

Planavimo organizatorius: Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Vytauto g.112, Palanga, Tel.(8 460) 48 705, faks. (8 460) 40 217, el.paštas: administracija@palanga.lt.	Teritorijų planavimo dokumentas: Vilimiškės rajono detalaus suplanavimo projekto keitimas teritorijoje tarp Vilimiškės kel., Šiaurės g., Ožinio g. ir žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr. 2501/0041:14, Palangoje
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

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, numatyti priemonės gamtos ir nekilnojamajam kultūros paveldui išsaugoti ir naudoti.

2. PLANAVIMO TIKSLAI

Optimalios urbanistinės struktūros numatymas, numatant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, žemės sklypų suformavimas, pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimas, žemės sklypų naudojimo būdo ir naudojimo reglamentų nustatymas, Vilimiškės rajono detalaus suplanavimo projekto, patvirtinto Palangos miesto tarybos 1994 m. rugsėjo 23 d. sprendimo Nr. 44 1.2 punktu, keitimas planuojamoje teritorijoje.

3. PAGRINDINIAI SPRENDINIAI:

Įvertinus planavimo organizatoriaus pageidavimus, planuojamos teritorijos urbanistines sąlygas, įvertinant Palangos miesto bendrąjį planą (2008), planuojamoje teritorijoje (adresas: Šiaurės g. 2, Palanga, sklypo plotas 4,4500 ha) numatoma:

- keičiant pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, suformuoti 20 atskirų sklypų; nustatyti naudojimo būdus - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) / bendro naudojimo teritorijos (B) / susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos (I2); suformuoti žemės juostas komunikaciniams koridoriams ir susisiekimo komunikacijoms įrengti, inžinerinės bei miesto infrastruktūros plėtrai;
- suformuojamas žemės sklypas Nr. 21, kuris nuosavybės teise priklauso J. N. P., Palangos miesto apylinkės teismo 2012-03-08 civilinė byla Nr.2-55-890/2011 sprendimu (sprendimas pateiktas projekto sudėtyje, skyriuje „Nuosavybės dokumentai“) detaliu planu esami reglamentai nekeičiami;
- detaliojo plano sprendiniais numatoma suformuotų sklypų Nr.1-20 pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė:
Naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, (G1).
Naudojimo būdas – bendro naudojimo teritorijos (B);
Naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

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.

4. TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAS

Žemės sklypo Nr.	1	2	3	4	5
Žemės sklypo plotas, m ²	1219	1219	1469	1000	1136
Žemės naudojimo tipas	GV	GV	GV	GV	GV
Žemės naudojimo paskirtis	KT	KT	KT	KT	KT
Žemės sklypo naudojimo būdas	G1	G1	G1	G1	G1
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	10	10	10	10	10
Altitudė nuo žemės paviršiaus, m	19,29	18,54	18,92	17,79	18,98
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, %	25	25	25	25	25
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Užstatymo tipas	su	su	su	su	su
Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys, %	35	35	35	35	35
Pastatų aukštų skaičius	iki 2 a. su mansarda	iki 2 a. su mansarda	iki 2 a. su mansarda	iki 2 a. su mansarda	iki 2 a. su mansarda
Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017)	6.1, 6.2, 7.17, 9	6.1, 6.2, 7.17, 9	6.1, 6.2, 7.17, 9	6.1, 6.2, 7.17, 9	6.1, 6.2, 7.17, 9
Spec.žemės naudojimo sąlygos	A, B, C, D	A, B, C, D	A, C, D	A, C, D	A, C, D
Servitutai	115. 218; 222 (S1-586 m ²)	115. 218; 222 (S2-115 m ²)	115. 218; 222 (S3-72 m ²)	115. 218; 222 (S4-50 m ²)	115. 218; 222 (S5-56 m ²)
Papildomi reikalavimai	a, b, c	a, b, c	a, b, c	a, b, c	a, b, c

