

3. SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

3.1. Detaliojo plano įgyvendinamų sprendinių esmė:

Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Ajerų g. 22, 34, Palangoje.

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.

Optimalios urbanistinės struktūros numatymas, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, žemės sklypų ribų ir plotų keitimas prijungiant laisvą valstybinę žemę, naudojimo būdo keitimas, teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas, Palangos miesto tarybos 2000 m. gegužės 25 d. sprendimo Nr. 32 1 punktu patvirtinto Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Ajerų g. 22, 34, Palangoje.

3.2. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai: Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Ajerų g. 22, 34, Palangoje, rengiamas vadovaujantis atitinkamų institucijų pateiktomis teritorijų planavimo sąlygomis, planavimo darbų programa, Palangos miesto bendroju planu, Plaušės teritorijos, Palangos miesto Bendrajame plane pažymėtos kaip P4 kvartalas, architektūrinės - urbanistinės ir inžinerinės plėtros specialiojo plano sprendiniais, kitais galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, nurodytais Palangos miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygose bei atsižvelgiant į planavimo iniciatoriaus pageidavimus.

Detalioju planu formuojamas laisvos valstybinės žemės sklypas (129 m²), kuris savininkams bus gražintas natūra, patvirtinus šį detalų planą, ir kuris bus sujungiamas su esamais žemės sklypu Ajerų g. 34, Palangoje.

DETALUSIS PLANAS RENGIAMAS II ETAPAIŠ.

I-OJO ETAPO SPRENDINIAI:

Detalioju planu, tarp esamų žemės sklypų **Nr. 1** (kad. Nr. 2501/0024:167) Ajerų g. 34, Palanga, ir **Nr. 2** (2501/0024:168) Ajerų g. 22, Palanga, formuojamas laisvos valstybinės žemės sklypas **Nr. 3** (129 m²), kuris savininkams bus gražintas natūra.

Žemės sklypui Nr. 3 nustatomi reglamentai ir apribojimai:

Žemės sklypo Nr.	3
Žemės sklypo plotas, m ²	129
Žemės naudojimo tipas	GM
Žemės naudojimo paskirtis	KT
Žemės sklypo naudojimo būdas	B
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	-
Altitudė nuo žemės paviršiaus, m	-
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas	-
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	-
Užstatymo tipas	-
Galimi mažiausi žemės sklypų dydžiai, m ²	129
Galimi didžiausi žemės sklypų dydžiai, m ²	129

Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys	-
Pastatų aukštų skaičius	-
Statinių paskirtys	-
Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos	- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); - Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis); - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
Servitutai	-
Papildomi reikalavimai	-

II-OJO ETAPO SPRENDINIAI:

Pirmu etapu suformuotas žemės sklypas **Nr. 3** ir esamas žemės sklypas **Nr. 1** (kad. Nr. 2501/0024:167) Ajerų g. 34, Palanga, sujungiami į vieną žemės sklypas **Nr. I (1+3)**, plotas – 0,1552 ha.

Žemės sklypui **Nr. 2** (2501/0024:168) Ajerų g. 22, Palanga, (II-ajame etape žemės sklypas **Nr. II (2)**, plotas – 0,1215 ha) detalioju planu keičiami reglamentai, t.y. vadovaujantis Plaušės teritorijos, Palangos miesto Bendrajame plane pažymėtos kaip P4 kvartalas, architektūrinės - urbanistinės ir inžinerinės plėtros specialiojo plano sprendiniais keičiamas naudojimo būdas į atskirųjų želdynų teritorijos. Žemės sklypui statybos teisė netaikoma.

