

PALANGOS MIESTO CENTRINĖS DALIES DETALIOJO PLANO IR ŽEMĖS SKLYPO S. NĖRIES G. 37, 37A, PALANGOJE, DETALIOJO PLANO KEITIMO TERITORIJOJE TARP ŽEMĖS SKLYPO S. NĖRIES G. 44, VALSTYBINIO MIŠKO, NAGLIO AL. IR S. NĖRIES G. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I BENDRIEJI DUOMENYS

Tikslus teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano ir žemės sklypo S. Nėries g. 37, 37A, Palangoje, detaliojo plano keitimas teritorijoje tarp žemės sklypo S. Nėries g. 44, valstybinio miško, Naglio al. ir S. Nėries g., Palangoje.

Detaliojo plano rengimo tikslai ir uždaviniai: 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, numatyti priemonės gamtos ir nekilnojamojamam kultūros paveldui išsaugoti ir naudoti.

Planavimo tikslas - optimalios urbanistinės struktūros numatymas, numatant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, žemės sklypų sujungimas, suformavimas, naudojimo būdo ir naudojimo reglamentų nustatymas, Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano, patvirtinto Palangos miesto savivaldybės tarybos 2000 m. gegužės 25 d. sprendimo Nr. 32 1 punktu, ir žemės sklypo S. Nėries g. 37, 37A, Palangoje, detaliojo plano, patvirtinto Palangos miesto savivaldybės tarybos 2002 m. gegužės 16 d. sprendimo Nr. 79 1.2 punktu, keitimai planuojamoje teritorijoje.

Detaliojo planavimo organizatorius: Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Vytauto g. 112, LT-00153 Palanga, tel. (8 460) 48 705, faks. (8 460) 40 217, el. p. administracija@palanga.lt, interneto svetainė www.palanga.lt.

Detaliojo plano rengėjas: UAB „Kartografiniai projektai“, Vytauto g. 17, Ila., LT-97131 Kretinga, el. p. info@kartografiniaiprojektai.lt, tel. Nr. (8 445) 78199.

Planavimo pagrindas: Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-01-20 įsakymas Nr. A1-59 „Dėl Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano ir žemės sklypo S. Nėries g. 37, 37^a, Palangoje, detaliojo plano keitimų teritorijoje tarp žemės sklypo S. Nėries g. 44, valstybinio miško, Naglio al. ir S. Nėries g., Palangoje“, Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-01-26 įsakymas Nr. A1-83 „Dėl Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano ir žemės sklypo S. Nėries g. 37, 37^a, Palangoje, detaliojo plano keitimų teritorijoje tarp žemės sklypo S. Nėries g. 44, valstybinio miško, Naglio al. ir S. Nėries g., Palangoje, planavimo darbų programos patvirtinimo“.

Planavimo procesas: Urbanizuotos teritorijos vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas. Detalusis planas – vietovės lygmens. Viešai svarstomas su visuomene bendrąja tvarka. Detaliojo planavimo terminas 2023 m.

Planavimo proceso etapai: parengiamasis, rengimo, baigiamasis. Viešinimo procedūros atliekamos bendrąja tvarka.

Numatomi atlikti tyrimai ir galimybių studijos: nenustatyti.

SPAV atlikimas: neatliekamas.

Konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti: nereikalingas

Teritorijos vystymo koncepcijos rengimas: rengiama.

Preliminarių sprendinių nepriklausomas ekspertinis vertinimas: neatliekamas

Institucijų išduotos sąlygos:

1. Palangos miesto savivaldybės administracijos 2021-03-26 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG173217;
2. Aplinkos apsaugos agentūros 2021-03-16 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG171883;
3. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2021-03-24 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG172909;
4. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM 2021-03-23 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG172757;
5. AB "Energijos skirstymo operatorius" 2021-03-15 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG171838;

6. UAB „Palangos vandenys“ 2021-03-18 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG172195;
7. Telia Lietuva, AB 2021-03-18 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG172017;
8. Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūra 2021-03-22 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG172557;
9. Nacionalinės žemės tarnybos prie ŽŪM 2021-03-29 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG173410;
10. Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos 2021-03-26 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG173194;
11. UAB “Palangos šilumos ūkis” 2021-03-29 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG173378.