Žemės sklypo Nr.	6	7	8	9	10
Žemės sklypo plotas, m ²	1136	1101	1100	1124	1205
Žemės naudojimo tipas	GV	GV	GV	GV	GV
Žemės naudojimo paskirtis	KT	KT	KT	KT	KT
Žemės sklypo naudojimo būdas	G1	G1	G1	G1	G1
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	10	10	10	10	10
Altitudė nuo žemės paviršiaus, m	18,36	18,55	18,63	18,65	17,15
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, %	25	25	25	25	25
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Užstatymo tipas	su	su	su	su	su
Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys, %	35	35	35	35	35
Pastatų aukštų skaičius	iki 2 a. su mansarda	iki 2 a. su mansarda	iki 2 a. su mansarda	iki 2 a. su mansarda	iki 2 a. su mansarda
Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017)	6.1, 6.2, 7.17, 9	6.1, 6.2, 7.17, 9	6.1, 6.2, 7.17, 9	6.1, 6.2, 7.17, 9	6.1, 6.2, 7.17, 9
Spec.žemės naudojimo sąlygos	A, C, D	A, C, D	A, C, D	A, C, D	A, C, D
Servitutai	115. 218; 222 (S6-56 m ²)	115. 218; 222 (S7-55 m ²)	115. 218; 222 (S8-59 m ²)	115. 218; 222 (S9-57 m ²)	115. 218; 222 (S10-94 m ²)
Papildomi reikalavimai	a, b, c	a, b, c	a, b, c	a, b, c	a, b, c

Vilimiškės rajono detalaus suplanavimo projekto keitimas teritorijoje tarp Vilimiškės kel., Šiaurės g., Ožinio g. ir žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr. 2501/0041:14, Palangoje

Žemės sklypo Nr.	11	12	13	14	15
Žemės sklypo plotas, m ²	1000	1312	1000	1000	1000
Žemės naudojimo tipas	GV	GV	GV	GV	GV
Žemės naudojimo paskirtis	KT	KT	KT	KT	KT
Žemės sklypo naudojimo būdas	G1	G1	G1	G1 – 858 m ² ; B – 142 m ²	G1 – 565 m ² ; B – 435 m ²
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	10	10	10	10	10
Altitudė nuo žemės paviršiaus, m	19,24	18,9	19,13	18,48	18,27
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, %	25	25	25	25	25
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Užstatymo tipas	su	su	su	su	su
Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys, %	35	35	35	50	50
Pastatų aukštų skaičius	iki 2 a. su mansarda	iki 2 a. su mansarda	iki 2 a. su mansarda	iki 2 a. su mansarda	iki 2 a. su mansarda
Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017)	6.1, 6.2, 7.17, 9	6.1, 6.2, 7.17, 9	6.1, 6.2, 7.17, 9	6.1, 6.2, 7.17, 9	6.1, 6.2, 7.17, 9
Spec. žemės naudojimo sąlygos	A, C, D	A, C, D	A, C, D	A, C, D	A, C, D
Servitutai	115. 218; 222 (S1-33 m ²)	115. 218.	115. 218.	115. 218.	115. 218.
Papildomi reikalavimai	a, b, c	a, b, c	a, b, c	a, b, c	a, b, c

Žemės sklypo Nr.	16	17	18	19	20
Žemės sklypo plotas, m ²	2600	2313	1670	3091	2905
Žemės naudojimo tipas	GV	GV	GV	GV	GV
Žemės naudojimo paskirtis	KT	KT	KT	KT	KT
Žemės sklypo naudojimo būdas	G1 – 398 m ² ; B – 2202 m ²	G1 – 489 m ² ; B – 1824 m ²	G1 – 910 m ² ; B – 760 m ²	I2	I2
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	10	10	10	-	-
Altitudė nuo žemės paviršiaus, m	18,2	18,71	19,04	-	-
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, %	6	4	14	-	-
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	0,4	0,4	0,4	-	-
Užstatymo tipas	su	su	su	-	-
Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys, %	50	50	50	-	-
Pastatų aukštų skaičius	iki 2 a. su mansarda	iki 2 a. su mansarda	iki 2 a. su mansarda	-	-
Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017)	6.1, 6.2, 7.17, 9	6.1, 6.2, 7.17, 9	6.1, 6.2, 7.17, 9	8,9	8,9
Spec. žemės naudojimo sąlygos	A, C, D	A, C, D	A, B, C, D	A, B, C, D	A, B, C, D
Servitutai	115. 218.	115. 218.	115. 218; 222 (S18-793 m ²)	215. 222. (S19-3091 m ²)	215. 222. (S20-2905 m ²)
Papildomi reikalavimai	a, b, c	a, b, c	a, b, c	a, b, c	a, b, c

