

PALANGOS MIESTO CENTRINĖS DALIES DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS
ŽEMĖS SKLYPE VYTAUTO G. 83, PALANGOJE
AIŠKINAMASIS RAŠTAS

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA
(DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI)

Reikalavimai ir apribojimai planuojamai ūkinei veiklai ir jos įtakai aplinkai bei gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai aprašyti aiškinamojo rašto sprendiniuose ir gale pridedamas įstatymų ir norminių dokumentų sąrašas.

1.Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai:

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.

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 padalijimas, teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas, Palangos miesto savivaldybės tarybos 2000 m. gegužės 25 d. sprendimo Nr. 32 patvirtinto 1 punktu Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimas planuojamoje teritorijoje.

Koreguojamo detaliojo plano sprendiniai:

Įvertinus gautas planavimo sąlygas, planavimo organizatoriaus pageidavimus, planuojamos teritorijos urbanistines-architektūrines sąlygas, gamtos vertybių apsaugą, įvertinant Palangos miesto bendrąjį planą (2008), planuojamoje teritorijoje numatoma padalinti registruotą 1872 m² ploto žemės sklypą, kad. Nr. 2501/0027:46, adresu Vytauto g. 83, Palangoje, ir suformuoti **2 naujus žemės sklypus** (sklypas Nr.1 – 982 m², sklypas Nr. 2 – 890 m²), nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties.

SKLYPAS NR.1

- Planuojamo sklypo plotas – 982 m².
- Žemės naudojimo tipas – Mišri gyvenamoji teritorija. Pagal Palangos miesto bendrąjį planą (2008m), - planuojama teritorija (Vytauto g. 83, Palanga) patenka į P7 kvartalo

(modernizavimas) „Kurorto paslaugų ir kompleksų teritorijos su galima gyvenamąja statyba teritorijos“, su galimu „Kurorto centro ir kurorto pocių“ reglamentų taikymu (Miesto centro plėtos po 2015 metų teritorijoje).

- Sklypo pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė – nekeičiama.
- Detaliuoju planu nekeičiamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos. Sklype numatomas vienas pagrindinis pastatas ir ne daugiau kaip vienas pagalbinio ūkio pastatas.
- Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas. Pagal Palangos m. centrinės dalies detalų planą.
- Sklypo Nr. 1 vakarinėje pusėje numatoma užstatymo riba sutapatinama su sklypo Nr. 2 užstatymo riba numatant pastatų blokavimo galimybę. Blokuoti leidžiama tik pagalbinio ūkio paskirties statinius, pagrindinių pastatų blokavimas negalimas.
- Nr. 1 yra esamas gyvenamasis namas, kurio aukštis 8,50 m. Remiantis Vytauto g. išklotinės 3D schema matoma, kad Vytauto gatvėje vyrauja 8,50 m - 16,50 m aukščio pastatai. Rekonstruojant esamą pagrindinį pastatą, jo aukštis galimas iki 10,50 m. Sklype projektuojant pagalbinio ūkio paskirties pastatą (ne daugiau kaip vieną), jo aukštis gali būti iki 7,00 m. Sklype aukštingumo didinimas neprieštarauja Palangos m. bendrojo plano sprendiniams.

Planuojamo pastato aukštis tarp esamų pastatų neigiamos įtakos bendram kvartalo vaizdui neturės (smulkiau žiūr. brėžinį „Vytauto gatvės išklotinė“).

- Žvelgiant Vytauto gatvės išklotinę, vyrauja dvišlaičių stogų tipas. Sklype Nr. 1 stogų tipas – dvišlaičiai stogai.
- Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" 8 priedu, nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos: statinių iki 8,5 m aukščio - ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.
- Numatomas maksimalus užstatymo tankis – 29 %.

Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ (9 priedas), pagal kurį 982 m² ploto sklypui maksimalus UT = 29.20 % (pagal matematines taisykles suapvalinus gautą reikšmę bus ≈29%) atsižvelgiant į tai maksimalus visų pastatų užimamas plotas sklype turėtų neviršyti 285 m². Vadovaujantis gamtinio karkaso nuostatais, Gamtinio karkaso kitos tikslinės paskirties sklypų UT ribojamas iki 30% ploto.

