

Planavimo organizatorius: Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Vytauto g. 112, Palanga, tel. (8 460) 48705, faks. (8 460) 40217	Teritorijų planavimo dokumentas: Kunigiškių gyvenamojo kvartalo detalaus suplanavimo projekto koregavimas žemės sklype Sakalo g. 26, Palangoje
--	--

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

4. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

4.1. 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.

4.2. Planavimo tikslai

Optimalios urbanistinės struktūros numatymas, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, naudojimo būdo, teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas, Palangos miesto tarybos 1995 m. kovo 22 d. sprendimu Nr. 17 patvirtinto Kunigiškių gyvenamojo kvartalo detalaus suplanavimo projekto koregavimas žemės sklype Sakalo g. 26, Palangoje.

4.3. Teritorijos naudojimo svarbiausios kryptys:

- Nustatomas žemės sklypo Nr. 1 naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (erdvinio objekto kodas – G1);
- Žemės sklypui NR.1 nustatomas servitutas – 222. Servituto zona S1 – 68 m² (servitutas 222). Servituto zona S1 naudosis elektros tinklus eksploatuojančios įmonės;
- Nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai.

Žemės naudojimo būdų turinys nustatytas "Žemės naudojimo būdų turinio apraše", patvirtintame Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 11 d. įsakymu Nr. 3D-830/D1-920 (Žin., 2005, Nr. 14-450; 2013, Nr. 128-6536).

Statinių paskirtys atitinka STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. D1 –713, nustatytas pastatų naudojimo paskirtis.

4.4. Papildomi teritorijos naudojimo reqlamento reikalavimai:

a - urbanistiniai ir architektūriniai užstatymo reqlamentai nustatyti vadovaujantis "Kunigiškių teritorijos, Palangos miesto bendrajame plane pažymėtos kaip K6 ir K9 kvartalai, architektūrinės - urbanistinės sistemos ir kraštovaizdžio tvarkymo specialiuoju planu":

Galimas užstatymo aukštis: maksimalus pagrindinio pastato aukštis - iki 8,50 m (iki vieno aukšto su mansarda); maksimalus pagalbinio ūkio paskirties pastatų aukštis - iki 7,50 (iki vieno aukšto su mansarda).

Pastatų tūris: gyvenamosiose teritorijose galimi ne daugiau kaip du gyvenamieji namai, kurių vienas dominuojantis, formuojantis gatvės užstatymo liniją, arba vienas gyvenamasis namas ir ne daugiau kaip du pagalbinio ūkio paskirties pastatai sklypo gilumoje. Maksimalus vieno pastato užstatymo plotas apie 180 m². Laikinių statinių statyba galima privačiuose žemės sklypuose jei neviršijama leistina žemės sklypo užstatymo tankio rodiklio reikšmė. Laikino statinio užstatymo plotas prilyginamas pastatais užstatytam plotui; planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemonės ir kitus kilnojamuosius objektus/įrenginius; planuojamoje teritorijoje galimi ne mažesni kaip II-os grupės nesudėtingi statiniai, išskyrus laikinus statinius.

Fasadų apdaila: spalva, medžiagiškumas derinamas su aplinkiniu užstatymu (kontrasto ar niuanso principu); naudojamos tradicinės Žemaitijos regiono spalvos; naudojamas tinkas, įvairių rūšių apdailinės plytos, medis, akmuo.

Stogas: pastatų stogai - šlaitiniai. Stogo šlaito nuolydis (kampas tarp horizontalios plokštumos ir stogo šlaito plokštumos) aukščiau karnizo - ne mažesnis kaip 45°. Spalva - tradicinė natūralaus molio čerpių spalva (rusva). Išskirtiniais atvejais stogų spalva nustatoma pagal vyraujančią kvartalo stogų spalvą.

Sklypų aptvėrimas: sklypai nuo gatvės gali būti atitverti tik ažūrine tvora arba gyvatvore. Tvoros aukštis prie gatvės - 1,2 m.

Išorinė vaizdo reklama: įrengiama vadovaujantis Palangos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialiuoju planu, patvirtintu Palangos miesto savivaldybės tarybos 2014 m. balandžio 24 d. sprendimu Nr. T2-145.

b - teritorijos (žemės sklypų) apželdinimas.

Želdinių kiekis sklypuose nustatomas didesnis, nei numato Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694.

c - automobilių parkavimas

Automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai". Automobilių stovėjimui planuojamos vietos gali būti įrengiamos kiemo aikštelėse ir (arba) pastatų tūriuose - garažuose. Automobilių stovėjimo vietos tikslinamos techninio projekto rengimo metu.

4.5. Teritorijos apsaugos svarbiausios kryptys

Sklypo Nr.	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos
1	- Aerodromo apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, pirmasis skirsnis); - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Pastabos:

1. Planuojamo sklypo žemės naudojimo apribojimai yra nustatyti vadovaujantis LR „Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu“ (2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166, aktuali redakcija).

2. Žemės naudojimo apribojimai (nustatyta tvarka suprojektuotų ir pastatytų inžinerinių tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribos ir plotai) gali būti tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka.

4.6. Teritorijos tvarkymo prioritetai

Detalioju planu nustatomas žemės sklypo Nr. 1 naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (erdvinio objekto kodas – G1). Žemės sklypui NR.1 nustatomas servitutas – 222. Servituto zona S1 – 68 m² (servitutas 222). Servituto zona S1 naudosis elektros tinklus eksploatuojančios įmonės. Nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai.

Žemės naudojimo būdų turinys nustatytas "Žemės naudojimo būdų turinio apraše", patvirtintame Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 11 d. įsakymu Nr. 3D-830/D1-920 (Žin., 2005, Nr. 14-450;2013, Nr.128-6536).