Žemės sklypo Nr.	21
Žemės sklypo plotas, m ²	14900
Žemės naudojimo tipas	ZN
Žemės naudojimo paskirtis	Z
Žemės sklypo naudojimo būdas	-
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	-
Altitudė nuo žemės paviršiaus, m	-
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, %	-
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	-
Užstatymo tipas	-
Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys, %	-
Pastatų aukštų skaičius	-
Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017)	-
Spec. žemės naudojimo sąlygos	-
Servitutai	-
Papildomi reikalavimai	-

Teritorijos naudojimo reglamentų aprašymas:

Teritorijos naudojimo tipas: GV - gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai; ZN - neužstatoma žemės ūkio teritorija.

Žemės naudojimo paskirtis: KT - kitos paskirties žemė; Z - žemės ūkio paskirties žemė.

Žemės naudojimo būdai: G1 - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; B - bendro naudojimo teritorijos; I2 - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017):

- 6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai - skirti gyventi vienai šeimai;
- 6.2. gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai - skirti gyventi dviem šeimoms;
- 7.17. pagalbinio ūkio paskirties pastatai – sodybų ūkio pastatai, pagalbinio ūkio pastatai (tvartai, daržinės, sandėliai, garažai, vasaros virtuvės, dirbtuvės, pirtys, kietojo kuro sandėliai (malkinės) ir panašiai, kurie tarnauja pagrindiniam daiktui.
8. Susisiekimo komunikacijos;
9. Inžineriniai tinklai

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- A - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- B - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- C - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- D - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Planuojamų sklypų žemės naudojimo apribojimai yra nustatyti vadovaujantis LR „Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu“ (2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166, aktuali redakcija).

Inžinerinių tinklų apribojimai, jų plotai planuojamos teritorijos viduje turi būti tikslinami/nustatomi nutiesus/pertvarkius inžinerinius tinklus techninių projektų metu, teisės aktų nustatyta tvarka ar kadastrinių matavimų metu.

Planuojama teritorija patenka į karinio radiolokatoriaus 30 km spindulio specialiąją apsaugos zoną. Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (SŽNSĮ) nuostatų 118, 119, 120 straipsniais, Specialiojoje radiolokatoriaus apsaugos zonoje (30 km spindulio) statinių ir įrenginių, kurių aukštis virš žemės paviršiaus yra 50 metrų ir daugiau, statyba ir rekonstravimas ar įrengimas turi būti derinami Vyriausybės patvirtintame Aviacijai galinčių kliudyti statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo ir želdinių sodinimo (iveisimo) derinimo tvarkos apraše nustatyta tvarka su Lietuvos kariuomenės vadu. **Rengiamu TPD, planuojamas statinių aukštis nesiekia 50 metrų ar daugiau, todėl apribojimas „Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis)“ nenumatomas.**

SŽNSĮ nuostatų 132, 133, 134 straipsniuose, nurodyta, kad (132) Krašto apsaugos objektai – kitos paskirties žemės sklypai, naudojami – teritorijos krašto apsaugos tikslams. (133) Krašto apsaugos objektams nustatytos apsaugos zonos: 1) 400 m pločio žemės juosta, jeigu šiame objekte yra įrengti ar planuojami įrengti sprogmenų sandėliai; 2) 100 m pločio žemės juosta neurbanizuotose teritorijose, išskyrus šio straipsnio 1 punkte nurodytą atvejį; 3) 50 m pločio žemės juosta urbanizuotose teritorijose (išskyrus miestus), išskyrus šio straipsnio 1 punkte nurodytą atvejį; 4) 25 m pločio žemės juosta miestuose, išskyrus šio straipsnio 1 punkte nurodytą atvejį. Krašto apsaugos objektų apsaugos zonose nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos nurodytos 134 straipsnyje. Rengiamu TPD, planuojamos teritorijos nenumatoma naudoti teritorijos krašto apsaugos tikslams. Pagal Lietuvos kariuomenės 2023-08-25 išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG292191, Krašto apsaugos ministerija ir Lietuvos kariuomenė, Palangoje naudoja sklypus, kurių kadastro Nr. 2501/0034:1 (Vytauto g.9, jūros stebėjimo postas su kariniu radiolokatoriumi), Nr. 2501/0035:108 (Vytauto g. 2), Nr.2501/0031:103 (Birutės al. 46), Nr. 2501/0037:4 (Klaipėdos pl. 1B). **Planuojama teritorija nepatenka į Krašto apsaugos objektams nustatytas apsaugos zonas, todėl apribojimas „Krašto apsaugos objektų apsaugos zonos (X skyrius, pirmasis skirsnis)“ nenumatomas.**

