AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRI DUOMENYS:

Planavimo organizatorius: Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius.
Planavimo iniciatorius: UAB "MS Investment", a.k. 302848871.
Plano rengėjas: UAB „Project 28“, H. Manto g. 7, 92128 Klaipėda (verslo centras „Manto namai“), tel. +370 686 69258, el. paštas info@project28.lt, internetinė svetainė www.project28.lt. Projekto vadovė Sandra Kazlauskienė, kvalifikacijos atestato Nr. TPV 0008.
Koregavimo tikslai: pakoreguoti statinių paskirtis.
Informacija apie koreguojamą žemės sklypą:

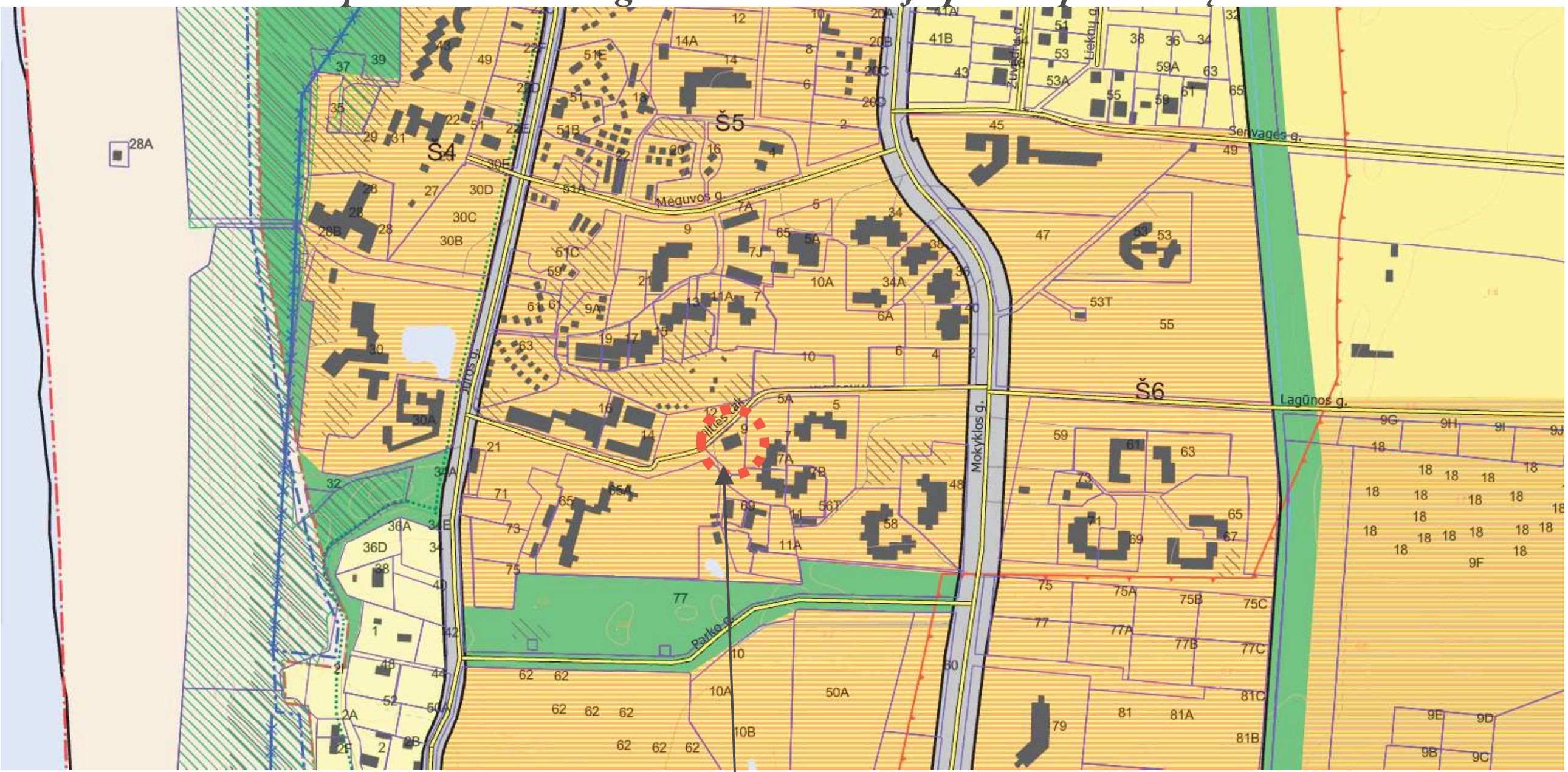
1.	**Žemės sklypo adresas**	Palanga, Vilties tak. 9
2.	**Žemės sklypo kadastrinis Nr.**	2501/0010:113 Palangos m. k.v.
3.	**Žemės sklypo plotas**	0.1466 ha
4.	**Užstatyta teritorija**	0.0217 ha
5.	**Naudojimo paskirtis**	Kita
6.	**Naudojimo būdai**	Rekreacinės teritorijos
7.	**Žemės sklypo savininkas**	UAB "MS Investment", a.k. 302848871
8.	**Servitutai**	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) - 0.005 ha.
9.	**Specialiosios naudojimo sąlygos**	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 1 kv. m, Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 1466 kv. m,
10.	**Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:**	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis) - 0.1027 ha; elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.0053 ha;
11.	**Statiniai**	**36K1ž** Pastatas - Poilsio pastatas, Un. Nr. 2597-0004-5033; **Pastatas –** Formuojamas, Un. Nr. 4400-6640-0542

