

III. SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

3.1. BENDRIEJI DUOMENYS

Teritorijų planavimo dokumentas (TPD): Šventosios gyvenvietės detaliojo plano koregavimas žemės sklype Topolių g. 14C, Palangoje.

TPD Nr.: K-VT-25-21-226.

Planavimo organizatorius: Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Vytauto g. 112, LT-00153 Palanga, tel. 8-460-41402, faks. 8-460-40217.

Plano iniciatorius: M. K.

Plano rengėjas: UAB “LINIA MARES”, Ramybės g.21, Palanga. Tel 8 618 44715, el. paštas: nida.zitkiene@gmail.com. Projekto vadovė Nida Žitkienė, atestato Nr.: A1264

Projekto finansavimo šaltinis: projektavimo darbai finansuojami planavimo iniciatorių lėšomis.

Planuojama teritorija: žemės sklypas Topolių g. 14C, Palangoje (0.1409 ha).

TPD 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 tikslai - optimalios urbanistinės struktūros numatymas, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas, Šventosios gyvenvietės detaliojo plano, patvirtinto Palangos miesto tarybos 2000 m. kovo 21 d. sprendimo Nr. 38 2 punktu, koregavimas žemės sklype Topolių g. 14C, Palangoje.

Planavimo pagrindas – Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021m. kovo 10 d. įsakymas Nr. A1-266.

3.2. TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REGLAMENTAI

- | | |
|--|--|
| 1) Žemės sklypo Nr. projekte: | 1. |
| 2) Žemės sklypo plotas: | 1409 m² (esamas pagal nuosavybės dok.) |
| 3) Žemės sklypo naudojimo tipas:
(esamas pagal Palangos miesto bendrąjį planą (Palangos m. sav. tarybos 2008-12-30 spr. Nr. T2-317)). | Mišri gyvenamoji teritorija (GM) |
| 4) Pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis: | Kitos paskirties žemė (KT) (esamas) |
| 5) Žemės sklypo naudojimo būdas: | Rekreacinės teritorijos (R) (esamas) |
| 6) Užstatymo tipas: | laisvo planavimo (lp) (esamas) |
| 7) Pastatų aukštų skaičius: | nuo 1 iki 2 aukštų su mansarda |

Pagal Palangos miesto bendrojo plano sprendinius, planuojamoje teritorijoje maksimalus pastatų aukštingumas $\leq 3a$.

Besiribojančiose gretimybėse pagal galiojančią TPD - Žemės sklypų Paukščių tak. 19 ir Gulbių g. 5, Palangoje, detalusis planas (patv.2014-11-06 Palangos m. sav. Tarybos spr. T2-340; reg. Nr. T00073937), statiniai gali būti statomi iki 2,5 aukštų (2 aukštų su mansarda).

8) Leistinas pastatų aukštis: **10,5 m** (altitudė 12.75)

Siekiant vieningo teritorijos planavimo, atsižvelgiama į besiribojančiose gretimybėse galiojančio TPD - Žemės sklypų Paukščių tak. 19 ir Gulbių g. 5, Palangoje, detalusis planas (T00073937) sprendinius, kuriame nurodytas pastatų aukštis - 10,5 m nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško.

Leistina pastato aukščio altitudė išskaičiuojama nuo žemės klypo paviršiaus vidutinės altitudės: Kai, mažiausia sklypo paviršiaus altitudė 2.21, o didžiausia sklypo paviršiaus altitudė 2.29, išskaičiuota vidutinė žemės sklypo paviršiaus altitudė $(2.21+2.29):2 = 2.25$. Vidutinė sklypo paviršiaus altitudė $2.25+10.5 = 12.75$ leistinas pastato aukštis 10,5m= leistina pastato aukščio altitudė 12.75.

9) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas: **30 %**

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas nustatomas vadovaujantis gamtinio karkaso nuostatais, pagal kuriuos gamtinio karkaso kitos tikslinės paskirties sklypų užstatymo tankumas ribojamas iki 30% ploto, <....>.

10) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: **0.6**

Pagal Palangos miesto bendrojo plano sprendinius, planuojamoje teritorijoje maksimalus leidžiamo užstatymo intensyvumo indeksas - $\leq 0,6$.

