

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDRA INFORMACIJA APIE PLANUOJAMĄ TERITORIJĄ:

Žemės sklypo adresas: **Bangų g. 14, Palanga;**

Žemės sklypo kadastro numeris: **2501/0025:3 Palangos m. k.v.**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita;**

Žemės sklypo naudojimo būdas: **Inžinerinės infrastruktūros teritorijos;**

Žemės sklypo plotas: **1,0772 ha;**

PLANAVIMO UŽDAVINIAI: optimalios urbanistinės struktūros numatymas, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas, Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano, patvirtinto Palangos miesto tarybos 2000 m. gegužės 25 d. sprendimo Nr. 32 1 punktu, koregavimas žemės sklype Bangų g. 14, Palangoje.

PLANAVIMO PAGRINDAS: Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020-05-20 įsakymas Nr. A1-673 „Dėl Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimo žemės sklype Bangų g. 14, Palangoje“.

Rengiant detaliojo plano sprendinių konkretizavimo stadiją vadovautasi atitinkamų institucijų pateiktomis teritorijų planavimo sąlygomis, planavimo darbų programa, patvirtinta Palangos m. sav. administracijos direktoriaus 2020-05-29 įsakymu Nr. A1-739, bei planuojamai teritorijai taikomais teritorijų planavimo dokumentais, pagal 2020-09-04 Palangos m. sav. administracijos teritorijų planavimo sąlygose Nr. REG291522 pateiktą sąrašą.

TERITORIJOS NAUDOJIMO SVARBIAUSIOS KRYPTYS: Atsižvelgus ir įvertinus gautas planavimo sąlygas, planavimo darbų programą bei planuojamai teritorijai taikomus teritorijų planavimo dokumentus, koreguojant Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano sprendinius žemės sklype Bangų g. 14, Palangoje numatoma:

optimalios urbanistinės struktūros numatymas, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas;

nekeičiant pagrindinės žemės sklypo naudojimo paskirties;

teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas detalizuojant Palangos miesto bendrajame plane nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus;

žemės sklypas nedalinamas ir plotas nekinta (1,0772 ha);

Palangos miesto tarybos 2000 m. gegužės 25 d. sprendimo Nr. 32 1 punktu patvirtinto Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimas žemės sklype Bangų g. 14, Palangoje.

Vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimu Nr. 967 „Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, nuostatomis, specialiojo plano strateginis pasekmių aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

SPRENDINIAI

ŽEMĖS SKLYPO BANGŲ G 14, PALANGOJE NUSTATOMI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI

PRIVALOMIEJI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI

Teritorijos naudojimo tipas: Paslaugų teritorija (PA);

Žemės naudojimo paskirtis: Kitos paskirties žemė (KT);

Žemės naudojimo būdas:

Komercinės paskirties objektų teritorijos (K);

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus: 7,5 m (karnizas iki 4,5 m);

Leistinas pastatų aukštis altitudė: 17 m;

Užstatymo tankis: 47 % (esamas);

Užstatymo intensyvumas: 0,8;

Užstatymo tipas: kitas;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: K – 20 %.

Esamas žemės sklypo užstatymo tankis yra 47%, nustatomas užstatymo tankis nesikeičia.

PAPILDOMI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI

Pastatų aukštų skaičius: 1 aukšto su mansarda

Statinių paskirtys: Komercinės paskirties objektų teritorija skirta viešbučių paskirties pastatams; administracinės paskirties pastatams; prekybos paskirties pastatams; paslaugų paskirties pastatams; maitinimo paskirties pastatams ir sporto paskirties pastatams, vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.14 punktais.

Servitutai:

222. Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (S1 – 1056 m², tarnaujantis daiktas tinklus eksploatuojančioms įmonėms).

