

ŠVENTOSIOS GYVENVIETĖS DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS  
ŽEMĖS SKLYPE ŽIBŪ G. 75, PALANGOJE

KONCEPCIJOS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

**Detaliojo planavimo organizatorius** - Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Vytauto g. 112, Palanga. Tel. 8-460-48705, e. paštas: [administracija@palanga.lt](mailto:administracija@palanga.lt); [www.palanga.lt](http://www.palanga.lt)

**Detaliojo planavimo iniciatorius** – fizinis asmuo.

**Detaliojo plano rengėjas** – UAB „Neoforma“, Baltijos pr. 123 – 45, 93224 Klaipėda, tel. (8 657) 63323, el. p. [info@neoforma.lt](mailto:info@neoforma.lt); [www.neoforma.lt](http://www.neoforma.lt)

**Planuojama teritorija** – žemės sklypas Žibū g. 75, Palangoje, plotas - 4.5858 ha.

**Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai:** detalizuojant Palangos miesto bendrajame plane nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus, suplanuoti optimalų planuojamos teritorijos inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą, nurodyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, numatyti priemonės gamtos ir nekilnojamajam kultūros paveldui išsaugoti ir naudoti.

**Planavimo tikslai:** optimalios urbanistinės struktūros numatymas, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, žemės sklypo padalijimas, žemės sklypų naudojimo būdo ir teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas, Šventosios gyvenvietės detaliojo plano, patvirtinto Palangos miesto tarybos 2000 m. kovo 21 d. sprendimo Nr. 38 2 punktu, koregavimas planuojamoje teritorijoje.

**Planavimo pagrindas** - Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-08-03 įsakymas Nr. A1-1047 „Dėl Šventosios gyvenvietės detaliojo plano koregavimo žemės sklype Žibū g. 75, Palangoje“.

- Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-08-23 įsakymu Nr. (4.1 E) A1-1117 patvirtinta planavimo darbų programa.

- 2023-08-24 pasirašyta Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. (2.14.) S8-DP-122.

Detalusis planas parengtas vadovaujantis:

1. Aplinkos apsaugos agentūros 2023-09-04 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG293392.
2. AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2023-09-01 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG293135.
3. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2023-09-06 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG293862.
4. Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2023-09-11 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG294441.
5. Viešosios įstaigos "Plačiajuostis internetas" 2023-09-01 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG293197. Planavimo sąlygų **nenustatė**.
6. Lietuvos kariuomenės 2023-09-13 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG294641.
7. Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2023-09-06 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG293760.
8. Palangos miesto savivaldybės administracijos 2023-09-04 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG293429.
9. UAB "Palangos šilumos tinklai" 2023-09-04 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG293290.
10. Telia Lietuva, AB, 2023-09-04 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG293257.
11. VĮ Transporto kompetencijų agentūros 2023-09-05 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG293681.
12. UAB „PALANGOS VANDENYS“ 2023-09-05 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG293608.

13. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2023-09-06 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG293740.

Informacija apie teritorijų planavimo dokumento koregavimo procesą ir viešinimą skelbiama Vyriausybės nustatyta bendrąja teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka.

Šventosios gyvenvietės detaliojo plano koregavimas žemės sklype Žibų g. 75, Palangoje, rengiamas vadovaujantis atitinkamų institucijų pateiktomis teritorijų planavimo sąlygomis, planavimo darbų programa, esamos būklės bei galiojančių teritorijų planavimo dokumentų analize.

Šis detalusis planas koreguoja Šventosios gyvenvietės detaliojo plano, patvirtinto Palangos miesto tarybos 2000 m. kovo 21 d. sprendimo Nr. 38 2 punktu, sprendinius planuojamoje teritorijoje. Buvęs planuojamo sklypo žemės naudojimo būdas – visuomeninės paskirties teritorijos. Pietinėje planuojamos teritorijos dalyje toks jis ir lieka, numatant galimybę pakeisti naudojimo būdą į komercinės paskirties teritorijos. Šiaurinė sklypo dalis dalinama į namų valdoms skirtus sklypus, numatant šių sklypų aptarnavimui skirtą infrastruktūros koridorių. Esminiai infrastruktūros sprendiniai (susisiekimas, prisijungimas prie tinklų) sprendžiami esamais (Šventosios gyvenvietės detaliuoju planu suplanuotais) infrastruktūros koridoriais – D kategorijos gatvėmis.

Koreguojant teritorijos naudojimo reglamentus, numatoma galimybė padalintuose sklypuose statyti pastatus. Teritorijos naudojimo reglamentai papildomi, koreguojami ar nustatomi neprieštaraujant teisės aktams bei aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams.

### **Reikalavimai želdynų įrengimui, tvarkymui, apsaugai**

Planuojamuose sklypuose želdynų kiekis nustatomas pagal Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašą. Nors sklypai yra gamtinio karkaso teritorijoje, pagal Palangos miesto bendrąjį planą jie nepatenka į gamtinio karkaso stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo teritorijas.

Nustatomas mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose – 25 %, komercinės paskirties objektų teritorijoje – 10 %. Visuomeninės paskirties teritorijų naudojimo būdo žemės sklype mažiausias priklausomiesiems želdynams priskiriamas plotas varijuoja nuo 15 % iki 50 %, todėl jis bus tikslinamas rengiant techninį projektą, atsižvelgus į pastatų paskirtį.

Planuojamoje teritorijoje auga 10 pavienių pušų, kurias numatoma išsaugoti. Sklypuose Nr. 1 ir Nr. 16 išsiskiria du pušų masyvai, kuriuose medžių amžius (aukštis, kamieno diametras) - labai įvairus. Nors medžių būklė dar gera, masyvuose pušys auga per tankiai ir stelbia viena kitą. Rengiant statinių techninius projektus, būtina atlikti visų masyvuose esančių pušų taksaciją ir numatyti šių masyvų tvarkymą (genėjimą, retinimą ar kt.).