Statinių paskirtys atitinka STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. D1 –713, nustatytas pastatų naudojimo paskirtis.

Planuojamo žemės sklypo naudojimo būdas, privalomieji ir papildomi teritorijos naudojimo reglamento reikalavimai turi atitikti galiojančius norminius dokumentus ir nepabloginti gretimų savininkų žemės ir kito nekilnojamo turto naudojimo sąlygų, nepažeisti jų interesų.

Žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas, užstatymo tankis ir intensyvumas, statinių aukštis, planuojamų sklypų ribos pateikiami pagrindiniame brėžinyje.

4.7. Inžinerinė infrastruktūra

Numatomas inžinerinių tinklų (vandentiekio, buitinių, lietaus nuotekų, elektros, ryšių ir dujų) prisijungimas prie centralizuotų tinklų, kuris vykdomas pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas technines sąlygas.

Pagal schemą iš Palangos miesto šilumos ūkio specialiojo plano (patvirtintas Palangos miesto savivaldybės tarybos 2009-12-03 sprendimu Nr. T2-306), planuojama teritorija patenka į ncentralizuoto aprūpinimo šilumos zoną. Prioritetinis kuras – gamtinės dujos.

4.8. Susisiekimas

Planuojama teritorija integruota į miesto susisiekimo tinklą. Į sklypą patenkama iš vakarinėje pusėje esančios Sakalo gatvės arba rytinėje pusėje esančio privažiavimo.

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 buto) 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.

Gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 140 m², turi būti įrengtos 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.

Automobilių stovėjimui planuojamos vietos gali būti įrengiamos kiemo aikštelėse ir (arba) pastatų tūriuose - garažuose. Automobilių stovėjimo vietų skaičius bei vietos tikslinami pastatų

techninių projektų rengimo metu.

4.9. Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje yra medžių. Rengiamo detaliaojo plano sprendiniais numatoma išsaugoti visus teritorijoje esančius medžius. Į statybos zoną patenkanti paprastoji pušis (pinus sylvestris; aukštis - 1.37 m, maksimalus kamieno storis - 3 cm), persodinama į kitą vietą sklype, ne arčiau kaip 3 m nuo statybos zonos, vadovaujantis "Želdinių apsaugos, vykdant statybos darbus, taisyklėmis". 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.

Vadovaujantis „Gamtinio karkaso nuostatų“ (patvirtintų LR aplinkos ministro 2014 m. sausio 7 d. įsakymu Nr. D1-22) 11 punktu, gamtinio karkaso kitos paskirties žemės sklypų tankis yra ribojamas iki 30 % ploto. Planuojamame žemės sklype leistinas užstatymo tankumas atitinka minėtų nuostatų reikalavimus.

Planuojama teritorija patenka į degraduotos gamtinio karkaso teritorijos zoną (žr. Planuojamos teritorijos schema ant Palangos miesto bendrojo plano gamtinio karkaso brėžinio). Planuojamoje teritorijoje numatoma veikla niekaip neįtakos gamtinio karkaso pakitimų.

Želdiniai ir jų tvarkymas sklypuose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninių projektų rengimo metu. Vadovaujantis 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“ (Žin., 2007-12-28, Nr.137-5624; pakeitimas 2014-01-14, Nr. D1-36).

4.10. Detaliaojo plano sprendinių atitikimo galiojantiems teritorinio planavimo dokumentams įvertinimas

Pagal Palangos miesto bendrojo plano (patvirtintas Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008-12-30 sprendimu Nr. T2-317) sprendinius, planuojamas žemės sklypas patenka į **K9** kvartalo teritoriją – **mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos** (tarp jų ir sodininkų bendrijų teritorijos, konvertuojamos į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąsias teritorijas). Vyraujantys teritorijos požymiai: mišrios teritorijos, kuriose dominuoja gyvenamoji veikla (mažaaukštė vienbutė ir blokuota gyvenamoji statyba), kartu su jos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra.

Šiai teritorijai nustatyti sprendiniai:

- galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai (G Kodas; Indeksas): miškų ūkio paskirties (tp2; M); kitos paskirties: gyvenamosios teritorijos (tp6; G), visuomeninės paskirties teritorijos (tp7; V), komercinės paskirties objektų teritorijos (tp9; K), inžinerinės infrastruktūros teritorijos (tp10; I), rekreacinės teritorijos (tp13; R), bendro naudojimo teritorijos (tp11; B);
- maksimalus pastatų aukštingumas $h_{max} \leq 3a$; išskyrus B1, B2, Š4, Š9, M1, K6, K9 – $h_{max} \leq 2a$.
- maksimalus užstatymo intensyvumas – 0.4.

Rengiamo „Kunigiškių gyvenamojo kvartalo detalaus suplanavimo projekto koregavimo žemės sklype Sakalo g. 26, Palangoje“ sprendiniai neprieštarauja ir atitinka Palangos miesto bendrojo plano sprendinius planuojamoje teritorijoje.

4.11. Paminklosauginiai reikalavimai

Planuojamoje teritorijoje, vertinant paminklosauginiu aspektu, saugotinių vertybių ar jų fragmentų nėra. Planuojamoje teritorijoje nėra registruotų kultūros vertybių, kurios būtų paskelbtos saugomomis pagal LR Kultūros ministro įsakymą (LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 10 str. 4 d., Žin., 2004, Nr. 153-5571), ir pats sklypas nepatenka į registruotų kultūros vertybių teritoriją ar apsaugos zonas.

Pareigos	Vardas, pavardė	Kvalifikacijos atestato Nr.	Parašas
Teritorijų planavimo vadovas	Aurimas Gečas	TPV 0015	