

TERITORIJOS UŽKANAVĖS G. 7A, PALANGOJE, DETALUSIS PLANAS

SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliojo planavimo organizatorius - Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Vytauto g. 112, Palanga. Tel. 8-460-48705, e. paštas: administracija@palanga.lt; www.palanga.lt.

Detaliojo planavimo iniciatorius - fizinis asmuo.

Detaliojo plano rengėjas – UAB „Neoforma“, Baltijos pr. 123 – 45, 93224 Klaipėda, tel. (8 657) 63323, el. p. info@neoforma.lt

Planuojama teritorija – žemės sklypas Užkanavės g. 7A, Palangoje, plotas - 0.0815 ha. Dėl koordinacijų sistemų pasikeitimo, koordinacijų transformacijos bei ploto suapvalinimo, sklypo plotas 1 m² didesnis, nei įregistruotas. Planuojama teritorija sutampa su nagrinėjama teritorija.

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.

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

Planavimo pagrindas: Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-02-06 įsakymas Nr. (4.1 E) A1-140 „Dėl teritorijos Užkanavės g. 7A, Palangoje, detaliojo plano rengimo“.

Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-02-21 įsakymu Nr. (4.1 E) A1-229 patvirtinta planavimo darbų programa.

2025-02-13 pasirašyta Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. (2.14 E) S8-DP-16.

Detalusis planas parengtas vadovaujantis:

1. Palangos miesto savivaldybės administracijos 2025-03-19 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG32421427.
2. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2025-03-20 teritorijų planavimo sąlygomis REG32641119.
3. UAB „PALANGOS VANDENYS“ 2025-03-13 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG31600591.
4. VĮ Transporto kompetencijų agentūros 2025-03-12 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG31524736.
5. Telia Lietuva, AB, 2025-03-10 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG31442462.
6. Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2025-03-10 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG31456344.
7. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2025-03-07 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG31354305.
8. AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2025-03-07 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG31352340.
9. Aplinkos apsaugos agentūros 2025-03-17 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG31740362.
10. Lietuvos kariuomenės 2025-03-10 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG31416962.
11. UAB "Palangos šilumos tinklai" 2025-03-13 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG31596143.

Viešoji įstaiga "Plačiajuostis internetas" planavimo sąlygų nenustatė, kadangi planuojamoje teritorijoje įstaigai priklausančių elektroninių ryšių tinklų nėra (2025-03-07 Nr. REG31347851).

Informacija apie teritorijų planavimo dokumento rengimo procesą ir viešinimą skelbiama Vyriausybės nustatyta bendrąja teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka.

Teritorijos Užkanavės g. 7A, Palangoje, detaliojo plano sprendiniai rengiami vadovaujantis atitinkamų institucijų pateiktomis teritorijų planavimo sąlygomis, planavimo darbų programa, esamos būklės bei galiojančių teritorijų planavimo dokumentų analize.

Rengiant detalų planą, sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai, neprieštaraujantys teisės aktams bei aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams:

Reikalavimai želdynų įrengimui, tvarkymui, apsaugai

Planuojamame sklype, kurio naudojimo būdas - rekreacinės teritorijos, želdynų kiekis nustatomas pagal Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašą. Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 50 % (sklypas yra gamtinio karkaso teritorijoje, pagal Palangos miesto bendrąjį planą jis patenka į gamtinio karkaso stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo teritorijas).

Pagal Kunigiškių teritorijos, Palangos miesto bendrajame plane pažymėtos kaip K6 ir K9 kvartalai, architektūrinės - urbanistinės sistemos ir kraštovaizdžio tvarkymo specialųjį planą, želdinių kiekis sklype nustatomas didesnis, nei numato minėtas aprašas – ne mažiau 60 %.

Ne mažiau 10 proc. želdinių ploto turi būti skiriama aukštaūgiams augalams. Projektuojant pastatą, išsaugoti esamus želdinių masyvus juos sukultūrinant. Žalieji plotai tarnaus kritulių vandens (paviršinių nuotekų) sulaikymui.

Sklype saugomi 7 medžiai: 2 eglės ir 5 pušys (net jei kai kurie medžiai neatitinka kriterijų, pagal kuriuos jie priskiriami saugotiniams – yra per jauni). Eglė Nr. 1 yra įsiterpusi tarp kitų medžių ir stelbiama. Techninio projekto rengimo metu ar vykdant želdinių tvarkymo ir formavimo darbus, gali būti sprendžiamas klausimas dėl jos šalinimo.

Esamų medžių apsaugai ypatingas dėmesys skiriamas statybų metu, numatant konkrečias apsaugos priemones statybos techniniame projekte. Atliekant statybos darbus privaloma užtikrinti želdinių apsaugą tiek sklype, tiek gretimybėse, kad baigus statybos darbus, jų būklė nepablogėtų. Vykdant statybas, vadovautis Želdinių apsaugos, vykdant statybos darbus, taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2010 m. kovo 15 d. įsakymu Nr. D1-193.

Želdinių priežiūra ir tvarkymas vykdomas vadovaujantis Želdynų ir želdinių sanitarinės apsaugos taisyklėmis bei Palangos miesto želdynų ir želdinių apsaugos taisyklėmis (Palangos miesto savivaldybės tarybos 2022-04-28 sprendimo Nr. T2-119 redakcija). Medžius ir krūmus genėti ar sodinti vadovaujantis Želdynų įrengimo ir želdinių veisimo taisyklėmis.

Detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje pažymėtus privalomuosius želdynus sklypo savininkai ar naudotojai privalo įrengti iki pastato pridavimo. Augalų rūšys detaliuoju planu nekonkretinamos. Jos priklausys nuo bendros pastato ir aplinkos stilistikos, todėl parenkamos rengiant techninį projektą.

