

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai

Planuojama teritorija: žemės sklypas Debesų g. 4, Palanga (kad. Nr. 2501/0016:422). Planuojamos teritorijos plotas – 0,2000 ha.

Nagrinėjama teritorija: pagal LR teritorijų planavimo įstatymą atitinkanti kvartalo sąvoką, t.y. apribota: Debesų g., Miglos g., Patrimpo g.

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

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.

Papildomi planavimo uždaviniai:

- nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus;
- numatyti susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį;
- numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis;
- nustatyti apželdinamos teritorijos dalis (zonas).

Papildomi reglamentai:

- gamtos, saugomų teritorijų reglamentai, maksimaliai išsaugant želdinius;
- teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos reikalavimai;
- susisiekimo komunikacijų, skirstomųjų tinklų išdėstymas, servitutai;
- automobilių stovėjimo aikštelių išdėstymas;
- poilsio, sporto aikštelių išdėstymas;
- atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymas.

Detaliojo plano sprendiniai

Rengiamu detaliuoju planu numatoma, nekeičiant sklypo paskirties ir naudojimo būdo, žemės sklypą padalinti į du atskirus žemės sklypus, suformuotiems žemės sklypams nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus. Žemės sklypuose planuojama statyti atskirus 1-2 vienbučius gyvenamuosius pastatus su 1 pagalbinio ūkio pastatu.

Teritorijos naudojimo reglamentai

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.

Vadovaujantis 2025-10-17 Palangos miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG43172184 4 p. atlikta esamo ir planuojamo užstatymo urbanistinė analizė (tipologijos, mastelio, užstatymo tipo, pastatų proporcijų, medžiagiškumo, galimybių plėtotės aspektais) susieta su planuojama teritorija, kuri pateikta Esamos būklės įvertinimo aiškinamajame rašte.

Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius 2026-03-24 įsakymu Nr. (4.1E)A1-384 „Dėl pritarimo Mončiškių gyvenvietės detalaus suplanavimo projekto korektūros koregavimo

žemės sklype Debesų g. 4, Palangoje, koncepcijai“ pritarė Mončiškių gyvenvietės detalaus suplanavimo projekto korektūros koregavimo žemės sklype Debesų g. 4, koncepcijai.

Rengiamu detaliuoju planu suformuotų žemės sklypų teritorijos naudojimo reglamentai nustatyti vadovaujantis galiojančiais teisės aktais, teritorijų planavimo sąlygomis, detaliojo plano planavimo darbų programa, Teritorijų planavimo normomis, Palangos miesto bendruoju planu, STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, LR Gamtinio karkaso nuostatais.

Teritorijos naudojimo reglamentai

Žemės sklypui Nr.1 nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės sklypo plotas - 1000 m².

Žemės sklypo paskirtis ir naudojimo būdas - kitos paskirties žemė (KT), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG).

Pastatų aukštis ir aukštų skaičius. Iki 2 aukštų su mansarda, kurio aukštis iki 10,50 m.

Sklypo užstatymo tankumas – 29 %.

Sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40.

Užstatymo tipas – kitas užstatymas (kt), kai sklype galima statyti atskirus 1-2 vienbučius gyvenamuosius pastatus su 1 pagalbinio ūkio pastatu.

Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“) – vienbučiai (1.1.), pagalbinio ūkio (9.1), kiti inžineriniai statiniai (4.5), inžineriniai tinklai (2.).

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai – a, b.

Žemės sklypui Nr.2 nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės sklypo plotas - 1000 m².

Žemės sklypo paskirtis ir naudojimo būdas - kitos paskirties žemė (KT), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG).

Pastatų aukštis ir aukštų skaičius. Iki 2 aukštų su mansarda, kurio aukštis iki 10,50 m.

Sklypo užstatymo tankumas – 29 %.

Sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40.

Užstatymo tipas – kitas užstatymas (kt), kai sklype galima statyti atskirus 1-2 vienbučius gyvenamuosius pastatus su 1 pagalbinio ūkio pastatu.

Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“) – vienbučiai (1.1.), pagalbinio ūkio (9.1), kiti inžineriniai statiniai (4.5), inžineriniai tinklai (2.).

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai – a, b.

Pastaba: žemės sklypų teritorijos naudojimo reglamentai tikslinami sprendinių konkretizavimo studijoje.

