

*Šventosios gyvenvietės detaliojo plano koregavimas žemės sklype Šventosios g. 14, Palangoje  
(TPD Nr. K-VT-25-22-336)*

**DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI.  
AIŠKINAMASIS RAŠTAS.**

**Planavimo organizatorius** – Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Vytauto g. 112, Palanga.

**Planavimo pagrindas** – Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-04-15 įsakymas Nr. A1-571 „Dėl Šventosios gyvenvietės detaliojo plano koregavimo žemės sklype Šventosios g. 14, Palangoje“, 2023-01-06 Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas dėl direktoriaus 2022-04-15 įsakymo Nr. A1-571 „Dėl Šventosios gyvenvietės detaliojo plano koregavimo žemės sklype Šventosios g. 14, Palangoje“ pakeitimo.

**Galiojantis, koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas** – Šventosios gyvenvietės detalusis planas (toliau – *Detalusis planas*) – yra registruotas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre, TPD reg. Nr. T00040255 (000252000068).

**Planuojama teritorija:** žemės sklypas kad. Nr. 2501/0005:0203, adresu Šventosios g. 14, Palanga. Planuojamas plotas – 0,3904 ha.

**Nagrinėjama teritorija**, atitinkanti kvartalo apibrėžtį, apima teritoriją tarp Šventosios g., Žuvėdrų g. ir Mokyklos g.

**Planavimo tikslai** – optimalios urbanistinės struktūros nustatymas, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, naudojimo reglamentų nustatymas, Šventosios gyvenvietės detaliojo plano, patvirtinto Palangos miesto tarybos 2000 m. kovo 21 d. sprendimo Nr. 38 punktu, sprendinių koregavimas planuojamoje teritorijoje.

**Detaliojo plano rengėjas** – UAB „Green Energy Studio“, buveinės adresas Rimkų g. 31-2, Klaipėda, mob. 861521741, el. p. uabges@gmail.com.

Rengiant teritorijų planavimo dokumento sprendinių konkretizavimo stadiją vadovautasi atitinkamų institucijų pateiktomis teritorijų planavimo sąlygomis, planavimo darbų programa (patvirtinta 2022-04-19 Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A1-577), bei patvirtintais (galiojančiais) teritorijų planavimo dokumentais, pagal Palangos miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygose pateiktą sąrašą.

Atsižvelgiant į planuojamą teritoriją ir jai taikomas planavimo dokumentų nuostatas, planavimo tikslus ir uždavinius, koreguojant Šventosios gyvenvietės detalųjį planą planuojamoje teritorijoje, įvertinus gautas planavimo sąlygas, planavimo organizatoriaus pageidavimus, planuojamos teritorijos urbanistines – architektūrines sąlygas, gamtos vertybių apsaugą, įvertinant Palangos miesto bendrąjį planą ir kitus galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, nustatomos planuojamos teritorijos vystymo kryptys, – detalizuojami Palangos miesto bendrajame plane nustatyti teritorijos naudojimo privalomieji reikalavimai, nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai: užstatymo tankumas, intensyvumas, pastatų aukštis. Sprendiniai atitinka ir neprieštaruja Palangos miesto bendrojo plano reikalavimus (žr. ištrauką iš Palangos miesto bendrojo plano).

**Numatomas teritorijos naudojimo reglamentas:**

1. Žemės naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC);  
(nustatomas pagal Palangos miesto bendrąjį planą (Palangos m. sav. tarybos 2008-12-30 spr. Nr. T2-317)).
2. žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita (KT);  
(esama, vadovaujantis Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašu Nr. 50/122982).
3. žemės naudojimo būdas – visuomeninės paskirties teritorijos (V);  
(esamas, vadovaujantis Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašu Nr. 50/122982).
4. sklypo plotas – 0,3904 ha.  
(esamas, vadovaujantis Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašu Nr. 50/122982).
5. leistinas pastatų aukštis (nuo žemės paviršiaus, m) – 12,0 m;  
(nustatomas pagal Palangos miesto bendrąjį planą (Palangos m. sav. tarybos 2008-12-30 spr. Nr. T2-317)).
6. pastatų aukštų skaičius – 1-3;  
(nustatomas pagal Palangos miesto bendrąjį planą (Palangos m. sav. tarybos 2008-12-30 spr. Nr. T2-317)).

