

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## 1. BENDRIEJI DUOMENYS

**Objektas:** Nemirsetos detaliojo plano, patvirtinto 2000-03-21 Palangos miesto tarybos sprendimu Nr.38, koregavimas sklype Klevų 28, Palangoje.

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

**Planavimo iniciatorius:** Privatus fizinis asmuo.

**Rengėjas:** MB "Geoatika", Taikos pr. 5, Klaipėda, tel. +37061530201, El.paštas: reda.burnn@gmail.com.

## 2. ESAMA SITUACIJA

**Žemės sklypo adresas:** Klevų 28, Palanga.

**Unikalus numeris:** 4400-0862-4875.

**Kadastrinis numeris:** 2501/0038:109 Palangos m. k.v.

**Pagrindinė naudojimo paskirtis:** Kita.

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

**Žemės sklypo plotas:** 0.1501 ha\*, juridinis sklypo plotas: 0,1500 ha.

**Servituto teisės žemės sklype:** Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

**Nuosavybė:** Fizinis asmuo.

**Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.1501 ha

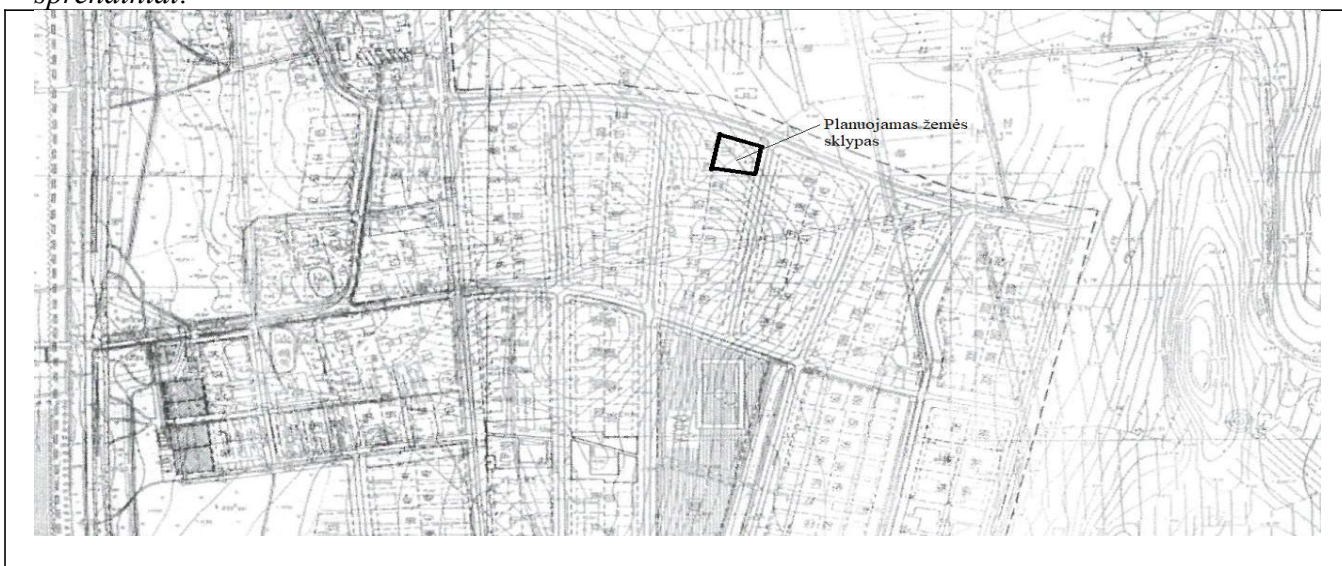
Rengiamas žemės sklypo Klevų 28, Palangoje, statybos ribos, statybos zonos ir statybos linijos koregavimas.

\* - Vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų 21 punktu Kai žemės sklypo kadastriniai matavimai atlikti nuo valstybinio geodezinio pagrindo globalinės padėties nustatymo sistemos (toliau vadinama – GPS) 1, 2 ir 3 klasių tinklų punktų ar Lietuvos Respublikos globalinės padėties nustatymo sistemos nuolatinių stočių tinklo (toliau vadinama– LitPOS) arba nuo su valstybiniu geodeziniu pagrindu susietų kitų globalinės padėties nustatymo sistemos nuolatinių stočių tinklo, žemės sklypo plotas negali skirtis nuo anksčiau geodeziniais prietaisais sąlyginėse ir vietinėse koordinacinių sistemose nustatyto žemės sklypo ploto daugiau nei kadastriniams matavimams leidžiama ploto santykinė paklaida 1/1000.

