

ŽEMĖS SKLYPO BIRUTĖS AL. 52, 54, S. DARIAUS IR S. GIRĖNO G. 1, 3, 5, MEILĖS AL. 11, 13,
PALANGOJE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO
ŽEMĖS SKLYPE MEILĖS AL. 11A, PALANGOJE, PROJEKTAS

AIŠKINAMASIS RAŠTAS. SPRENDINIAI.

Detaliojo plano rengimo pagrindas. Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m. rugsėjo 28 d. įsakymas Nr. A1-1338.

Planavimo tikslas. Optimalios urbanistinės struktūros numatymas, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas; Palangos miesto savivaldybės tarybos 2004 m. gruodžio 23 d. sprendimu Nr. 333 patvirtinto žemės sklypo Birutės al. 52, 54, S. Dariaus ir S. Girėno g. 1, 3, 5, Meilės al. 11, 13 detaliojo plano koregavimas žemės sklype Meilės al. 11A, Palangoje.

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 priemones gamtos ir nekilnojamajam kultūros paveldui išsaugoti ir naudoti.

Koncepcijos sprendiniai parengti ant suderinto topografinio plano, kuriame sklypų ribos nurodytos LKS koordinacių sistemoje.

Teritorijos naudojimo tipas: **mišri centro teritorija (GC)** (kitos paskirties žemė). Galimi žemės naudojimo būdai: komercinės paskirties objektų teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, rekreacinės teritorijos, bendrojo naudojimo teritorijos susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos. Galimos vyraujančios statinių ar jų grupių paskirtys: negyvenamieji administracinės, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto, poilsio, religinės paskirties pastatai, gali būti transporto, garažų ir kiti negyvenamosios paskirties pastatai, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio esamai ar planuojamai aplinkai.

Sklypo plotas – 0,1036 ha, esamas nekeičiamas;

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, esama nekeičiama;

Žemės sklypo naudojimo būdas – rekreacinė teritorija (R1), ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos. Žemės sklypai, kuriuose yra arba numatoma statyti sanatorijas, poilsio namus, sveikatingumo kompleksus, motelius, turizmo bazines, nakvynės paslaugų namus, jaunimo nakvynės namus, kt., esama nesikeičia;

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – 0,30;

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 1,0;

Leistinas pastatų aukštis – 2 a.+m -3 a./ 12 m - aukštingumas/maksimalus leistinas naujai statomų pastatų aukštis.

Papildomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo reikalavimai:

a - Inžinerinė infrastruktūra detalizuojama derinant su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis, konkrečiam planuojamam objektui. Automobilius parkuoti numatoma požeminėje saugykloje. Konkrečios 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 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 - Žemės sklypo užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas. Laisvo planavimo užstatymas. Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Projektuojant pastatus kvartalo architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje. Išorės apdailai rekomenduojama naudoti tradicines statybines medžiagas (medį, keramines plytas, tinką, stiklą), spalviniame sprendime - žemaitijos regiono tradicinę spalvine gamą. Reikalavimai žemės darbams - atlikti archeologinius tyrimus. Reikalavimai teritorijos

tvarkymui - sklypo teritorija tvarkoma pagal projektus, suderintus su KPD, nepažeidžiant reljefo; 40% viso žemės sklypo ploto skiriama želdiniams, įskaitant vejas ir gėlynus; saugomos pušys ir kiti vertingi medžiai, vadovaujantis 2021 metų inventorizacijos išvadomis želdinių tvarkybos tikslai numatoma šalinti 4 medžius. vykdant projektavimo ir statybos darbus būtina vadovautis Želdinių apsaugos, vykdant statybos darbus taisyklėmis. 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 įvertinti atstumai nuo medžio kamieno iki darbų ribos; sklypas patenka į Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613) teritoriją, vykdant tolimesnius darbus negalima naikinti ar kitaip žaloti saugomo objekto vertingųjų savybių, vykdyti vertingąsias savybes naikinančius statybos darbus; esamas pastatas prie rytinės sklypo ribos rekonstruojamas nedidinant pastato aukščio. 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 turi būti užtikrinti visi STR normomis nustatyti reikalavimai dėl automobilių parkavimo, želdynų plotų ir kt.; sklypo ribos gali būti žymimos tik gyvatvorėmis – 1, 5 m; prie gatvės 1,2 m. Planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemones ir kitus kilnojamuosius objektus, įrenginius. Laikinių statinių statyba galima jei neviršijama leistina žemės sklypo užstatymo tankio rodiklio reikšmė. Laikino statinio užstatymo plotas prilyginamas pastatais užstatytam plotui.