Planuojamai teritorijai galiojantys teritorijų planavimo dokumentai:

1. Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008 m. gruodžio 30 d. sprendimu Nr. T2-317 patvirtintas Palangos miesto bendrasis planas;
2. Palangos miesto savivaldybės tarybos 2014 m. balandžio 24 d. sprendimu Nr. T2-145 patvirtintas Palangos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialusis planas;
3. Palangos miesto savivaldybės tarybos 2015 m. gruodžio 23 d. sprendimu Nr. T2-365 patvirtintas laikinų statinių ir prekybos įrenginių vietų išdėstymo Palangos mieste specialusis planas;
4. Palangos miesto savivaldybės tarybos 2009 m. gruodžio 3 d. sprendimu Nr. T2-306 patvirtintas Palangos miesto šilumos ūkio specialusis planas;
5. Palangos miesto savivaldybės tarybos 2012 m. sausio 26 d. sprendimu Nr. T2-22 patvirtintas Palangos miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas;
6. Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008 m. rugpjūčio 28 d. sprendimu Nr. T2-229 patvirtintas Palangos I, II, III, Šventosios, Nemirsetos ir Palangos miesto nuotekų valymo įrenginių vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų specialusis planas.
7. Palangos miesto šilumos specialusis planas, T00047066.
8. Klaipėdos apskrities miškų tvarkymo schema, T00082739.
9. Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613, buvęs kodas U2) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planas bei tvarkymo planas, T00078610.

II ESAMOS SITUACIJOS ANALIZĖ

Planuojamos teritorijos esamos būklės analizei atlikti panaudota UAB „Kartografiniai projektai“ 2022 m. atlikta topografinė nuotrauka, žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje. Pagal topografinę medžiagą planuojamos teritorijos reljefas lygus, žemės paviršiaus altitudės svyruoja nuo 2.20 m iki 3.76 m pagal Baltijos aukščių sistemą. Planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Planuojama teritorija patenka Palangos miesto istorinės dalies (kodas 12613) vizualinės apsaugos pozonį. Teritorija neužstatyta.

2.2. Informacija apie planuojamą teritoriją

Planuojami sklypai		
Žemės sklypo adresas, kad. Nr.	Žemės sklypas (kadastro Nr. 2501/0027:351), Palangoje.	Žemės sklypas (kadastro Nr. 2501/0027:370), Palangoje.
Planuojamos teritorijos plotas	Apie 0,1245 ha.	Apie 0,0889 ha.
Paskirtis	Kita	Kita
Naudojimo būdas	Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos	Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos
Žemės sklypo savininkas	A.S., A.S., D.P.	A.S., A.S., D.P.

<p>Specialiosios naudojimo sąlygos (pagal VĮ Registrų centras išrašo duomenis. Bus tikslinamos rengiant bendrųjų sprendinių formavimo stadiją bei sprendinius pagal nuo 2020-01-01 įsigaliojusį Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą</p>	<p>Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius dvyliktasis skirsnis).</p>	<p>Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius dvyliktasis skirsnis).</p>
---	--	--

2.3. Vietovės urbanistinė struktūra ir kraštovaizdis

2.3.1. Esamos teritorijos užstatymas. Planuojama teritorija neužstatyta.

2.3.2. Esami servitutai. Nekilnojamojo turto registre žemės sklypuose kad. Nr. 2501/0027:351, 2501/0027:370 įregistruotų servitutų nėra.

2.4. Kultūros vertybės

Planuojama teritorija patenka Palangos miesto istorinės dalies (kodas 12613) vizualinės apsaugos pozonį.

2.5. Saugomos teritorijos

Vadovaujantis Valstybinės saugomų teritorijų tarnybos duomenimis, planuojama teritorija nepatenka ir nesiriboja su saugomomis ar “*Natūra 2000*” teritorijomis.

2.6. Želdiniai

Pagal VĮ „Registrų centras“ duomenis, planuojamoje teritorijoje registruotų saugotinių medžių ir krūmų želdinių, augančių ne miško žemėje, nėra. Esamų želdinių būklė yra patenkinama arba gera.

2.7. Susisiekimo infrastruktūra

Planuojamoje teritorijoje gatvių tinklas yra suformuotas. Teritorija yra šalia S. Nėries gatvės, Naglio al. Gatvių pralaidumas pakankamas, nuolatinių automobilių spūsčių nėra.