SŽNSĮ nuostatų 135 straipsnis nurodo Specialiąsias žemės naudojimo sąlygas teritorijose, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai. 1. Teritorijose, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai, Vyriausybės nustatyta tvarka negavus Lietuvos kariuomenės vado ir kitų nacionalinį saugumą užtikrinančių institucijų pritarimo (derinimo) projektui, draudžiama statyti, rekonstruoti ar įrengti vėjo elektrines. 2. Lietuvos kariuomenės vadas nepritaria projektui, jeigu planuojamos statyti vėjo elektrinės nurodytose statybos vietose kliudys stebėti, kontroliuoti ir ginti oro erdvę, kitos nacionalinį saugumą užtikrinančios institucijos – jeigu planuojamos statyti vėjo elektrinės nurodytose statybos vietose kliudys atlikti tiesiogines jų funkcijas, susijusias su nacionalinio saugumo užtikrinimu. Vėjo elektrinių statybos vietų su Lietuvos kariuomenės vadu ir kitomis nacionalinį saugumą užtikrinančiomis institucijomis derinimo sąlygos nustatytos Atsinaujinančių išteklių energetikos įstatyme. **Rengiamu TPD, teritorijoje neplanuojama įrengti vėjo elektrinių, todėl SŽNSĮ 135 straipsnio nuostatos planuojamai teritorijai neaktualios.**

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 sklypams Nr. 1 - 11 nustatomi servitutai – 115, 218, 222.

Žemės sklypų Nr. 1 – 11 savininkai naudosis servitutais 115 ir 218 žemės sklypuose Nr. 19-20.

Sklype Nr.1 nustatoma servituto zona S1 - 586 m² (servitutas 222). Servituto zona S1 naudosis inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės.

Sklype Nr.2 nustatoma servituto zona S2 - 115 m² (servitutas 222). Servituto zona S2 naudosis inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės.

Sklype Nr.3 nustatoma servituto zona S3 - 72 m² (servitutas 222). Servituto zona S3 naudosis inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės.

Sklype Nr.4 nustatoma servituto zona S4 - 50 m² (servitutas 222). Servituto zona S4 naudosis inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės.

Sklype Nr.5 nustatoma servituto zona S5 - 56 m² (servitutas 222). Servituto zona S5 naudosis inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės.

Sklype Nr.6 nustatoma servituto zona S6 - 56 m² (servitutas 222). Servituto zona S6 naudosis inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės.

Sklype Nr.7 nustatoma servituto zona S7 - 55 m² (servitutas 222). Servituto zona S7 naudosis inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės.

Sklype Nr.8 nustatoma servituto zona S8 - 59 m² (servitutas 222). Servituto zona S8 naudosis inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės.

Sklype Nr.9 nustatoma servituto zona S9 - 57 m² (servitutas 222). Servituto zona S9 naudosis inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės.

Sklype Nr.10 nustatoma servituto zona S10 - 94 m² (servitutas 222). Servituto zona S10 naudosis inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės.

Sklype Nr.11 nustatoma servituto zona S11 - 33 m² (servitutas 222). Servituto zona S11 naudosis inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės.

Žemės sklypams Nr. 12 - 17 nustatomi servitutai – 115, 218.

Žemės sklypų Nr. 12 – 17 savininkai naudosis servitutais 115 ir 218 žemės sklypuose Nr. 19-20.

Žemės sklypui Nr. 18 nustatomi servitutai – 115, 218, 222.

Žemės sklypo Nr. 18 savininkai naudosis servitutais 115 ir 218 žemės sklypuose Nr. 19-20.

Sklype Nr.18 nustatoma servituto zona S18 - 793 m² (servitutas 222). Servituto zona S18 naudosis inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės.

Žemės sklypams Nr. 19 - 20 nustatomi servitutai – 215, 222.