Žemės sklypui apželdinti turi būti naudojamos vietinės klimato sąlygoms atsparios medžių ir krūmų veislės, atsižvelgiant į jų sanitarines ir apsaugines, dekoratyvines savybes. Apželdinimui naudoti alergijos nesukeliančią ir toksinio poveikio sveikatai neturinčią augaliją. Projektuojant želdinius, parenkant sodmenis būtina vadovautis Sodmenų kokybės reikalavimais (LR aplinkos ministro 2011-12-16 įsakymo Nr. D1-983 redakcija).

Rengiant techninį projektą, būtina nurodyti planuojamų želdinių aukščius bei atstumus nuo kaimyninių žemės sklypų ir projektuojamo pastato.


Sprendinių atitikimas galiojančius planavimo dokumentus

Palangos miesto bendrasis planas


Pagal galiojančio Palangos miesto bendrojo plano pagrindinį brėžinį, planuojamas žemės sklypas patenka į K9 teritoriją (funkcinę zoną), kurioje dominuoja mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos. Sklypas yra intensyviai naudojimui įrengiamų želdynų funkcinėje zonoje. Šioje zonoje galimas naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos:

teritorijos. Detalusis planas neviršija leidžiamo pastatų aukščio (8,5 m), užstatymo tankio (10 %), intensyvumo (0,25), nustato didelį želdinių kiekį sklype (60 %), nustato kitus specialiojo plano reglamentus bei papildomus architektūrinius reikalavimus, kurie išnagrinėti žemiau, skyriuje Esamo ir planuojamo užstatymo urbanistinė analizė:



 - Planuojama teritorija

REGLAMENTŲ LENTELĖ

| Teritorijos funkcinė zona | Žymėjimas | Vyraujantys teritorijos požymiai | Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai | Teritorijos naudojimo reglam. | | | | | |
|---|---|---|---|---|--|------------------------------|--|--|---------------------------------------|
| | | | | Maksimalus užstatymo tankumas sklype, % | Maksimalus užstatymo intensyvumas sklype | Maksimalus pastatų aukštis | Priklausomųjų želdinių ir želdynų teritorijos dalys, % | Užstatymo morfotipas | Statinių paskirtys |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona su dideliu želdinių kiekiu |  | Vienbučių/dvibučių gyvenamųjų pastatų funkcinė zona su gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, taip pat gyventojų rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdiniais. | Kitos paskirties: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; komercinės paskirties objektų teritorijos; rekreacinės teritorijos. | 10 | 0,25 | 8,5 m (1 aukšto su mansarda) | ≥ 60 | Sodybinis (vienbučių/dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoms) | Gyvenamieji ir negyvenamieji pastatai |

Palangos I, II, III, Šventosios, Nemirsetos ir Palangos miesto nuotekų valymo įrenginių Vandenviečių **sanitarinių apsaugos zonų specialusis planas**. Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja šiam planui: numatoma veikla (poilsio pastato statyba) vandenvietės SAZ 3-ojoje juostoje leidžiama. Veiklos, kurios draudžiamos pagal Specialiasias žemės naudojimo sąlygas, nenumatomos.

Laikinių statinių ir prekybos įrenginių vietų išdėstymo Palangos mieste specialusis planas. Sklypas Užkanavės g. 7A patenka į Kunigiškių K III kategorijos zoną (mažas potencialas). Įvertinus tai, kad sklypas iš trijų pusių susilieja su miškų plotais, siekiama nesugadinti tos darnos. Bet kokie laikini statiniai, prekybos įrenginiai ar reklamos stendai tokioje vietoje būtų vizualinė tarša. Detalusis planas jokių laikinių statinių ir prekybos įrenginių nenumato ir specialiajam planui neprieštarauja.

Dėl tos pačios priežasties sklype nenumatoma jokios vizualinės informacijos ar reklamų, todėl detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja **Palangos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialiajam planui**.

Palangos miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimas. Pagal šį planą žemės sklypas Užkanavės g. 7A patenka į necentralizuoto aprūpinimo šiluma zoną. Detaliojo plano sprendiniai numato patalpų šildymui galimybę naudoti dujas, elektrą ar atsinaujinančius išteklius ir šiam specialiajam planui neprieštarauja.

Palangos miesto savivaldybės teritorijos geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros planas. Planuojamas sklypas (poilsio pastatas) bus prijungtas prie centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų. Detalusis planas minėtam specialiajam planui – neprieštarauja.

Pagal **Klaipėdos apskrities miškų tvarkymo schemą** planuojamos teritorijos gretimybėse yra II grupės specialios paskirties miškas – miško parkas. Detalioju planu nustatomi reglamentai miškų neįtakos. Atliekant statybos darbus privaloma užtikrinti želdinių apsaugą tiek sklype, tiek gretimybėse, kad baigus statybos darbus, jų būklė nepablogėtų. Sprendiniai neprieštarauja miškų tvarkymo schemai.

Nacionalinio lygmens autoturizmo specialusis planas kelią A13 nurodo kaip „Gintaro kelią“. Abipus šio kelio pažymėta lankytina vietovė, į kurią patenka planuojamas sklypas. Rekreacinis sklypas neprieštarauja šio specialiojo plano sprendiniams.

Klaipėdos apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema nenustato jokių sprendinių Palangos miestui.

"Nordbalt" jungties statybos Klaipėdos apskrityje specialusis planas. Jungtis numatoma per Klaipėdos miestą. Specialiojo plano sprendiniai Palangos miesto nesiekia.

110 kv elektros oro linijos "Klaipėda-Marios 3" statybos Klaipėdos apskrityje specialusis planas. Elektros linija numatoma per Klaipėdos miestą. Specialiojo plano sprendiniai Palangos miesto nesiekia.