II. ESAMA SITUACIJA

Žemės sklypo išsidėstymas:

Planuojama teritorija yra Šventosios gyvenvietėje, adresu Vilties tak. 9, Palanga. Sklypas ribojasi su D kat. Vilties tak. gatve, Rekreacinių teritorijų sklypais ir esamu privažiavimu.

Ištrauka iš 2008 m. gruodžio 30 d. Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T2-317 patvirtinto Palangos miesto bendrojo plano sprendinių



Koreguojama teritorija

PALANGOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDROJO PLANO PAGRINDINIO BRĖŽINIO REGLAMENTŲ LENTELĖ

				Rekomenduojama teritorijų struktūra % (N – BP sprendiniuose nenustatoma)			Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtoms teritorijoms		Nagrinėjamų rajonų urbanistinės struktūros optimizavimo priemonės ir svarbiausių režimų indeksai				
							Užstatymo reglamentai (taikoma naujai statybai) • atsižvelgiant į urbanistinę situaciją užstatymo reglamentai gali būti griežtinami; • numatant maksimalų pastatų aukštingumą, būtina papildomai įvertinti Palangos oro uosto lėktuvų tako įtakos aukščio apribojimus; • tekstiniame reglamente – nurodytose teritorijose ir jų apsaugos zonose užstatymo reglamentai nustatomi nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugą reglamentuojančiais teisės aktais pagrįstais dokumentais bei saugomų teritorijų specialiaisiais planais.						
Teritorijos pavadinimas (funkcinė zona)	Žymėjimas	Vyraujantys teritorijos požymiai	Galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai (G Kodas; Indeksas)	Gyvenamoji su komunikaciniais koridoriais	Viešo naudojimo želdynai	Aptarnavimo infrastruktūra (socialinė, kurorto ir kita)	Maksimalus užstatymo intensyvumas UI sklype u_{max}	Maksimalus pastatų aukštingumas h_{max} (negalioja technologiniams renginiams, švyturiams, bažnyčioms)	Saugojimas	Modernizavimas	Konversija	Nauja plėtra	Esminių pokyčių nenumatoma
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS:													
Kurorto paslaugų ir kompleksų teritorijos su galima gyvenamąja statyba		Teritorijos, skirtos visuomenės poreikiams, kurorto paslaugoms: socialinei veiklai, aptarnavimo ir paslaugų veiklai (prekybos, parodų, kongresų, sporto, turizmo, pramogų, rekreacijos, mokslo, sveikatos apsaugos, reabilitacijos, maldos namų), krašto apsaugai, civilinei saugai, gelbėjimo tarnyboms, gyvenamajai statybai.	• Miškų ūkio paskirties (tp2; M); • Kitos paskirties: - 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) - teritorijos krašto apsaugos tikslams (tp14; A); - gyvenamosios teritorijos (tp6; G).	≤40	≥10	≥40	Gyvenamosios paskirties sklypams ≤0,8 Negyvenamosios paskirties ≤1,6	h_{max} ≤ 5 a.: Š6;Š9;P3. h_{max} ≤ 4 a.: Š5;Š6;Š7;P14;V2; V4;V5;N2;N3; N4;N5;N6. h_{max} ≤ 3 a.: B8;B9;Š1;M2;K1; P4;P7;P12.		**Š5** **Š6**[4] **K1**[1;4;19]		**B9**[1] **Š9**[4;5;19] **P3**[6;10] **V2** **N5**[31]	

