

III. 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.

Planuojamoje teritorijoje yra esamas pastatas - poilsio pastatas (unikalus Nr. 4400-4899-6505), kurio statinio aukštis iki karnizo - 3.50 m, pastato maksimalus plotas 43,82 m², pastato tūris 181m³. Žemės sklypui maksimalus pastatų aukštingumas, užstatymo tankumas ir užstatymo intensyvumo indeksas ankstesniuoju detalioju planu (2010-12-22 koreguojamo žemės sklypo Karvelyno g. 21, Palangoje detaliojo plano, patvirtinto Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-358, T00045475) nebuvo nurodyti, kaip ir anksčiau minėtame Palangos miesto bendrajo plano sprendiniuose. Pagal 2016-10-27 patvirtintą Bendrojo plano ir Gamtinio karkaso teritorijų - Palangos miesto bendrojo plano V1 ir V2 rajonų intensyviai naudojimui įrengiamų želdynų - apsaugos ir naudojimo specialųjį planą Nr.T2-265 planuojamoje teritorijoje yra leidžiama statyba negyvenamųjų pastatų su pirklausiniais kitos paskirties, rekreacinėse teritorijose. Vadovaujantis specialiojo plano nustatytais teritorijos naudojimo, tvarkymo ir apsaugos režimais, kraštovaizdžio formavimo kryptimis ir teritorijų tvarkymo nustatytais priemonėmis, koreguojamas Palangos miesto savivaldybės tarybos 2010 m. gruodžio 28 d. sprendimu Nr. T2-358 patvirtinto žemės sklypo Karvelyno g. 21, Palangoje detalusis planas ir jo sprendiniai. Rengiamu detalioju planu nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo, nustatomi žemės sklypo Karvelyno g. 21G, Palangoje, naudojimosi reglamentai, kurie ankstesniuoju detalioju planu nebuvo nustatyti, nebuvo nurodoma užstatyti leidžiama teritorija bei kiti papildomai reglamentai.

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.

Pagal 2016-10-27 Bendrojo plano ir Gamtinio karkaso teritorijų - Palangos miesto bendrojo plano V1 ir V2 rajonų intensyviai naudojimui įrengiamų želdynų - apsaugos ir naudojimo specialųjį planą planuojamoje teritorijoje išlieka du teritorijos naudojimo tipai: Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ) ir Paslaugų teritorija (PA).

Žemės sklypo numeris projekte - Nr. 21G, kurio plotas (esamas) –1177 m², žemės naudojimo paskirtis (esama) – kita (**KT**), išskiriami tikslūs naudojimo būdo zonų plotai (žr. pagrindinį brėžinį ir teritorijos naudojimo reglamentų lentelę): bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos (**B**) (701 m²) ir rekreacinės teritorijos (**R**) (476 m²). Žemės sklype Nr. 21G yra esamas pastatas - poilsio pastatas (unikalus Nr. 4400-4899-6505), kurio statinio aukštis iki karnizo - 3.50 m, pastato maksimalus plotas 43,82 m², pastato tūris 181m³ (žr. Nekilnojamojo daikto kadastrinių matavimų bylą, statinių išdėstymo planą).

Užstatymo tipas (projektuojamas) - laisvo planavimo užstatymas (**lp**), pastatų aukštis – 1 aukšto pastatas su mansarda (max 6,5 m), leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas (projektuojamas): 8%, leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas (projektuojamas): 0,20. Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017): 7.13. Poilsio paskirties pastatai, 9- Inžineriniai tinklai; 12- Kitos paskirties inžineriniai statiniai.

Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimo sklypo pastatų (priestatų) turi atitikti teisės aktų reikalavimus. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios pastato ar jo dalies. Rengiant pastato techninį projektą neišlaikant minimalaus atstumo nuo sklypo ribos būtina gauti gretimo sklypo savininko raštišką sutikimą.