Žemės sklypui Nr. I nustatomas nustatomi reglamentai ir apribojimai:

Žemės sklypo Nr.	I (1+3)
Žemės sklypo plotas, m ²	1552
Žemės naudojimo tipas	GM
Žemės naudojimo paskirtis	KT
Žemės sklypo naudojimo būdas	IA – 974 m ² -R
	IB – 578 m ² -G1
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	R - 10,50
	G1- 8, 50
Altitudė nuo žemės paviršiaus, m	R – 13,95
	G1 – 11,95
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas	18%
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	R – 50
	G1 – 35
Užstatymo tipas	R – lp
	G1 – su
Galimi mažiausi žemės sklypų dydžiai, m ²	1552
Galimi didžiausi žemės sklypų dydžiai, m ²	1552
Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys	R – 40%
	G1 – 40%
Pastatų aukštų skaičius	R – iki 3
	G1 – iki 2+M
Statinių paskirtys	R - 7.13, 7.17, 9.2 iki 9.8, 12; G1 - 6.1,6.2,7.17, 9.2 iki 9.8, 12

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos	- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); - Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis).
Servitutai	-
Papildomi reikalavimai	a, b, c

Žemės sklypui Nr. II nustatomas nustatomi reglamentai ir apribojimai:

Žemės sklypo Nr.	I (2)
Žemės sklypo plotas, m ²	1215
Žemės naudojimo tipas	BZ
Žemės naudojimo paskirtis	KT
Žemės sklypo naudojimo būdas	E
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	-
Altitudė nuo žemės paviršiaus, m	-
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas	-
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	-
Užstatymo tipas	-
Galimi mažiausi žemės sklypų dydžiai, m ²	1215
Galimi didžiausi žemės sklypų dydžiai, m ²	1215
Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys	-
Pastatų aukštų skaičius	-
Statinių paskirtys	-
Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos	- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis 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); - Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis); - Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis).
Servitutai	-
Papildomi reikalavimai	b

Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Teritorijos naudojimo tipai: GM - mišri gyvenamoji teritorija; BZ - bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija.

Žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai: KT - Kitos paskirties žemė, B - Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos, G1- Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; R - Rekreatinės teritorijos, E - atskirųjų želdynų teritorijos.

Užstatymo tipas: Ip - laisvo planavimo, su - sodybinis užstatymas.

Pastatų aukštų skaičius (nuo-iki): R - iki 3 aukštų, G1 - iki 2 aukštų su mansarda;

Statinių paskirtys (Pagal STR 1.01.03:2017):

6. *Gyvenamieji pastatai:* 6.1. Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai; 6.2. Gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai;

7. *Negyvenamieji pastatai:* 7.13. poilsio paskirties pastatai; 7.17. Pagalbinio ūkio.

9. *Inžineriniai tinklai:* 9.2 dujų tinklai; 9.3. vandentiekio tinklai; 9.4. šilumos tinklai; 9.5. nuotekų šalinimo tinklai; 9.6. elektros tinklai; 9.7. ryšių (telekomunikacijų) tinklai; 9.8. kiti inžineriniai tinklai.

Kiti inžineriniai statiniai: 12. Kitos paskirties inžineriniai statiniai.

Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys: planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra. Vertinant topografinę nuotrauką, planuojamoje teritorijoje vyrauja pieva, yra pavienių medžių. Planuojamoje teritorijoje priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (%) nustatomos vadovaujantis Plaušės teritorijos, Palangos miesto Bendrajame plane pažymėtos kaip P4 kvartalas, architektūrinės - urbanistinės ir inžinerinės plėtros specialiojo plano (patvirtintas Palangos miesto savivaldybės Tarybos 2013-06-06 sprendimas Nr. T2-183) sprendiniais.

Servitutai: žemės sklypuose (Ajerų g. 22, 34, Palanga) esantys servitutai naikinami, inžineriniams tinklams eksploatuoti nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Servitutai gali būti nustatomi, tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka, servitutų plotai tikslinami kadastrinių matavimų metu.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos taikomos planuojamai teritorijai:

- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - po 2 metrus į abi puses nuo šių laidinių linijų;

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (įrengiamų iki 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos; įrengiamų didesniame kaip 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 5 metrus į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos); magistralinių vamzdynų, kurių skersmuo yra 400 milimetrų ir didesnis, apsaugos zona –išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 10 metrų į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos;

- Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis);

- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis);

Esamai kūdrai nustatoma 5 metrų pakrantės apsaugos juosta, vadovaujantis Plaušės teritorijos, Palangos miesto Bendrajame plane pažymėtos kaip P4 kvartalas, architektūrinės - urbanistinės ir inžinerinės plėtros specialiojo plano (patvirtintas Palangos miesto savivaldybės Tarybos 2013-06-06 sprendimas Nr. T2-183) sprendiniais. Vadovaujantis Palangos miesto savivaldybės tarybos 1996-12-13 sprendimu Nr. 334, Palangos mieste vandens telkiniams nustatomos tik vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos.

