

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA (DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI)

Reikalavimai ir apribojimai planuojamai ūkinei veiklai ir jos įtaka aplinkai bei gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai aprašyti aiškinamojo rašto sprendiniuose ir gale pridedamas įstatymų ir norminių dokumentų sąrašas.

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai:

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.

Rengiamu detaliuoju planu koreguojami Palangos miesto tarybos 2000 m. gegužės 25 d. sprendimo Nr. 32 1 punktu patvirtinto Palangos miesto centrinės dalies detaliuojo plano sprendiniai žemės sklypuose Ajerų g. 30, Ajerų g. 32, Palangoje.

Detaliuojo plano 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 nekilnojamam kultūros paveldui išsaugoti ir naudoti.

Detaliuojo plano tikslai – optimalios urbanistinės struktūros numatymas, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, žemės sklypų padalinimas, naudojimo būdo keitimas, teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas, Palangos miesto tarybos 2000 m. gegužės 25 d. sprendimo Nr. 32 1 punktu patvirtinto Palangos miesto centrinės dalies detaliuojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Ajerų g. 30, Ajerų g. 32, Palangoje.

Planuojama ūkinė veikla – poilsio ir gyvenamosios paskirties pastatų statyba ir eksploatacija.

Pagal Palangos miesto bendrąjį planą planuojama teritorija patenka į kurorto paslaugų ir kompleksų teritorijų su galima gyvenamąja statyba funkcinę zoną, kurios vyraujantys požymiai - teritorijos, skirtos visuomenės poreikiams, kurorto paslaugoms: socialinei veiklai, aptarnavimo ir paslaugų veiklai (prekybos, parodų, kongresų, sporto, turizmo, pramogų, rekreacijos, mokslo, sveikatos apsaugos, rehabilitacijos, maldos namų), krašto apsaugai, civilinei saugai, gelbėjimo tarnyboms, gyvenamajai statybai. Vadovaujantis Plaušės teritorijos, Palangos miesto bendrajame plane pažymėtos kaip P4 kvartalas, architektūrinės-urbanistinės ir inžinerinės plėtros specialiuoju planu, galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; rekreacinės teritorijos.

Pastatų aukštų skaičius, sklypų užstatymo tankumas, intensyvumas, priklausomųjų želdynų plotas nustatomas vadovaujantis Plaušės teritorijos, Palangos miesto bendrajame plane pažymėtos kaip P4 kvartalas, architektūrinės – urbanistinės plėtros specialiuoju planu.

Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017): 6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai; 6.2. gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai; 7.13. poilsio paskirties pastatai.

Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede, bei reglamento STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priede. Mažiausias atstumas nuo visuomeninės paskirties statinių iki 8,5 m aukščio iki gretimo sklypo ribos turi būti 3 m. Aukštesniems visuomeninės paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko (valdytojo) sutikimas raštu

Servitutai:

Sklypas Nr. 01:

SI 215 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) – 34 m²;

SI 222 Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – 34 m²;

207 Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – esamas servitutas, įregistruotas 2004-12-30 Apskritis viršininko įsakymu Nr. 13.6-4682 - NAIKINAMAS *.

Sklypas Nr. 02:

S2 215 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) – 460 m²;

S2 222 Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – 460 m²;

S3 212 Servitutas - Servitutas - teisė ribotai naudotis sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams, tarnaujantis daiktas) - esamas servitutas, įregistruotas 2006-10-03 Apskritis viršininko įsakymu Nr. 13.6-5018.

*vadovaujantis topografinė medžiaga ir www.regia.lt duomenimis planuojamoje teritorijoje esamų inžinerinių tinklų nėra, todėl servitutą siūloma naikinti.

Servitutai tikslinami kadastrinių matavimų metu.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (2019-06-06 LR specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166):

Sklypas Nr. 01: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);

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

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); Aerodromo apsaugos zonos (III-1).

Sklypas Nr. 02: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);

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

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); Aerodromo apsaugos zonos (III-1); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtas skirsnis); Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktas skirsnis).