7. leistinas užstatymo tankis – 30 proc.;  
(nustatomas vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatu, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. liepos 16 d. įsakymu Nr. D1-624, 11 p.).
8. leistinas užstatymo intensyvumas – 0,9;  
(nustatomas pagal Palangos miesto bendrąjį planą (Palangos m. sav. tarybos 2008-12-30 spr. Nr. T2-317)).
9. užstatymo tipas – laisvo planavimo (lp);  
(nustatomas vadovaujantis Teritorijų planavimo normomis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-7).
10. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis – 25 proc.  
(nustatomas vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo priedo 3 d. 3.3 p.).

11. Servitutai (siūloni): S1.1: (215) kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas); (222) servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas);  
(Servitutai siūloni. Servitutą, vadovaujantis Civilinio kodekso (4.124 straipsnis) nustatyta tvarka, gali nustatyti įstatymai, sandoriai ir teismo sprendimas, o įstatymo numatytais atvejais – administracinis aktas. Servitutai gali būti tikslinami / nustatomi / įregistruojami sandoriu, techninio projekto rengimo metu, kadastrinių matavimų metu, bei teisės aktų nustatyta tvarka).

12. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- 12.1. (101) Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas - 0,014 ha;
- 12.2. (106) Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas - 0,025 ha;
- 12.3. (120) Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas - 0,3906 ha;
- 12.4. (149) Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas - 0,116 ha;
- 12.5. (165) Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas - 0,3906 ha;

(Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (jų plotai) tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka arba kadastrinių matavimų metu).

13. Papildomi reglamentai – a, b, c, d, e, f.

**a – gamtos, saugomų teritorijų ir nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos ir teritorijos naudojimo reglamentas.** Planuojama teritorija į saugomas teritorijas nepatenka. Su saugomomis teritorijomis ir kitais svarbiais objektais nesiriboja. Planuojamoje teritorijoje nėra nekilnojamųjų kultūros vertybių, tuo pačiu ji nėra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje ar jos apsaugos zonoje. Su nekilnojamomis kultūros vertybėmis nesiriboja. Papildomi apribojimai planuojamai teritorijai nenustatomi.

**b – teritorijos užstatymo urbanistiniai ir architektūros reikalavimai:**

- Vieninga architektūrinė išraiška - pastatų architektūra sklype turi užtikrinti pastatų kompozicinę ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną su aplinkinėmis teritorijomis.
- Pastatams siūloma naudoti tradicines fasadų apdailai naudojamas medžiagas – medines dailylentės, klinkerio plytos, tinkas, fasadinės akmens masės plokštės. Stogai įvairūs. Galimas žemės sklypo aptvėrimas ažūrine tvora iki 1,5 m aukščio, arba sklypo ribą žymėti želdiniais.
- Planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemones ir kitus kilnojamuosius objektus, įrenginius, laikinų statinių statyba galima jei neviršijama leistina žemės sklypo užstatymo tankio rodiklio reikšmė, laikino statinio užstatymo plotas prilyginamas pastatais užstatytam plotui.
- Žemės sklypo užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas.

**c – susisiekimo komunikacijų, skirstomųjų tinklų išdėstymas, servitutai.** Į planuojamą teritoriją patenkama per esamą įvažiavimą iš aptarnaujančios Šventosios g (C kat. RL-20 m). Planuojamas papildomas patekimas iš D kat. Žuvėdrų g. Numatomas inžinerinių tinklų (vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų) prisijungimas prie miesto centralizuotų tinklų. Prisijungimas prie inžinerinių tinklų sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas. Projektuojami servitutai (kodas 215, 222) Šventosios g. plėtrai.

**d – apželdinamos teritorijos dalys (zonos).** Apželdinama teritorijos dalis grafiškai pavaizduota pagrindiniame sprendinių brėžinyje. Numatomas planuojamos teritorijos apželdinimas – ne mažiau 25 proc. nuo viso žemės sklypo ploto. Grunto ir žolės sutvirtinimo grotelės – žolės/vejos korys bei vertikalūs apželdinimas neįskaičiuojami į želdynų plotą. Želdinių vietos, jų išdėstymas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, atsižvelgiant į projektuojamų statinių vietas.

