

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Objektas: "Lino" gyvenamojo kvartalo detalaus išplanavimo projekto, patvirtinto 1994-09-23 Palangos miesto tarybos sprendimu Nr.44 koregavimas žemės sklype Gabijos g.24A, Palangoje.

Planavimo tikslai – koreguoti statybos ribą, statybos zoną ir statybos liniją, nekeičiant žemės naudojimo paskirties, būdo, teritorijos naudojimo reglamentų.

Planavimo iniciatorius: Privatūs fiziniai ir juridinis asmuo.

Rengėjas: MB "Geoatika", Taikos pr. 5, Klaipėda, tel. +37061530201, El.paštas: reda.burnn@gmail.com, Teritorijų planavimo vadovė: Laura Merkeliene (atestato Nr. ATP 1779).

2. ESAMA SITUACIJA

Žemės sklypo adresas: Gabijos g. 28A, Palanga.

Unikalus numeris: 4400-5798-6462.

Kadastrinis numeris: 2501/0023:216 Palangos m. k.v.

Pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypo plotas: 0.0748 ha.

Servituto teisės žemės sklype: nėra.

Nuosavybė: Juridinis asmuo.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 0.0748 ha.
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.0748 ha.

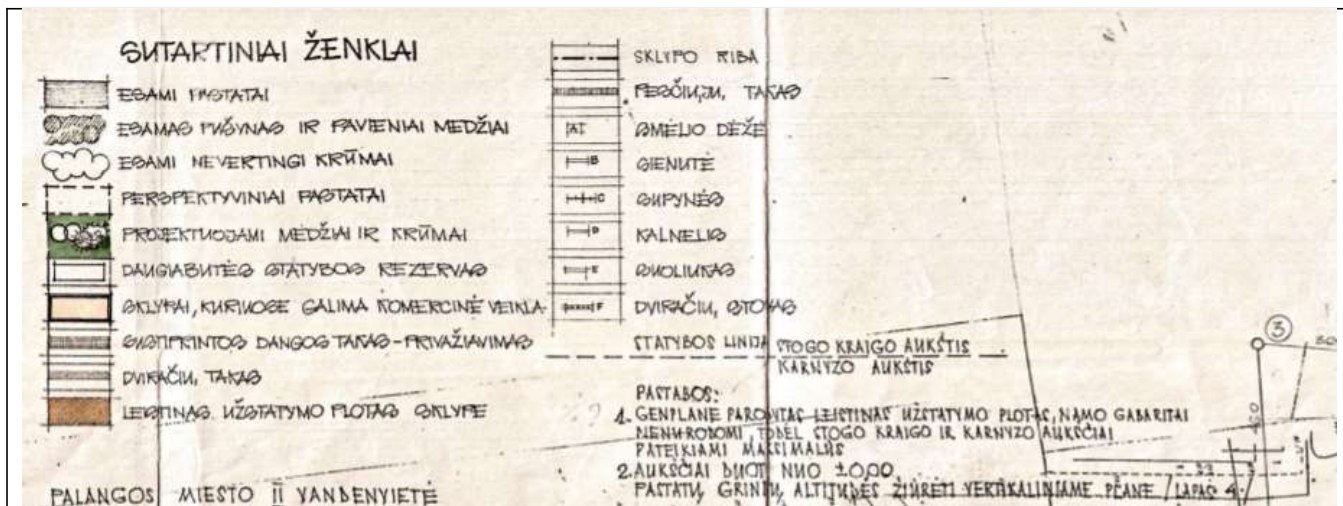
Rengiamas žemės sklypo, Gabijos g. 24A, Palangoje, statybos ribos, statybos zonos ir statybos linijos koregavimas.

Sklypui galioja teritorijų planavimo dokumentai:

"Lino" gyvenamojo kvartalo detalaus išplanavimo projekto, patvirtinto 1994-09-23 Palangos miesto tarybos sprendimu Nr.44 sprendiniai:



Detaliojo plano Nr. T00079719 koregavimas	Lapas	Lapų
	1	4



Ištrauka iš „Lino“ gyvenamojo kvartalo detalaus išplanavimo projekto

1994-09-23 Palangos miesto tarybos sprendimu Nr.44 patvirtinto „Lino“ gyvenamojo kvartalo detalaus išplanavimo projekto sprendiniai žemės sklype Gabijos g.24A, Palangoje numato šiuos reglamentus:

1. Žemės sklypo (teritorijos) naudojimo būdas ar pobūdis – kitos paskirties žemė, gyvenamoji teritorija, mažaukščių gyvenamųjų namų statybos (G1);
2. Leistinas pastatų aukštis metrais – (Žr. Grafinius žymėjimus).
3. Leistinas užstatymo tankumas – (Žr. Grafinius žymėjimus).
4. Leistinas užstatymo intensyvumas – nenustatomas.
5. Statinių statybos zona, statybos riba (Žr. Grafinius žymėjimus).
6. Statinių statybos linija – 5m nuo sklypo ribos.
7. Komunalinių ar inžinerinių tinklų ir pastatų šildymo sistemų pasijungimo sąlygos. Inžineriniai tinklai prijungiami prie miesto centralizuotų tinklų.
8. Susisiekimo sistemos organizavimas (Žr. Grafinius žymėjimus ir aiškinamąjį raštą).
9. Servitutai. Nenumatomi.

3. SPRENDINIAI

3.1 Statybos zona, statybos riba, statybos linija. Atlikus teritorijos analizę bei įvertinus parengtus teritorijų planavimo dokumentus bei planuojamą užstatymą koreguojama statybos zona, statybos riba bei naikinama statybos linija, kurios nustatytos Palangos miesto savivaldybės administracijos 2022-05-27 Įsakymu Nr. (4.1.E) A1-813 "Dėl „Lino“ gyvenamojo kvartalo detalaus išplanavimo projekto koregavimo žemės sklype Gabijos g.11A, Palangoje.

Statybos zona ir statybos riba nustatoma vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, kuriame teigiama, kad statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m. Didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šie reikalavimai nebus pažeisti, nes projektuojamų pastatų aukštis iki 8.5 m bei nustatomas ne mažesnis nei 3.5 m atstumas nuo kaimyninių sklypų ribų.

Statybos linija. Atlikta sklype esančių medžių taksacija bei gretimų sklypų užstatymo analizė atskleidė esamu detaliuoju planu nustatytos statybos linijos naikinimo būtinumą. Statiniai

Detaliojo plano Nr. T00079719 koregavimas	Lapas	Lapų
	2	4

planuojami siekiant išsaugoti esamus medžius. Be to gretimuose sklypuose statybos linija jau buvo panaikinta arba pakeista.

3.2 Automobilių stovėjimo vietų reglamentavimas. Žemės sklype galima gyvenamosios paskirties pastatų statyba (vienbutis ar dvibutis gyvenamasis namas). Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 30 lentelė automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius numatomas, įvertinus planuojamo pastato naudingą plotą:

Eil. Nr.	Pastatų	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
1.	Gyvenamosios paskirties pastatai	
1.1.	gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 m ² – 1 vieta; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m ² , bet neviršija 140 m ² – 2 vietos; Pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m ² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m ² didesniai kaip 140 m ² esančiam naudingajam plotui
1.2.	gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 140 m ² – 2 vietos; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m ² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m ² didesniai kaip 140 m ² esančiam naudingajam plotui

3.3 Želdynų plotai. Vadovaujantis Palangos miesto bendrojo plano koregavimo, nustatant prioritетines savivaldybės infrastruktūros plėtos teritorijas patvirtinto 2023-06-30, sprendimu Nr.T2-189 sprendiniais, žemės sklypas patenka į A3 zoną, stipriai pažeisto, degraduoto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritoriją, todėl rengiant statinio projektą vadovautis Gamtinio karkaso nuostatomis bei Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo priedu, kuris reglamentuoja mažiausią želdynams priskiriamas plotą nuo viso žemės sklypo ploto gamtinio karkaso stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo teritorijose skirtose vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoms.

Vadovaujantis Palangos miesto želdynų ir želdinių apsaugos taisyklėmis Medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniems jeigu:

1. jie atitinka bent vieną kriterijų, nurodytą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarime Nr. 206 „Dėl Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniems, sąrašo patvirtinimo ir medžių priskyrimo saugotiniems“;
2. ekologiškai vertingi želdiniai – pušys, ąžuolai, uosiai, skroblai, klevai, liepos, beržai, juodalksniai ir kt. vietinės bei nevietinės kilmės (introdukuoti) medžiai, kurių kamienų skersmuo 1,3 m aukštyje yra didesnis nei 12,0 cm, (išskyrus uosialapį klevą, tuopą, vaismedžius, vaiskrūmius ir nudžiuvusius, stichinių nelaimių, gaisrų ar avarijų metu išverstus, apdegusius, žvėrių sužalotus medžius ir krūmus) auga Palangos miesto savivaldybėje, gamtinio karkaso teritorijose, privačioje ir valstybinėje žemėje. Žemės sklype esantys saugotini želdiniai pateikiami brėžinyje. Esamų medžių taksacija pridedama prieduose.

