

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### I. BENDRI DUOMENYS:

**Žemės sklypo savininkas:** D. K.

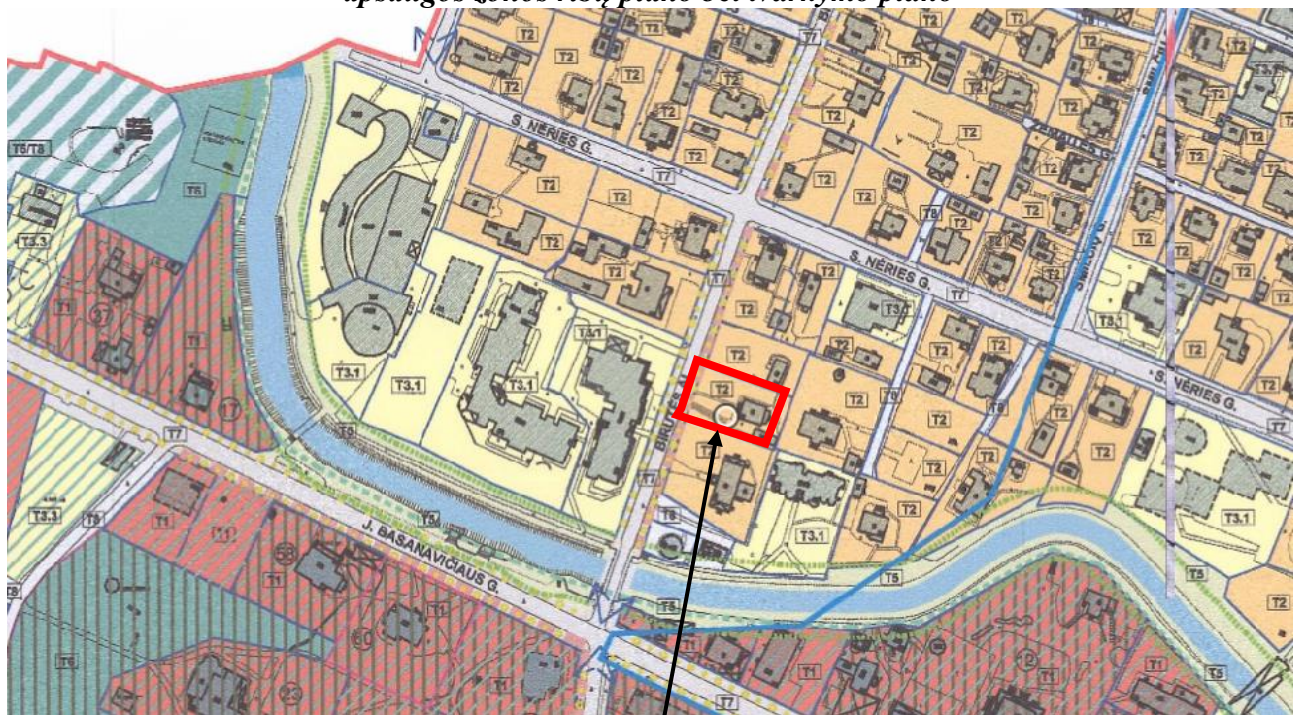
**Plano rengėjas:** UAB „Project 28“, verslo centras „Manto namai“, H. Manto g. 7, Klaipėda, tel. +370 686 69258, el. paštas info@project28.lt. Projekto vadovė Sandra Kazlauskienė, kvalifikacijos atestato Nr. TPV 0008.