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). Planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemones ir kitus kilnojamuosius objektus, įrenginius. Laikinių statinių statyba galima jei neviršijama leistina žemės sklypo užstatymo tankio rodiklio reikšmė. Laikino statinio užstatymo plotas prilyginamas pastatais užstatytam plotui.

d - Specialiosios žemės naudojimo sąlygos **visame sklype**: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (V skyrius, pirmasis skirsnis); Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)., **sutampa su tinklų apsaugos zonos ribomis**.

kodas 222 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas); servituto turėtojas – tinklus eksploatuojanti įmonė. Servituto riba sutampa su tinklų apsaugos zonos ribomis.

PASTABA.

Numatomas 4 medžių šalinimas, brėžinyje pažymėta Nr. 9, 10, 12 ir 17. Išsamiau žiūrėti 2021 m. medžių inventorizacijos akte.

Atsižvelgiant į kriterijus, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sklypuose saugotinų želdynų plotas sutapatinamas su privalomųjų želdynų teritorijos plotu 40%. Rengiant techninį projektą būtina parengti sklypo apželdinimo planą, kurime turi būti nurodytos zonos apželdinimas aukštaūgiais medžiais. Detaliojo plano lygmenyje paliekamos esamos aukštaūgių medžių zonos: 15 saugomų medžių – minimalus apsaugos plotas 3 m nuo kamieno sudaro apie 400 m² žemės plotą.

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

PLANUOJAMOS TERITORIJOS VYSTYMO IR TVARKYMO KONCEPCIJA.

Nei planuojamoje teritorijoje nei gretimybėse nėra taršos objektų, kurie galėtų turėti poveikį planuojamai gyvenamajai aplinkai ir gyventojų sveikatai. Išlaikomi visi normatyviniai atstumai

Sklypo sutvarkymui ir bendram apželdinimui skiriamas ypatingas dėmesys. Pastatų architektūra neprieštarauš Palangos miesto, kaip kurorto erdvinės kompozicijos užstatymo principams.

Numatoma esamo pastato rekonstrukcija ir nauja poilsio paskirties pastatų statyba.

Viso želdinių tvarkybos tikslai numatoma šalinti 4 medžius. Išsamus vertinimas - želdinių inventorizacijoje bei brėžinyje.

Atlikus esamos želdinių būklės įvertinimą ir želdinių inventorizaciją, sklype augančių želdinių tvarkybos klausimus numatoma spręsti su Palangos miesto savivaldybės administracija ir kitomis suinteresuotomis institucijomis.

Vietoje visų želdinių tvarkybos tikslais šalinamų medžių atsodinamos paprastosios pušys (*Pinus Sylvestris*). Sodinimo vieta parenkama techninio projekto rengimo metu.

Buitinių atliekų šalinimo būdas - Palangos savivaldybės organizuojama komunalinių atliekų tvarkymo sistema.

Automobilai parkuojami sklypo ribose ir (ar) pastatų tūriuose.

TRANSPORTAS TERITORIJOS INŽINERINIS PARUOŠIMAS:

Iš esmės eismo organizavimas nekeičiamas. Automobilius parkuoti numatoma sklypo ribose ant kietų dangų, ar garažuose. Konkretios parkavimo vietos planuojamos kitame projektavimo etape konkrečiam planuojamam objektui pagal galiojančius STR -ų reikalavimus.