Transporto keliamo triukšmo ir oro taršos mažinimo priemonių (akustinių sienučių) įrengta nėra.

2.8. Inžinerinė infrastruktūra

2.8.1. Vandentiekio ir nuotekų tinklai. Šalia planuojamos teritorijos yra esami vandentiekio, nuotekų tinklai

2.8.2. Šilumos tinklai. Planuojamoje teritorijoje yra centralizuoti šildymo tinklai.

2.8.3. Elektros tinklai. Planuojamoje teritorijoje yra esami elektros tinklai.

2.8.4. Telekomunikacijų ryšiai. Šalia planuojamos teritorijos yra telekomunikacijų tinklai.

2.8.5. Dujotiekio tinklai. Šalia planuojamos teritorijos dujotiekio tinklų nėra.

Planuojamos teritorijos gretimybės:

1. Žemės sklypas, kad. Nr. 2501/0027:105, pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, savininkai – G.J., T.J., E.B., A.J., R.Č., R.S., I.B., D.E.B., plotas – 0.0708 ha, žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus;
2. Žemės sklypas, kad. Nr. 2501/0027:55, pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, savininkai – A.P., R.G. plotas – 0.0661 ha, žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus;
3. Žemės sklypas, kad. Nr. 2501/0027:42, pagrindinė naudojimo paskirtis – gyvenamosios teritorijos, savininkai – R.R., B.K., K.R., D.D., plotas – 0.0607 ha, žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus;
4. Žemės sklypas, kad. Nr. 2501/0027:327, pagrindinė naudojimo paskirtis – gyvenamosios teritorijos, savininkai L.Š., J.P., A.S., D.Š., Ž.Š., plotas – 0.0600 ha, žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus;

5. Žemės sklypas, kad Nr. 2501/0027:294, pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, savininkas Lietuvos Respublika, plotas – 0.4119 ha, žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus;
6. Žemės sklypas, kad Nr. 2501/0027:322, pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, savininkas UAB „Vestint Lithuania“, plotas – 1.1624 ha, žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus;
7. Žemės sklypas, kad Nr. 2501/0027:371, pagrindinė naudojimo paskirtis – miškų ūkio, naudojimo būdas – rekreacinių miškų sklypai, savininkas Lietuvos Respublika, plotas – 0.7427 ha, žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus;

III. PAGRINDINIAI SPRENDINIAI

4.1. Numatomas veiklos pobūdis

Pagal Palangos miesto bendrąjį planą planuojama teritorija patenka į kurorto centro, kurorto pocentrio funkcinę zoną, galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai – gyvenamosios teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos; inžinerinės infrastruktūros teritorijos, rekreacinės teritorijos, bendro naudojimo teritorijos.

4.2. Planuojamoje teritorijoje nustatomi reglamentai

<i>Žemės sklypo Nr. projekte</i>	1	2
<i>Žemės sklypo plotas</i>	2134 m ² (projektuojamas)	352 m ² (projektuojamas)
<i>Teritorijos naudojimo tipas</i>	Mišri centro teritorija (GC)	Inžinerinės infrastruktūros teritorija (TI)
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	Kita (KT)	Kita (KT)
<i>Žemės sklypo naudojimo būdas</i>	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (II)
<i>Užstatymo tipas</i>	Laisvo planavimo	-
<i>Pastatų aukštų skaičius</i>	Nuo 1 iki 4	-
<i>Leistinas pastatų aukštis (nuo žemės paviršiaus) metrais</i>	Iki 15	-
<i>Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis procentais</i>	30%	-
<i>Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas</i>	0.8	-
<i>Priklausomųjų želdynų dalys procentais</i>	20	25
<i>Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017)</i>	7.1; 7.2; 7.3; 7.4; 7.5;	Automobilių stovėjimo aikštelė
<i>Servitutai</i>	222	-
<i>Papildomi reikalavimai</i>	a, b	-

APRAŠYMAS

Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017): 7.1. viešbučių paskirties pastatai; 7.2. administracinės paskirties pastatai; 7.3. prekybos paskirties pastatai; 7.4. paslaugų paskirties pastatai (išskyrus autoservisai, plovyklos, laidojimo namai, krematoriumai); 7.5. maitinimo paskirties pastatai.

