

## MONCIŠKIŲ GYVENVIETĖS DETALAUŠ SUPLANAVIMO PROJEKTO KOREKTŪROS KOREGAVIMO ŽEMĖS SKLYPE, ESANČIAME LATGALOS G. 26, PALANGOJE AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### I BENDRIEJI DUOMENYS

**Tikslus teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:** Monciškių gyvenvietės detalaus suplanavimo projekto korektūros koregavimas žemės sklype, esančiame Latgalos g. 26, Palangoje.

**Planuojamos teritorijos adresas:** žemės sklypas Latgalos g. 26 (kadastro Nr. 2501/0014:32), Palangoje. Planuojamos teritorijos plotas –0,2 ha.

**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 priemones gamtos ir nekilnojamojamajam kultūros paveldui išsaugoti ir naudoti.

Planavimo tikslas - optimalios urbanistinės struktūros numatymas, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, žemės sklypo padalijimas, suformuotų žemės sklypų naudojimo reglamentų nustatymas, vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais bei Palangos miesto bendrojo plano ir jo koregavimų sprendiniais.

**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](http://www.palanga.lt).

**Detaliojo plano rengėjas:** A. Šimkuvienė, veikianti pagal A. Šimkuvienės individualios veiklos vykdymo pažymą Nr. (18.51)L12-310., tel. Nr. +370 618 16535, el. paštas [ausrai.de@gmail.com](mailto:ausrai.de@gmail.com).

**Planavimo pagrindas:** Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-03-17 įsakymas Nr. A1-325 „Dėl Monciškių gyvenvietės detalaus suplanavimo projekto korektūros koregavimo žemės sklype, esančiame Latgalos g. 26, Palangoje“, Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-04-07 įsakymas Nr. A1-451 „Dėl Monciškių gyvenvietės detalaus suplanavimo projekto korektūros koregavimo žemės sklype, esančiame Latgalos g. 26, 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 2025-2026 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 2025-08-05 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG39578856;
2. Aplinkos apsaugos agentūros 2025-07-30 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG39234561;
3. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2025-07-28 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG39066497;
4. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM 2025-08-01 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG39368233;
5. AB "Energijos skirstymo operatorius" 2025-07-28 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG39076849;
6. UAB „Palangos vandenys“ 2025-07-28 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG39093924;
7. Telia Lietuva, AB 2025-07-31 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG39307810;
8. Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūra 2025-07-11 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG39321011;

9. Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2025-07-29 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG39147777;
10. UAB “Palangos šilumos tinklai” 2025-07-30 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG39222320;  
**Planuojamai teritorijai galiojantys teritorijų planavimo dokumentai:**
  1. Palangos miesto bendrojo plano koregavimas, nustatant prioritетines savivaldybės infrastruktūros plėtros teritorijas;
  2. Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008 m. gruodžio 30 d. sprendimu Nr. T2-317 patvirtintas Palangos miesto bendrasis planas;
  3. Palangos miesto savivaldybės tarybos 2014 m. balandžio 24 d. sprendimu Nr. T2-145 patvirtintas Palangos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialusis planas;
  4. Palangos miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas;
  5. 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;
  6. Palangos miesto Šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimas;
  7. Palangos miesto šilumos ūkio specialusis planas;
  8. Palangos miesto savivaldybės teritorijos geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros planas;
  9. 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.

### III PLANUOJAMOS TERITORIJOS URBANISTINĖ ANALIZĖ

Vadovaujantis Palangos miesto savivaldybės administracijos 2025-08-05 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG39578856 pateikiama atlikta urbanistinė analizė (tipologijos, mastelio, užstatymo tipo, pastatų proporcijų, medžiagiškumo, galimybių plėtotis aspektais) susieta su planuojama teritorija. Planuojamos teritorijos žemės sklypo užstatymas sprendžiamas rengiamo detaliojo plano eigoje bendrųjų sprendinių formavimo bei sprendinių konkretizavimo stadijose, nustatant teritorijos naudojimo reglamentus. Architektūriniai projektiniai pasiūlymai teikiami techninio projekto rengimo metu arba teisės aktų nustatyta tvarka.

Urbanistinė analizė pateikiama įvertinus planuojamoje teritorijoje ir gretimybėse užstatytas teritorijas bei atsižvelgus į galiojančius detaliojo planavimo dokumentus.

**Tipologija.** Analizuojamoje teritorijoje būdingi pastatai, numatyti teritorijų planavimo dokumentais: gyvenamosiose teritorijose – gyvenamieji pastatai su priklausiniais.