Įvertinant nuosavybės dokumentus, esamas pastatais užstatytas plotas yra 205m² (kai gyvenamojo namo užstatytas plotas yra 166 m², ūkinio pastato – 16m² ir garažo – 23m²), tai sudaro 21% nuo 982 m² sklypo ploto.

- Numatomas maksimalus užstatymo intensyvumas – 0,4.

- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalys – 35 %. Atsižvelgiant į LR AM 2007-12-21 įsakymą Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, kur mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto gamtinio karkaso teritorijose, Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose – 35%.

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Detalioju planu planuojamoje teritorijoje numatomi:

- Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai: architektūrinius pastato sprendinius projektuoti kompleksiskai, sprendžiant fasadų kompoziciją, architektūrinę raišką derinti prie Palangos miesto architektūrinio savitumo ir atsižvelgiant į aplinkinį užstatymą. Planuojant statybos darbus ir parenkant architektūrinius sprendimus turi būti tinkamai įvertintas kraštovaizdžio pobūdis, projektuojami pastatai turi sudaryti darnią bendrą visumą su gretima aplinka. Fasadų apdailai naudoti tradicines medžiagas: plytas, tinką, medį ir spalvas, būdingas Palangos kurorto architektūrai, derinant prie gretimo užstatymo ir aplinkinio kraštovaizdžio. Spalviniame sprendime - Palangos kurortui būdingas spalvas. Stogo dangai - derinti prie aplinkinio užstatymo. Stogai - dvišlaičiai. Žemės sklypų užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas.
- Planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemonės ir kitus kilnojamuosius objektus, įrenginius, laikinų statinių statyba galima privačiuose sklypuose jei neviršijama leistina žemės sklypo užstatymo tankio rodiklio reikšmė, laikino statinio užstatymo plotas prilyginamas pastatais užstatytam plotui.
- Sklype gali būti vienas vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su poilsio paskirties patalpomis ir ne daugiau kaip vienas pagalbinio ūkio paskirties pastatas. Maksimalus visų pastatų užimamas plotas sklype turėtų neviršyti 285 m². Gyvenamosios paskirties pastato tūris dominuojantis. Gyvenamosios paskirties pastato aukštis ≤10,50 m, pagalbinio ūkio paskirties pastatų ≤7,00m.
- Išoriniam aptvėrimui naudoti ažūrinę tvorą iki 150 cm, arba žymėti sklypo ribas želdiniais.
- Visi esamo pastato inžineriniai tinklai pajungti prie miesto centralizuotų tinklų. Rengiant inžinerinių tinklų rekonstrukcijos projektus, projektuojant naujus tinklus, darbus vykdyti tik nustatyta tvarka gavus tinklus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas, parengus techninius projektus bei gavus statybos darbų leidimus.

Visiems esamiems ir naujai projektuojamiems inžineriniams tinklams nustatomos apsaugos zonos pagal „Specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas“ (Žin., 1992 Nr. 22-625; 2003 Nr. 105-4709).

Sklypo savininkas privalo užtikrinti normalų priėjimą ir privažiavimą esamos inžinerinės įrangos remontui bei avarinių situacijų likvidavimui.

- Įvažiavimas į planuojamą sklypą yra iš Vytauto gatvės. Jis paliekamas esamas. Automobilių stovėjimo vietos projektuojamos tik planuojamo sklypo ribose.
- Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (remiantis 2019 06 06 Nr. XIII-2166):
 - Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
 - Elektros tinkle apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
 - Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
 - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

