

Žemės sklypo Žvejų g. 1, Palangoje detaliojo plano koregavimas (TPD Nr. K-VT-25-25-206)

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS. AIŠKINAMASIS RAŠTAS.

Planuojama teritorija – žemės sklypas Žvejų g. 1, Palanga (kad. Nr. 2501/0024:114). Planuojamas plotas – apie 0,2 ha.

Nagrinėjama teritorija, atitinkanti kvartalo apibrėžtį, apima teritoriją esančią tarp žemės sklypų nuosavybės teise priklausančiais privatiems asmenims, valstybinio miško, esamo pravažiavimo ir Žvejų g.

Planavimo organizatorius – Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Vytauto g. 112, Palanga, tel. (0 460) 48 705, el. p. administracija@palanga.lt.

Planavimo pagrindas – Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-10-15 įsakymas Nr. A1-1176 „Dėl žemės sklypo Žvejų g. 1, Palangoje, detaliojo plano koregavimo“; Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-11-28 įsakymas Nr. A1-1361 „Dėl žemės sklypo Žvejų g. 1, Palangoje, detaliojo plano koregavimo planavimo darbų programos patvirtinimo“; 2024-11-18 teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartis Nr. S8-DP-153.

Planavimo 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. **Planavimo tikslai** – optimalios urbanistinės struktūros numatymas, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, žemės sklypo reglamentų nustatymas, vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais bei Palangos miesto bendrojo plano ir jo koregavimų sprendiniais.

Galiojantis, koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas – Žemės sklypo Žvejų g. 1, Palangoje, detalusis planas, patvirtintas Palangos miesto savivaldybės tarybos 2014-01-30 sprendimu Nr. T2-35 – yra registruotas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre, TPD reg. Nr. T00000614.

Detaliojo plano rengėjas – UAB „Green Energy Studio“, adresas korespondencijai Šilutės pl. 2-502, Klaipėda, mob. +370 615 21741, el. p. uabges@gmail.com, TPV Vaidas Martinkus.

Planuojamam žemės sklypui (teritorijai) taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

1. Bendrieji planai:

1.1. Palangos miesto bendrasis planas, T00046543 (000251000420), 2009-02-10;

1.2. Palangos miesto bendrojo plano koregavimas, nustatant prioritетines savivaldybės infrastruktūros plėtros teritorijas, T00089595, 2023-07-04;

2. Specialiųjų planų:

2.1. Palangos miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00040735 (000252000538), 2012-02-23

2.2. Palangos miesto savivaldybės teritorijos geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros planas, T00090116, 2023-11-08;

2.3. Palangos miesto šilumos ūkio specialusis planas, T00047066 (000252000441), 2009-12-18;

2.4. Palangos miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimas, T00087575, 2022-04-13;

2.5. Palangos I, II, III, Šventosios, Nemirsetos ir Palangos miesto nuotekų valymo įrenginių Vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų specialusis planas, T00046531 (000252000408), 2008-11-04;

2.6. Plaušės teritorijos, Palangos miesto Bendrajame plane pažymėtos kaip P4 kvartalas, architektūrinės – urbanistinės ir inžinerinės plėtros specialusis planas, T00048565 (000252000624), 2013-06-27

3. Kiti teritorijų planavimo dokumentai:

3.1. Žemės sklypo Žvejų g. 1, Palangoje, detaliojo planu, patvirtintu Palangos miesto savivaldybės tarybos 2014-01-30 sprendimu Nr. T2-35;

3.2. Žemės sklypo Liepojos plentas 1, Palangoje, detaliojo planu, Patvirtintu Palangos miesto savivaldybės tarybos 2004-04-01 sprendimu Nr. 36, reg. Nr. T00046740.

Išduotos teritorijų planavimo sąlygos:

1. 2025-03-26 Palangos miesto savivaldybės administracijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG32977679;

2. 2025-03-25 AB „Energijos skirstymo operatorius“ išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG32933694;

3. 2025-04-04 uždarnosios akcinės bendrovės „PALANGOS VANDENYS“ išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG33444912;

4. 2025-03-26 uždarnosios akcinės bendrovės „Palangos šilumos tinklai“ išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG32951748;
5. 2025-04-07 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG33554598.
6. 2025-04-04 Aplinkos apsaugos agentūros išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG33444463;
7. 2025-03-26 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG32972153;
8. 2025-03-26 Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG33004411;
9. 2025-04-01 Telia Lietuva, AB išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG33276456;
10. 2025-04-02 Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūros išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG33347777;
11. 2025-03-26 Lietuvos kariuomenės išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG32943965.