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

a – urbanistiniai ir architektūriniai. Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Projektuojant pastatus, kvartalo architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje.

Pastatų stogai – dvišlaičiai. Stogų ir fasadų dangos medžiagiškumas skirtingas. Spalvinį sprendimą derinti prie gretimybėse suprojektuotų pastatų. Pastatų fasadų apdailai naudojamos tradicinės medžiagos (tinkas, plyta, medis).

Atstumas tarp gyvenamųjų namų poros turi būti ne mažesnis kaip didžiausio poroje stovinčio pastato aukštis, bet ne mažesnis kaip 7 m.

Pastatų blokavimas negalimas.

Siūlomas sklypų aptvėrimas iki 1.50 m aukščio ažūrine tvora. Planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemonės ir kitus kilnojamuosius objektus / įrenginius, nesudėtingų statinių kategorijai priskiriamus pastatus.

Laikinų statinių statyba galima tik privačiuose žemės sklypuose, jei neviršijama leistina žemės Sklypo užstatymo tankio rodiklio reikšmė. Laikino statinio užstatymo plotas prilyginamas pastatai užstatytam plotui.

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

Teritorijoje bus statomi gyvenamieji ir pagalbinių ūkio pastatai. Zonoje, kuri patenka į vidutinės tikimybės potvynių užliejamą teritoriją, gyvenamųjų pastatų statyba bus galima pritaikius apsaugos nuo potvynių priemones. Siūlomos apsaugos nuo potvynių priemonės: neplanuoti rūšių. Konkrečios priemonės bus numatomos ir tikslinamos techninio projekto rengimo metu, nustatant saugią 0 altitudę, įvertinant galimas potvynių rizikas ir siekiant apsaugoti statinius nuo galimų potvynių žalų. Techninio projekto rengimo metu turi būti vertinamos lauko inžinerinių sistemų apsaugos nuo potvynių grėsmės priemonės.

b – gamtos ir kultūros paveldo vertybių apsauga.

Planuojama teritorija patenka į valstybės saugomos moksliniam pažinimui bei saugoti viešam pažinimui ir naudojimui kultūros vertybės Šventosios senovės gyvenvietės (KVR kodas 1813) teritoriją.

Nepažeisti minimų kultūros vertybių nustatytų apsaugos tikslų ir vertingųjų savybių. Reikalinga užtikrinti vietai KVR 1813 apskaitos dokumentuose nustatytas vertingąsias savybes: 7.1.3.4. žemės ir jos paviršiaus elementai - kultūrinis sluoksnis (įvairaus storio sluoksnis su archeologiniais radiniais; kultūrinis sluoksnis sužalotas melioracijos, statybų metu, nuo 1966 m. iširtas virš 15 tūkst. kv. m plotas; 2014 m., 2018 m.); dabartinis ir senasis reljefas (buvęs Palangos lagūninis ežeras ir jo pakrantės, senovinių upių, protakų duburiai; didžiojoje dalyje yra pievos, dalis apaugusi krūmais, dalis jau užstatyta; FF Nr. 1-15; TRP; 2014 m., 2018 m.)

Vykdam atvirus grunto judinimo darbus (išskyrus polių kalimą ir komunikacijų tiesimą uždaru būdu) didesniame nei 1,4–1,5 m gylyje rekomenduojama atlikti archeologinius žvalgymus. Vykdam atvirus grunto judinimo darbus sklype Debesų g. 4 iki 1,4–1,5 m gylio papildomi archeologiniai tyrimai nereikalingi.

Projektuojant statinius, būtina vadovautis atliktais žvalgomaisiais archeologiniais tyrimais.

Detalusis planas nurodo tik teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentus bei urbanistiškai numatytas galimas statybos zonas, bet nesprenžia tikslios statinio (-ių) vietos, ir galimos jo formos. Planuojamo pastato (-ų) (priestatų) vieta bus nustatyta techninio projekto rengimo metu.

Gyvenamųjų pastatų (priestatų) atstumai iki gretimo sklypo pastatų (priestatų) turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 2 priede. Šis reikalavimas gali būti netaikomas gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu.

Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius

Planuojama teritorija yra per maža spręsti visuomenės poreikius. Šie poreikiai turėtų būti sprendžiami kompleksškai. Tai turėtų būti sprendžiama struktūrinių gyvenamųjų vienetų/ gyvenamųjų rajonų mastu, išskiriant sklypus visuomeniniams objektams arba pastatų dalis (pirmųjų aukštų sąskaita). Visos būtiniausios paslaugos: parduotuvės, mokykla, pirminė medicininė pagalba ir pan. yra teikiamos Šventojoje.

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu

Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo aktualia redakcija visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai.

Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo aktualia redakcija planuojama veikla - vienbučių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatacija, nėra tarši ir nesukurs SAZ, išinančių už planuojamos teritorijos ribų. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Gretimųjų poveikis gyvenamajai aplinkai

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, fizinę, biologinę taršą, psichogeninę įtaką daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra, neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai.

Planuojamas žemės sklypas patenka į Šventosios vandenvietės 3-ią sanitarinę vandenvietės apsaugos (cheminės taršos apribojimo) zoną. Planuojamoje teritorijoje registruota specialioji žemės naudojimo sąlyga - požeminio vandens vandenviečių apsaugos zona (VI sk., 11). Planuojamai teritorijai taikomos LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 106 str. nuostatos.

Planuojamoje teritorijoje registruota specialioji žemės naudojimo sąlyga - Potvynių grėsmės teritorijos (VI sk., 10). Dalis planuojamos teritorijos patenka į vidutinės tikimybės (1%) potvynių grėsmės ir rizikos teritoriją. Planuojamai teritorijai taikomos LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 104 str. nuostatos.

Planuojamas žemės sklypas patenka į Palangos oro uosto apsaugos zoną D, 5100 m nuo KTT išilginės ašies ir KTT slenksčio. Statomų ar rekonstruojamų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 55 metrų. Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 15 str., nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – Aerodromo apsaugos zonos (III sk., 1).

Esamų taršos šaltinių, turinčių savo SAZ ir galinčių įtakoti neigiamai planuojamą veiklą nėra.

Gamtos ir kultūros paveldo objektai

Planuojamame žemės sklype nėra gamtos objektų, nepatenka į saugomų teritorijų ribas ir su jomis nesiriboja.

Planuojamas žemės sklypas patenka į valstybės saugomos moksliniam pažinimui bei saugoti viešam pažinimui ir naudojimui kultūros vertybės Šventosios senovės gyvenvietės (kodas 1813) teritoriją.



Ištrauka iš Kultūros vertybių registro žemėlapis <https://kvr.kpd.lt/#/static-heritage-search>

Pagal Kultūros paveldo objekto individualų apsaugos reglamentą, nustatyti paveldosaugos reikalavimai:

- Šventosios senovės gyvenvietės valdytojų pareigos ir teisės nustatytos LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 14 str., o apsaugos ir naudojimo bendrieji reikalavimai Archeologinės vietos tipiniame apsaugos reglamente, patvirtintame LRV 2002-01-31 nutarimu Nr.

152 „Dėl nekilnojamųjų kultūros vertybių atskirų grupių tipinių apsaugos reglamentų patvirtinimo“.

- Šventosios senovės gyvenvietėje ir jos teritorijoje draudžiami veiksmai nustatyti LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 17 ir (ar) 19 str. bei kituose aktuose.

- Šventosios senovės gyvenvietėje draudžiama:

- Planuoti bei vykdyti žemės judinimo darbus tose vietose, kuriose pagal archeologinių tyrimų duomenis arba rekomendavus Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Mokslinei archeologijos komisijai archeologinis (kultūrinis) sluoksnis saugomas vietoje (in situ).

- Neištirtoje teritorijoje arba teritorijoje, kur kultūrinis sluoksnis saugomas in situ draudžiama rauti kelmus ir krūmus, sodinti mišką ar veisti medžius ar krūmus, įrengti sąvartynus ar atliekų saugojimo (rūšiavimo) aikšteles, vežti ir sandėliuoti gruntą ar kitas medžiagas, kurios gali turėti dinaminį arba vibracinį poveikį žemės paviršiui ar giliau esantiems žemės sluoksniams, ieškoti naudingųjų iškasenų ir jas eksploatuoti, keisti teritorijos hidrografinį – hidrologinį režimą ar struktūrą, kasti, arti, statyti statinius arba įrenginius ar kitaip judinti žemę bei jos paviršių.

- Keisti žemės reljefą, sklypų pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą, užstatymo tankį ar užstatymo intensyvumą, taip pat ir statinių naudojimo paskirtį, jeigu tokie pakeitimai naikintų ar žalotų Šventosios senovės gyvenvietės vertingąsias savybes.