Sklype Nr.19 nustatoma servituto zona S19 - 3091 m² (servitutai 215, 222). Servituto zona S19 naudosis žemės sklypų Nr. 1 – 18 savininkai ir inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės.

Sklype Nr.20 nustatoma servituto zona S20 - 2905 m² (servitutai 215, 222). Servituto zona S20 naudosis žemės sklypų Nr. 1 – 18 savininkai ir inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės.

Žemės sklypui Nr. 21 servitutai nenustatomi.

Palangos miesto apylinkės teismo sprendimu (2012-03-08 civilinė byla Nr. 2-55-890/2011) detaliuoju planu esami reglamentai nekeičiami (sprendimas pateiktas projekto sudėtyje, skyriuje „Nuosavybės dokumentai“).

PAPILDOMI REGLAMENTAI (KITI REGLAMENTAI):

a – urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai:

Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Projektuojant pastatus kvartalo architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje. Žemės sklypų užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas.

Galimas užstatymo aukštis: sklype nustatytas maksimalaus 10,00 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 galimas vienas gyvenamasis namas ir vienas ūkinis pastatas. Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoje (G1) planuojamose statybos ribose I grupės nesudėtingų pastatų statyba negalima. Maksimalus vieno pastato užstatymo plotas apie 180 m²; 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.

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.

Stogai: pastatų stogai - įvairūs.

Sklypų aptvėrimas: siūlomas sklypų aptvėrimas iki 1.50 m aukščio ažūrine tvora.

b – teritorijos (žemės sklypų) apželdinimas:

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). LR želdyno įstatymo nuostatomis grunto ir žolės sutvirtinimo grotelės – žolės / vejų korys neįeina į želdinių sąvoką.

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 (TP) rengimo metu.

5. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Numatomas inžinerinių tinklų prisijungimas prie centralizuotų tinklų, kuris bus vykdomas pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas technines sąlygas.

Vadovaujantis Palangos miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimu (patvirtintu Palangos miesto savivaldybės tarybos 2022-03-23 sprendimu Nr. (1.3)T1-83, registracijos Nr. T00087575), planuojama teritorija patenka į konkurencinę šilumos tiekimo zoną.

6. TERITORIJOS APLINKOS TVARKYMO PROGRAMA

Gaisrinė sauga

Bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Galimų išorės gaisrų gesinimui numatomas vanduo bus imamas iš projektuojamų hidrantų (ne rečiau nei kas 150 m; žiūrėti „Galimų teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis būdų schema“). Gaisrų gesinimo įranga turi tenkinti 2010-12-07 PAGD įsakymo Nr. 1-338 "Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo" nustatytus reikalavimus.

Privažiavimų prie sklypų plotis turi būti ne siauresnis kaip 3,50 m. Privažiavimų vietos bus tikslinamos pastatų techninių projektų rengimo metu.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas). Rengiamu teritorijų planavimo dokumentu statybos zonos sklypuose numatomos ne mažesniu kaip 8 metrų atstumu nuo besiribojančiuose žemės sklypuose esančių pastatų. Planuojamoje teritorijoje projektuojami pastatai bus priskiriami II statinio degumo laipsniui. Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant techninius projektus, gavus technines sąlygas.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Priešgaisriniai atstumai tarp P.1.1, P.1.2 ir P.2.21 grupės pastatų ir kitokios paskirties pastatų viename sklype nenormuojami (P1.1. - vieno buto gyvenamas namas; P1.2.- dviejų butų gyvenamasis namas).

Išorinė statinių apsauga nuo žaibo privaloma naujai projektuojamiems, statomiems, rekonstruojamiems ar kapitališkai remontuojamiems visų paskirčių statiniams, įvertinus riziką pagal LST EN 62305-2 reikalavimus, išskyrus: visų paskirčių nesudėtingiems statiniams; gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatus (namus); gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatus (namus); pagalbinio ūkio paskirties pastatus; susisiekimo komunikacijas; kitus statinius. Kitiems statiniams išorinė statinių apsauga nuo žaibo projektuojama ir įrengiama, jeigu tai numato kiti teisės aktai arba statytojo (užsakovo) pageidavimu vadovaujantis STR 2.01.06:2009 „Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo“.