Detaliojo plano Nr. T00040261 koregavimas	Lapas	Lapų
	1	6

## Sklypai gali būti planavimo dokumentai:

Nemirsetos detaliojo plano, patvirtinto 2000-03-21 Palangos miesto tarybos sprendimu Nr.38 sprendiniai:



Ištrauka iš Nemirsetos detaliojo plano, patvirtinto 2000-03-21 Palangos miesto tarybos sprendimu Nr.38 projekto sprendinių

Nemirsetos detaliojo plano, patvirtinto 2000-03-21 Palangos miesto tarybos sprendimu Nr.38 projekto sprendiniai žemės sklype Klevų 28, Palangoje numato šiuos reglamentus:

### Individualūs sklypai 96 — 211

#### 1. Teritorijos naudojimo būdas:

- sodybinio užstatymo teritorija

#### Teritorijos naudojimo pobūdis:

- individualūs namai, galima papildoma komercinė aptarnavimo veikla

#### 2. Statinio aukštingumas:

< 1 aukštas - (galima mansarda)

< 3.5m (karn.)

< 6m - (kraig.)

#### 3. Užstatymo tankis

$375\text{m}^2 : 1500\text{m}^2 = 0.25$  (žiūr. Vsk. V.1.1. pastab.)

#### 4. Užstatymo intensyvumas:

$340\text{m}^2 : 1500\text{m}^2 = 0.2$  (žiūr. V sk V.1.2 sk. pastab.)

a. Statybos linija- ne arčiau 3 m nuo gatvės raudonosios linijos;

b. Teritorijos režimo reikalavimai nurodyti V sk. V.1.6 pastaboje

c. Užstatymo tankis pagal RSN 151-92

d. Želdinių saugojimas nurodytas V sk. V.1.7 pastaboje

Ištrauka iš Nemirsetos detaliojo plano, patvirtinto 2000-03-21 Palangos miesto tarybos sprendimu Nr.38 projekto sprendinių

## 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 Nemirsetos detaliojo plano, patvirtinto 2000-03-21 Palangos miesto tarybos sprendimu Nr.38 žemės sklype Klevų 28, Palangoje.

Detaliojo plano Nr. T00040261 koregavimas	Lapas	Lapų
	2	6

**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 m atstumas nuo kaimyninių sklypų ribų.

**Statybos linija.** Atlikta gretimų sklypų užstatymo analizė atskleidė, kad užstatymas planuojamas neišlaikant statybos linijos, todėl sklype adresu Klevų g.28, Palanga numatyta statybos linija naikinama.

**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 <sup>2</sup> – 1 vieta; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m <sup>2</sup> , bet neviršija 140 m <sup>2</sup> – 2 vietos; Pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m <sup>2</sup> – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m <sup>2</sup> didesniai kaip 140 m <sup>2</sup> esančiam naudingajam plotui
1.2.	gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 140 m <sup>2</sup> – 2 vietos; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m <sup>2</sup> – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m <sup>2</sup> didesniai kaip 140 m <sup>2</sup> esančiam naudingajam plotui

**3.3 Želdynų plotai.** Vadovaujantis Palangos miesto bendrojo plano koregavimo, nustatant prioritėtines 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.