Planuojamas sklypas ribojasi su: Meilės alėjos pėsčiųjų gatve. Į sklypą patenkama servitutiniu keliu pagal Palangos miesto savivaldybės tarybos 2004 m. gruodžio 23 d. sprendimu Nr. 333 patvirtinto žemės sklypo Birutės al. 52, 54, S. Dariaus ir S. Girėno g. 1, 3, 5, Meilės al. 11, 13 detaliojo plano sprendinius.

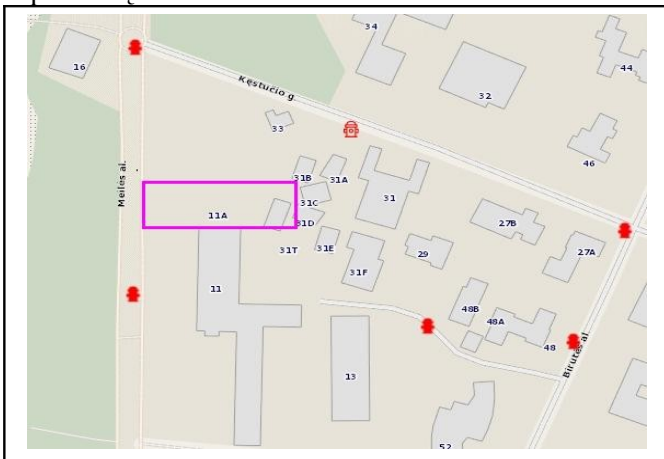
PLANUOJAMOS TERITORIJOS INŽINERINIAI TINKLAI.

Visų inžinerinių tinklų apsaugos juostose ūkinė veikla turi būti vykdoma griežtai laikantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo ir poįstatyminių aktų apribojimų.

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

Planuojamų pastatų vidaus inžinerinės sistemos numatoma prijungti prie komunalinių miesto inžinerinių tinklų. Konkretus šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu.

Gaisrų gesinimas. Gaisrinė sauga Bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Galimų išorės gaisrų gesinimui numatomas vanduo galės būti imamas iš esamų ir suplanuotų



priešgaisrinių hidrantų. Nuo esamų hidrantų sklypo yra apie 90 - 150 m. 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 apsaugos ir gelbėjimo patvirtinimo“ reikalavimus ir gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisykles, patvirtintas Priešgaisrinės 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 statyns 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; susisiektimo 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 ugniaatsparumo 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.

PLANUOJAMOS TERITORIJOS SANITARINĖS APSAUGOS IR APSAUGOS ZONOS.

Išlaikomi visi normatyviniai atstumai pagal Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo ir poįstatyminių aktų apribojimus ir Lietuvos Respublikos Sveikatos apsaugos ministro įsakymą „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“. Planuojamai teritorijai nenumatyti jokie apribojimai dėl taršių objektų, dėl ūkinės gamybinės veiklos sanitarinių zonų ar apsaugos zonų nei planuojamoje teritorijoje nei gretimybėse nėra. Planuojamas sklypas yra yra degraduotos gamtinio karkaso teritorijos (S) ribose. Gamtinio karkaso kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto. Pertvarkant gamtinio karkaso teritoriją, išsaugomi esami pavieniai medžiai, želdiniai, kiti natūralūs paviršiai, užtikrinamas ne mažesnis už nustatytas normas atskirųjų ir priklausomųjų želdynų ploto įveisimas. Teritorija yra Palangos vandenvietės sanitarinės apsaugos zonos 3 juostoje, kur planuojama veikla neribojama.

SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS.