Detaliojo plano sprendiniais siekiama ne tik privalomo želdinių ploto, bet ir kokybiškesnio apželdinimo. Kai kur statybos zonos patrauktos 10 metrų nuo sklypo ribos, kad, nepažeidžiant norminių atstumų iki pastatų, būtų galima sodinti medžius. Taip išdėsčius statybos zonas, gyvenamųjų namų kvartalo viduje formuojama želdinių erdvė (20 - 30 m pločio ir 95 m ilgio). Urbanistiniuose, architektūriniuose apribojimuose nurodyta, kad želdinių zonose nepakanka vejų, gėlynų, varpinių augalų ar krūmų. Privalomi lapuočiai ir spygliuočiai medžiai.

Žalieji plotai tarnaus kritulių vandens (paviršinių nuotekų) sulaikymui.

Statybų metu privaloma saugoti medžius, numatant konkrečias apsaugos priemones statybos techniniame projekte, kad baigus statybos darbus, jų būklė nepablogėtų. Vykdamas statybas, vadovautis Želdinių apsaugos, vykdamas statybos darbus, taisyklėmis, patvirtintomis LR Aplinkos ministro 2010-03-15 įsakymu Nr. D1-193. Želdinių priežiūra ir tvarkymas vykdomas vadovaujantis Palangos miesto želdynų ir želdinių apsaugos taisyklėmis (Palangos miesto savivaldybės tarybos 2022-04-28 sprendimo Nr. T2-119 redakcija).

Detaliojo plano koncepcijos brėžinyje pažymėtus privalomuosius želdynus sklypų savininkai ar naudotojai privalo įrengti iki naujų pastatų pridavimo. Augalų rūšys detaliuoju planu nekonkretinamos, jos parenkamos rengiant techninius projektus. Žemės sklypams apželdinti turi būti naudojamos vietinėms klimato sąlygoms atsparios medžių ir krūmų veislės, atsižvelgiant į jų sanitarines ir apsaugines,

dekoratyvines savybes. Apželdinimui naudoti alergijos nesukeliančią ir toksinio poveikio sveikatai neturinčią augaliją.

Projektuojant želdinius būtina vadovautis Želdynų įrengimo ir želdinių veisimo taisyklėmis (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022-01-18 įsakymo Nr. D1-10 redakcija). Parenkant sodmenis būtina vadovautis Sodmenų kokybės reikalavimais (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011-12-16 įsakymo Nr. D1-983 redakcija).

Rengiant techninius projektus, būtina nurodyti planuojamų želdinių aukščius bei atstumus nuo kaimyninių žemės sklypų ir projektuojamų pastatų.

## **Sprendinių atitikimas galiojančius planavimo dokumentus**

### **Palangos miesto bendrasis planas**

Pagal galiojančio Palangos miesto bendrojo plano pagrindinį brėžinį, planuojami žemės sklypai patenka į Š8 teritoriją (funkcinę zoną). Konkrečioje sklypų vietoje numatyta mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos. Komercinės paskirties objektų teritorijos ir visuomeninės paskirties teritorijos naudojimo būdai – leistini. Planuojama teritorija patenka į naujai plėtrai skirtą zoną, ji bus įsisavinama kompleksiskai. Užstatymas bus vykdomas tik įrengus inžinerinę bei susisiekimo infrastruktūrą, kartu įrengiant viešąsias erdves ir želdynus.

Bendrojo plano sprendiniai leidžia maksimalų užstatymo intensyvumą – 0,4; maksimalų pastatų aukštingumą – iki 3 aukštų. Detalioju planu šie rodikliai neviršijami.

Pagal Palangos priemiestinės zonos sprendinius, planuojamos teritorijos vakarinėje gretimybėje (už melioracijos griovio) numatyta miesto gatvė, pačioje teritorijoje nenumatyti jokie konkretūs objektai.

Pagal Kultūros vertybių, švietimo, sveikatos ir kultūros infrastruktūros brėžinį, planuojamoje teritorijoje konkrečių švietimo, sveikatos ir kultūros objektų bendrasis planas nenumato. Planuojami sklypai rodomi kultūros paveldo objekto teritorijoje. Patikslinus šio objekto ribas, pagal Kultūros vertybių registrą, Šventosios senovės gyvenvietės teritorija (kodas 1813) yra planuojamos teritorijos vakarinėje pusėje, už melioracijos griovio (už 16 m). Detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamos įtakos vertingosioms savybėms: kultūriniam sluoksniui, reljefui.

Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja inžinerinės infrastruktūros sprendiniams. Konkretūs infrastruktūros objektai planuojamoje teritorijoje nenumatyti. Visus pastatus numatoma prijungti prie centralizuotų miesto tinklų.

Pagal Plėtros prioritetų brėžinį, planuojama teritorija patenka į užstatytas arba numatomas užstatyti teritorijas, tačiau nepatenka į prioritetines teritorijas.

Pagal Teritorijų rezervavimo visuomenės poreikiams brėžinį, planuojamoje teritorijoje jokie objektai nenumatyti, ji pažymėta kaip „užstatytos arba numatomos užstatyti teritorijos“.

Pagal Gamtinio karkaso su valstybinės reikšmės miškų plotais brėžinį, planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritorijas A<sub>3</sub>, tačiau nepatenka į stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo teritorijas. Nustatomas mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose – 25 %, komercinės paskirties objektų teritorijoje – 10 %. Visuomeninės paskirties teritorijų naudojimo būdo žemės sklype mažiausias priklausomiesiems želdynams priskiriamas plotas varijuoja nuo 15 % iki 50 %, todėl jis bus tikslinamas rengiant techninį projektą, atsižvelgus į pastatų paskirtį.

Koncepcijos brėžinyje nurodyta, kad teritorijoje būtina laikytis Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimų. Planuojamoje teritorijoje draudžiami bet kokie ją fiziškai žalojantys ar vizualiai naikinantys darbai. Ūkinė veikla negali būti agresyvi aplinkai ir kraštovaizdžiui. Detaliojo plano sprendiniai bendrajam planui neprieštarauja.

