

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 S. Dariaus ir S. Girėno g. 53 ir žemės sklype, kurio kadastrinis numeris 2501/0036:99, 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.

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 esamų sklypų sąskaita, žemės naudojimo būdo keitimas, teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas, Palangos miesto tarybos 1994 m. rugsėjo 23 d. sprendimo Nr. 44 1.2 punktu patvirtinto Vilimiškės rajono detalaus suplanavimo projekto koregavimas planuojamoje teritorijoje.

4.3. Teritorijos naudojimo svarbiausios kryptys:

- Esamo žemės sklypo S.Dariaus ir S.Girėno g. 53 (kadastrinis Nr. 2501/0036:457), Palangoje ir žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr. 2501/0036:99, Palangoje, sąskaita formuojami 6 sklypai: Nr.1 – 2068 m²; Nr.2 – 1000 m²; Nr.3 – 1000 m²; Nr.4 – 1243 m²; Nr.5 – 1242 m²; Nr.6 – 3158 m²;
- Nustatomas suformuoto žemės sklypo Nr.1 naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (erdvinio objekto kodas – G1);
- Nustatomi suformuotų žemės sklypų Nr.2, Nr.3 ir Nr.6 naudojimo būdai: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (erdvinio objekto kodas – G1) ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (erdvinio objekto kodas – I2);
- Nustatomi suformuotų žemės sklypų Nr.4 ir Nr.5 naudojimo būdai: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (erdvinio objekto kodas – G2) ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (erdvinio objekto kodas – I2);
- Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 6 straipsnio 4 dalimi, planavimo iniciatorius su Palangos savivaldybės administracijos direktoriumi Vyriausybės nustatyta tvarka ir sąlygomis prieš tvirtinant teritorijų planavimo dokumentą sudarys teritorijų planavimo dokumento sprendinių įgyvendinimo sutartį, kurioje bus numatytas S. Dariaus ir S. Girėno gatvės atkarpos techninio projekto koregavimas ir finansavimas.

Servitutų aprašymas

Žemės sklypui NR.1 servitutai nenustatomi.

Žemės sklypui NR.2 nustatomi servitutai – 115, 215, 218, 222. Servituto zona S2 – 146 m² (servitutai 215, 222). Servituto zona S2 naudosis inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės bei planuojamos D kategorijos gatvės naudotojai.

Žemės sklypui NR.3 nustatomi servitutai – 115, 215, 218, 222. Servituto zona S3 - 157 m² (servitutai 215, 222). Servituto zona S3 naudosis inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės, žemės sklypo Nr. 2 savininkai bei planuojamos D kategorijos gatvės naudotojai.

Žemės sklypui NR.4 nustatomi servitutai – 215, 222. Servituto zona S4 – 263 m² (servitutai 215, 222). Servituto zona S4 naudosis inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės, žemės sklypų Nr. 2 ir Nr.3 savininkai bei planuojamos D kategorijos gatvės naudotojai.

Žemės sklypui NR.5 nustatomi servitutai – 215, 222. Servituto zona S5 - 156 m² (servitutai 215, 222). Servituto zona S5 naudosis inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės.

Žemės sklypui NR.6 nustatomi servitutai – 215, 222. Servituto zona S6 - 14 m² (servitutai 215, 222). Servituto zona S6 naudosis inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės.

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).

4.4. 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); - 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	- Aerodromo apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, pirmasis skirsnis); - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
3	- Aerodromo apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, pirmasis skirsnis); - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios

	žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
4	- Aerodromo apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, pirmasis skirsnis); - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
5	- 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); - 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).