Servitutų aprašymas

222 servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

PAPILDOMI REIKALAVIMAI

a - urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai - (tūrinis, erdvinis sprendimas, statybinės ir apdailos medžiagos): Žemės sklypo užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas. Stogai šlaitiniai, sutapdinti. Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinę ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Išorės apdailai rekomenduojama naudoti tradicines statybines medžiagas (medį, keramines plytas, tinką) spalviniame sprendime – Žemaitijos regiono tradicinę spalvinę gamą. Projektuojant pastatus kvartalo architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje, nepažeidžiant Palangos miesto istorinės dalies (u.k.12613) vertingųjų savybių. Sklype leistina statinių statybos rūšis - nauja statyba. Maksimalus leistinas (planuojamas) pastatų aukštis - iki 15 m (1-4 aukštai). Planuojant statybos darbus ir parenkant architektūrinius sprendimus, turi būti tinkamai įvertintas kraštovaizdžio pobūdis (esama urbanistinė ir gamtinė aplinka), nesumenkintos, neužgožtos esamos kraštovaizdžio vertybės, statiniai turi derėti prie kraštovaizdžio. Takų dangoms naudojamos natūralios medžiagos: žvyro, akmens, klinkerio plytų dangos, leistinos betono trinkelės. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai: nauji pastatai iki 8,5 m aukščio gali būti statomi ne mažesniu kaip 3,0 m. atstumu iki sklypo ribos, aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios pastato ar jo dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. Planuojant pastatų tūrius turi būti užtikrinti visi STR normomis nustatyti reikalavimai dėl automobilių parkavimo, želdynų plotų ir kt. Sklypo apželdinimo plane turi būti suplanuoti apželdinimo aukštaūgiais medžiais zonos, kurios turi sudaryti ne mažiau kaip pusę priklausomiesiems želdynams skirto ploto. Apželdinimas aukštaūgiais medžiais privalomas iki žemės sklype esančių pastatų pridavimo.

b - gamtos, saugomų teritorijų ir kultūros paveldo apsauga - Pagal Kultūros paveldo departamento kultūros vertybių registro žemėlapi planuojama teritorija patenka į Palangos miesto istorinės dalies (kodas 126130 vizualinės apsaugos pozonį. Nustatytos vertingosios savybės: architektūrinio, kraštovaizdžio, istorinio, urbanistinio pobūdžio. Planuojamoje teritorijoje leidžiama tik tokia veikla, kuri nepažeidžia ir nemenkina nustatytų vertingųjų savybių. Vadovaujantis PTR 2.12.01:2006 „Urbanistinės struktūros. Bendrieji reikalavimai“ 9 punktu, visi saugomų vietovių tvarkymo darbai atliekami tik turint išsamius tyrimus, tikslius duomenis apie saugomos vietovės elementus: žemės sklypų formavimo bei jų užstatymo principus, istoriškai susiformavusių gatvių, aikščių struktūrą, jų planinę bei erdvinę sandarą, gatvių išklotinių kompoziciją, užstatymo tankumą, intensyvumą ir pan. Siekiant išsaugoti registruotos kultūros vertybės vertingąsias savybes, būtina vadovautis "Palangos miesto istorinės dalies nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano - teritorijos ir apsaugos zonos ribų plano bei tvarkymo plano (toliau - SP) (patvirtintas 2016-04-11 LR Kultūros ministro įsakymu Nr. IV-309; TAR, 2016-04-26 Nr. 10347) teritorijai V4, kurioje yra planuojama teritorija, nustatytais reikalavimais, numatančiais, kad užstatymas galimas tik pagrindus istorine ikonografinė medžiaga. Vadovaujantis aukščiau minimo specialiojo plano ai kinamojoje dalyje pateikta 1938 m. ikonografinė medžiaga, planuojamoje teritorijoje užstatymas buvo. Sklype užstatymas pagrindžiamas Janinos Valančiūtės atliktais istoriniais tyrimais, kuriais daroma išvada, kad apstatymas teritorijoje rodomas nuo XX a. 2 dešimtmečio. Jį sudarė vienas nemažas stačiakampis pastatas. Jo paskirtis, medžiagiškumas, architektūros vaizdas, trūkstant istorinės informacijos, nenustatyti. Pastatas stovėjo planuojamos teritorijos pietryčių dalyje, netoli Naglio alėjos. Pokaryje nugriautas. Vadovaujantis Vilnius Tech aplinkos inžinerijos fakulteto geodezijos ir kadastro katedros atlikta ekspertize, manoma, kad sklype buvęs pastatas buvo didelis, 30x40 m matmenų.

