

3. SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

3.1. Detaliojo plano įgyvendinamų sprendinių esmė: Nemirsetos detaliojo plano koregavimas žemės sklype Tuopų g. 62, 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.

Optimalios urbanistinės struktūros numatymas, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas, Palangos miesto tarybos 2000 m. kovo 21 d. sprendimo Nr. 38 1 punktu patvirtinto Nemirsetos detaliojo plano koregavimas planuojamoje teritorijoje.

3.2. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai: Nemirsetos detaliojo plano koregavimas žemės sklype Tuopų g. 62, Palangoje, rengiamas vadovaujantis atitinkamų institucijų pateiktomis teritorijų planavimo sąlygomis, planavimo darbų programa, Palangos miesto bendroju planu, kitais galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, nurodytais Palangos miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygose bei atsižvelgiant į planavimo iniciatoriaus pageidavimus.

2.6. Planuojamoje teritorijoje nustatomi reglamentai:

Žemės sklypo Nr.	1
Žemės sklypo plotas, m ²	1500
Žemės naudojimo tipas	GM
Žemės naudojimo paskirtis	KT
Žemės sklypo naudojimo būdas	G1
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	9,00
Altitudė nuo žemės paviršiaus, m	18,50
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas	25
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	0,40
Užstatymo tipas	su
Galimi mažiausi žemės sklypų dydžiai, m ²	1500
Galimi didžiausi žemės sklypų dydžiai, m ²	1500
Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys	25%
Pastatų aukštų skaičius	nuo 1 iki 2+M;
Statinių paskirtys	6.1; 6.2, 7,17, 9., 12.
Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos	- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).
Servitutai	-

Papildomi reikalavimai	a, b, c
------------------------	---------

Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Teritorijos naudojimo tipai: GM - Mišri gyvenamoji teritorija.

Žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai: KT - Kitos paskirties žemė, G1 - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Užstatymo tipas: su – sodybinis užstatymas. Žemės sklype Nr. 1 gali būti statomas 1 gyvenamasis namas ir 2 priklausiniai.

Pastatų aukštų skaičius (nuo-iki): nuo 1 iki 2 aukštų su mansarda.

Statinių paskirtys (Pagal STR 1.01.03:2017): 6.1. Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai; 6.2. Gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai; 7.17. Pagalbinio ūkio paskirties pastatai; 9. Inžineriniai tinklai; 12. Kitos paskirties inžineriniai statiniai.

Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys: 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“ mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoms numatoma - 25 %.

Servitutai: žemės sklype esamas servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), kuris nustatytas visam žemės sklypui naikinamas.

Servitutai gali būti nustatomi, tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka, servitutų plotai tikslinami kadastrinių matavimų metu.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos taikomos planuojamai teritorijai:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - po 1 metrą į abi puses linijos;
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).

Pastabos:

- Melioracija: planuojamoje teritorijoje įrengta melioracijos sistema. Planuojamoje teritorijoje nutiestas valstybei nuosavybės teise priklausantis melioracijos įrenginys (d175). Drenažo rinktuvo (d175) buvimo vieta tiksliai nustatyta ir suderinta su specialistais atsakingais už melioracijos įrenginių priežiūrą. Žemės sklype esantis drenažo d175 rinktuvas iškeliamas ir pertiesiamas sklypo ribose, tiksliai drenažo d175 rinktuvo iškėlimo vieta sprendžiama techninio projekto rengimo metu. Rinktuvui taikoma 5 metrų apsaugos zona, o statinių statybos zona numatyta ne mažesniu kaip 5 m atstumu nuo drenažo rinktuvo.

Planuojamoje teritorijoje esančius drenažo sistemos tinklus saugoti. Techninio projekto metu bus rengiamas drenažo sistemos rekonstrukcijos projektas, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimų žemės sklypų plotuose. Darbai atliekami užsakovo lėšomis.

- 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.

- 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;

- 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;

- Planuojamame žemės sklype saugotinių želdinių nėra;

- Užstatymo ribose galimas statinių išdėstymas, vietos, jų užimamas plotas sprendžiamas pagal poreikius techninių projektų rengimo metu, nepažeidžiant užstatymo ribos bei statybos normatyvų;

- Dėl statybos ribos nustatymo sklypo ribų atžvilgiu vadovautis STR 2.02.09:2005 8 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;

Papildomi reikalavimai:

a - URBANISTINIAI IR ARCHITEKTŪRINIAI REIKALAVIMAI. Bendrieji urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai (tūrinis, erdvinis sprendimas, statybinės ir apdailos medžiagos): architektūrinė išraiška derinama prie Palangos miestui būdingo užstatymo, atsižvelgiant į gretimybes. Naujiems pastatams siūloma naudoti tradicines medžiagas. Sienoms siūlomos plytos, medis, tinkas. Stogo dangai - derinti prie aplinkinio užstatymo. Turėtų būti panaudotos būdingos Klaipėdos kraštui rekreacinės ir sodybų architektūros išraiškos priemonės. Dvišlaičiai stogai, mansardos. Siūlomas sklypo aptvėrimas ažūrine tvora iki 1,5 m aukščio. Planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemonės ir kitus kilnojamuosius objektus/įrenginius, nesudėtingų statinių kategorijai priskiriamus pastatus. Laikinių statinių statyba galima tik privačiuose žemės sklypuose, jei neviršijama leistina žemės sklypo užstatymo tankio rodiklio reikšmė. Laikino statinio užstatymo plotas prilyginamas pastatais užstatytam plotui.

b - GAMTOS, SAUGOMŲ TERITORIJŲ IR KULTŪROS PAVELDO APSAUGA: 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 vietos įrengiamos sklypų ribose ant kietųjų dangų arba pastatų tūryje įrengtuose garažuose.