- Šventosios senovės gyvenvietės ir jos teritorijos archeologiniai tyrimai, tvarkomieji paveldosaugos darbai bei kiti Šventosios senovės gyvenvietės vertingosioms savybėms išsaugoti skirti darbai atliekami vadovaujantis Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu ir jo poįstatyminiais teisės aktais, paveldo tvarkybos reglamento PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“, patvirtinto LR kultūros ministro 2011-08-16 įsakymu Nr. ĮV-538 „Dėl Paveldo tvarkybos reglamento PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ patvirtinimo“, nuostatomis, taip pat atsižvelgiant į Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos ir jo sudarytos Mokslinės archeologijos komisijos pateiktas rekomendacijas.

Reikalinga užtikrinti vietai KVR 1813 apskaitos dokumentuose nustatytas vertingąsias savybes: 7.1.3.4. žemės ir jos paviršiaus elementai - kultūrinis sluoksnis (įvairaus storio sluoksnis su archeologiniais radiniais; kultūrinis sluoksnis sužalotas melioracijos, statybų metu, nuo 1966 m. ištirtas virš 15 tūkst. kv. m plotas; 2014 m., 2018 m.); dabartinis ir senasis reljefas (buvęs Palangos lagūninis ežeras ir jo pakrantės, senovinių upių, protakų duburiai; didžiojoje dalyje yra pievos, dalis apaugusi krūmais, dalis jau užstatyta; FF Nr. 1-15; TRP; 2014 m., 2018 m.)

Žemės sklypo Debesų g. 4 žvalgomieji archeologiniai tyrimai

2021 m. sklype Debesų g. 4, Palangos m. buvo atlikti žvalgomieji archeologiniai tyrimai (pridedama). Tyrimai buvo atlikti 20 arų sklype, kuris yra centrinėje Šventosios senovės gyvenvietės dalyje, apie 130–150 m į P nuo Monciškės g. ir apie 20 m į V nuo apytiksliai Šventosios lagūninio ežero kranto ribos. Sklypas patenka į praeityje buvusio vandens telkinio ežero–lagūnos duburį.

Atlikus tyrimus nustatyta : šurfuose aptikta natūraliai susiformavusi užpelkėjusio ežero litologija. Iki 1,4–1,7 m gylio fiksuotos ežerinės-pelkinės nuosėdos, kurios susiklosčiusios virš smulkaus Litorinos jūros smėlio. Lagūninio ežero dugnas nežymiai žemėja iš rytų į vakarus. Tiriant šurfus archeologinių radinių ar struktūrų neaptikta. Analogiška sluoksnių stratigrafija fiksuota ir gręžiniuose.

Paminklosauginės rekomendacijos:

1. Palangos m., tirtame sklype Debesų g. 4, archeologinio pobūdžio vertingųjų savybių neaptikta. Anksčiau aplinkoje vykdytų tyrimų metu buvo rasta archeologinių radinių ir tyrinėtose radimvietėse Nr. 17–18 ir 57,1 dėl to išlieka tikimybė jų aptikti ir 2021 m. tyrinėtame sklype Debesų g. 4, todėl vykdant atvirus grunto judinimo darbus (išskyrus polių kalimą ir komunikacijų tiesimą uždaru būdu) didesniame nei 1,4–1,5 m gylyje rekomenduojama atlikti archeologinius žvalgymus.

2. Vykdyti atvirus grunto judinimo darbus sklype Debesų g. 4 iki 1,4–1,5 m gylio papildomi archeologiniai tyrimai nereikalingi.

Gaisrinės sauga.