c - automobilių parkavimas - automobilių stovėjimo vietų poreikis prie numatomų statyti pastatų nustatomas pagal STR 2.06.04:2011 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai". Automobilių stovėjimui planuojamos gali būti įrengiamos kiemo aikštelėse ir (arba) pastatų tūriuose – garažuose, ir (arba) požeminėje automobilių stovėjimo aikštelėje. Automobilių stovėjimo vietos tikslinamos techninio projekto rengimo metu.

4.3. Inžinerinė įranga

Numatomas inžinerinių tinklų (vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų, ryšių, elektros, dujotiekio) prisijungimas prie bendramiestinių tinklų, kuris vykdomas pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas technines sąlygas.

Vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas – planuojamoje teritorijoje numatomas centralizuotas vandens tiekimas, buitinių ir lietaus nuotekų šalinimas. Vandens tiekimas numatomas prisijungiant prie esamų vandentiekio tinklų pravažiavimo kelyje. Buitinių ir lietaus nuotekų šalinimas numatomas prisijungiant prie esamų buitinių ir lietaus nuotekų tinklų.

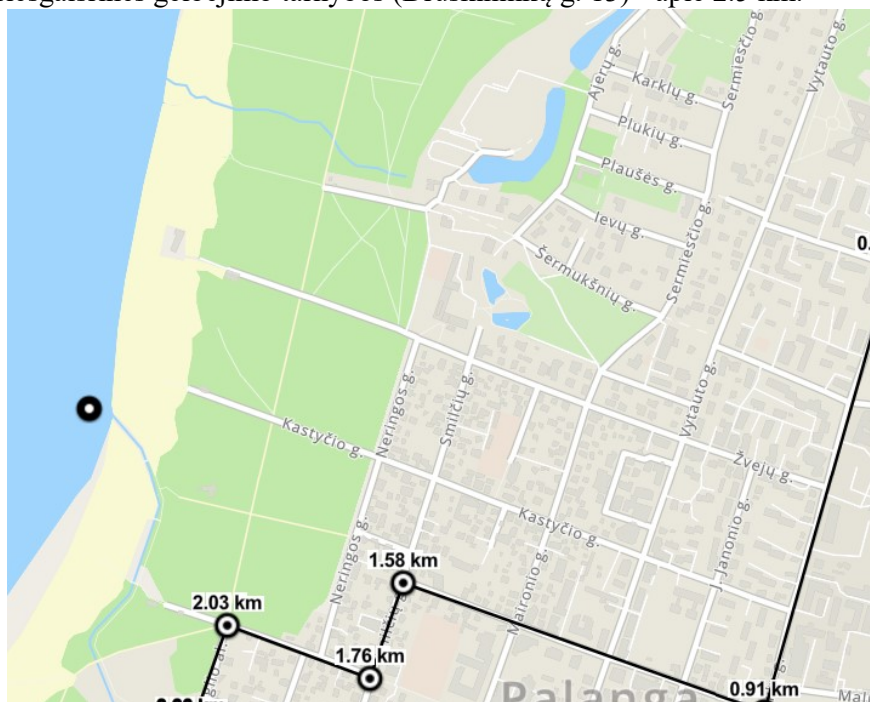
Elektros energija – numatomas elektros kabelių linijų tiesimas nuo esamų AB „Lesto“ priklausančių 0,4 kV skirstomųjų elektros tinklų į numatomą 0,4 kV skirstomąją kabelių apskaitos spintą projektuojamame sklype.

Šildymas – planuojama teritorija patenka į centralizuoto aprūpinimo šilumos zoną. Šildymas numatomas centralizuotas.

Telekomunikacijų ryšiai – numatoma naujas telekomunikacijų tinklų trasas pratęsti nuo esamų tinklų.