### Informacija apie žemės sklypą:

1.	<b>Žemės sklypo adresas</b>	Palanga, Birutės al. 21
2.	<b>Žemės sklypo kadastrinis Nr.</b>	2501/0027:51 Palangos m. k. v.
3.	<b>Žemės sklypo plotas</b>	0.0835 ha
4.	<b>Naudojimo paskirtis</b>	Kita
5.	<b>Naudojimo būdai</b>	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
6.	<b>Žemės sklypo savininkas</b>	Fizinis asmuo
7.	<b>Servitutai</b>	-
8.	<b>Specialiosios naudojimo sąlygos</b>	<p>Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 1 kv. m;                      Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 3 kv. m;                      Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 28 kv. m;                      Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) - 184 kv. m;                      Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 74 kv. m.</p> <p>Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:                      Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 0.0835 ha;                      Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis) - 0.0835 ha;                      Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - 0.0255 ha;                      Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.0144 ha;                      Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.0131 ha;</p>
9.	<b>Statiniai</b>	<p><b>1A1m</b> Pastatas - Gyvenamasis namas  <b>3I1p</b> Pastatas - Ūkinis pastatas  <b>4I1p</b> Pastatas - Garažas                      Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai</p>



***Ištrauka iš 2016-04-11 Lietuvos Respublikos kultūros ministro įsakymu Nr. IV-309 patvirtinto Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613, buvęs kodas U2) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano – teritorijos ir apsaugos zonos ribų plano bei tvarkymo plano***



Planuojama teritorija

**SAUGOJIMO REŽIMAS IR PRIORITETINĖ TVARKYBOS KRYPTIS**

SAUGOJIMO REŽIMAS	TERITORIJOS ŽYMĖJIMAS	TERITORIJOS PAVADINIMAS	PRIORITETINĖ TVARKYBOS KRYPTIS
AUTENTIŠKOS PASKIRTIES A		A1	ATSKIRAI STOVINČIŲ PASTATŲ TERITORIJOS
TAUSOJAMOJO NAUDOJIMO T		T1	MIESTO VILŲ TERITORIJOS
		T2	SODYBINIO UŽSTATYMO TERITORIJOS
		T3 (T3-1-T3-9)	LAIŠVO PLANAVIMO UŽSTATYMO TERITORIJOS
		T4	PERIMETRINIO UŽSTATYMO TERITORIJOS
		T5	VIEŠŲJŲ ERDVIŲ TERITORIJOS
		T6	REKREACINIŲ MIŠKŲ TERITORIJOS
		T7	GATVIŲ TINKLO TERITORIJOS
		T8	GATVIŲ IR KITŲ SUSISIEKIMO BEI INŽINERINIŲ KOMUNIKACIJŲ APTARNAVIMO TERITORIJOS
			AUTENTIŠKOS PASTATŲ ARCHITEKTŪROS IR FUNKCINĖS PASKIRTIES IŠSAUGOJIMAS
			ESAMOS URBANISTINĖS STRUKTŪROS IŠSAUGOJIMAS
			ESAMOS URBANISTINĖS STRUKTŪROS (SODYBINIO UŽSTATYMO) IŠSAUGOJIMAS
			REGLAMENTUOTA URBANISTINĖS STRUKTŪROS KAITA, DERINANT PRIE KONTEKSTO, RIBOJANT AUKŠTINGUMĄ IR UŽSTATYMO TANKUMĄ, SAUGANT ŽELDINIUS
			REGLAMENTUOTA URBANISTINĖS STRUKTŪROS KAITA, RIBOJANT AUKŠTINGUMĄ IR UŽSTATYMO TANKUMĄ
			ŽELDYNŲ TVARKYMAS IR PERTVARKYMAS
			SAUGOMI IR ATNAUJINAMI ESAMI ŽELDINAI IR ŽELDINIAI
			ISTORIŠKAI SUSIFORMAVUSIO GATVIŲ TINKLO RESTAURAVIMAS IR TVARKYMAS
			KONTEKSTUALUS TVARKYMAS

Vadovaujantis specialiuoju planu, planuojama teritorija patenka į tausojamojo naudojimo teritoriją T2, kur prioritetinės tvarkybos kryptis – esamos urbanistinės struktūros (sodybinio užstatymo) išsaugojimas.

