

**SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS.
AIŠKINAMASIS RAŠTAS.**

Planuojama teritorija – žemės sklypas S. Dariaus ir S. Girėno g. 43 (kad. Nr. 2501/0032:0063). Planuojamas plotas – apie 0,2 ha.

Nagrinėjama teritorija, atitinkanti kvartalo apibrėžtį, apima teritoriją šiaurėje ribojamą žemės sklypų nuosavybės teise priklausančiais privatiems asmenims, rytuose – Sporto g., pietuose S. Dariaus ir S. Girėno g., vakaruose – Plytų 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 2023-08-11 įsakymas Nr. A1-1076; Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-09-04 įsakymas Nr. A1-1153 dėl planavimo darbų programos patvirtinimo; 2023-10-30 teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartis Nr. S8-DP-147.

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 nekilnojamojamam 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 naudojimo būdo keitimas, žemės sklypo pertvarkymas, sklypo padalijimas, žemės sklypo ribų keitimas, prijungiant besiribojančios įsiterpusios laisvos valstybinės žemės plotą, teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas, Detaliojo plano koregavimas planuojamoje teritorijoje.

Galiojantis, koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas – Palangos miesto centrinės dalies detalusis planas, patvirtintas Palangos miesto savivaldybės tarybos 2000-05-25 sprendimu Nr. 32 – yra registruotas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre, TPD reg. Nr. T00048066.

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.

Rengiant teritorijų planavimo dokumentą vadovautasi atitinkamų institucijų pateiktomis teritorijų planavimo sąlygomis, planavimo darbų programa (patvirtinta 2023-09-04 Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A1-1153), 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, planavimo tikslus ir uždavinius, koreguojant Palangos miesto centrinės dalies detalųjį planą planuojamoje teritorijoje, 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, nustatomos planuojamos teritorijos vystymo kryptys, – laisvoje valstybinėje žemėje suformuojamas įsiterpęs valstybinės žemės sklypas, kuris vėliau prijungiamas su besiribojančiu žemės sklypu, vėliau žemės sklypas padalijamas į du atskirus sklypus, detalizuojami Palangos miesto bendrajame plane nustatyti teritorijos naudojimo privalomieji reikalavimai, suformuotiems žemės sklypams nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai: užstatymo tankumas, intensyvumas, pastatų aukštis. Sprendiniai atitinka ir neprieštarauja Palangos miesto bendrojo plano reikalavimams (žr. ištrauką iš Palangos miesto bendrojo plano).

Sklypų projektavimo etapai:

1. **Esama situacija:** esamas žemės sklypas (projektinis Nr. 1.1) kad. Nr. 2501/0032:63, adresu S. Dariaus ir S. Girėno g. 43, Palanga, plotas – 0,1934 ha.

2. **Sklypų laisvoje valstybinėje žemėje suformavimas:** laisvoje valstybinėje žemėje, tarp esamo žemės sklypo (projektinis Nr. 1.1) ir D kat. Plytų ir S. Dariaus ir S. Girėno gatvių raudonųjų linijų suformuojamas įsiterpęs valstybinės žemės sklypas (projektinis Nr. 1.2), kurio plotas – 0,0152 ha. Įsiterpęs valstybinės žemės sklypas (projektinis Nr. 1.2) suformuotas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-06-02 nutarimo Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ 2.15 p. reikalavimais. Įsiterpęs valstybinės žemės sklypas formuojamas tik pardavimui.

3. **Laisvos valstybinės žemės prijungimas:** įsiterpęs valstybinės žemės sklypas (projektinis Nr. 1.2) sujungiamas su besiribojančiu žemės sklypu (projektinis Nr. 1.1) kad. Nr. 2501/0032:63 į vieną žemės sklypą (projektinis Nr. 1.3), kurio plotas - 0,2086 ha.

