

**ŽEMĖS SKLYPO (KAD. NR. 2501/0031:72) J. SIMSONO G. 17,
PALANGOJE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS
AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

BENDRI DUOMENYS:

Žemės sklypo savininkas: Lietuvos Respublika, patikėtinis – Nacionalinė žemės tarnyba prie žemės ūkio ministerijos, nuomininkas - UAB „ICONT“.

Užsakovas: UAB „ICONT“.

Plano rengėjas: UAB „Project 28“, verslo centras „Manto namai“, H. Manto g. 7, Klaipėda, tel. +370 686 69258, el. paštas info@project28.lt. Projekto vadovė Sandra Kazlauskienė, kvalifikacijos atestato Nr. TPV 0008.

Informacija apie žemės sklypą:

1.	Žemės sklypo adresas	Palanga, J. Simsono g. 17
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	2501/0031:72
3.	Žemės sklypo plotas	0.3774 ha
4.	Naudojimo paskirtis	Kita
5.	Naudojimo būdai	Komercinės paskirties objektų teritorijos
6.	Žemės sklypo savininkas	Lietuvos Respublika
7.	Servitutai	Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis)
8.	Specialiosios naudojimo sąlygos	V-1. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos – 0,3774 ha; III-12. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos - 0,136 ha.

II. ŽEMĖS SKLYPO IŠSIDĖSTYMAS:

Žemės sklypas yra centrinėje Palangos miesto dalyje adresu J. Simsono g. 17, Palanga. Sklypas ribojasi su esama D kat. J. Simsono gatve ir D kat. S. Daukanto gatve. Teritorija – urbanizuota, susisiekimo sistema išvystyta. Į žemės sklypą patenkama iš J. Simsono gatvės (pagal patvirtinto detaliojo plano sprendinius).

III. ŽELDINIAI:

Sklype atliktas želdinių vertinimas (žr. „Sumedėjusių augalų ir jų augaviečių apžiūros „in situ“ konsultacinio pobūdžio išvada“). 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“, želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas komercinės paskirties objektų teritorijų sklypuose – ne mažesnis kaip 10 % viso žemės sklypo ploto.

Vadovaujantis 2012 parengtu žemės sklypo J. Simpsono g. 17, Palangoje, detalioju planu, želdinių kiekis ne mažiau 15 % viso žemės sklypo ploto.

IV. GAISRINĖ SAUGA:

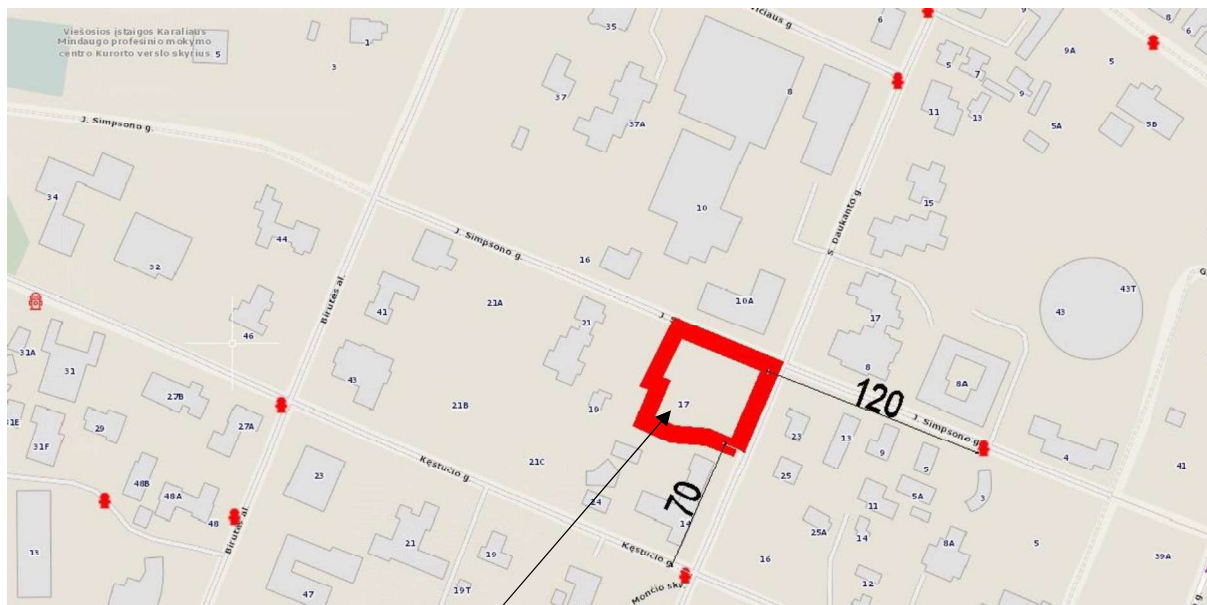
Gaisro atveju vanduo bus imamas iš esamų priešgaisrinių vandens hidrantų, esančių J. Simsono gatvėje ir Kęstučio gatvėje. Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Artimiausia gaisrinė stotis – už 2,16 km, adresu Druskininkų g. 13, Palanga.

