

AIŠKINAMASIS RAŠTAS.**KONCEPCIJA.**

Planavimo pagrindas - Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-12-12 įsakymas Nr. A1-1508.

Darbu programa patvirtinta Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-02-08 įsakymu Nr. A1-141. SPAV neatliekamas. Konceptija rengiama.

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, numatyti priemones gamtos ir nekilnojamajam kultūros paveldui išsaugoti ir naudoti.

Planavimo **tiksiai** – optimalios urbanistinės struktūros numatymas, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas, Palangos miesto tarybos 2000 m. gegužės 25 d. sprendimo Nr. 32 1 punktu patvirtinto Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklype S. Nėries g. 15, Palangoje.

Teritorijos naudojimo **tipas: mišri centro teritorija (GC)** (kitos paskirties žemė).Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – **kitos paskirties žemė**, esama nekeičiama;

Žemės sklypo naudojimo **būdas: daugiabučių (G2)** gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, žemės naudojimo būdo turinys – Žemės sklypai, skirti daugiabučių paskirties pastatams ir įvairių socialinių grupių paskirties pastatams.

Žemės **sklypo plotas - 1272 m<sup>2</sup>**, ribos nekeičiami. Žemės sklypo ribos dėl koordinačių transformacijų gali būti tikslinamos atliekant kadastrinius matavimus.

Leistinas žemės sklypo **užstatymo tankumas – 0,25%**.

Leistinas žemės sklypo **užstatymo intensyvumas – 0,60**.

Leistinas **pastatų aukštis – iki 11,07** pagrindinis pastatas ir iki 7,41 pagalbinis pastatas.

Priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto - G -40%

Užstatymo tipas – kitas užstatymas (kt).

Atsižvelgiant į tai kad pagal Teritorijų planavimo normas (patv. LR aplinkos ministro 2014-01-01 įsakymu Nr. D1-7), [31.1]Sodybinis užstatymas – 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. [31.8.] galimi ir kiti teritorijų užstatymo tipai. Rengiamu TPD, papildomuose reikalavimuose nurodoma: sklype statomas vienas 3 butų gyvenamas namas. Papildant sklypo užstatymą pagalbinio pastatu, jų architektūros stilius ir apdailos medžiagos turi formuoti architektūrinį ansamblį su esamu pastatu ir sudaryti sodybinio užstatymo architektūrinį urbanistinį užstatymo pobūdį.

Komunalinių ar vietinių inžinerinių tinklų prisijungimo sąlygos – vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų, dujų, elektros, telefono ryšio tinklai- jungiami prie miesto tinklų. Pastatų ir vandens šildymas – centralizuotas arba vietiniais šildymo katilais kurui naudojant dujas arba Šilumos gamyba naudojant ekologiškus energijos šaltinius (geoterminė energija, saulės energija, elektra ir kiti atsinaujijantys energijos ištekliai, išskyrus kietąją biomasę). Atsinaujinantys energijos šaltiniai - geoterminiai grežiniai.Vietinių katilų įranga turi būti sertifikuota Lietuvos Respublikoje ir remtis pažangiausiomis aplinkos taršą mažinančiomis technologijomis.

Buitinių atliekų šalinimo būdas - Palangos savivaldybės organizuojama komunalinių atliekų tvarkymo sistema.

### Papildomi reglamentai:

a) - gamtos, saugomų teritorijų ir nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos ir teritorijos naudojimo reglamentai: planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Su saugomomis teritorijomis ir kitais svarbiais objektais nesiriboja. Sklypas patenka į Palangos miesto istorinę dalį. Valstybės saugoma, unikalus objekto kodas 12613. Vykdam planavimą ir numatomą veiklą nepažeisti minimų kultūros vertybių nustatytų apsaugos tikslų ir vertingųjų savybių bei vadovautis . Planuojamų žemės judinimo darbų vietoje reikalingi archeologiniai tyrimai pagal PTR 2.13.01:2022 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ nustatytus reikalavimus.