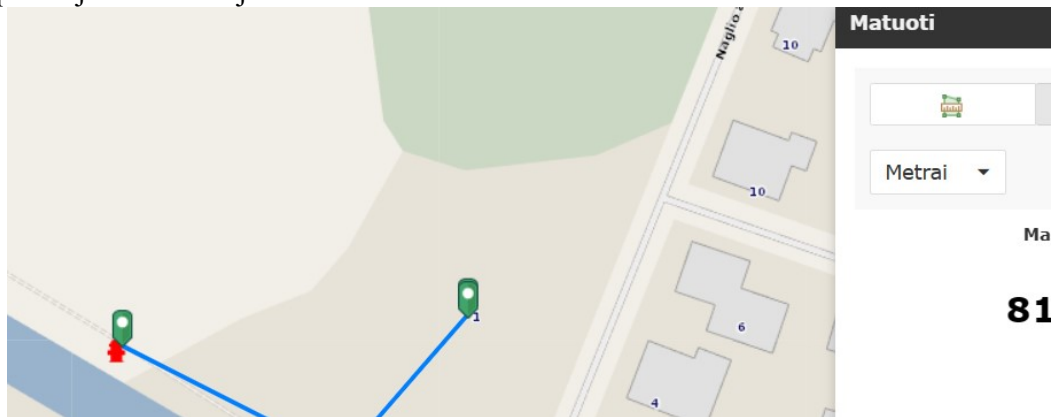
Gaisrų gesinimas – rengiant statinių techninius projektus privaloma išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų. Statinių ugniai atsparumo laipsnis turi būti I-III (ugniai atsparumo laipsnį tikslinti techninių projektų rengimo metu, atsižvelgiant į numatomus atstumus tarp pastatų). Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų, nustatomus pagal atitinkamus galiojančius statybos dokumentus. Prie planuojamų statinių specialiųjų tarnybų transportui privažiuoti bus naudojamos esamos gatvės. Gaisrų ar kitų ekstremalių situacijų tikimybė minimali. Gaisrinė sauga bus užtikrinta vadovaujantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Galimų išorės gaisrų gesinimui numatomas vanduo galės būti imamas iš esamų ir/ar naujai įrengiamų priešgaisrinių hidrantų. Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant techninius projektus, gavus technines sąlygas. Gaisrų gesinimo įranga turi tenkinti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338 "Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo", 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312 "Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo", 2011-02-22 įsakymu Nr. 1-64 "Dėl gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklių patvirtinimo" nustatytus reikalavimus.

Atstumas nuo planuojamos teritorijos ribos iki Klaipėdos apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos Palangos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (Druskininkų g. 13) - apie 2.5 km.



Vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312, planuojamoje teritorijoje numatoma:

Vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas. Artimiausi centralizuoti vandentiekio tinklai yra pakloti šalia planuojamos teritorijos Naglio al.. Pastatai bus aprūpinti vandentiekiumi iš centralizuotų vandentiekio tinklų. Gaisro atveju vanduo gesinimui paimamas iš priešgaisrinio hidranto, esančio šalia planuojamos teritorijos.



Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kiliančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas. Priepianuojamoje teritorijoje numatomų statinių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti bus naudojamos esamos gatvės.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas). Statinių ugniai atsparumo laipsnis turi būti I-III (ugniai atsparumo laipsnį tikslinti techninių projektų rengimo metu, atsižvelgiant į numatomus atstumus tarp pastatų). Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos, išdėstytos Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose, įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Teritorijų, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją, išdėstymas. Atstumas nuo planuojamos teritorijos ribos iki Klaipėdos apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos Palangos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (Druskininkų g. 13) - apie 2.5 km.

Kiti priešgaisriniai sprendiniai bus sprendžiami techninio projekto metu.

4.4. Atliekos

Atliekos (pagal atskiras jų rūšis) bus kaupiamos konteineriuose, talpyklose ir pagal gyventojų sutartis su atliekų vežėjais 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.

4.5. Susisiekimo sistema

Pietinėje pusėje planuojama teritorija ribojasi su Naglio al. (D kategorijos, plotis tarp gatvės raudonųjų linijų - 12 metrų. Patekimas į teritoriją – iš Naglio al. pusės. Į žemės sklypą Nr. 2 patenkama iš S. Nėries gatvės tęsinio.

Įvažiavimai į sklypus numatomi vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ nuostatomis. Įvažiavimų vietos gali būti tikslinamos techninių projektų rengimo metu. Privažiavimų parametrai atitinka STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 10 lentelės reikalavimus.