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu, sklypams nustatyta specialiosios žemės naudojimo sąlyga: Natūralios pievos bei ganyklos (VI skyrius, ketvirtasis skirsnis). Ši specialioji naikinama, nes teritorija pagal Palangos miesto bendrąjį planą ir Palangos miesto bendrajame plane pažymėtos kaip P4 kvartalas, architektūrinės – urbanistinės ir inžinerinės plėtros specialiojo plano sprendinius numatyta urbanizuoti.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos tikslinamos kadastrinių matavimų metu.

PAPILDOMI REIKALAVIMAI

Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai (tūrinis, erdvinis sprendimas, statybinės ir apdailos medžiagos):

- pastatai turi būti šiuolaikiškos architektūros. Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną.

Projektuojant pastatus kvartalo architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje. Planuojant statybos darbus ir parenkant architektūrinius sprendimus, turi būti tinkamai įvertintas kraštovaizdžio pobūdis (esama urbanistinė ir gamtinė aplinka), nesumenkintos, neužgožtos esamos kraštovaizdžio vertybės, statiniai turi derėti prie kraštovaizdžio;

- būtini dvišlaičiai stogai: stogo medžiagiškumas neribojamas, spalva - tamsiai ruda, stogo danga - čerpės;

- fasadų apdailai naudojamos įvairios medžiagos (stiklas, medis, apdailinė plyta ir t.t.);

- didėjant sklypams, pastatų tūriai turi būti skaidomi (vienas tūris - iki 500 m² bendrojo ploto), neblokuojami;
- sklypų aptvėrimui numatomos gyvatvorės iki 1.5 m.
- planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemonės ir kitus kilnojamuosius objektus/įrenginius, nesudėtingų statinių kategorijai priskiriamus pastatus.
- Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose (sklypo dalyse Nr. 1B ir Nr. 2B) galima statyti ne daugiau kaip po vieną gyvenamąjį namą. Rekreacinėse teritorijose (sklypo dalyse Nr. 1A ir Nr. 2A) galima ne daugiau kaip 3 poilsio paskirties pastatų statyba, neviršijant leidžiamų sklypo užstatymo reglamentų.
- planuojamos teritorijos dalyje, valstybinio miško pusėje nuo vakarinės sklypų ribos - 10 metrų, kurioje negalima statinių statyba.
- nuo esamų tvenkinių nustatoma 5 metrų apsaugos zona, kurioje negalima statinių statyba, medžių sodinimas.
- planuojant statybos darbus ir parenkant architektūrinius sprendimus, turi būti tinkamai įvertintas kraštovaizdžio pobūdis (esama urbanistinė ir gamtinė aplinka), nesumenkintos, neužgožtos esamos kraštovaizdžio vertybės, statiniai turi derėti prie kraštovaizdžio.
- Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto-gamtinio karkaso teritorijose: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose – 35 proc., rekreacinėse teritorijose – 50 proc. Vadovaujantis LR želdyno įstatymo nuostatomis grunto ir žolės sutvirtinimo grotelės – žolės/vejos korys neįeina į želdinių sąvoką. Priklausomasis želdynas – želdynas, esantis statiniams ir įrenginiams skirtame žemės sklype. Vadovaujantis LR želdynų įstatymu (patvirtintame 2007 m. birželio 28 d. Nr. X-1241 įstatymu) „Želdynas – ne mažesnis kaip 0,01 hektaro ne miško žemės plotas su želdiniais, kuriame gali būti vandens telkinių, želdynų statinių ir įrenginių, vejų ir gėlynų.“. Apželdinta sklypo teritorijos dalis užskaitoma, kai yra apsodinama želdiniais ir išskaičiuojama želdiniais užimamas žemės sklypo plotas.

Tūrinis pastatų išdėstymas:





Automobilių parkavimas:

- automobilių stovėjimo vietų poreikis prie numatomų statyti pastatų nustatomas pagal STR 2.06.04:2011 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai".

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

Inžineriniai tinklai:

Detalioju planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie centralizuotų Palangos miesto inžinerinių tinklų. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus - atstatyti. Detalioju planu numatomi inžinerinei infrastruktūrai ir inžinerinių komunikacijų plėtrai reikalingų teritorijų (koridorių) plotai. Tiksli inžinerinių tinklų vieta ir pasijungimas sprendžiamas rengiant atskirus techninius ir (ar) darbo projektus ir gavus tinklus prižiūrinčių ir eksploatuojančių institucijų technines sąlygas.

