

AIŠKINAMASIS RAŠTAS. **SPRENDINIAI.**

Atsižvelgiant į esamą padėtį, galiojančių teritorijų planavimo dokumentų nuostatas, **koreguojami** Palangos miesto tarybos 2000 m. kovo 21 d. sprendimo Nr. 38 2 punktu patvirtinto Šventosios gyvenvietės detaliojo plano sprendiniai žemės sklype GULBIŲ G. 15, Palangoje.

Sklypas Nr. 1.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – **kitos paskirties žemė**, žemės naudojimo būdas – **rekreacinės** teritorijos, žemės naudojimo būdo turinys – žemės sklypai, skirti ilgalaikiam (stacionariam) poilsiui su poilsio paskirties pastatais ar trumpalaikiam poilsiui.

Sklypo plotas – **1200 m²**.

Leistinas žemės sklypo užstatymo **tankumas – 0,24**.

Leistinas žemės sklypo **užstatymo intensyvumas – 0,5**.

Leistinas **pastatų aukštis – iki 2 aukštai, 9 m.**, altitudė – 11,18.

Papildomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

a - Inžinerinė infrastruktūra detalizuojama derinant su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis, konkrečiam planuojamam objektui. Automobilius parkuoti numatoma sklypo ribose. Konkretios parkavimo vietos planuojamos kitame projektavimo etape konkrečiam planuojamam objektui pagal galiojančius STR reikalavimus. Inžinerinės infrastruktūros objektų, reikalingų sklypuose statomų pastatų eksploatacijai, statybos vykdomos žemės sklypų savininkų lėšomis. Infrastruktūros sprendiniai ne sklypo ribose sutarčių pagrindu sprendžiami su savivaldybe ir tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis. Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 6 straipsnio 4 dalimi, planavimo iniciatorius su savivaldybės administracijos direktoriumi Vyriausybės nustatyta tvarka ir sąlygomis prieš tvirtinant teritorijų planavimo dokumentą sudaro teritorijų planavimo dokumento sprendinių įgyvendinimo sutartį, jei šiems sprendiniams įgyvendinti reikalingas žemės sklypų pertvarkymas, žemės paėmimas visuomenės poreikiams, inžinerinės ir (ar) socialinės infrastruktūros plėtra, kitais Vyriausybės nustatytais atvejais.

b - Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Stogai dvišlaičiai arba keturšlaičiai. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai: pastatai (priestatai) iki 8,5 m aukščio gali būti statomi ne mažesniu kaip 3,0 m. atstumu iki sklypo ribos, aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios pastato ar jo dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. Planuojant pastatų tūrius (iki 3 tūrių) turi būti užtikrinti visi STR normomis nustatyti reikalavimai dėl automobilių parkavimo, želdynų plotų ir kt. Nuo skirtingo režimo zonos ribos iki sklypo ribos pastatų aukšti 0 – galima tik inžinerinių statinių statyba. Inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės turi teisę aptarnauti ir remontuoti esamus tinklus (ar tiesti naujus) įstatymų ir poįstatyminių aktų nustatyta tvarka. Planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemonės ir kitus kilnojamosius objektus, įrenginius. Laikinių statinių statyba galima jei neviršijama leistina žemės sklypo užstatymo tankio rodiklio reikšmė. Laikino statinio užstatymo plotas prilyginamas pastatais užstatytam plotui. Rekomenduojama sklypo ribas fiksuoti želdiniais. Pasirinkus sklypo aptvėrimą - tvoros nuo gatvės pusės turi būti apželdinamos.

c - Laikinių statinių ir prekybos įrenginių vietų išdėstymas sprendžiamas pagal Laikinių statinių ir prekybos įrenginių vietų išdėstymo Palangos mieste SP reikalavimus (T00077701, 2016-01-06). Vizualinė informacija ir išorinės reklama planuojama ir įrengiama vadovaujantis Palangos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos SP nuostatomis (T00071344, 2014-05-13).

d - specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

V. - aerodromo apsaugos zonos ir aerodromo sanitarinės apsaugos zona;

VI. - elektros linijų apsaugos zonos;

XX - požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos;