**Užstatymo tipas.** Analizuojamoje teritorijoje besiformuojantis užstatymas reglamentuojamas teisės aktų ir galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais. Planuojama teritorija užstatyta, gretimybėse nusimato užstatymo plėtra, tačiau *Žemės sklypo Latgalos g. 4, Palangoje, planu, prilyginamu detaliojo teritorijų planavimo dokumentui* (T00072847, 2014-05-02), *Žemės sklypų Žibų g. 13, 15, Palangoje, planas, prilyginamas detaliam teritorijų planavimo dokumentui* (T00081984) užstatymo tipas nenustatytas. Artimiausiuose užstatytuose žemės sklypuose – Baltų g. 28, Baltų g. 26A, Baltų g. 26 ir Latgalos g. 28, Palangoje, vyrauja vienbutis ir dvibutis užstatymas. Monciškių gyvenvietės detalaus išplanavimo projekto korektūros koregavimas žemės sklypuose Žibų g. 1 ir Žibų g. 3, Palangoje (T00083623) nustatytas užstatymo tipas – sodybinis užstatymas.

**Pastatų aukštingumas, mastelis, pastatų proporcijos.** Pagal *Monciškių gyvenvietės detalaus išplanavimo projekto korektūrą* (T00078789, 1994-09-23) individualių gyvenamųjų namų aukštingumas nustatytas iki 2 aukštų, pastatų aukštis nuo  $\pm 0,00$  iki kraigo 10 m, ir sklypų užstatymo procentas – 30%, kai sklypas 10 arų.

Pagal kitus planuojamai teritorijai artimiausius galiojančius teritorijų planavimo dokumentus (*Žemės sklypo Latgalos g. 4, Palangoje, planas, prilyginamas detaliojo teritorijų planavimo dokumentui* (T00072847, 2014-05-02), *Žemės sklypų Žibų g. 13, 15, Palangoje, planas, prilyginamas detaliam teritorijų planavimo dokumentui* (T00081984) pastatų aukštingumas numatytas iki 11 m., užstatymo tankumas nustatytas – 0,20, užstatymo intensyvumas – nenustatytas. Monciškių gyvenvietės detalaus išplanavimo projekto korektūros koregavime žemės sklypuose Žibų g. 1 ir Žibų g. 3, Palangoje (T00083623) numatytas pastatų aukštingumas 10 metrų.

Artimiausiuose užstatytuose žemės sklypuose vyrauja mažaukščiai pastatai.

**Medžiagiškumas (fasadai, stogai).** Analizuojamos teritorijos pastatų fasaduose vyrauja tradicinės apdailos medžiagos – tinkas, medis, plyta. Stogai šlaitiniai – vyrauja čerpės, profiliuota skarda, banguoti lakštai.

**Galimybė plėtotis.** Planuojamoje teritorijoje plėtra galima tik atsižvelgus į esamą padėtį, įvertinus galimus užstatymo rodiklius.

## V SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA

Galiojančio detaliojo plano koregavimo sprendinių konkretizavimo stadija parengta vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, teritorijų planavimo sąlygose nustatytais reikalavimais, planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais.

### 5.1. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai

Įvertinus detaliojo plano koregavimo tikslus bei uždavinius, planavimo darbų programoje ir teritorijų planavimo sąlygose nustatytus reikalavimus, planuojamoje teritorijoje, numatoma padalinti registruotą 0,2000 ha ploto žemės sklypą, kad. Nr. 2501/0014:32, adresu Latgalos g. 26, Palangoje, ir suformuoti 2 naujus žemės sklypus, nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties:

#### SKLYPAS NR. 1:

**Sklypo plotas** – 0,1000 ha;

**Teritorijos naudojimo tipas** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – kita (KT);

**Žemės naudojimo būdas** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

**Leistinas užstatymo tankis** – 29%;

**Leistinas užstatymo intensyvumas** – 0,4;

**Leistinas pastatų aukštis ir aukštingumas** – iki 10 m (1-2 aukštai);

**Užstatymo tipas** – sodybinis užstatymas (su) (ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais);

**Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys** – ne mažiau 35%;

**Statinių paskirtys** – 1.1. (Vienbučių); 1.2. (Dvibučių); 9.1. (pagalbinio ūkio paskirties pastatai); 2.2. (Dujų tinklai); 2.3. (Vandentiekio tinklai); 2.5. (Nuotekų šalinimo tinklai); 2.6. (Elektros tinklai); 2.7. (Ryšių (telekomunikacijų tinklai); 4.5. Kitos paskirties (terasa, aikštelė, pavėsinė);

**Apribojimai** (nustatyti vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu):

102. Kelių apsaugos zonos (III sk., antrasis skirsn.) (priskiriant Latgalos g. (D kateg.) vietinės reikšmės keliams, nustatoma 10 metrų kelio apsaugos zona),

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., vienuoliktasis skirsn.),

165. Aerodromų apsaugos zonos (III sk., pirmasis skirsn.).

#### **Papildomi reikalavimai:**

a – Gamtos, saugomų teritorijų ir nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos ir teritorijos naudojimo reglamentų reikalavimai,

b – Teritorijos užstatymo urbanistiniai ir architektūros reikalavimai,

c – Susisiekimo komunikacijų, skirstomųjų tinklų išdėstymo, servitutų reikalavimai,

d – Automobilių stovėjimas.