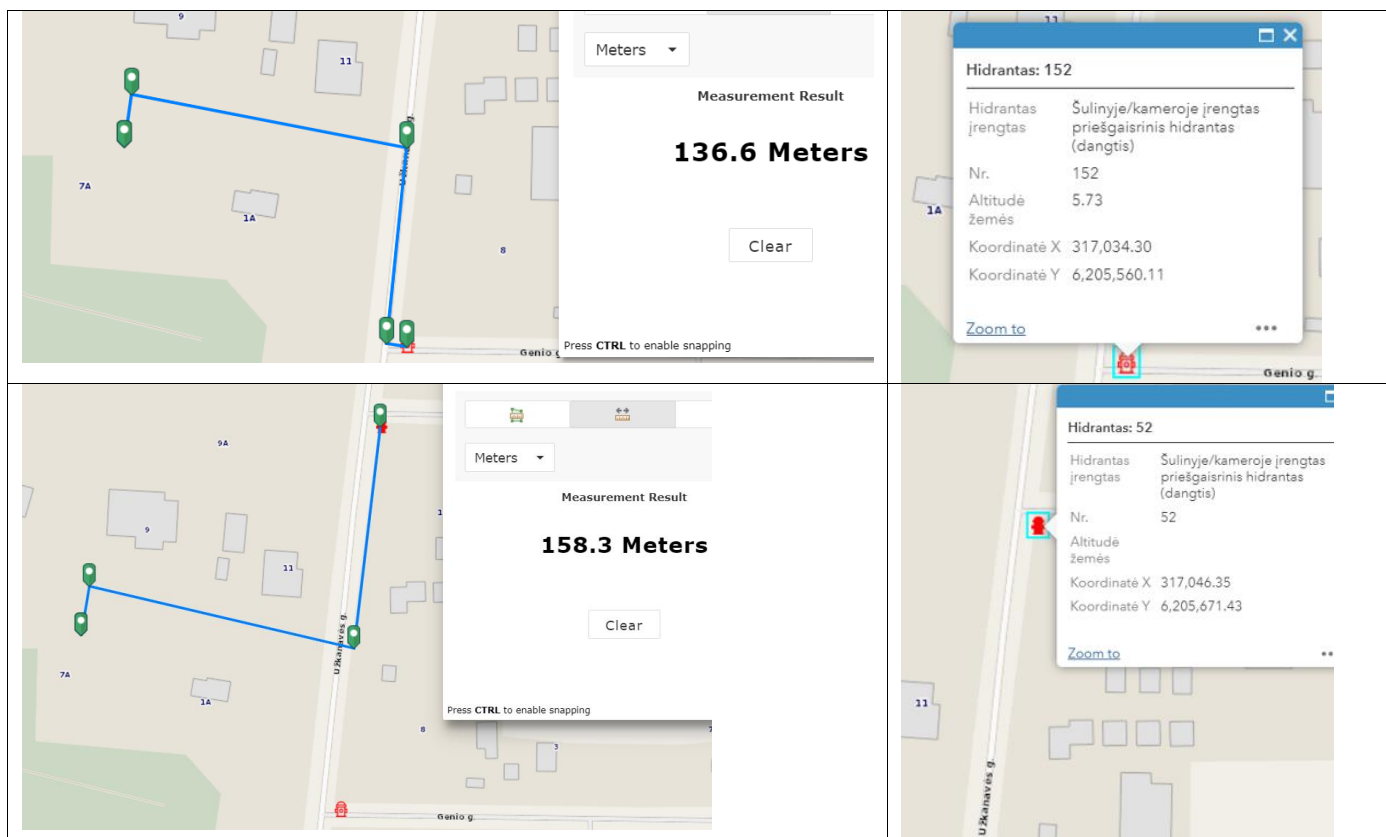
Teritorijos Užkanavės g. 7A, Palangoje, detalusis planas neprieštarauja jokiems teritorijų planavimo dokumentams.

Gaisrinė sauga

Sklype statomo poilsio pastato gaisrinė sauga turi atitikti Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus, patvirtintus Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-7 įsakymu Nr. 1-338; 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 techninį projektą, vadovautis Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklėmis, patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2011-01-17 įsakymu Nr. 1-14. Projektuojant numatyti išorės gaisrų gesinimo priemonės, vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių nuostatomis.

Gaisrų gesinimui bus naudojami UAB „Palangos vandenys“ hidrantai Užkanavės gatvėje: už 137 metrų esantis hidrantas Nr. 152 (įrengtas šulinyje/kameroje) bei už 158 metrų esantis hidrantas Nr. 52 (įrengtas šulinyje/ kameroje).



Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Rengiant techninį projektą, pastato statybos vieta turi būti numatoma išlaikant privalomus atstumus priklausomai nuo pastato atsparumo ugniai laipsnio. Nors šiuo metu gretimybėse ribojamais priešgaisriniais atstumais jokių pastatų nėra, būtina įvertinti ir užtikrinti gaisro plitimo ribojimą į gretimus pastatus ateityje. Bet kuriuo atveju projektuojant, statant ar rekonstruojant pastatus, privaloma laikytis šių atstumų pagal Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus:

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

6 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 |

Gaisro atveju numatomi pastatai pasiekiami iš Užkanavės gatvės vietiniu privažiavimu, kurio parametrai ir danga turi būti pritaikyta važiuoti priešgaisrinės ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonėms.

Numatomas įvažiavimas į sklypą – ne siauresnis kaip 3,5 m pločio - pakankamas įvažiuoti gaisrinei technikai. Rengiant techninius projektus būtina užtikrinti priešgaisrinių ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonių privažiavimą iki pastatų ne tolimesniu kaip 25 m atstumu. Privažiavimo kelio plotis - ne mažesnis kaip 3,5 m. Akligatvyje privaloma ne mažesnė kaip 12×12 m apsisukimo aikštelė.

