

**Mončiškių gyvenvietės detalaus suplanavimo projekto koregavimo žemės sklype Žvaigždžių g.2, Palangoje, detalusis planas**

Planavimo organizatorius : Palangos miesto savivaldybės administracija  
Detaliojo plano koregavimo rengėjas : UAB „Restitas“

**SPRENDINIAI. AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**NURODOMŪJŲ IR PRIDEDAMŪJŲ DOKUMENTŲ, KURIAIS VADOVAUJANTIS PARENGTAS DETALUSIS PLANAS, SĄRAŠAS**

**Istatymai**

Lietuvos Respublikos statybos įstatymas

Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymas

Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas

Lietuvos Respublikos žemės įstatymas

Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas

**Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimai**

Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166

Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registro nuostatai, 1996-06-26, Nr.60-1417

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimas Nr. 1079 „Dėl Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimanč sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimas Nr. 1073 „Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo patvirtinimo“

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimas Nr. 967 „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013 m. gruodžio 18 d. nutarimas Nr. 1265 „Dėl pasiūlymų teikimo dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“

**Lietuvos Respublikos ministrų įsakymai**

Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normos, 2007-12-21, Nr. D1-694

Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, 2013-12-31, Nr.D1-995/1-312

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, 2014-01-02, Nr.D1-8

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų sprendinių įgyvendinimo stebėsenos turinio ir stebėsenos atlikimo tvarkos aprašas, 2014-01-07, Nr.D1-21

Specialiųjų reikalavimų, specialiųjų architektūros reikalavimų, specialiųjų saugomos teritorijos tvarkymo ir apsaugos reikalavimų struktūros ir išdavimo tvarkos aprašas, 2017-01-06, Nr.D1-22

Susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo planų rengimo taisyklės, 2006-11-24, Nr.3-453/D1-549

Teritorijų planavimo dokumentų tikrinimo tvarkos aprašas, 2012-11-05, Nr. D1-904/3D-844

Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacija, 2013-12-31, Nr. D1-1009

Teritorijų planavimo normos, 2014-01-02, Nr.D1-7

Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo ir šių dokumentų derinimo Aplinkos ministerijoje bei jai pavaldžiose ir reguliavimo sričiai priskirtose įstaigose tvarkos aprašas, 2018-11-02, Nr. D1-926

Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašas, 2013-12-31, Nr. D1-999

Teritorijų planavimo vadovų atestavimo tvarkos aprašas, 2017-01-23, Nr.D1-72/IV-141

Urbanizuotų teritorijų susisiekimo sistemų planavimo normos, 2015-02-12, Nr.D1-110

Žemės gelmių naudojimo planų rengimo taisyklės, 2017-05-18, Nr.D1-426

Žemės naudojimo būdų ir žemės naudojimo pobūdžių, įrašytų nekilnojamojo turto kadastrė, keitimo aprašas, 2005-01-20, Nr.3D-37/D1-40

Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, 2005-01-20, Nr.3D-37/D1-40

HN 33:2011	Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje
HN 35:2007	Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios aplinkos ore
LR AM 2007-04-02 įsakymas Nr.D1-193	Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentas
LR AM 2006-05-17 įsakymas Nr.D1-236	Nuotekų tvarkymo reglamentas

KVAL. PATV. DOK. NR.	UAB "RESTITAS"			Mončiškių gyvenvietės detalaus suplanavimo projekto koregavimo žemės sklype Žvaigždžių g.2, Palangoje, detalusis planas		
	ATP1080	PV	I.Kiminiutė	SPRENDINIAI. AIŠKINAMASIS RAŠTAS		LAIDA
ATP1080	PDV	I.Kiminiutė				
ATP1080	Architektė	I.Kiminiutė				
lt	PLANAVIMO ORGANIZATORIUS: Palangos miesto savivaldybės administracija PLANAVIMO INICIATORIUS: fiziniai asmenys			2402-XX-DPK-DPK.AR		LAPAS 1 LAPŲ 7

## SPRENDINIAI. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1. PRIVALOMIEJI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI

#### 1.1 Planuojamos teritorijos dalis, statybos riba, statomų statinių zona, žemės naudojimo paskirtis, konkretus teritorijos naudojimo tipas, žemės naudojimo būdai (pobūdžiai).