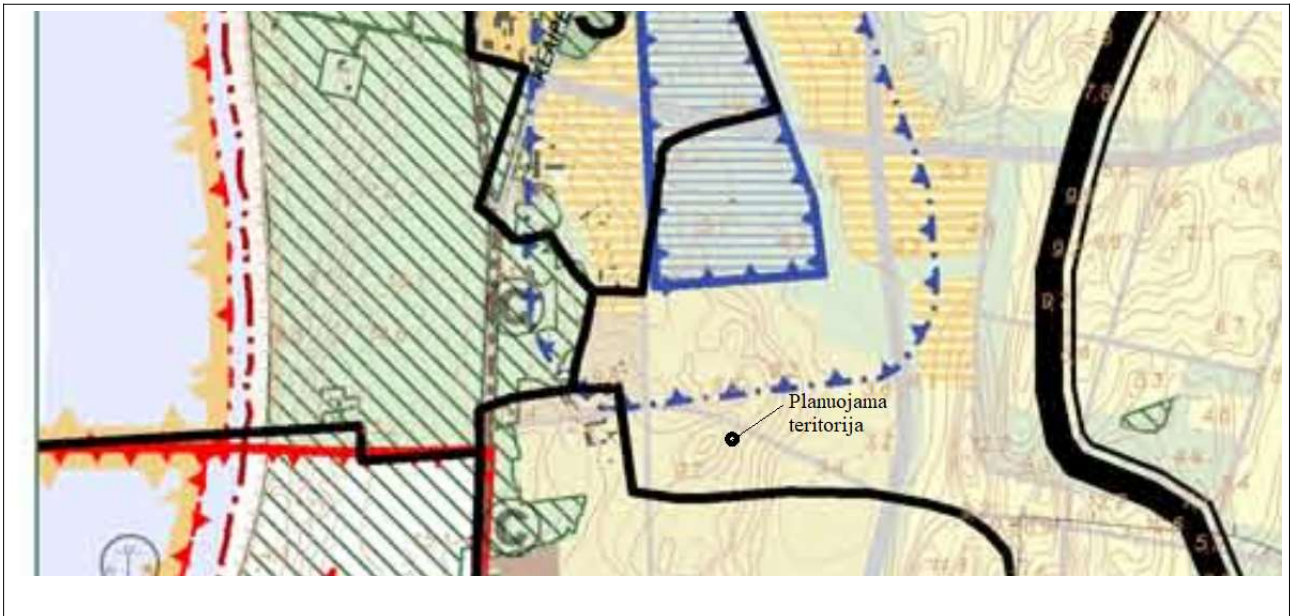
Vadovautis Gamtinio karkaso nuostatomis gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto.

Vadovaujantis Nemirsetos detaliojo plano, patvirtinto 2000-03-21 Palangos miesto tarybos sprendimu Nr.38 projekto sprendiniai žemės sklype Klevų 28, Palangoje numato šiuos reglamentus: užstatymo tankis – 0.25 (25 proc.), užstatymo intensyvumas – 0.2, todėl galima teigti, kad projekto sprendiniai neprieštaruoja 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.

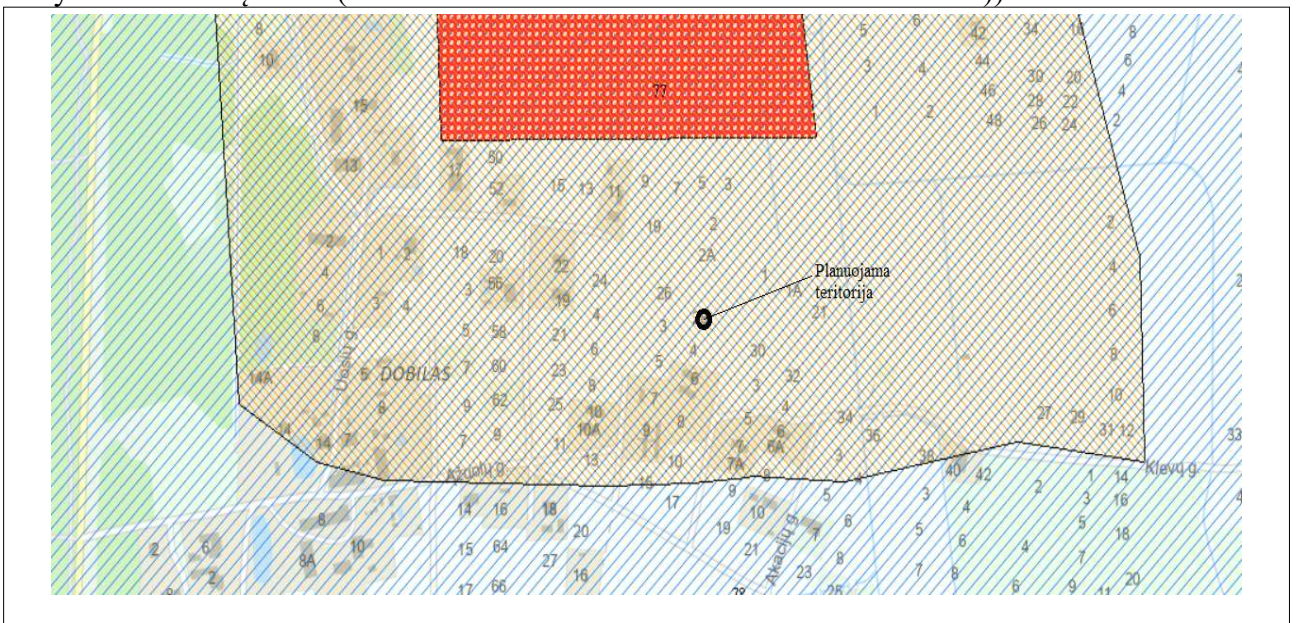
Žemės sklype želdinių nėra, vyrauja veja.