Atsižvelgiama į besiribojančiose gretimybėse galiojančio TPD - Žemės sklypų Paukščių tak. 19 ir Gulbių g. 5, Palangoje, detalusis planas (T00073937) sprendinius, kuriame nustatytas užstatymo intensyvumas - 60%.

11) Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: **40 %**

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys nustatytos Atsižvelgiant į LR AM 2007-12-21 įsakymą Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

12) Servitutai: **Servitutai nenustatomi.**

Servitutą, vadovaujantis Civilinio kodekso (4.124 straipsnis) nustatyta tvarka, gali nustatyti įstatymai, sandoriai ir teismo sprendimas, o įstatymo numatytais atvejais – administracinis aktas. Servitutai gali būti tikslinami/nustatomi/įregistruojami sandoriu techninio projekto rengimo metu, kadastrinių matavimų metu, bei teisės aktu nustatyta tvarka. Servitutai nustatomi statomų, esamų bei perkeliamų inžinerinių tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose. Privačioje žemėje servitutai nustatomi sudarant atitinkamas sutartis su žemės savininkais, visas sutarties sudarymo, jos įregistravimo ir kitas išlaidas dengia žemės savininkas arba kitas suinteresuotas asmuo. Valstybės ir savivaldybės valdomoje žemėje servitutai nustatomi administraciniu aktu.

13) Specialios žemės naudojimo sąlygos:

165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, Pirmasis skirsnis), 1409 m².

Žemės sklypas patenka į aerodromo apsaugos zoną „E“.

168. Potvynių grėsmės teritorijos (VI skyrius, dešimtas skirsnis), 1409 m².

Žemės sklypas patenka į Mažos tikimybės (0,1%) potvynių grėsmės teritorijas.

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, 11 skirsnis), 1409 m².

- Žemės sklypas patenka į Šventosios m. vandenvietės (I grupės) apsaugos zonų cheminės taršos apribojimo 3-iają (b sektorius) apsaugos juostą.
101. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis). – $22m^2$ (plotas nurodytas pagal Žemės sklypo planą).
106. Elektros linijų apsaugos zonos (III skyrius, Ketvirtasis skirsnis). – $38m^2$ (plotas nurodytas pagal Žemės sklypo planą). Požeminės elektros linijos AZ – po 1metrą.
149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, Dešimtas skirsnis) $275m^2$ (plotas nurodytas pagal Žemės sklypo planą). AZ po 2,5 metro nuo vamzdyno ašies kai įrenginiai iki 2,5 metro gylyje, ir po 5 metrus – kai įrenginiai giliau kaip 2,5 metro.

* Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nurodomos vadovaujantis 2020-01-01 įsigaliojusio Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019-06-06 Nr. XIII-21) pagrindu parengtu nauju NTR teisės tipo 55 potipių klasifikatoriumi, kodai nurodyti pagal specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų ir teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, lyginamąją lentelę).

* Inžinerinių tinklų apribojimai, jų plotai planuojamos teritorijos viduje turi būti tikslinami nutiesus/pertvarkius inžinerinius tinklus, teisės aktų nustatyta tvarka ar kadastrinių matavimų metu.

14) Papildomi reikalavimai:

a – teritorijos užstatymo urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai:

(teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos reikalavimai)

Architektūrinė išraiška derinama prie Palangos miestui būdingo užstatymo, atsižvelgiant į gretimybes. Planuojamoje teritorijoje atliekant esamų pastatų remontą reglamentai nedidinami, o naujos statybos ar rekonstrukcijos atveju planuojamoje teritorijoje galimi du didesnio tūrio pastatai. Pastatų fasadų apdailai naudojamos įvairios tradicinės medžiagos - medis, tinkas, apdailinė plyta. Stogai šlaitiniai. Išoriniam aptvėrimui naudoti ažūrinę tvorą iki 150cm, arba žymėti sklypo ribas želdiniais.

Žemės sklypo užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas.

Planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemonės ir kitus kilnojamuosius objektus/ įrenginius. Laikinių statinių statyba galima privačiuose žemės sklypuose jei neviršijama leistina žemės sklypo užstatymo tankio rodiklio reikšmė. Laikino statinio užstatymo plotas prilyginamas pastatais užstatytam plotui.

b – gamtos, saugomų teritorijų ir kultūros paveldo vertybių apsauga:

Planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Su saugomomis teritorijomis ir kitais svarbiais objektais nesiriboja. Planuojamoje teritorijoje nėra nekilnojamojo kultūros paveldo objektų, su nekilnojamojo kultūros paveldo objektų teritorijomis ar jų apsaugos zonomis nesiriboja. Papildomi apribojimai nenustatomi.

3.3. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Inžinerinių tinklų koridoriai išsidėstę už planuojamos teritorijos ribų – esmų gatvių juostų ribose.

Inžinerinių tinklų prisijungimas prie bendramiestinių tinklų:

Planuojama teritorija pajungta prie esamų buitinių nuotekų ir vandentiekio tinklų. **Geriamo vandens** tiekimas nuo esamų vandentiekio tinklų Gulbių gatvėje. **Buitinių nuotėkų** nuvedimas į esamus buitinių nuotekų tinklus Gulbių gatvėje. **Lietaus nuotekos** tvarkomos vadovaujantis LR AM įsakymu Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu 2007-04-02, Nr. 193 (aktualia redakcija). Esamiems/pertvarkomiems ir

planuojamiems vandentiekio tinklams taikomi apribojimai (specialiosios žemės naudojimo sąlygos) planuojamoje teritorijoje: 149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, Dešimtas skirsnis).

Planuojama teritorija pajungta prie esamų **elektros tinklų**. Rengiamu teritorijų planavimo dokumentu prisijungimas prie elektros tinklų nesprendžiamas. Rengiant techninius projektus būtina gauti naujas technines sąlygas prisijungimui prie esamų skirstomųjų tinklų. Esamiems/pertvarkomiems, planuojamiems elektros tinklams taikytini apribojimai, nustatyti LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu - 106. Elektros linijų apsaugos zonos (III skyrius, Ketvirtasis skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonose vadovautis LR Elektros energetikos įstatymu, Elektros linijų apsaugos taisyklėmis, bei kitais galiojančiais teisės aktais.

Gulbių gatvėje esami **dujotiekio tinklai** į planuojamą teritoriją nepatenka. Rengiamu teritorijų planavimo dokumentu prisijungimas prie dujotiekio tinklų nesprendžiamas. Esant dujotiekio tinklų poreikiui, techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas. Suplanavus dujotiekio tinklus turi būti taikytini apribojimai, nustatyti LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu- 109. Skirstomųjų dujotiekio apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis). Dujotiekio tinklų apsaugos zonose vadovautis Gamtinių dujų skirstomųjų dujotiekio apsaugos taisyklėmis, bei kitais galiojančiais teisės aktais.

Planuojama teritorija pajungta prie esamų **ryšių tinklų**. Rengiamu teritorijų planavimo dokumentu ryšių tinklai nesprendžiami. techninio ar darbo projekto ruošimui gauti naujas tinklų prisijungimo sąlygas. Telekomunikacijų tinklų apsaugos zonose taikytini apribojimai, nustatyti LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu – 101. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis). vadovautis Lietuvos Respublikos elektroninių ryšių įstatymu, elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklėmis, TELIA LIETUVA, AB išduotomis techninėmis sąlygomis.

Šildymas. Pastatų šildymas galimas elektra, geoterminis, prioritetinis kuras (pagal Palangos miesto šilumos ūkio specialųjį planą) – gamtinės dujos. Šildymo sistema konkretizuojama techninių projektų rengimo etape, įvertinant pasirinktos sistemos techninius ir normatyvinius reikalavimus.