### **Palangos miesto bendrojo plano koregavimas, nustatant prioritetines savivaldybės infrastruktūros plėtros teritorijas**

Pagal Susisiekimo koridorių brėžinį, planuojamos teritorijos šiaurinėje, pietinėje bei vakarinėje gretimybėse planuojamos susisiekimo komunikacijų gatvės, nekonkretinant gatvių kategorijų. Šioms gatvėms natūroje palikti 17 m – 19 m laisvos valstybinės žemės ruožai, pakankami infrastruktūros koridoriams. Pagal Plėtros prioritetų brėžinį, minėtuose koridoriuose numatyta susisiekimo

infrastruktūros nauja plėtra. Šiuo bendruoju planu koreguojami tik tie sprendiniai, kurie nustatyti planavimo tiksluose – infrastruktūros plėtros, vystymo. Detalusis planas infrastruktūros sprendiniams neprieštarauja.

**Palangos I, II, III, Šventosios, Nemirsetos ir Palangos miesto nuotekų valymo įrenginių Vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų specialusis planas.** Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja šiam planui: numatomi žemės naudojimo būdai vandenvietės SAZ 3-ojoje juostoje leidžiami. Pagal Lietuvos geologijos tarybos duomenis, planuojama teritorija (visas plotas) patenka į Šventosios vandenvietės (kodas 117) 3B juostą. Veiklos, kurios draudžiamos pagal Specialiasias žemės naudojimo sąlygas, sklypuose nenumatomos.

**Palangos miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas** Žibų gatvėje numato perspektyvines vandentiekio ir buitinių nuotekų linijas. Būsimi pastatai bus prijungti prie centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų. Jokie kiti konkretūs infrastruktūros objektai planuojamoje teritorijoje nenumatyti. Detalusis planas minėtam specialiajam planui neprieštarauja.

**Laikinių statinių ir prekybos įrenginių vietų išdėstymo Palangos mieste specialusis planas** planuojamoje teritorijoje jokių laikinių statinių ir prekybos įrenginių vietų nenumato. Sklypai patenka į laikinių statinių ir prekybos įrenginių vidutinio potencialo zoną. Detalusis planas jokių laikinių statinių ir prekybos įrenginių nenumato ir specialiajam planui neprieštarauja.

**Palangos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialusis planas** planuojamoje teritorijoje (I zona. Urbanizuotos teritorijos) leidžia labai mažus, mažus ir vidutinius reklamos plotus. Nauji reklaminiai įrenginiai galimi tik teisės aktų nustatyta tvarka gavus leidimą išorinei reklamai. Detalusis planas jokių vizualinės informacijos ar reklamos plotų nenumato ir specialiajam planui neprieštarauja.

**Palangos miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimas.** Pagal jį planuojama teritorija patenka į konkurencinę šilumos tiekimo zoną. Detaliojo plano sprendiniai tam neprieštarauja. Pastatų šildymui galima naudoti dujas, elektros energiją, atsinaujinančius išteklius (žemės, oro ar saulės energiją (įrengiant įvairius šilumos siurblius, saulės kolektorius ar kitas panašias sistemas).

Nei planuojamoje teritorijoje, nei gretimybėse nėra miškų, todėl detaliojo plano sprendiniai neįtakoja ir neprieštarauja Palangos miesto savivaldybės valstybinės reikšmės miškų plotų schemai ar Klaipėdos apskrities miškų tvarkymo schemai.

**Šventosios gyvenvietės detalusis planas** žemės sklype Žibų g. 75 numatė visuomeninės paskirties teritorijų naudojimo būdą. Žibų gatvė numatyta kaip D kategorijos. Rengiamo detaliojo plano sprendiniai papildo teritorijos panaudojimą kitais žemės naudojimo būdais (G1 ir K), nekeičia esamo kvartalo gatvių tinklo ir neturi neigiamos įtakos gretimybėse suplanuotoms namų valdoms.

Žemės sklypo **Liepojos pl. 1** ir teritorijos prie žemės sklypo Liepojos pl. 1, Palangoje, detalijame plane nėra grafiškai pažymėtos aerodromo apsaugos zonos D, į kurią patenka planuojama teritorija. Todėl šio detaliojo plano sprendiniuose specialiosios žemės naudojimo sąlygos (aerodromo apsaugos zona) nurodyta pagal LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą.

Žemės sklypo Elijos g. 19, Palangoje, formavimo ir pertvarkymo projekto sprendinių, suplanavusių atskirą G1 sklypų kvartalą, šis detalusis planas neįtakoja, jam neprieštarauja.

Detalioju planu nustatomi reglamentai neprieštarauja galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams.