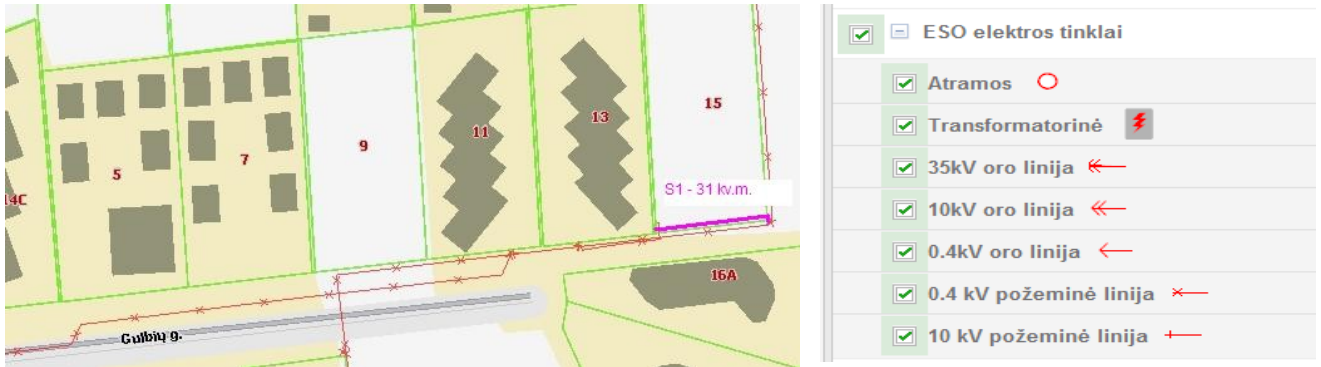
XLIX. - vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos.

PASTABA.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos **visame** sklype: V. - aerodromo apsaugos zonos ir aerodromo sanitarinės apsaugos zona; XX - požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos - VI. - elektros linijų apsaugos zonos; XLIX. - vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos **sutampa su tinklų apsaugos zonos ribomis**.

Servitutai: 207 – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) ir 208 teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas); plane **S1 – 31 m²**;



PASTABA.

Žemės sklypo/sklypų ribos, servitutai, specialios žemės ir miško naudojimo sąlygos, žemės naudmenos, bei jų plotai tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka.

PLANUOJAMOS TERITORIJOS VYSTYMO IR TVARKYMO KONCEPCIJA.

Sklypas neužstatytas. Teritorijoje galimos statinių paskirtys (Pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. birželio 11 d. įsakymu Nr. 289 patvirtintą statybos techninį reglamentą STR 1.01.09:2003): 7.13. poilsio paskirties pastatai – pastatai skirti poilsiui (poilsio namai, turizmo centrai, kempingų pastatai, kaimo turizmo pastatai, vasarnamiai, medžioklės nameliai ir kiti poilsio pastatai); 9. Inžineriniai tinklai. Techninio projekto metu gali būti tikslinama ar keičiama konkretaus pastato paskirtis, bet ji turi atitikti žemės naudojimo būdo turinį, teisės aktų reikalavimus.

Leidžiamose zonose leistini statybos darbai: remontas, rekonstravimas, griovimas ir nauja statyba. Planuojant pastatų tūrius turi būti užtikrinti visi STR normomis nustatyti reikalavimai dėl automobilių parkavimo, želdynų plotų ir kt. Nuo skirtingo režimo zonos ribos iki sklypo ribos pastatų aukšti 0 – galima tik inžinerinių statinių statyba. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai: pastatai (priestatai) iki 8,5 m aukščio gali būti statomi ne mažesniu kaip 3,0 m. atstumu iki sklypo ribos, aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios pastato ar jo dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. Teritorijos sutvarkymui ir bendram apželdinimui turi būti skiriamas ypatingas dėmesys. Rekomenduojama statinių techninio projekto sudėtyje parengti teritorijos sutvarkymo ir apželdinimo brėžinį. Pastatų architektūra turi neprieštarau Palangos miesto, kaip kurorto erdvinės kompozicijos užstatymo principams. Planuojamų pastatų vidaus inžinerinės sistemos prijungiamos prie komunalinių miesto inžinerinių tinklų. Inžinerinių tinklų projektavimas ir statyba vykdoma pagal tinklus eksploatuojančių organizacijų parengtas technines sąlygas.