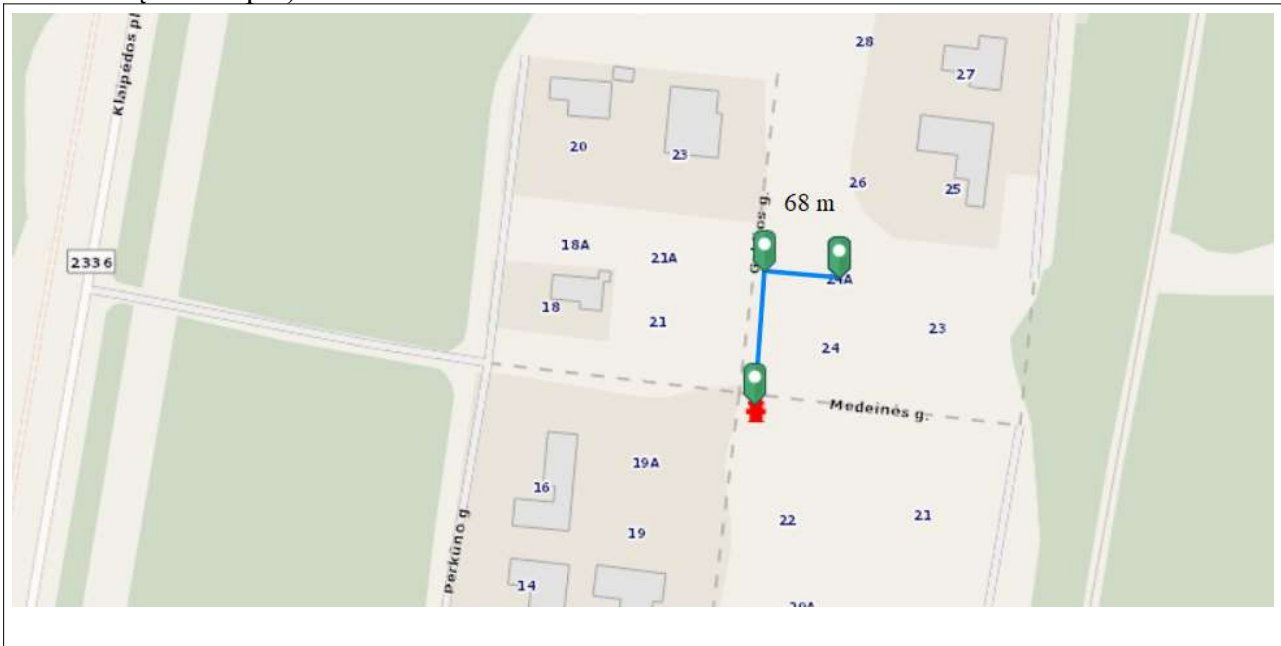
Želdiniai sklype bus tvarkomi, prižiūrimi ir šalinami teisės aktų (Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo, Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklių, Želdinių apsaugos, vykdant statybos darbus, taisyklių, Želdinių atkuriamosios vertės įkainių, Palangos miesto savivaldybės Želdynų ir želdinių apsaugos ir tvarkymo taisyklių, Saugotinių želdinių kirtimo, kitokio pašalinimo iš augimo vietos ar intensyvaus genėjimo Leidimų išdavimo / sprendimų priėmimo ir prašymų dėl želdinių atkuriamosios vertės kompensacijos dydžio perskaičiavimo nagrinėjimo ir sumokėtos želdinių atkuriamosios vertės kompensacijos grąžinimo tvarkos aprašo) nustatyta tvarka.

3.4 Susisiekimo komunikacijos. Esamu detaliuoju planu suplanuota susisiekimo sistema nekeičiama. Patekimas į sklypą numatytas iš Gabijos gatvės. Įvažiavimas į sklypą projektuojamas 3.5 m.