b) teritorijos užstatymo urbanistiniai ir architektūros reikalavimai: siekiant kontekstualumo ir susiformavusio Palangos kurorto įvaizdžio išsaugojimo, rekomenduojama naudoti natūralias statybines medžiagas (medį, keramines plytas, tinką), spalviniame sprendime – Žemaitijos regiono tradicinę spalvinę gamą. Sklype statomas vienas 3 butų gyvenamas namas. Papildant sklypo užstatymą pagalbiniu pastatu, jų architektūros stilius ir apdailos medžiagos turi formuoti architektūrinį ansamblį su esamu pastatu ir sudaryti sodybinio užstatymo architektūrinį urbanistinį užstatymo pobūdį. Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Planuojami pastatai savo tūriu ir fasadų medžiagiškumas turi derėti tarpusavyje. Tvoru tarp sklypu aukštis 1,5. Takų dangoms naudojamos natūralios medžiagos: žvyro, akmens, klinkerio plytų dangos, leistinos betono trinkelės Žemės sklypų užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas.

c) susisiekimo komunikacijų, skirstomųjų tinklų išdėstymas: Inžinerinė infrastruktūra detalizuojama derinant su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis, konkrečiam planuojamam objektui. Automobilius parkuoti numatoma sklypo ribose. Konkrečios parkavimo vietos planuojamos kitame projektavimo etape konkrečiam planuojamam objektui pagal galiojančius STR reikalavimus. 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) laikinų statinių ir prekybos įrenginių vietų išdėstymas sprendžiamas pagal Laikinių statinių ir prekybos įrenginių vietų išdėstymo Palangos mieste SP reikalavimus (T00077701, 2016-01-06). Vizualinė informacija ir išorinės reklama planuojama ir įrengiama vadovaujantis Palangos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos SP nuostatomis(T00071344, 2014-05-13). Planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemonės ir kitus kilnojamuosius objektus, įrenginius.

e) specialios žemės naudojimo sąlygos:

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis - 0.0126 ha;

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 20 kv. m;

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 9 kv.m, 12 kv. m, 3 kv. m;

Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis) - 0.1272 ha

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.1272 ha;

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 0.1272 ha.

### **Servitutai.** Nenustatoma.

Servitutas yra daiktinė teisė, Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 4.111 straipsnio 1 dalyje apibrėžiama kaip teisė į svetimą nekilnojamąjį daiktą, suteikiama naudotis tuo svetimu daiktu (tarnaujančiuoju daiktu), arba to daikto savininko teisės naudotis daiktu apribojimas, siekiant užtikrinti daikto, dėl kurio nustatomas servitutas (viešpatuojančiojo daikto), tinkamą naudojimą. CK 4.112 straipsnio 1 dalyje reglamentuojama, kad servitutu suteikiamos servituto turėtojui konkrečios naudojimosi konkrečiu svetimu daiktu teisės arba atimamos iš tarnaujančiojo daikto savininko konkrečios naudojimosi daiktu teisės. CK 4.113 straipsnio 1 ir 2 dalyse nustatyta, kad servituto

suteikiamos teisės turi būti įgyvendinamos pagal tikslinę paskirtį, kad būtų kuo mažiau nepatogumų tarnaujančiojo daikto savininkui. Servituto turėtojas, įgyvendindamas servituto suteikiamas teises, privalo nepažeisti kitų savininkų teisių.

Servitutas pagal poreikius gali būti nustatytas konkrečiam planuojamam objektui, pvz. tinklų apsaugos zonų ribose, Vadovaujantis CK 4.124 straipsnio 1 dalimi, servituta gali nustatyti įstatymai, sandoriai ir teismo sprendimas, o įstatymo nustatytais atvejais – administracinis aktas. Nustatant servituta, svarbu laikytis tarnaujančiojo ir viešpatuojančiojo daiktų savininkų interesų proporcingumo. Vienas proporcingumo reikalavimų yra tas, kad tarnaujančiajam daiktui gali būti nustatomi tik tokie ir tokios apimtys ar dydžio suvaržymai, kurie būtini siekiant užtikrinti viešpatuojančiojo daikto tinkamą naudojimą pagal paskirtį, t. y. suvaržymas turi sukelti kuo mažesnius nepatogumus tarnaujančiojo (to, kurį apriboja) daikto savininkui ir užtikrinti viešpatuojančiojo daikto savininkui galimybę juo naudotis.

## **PASTABA.**

Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai.

Vadovautis statybos techniniu reglamentu STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“.

Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ [3.2]. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas laikantis reikalavimo, kad kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui, viršijančiam 8,5 m aukščio ribą, atstumas nuo žemės sklypo ribos didinamas po 0,5 m.

Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Neišlaikant minimalių atstumų nuo gretimo sklypo ribos iki esamų pastatų, galimas tik esamų pastatų remontas. Statinio rekonstravimo atveju rašytiniai besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų sutikimai (susitarimai) neprivalomi, jei nemažinamas esamas atstumas nuo rekonstruojamo statinio esamų konstrukcijų (neįskaičiuojant apšiltinamojo sluoksnio storio) iki besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) ribų ir (ar) naujos konstrukcijos įrengiamos teisės aktų nustatytais atstumais iki besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) ribų.

Planuojamų pastatų skaičių (tikslinama TP rengimo metu): 1-2. Vienas 3 butų gyvenamas namas, papildant sklypo užstatymą pagalbinio pastatu. Esamas pagalbinis pastatas griaušanas, pagal poreikius gali būti statomas pakalbinis pastatas numatytoje užstatymo zonoje išlaikant 3 m nuo sklypo ribų.

Planuojant pastatų tūrius taikomi paskutinės redakcijos teisiniai ir norminiai aktai reglamentuojantys projektavimą ir statybą. Turi būti užtikrinti visi STR normomis, aplinkos apsaugos normatyviniais dokumentais, Lietuvos higienos normų ir kitų sveikatos priežiūros, gaisrinę saugą reglamentuojančių teisės aktais nustatyti reikalavimai

Inžinerinių tinklų apsaugos zonose draudžiama vykdyti statybos darbus, esant būtinumui, parengti inžinerinių tinklų perkėlimo projektą ir suderinti su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis; Nutiesus inžinerinius tinklus žemės sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Želdinių tvarkymą nustato Lietuvos Respublikos želdynų įstatymas ir kiti teisės aktai. Esant poreikiui, medžių tvarkymo būdas sprendžiamas techninių projektų rengimo metu. Numatant sklypo plano sprendiniuose medžių kirtimą, persodinimą ar kitokį pašalinimą, želdinių atkuriamąją vertę atlygina statytojas (užsakovas), vadovaudamasis Palangos miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos ir priežiūros komisijos išvada. Vadovautis Želdynų įrengimo ir želdinių veisimo taisyklėmis, patvirtintomis LR aplinkos ministro 2022 m. sausio 18 d įsakymu D1-10. Vadovaujantis Želdinių apsaugos, vykdant statybos darbus, taisyklių, patvirtintų LR Aplinkos ministro 2010-03-15 įsakymu Nr. D1-193, 7.9.punkto nuostatomis, statytojas privalo nekasti tranšėjų (kabelio, vandentiekio ir

kanalizacijos vamzdžių ir kt. įrenginių tiesimui) arčiau kaip 3 m nuo medžio kamieno, kurio diametras didesnis kaip 15 cm, arčiau kaip 2 m, kai kamieno diametras iki 15 cm ir arčiau kaip 1,5 m – nuo krūmų, skaičiuojant atstumą nuo kraštinio stiebo.

Atsižvelgiant į kriterijus, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniems, sklypuose saugotinių želdynų plotas sutapatinamas su privalomųjų želdynų teritorijos plotu. VADOVAUJANTIS LR ŽELDYNŲ ĮSTATYMO NUOSTATOMIS GRUNTO IR ŽOLĖS SUTVIRTINIMO GROTELĖS – ŽOLĖS/VEJOS KORYS NEĮEINA Į ŽELDINIŲ SĄVOKĄ. Ne mažiau 10 proc. želdinių ploto turi būti skiriama aukštaūgiams augalams.

### **PLANUOJAMOS TERITORIJOS VYSTYMO IR TVARKYMO KONCEPCIJA. Statinių paskirtys.** (Pagal STR 1.01.03:2017):

2. Daugiabučių 2.1. Daugiabučių Daugiabutis namas (pastatas, kurį sudaro trys ir daugiau butų ir prireikus – bendro naudojimo patalpos. Daugiabučiame name gali būti ir pagalbinio ūkio paskirties patalpos).

