

3. SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

3.1. Detaliojo plano įgyvendinamų sprendinių esmė: Monciškių gyvenvietės detalaus išplanavimo projekto korektūros koregavimas žemės sklype Monciškės g. 41, Palangoje.

Planavimo tikslai - optimalios urbanistinės struktūros numatymas, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, žemės sklypo pertvarkymas, žemės sklypo naudojimo būdo keitimas, teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas, Palangos miesto tarybos 1994 m. rugsėjo 23 d. sprendimo Nr. 44 1.6 punktu patvirtinto Monciškių gyvenvietės detalaus išplanavimo projekto korektūros koregavimas planuojamoje teritorijoje.

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 priemones gamtos ir nekilnojamajam kultūros paveldui išsaugoti ir naudoti.

3.2. Nagrinėjama teritorija:



Vadovaujantis Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-06-02 įsakymu Nr. A1-834 „Dėl Monciškių gyvenvietės detalaus išplanavimo projekto korektūros koregavimo žemės sklype Monciškės g. 41, Palangoje“, Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-06-19 įsakymu Nr. A1-885 „Dėl direktoriaus 2023 m. birželio 2 d. įsakymo Nr. A1-834 „Dėl Monciškių gyvenvietės detalaus išplanavimo projekto korektūros koregavimo žemės sklype Monciškės g. 41, Palangoje“ pakeitimo“, nagrinėjama teritorija apima teritoriją tarp Šviesos, Latgalos, Monciškės gatvių ir valstybinės žemės. Į nagrinėjamą teritoriją patenka planuojamas žemės sklypas Monciškės g. 41, Palangoje, žemės sklypas, kad. Nr. 2501/0015:159, ir valstybinė žemė.

Analizuojama teritorija nėra išvystyta, teritorijoje vyrauja pieva yra želdinių, vyrauja paprastosios pušys.

Vadovaujantis atitinkamų institucijų pateiktomis teritorijų planavimo sąlygomis,

planavimo darbų programa, Palangos miesto bendruoju planu, kitais galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, nurodytais Palangos miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygose, planuojama teritorija Monciškės g. 41, Palangoje, pertvarkoma, nustatomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai.

3.3. Planuojamoje teritorijoje nustatomi reglamentai: Monciškių gyvenvietės detalaus išplanavimo projekto korektūros koregavimo žemės sklype Monciškės g. 41, Palangoje, sprendiniai rengiami vadovaujantis atitinkamų institucijų pateiktomis teritorijų planavimo sąlygomis, planavimo darbų programa, Palangos miesto bendruoju planu, kitais galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, nurodytais Palangos miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygose bei atsižvelgiant į planavimo iniciatoriaus pageidavimus.

Šiuo detaliuoju planu žemės sklypui Nr.1 nustatomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai. Galimas žemės sklypo Nr. 1 padalinimas, suformuojant atskirus žemės sklypus Nr. 1A, 1B, 1C, 1D bei nustatant teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

Žemės sklypas Nr. 1 - plotas- 10372 m²;

- 1) Žemės naudojimo tipas – PA – paslaugų teritorija;
- 2) Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė;
- 3) Žemės sklypo naudojimo būdas - K - komercinės paskirties objektų teritorijos/R - rekreacinės teritorijos;
- 4) Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m, - iki 11,0;
- 5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - 16,65;
- 6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - 30;
- 7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,70;
- 8) Užstatymo tipas – kt*;
- 9) Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys - K-20%;R-/50%
- 10) Pastatų aukštų skaičius – iki 3;
- 11) Statinių paskirtys – K-7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 9., 12; R - 7.13, 9., 12.
- 12) Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 - Vandentiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
 - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 - Elektrostinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).
- 13) Servitutai: 222. (S.A+S.D zona - 56 m²); 222. (S.B+S.C zona - 263 m²).
- 14) Papildomi reikalavimai – a, b, c.

Žemės sklypas Nr. 1A - plotas- 2699 m²;

- 1) Žemės naudojimo tipas – PA – paslaugų teritorija;
- 2) Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė;
- 3) Žemės sklypo naudojimo būdas - K - komercinės paskirties objektų teritorijos/R - rekreacinės teritorijos;
- 4) Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m, - iki 11,0;
- 5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - 16,65;
- 6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - 30;
- 7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,70;
- 8) Užstatymo tipas – kt*;
- 9) Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys - K-20%;R-/50%
- 10) Pastatų aukštų skaičius – iki 3;

- 11) Statinių paskirtys – K-7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 9., 12; R - 7.13, 9., 12.
- 12) Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- 13) Servitutai: 222. S.A - 13 m²;
- 14) Papildomi reikalavimai – a, b, c.