Tarp statinių ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys. Aikštelės ir keliai minėtiems automobiliams privažiuoti turi būti visada laisvi. Tam privaloma geltonomis linijomis pažymėti vietas arba įrengti transporto priemones statyti draudžiančius kelio ženklus ar atitvarus (tinkamo aukščio arba lengvai pašalinamus).

Priegaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija atsižvelgiant į planuojamą teritoriją.

Artimiausia Palangos PGT komanda yra Druskininkų g. 13, Palanga, važiavimo atstumas - apie 4,25 km.

Užkanavės g. 7A, 00169 Palanga, Palanga

Druskininkų g. 13, 00149 Palanga, Palanga

🚲
🚶
GREIČIAUSIAS
TRUMPIAUSIAS

🚗

11 min

4.25 km

IEŠKOTI NETOLIESE

NUORODOS

© UAB Hnit-Baltic, 2025. Duomenų teikėjai

Inžinerinė infrastruktūra

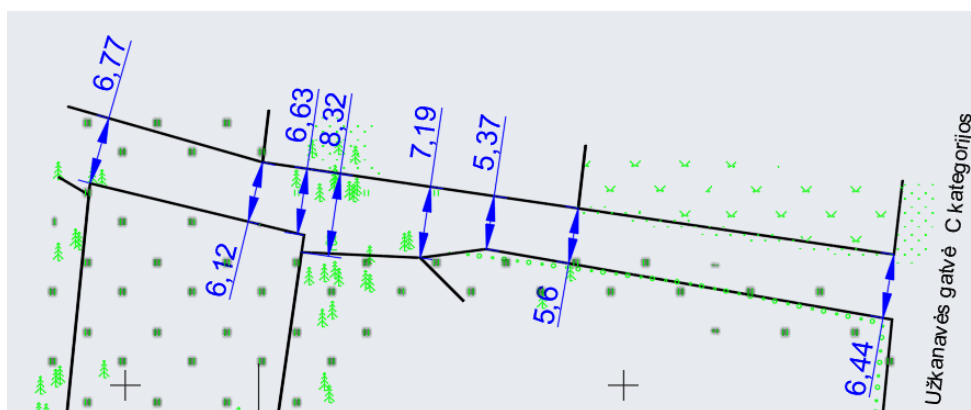
Detaliajame plane išnagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis būdai. Konkretus teritorijos aprūpinimas inžinerinėmis komunikacijomis, tikslu įvažiavimo bei automobilių pastatymo vieta, tinklų apsaugos zonos ir servitutai, visi tikslesni susisiekimo komunikacijų ir inžinerinių tinklų parametrai, sprendžiami techninių projektų rengimo metu pagal galiojančių teisės aktų reikalavimus, pagal institucijų išduotas prisijungimo sąlygas.

Planuojamai teritorijai reikalinga inžinerinė infrastruktūra bus sprendžiama žemės sklypo savininko lėšomis.

Kadangi teritorija įsisavinta inžineriniu požiūriu, atskira teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis būdų schema nerengiama.

Susisiekimas

Planuojamos teritorijos šiaurinėje gretimybėje – esamas žvyruotas privažiavimas, jungiantis sklypą su Užkanavės gatve. Pagal Kunigiškių teritorijos, Palangos miesto bendrajame plane pažymėtos kaip K6 ir K9 kvartalai, architektūrinės - urbanistinės sistemos ir kraštovaizdžio tvarkymo specialųjį planą, kadangi planuojamoje teritorijoje jau suformuoti žemės sklypai, gatvių raudonosios linijos sutapatinamos su sklypų ribomis. Atstumas tarp gatvių raudonųjų linijų faktiškai yra lygus atstumui tarp sklypų ribų.



Atsižvelgiant į privažiavimo plotį visoje jo atkarpoje (paveikslėlis viršuje), įvertinus faktą, kad juo važiuojama tik į tris sklypus (esamas ir perspektyvinis eismo intensyvumas – minimalus), šiaurinėje gretimybėje siūloma Ds kategorijos gatvė. Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 10 lentelę, tokioje gatvėje minimalus atstumas tarp raudonųjų linijų – 5 m. Gatvėje nereikalinga taršos slopinimo įranga (tarša neviršija leistinų normų). Inžinerinių tinklų įrengimui turi būti naudojami racionalesni būdai. Pagal minėto STR 11 lentelės reikalavimus, Ds kategorijos gatvėje pėsčiųjų eismas gali būti organizuojamas kartu su transporto priemonių eismu (mišraus eismo režimas). Dviračių eismas organizuojamas bendrame sraute. Atsižvelgiant į išdėstytus faktus, į galiojančius teisės aktus, šioje urbanizuotoje teritorijoje Ds kategorijos privažiavimas – galimas.

Gaisro atveju numatomi pastatai pasiekiami iš Užkanavės gatvės minėtu privažiavimu, kurio parametrai ir danga turi būti pritaikyta važiuoti priešgaisrinės ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonėms.

Numatomas įvažiavimas į sklypą – ne siauresnis kaip 3,5 m pločio - pakankamas įvažiuoti gaisrinei technikai. Rengiant techninius projektus būtina užtikrinti priešgaisrinių ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonių privažiavimą iki pastato ne tolimesniu kaip 25 m atstumu. Privažiavimo kelio plotis - ne mažesnis kaip 3,5 m. Pagal gaisrinius reikalavimus akligatvyje privaloma ne mažesnė kaip 12×12 m apsisukimo aikštelė.

Ir pagal STR 2.06.04:2014 32 p. akligatvio pabaigoje turi būti įrengta automobilių apsisukimo aikštelė. Tinkamai parinkus formą ir matmenis, ji galėtų būti projektuojama privažiavimo gale (pažymėta raudonai, telpa 12 x 12 m aikštelė). Paveikslėlyje matomi medžių šešėliai, tačiau natūroje pakanka vietos

be medžių. Visais atvejais būtina užtikrinti projekcinio automobilio apsisukimą. Papildomai turi būti palikta 1,00 m šoninė apsaugos zona, kurioje negali būti jokių pastatų, tvorų ar kitų standžių elementų.



