

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 Austėjos g.17A, Palangoje.

Planavimo tikslai – koreguoti statybos ribą, statybos zoną, 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.

2. ESAMA SITUACIJA

Žemės sklypo adresas: Austėjos g. 17A, Palanga.

Unikalus numeris: 4400-5800-0878.

Kadastrinis numeris: 2501/0023:228 Palangos m. k.v.

Pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita.

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

Žemės sklypo plotas: 0.0749 ha.

Servituto teisės žemės sklype: nėra.

Nuosavybė: Juridinis ir fizinis asmuo.

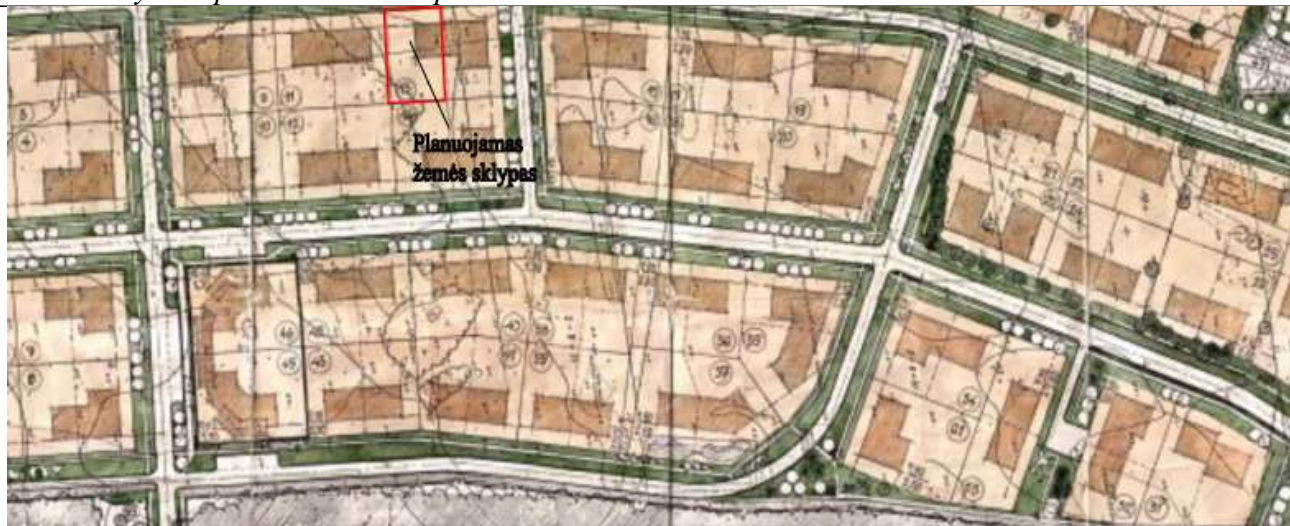
Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 0.0749 ha.
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.0749 ha.

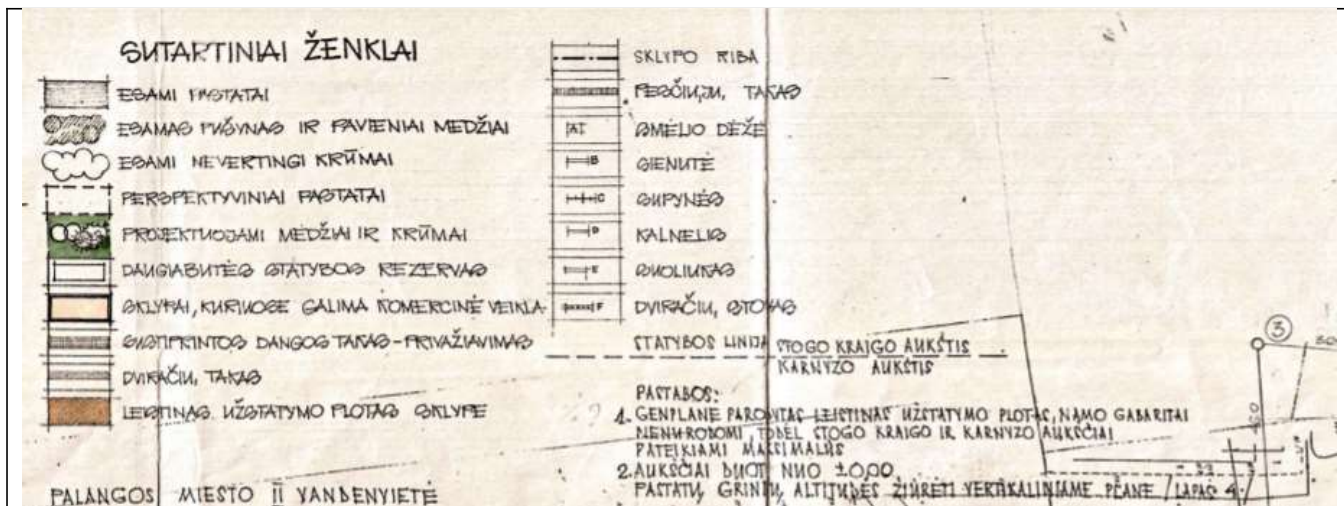
Rengiamas žemės sklypo Austėjos g. 17A, Palangoje, statybos ribos, statybos zonos koregavimas.

