

Planavimo organizatorius: Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Vytauto g. 112, Palanga, tel.(8 460) 48705, faks. (8 460) 40217	Teritorijų planavimo dokumentas: Vilimiškės rajono detalaus suplanavimo projekto koregavimas žemės sklype Vakarų g. 4, 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 teritorijas želdynų plėtrai, priemones jiems atkurti, esamų apsaugai ir naudojimui.

4.2. Planavimo tikslai

Optimalios urbanistinės struktūros numatymas, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, žemės sklypų suformavimas, teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas, Vilimiškės rajono detalaus suplanavimo projekto, patvirtinto Palangos miesto tarybos 1994 m. rugsėjo 23 d. sprendimo Nr. 44 1.2 punktu, koregavimas žemės sklype Vakarų g. 4, Palangoje.

4.3. Teritorijos vystymo svarbiausios kryptys:

- Esamo žemės sklypo Vakarų g. 4 (kadastrinis Nr. 2501/0039:173), Palangoje (sklypo plotas – 1,0617 ha) sąskaita formuojama 10 sklypų;
- Nustatomas formuojamų žemės sklypų Nr. 5, 10 naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (erdvinio objekto kodas – G1);
- Nustatomi formuojamų žemės sklypų Nr. 1-4, 6-9 naudojimo būdai: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (erdvinio objekto kodas – G1) ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (erdvinio objekto kodas - I2);
- Nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai.

4.4. Teritorijos urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai:

Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Projektuojant pastatus kvartalo architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje. Žemės sklypų užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas.

Galimas užstatymo aukštis: sklypuose nustatytas maksimalaus 10,00 m užstatymo aukščio reglamentas, gyvenamieji pastatai gali būti statomi iki dviejų aukštų su mansarda, pagalbinio ūkio paskirties pastato aukštis - iki 7,50 m (iki 1 aukšto su mansarda). 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.

Pagrindinių pastatų ir priklausinių skaičius: sklype galimi ne daugiau kaip du gyvenamieji namai, kurių vienas dominuojantis arba vienas gyvenamas namas ir vienas ūkinis pastatas. Maksimalus vieno pastato užstatymo plotas - apie 180 m². Laikinių statinių statyba galima, 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.

Sklypų aptvėrimas: siūlomas sklypų aptvėrimas iki 1.50 m aukščio ažūrine tvora.

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.

Servitutų kodai:

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

218. Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas);

215. Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas);

222. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Pastabos: 1. Išsamūs servitutų aprašymai pateikti aiškinamajame rašte. 2. Servitutai gali būti tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka. 3. Negalimas aptvėrimas kelio servitutų ir inžinerinės infrastruktūros koridorių ribose.

Servitutų aprašymas:

Žemės sklypui Nr. 1 nustatomi servitutai – 115, 218, 215, 222.

Servituto zona S1 - 203 m² (servitutai 215, 222). Servituto zona S1 naudosis inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės bei žemės sklypų Nr. 2-10 savininkai. Žemės sklypo Nr. 1 savininkai naudosis servitutu 218 žemės sklype Nr. 6 (202 m²). Žemės sklypo Nr. 1 savininkai naudosis servitutu 115 žemės sklypuose Nr. 2-4, 6-9 (1158 m²).

Žemės sklypui Nr. 2 nustatomi servitutai – 115, 218, 215, 222.

Servituto zona S2 - 159 m² (servitutai 215, 222). Servituto zona S2 naudosis inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės bei žemės sklypų Nr. 3-5, 7-10 savininkai. Žemės sklypo Nr. 2 savininkai naudosis servitutu 218 žemės sklypuose Nr. 1, 6-7 (562 m²). Žemės sklypo Nr. 2 savininkai naudosis servitutu 115 žemės sklypuose Nr. 1, 3-4, 6-9 (1202 m²).

Žemės sklypui Nr. 3 nustatomi servitutai – 115, 218, 215, 222.

Servituto zona S3 - 159 m² (servitutai 215, 222). Servituto zona S3 naudosis inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės bei žemės sklypų Nr. 4-5, 8-10 savininkai. Žemės sklypo Nr. 3 savininkai naudosis servitutu 218 žemės sklypuose Nr. 1-2, 6-8 (878 m²). Žemės sklypo Nr. 3 savininkai naudosis servitutu 115 žemės sklypuose Nr. 1-2, 4, 6-9 (1202 m²).

Žemės sklypui Nr. 4 nustatomi servitutai – 115, 218, 215, 222.

Servituto zona S4 - 162 m² (servitutai 215, 222). Servituto zona S4 naudosis inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės bei žemės sklypų Nr. 5, 9-10 savininkai. Žemės sklypo Nr. 4 savininkai naudosis servitutu 218 žemės sklypuose Nr. 1-3, 6-9 (1199 m²). Žemės sklypo Nr. 4 savininkai naudosis servitutu 115 žemės sklypuose Nr. 1-3, 6-9 (1199 m²).

Žemės sklypui Nr. 5 nustatomi servitutai – 115, 218.

Žemės sklypo Nr. 5 savininkai naudosis servitutais 115 ir 218 žemės sklypuose Nr.1-4, 6-9 (1361 m²).