4. **Sklypo performavimas jį padalijant:** suformuotas žemės sklypas (projektinis Nr. 1.3) padalijamas į du atskirus žemės sklypus (projektinis Nr. 2 ir projektinis Nr. 3).

Teritorijos naudojimo reglamentai:**Žemės sklypas Nr. 1.2 (laisva valstybinė žemė):**

1. žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita (KT);
2. žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
3. teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);
4. žemės sklypo plotas – 0,0152 ha.

Sklypo užstatymo rodikliai nenustatomi.

Žemės sklypas Nr. 1.3 (laisva valstybinė žemė sujungta su besiribojančiu žemės sklypu Nr. 1.1):

1. žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita (KT);
2. žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
3. teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);
4. žemės sklypo plotas – 0,2086 ha.

Sklypo užstatymo rodikliai nenustatomi.

Proj. žemės sklypui Nr. 2 numatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

1. žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita (KT);
2. žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
3. teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);
4. žemės sklypo plotas – 0,0956 ha.
5. leistinas pastatų aukštis (nuo žemės paviršiaus, m) – 10 m;
6. leistinas užstatymo tankis – 30 proc.
7. leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4;
8. užstatymo tipas – kitas (kt);
9. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis – 35 proc.
10. servitutai:

10.1. (215) kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), plotas – 0,0059 ha (S.1);

10.2. (222) servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas – 0,0059 ha (S.1);

(Servitutai 215, 222 siūlomi. Servitutą, vadovaujantis Civilinio kodekso (4.124 straipsnis) nustatyta tvarka, gali nustatyti įstatymai, sandoriai ir teismo sprendimas, o įstatymo numatytais atvejais – administracinis aktas. Servitutai gali būti tikslinami / nustatomi / įregistruojami sandoriu, techninio projekto rengimo metu, kadastrinių matavimų metu, bei teisės aktų nustatyta tvarka).

11. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

11.1. (101) Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

11.2. (106) Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

11.3. (109) Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);

11.4. (119) Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis);

11.5. (120) Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

11.6. (149) Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

11.7. (165) Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);

(Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (jų plotai) tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka arba kadastrinių matavimų metu).

12. Papildomi reglamentai – a, b, c, d.**Proj. žemės sklypui Nr. 3 numatomas teritorijos naudojimo reglamentas:**

1. žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita (KT);
2. žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
3. teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);
4. žemės sklypo plotas – 0,1130 ha.
5. leistinas pastatų aukštis (nuo žemės paviršiaus, m) – 10 m;
6. leistinas užstatymo tankis – 28 proc.
7. leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4;
8. užstatymo tipas – kitas (kt);
9. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis – 35 proc.
10. servitutai:

10.1. (115) kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis);

10.2. (218) servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas

(viešpataujantis);

(*Servitutai 115, 218 siūlomi. Servitutą, vadovaujantis Civilinio kodekso (4.124 straipsnis) nustatyta tvarka, gali nustatyti įstatymai, sandoriai ir teismo sprendimas, o įstatymo numatytais atvejais – administracinis aktas. Servitutai gali būti tikslinami / nustatomi / įregistruojami sandoriu, techninio projekto rengimo metu, kadastrinių matavimų metu, bei teisės aktų nustatyta tvarka*).

11. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- 11.1. (101) Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- 11.2. (106) Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- 11.3. (119) Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis);
- 11.4. (120) Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- 11.5. (149) Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- 11.6. (165) Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);

(*Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (jų plotai) tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka arba kadastrinių matavimų metu*).

