

0,8138 ha žemės sklypo Matininkų g. 31 (kadastrinis Nr. 2501/0033:272), Palangoje, detaliojo plano, patvirtinto Palangos miesto savivaldybės tarybos 2011-07-14 sprendimu Nr. T2-105, koregavimas žemės sklype Matininkų g. 27, Palanga (kad. Nr. 2501/0033:369), kuris detaliojame plane pažymėtas Nr. 1.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Planuojama teritorija – žemės sklypas Matininkų g. 27, Palanga (kad. Nr. 2501/0033:369). Planuojamas plotas – 0,1232 ha.

Planavimo organizatorius – Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Vytauto g. 112, 00153 Palanga, tel. (8 460) 48 70, el. p.: administracija@palanga.lt, www.palanga.lt.

Planavimo iniciatorius – M. S., A. S.

Galiojantis, koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas – 0,8138 ha žemės sklypo Matininkų g. 31 (kadastrinis Nr. 2501/0033:272), Palangoje detalusis planas, patvirtintas Palangos miesto savivaldybės tarybos 2011-07-14 sprendimu Nr. T2-105 (toliau – *detalusis planas*) – yra registruotas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre, TPD reg. Nr. T00039681.

Planavimo tikslai ir uždaviniai – koreguoti statybos ribą ir statybos zoną žemės sklype kad. Nr. 2501/0033:369, adresu Matininkų g. 27, Palanga, kuris detaliojo plano sprendinių brėžinyje pažymėtas Nr. 1. Kiti detalioju planu nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai nėra keičiami.

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

ESAMOS BŪKLĖS VERTINIMAS

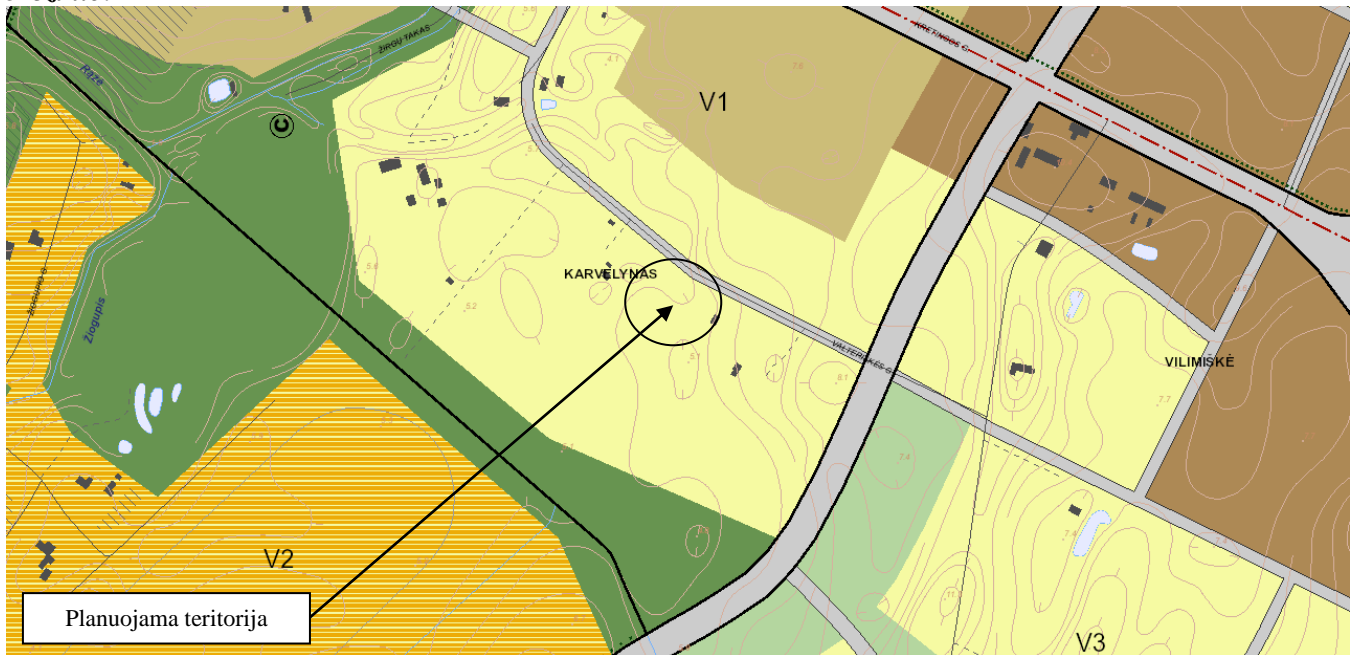
Informacija apie planuojamą žemės sklypą kad. Nr. 2501/0033:369 (žr. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą Nr. 44/1549421):