Žemės sklypas Nr. 1B - plotas- 2700 m²:

- 1) Žemės naudojimo tipas – PA – paslaugų teritorija;
- 2) Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė;
- 3) Žemės sklypo naudojimo būdas - K - komercinės paskirties objektų teritorijos/R - rekreacinės teritorijos;
- 4) Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m, - iki 11,0;
- 5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - 16,65;
- 6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - 30;
- 7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,70;
- 8) Užstatymo tipas – kt*;
- 9) Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys - K-20%;R-/50%
- 10) Pastatų aukštų skaičius – iki 3;
- 11) Statinių paskirtys – K-7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 9., 12; R - 7.13, 9., 12.
- 12) Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
 - Elektrostinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).
- 13) Servitutai: 222. S.B - 124 m²;
- 14) Papildomi reikalavimai – a, b, c.

Žemės sklypas Nr. 1C - plotas- 2348 m²:

- 1) Žemės naudojimo tipas – PA – paslaugų teritorija;
- 2) Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė;
- 3) Žemės sklypo naudojimo būdas - K - komercinės paskirties objektų teritorijos/R - rekreacinės teritorijos;
- 4) Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m, - iki 11,0;
- 5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - 16,65;
- 6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - 30;
- 7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,70;
- 8) Užstatymo tipas – kt*;
- 9) Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys - K-20%;R-/50%
- 10) Pastatų aukštų skaičius – iki 3;
- 11) Statinių paskirtys – K-7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 9., 12; R - 7.13, 9., 12.
- 12) Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
 - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 - Elektrostinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).
- 13) Servitutai: 222. S.C - 139 m².

14) Papildomi reikalavimai – a, b, c.

Žemės sklypas Nr. 1D - plotas- 2625 m²;

- 1) Žemės naudojimo tipas – PA – paslaugų teritorija;
- 2) Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė;
- 3) Žemės sklypo naudojimo būdas - K - komercinės paskirties objektų teritorijos/R - rekreacinės teritorijos;
- 4) Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m, - iki 11,0;
- 5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - 16,65;
- 6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - 30;
- 7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,70;
- 8) Užstatymo tipas – kt*;
- 9) Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys - K-20%;R-/50%
- 10) Pastatų aukštų skaičius – iki 3;
- 11) Statinių paskirtys – K-7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 9., 12; R - 7.13, 9., 12.
- 12) Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- 13) Servitutai: 222. S.D - 43 m².
- 14) Papildomi reikalavimai – a, b, c.

Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai: KT - Kitos paskirties žemė. Komercinės paskirties objektų teritorijos (K), rekreacinės teritorijos (R). Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, kai detalajame plane nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi keli galimi žemės sklypo naudojimo būdai, pirmuoju įrašytas žemės naudojimo būdas yra prioritetas, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo naudojimo būdas tvirtinant detalų planą, o kitas detalajame plane pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytas žemės naudojimo būdas keičiamas savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.

Užstatymo tipas: *kitas užstatymo tipas (kt)*.*

Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų VII skyriaus I skirsnio (Užstatymo tipai) 31.8 punktu galimi ir kiti teritorijų užstatymo tipai nei nurodyti Teritorijų planavimo normų 31.1 - 31.7 punktuose. Šiuo detalioju planu suplanuotiems žemės sklypams nustatomas *kitas užstatymo tipas (kt)**, papildomuose teritorijos reglamentuose nurodant, kad pagrindinių pastatų ir priklausinių skaičius, nepriklausomai nuo žemės sklypo naudojimo būdo, kiekviename sklype Nr.1A, Nr.1B, Nr.1C, Nr. 1D gali būti ne daugiau kaip 4 pastatai; o sklype Nr. 1 gali būti ne daugiau kaip 16 pastatų.