Rengiant teritorijų planavimo dokumentą vadovautasi atitinkamų institucijų pateiktomis teritorijų planavimo sąlygomis, planavimo darbų programa (patvirtinta 2024-11-28 Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A1-1361), bei patvirtintais (galiojančiais) teritorijų planavimo dokumentais, pagal Palangos miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygose pateiktą sąrašą. Atsižvelgiant į planuojamą teritoriją ir jai taikomas planavimo dokumentų nuostatas, įvertinus gautas planavimo sąlygas, planavimo organizatoriaus pageidavimus, planuojamos teritorijos urbanistines – architektūrines sąlygas, gamtos vertybių apsaugą, įvertinant Palangos miesto bendrąjį planą ir kitus galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, koreguojant *Žemės sklypo Žvejų g. 1, Palangoje, detalųjį planą*, planuojamoje teritorijoje nustatomos planuojamos teritorijos vystymo kryptys: detalizuojami Palangos miesto bendrajame plane nustatyti teritorijos naudojimo privalomieji reikalavimai, žemės sklypui nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai. Sprendiniai atitinka ir neprieštarauja Palangos miesto bendrojo plano reikalavimams.

Žemės sklypui numatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

1. žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita (KT).
2. žemės naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos (R);
3. teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM);
4. žemės sklypo plotas – 2,7212 ha;
5. leistinas pastatų aukštis (nuo žemės paviršiaus, m) – iki 17 m;
6. leistinas užstatymo tankis – 15 proc.
7. leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4;
8. užstatymo tipas – laisvo planavimo (lp);
9. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis – 50 proc.
10. servitutai:
 - 10.1. servitutas – teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 2,7212 ha (kodas 208);
 - 10.2. servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 2,7212 ha (kodas 207);
11. statinių paskirtys:
 - 11.1. pagal STR 1.01.03:2017 1 priedą, visuomeninių pastatų paskirties grupė: 8.3. gydymo paskirties pastatai; 8.4. sporto paskirties pastatai, 11.1. viešojo poilsio;
 - 11.2. pagal STR 1.01.03:2017 3 priedą, kitų inžinerinių statinių grupė: 4.3. sporto; 8.4. kitos paskirties;
12. specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - 12.1. (101) Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 - 12.2. (102) Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
 - 12.3. (106) Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
 - 12.4. (120) Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 - 12.5. (149) Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 - 12.6. (163) Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (IV skyrius, septintasis skirsnis);
 - 12.7. (164) Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (IV skyrius, aštuntasis skirsnis);
 - 12.8. (165) Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
13. Papildomi reglamentai – a, b, c, d.

Papildomų reglamentų – a, b, c, d – aprašymas:

a – urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai:

- Pastatų architektūra sklype turi užtikrinti pastatų kompozicinę ryšį (mastelio, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną) su sklype jau esančiais pastatais.
- Planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemonės ir kitus kilnojamuosius objektus, įrenginius, laikinų statinių statyba galima jei neviršijama leistina žemės sklypo užstatymo tankio rodiklio reikšmė, laikino statinio užstatymo plotas prilyginamas pastatais užstatytam plotui.
- Žemės sklypo užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas.

b – teritorijos (žemės sklypo) apželdinimas. Numatomas planuojamos teritorijos apželdinimas – ne mažiau 50 proc. nuo viso žemės sklypo ploto. Grunto ir žolės sutvirtinimo grotelės – žolės/vejos korys bei vertikalūs apželdinimas neįskaičiuojami į želdynų plotą. Maksimaliai saugomi sklype esantys medžiai, nepatenkantys į statinių statybos zoną. Numatytas želdinių šalinimas. Želdinių vietos, jų išdėstymas ir esamų želdinių tvarkymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, atsižvelgiant į projektuojamų statinių vietas.

c – automobilių stovėjimas. Automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Automobilių stovėjimas numatomas sklypo ribose ir/arba gatvių raudonųjų linijų ribose – savivaldybės tarybos nustatyta tvarka. Automobilių stovėjimo vietos gali būti įrengiamos kiemo aikštelėse ir (arba) pastatų tūriuose – garažuose. Tiksliai automobilių stovėjimo vieta bei kiekis nustatoma rengiant atskirus techninius projektus ir įrengiamos atsižvelgiant į projektuojamų statinių vietas.

d – gamtos, saugomų teritorijų, kultūros paveldo apsauga. Planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Su saugomomis teritorijomis ir kitais svarbiais objektais nesiriboja. Planuojama teritorija nėra nekilnojamojo kultūros vertybės teritorijoje ir nepatenka į jos apsaugos zoną. Papildomi apribojimai planuojamai teritorijai nenustatomi.