Planuojamos teritorijos plotas -0.2000 ha- apima žemės sklypą Žvaigždžių g. 2, Palangoje. Sklypas patenka į teritoriją, kuriai 1994 m. buvo parengtas „Monciškių gyvenvietės išplanavimo detalusis planas.

Rengiama šio detaliojo plano korektūra ir sprendinių keitimas žemės sklypui:

- Kad. Nr.2501/0016:51

Būtinybė koreguoti šį detalųjį planą iškilo savininkui pageidaujant sklypą dalinti į du mažesnio ploto sklypus, nustatyti naudojimo reglamentus ir maksimaliai išnaudoti sklypų užstatymo galimybes.

Sklypui atliekami šie ribų performavimo veiksmai:

**Sklypas kad. Nr.2501/0016:51** (2000 m2) dalinamas į dvi lygias dalis, formuojami du atskiri sklypai.

Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT)- nekeičiama.

Teritorijos naudojimo tipas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV) atitinka Palangos miesto bendrojo plano sprendinius.

Žemės naudojimo būdai sklypuose – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Statinių statybos riba – nustatoma per 4 metrus nuo gretimų sklypo ribos ir už kelio apsaugos zonos ribų.

Statybos zona – formuojama atsižvelgiant į STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai".

Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Išorės apdailai rekomenduojama naudoti tradicines statybines medžiagas – medį, keramikines plytas, tinką, spalviniame sprendime – Žemaitijos regiono tradicinę spalvinę gamą.

#### 1.2 Leistinas pastatų aukštis, pastatų aukštų skaičius.

H – leistinas aukštis nuo žemės paviršiaus – 10m, aukštų skaičius – iki 2 aukštų su mansarda.

#### 1.3 Užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas, užstatymo tipas.

Sklypų užstatymo tankis ir intensyvumas nustatomas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedo 1 p., užstatymo tipas – sodybinis.

Orientacinis pastatų (pagrindinio namo ir antrojo pastato) tūrio santykis 3:1. Suformuotose sklypuose planuojamas pastatų skaičius ne daugiau kaip 1 vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas ir 2 pagalbinio ūkio pastatai.

Papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus žemės sklypams nustato miesto vyriausias architektas.

#### 1.4 Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys.

Šiuo metu visame sklypo plote yra laukinė pieva, augančių medžių nėra. Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 "Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimu" numatomas priklausomųjų želdynų apželdinimo procentas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos - 35%.

## SPRENDINIAI. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Želdinių (veja, krūmai, medžiai, dekoratyviniai želdiniai, žalieji plotai tarp pastatų, vaikų žaidimo aikštelių, poilsio zonų paželdinimas, žalieji stogai (jei atitinka reikalavimus)) išdėstymas sklypuose gali būti keičiamas techninių projektų rengimo metu. Privatiems želdynams įrengti, prižiūrėti ir tvarkyti želdynų projektų rengti neprivaloma. Įrengiant ar pertvarkant privačius želdynus, veisiant želdinius privačioje žemėje, būtina laikytis želdinių sodinimo minimalių atstumų ir priežiūros reikalavimų, nustatomų aplinkos ministro tvirtinamose Želdynų įrengimo ir želdinių veisimo taisyklėse.

### 1.5 Sklypo statiniai, jų paskirtys.

Šiuo metu planuojamos teritorijos sklypuose pastatų nėra. Planuojami statyti vienbučiai ar dvibučiai gyvenamosios paskirties pastatai su priklausiniais.

## 2. PAPILDOMI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMETAI

### 2.1 Inžineriniai tinklai, servitutai.

Šalia sklypo, Kutninkų g. yra veikiantys vandentiekio ir elektros tinklai. Buitinių nuotekų, telekomunikacijų tinklus planuojama pajungti į artimiausią Šviesos g. trasą. Projektuojamus lietaus nuotekų tinklus, kaip potvynio rizikos mažinimo priemonę, numatoma tiesti Žvigždžių gatve surinktą lietaus vandenį išleidžiant į esamą kanalą. Prisijungimas prie tinklų sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas. Pastatų šildymas numatomas aplinkai draugiškais elektriniais įrenginiais. Teritorijoje esančių melioracijos statinių rekonstravimo ar iškėlimo techniniai sprendimai turi būti nustatomi rengiant sklypuose statinių statybos projektus, gavus juos eksploatuojančios institucijos technines sąlygas. Visa reikalinga inžinerinė infrastruktūra bus įrengiama žemės sklypų savininkų (naudotojų) lėšomis.