Servitutai nustatomi teisės aktų nustatyta tvarka, servitutų plotai tikslinami kadastrinių matavimų metu.

a -urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai:

- rekonstruojant ar statant naujus statinius architektūriniai sprendiniai turi sudaryti darnią, bendrą visumą viso sklypo kontekste.
- planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemonės ir kitus kilnojamuosius objektus/įrenginius, nesudėtingų statinių kategorijai priskiriamus pastatus. Laikinių statinių statyba galima jei neviršijama leistina žemės sklypo užstatymo tankio rodiklio reikšmė, laikino statinio užstatymo plotas prilyginamas pastatais užstatytam plotui.
- žemės sklypo užstatymo papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausias architektas.

Vieninga architektūrinė išraiška ir tradicinių bei apdailos medžiagų taikymas. Pastatų fasadų apdailai naudojamos įvairios tradicinės medžiagos (medis, tinkas, apdailinė plyta).

b – gamtos ir kultūros paveldo vertybių apsauga (atsižvelgiant į veiklą saugomose teritorijose reglamentuojančių dokumentų nuostatas):

Planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas (žr. Esamos būklės įvertinimas). Su kitomis saugomomis teritorijomis ir kitais svarbiais objektais nesiriboja. Planuojamoje teritorijoje nėra registruotų kultūros paveldo objektų bei nepatenka į saugomas kultūros paveldo teritorijas ar kultūros paveldo apsaugos zonas (žr. Esamos būklės įvertinimas).

Planuojamam žemės sklypui buvusi specialioji žemės naudojimo sąlyga Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis) – nebegalioja.

TERITORIJOS APSAUGOS SVARBIAUSIOS KRYPTYS

Planuojamai teritorijai taikomas 2019-06-06 Lietuvos Respublikos seimo priimtas Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, Nr. XIII-2166.

Vadovaujantis aukščiau minėtu įstatymu planuojamoje teritorijoje, taikomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 1,0772 ha (esamas);

Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) - 0,066 ha (esamas);

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0,04 ha (esamas);

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - 0,6227 ha (esamas);

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 1,0772 ha (planuojamas).

Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis) - 1,0772 ha. Specialioji žemės naudojimo sąlyga žemės sklypui **nebegalioja**.

Pagal Bendrąjį planą planuojama teritorija patenka į P9 kvartalą (konversija) ir į intensyvaus užstatymo mišrios gyvenamosios teritorijos funkcinę zoną. Bendrojo plano sprendiniuose nurodytoms urbanizuojamoms teritorijoms numatomos struktūros optimizavimo priemonės: P9 kvartale – konversija, numatyta miesto centro plėtra po 2015 m., kurioje galimas kurorto centro ir kurorto pcentrių reglamentų taikymas. Funkcinė zona: intensyvaus užstatymo mišrios gyvenamosios teritorijos. Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai (indeksas): konservacinės paskirties (tik saugomų objektų teritorijose) (C); kitos paskirties – gyvenamosios teritorijos (G), visuomeninės paskirties teritorijos (V), komercinės paskirties objektų teritorijos (K), inžinerinės infrastruktūros teritorijos (I), rekreacinės teritorijos (R), bendro naudojimo teritorijos (B).

Vadovaujantis Teritorijų planavimo normomis (patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7) (toliau – Normos) planuojamoje teritorijoje nustatomas kitas užstatymo tipas.

Analizuojant teritorijos tarp Klaipėdos plento, Bangų, Ganyklų ir Malūno gatvių esamą užstatymą, matome, kad gretimų teritorijų urbanistinė struktūra yra susiformavusi, - pastatai (sklypų besiribojančių su gatvėmis) formuoja gatvių užstatymo liniją ir vidinį kvartalo užstatymą. Teritorijoje tarp Klaipėdos plento, Bangų, Ganyklų ir Malūno gatvių esamų pastatų aukštingumas: sklypuose besiribojančiuose su Ganyklų g. vyrauja iki 3 aukštų, iki 11 metrų aukščio pastatai; sklypuose besiribojančiuose su Malūno g. - 4 aukštų pastatai su mansarda, iki 15 metrų; sklypuose besiribojančiuose su Klaipėdos pl. iki 2 aukštų, iki 18,5 m aukščio, išskyrus Palangos katilinės dūmtraukį, kuris yra 45 m aukščio. Su Bangų gatve besiribojančiuose sklypuose šiuo metu vyrauja 1

aukšto garažais užstatyti sklypai, iki 3 metrų aukščio, šiuo detalioju planu planuojamas aukštingumas - 7,5 m.