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 Austėjos g.17A, Palangoje numato šiuos reglamentus:

1. Žemės sklypo (teritorijos) naudojimo būdas ar pobūdis – kitos paskirties žemė, gyvenamoji teritorija, mažaaukščių 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. Atlikus teritorijos analizę bei įvertinus parengtus teritorijų planavimo dokumentus bei planuojamą užstatymą koreguojama statybos zona ir statybos riba, 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 Austėjos g.17A, 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 4 m atstumas nuo kaimyninių sklypų ribų.

Detaliojo plano Nr. T00079719 koregavimas	Lapas	Lapų
	2	4

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 plėtros teritorijas patvirtinto 2023-06-30, sprendimu Nr.T2-189 sprendiniais, žemės sklypas patenka į degraduoto 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) geokologinio potencialo teritorijose skirtose vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoms.

Vadovaujantis Palangos miesto tarybos sprendimu Nr.44 patvirtinto „Lino“ gyvenamojo kvartalo detalaus išplanavimo projekto aiškinamąja dalimi, kurioje numatoma, kad atskiruose sklypuose parodytas ne būsimų namų kontūras, o leistinas užstatymo plotas (kuris atitinka 20proc sklypo užstatymo tankį), galima teigti, kad projekto sprendiniai neprieštarauja Gamtinio karkaso nuostatomis.

Taip pat vadovaujantis atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo nuostatomis, mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto gamtinio karkaso stipriai pažeisto (degraduoto) geokologinio potencialo* teritorijose numatomas 35 proc.

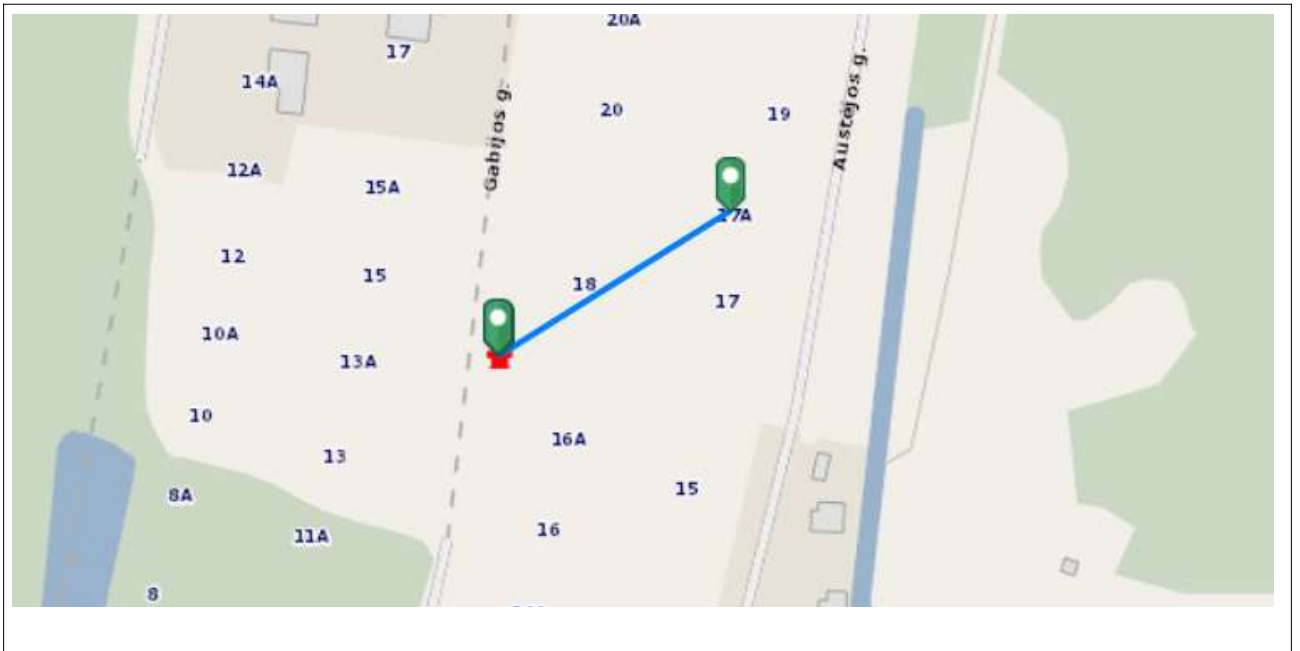
Žemės sklype adresu Austėjos g.17A, Palanga nėra želdinių. Vyrauja veja.