9. Pagalbinių 9.1. Pagalbinių ūkio, sandėlis, garažas, vasaros virtuvė, dirbtuvės, pirtis, požeminis sandėlis (priedanga) ir kiti pastatai, atitinkantys paskirties aprašymą (pagalbinių ūkio pastatas, tarnaujantis pagrindiniam daiktui (jo priklausinys). Kaip vienas Nekilnojamojo turto kadastro objektas (statinys) formuojamas pastatas, atskirais Nekilnojamojo turto kadastro objektais (patalpomis) neskaidomas, gali būti statomas tik kaip pagrindinio pastato priklausinys. Tokio pastato įregistruoti kaip savarankiško Nekilnojamojo turto kadastro objekto, jei nėra pagrindinio pastato, negalima).

Visų žemės naudojimo būdų žemės sklypuose, kuriuose galima savarankiškų statinių statyba, galima ir jų priklausinių statyba bei statiniams aptarnauti skirtų inžinerinės infrastruktūros statinių statyba.

**Planuojamos teritorijos inžineriniai tinklai.** Inžinerinė infrastruktūra sukurta. Tinklai jungiami prie esamų (suplanuotų) bendramiestinių tinklų. Visų inžinerinių tinklų apsaugos juostose ūkinė veikla vykdoma griežtai laikantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo ir poįstatyminių aktų apribojimų.

**Automobilių parkavimas.** Automobilius parkuoti numatoma sklypų ribose, požeminėje ar atviro tipo automobilių saugykloje. Konkrečios parkavimo vietos planuojamos kitame projektavimo etape konkrečiam planuojamam objektui pagal galiojančius STR reikalavimus. Minimalus planuojamų parkavimo vietų skaičius nustatomas atsižvelgiant į STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelės reikalavimus.

**Žaidimo aikštelės.** Konkrečios sporto, vaikų žaidimo ir poilsio aikštelių vietos sprendžiamos techninio projekto rengimo metu, užtikrinant HN 131:2015 „Vaikų žaidimų aikštelės ir patalpos. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“ nustatytus apribojimus.

### **PLANUOJAMOS TERITORIJOS INŽINERINIAI TINKLAI.**

Visų inžinerinių tinklų apsaugos juostose ūkinė veikla turi būti vykdoma griežtai laikantis apribojimų, numatytų specialiosiose žemės ir miško naudojimo sąlygose ("Lietuvos Respublikos specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas" bei kiti galiojantys teisės aktai). Trečiųjų šalių interesai neturi būti pažeidžiami.

Servitutai gali būti nustatomi projektuojamų, statomų, esamų bei perkeliamų tinklų apsaugos zonų ribose. Privačiame žemės sklype servitutai nustatomi, sudarant neterminuotą sutartį su žemės savininkais. Valstybės ar savivaldybės valdomoje žemėje servitutai nustatomi administraciniu aktu. Inžinerinių tinklų apribojimai, jų plotai planuojamos teritorijos viduje turi būti tikslinami/nustatomi nutiesus/pertvarkius inžinerinius tinklus, bei teisės aktų nustatyta tvarka ar kadastrinių matavimų metu. Inžinerinių tinklų apsaugos zonose draudžiama vykdyti statybos darbus, esant būtinumui, parengti inžinerinių tinklų perkėlimo projektą ir suderinti su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis

**Rengiant (statybos ar rekonstrukcijos) techninius darbo projektus naujų tinklų tiesimui ar esamų iškėlimui gauti ir vadovautis tinklus eksploatuojančių žinybų sąlygomis.**

## RYŠIAI.



Nauji tinklai neplanuojami. Kitame etape, pagal poreikį gavus sąlygas gali būti planuojami tinklai ar esamų iškėlimas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos elektroninių ryšių įstatymu, elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklėmis, Telia Lietuva, AB išduotomis techninėmis sąlygomis. Telekomunikacijų tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei į gatvės važiuojamąją dalį.

## ŠILUMOS TIEKIMAS.

Pagal Palangos miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo (patvirtinta Palangos miesto savivaldybės tarybos 2022-04-07 sprendimu Nr. T2-101) sprendinius, planuojama teritorija patenka į centralizuoto šilumos tiekimo zoną. Vadovautis Palangos miesto specialiuoju šilumos ūkio pasirinkus centralizuotą šilumos tiekimą, kreiptis į UAB „Palangos šilumos tinklai“ dėl naujų, rekonstruojamų, kapitališkai remontuojamų pastatų, planuojamoje teritorijoje, šilumos įrenginių prijungimo sąlygų išdavimo.

Ekologiški šildymo būdai: geoterminė energija, saulės energija, elektra ir kt yra galimi visoje teritorijoje. Šildymo būdo parinkimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu.