Vadovaujantis Palangos miesto bendrojo plano sprendiniais, planuojama teritorija patenka į **Š5** kvartalo teritoriją – Kurorto paslaugų ir kompleksų teritorijos su galima gyvenamąja statyba, skirtos visuomenės poreikiams, kurorto paslaugoms, socialinei veiklai, aptarnavimo ir paslaugų veiklai (prekybos, parodų, kongresų, sporto, turizmo, pramogų, rekreacijos, mokslo, sveikatos apsaugos, reabilitacijos, maldos namų), krašto apsaugai, civilinei saugai, gelbėjimo tarnyboms, gyvenamajai statybai. Maksimalus užstatymo intensyvumas negyvenamosios paskirties sklypams ne daugiau kaip 1.6, Maksimalus pastatų aukštingumas iki ne daugiau kaip 4 aukštai. Nagrinėjamo rajono urbanistinės struktūros optimizavimo priemonės ir svarbiausių režimų indeksai taikomi planuojamam sklypui – modernizavimas.

Vadovaujantis Bendrojo plano gamtinio karkaso su valstybinės reikšmės miškų plotais brėžinio duomenimis, koreguojamas sklypas patenka į degraduoto gamtinio karkaso teritorijas.

Rengiamu projektu sklypo naudojimo būdas, tankumas, intensyvumas ir aukštingumas - nekeičiami.

Ištraukos iš 2000 m . kovo 21 d. Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 38 patvirtinto Šventosios gyvenvietės detaliojo plano



Koreguojama teritorija

PRIVALOMIEJI REIKALAVIMAI:

1	2	VI	12	Pvz.
3	4	-	-	
a	b		b'	
c	d		d'	

1- Žemės sklypo (teritorijos) naudojimo būdas
2- Statinių aukštis m
3- Užstatymo tankis
4- Užstatymo intensyvumas
- šis sutartinis žymėjimas reiškia tai, kad visi prieš tai minėti reikalavimai (1,2,3,4) išlieka nekintantys (paliekama esama padėtis).

$$\frac{1}{2000} = \frac{\text{sklypo nr.}}{\text{sklypo plotas}}$$

$$\frac{1}{2000+1000} = \frac{\text{sklypo nr.}}{\text{sklypas padalintas į 2000m2 ir 1000m2}}$$

$$\frac{1}{X \times 2000} = \frac{\text{sklypo nr.}}{\text{sklypų skaičius} \times \text{sklypo plotas}}$$

PASIRINKTIEJI REIKALAVIMAI:

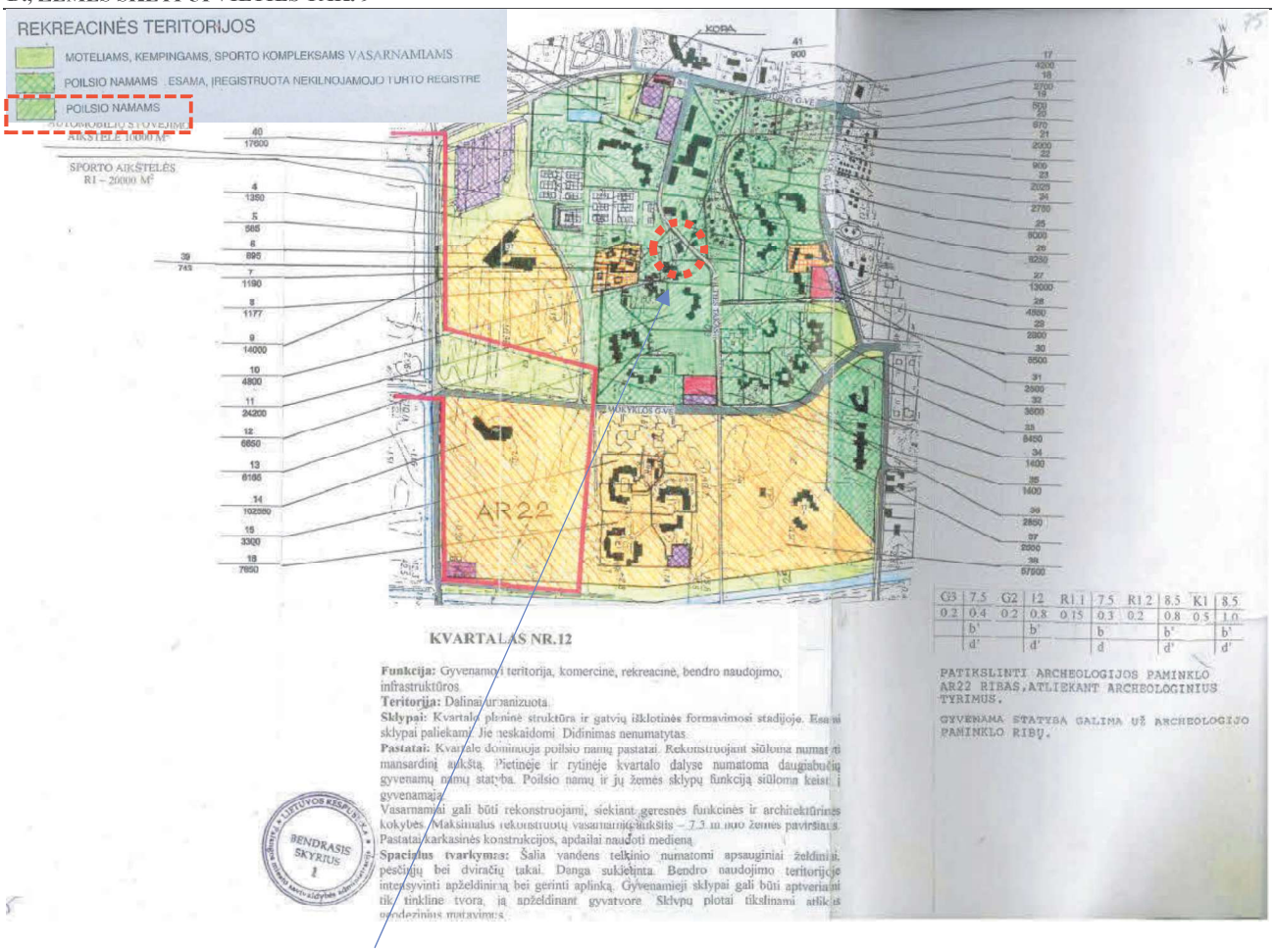
a,b,c,d – pasirinktųjų teritorijos tvarkymo režimų reikalavimų skaičius

a - statybos linija
b - stogas šlaitinis
b' - stogas įvairus
b" - stogas šlaitinis, keramikines čerpės
c - fasadų apdailai naudoti skaldytą akmenį
d - fasadų apdaila medis
d' - fasadų apdaila įvairi (30% medis)