- **Vandentiekio tinklai:** detalioju planu vandens tiekimas numatomas pagal UAB „Palangos vandenys“ pateiktas teritorijų planavimo sąlygas. Teritorijos aprūpinimas vandeniu numatomas nuo esamų centralizuotų vandentiekio tinklų. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- **Nuotekų tinklai:** detalioju planu buitinių nuotekų tinklai sprendžiami pagal UAB „Palangos vandenys“ pateiktas teritorijų planavimo sąlygas. Buitinės nuotekos bus nuvedamos į esamus centralizuotus buitinių nuotekų tinklus. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- **Lietaus nuotekų tinklai:** lietaus nuotekas numatoma nuvesti į esamus centralizuotus lietaus nuotekų tinklus. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- **Elektros tinklai:** Pasijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- **Ryšių tinklai:** neplanuojami.
- **Dujotiekis:** neplanuojami.

- **Šildymas:** Vadovaujantis Palangos miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendiniais, planuojama teritorija pažymėta kaip necentralizuoto aprūpinimo šiluma zona, prioritetinis kuras – gamtinės dujos. Šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- **Melioracija:** Sklypai nemelioruoti.

Planuojamoje teritorijoje, pietu puseje yra melioracijos griovys, kuris bus kanalizuotas, o lietaus nuotekų tinklai nuvesti į centralizuotus lietaus nuotekų tinklus.

Esami inžineriniai tinklai, kurie patenka į statinių statybos zoną, turi būti iškeliami (sprendžiama techniniu projektu). Statinių statyba sklypuose galima tik iškėlus esamus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos zoną (sprendžiama techninio projekto metu).

Atliekos:

Atliekas numatoma surinkti sklypų ribose stovinčiuose konteineriuose. Konteineriai surenkami pagal gyventojų sutartis su atliekų išvežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną. Tikslios atliekų konteinerio (-ių) vieta (-os) nustatomos techninio projekto rengimo metu. Konteinerių ar talpyklų aikštelės turi būti padengtos vandeniui nelaidžia danga. Atliekų tvarkymas vykdomas vadovaujantis LR *Atliekų tvarkymo įstatymu* Nr. VIII-787 (galiojančia aktualia redakcija). Atliekų turėtojas šio 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.

Tvarkant atliekas statybų metu vadovautis LR AM 2006-12-29 įsakymu Nr. D1-637 „Dėl statybinių atliekų tvarkymo taisyklių patvirtinimo“ (galiojančia aktualia redakcija).

Susisiekimas:

Planuojama teritorija yra Palangos m. Planuojama teritorija integruota į Palangos miesto susisiekimo tinklą. Į planuojamą teritoriją patenkama per privažiavimą (D kat. gatvė, RL – 12 m), kuris integruotas į esamą Ajerų gatvę. Susisiekimo sistemos sprendiniai išspręsti besiribojančiose su planuojama teritorija gretimybėse arba teritorijų planavimo registre įregistruotais planavimo dokumentais: - Palangos m. transporto organizavimo ir gatvių raudonųjų linijų spec. Plano koncepcija (Palangos m. sav. tarybos 2015-05-28 sprendimu Nr. T2-166), - Plaušės teritorijos, Palangos miesto bendrajame plane pažymėtos kaip P4 kvartalas, architektūrinės – urbanistinės ir inžinerinės plėtros specialusis planas (Palangos m. sav. tarybos 2013-06-06 sprendimu Nr. T2-183); - Teritorijos tarp pravažiavimo, valstybinio miško ir žemės sklypų Tvenkinių g. 50, Tvenkinių g. 41 ir valstybinio miško, Palangoje, detalusis planas (Palangos m. sav. administracijos direktoriaus 2018-09-13 įsakymu Nr. A1-1200). Įvažiavimų į sklypus vietos preliminarūs, gali būti tikslinamos techninių projektų rengimo metu.

Parkavimas numatomas sklypų ribose. Automobilių stovėjimui planuojamos gali būti įrengiamos kiemo aikštelės ir (arba) pastatų tūriuose - garažuose. Automobilių vietų skaičius nustatomas techninių projektų rengimo metu, įvertinant STR 2.06.04:2011 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus.

Želdiniai:

Želdinių kiekis nustatomas vadovaujantis LR AM 2007 12 21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinė paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimu“ ir gamtinio karkaso nuostatais.