#### SKLYPAS NR. 2:

**Sklypo plotas** – 0,1000 ha;

**Teritorijos naudojimo tipas** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – kita (KT);

**Žemės naudojimo būdas** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

**Leistinas užstatymo tankis** – 29%;

**Leistinas užstatymo intensyvumas** – 0,4;

**Leistinas pastatų aukštis ir aukštingumas** – iki 10 m (1-2 aukštai);

**Užstatymo tipas** – sodybinis užstatymas (su) (ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais);

**Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys** – ne mažiau 35%;

**Statinių paskirtys** – 1.1. (Vienbučių); 1.2. (Dvibučių); 9.1. (pagalbinio ūkio paskirties pastatai); 2.2. (Dujų tinklai); 2.3. (Vandentiekio tinklai); 2.5. (Nuotekų šalinimo tinklai); 2.6. (Elektros tinklai); 2.7. (Ryšių (telekomunikacijų tinklai); 4.5. Kitos paskirties (terasa, aikštelė, pavėsinė);

**Apribojimai** (nustatyti vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu):

102. Kelių apsaugos zonos (III sk., antrasis skirsn.) (priskiriant Latgalos g. (D kateg.) vietinės reikšmės keliams, nustatoma 10 metrų kelio apsaugos zona),

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., ketvirtasis skirsn.),

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., vienuoliktasis skirsn.),

165. Aerodromų apsaugos zonos (III sk., pirmasis skirsn.).

**Papildomi reikalavimai:**

a – Gamtos, saugomų teritorijų ir nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos ir teritorijos naudojimo reglamentų reikalavimai,

b – Teritorijos užstatymo urbanistiniai ir architektūros reikalavimai,

c – Susisiekimo komunikacijų, skirstomųjų tinklų išdėstymo, servitutų reikalavimai,

d – Automobilių stovėjimas.

Inžinerinių tinklų apdovanojimai (specialiosios žemės naudojimo sąlygos), jų plotai planuojamos teritorijos ribose turi būti nustatomi/tikslinami nutiesus/pertvarkius inžinerinius tinklus.

### **5.2. Papildomi reikalavimai**

**a – Gamtos, saugomų teritorijų ir nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos ir teritorijos naudojimo reikalavimai**

Planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Su saugomomis teritorijomis ir kitais svarbiais objektais nesiriboja. Planuojama teritorija nėra nekilnojamojo kultūros vertybėje, nepatenka į jos teritoriją ar apsaugos zoną. Papildomi apribojimai planuojamai teritorijai nenustatomi.

**b - Teritorijos užstatymo urbanistiniai ir architektūros reikalavimai**

Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinę ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Projektuojant pastatus kvartalo architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje. Pastatai turi būti šiuolaikiškos architektūros, vieninga architektūrinė išraiška, fasadų spalvą, medžiagiškumą derinti su aplinkiniu užstatymu (kontrasto ar niuanso principu). Fasadams naudoti tradicines Žemaitijos regiono spalvas. Fasadų apdailai naudoti tinką, įvairių rūšių apdailines plytas, medį, akmenį. Stogai šlaitiniai. Stogus dengti čerpių ar kita panašaus piešinio danga. Stogų spalva - tradicinė natūralaus molio čerpių spalva (rusva). Išskirtiniais atvejais stogų spalva gali būti nustatoma pagal vyraujančią kvartalo stogų spalvą.

Sklype galima statyti po vieną dvibutį arba vieną vienbutį pastatą su vienu pagalbinio ūkio paskirties pastatu. Pagalbinio ūkio paskirties pastatų aukštis neturi viršyti 7 metrų. Laikinių statinių statyba galima, jei neviršijama leistina žemės sklypo užstatymo tankio rodiklio reikšmė. Laikino statinio užstatymo plotas prilyginamas pastatais užstatytam plotui. Draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemonės ir kitus kilnojamuosius objektus/ įrenginius. Sklypai aptveriami ažūrine tvora arba gyvatvore, aukštis iki 1,50 m. Žemės sklypų užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas.