Pagal Palangos miesto Šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimą (T00087575, 2022-04-13)– planuojama teritorija patenka į konkurencinę šilumos tiekimo zoną. [4.3.] Ši zona apima teritorijas, kuriose yra pilnai ar iš dalies išvystyta šilumos tiekimo ar/ir kitos kuro ar energijos rūšies infrastruktūra, teritorija gana tankiai užstatyta, o naujas vartotojas turi galimybę pasirinkti kuro/energijos rūšį ir šilumos tiekėją. Šioje zonoje pastatų aprūpinimas šiluma, numatomas iš CŠT sistemos arba iš vietinių (individualių) katilinių, kūrenamų gamtinėmis dujomis. 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. Planuojamoje teritorijoje, ir jos gretimybėje, centralizuotų šilumos tiekimo tinklų nėra, todėl galimas šildymo pasirinkimas elektriniais prietaisais, dujomis, geoterminis ar kietuoju biokuru (jei tai neprieštarauja teisė aktų nuostatoms).

Inžinerinės infrastruktūros objektų, reikalingų ir sklype statomų pastatų eksploatacijai, statybos vykdomos suinteresuoto asmens lėšomis. Infrastruktūros sprendiniai ne sklypo ribose sutarčių pagrindu sprendžiami su savivaldybe ir tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis.

3.4. TERITORIJOS APLINKOS TVARKYMO PROGRAMA

Priešgaisrinė sauga. Vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (patv. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312; TAR, 2014-02-10,

Nr. 1364) rengiamu teritorijų planavimo dokumentu nurodoma, kad gaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Planuojamoje teritorijoje esantis žemės sklypas Topolių g. 14C, Palanga, nutolęs apie 15 km nuo Palangos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos, esančios Druskininkų g. 13, Palangoje. Galimų išorės gaisrų gesinimui numatomas vanduo galės bus imamas iš esamo priešgaisrinio hidranto, – įrengto šulinyje/kameroje Nr.205, prie planuojamas teritorijos Gulbių g. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas). Rengiamu teritorijų planavimo dokumentu statybos zona, riba numatoma 4 metrų atstumu nuo besiribojančių žemės sklypų ribų, arba išlaikant atstumą iki gretimybėse esančių pastatų ≥ 6 m. (žr. Pagrindinį brėžinį). Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant techninį projektą, gavus technines sąlygas. Statinių projektavimas vykdomas vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymais patvirtintus reikalavimus: - 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“; - 2011-01-17 įsakymas Nr.1-14 „Dėl visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių patvirtinimo“.

Atliekos. Susidariusios ūkio ir buitinės atliekos bus komplektuojamos į sklypuose stovinčius konteinerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal sutartį su specializuotomis įmonėmis. Konteinerių ar talpyklų aikštelės turi būti padengtos vandeniui nelaidžia danga. Aikštelės paviršiaus nuolydis turi būti ne didesnis kaip 10 procentų. Atliekų tvarkymas vykdomas vadovaujantis LR Atliekų tvarkymo įstatymu Nr. VIII-787 (galiojančia aktuاليا 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 aktuاليا redakcija).

Susisiekimo sistemos organizavimas. Planuojama teritorija integruota į Palangos miesto susisiekimo tinklą. Pietinėje planuojamos teritorijos pusėje yra Gulbių gatvė.

Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ Gulbių gatvė gali būti priskiriama D kategorijai. Pagal minėtą STR 2.06.04:2014 minimalus atstumas tarp D kategorijos gatvės juostos raudonųjų linijų 12m, minimalus atstumas tarp įvažiavimų išvažiavimų nereglamentuojamas. Gulbių gatvė neturi patvirtintų ir tiksliai nustatytų gatvės juostos raudonųjų linijų. Rengiamu TPD, susisiekimo sistema prie planuojamos teritorijos vertinama tiek, kiek tai leidžia teritorijų planavimo dokumentai ir teisės aktai, išlaikant esamą gatvių tinklą, gatvės juostos raudonosios linijos sutapatinamos su sklypų ribomis (neprieštarauja STR 2.06.04:2014). Ties planuojama teritorija, atstumas tarp sklypų, apimantis D kategorijos gatvės juostos plotį tarp raudonųjų linijų, kinta nuo 18,74m iki 18.95m. **Nauji susisiekimo sistemos sprendiniai neplanuojami.**

Automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Norminis automobilių stovėjimo vietų kiekis nustatomas įvertinant pastato poreikį techninio projekto rengimo metu. Galimas automobilių parkavimas pastatų tūriuose, sklypo ribose ant kietų dangų.