Pastabos:

- Dėl statybos ribos nustatymo sklypo ribų atžvilgiu vadovautis STR 2.02.09:2005 8 priedo 1 ir 1.1 punktų ir STR 2.02.02:2004 3 priedo 1 ir 1.1 punktų reikalavimais.

- Rengiant statinių techninius projektus turi būti įgyvendinami konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose.

- Užstatymo ribose galimas statinių išdėstymas, vietos, jų užimamas plotas sprendžiamas pagal poreikius techninių projektų rengimo metu, nepažeidžiant užstatymo ribos bei statybos normatyvų.
- Inžinerinių tinklų apsaugos zonose draudžiama vykdyti statybos darbus, esant būtinumui, parengti inžinerinių tinklų perkėlimo projektą ir suderinti su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis. Techninio ar darbo projekto ruošimui gauti naujas inžinerinių tinklų prisijungimo sąlygas.
- Inžinerinių tinklų apribojimai, jų plotai planuojamos teritorijos viduje turi būti tikslinami/nustatomi nutiesus/pertvarkius inžinerinius tinklus, bei teisės aktų nustatyta tvarka ar kadastrinių matavimų metu.
- Vadovaujantis žemės sklypo Liepojos pl. 1, Palangoje detaliojo plano sprendiniais (patvirtintas Palangos miesto savivaldybės tarybos 2004-04-01 sprendimu Nr. 36), planuojama teritorija patenka į Palangos oro uosto apsaugos zoną, oro uosto sanitarinės apsaugos zona nenustatyta, o buvusi panaikinta. Šiuo metu Palangos oro uostui nustatomos tik apsaugos zonos (žemės sklypo Liepojos pl. 1, Palangoje, detalusis planas, patvirtintas Palangos m. tarybos 2004-04-01 sprendimu Nr. 36).

Papildomi reikalavimai:

a - URBANISTINIAI IR ARCHITEKTŪRINIAI REIKALAVIMAI. Bendrieji urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai (tūrinis, erdvinis sprendimas, statybinės ir apdailos medžiagos):

- vieninga architektūrinė išraiška. Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Projektuojami pastatai savo tūriu ir fasadų medžiagiškumu turi derėti su aplinkiniu užstatymu;
- pastatai turi būti šiuolaikiškos architektūros;
- būtini šlaitiniai stogai: stogo medžiagiškumas neribojamas, spalva - tamsiai ruda;
- fasadų apdailai naudojamos įvairios medžiagos (stiklas, medis, apdailinė plyta ir t.t.);
- didėjant sklypams, pastatų tūriai turi būti skaidomi (vienas tūris - iki 500 m² bendrojo ploto), neblokuojami;
- sklypų aptvėrimui numatomos gyvatvorės iki 1.5 m;
- planuojant statybos darbus ir parenkant architektūrinius sprendimus, turi būti tinkamai įvertintas kraštovaizdžio pobūdis (esama urbanistinė ir gamtinė aplinka), nesumenkintos, neužgožtos esamos kraštovaizdžio vertybės, statiniai turi derėti prie kraštovaizdžio;
- planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemones ir kitus kilnojamuosius objektus/įrenginius, nesudėtingų statinių kategorijai priskiriamus pastatus.

b - GAMTOS, SAUGOMŲ TERITORIJŲ IR KULTŪROS PAVELDO APSAUGA: planuojamos teritorijos gretimybėje yra valstybinis miškas. Valstybinio miško pusėje nuo vakarinės sklypų ribos nustatoma 10 metrų apsaugos zona, kurioje negalima statinių statyba. Planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Su saugomomis teritorijomis ir kitais svarbiais objektais nesiriboja. Planuojama teritorija nėra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje ir nepatenka į jų apsaugos zoną. Papildomi apribojimai planuojamai teritorijai nenustatomi.

c - AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETOS: automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:214 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai". Tikslus automobilių stovėjimo aikštelių poreikis bus sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, įvertinus pastato(-ų) poreikį (plotą) planuojamoje teritorijoje.