Vykdamas statybos darbus, važinėjant kroviniu transportu, statytojas privalo užtikrinti gerą privažiavimo būklę ties planuojama teritorija, atstatyti esamas dangas, jei jos būtų sugriautos.

Projektuojant gatves, privažiavimus, automobilių stovėjimo vietas ir įvažiavimus į sklypus, būtina vadovautis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ bei STR 2.02.08:2012 „Automobilių saugyklų projektavimas“.

Sklypo ribose automobilių statymą spręsti ant kietų dangų. Automobilių stovėjimo vietų skaičių numatyti pagal STR 2.06.04:2014 Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai, 30 lentelės reikalavimus. Sprendžiant automobilių parkavimą būtina užtikrinti, kad nebus padaryta žala gamtos ištekliams, dirvožemiui, kad nebūtų pažeisti trečiųjų asmenų interesai, kad būtų išlaikomi normuoti atstumai.

Inžineriniai tinklai

Rengiant pastato techninį projektą, visi sklype esami ar planuojami tinklai privalo būti prijungti prie miesto magistralinių tinklų pagal institucijų išduotas projektavimo sąlygas.

Pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 4 str. 2 d., rengiant šį teritorijų planavimo dokumentą, laikomasi visų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, taikomų planuojamoje teritorijoje (vandentiekio, nuotekų ir elektros tinklų apsaugos zonos). Pagal minėto įstatymo 6 str. 1 d., įstatyme nurodytos teritorijos nustatomos viename iš šių dokumentų: teritorijų planavimo dokumentuose, statinių projektuose, kai išduotas statybą leidžiantis dokumentas, poveikio vertinimo ir kituose dokumentuose. Šio detaliojo plano sprendiniai analizuoja galimybes statyti susisiekimo komunikacijas, tiesti inžinerinius tinklus. Inžinerinių tinklų apsaugos zonos bus nustatomos statinių projektuose, pagal tikslas tinklų tiesimo trasas, tinklų įgilinimus ir kitus parametrus.

Rengiant techninį projektą, numatant atlikti pakeitimus inžinerinių komunikacijų trasose, tam privaloma gauti atitinkamų institucijų (tinklų savininkų) sąlygas ir jomis vadovautis. Paklojus naujas komunikacijų linijas ar iškėlus esamas (nenaudojamas), būtina atstatyti dangas ir želdinius.

Esant skirtingiems inžinerinių tinklų ir žemės sklypo savininkams, servitutai bus nustatomi vadovaujantis Lietuvos Respublikos Civiliniu kodeksu. Tinklams tiesti reikalingi servitutai nustatomi sudarant neatlygintinas ir neterminuotas sutartis su žemės savininkais ar valdytojais Civilinio kodekso nustatyta tvarka. Visas sutarties sudarymo ir įregistravimo išlaidas dengia suinteresuotas asmuo.

Elektros tinklai – elektros tinklų apsaugos zonų ribose būtina vadovautis LR Elektros energetikos įstatymu bei Elektros tinklų apsaugos taisyklėmis.

Pagal LR Civilinio kodekso 4.124 straipsnį, servitutą gali nustatyti įstatymai. „Iš servituto kylančios teisės ir pareigos subjektams atsiranda tik įregistravus servitutą, išskyrus atvejus, kai servitutą nustato įstatymai“. Pagal LR Elektros energetikos įstatymo 75 str. 3 p., elektros energetikos objektų ir įrenginių eksploatavimui, aptarnavimui, remontui, rekonstravimui, modernizavimui ir (ar) naudojimui užtikrinti šiuo įstatymu nustatomi žemės ir kitų nekilnojamųjų daiktų servitutai šių objektų ir įrenginių nustatytų apsaugos zonų ribose.

Vadovaujantis šiais teisės aktais, šiaurinėje sklypo gretimybėje esamų elektros tinklų apsaugos zonų ribose galioja įstatymu nustatytas servitutas, suteikiantis teisę tuos įrenginius eksploatuoti, aptarnauti, remontuoti, rekonstruoti, modernizuoti ir (ar) naudoti.

Į planuojamą teritoriją elektros kabelis bus tiesiamas privažiavimo/ gatvės infrastruktūros koridoriumi, gavus prisijungimo sąlygas. Požeminė 0,4 kV elektros kabelio linija bus atvedama į elektros apskaitos spintą, statomą ant sklypo ribos (vieta tikslinama rengiant techninius projektus). Šiai linijai bus nustatoma 1 m elektros tinklų apsaugos zona. Elektros skirstomieji tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi (išilgai). Elektros tinklų bendrovės personalui būtina sudaryti sąlygas bet kuriuo paros metu laisvai prieiti prie elektros apskaitos spintos.

Dujotiekio tinklai – numatoma galimybė prisijungti prie dujotiekio trasos šiaurinėje sklypo gretimybėje esančiame privažiavime, gavus konkrečias prisijungimo sąlygas. Dujotiekių apsaugos zonų ribose būtina vadovautis Gamtinių dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklėmis.

Vandentiekis ir nuotekos – vandentiekio trasa tiesiama šiaurinėje gretimybėje esančiu privažiavimu ir pajungiama į Užkanavės gatvėje esančius vandentiekio tinklus. Buitinės nuotekos prijungiamos prie esamų centralizuotų tinklų šiaurinėje sklypo gretimybėje esančiame privažiavime.

Projektuojant pastatą, būtina numatyti išorės gaisrų gesinimo priemones, vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių nuostatomis. Gaisrų gesinimui bus naudojami UAB „Palangos vandenys“ hidrantai Užkanavės gatvėje: už 137 metrų esantis hidrantas Nr. 152 (įrengtas šulinyje/kameroje) bei už 158 metrų esantis hidrantas Nr. 52 (įrengtas šulinyje/kameroje).

Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas, pirmiausia turi būti išnagrinėjamos galimybės, sumažinančios paviršinių nuotekų susidarymą (įrengti kiek galima mažiau nelaidžių paviršių), įrengiami švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginiai, numatomas paviršinių nuotekų panaudojimas žaliųjų plotų laistymui ar gaisrų gesinimo reikmėms ir pan.).

Paviršiniai vandenys negali būti nuvedami į buitinių nuotekų tinklus. Rengiant techninius projektus, būtina užtikrinti, kad nebus pažeisti trečiųjų asmenų interesai. Žemės paviršius turi būti suprofiluotas taip, kad vanduo į gretimą sklypą netekėtų. Vanduo nuo stogų ir kietųjų dangų surenkamas savo sklype, nenuvedant jo į kaimyninius sklypus.

Planuojamoje teritorijoje grunto filtracinės savybės – geros (vyrauja smėlis). Sklype numatomas nedidelis, 80 kv. m. poilsio pastatas, nuo kurio stogo bus surenkamas lietaus vanduo. Teritoriją iš trijų pusių supa vandenį sugeriantys miškų masyvai, o sklype auga 7 dideli medžiai. Visi medžiai siurbia ir išgarina didelius kiekius vandens. Todėl, rengiant techninį projektą, siūloma projektuoti lietaus nuotekų infiltracinius įrenginius. Esant būtinybei, galima projektuoti paviršinių nuotekų nuvedimą šiaurinėje gretimybėje esančiu privažiavimu į Užkanavės gatvėje esančius paviršinių nuotekų tinklus.

Konkretūs reikalavimai paviršinių nuotekų išleidimui į aplinką bus nustatomi statybos projekte, o paviršinių nuotekų išleidimui į kitiems asmenims priklausančius nuotakynus - nuotekų tvarkymo paslaugų pirkimo-pardavimo sutartyje.

Nuotekos tvarkomos vadovaujantis Nuotekų tvarkymo reglamentu (LR aplinkos ministro 2007-10-08 įsakymo Nr. D1-515 redakcija). Planuojamos teritorijos paviršinės nuotekos tvarkomos vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu LR aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. D1-193. Pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą, vandentiekio ir visų nuotekų tinklams bus nustatomos Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);

Telekomunikacijų tinklai. Šių tinklų apsaugos zonose vadovautis LR Elektroninių ryšių įstatymu, Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklėmis. Rengiant techninį projektą, telekomunikacijų tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais ar į gatvės važiuojamąją dalį. Galima nauja telekomunikacijų trasa šiaurinėje gretimybėje esančiu privažiavimu iki artimiausio ryšių kabelių kanalų šulinio. Techninio ar darbo projekto ruošimui gauti naujas tinklų prisijungimo sąlygas.

Pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą, ryšių tinklams bus nustatomos Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Požeminių elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų apsaugos zona - išilgai požeminių elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šių laidinių linijų, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.

Pastato šildymui numatoma galimybė prisijungti prie dujotiekio trasos šiaurinėje sklypo gretimybėje esančiame privažiavime. Taip pat galima naudoti elektros energiją. Rengiant techninius projektus, vadovautis LR Atsinaujinančių išteklių energetikos įstatymu (2011-05-12 Nr. XI-1375). Planuojamoje teritorijoje rekomenduojama maksimaliai išnaudoti alternatyvias energijos gavimo rūšis. Projektuojant ar statant pastatą, sklypo savininkai elektros gamybai, pastato šildymui (vėsinimui) ir karšto vandens ruošimui galėtų naudoti žemės, oro ar saulės energiją (įrengiant įvairius šilumos siurblius, saulės kolektorius ar kitas panašias sistemas). Naujas pastatas turi atitikti atsinaujinančių išteklių energijos naudojimo reikalavimus.

Planuojamos teritorijos gretimybėse centralizuoto šilumos tiekimo komunikacijų infrastruktūra nėra išvystyta. Sklype numatomas nedidelis (80 kv. m.) poilsio pastatas nebus aukšto intensyvumo šilumos vartotojas.

Visuomenės ir aplinkos apsauga.

Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius būtina laikytis pagrindinių principų: nedaryti neigiamos įtakos aplinkai ir visuomenei bei nepažeisti trečiųjų asmenų interesų. Planuojamame sklype numatoma veikla pati savaime yra netarši, tačiau aplinkos ir visuomenės apsaugai nustatomos svarbiausios apsaugos kryptys ir tvarkymo prioritetai:

- Vadovaujantis higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, detalioju planu numatomas naujas pastatas turi būti suprojektuotas ir pastatytas taip, kad jame ir šalia jo esančių žmonių girdimo triukšmo lygis nekeltų grėsmės jų sveikatai ir atitiktų komfortines aplinkos sąlygas. Sklypas – apsuptas miškų. Šiaurinėje gretimybėje esančiu privažiavimu/ akligatviu patenkama tik į tris sklypus, todėl automobilių srautas – minimalus. Užkanavės gatvės automobilių triukšmas, išmetamos dujos, dulkės – pakankamai toli nuo planuojamo sklypo, ši tarša – neaktuali.
- Pagal Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-03-20 įsakymą Nr. A1-321, planuojant sklype statybos, remonto, montavimo darbus, privaloma ne vėliau kaip prieš 7 kalendorines dienas iki šių darbų pradžios pateikti raštu Palangos miesto savivaldybės administracijai informaciją apie triukšmo šaltinių naudojimo vietą, planuojamą triukšmo lygį ir jo trukmę per parą, triukšmo mažinimo priemonės.
- Pagal STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“, 1 priedą, planuojamoje teritorijoje numatomas pateikimas į visuomeninės paskirties pastatą ir jo sklypą turi būti pritaikytas žmonėms su negalia pagal STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“.
- Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, statinys turi būti statomas, o statybos sklypas tvarkomas taip, kad statybos metu ir naudojant pastatytą statinį trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygos, kurias jie turėjo iki statybos pradžios, galėtų būti pakeistos tik pagal normatyvinių statybos techninių dokumentų ir normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų nuostatas (pagal Lietuvos Respublikos Statybos įstatymo (2001-11-08, Nr. IX-583) 6 straipsnio 4 punktą).
- Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai, išlaikant normuotus priešgaisrinius ir insoliacinius atstumus. Statiniai statomi vadovaujantis STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai" 3 priedu. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.
- Vanduo nuo stogų ir kietųjų dangų surenkamas savo sklype, nenuvedant jo į kaimyninius sklypus.
- Vykdam bet kokią statybos rūšį, statybai ir apdailai gali būti naudojamos tik Lietuvos Respublikoje sertifikuotos statybinės medžiagos.