Želdiniai. Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Planuojamas žemės sklypas patenka į *degraduoto gamtinio karkaso* teritoriją. Vadovaujantis gamtinio karkaso nuostatais, „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, užtikrinamas ne mažesnio už nustatytas normas atskirųjų ir priklausomųjų želdynų ploto įveisimas“. **Numatomas sklypo apželdinimas ne mažiau 40 % nuo viso žemės sklypo ploto.** - Neprieštarauja LR AM 2007-12-21 įsakymui Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų)

nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, pagal kurį Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, Rekreacinėse teritorijose - 40%. Vadovaujantis LR želdynų įstatymo nuostatomis grunto ir žolės sutvirtinimo grotelės - žolės/vejos korys neįeina į želdinių sąvoką. Vadovaujantis LR specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatomis inžinerinių tinklų apsaugos zonose draudžiama sodinti ir auginti želdinius (išskyrus žolinius augalus), todėl inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose galimas apželdinimas tik žoliniais augalais. Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu.

3.5. SPRENDINIŲ ATITIKIMAS GALIOJANTIEMS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAMS.

Šio detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja sekantiems galiojantiems (ruošiamiems) teritorinio planavimo dokumentams:

bendrujų planų:

- Palangos miesto bendrasis planas (patvirtintas Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008-12-30 sprendimu Nr. T2-317), - planuojama teritorija patenka į Š1 kvartale (modernizavimas) pažymėtą teritoriją, kaip Vidutinio užstatymo mišrios gyvenamosios teritorijos. - Bendrojo plano sprendiniai, susieti su planuojama teritorija, aprašyti esamos būklės įvertinimo aiškinamajame rašte 1.9 p., bei byloje pateikiama ištrauka iš bendrojo plano.

Remiantis išdėstytomis Palangos miesto bendrojo plano nuostatomis, rengiamu detaliuoju planu, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo privalomieji reikalavimai atitinka BP sprendinių reikalavimus (žr. numatytus teritorijų naudojimo reglamentus).

- rengiamas „Palangos miesto bendrojo plano koregavimas Š1, Š2, Š4, Š5 rajonuose“ (Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. spalio 7 d. įsakymas Nr. A1-1356); TPD Nr. tpdris.lt sistemoje: K-RJ-25-20-85. – šiuo metu minėtasis TPD yra parengiamojo etapo stadijoje, TPD sprendiniai dar nesukelti ir neviešiami, Palangos m. sav.tinklalapyje www.palanga.lt TPD sprendinių tai pat nerasta. Atsižvelgiant į tai, kad „Palangos miesto bendrojo plano koregavimas Š1, Š2, Š4, Š5 rajonuose“ dar neparengtas, sprendinių dar nėra, napatvirtintas ir laikomas negaliojančiu, todėl TPD sprendiniai nevertinami.

specialiujų planų:

- Palangos miesto šilumos ūkio specialusis planas (T00047066 (000252000441), 2009-12-18) (žr. 7 pav.). – planuojama teritorija patenka į necentralizuoto aprūpinimo šilumos zoną, kur prioritetinis kuras – gamtinės dujos. *Pagal Palangos miesto Šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimą (T00087575, 2022-04-13)– planuojama teritorija patenka į konkurencinę šilumos tiekimo zoną (*aprašyta sprendinių aiškinamojo rašto 3.3. skyriaus, šildymo aprašymo dalyje*).

- Palangos I, II, III, Šventosios, Nemirsetos ir Palangos miesto nuotekų valymo įrenginių vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų specialusis planas (T00046531 (000252000408), 2008-11-04) (žr. 4 pav.) - planuojama teritorija patenka į Šventosios m. vandenvietės (I grupės) apsaugos zonų cheminės taršos apribojimo 3-iąją (b sektorius) apsaugos juostą. – numatomas apribojimas (120.) Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, 11 skirsnis).

- Palangos miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas (T00040735 (000252000538), 2012-02-23) (žr. 6pav.). – esama vandentiekio linija ir esama buitinio nuotakyno linija – Gulbių gatvėje.