TRANSPORTAS TERITORIJOS INŽINERINIS PARUOŠIMAS: Iš esmės eismo organizavimas nekeičiamas. Automobilius parkuoti numatoma sklypo ribose. Konkrečios parkavimo vietos tikslinamos - planuojamos kitame projektavimo etape konkrečiam planuojamam objektui pagal galiojančius STR -ų reikalavimus.

PLANUOJAMOS TERITORIJOS INŽINERINIAI TINKLAI.

Visų inžinerinių tinklų apsaugos juostose ūkinė veikla turi būti vykdoma griežtai laikantis apribojimų, numatytų „Specialiosiose žemės ir miško naudojimo sąlygose“ (LRV 1992.05.12 nutarimas Nr. 343, red. 1995.12.29 nutarimas Nr. 1640).

Rengiant (statybos ar rekonstrukcijos) techninius projektus naujų tinklų tiesimui ar esamų iškėlimui gauti ir vadovautis tinklus eksploatuojančių žinybų sąlygomis.

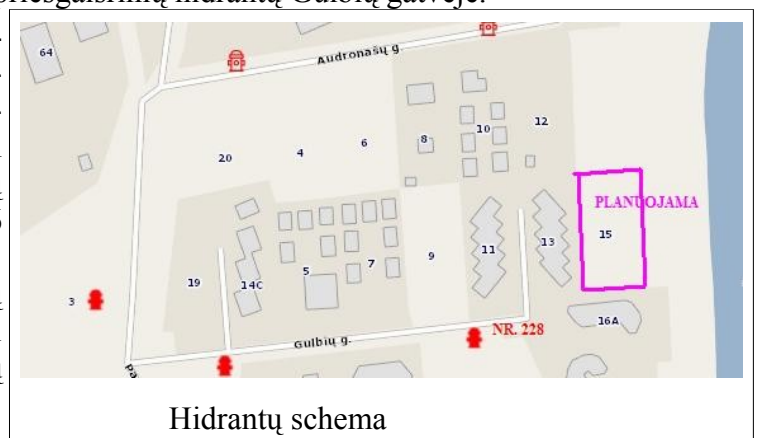
Esamoje padėtyje sklype yra elektros, vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai (esamos padėtie brėžinys).

VANDENTIEKIS, NUOTEKOS:

Vandentiekio, lietaus ir buitinių nuotekų tinklai planuojamos teritorijoje ir gretimybėse įrengti. Teritorijos aprūpinimas vandeniu numatomas nuo esamų vandentiekio tinklų; buitinių nuotekų nuvedimas nuo planuojamos teritorijos numatomas į esamus buitinių nuotekų tinklus. Nagrinėjamoje teritorijoje lietaus nuotekų tinklų nėra. Šių tinklų projektavimas (lietaus nuotekų surinkimas ir nuvedimas) sprendžiamas techninio projekto rengimo etape, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų. Draudžiama jungti lietaus nuotekas į buitinių nuotekų tinklus. Projektuojant tinklus laisvoje valstybinėje žemėje būtinas Nacionalinės žemės tarnybos sutikimas. Jungiantis prie esamų lietaus nuotekų tinklų būtinas tinklų savininkų sutikimas.

Gaisrų gesinimas. Gaisrinė sauga užtikrinta priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Galimų išorės gaisrų gesinimui numatomas vanduo galės būti imamas iš apie 70-100 m atstumu nuo planuojamos teritorijos esančių priešgaisrinių hidrantų Gulbių gatvėje.

Gaisrų gesinimo įranga turi tenkinti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ (aktuali redakcija 2014-01-06 TAR, dok. Nr. 45), 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-995/1-312 „Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo“ reikalavimus ir gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisykles, patvir-