### **Gaisrinė sauga**

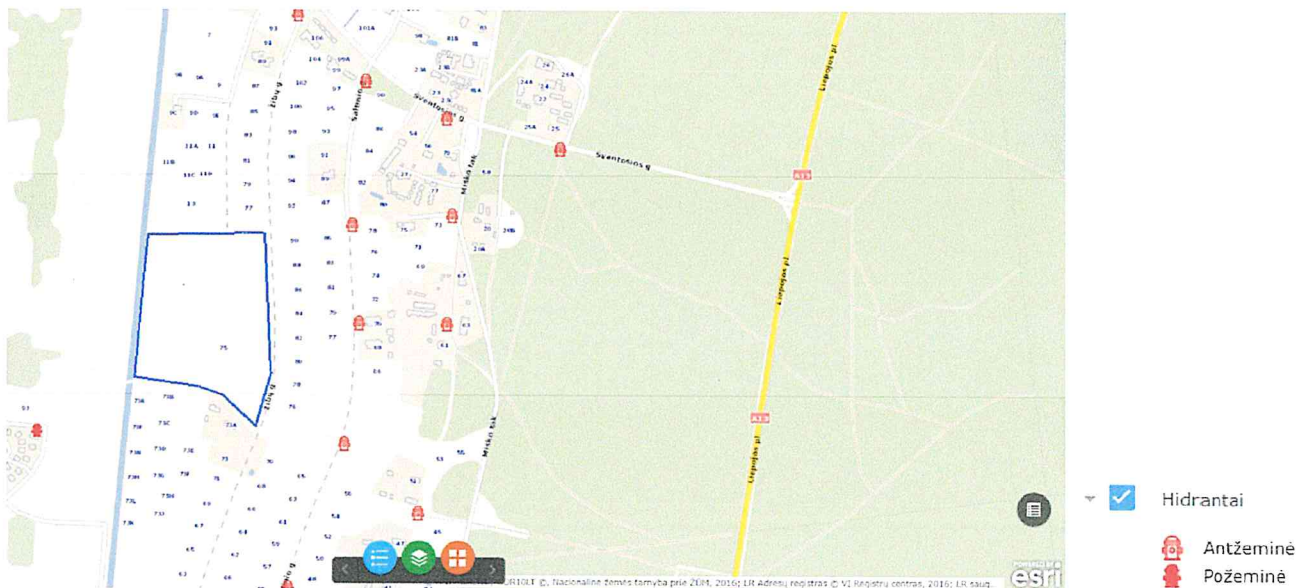
Sklypuose statomų pastatų gaisrinė sauga, pagal pastatų paskirtis, bei privažiavimo keliai turi atitikti Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus, patvirtintus Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-7 įsakymu Nr. 1-338; STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“ bei Gaisrinės saugos normas teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintas LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Rengiant techninius projektus sklype Nr. 1, vadovautis Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklėmis, patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2011-01-17 įsakymu Nr. 1-14. Rengiant techninius projektus sklypuose Nr. 2 – Nr. 16, vadovautis

Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklėmis, patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2011-02-22 įsakymu Nr. 1-64.

Projektuojant numatyti išorės gaisrų gesinimo priemonės, vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių nuostatomis.

Planuojama teritorija yra kvartale tarp Šventosios g. ir Elijos g. Pagal UAB „Palangos vandenys“ gaisrinių hidrantų žemėlapią informaciją, minėtas gatves jungiančioje Šaltinio gatvėje įrengti gaisriniai hidrantai, nutolę nuo planuojamos teritorijos 150 m – 190 m:



- Planuojama teritorija

Teritorijos aprūpinimui vandeniu numatoma žiedinanti vandentiekio trasa nuo esamų vandentiekio tinklų ties žemės sklypu Elijos g. 9G iki esamų tinklų Šaltinio gatvėje. Nuo šios trasa D kategorijos gatvėmis bei privažiavimu numatomos vandentiekio linijos, aprūpinančios planuojamus sklypus. Visose šiose vandentiekio linijose, ne didesniu kaip 200 m atstumu, numatomi gaisriniai hidrantai planuojamų pastatų gesinimui. Jei vandentiekis neatitiks I patikimumo kategorijos, rengiant techninius projektus būtina numatyti gaisrinį rezervuarą.

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Siekiant užtikrinti gaisro plitimo ribojimą į gretimus pastatus, tarp pastatų statybos zonų numatomas mažiausiai 8 m (ir didesnis) atstumas. Bet kuriuo atveju projektuojant, statant ar rekonstruojant pastatus, privaloma laikytis šių atstumų pagal Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus:

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

6 lentelė









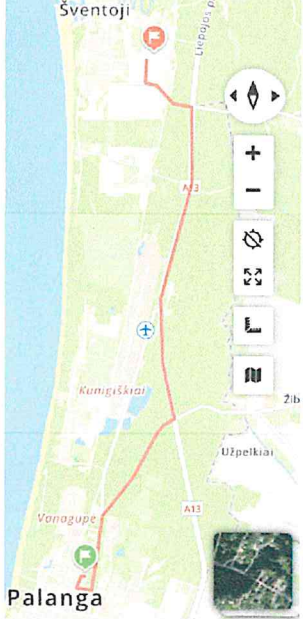
Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Gaisro atveju numatomi pastatai bus pasiekiami iš planuojamą teritoriją juosiančių D kategorijos gatvių ir vietiniu privažiavimu, kurio parametrai ir dangos turi būti pritaikytos važiuoti priešgaisrinės ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonėms.

Įvažiavimai į sklypus privalomi ne siauresni kaip 3,5 m pločio - pakankami įvažiuoti gaisrinei technikai. Rengiant techninius projektus būtina užtikrinti, kad kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, būtų įrengiamas ne didesniu kaip 25 m

atstumu. Privažiavimo kelio plotis - ne mažesnis kaip 3,5 m. Akligatvyje privaloma ne mažesnė kaip 12×12 m apsisukimo aikštelė.

Tarp statinių ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys. Aikštelės ir keliai minėtiems automobiliams privažiuoti turi būti visada laisvi. Tam privaloma geltonomis linijomis pažymėti vietas arba įrengti transporto priemonės statyti draudžiančius kelio ženklus ar atitvarus (tinkamo aukščio arba lengvai pašalinamus).