12. Papildomi reglamentai – a, b, c, d.

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

a – urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai:

- Vieninga architektūrinė išraiška – pastatų architektūra sklype turi užtikrinti pastatų kompozicinę ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną su aplinkinėmis teritorijomis.
- Pastatams siūloma naudoti tradicines fasadų apdailai naudojamas medžiagas – medines dailylentės, klinkerio plytos, tinkas, fasadinės akmens masės plokštės. Stogai – dvišlaičiai, keturšlaičiai. Galimas žemės sklypo aptvėrimas ažūrine tvora iki 1,5 m aukščio, arba sklypo ribą žymėti želdiniais.
- Detaliojo plano teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje ir sprendiniuose nurodomas leistinas maksimalus statinių aukštis (12,0 m), vykdant statybą – vadovautis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priede nurodytais statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimais.
- Sklypuose galimi ne daugiau kaip du vienbučiai gyvenamieji pastatai su ne daugiau kaip vienu priklausiniu, arba vienas dvibutis gyvenamosios paskirties pastatas su ne daugiau kaip vienu priklausiniu. Priklausiniai architektūriniu tūriu ir dydžiu (1:3) mažesni už gyvenamuosius pastatus.
- Sklypuose galimas statinių blokavimas.
- Planuojamoje teritorijoje galimas esamų pastatų remontas, rekonstravimas esamų pamatų ribose. Naujos statybos atveju – laikytis suplanuotos statybos zonos ir ribos. Statybos ribą ir zoną galima koreguoti mažinant atstumą iki sklypo ribos gavus kaimyninio žemės sklypo savininko sutikimą raštu.
- 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 sklypu) apželdinimas. Numatomas planuojamos teritorijos apželdinimas – ne mažiau 35 proc. nuo viso žemės sklypo ploto. Grunto ir žolės sutvirtinimo grotelės – žolės/vejos korys bei vertikalūs apželdinimas neįskaičiuojami į želdynų plotą. Želdinių vietos, jų išdėstymas ir esamų želdinių tvarkymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, atsižvelgiant į projektuojamų statinių vietas.

c – automobilių stovėjimas. Automobilių stovėjimo vietos zona grafiškai pavaizduota pagrindiniame sprendinių brėžinyje. Automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Automobilių stovėjimas numatomas sklypų ribose. Automobilių stovėjimo vietos gali būti įrengiamos kiemo aikštelėse ir (arba) pastatų tūriuose – garažuose. Tiksliai automobilių stovėjimo vieta nustatoma rengiant atskirus techninius projektus ir įrengiamos atsižvelgiant į projektuojamų statinių vietas.

d – paveldosaugos reikalavimai. Planuojama teritorija yra registruotos kultūros vertybės saugomos moksliniam pažinimui Palangos kapinyno II (kodas 1809) teritorijoje, bei kultūros vertybės Palangos miesto istorinės dalies (kodas 12613) pripažintos saugoti viešajam pažinimui ir naudojimui vizualinės apsaugos pozonyje. Nepažeisti vertybių Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos aktuose nustatytų apsaugos tikslų ir vertingųjų savybių. Techninių projektų rengimo metu vadovautis Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo, poįstatyminių teisės aktų nuostatomis, Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 60 str. nuostatomis, Paveldo tvarkybos reglamento PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ nuostatomis.

Užstatymo tipas – kitas. Žemės sklypuose Nr. 2 ir Nr. 3 nustatomas kitas (kt) užstatymo tipas. Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7,

VII skyriaus I skirsnio 31.8 p. *galimi ir kiti užstatymo tipai*. Kitas (kt) užstatymo tipas pasirenkamas, kadangi planuojamoje teritorijoje nustatomas vienas iš urbanistinių ir architektūrinių reikalavimų: *sklypuose galimi ne daugiau kaip du vienbučiai gyvenamieji pastatai su ne daugiau kaip vienu priklausiniu, arba vienas dvibutis gyvenamosios paskirties pastatas su ne daugiau kaip vienu priklausiniu. Priklausiniai architektūriniu tūriu ir dydžiu (1:3) mažesni už gyvenamuosius pastatus*, kuris neatitinka kitų galimų užstatymų tipų nurodytų Teritorijų planavimo normų VII skyriaus I skirsnio 31.1-31.7 punktuose.