Šioje zonoje naujai statomų pastatų savininkai (šilumos vartotojai) turi teisę pasirinkti alternatyvių energijos rūšių šilumos tiekėjus (geoterminė energija, saulės energija, elektra ir kt.) bei įsirengti vietinę šildymo sistemą, neviršijant leidžiamo neigiamo poveikio aplinkai pagal galiojančias taršos normas. Prieš išduodant statybą leidžiantį dokumentą, teritorijoje esami šilumos ir karšto tiekimo tinklai iškeliami iš statinių statybos zonos ribos. Tinklų iškėlimas bei šildymo būdo parinkimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, numatoma apsvarstyti prijungimą prie centralizuoto šilumos tiekimo sistemos.

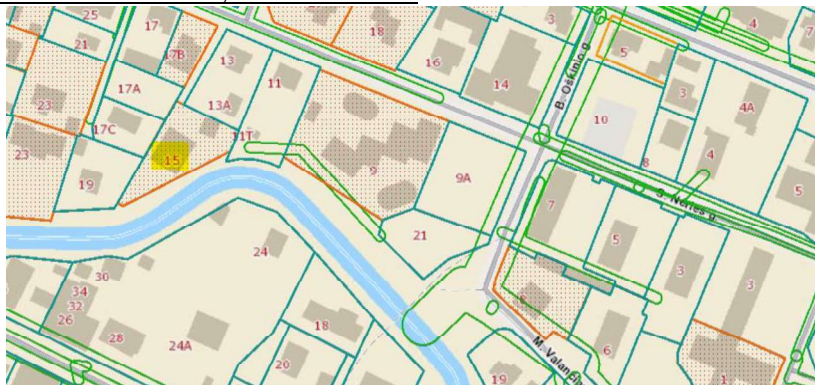
## DUJOS. ELEKTRA.



Planuojamos teritorijoje ir gretimybėje yra esami dujotiekio ir elektros tinklai. Pastatai pajungti (bus

prijungti) prie esamų skirstomųjų elektros tinklų. Vartotojų patikimumo kategorijos – III kat. Nauji (elektros ir dujų ) tinklai ir esamų iškėlimas iš užstatyti leidžiamos teritorijos konkretizuojami techninio darbo projekto rengimo stadijoje. Vykdomas projektavimo ir statybos darbus būtina išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų pagal (LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93).

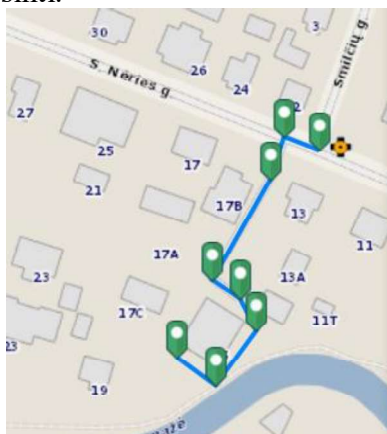
**VANDENTIEKIS, NUOTEKOS:**



- Suskystintų dujų įrenginių AZ
- Geodezinių ženklų AZ
- Melioracijos sistemų AZ
- Meteorologinių aikštelių AZ
- Meteorologinių radiolokatorių AZ
- Požeminių H2O vandenviečių AZ
- Vandens stočių AZ
- Šilumos perdavimo tinklų AZ
- Vandens tiekimo ir nuotekų AZ
- Molėtų observatorijos AZ
- Susisiekimo objektai

Vandentiekio lietaus ir buitinių nuotekų tinklai išvystyti jungiami prie esamų tinklų Neringos ir (ar) Kastyčio gatvėje. Nauji tinklai ir esamų iškėlimas iš užstatyti leidžiamos teritorijos planuojami - konkretizuojami rengiant techninį darbo projektą konkrečiam planuojamam objektui. **Naujai planuojami vandentiekio tinklai turi būti skirti ir gaisrų gesinimui.**

Gaisrų gesinimas. Gaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Galimų išorės gaisrų gesinimui numatomas vanduo galės būti imamas iš esamų suplanuotų ir naujai įrengtų priešgaisrinių hidrantų. Esami hidrantai yra žiediniame vandens tinkle - pirmajai kategorijai priskiriami komunaliniai vandentiekiai, tiekiantieji vandenį ir gaisrams gesinti.