Pastabos:

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

4.5. Teritorijos tvarkymo prioritetai

Esamo žemės sklypo S.Dariaus ir S.Girėno g. 53 (kadastrinis Nr. 2501/0036:457), Palangoje ir žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr. 2501/0036:99, Palangoje, sąskaita formuojami 6 sklypai: Nr.1 – 2068 m²; Nr.2 – 1000 m²; Nr.3 – 1000 m²; Nr.4 – 1243 m²; Nr.5 – 1242 m²; Nr.6 – 3158 m². Nustatomas suformuoto žemės sklypo Nr.1 naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (erdvinio objekto kodas – G1). Nustatomi suformuotų žemės sklypų Nr.2, Nr.3 ir Nr.6 naudojimo būdai: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (erdvinio objekto kodas – G1) ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (erdvinio objekto kodas – I2). Nustatomi suformuotų žemės sklypų Nr.4 ir Nr.5 naudojimo būdai: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (erdvinio objekto kodas – G2) ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (erdvinio objekto kodas – I2). Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 6 straipsnio 4 dalimi, planavimo iniciatorius su Palangos savivaldybės administracijos direktoriumi Vyriausybės nustatyta tvarka ir sąlygomis prieš tvirtinant teritorijų planavimo dokumentą sudarys teritorijų planavimo dokumento sprendinių įgyvendinimo sutartį, kurioje bus numatytas S. Dariaus ir S. Girėno gatvės atkarpos techninio projekto koregavimas ir finansavimas.

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 pagrindiniame brėžinyje.

4.6. Inžinerinė infrastruktūra

Numatomas inžinerinių tinklų (vandentiekio, buitinių, lietaus nuotekų, elektros, ryšių ir dujų) prisijungimas prie centralizuotų miesto 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).

4.7. Susisiekimas

Planuojama teritorija integruota į miesto susisiekimo tinklą. Į sklypus patenkama iš pietvakarinėje pusėje esančios S.Dariaus ir S.Girėno 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.

Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų – daugiabučiui) pastatui turi būti įrengta 1 vieta kiekvienam butui.

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.

Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 6 straipsnio 4 dalimi, planavimo iniciatorius su Palangos savivaldybės administracijos direktoriumi Vyriausybės nustatyta tvarka ir sąlygomis prieš tvirtinant teritorijų planavimo dokumentą sudarys teritorijų planavimo dokumento sprendinių įgyvendinimo sutartį, kurioje bus numatytas S. Dariaus ir S. Girėno gatvės atkarpos techninio projekto koregavimas ir finansavimas.

4.8. Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje yra želdinių. Duomenys apie planuojamoje teritorijoje esančius medžius pateikti „Medžių taksacinėje lentelėje“. Planuojamoje teritorijoje numatomi šalinti nepatenkinamos ir blogos būklės medžiai (pagal medžių taksacinę lentelę Nr. 7-11, 13, 31-35, 37). Patenkinamos būklės medžiai (pagal medžių taksacinę lentelę Nr. 12, 17, 40, 41), gali būti šalinami (persodinami) įstatymų nustatyta tvarka. Želdinių atkuriamąją vertę atlygina statytojas (užsakovas), vadovaudamasis Palangos miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos ir priežiūros komisijos išvada.

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; aktuali redakcija).

4.9. 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, planuojamas žemės sklypas patenka į **V2** kvartalo teritoriją – ***kurorto paslaugų ir kompleksų teritorijos su galima gyvenamąja statyba***. Vyraujantys teritorijos požymiai: teritorijos, skirtos visuomenės poreikiams, kurorto paslaugoms, socialinei veiklai, aptarnavimo ir paslaugų veiklai (prekybos, parodų, kongresų, sporto, turizmo, pramogų, rekreacijos, mokslo, sveikatos apsaugos, reabilitacijos, maldos namų), krašto apsaugai, civilinei saugai, gelbėjimo tarnyboms, gyvenamajai statybai.

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 aukštumas V2 kvartale - $h_{max} \leq 4a$;
- maksimalus užstatymo intensyvumas negyvenamosios paskirties sklypams – 1.6.
- maksimalus užstatymo intensyvumas gyvenamosios paskirties sklypams – 0.8.

Rengiamo „Vilimiškės rajono detalaus suplanavimo projekto koregavimo žemės sklype S. Dariaus ir S. Girėno g. 53 ir žemės sklype, kurio kadastrinis numeris 2501/0036:99, Palangoje“ sprendiniai atitinka Palangos miesto bendrojo plano sprendinius planuojamoje teritorijoje.

4.10. Paminklosauginiai reikalavimai

Planuojamoje teritorijoje, vertinant paminklotvarkiniu 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 (žr. Ištrauka iš kultūros vertybių registro).

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