Planuojama teritorija patenka degraduoto gamtinio karkaso S zoną, kurioje turi būti užtikrinamas ne mažesnis už nustatytas normas atskirųjų ir priklausomųjų želdynų ploto įveisimas. Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų 8 punkto reikalavimais „Perstatant, pertvarkant kompaktiškai užstatytas (pažeistas, stipriai pažeistas (degraduotas)) gamtinio karkaso teritorijas miestuose, miesteliuose, kitose urbanizuotose ar urbanizuojamose teritorijose, išsaugomi esami pavieniai medžiai ir (ar) jų grupės, želdiniai, kiti natūralūs paviršiai...“, atsižvelgiant į šią nuostatą išsaugomi visi planuojamoje teritorijoje esantys želdiniai.

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, todėl parenkant medžių tvarkymo priemones turi būti įvertinti atstumai nuo medžio kamieno iki darbų ribos. Atsižvelgiant į tai, statinių statybos zona planuojama 3 m atstumu nuo esamų medžių kamienų.

Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu.

Detaliojo plano koncepcijos atitikimas aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams:

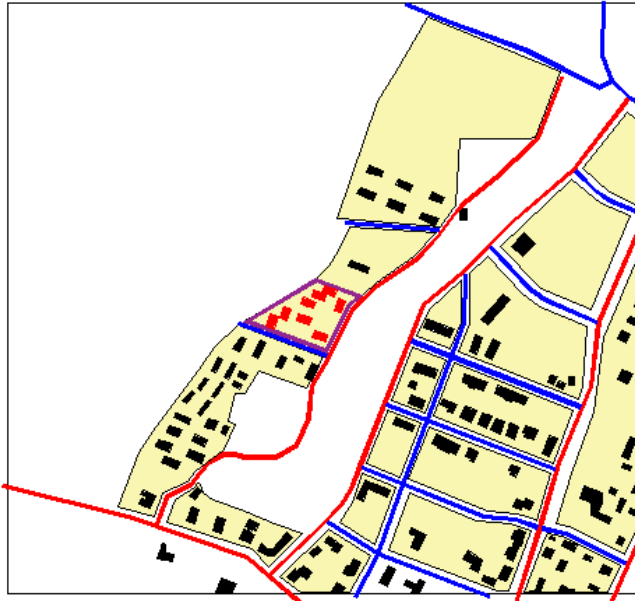
Pagal Palangos miesto bendrojo plano sprendinius, planuojamas žemės sklypas patenka į P4 kvartalo teritoriją – kurorto paslaugų ir kompleksų teritorijos su galima gyvenamąja statyba Vyraujantys teritorijos požymiai: teritorijos, skirtos visuomenės poreikiams, kurorto paslaugoms: socialinei veiklai, aptarnavimo ir paslaugų veiklai (prekybos, parodų, kongresų, sporto, turizmo, pramogų, rekreacijos, mokslo, sveikatos apsaugos, rehabilitacijos, maldos namų), krašto apsaugai, civilinei saugai, gelbėjimo tarnyboms, gyvenamajai statybai. Šiai teritorijai nustatyti sprendiniai – galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai – miškų ūkio paskirties; kitos paskirties: gyvenamosios teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, inžinerinės infrastruktūros teritorijos, rekreacinės teritorijos, bendro naudojimo teritorijos, teritorijos krašto apsaugos tikslams. Maksimalus pastatų aukštingumas P4 teritorijoje – 3 a. Maksimalus užstatymo intensyvumas gyvenamosios paskirties sklypams – 0.8, negyvenamosios paskirties sklypams – 1.6. **Palangos miesto tarybos 2000 m. gegužės 25 d. sprendimo Nr. 32 1 punktu patvirtinto Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimo žemės sklypuose Ajerų g. 30, Ajerų g. 32, Palangoje koncepcija atitinka Palangos miesto bendrojo plano sprendinius planuojamoje teritorijoje.**