SKLYPAS NR. 2

- Planuojamo sklypo plotas – 890 m².
- Žemės naudojimo tipas – Mišri gyvenamoji teritorija. Pagal Palangos miesto bendrąjį planą (2008m), - planuojama teritorija (Vytauto g. 83, Palanga) patenka į P7 kvartalo (modernizavimas) „Kurorto paslaugų ir kompleksų teritorijos su galima gyvenamąja statyba teritorijos“, su galimu „Kurorto centro ir kurorto pcentrių“ reglamentų taikymu (Miesto centro plėtros po 2015 metų teritorijoje).
- Sklypo pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė – nekeičiama.
- Detaliuoju planu nekeičiamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos. Sklype numatomas vienas pagrindinis pastatas ir ne daugiau kaip vienas pagalbinio ūkio pastatas.
- Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas. Pagal Palangos m. centrinės dalies detalųjį planą.
- Sklypo Nr. 2 rytinėje pusėje numatoma užstatymo riba sutapatinama su sklypo Nr. 1 užstatymo riba numatant pastatų blokavimo galimybę. Blokuoti leidžiama tik pagalbinio ūkio paskirties statinius, pagrindinių pastatų blokavimas negalimas.
- Sklype Nr. 2 sklype projektuojant vienbutį ar dvibutį gyvenamą namą, jo aukštis galimas iki 10,50 m. Projektuojant pagalbinio ūkio paskirties pastatą (ne daugiau kaip vieną), jo aukštis galimas iki 7,00 m. Sklypo pastatų aukštis neprieštarauja Palangos m. bendrojo plano sprendiniams.
- Remiantis Vytauto g. išklotinės 3D schema matoma, kad planuojamo pastato aukštis tarp esamų pastatų neigiamos įtakos bendram kvartalo vaizdui neturės, nes jis projektuojamas kvartalo viduje ir nebus dominuojantis. (smulkiau žiūr. brėžinį „Vytauto gatvės išklotinė“).

- Sklype Nr. 2 stogų tipas – šlaitiniai ar sutapdinti stogai, nes kvartalo viduje vyrauja sutapdinti stogai.
- Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" 8 priedu, nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos: statinių iki 8,5 m aukščio - ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.
- Numatomas maksimalus užstatymo tankis – 30 %.
Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ (9 priedas), pagal kurį 890 m² ploto sklypui maksimalus gali būti UT = 30,8% (pagal matematines taisykles suapvalinus gautą reikšmę bus $\approx 31\%$). Bet vadovaujantis gamtinio karkaso nuostatais, Gamtinio karkaso kitos tikslinės paskirties sklypų UT ribojamas iki 30% ploto. Todėl sklype užstatymo tankumas numatomas 30 %, maksimalus visų pastatų užimamas plotas sklype turėtų neviršyti 270 m².
- Numatomas maksimalus užstatymo intensyvumas – 0,4.
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalys – 35 %. Atsižvelgiant į LR AM 2007-12-21 įsakymą Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, kur mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto gamtinio karkaso teritorijose, Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose – 35%.

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Detalioju planu planuojamoje teritorijoje numatomi:

- Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai: architektūrinius pastato sprendinius projektuoti kompleksiskai, sprendžiant fasadų kompoziciją, architektūrinę raišką derinti prie Palangos miesto architektūrinio savitumo ir atsižvelgiant į aplinkinį užstatymą. Planuojant statybos darbus ir parenkant architektūrinius sprendimus turi būti tinkamai įvertintas kraštovaizdžio pobūdis, projektuojami pastatai turi sudaryti darnią bendrą visumą su gretima aplinka. Fasadų apdailai naudoti tradicines medžiagas: plytas, tinką, medį ir spalvas, būdingas Palangos kurorto architektūrai, derinantis prie gretimo užstatymo ir aplinkinio kraštovaizdžio. Spalviniame sprendime - Palangos kurortui būdingas spalvas. Stogo dangai - derinti prie aplinkinio užstatymo. Stogai – šlaitiniai ar sutapdinti. Žemės sklypų užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas.
- Planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemonės ir kitus kilnojamuosius objektus, įrenginius, laikinų

statinių statyba galima privačiuose sklypuose jei neviršijama leistina žemės sklypo užstatymo tankio rodiklio reikšmė, laikino statinio užstatymo plotas prilyginamas pastatais užstatytam plotui.