<p>Priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija atsižvelgiant į planuojamą teritoriją</p> <p>Artimiausia Palangos PGT komanda yra Druskininkų g. 13, Palanga, važiavimo atstumas - apie 12,4 km.</p> <p> :  Druskininkų g. 13, 00149 Palanga, P +</p> <p> :  Žibų g. 75, 00320 Palanga, Palangos</p> <p>   <span style="border: 1px solid gray; padding: 2px;">GREIČIAUSIAS</span></p> <p> <b>19 min</b> <span style="float: right;">IEŠKOTI</span> <b>12.4 km</b> <span style="float: right;">N</span></p>	 <p>© UAB Hnit-Baltic, 2024. Duomenų teikėjai</p>
--	---

### Visuomenės ir aplinkos apsauga.

Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius būtina laikytis pagrindinių principų: nedaryti neigiamos įtakos aplinkai ir visuomenei bei nepažeisti trečiųjų asmenų interesų. Planuojamuose sklypuose numatoma veikla pati savaime yra netarši, tačiau aplinkos ir visuomenės apsaugai nustatomos svarbiausios apsaugos kryptys ir tvarkymo prioritetai:

- Vadovaujantis higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, detaliojo planu numatomi nauji pastatai turi būti suprojektuoti ir pastatyti taip, kad juose ir šalia jų esančių žmonių girdimo triukšmo lygis nekeltų grėsmės jų sveikatai ir atitiktų komfortines aplinkos sąlygas. Kvartalą juosiančiose D kategorijos gatvėse bei vidiniame privažiavime automobilių srautas nebus didelis, važiavimo greitis – minimalus, todėl fizikinė tarša (automobilių triukšmas, išmetamos dujos, dulkės) neturės neigiamos įtakos.
- Pagal Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-03-20 įsakymą Nr. A1-321, planuojant sklypuose statybos, remonto, montavimo darbus, privaloma ne vėliau kaip prieš 7 kalendorines dienas iki šių darbų pradžios pateikti raštu Palangos miesto savivaldybės administracijai informaciją apie triukšmo šaltinių naudojimo vietą, statybos darbų rūšis, darbų pobūdį, numatomus naudoti triukšmo šaltinius, planuojamą triukšmo trukmę per leistiną dirbti laiką.
- Pagal STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“, 1 priedą, planuojamame sklype Nr. 1 numatomi pastatai priskiriami visuomeninės paskirties pastatams. Todėl pateikimai į sklypą ar pastatus turi būti pritaikyti žmonėms su negalia pagal STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“.
- Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, statiniai turi būti statomi, o statybos sklypai tvarkomi taip, kad statybos metu ir naudojant pastatytą statinį trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygos, kurias jie turėjo iki statybos pradžios, galėtų būti pakeistos tik pagal normatyvinių statybos techninių dokumentų ir normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų nuostatas (pagal LR Statybos įstatymo 6 straipsnio 4 punktą).
- Statiniai sklypuose turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai, išlaikant normuotus priešgaisrinius ir insoliacinius atstumus. Statiniai sklype Nr. 1 statomi vadovaujantis STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai" 3 priedu. Atstumas iki

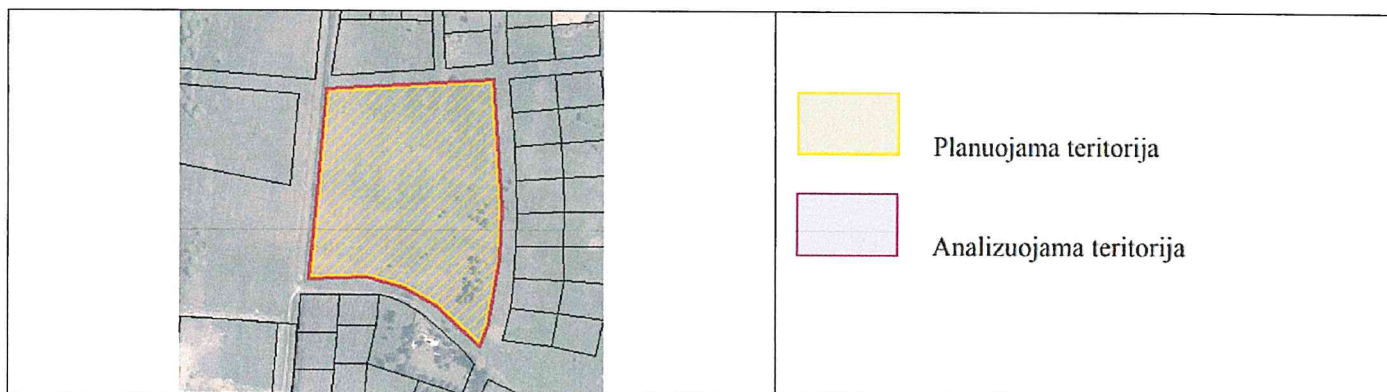
žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