Automobilių stovėjimo aikštelės įrengiamos sklypų ribose ant kietųjų dangų arba pastatų tūryje įrengtuose garažuose. Automobilių stovėjimo vietos galimos už planuojamos statybos zonos ribų, nepažeidžiant teisės aktų ir statybos normatyvų. Automobilių stovėjimo vietos turi būti tikslinamos/sprendžiamos techninių projektų metu.

3.2. Teritorijos aplinkos tvarkymo programa:

Inžineriniai tinklai: planuojamos teritorijos rytinėje dalyje yra esami vandens ir nuotekų tinklai, lietaus nuoteklų tinklai, ryšių linija. Planuojamos teritorijos gretimybėje Ajerų gatvės raudonųjų linijų

ribose išvystyti ir lietaus nuotekų tinklai, elektros linijos ir kt.

Inžineriniai tinklai bus projektuojami pagal tinklus eksploatuojančių įmonių prisijungimo sąlygas. Planuojamų žemės sklypų sprendinių įgyvendinimui reikalingą inžinerinę infrastruktūrą žemės sklypo savininkai spręs savo lėšomis.

Vandentiekio tinklai. Teritorijos aprūpinimas vandeniu numatomas nuo esamų vandentiekio tinklų, esančių pravažiavimo kelyje (ties žemės sklypais Ajerų g. 26, 30, Palanga). Vandentiekio tinklai projektuojami techninio projekto rengimo metu gavus prisijungimo sąlygas, prisijungimui prie centralizuotų tinklų.

Nuotekų tinklai. Teritorijos buitinių nuotekų tinklai bus pajungti į buitinių nuotekų tinklus, esančius pravažiavimo kelyje (ties žemės sklypais Ajerų g. 26, 30, Palanga). Buitinių nuotekų tinklai projektuojami techninio projekto rengimo metu gavus prisijungimo sąlygas, prisijungimui prie centralizuotų tinklų.

Lietaus nuotekų surinkimas. Lietaus nuotekos bus nuvedamos į artimiausius lietaus nuotekų tvarkymo tinklus, esančius pravažiavimo kelyje (ties žemės sklypais Ajerų g. 26,30, Palanga). Jungiantis prie centralizuotų nuotekų tinklų būtina gauti prisijungimo sąlygas, prisijungimui prie miesto (gyvenvietės) centralizuotų tinklų. Žemės sklypo savininkai privalo organizuoti (naudojant nuotekų tvarkymo sistemas) surinkti lietaus bei ištirpusio sniego vandenį ir pašalinti juos į centralizuotas nuotekų tvarkymo sistemas, nepažeidžiant gretimų žemės sklypų savininkų interesų. Paviršinės lietaus nuotekos sprendžiamos techninio projekto rengimo metu projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas, apskaičiuojant paviršinių nuotekų projektinį srautą ir kt., vadovaujantis STR 2.07.01:2003. „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“.

Elektros tiekimas. Pagal AB „ESO“ išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG141560. Planuojamas elektros tinklų pajungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, gavus technines sąlygas prisijungimui prie esamų skirstomųjų elektros tinklų.

Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų VI skyrius apribojimas, elektros linijų apsaugos zonos, nustatyta tvarka taikomas esamiems, suprojektuotiems, pastatytiems ir pripažintiems tinkamais naudoti elektros tinklams.

Ryšiai. Ryšių tinklų pajungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, gavus technines sąlygas prisijungimui prie esamų ryšių tinklų.

Šildymas. Pagal Palangos miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendinius žemės sklypas patenka į necentralizuoto aprūpinimo šilumos zoną, kur prioritetinis kuras – gamtinės dujos. Pastatų šildymas numatomas dujomis, galimas alternatyvus šildymas - elektriniais prietaisais, geoterminis.

Dujotiekis. Planuojamas dujotiekio tinklų pajungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, gavus technines sąlygas prisijungimui prie esamų skirstomųjų elektros tinklų.

Melioracija: planuojamoje teritorijoje melioracijos nėra.