Meters

Measurement Result

**133 Meters**

Clear

**Priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija.**

Measurement

Meters

Measurement Result

**2,006.1 Meters**

Clear

Press CTRL to enable snapping

Palangos priešgaisrinės gelbėjimo tarnyba

Planoja

Sklype planuojams užstatymas pastatais kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė nei 15 m.

Kelias privažiuoti prie pastatų įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu.

Jie įrengti taip, kad vandens tiekimas dėl avarijos sustotų ne ilgiau kaip 10 min., o siurblinės atitinka Reglamento 382 punkto reikalavimus. **Naujai planuojami vandentiekio tinklai turi būti skirti ir gaisrų gesinimui.**

Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m. Gaisrų gesinimo įranga turi tenkinti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ (aktuali redakcija 2014-01-06 TAR, dok. Nr. 45), 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-995/1-312 „Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo“ reikalavimus ir gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės, patvirtintas Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2011-02-22 d. įsakymu Nr. 1-64 (aktuali redakcija). Vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“, visuomeninės paskirties statinys ir jo priklausiniai, projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių nuostatomis. Žaibosauga projektuojama ir įrengiama vadovaujantis STR 2.01.06:2009 „Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo“. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo privaloma ir šio reglamento reikalavimai taikomi naujai projektuojamiems, statomiems, rekonstruojamiems ar kapitališkai remontuojamiems visų paskirčių statiniams, įvertinus riziką pagal LST EN 62305-2 „Apsauga nuo žaibo. 2 dalis. Rizikos valdymas“ reikalavimus, išskyrus: visų paskirčių nesudėtingiems statiniams; gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatus (namus); gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatus (namus); pagalbinių ūkio paskirties pastatus; susisiekiimo komunikacijas; inžinerinius tinklus; kitus statinius. Kitiems statiniams išorinė statinių apsauga nuo žaibo projektuojama ir įrengiama, jeigu tai numato kiti teisės aktai arba statytojo (užsakovo) pageidavimu. Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I, išlaikant atstumus tarp pastatų (6 m). Gaisro plitimas į gretimus pastatus turi būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas). Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindi-niuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius darbo projektus. Techninio darbo projekto rengimo etape būtina tiksliai nustatyti pastatų ugniaatsparumo laipsnius ir paskaičiuoti maksimalius leistinus gaisrinio skyriaus plotus. Jei reikalinga gaisro plitimas į kitus statinius gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (toliau – priešgaisrinė siena (ekranas), kurios atskiria gretimus statinius ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje kilęs gaisras neišplistų į už jos esantį gretimą statinį. Priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys turi būti ne mažesni kaip didesniojo statinio išoriniai matmenys arba įrengiamų priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys parenkami atsižvelgiant į gaisro šiluminio poveikio plitimo galimybes.

**ATLIEKOS.** Planuojamoje teritorijoje numatyta rekomenduojama atliekų konteinerių stovėjimo vieta, gali būti tikslinamos techninio darbo projekto metu, vadovaujantis minimalių komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimais (patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012-10-23 įsakymu Nr. D1-857) bei kitais teisės aktais reglamentuojančiais jų projektavimą ir įrengimą. Atliekų tvarkymas vykdomas vadovaujantis LR Atliekų tvarkymo įstatymu Nr. VIII-787 (aktuali redakcija). Konteinerių parametrai ir tipas bus derinami su Palangos miesto savivaldybės administracija ir atitiks Palangos miesto savivaldybės teritorijoje šiuo metu eksploatuojamų konteinerių tipus bei parametrus. Atliekos bus rūšiuojamos teisės aktų bei Palangos miesto savivaldybės nustatyta tvarka ir pagal sutartis su atliekų išvežėjais išvežamos į atliekų sąvartyną. Vadovaujantis minimalių komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimais.