Rekreacinės teritorijose (R1) esantiems nameliams leidžiama didinti aukštingumą iki 7,5m nuo žemės paviršiaus, nedidinant esamo užstatyto ploto gyvenamoji teritorija gali būti aptveriama tik tinkline tvora H=0,7 m, ją apželdinant gyvatvore. Infrastruktūros teritorijos aptveriamos tinkline tvora H=1,5 m. Kitoms teritorijoms tvoros negalimos R 1.1 teritorijos sklypuose vieno statinio užstatymo plotas negali viršyti 30 m^2.

skaidomi sklypai
neskaidomi sklypai
sklypų ribos
esami pastatai
projektuojami pastatai

Vadovaujantis detaliuoju planu, koreguojamas sklypas patenka į kvartalą Nr. 12:



Koreguojama teritorija

Koreguojama teritorija patenka į R1.2 - teritorijas poilsio namams, galimas aukštingumas – 8,5, galimas užstatymo tankumas – 0,2, intensyvumas – 0,8, stogas – įvairus, fasadų apdaila – įvairi (30% medis).

Rengiamu projektu supaprastinta tvarka koreguojami 2000 m . kovo 21 d. Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 38 patvirtinto Šventosios gyvenvietės detaliojo plano sprendiniai siekiant pakoreguoti statinių paskirtis. Kiti detaliojo plano sprendiniai nekeičiami ir lieka galioti.

III. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS:

Vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija) 28 str. 9 punkto reikalavimais – teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu, pritarus raštu teritorijų planavimo komisijai, gali būti koreguojami detaliųjų planų sprendiniai, išskyrus teritorijos naudojimo reglamento sprendinius, nurodytus šio įstatymo 18 straipsnio 1 dalies 1–4 punktuose (t.y. teritorijos naudojimo tipą, pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, žemės naudojimo būdą, leidžiamąjį pastatų aukštį ir leidžiamąją pastatų aukščio altitudę, leidžiamąjį žemės sklypų užstatymo tankį, intensyvumą ar užstatymo tūrio tankį), nekeičiant nustatyto užstatymo tipo, skirtingo leidžiamojo aukščio ir (ar) leidžiamosios aukščio altitudės pastatų (jų dalių) išdėstymo, nustatytų žemės sklypų ribų ir nemažinant viešųjų erdvių ploto koreguojant šiuos dokumentus gali būti naikinami, naujai nustatomi ar keičiami, jeigu tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir nesikeičia nustatytos pasekmės ar poveikis aplinkai.

Šiuo atveju koreguojami 2000 m . kovo 21 d. Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 38 patvirtinto Šventosios gyvenvietės detaliojo plano sprendiniai, **koreguojant statinių paskirtis**, **nekeičiant privalomųjų teritorijos naudojimo reglamentų.**

IV. SPRENDINIAI:

Pasikeitus teisiniam reglamentavimui koreguojamos statinių paskirtys žemės sklypui kad. Nr. 2501/0010:113, adresu Vilties tak. 9, Palanga, vietoje poilsio paskirties pastatai, nustatant – asmeninio poilsio pastatai, vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2024-06-14 įsakymu Nr. D1-197 „dėl Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymo Nr. D1-713 „dėl statybos techninio reglamento STR1.01.03:2017 „statinių klasifikavimas“ patvirtinimo“ pakeitimo“ 1 priedo 12.1 p.

Rengiamu projektu koreguojama tik statinių paskirtis. Kiti patvirtinto detaliojo plano sprendiniai **NEKEIČIAMI IR LIEKA GALIOTI**. Detaliuoju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai nekeičiami.

Projekto vadovė S. Kazlauskienė