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMO LENTELĖ

1.	Teritorijų planavimo dokumento organizatorius – <i>Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Vytauto g. 112, Palanga.</i>
2.	Teritorijų planavimo dokumento rengėjas – : <i>UAB „Vitalda“. S.Nėries 9-21, Palanga. Adresas korespondencijai – Gervuogių takas 39, Palanga. Telefonas: + 370 698 71080. El. paštas: daiva.makutenaitė@gmail.com</i>
3.	Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas – <i>Palangos miesto savivaldybės tarybos 2004 m. gruodžio 23 d. sprendimu Nr. 333 patvirtinto žemės sklypo Birutės al. 52, 54, S. Dariaus ir S. Girėno g. 1, 3, 5, Meilės al. 11, 13 detaliojo plano koregavimo žemės sklype Meilės al. 11A, Palangoje, projektas.</i>
4.	Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais – <i>Palangos miesto bendrasis planas (reg Nr. 000251000420), Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613, kitas kodas U2), Palangos miesto, nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo teritorijų planavimo dokumentas – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planas bei paveldotvarkos projektas, Palangos I, II,III, Šventosios, Nemirsetos ir Palangos miesto nuotėkų valymo įrenginių vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų SP (reg. Nr. 000252000408), Palangos miesto vandens tiekimo ir nuotėkų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas (reg. Nr. 000252000538), Palangos miesto šilumos ūkio SP (reg. Nr. 000252000441), Palangos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos SP (T00071344, 2014-05-13);Laikinių statinių ir prekybos įrenginių vietų išdėstymo Palangos mieste SP (T00077701, 2016-01-06); rengiamas Palangos m. transporto organizavimo ir gatvių raudonųjų linijų SP.</i>
5.	Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais
6.	<i>Status quo situacija – teritorijos urbanistinė infrastruktūra dalinai išvystyta.</i>
7.	Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius - <i>optimalios urbanistinės struktūros numatymas, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, teritorijos naudojimo</i>

	<i>reglamentų nustatymas; Palangos miesto savivaldybės tarybos 2004 m. gruodžio 23 d. sprendimu Nr. 333 patvirtinto žemės sklypo Birutės al. 52, 54, S. Dariaus ir S. Girėno g. 1, 3, 5, Meilės al. 11, 13 detaliojo plano koregavimas žemės sklype Meilės al. 11A, Palangoje.</i>		
8.	Galimo sprendinių poveikio vertinimas (pateikiamas apibendrintas poveikio aprašymas ir įvertinimas)		
	Vertinimo aspektai	Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis	Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis
9.	Sprendinio poveikis:		
	teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	Numatoma teigiamas poveikis.	
	ekonominei aplinkai		
	socialinei aplinkai		
	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	Planuojamos ūkinės veiklos poveikis aplinkai numatomas minimalus, vietos biologinei įvairovei ir gamtiniams resursams poveikio neturės ir papildomų apsaugos priemonių nereikalauja.	

Užstatymo apribojimų dėl gretimų pastatų ir sklypų veiklos įtakos aspektu. Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimybes, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, plane nustatytas ūkinės veiklos sąlygas ir apribojimus, daroma išvada, kad sprendiniuose numatyta ūkinė veikla turės minimalų poveikį aplinkai, nesukels papildomų apribojimų gretimiesiems žemės sklypams ir jų paskirčiai.

Urbanistiniu ir kraštovaizdžio formavimo aspektu.

Planuojamas sklypas yra laisvo planavimo užstatymo teritorijoje. Pastatų apdaila kvartale labai įvairi: medis, plytos, tinkas, plokštė. Teritorija yra itin patogioje vietoje, turi gerą ryšį su miesto centru bei susisiekimą su paplūdimiu. Atsižvelgiant į sklypo paskirtį, siūloma planuoti ir statyti rekreacinės paskirties pastatą. Pastatas turi didinti teritorijos estetinį potencialą išsaugant erdvinę harmoniją su aplinkinėmis teritorijomis. Formuojant užstatymo koncepciją svarbiausias dėmesys turi būti skirtas aplinkos mastelio ir kontekstualios, architektūrinės išraiškos sukūrimui. Neigiamos pasekmės nenumatomos.

Aplinkos kokybės ir higieninės būklės aspektu. Planuojamos ūkinės veiklos poveikis aplinkai numatomas minimalus, vietos biologinei įvairovei ir gamtiniams resursams poveikio neturės ir papildomų apsaugos priemonių nereikalauja.

Transporto organizavimo aspektu. Planuojamoje teritorijoje transporto organizavimo pakeitimai minimalūs. Neigiamos pasekmės nenumatomos.

