

Žemės sklypų Kunigiškių g. 7 (kadastrinis Nr. 2501/0019:188), Kunigiškių g. 9 (kadastrinis Nr. 2501/0019:186), Kunigiškių g. 11 (kadastrinis Nr. 2501/0019:185), Kunigiškių g. 13 (kadastrinis Nr. 2501/0019:187), Palangoje, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kunigiškių g. 11A, Palangoje

| | |
|--|--|
| Planavimo organizatorius: Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Vytauto g. 112, Palanga, tel.(8 460) 48705, faks. (8 460) 40217 | Teritorijų planavimo dokumentas: Žemės sklypų Kunigiškių g. 7 (kadastrinis Nr. 2501/0019:188), Kunigiškių g. 9 (kadastrinis Nr. 2501/0019:186), Kunigiškių g. 11 (kadastrinis Nr. 2501/0019:185), Kunigiškių g. 13 (kadastrinis Nr. 2501/0019:187), Palangoje, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kunigiškių g. 11A, Palangoje |
|--|--|

SPRENDINIŲ KŪKRETIKAVIMAS

4. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

4.1. Teritorijų planavimo dokumento 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.

4.2. Planavimo tikslai

Optimalios urbanistinės struktūros numatymas, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, žemės naudojimo būdo keitimas, teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas, Palangos miesto savivaldybės tarybos 2012 m. rugpjūčio 9 d. sprendimu Nr. T2-231 patvirtinto žemės sklypų Kunigiškių g. 7 (kadastrinis Nr. 2501/0019:188), Kunigiškių g. 9 (kadastrinis Nr. 2501/0019:186), Kunigiškių g. 11 (kadastrinis Nr. 2501/0019:185), Kunigiškių g. 13 (kadastrinis Nr. 2501/0019:187), Palangoje, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kunigiškių g. 11A, Palangoje.

4.3. Teritorijos naudojimo svarbiausios kryptys:

- Nustatomi žemės sklypo Nr. 1 naudojimo būdai: sklypo dalies Nr.1A naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (erdvinio objekto kodas – K); sklypo dalies Nr.1B naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (erdvinio objekto kodas – G1);
- Žemės sklypui NR.1 nustatomi servitutai – 215, 222. Servituto zona S1 – 301 m² (servitutai 215, 222). Servituto zona S1 naudosis gretimų žemės sklypų savininkai bei inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės;
- Nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai.

Žemės naudojimo būdų turinys nustatytas "Žemės naudojimo būdų turinio apraše", patvirtintame Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 11 d. įsakymu Nr. 3D-830/D1-920 (Žin., 2005, Nr. 14-450;2013, Nr.128-6536).

Statinių paskirtys atitinka STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“, patvirtinto Lietuvos

Žemės sklypų Kunigiškių g. 7 (kadastrinis Nr. 2501/0019:188), Kunigiškių g. 9 (kadastrinis Nr. 2501/0019:186), Kunigiškių g. 11 (kadastrinis Nr. 2501/0019:185), Kunigiškių g. 13 (kadastrinis Nr. 2501/0019:187), Palangoje, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kunigiškių g. 11A, Palangoje

Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. D1 –713, nustatytas pastatų naudojimo paskirtis.

4.4. Teritorijos apsaugos svarbiausios kryptys

| Sklypo Nr. | Specialiosios žemės naudojimo sąlygos |
|-------------------|---|
| 1 | <ul style="list-style-type: none">- Aerodromo apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, pirmasis skirsnis);- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). |

Pastabos:

1. Planuojamo sklypo žemės naudojimo apribojimai yra nustatyti vadovaujantis LR „Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu“ (2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166).
2. Žemės naudojimo apribojimai (nustatyta tvarka suprojektuotų ir pastatytų inžinerinių tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribos ir plotai) gali būti tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka.

4.5. Teritorijos tvarkymo prioritetai

Detalioju planu nustatomi žemės sklypo Nr. 1 naudojimo būdai: sklypo dalies Nr.1A naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (erdvinio objekto kodas – K); sklypo dalies Nr.1B naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (erdvinio objekto kodas – G1). Žemės sklypui NR.1 nustatomi servitutai – 215, 222. Servituto zona S1 – 301 m² (servitutai 215, 222). Servituto zona S1 naudosis gretimų žemės sklypų savininkai bei inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės. Nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai.

Žemės naudojimo būdų turinys nustatytas "Žemės naudojimo būdų turinio apraše", patvirtintame Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 11 d. įsakymu Nr. 3D-830/D1-920 (Žin., 2005, Nr. 14-450;2013, Nr.128-6536).

Statinių paskirtys atitinka STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. D1 –713, nustatytas pastatų naudojimo paskirtis.

Planuojamų žemės sklypų naudojimo būdai, privalomieji ir papildomi teritorijos naudojimo reglamento reikalavimai turi atitikti galiojančius norminius dokumentus ir nepabloginti gretimų savininkų žemės ir kito nekilnojamo turto naudojimo sąlygų, nepažeisti jų interesų.

Žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdai, užstatymo tankis ir intensyvumas, statinių aukštis, planuojamų sklypų ribos pateikiami pagrindiniame brėžinyje.

4.6. Inžinerinė infrastruktūra

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

Pagal schemą iš Palangos miesto šilumos ūkio specialiojo plano (patvirtintas Palangos miesto savivaldybės tarybos 2009-12-03 sprendimu Nr. T2-306), planuojama teritorija patenka į necentralizuoto aprūpinimo šilumos zoną. Prioritetinis kuras – gamtinės dujos.

4.7. Susisiekimas

Planuojama teritorija integruota į miesto susisiekimo tinklą. Į sklypą patenkama iš šiaurinėje pusėje esančios Kunigiškių gatvės.

Automobilių statymo vietų poreikis prie numatomų statyti pastatų nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 m², turi būti įrengta 1 automobilio stovėjimo vieta; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m², bet neviršija 140 m² – 2 automobilių stovėjimo vietos; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m² – 2 automobilių stovėjimo vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 m² didesniai kaip 140 m² esančiam naudingajam plotui.

Gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 140 m², turi būti įrengtos 2 automobilių stovėjimo vietos; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m² – 2 automobilių stovėjimo vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 m² didesniai kaip 140 m² esančiam naudingajam plotui.

Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius komercinės paskirties statiniams nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentele.

Automobilių stovėjimui planuojamos vietos gali būti įrengiamos kiemo aikštelėse ir (arba) pastatų tūriuose - garažuose. Automobilių stovėjimo vietų skaičius bei vietos tikslinami pastatų techninių projektų rengimo metu.

4.8. Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje medžių nėra. Vadovaujantis „Gamtinio karkaso nuostatų“ (patvirtintų LR aplinkos ministro 2014 m. sausio 7 d. įsakymu Nr. D1-22) 11 punktu, gamtinio karkaso kitos paskirties žemės sklypų tankis yra ribojamas iki 30 % ploto. Planuojamame žemės sklype leistinas užstatymo tankumas atitinka minėtų nuostatų reikalavimus. Planuojama teritorija patenka į degraduotos gamtinio karkaso teritorijos zoną (žr. Planuojamos teritorijos schema ant Palangos miesto bendrojo plano gamtinio karkaso brėžinio).

Planuojamoje teritorijoje numatoma veikla niekaip neįtakos gamtinio karkaso pakitimų.

Želdiniai ir jų tvarkymas sklypuose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninių projektų rengimo metu. 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“ (Žin., 2007-12-28, Nr.137-5624; pakeitimas 2014-01-14, Nr. D1-36).

Žemės sklypų Kunigiškių g. 7 (kadastrinis Nr. 2501/0019:188), Kunigiškių g. 9 (kadastrinis Nr. 2501/0019:186), Kunigiškių g. 11 (kadastrinis Nr. 2501/0019:185), Kunigiškių g. 13 (kadastrinis Nr. 2501/0019:187), Palangoje, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kunigiškių g. 11A, Palangoje

4.9. Detaliojo plano sprendinių atitikimo galiojantiems teritorinio planavimo dokumentams įvertinimas

Pagal Palangos miesto bendrojo plano (patvirtintas Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008-12-30 sprendimu Nr. T2-317) sprendinius, planuojama teritorija patenka į **K10** kvartalo teritoriją – **vidutinio užstatymo intensyvumo mišrios gyvenamosios teritorijos** (mišrios kurorto teritorijos, kuriose dominuoja vidutinio intensyvumo gyvenamoji ir kurorto funkcijų veikla, kartu su reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra). Šiai teritorijai nustatyti sprendiniai:

- galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai (G Kodas; Indeksas): konservacinės paskirties (tik saugomų objektų teritorijose, tp3; C); kitos paskirties: gyvenamosios teritorijos (tp6; G); visuomeninės paskirties terit. (tp7; V); komercinės paskirties objektų ter. (tp9;K); inžinerinės infrastruktūros terit. (tp10; I); rekreacinės teritorijos (tp13; R); bendro naudojimo teritorijos (tp11; B);

- maksimalus pastatų aukštingumas – iki 3 aukštų;

- maksimalus užstatymo intensyvumas – iki 0,6.

4.10. Paminklosauginiai reikalavimai

Planuojamoje teritorijoje, vertinant paminklotvarkiniu aspektu, saugotinių vertybių ar jų fragmentų nėra. Planuojamoje teritorijoje nėra registruotų kultūros vertybių, kurios būtų paskelbtos saugomomis pagal LR Kultūros ministro įsakymą (LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 10 str. 4 d., Žin., 2004, Nr. 153-5571), ir pats sklypas nepatenka į registruotų kultūros vertybių teritoriją ar apsaugos zonas.

| Pareigos | Vardas, pavardė | Kvalifikacijos atestato Nr. | Parašas |
|-------------------------------------|----------------------|-----------------------------|---------|
| Teritorijų planavimo vadovas | Aurimas Gečas | TPV 0015 | |