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I-II, išlaikant atstumus tarp pastatų (6-8 m), išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.02:2004). Komercinės paskirties statiniai ir jų priklausiniai projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999

„Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių nuostatomis.

2012 metais parengtu žemės sklypo J. Simsono g. 17, Palanga, detaliuoju planu numatyta gaisro gesinimui vandenį iš imti iš projektuojamo vandens hidranto, numatomo įrengti šalia planuojamos teritorijos. Numatyta, kad minimalus atsparumo ugniai laipsnis – II. Evakuaciniai sprendimai numatomi pastatų techninių projektų rengimo metu.

Ištrauka iš Palangos miesto hydrantų žemėlapio



Planuojama teritorija

Ištrauka iš 2008-12-30 Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-317 patvirtinto Palangos miesto bendrojo plano pagrindinio brėžinio



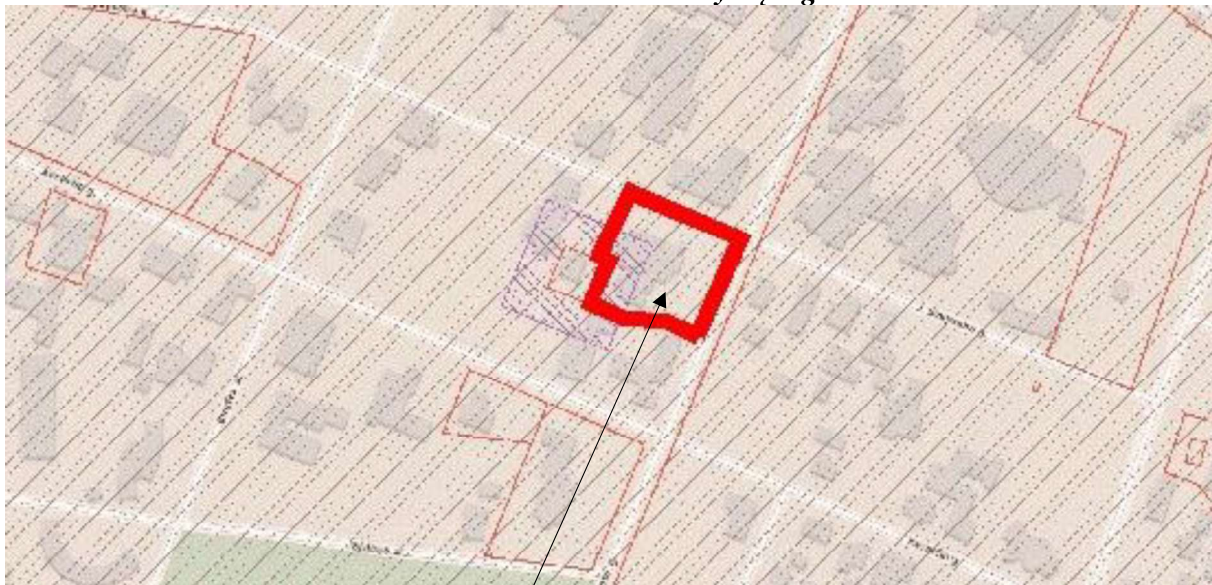
Planuojama teritorija

Vadovaujantis Palangos miesto bendroju planu, planuojama teritorija priskiriama kurorto centrai (P10), kuriam keliami ypatingi reikalavimai pastatų ir viešųjų erdvių architektūrai, vyrauja gyvenamoji, komercinė, visuomeninė veikla. Galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai:

- **Konservacinės paskirties** (tik saugomų objektų teritorijose);
- **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 užstatymo intensyvumas negyvenamosios paskirties sklype $\leq 1,8$. Maksimalus pastatų aukštingumas $\leq 4a$ (numatant maksimalų pastatų aukštingumą papildomai vertinama Palangos oro uosto lėktuvų tako įtakos aukščio apribojimais).