Detaliajame plane numačius kito užstatymo tipo statybos galimybę bus užtikrinami STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priede normuojami vienbučio (vieno buto) ir dvibučio (dviejų butų) gyvenamojo pastato (toliau – **Namo**) žemės sklypo tvarkymo rodikliai:

1. Projektuojant, statant naują statinį, rekonstruojant statinį ar keičiant statinio paskirtį, Namui skirtas žemės sklypas negali būti mažesnis kaip 400 m²:
 - a. formuojamo žemės sklypo Nr. 2 plotas – 956 m², tad vienam namui skirta sklypo dalis – 478 m².
 - b. formuojamo žemės sklypo Nr. 3 plotas – 1130 m², tad vienam namui skirta sklypo dalis – 565 m².
2. Formuojamuose sklypuose Nr. 2 ir Nr. 3 nėra viršijami STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priede nurodyti maksimalūs sklypo užstatymo tankio bei užstatymo intensyvumo dydžiai.
3. Formuojamuose sklypuose Nr. 2 ir Nr. 3 užtikrinami Namo ir jo priklausinių statybos atstumai iki kaimyninio žemės sklypo ribos, saugotinių želdinių.
4. Formuojamuose sklypuose Nr. 2 ir Nr. 3 užtikrinama priklausomųjų želdynų norma (nuo viso žemės sklypo ploto).
5. Formuojamuose sklypuose Nr. 2 ir Nr. 3 užtikrinamas privalomasis automobilių stovėjimo vietų skaičius.

Detaliojo plano sprendiniuose pasirinktas formuojamų žemės sklypų Nr. 2 ir Nr. 3 užstatymo tipas – kitas (kt) – užtikrina STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priede nurodytus reikalavimus ir jiems neprieštarauja.

Užstatymo tankis. Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo 2 str. 40 p. nurodyta, kad *užstatymo tankis – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu.*

- ❖ Proj. žemės sklype Nr. 2 esamas pastatais užstatytas plotas – 150 m², iš kurių:
 - esamo gyvenamojo namo (unikalus Nr. 4400-0201-7565, statinių išdėstymo plane 4A1p) – 108 m²;
 - esamo ūkinio pastato (unikalus Nr. 2593-6000-6036, statinių išdėstymo plane 3I1p) – 17 m²;
 - esamo garažo (unikalus Nr. 2593-6000-6025, statinių išdėstymo plane 2I1p) – 25 m²;

Esamas užstatymo tankis proj. žemės sklype Nr. 2 – 15,69 proc. ≈ 16 proc.

Vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ didžiausias leistinas užstatymo tankis, kai formuojamo žemės sklypo plotas 956 m², yra – 29,5 proc. ≈ 30 proc. Kadangi planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso sudėtinės dalis, užstatymo tankis turi būti ribojamas iki 30 proc. ploto. Atsižvelgiant į išdėstytą, detaliojo plano sprendiniuose nustatomas leistinas proj. žemės sklypo Nr. 2 užstatymo tankis – 30 proc.

- ❖ Proj. žemės sklype Nr. 3 esamas pastatais užstatytas plotas – 111 m², iš kurių:
 - esamo gyvenamojo namo (unikalus Nr. 2593-6000-6014, statinių išdėstymo plane 1A1m) – 111 m²;

Esamas užstatymo tankis proj. žemės sklype Nr. 3 – 9,8 proc. ≈ 10 proc. Detaliojo plano sprendiniuose nustatomas leistinas proj. žemės sklypo Nr. 3 užstatymo tankis – 28 proc.

Vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ didžiausias leistinas užstatymo tankis, kai formuojamo žemės sklypo plotas 1130 m², yra – 28,1 proc. ≈ 28 proc. Kadangi planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso sudėtinės dalis, užstatymo tankis turi būti ribojamas iki 30 proc. ploto. Atsižvelgiant į išdėstytą, detaliojo plano sprendiniuose nustatomas leistinas proj. žemės sklypo Nr. 2 užstatymo tankis – 28 proc.