Servitutų aprašymas. Planuojamame žemės sklype esami registruoti servitutai: servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 207) ir servitutas – teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 208) tikslinami. Servitutai nustatomi neužstatytoje žemės sklypo dalyje.

Inžinerinė infrastruktūra. Planuojamoje teritorijoje inžinerinė infrastruktūra išvystyta. Žemės sklype ir jo gretimybėse yra šios komunikacijos: vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklai, šilumos tinklai, dujų, elektros ir ryšių tinklai. Esamoms inžinerinėms komunikacijoms galioja apsaugos zonos, kurių dydis ir veiklos apribojimai jose pateikti Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme.

Šiuo detaliuoju planu nauji inžineriniai tinklai nėra planuojami. Esant poreikiui, esamų inžinerinių tinklų rekonstravimas, nauja statyba ar iškėlimas, bei jiems taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymas/naikinimas, sprendžiamas atskiru projektu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

Pastabos:

- Statant naujus statinius, inžineriniai tinklai, trukdantys statinių statybai, turi būti iškelti, spręsti techninio projekto rengimo metu.

Susisiekimas. Įvažiavimai/išvažiavimai į sklypą lieka esami, iš Smilčių g. (D kat.) ir iš vakarinėje gretimybėje esančio pravažiavimo. Įvažiavimų, kurie yra sužiedinti, pakanka saugiam eismo organizavimui planuojamo sklypo ribose, užtikrinant priešgaisrinę saugą ar vykdant statybos darbus.

Automobilių stovėjimas. Automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ techninio projekto rengimo metu, įvertinant pastato poreikį. Automobilių stovėjimas numatomas sklypo ribose ir/arba gatvių raudonųjų linijų ribose – savivaldybės tarybos nustatyta tvarka. Automobilių stovėjimo vietos gali būti įrengiamos kiemo aikštelėse ir (arba) pastatų tūriuose – garažuose. Tiksliai automobilių stovėjimo vieta nustatoma techninio projekto metu ir įrengiamos atsižvelgiant į projektuojamų statinių vietas.

Želdiniai. Planuojamoje teritorijoje yra 264 vnt. medžių. Pateikiamas žemės sklype augančių želdinių inventORIZACIJOS brėžinys. Numatytas želdinių šalinimas.

Konkretus medžių tvarkymo būdas sprendžiamas techninių projektų rengimo metu.

Priklausomųjų želdynų norma (plotas) nustatyta atsižvelgiant į Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą, patvirtintą Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694, kur numatyta, kad priklausomųjų želdynų kiekis rekreacinėse teritorijose bei kartu gamtinio karkaso teritorijoje privalo būti ne mažesnis kaip 50 proc.

Grunto ir žolės sutvirtinimo grotelės – žolės/vejos korys bei vertikalūs apželdinimai neišskaičiuojami į želdynų plotą.

Naujų želdinių vietos, jų išdėstymas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, atsižvelgiant į projektuojamų statinių vietas.

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrančių apsaugos juostos. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022-09-02 įsakymo Nr. D1-293 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001-11-07 įsakymo Nr. 540 „Dėl Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo“ preambulės 2.2 papunkčio nuostatomis, sprendiniai, susiję su veiklos reglamentavimu paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose ir paviršinių vandens telkinių pakrančių apsaugos juostose negali būti koreguojami ar tikslinami ir turi būti paliekami tokie pat, kaip patvirtintuose teritorijų planavimo dokumentuose ir (ar) žemės valdos projektuose arba statinių projektuose, kai išduotas statybą leidžiantis dokumentas, kol teisės aktų nustatyta tvarka nėra patvirtintas žemėlapis ir (ar) schema, kuriuose nustatomos paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos.

Žemės sklypo Žvejų g. 1, Palangoje, detaliojo plano (TPD Nr. T00000614), patvirtinto Palangos miesto savivaldybės tarybos 2014-01-30 sprendimu Nr. T2-35, sprendiniais, planuojamoje teritorijoje esamiems tvenkiniams nustatyta pakrantės apsaugos juosta ir zona – 5 m pločio. Atsižvelgiant į nurodytą, planuojamoje teritorijoje nustatomas esamas apribojimas – paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (IV skyrius, septintasis skirsnis) ir paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (IV skyrius, aštuntasis skirsnis), tačiau įregistravus Aplinkos apsaugos agentūros rengiamą pakrančių teritorijų žemėlapi, šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos turėtų būti tikslinamos teisės aktų numatyta tvarka.

Gaisrinė sauga. Planuojamoje teritorijoje gaisrinė sauga bus užtikrinta priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis.

Planuojamai teritorijai gaisrinės saugos reikalavimai nustatomi vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis 2013-12-31 Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas. Gaisro plitimas į gretimus pastatus užtikrinamas išlaikant saugius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų pagal žemiau pateiktą lentelę.