## **ATITIKIMAS AUKŠTESNIO LYGMENS KITŲ TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ SPRENDINIAMS.**

**Palangos miesto bendrasis planas** (reg Nr. 000251000420).

Siūlomo urbanistinio draustinio teritorijoje, jo apsaugos zonos teritorijoje, sutampančioje su kultūros

vertybės – Palangos miesto istorinės dalies U2 ribomis (Žr. br. Nr. 2. „Kultūros vertybės, švietimo, sveikatos ir kultūros infrastruktūra“) Lietuvos Respublikos kultūros paveldo objektų sąrašė nurodytų objektų ir jų apsaugos zonų teritorijose, kitose saugomose teritorijose **veikla reglamentuojama nekilnojamojo kultūros paveldo apsauga ir kitų saugomų teritorijų apsauga reglamentuojančiais teisės aktais bei saugomų teritorijų SP.**

Planuojama teritorija, pagal funkcines zonos spalvinį sprendimą, yra kurorto centro teritorijoje. **P10** rajone (svarbiausieji režimai - 13: įvertinti Palangos „Baltijos Aktimos“ mineralinio vandens vandenvietę - planuojama teritorija nepatenka į šios vandenvietės apsaugozonas ir juostas; 14: įvertinti Palangos miesto istorinės dalies U2 teritorijai taikomus specialiuosius planus; 27: miesto centro plėtos po 2015 metų teritorijoje galimas „kurorto centro ir kurorto pcentrių“ reglamentų taikymas modernizuojant teritorijas laikotarpyje iki 2015 metų.) - mišrios kurorto centro teritorijos, kurioms keliami ypatingi reikalavimai pastatų ir viešųjų erdvių architektūrai ribose.

Kurorto centro teritorijoje galimos žemės naudojimo paskirtys yra: **gyvenamoji**, visuomeninė, komercinė, inžinerinės infrastruktūros, rekreacinė ir bendro naudojimo.

Maksimalus užstatymo intensyvumas sklype: gyvenamosios paskirties - 1,0; negyvenamosios paskirties - 1,8.

Planuojama teritorija (žemės sklypas) yra degraduotos gamtinio karkaso teritorijos (S) ribose. Pagal gamtinio karkaso nuostatus: Gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto, išskyrus miestuose ir miesteliuose teritorijų planavimo dokumentuose numatytoje visuomeninės paskirties teritorijose, kuriose, įvertinus teritorinę erdvinę kraštovaizdžio struktūrą ir geoekologinį potencialą, užstatymo tankis pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose gali būti padidintas iki 50 procentų į gamtinio karkaso teritoriją patenkančio sklypo (jo dalies) ploto. Stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų (jų dalies) užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais priklausomųjų želdynų normos didinamos Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. Nr. D1-694 įsakymu „Dėl Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, nustatyta tvarka.

Palangos miesto Bendrojo plano aiškinamajame rašte nurodyta:

Vadovaujantis Palangos miesto valdybos 1996 12 13 sprendimu Nr. 334, Palangos miesto savivaldybės teritorijoje nustatytos vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos. BP brėžiniuose tiksliai nurodyti šių juostų nėra techninių galimybių, tačiau rengiant kitos rūšies TPD, būtina išlaikyti šias vandens telkinių pakrantės apsaugos juostas: Šventosios upės pakrantės – 30 m, ties sodininkų bendrijų „Būtingė“ ir „Darba“ sodų sklypais – 10 m, Ražės upės pakrantės – 30 m, užstatytoje miesto dalyje – 10 m, Žiogupio, Ošupio upelių – 15 m. 2023 m. rugpjūčio 31 d. Palangos miesto savivaldybės taryba sprendimu Nr. T2-237 pakeitė Palangos miesto Valdybos 1996 m. gruodžio 13 d. sprendimo [Nr. 334](#) „Dėl vandens telkinių apsaugos juostų tvirtinimo“ 1.2 punktą ir jį išdėstytė taip: „1.2. Ronžės upės pakrantės – 30 m. Užstatytoje miesto dalyje – 10 m. Centrinėje miesto dalyje nuo Plytų g. iki Vytauto g. (pietinėje upės pusėje) ir nuo Vytauto g. iki Birutės al. (šiaurinėje upės pusėje), kai prie paviršinio vandens telkinio yra įrengta arba numatoma įrengti bendro naudojimo krantinę ir (arba) kitą viešą rekreacinę įrangą (statinius), **apsaugos juostos plotis – 5 m**, statybos zonoje, patenkančioje į šį atstumą, galimos tik išsikišusios pastato dalys ne žemiau kaip 3 m aukštyje nuo suplanuoto žemės paviršiaus;“.

*Sprendinių koregavimas neprieštarauja Bendrojo plano sprendiniams Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo 2, 21, 22 straipsniams ir Gamtinio karkaso nuostatams.*

Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613, kitas kodas U2), Palangos miesto, nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo teritorijų planavimo dokumentas – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planas bei paveldotvarkos projektas.