- Atsižvelgiant į Palangos miesto centrinės dalies detalų planą, patvirtintą Palangos miesto tarybos 2000-05-25 sprendimu Nr. 32, dok. Nr. T00047275 gretimame žemės sklype Ganyklų g. 34 planuojamos teritorijos prioritentinė teritorijos paskirtis ir naudojimo būdas – komercinė, infrastruktūros. Todėl, tenai numatoma komercinės ir infrastruktūros paskirties pastatų statyba.

Atsižvelgiant į Palangos miesto centrinės dalies detalų planą, patvirtintą Palangos miesto tarybos 2000-05-25 sprendimu Nr. 32, dok. Nr. T00047275 gretimame žemės sklype Ganyklų g. 30 (Kvartalo Nr. 65) teritorijos naudojimo paskirtis - komercinės, infrastruktūros. Kvartale išsidėstė komunalinės teritorijos. Todėl pastatų paskirtys – komerciniai, infrastruktūros. Pagal DP naujų sklypų formavimas: šalia Klaipėdos g. formuojami sklypai skirti mažaukštei gyvenamai statybai ir komercinei veiklai.

Atsižvelgiant į gretimybėje esantį žemės sklypo Klaipėdos pl. 63, Palangoje, detalų planą, patvirtintą Palangos miesto valdybos 2002-08-01 sprendimu Nr. 175, žemės sklypo paskirtis – kita žemės sklypo naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Teritorija skirta šilumos ūkio įmonėms ir objektams (katilinei) statyti, įrengti ir eksploatuoti.

Atsižvelgiant į Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimą teritorijoje prie pastatų Ganyklų g. 34, patvirtintą Palangos miesto savivaldybės administracijos 2021-11-29 įsakymu Nr. (4.1.E) A1-1705, REG. Nr. T00087060 gretimame žemės sklype Ganyklų g. 34 teritorijos prioritentinė teritorijos naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos. Todėl pastatų paskirtys – komerciniai, visuomeniniai.

Rytinėje pusėje eančiame gretimame žemės sklype pastatų statyba nenumatoma.

Planuojamo žemės sklypo naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos. Žemės sklypo užstatymo tankis nekeičiamas lieka esamas - 47 %. Kadangi neformuojama gyvenamoji teritorija, kitas užstatymo tipas neturės įtakos gyventojų koncentracijos laipsnio kitimui.

Išnagrinėjus ir įvertinus planuojamos teritorijos savitumą ir dislokacijos vietą, aplinkinėse teritorijose esamą susiformavusį užstatymo tipą, galimas planuojamos teritorijos kitas užstatymo tipas neturės reikšmingos įtakos esamai urbanistinei struktūrai bei jos formavimui.

Vadovaujamosi žemės naudojimo būdų turinio aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 11 d. įsakymu Nr. 3D-830/D1-920 „Dėl Žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“.

Planuojamo žemės sklypo užstatymo tankis nustatomas atsižvelgiant į Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96 „Dėl Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“, kur Gamtinio karkaso nuostatų 11 punktą teigia, kad gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto, išskyrus miestų, miestelių kompleksiniuose ir (ar) specialiuosiuose teritorijų planavimo dokumentuose numatytas visuomeninės paskirties teritorijas, kuriose, įvertinus teritorinę erdvinę kraštovaizdžio struktūrą ir geoekologinį potencialą, užstatymo tankis pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose gali būti padidintas iki 50 procentų sklypo ploto. Stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais atskirųjų ir priklausomųjų želdynų normos didinamos ne mažiau kaip 10 procentinių punktų. Planuojamame žemės sklype užstatymo tankis nekeičiamas, lieka esamas - 47%, todėl vadovaujantis šiuo punktu priklausomųjų želdynų ploto didinti nereikia.

Vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priedo (Statinių išdėstymo sklype reikalavimai) statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos bei kiti reikalavimai:

- visuomeninės paskirties statinių iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems visuomeninės paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu;

- ne visuomeninės paskirties inžinerinių statinių, esančių sklype, išskyrus sklypo aptvarus – ne mažesnis kaip 1,0 m. Šis atstumas gali būti sumažintas, gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu;

- statant naujus visuomeninės paskirties statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai. Rekonstruojant visuomeninės paskirties statinius gretimų sklypų pastatų insoliacija ir natūralus apšvietimas negali pablogėti;

Reikalavimai netaikomi miestų senamiesčiuose, centruose bei kitose miesto dalyse, kur yra istoriškai susiklostęs perimetrinis užstatymas, ir teritorijose, kai šių teritorijų savivaldybės (jos dalies) bendruosiuose ar specialiuosiuose planuose numatyta aukštybinių pastatų statyba.

Reglamentuoti atstumai nuo statinių taikomi ir bet kurioms pastatų bei inžinerinių statinių išsikišančioms konstrukcijoms.

Statinių statybos zona sutampa su esamais pastatais. Dalis pastatų, stovi ant esamo sklypo ribos, rekonstruojant šiuos pastatus, kai rekonstravimo metu įrengiamos naujos ar pertvarkomos esamos statinio laikančiosios konstrukcijos arčiau nei 3 m nuo sklypo ribos, yra privalomi gretimo žemės sklypo savininkų rašytiniai sutikimai.

Planuojamoje teritorijoje nustatomi reglamentai, numatant šlaitinių stogų tipą, pastatų aukštingumą iki 7,5 metrų (karnizas iki 4,5 m), pastatų aukštų skaičių iki 1 aukšto su mansarda, užstatymo intensyvumas – 0,8.

Planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemones ir kitus kilnojamuosius objektus/įrenginius, nesudėtingų statinių kategorijai priskiriamus pastatus.

Inžineriniai tinklai

Planuojamoje teritorijoje yra išvystyta inžinerinių tinklų sistema. Inžineriniai tinklai: vandentiekio, buitinių nuotekų, lietaus nuotekų, elektros, šildymo, prijungti prie esamų bendramiestinių tinklų.

Vandentiekio tinklai esami nuo esamų vandentiekio tinklų Bangų gatvėje. Pateikiama infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinyje.

Paviršinių nuotekų tinklai esami į esamus paviršinių nuotekų tinklus Bangų gatvėje. Pateikiama Pateikiama infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinyje.

Buitinių nuotekų tinklai esami, iš planuojamos teritorijos į esamus buitinių nuotekų tinklus Bangų gatvėje. Pateikiama Pateikiama infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinyje.

Elektros tinklai esami, nuo elektros tinklų Bangų gatvėje. Į planuojamą teritoriją, patenkantiems skirstomiesiems elektros tinklams naudojimas užtikrinamas vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, bei LR Elektros energetikos įstatymu Nr. VIII-1881, 2000-07-20. Planuojamoje teritorijoje išlaikomi vertikalūs ir horizontalūs atstumai nuo veikiančių elektros skirstomųjų tinklų pagal LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymą Nr. 1-93 Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo. Trečiųjų šalių teisėti interesai nepažeidžiami. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros ar gamtinių dujų skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Planuojama teritorija patenka į centralizuoto šilumos tiekimo zona. Šilumos tiekimo tinklų infrastruktūra yra išvystyta.

Šilumos tinklai esami nuo šilumos tinklų Bangų gatvėje. Vadovujamasi „Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų ir jų įrenginių apsaugos taisyklėmis“, „Šilumos tiekimo tinklų ir šilumos punktų įrengimo taisyklėmis“, "Lietuvos Respublikos specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu", Palangos miesto specialiuoju šilumos ūkio planu. Infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinyje pavaizduotos esamų šilumos tiekimo tinklų trajektorijos, išskirtos ir pavaizduotos šilumos tiekimo tinklų apsaugos zonos. Servitutai nustatomi projektuojamų, statomų, esamų bei perkeliamų centralizuoto šilumos tiekimo tinklų apsaugos zonų ribose. Privačiame žemės sklype servitutai nustatomi, sudarant neterminuotas sutartis su žemės savininkais. Valstybės ar savivaldybės valdomoje žemėje servitutai nustatomi administraciniu aktu. Kreiptis į UAB „Palangos šilumos tinklai“ dėl naujų, rekonstruojamų, kapitališkai remontuojamų pastatų, planuojamoje teritorijoje, šilumos įrenginių prijungimo projektavimo sąlygų išdavimo.

Infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinys pateikiamas.

Planuojamo žemės sklypo sprendinių įgyvendinimui reikalingą inžinerinę infrastruktūrą žemės sklypų savininkai turi spręsti savo lėšomis.

Nepažeisti trečiųjų šalių teisėtų interesų.

Susisiekimas:

Planuojama teritorija integruota į Palangos miesto susisiekimo tinklą. Į planuojamą teritoriją patenkama iš C kategorijos Bangų g., atstumas tarp RL - 20 m, yra du įvažiavimai į sklypą. Detaliojuoju planu naujų įvažiavimų į planuojamą teritoriją nenumatoma.

Gatvių raudonosios linijos nustatomos su esamo žemės sklypo ribomis.

Tarp planuojamo žemės sklypo ir Bangų g. yra esami ir planuojami dviračių takai.

Automobilių stovėjimas numatomas sklypo ribose. Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius įvairios paskirties statiniams nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai 30 lentelė. Automobilių stovėjimo vietos įrengiamos planuojamo esamo sklypo ribose ant kietųjų dangų, arba pastatų tūryje įrengtuose garažuose. Automobilių stovėjimo vietos galimos už planuojamos statybos zonos ribų, nepažeidžiant teisės aktų ir statybos normatyvų. Tikslus automobilių vietų skaičius bus nustatomas techninio projekto rengimo metu. Automobilių stovėjimo vietos įrengiamos sklype, laikantis sanitarinių atstumų ir normų.

Gaisrinė sauga:

Vadovujamasi „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312), (TAR, 2014-02-10, Nr. 1364).

Gaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Galimų išorės gaisrų gesinimui numatomas gėlas vanduo bus imamas iš esamų priešgaisrinių hidrantų (Klaipėdos pl.). Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant techninius

projektus ir gavus technines sąlygas. Planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus, patvirtintus Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 (Žin., 2010, Nr. 146-7510) numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Želdiniai:

Planuojamoje teritorijoje yra pavienių želdinių. Krūmai auga arti žemės sklypo ribos, kuri skiria planuojamą teritoriją nuo Bangų g. Planuojami želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka, techninio projekto rengimo metu.

Planuojamas žemės sklypas patenka į degraduoto gamtinio karkaso S zoną (žr. Esamos būklės įvertinimas 3 pav.). Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatais, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ reikalavimus, perstatant, pertvarkant kompaktiškai užstatytas (pažeistas, stipriai pažeistas (degraduotas)) gamtinio karkaso teritorijas miestuose, miesteliuose, kitose urbanizuotose ar urbanizuojamose teritorijose, išsaugomi esami pavieniai medžiai ir ar jų grupės, želdiniai, kiti natūralūs paviršiai, užtikrinamas ne mažesnis už nustatytas normas atskirųjų ir priklausomųjų želdynų ploto įveisimas.

Planuojamoje teritorijoje želdynų plotai numatomi vadovaujantis Lietuvos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu“, Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2023 m. gegužės 11 d. įsakymo Nr. D1-146 redakcija). Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto gamtinio karkaso stipriai pažeisto geoekologinio potencialo teritorijose: komercinės paskirties objektų teritorijoje - 20 proc., kur didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų dalis 5 procentiniai punktai. Taikant kompensavimą vertikaliuoju apželdinimu (apželdinant pastatų sienas), turi būti apželdinamas tris kartus didesnis plotas už kompensuojamą plotų normos dalį). Į plotų normą įskaičiuojami apželdinti statinių stogai ir statinių požeminės dalys, kai ant jų įrengto grunto sluoksnis yra 20 cm ir storesnis. Įskaičiuojant į plotų normą apželdintus statinių stogus ir statinių požemines dalis, faktinis apželdintas plotas, įvertinus įrengto grunto sluoksnio storį, dauginamas iš šių užskaitos koeficientų, kai: minimalus grunto sluoksnio storis 20 cm – koeficientas 0,3; minimalus grunto sluoksnio storis 40 cm – koeficientas 0,6; minimalus grunto sluoksnio storis 100 cm – koeficientas 0,9.