Pagal Plaušės teritorijos, Palangos miesto bendrajame plane pažymėtos kaip P4 kvartalas, architektūrinės – urbanistinės ir inžinerinės plėtros specialiojo plano sprendinius, planuojami žemės sklypai patenka į kitos paskirties žemės G1 ir R teritorijas, iš kurių G1 teritorijose statinio aukštis nuo žemės paviršiaus metrais – 8,5, Maksimalus užstatymo tankumas sklype – 15%, maksimalus užstatymo intensyvumas sklype – 0.35. R teritorijose statinio aukštis nuo žemės paviršiaus metrais – 10,5, Maksimalus užstatymo tankumas sklype – 20%, maksimalus užstatymo intensyvumas sklype – 0.50. Specialiuoju planu visuose sklypuose į vakarus nuo Ajerų gatvės siūlomas želdinių kiekis – 40% nuo viso žemės sklypo ploto. **Palangos miesto tarybos 2000 m. gegužės 25 d. sprendimo Nr. 32 1 punktu patvirtinto Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimo žemės sklypuose Ajerų g. 30, Ajerų g. 32, Palangoje koncepcija atitinka Plaušės teritorijos, Palangos miesto bendrajame plane pažymėtos kaip P4 kvartalas, architektūrinės – urbanistinės ir inžinerinės plėtros specialiojo plano sprendinius teritorijoje.**

Palangos miesto tarybos 2000 m. gegužės 25 d. sprendimo Nr. 32 1 punktu patvirtinto Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimo žemės sklypuose Ajerų g. 30, Ajerų g. 32, Palangoje koncepcijos sprendiniai neprieštarauja aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentu, galiojančiu planuojamoje teritorijoje, sprendiniams.

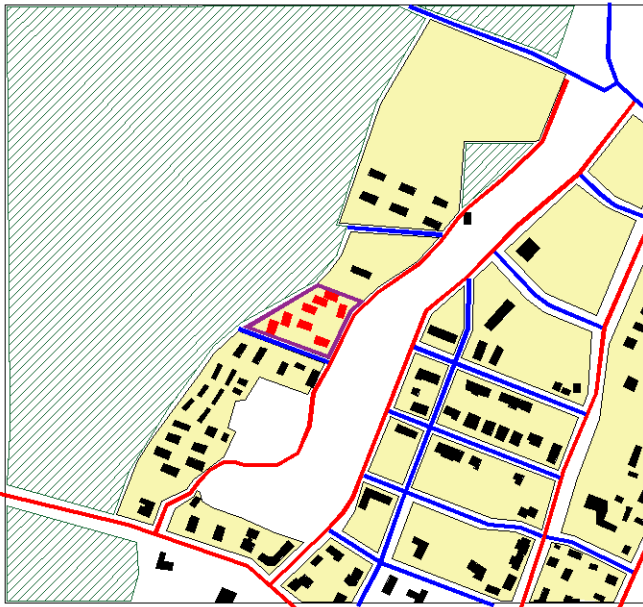
Urbanistinė analizė:

UŽSTATYMO TIPOLOGIJA



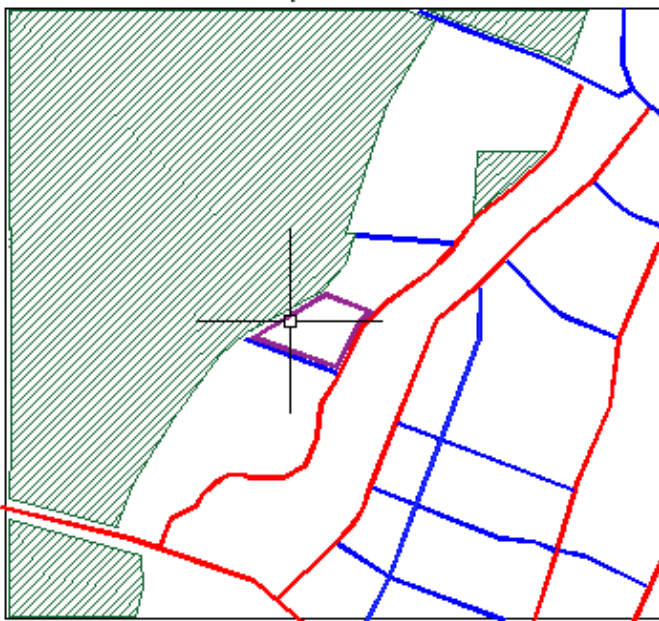
Esama situacija. Nagrinėjamoje teritorijoje yra vienuobių ir dbučių gyvenamųjų pastatų su priklausiniais teritorijos. Vyrauja sodybinis ir laisvo planavimo užstatymo morfotipas. Vienbučių pastatų sklypams būdingas sodybinis užstatymo morfotipas, kitiems statiniams - laisvo planavimo morfotipas (pagrindinių gatvių išklotinė suformuota laisvu planavimu). Planuojamoje teritorijoje gatvės išklotinė nesuformuota - gatvės išklotinė formuojama laisvo planavimo morfotipu.
Siūlymas. Ties planuojama teritorija užbaigti formuoti gatvės išklotinę nuo . pagrindinės gatvės. Naujas užstatymas turi formuoti gatvės išklotinę nepilnai uždaru perimetru.