Inžinerinės infrastruktūros plėtojimo aspektu. Inžinerinė infrastruktūra dalinai sukurta, perplanuojama techninio projekto rengimo metu. Neigiamos pasekmės nenumatomos.

Trečiųjų asmenų apsaugos aspektu. Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, planuojamos vietovės urbanistinę paskirtį nustatytą galiojančiuose teritorijų planavimo dokumentuose, esamus kraštovaizdį formuojančius elementus ir struktūrą, daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniuose numatoma ūkinė veikla, įvykdžius nurodytų aplinkos apsaugos, higienos, statybos, projektavimo normatyvinių dokumentų reikalavimus ir plane nustatytų teritorijos tvarkymo reglamentų reikalavimus, neturės neigiamos įtakos gretimybėms bei aplinkai ir papildomų apribojimų gretimiesiems žemės sklypams ar jų paskirčiai.

Esamų ir saugomų želdynų aspektu. Neigiamos pasekmės esamų ir saugomų želdynų aspektu nenumatomos. Užtikrinamas nustatytas želdynų ploto įveisimas.

Kultūros vertybių apsaugo aspektu. Sklypas yra Palangos miesto centrinėje dalyje, registruotos kultūros vertybės Palangos miesto istorinės dalies (unikalus vertybės kodas 12613) pripažintos saugoti viešajam pažinimui ir naudojimui teritorijoje. Plano sprendiniais, istorinės vertybės nepažeidžiamos: numatomi sprendiniai gatvių tinklui įtakos neturės; miesto istorinės dalies siluetai, tūrinei-erdvinei struktūrai neigiama įtaka nenumatoma; pušų masyvo teritorijai neigiamas poveikis neplanuojamas.

Teritorijos užstatymo, visuomenės sveikatos rizikos veiksnių, teritorijos vystymo tendencijų, probleminių situacijų nustatymas. Veiklos vertinimas dėl galimų visuomenės sveikatos rizikos veiksnių. Šiuo metu sklype esantis pastatas neeksploatuojami. Sklypas yra dalinai susiformavusioje urbanistinėje erdvėje. Planuojamos ūkinės veiklos poveikis aplinkai minimalus, vietos biologinei įvairovei ir gamtiniams resursams poveikio neturi ir papildomų apsaugos priemonių nereikalauja. Įvertinus planuojamos teritorijos urbanistinę situaciją, gretimų žemės sklypų paskirtį bei galimus ūkinės veiklos būdus, daroma išvada, kad ūkinė veikla, vykdoma laikantis nustatytų urbanistinių apribojimų, planuojamai teritorijai galiojančių aplinkos apsaugos, higienos bei statybos ir projektavimo normatyvinių dokumentų reikalavimų, neturi neigiamo poveikio aplinkai,

visuomenės sveikatai bei gretimybėms. Nenustato papildomų apribojimų gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai ar jų paskirčiai. Pagal Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo nuostatas vykdoma veikla nepatenka į planuojamos ūkinės veiklos, kurios poveikis aplinkai privalo būti vertinamas, ar planuojamos ūkinės veiklos, kuriai turi būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo, rūšių sąrašus.

ATITIKIMAS AUKŠTESNIO LYGMENS KITŲ TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ SPRENDINIAMS.

Palangos miesto bendrasis planas (reg Nr. 000251000420).