Palangos miesto savivaldybės administracija vadovaujantis LR Vyriausybės 2005-08-22 nutarimu Nr. 909 „Dėl Lietuvos Respublikos kraštovaizdžio politikos įgyvendinimo priemonių patvirtinimo“ vykdo įvairias iniciatyvas, siekiant pagerinti ir išsaugoti unikalų Palangos kraštovaizdį. Viena iš priemonių, vadovaujantis LR Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 19 punktu, teritorijų planavimas yra savarankiškoji (Konstitucijos ir įstatymų nustatyta (priskirta)) savivaldybės funkcija bei 28 punktu – „aplinkos kokybės gerinimas ir apsauga“, yra teritorijų planavimo dokumentuose užtikrinti esmines kraštovaizdžio, o ypač želdynų, kūrimo ir saugojimo tradicijas.

Planuojamoje teritorijoje aiškiai apibrėžtos želdynų teritorijos, suformuotos apželdinimo zonos. (Žr. Pagrindinis brėžinys).

Rengiant techninį projektą želdiniai turi būti suprojektuoti Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo nuostatomis;

Papildomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

Žemės sklypų užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas, o pastatų techninius projektus rengti kompleksiskai, bendrai kiekvienam pastatų korpusui, taip užtikrinant planuojamoje teritorijoje vieningą architektūrinę išraišką.

Teritorijos apsaugos svarbiausios kryptys:

Ūkinė veikla planuojamoje teritorijoje reguliuojama Aplinkos apsaugos įstatymais. Įvertinus planuojamos teritorijos urbanistinę situaciją, gretimų žemės sklypų paskirtį, planuojamą ūkinės veiklos pobūdį projektuojamame žemės sklype, daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniuose numatyta ūkinė veikla, vykdoma laikantis nustatytų urbanistinių apribojimų, planuojamai teritorijai galiojančių aplinkos apsaugos, higienos, projektavimo ir statybos normatyvinių dokumentų reikalavimų, neturės neigiamo poveikio aplinkai bei gretimybėms. Detaliojo plano sprendiniai nenustato papildomų apribojimų gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai.

Visuomenės sveikata. Vykdoma ūkinė veikla trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygų nepablogins. Gerinama aplinka - planuojama veikla sudarys ilgalaikį teigiamą poveikį estetiniam vaizdui. Pastatų architektūrinę išraišką numatoma derinti prie aplinkinio užstatymo. Numatomas apželdinimas, kietųjų dangų įrengimas. Pastatai neturės neigiamos įtakos gretimuose sklypuose esančių statinių insoliacijai – detalajame plane išlaikomi norminiai atstumai tarp statinių ir sklypo ribų, nebus pabloginta gretimybėse esančių statinių techninė būklė. Vykdoma ūkinė veikla neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai ir gyventojų sveikatai, gyventojų saugai, susisiekimui, nelaimingų atsitikimų rizikai, sveikatos priežiūrai ir socialinių paslaugų prieinamumui, gyventojų ir darbuotojų elgsenos ir gyvenamosios veiklos veiksniams (tiriamų visuomenės grupių mitybos įpročiams, žalingiems įpročiams), vandens ir maisto kokybei neturės.

Kraštovaizdis. Pastačius naują pastatą ir tinkamai sutvarkius aplinką, takus ir privažiavimus, kraštovaizdis pagyvės. Planuojami pastatai savo tūriu turėtų darniai įsikomponuoti į aplinką.