Žemės sklypui Nr. 6 nustatomi servitutai – 115, 218, 215, 222.

Servituto zona S6 - 202 m² (servitutai 215, 222). Servituto zona S6 naudosis inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės bei žemės sklypų Nr. 1-5, 7-10 savininkai. Žemės sklypo Nr. 6 savininkai naudosis servitutu 218 žemės sklype Nr. 1 (203 m²). Žemės sklypo Nr. 6 savininkai naudosis servitutu 115 žemės sklypuose Nr. 1-4, 7-9 (1159 m²).

Žemės sklypui Nr. 7 nustatomi servitutai – 115, 218, 215, 222.

Servituto zona S7 - 157 m² (servitutai 215, 222). Servituto zona S7 naudosis inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės bei žemės sklypų Nr. 2-5, 8-10 savininkai. Žemės sklypo Nr. 7 savininkai naudosis servitutu 218 žemės sklypuose Nr. 1-2, 6 (564 m²). Žemės sklypo Nr. 7 savininkai naudosis servitutu 115 žemės sklypuose Nr. 1-4, 6, 8-9 (1204 m²).

Žemės sklypui Nr. 8 nustatomi servitutai – 115, 218, 215, 222.

Servituto zona S8 - 157 m² (servitutai 215, 222). Servituto zona S8 naudosis inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės bei žemės sklypų Nr. 3-5, 9-10 savininkai. Žemės sklypo Nr. 8 savininkai naudosis servitutu 218 žemės sklypuose Nr. 1-3, 6-7 (880 m²). Žemės sklypo Nr. 8 savininkai naudosis servitutu 115 žemės sklypuose Nr. 1-4, 6-7, 9 (1204 m²).

Žemės sklypui Nr. 9 nustatomi servitutai – 115, 218, 215, 222.

Servituto zona S9 - 162 m² (servitutai 215, 222). Servituto zona S9 naudosis inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės bei žemės sklypų Nr. 4-5, 10 savininkai. Žemės sklypo Nr. 9 savininkai naudosis servitutu 218 žemės sklypuose Nr. 1-4, 6-8 (1199 m²). Žemės sklypo Nr. 9 savininkai naudosis servitutu 115 žemės sklypuose Nr. 1-4, 6-8 (1199 m²).

Žemės sklypui Nr. 10 nustatomi servitutai – 115, 218.

Žemės sklypo Nr. 10 savininkai naudosis servitutais 115 ir 218 žemės sklypuose Nr.1-4, 6-9 (1361 m²).

4.5. Teritorijos apsaugos svarbiausios kryptys

Sklypo Nr.	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos
1, 6	- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); - Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
2-5, 7-10	- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Pastabos:

1. Planuojamų sklypų 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 esamo žemės sklypo Vakaro g. 4 (kadastrinis Nr. 2501/0039:173), Palangoje (sklypo plotas – 1,0617 ha) sąskaita formuojama 10 sklypų. Nustatomas formuojamų žemės sklypų Nr. 5, 10 naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (erdvinio objekto kodas – G1). Nustatomi formuojamų žemės sklypų Nr. 1-4, 6-9 naudojimo būdai: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (erdvinio objekto kodas – G1) ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (erdvinio objekto kodas - I2). 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.

Planuojamų žemės sklypų naudojimo būdai, 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 būdai, užstatymo tankis ir intensyvumas, statinių aukštis, planuojamų sklypų ribos pateikiami koncepcijos brėžinyje.

4.7. Inžinerinė infrastruktūra

Numatomas inžinerinių tinklų prisijungimas prie centralizuotų tinklų, kuris bus 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 necentralizuoto aprūpinimo šilumos zoną (prioritetinis kuras – gamtinės dujos).

4.8. Susisiekimas

Planuojama teritorija integruota į miesto susisiekimo tinklą. Į ją patenkama iš vakarinės pusės, suprojektuotos D kategorijos Vakarų gatvės.

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 želdinių nėra.

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. Planuojamuose žemės sklypuose 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. Želdinių kiekis sklypuose nustatomas 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. Detaliojo plano sprendinių atitikimo Palangos miesto bendrajam planui įvertinimas

Pagal Palangos miesto bendrojo plano (patvirtintas Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008-12-30 sprendimu Nr. T2-317) sprendinius, planuojama teritorija patenka į **VM7** kvartalo teritoriją – **intensyvaus užstatymo mišrios gyvenamosios teritorijos** (mišrios kurorto teritorijos, kuriose dominuoja intensyvaus užstatymo gyvenamoji ir kurorto funkcijų veikla, kartu su reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra). Šiai teritorijai nustatyti sprendiniai:

- 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 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 – $h_{max} \leq 5a$;
- maksimalus užstatymo intensyvumas – iki 0,8.

**Vilimiškės rajono detalaus suplanavimo projekto koregavimas
žemės sklype Vakarų g. 4, Palangoje**

Rengiamo „Vilimiškės rajono detalaus suplanavimo projekto koregavimo žemės sklypuose Vakarų g. 4, Palangoje“ sprendiniai atitinka Palangos miesto bendrojo plano sprendinius planuojamoje teritorijoje.

4.11. Paminkloauginiai reikalavimai

Planuojamoje teritorijoje, vertinant paminkloauginiu 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	