Nustatomas saugojimo režimas – Tausojamojo naudojimo saugojimo režimas (**T2**). **2. Leistinas statiniu aukštis: E1** – esamas, leistinas esamų pastatų aukščio padidinimas 10%; **2 a. su mansarda/ 12 m** - aukštingumas/maksimalus leistinas pagrindinio namo aukštis (taikoma naujai statomiems pastatams); **1 a. su mansarda/ 8 m** - aukštingumas/maksimalus leistinas pagalbinio pastato aukštis (taikoma naujai statomiems pastatams). **Žemės sklypo užstatymo tankis: E/\*\*** – esamas/ tankiau negu bendrų reikalavimų 3 punkte užstatytų sklypų užstatymo rekonstrukcija rekomenduojama mažinimo kryptimi; „**X**“ % – leistinas maksimalus užstatymo tankis nustatomas pagal bendrų reikalavimų 3

punktą. **Žemės sklypo užstatymo intensyvumas** – neregamentuojamas.

Leistini tvarkomieji statybos darbai: - remontas; - rekonstravimas; - nevertingu statiniu griovimas; - nauja statyba.

Reikalavimai pastatų architekturai: Siekiant kontekstualumo ir susiformavusio Palangos kurorto ivaizdžio išsaugojimo, išorės apdailai rekomenduojama naudoti tradicines statybines medžiagas (medį, keramines plytas, tinką), spalviniame sprendime – Žemaitijos regiono tradicine spalvine gama.

Sklypų teritorijose dangoms naudotinos natūralios medžiagos: žvyro, akmens, klinkerio plytų dangos, leistinos betono trinkelės; Būtina numatyti 25% nuo viso žemės sklypo ploto želdynams, įskaitant vejas ir glynus; Sklypu ribos prie gatvės gali būti žymimos tik želdiniais, tvoru tarp sklypu aukštis 1,5.

**Planuojamų žemės judinimo darbų vietoje reikalingi archeologiniai tyrimai pagal PTR 2.13.01:2011** „Archeologinio paveldo tvarkyba“ nustatytus reikalavimus.

Sodybinio išplanavimo teritorijose saugomas užstatymo morfotipas, kuri be statiniu dydžio ir užstatymo tankumo parametrų apibrėžia ir statiniu išdėstymas sklype, jų dydžio tarpusavio santykis: pagrindinis gyvenamas namas statomas (kaip taisyklė) prie gatvės, išlaikant susiformavusią užstatymo liniją; antrasis pastatas statomas sklypo gilumoje prie sklypo ribos; orientacinis pastatas (pagrindinio namo ir antrojo pastato) turio santykis ~ 3:1.

*Sprendinių koregavimas neprieštarauja SP sprendiniams.*

## **PLANUOJAMOS ŪKINĖS VEIKLOS POVEIKIO APLINKAI IR VISUOMENĖS SVEIKATAI VERTINIMAS**

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu ir LRV patvirtintu 2004-08-18 nutarimu Nr. 967 „Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ detaliojo plano rengimo metu planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas ir/ar atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo bei vertinimas ir/ ar atranka strateginiam pasekmių aplinkai vertinimui atlikti neatliekama, kadangi planuojama ūkinė veikla neatitinka kriterijų, dėl kurių turi būti atliekamas vertinimas/atranka. Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos potencialių geologinės aplinkos taršos židinių žemėlapiu duomenimis gretimose teritorijose pavojingų veikiančių taršos objektų nėra.

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. Planuojama ūkinė veikla neturės įtakos dirvožemio ištekliams ir žemės ūkio naudmenoms. Numatyta ūkinė veikla neturės neigiamų socialinių-ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai.

Ūkinė veikla trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygų nepablogins. Neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai ir gyventojų sveikatai, gyventojų saugai, susisiekimui, nelaimingų atsitikimų rizikai, sveikatos priežiūrai ir socialinių paslaugų prieinamumui, gyventojų ir darbuotojų elgsenos ir gyvenamosios veiklos, vandens ir maisto kokybei neturės.

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) teritorinio planavimo dokumentų nuostatoms. Gerinama aplinka - planuojama veikla sudarys ilgalaikį teigiamą poveikį estetiniam vaizdui.