Detalioju planu sklypams nustatomų servitutų nebus.

### 2.2 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019m. birželio 6d. Nr.XIII-2166) nustatytos apsaugos zonos:

#### Sklype kad.Nr. 1:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis);
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis);
- Požeminių vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktas skirsnis);
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (V I skyrius antras skirsnis) -303 m<sup>2</sup>;
- Kelių apsaugos zona (III skyrius II skirsnis) - 353 m<sup>2</sup>;

#### Sklype kad.Nr. 2:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis);
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis);

2402-XX-DPK-AR	LAPAS 3	LAPŲ 7
----------------	------------	-----------

## Mončiškių gyvenvietės detalaus suplanavimo projekto koregavimo žemės sklype Žvaigždžių g.2, Palangoje, detalusis planas

Planavimo organizatorius : Palangos miesto savivaldybės administracija  
Detaliojo plano koregavimo rengėjas : UAB „Restitas“

### SPRENDINIAI. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

- Požeminių vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktas skirsnis);
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (V I skyrius antras skirsnis) – 151 m<sup>2</sup>;
- Kelių apsaugos zona (III skyrius II skirsnis) -178 m<sup>2</sup>;

Sklypas nepatenka į kitų objektų sanitarines apsaugos zonas ir sklype vykdomai veiklai sanitarinė apsaugos zona nenustatoma.

PASTABA: Tikslūs specialiujų žemės naudojimo sąlygų apsaugos zonų plotai nustatomi atlikus žemės sklypų kadastrinius matavimus.

### 2.3 Susisiekimas

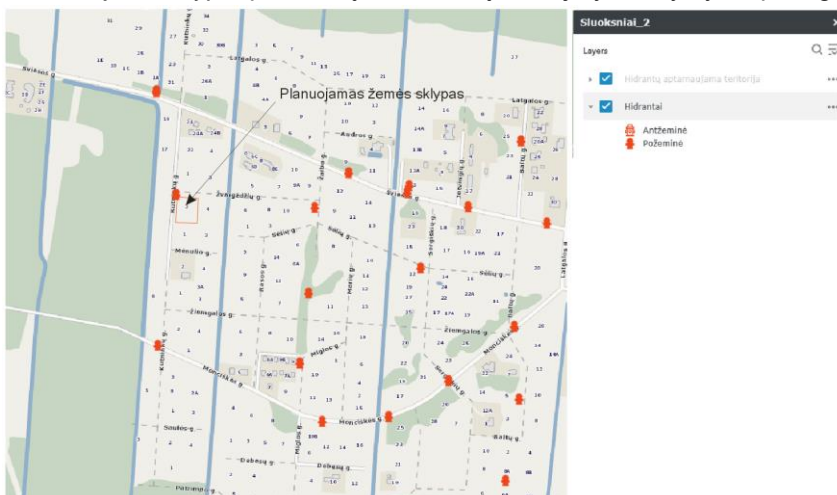
Detaliojo plano sprendiniuose įvertinti Susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo plano sprendiniai (reg. Nr.T000995323). Įvažiavimai į planuojamus sklypus numatomi iš skirtingų gatvių. Įvažiavimo vieta gali būti koreguojama pagal gyvenamų namų statybos techninių projektų sprendinius. Dvibučio gyvenamo namo statybos atveju gali būti numatomi du įvažiavimai į sklypą.

Automobilių pakavimas numatomas sklypų ribose, stovėjimo vietų skaičius nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" 30 lentelė. Tikslus automobilių vietų skaičius ir vietos sprendžiamos techninių projektų metu, patvirtinus projektuojamų statinių rodiklius.

Visa reikalinga susisiekimo sistemos infrastruktūra bus įrengiama žemės sklypų savininkų (naudotojų) lėšomis.