Detaliojo plano Nr. T00040261 koregavimas	Lapas	Lapų
	3	6



Ištrauka iš Palangos miesto bendrojo plano (Gamtinis karkasas su valstybinės reikšmės miškų plotais)

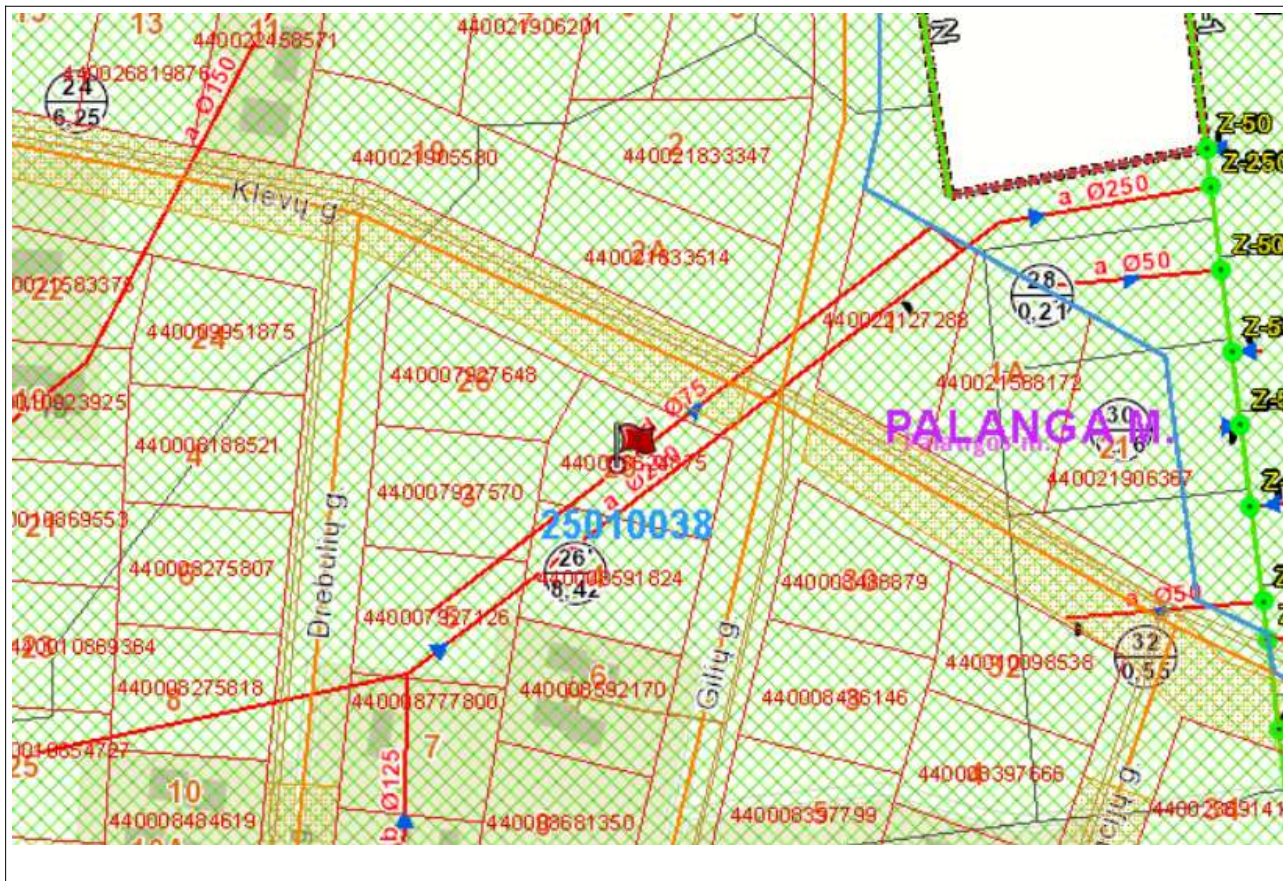
Vadovaujantis Lietuvos Geologijos tarnybos duomenimis pertvarkomas žemės sklypas patenka į požeminio vandens vandenvietės apsaugos zoną. (Žr. Ištrauka iš Lietuvos Geologijos tarnybos duomenų bazės (Požeminio vandens vandenvietės su VAZ ribomis)).