Kietųjų atliekų šalinimas

Atliekos (pagal atskiras jų rūšis) bus kaupiamos konteineriuose ir pagal sutartis su atliekų tvarkytojais, išvežamos į atliekų tvarkymo vietas. Konteinerių aikštelės turi būti padengtos vandeniu nelaidžia danga. Aikštelės paviršiaus nuolydis turi būti ne didesnis kaip 10 procentų. Atliekų tvarkymas vykdomas vadovaujantis LR *Atliekų tvarkymo įstatymu* Nr. VIII-787, 1998-06-16 (Žin., 1998-07-08, Nr. 61-1726, nauja įstatymo redakcija Nr. IX-1004, 2002-07-01, aktuali redakcija).

7. SUSISIEKIMAS

Planuojama teritorija integruota į Palangos miesto susisiekimo tinklą. Iki sklypo galima patekti iš vakarinėje pusėje esančio Vilimiškės kelio, į kurį integruotos naujai projektuojamos D kategorijos Šiaurės, Ožinio gatvės (gatvės juostos plotis tarp raudonųjų linijų – 15 m). ir pietinėje sklypo pusėje planuojamas pravažiavimas (gatvės juostos plotis tarp raudonųjų linijų – 12 m).

Automobilių statymo vietų poreikis prie planuojamų statyti gyvenamųjų namų ir jo priklausinių nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai". Žemės sklype numatoma įrengti 1-2 automobilių stovėjimo vietas. Automobilių stovėjimo vietas gali būti įrengiamos kiemo aikštelėse ir (arba) pastatų tūriuose-garažuose, sklypuose ant kietų dangų. Tikslus automobilių vietų skaičius bus nustatytas techninio projekto rengimo metu.

8. ŽELDINIAI

Planuojamoje teritorijoje vyrauja ištisinė pieva ir yra keli pavieniai želdiniai (vaismedžiai, dekoratyviniai medžiai, krūmai, pavienės pušelės), augantys ne miško žemėje – sklype esantys želdiniai. Esami želdiniai pertvarkomi vadovaujantis „Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo“, patvirtintu LR AM 2008-01-31 įsakymu Nr. D1-87.

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“ (aktuali redakcija) nustatytos šios projektuojamų žemės sklypų priklausomųjų želdynų normos (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto. Korio danga ir vertikalus apželdinimas neįskaičiuojami į želdynų plotą. Rengiant techninį (-ius) projektą (-us), želdiniai turi būti suprojektuoti Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo nuostatomis.

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.

Numatoma veikla žemės sklypuose niekaip neįtakos gamtinio karkaso pakitimų.

9. PLANUOJAMOS ŪKINĖS VEIKLOS APRAŠYMAS IR VERTINIMAS

Visi inžineriniai tinklai pajungiami prie centralizuotų miesto tinklų.

Tvarkant atliekas statybų metu vadovautis LR AM 2006-12-29 įsakymu Nr. D1-637 „Dėl statybinių atliekų tvarkymo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2007-01-25, Nr. 10-403, aktuali redakcija).

Planuojamoje teritorijoje galimas triukšmo padidėjimas statybos darbų metu dėl ten veikiančių statybinių mechanizmų. Tačiau tai tik laikinas ir lokalus fizikinės taršos šaltinis. Statybos darbus rekomenduojama vykdyti darbo dienomis nuo 8 iki 17 val. Neigiamas planuojamos ūkinės veiklos poveikis aplinkai ir gretimybėms nenumatomas.

10. PLANUOJAMOS ŪKINĖS VEIKLOS POVEIKIO APLINKAI IR GALIOJANČIŲ (RUOŠIAMŲ) TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ SPRENDINIAMS VERTINIMAS

10.1. Planuojama ūkinė veikla reguliuojama Aplinkos apsaugos įstatymu nustatyta tvarka

Įvertinus planuojamos teritorijos urbanistinę situaciją, gretimų žemės sklypų paskirtį, planuojamą ūkinės veiklos pobūdį žemės sklype, daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniuose numatyta ūkinė veikla, vykdoma laikantis nustatytų urbanistinių apribojimų, planuojamai teritorijai galiojančių aplinkos apsaugos, higienos, projektavimo ir statybos normatyvinių dokumentų reikalavimų, neturės neigiamo poveikio aplinkai bei gretimybėms. Detaliojo plano sprendiniai nenustato papildomų apribojimų gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai ar jų paskirčiai.

Detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje nurodyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nepažeidžia gretimų žemės sklypų naudotojų teisių.

10.2. Detaliojo plano sprendinių atitikimo Palangos miesto bendrajam planui įvertinimas

Pagal Palangos miesto bendrojo plano sprendinius, planuojama teritorija patenka į **V3 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 (mažaauskštė 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.

Tai pat sklypo dalis patenka į „Ekstensyviai naudojimui įrengiami želdynai ir kurorto miškai“ teritoriją. Vyraujantys teritorijos požymiai: ekstensyviai rekreacijai ar pažintiniam lankymui įrengiamos teritorijos – jūros, upių, pakrantės slėnių dalys ir pan.; laukai, pievos, ryškūs reljefo dariniai (neapaugę mišku) ir pan.

Šiai teritorijai nustatyti sprendiniai:

- galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai (G Kodas; Indeksas): miškų ūkio paskirties (tp2; M); konservacinės paskirties (tik saugomų objektų) (tp 3; C); kitos paskirties: inžinerinės infrastruktūros teritorijos (tp10; I), bendro naudojimo teritorijos (tp11; B), naudingųjų iškasenų teritorijos (tp12; N), kitose esančiose įvairios paskirties statinių teritorijose bei konversijos iš taršios veiklos srities į netaršią atveju: gyvenamosios teritorijos (tp6; G), visuomeninės paskirties teritorijos (tp7; V).

Rengiamo teritorijų planavimo dokumento - „Vilimiškės rajono detalaus suplanavimo projekto keitimas teritorijoje tarp Vilimiškės kel., Šiaurės g., Ožinio g. ir žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr. 2501/0041:14, Palangoje“ sprendiniai atitinka Palangos miesto bendrojo plano sprendinius planuojamoje teritorijoje.

10.3. Aplinkos kokybės ir higieninės būklės apsaugos priemonės ir įvertinimas

Numatoma veikla žemės sklypuose niekaip neįtakos gamtinio karkaso pakitimų.

Planavimo tikslai - optimalios urbanistinės struktūros numatymas, numatant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, žemės sklypų suformavimas, pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimas, žemės sklypų naudojimo būdo ir naudojimo reglamentų nustatymas, Vilimiškės rajono detalaus suplanavimo projekto, patvirtinto Palangos miesto tarybos 1994 m. rugsėjo 23 d. sprendimo Nr. 44 1.2 punktu, keitimas planuojamoje teritorijoje.

Detaliojo plano sprendiniais siekiama užtikrinti sveiką gyvenamąją aplinką (atitikimą nustatyto normoms), tam numatomos sekančios priemonės:

- automobilių stovėjimui planuojamos vietos gali būti įrengiamos kiemo aikštelėse ir (arba) pastatų tūriuose - garažuose. Automobilių stovėjimo vietos nustatomos techninių projektų rengimo metu;
- planuojama veikla neįtakos didins cheminės taršos lygį, nes bus veikama aptarnaujančio personalo ir statinio lankytojų transporto srauto. Jonizuojančioji ir nejonizuojančioji spinduliuotė, vibracija, šiluma ir kitos taršos rūšys nenagrinėjamos, nes ūkinė veikla tokios taršos neįtakos;
- neigiamas poveikis visuomenės sveikatai nenumatomas;
- atliekų tvarkymas vykdomas vadovaujantis LR *Atliekų tvarkymo įstatymu* Nr. VIII-787, 1998-06-16 (Žin., 1998-07-08, Nr. 61-1726, nauja įstatymo redakcija Nr. IX-1004, 2002-07-01, aktuali redakcija);
- planuojamos ūkinės veiklos poveikis augmenijai, gyvūnijai bei aplinkos kokybei ir higieninei būklei numatomas kaip neutralus;
- sklypų inžinerinės komunikacijos bus prijungiamos prie centralizuotų Palangos miesto tinklų;
- rengiamo TPD „Vilimiškės rajono detalaus suplanavimo projekto keitimas teritorijoje tarp Vilimiškės kel., Šiaurės g., Ožinio g. ir žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr. 2501/0041:14, Palangoje“ sprendiniai nekeičia Palangos miesto bendrojo plano gamtinio karkaso sprendinių planuojamoje teritorijoje.