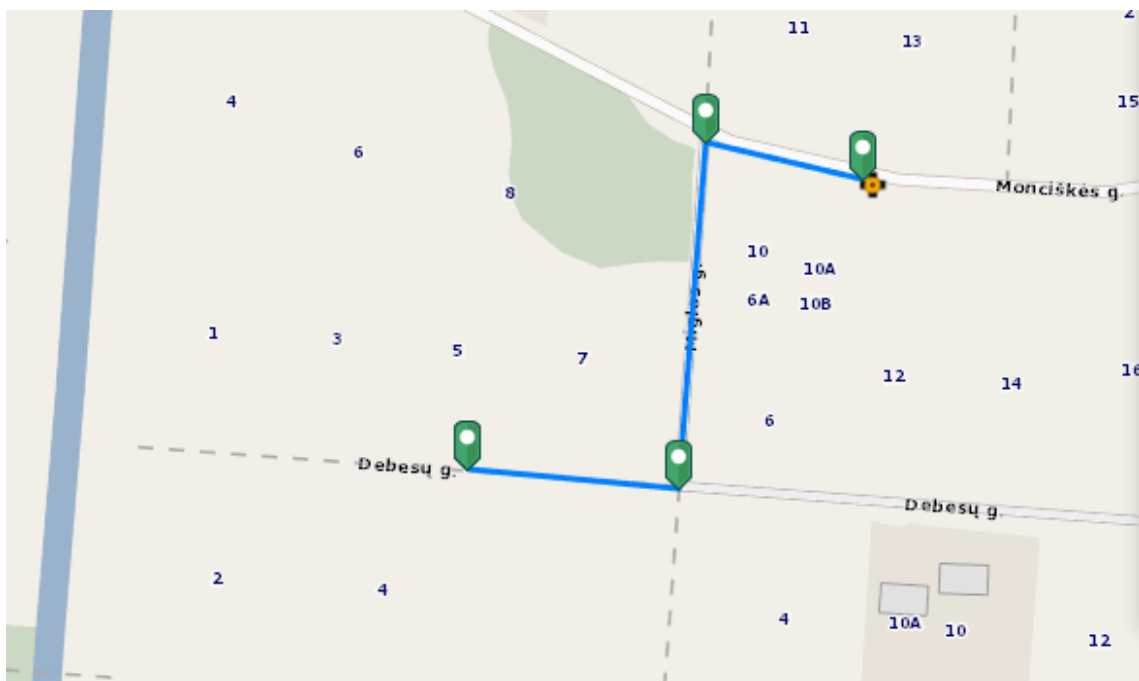
Statiniai statomi vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 d. įsakymu Nr.1-338 „Gaisriniai saugos pagrindiniai reikalavimai“. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.01:2004).

Rengiant pastatų statybos projektus turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai tarp namų ir kitų pastatų priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio. 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.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį pateikiami lentelėje.

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 numatoma vandenį imti iš esamo priešgaisrinio vandens hidranto Monciškės g., vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (Teisės aktų registras, 2014-02-10, Nr.2014-01364). Esamas priešgaisrinis vandens hidrantas yra apie 200 m nuo planuojamų sklypų ribų. Jei projektuojant pastatus ir įvertinus tikslų atstumą nuo pastatų tolimiausio taško iki esamo hidranto, jis viršys 200 m, papildomi gaisrų gesinimo būdai sprendžiami rengiant techninį projektą.



Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo

automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys (Palangos priešgaisrinė gelbėjimo valdyba) – 11,13 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Druskininkų g. 13, Palanga.

Inžineriniai tinklai

Detalioju planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie esamų centralizuotų Palangos miesto inžinerinių tinklų. Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio darbo projekto rengimo metu. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus - atstatyti. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis.

- *Vandentiekio tinklai*: prisijungimas numatomas prie artimiausių esamų centralizuotų vandentiekio tinklų Debesų g. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Nuotekų tinklai*: prisijungimas numatomas prie artimiausių esamų centralizuotų buitinių nuotekų tinklų Debesų g. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Lietaus nuotekų tinklai*: numatoma nuvesti į artimiausią vandens telkinį arba centralizuotus lietaus nuotekų tinklus, kai planuojamoje teritorijoje bus nutiesti. Prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Šildymas*: numatomas elektra, dujomis ar panaudojant alternatyvią energiją: geoterminę, saulės energiją ir pan. Sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- *Dujotiekis*: sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- *Ryšių tinklai*: sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- *Elektros tinklai*: Naujo vartotojo elektros įrenginių prisijungimo prie bendrovės skirstomųjų elektros tinklų prisijungimo sąlygos Vartotojui bus išduodamos teisės aktų nustatyta tvarka. Prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Melioracija*: Planuojama teritorija melioruota – Ø50 mm diametro drenažo sausintuvais. Vadovaujantis LR Melioracijos įstatymo (Žin., 1993, Nr.71-1326) 5 str. 2. punktu: „Žemės savininkai naujas melioracijos sistemas statyti, melioracijos statinius remontuoti ir rekonstruoti privalo Statybos įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.“ sprendžiama STR techninio projekto rengimo metu rekonstruojant esamą melioracijos sistemą ir įrengiant lietaus nuotekų surinkimo sistemą, nepažeidžiant gretimų žemės sklypų savininkų interesų. Techninio projekto rengimo metu paruošti techninę sąmatinę dokumentaciją drenažo sistemų pertvarkymui, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimų žemės sklypų plotuose. Darbai atliekami užsakovo lėšomis. Melioracijos įrenginiai tvarkomi vadovaujantis MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“ nuostatomis. Sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.