Papildomi reglamentai:

a-Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai (pagal SP):

Smulkaus mastelio pastatai, gamtą tausojanti, ekologinė architektūra. Planuojamoje teritorijoje yra esamas pastatas - poilsio pastatas (unikalus Nr. 4400-4899-6505). Leistini tvarkomieji statybos darbai:

remontas, rekonstravimas, nauja statyba. Numatoma II grupės nesudėtingų statinių statyba, pastatų maksimalus plotas iki 80 m², pastatų tūris ne didesnis nei 680 m³, planuojamas pastatų aukštis iki 1 aukšto su mansarda iki 6.5 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško), stogas - šlaitinis, pastatų spalvinis sprendimas - naudoti spalvas būdingas Žemaitijos ir Kuršių kraštui. Žemės sklypų ribos negali būti ženklinamos tvoromis, gyvatvorės galimos tik gatvės pusėje - iki 150 cm aukščio. Griovio priežiūros juostoje aptvėrimas tvoromis ir kt. yra negalimas, taip pat teritorijos, kurių naudojimo būdas - bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos.

Planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemones ir kitus kilnojamuosius objektus /įrenginius.

Draudžiami bet kokie jų fiziškai žalojantys ar vizualiai naikinantys darbai. Ūkinė veikla negali būti agresyvi aplinkai ir kraštovaizdžiui. Planuojamas užstatymas turi neprieštarauti gamtinio karkaso nuostatoms.

Galimas žemė sklypo apželdinimas ąžuolais, klevais, beržais, dekoratyviniais krūmais. Esami sveiki - nepažeisti medžiai išsaugomi.

b- gamtos, saugomų teritorijų ir nekilnojamojo kultūros paveldo apsauga ir teritorijos naudojimo reglamentai

Planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Su saugomomis teritorijomis ir kitais svarbiais objektais nesiriboja. Planuojama teritorija nėra nekilnojamojo kultūros vertybė, nepatenka į jos teritoriją ar apsaugos zoną. Papildomi apribojimai planuojamai teritorijai nenumatomi.

Išanalizavus Bendrojo plano sprendinius nagrinėjamo rajono (V2 – nauja plėtra) teritorijos ir Gamtinio karkaso teritorijų - Palangos miesto bendrojo plano V1 ir V2 rajonų intensyviai naudojimui įrengiamų želdynų - apsaugos ir naudojimo specialiojo plano sprendinius, planuojamos teritorijos sprendiniai neprieštarauja bendrojo plano ir specialiojo plano sprendiniams.

2.3. Servitutai

Rengiamu teritorijų planavimo dokumentu servitutai **nenustatomi**.

Esantis planuojamoje teritorijoje (kad. Nr. 2501/0033:342) 207 servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) naikinamas (vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) ketvirtosios knygos VII skyriaus trečiajame skirsnyje nustatytais pagrindais ir tvarka), atsižvelgiant į tai, kad toje vietoje yra neypatingi hidrotechnikos statiniai – akmenų slenkstis ir tvenkinėlis, kuriems 2018-12-19 buvo suteiktas statybos leidimas Nr. LSNS-30-181219-00001. Taip pat tinklus yra galimybė tiesti per šalia planuojamos teritorijos suplanuotą gatvę.

CK 4.135 straipsnyje nurodyta, kad servitutas, išnykus jo būtinumui, gali būti naikinamas tarnaujančiojo daikto savininko ir viešpatuojančiojo daikto savininko susitarimu. Gretimi žemės sklypų savininkai sutinka ir neprieštarauja, kad panaikinamas servitutas (žr. prieduose).

Inžinerinius tinklus eksploatuojančioms įmonėms teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, aptarnauti jas bei jomis naudotis suderinus darbus su žemės savininkais galimas 222. Servituto nustatymas- servituto turėtojas inžinerinių tinklų įmonės (222. Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)).

Servitutai gali būti nustatomi/įregistruojami techninių projektų rengimo metu, teisės aktų nustatyta tvarka arba kadastrinių matavimų metu.

Servitutai nustatomi statomų, esamų bei perkeliamų inžinerinių tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose.

Privačioje žemėje servitutai nustatomi sudarant neterminuotą sutartį su žemės savininkais, valstybės ar savivaldybės valdomoje žemėje servitutai nustatomi administraciniu aktu. Visas sutarties sudarymo, jos įregistravimo ir kitas išlaidas dengia žemės savininkas arba kitas suinteresuotas asmuo.