Statinių paskirtys (Pagal STR 1.01.03:2017):

7. *Negyvenamieji pastatai:* 7.1. viešbučių paskirties pastatai; 7.2. administracinės paskirties pastatai; 7.3. prekybos paskirties pastatai; 7.4. paslaugų paskirties pastatai - skirti paslaugoms teikti (tarp jų buitines) ir buitiniam aptarnavimui: pirtys, grožio salonai, taisyklos, remonto dirbtuvės, priėmimo – išdavimo punktai ir kiti pastatai, kuriems nenustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos; 7.5. maitinimo paskirties pastatai; 7.13. poilsio paskirties pastatai

9. *Inžineriniai tinklai:* 9.2 dujų tinklai; 9.3. vandentiekio tinklai; 9.4. šilumos tinklai; 9.5. nuotekų šalinimo tinklai; 9.6. elektros tinklai; 9.7. ryšių (telekomunikacijų) tinklai; 9.8. kiti inžineriniai tinklai.

12. *Kitos paskirties inžineriniai statiniai.*

Servitutų kodai:

222. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Pastaba:

- žemės sklype, kad. Nr. 2501/0015:143, esantis kelio servitutas (0.0197 ha) naikinamas, kadangi planuojama teritorija ribojasi su Šviesos gatve, kurio plėtrai nustatomi servitutai S.A ir S.D;
- Žemės sklype, kad. Nr. 2501/0015:143, esantys servitutai (teisė naudoti ir aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas) naikinami, inžineriniams tinklams eksploatuoti nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- Servitutai gali būti nustatomi, tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka, servitutų plotai tikslinami kadastrinių matavimų metu.

Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys: Planuojamoje teritorijoje priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (%) nustatomos vadovaujantis atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normomis (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694): komercinės paskirties objektų teritorijos - 20% nuo viso žemės sklypo ploto, rekreacinės teritorijos - 50% nuo viso žemės sklypo ploto.

Vertinant topografinę nuotrauką bei atliktus medžių vertinimo duomenis, atliktus miškininko Valdo Pakuso 2024-06-08, planuojamoje teritorijoje vyrauja paprastosios pušys (žr. Esamos būklės brėžinys ir Medžių, augančių žemės sklype Monciškės g. 41 Palanga, būklės vertinimo lentelė) (Dokumentai pridedami).

Vertinime nurodyta, kad „Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams“ patvirtintais kriterijais, sklype augantys medžiai, kurių kamieno skersmuo iki 12 cm (1,3 m aukštyje) ir visi vaismedžiai – nėra priskiriami saugotiniams“.

Planuojamoje teritorijoje įvertinti 35 medžiai, iš kurių Nr. 1 (slyva kaukazinė - 11 cm), Nr. 3 (obelis - 10 cm, obelis – 8 cm), Nr. 9 (blindė – 11 cm) nėra priskiriami saugotiniams medžiams. Visi kiti vertinime nurodyti medžiai yra priskiriami saugotiniams ir šiuo detaliuoju planu numatyti išsaugoti.

Atsižvelgiant į tai, kad planuojamoje teritorijoje gausu saugotinių medžių, statinių statybos zona formuojama siekiant maksimaliai išsaugoti esamus medžius, išlaikant 3 metrų atstumą nuo visų saugomų medžių iki statinių statybos zonos ribos.

Numatant statinių statybos zoną bei privažiavimus prie jos saugotinių medžių šalinimas nereikalingas.

Rengiant techninį projektą suprojektuoti želdinius remiantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo nuostatomis. Betono korys į apželdinimui skirtą plotą neįskaičiuojamas. Projektuojant želdinius būtina vadovautis Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklėmis patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-29 įsakymu Nr. D1-717 (su vėlesniais pakeitimais), nurodant planuojamų želdinių aukščius bei atstumus nuo kaimyninių žemės sklypų bei projektuojamų pastatų. Parenkant sodmenis būtina vadovautis Sodmenų kokybės reikalavimais patvirtintais Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 14 d. įsakymu Nr. D1-674 (su vėlesniais pakeitimais).

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos taikomos planuojamai teritorijai:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - po 1 metrą į abi puses nuo šių laidinių linijų;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - po 1 metrą į abi puses linijos;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (įrengiamų iki 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno

trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos; įrengiamų didesniame kaip 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 5 metrus į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos). Magistralinių vamzdynų, kurių skersmuo yra 400 milimetrų ir didesnis, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 10 metrų į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos.