**c - Susisiekimo komunikacijų, skirstomųjų tinklų išdėstymo, servitutų reikalavimai**

Inžinerinė infrastruktūra detalizuojama derinant su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis, konkrečiam planuojamam objektui. Inžinerinės infrastruktūros objektų, reikalingų sklypuose statomų pastatų eksploatacijai, statybos vykdomos žemės sklypų savininkų lėšomis. Infrastruktūros sprendiniai ne sklypo ribose sutarčių pagrindu sprendžiami su savivaldybe ir tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis. Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 6 straipsnio 4 dalimi, planavimo iniciatorius su savivaldybės administracijos direktoriumi Vyriausybės nustatyta tvarka ir sąlygomis sudaro teritorijų planavimo dokumento sprendinių įgyvendinimo sutartį, jei šiems sprendiniams įgyvendinti reikalingas žemės sklypų pertvarkymas, žemės paėmimas visuomenės poreikiams, inžinerinės ir (ar) socialinės infrastruktūros plėtra, kitais Vyriausybės nustatytais atvejais.

#### **d – Automobilių stovėjimo vietos**

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

Automobilių stovėjimo vietos turi būti įrengiamos taip, kad būtų išlaikomi visi normatyviniai atstumai.

Automobilių stovėjimo vietos turi būti numatomos sklypų ribose ir (arba) pastato tūryje.

Automobilių stovėjimo vietos turi būti sprendžiamos pastatų techninių projektų rengimo metu, žinant konkrečius planuojamų pastatų parametrus bei kitus aktualius rodiklius, išlaikant sanitarinius atstumus bei normas.

##### **5.3. Urbanistiniai ir architektūriniai sprendiniai**

Planuojama teritorija užstatyta. Atsižvelgiant į tai, kad detaliojo plano galiojimo laikas yra neterminuotas, planuojamuose žemės sklypuose numatoma maksimali galima statybos zona, statybos riba, apsaugos zonos, maksimalūs užstatymo tankio, intensyvumo bei leistino pastatų aukščio rodikliai, numatomas užstatymo tipas, nustatyti papildomi teritorijos užstatymo urbanistiniai ir architektūros reikalavimai.

Kadangi visa planuojama teritorija patenka į *Palangos aerodromo* (dabartinis *Palangos oro uostas*) apsaugos zoną D, planuojamuose žemės sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 nustatyti maksimalūs leistini aukščio rodikliai neviršija 55 metrų.

Žemės sklypai Nr. 1 ir Nr. 2 planuojami vieno ir (ar) dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams statyti, nustatant vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) žemės naudojimo būdą. Žemės sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 planuojama statybos zona ir statybos riba numatyta taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai.

Detalioju planu planuojamuose žemės sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 galima statyti po vieną dvibutį arba vieną vienbutį pastatą su vienu pagalbinio ūkio paskirties pastatu.

Statant naujus statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai.

Objektų statyba sklypuose turi būti sprendžiama techniniais projektais pagal užsakovo techninę užduotį projektavimui bei institucijų išduodamas projektavimo sąlygas. Konkrečios pastatų vietos turi būti nustatytos (tikslinamos) techninių projektų rengimo metu, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų (įvertinus atsparumą ugniai), inžinerinių tinklų (taip pat, įvertinant ir jų apsaugos zonas) ir įrenginių bei vadovaujantis galiojančiais teisės aktais.

##### **5.4. Susisiekimo sistema**

Planuojama teritorija yra gan gerai integruota tiek į išorinį, tiek į vidinį Palangos miesto susisiekimo tinklą. Planuojamos teritorijos transporto ryšius su gretimomis teritorijomis užtikrina rytinėje planuojamos teritorijos pusėje esanti pagalbinė D kategorijos Latgalos gatvė.

Detaliojo plano susisiekimo sistemos sprendiniai sudaro vientisą sistemą su esama aplinkine bei kitais aukštesnio ar atitinkamo lygmens galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais suplanuota perspektyvine kvartalo susisiekimo infrastruktūra.

Pagrindinis įvažiavimas į planuojamus žemės sklypus Nr. 1 ir Nr. 2 planuojamas iš rytinėje pusėje esančios Latgalos gatvės. Priskiriant Latgalos g. (D kateg.) vietinės reikšmės keliams, nustatoma 10 metrų kelio apsaugos zona.

Tiksli vidinė susisiekimo sistema ir eismo organizavimas planuojamuose žemės sklypuose turi būti numatyti konkrečių statinių statybos techninių projektų rengimo metu, žinant tikslus planuojamų pastatų parametrus, jų išsidėstymą sklypuose bei kitus aktualius rodiklius.