Projektuojamuose žemės sklypuose nustatomas leistinas užstatymo tankis nustatytas vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ leidžiamais maksimaliais sklypo užstatymo tankio dydžio rodikliais bei Gamtinio karkaso nuostatomis, ir šių teisės aktų nuostatų nepažeidžia.

Leistinas pastatų aukštis. Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo 2 str. 38 p. nurodyta, kad *užstatymo aukštis – savivaldybės lygmens bendrojo plano (rengiamo miesto teritorijai) ir (ar) vietovės lygmens bendrojo plano teritorijos naudojimo privalomasis reikalavimas, kuriuo nustatomas planuojamos teritorijos (jos dalies) vyraujantis pastatų aukštis.*

Vadovaujantis Palangos miesto bendrojo plano pagrindinio brėžinio sprendiniais planuojama teritorija patenka į P12 teritoriją, kurioje leidžiamas maksimalus pastatų aukštingumas – ≤3a. Pagal 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 sprendinius, planuojama teritorija patenka į Palangos miesto istorinės dalies (kodas 12613) V1.2 vizualinio pozonio teritoriją, kurioje didžiausias leistinas pastatų aukštis – 12 m, aukštingumas – 2 a. su mansarda – 3 a. Koreguojamame Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano sprendiniuose buvo leistas maksimalus aukštis iki kraigo – iki 10 m.

Statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priede nurodyta, kad 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. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą;

Detaliojo plano sprendiniuose statybos zona bei statybos riba atitaukta nuo žemės sklypų ribų – 4-5 m, kas leidžia statyti sklypuose statinius iki 10,5 m aukščio. Vadovaujantis išdėstytu, sklypuose nustatomas leistinas pastatų aukštis – 10 m, neprieštarauja aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams bei statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priedo reikalavimams dėl statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu.

Gretimybėse esančių pastatų gatvės išklotinė su esamais pastatų aukščiais nėra teikiama, kadangi planuojamoje teritorijoje numatomas statinių aukštingumas bus žemesnis už aplinkinius pastatus, neišsiskirs iš gretimybių savo aukštingumu.

Detaliojo plano sprendinių atitikimo Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-06-02 nutarimo Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ 2.15 p. nustatytiems kriterijams vertinimas. Iš Nutarimo 2.15 p. matyti, kad valstybinės žemės plotas atitiktų įsiterpusio žemės ploto statusą ir galėtų būti parduodamas ne aukciono būdu besiribojančių Nekilnojamojo turto registre įregistruotų privačios žemės sklypų savininkams arba išnuomojamas besiribojančių valstybinės žemės sklypų nuomininkams, jis turi atitikti visas šioje teisės akto nuostatoje išvardintas sąlygas:

1) šis žemės plotas neracionalus ir negalima suformuoti atskiro savarankiškai eksploatuojamojo žemės sklypo; 2) jis turi būti įsiterpęs tarp privačių žemės sklypų ar (ir) išnuomotų valstybinės žemės sklypų, taip pat privačių arba išnuomotų valstybinės žemės sklypų ir kelių (gatvių) ar miškų sklypų (plotų), ir nesiriboti su kitu, atskiru žemės sklypu nesuformuotu laisvos valstybinės žemės plotu (išskyrus atvejus, kai tarp privačių žemės sklypų ar (ir) išnuomotų valstybinės žemės sklypų, taip pat privačių arba išnuomotų valstybinės žemės sklypų ir kelių (gatvių) ar miškų sklypų (plotų) įsiterpusį žemės sklypą sudaro siaura juosta, šlaitai ar grioviai); 3) jo dydis neviršija 0,04 ha teritorijose, kuriose pagal teritorijų planavimo dokumentus ar žemės valdos projektus numatoma formuoti vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų bei daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų naudojimo būdo žemės sklypus (išskyrus atvejus, kai žemės sklypą sudaro siaura juosta, šlaitai ar grioviai); 4) jo plotas nėra didesnis už besiribojančio žemės sklypo, su kuriuo bus jungiamas įsiterpęs žemės sklypas, plotą.