**e – atliekų surinkimo konteinerių aikštelės.** Atliekų surinkimo konteinerių aikštelė numatyta planuojamo žemės sklypo ribose. Tikslus atliekų surinkimo konteinerių aikštelių skaičius ir vieta tikslinama techninio projekto rengimo metu.

**f – automobilių stovėjimas.** Automobilių stovėjimo vietos zona grafiškai pavaizduota pagrindiniame sprendinių brėžinyje. Automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Automobilių stovėjimas numatomas sklypų ribose. Automobilių stovėjimo vietos gali būti įrengiamos kiemo aikštelėse ir (arba) pastatų tūriuose – garažuose. Tiksliai automobilių stovėjimo vieta nustatoma rengiant atskirus techninius darbo projektus ir įrengiamos atsižvelgiant į projektuojamų statinių vietas.

**Inžinerinė infrastruktūra.** Planuojamoje teritorijoje inžinerinė infrastruktūra išvystyta. Žemės sklype esantys statiniai pajungti prie miesto centralizuotų inžinerinių komunikacijų. Planuojamoje teritorijoje ir greta planuojamos teritorijos yra esami vandentiekio, buitinių nuotekų, lietaus nuotekų, elektros ir ryšių tinklai.

**Vandentiekio, buitinių ir paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai.** Numatomas inžinerinių tinklų (vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų) prisijungimas prie miesto centralizuotų tinklų. Prisijungimas prie inžinerinių tinklų sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

**Elektros tinklai.** Planuojamoje teritorijoje išsidėstę esami elektros tinklai. Šiuo detaliuoju planu prisijungimas prie elektros tinklų nesprenžiamas. Naujojo vartotojo elektros įrenginių prijungimas prie elektros tinklų sprendžiamas techninio projekto metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

**Ryšių tinklai.** Planuojama teritorija pajungta prie esamų ryšių tinklų. Šiuo detaliuoju planu kiti ryšių tinklai neplanuojami. Esant poreikiu, prijungimas prie esamų ryšių tinklų sprendžiamas techninio projekto metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

**Šildymas.** Pastatų aprūpinimas šiluma numatomas iš CŠT sistemos arba iš vietinių (individualių) katilinių, kūrenamų gamtinėmis dujomis. Sprendžiant kompleksinį teritorijos aprūpinimą centralizuoto šilumos tiekimo tinklais, kreiptis į UAB „Palangos šilumos tinklai“. Šildymo sistema konkretizuojama techninių projektų rengimo etape, įvertinant pasirinktos sistemos techninius ir normatyvinius reikalavimus.

**Melioracija.** Vadovaujantis nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašu, planuojamoje teritorijoje melioracijos statinių bei įrenginių nėra.

#### **Pastabos:**

- Statant naujus statinius, inžineriniai tinklai, trukdantys statinių statybai, turi būti iškelti, spręsti techninio projekto rengimo metu.

**Susisiekimo organizavimas, transporto srutai.** Planuojama teritorija ribojasi su Šventosios g. ir Žuvėdrų g. Numatoma, kad į planuojamą teritoriją patenkama iš Šventosios g. (C kat., RL-20 m) ir Žuvėdrų g. (D kat., RL-12 m).

Šventosios g. ir Žuvėdrų g. pagrindiniai gatvių techniniai parametrai nustatomi vadovaujantis STR 2.06.04:214 “Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2019-10-07 d. įsakymu Nr. A1-1356 rengiamu Palangos miesto bendrojo plano koregavimu Š1, Š2, Š4, Š5 rajonuose bei gretimų, patvirtintų detaliųjų planų sprendiniais.