- Laikinių statinių ir prekybos įrenginių vietų išdėstymo Palangos mieste specialusis planas (T00077701, 2016-01-06) (8 pav.). Planuojama teritorija patenka į Vidutinio potencialo zoną, - vertinama kaip gretimybė, teritorijų planavimo dokumento sprendinių neįtakoja.

- Palangos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialusis planas (T00071344, 2014-05-13) (žr. 9 pav.). – planuojama teritorija patenka į I zoną-Urbanizuotos teritorijos; pozonio pavadinimas-Urbanizuotos ir planuojamos urbanizuoti teritorijos; galimi reklamos plotai - Labai maži (iki 1m²), Maži (nuo 1 iki 2.5m²), Vidutiniai (nuo 2.5 iki 10m²); Reklamos įrenginių aukštis – iki 3.00 m (galioja reklamos įrenginiams turintiems pamatą ir laikiniams reklamos įrenginiams. Iškaboms, tentams, skydams negalioja); Reklaminiai stendai įrengiami ant pastatų (išskyrus stogus, terasas), esamų gerbūvio elementų (suoliukai, šiukšliadėžės), ant prekybinių įrenginių (tentai, skėčiai, vitrinos). Galimas naujų reklaminių įrenginių įrengimas gavus įstatymų nustatyta tvarka leidimą išorinei reklamai. – vertinamas kaip gretimybė, rengiamo detaliojo plano sprendinių neįtakoja.

Detaliųjų planų:

- Šventosios gyvenvietės detalusis planas, patvirtintu Palangos miesto savivaldybės tarybos 2000-03-21 sprendimu Nr. 38, registro Nr. T00040255 (003253000068). Planuojama teritorija patenka į kvartalo Nr.4 rekreacinę teritoriją (žr.pateikiamą ištrauką iš minėto DP); Rekreaciniėje teritorijoje (R1.2) numatyta: statinių aukštis iki 8.5m, sklypo užstatymo tankumas 0.20, ir intensyvumas 0.40, b- šlaitiniai stogai, d – fasadų apdaila medis. (žr. esamos būklės įvertinimo aiškinamajame rašte pateikiamą ištrauką iš minėto DP (12 pav.)); – *Rengiamu teritorijų planavimo dokumentu koreguojami Palangos miesto Šventosiosgyvenvietės detaliojo plano sprendiniai žemės sklype Topolių g. 14C, Palangoje., nustatyti reglamentai aprašyti aiškinamajame rašte, išlaikomas gatvių tinklas, maksimaliai išsaugomi želdiniai.*

- Žemės sklypų Paukščių takas 19 ir Gulbių g. 5, Palangoje, detalusis planas, patvirtintas Palangos miesto savivaldybės tarybos 2014-11-6 sprendimu Nr. T2-340, registro Nr. T00073937. Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų (G1) 1009m² ir 1331m² ploto sklypuose – Paukščių takas 19 ir Gulbių g. 5, besiribojančiuose su planuojama teritorija, nustatyti teritorijų naudojimo reglamentai: numatytas aukštingumas≤10.5, užstatymo tankumas 24%, intensyvumas 0,60. *Byloje pateikiama ištrauka iš minėto DP. – Rengiamu teritorijų planavimo dokumentu, siekiant vieningos architektūrinės išraiškos ir urbanistinės struktūros, derinantys prie gretimybių, atsižvelgiama į nustatytus teritorijų naudojimo aukštingumo bei intensyvumo reglamentus.*

Kitų dokumentų:

- Palangos miesto savivaldybės tarybos 2002-03-28 spr. Nr. 44 „Dėl naujai formuojamų sklypų minimalių dydžių nustatymo“; 2007-07-26 Palangos miesto savivaldybės tarybos spr. Nr. T2-149 „Dėl tarybos 2002 m. kovo 28 d. sprendimo Nr. 44 pakeitimo“. - Minėtu sprendimu patvirtinti naujai formuojamų sklypų minimalūs dydžiai Šventojoje-15 arų. – Į planuojamą teritoriją patenkančio žemės sklypo esamas plotas neatitinka šio reikalavimo. Rengiamu TPD žemės sklypo ploto ir ribų keitimas nenumatytas, todėl minėtasis sprendimas rengiamo TPD sprendiniams įtakos neturi, - žemės sklypo dydis nurodomas pagal nuosavybės dokumentus.