- Gyvenamosios paskirties pastatai turi būti išdėstomi sklypuose vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priedu. Šiame priede reglamentuoti atstumai nuo pastatų ir statinių taikomi ir bet kurioms Namu ar jo priklausinių bei inžinerinių statinių išsikišančioms konstrukcijoms.
- Vanduo nuo stogų ir kietųjų dangų surenkamas savo sklype, nenuvedant jo į kaimyninius sklypus.
- Vykdam bet kokią statybos rūšį, statybai ir apdailai gali būti naudojamos tik Lietuvos Respublikoje sertifikuotos statybinės medžiagos.
- Planuojamai teritorijai apželdinti naudoti alergijos nesukeliančią ir toksinio poveikio sveikatai neturinčią augaliją.
- Pagal Palangos I, II, III, Šventosios, Nemirsetos ir Palangos nuotekų valymo įrenginių Vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų specialųjį planą, patvirtintą Tarybos 2008-08-28 sprendimu Nr. T2-229, planuojama teritorija patenka į Palangos m. vandenviečių SAZ 3-ąją juostą (Šventosios vandenvietės). Projektuojant ir statant joje, būtina laikytis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 106 straipsnio „Specialiosios žemės naudojimo sąlygos požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonose“ nuostatų. Detaliojo plano sprendiniai nenumato šioje juostoje draudžiamų veiklų.
- Sklypai patenka į gamtinio karkaso teritorijas, todėl, vykdam statybas ir veiklą sklypuose, būtina taikyti Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų LR aplinkos ministro 2010-07-16 įsakymu Nr. D1-624, reikalavimus. Planuojamoje teritorijoje draudžiami bet kokie ją fiziškai žalojantys ar vizualiai naikinantys darbai. Ūkinė veikla negali būti agresyvi aplinkai ir kraštovaizdžiui.
- Planuojami sklypai nepatenka į „NATURA 2000“ teritorijų ribas ir jų apsaugos zonas bei juostas, į valstybinės reikšmės miškų plotus. Saugomų gamtos objektų juose ir gretimybėse nėra. Todėl visais šiais aspektais papildomų apribojimų nenustatoma.
- Statybų metu susidariusios statybinės atliekos tvarkomos, rūšiuojamos bei nustatyta tvarka išvežamos iš teritorijos pagal LR atliekų tvarkymo įstatymą (nauja įstatymo redakcija nuo 2003-01-01) bei Atliekų tvarkymo taisyklės (LR Aplinkos ministro 2017-10-09 įsakymo Nr. D1-831 redakcija).
- Statybinės medžiagos negali būti sandėliuojamos už sklypo, kuriame vykdomos statybos, ribų.
- Nuotekos tvarkomos vadovaujantis Nuotekų tvarkymo reglamentu (LR aplinkos ministro 2007-10-08 įsakymo Nr. D1-515 redakcija). Planuojamos teritorijos paviršinės nuotekos tvarkomos vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu (LR aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymas Nr. D1-193).
- Buitines atliekas numatoma rūšiuoti ir kaupti sandariuose konteineriuose, kurie pastatomi sklypų ribose, gerai privažiuojamoje vietoje, ant kietos dangos. Pagal sutartis su specialiomis įmonėmis konteineriai išvežami į buitinių atliekų surinkimo vietas.
- Sklypuose turi būti numatytas derlingojo žemės sluoksnio nuėmimas ir saugojimas taip, kad vykdam statybos darbus, jis nebūtų užterštas ir užtvindytas.
- Rengiant techninius projektus, vadovautis Specialiosiomis žemės naudojimo sąlygomis. Šios nustatytos sąlygos gali keistis, pasikeitus teisės aktams, kurių pagrindu sąlygos nustatomos.
- Planuojamuose sklypuose kuriant saugią aplinką, detaliojo plano sprendiniai užtikrina visumą priemonių: triukšmo, kitų kenksmingų fizikinių veiksnių ribojimas, pakankamas tinkamo geriamojo vandens kiekis, sveikatai kenksmingų atliekų likvidavimas, teritorijos apželdinimas alergijos nesukeliančia ir toksinio poveikio sveikatai neturinčia augalija, tinkamų higienos sąlygų ir režimo teritorijoje sudarymas.


### **Nagrinėjama teritorija**

Numatomi detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamo poveikio nagrinėjamai teritorijai. Tai užtikrins sprendiniuose nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatomi gaisriniai reikalavimai, servitutai ir kiti apribojimai, nurodyti dalyje „Visuomenės ir aplinkos apsauga“.

Pagal planavimo organizatoriaus patvirtintą Šventosios gyvenvietės detaliojo plano koregavimo žemės sklype Žibų g. 75, Palangoje, rengimo schemą, analizuojama (nagrinėjama) teritorija sutampa su planuojama teritorija:



Sklype Nr. 1 lieka buvęs žemės naudojimo būdas – visuomeninės paskirties teritorijos, numatant galimybę pakeisti naudojimo būdą į komercinės paskirties teritorijos. Šiaurinėje planuojamos teritorijos dalyje formuojami namų valdoms skirti sklypai. Esminiai infrastruktūros sprendiniai (susisiekimas, prisijungimas prie tinklų) sprendžiami esamais (Šventosios gyvenvietės detaliuoju planu suplanuotais) infrastruktūros koridoriais – D kategorijos gatvėmis.

Šiuo metu visa nagrinėjama teritorija  yra neužstatyta. Joje auga pušys, kurias sprendiniuose nurodoma visas saugoti. Teritorijoje esantiems melioracijos statiniams nustatomos apsaugos zonos. Todėl neigiamo poveikio kokiam konkrečiam statiniui, veiklai, medžiams – nenumatoma.



### Urbanistinė analizė

Planuojamos teritorijos gretimybėse matomi dideli dar neužstatyti plotai. O tarp užstatytų sklypų vyrauja stilių, aukščių, medžiagų įvairovė. Visgi „Miško“ kvartalo gyvenamuosiuose sklypuose vizualiai dominuoja dviejų aukštų, šlaitiniais stogais namai:





Urbanistinė analizė pateikiama įvertinant ne tik esamą padėtį, bet ir galiojančius teritorijų planavimo dokumentus.

Pagal Palangos miesto bendrojo plano pagrindinį brėžinį, planuojami žemės sklypai patenka į Š8 teritoriją (funkcinę zoną), skirtą mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosioms teritorijoms, kuriose leistini komerciniai ar visuomeniniai objektai. Bendrojo plano sprendiniai leidžia maksimalų užstatymo intensyvumą – 0,4; maksimalų pastatų aukštumą – iki 3 aukštų.

Artimiausi galiojantys detalieji planai nustato šiuos urbanistinius, architektūrinius apribojimus:



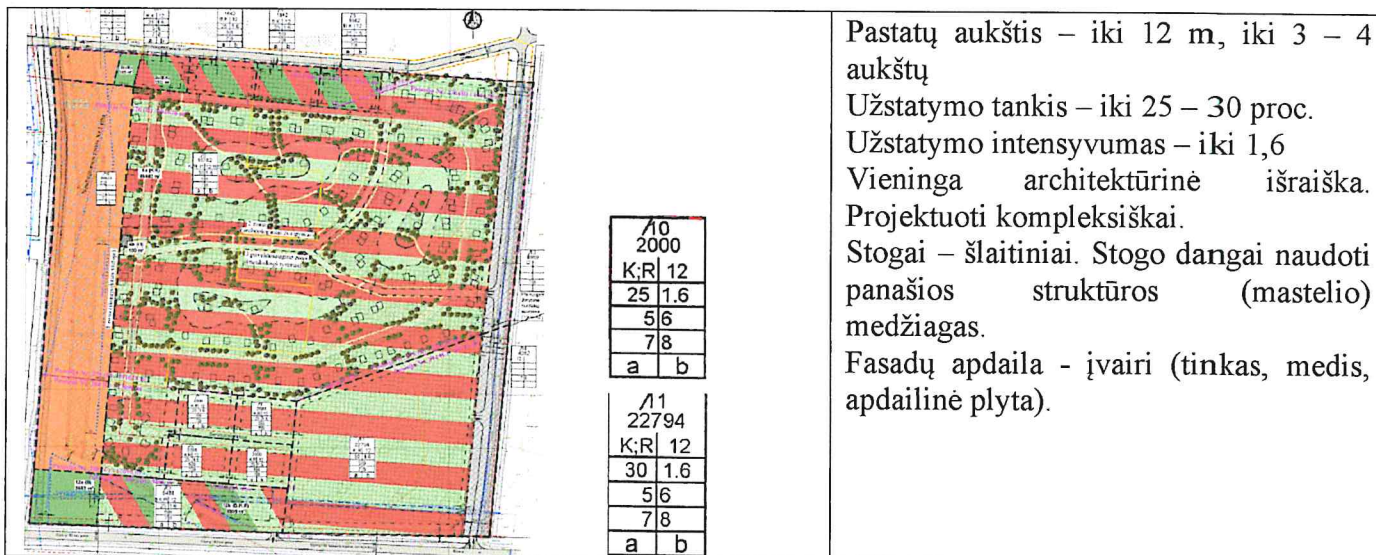
Pastatų aukštis – iki 10 m (2a + M).  
 Užstatymo tankis – iki 22 – 25 proc.  
 Užstatymo intensyvumas – iki 0,4.

Fasadų apdaila – tradicinės Lietuvoje apdailos medžiagos: plytos, klinkeris, tinkas, medis, stiklas.  
 Spalvinis sprendimas – neapibrėžiamas.

Dokumento registravimo numeris T00048559 (000253000618)

Dokumento pavadinimas: Žemės sklypo Žibų g. 85A, Palangoje, detalusis planas.

2016 m². Sklypuose numatoma statyti iki 2 aukštų su mansarda mažaaukščius gyvenamuosius namus su priklausiniais, kurių maksimalus aukštis 10 m iki kraigo. Planuojamų sklypų užstatymo tankumo indeksai - nuo 0.22 iki 0.25, o užstatymo intensyvumo indeksai - 0.40, nustatyta vadovaujantis STR  
 Architektūriniai ir urbanistiniai reikalavimai: 1. Planuojama apdailai naudoti tradicinės Lietuvoje apdailos medžiagas: plytas, klinkenį, tinką, medį, sticlą. 2. Spalvinis sprendimas neapibrėžiamas. 3. Projektuojamos tvoros ne aukštesnės kaip 1.2 m, su ažūriniais elementais.

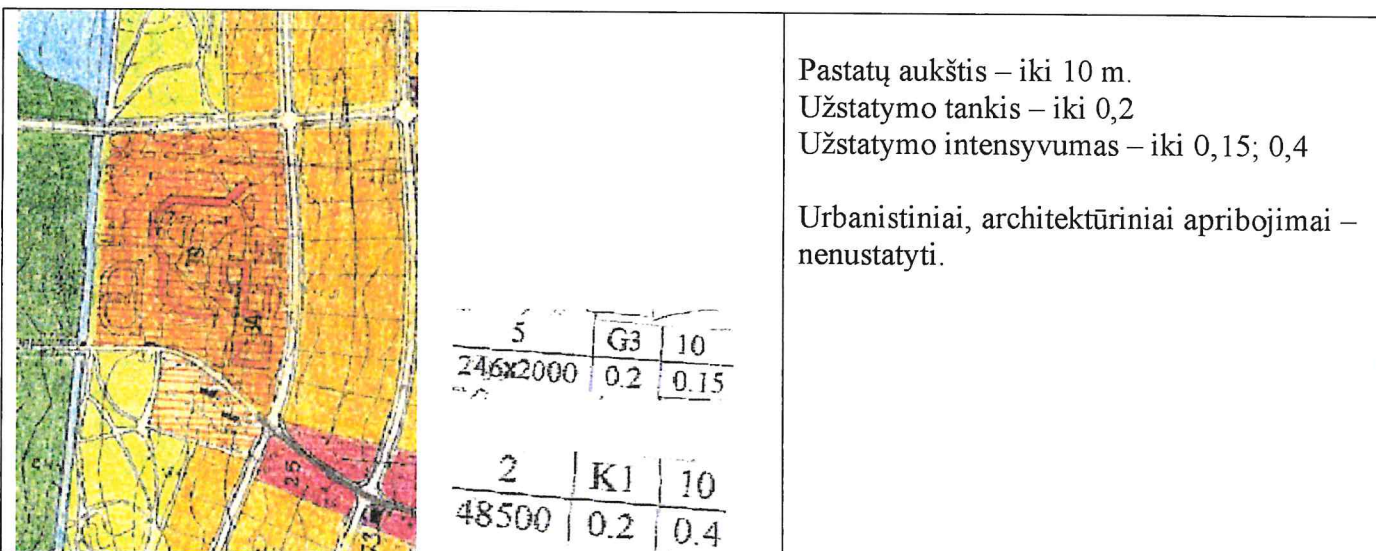


Pastatų aukštis – iki 12 m, iki 3 – 4 aukštų  
 Užstatymo tankis – iki 25 – 30 proc.  
 Užstatymo intensyvumas – iki 1,6  
 Vieninga architektūrinė išraiška.  
 Projektuoti kompleksškai.  
 Stogai – šlaitiniai. Stogo dangai naudoti panašios struktūros (mastelio) medžiagas.  
 Fasadų apdaila - įvairi (tinkas, medis, apdailinė plyta).