Pastabos:

- Planuojamai teritorijai galioja žemės sklypo Liepojos pl.1 ir teritorijos prie žemės sklypo Liepojos pl. 1, Palangoje, detalusis planas, registracijos Nr. T00088073. Pagal detaliojo plano sprendinius planuojama teritorija nepatenka į tarptautinio Palangos oro uosto sanitarinę apsaugos zoną. Planuojama teritorija patenka į 3400 m, nuo KTT aerodromo apsaugos zoną A, atsisžvelgiant į tai, planuojamai teritorijai taikomas Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo apribojimas - Aerodromo apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.
- Inžinerinių tinklų apribojimai, jų plotai planuojamos teritorijos viduje turi būti tikslinami/nustatomi nutiesus/pertvarkius inžinerinius tinklus, bei teisės aktų nustatyta tvarka ar kadastrinių matavimų metu;
- Inžinerinių tinklų apsaugos zonose draudžiama vykdyti statybos darbus, esant būtinumui, parengti inžinerinių tinklų perkėlimo projektą ir suderinti su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis. Techninio ar darbo projekto ruošimui gauti naujas inžinerinių tinklų prisijungimo sąlygas;
- Rengiant statinių techninius projektus turi būti įgyvendinami konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose.
- **Inžinerinių tinklų apsaugos zonos nurodytos Esamos būklės brėžinyje.**

Papildomi reikalavimai:

a - URBANISTINIAI IR ARCHITEKTŪRINIAI REIKALAVIMAI. Bendrieji urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai (tūrinis, erdvinis sprendimas, statybinės ir apdailos medžiagos): architektūrinė išraiška derinama prie Palangos miestui būdingo užstatymo, atsisžvelgiant į gretimybes. Pastatai turi būti vieningos architektūrinės išraiškos, architektūrinius pastatų sprendinius projektuoti kompleksiskai, išlaikant vieningą architektūrinę stilišką sklype, mastelio, tūrio bei erdvių santykių vientisumą gretimose teritorijose. Naujiems pastatams siūloma naudoti tradicines medžiagas. Sienoms siūlomos plytos, medis, tinkas. Stogo dangai - derinti prie aplinkinio užstatymo. Šlaitiniai stogai. Sklypų aptvėrimas galimas 1.5 m aukščio ažuoline tvora arba želdiniais. Sklypuose nustatytas maksimalaus iki 11,00 m užstatymo aukščio reglamentas, pastatai gali būti statomi iki trijų aukštų. Užstatymo ribose galimas statinių išdėstymas, vietos, jų užimamas plotas sprendžiamas pagal poreikius techninių projektų rengimo metu, nepažeidžiant užstatymo ribos bei statybos normatyvų. Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priedo bei STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priedo reikalavimais, nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos: statinių iki 8,5 m aukščio - ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

Pagrindinių pastatų ir priklausinių skaičius: nepriklausomai nuo žemės sklypo naudojimo būdo, kiekviename sklype Nr.1A, Nr.1B, Nr.1C, Nr. 1D gali būti ne daugiau kaip 4 pastatai; o sklype Nr.1 gali būti ne daugiau kaip 16 pastatų.

Žemės sklypų užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas.

Planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemonės ir kitus kilnojamuosius objektus/įrenginius, nesudėtingų statinių kategorijai priskiriamus pastatus. Laikinių statinių statyba galima tik privačiuose žemės sklypuose, jei neviršijama leistina žemės sklypo užstatymo tankio rodiklio reikšmė. Laikino statinio užstatymo plotas prilyginamas pastatais užstatytam plotui.

b - GAMTOS, SAUGOMŲ TERITORIJŲ IR KULTŪROS PAVELDO APSAUGA: planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Su saugomomis teritorijomis ir kitais svarbiais objektais nesiriboja. Planuojama teritorija nėra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje ir nepatenka į jų apsaugos zoną. Papildomi apribojimai planuojamai teritorijai nenustatomi.

c - AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETOS: automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:214 "Gatvės ir vietinės reikmės keliai. Bendrieji reikalavimai". Tikslus automobilių stovėjimo aikštelių poreikis bus sprendžiamas kitame etape, techninio projekto rengimo metu. Automobilių stovėjimo vietos įrengiamos sklypų ribose ant kietųjų dangų arba pastatų tūryje įrengtuose garažuose.