- Sklype gali būti vienas vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su poilsio paskirties patalpomis ir ne daugiau kaip vienas pagalbinio ūkio paskirties pastatas. Maksimalus visų pastatų užimamas plotas sklype turėtų neviršyti 270 m². Gyvenamosios paskirties pastato tūris dominuojantis. Gyvenamosios paskirties pastato aukštis $\leq 10,50$ m, pagalbinio ūkio paskirties pastatų $\leq 7,00$ m.
- Išoriniam aptvėrimui naudoti ažūrinę tvorą iki 150 cm, arba žymėti sklypo ribas želdiniais.
- Visi esamo pastato inžineriniai tinklai pajungti prie miesto centralizuotų tinklų. Rengiant inžinerinių tinklų rekonstrukcijos projektus, projektuojant naujus tinklus, darbus vykdyti tik nustatyta tvarka gavus tinklus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas, parengus techninius projektus bei gavus statybos darbų leidimus.

Visiems esamiems ir naujai projektuojamiems inžineriniams tinklams nustatomos apsaugos zonos pagal „Specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas“ (Žin., 1992 Nr. 22-625; 2003 Nr. 105-4709).

Sklypo savininkas privalo užtikrinti normalų priėjimą ir privažiavimą esamos inžinerinės įrangos remontui bei avarinių situacijų likvidavimui.

- Įvažiavimas į planuojamą sklypą numatomas iš gretimo sklypo, Nr. 1, nuosavybės teise priklausančioms tiems patiems fiziniams asmenims, numatyti servitutinį privažiavimą prie planuojamo sklypo (130 m²).
- Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (remiantis 2019 06 06 Nr. XIII-2166):
 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
 - Elektros tinkle apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

Planuojamos teritorijos atitikimas bendrojo plano sprendiniams:

Bendrojo plano sprendiniai, pagal vyraujančius požymius, nurodo miesto funkcines zonas ir nustato tose zonose galimas žemės naudojimo paskirtis ir būdus bei užstatymo intensyvumo ir aukštingumo reglamentus. Miesto savivaldybės teritorija pagrindiniame bendrojo plano brėžinyje (atsižvelgiant į susiklosčiusią ar planuojamą miesto struktūrą) yra suskirstyta į nagrinėjamus rajonus, kurie apvesti juodu kontūru ir pažymėti unikaliu numeriu. Numerio vieta ant konkrečios funkcinės zonos (spalvos) nurodo nagrinėjamo rajono dominuojančią funkciją ir vietą reglamentų lentelėje.

Pagal Palangos miesto bendrąjį planą, patvirtintą Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008-12-30 sprendimu Nr. T2-317, planuojama teritorija patenka į P7 rajoną (modernizavimas) ir į kurorto paslaugų ir kompleksų teritorijos su galima gyvenamąja statyba funkcinę zoną.

Bendrojo plano sprendiniuose nurodytoms urbanizuojamoms teritorijoms numatomos struktūros optimizavimo priemonės: P7 rajone – modernizavimas, numatyta miesto centro plėtra po 2015 m., kurioje galimas kurorto centro ir kurorto pcentrių reglamentų taikymas.

modernizavimas - kompaktiškai užstatytose miesto teritorijose numatomas kompleksinis gerbūvio, užstatymo ir infrastruktūros atnaujinimas ir modernizavimas.

Urbanizuotos teritorijos modernizuojamos parengus kompleksinius nagrinėjamo rajono ar jo dalies renovacijos projektus, numatančius pastatų modernizavimo, aplinkos atnaujinimo principus, lokalių kvartalo želdynų sistemą, automobilių stovėjimo vietų išdėstymo principus. Nauja statyba, tankinanti nagrinėjamų rajonų gyvenamųjų teritorijų užstatymą, galima tik tuo atveju jei tai numatyta kompleksiniuose jų renovacijos projektuose ir yra tiesiogiai susieta su teritorijos revitalizacija.

Planuojamame laikotarpyje modernizuojant urbanizuotas teritorijas Senojoje Palangoje numatytas centro ir pcentrių plėtrai po skaičiuojamo periodo, joms galima taikyti „kurorto centro ir kurorto pcentrių“ reglamentus.

Vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais, nagrinėjamų rajonų svarbiausiais režimų reikalavimais pagal spalvinį žymėjimą ir funkcinę zoną, planuojamam žemės sklypui Vytauto g. 83, Palangoje, *taikomi kurorto centro, kurorto pcentrių teritorijos funkcinės zonos reglamentai.*

Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai (G kodas; Indeksas): Konservacinės paskirties (tik saugomų objektų teritorijose, tp3; C); Kitos paskirties: gyvenamosios teritorijos (tp6; G), visuomeninės paskirties terit. (tp7; V), komercinės paskirties objektų ter. (tp9;K), inžinerinės infrastruktūros terit. (tp10; I), rekreacinės teritorijos (tp13; R), bendro naudojimo teritorijos (tp11; B).

Rekomenduojama teritorijų struktūra: Gyvenamoji su komunikaciniais koridoriais 10-40%, Viešo naudojimo želdynai $\geq 8\%$, Aptarnavimo infrastruktūra (socialinė, kurorto ir kita) $\geq 40\%$.

Maksimalus pastatų aukštingumas – iki 5 aukštų, maksimalus užstatymo intensyvumas **gyvenamosios paskirties sklypams – 1;** (negyvenamosios paskirties) – iki 1,8.

Šio rengiamo detaliojo plano sprendiniai, kuriais nustatomas žemės sklypo naudojimo naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos bei reglamentai, neprieštaraus Palangos miesto bendrojo plano sprendiniams.

Atliekos

Planuojamuose sklypuose **Nr. 1** ir **Nr. 2** atliekos (pagal atskiras jų rūšis) bus kaupiamos konteineriuose, talpyklose ir pagal gyventojų sutartis su atliekų išvežėjais išvežamos į atliekų sąvartyną. Konteinerių ar talpyklų aikštelės turi būti padengtos vandeniu nelaidžia danga. Aikštelės paviršiaus nuolydis turi būti ne didesnis kaip 10 procentų. Atliekų tvarkymas vykdomas vadovaujantis LR Atliekų tvarkymo įstatymu Nr. VIII-787 (galiojančia aktualia redakcija). Detaliojo plano

pagrindiniame brėžinyje numatytos rekomenduojamos konteinerių pastatymo vietos, o techninio projekto metu bus parenkamos tikslios atliekų surinkimo aikštelių vietos. Aikštelėse turi būti numatytos atliekų surinkimo priemonės rūšiuojamam atliekų surinkimui, t.y. stiklo, plastiko, popieriaus, maisto ir mišrioms atliekoms skirti konteineriai.

Susisiekimas.

Planuojama teritorija integruota į Palangos miesto susiekimo tinklą. Įvažiavimai į planuojamos teritorijos sklypus numatomas iš Vytauto g. **Sklype Nr. 1** įvažiavimas į sklypą paliekamas esamas iš Vytauto g. **Sklype Nr. 2** įvažiavimas į planuojamą sklypą numatomas iš gretimo sklypo, Nr. 1, nuosavybės teise priklausančiams tiems patiems fiziniams asmenims, numatyti servitutinį privažiavimą prie planuojamo sklypo (151 m²).

Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ Vytauto gatvė priskiriama C kategorijai. Pagal minėtą STR 2.06.04:2014 minimalus atstumas tarp C kategorijos gatvės juostos raudonųjų linijų 20 m, minimalus atstumas tarp įvažiavimų išvažiavimų neregamentuojamas. Rengiamu teritorijos planavimo dokumentu gatvės juostos raudonosios linijos sutapatina su sklypų ribomis. Vytauto gatvė neturi patvirtintų ir tiksliai nustatytų gatvės juostos raudonųjų linijų (Pagal Palangos m. transporto organizavimo ir gatvių raudonųjų linijų spec. plano koncepciją (Palangos m.sav. tarybos 2015-05-28 sprendimą (Nr. T2-166), planuojamos teritorijos šiaurinėje gretimybėje esanti Vytauto gatvė – C kategorijos gatvė, RL=20 m. Pažymėtina, kad "Palangos miesto transporto organizavimo ir gatvių raudonųjų linijų specialusis planas" nepatvirtintas (negaliojantis) ir neįregistruotas Teritorijų planavimo dokumentų registre. Šiuo metu specialiojo plano rengimo procedūros yra nutrauktos).