- Žemės sklypo plotas – 0,1232 ha.
- Pagrindinė naudojimo paskirtis – kita;
- Žemės naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos;
- Žemės sklypo savininkas – M. S., A. S.
- Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 1. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas – 1 kv. m.
 2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas – 2 kv. m.
 3. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas – 9 kv. m.
 4. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas – 7 kv. m.
 5. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas – 5 kv. m.
 6. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas – 9 kv. m.
- Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:
 1. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas – 14 kv. m;
 2. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas – 1232 kv. m;
 3. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas – 1232 kv. m;
 4. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas – 68 kv. m.

Planuojamas žemės sklypas yra rytinėje Palangos m. dalyje, Karvelyno gyvenamajame rajone. Planuojamas žemės sklypas kad. Nr. 2501/0033:369 šiaurėje ir rytuose ribojasi su Aklinąja gatve, vakaruose su Matininkų gatve, pietuose su kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypu kad. Nr. 2501/0033:367. Sklypas neužstatytas. Gretimybėse inžinerinė infrastruktūra išvystyta, pakloti vandentiekio, buitinių nuotekų, elektros, dujų tinklai. Planuojama teritorija nepatenka į svarbias kraštovaizdžio, urbanistinių, architektūrinių ar paveldosaugos požiūriu zonas, saugotinių medžių joje nėra.

Vadovaujantis Palangos miesto bendrojo plano pagrindinio brėžinio sprendiniais planuojama teritorija patenka į V1 teritoriją (nagrinėjamas rajonas – Karvelynas) – mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos zoną (žr. ištrauką Nr. 1). Šioje teritorijoje dominuoja mažaaukštė vienbutė ir blokuota gyvenamoji statyba su reikiama socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra. Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja galiojančiam Palangos miesto bendrajam planui.

Ištrauka iš Palangos miesto bendrojo plano sprendinių, žemės naudojimo ir apsaugos reglamento brėžinio:

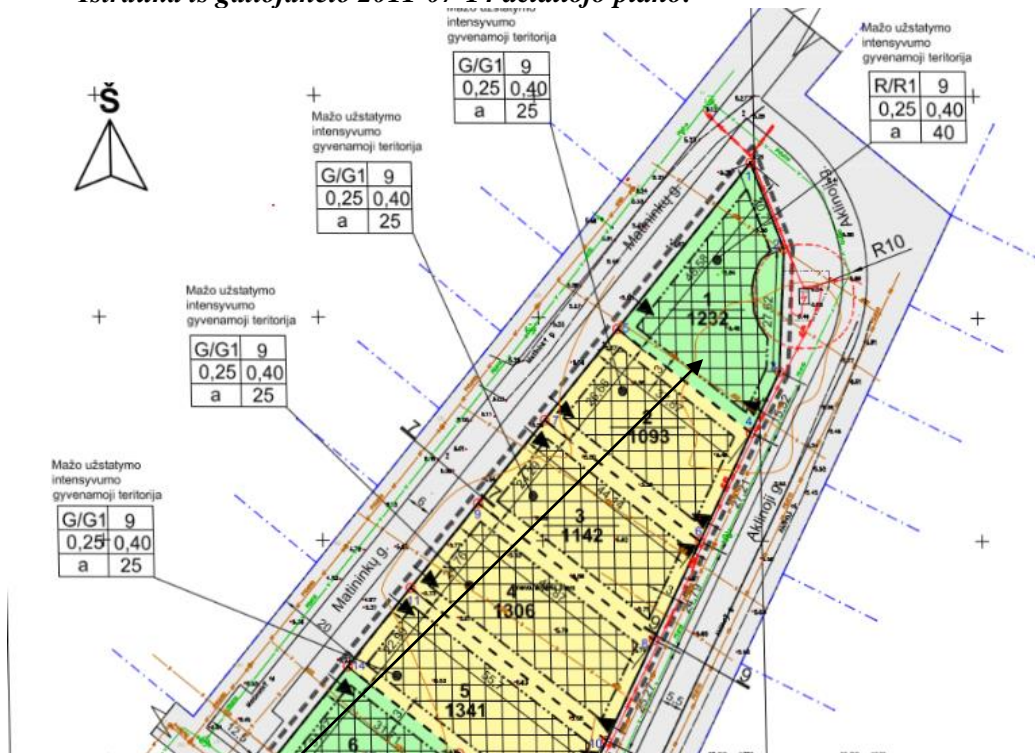


2011-07-14 detalusis planas koreguojamas vadovaujantis TPĮ 28 str. 9 d., kur nurodyta, kad savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu pritarus Teritorijų planavimo komisijai ir visiems žemės sklypo valdytojams ir naudotojams, detaliuosiuose planuose nustatyta statinių statybos zona ir statybos riba gali būti koreguojama, 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.

2011-07-14 detaliuoju planu planuojamai teritorijai nustatyti teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai (nekeičiami):

- *Konkretus teritorijos naudojimo tipas* – mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji teritorija.
- *Galimi žemės sklypo naudojimo būdai (pobūdžiai)* – rekreacinės teritorijos (R), ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos (R1);
- *Statinio aukštis (nuo žemės paviršiaus, m)* – 9,00 m;
- *Užstatymo tankumas* – 0,25;
- *Užstatymo intensyvumas* – 0,40;
- *Užstatymo tipas* – laisvo planavimo;
- *Statinių aukštų skaičius* – 2;

Ištrauka iš galiojančio 2011-07-14 detaliojo plano:



Planuojama teritorija

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai. Vadovaujantis TPI 28 str. 9 d. bei Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3, 318.3.1 p., koreguojami detaliojo plano sprendiniai, koreguojant statybos ribą, statybos zoną žemės sklype kad. Nr. 2501/0033:369, adresu Matininkų g. 27, Palanga, detaliojo plano sprendinių brėžinyje pažymėtas Nr. 1. Kiti detaliojo planu nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai nėra keičiami.

Statybos riba, statybos zona (Taisyklių 318.3.1 p.). Patvirtintame detalajame plane rytinėje pusėje, kur sklypas ribojasi su Aklinoja gatve, statybos zona bei statybos riba buvo suplanuota palei 10/0,4 kV transformatorinės MT-P-233 apsaugos zoną, kuri buvo nustatyta 10 metrų. Pasikeitus Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 24 str. 7 d. numatyta transformatorinių ar skirstomojo punkto apsaugos zonos dydžiui, 10/0,4 kV transformatorinės MT-P-233 apsaugos zona yra 5 metrų pločio žemės juosta aplink transformatorinę ar skirstomąjį punktą ir oro erdvė virš šios juostos, todėl rengiamu detaliojo plano koregavimu statybos riba ir zona artinama iki 3 m atstumo nuo gretimų žemės sklypų.

Statant naujus statinius vadovautis statinių išdėstymo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimais. Mažiausias atstumas nuo 8,5 m aukščio statinių iki gretimo žemės sklypo ribos – 3,0 m, statant statinius aukštesnius nei 8,5 m, 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 besiribojančio žemės sklypo savininko ar valstybinės žemės valdytojo rašytinis sutikimas raštu. Sumažinus atstumą nuo statybos zonos, statybos ribos iki žemės sklypo ribos – trečiųjų asmenų interesai nebus pažeisti.

2011-07-14 detaliojo planu nustatytas sklypo intensyvumas ir tankumas pakoregavus užstatymo ribą, statinių statybos zoną, nebus viršijamas. Kiti detaliojo planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimai nėra keičiami ir lieka galioti. Sprendiniai nesukels naujų neigiamų padarinių aplinkos kokybei.