Planuojama teritorija, pagal funkcinės zonos spalvinį sprendimą, yra kurorto centro teritorijoje. **P10** rajone (svarbiausieji režimai – 13; 14; 27) - mišrios kurorto centro teritorijos, kurioms keliami ypatingi reikalavimai pastatų ir viešųjų erdvių architektūrai ribose. **Pastatų aukštingumą ir intensyvumą reglamentuoja specialieji ir detalieji planai.** Kurorto centro teritorijoje galimos žemės naudojimo paskirtys yra: gyvenamoji, visuomeninė, komercinė, inžinerinės infrastruktūros, **rekreacinė** ir bendro naudojimo. Planuojamas sklypas yra **degraduotos gamtinio karkaso teritorijos (S)** ribose. Bendruosius gamtinio karkaso teritorijų formavimo principus, apsaugos, tvarkymo, naudojimo ir planavimo reikalavimus nustato Gamtinio karkaso nuostatai. Gamtinio karkaso teritorijų apsaugą, tvarkymą, naudojimą ir planavimą reglamentuoja Lietuvos Respublikos įstatymai ir poįstatiminiai aktai. Gamtinio karkaso teritorijose draudžiama naujų pramonės įmonių, kurioms reikalingi taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimai, statyba bei naujų gyvenamųjų pastatų ir gyvenamųjų kvartalų statyba konservacinės, miškų, kitos – rekreacinės, taip pat žemės ūkio paskirties teritorijose. Gamtinio karkaso teritorijos turi būti tvarkomos vadovaujantis darnios plėtros principais. Teritorijose, turinčiose istorinę, kultūrinę vertę, svarbiose estetiniu atžvilgiu, gamtinio karkaso teritorijos tvarkomos atsižvelgiant ir derinant tarpusavyje ekologinius, kultūrinius bei estetinius kraštovaizdžio formavimo reikalavimus. Pagal gamtinio karkaso nuostatus: Stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais atskirųjų ir priklausomųjų želdynų normos didinamos ne mažiau kaip 10 procentinių punktų.

Sprendinių koregavimas neprieštaruoja Bendrojo plano sprendiniams Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo 2, 21, 22 straipsniams ir Gamtinio karkaso nuostatomis.

Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613, kitas kodas U2). Palangos miesto, nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo teritorijų planavimo dokumentas – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planas bei paveldotvarkos projektas.

Šioje teritorijoje reglamentavimas paveldosauginiu aspektu reikalingas saugant Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos akte nustatytą Palangos miesto istorinės dalies **vertingąją savybę pušų masyvą, bei saugant panoramas**, todėl plėtra turi būti ribojama, kad užstatymas netankėtų pušyno sąskaita, pastatų tūriai neužgožtu pušyno ir neiškiltu virš jo. Prie Kęstucio g. svarbu, kad užstatymas liktų smulkesnis, nekontrastuotu su valstybės saugomu Šiltųjų maudyklių pastatu Kestucio g. 31 (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 28576). Nustatomas saugojimo režimas – Tausojamojo naudojimo saugojimo režimas (T3-9). Teritorijų ribos sutapatintos su esamomis kadastrinėmis sklypų ribomis, kur jų nėra – sujungiant gretimas. **Leistinas statiniu aukštis** - 2 a.+m -3 a./ **12 m** - aukštingumas/maksimalus leistinas naujai statomu pastatu aukštis (taikoma Meils al. 11a, Kestucio g. 33); **Užstatymo tankis** - **30%** - leistinas užstatymo tankis (taikoma Meils al. 11a, Kestucio g. 33). **Intensyvumas – nereglamentuojamas.** Reikalavimai kitiems pastatams ir statiniams. Leistini tvarkomieji statybos darbai: - remontas; - rekonstravimas; - nevertingu statiniu griovimas; - nauja statyba. Reikalavimai pastatu architektūrai: išorės apdailai rekomenduojama **naudoti natūralias statybines medžiagas** (medį, keramines plytas, tinką, stiklą), spalviniame sprendime – Žemaitijos regiono tradicine spalvine gama.

Reikalavimai teritorijos ir želdiniu tvarkymui - sklypu teritorijos tvarkomos pagal projektus, suderintus su KPD. Rekomenduojamas laisvas, landšaftinis teritorijos išplanavimas; - teritorija **tvarkoma nepažeidžiant reljefo**; - **būtina numatyti 40 % nuo viso žemės sklypo ploto želdynams**, įskaitant vejas ir gėlynus; - takų dangoms naudojamos natūralios medžiagos: žvyro, akmenų, klinkerio plytų dangos, leistinos betono trinkelės; - būtina **atlikti medžių taksacija ir vertinimą, saugoti ir atsodinti pušis visoje teritorijoje.**