Nustatant servitutus vadovautis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 23 straipsniu ir Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 14 d. nutarimu Nr. 1289, bei Vienkartinės ar periodinės kompensacijos, mokamos už naudojamą administraciniu aktu nustatytu žemės servitutu, tarnaujančio daikto savininkui ar valstybinės

žemės patikėtiniui apskaičiavimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. gruodžio 2 d. nutarimu Nr.1541.

2.4. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (2019 m. birželio 6 d. specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166LR, įsigaliojo 2020-01-01)

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 1177 m²;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 97 m²;
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 1177 m²;
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) - 702 m²;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - 261 m².

2.5 Inžineriniai tinklai

Detalioju planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie esamų centralizuotų Palangos miesto inžinerinių tinklų.

- *Vandentiekio tinklai:* detalioju planu numatoma galimybė prisijungti prie artimiausių centralizuotų vandentiekio tinklų Karvelyno g. (prisijungimas prie tiekėjo sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas). Iki pajungimo į centralizuotus vandentiekio tinklus, vandens tiekimas išlieka esamas, iš esančio šulinio sklype kad. Nr. 2501/0033:342.
- *Nuotekų tinklai:* Detalioju planu numatoma žemės prisijungti sklypui kad. Nr. 2501/0033:342 prie artimiausių centralizuotų buitinių nuotekų tinklų Karvelyno g. (prisijungimas prie tiekėjo sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas). Iki pajungimo į centralizuotus buitinių nuotekų tinklus, išlieka vietiniai buitinių nuotekų tinklai, esantys žemės sklype. Tvarkant nuotekas vadovautis 2006.05.17 aplinkos ministro patvirtintu įsakymu Nr. D1-236 „Nuotekų tvarkymo reglamentas“ ir STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvai. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“.
- *Lietaus nuotekų tinklai:* Žemės sklype kad. Nr. 2501/0033:342 yra esami lietaus nuotekų tinklai, paviršinės nuotekos išleidžiamos į sklype esantį melioracijos griovį. Detalioju planu numatoma planuojamui žemės sklypui prisijungti perspektyvoje prie numatomų lietaus tinklų Karvelyno gatvėje. Klojant naujus lietaus tinklus, ar pertvarkant juos, prisijungimas prie tiekėjo sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- *Elektros tinklai:* planuojamoje teritorijoje yra esami elektros tinklai – požeminės 0,4 kV linijos. Naujų pastatų statyba galima iškėlus ar panaikinus užstatymui trukdančius inžinerinius įrenginius ar tinklus. Naujų elektros linijų prijungimas prie inžinerinių tinklų sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- *Dujotiekis:* Esant poreikiui dujotiekio tinklų atvedimas į žemės sklypą kad. Nr. 2501/0033:342, prisijungimas prie tiekėjo sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas. Servitutai nustatomi statomų, esamų bei perkeliamų skirstomųjų dujotiekių ir įrenginių apsaugos zonų ribose.
- *Šildymas:* numatomas kietu kuru, elektra, dujomis (prisijungimas prie tiekėjo sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Melioracija:* Teritorijoje yra valstybei priklausantys melioracijos įrenginiai – melioracijos griovys. (Melioracijos griovio priežiūros juosta - po 15m į abi puses (Pagal "Gamtinio karkaso teritorijų - Palangos miesto bendrojo plano V1 ir V2 rajonų intensyviai naudojimui įrengiamų želdynų - apsaugos ir naudojimo specialusis planas" (reg. Nr. T00079371, 2016-11-09)). 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 (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).

Iškeliami visi esami užstatymui trukdantys inžineriniai tinklai. Klojant naujus inžinerinius tinklus planuojamoje teritorijoje nepažeisti esamų inžinerinių tinklų, o pažeidus – atstatyti. Įrengus naujus inžinerinius tinklus, būtina tikslinti sklypų kadastrinius duomenis, įvedanat naujus ar tikslinant esamus apribojimus.

Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus - atstatyti. Planuojamo žemės sklypo sprendinių įgyvendinimui reikalingą inžinerinę infrastruktūrą žemės sklypo savininkai turi spręsti savo lėšomis.

