

<b>Planavimo organizatorius:</b> Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Vytauto g. 112, Palanga, tel.(8 460) 48705, faks. (8 460) 40217	<b>Teritorijų planavimo dokumentas:</b> Vilimiškės rajono detalaus suplanavimo projekto koregavimas žemės sklype Ilgoji g. 57, 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 vystymo svarbiausios kryptys:**

- Esamo žemės sklypo Ilgoji g. 57 (kadastrinis Nr. 2501/0036:561), Palangoje (sklypo plotas – 2.5306 ha) sąskaita formuojami 22 sklypai;
- Nustatomas formuojamų žemės sklypų Nr. 1-8 naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (erdvinio objekto kodas – G1);
- Nustatomas formuojamo žemės sklypo Nr. 9 naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (erdvinio objekto kodas - I2);
- Nustatomas formuojamų žemės sklypų Nr. 10-22 naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (erdvinio objekto kodas – G1);
- Sklypams Nr. 1-8, 10-22 nustatomas vienbutis - dvibutis užstatymas. Vadovaujantis „Teritorijų planavimo normų“ VII skyriaus I skirsnio nuostatų 31.8 punktu galimi ir kiti užstatymo tipai nei nurodyti 31.1 - 31.7 punktuose. Vadovaujantis „Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija“ 12 lentelės duomenimis, pasirenkamas vienbutis - dvibutis užstatymas pagal žemės sklypo naudojimo būdą, papildomuose reikalavimuose (a) nurodant, kad: „sklype galimi ne daugiau kaip du gyvenamieji namai, kurių vienas dominuojantis, formuojantis gatvės užstatymo liniją ir ne daugiau kaip du pagalbinio ūkio paskirties pastatai sklypo gilumoje“.

#### **4.4. Papildomi teritorijos naudojimo reglamento reikalavimai:**

##### **a – urbanistiniai ir architektūriniai užstatymo reglamentai**

Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Projektuojant pastatus kvartalo architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje.

Galimas užstatymo aukštis: sklypuose nustatytas maksimalaus 9,00 m užstatymo aukščio reglamentas, pastatai gali būti statomi iki dviejų aukštų 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, formuojantis gatvės užstatymo liniją ir ne daugiau kaip du pagalbinio ūkio paskirties pastatai sklypo gilumoje. Maksimalus vieno pastato užstatymo plotas apie 180 m<sup>2</sup>; laikinų 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. Šlaito nuolydis (kampas tarp horizontalios plokštumos ir stogo šlaito plokštumos) aukščiau karnizo - ne mažesnis nei 45°; čerpių ar kita panašaus piešinio danga; 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 (sklypo ar teritorijos dalis procentais, kuri turi būti apželdinta)**

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).

##### **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.

**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).

**Pastaba:** Servitutai gali būti tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka.

**Servitutų aprašymas:**

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

Servituto zona S9 - 2742 m<sup>2</sup> (servitutai 215, 222). Servituto zona S9 naudosis inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės bei žemės sklypų Nr. 1-8, 10-22 savininkai.

Žemės sklypams Nr. 1-8, 10-22 nustatomi servitutai – 115, 218.

Žemės sklypų Nr. 1-8, 10-22 savininkai naudosis servitutais 115 ir 218 žemės sklype Nr. 9.

**4.5. Teritorijos apsaugos svarbiausios kryptys**

Sklypo Nr.	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos
1-22	- Aerodromo apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos; - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos; - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos; - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

**Pastabos:**

1. Planuojamų sklypų 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.

**4.6. Teritorijos tvarkymo prioritetai**

Detalioju planu esamo žemės sklypo Ilgoji g. 57 (kadastrinis Nr. 2501/0036:561), Palangoje (sklypo plotas – 2.5306 ha) sąskaita formuojami 22 sklypai. Nustatomas formuojamų žemės sklypų Nr. 1-8 naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (erdvinio objekto kodas – G1). Nustatomas formuojamo žemės sklypo Nr. 9 naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (erdvinio objekto kodas - I2). Nustatomas formuojamų žemės sklypų Nr. 10-22 naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (erdvinio objekto kodas – G1). 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.**

#### **4.7. 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 ncentralizuoto aprūpinimo šilumos zoną (prioritetinis kuras – gamtinės dujos).

#### **4.8. Susisiekimas**

Planuojama teritorija integruota į miesto susisiekimo tinklą. Prie sklypo patenkama suprojektuotomis Ilgaja, Tiesiaja ir Austrinio gatvėmis.

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 m<sup>2</sup>, turi būti įrengta 1 automobilio stovėjimo vieta; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m<sup>2</sup>, bet neviršija 140 m<sup>2</sup> – 2 automobilių stovėjimo vietos; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m<sup>2</sup> – 2 automobilių stovėjimo vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 m<sup>2</sup> didesniai kaip 140 m<sup>2</sup> esančiam naudingajam plotui.

Gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 140 m<sup>2</sup>, turi būti įrengtos 2 automobilių stovėjimo vietos; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m<sup>2</sup> – 2 automobilių stovėjimo vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 m<sup>2</sup> didesniai kaip 140 m<sup>2</sup> 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. Planuojamame žemės sklype leistinas užstatymo tankumas atitinka minėtų nuostatų reikalavimus. Planuojamas žemės sklypas patenka į gamtinio karkaso skirtingo potencialo labai silpno ekologinio kompensavimo laipsnio A3 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. 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 **V5** 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 „Vilimiškės rajono detalaus suplanavimo projekto koregavimo žemės sklype Ilgoji g. 57, Palangoje“ sprendiniai atitinka Palangos miesto bendrojo plano sprendinius planuojamoje teritorijoje.

#### **4.11. 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.

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