Želdiniai. Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Planuojamoje teritorijoje šiuo metu auga 1 pušis, kurios diametras 1,3 m aukštyje – 7,0 cm. Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Pagal galiojančio 2011-07-14 detaliojo plano sprendinius,

želdinių plotas sklype – 40 % (493 m²). Priklausomiesiems želdynams nepriskiriami plotai numatyti: statiniams statyti, privažiavimams, šaligatviams, pėsčiųjų ir dviračių takams įrengti, sporto aikštynams, sporto ir žaidimo aikštelėms, automobilių stovėjimo aikštelėms įrengti.

Susisiekimas. Pagal galiojančio 2011-07-14 detaliojo plano sprendinius pateikimai į žemės sklypą numatyti iš Vilimiškės rajono detalaus suplanavimo projektu numatytų Matininkų ir Aklinosios gatvių. Abi šios gatvės suplanuotos valstybinėje žemėje. Šie sprendiniai nėra koreguojami.

Inžineriniai tinklai. Pagal galiojančio 2011-07-14 detaliojo plano sprendinius tinklai bus projektuojami prisijungiant prie esamų miesto tinklų pagal Vilimiškės rajono detalaus suplanavimo projektu suformuotą gatvių tinklą. Prisijungimas prie inžinerinių tinklų sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

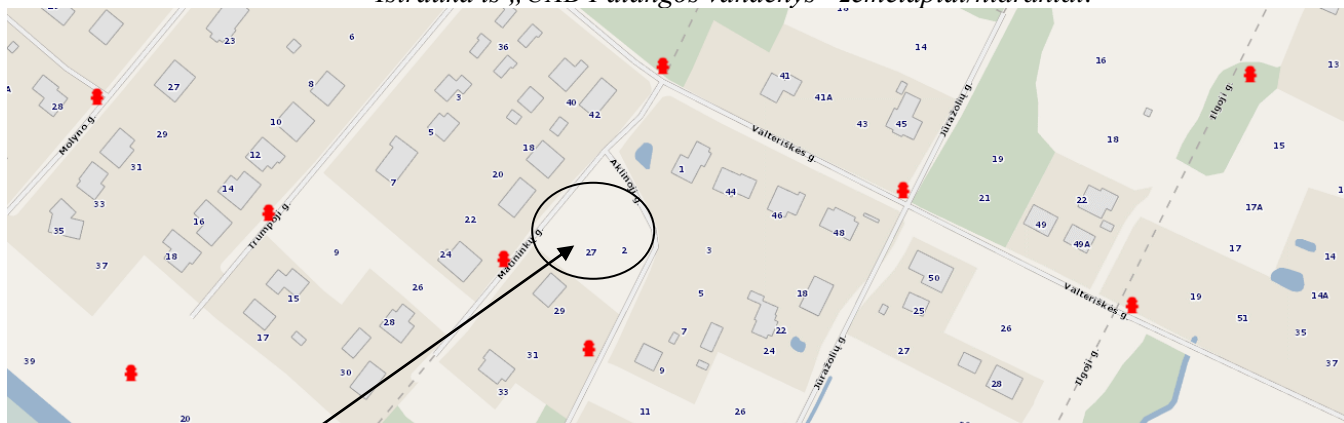
Gaisrinė sauga. Planuojamai teritorijai gaisrinės saugos reikalavimai nustatomi vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis 2013-12-31 Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 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 reikalavimų, patvirtintų Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338, 94 p.*). Artimiausia gaisrinė – maždaug 3,3 km atstumu, adresu Druskininkų g. 13, 00149 Palanga. Planuojamoje teritorijoje gaisro gesinimo iš lauko galimybę užtikrina esami gaisriniai hidrantai Matininkų ir Aklinojoje g. (atstumas nuo hidranto iki tolimiausio planuojamos teritorijos taško – ~80 m).