3.4. Teritorijos aplinkos tvarkymo programa:

Inžineriniai tinklai: šalia planuojamos teritorijos yra išvystyti dujotiekio, elektros, ryšių, vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklų. Inžineriniai tinklai bus projektuojami pagal tinklus eksploatuojančių įmonių prisijungimo sąlygas. Galimų teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis būdų schema bus pateikta rengiamo detaliojo plano sprendinių konkretizavimo stadijoje. Planuojamų žemės sklypų sprendinių įgyvendinimui reikalingą inžinerinę infrastruktūrą žemės sklypo savininkai spręs savo lėšomis.

Vandentiekio tinklai. Teritorijos aprūpinimas vandeniu numatomas nuo esamų vandentiekio tinklų, esančių Mončiškės gatvėje. Vandentiekio tinklai projektuojami techninio projekto rengimo metu gavus prisijungimo sąlygas, prisijungimui prie centralizuotų tinklų.

Nuotekų tinklai. buitinių nuotekų tinklai bus pajungti į buitinių nuotekų tinklus, esančius Mončiškės ir Latgalos gatvėse. Buitinių nuotekų tinklai projektuojami techninio projekto rengimo metu gavus prisijungimo sąlygas, prisijungimui prie centralizuotų tinklų.

Lietaus nuotekų surinkimas. Lietaus nuotekų nuvedimas iš planuojamos teritorijos numatomas į esamus lietaus nuotekų tinklus Mončiškės ir Latgalos gatvėse. Paviršinės lietaus nuotekos sprendžiamos techninio projekto rengimo metu projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas, apskaičiuojant paviršinių nuotekų projekcinį srautą ir kt., vadovaujantis STR 2.07.01:2003. „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“.

Elektros tiekimas. Detalioju planu planuojamas elektros tinklų pajungimas nuo artimiausios transformatorių pastotės, esančios Miško tak. 4B, Palangoje. Planuojamas elektros tinklų pajungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, gavus technines sąlygas prisijungimui prie esamų skirstomųjų elektros tinklų. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), nustatyta tvarka taikomas esamiems, suprojektuotiems, pastatytiems ir pripažintiems tinkamai naudoti elektros tinklams.

Ryšiai. Ryšių tinklų pajungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, gavus technines sąlygas prisijungimui prie esamų ryšių tinklų.

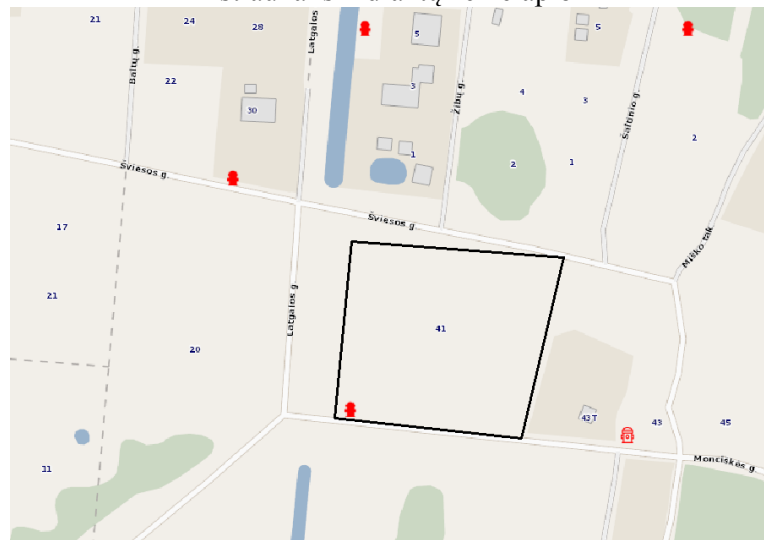
Šildymas. Pagal Palangos miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo (patvirtinta Palangos miesto savivaldybės tarybos 2022-04-07 sprendimu Nr. T2-101) sprendinius, žemės sklypas patenka į konkurenciją šilumos tiekimo zoną. Šioje zonoje pastatų aprūpinimas šiluma, numatomas iš CŠT sistemos arba iš vietinių (individualių) katilinių, kūrenamų gamtinėmis dujomis. Šioje zonoje naujai statomų pastatų savininkai (šilumos vartotojai) turi teisę pasirinkti alternatyvių energijos rūšių šilumos tiekėjus (geoterminė energija, saulės energija, elektra ir kt.) bei įsirengti vietinę šildymo sistemą, neviršijant leidžiamo neigiamo poveikio aplinkai pagal galiojančias taršos normas prieš išduodant statybą leidžiantį dokumentą. Šildymo būdo parinkimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu.