Ištrauka iš kultūros vertybių registro

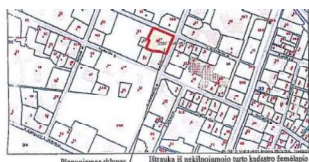


Planuojama teritorija

Planuojama teritorija yra Palangos m. istorinėje dalyje - registruotos kultūros vertybės (unikalus KVR kodas 12613).

Planuojamas žemės sklypas ribojasi su kultūros vertybe – Medžiotųjų namas, KVR kodas 12141, bei patenka į šios kultūros vertybės apsaugos nuo fizinio poveikio pozonį.

Ištrauka iš 2012-12-27 Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu patvirtinto žemės sklypo J. Simsono g. 17, Palangoje, detaliuoju planu



Planuojama teritorija

Vadovaujantis 2012 metais parengtu žemės sklypo J. Simsono g. 17, Palangoje, detaliuoju planu, planuojamam sklypui nustatytas naudojimo būdas ir pobūdis – komercinės paskirties objektų

teritorija, paslaugų ir pramogų objektų statybos. Leidžiamas pastatų aukštis iki 14 m. (nuo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško) ir ne daugiau 4 aukštų. Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas 0,27 (27 %), leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas 1,35 (135 %). Numatytas prisijungimas prie centralizuotų inžinerinių tinklų. Patekimas į sklypą iš J. Simsono gatvės per esamą įvažiavimą. Gaisro gesinimui vandens paėmimas numatytas iš suprojektuoto vandens hidranto, šalia planuojamos teritorijos. Pastatų atsparumo ugniai laipsnis – II. Priklausomųjų želdinių procentas nuo sklypo ploto – 15 procentų.

III. DETALIOJO PLANO KOREKCIJA:

Vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija nuo 2021-07-01) 28 str. 9 punkto reikalavimais – savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, pritarus raštu teritorijų planavimo komisijai, gali būti koreguojama nustatyta statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos, konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinama teritorijos dalis, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis gali būti koreguojami šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu.

Šiuo atveju koreguojama 2012 m. gruodžio 27 d. Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu patvirtinto žemės sklypo J. Simsono g. 17, Palangoje, statybos zona, riba, įvažiavimo ir automobilių stovėjimo vietų išdėstymas bei apželdinamos teritorijos dalis.

Detalioju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nekeičiami.

IV. SPRENDINIAI:

Statinių statybos zona ir riba koreguojamos atsižvelgiant į rekonstruojamo statinio ribas, išlaikant minimalius atstumus iki sklypo ribos. Vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priedo 1.1 punktu, „statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimų sklypo ribos bei kiti reikalavimai: visuomeninės paskirties statinių iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems visuomeninės paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. **Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies.** Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimų sklypo savininko sutikimas raštu“. Atsižvelgiant į užstatymo ribas, koreguojama požeminio automobilių parkingo riba, o patekimas į sklypą numatomas iš S. Daukanto g. Planuojamo požeminio parkingo vieta gali būti koreguojama techninio projekto rengimo metu, nes ji nėra kaip privalomasis reglamentas, kuriam nustatomos tikslios jo ribos.

Numatomi sprendiniai nesukels neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei gretimuose sklypuose. Detalioju planu nustatytas sklypo užstatymo tankis bei intensyvumas pakoregavus statybos ribą ir zoną, nebus viršijamas. Kiti 2012 m. gruodžio 27 d. Palangos miesto savivaldybės tarybos patvirtinto žemės sklypo J. Simsono g., Palangoje, detaliojo plano sprendiniai nekeičiami.

Vykdamas statybos darbus, būtina maksimaliai išsaugoti dendrologiškai, ekologiškai ar estetiškai vertingus bei geros būklės medžius. Planuojamoje teritorijoje medžiai gali būti šalinami vadovaujantis Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimo šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašu. Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu.

Numatoma pašalinti 3 medžius (žym. Šalinami medžiai). Sklypas apsodinamas naujais ne menkaverčiais medžiais užtikrinant ne mažiau 15 % viso žemės sklypo (jo dalies) ploto (vadovaujantis 2012 parengtu žemės sklypo J. Simpsono g. 17, Palanga, detalioju planu).

Projektuotoja

G. Kazlauskė

Projekto vadovė

S. Kazlauskienė