Ištrauka iš „UAB Palangos vandenys“ žemėlapiai/hidrantai:



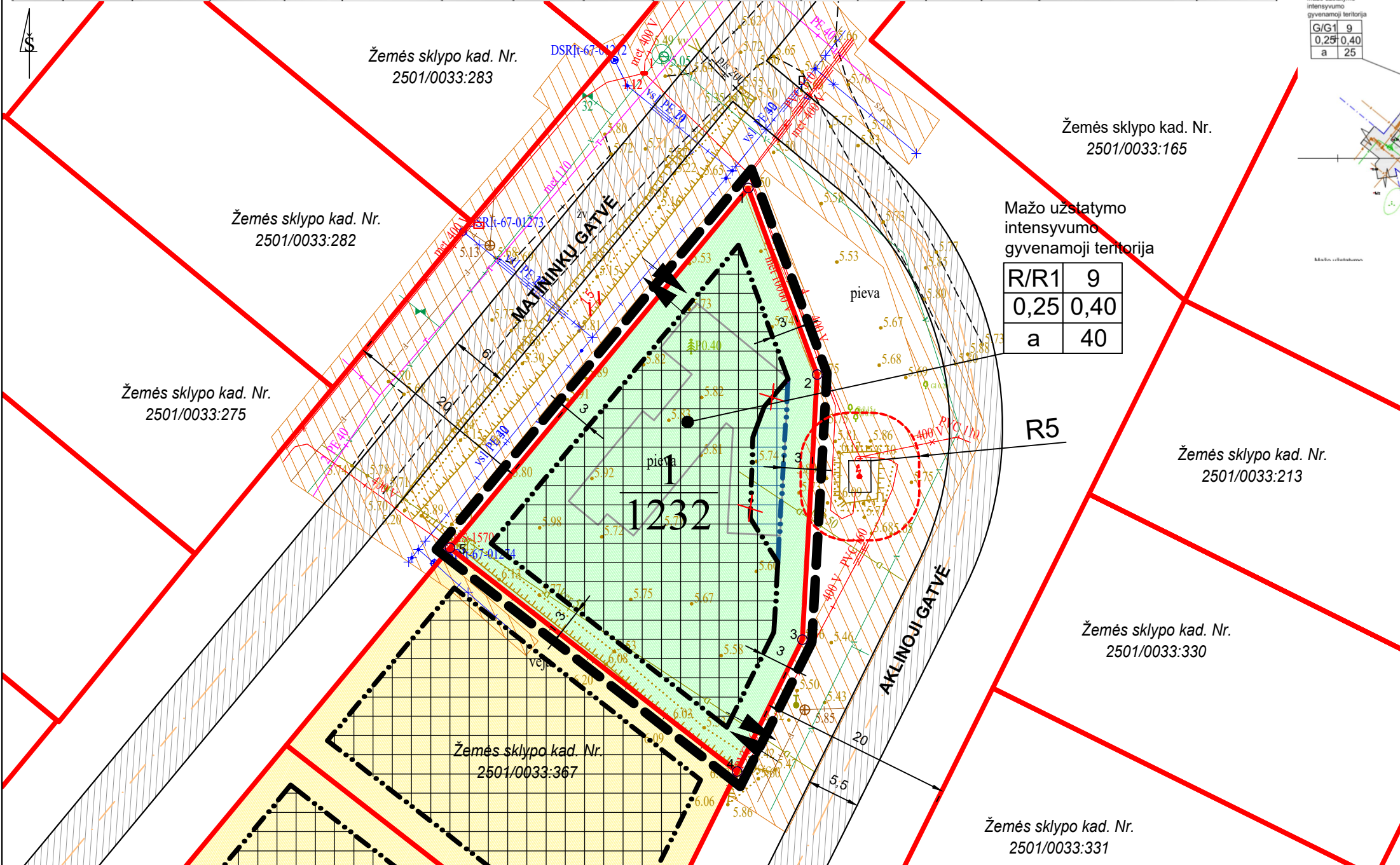
Planuojama teritorija

Sprendinių koregavimas nepažeis ar kitaip nesuvaržys teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių, nesikeis nustatytos pasekmės ir poveikis aplinkai.

DETALIOJO PLANO TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO PAGRINDINIŲ SPRENDINIŲ APRASOMOJI LENTELE

Sklypo Nr.	Sklypo kampų žymėjimas plane	Sklypo kampų koordinatės		Sklypo plotas, m ²	Privalomieji reikalavimai						Kiti					
		X	Y		konkretus teritorijos naudojimo tipas	galimi žemės sklypo naudojimo būdai (pobūdžiai)	statinio aukštis			užstatymo tankumas	užstatymo intensyvumas	užstatymo tipas	servitutai	1063;1029;statinių aukštų skaičius (nuo - iki)	1063;1029;statinių paskirtys	1063;1029;papildomi reikalavimai
							nuo žemės paviršiaus, m	altitudė, m	iki kamizo, m							
1	1 2 3 4 5	6200884.94 6200865.55 6200837.97 6200824.24 6200847.52	317999.02 318006.20 318004.65 317997.85 317967.99	1232	Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji teritorija	R/R1	9	15	7	0,25	0,40	laisvo planavimo	S1	2	poilsio namai, nakvynės paslaugų namai ar kiti poilsio paskirties pastatai	a,b - (pagal reikalavimų aprašymus); b - 40 %