Planuojamų sklypų Nr. 1 ir Nr. 2 automobilių statymo vietų poreikis prie numatomų statyti pastatų nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Gyvenamosios paskirties (vieno ar dviejų butų) pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 m², turi būti įrengta 1 automobilio stovėjimo vieta; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m², bet neviršija 140 m² – 2 automobilių stovėjimo vietos; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m² – 2 automobilių stovėjimo vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 m² didesniai kaip 140 m² esančiam naudingajam plotui.

Norminis automobilių stovėjimo vietų kiekis bus nustatomas įvertinant pastato poreikį techninių projektų rengimo metu. Automobilių parkavimas numatomas tik sklypo ribose ant kietų dangų ar pastatų tūriuose.

Želdiniai.

Planuojama teritorija patenka į degraduotos gamtinio karkaso – stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso - teritorijos zoną (žr. Planuojamos teritorijos schema ant Palangos miesto bendrojo plano gamtinio karkaso brėžinio).

LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (aktuali redakcija) nustatytos šios projektuojamų žemės sklypų priklausomųjų želdynų normos (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose – ne mažiau kaip 35 %. Korio danga ir vertikalus apželdinimas neįskaičiuojami į želdynų plotą. Rengiant techninį (-ius) projektą (-us), želdiniai turi būti suprojektuoti Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo nuostatomis.

Sklypo **Nr. 1** rytinėje dalyje auga gudobelė, sidabrinė pušis, kurias numatomas išsaugoti. Taip pat sklype auga dvi alyvos. Jų būklė patenkinama, pavojingai pasvirusios pažeistais kamienais. Šios alyvos numatomos šalinti. Kompensuojant sklype Nr. 1 numatoma pasodinti 5 vnt. medžių – Gudobelės. Sklypo vakarinėje dalyje auga seni vaismedžiai. Jie nepatenka į saugotinų medžių kategoriją, dėl to esant poreikiui numatomi šalinti. **Visi numatomi sprendiniai suderinti su Palangos miesto savivaldybės administracijos Aplinkos ir žemėtvarkos skyriumi.**

Sklypo **Nr. 2** vakarinėje dalyje auga 8-ios mažalapės liepos, 9-ni paprastieji klevai, du plantanalapiai klevai. Vienas plantanalapis klevas auga 1 metras nuo kaimyninio pastato, todėl ji numatoma šalinti. Kompensuojant sklype Nr. 2 numatoma pasodinti 3 vnt. medžių – Gudobelės. Kiti medžiai numatomi saugoti. Didžioje sklypo dalyje auga seni vaismedžiai, kurie nepatenka į saugotinų medžių kategoriją, todėl esant poreikiui numatomi šalinti. **Visi numatomi sprendiniai suderinti su Palangos miesto savivaldybės administracijos Aplinkos ir žemėtvarkos skyriumi.**

Smulkiai želdiniai sklypų ribose analizuojami ir sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų ir normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, kur mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto gamtinio karkaso teritorijose, Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose – 35%.

Vadovaujantis Želdinių apsaugos, vykdant statybos darbus, taisyklių, patvirtintų LR Aplinkos ministro 2010-03-15 įsakymu Nr. D1-193, 7.9. punkto nuostatomis, statytojas privalo nekasti tranšėjų (kabelio, vandentiekio ir kanalizacijos vamzdžių ir kt. įrenginių tiesimui) arčiau kaip 3 m nuo medžio kamieno, kurio diametras didesnis kaip 15 cm, arčiau kaip 2 m, kai kamieno diametras iki 15 cm ir arčiau kaip 1,5 m – nuo krūmų, skaičiuojant atstumą nuo kraštinio stiebo, todėl parinkdami medžių tvarkymo priemonės turi būti įvertinti atstumai nuo medžio kamieno iki darbų ribos.