10.4. Pastatų higieninės būklės apsaugos priemonės ir įvertinimas

Natūralus ir dirbtinis apšvietimas projektuojamas pagal *HN 98:2000 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“*.

Vadovaujantis *STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“* 5 priedu „Namo patalpų natūralios apšvietos koeficientų mažiausių dydžių vertės“, naujai statomuose pastatuose natūralios apšvietos koeficientas (patalpos atitvarų perforuoto ploto ir patalpos grindų ploto santykis): gyvenamieji kambariai – 1:6, virtuvė – 1:8, gyvenamieji kambariai, virtuvė, apšviečiami per langus, įrengtus nuožulnioje stogo plokštumoje – 1:10.

Vadovaujantis *STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“* 7 priedu „Patalpų dirbtinės apšvietos parametrų mažiausios leidžiamos vertės“, naujai statomų pastatų patalpų normuojami apšvietos dydžiai: bendrasis kambarys (svetainė) – 150-300 lx, miegamasis, virtuvė, virtuvės niša, valgomasis – 100-200 lx, kabinetas, biblioteka – 300 lx, koridorius, holas – 50 lx, skalbykla – 100 lx, vonia, tualetas – 75 lx, rūbinė – 100 lx, sandėliukas – 50 lx.

Patalpų insoliacija gyvenamuosiuose pastatuose projektuojama pagal *STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“*. Projektuojamų gyvenamųjų pastatų gyvenamuose kambariuose laikotarpyje nuo kovo 22 d. iki rugsėjo 22 d. galimos (bendros, nepertraukiamos) insoliacijos laikas ne trumpesnis kaip 2,5 val.

Patalpų temperatūrų vertės šildymo sezonui projektuojamos pagal *HN 42:2009 „Gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų patalpų mikroklimatas“* 4 lentelę.

4 lentelė

Gyvenamųjų patalpų ir lankytojams skirtų visuomeninių patalpų mikroklimato parametrų ribinės vertės

Eil. Nr.	Mikroklimato parametrai	Ribinės vertės	
		Šaltuoju metų laikotarpiu	Šiltuoju metų laikotarpiu
1.	Oro temperatūra, °C	18-22	18-28
2.	Temperatūrų skirtumas 0,1 m ir 1,1 m aukštyje nuo grindų, ne daugiau kaip °C	3	3
3.	Santykinė oro drėgmė, %	35-60	35-65
4.	Oro judėjimo greitis, m/s	0,05-0,15	0,15-0,25

Pastatų naujai statybai, rekonstrukcijai ir apdailai naudojamos medžiagos turi turėti LR Sveikatos apsaugos ministerijos išduotus atitikties sertifikatus. Atliekant statybos darbus poveikis aplinkai ir trečiųjų asmenų interesams nenumatomas.

10.5. Apsauga nuo triukšmo

Planuojamoje teritorijoje projektuojamų gyvenamųjų namų garso klasė (akustinio komforto lygis) turi būti ne mažesnė kaip C pagal gaminių technines specifikacijas, vadovaujantis *HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“*.

Ekvivalentiniai garso slėgio lygiai planuojamuose sklypuose privalo neviršyti ekvivalentinio leidžiamo garso slėgio pagal HN 33:2011.

Vilimiškės rajono detalaus suplanavimo projekto keitimas teritorijoje tarp Vilimiškės kel., Šiaurės g., Ožinio g. ir žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr. 2501/0041:14, Palangoje

Pagal HN 33:2011 (1 lentelė) didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose pastatuose bei jų aplinkoje:

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas, val.	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L_{AeqT}), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L_{AFmax}), dBA
1	2	3	4	5
1.	Gyvenamųjų pastatų gyvenamosios patalpos, visuomeninės paskirties pastatų miegamieji kambariai, stacionariųjų asmens sveikatos priežiūros įstaigų palatos	diena vakaras naktis	45 40 35	55 50 45
2.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	diena vakaras naktis	65 60 55	70 65 60
3.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, išskyrus transporto sukeltą triukšmą	diena vakaras naktis	55 50 45	60 55 50

PASTABA. 1 lentelės 2, 3 punktuose nurodytų objektų, esančių kurortuose ir kurortinėse teritorijose, aplinkoje triukšmo ribiniai dydžiai mažinami 5 dBA.

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