***Kultūros vertybių objektų analizė:***

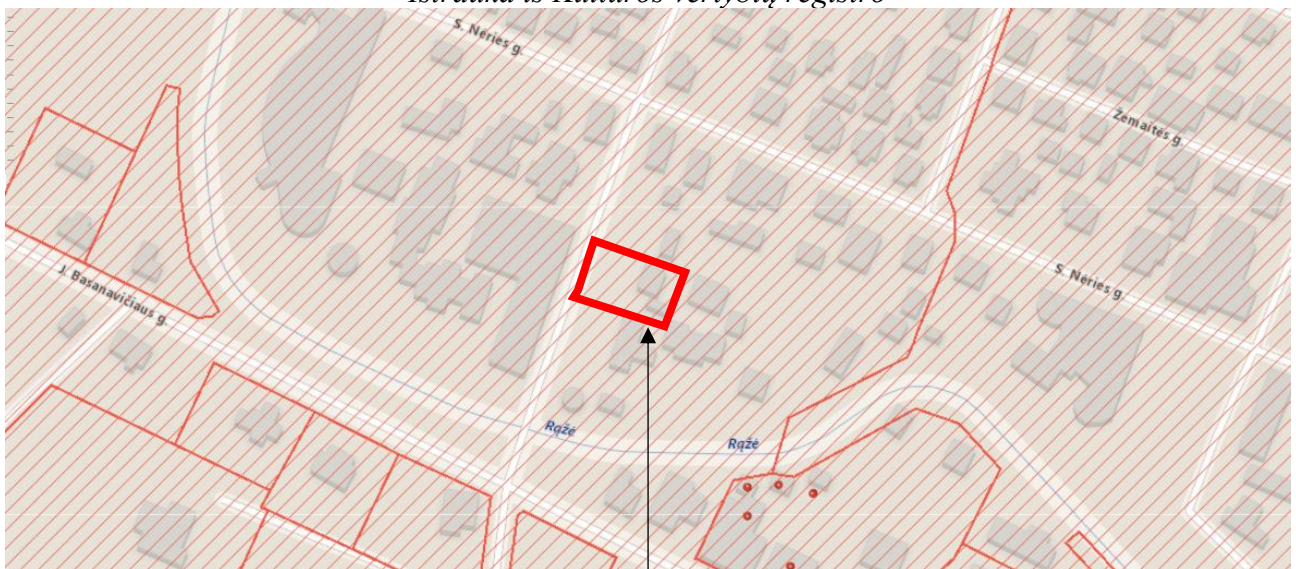
Planuojama teritorija yra Palangos miesto istorinės dalies (kodas 12613) teritorijoje. Vertingosios kultūros vertybės savybės:

- planavimo sprendiniai - planinė struktūra, stačiakampis gatvių tinklas, tūrinės-erdvinės struktūros, suformuotos visuomeninės-prekybinės, vasarvietės ir gyvenamosios zonų XIX a. - XX a. I p. užstatymo, fragmentai, miesto istorinės dalies siluetai iš V, nuo tilto į Baltijos jūrą, iš apžvalgos taško Nr. 1, centrinių - Vytauto (senasis Klaipėdos-Liepojos traktas) ir Kretingos - gatvių vyraujantis XIX