##### **5.5. Automobilių stovėjimo vietos**

Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius žemės sklypuose turi būti nustatomas, vadovaujantis aktualios redakcijos STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentele.

Detalioju planu rekomenduojamos automobilių stovėjimo vietos yra sąlyginės ir gali būti tikslinamos, žinant konkrečius planuojamų pastatų parametrus bei kitus aktualius rodiklius, išlaikant sanitarinius atstumus bei normas.

Automobilių stovėjimo vietos turi būti sprendžiamos techninio projekto metu ir įrengiamos taip, kad būtų išlaikomi visi normatyviniai atstumai.

Automobilių stovėjimo vietos turi būti numatomos sklypo ribose ir (arba) pastato tūryje.

#### **5.6. Atliekų tvarkymas ir surinkimas**

Buitinėms atliekoms planuojamuose žemės sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 numatoma pastatyti buitinių atliekų konteinerius. Detalioju planu žemės sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 nurodytos buitinių atliekų konteinerių vietos priimančios, kad šiuose sklypuose bus statomi dvibučiai gyvenamieji pastatai. Tikslios buitinių atliekų konteinerių aikštelių vietos žemės sklypuose bus numatytos techninių projektų rengimo metu, turint konkrečius pastatų sprendinius, jų vietas sklypuose.

Teritorijoje susidariusios buitinės atliekos turi būti tvarkomos pagal galiojančius Atliekų tvarkymo taisyklių reikalavimus. Atliekų turėtojas Atliekų tvarkymo įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka turi atliekas perduoti atliekų tvarkytojams arba gali tvarkyti atliekas pats. Komunalinės atliekos tvarkomos savivaldybių atliekų tvarkymo taisyklėse nustatyta tvarka.

Atliekos turi būti tvarkomos individualiai, tuo tikslu sudarius sutartį su atliekas tvarkančia įmone. Planuojamoje teritorijoje kietosios atliekos (pagal atskiras jų rūšis) turi būti kaupiamos konteineriuose, talpyklose ir pagal sutartis su atliekų išvežėjais išvežamos į atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus.

Visais atvejais atliekos turi būti surenkamos, saugomos ir rūšiuojamos taip, kad nekeltų pavojaus žmonių sveikatai ir aplinkai. Konteinerių ar talpyklų aikštelės turi būti padengtos vandeniu nelaidžia danga. Aikštelės paviršiaus nuolydis turi būti ne didesnis kaip 10%. Atliekų konteinerių, skirtų komunalinėms atliekoms laikinai sandėliuoti, vieta tikslinama pastatų techninių projektų rengimo metu.

Tvarkant atliekas statybų metu vadovautis Statybinių atliekų tvarkymo taisyklėmis.

#### **5.7. Inžinerinė infrastruktūra**

Šiuo detaliojo plano koregavimu inžineriniai tinklai nėra projektuojami.

##### **5.7.1. Elektros tinklai:**

Iki planuojamo žemės sklypų yra atvesti žemos 0,4 kV įtampos požeminiai elektros kabeliai, įrengta elektros kabelių spinta KS-1868.

##### **5.7.2. Ryšių tinklai:**

Esant poreikiui požeminių ryšių kabelių atvedimas siūlomas nuo arčiausiai planuojamos teritorijos esančių ryšių tinklų Šviesos gatvės komunikaciniame koridoriuje.

##### **5.7.3. Dujotiekio tinklai:**

Esant poreikiui dujotiekio tinklų atvedimas siūlomas nuo arčiausiai planuojamos teritorijos esančių dujotiekio tinklų Šviesos gatvės komunikaciniame koridoriuje.

##### **5.7.4. Šilumos tinklai:**

Planuojamoje teritorijoje centralizuotų šilumos tinklų nėra. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklai neplanuojami. Planuojama teritorija patenka į konkurencinės šilumos tiekimo zoną. Šioje zonoje naujai statomų pastatų savininkai (šilumos vartotojai) turi teisę pasirinkti alternatyvių energijos rūšių šilumos tiekėjus bei įsirengti vietinę šildymo sistemą, neviršijant leidžiamo neigiamo poveikio aplinkai pagal galiojančias taršos normas prieš išduodant statybą leidžiantį dokumentą. Privaloma vadovautis *Palangos miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo* Šilumos vartotojų aprūpinimo šiluma reglamento 4.1 ir 4.3 punktais.

Galimas šildymas elektra, gamtinėmis dujomis.

##### **5.7.5. Vandentiekio, buitinių ir paviršinių (lietaus) nuotekų, drenažo tinklai:**

Planuojamos teritorijos aprūpinimas vandeniu numatomas iš esamų šalia planuojamos teritorijos esančių vandentiekio tinklų.