Numatoma veikla žemės sklypuose niekaip neįtakos gamtinio karkaso pakitimų.

Servitutai.

Sklypas Nr. 1:

215 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) sklypui Nr. 2; plotas-0.0151 ha;

222- Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) sklypui Nr. 2 - 0.0151 ha;

Sklypas Nr. 2:

115 - Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) sklype Nr. 1; plotas-0.0151 ha;

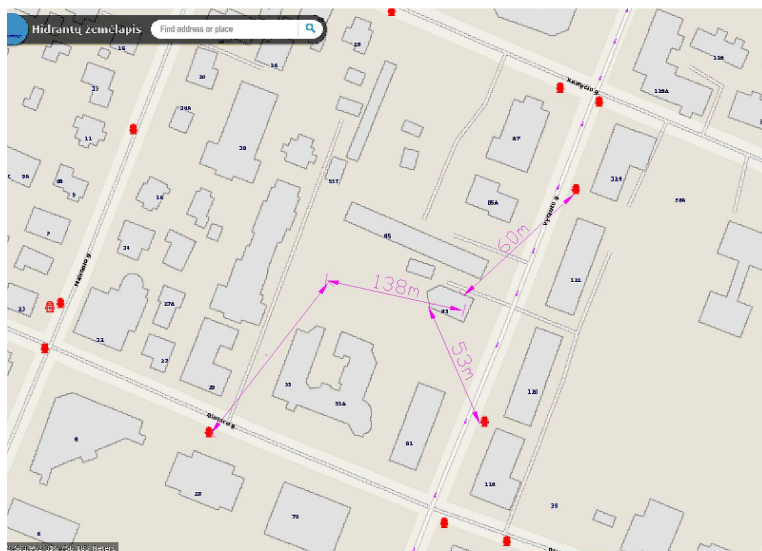
218- Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) sklype Nr. 1 - 0.0151 ha;

Gaisrinė sauga

Sklypuose **Nr. 1** ir **Nr. 2** rengiant pastatų techninius projektus gaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Galimų išorės gaisrų gesinimui numatomas vanduo galės bus imamas iš esamų priešgaisrinių hidrantų. Artimiausi esami hidrantai yra Vytauto (~60 m) ir Gintaro (~140m) gatvių sankryžoje. Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant techninį projektą, gavus technines sąlygas.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Atstumai tarp pastatų turi būti nustatomi pagal „Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus“, patvirtintus 2010-12-07 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu Nr. 1-338, 6 lentelę.

Techninio projekto rengimo stadijoje vandens kiekis išorės gaisrų gesinimui ir kiti parametrai turi būti nustatomi vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“.



Inžineriniai tinklai.

Sklypas Nr. 1

Planuojamoje teritorijoje yra išvystytos dujų, elektros, ryšių, vandentiekio tinklų, buitinių ir lietaus nuotekų tinklų linijos. Inžineriniai tinklai bus projektuojami pagal tinklus eksploatuojančių įmonių prisijungimo sąlygas. Planuojamų žemės sklypų sprendinių įgyvendinimui reikalingą inžinerinę infrastruktūrą žemės sklypo savininkai spręs savo lėšomis.

Vandentiekio tinklai.

Planuojamoje teritorijoje yra esami vandentiekio tinklai. Teritorijos aprūpinimas vandeniu numatomas nuo esamų vandentiekio tinklų Vytauto gatvėje. Vandentiekio tinklai projektuojami techninio projekto rengimo metu gavus prisijungimo sąlygas, prisijungimui prie centralizuotų tinklų.

Nuotekų tinklai.

Planuojamoje teritorijoje yra esami buitinių nuotekų tinklai. Buitinių nuotekų nuvedimą iš planuojamos teritorijos numatomas į esamus buitinių nuotekų tinklus Vytauto gatvėje. Buitinių nuotekų tinklai projektuojami techninio projekto rengimo metu gavus prisijungimo sąlygas, prisijungimui prie centralizuotų tinklų.

Lietaus nuotekų surinkimas.