a. - XX a. pr., Vytauto g. Š dalyje - XX a. I p. tankus perimetrinis ir perimetrinis su tarpais užstatymas 1-2 aukštų mediniais, centre (prie Kretingos ir Vytauto gatvių sankirtos, Vytauto g. Š dalyje) daugiausia mūriniais, prekybinės bei visuomeninės paskirties pastatais, PV dalyje - vasarvietės zonos XIX a. - XX a. I p. užstatymas vilomis, daugiausia 2 aukštų medinėmis, laisvai išsidėsčiusiomis didelio ploto sklypuose; vasarvietės teritorijoje išskirtina J. Basanavičiaus g., kuriai būdingas gatvinio pobūdžio apstatymas, teritorijos Š ir R dalyse, individualių vilų ir gyvenamųjų namų zonoje, - sodybinio perimetrinio užstatymo mediniais ir mūriniais 1-2 aukštų pastatais pobūdis; Vytauto g. P dalies ŠV pusės, Kretingos g. PV pusės, Piktuižio g. PR pusės, Jūrātės g. prie sankirtos su Smilčių g. PV pusės, Birutės g. Š dalies PR pusės, J. Basanavičiaus ir Birutės g. sankryžoje - J. Basanavičiaus g. PV pusės ir Birutės g. V pusės užstatymo išsklotinės, Vytauto, Kretingos, Maironio, Smilčių, Jūrātės (iki Vytauto g.), S. Neries, Neringos, Krašto gatvių, Naglio al., Žemaitės g. PR atkarpos, B. Oškino ir Sinagogos gatvių ŠR atkarpų, M. Valančiaus, J. Piktuižio, Vasario 16-osios (iki J. Piktuižio g.), J. Basanavičiaus, Kęstučio, S. Daukanto, A. Mickevičiaus, Gedimino, J. Simpsono, J. Šliūpo, L. Vaineikio, Ramybės, S. Dariaus ir S. Girėno (iki Birutės al.) gatvių, Birutės, Vydūno, Meilės alėjų trasos; Vytauto, J. Basanavičiaus, M. Valančiaus gatvių, Birutės, Naglio, Meilės alėjų perspektyvos.