Atsižvelgiant į Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2019-10-07 d. įsakymu Nr. A1-1356 rengiamą Palangos miesto bendrojo plano koregavimą Š1, Š2, Š4, Š5 rajonuose, esama Šventosios g. (į rytus nuo sankryžos su Mokyklos g.) numatoma – C kat., danga – asfaltas. Vadovaujantis STR 2.06.04:214 “Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ minimalus atstumas tarp C kat. gatvės RL – 20,0 m. toks atstumas išlaikomas ir greta planuojamos teritorijos esamų patvirtintų detaliųjų planų sprendiniuose (žr. ištraukas Nr. 14, 15).

Šventosios g. plėtrai, kad būtų įgyvendinti C kat. keliami reikalavimai, planuojamai teritorijai siūloma nustatyti kelio servitutą ties Šventosios g. raudonosiomis linijomis (žr. pagrindinį sprendinių brėžinį).

Vadovaujantis STR 2.06.04:214 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai", įvertinus esamą žemės sklypų išsidėstymą, Žuvėdrų gatvės intensyvumą, važiuojamosios dalies plotį, Žuvėdrų g. numatoma D kat., minimalus atstumas tarp D kat. gatvės RL – 12,0 m.

Automobilių stovėjimas. Planuojamoje teritorijoje yra esamos 4-6 automobilių stovėjimo vietos. Esant poreikiui, naujos statybos atveju, automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" 30 lentelę, o automobilių stovėjimo vietų įrengimas 31 lentelę. Norminis automobilių stovėjimo vietų kiekis nustatomas įvertinant pastato paskirtį techninio projekto rengimo metu. Automobilių stovėjimo vietos gali būti įrengiamos kiemo aikštelėse ir (arba) pastatų tūriuose – garažuose.

Dviračių takai. Dviračių takai esami. Palei Šventosios g. – dviračių takas įrengtas kartu su pėsčiųjų taku.

Želdiniai. Planuojamoje teritorijoje viso yra 43 vnt. medžių, iš kurių 14 vnt. – priskiriami saugotiniems, vadovaujantis kriterijais, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniems, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206 „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniems želdiniams, patvirtinimo“ (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2021-12-22 nutarimo Nr. 1101 redakcija), ir Palangos miesto želdynų ir želdinių apsaugos taisyklėmis, patvirtintomis Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008-07-10 sprendimo Nr. T2-159 1 p. (Palangos miesto savivaldybės tarybos 2022-04-28 sprendimo Nr. T2-119 redakcija), likę 29 vnt. (vaismedžiai) ir teritorijoje esami vaiskrūmiai – nesaugotini. Esant poreikiui, medžių tvarkymo būdas sprendžiamas techninių projektų rengimo metu. Numatant sklypo plano sprendiniuose medžių kirtimą, persodinimą ar kitokį pašalinimą, želdinių atkuriamąją vertę atlygina statytojas (užsakovas), vadovaudamasis Palangos miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos ir priežiūros komisijos išvada.

Priklausomųjų želdynų norma (plotas) nustatyta atsižvelgiant į Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą, patvirtintą Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694, kur numatyta, kad priklausomųjų želdynų kiekis visuomeninės paskirties teritorijose (išskyrus žemės sklypuose skirtuose vaikų darželiams, lopšeliams, bendrojo lavinimo mokykloms, sanatorijoms, ligoninėms, klinikoms, reabilitacijos centrams) gamtinio karkaso teritorijoje privalo būti ne mažesnis kaip 25 proc.

Grunto ir žolės sutvirtinimo grotelės – žolės/vejos korys bei vertikalūs apželdinimas neįskaičiuojami į želdynų plotą. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatomis inžinerinių tinklų apsaugos zonose draudžiama sodinti ir auginti želdinius (išskyrus žolinius augalus), todėl inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose galimas apželdinimas tik žoliniais augalais.

Planuojama naujai apželdinama teritorijos dalis grafiškai pavaizduota pagrindiniame sprendinių brėžinyje. Želdinių vietos, jų išdėstymas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, atsižvelgiant į projektuojamų statinių vietas.

**Gaisrinė sauga.** Planuojamai teritorijai gaisrinės saugos reikalavimai nustatomi vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis 2013-12-31 Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų.