Buitinių nuotekų iš planuojamos teritorijos nuvedimas numatomas į esamus buitinių nuotekų tinklus, esančius šalia planuojamos teritorijos.

Paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų planuojamoje teritorijoje nėra, šalia planuojamos teritorijos centralizuotų paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų taip pat nėra. Paviršines (lietaus) nuotekas draudžiama jungti į buitinių nuotekų tinklus. Paviršines (lietaus) nuotekas siūloma rinkti į specialias talpyklas, kuriose surinktos paviršinės (lietaus) nuotekos būtų nukreiptos antriniam panaudojimui, o jų perteklius – išvežamas. Paviršinės (lietaus) nuotekos turi būti tvarkomos vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. D1-193.

Nepažeisti trečiųjų asmenų interesų rengiant techninį projektą paviršinių (lietaus) nuotekų surinkimui bei nuvedimui. Jungiantis prie privačių paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų būtinas šių tinklų savininkų sutikimas.

Vykdamat statybas, užstatymo zonoje esantys inžineriniai tinklai turi būti iškeliami.

Konkretus planuojamos teritorijos aprūpinimas inžinerinėmis komunikacijomis turi būti nustatytas (tikslinamas) statinių techninių projektų rengimo metu, įvertinus esamų inžinerinių tinklų pajėgumus ir nustačius naujų komunikacijų poreikį. Naujų inžinerinių tinklų projektų rengimui gauti atskiras prisijungimo sąlygas. Šiems tinklams bus nustatomos apsaugos zonos pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus.

Planuojamų teritorijos sprendinių įgyvendinimui reikalingą inžinerinę infrastruktūrą formuojamų žemės sklypų Nr. 1 ir Nr. 2 savininkai turi spręsti savo lėšomis. Inžinerines komunikacijas tiesiant per kitus privačius ar nuomojamus sklypus, teisės aktų nustatyta tvarka turi būti gauti tų sklypų savininkų arba žemės naudotojų sutikimai.

Esami planuojamų žemės sklypų apribojimai pagal VĮ „Registrų centro“ duomenis turi būti keičiami atsižvelgiant į detaliojo plano koregavimo sprendinius. Įrengus naujus ar perkėlus esamus inžinerinius tinklus ir inžineriniams tinklams nustačius atitinkamas apsaugos zonas į sklypo registro duomenis turi būti įrašyti nauji apribojimai pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus.

#### **4.8. Gaisrinė sauga**

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti reikalavimus.

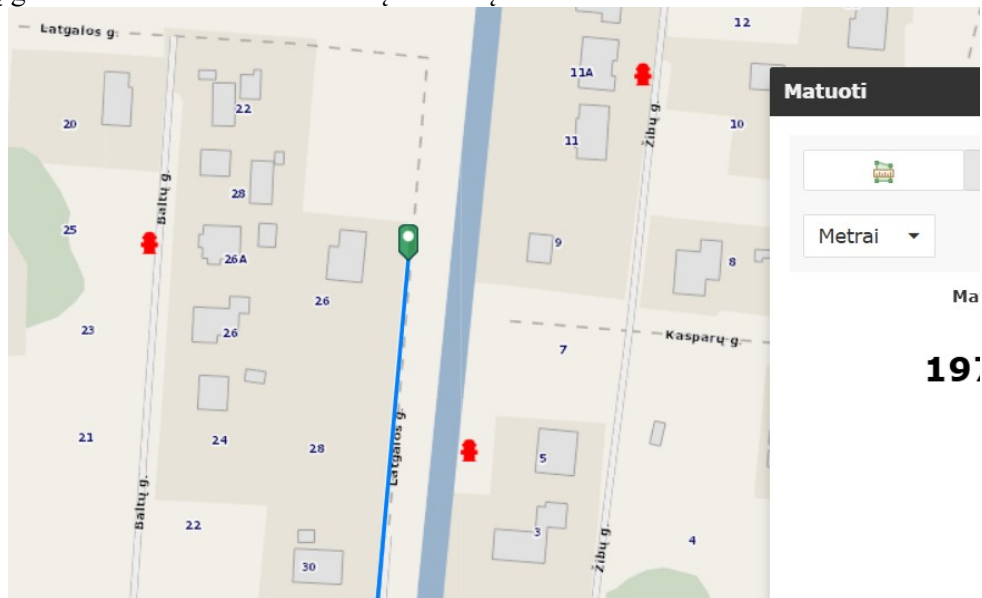
Prie planuojamų užstatymo zonų žemės sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo tarnybų transportas gali privažiuoti iš visų pusių. Minimalūs priešgaisriniai atstumai iki gretimų pastatų išlaikomi.