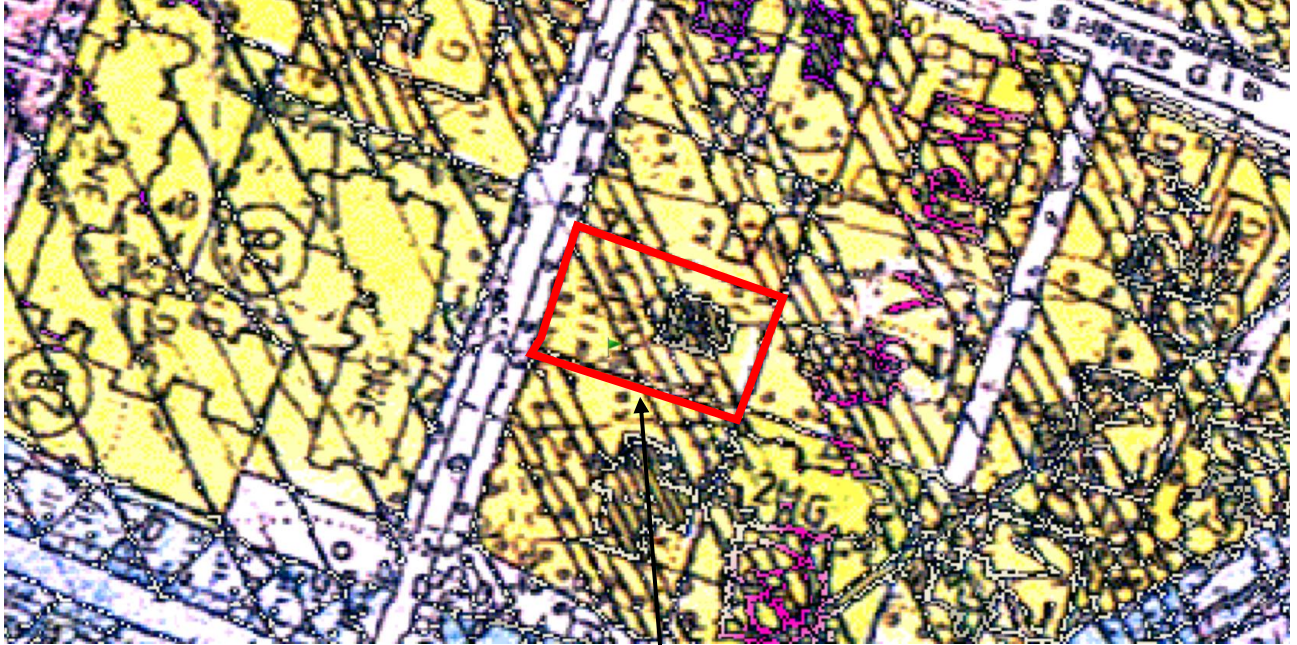
- buvusių komplekso dalių (statinių) liekanos ar jų vietos - senojo medinio tilto į Baltijos jūrą vieta;
- žemės ir jos paviršiaus elementai - plokščias reljefas;
- želdynai ir želdiniai - Vytauto, Kretingos, J. Basanavičiaus, Kęstučio, S. Daukanto, A. Mickevičiaus, J. Šliūpo, L. Vaineikio, Ramybės, S. Dariaus ir S. Girėno gatvių, Birutės al. perimetrinio apželdinimo pobūdis; pušų masyvas teritorijos PV dalyje, vasarvietės zonoje; liepų eilė palei Vytauto g., ŠV jos pusėje, prie Kurhauzo.
- upės, natūralūs vandens telkiniai ir hidrotechniniai įrenginiai - Ronžės upelio vaga ir jos slėnis;
- Faktai apie svarbias visuomenės, kultūros ir valstybės istorijos asmenybes, įvykius, tautosakas, literatūros ar kitus meno kūrinius, netradicinius ieškojimus, kurie susiję su objektais ar vietovėmis - Palangos teritorijoje žmonės gyveno jau III-I t-metyje prieš Kr. Pirmą kartą Palanga paminėta 1161 m. birželio 15 d., danams užėmus kuršių Palangos pilį. Livonijos ordino ir Kuršo sutartyje gyvenvietė minima 1253 m. 1300-1413 m. Palangoje ant Birutės kalno veikė stulpinė stebyklą Saulės ir Mėnulio judėjimui sekti ir kalendoriui tvarkyti. XIII ir XIV a. buvo žvejų kaimas, bet jau žymus prekybos centras. XV-XVII a. Palanga - svarbiausias Lietuvos uostas. XVI-XVII a. - seniūnijos centras, nuo 1547 m. Palanga minima kaip miestelis, 1529-1562 m. buvo LDK neprivilegijuotųjų miestų sąrašė. XVI a. pabaigoje pastatyta bažnyčia. 1600 m. leista rengti vieną savaitinį turgų ir du metinius prekymečius. Vėliau prekybos privilegijos išplėtos. 1701 m. Švedijos kariuomenė išgriovė uostą. 1791 ar 1792 m. Varšuvos Ketverių metų seimas Palangai kaip karališkam miestui suteikė Magdeburgo teises (savivalda įvesta, bet privilegijos nespėta gauti). XIX a. pr. pradėjo garsėti kaip vasarvietė. Nuo 1824 m. Palanga priklausė grafų Tiškevičių šeimai. Spaudos draudimo metais per Palangą buvo gabenama lietuviška spauda. 1933 m. Palanga gavo miesto ir kurorto teises, 1953 m. tapo respublikinio pavaldumo miestu.

*Ištrauka iš Kultūros vertybių registro*



Planuojama teritorija

*Ištrauka iš 2000-05-25 Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 32 patvirtinto Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano*



Planuojama teritorija

Rengiamu projektu supaprastinta tvarka koreguojami 2000-05-25 Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 32 patvirtinto Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano sprendiniai. Planuojamame sklype galimas restauravimo-tvarkymo režimas.

### **III. DETALIOJO PLANO KOREKCIJA:**

Vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija) 28 str. 9 punkto reikalavimais – teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu, pritarus raštu teritorijų planavimo komisijai, gali būti koreguojama nustatyta statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos, konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinama teritorijos dalis, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis gali būti koreguojami šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu.

Šiuo atveju koreguojami 2000-05-25 Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 32 patvirtinto Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano sprendiniai, koreguojant statinių statybos zoną, statybos ribą (esant poreikiui ir statybos liniją), susisiekimo komunikacijų išdėstymo principus (patikslinant įvažiavimo vietą), esant poreikiui, gali būti koreguojamos inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos, konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinama teritorijos dalis, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai, servitutų poreikis.