ERDVINĖ STRUKTŪRA



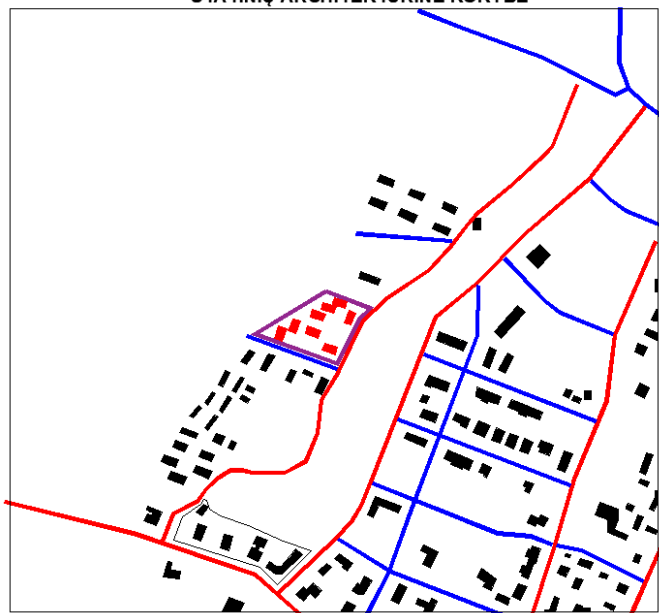
Esama situacija. Nagrinėjamai teritorijai būdingos atviros, pusiau uždarnos erdvės. Planuojamoje teritorijoje gatvės išklotinė nėra pilnai suformuota.
Siūlymas. naujas užstatymas turi formuoti pusiau uždaras erdves kartu su esamu planuojamoje teritorijoje užstatymu. Esamas ir planuojamas užstatymas turi suformuoti gatvės išklotinę.

GATVIŲ TINKLAS



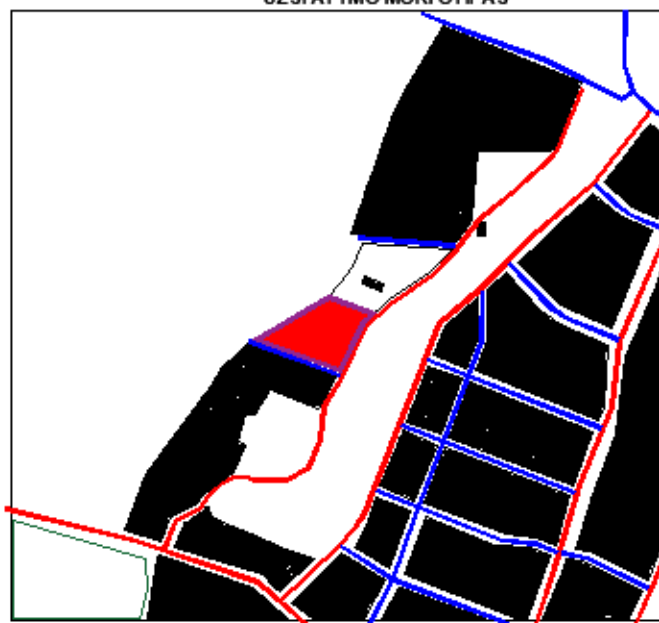
Esama situacija. Nagrinėjamoje teritorijoje gatvių tinklas susiformavęs.
Siūlymas. Ties planuojama teritorija gatvių tinklo netankinti.