Esami inžineriniai tinklai patenkantys į statinių statybos zoną, turi būti iškelti iki statinio statybos pradžios (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Esamos, registruotos NTR registre

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., 11), teritorijos unikalus Nr. 100648395 – 2000 m²;
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V sk., 1), teritorijos unikalus Nr. 100681894 – 2000 m²;

- Potvynių grėsmės teritorijos (VI sk., 10), teritorijos unikalus Nr. 100760563 – 2000 m²;
- Potvynių grėsmės teritorijos (VI sk., 10), teritorijos unikalus Nr. 100766304 – 432 m²;

Nustatomos naujos specialiosios žemės naudojimo sąlygos

- Aerodromo apsaugos zonos (III sk., 1) – 2000 m²;
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., 2) – 2000 m².

Pastaba: Specialiosios žemės naudojimo sąlygos, bei jų plotai, tikslinamos atliekant kadastrinius matavimus.

Atliekos

Atliekas numatoma surinkti sklypų ribose stovinčiuose konteineryje (-iuose), tikslios atliekų konteinerio (-ių) vieta (-os) nustatomos techninio projekto rengimo metu. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, išvežimą ar tvarkymą. Surinktos atliekos turi būti perduodamos savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams.

Susisiekimas

Planuojama teritorija yra Debesų g. 4, Palangos mieste.

Patekimas į detaliuoju planu suformuotus žemės sklypus lieka esamas iš D kat. Debesų gatvės.

Automobilių stovėjimas sprendžiamas sklypų ribose vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“. Automobilių vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:214 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Vadovaujantis 2019-03-28 Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-74 patvirtintu Palangos miesto savivaldybės vietinės reikšmės kelių sąrašu Debesų gatvei suteiktas vietinės reikšmės kelio Nr. PA0042. Pagal LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 18 str. vietinės reikšmės IV kategorijos kelių apsaugos zona – žemės juosta po 3 metrus į abi puses nuo kelio briaunų.

Servitutai

Pagal planuojamo žemės sklypo NTR duomenis sklype nėra registruotų servitutų.

Rengiamu projektu siūlomi servitutai.

Tarnaujantys:

- Sklypų Nr. 1 ir Nr. 2 tarnaus sklypams Nr.1÷2 kelio servitutu – teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas - 215) – 126 m² (Pažymėtas **S**).
- Sklypų Nr. 1 ir Nr. 2 tarnaus sklypams Nr.1÷2 – teise tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas - 222) – 126 m² (Pažymėtas **S**).

Viešpataujantys:

- Sklypai Nr.1÷2 viešpataus sklypų Nr. 1 ir Nr. 2 dalyse kelio servitutu – teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas - 115).
- Sklypai Nr.1÷2 viešpataus sklypų Nr. 1 ir Nr. 2 dalyse – teise tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas - 218).

Pastaba: servitutai registruojami, nustatomi, naikinami LR Civilinio kodekso nustatyta tvarka.


Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje želdinių nėra, pieva.

Vadovaujantis Palangos miesto bendrojo plano koregavimo, nustatant prioritетines savivaldybės infrastruktūros plėtros teritorijas Gamtinio karkaso brėžinio sprendiniais planuojama teritorija patenka į gamtinį karkasą, regioninės reikšmės (A) geoekologinę takoskyrą. Gamtinio karkaso geoekologinis potencialas - 3 (labai silpnas). Geoekologinio potencialo formavimo kryptys – gražinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai.

Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo

tvarkos aprašo patvirtinimo“ (toliau – Tvarcos aprašas) mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – degraduoto gamtinio karkaso teritorijoje - 35% viso vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypo ploto.

Projekto vadovė (TPV 0091).....  A. Taurosevičienė