Parkavimas numatomas sklypų ribose. Automobilių stovėjimui planuojamos gali būti įrengiamos kiemo aikštelėse ir (arba) pastatų tūriuose - garažuose. Automobilių stovėjimo vietos tikslinamos techninio projekto rengimo metu.

4.6. Želdiniai

Planuojama teritorija patenka degraduoto gamtinio karkaso S zoną, kurioje turi būti užtikrinamas ne mažesnis už nustatytas normas atskirųjų ir priklausomųjų želdynų ploto įveisimas. Čia, atsižvelgiant į

pagrindines tokių teritorijų tvarkymo nuostatas, išsaugomi esami pavieniai medžiai ir (ar) jų grupės, želdiniai, kiti natūralūs paviršiai.

Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Želdinių kiekis sklypuose nustatomas pagal Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą, patvirtintą LR aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 – sklype Nr. 1 – ne mažiau 20 proc., sklype Nr. 2 - ne mažiau 25 proc.

Vadovaujantis Palangos miesto savivaldybės Valstybinės reikšmės miškų plotų schema, planuojama teritorija ribojasi su valstybinės reikšmės miškų plotais. Valstybinės reikšmės miškai į planuojamą teritoriją nepatenka.

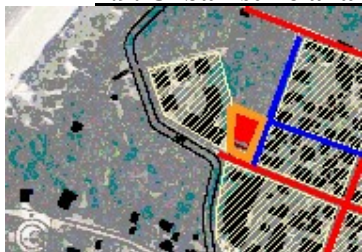
4.7. Poveikis gyventojams ir aplinkai, veiklos pasekmių įvertinimas

Planuojamoje teritorijoje veikla (komercinės paskirties pastatų statyba ir eksploatavimas) pavojaus aplinkai nekelia, kenksmingų teršalų, didelio triukšmo, dulkių tokia veikla nesukelia. Žymus oro teršimo padidėjimas nenumatomas, nes šildymas numatomas centralizuotas. Taigi, sklype numatoma veikla neturės žymaus poveikio supančiai aplinkai.

4.8. Detaliojo plano sprendinių atitikimas aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams

Pagal Palangos miesto bendrąjį planą planuojama teritorija patenka į kurorto centro, kurorto pcentrio funkcinę zoną, galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai – gyvenamosios teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos; inžinerinės infrastruktūros teritorijos, rekreacinės teritorijos, bendro naudojimo teritorijos. Maksimalus pastatų aukštingumas P10 teritorijoje – 5 a. Maksimalus užstatymo intensyvumas negyvenamosios paskirties pastatams – 1.8. **Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano ir žemės sklypo S. Nėries g. 37, 37A, Palangoje, detaliojo plano keitimo teritorijoje tarp žemės sklypo S. Nėries g. 44, valstybinio miško, Naglio al. ir S. Nėries g., Palangoje koncepcija atitinka Palangos miesto bendrojo plano sprendinius planuojamoje teritorijoje, koncepcijos sprendiniai neprieštarauja aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų, galiojančių planuojamoje teritorijoje, sprendiniams.**

4.9. Urbanistinė analizė



Nagrinėjamoje teritorijoje yra vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų su priklausiniais teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos. Vyrauja laisvo planavimo užstatymo, sodybinio užstatymo morfotipas. Planuojamoje teritorijoje gatvės išklotinė suformuota - gatvės tęsinyje išklotinė formuojama laisvo planavimo morfotipu. Planuojamos teritorijos gretimybėje dominuoja antropogeniniai kraštovaizdžio elementai - 2-3 aukštų užstatymas gyvenamosios, komercinės paskirties pastatais. Gretimybėje suplanuotas iki 6 aukštų užstatymas.



Nagrinėjamai teritorijai būdingos atviros, pusiau uždaros erdvės kartu su želdiniais. Planuojamoje teritorijoje gatvės išklotinė suformuota.



Nagrinėjamoje teritorijoje gatvių tinklas susiformavęs.



Nagrinėjamoje teritorijoje vyraujanti statinių architektūrinė kokybė yra gera, būdinga rajono architektūrai.



Nagrinėjamoje teritorijoje esantis užstatymas formuoja aiškias kvartalų grupes.

4.10. Planuojamai teritorijai nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);

Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius dvyliktasis skirsnis);

Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis).

Projekto vadovas

Rimgaudas Laužikas