STATINIŲ ARCHITEKTŪRINĖ KOKYBĖ



Esama situacija. Nagrinėjamoje teritorijoje vyraujanti statinių architektūrinė kokybė yra gera, būdinga rajono architektūrai.
Siūlymas. Pastatų architektūra turi būti korektiška urbanizuotoje aplinkoje, turi būti užtikrinamas pastatų kompozicinis ryšys su supančios gamtinės aplinkos elementais, patenkintos architektūros tektoniškumo sąlygos. Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Projektuojant pastatus kvartalo architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje.

UŽSTATYMO MORFOTIPAS



Esama situacija. Nagrinėjamoje teritorijoje esantis užstatymas formuoja aiškias kvartalų grupes.
Siūlymas. Užstatymą planuojamoje teritorijoje formuoti taip, kad būtų formuojama grupė, atitinkanti aplinkinių kvartalų dydį.

Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus priimami įsipareigojimai:

- ▲ Nepabloginti esamo kelio dangos kokybės sklypų statybos ir sklypų eksploatavimo metu.
- ▲ Pabloginus esamo kelio būklę, jį sutvarkyti iki buvusios kelio kokybės.

Gamtos ir kultūros paveldo vertybių apsauga:

Planuojamos teritorijos gretimybėje yra valstybinis miškas.

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 nenumatomi.

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu:

Planuojamas sklypas patenka į Palangos miesto vandenviečių 3-ąją (cheminės taršos apribojimo) juostą, kurioje draudžiama statyti mineralinių trąšų, nuodingųjų medžiagų ir tepalų sandėlius, įrengti nuodingųjų atliekų saugojimo aikšteles, sąvartynus bei naudoti chemikalus, kurie gali sąlygoti vandenvietės cheminę taršą. Planuojama veikla nesusijusi su aukščiau išvardintomis draudžiamomis veiklomis, todėl neigiamos įtakos Palangos miesto vandenviečių vandens kokybei nedarys.

Į rytus nuo planuojamos teritorijos yra esamas tvenkinys, kuriam vadovaujantis 2013-06-06 d. Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-183 patvirtinto, Plaušės teritorijos, Palangos miesto bendrajame plane pažymėtos kaip P4 kvartalas, architektūrinės – urbanistinės ir inžinerinės plėtros specialiojo plano sprendiniais nustatyta vandens telkinio apsaugos zona - 5 m.

Vadovaujantis LR SAM įsakymu 2004-08-19 Nr. V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 134-4878) planuojama veikla – gyvenamos paskirties pastatų bei poilsio paskirties pastatų ir jų priklausinių statyba ir eksploatacija - nėra tarši ir nesukurs SAZ, išeinančių už planuojamos teritorijos ribų.

Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Gretimybių poveikis formuojamai gyvenamajai aplinkai:

Vadovaujantis Palangos I, II, III, Šventosios, Nemirsetos ir Palangos miesto nuotėkų valymo įrenginių vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų specialiuoju planu, planuojama teritorija patenka į Palangos miesto II vandenvietės SAZ 3-iąją juostą.

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, fizinę, biologinę taršą, psichogeninę įtaką, daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai.

Gaisrinės sauga:

Bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Galimų išorės gaisrų gesinimui numatomas vanduo bus imamas iš artimiausių priešgaisrinių hidrantų (Tvenkinių g., Ajerų g.) ar iš esamų tvenkinių. Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant techninį projektą, gavus technines sąlygas. Gaisrų gesinimo įranga turi tenkinti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimos departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ (pakeitimas 2011-06-17 Nr. 1-201) reikalavimus. Rengiant pastatų statybos projektus turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai tarp namų ir kitų pastatų priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio. Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį pateikiami lentelėje.

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III

I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja:

Įstatymai (aktuali redakcija):

- LR aplinkos apsaugos įstatymas, 1992-01-21 Nr. I-2223;
- LR miškų įstatymas, 2001-04-10 Nr. IX-240;
- LR saugomų teritorijų įstatymas, 2001-12-04 Nr. IX-628;
- LR atliekų tvarkymo įstatymas, 2002-07-01 Nr. IX-1004;
- LR pajūrio juostos įstatymas, 2002-07-02 Nr. IX-1016;
- LR kelių įstatymas, 2002-10-03 Nr. IX-1113;
- LR žemės įstatymas, 2004-01-27 Nr. IX-1983;
- LR melioracijos įstatymas, 2004-02-05 Nr. IX-2009;
- LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas, 2004-09-28 Nr. IX-2452;
- LR triukšmo valdymo įstatymas, 2004-10-26 Nr. IX-2499;
- LR želdynų įstatymas, 2007-06-28 Nr. X-1241;
- LR teritorijų planavimo įstatymas, 2013-06-27 Nr. XII-407;
- LR geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymas, 2014-06-12 Nr. XII-939;
- LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 2019-06-06 Nr. XIII-2166.