Šiuo detalioju planu formuojamas kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų naudojimo būdo žemės sklypas, kurio plotas neviršija 0,04 ha, yra įsiterpęs tarp Nekilnojamojo turto registre įregistruoto privataus žemės sklypo kad. Nr. 2501/0032:63, Plytų ir S. Dariaus ir S. Girėno gatvių raudonųjų linijų, atitinka įsiterpusio valstybinės žemės ploto statusą, kadangi jį sudaro siaura juosta, kurios kraštinių plotis neviršija 10 m.

Įsiterpęs valstybinės žemės sklypas formuojamas tik pardavimui. Šiuo detalioju planu suformuotas įsiterpęs valstybinės žemės sklypas (projektinis Nr. 1.2) bus sujungiamas su pagrindiniu žemės sklypu kad. Nr. 2501/0032:63 pirkėjo lėšomis per 6 mėn. nuo valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo.

Servitutų aprašymas. Proj. žemės sklypui Nr. 2 siūlomi nustatyti tarnaujantys daiktai: (215) kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, ir (222) servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas, plotas – 0,0059 ha (S.1), viešpatuojančiu numatant proj. sklypą Nr. 3.

(207) servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas – 0,1934 ha, naikinamas nelikus jo būtinumui. Atsižvelgiant į tai, kad esami inžineriniai tinklai techninių projektų rengimo metu gali būti perplanuojami, nustatyti 207 servitutą nėra tikslinga. Papildomai, esamiems inžineriniams tinklams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kuriems galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme reglamentuotos apsaugos priemonės.

Servitutą, vadovaujantis Civilinio kodekso (4.124 straipsnis) nustatyta tvarka, gali nustatyti įstatymai, sandoriai ir teismo sprendimas, o įstatymo numatytais atvejais – administracinis aktas. Servitutai gali būti tikslinami / nustatomi / įregistruojami sandoriu, techninio projekto rengimo metu, kadastrinių matavimų metu, bei teisės aktų nustatyta tvarka.

Inžinerinė infrastruktūra. Planuojamoje teritorijoje inžinerinė infrastruktūra yra išvystyta, teritorijoje yra

pakloti centralizuoti vandentiekio, buitinių nuotekų, elektros, ryšių, dujotiekio tinklai.

Vandentiekio, buitinių ir paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai. Numatomas inžinerinių tinklų (vandentiekio, buitinių nuotekų) prisijungimas prie miesto centralizuotų tinklų. Paviršinės (lietaus) nuotekos nukreipiamos į žaliuosius plotus. Prisijungimas prie inžinerinių tinklų sprendžiamas atskiru projektu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

Elektros tinklai. Planuojamoje teritorijoje išsidėstę esami elektros tinklai. Naujojo vartotojo elektros įrenginių prijungimas prie elektros tinklų sprendžiamas techninio projekto metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

Dujos. Planuojama teritorija yra pajungta prie esamų dujotiekio tinklų. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie gamtinių dujų skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas. Pasijungimą spręsti atskiru projektu.

Ryšių tinklai. Planuojamoje teritorijoje išsidėstę esami ryšių tinklai. Esant poreikiu, prijungimas prie esamų ryšių tinklų sprendžiamas techninio projekto metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

Šildymas. Pastatų aprūpinimas šiluma numatomas iš CŠT sistemos arba iš vietinių (individualių) katilinių, kūrenamų gamtinėmis dujomis. Sprendžiant kompleksinį teritorijos aprūpinimą centralizuoto šilumos tiekimo tinklais, kreiptis į UAB „Palangos šilumos tinklai“. Šildymo sistema konkretizuojama techninių projektų rengimo etape, įvertinant pasirinktos sistemos techninius ir normatyvinius reikalavimus.