Ištrauka iš Lietuvos Geologijos tarnybos duomenų bazės (Požeminio vandens vandenvietės su VAZ ribomis)

Planuojamame žemės sklype yra melioracijos įrenginių, žemė melioruota (Žr. ištrauką iš geoportal.lt). Sklypuiprojektuojamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos - melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).

Detaliojo plano Nr. T00040261 koregavimas	Lapas	Lapų
	4	6

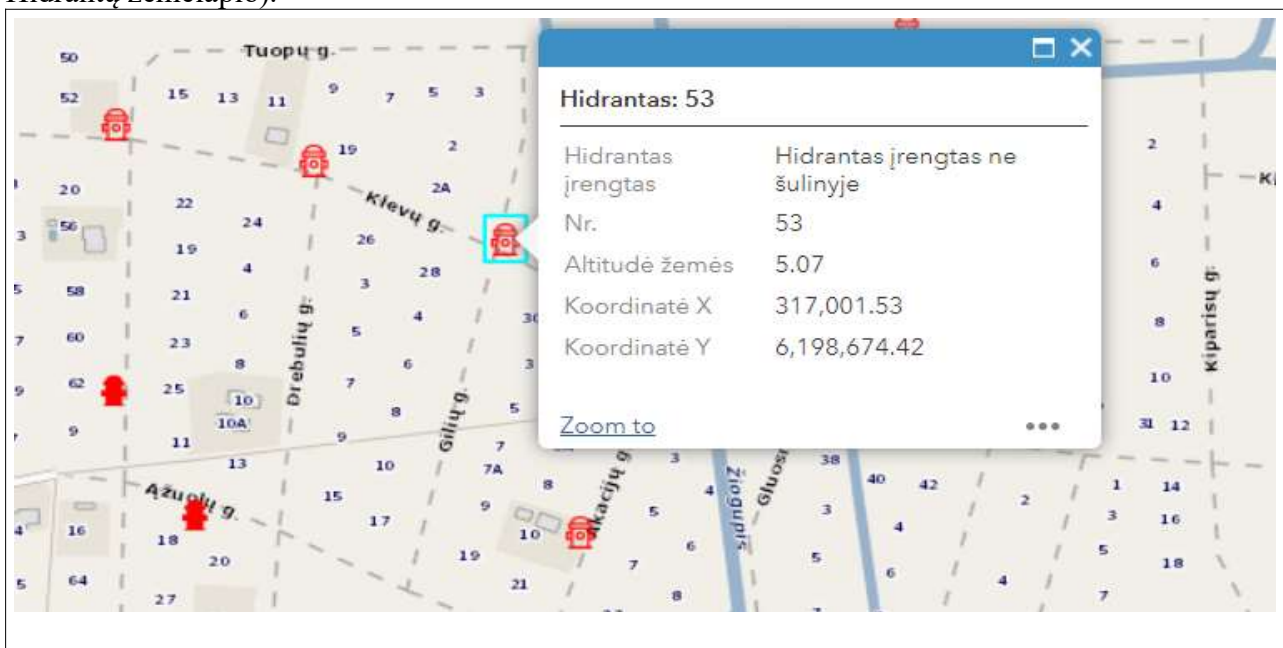


Ištrauka iš Geoportal duomenų bazės

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

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

**3.6 Išorės gaisro gesinimas.** Numatomas iš Klevų gatvėje esančio gaisrinio hidranto (Žr. ištrauką iš Hidrantų žemėlapiu).



Ištrauka iš Hidrantų žemėlapiu

Artimiausia priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija yra adresu Druskininkų g. 13, Palanga, nutolusi nuo planuojamos teritorijos per 5.3 km (Žr. Priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacijos schemą).



*Priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacijos schema*

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

**3.8 Privažiavimas.** Gaisrinis privažiavimas prie sklypo numatomas iš Klevų gatvės.

**3.9 Melioracija.** Esami drenažo rinktuvai bus rekonstruojami, numatant apvedimą. Vieta tikslinama techninio projekto rengimo metu. Gautas kaimyninio žemės sklypo sutikimas (Priedami papildomi dokumentai). Statyba planuojamojoje statybos zonoje galima tik iškėlus esamus drenažo rinktuvus.

Detaliojo plano Nr. T00040261 koregavimas	Lapas	Lapų
	6	6