2.6. Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu

Vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai.

Sutinkamai 2019 m. birželio 6 d. LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 atsisakyta sąlyga – XVI skyrius. Kurortų apsaugos zonos.

Vadovaujantis LR SAM įsakymu 2004-08-19 Nr. V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr.134-4878) planuojama veikla, gyvenamųjų pastatų statyba ir eksploatacija, nėra tarši ir nesukurs SAZ išeinančių už planuojamos teritorijos ribų.

Planuojamos teritorijos gretimybėse pavojingų objektų, turinčių poveikį planuojamai aplinkai ir gyventojų sveikatai bei detaliojo plano sprendiniams nėra. Nėra veikiančių fermų, pramonės ir kt. objektų, kurių zona darytų įtaką planuojamam sklypui.

Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

2.7. Susisiekimas

Į planuojamą teritoriją patenkama iš kelio A11 Šiauliai- Palanga (sutampa su Kretingos gatve) pasukus į Valteriškės (RL-25), o iš jos per Vėžių (RL-20) ir Lenktąją (RL-20) gatve pasiekama Karvelyno g. (RL-12). Ties Karvelyno g. 21E sklypu pasukus į 12 ir 7 m pločio projektuojamas gatves yra pasiekiamas žemės sklypas kad. Nr. 2501/0033:342. Įvažiavimo į žemės sklypą vietos gali būti tikslinamos techninio projekto rengimo metu, pagal statomo pastato poreikius, nerengiant detaliojo plano koregavimo.

Automobilių vietų statymo poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelę.

3.	Poilsio paskirties pastatai	
3.1.	poilsio namai	1 vieta kiekvienam kambariui (numeriui)
3.2.	jaunimo nakvynės namai	1 vieta 6 kambariams (numeriui)

Žemės sklype Nr. 21G yra esamas pastatas - poilsio pastatas (unikalus Nr. 4400-4899-6505), kuris turi 2 poilsio kambarius, todėl numatomos dvi stovėjimo vietos. Galimas automobilių parkavimas pastatų tūriuose, sklypo ribose ant kietų dangų.

Galimas teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis būdas nurodytas inžinerinių komunikacijų brėžinyje.

2.8. Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje vyrauja veja, yra pavienių želdinių. Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka. Vadovaujantis Gamtinio karkaso teritorijų - Palangos miesto bendrojo plano V1 ir V2 rajonų intensyviai naudojimui įrengiamų želdynų - apsaugos ir naudojimo specialiojo plano sprendiniais, želdynų plotas ne mažesnis kaip: 15 % viso žemės sklypo ploto - bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijose; 50 % viso žemės sklypo ploto - rekreacinėse teritorijose.

Galimas žemės sklypo apželdinimas ažuolais, klevais, beržais, dekoratyviniais krūmais. Numatomas esamų sveikų - nepažeistų medžių išsaugojimas. Galimas sklypo aptvėrimas gyvatvorėmis iki 150 cm. Žemės sklypų ribos negali būti ženklinamos tvoromis, gyvatvorės galimos tik gatvės pusėje.