Pastato atsparumo ugniai laipsnių ir atstumo (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis, lentelė:

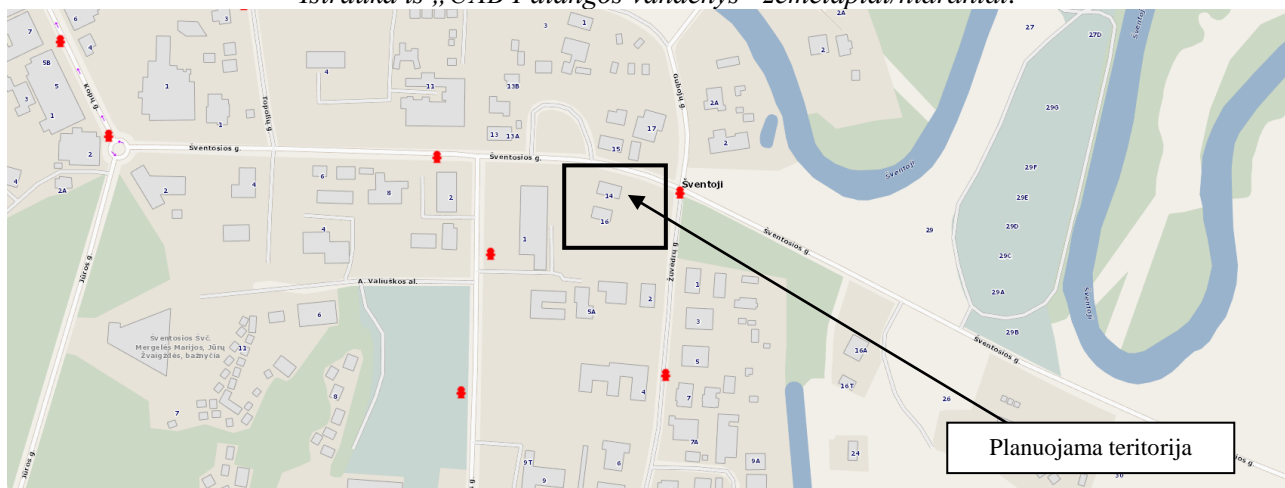
Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą (*Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, patvirtintų Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338, 94 p.*).

Artimiausia gaisrinė – maždaug 14,0 km atstumu, adresu Druskininkų g. 13, 00149 Palanga.

Planuojamoje teritorijoje gaisro gesinimo iš lauko galimybę užtikrina esamas gaisrinis hidrantas Šventosios g. (atstumas nuo hidranto iki tolimiausio planuojamos teritorijos taško – 92,5m.).

*Ištrauka iš „UAB Palangos vandenys“ žemėlapiai/hidrantai:*



**Atliekų tvarkymas.** Susidariusios ūkio ir buitinės atliekos bus komplektuojamos į sklypuose stovinčius konteinerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal sutartį su specializuotomis įmonėmis. Konteinerių ar talpyklų aikštelės turi būti padengtos vandeniui nelaidžia danga. Aikštelės paviršiaus nuolydis turi būti ne didesnis kaip 10 procentų. Atliekų tvarkymas vykdomas vadovaujantis Lietuvos Respublikos atliekų tvarkymo įstatymu (galiojančia aktuاليا redakcija). Atliekų turėtojas šio įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka turi atliekas perduoti atliekų tvarkytojams arba gali tvarkyti atliekas pats. Komunalinės atliekos tvarkomos savivaldybių atliekų tvarkymo taisyklėse nustatyta tvarka. Tvarkant atliekas statybų metu vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006-12-29 įsakymu Nr. D1-637 „Dėl statybinių atliekų tvarkymo taisyklių patvirtinimo“ (galiojančia aktuاليا redakcija).

**Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu.** Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veikla, kuri nepatenka į ūkinės veiklos rūšis, kurioms numatomos sanitarinės apsaugos zonos, bei nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai. Planuojamoje teritorijoje taršą skleidžiančių objektų nenumatoma.

**Aplinkos apsaugos, oro, vandenų, dirvožemio, fizikinės taršos lygio vertinimas.** Detaliojo plano sprendiniai neigiamos įtakos neturės.

Projekto vadovas:

V. Martinkus (atestato Nr. TPV 0056)