Pastaba:

* Inžinerinių tinklų apsaugos zonose draudžiama vykdyti statybos darbus, esant būtinumui, parengti inžinerinių tinklų perkėlimo projektą ir suderinti su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis;

* Nutiesus inžinerinius tinklus žemės sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Gaisrinė sauga: Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant statinių techninius projektus. Gaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Galimų išorės gaisrų gesinimui numatomas vanduo galės bus imamas iš artimiausių esamų priešgaisrinių hidrantų Ajerų gatvėje ir esamos kūdros. Rengiant statinių techninius projektus privaloma išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų. Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant techninį projektą, gavus technines sąlygas, vadovaujantis gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklėmis, patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2011-02-22 įsakymu Nr. 1-64 (aktuali redakcija) bei STR

2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“. Visuomeninės paskirties statiniai, projektuojami vadovaujantis STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“ reikalavimais.

Atliekos: Atliekos (pagal atskiras jų rūšis) bus kaupiamos konteineriuose, talpyklose ir pagal gyventojų sutartis su atliekų išvežėjais išvežamos į atliekų sąvartyną. Konteinerių ar talpyklų aikštelės turi būti padengtos vandeniui nelaidžia danga. Aikštelės paviršiaus nuolydis turi būti ne didesnis kaip 10 procentų. Atliekų tvarkymas vykdomas vadovaujantis LR Atliekų tvarkymo įstatymu Nr. VIII-787 (aktualia redakcija).

Želdiniai: planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra. Vertinant topografinę nuotrauką, planuojamoje teritorijoje vyrauja pieva, yra pavienių medžių. Planuojamoje teritorijoje priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (%) nustatomos vadovaujantis Plaušės teritorijos, Palangos miesto Bendrajame plane pažymėtos kaip P4 kvartalas, architektūrinės - urbanistinės ir inžinerinės plėtros specialiojo plano (patvirtintas Palangos miesto savivaldybės Tarybos 2013-06-06 sprendimas Nr. T2-183) sprendiniais. Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto (G1 ir R) numatoma - 40%.

Pagal Palangos miesto bendrojo plano, gamtinio karkaso su valstybinės reikšmės miškų plotais brėžinio sprendinius žemės sklypas patenka į degraduoto gamtinio karkaso teritoriją (S). Vadovaujantis gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų LR aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ 11 punktu, gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto.

Susisiekimas: planuojama teritorija integruota į Palangos miesto susisiekimo tinklą. Patekimas į planuojamą teritoriją, žemės sklypą Nr. I, numatytas iš Ajerų gatvės per Plaušės teritorijos, Palangos miesto Bendrajame plane pažymėtos kaip P4 kvartalas, architektūrinės - urbanistinės ir inžinerinės plėtros specialiojo planu (patvirtintas Palangos miesto savivaldybės Tarybos 2013-06-06 sprendimas Nr. T2-183) suplanuotą D kategorijos (RL-12) gatvę (žr. Susisiekimo schema). Patekimas į planuojamą teritoriją, žemės sklypą Nr. II, numatytas iš Ajerų gatvės.

Pagal Palangos miesto transporto organizavimo ir gatvių raudonųjų linijų specialiojo plano koncepcijos sprendinius (patvirtinta Palangos m. sav. tarybos 2015-05-28 sprendimu Nr. T2-166) (žr. 1.18 pav.) žemės sklypas ribojasi su Ajerų gatve (D kat. RL-15 m.). Planuojama teritorija į Ajerų gatvės raudonąsias linijas nepatenka.

Automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:214 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Norminis automobilių stovėjimo vietų kiekis nustatomas įvertinant sklype statomų pastatų poreikį techninio projekto rengimo metu. Automobilių stovėjimo aikštelės įrengiamos sklypo ribose ant kietųjų dangų arba pastato tūryje įrengtuose garažuose.

Susisiekimo schema



3.3. Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas:

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu ir LRV patvirtintu 2004-08-18 nutarimu Nr. 967 „Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ detaliojo plano rengimo metu planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas ir/ar atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo bei vertinimas ir/ ar atranka strateginiam pasekmių aplinkai vertinimui atlikti neatliekama, kadangi planuojama ūkinė veikla neatitinka kriterijų, dėl kurių turi būti atliekamas vertinimas/atranka. Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos potencialių geologinės aplinkos taršos židinių žemėlapiu duomenimis gretimose teritorijose pavojaus veikiančių taršos objektų nėra.