Ištrauka iš galiojančio detaliojo plano: Planuojama teritorija



R/R1	9
0,25	0,40
a	40

SUTARTINIAI ŽENKLAI	
TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMAS	
T	T - konkretus teritorijos naudojimo tipas;
1	1 - žemės naudojimo būdas (pobūdis);
2	2 - leistinas pastatų aukštis (metrais);
3	3 - leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas;
4	4 - leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas;
a	a, b - papildomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai;
b	a - architektūriniai ir urbanistiniai reikalavimai;
	b - žemės sklypo apželdinimo reikalavimai;
Koreguojamos teritorijos dalis	
Gyvenamosios teritorijos (G) Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (G1)	
Rekreacinės teritorijos (R) Ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos (R1)	
Esama statybos riba (numatyta detalioju planu)	
Naikinama esama statybos riba (numatyta detalioju planu)	
Esama statybos zona (numatyta detalioju planu)	
Planuojama statybos riba	
Planuojama papildoma statybos zona	
Įvažiavimas - išvažiavimas, eismo kryptys	
Esamos registruotų sklypų ribos	
Gatvės, keliai	
Planuojamo pastato kontūras	
Inžinerinių tinklų apsaugos zonos	
10/0,4 kV modulinės tranzitinės transformatorinės apsaugos zona	
n	n - Sklypo (jo dalies) numeris
m	m - Sklypo plotas (kv. m.)

Vadovaujantis TPJ 28 str. 9 d. bei Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3 p., 318.3.1 p., koreguojami 0,8138 ha žemės sklypo Matininkų g. 31 (kadastrinis Nr. 2501/0033:272), Palangoje, detaliojo plano, patvirtinto Palangos miesto savivaldybės tarybos 2011-07-14 sprendimu Nr. T2-105, koregavimas žemės sklype Matininkų g. 27, Palanga (kad. Nr. 2501/0033:369), kuris detaliojame plane pažymėtas Nr. 1, koreguojant statybos ribą, statybos zoną. Kiti detalioju planu nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai nėra keičiami. Detalioju planu nustatytas sklypo intensyvumas ir tankumas pakoregavus užstatymo ribą, statinių statybos zoną, nebus viršijamas.

Pastaba: vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 24 str. 7 d. transformatorinės ar skirstomojo punkto apsaugos zona yra 5 metrų pločio žemės juosta aplink transformatorinę ar skirstomąjį punktą ir oro erdvė virš šios juostos.

Minimali priklausomųjų želdynų norma (plotas) ne mažiau kaip 40 proc. (493 m²), nuo viso žemės sklypo ploto. Priklausomiesiems želdynams nepriskiriami plotai numatyti: statiniams statyti, privažiavimams, šaligatviams, pėsčiųjų ir dviračių takams įrengti, sporto aikštynams, sporto ir žaidimo aikštelėms, automobilių stovėjimo aikštelėms įrengti.

Kval. Patv. Dok. Nr.	0056	TPV	Vaidas Martinkus	2023 04	0,8138 ha žemės sklypo Matininkų g. 31 (kadastrinis Nr. 2501/0033:272), Palangoje, detaliojo plano, patvirtinto Palangos miesto savivaldybės tarybos 2011-07-14 sprendimu Nr. T2-105, koregavimas žemės sklype Matininkų g. 27, Palanga (kad. Nr. 2501/0033:369), kuris detaliojame plane pažymėtas Nr. 1.	M 1:500	Laida
						DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS. PAGRINDINIAI SPRENDINIAI.	0
LT	Planavimo iniciatorius:	M. S., A. S.		2023/04-05-DPK-SPR-02		Lapas	Lapų
						1	1