**Detalioju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai nekeičiami.**

### **IV. SPRENDINIAI:**

#### ***Statinių statybos zona, statybos riba:***

Rengiamu projektu koreguojama statinių statybos zona ir statybos riba (statybos linija šiuo atveju nėra nustatyta). Sklype stovi esami įregistruoti statiniai. Esamam įregistruotam ūkiniam statiniui statinių statybos zona ir statybos riba nustatoma pagal faktinę padėtį, kitur statybos zona planuojama išlaikant reglamentuojamus atstumus.

Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos

sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede, STR 2.02.02:2004 „visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priede. 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. Šis atstumas gali būti mažinamas gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą. Šiuo atveju sklype stovi esamas įregistruotas ūkinis pastatas pastatytas neišlaikant reglamentuojamų atstumų nuo sklypo ribų, tačiau statinys jau yra registruotas, ir jo zona nedidinama. Kadangi planuojamas sklypas yra Palangos miesto istorinės dalies (kodas 12613) teritorijoje planuojamam sklypui galioja saugojimo režimas. Atsižvelgiant į tai sklype galimas esamo statinio restauravimo/tvarkymo režimas.

Statinių statyba/restauravimas sklype galima tik iškėlus esamus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos zoną (sprendžiama techninio projekto metu).

Rengiamu projektu patikslinama esamo įvažiavimo į sklypą vieta pagal esamą/faktinę situaciją.

**Kiti** 2000-05-25 Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 32 patvirtinto Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano **sprendiniai nekeičiami**. Rengiamu projektu nekeičiama sklypo paskirtis, naudojimo būdas, pobūdis, leistinas pastatų aukštis, užstatymo tankumas ir intensyvumas. Numatomi sprendiniai nesukels neigiamų padarinių gretimuose sklypuose, nesukels naujų neigiamų padarinių aplinkos kokybei, nepažeis trečiųjų asmenų teisėtą interesų.

### **Želdiniai**

Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu. Visi esami medžiai išsaugomi. Medžiai gali būti šalinami vadovaujantis LR Želdynų įstatymo nuostatomis.

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694, **mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose, patenkančiose į gamtinį karkasą - 35 %.**