Nutarimai (aktuali redakcija):

- LRV 1999-06-02 nutarimas Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“;
- LRV 2011-04-27 nutarimas Nr. 494 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai, LRV 2013-12-18 nutarimas Nr. 1267;
- Miško žemės pavertimo kitomis naudmenomis ir kompensavimo už miško žemės pavertimą kitomis naudmenomis tvarkos aprašas, LRV 2017-11-15 nutarimas Nr. 924;
- Kriterijai, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, LRV 2021-12-22 nutarimas Nr. 1101.

Įsakymai (aktuali redakcija):

- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašas, LR AM 2007-02-14 įsakymas Nr. D1-98;
- Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentas, LR AM 2007-04-02 įsakymas Nr. D1-193;
- Nuotekų tvarkymo reglamentas, LR AM 2007-10-08 įsakymas Nr. D1-515;
- Pajūrio regioninio parko apsaugos reglamentas, LR AM 2008-01-31 įsakymas Nr. D1-91;
- Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2009-05-22 įsakymas Nr. 1-168;
- Gamtinio karkaso nuostatai, LR AM 2010-07-16 įsakymas Nr. D1-624;
- Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, PAGD prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338;
- Geologinės informacijos naudojimo teritorijų planavime rekomendacijos, LGT prie AM direktoriaus 2010-12-31 įsakymas Nr. 1-258;
- Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2011-01-17 įsakymas Nr. 1-14;
- Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2011-02-22 įsakymas Nr. 1-64;
- Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių gaisrinės saugos taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2012-02-06 įsakymas Nr. 1-45;

- Dirbtinių nepratekamų paviršinių vandens telkinių įrengimo ir priežiūros aplinkosaugos reikalavimų aprašas, LR AM/LR ŽŪM 2021-07-12 įsakymas Nr. D1-590/3D-583;
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, LR ŽŪM/LR AM 2013-12-11 įsakymas Nr. 3D-830/D1-920;
- Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, LR AM/PAGD prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-995/1-312;
- Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašas, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-999;
- Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-1009;
- Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-7;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-8;
- Paviršinių vandens telkinių tvarkymo reikalavimų aprašas, LR AM 2014-12-16 įsakymas Nr. D1-1038;
- Lietuvos aplinkos apsaugos normatyvinis dokumentas „Požeminio vandens gavybos, monitoringo ir žemės gelmių tiriamųjų geologinių gręžinių projektavimo, įrengimo, konservavimo ir likvidavimo tvarkos aprašas“ (LAND 4-99), LR AM 2015-10-28 įsakymas Nr. D1-781;
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašas, LR AM 2015-12-14 įsakymas Nr. D1-912;
- Nuotekų kaupimo rezervuarų ir septikų įrengimo, eksploatavimo ir kontrolės tvarkos aprašas, LR AM 2019-06-27 įsakymas Nr. D1-379;
- Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodika, LR ŽŪM 2020-01-24 įsakymas Nr. 3D-40;
- Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklės, LR AM 2022-01-18 įsakymas Nr. D1-10;
- Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašas, LR AM 2022-05-27 įsakymas Nr. D1-151.

Kita (aktuali redakcija):

- STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“;
- STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“;
- STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“;
- STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“;
- STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“;
- STR 2.02.07:2012 „Sandėliavimo, gamybos ir pramonės statiniai. Pagrindiniai reikalavimai“;
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“;
- STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“;
- STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“;
- KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“;
- MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“;
- HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“;
- PTR 3.03.01:2005 „Nekilnojamojo kultūros paveldo statinio tvarkomųjų statybos darbų projekto ar tvarkomųjų paveldosaugos darbų projekto paveldosaugos (specialiosios) ekspertizės atlikimo taisyklės“;
- PTR 3.06.01:2007 „Kultūros paveldo tvarkybos darbų projektų rengimo taisyklės“;
- PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“.

*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Projekto vadovė
S. Kazlauskienė