Dokumento registravimo numeris: T00078911

Dokumento pavadinimas: Žemės sklypo Elijos g. 9, Palangoje, detalusis planas

**a - URBANISTINIAI IR ARCHITEKTŪRINIAI** (tūrinis, erdvinis sprendimas, statybinės ir apdailos medžiagos)  
**REIKALAVIMAI:** Vieninga architektūrinė išraiška, šlaitiniai stogai, fasadų apdaila įvairi (tinkas, medis, apdailinė plyta). Architektūrinius pastato sprendinius, naujai statant pastatus, projektuoti kompleksškai, sprendžiant fasadų kompoziciją, architektūrinę išraišką derinant prie aplinkos. Stogo dangai naudoti panašios struktūros (mastelio) medžiagos. Sklypo užstatymo tankumas iki 25%; 30%, pastatų aukštingumas - iki 3; 4aukštų. \*Sklype Nr.6 poilsio namelius planuoti iki 100 m<sup>2</sup> jų užstatymo ploto, leistinas aukštis iki 8,5 m. Esant būtinumui, paliekama galimybė pagrindinį statinį planuoti iki 12 m. Konkrečios statinių išdėstymo vietos sprendžiamos techninio projektavimo metu.



Pastatų aukštis – iki 10 m.  
 Užstatymo tankis – iki 0,2  
 Užstatymo intensyvumas – iki 0,15; 0,4

Urbanistiniai, architektūriniai apribojimai – nenustatyti.

Dokumento registravimo numeris: T00040255 (000252000068)

Dokumento pavadinimas: Šventosios gyvenvietės detalusis planas

Susisteminius duomenis matyti, kad galiojančiuose sprendiniuose yra įvairių požymių, dydžių. Pastatų aukštis varijuoja nuo 10 m (2 a + M) iki 12 m (3 - 4 a). Pagal Palangos miesto bendrojo plano aiškinamąjį raštą, leistinas gyvenamosios statybos aukšto aukštis – apie 3 m, negyvenamosios – apie 3,5 m. Todėl G1 sklypuose pasirenkamas 9 m aukštis (2 a + M), o V; K sklype – 11 m aukštis (iki 3 aukštų).

Užstatymo tankį G1 sklypuose reglamentuoja STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, todėl šis dydis paskaičiuotas kiekvienam sklypui atskirai, pagal sklypo plotą. V; K sklype užstatymo tankis nurodomas atsižvelgiant į gamtinio karkaso reikalavimus - iki 30 proc.

Užstatymo intensyvumas tiek Bendroju planu, tiek STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" leidžiamas 0,4, todėl toks ir nustatomas detalioju planu.

**Užstatymo tipas.** Detaliuoju planu pasirinktas sodybinis užstatymo tipas, G1 sklypuose numatant vienbučius arba dvibučių gyvenamą namą. Nesiekama griežto pastatų rikiavimo vienoje eilėje, todėl statybos linija – nenustatoma. Statybos zonoje pastatas/ pastatai gali stovėti laisvai pasirinktoje vietoje. Tačiau, atsižvelgiant į pasaulio kryptis, namai šiauriniuose sklypuose bei palei Žibų gatvę natūraliai statysis arčiau gatvės.

Statybos zonos išdėstytos siekiant sukurti efektyvesnius želdinių plotus. Kai kur zonos patrauktos 10 metrų nuo sklypo ribos, kad, nepažeidžiant norminių atstumų iki pastatų, būtų galima sodinti medžius. Taip išdėsčius statybos zonas, gyvenamųjų namų kvartalo viduje formuojama želdinių erdvė (20 - 30 m pločio ir 95 m ilgio).

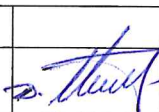
**Tipologija** - objektų grupavimas, remiantis jų panašumais pagal pasirinktus kriterijus. Kvartale G1 pastatai bus projektuojami pagal gyvenamųjų sklypų naudojimo būdą. Visoje Šventojoje dažniausiai pasitaikantis gyvenamus namus jungiantis bruožas – šlaitiniai stogai, todėl šis požymis nustatomas sprendiniuose. Fasadų apdaila ir spalvos taip pat tipiška – medis, keraminės plytos, skalūno plokštės, tinkas, stiklas, spalvos – Žemaitijos regiono tradicinė spalvų gama. Šios sąlygos dominuoja Šventojoje esamuose pastatuose ir teritorijų planavimo dokumentuose. Naujus kvartalus būtina projektuoti kompleksiskai, išlaikant vieningą tipą, architektūrinę išraišką, stilistiką.

**Mastelis, pastatų proporcijos.** Gyvenamojoje teritorijoje leistini optimalaus mastelio ir dydžio pastatai – nuo 1 iki 2+M aukštų. Atskiruose sklypuose pastatų proporcijos ir mastelis turi neiškristi iš bendro konteksto. Net jei kai kurie projektuojami užstatymo parametrai (pvz. aukštų skaičius) ir skirsis, visas kvartalas turi atrodyti vientisas. Projektuojami priklausiniai (sandėliukai, garažai, stoginės...) savo aukščių, gabaritais, proporcijomis negali užgožti gyvenamojo namo.

Sklype Nr. 1 (V; K) būsiami pastatai masteliu, proporcijomis turi derėti tik tarpusavyje.

Kadangi planuojamas naujas, neužstatytas kvartalas, galimybės plėtotis aspektas nenagrinėjamas.

Teritorijos naudojimo reglamentai, urbanistiniai, architektūriniai reikalavimai nurodyti Konceptijos brėžinyje.

Atestato Nr.	UAB „Neoforma“ www.neoforma.lt			Šventosios gyvenvietės detaliuoju plano koregavimas žemės sklype Žibų g. 75, Palangoje	
A747	Architektas	Lauras Ruseckas			
	Projektuotoja	Daiva Mačikėnienė		Koncepcijos aiškinamasis raštas	
TPD	Planavimo iniciatorius: fizinis asmuo			TPD-23-08	Lapas 11 Lapų 11