Pastato atsparumo ugniai laipsnių ir atstumo (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis, 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

Jeigu priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvartos pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą (*Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, patvirtinti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338, 94 p.*).

Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto.

Priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija, išdėstymas. Artimiausia gaisrinė – maždaug 1,6 km atstumu, adresu Druskininkų g. 13, 00149 Palanga.

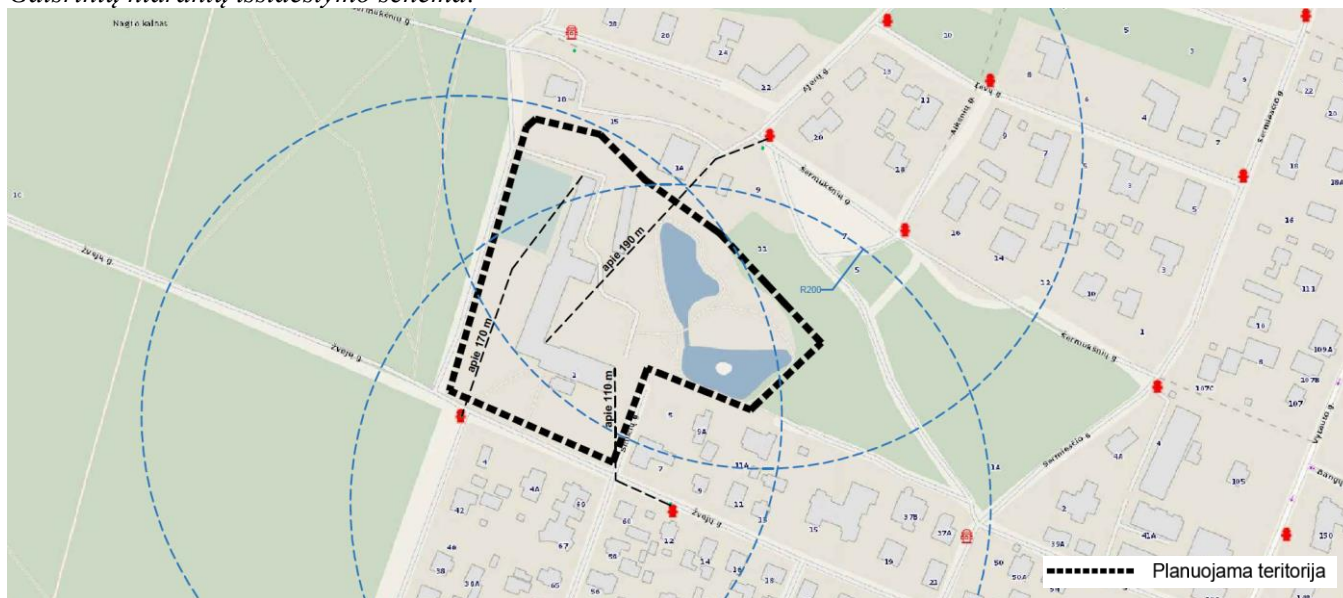
Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai. Planuojamoje teritorijoje gaisro gesinimo iš lauko galimybę užtikrins esami gaisriniai hidrantai: Žvejų g. ir Neringos g. sankirtoje (hidrantas esantis šulinyje Nr. 211), Žvejų g. ir Smilčių g. sankirtoje (hidrantas esantis šulinyje Nr. 231), Šermukšnių g. esantis hidrantas. Atstumai nuo hidrantų

iki tolimiausių planuojamos teritorijos taškų – iki 200 m. Privažiavimas prie sklypo numatomas iš Smilčių g. ir iš vakarinėje gretimybėje esančio pravažiavimo. Įvažiavimų pločiai 4 – 5m pločio, pakankami gaisrinei technikai įvažiuoti.

Gaisrinių automobilių privažiavimo trasa:



Gaisrinių hydrantų išsidėstymo schema:



Atliekų tvarkymas. Susidariusios ūkio ir buitinės atliekos bus komplektuojamos į sklypuose stovinčius kontenerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal sutartį su specializuotomis įmonėmis.

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu. Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veikla – poilsio ir rehabilitacijos centro išplėtimas, nepatenka į ūkinės veiklos rūšis, kurioms numatomos sanitarinės apsaugos zonos, bei nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai. Planuojamoje teritorijoje taršą skleidžiančių objektų nenumatoma.

Aplinkos apsaugos, oro, vandens, dirvožemio, fizikinės taršos lygio vertinimas. Detaliojo plano sprendiniai neigiamos įtakos neturės.

Teritorijų planavimo vadovas:

Vaidas Martinkus (atestato Nr. TPV 0056)