- Planuojamai teritorijai apželdinti naudoti alergijos nesukeliančią ir toksinio poveikio sveikatai neturinčią augaliją.
- Pagal Palangos I, II, III, Šventosios, Nemirsetos ir Palangos nuotekų valymo įrenginių Vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų specialųjį planą, patvirtintą Tarybos 2008-08-28 sprendimu Nr. T2-229, planuojama teritorija patenka į Palangos m. vandenviečių SAZ 3-ąją juostą. Detaliojo plano sprendiniai nenumato šioje juostoje draudžiamų veiklų.
- Sklypas patenka į degraduotas gamtinio karkaso teritorijas, todėl, vykdant statybas ir veiklą sklype, būtina taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus, saugoti želdynų tinklą, susiejantį saugomas, gamtinio karkaso ir užstatytas teritorijas.
- Planuojamas sklypas nepatenka į „NATURA 2000“ teritorijų ribas ir jų apsaugos zonas bei juostas, į valstybinės reikšmės miškų plotus. Saugomų gamtos objektų planuojamame sklype ir gretimybėse nėra. Todėl visais šiais aspektais papildomų apribojimų nenumatoma.
- Pagal Lietuvos geologijos tarnybos duomenų bazę, planuojamoje teritorijoje nėra registruotų naudingųjų iškasenų telkinių, nėra anksčiau atliktų inžinerinių geologinių tyrimų. Planuojamo pastato inžineriniai geologiniai tyrimai bus atliekami rengiant techninius projektus, įvertinant statybos sąlygų sudėtingumą. Pagal Palangos I, II, III, Šventosios, Nemirsetos ir Palangos nuotekų valymo įrenginių Vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų specialųjį planą, visas sklypas patenka į Palangos m. vandenviečių SAZ 3-ąją juostą. Jam nustatyta specialioji žemės naudojimo sąlyga - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), todėl būtina taikyti LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 106 str. nuostatas. Siekiant užtikrinti racionalų žemės gelmių ir jų išteklių naudojimą bei apsaugą, vadovautis LR Žemės gelmių įstatymo 27 str. nuostatomis.
- Statybų metu susidariusios statybinės atliekos tvarkomos, rūšiuojamos bei nustatyta tvarka išvežamos iš teritorijos pagal 1998-06-16 LR atliekų tvarkymo įstatymą Nr. VIII-787 (įstatymo redakcija nuo 2003-01-01) bei Atliekų tvarkymo taisyklės, patvirtintas LR Aplinkos ministro 1999 m. liepos 14 d. įsakymu Nr. 217 (LR Aplinkos ministro 2017 m. spalio 9 d. įsakymo Nr. D1-831 redakcija).
- Statybinės medžiagos negali būti sandėliuojamos už sklypo, kuriame vykdomos statybos, ribų.
- Nuotekos tvarkomos vadovaujantis Nuotekų tvarkymo reglamentu (LR aplinkos ministro 2007-10-08 įsakymo Nr. D1-515 redakcija). Planuojamos teritorijos paviršinės nuotekos tvarkomos vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu LR aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. D1-193.
- Buitines atliekas numatoma rūšiuoti ir kaupti sandariuose konteineriuose, kurie pastatomi sklypo ribose, gerai privažiuojamoje vietoje, ant kietos dangos. Pagal sutartis su specialiomis įmonėmis konteineriai išvežami į buitinių atliekų surinkimo vietas.
- Sklype turi būti numatytas derlingojo žemės sluoksnio nuėmimas ir saugojimas taip, kad vykdant statybos darbus, jis nebūtų užterštas ir užtvindytas.
- Rengiant techninį projektus, vadovautis Specialiosiomis žemės naudojimo sąlygomis. Šios nustatytos sąlygos gali keistis, pasikeitus teisės aktams, kurių pagrindu sąlygos nustatomos.
- Planuojamame sklype kuriant saugią aplinką, detaliojo plano sprendiniai užtikrina visumą priemonių: triukšmo, kitų kenksmingų fizikinių veiksnių ribojimas, pakankamas tinkamo geriamojo vandens kiekis, sveikatai kenksmingų atliekų likvidavimas, teritorijos apželdinimas alergijos nesukeliančia ir toksinio poveikio sveikatai neturinčia augalija, tinkamų higienos sąlygų ir režimo teritorijoje sudarymas.

Esamo ir planuojamo užstatymo urbanistinė analizė

Planuojamas žemės sklypas Užkanavės g. 7A yra gana nuošalioje vietoje nuo pagrindinių gatvių, nuo žmonių traukos objektų. Pastatas matysis važiuojant dviračių taku.