Planuojamoje teritorijoje yra esami lietaus nuotekų tinklai. Lietaus nuotekos bus nuvedamos į artimiausius lietaus nuotekų tvarkymo tinklus esančius Vytauto gatvėje. Jungiantis prie centralizuotų nuotekų tinklų būtina gauti prisijungimo sąlygas. Žemės sklypo savininkas privalo organizuotai (naudojant nuotekų tvarkymo sistemas) surinkti lietaus bei ištirpusio sniego vandenį ir pašalinti juos į centralizuotas nuotekų tvarkymo sistemas, nepažeidžiant gretimų žemės sklypų savininkų interesų. Paviršinės lietaus nuotekos sprendžiamos techninio projekto rengimo metu projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas, apskaičiuojant paviršinių nuotekų projektinį srautą ir kt., vadovaujantis STR 2.07.01:2003. „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“.

Elektros tiekimas.

Planuojamas elektros tinklų pajungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, gavus technines sąlygas prisijungimui prie esamų skirstomųjų elektros tinklų. Elektros linijos, kurios patenka į statinių statybos zoną iškeliamos (Elektros tinklų iškėlimas bus sprendžiamas techninio projekto rengimo metu). Nutiesus elektros tinklus, nustatomas specialiųjų žemės naudojimo sąlygų apribojimas : elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - požeminių kabelių linijos po 1 metrą į abi puses linijos.

Ryšiai.

Planuojamoje teritorijoje yra esami ryšių tinklai. Ryšių tinklų pajungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, gavus technines sąlygas prisijungimui prie esamų ryšių tinklų. Rengiant statinių techninį darbo projektą telekomunikacijų tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei į

gatvės važiuojamąją dalį. Naujos telekomunikacijų trasos bus numatomos nuo artimiausio ryšių kabelių kanalų šulinio. Nutiesus naujus telekomunikacijų tinklus nustatomas specialiųjų žemės naudojimo sąlygų apribojimas: viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - po 1 metrus į abi puses nuo požeminių linijų.

Šildymas.

Pagal Palangos miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendinius žemės sklypas patenka į necentralizuoto aprūpinimo šiluma zoną, prioritetinis kuras – gamtinės dujos. Pagal Šilumos ūkio specialiojo plano sprendinius statinio šildymui bus naudojami ekologiški šildymo būdai: geoterminė energija ir saulės energija ir kiti atsinaujinantys šaltiniai.

Dujotiekis.

Planuojamoje teritorijoje yra esami dujotiekio tinklai. Dujotiekio linija, kuri patenka į statinių statybos zoną iškeliamą (dujotiekio tinklų iškėlimas bus sprendžiamas techninio projekto rengimo metu). Planuojamoje teritorijoje dujotiekio tinklams nustatomos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų apribojimas: skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) - po 2 metrus į abi puses nuo vamzdyno sienelės.

Sklypas Nr. 2

Numatomas inžinerinių tinklų (**vandentiekio, buitinių nuotakų, lietaus nuotekų, elektros, ryšių ir dujų**) prisijungimas prie centralizuotų miesto tinklų, kuris vykdomas pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas technines sąlygas. Planuojamo žemės sklypo sprendinių įgyvendinimui reikalingą inžinerinę infrastruktūrą žemės sklypo savininkai spręs savo lėšomis.

Pagal Palangos miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendinius žemės sklypas patenka į necentralizuoto aprūpinimo šiluma zoną, prioritetinis kuras – gamtinės dujos. Pagal Šilumos ūkio specialiojo plano sprendinius statinio **šildymui** bus naudojami ekologiški šildymo būdai: geoterminė energija ir saulės energija ir kiti atsinaujinantys šaltiniai.

Pastaba:

* Inžinerinių tinklų apsaugos zonose draudžiama vykdyti statybos darbus, esant būtinumui, parengti inžinerinių tinklų perkėlimo projektą ir suderinti su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis;

* Nutiesus inžinerinius tinklus žemės sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;

Projekto vadovas

V. Janulis

Architektė L. Žvinklienė