2.9. Atliekos

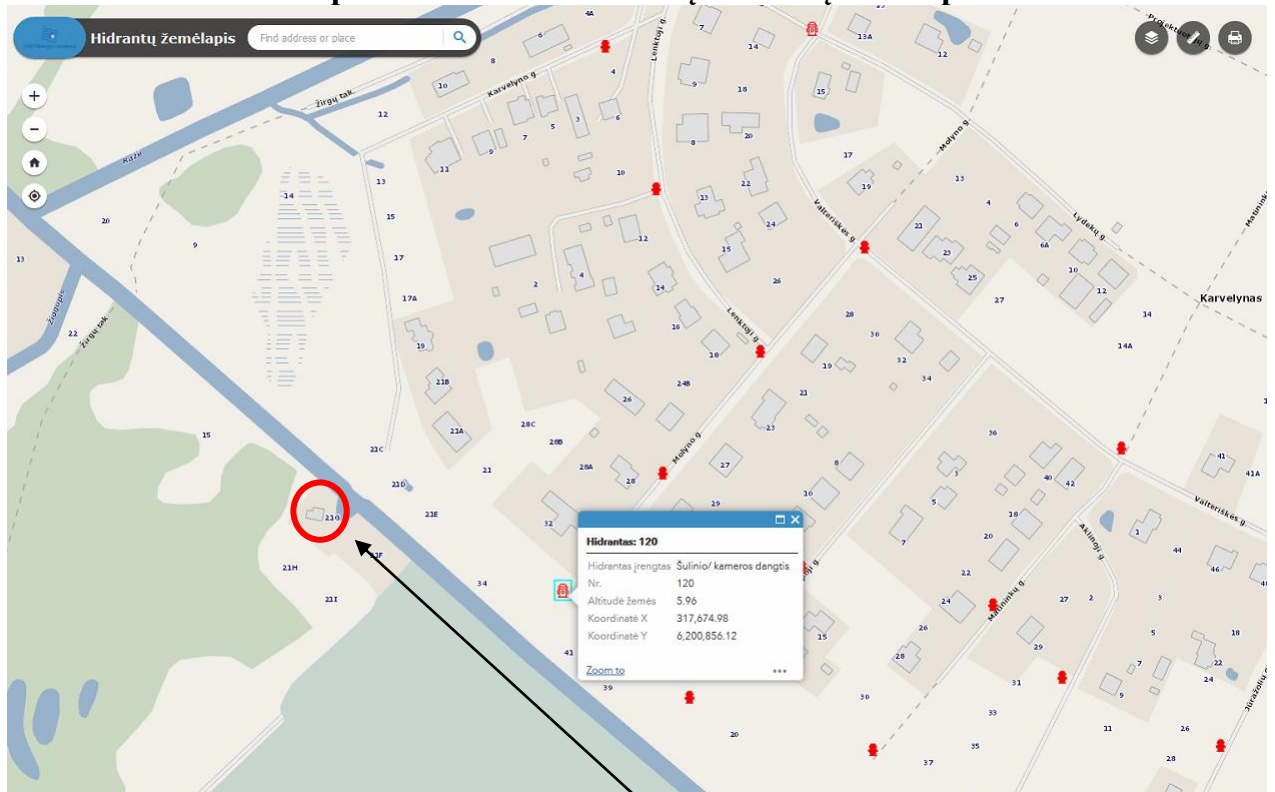
Atliekas numatoma surinkti sklypų ribose stovinčiame konteineryje (-iuose), tikslios atliekų konteinerio (-ių) vieta (-os) nustatomos techninio projekto rengimo metu.

2.10. Gaisrinė sauga

Statiniai statomi vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 d. įsakymu Nr.1-338 „Gaisriniai saugos pagrindiniai reikalavimai“. Gaisro atveju vanduo imamas iš esamų priešgaisrinių vandens hidrantų, vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (Teisės aktų registras, 2014-02-10, Nr.2014-01364).

Planuojamos teritorijos atžvilgiu artimiausi gaisriniai hidrantai yra Karvelyno gatvėje. Gaisro atveju vanduo gėsinimui paaimamas iš Karvelyno gatvėse esančių hidrantų (žr. 13 pav).

13 pav. Ištrauka iš Gaisrinių hidrantų žemėlapis



Žemės sklypuose nauji statiniai projektuojami, statomi ir naudojami vadovaujantis galiojančios suvestinės redakcijos „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“, „Bendrosiomis gaisrinės saugos taisyklėmis“ ir kitų gaisrinę saugą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimais. Minimalūs atstumai tarp gretimuose žemės sklypuose statomų pastatų lauko sienų, priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio ir gaisrinio skyriaus ploto, turi būti nustatomi vadovaujantis galiojančios suvestinės redakcijos „Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų“ XIII skyriaus reikalavimais:

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis			
	I	II	III	IV
I	6	8	10	
II	8	8	10	
III	10	10	15	

Pastatų ir teritorijų žaibosaugos sistemos turi būti įrengiamos vadovaujantis STR 2.01.06:2009, „Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo“ reikalavimais.

Projekto vadovėD. Zubavičienė