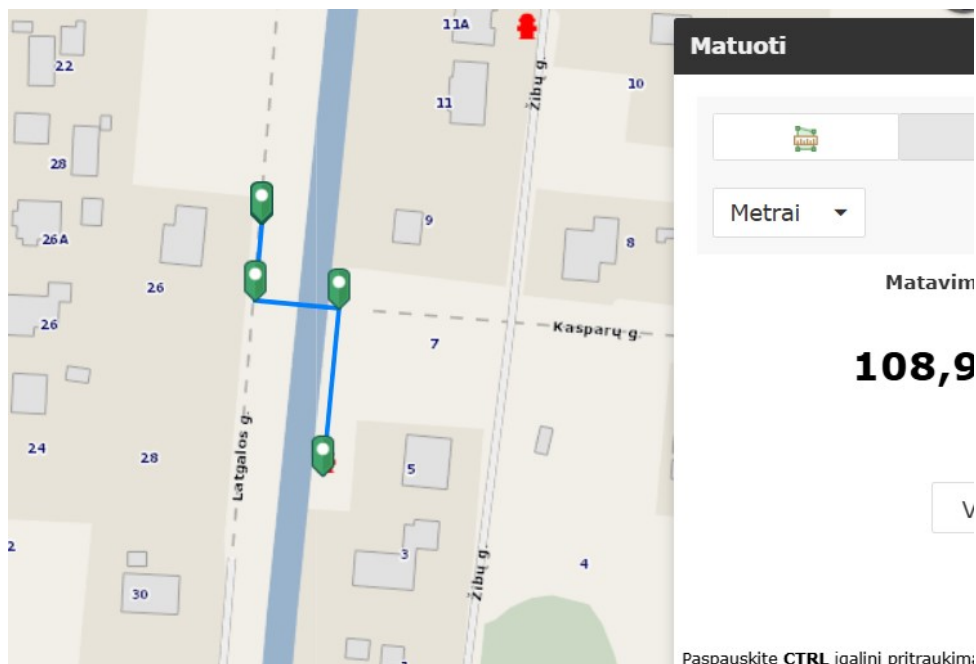
Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.02:2004). Pastatai projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklių nuostatomis.

Vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas. vandentiekio tinklai bus prijungiami prie Žuvininkų gatvėje esančių vandentiekio tinklų. Detalioju planu numatomas galimas pastatų gesinimas iš (sprendžiama techninių projektų rengimo metu):

Vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas. vandentiekio tinklai bus prijungiami prie Žuvininkų gatvėje esančių vandentiekio tinklų.

Pastatų gesinimas numatomas iš esamų hidrantų.





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. Prie planuojamoje 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). Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas 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. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos, išdėstytos Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose, įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Gaisrinė sauga bus užtikrinta priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos komandų pajėgomis. Arčiausiai planuojamos teritorijos esanti (~9,5 km atstumu) PGT komanda yra adresu, Druskininkų g. 13, Palangos miesto centrinėje dalyje.

#### 4.9. Inžinerinės geologinės sąlygos

Pagal Palangos I, II, III, Šventosios, Nemirsetos ir Palangos miesto nuotekų valymo įrenginių Vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų specialųjį planą visa planuojama teritorija patenka į Šventosios vandenvietės sanitarinės apsaugos zonos 3-iąją B juostą, tačiau vadovaujantis aktualios redakcijos Specialių žemės naudojimo sąlygų įstatymo VI skyriaus vienuoliktojo skirsnio 105 straipsnio nuostatomis, vandenvietėms yra nustatomos ne *sanitarinės apsaugos*, o *apsaugos zonos*, todėl ir planuojamiems žemės sklypams Nr. 1 ir Nr. 2 taikomas būtent Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., vienuoliktasis skirsn.) apribojimas.

Techninių projektų rengimo metu būtina įsivertinti inžinerines geologines sąlygas.

#### 4.10. Teritorijos želdiniai

Visa planuojama teritorija patenka į stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritoriją. Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo Priklausomųjų želdynų plotų normų priedu, mažiausia priklausomųjų želdynų norma (plotas) planuojamuose naujai užstatyti žemės sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2, kurių naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), turi būti 35%, t. y.  $1000\text{m}^2 \times 35\% = 350\text{m}^2$ .

Rengiant žemės sklypų sutvarkymo techninius projektus, žemės sklypai Nr. 1 ir Nr. 2 turi būti planuojami taip, kad būtų išlaikyta priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo viso žemės sklypo ploto.

Planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra.