Gyvūnijų apsauga. Planuojamoje teritorijoje paukščių ir gyvūnų kolonijų bei migracijų kelių nėra. Planuojamos ūkinės veiklos poveikis gyvūnijai numatomas kaip neutralus.

Aplinkos kokybė ir higieninė būklė. Nenumatomas oro taršos, triukšmo padidėjimas, triukšmo ribiniai dydžiai nebus viršijami. Automobilių stovėjimo vietos įrengiamos planuojamo esamo sklypo ribose ant kietųjų dangų, arba pastatų tūryje įrengtuose garažuose. Kitos fizinės taršos rūšys: elektromagnetinė spinduliuotė, jonizuojančioji spinduliuotė – planuojamoje teritorijoje nėra aktualios ir nėra būdingos planuojamai ūkinei veiklai. Aplinkos biologinės taršos aspektas planuojamoje ir gretimuose teritorijose nėra aktualus. Nėra potencialių biologinės taršos objektų, gerai išvystyta inžinerinė infrastruktūra. Pastatų vidaus vandentiekio ir nuotekų šalinimo sistemos planuojamos prijungti prie centralizuotų miesto tinklų. Cheminės taršos aspektas nėra aktualus. Detalajame plane cheminė tarša nenumatoma. Tarši ir triukšminga veikla negalima.

Triukšmas. Planuojamoje teritorijoje galimas triukšmo padidėjimas statybos darbų metu dėl ten veikiančių statybinių mechanizmų. Tačiau tai tik laikinas ir lokalus fizinės taršos šaltinis.

Statybos darbus rekomenduojama vykdyti darbo dienomis nuo 8 iki 17 val. Projektuojant pastatus triukšmo lygis turi atitikti HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties patalpose bei jų aplinkoje“.

Mikroklimatas. Patalpų temperatūrų vertės šildymo sezonui projektuojamos pagal HN 42:2009 „Gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų patalpų mikroklimatas“. Higienos normose nurodytų parametru prisilaikymas turi būti sprendžiamas techninių projektų metu. Pastatų naujai statybai ir apdailai naudojamos medžiagos turi turėti LR Sveikatos apsaugos ministerijos išduotus atitikties sertifikatus. Atliekant statybos darbus poveikis aplinkai ir trečiųjų asmenų interesams nenumatomas.

Apsaugos zonos. Planuojamos teritorijos gretimybėse pavojingų objektų, turinčių poveikį planuojamai aplinkai ir gyventojų sveikatai bei detaliojo plano sprendiniams nėra.

Planuojama teritorija (žemės sklypas) patenka į Palangos aerodromo apsaugos zonas (zoną "D"). Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 74 metrų.

Kiti apribojimai nustatyti pagal „Specialiąsias žemės naudojimo sąlygas“, - pateikiami sprendinių konkretizavimo aiškinamajame rašte ir pagrindiniame brėžinyje.

Atliekos. Atliekų tvarkymas vykdomas vadovaujantis LR Atliekų tvarkymo įstatymo Nr. VIII-787 (galiojančia aktuاليا redakcija). Atliekos (pagal atskiras jų rūšis) bus kaupiamos konteineriuose, talpyklose ir pagal sutartis su atliekų išvežėjais išvežamos į atliekų sąvartyną.

Geologinė informacija. Planuojamoje teritorijoje, vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos duomenų baze bei galiojančiais teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais, naudingųjų iškasenų telkinių neidentifikuota. Pagal Palangos I, II, III, Šventosios, Nemirsetos ir Palangos miesto nuotekų valymo įrenginių vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų specialųjį planą (T00046531 (000252000408), 2008-11-04), planuojama teritorija patenka į Palangos m. vandenviečių SAZ (3-ioji juosta). Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja šiam planui: numatoma (esama) veikla vandenvietės SAZ 3-ojoje juostoje leidžiama. Veiklos, kurios draudžiamos pagal Specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, nenumatomos. Sklypui nustatytas apribojimas: 120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos.

Teritorijų planavimo vadovė



Alma Haisė