3.4. Planuojamos ūkinės veiklos visuomenės sveikatai vertinimas: Vykdoma ūkinė veikla trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygų nepablogins. Neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai ir gyventojų sveikatai, gyventojų saugai, susisiekimui, nelaimingų atsitikimų rizikai, sveikatos priežiūrai ir socialinių paslaugų prieinamumui, gyventojų ir darbuotojų elgsenos ir gyvensenos veiksniams, vandens ir maisto kokybei neturės. Gerinama aplinka - planuojama veikla sudarys ilgalaikį teigiamą poveikį estetiniam vaizdai. Numatomas apželdinimas, kietųjų dangų ir šaligatvių įrengimas, teritorijos apšvietimas. Naujai statomi pastatai neturės neigiamos įtakos gretimuose sklypuose esančių statinių insoliacijai - detaliojame plane išlaikomi norminiai atstumai tarp statinių ir sklypo ribų.

3.5. Planuojamos teritorijos atitikimas bendrojo plano ir specialiojo plano sprendiniams:

Pagal Palangos miesto bendrąjį planą, patvirtintą Palangos m. sav. tarybos 2008-12-30 sprendimu Nr. T2-317, planuojami žemės sklypai Ajerų g. 22, 34, Palanga, patenka į P4 kvartalą (modernizavimas) ir į dvi funkcines zonas: kurorto paslaugų ir kompleksų teritorijos su galima gyvenamąją statyba ir intensyviai naudojimui įrengiami želdynai.

Pagal spalvinį žymėjimą ir funkcines zonas, planuojamai teritorijai taikomi abiejų funkcinių zonų reglamentai. Šioje zonoje galimi naudojimo būdai rekreacinės teritorijos teritorijos, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos ir atskirųjų želdynų teritorijos, todėl šio rengiamo detaliojo plano sprendiniai, kuriais suformuojami du žemės sklypai (Nr. I ir Nr. II) keičiamas žemės naudojimo būdas ir nustatomi teritorijos užstatymo reglamentai (žemės sklypui Nr. I) neprieštarus Palangos miesto bendrojo plano sprendiniams.

Pagal Plaušės teritorijos, Palangos miesto Bendrajame plane pažymėtos kaip P4 kvartalas, architektūrinės - urbanistinės ir inžinerinės plėtos specialiojo plano (patvirtintas Palangos miesto savivaldybės Tarybos 2013-06-06 sprendimas Nr. T2-183) sprendinius planuojama teritorija patenka į teritoriją, kuri suskirstyta į 3 galimus naudojimo būdus: rekreacinės teritorijos teritorijos, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos ir atskirųjų želdynų teritorijos. Žemės sklypo dalis, kuri suformuojama nuosavybės teisių gražinimui (sklypas Nr. 3, plotas 129 m²), patenka į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritoriją, todėl gali būti gražinta natūra. Privalomieji teritorijos reglamentai nustatomi žemės sklypui Nr. I vadovaujantis specialiojo plano sprendiniais. Specialiojo plano sprendiniuose nustatytas užstatymo tankis: G1 – 15%, R – 20%.

Pagal galiojančio LR Teritorijų planavimo įstatymo (toliau – TPI) 2 str. 40 d. „Užstatymo tankis – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu“. Atsižvelgiant į TPI 2 str. 40 d. nuostatas ir vadovaujantis specialiojo plano sprendiniais, planuojamai teritorijai nustatomas užstatymo tankis 18%, t.y. specialiajame plane nustatyto užstatymo tankio (G1 – 15% ir R – 20%) vidurkis.

Žemės sklypui Nr. II nustatomas naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorijos, statybos teisė netaikoma.

Detaliuoju planu planuojama ūkinė veikla ir nustatomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamantai neprieštarauja Palangos miesto bendrojo plano ir specialiojo plano sprendiniams.

Detaliojo plano vadovas

Stasys Juška