Hidrantų schema

tintas Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2011-02-22 d. įsakymu Nr. 1-64 (aktuali redakcija 2014-08-21, Nr. 1-311). Vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“, visuomeninės paskirties statinys ir jo priklausiniai, projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių nuostatomis. Žaibosauga projektuojama ir įrengiama vadovaujantis STR 2.01.06:2009 „Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo“. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo privaloma ir šio reglamento reikalavimai taikomi naujai projektuojamiems, statomiems, rekonstruojamiems ar kapitališkai remontuojamiems visų paskirčių statiniams, įvertinus riziką pagal LST EN 62305-2 „Apsauga nuo žaibo. 2 dalis. Rizikos valdymas“ reikalavimus, išskyrus: visų paskirčių nesudėtingiems statiniams; gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatus (namus); gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatus (namus); pagalbinio ūkio paskirties pastatus; susisiekimo komunikacijas; inžinerinius tinklus; kitus statinius. Kitiems statiniams išorinė statinių apsauga nuo žaibo projektuojama ir įrengiama, jeigu tai numato kiti teisės aktai arba statytojo (užsakovo) pageidavimu. Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I, išlaikant atstumus tarp pastatų (6 m). Gaisro plitimas į gretimus pastatus turi būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas). Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Techninio projekto rengimo etape būtina tiksliai nustatyti pastatų ugniai atsparumo laipsnius ir paskaičiuoti maksimalius leistinus gaisrinio skyriaus plotus. Jei reikalinga gaisro plitimas į kitus statinius gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (toliau – priešgaisrinė siena (ekranas), kurios atskiria gretimus statinius ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje kilęs gaisras neišplistų į už jos esantį gretimą statinį. Priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys turi būti ne mažesni kaip didesniojo statinio išoriniai matmenys arba įrengiamų priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys parenkami atsižvelgiant į gaisro šiluminio poveikio plitimo galimybes.

ELEKTRA IR RYŠIAI. Pastatai bus pajungti prie esamų skirstomųjų elektros tinklų. Vykdamt veiklą esamų skirstomųjų elektros tinklų apsaugos zonose vadovautis LR Elektros energetikos įstatymu, Elektros linijų apsaugos taisyklėmis, vykdyti Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygas, bei vadovautis kitais galiojančiais teisės aktais. Nustatytas servitutas 207 – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) ir 208 teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas); plane S1 – 31 m². Servitutai, specialios žemės ir miško naudojimo sąlygos bei jų plotai gali būti tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka. Trečiųjų šalių interesai neturi būti pažeidžiami. Vartotojų patikimumo kategorijos – III kat.

ŠILUMOS TIEKIMAS. Sklypas yra necentralizuoto aprūpinimo šiluma zonoje, prioritetinis kuras – gamtinės dujos. Pagal specialiojo plano sprendinius ekologiški šildymo būdai: geoterminė energija, saulės energija, elektra ir kt yra galimi visoje teritorijoje. Šiose zonose esamų ir naujų vartotojų patalpos gali būti aprūpinamos šiluma iš vietinių (arba individualių) šilumos šaltinių, šilumos gamybai naudojant, gamtines dujas, suskystintas dujas ar kita ekologiškesni kurą. Konkretus šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu.

DUJOS. Neplanuojama. Pasikeitus situacijai sprendžiama pagal tinklus eksploatuojančių organizacijų parengtas technines sąlygas konkrečiam planuojamam objektui techninio projekto rengimo metu.

PLANUOJAMOS TERITORIJOS SANITARINĖS APSAUGOS IR APSAUGOS ZONOS.

Išlaikomi visi normatyviniai atstumai pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimą „Specialios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ ir Lietuvos Respublikos Sveikatos apsaugos ministro įsakymą „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“. Planuojamai teritorijai nenustatyti jokie apribojimai dėl taršių objektų, dėl ūkinės gamybinės veiklos sanitarinių zonų ar apsaugos zonų nei planuojamoje teritorijoje nei gretimybėse nėra. Planuojama teritorija yra degraduotos gamtinio karkaso teritorijos (S) ribose. Pagal gamtinio karkaso nuostatus: Stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis gali būti **didėsnis nei 50** procentų, tačiau tokiais atvejais atskirųjų ir priklausomųjų želdynų normos didinamos ne mažiau kaip 10 procentinių punktų. Numatomas sklypo užstatymo tankumas numatomas iki 24 %, priklausomųjų želdynų normos nedidindamos. Teritorija yra Palangos vandenvietės sanitarinės apsaugos zonos 3 juostoje, kur planuojama veikla neribojama.

PV (ATP1844) J.KALVINSKAITĖ