### 2.4 Gaisrinė sauga

Planuojami sklypai patenka į miesto dalį, kurioje yra išvystytas priešgaisrinių hidrantų tinklas.



Artimiausias hidrantas yra prie planuojamo sklypo šiaurės vakarinio kampo.

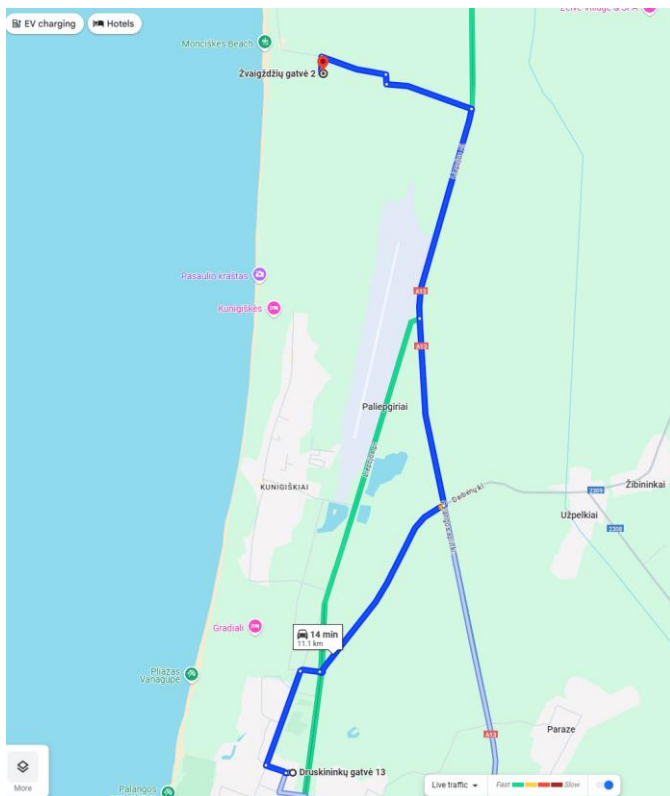
2402-XX-DPK-AR	LAPAS 4	LAPŲ 7
----------------	------------	-----------

## Mončiškių gyvenvietės detalaus suplanavimo projekto koregavimo žemės sklype Žvaigždžių g.2, Palangoje, detalusis planas

Planavimo organizatorius : Palangos miesto savivaldybės administracija  
Detaliojo plano koregavimo rengėjas : UAB „Restitas“

### SPRENDINIAI. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Sklypų užstatymas turi atitikti "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai" patv. 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 ir STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" keliamus gaisrinės saugos reikalavimus. Numatomas pastatų atsparumo ugniai laipsnis - II. Rengiant pastatų techninius projektus, būtina suprojektuoti žaibosaugas sistemas vadovaujantis STR 2.01.06:2009 "Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo" .



Artimiausias priešgaisrinis gelbėjimo padalinys yra už 11 km nuo planuojamos teritorijos, gaisrinio transporto atvykimas iki objekto galimas per 14 minučių.

### 2.5 Higienos reikalavimai.

Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje ( pagal HN33:2011):

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas*	Ekvivalentinis garso slėgio lygis ( $L_{AeqT}$ ), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis ( $L_{AFmax}$ ), dBA
1	2	3	4	5
3.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	diena vakaras naktis	65 60 55	70 65 60

Planuojamai teritorijai nustatyti teritorijos tvarkymo sprendiniai nesukels žemės naudojimo apribojimų aplinkiniams žemės sklypams ir juose vykdomai veiklai.

Pastatų šildymas numatomas elektra.

**Mončiškių gyvenvietės detalaus suplanavimo projekto koregavimo žemės sklype Žvaigždžių g.2, Palangoje, detalusis planas**

Planavimo organizatorius : Palangos miesto savivaldybės administracija  
Detaliojo plano koregavimo rengėjas : UAB „Restitas“

**SPRENDINIAI. AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

Buitinės atliekos (rūšiuotos ar nerūšiuotos) bute sudedamos į maišus ir nunešamos į pastate esančias patalpas arba sklype įrengtas aikšteles buitiniams atliekoms laikinai sandėliuoti (STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai", p.259.1.1). Atliekoms surinkti naudojami atliekų surinkimo konteineriai, kurių vietos bus numatomos rengiant statinių statybos techninius projektus.