#### **4.11. Aplinkos apsauga**

Planuojamoje ūkinėje veikloje nenumatomas pavojingų medžiagų naudojimas ir saugojimas. Planuojamoje ūkinėje veikloje nenumatomas radioaktyviųjų medžiagų naudojimas ir saugojimas. Planuojama ūkinė veikla nesukels triukšmo, vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės. Planuojama ūkinė veikla neturės neigiamo poveikio gyvenamajai ar rekreacinei aplinkai ar gyventojų sveikatai.

Planuojamuose sklypuose vykdoma ūkinė veikla gretimoms teritorijoms įtakos neturės. Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla taip pat neturės įtakos planuojamai teritorijai.

Jei esamoje ar planuojamoje gyvenamoje aplinkoje triukšmo lygis neatitiks HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje” reikalavimų, rengiant gyvenamųjų pastatų techninius projektus sklypo savininkai turės numatyti ir įrengti kompensacines priemones, mažinančias triukšmo lygį – numatyti medžių sodinimą, numatyti geresnes akustines savybes turinčius langus, numatyti pastatų akustinio komforto klasę, įvertinant gatvių keliamą triukšmą. Naujai statomų pastatų garso klasė (akustinio komforto lygis) turi būti nustatoma vadovaujantis HN 33:2011.

#### **4.12. Sprendinių pasekmių vertinimas**

Įgyvendinus detaliojo plano koregavimo sprendinius, teritorija bus išnaudota gyvenamosios veiklos plėtojimui.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai teigiamai paveiks kvartalo plėtrą ir vientisumą su gretimuose žemės sklypuose rengiamų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais, bus išlaikomas bendras vyraujantis sodybinio užstatymo tipas.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai teigiamai paveiks miesto plėtrą bei socialinį gyvenimą.

Detaliojo plano koregavimo sprendinių įgyvendinimas turės teigiamos įtakos socialinei aplinkai, kadangi bus sutvarkyta planuojamos teritorijos aplinka, išlaikomas esamo kvartalo vientisumas.

Detaliojo plano koregavimo sprendinių įgyvendinimas nepaveiks dirvožemio išteklių ir žemės ūkio naudmenų, ekosistemų ir biologinės įvairovės, saugomų gamtos vertybių, gamtinės rekreacinės aplinkos, nepaveiks kraštovaizdžio ekologinės pusiausvyros.

Planuojama ūkinė veikla neigiamo poveikio augalijai ir gyvūnijai nepadarys, kadangi įgyvendinus detaliojo plano koregavimo sprendinius planuojama teritorija bus sutvarkyta ir apželdinta, kas teigiamai paveiks gamtinės aplinkos išsaugojimą ir dėl ko pagerės kraštovaizdžio estetinė kokybė.

Detaliojo plano koregavimo sprendinių įgyvendinimas nepablogins aplinkos kokybės, nustačius teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimus, teritorija bus prižiūrima ir tvarkoma.

Galimas nežymus triukšmo padidėjimas dėl suintensyvėjusio autotransporto srauto, tačiau triukšmo ribiniai dydžiai nebus viršijami.

Buitinių bei statybinių šiukšlių išvežimas planuojamas centralizuotas, atitinkamai žemės sklypo savininkams ar naudotojams sudarius sutartis su įmonėmis, atliekančiomis atliekų išgabenimą į sąvartyną ar utilizavimo įmones.

Aplinka ir privažiuojamosios bus sutvarkyti, konfliktai neprognozuojami.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais žemės sklypų paskirtis ir naudojimo būdas bei teritorijos naudojimo režimai yra numatyti vadovaujantis Palangos miesto bendrojo plano sprendiniais ir jiems neprieštarauja, todėl nėra nustatomi visuomenės sveikatos rizikos veiksnių normuojamų dydžių/ lygių viršijimai.

Planuojama ūkinė veikla nesukels papildomo triukšmo. Planuojama teritorija nesiriboja su aplinką teršiančiomis gamybinėmis zonomis, todėl neigiamo poveikio žmonių sveikatai vykdoma ūkinė veikla nesukels.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai higienos sąlygų nepablogins. Planuojama teritorija bus sutvarkyta atsižvelgiant į higienos normas, reikalavimus bei normatyvinius atstumus, todėl detaliojo plano koregavimo sprendiniai neturės neigiamos įtakos higienos būklei.

Detaliojo plano koregavimo sprendinių įgyvendinimas pagerins žmonių saugumą, kadangi yra numatomos priemonės žmonių sveikatos saugumui užtikrinti naudojantis planuojama teritorija.

Higienos normose nurodytų parametrų laikymasis privalo būti užtikrintas ir techninių projektų rengimo metu.

Projekto vadovė



Aušra Šimkuvienė