3.4 Susisiekimo komunikacijos. Esamu detaliuoju planu suplanuota susisiekimo sistema nekeičiama. Patekimas į sklypą numatytas iš Austėjos 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.

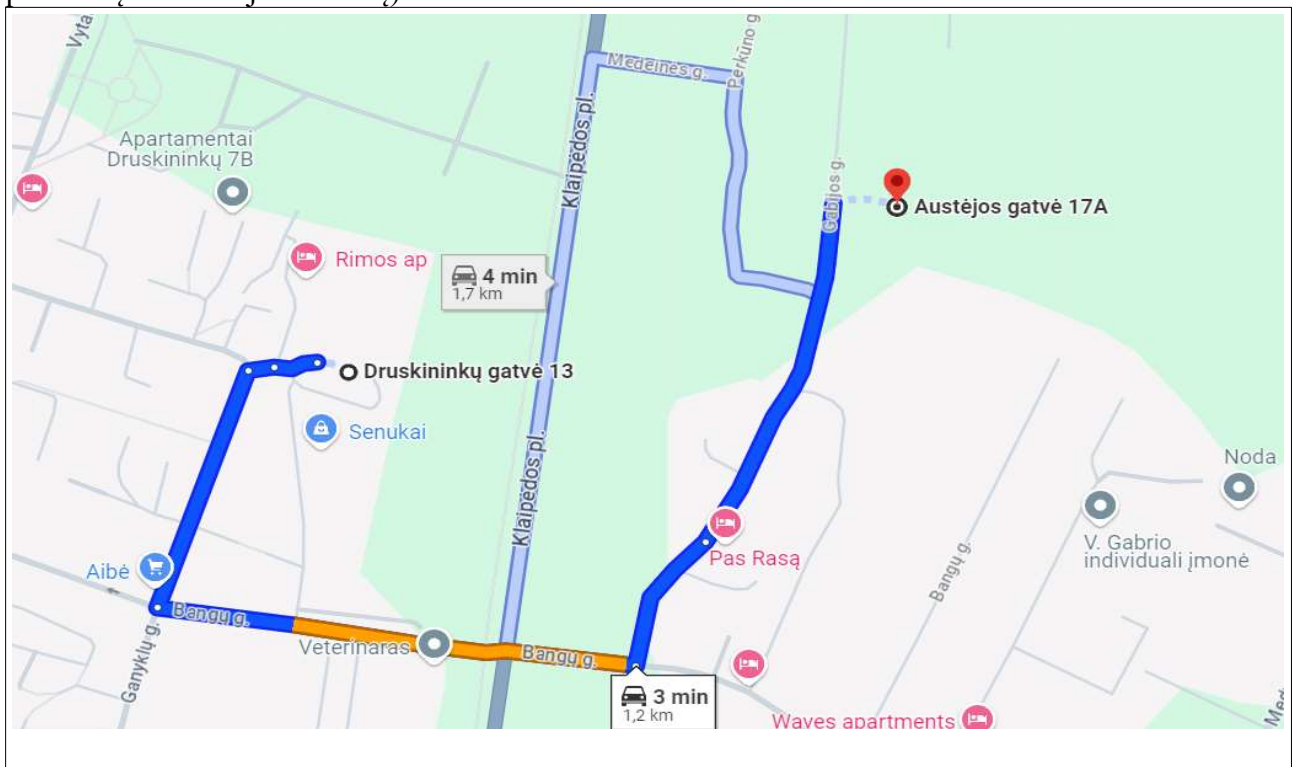
3.6 Išorės gaisro gesinimas. Numatomas iš Gabijos gatvėje esančio gaisrinio hidranto (apie 70m atstumu) (Žr. ištrauką iš Hidrantų žemėlapiu).

Detaliojo plano Nr. T00079719 koregavimas	Lapas	Lapų
	3	4



Ištrauka iš Hidrantų žemėlapiu

Artimiausia priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija yra adresu Druskininkų g. 13, Palanga, nutolusi nuo planuojamos teritorijos per 1.2 km (Žr. Priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacijos schema).



Priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių 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 Austėjos gatvės.

Detaliojo plano Nr. T00079719 koregavimas	Lapas	Lapų
	4	4