Melioracija. Vadovaujantis nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašu, planuojamoje teritorijoje melioracijos statinių bei įrenginių nėra.

Pastabos:

- Statant naujus statinius, inžineriniai tinklai, trukdantys statinių statybai, turi būti iškelti, spręsti techninio projekto rengimo metu.
- Galimų teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis būdų brėžinys bus pateiktas rengiamo detaliojo plano sprendinių konkretizavimo stadijoje.

Susisiekimo organizavimas, transporto srautai. Planuojama teritorija ribojasi su Plytų g. ir S. Dariaus ir S. Girėno g. Numatoma, kad į planuojamą teritoriją patenkama iš Plytų g. (D kat., esamas RL – 11,6). Plytų g. ir S. Dariaus ir S. Girėno gatvės turi registruoto inžinerinio statinio ribas.

Automobilių stovėjimas. Automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Norminis automobilių stovėjimo vietų kiekis nustatomas įvertinant pastato paskirtį techninio projekto rengimo metu. Tiksliai automobilių stovėjimo vieta nustatoma rengiant atskirus techninius darbo projektus ir įrengiamos atsižvelgiant į projektuojamų statinių vietas.

Automobilių stovėjimas numatomas sklypų ribose. Automobilių stovėjimo vietos gali būti įrengiamos kiemo aikštelėse ir (arba) pastatų tūriuose – garažuose.

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

Jei 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 užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą (*Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimų, patvirtintų Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338, 94 p.*).

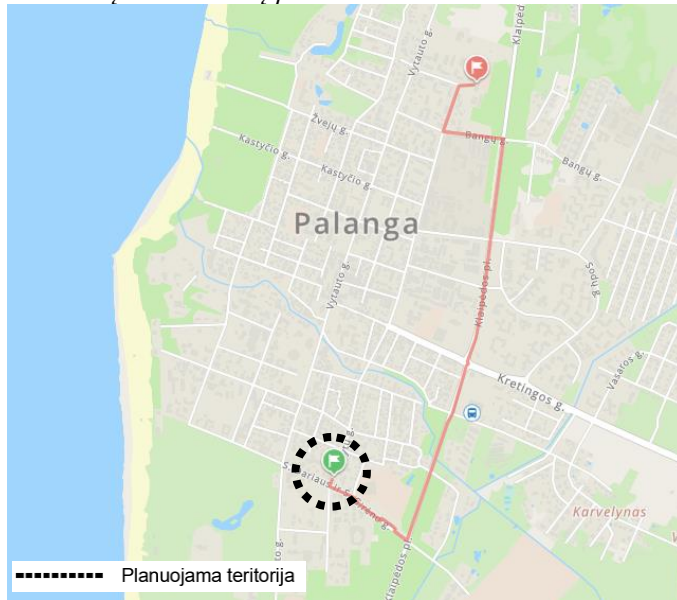
Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto

gaisrinio skyriaus ploto.

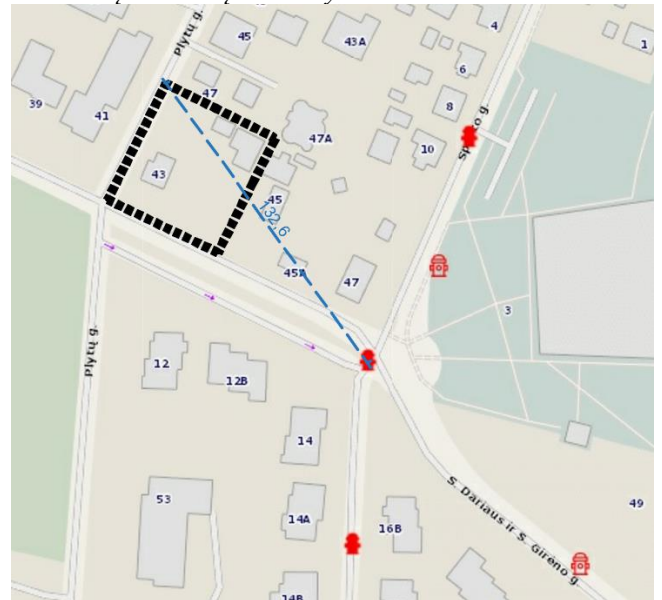
Priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija, išdėstymas. Artimiausia gaisrinė – maždaug 3,4 km atstumu, adresu Druskininkų g. 13, 00149 Palanga.

Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai. Planuojamoje teritorijoje gaisro gesinimo iš lauko galimybę užtikrins esamas gaisrinis hydrantas S. Dariaus ir S. Girėno g. (atstumas nuo hidranto iki tolimiausio planuojamos teritorijos taško – 132,6m). Privažiavimas prie sklypų numatomas iš Plytų gatvės. Privažiavimo plotis turi būti ne siauresnis kaip 3,50 m.

Gaisrinių automobilių privažiavimo trasa:



Gaisrinių hydrantų išsidėstymo schema:



Želdiniai. Planuojamoje teritorijoje viso yra 26 vnt. medžių ir krūmų, iš kurių 7 vnt. – priskiriami saugotiniams, vadovaujantis kriterijais, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206 „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo“ (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2021-12-22 nutarimo Nr. 1101 redakcija), ir Palangos miesto želdynų ir želdinių apsaugos taisyklėmis, patvirtintomis Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008-07-10 sprendimo Nr. T2-159 1 p. (Palangos miesto savivaldybės tarybos 2022-04-28 sprendimo Nr. T2-119 redakcija), likę 20 vnt. – tai teritorijoje esami vaiskrūmiai, vaismedžiai ir nesaugotini medžiai – visi jie priskirti nesaugotiems želdiniams.

Detaliojo plano sprendiniuose numatytas nesaugotinių želdinių kirtimas ar kitoks jų pašalinimas iš augimo vietos.

Saugotinus želdinius kirsti, kitaip pašalinti iš augimo vietos ar intensyviai genėti galima tik turint savivaldybės vykdomosios institucijos išduotą leidimą kirsti, kitaip pašalinti iš augimo vietos ar intensyviai genėti saugotinus želdinius ar vadovaujantis galiojančiu savivaldybės vykdomosios institucijos sprendimu dėl saugotinių želdinių kirtimo, kitokio pašalinimo iš augimo vietos ar intensyvaus genėjimo ir sumokėjus savivaldybės vykdomosios institucijos pagal aplinkos ministro tvirtinamus Želdinių atkuriamosios vertės įkainius apskaičiuotą želdinių atkuriamosios vertės kompensaciją. Lietuvos Respublikos želdynų įstatyme yra nurodyti atvejai, kai kompensacija neskaičiuojama.

Saugotinus želdinius kirsti, kitaip pašalinti iš augimo vietos ar intensyviai genėti be leidimo ar sprendimo galima, kai:

- jie auga elektros tinklų, šilumos perdavimo tinklų, magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonoje;
- šiuos darbus reikia atlikti nedelsiant – dėl gamtinio, eismo ar kito įvykio pakitus saugotinių želdinių būklei, kai dėl to jie kelia pavojų gyventojams, jų turtui, statiniams ar eismo saugumui.

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 vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose bei kartu gamtinio karkaso teritorijoje privalo būti ne mažesnis kaip 35 proc.

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

Planuojama naujai apželdinama teritorijos dalis grafiškai pavaizduota pagrindiniame sprendinių brėžinyje. Želdinių vietos, jų išdėstymas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, atsižvelgiant į projektuojamų statinių vietas.

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, kuri 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.

Projekto vadovas:

V. Martinkus (atestato Nr. TPV 0056)