Plane numatyta: sklypo užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas; laisvo planavimo užstatymas; pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinę ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Projektuojant pastatus kvartalo architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje. Išorės apdailai rekomenduojama naudoti tradicines statybines medžiagas (medį, keramines plytas, tinką, stiklą), spalviniame sprendime - žemaitijos regiono

tradicinę spalvine gamą. Reikalavimai žemės darbams - atlikti archeologinius tyrimus. Reikalavimai teritorijos tvarkymui - sklypo teritorija tvarkoma pagal projektus, suderintus su KPD, nepažeidžiant reljefo; 40% viso žemės sklypo ploto skiriama želdiniams, įskaitant vejas ir gėlynus; saugomos pušys ir kiti vertingi medžiai, vadovaujantis 2021 metų inventorizacijos išvadomis želdinių tvarkybos tikslai numatoma šalinti 4 medžius. ykdant projektavimo ir statybos darbus būtina vadovautis Želdinių apsaugos, vykdant statybos darbus taisyklėmis. 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 įvertinti atstumai nuo medžio kamieno iki darbų ribos; sklypas patenka į Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613) teritoriją, vykdant tolimesnius darbus negalima naikinti ar kitaip žaloti saugomo objekto vertingųjų savybių, vykdyti vertingąsias savybes naikinančius statybos darbus; esamas pastatas prie rytinės sklypo ribos rekonstruojamas nedidinant pastato aukščio. 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 turi būti užtikrinti visi STR normomis nustatyti reikalavimai dėl automobilių parkavimo, želdynų plotų ir kt.; sklypo ribos gali būti žymimos tik gyvatvorėmis – 1, 5 m; prie gatvės 1,2 m. Planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemones ir kitus kilnojamuosius objektus, įrenginius. Laikinių statinių statyba galima jei neviršijama leistina žemės sklypo užstatymo tankio rodiklio reikšmė. Laikino statinio užstatymo plotas prilyginamas pastatais užstatytam plotui. Sprendinių koregavimas neprieštarauja SP sprendiniams.

Palangos I, II,III, Šventosios, Nemirsetos ir Palangos miesto nuotekų valymo įrenginių vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų SP (reg. Nr. 000252000408). Planuojama teritorija yra Palangos miesto vandenvietės sanitarinės apsaugos zonos III juostoje. Trečiojoje požeminių vandens telkinių (vandenviečių) juostoje draudžiama: statyti mineralinių trąšų, nuodingųjų medžiagų, degalų ir tepalų sandėlius, įrengti nuodingųjų atliekų saugojimo aikšteles, sąvartynus; naudoti chemikalus, kurie gali sąlygoti vandenvietės cheminę taršą.

Sprendinių koregavimas SP nuostatoms neprieštarauja.

Palangos miesto šilumos ūkio specialusis planas (reg. Nr. 000252000441). Pagal specialiojo plano sprendinius ekologiški šildymo būdai: geoterminė energija, saulės energija, elektra ir kt yra galimi visoje teritorijoje. Sklypas yra necentralizuoto aprūpinimo šiluma zonoje.

Plane numatytas planuojamų pastatų vidaus inžinerinės sistemos prijungti prie komunalinių miesto inžinerinių tinklų. Konkretus šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu. Sprendinių koregavimas SP nuostatoms neprieštarauja.

Laikinių statinių ir prekybos įrenginių vietų išdėstymo Palangos mieste SP (T00077701, 2016-01-06).

Plane numatyta: Laikinių statinių ir prekybos įrenginių vietų išdėstymas sprendžiamas pagal Laikinių statinių ir prekybos įrenginių vietų išdėstymo Palangos mieste SP reikalavimus (T00077701, 2016-01-06). Sprendinių koregavimas SP nuostatoms neprieštarauja.

Palangos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos SP (T00071344, 2014-05-13).

Plane numatyta: Vizualinė informacija ir išorinės reklama planuojama ir įrengiama vadovaujantis Palangos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos SP nuostatomis(T00071344, 2014-05-13). Sprendinių koregavimas SP nuostatoms neprieštarauja.