3.3. Teritorijos aplinkos tvarkymo programa:

Inžineriniai tinklai: 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 Tuopų gatvėje. Vandentiekio tinklai projektuojami techninio projekto rengimo metu gavus prisijungimo sąlygas, prisijungimui prie centralizuotų tinklų.

Nuotekų tinklai. Teritorijos buitinių nuotekų tinklai bus pajungti į esamus buitinių nuotekų tinklus esančius Klevų gatvėje, tinklus trasuojant Tuopų gatve. Buitinių nuotekų tinklai projektuojami techninio projekto rengimo metu gavus prisijungimo sąlygas, prisijungimui prie centralizuotų tinklų.

Lietaus nuotėku surinkimas. Planuojamoje teritorijoje nėra centralizuotų lietaus nuotekų tinklų. Žemės sklypo savininkai privalo organizuoti (naudojant nuotekų tvarkymo sistemas) surinkti lietaus bei ištirpusio sniego vandenį ir pašalinti juos į sureguliuotą kanalą (griovį), nukreipti į žalius plotus arba išleisti į kitiems asmenims priklausančias nuotekų tvarkymo sistemas: nuotakus, siurbines, nepažeidžiant gretimų žemės sklypų savininkų interesų. Paviršinės lietaus nuotekos sprendžiamos techninio projekto rengimo metu projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas, apskaičiuojant paviršinių nuotekų projekcinį srautą ir kt., vadovaujantis STR 2.07.01:2003. „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvai. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“, (STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).

Elektros tiekimas. Pagal AB „ESO“ išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG152282. Planuojamas elektros tinklų pajungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, gavus

technines sąlygas prisijungimui prie esamų skirstomųjų elektros tinklų.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), nustatyta tvarka taikomas esamiems, suprojektuotiems, pastatytiems ir pripažintiems tinkamais naudoti elektros tinklams.

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

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 prioritetas kuras – gamtinės dujos. Pastatų šildymas numatomas dujomis, galimas alternatyvus šildymas - elektriniais prietaisais, geoterminis.

Melioracija: planuojamoje teritorijoje įrengta melioracijos sistema. Planuojamoje teritorijoje nutiestas valstybei nuosavybės teise priklausantis melioracijos įrenginys (d175). Drenažo rinktuvo (d175) buvimo vieta tiksliai nustatyta ir suderinta su specialistais atsakingais už melioracijos įrenginių priežiūrą. Žemės sklype esantis drenažo d175 rinktuvas iškeliamas ir pertiesiamas sklypo ribose, tiksli drenažo d175 rinktuvo iškėlimo vieta sprendžiama techninio projekto rengimo metu. Rinktuvui taikoma 5 metrų apsaugos zona, o statinių statybos zona numatyta ne mažesniu kaip 5 m atstumu nuo drenažo rinktuvo.

Planuojamoje teritorijoje esančius drenažo sistemos tinklus saugoti. Techninio projekto metu bus rengiamas drenažo sistemos rekonstrukcijos projektas, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimų žemės sklypų plotuose. Darbai atliekami užsakovo lėšomis.

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 sklypams 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 bus imamas iš šalia planuojamos teritorijos esamo priešgaisrinio hidranto Tuopų gatvėje. 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 (aktuali redakcija).

Želdiniai: Planuojamoje teritorijoje želdinių nėra, vyrauja pieva (žr. Topografinį planą). Pagal planavimo iniciatoriaus pateiktą planuojamos teritorijos topografinį planą (koordinacių sistema - LKS-94, aukščių sistema - LAS07), reljefas – lygus, absoliutinė altitudė svyruoja nuo 9,05 iki 9.55 Lietuvos aukščių sistemoje. Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoms numatoma - 25 %.

Susisiekimas: Planuojamas žemės sklypas Tuopų g. 62, Palangoje, yra integruotas į Palangos miesto susisiekimo tinklą, šalia Tuopų gatvės. Patekimas į žemės sklypą numatytas iš Tuopų g. (D1 kat. RL-20 m.). Pagal Palangos miesto transporto organizavimo ir gatvių raudonųjų linijų specialiojo plano koncepcijos sprendinius Tuopų gatvė – D kategorijos gatvė, RL-20 m. Žemės sklypas į gatvių 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.

3.4. 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 pavojingų veikiančių taršos objektų nėra.

3.5. 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 vaizdui. Numatomas apželdinimas, kietųjų dangų ir šaligatvių įrengimas, teritorijos apšvietimas. Naujai statomi pastatai neturės neigiamos įtakos gretimuose sklypuose esančių statinių insoliacijai - detalajame plane išlaikomi norminiai atstumai tarp statinių ir sklypo ribų.

3.6. Planuojamos teritorijos atitikimas bendrojo plano sprendiniams: pagal Palangos miesto bendrąjį planą, patvirtintą Palangos m. sav. tarybos 2008-12-30 sprendimu Nr. T2-317, planuojamas žemės sklypas Tuopų g. 62, Palanga, patenka į N2 kvartalą (nauja plėtra) ir į vidutinio užstatymo intensyvumo mišrios gyvenamosios teritorijos funkcinę zoną, kurioje dominuoja vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji ir kurorto funkcijų veikla su reikiama socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra. Pagal galimas pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdus, šioje funkcinėje zonoje numatytos gyvenamosios teritorijos. Maksimalus užstatymo intensyvumas iki 0,6, maksimalus pastatų aukštingumas $\leq 3a$.

Šio rengiamo Nemirsetos detaliojo plano koregavimo žemės sklype Tuopų g. 62, Palangoje, sprendiniai, kuriais planuojama nustatyti žemės sklypui užstatymo reglamentus, neprieštarauja Palangos miesto bendrojo plano sprendiniams.

Detaliojo plano vadovas

Stasys Juška