Komunalinių atliekų konteinerių aikštelė turi būti įrengta ne mažesniu kaip 10 m atstumu nuo pastato langų ir (ar) durų. Šios aikštelės įrengimo atstumas gali būti mažinamas, bet ne arčiau kaip iki 5 m nuo pastato langų ir (ar) durų tik gavus visų nekilnojamojo turto objekto savininkų ar jų įgaliotų asmenų, kuriems, įrengus komunalinių atliekų konteinerių aikštelę, atstumas bus mažesnis kaip 10 m nuo pastato langų ir durų, sutikimą.

Buitinių atliekų išvežimo paslauga teikiama taip, kad tenkintų atliekų turėtojo poreikius, priskirtoje teritorijoje būtų užtikrintas nepertraukiamas paslaugos teikimas ir susidarančių atliekų surinkimas, įgyvendinti teisės aktuose nustatyti higienos, aplinkos apsaugos ir atliekų tvarkymo reikalavimai.

Paslauga teikiama pagal savivaldybės ar administratoriaus ir atliekų turėtojo sudarytą paslaugos teikimo sutartį ir joje nustatytais sąlygomis (LR aplinkos ministro įsakymas 2012-10-23, Nr. D1-857 „Minimalūs komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimai“).

Projektuojamų statinių sprendiniai atitiks higienos normų keliamus reikalavimus.

**PLANUOJAMOS ŪKINĖS VEIKLOS POVEIKIO APLINKAI PIRMINIS VERTINIMAS**

Planuojama veikla nėra tarši ir nesukurs sanitarinių apsaugos zonų, išeinančių už planuojamos teritorijos ribų. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė atitiks nustatytas normas. Nebus cheminės, fizikinės, biologinės taršos, pavojingos gyvenamajai aplinkai. Žemės gelmių išteklių naudojimo poreikio planuojamoje teritorijoje nėra. Geologinės sklypų sąlygos bus vertinamos prieš ruošiant gyvenamųjų pastatų statybos projektus, atliekant geologinius tyrinėjimus.

Planuojama ūkinė veikla neturės įtakos dirvožemio ištekliams ir žemės ūkio naudmenoms. Numatyta ūkinė veikla neturės neigiamų socialinių- ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai. Įvertinus planuojamos teritorijos urbanistinę situaciją, gretimų žemės sklypų paskirtį bei numatomus ūkinės veiklos būdus, daroma išvada, kad numatyta ūkinė veikla, vykdoma laikantis nustatytų urbanistinių apribojimų, planuojamai teritorijai galiojančių aplinkos apsaugos, higienos bei statybos ir projektavimo normatyvinių dokumentų reikalavimų, neturės neigiamo poveikio aplinkai bei gretimybėms. Planuojama veikla nenustato papildomų apribojimų gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai ar jų paskirčiai, neprieštarauja galiojančių (ruošiamų) teritoriniu planavimo dokumentų nuostatoms.

**3. SPRENDINIŲ ĮGYVENDINIMO PROGRAMA**

Planuojamas inžinerinių komunikacijų pajungimo įgyvendinimas numatomas techninio statybos projekto rengimo metu, sudarant infrastruktūros plėtos sutartį su Palangos miesto savivaldybe.

Detaliojo plano sprendiniams įgyvendinti bus naudojamos privačios lėšos.

X-DPK-AR

LAPAS

LAPŲ

6

7

**Monciškių gyvenvietės detalaus suplanavimo projekto koregavimo žemės sklype Žvaigždžių g.2, Palangoje, detalusis planas**

Planavimo organizatorius : Palangos miesto savivaldybės administracija  
Detaliojo plano koregavimo rengėjas : UAB „Restitas“

**SPRENDINIAI. AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

PV  
Kval. at. ATP1080

Ingrida Kiminiutė

2402-XX-DPK-AR	LAPAS 7	LAPŲ 7
----------------	------------	-----------