3.5 Tinklai. Numatoma prisijungti prie esamų centralizuotų tinklų, pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių pateiktas pasijungimo sąlygas.

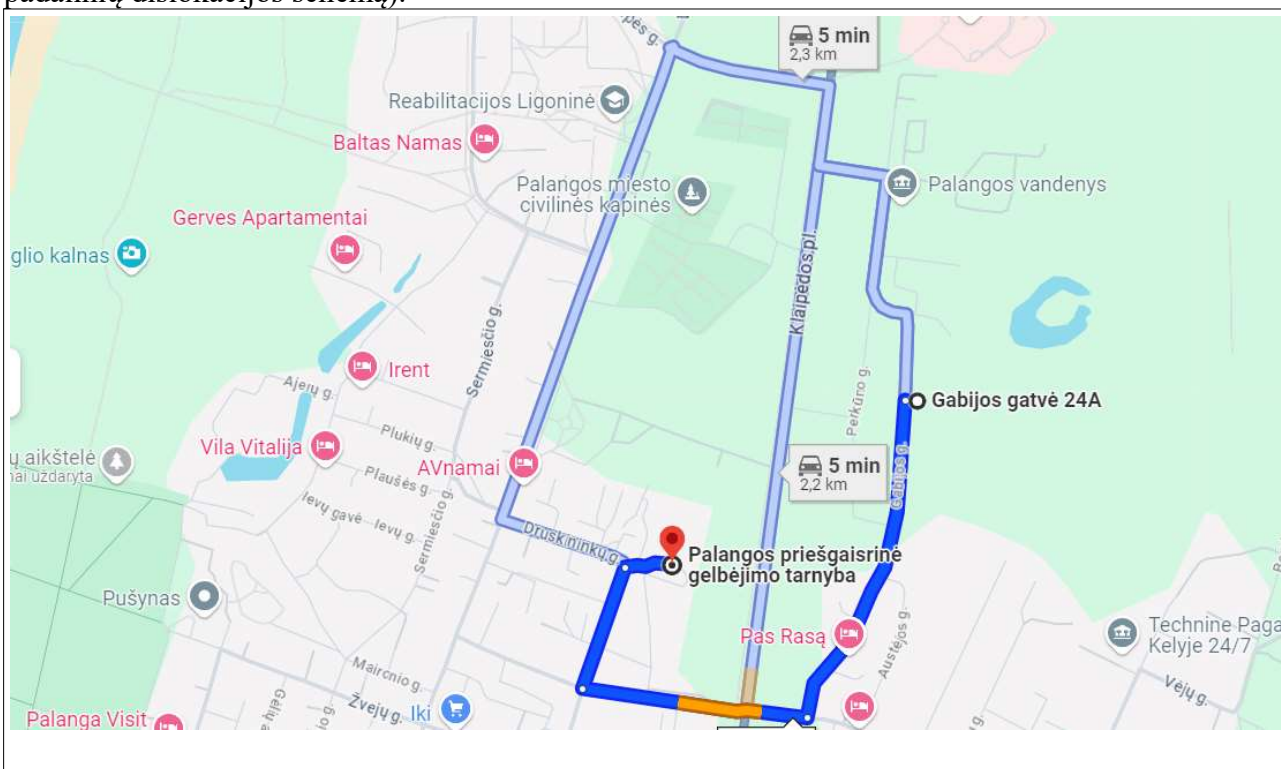
Detaliojo plano Nr. T00079719 koregavimas	Lapas	Lapų
	3	4

3.6 Išorės gaisro gesinimas. Numatomas iš Gabijos gatvėje esančio gaisrinio hidranto (Žr. ištrauką iš Hidrantų žemėlapių).



Ištrauka iš Hidrantų žemėlapių

Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo pajėgų padalinio dislokacija yra adresu Druskininkų g. 13, Palanga, nutolusi nuo planuojamos teritorijos per 2.2 km (Žr. Priešgaisrinė gelbėjimo pajėgų padalinio dislokacijos schemą).



Priešgaisrinė gelbėjimo pajėgų padalinio dislokacijos schema

3.7 Atstumai iki pastatų. Vadovaujantis “Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, planuojami statiniai atitiks 6 lentelėje nustatytus minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų.

3.8 Privažiavimas. Gaisrinis privažiavimas prie sklypo numatomas iš Gabijos gatvės.

Detaliojo plano Nr. T00079719 koregavimas	Lapas	Lapų
	4	4