Planuojama teritorija sutampa su nagrinėjama teritorija ir ji nėra užstatyta. Kvartalas gretimybėse (šiaurinė privažiavimo pusė) užstatytas gyvenamaisiais namais ir jų priklausiniais. Šie pastatai statyti prieš 25 – 30 metų. Jie nėra darniai įsilieję į miškingą aplinką. Projektuojant žemės sklype Užkanavės g. 7A, nereikėtų stiliumi ar proporcijomis derintis prie šių pastatų:



Vieningas visų pastatų elementas, kurį reikėtų išlaikyti, būtų šlaitiniai stogai, kurie dominuoja tiek gretimybėse, tiek visame Kunigiškių kvartale. Bendrą užstatymo stilistiką, tipologiją, architektūrinius reikalavimus ir kitus reglamentus apibrėžia Kunigiškių teritorijos, Palangos miesto bendrajame plane pažymėtos kaip K6 ir K9 kvartalai, architektūrinės - urbanistinės sistemos ir kraštovaizdžio tvarkymo specialusis planas (toliau – Kunigiškių specialusis planas). Gretimose teritorijose galiojančių detaliųjų planų nėra, todėl nėra galimybės įvertinti būsimus užstatymus. Taip pat negalima įvertinti rengiamo Palangos miesto bendrojo plano koregavimo (K6 ir K9 rajonuose) sprendinių, nes sprendiniai dar neparengti.

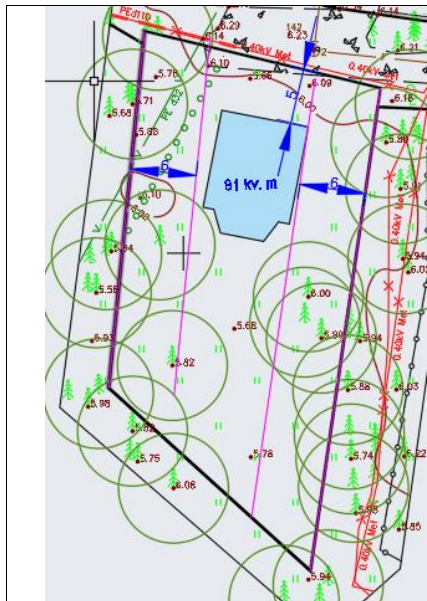
Projektuojamas pastatas turėtų būti šiuolaikiškas, savo stiliumi artimas visam Kunigiškių kvartalo užstatymui:



Pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 21 str., specialiojo teritorijų planavimo objektai yra funkcinio bendrumu pasižyminčios teritorijos. Kunigiškių specialiojo plano tekstiniai sprendiniai nurodo, kad tai yra specialiojo teritorijų planavimo dokumentas, kuriame nustatyta teritorijos „kraštovaizdžio (miestovaizdžio) formavimo konceptija ir teritorijos naudojimo bei apsaugos principai“. Abi šios nuostatos reiškia, kad minėtas specialusis planas nenagrinėja kiekvieno konkrečiai sklypo.

Pagal Kunigiškių specialiojo plano papildomų architektūrinių reikalavimų 2 p., pastatai išdėstomi sklype ne arčiau kaip 8 m iki kaimyninių sklypų ribų. Tų pačių reikalavimų 3 p. paaiškina, koku tikslu nustatomas toks atstumas – „turi būti formuojamos apželdinimo aukštaūgiais medžiais zonos“.

Pagal Kunigiškių specialųjį planą ir Miškų kadastro duomenis, žemės sklypą Užkanavės g. 7A iš trijų pusių supa „neužstatytos ir neužstatomos teritorijos“ (valstybiniai miškai). Gretimybėse nei dabar, nei ateityje pastatų nebus, sklype ir šalia jo saugomi esami aukštaūgiai medžiai, todėl 8 m atstumas iki sklypo ribų yra neaktualus. Kunigiškių specialusis planas daugelyje teritorijų nustatė sąlygą: „Statybos riba prie bendro naudojimo teritorijų gali sutapti su sklypo riba“.



Sklypo Užkanavės g. 7A plotis yra 21 – 22 m. Statant pastatą 8 m iki sklypo ribų, jo išorinis plotis būtų 5 – 6 m. Pastatas būtų neproporcingai ištęstas, dawkantis kraštovaizdį, nepatogus eksploatuoti. Įvertinus reikalingus atstumus iki esamų medžių, galima pastato vieta yra gana konkreti, aiški. Normalios konfigūracijos, estetiškai atrodančio pastato kitoje vietoje net nepastatysi. Kunigiškių specialiuoju planu (papildomų architektūrinių reikalavimų 5 p.) mažo užstatymo intensyvumo su dideliu želdinių kiekiu sklypų grupei išimtinai nustatyta sąlyga, kad „5. Siekiant išsaugoti esamus želdinių masyvus pastatų išdėstymas derinamas kiekvienu atskiru atveju“.

Priklausomųjų želdynų zonoje lieka pakankamai vietos apželdinimui aukštaūgiais medžiais.



- preliminari pastato vieta, gabaritai.

Projektuojant pastatus funkcinėse zonose su dideliu želdinių kiekiu, pagrindinė nuostata nurodyta - išsaugoti esamus želdinių masyvus juos sukultūrinant (saugomi esami kurorto miškai, pavieniai medžiai bei jų grupės).

Teritorijos naudojimo reglamentai, architektūriniai ir urbanistiniai reikalavimai nurodyti Pagrindiniame brėžinyje.

| | | | | | |
|--------------|---------------------------------------|-------------------|--|--|------------------|
| Atestato Nr. | UAB „Neoforma“ www.neoforma.lt | | | Teritorijos Užkanavės g. 7A, Palangoje, detalusis planas | |
| A747 | Architektas | Lauras Ruseckas | | Sprendinių aiškinamasis raštas | |
| | Projektuotoja | Daiva Mačikėnienė | | | |
| TPD | Planavimo iniciatorius: fizinis asmuo | | | TPD-25-05 | Lapas 13 Lapų 13 |