Dujotiekis. Planuojamas dujotiekio tinklų pajungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, gavus technines sąlygas prisijungimui prie esamų dujotiekio tinklų. Naujai nutiestiems dujotiekio tinklams nustatomos specialiujų žemės naudojimo sąlygų - Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).

Melioracija: planuojamoje teritorijoje nėra melioracijos įrenginių.

Gaisrinė sauga: Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant statinių techninius projektus. Gaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Galimų išorės gaisrų gesinimui numatomas vanduo galės bus imamas iš artimiausio esamo priešgaisrinio hidranto esančio Mončiškės gatvėje, ties planuojama teritorija.

Ištrauka iš hidrantų žemėlapiu



Rengiant statinių techninius projektus privaloma išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų. Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant techninį projektą, gavus technines sąlygas, vadovaujantis gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklėmis, patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2011-02-22 įsakymu Nr. 1-64 (aktuali redakcija).

Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai numato minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų, kurie pateikti lentelėje.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

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

Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant techninį projektą, gavus technines sąlygas. Sklype statomų pastatų gaisrinė sauga, pagal pastatų paskirtis, turi atitikti 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 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-

995/1-312. Rengiant techninius projektus, vadovautis Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklėmis, patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2011 m. sausio 17 d. įsakymu Nr. 1-14, Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, patvirtinta Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338, bei kitais teisės aktais reglamentuojančiais gaisrinės saugos reikalavimus.

Atliekos: Atliekos (pagal atskiras jų rūšis) bus kaupiamos konteineriuose, talpyklose ir pagal gyventojų sutartis su atliekų išvežėjais išvežamos į atliekų sąvartyną. Konteinerių ar talpyklų aikštelės turi būti padengtos vandeniui nelaidžia danga. Aikštelės paviršiaus nuolydis turi būti ne didesnis kaip 10 procentų. Atliekų tvarkymas vykdomas vadovaujantis LR Atliekų tvarkymo įstatymu Nr. VIII-787 (aktualia redakcija).

Susisiekimas: planuojama teritorija integruota į Palangos miesto susisiekimo tinklą.

Patekimas į planuojamą žemės sklypą Nr. 1 galimas iš Šviesos bei Monciškės gatvių.

Patekimas į planuojamus žemės sklypus Nr. 1A iki Nr. 1D numatytas iš D. kat. Šviesos gatvės (RL – 20 m), patekimas į planuojamus žemės sklypus Nr. 1B iki Nr. 1C numatytas iš C. kat. Monciškės gatvės (RL – 30 m).

Planuojama teritorija patenka į Šviesos bei Monciškės gatvių raudonąsias linijas, kurių plėtrai nustatomi servitutai, suteikiantys teisę teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas.

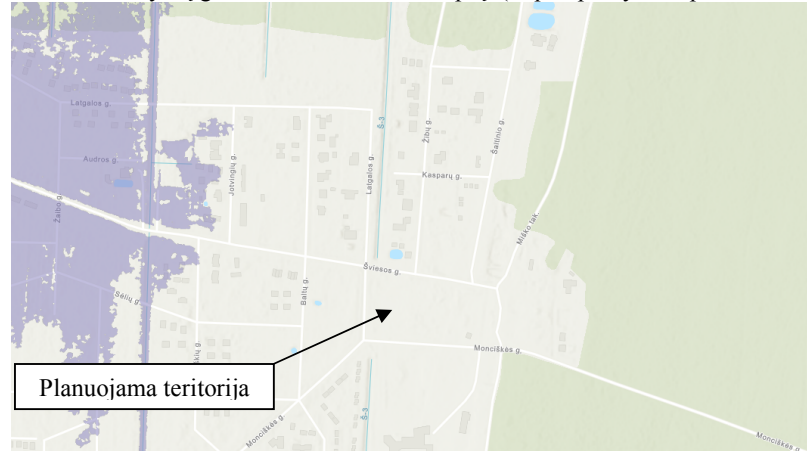
Įvažiavimas (-ai) į planuojamą teritoriją tikslinamas techninio projekto rengimo metu ir įrengiami žemės sklypo (-ų) savininkų lėšomis.

Automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:214 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (aktuali redakcija). Tikslus automobilių stovėjimo aikštelių poreikis bus sprendžiamas kitame etape techninio projekto rengimo metu, įvertinus pastato(-ų) poreikį (plotą) planuojamoje teritprijoje bei patalpų pasiskirstymą pastate. Automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:214 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus (Automobilių stovėjimo reglamentavimas) 30 lentelės (Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius) (aktuali redakcija) reikalavimus. Automobilių stovėjimo vietos įrengiamos sklypo ribose ant kietųjų dangų ir/arba pastatų tūryje įrengtuose garažuose.

3.5. Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas:

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu ir LRV patvirtintu 2004-08-18 nutarimu Nr. 967 „Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ detaliojo plano rengimo metu planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas ir/ar atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo bei vertinimas ir/ ar atranka strateginiam pasekmių aplinkai vertinimui atlikti neatliekama, kadangi planuojama ūkinė veikla neatitinka kriterijų, dėl kurių turi būti atliekamas vertinimas/atranka. Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos potencialių geologinės aplinkos taršos židinių žemėlapiu duomenimis gretimose teritorijose pavojingų veikiančių taršos objektų nėra.

Ištrauka iš Potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapių (<https://potvyniai.aplinka.lt/map>)



Planuojama teritorija nepatenka į potvynių grėsmės teritorijas (didelės, vidutinės tikimybės ir ekstremalių situacijų potvynių), atsižvelgiant į tai, žemės sklypui nenustatomas LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo VI skyriaus, dešimtojo skirsnio apribojimas (Potvynių grėsmės teritorijos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos).

3.6. Planuojamos ūkinės veiklos visuomenės sveikatai vertinimas: Vykdoma ūkinė veikla trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygų nepablogins. Neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai ir gyventojų sveikatai, gyventojų saugai, susisiekimui, nelaimingų atsitikimų rizikai, sveikatos priežiūrai ir socialinių paslaugų prieinamumui, gyventojų ir darbuotojų elgsenos ir gyvenamosios veiksnams, vandens ir maisto kokybei neturės. Gerinama aplinka - planuojama veikla sudarys ilgalaikį teigiamą poveikį estetiniam vaizdai. Numatomas apželdinimas, kietųjų dangų ir šaligatvių įrengimas, teritorijos apšvietimas. Naujai statomi pastatai neturės neigiamos įtakos gretimuose sklypuose esančių statinių insoliacijai - detalijame plane išlaikomi norminiai atstumai tarp statinių ir sklypo ribų.

3.7. Planuojamos teritorijos atitikimas bendrojo plano sprendiniams:

Pagal Palangos miesto bendrąjį planą, patvirtintą Palangos m. sav. tarybos 2008-12-30 sprendimu Nr. T2-317, planuojama teritorija patenka į M2 kvartalą (Nauja plėtra) ir į kurorto paslaugų ir kompleksų teritorijos be gyvenamosios statybos funkcinę zoną bei į kurorto paslaugų ir kompleksų teritorijos su galima gyvenamąja statyba funkcinę zoną.

Kurorto paslaugų ir kompleksų teritorijos be gyvenamosios statybos funkcinėje zonoje galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai: Miškų ūkio paskirties; Kitos paskirties žemė: visuomeninės paskirties teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, inžinerinės infrastruktūros teritorijos, rekreacinės teritorijos, bendro naudojimo teritorijos,

teritorijos krašto apsaugos tikslams. Maksimalus pastatų aukštingumas – iki 3 aukštų, maksimalus užstatymo intensyvumas – iki 1,6.

Kurorto paslaugų ir kompleksų teritorijos su galima gyvenamąja statyba funkcinėje zonoje galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai: Miškų ūkio paskirties; Kitos paskirties žemė: visuomeninės paskirties teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, inžinerinės infrastruktūros teritorijos, rekreacinės teritorijos, bendro naudojimo teritorijos, teritorijos krašto apsaugos tikslams, gyvenamosios teritorijos. Maksimalus pastatų aukštingumas – iki 3 aukštų, maksimalus užstatymo intensyvumas (negyvenamosios paskirties sklypams) – iki 1.6, maksimalus užstatymo intensyvumas (gyvenamosios paskirties sklypams) – iki 0.8.

Šio rengiamo detaliojo plano sprendiniai, kuriais numatomas žemės sklypo Mončiškės g. 41, Palanga, naudojimo būdas ir teritorijos naudojimo reglamentai, neprieštaraus Palangos miesto bendrojo plano sprendiniams.

Detaliojo plano vadovė

Margarita Juškienė