### **Kultūros paveldo apsauga**

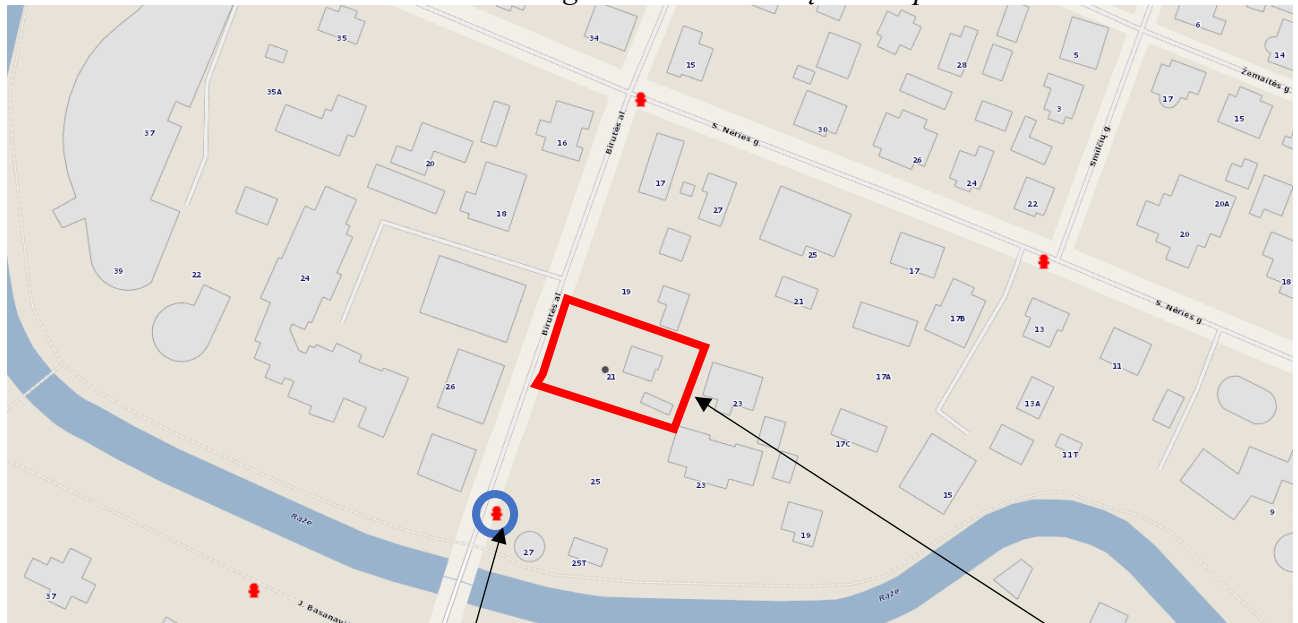
Planuojama teritorija yra Palangos miesto istorinės dalies (kodas 12613) teritorijoje. Rengiamu projektu nauja statyba neplanuojama, nėra keičiami 2000-05-25 Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 32 patvirtintu Palangos miesto centrinės dalies detaliojo planu nustatyti sklypo paskirtis, naudojimo būdas, pobūdis, leistinas pastatų aukštis, užstatymo tankumas ir intensyvumas. Kadangi planuojamas sklypas yra Palangos miesto istorinės dalies (kodas 12613) teritorijoje planuojamam sklypui galioja saugojimo režimas. Atsižvelgiant į tai sklype galimas esamo statinio restauravimo/tvarkymo režimas. Rengiamo projekto sprendiniai neturės neigiamos įtakos kultūros vertybės vertingosioms savybėms. Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, sklypui taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis).

**Teritoriją prižiūrėti vadovaujantis LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu bei LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu ir jo poįstatyminiais teisės aktais.**

### **Gaisrinė sauga**

Gaisro atveju vanduo bus imamas iš esamo priešgaisrinio vandens hidranto, esančio Birutės al., apie 50 m atstumu nuo planuojamos teritorijos, ne didesniu kaip 200 m atstumu iki tolimiausios užstatymo ribos. Jei esami hidrantai neatitinka STR 2.07.01:2003 "Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai" XLVI skirsnio 374 p. nuostatų, sklypų ribose bus įrengiami rezervuarai įrengiant privažiavimą prie jų ir vandens paėmimo vietą, rezervuarų tikslios vietos bus numatomos rengiant techninį projektą.“

*Ištrauka iš Palangos miesto hidrantų žemėlapiu*



Artimiausias priešgaisrinis hidrantas

Esamas sklypas

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I-II, išlaikant atstumus tarp pastatų (6-8 m), išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.02:2004). Gyvenamosios paskirties pastatai projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklių nuostatomis ir kitais galiojančiais teisės aktais. Neišlaikant priešgaisrinių atstumų tarp pastatų, turi būti įrengtos ugniasienės (tikslinama techninio projekto rengimo metu).

Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys (gaisrinė stotis) – 2.12 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Druskininkų g. 13, Palanga.

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 5 sk. 11 punktu, patvirtinto detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

***Susisiekimas (esami keliai, gatvės)***

Planuojama teritorija yra Palangos miesto centrinėje dalyje. Susisiekimas esamas. Į planuojamą sklypą patenkama iš sklypo vakaruose esančios Birutės alėjos. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos sprendžiama techninio projekto rengimo metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Pabloginus esamų gatvių/kelių būklę statybų metu - atkurti iki buvusios kokybės.

Projekto vadovė

S. Kazlauskienė