Palangos miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros SP (reg. Nr. 000252000538). Pagal šio plano nuostatas, planuojant vandentiekio bei nuotekų tinklų plėtrą, turėtų būti atsižvelgta į esamų inžinerinės infrastruktūros objektų apsaugos ir sanitarinės apsaugos zonas bei nustatytos projektuojamų tinklų apsaugos zonos. Viešasis vandens tiekėjas turi išimtinę teisę ir pareigą tiekti geriamąjį vandenį ir tiekti nuotekų tvarkymo paslaugas visose savivaldybės viešojo vandens tiekimo teritorijose. Gyventojai ir ūkio subjektai, kurie iki šiol nebuvo šių paslaugų naudotojai, yra skatinami prisijungti prie viešojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo sistemos. Sprendžiant vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo klausimus

naujiems ar rekonstruojamiems objektams, pirmiausiai svarstoma viešojo vandens tiekimo galimybė. Naujai planuojami vandentiekio tinklai yra skirti ir gaisrų gesinimui.

Plane numatyta jungtis prie centralizuotų miesto tinklų. Sprendinių koregavimas SP nuostatomis neprieštarauja.

Rengiamas Palangos m. transporto organizavimo ir gatvių raudonųjų linijų SP.

Plane transporto organizavimo pakeitimai nenumatomi. Sprendinių koregavimas SP nuostatomis neprieštarauja.

SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMAS APLINKOS KOKYBĖ IR HIGIENINĖS BŪKLĖS (SVEIKOS APLINKOS UŽTIKRINIMO ATITIKIMO NUSTATYTOMS NORMOMS ATŽVILGIU) ASPEKTU.

Fizikinė tarša. Aplinkos fizikinės taršos aspektu planuojamoje teritorijoje pakitimai neplanuojami. Elektromagnetinė spinduliuotė. Elektromagnetinės spinduliuotės taršos aspektas tiek planuojamoje, tiek gretimose teritorijose nėra aktualus. Biologinė tarša. Aplinkos biologinės taršos aspektas tiek planuojamoje, tiek gretimose teritorijose nėra aktualus. Čia nėra potencialių biologinės taršos objektų, gerai išvystyta inžinerinė infrastruktūra. Esamų pastatų vidaus vandentiekio bei nuotėkų šalinimo sistemos prijungtos prie centralizuotų miesto tinklų. Kietųjų atliekų šalinimas vykdomas Palangos mieste nustatyta tvarka. Cheminė tarša. Eksploatuojant pastatus aplinkos cheminės taršos aspektas nėra aktualus. Pastatų nuotėkų vidaus inžinerinės sistemos prijungtos prie centralizuotų miesto nuotėkų tinklų. Paviršinės (lietaus) nuotėkos nuo planuojamos teritorijos surenkamos ir išleidžiamos į miesto paviršinių nuotėkų tinklus. Natūralus apšvietimas (insoliacija). Užstatymas užtikrina ne mažesnę nei nustatyta normomis gretimybių (pastatų patalpų ir teritorijų) insoliacinis režimas.

Išvados: Ūkinė veikla planuojamoje teritorijoje (žemės sklype) reguliuojama galiojančiais įstatymais ir poįstatyminiais aktais. Įvertinus planuojamos teritorijos urbanistinę situaciją, gretimų žemės sklypų paskirtį bei numatomus ūkinės veiklos būdus, daroma išvada, kad sprendiniuose numatyta ūkinė veikla, vykdoma laikantis nustatytų urbanistinių apribojimų, planuojamai teritorijai galiojančių aplinkos apsaugos, higienos bei statybos ir projektavimo normatyvinių dokumentų reikalavimų, neturės neigiamo poveikio aplinkai bei gretimybėms. Sprendiniai nenustato papildomų apribojimų gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai ar jų paskirčiai.

Sprendiniai neprieštarauja galiojančių (ruošiamų) teritorinio planavimo dokumentų nuostatomis ir išduotoms planavimo sąlygom.

PV (ATP1844) J.KALVINSKAITĖ