3.6. TERITORIJOS APSAUGOS SVARBIAUSIOS KRYPTYS

Planuojama ūkinė veikla reguliuojama Aplinkos apsaugos įstatymu nustatyta tvarka.

Įvertinus planuojamos teritorijos urbanistinę situaciją, gretimų žemės sklypų paskirtį, planuojamą ūkinę veiklos pobūdį žemės sklype, daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniuose numatoma ūkinė veikla, vykdoma laikantis nustatytų urbanistinių apribojimų, planuojamai teritorijai galiojančių aplinkos apsaugos, higienos, projektavimo ir statybos normatyvinių dokumentų reikalavimų, neturės neigiamo poveikio aplinkai ir gretimybėms. Detaliojo plano sprendiniai nenustato papildomų apribojimų gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai ar jų paskirčiai.

Detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje nurodyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nepažeidžia gretimų žemės sklypų naudotojų teisių.

Visuomenės sveikata.

Planuojama teritorija nepatenka į bendraisiais, specialiaisiais bei detaliaisiais planais nustatytas ar esamas komunalinių, pramoninių, gamybinių, bei kitų objektų sanitarines apsaugos zonas, apsaugos zonas ar kitas statybą ribojančias zonas. Pramoninių, ūkinių taršos objektų įtakojančių žemės sklypą artimiausiose gretimybėse nėra.

Planuojamoje teritorijoje yra taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Teritorijoje nėra kitų rizikos veiksnių, ar probleminių situacijų, dėl kurių poveikio atsiranda rizika visų gyventojų ar atskirų jų grupių sveikatai.

Naujų statinių statyba neigiamų ekonominių-socialinių pasekmių bei žalingo poveikio aplinkai neturės, todėl tikimybė kilti visuomenės nepasitenkinimui minimali.

Poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui

Planuojamos ūkinės veiklos neigiamo poveikio augmenijai, gyvūnijai nebus. Saugomų augmenijos, želdynų ir biologinių zonų nėra. Vykdamas žemės darbus būtina išsaugoti esamą dirvožemio sluoksnį, panaudojant jį žemės sklypo gazonų įrengimui. Neužstatytą žemės sklypo teritoriją numatoma apsėti dekoratyvine veja, pasodinti medžių. Vertinant planuojamos teritorijos urbanizavimą, būsimų statybų įtaką kraštovaizdžiui rekomenduojama išlaikyti vieningą architektūrinę išraišką, užtikrinant pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną.

Aplinkos kokybės ir higieninės būklės.

Galima nežymi oro tarša, triukšmo padidėjimas dėl suintensyvėjusio autotransporto srauto, tačiau nurodoma, kad triukšmo ribiniai dydžiai nebus viršijami. Automobilių stovėjimo vietos įrengiamos planuojamoje teritorijoje esamo sklypo ribose ant kietųjų dangų, arba pastatų tūryje. Kitos fizikinės taršos rūšys: elektromagnetinė spinduliuotė, jonizuojančioji spinduliuotė – planuojamoje teritorijoje nėra aktualios ir nėra būdingos planuojamai ūkinei veiklai. Inžinerinių tinklų ir statinių statybos ruože nuimamas augalinis sluoksnis, sukraunamas laikino saugojimo vietoje ir vėliau panaudojimas. Aplinkos biologinės taršos aspektas planuojamoje ir gretimose teritorijose nėra aktualus. Nėra potencialių biologinės taršos objektų, gerai išvystyta inžinerinė infrastruktūra. Pastatų vidaus vandentiekio ir nuotekų šalinimo sistemos planuojamos prijungti prie centralizuotų miesto tinklų.

Cheminės taršos aspektas nėra aktualus. Detaliajame plane cheminė tarša nenumatoma. Tarši ir triukšminga veikla negalima.

Atliekos.

Atliekų tvarkymas vykdomas vadovaujantis LR Atliekų tvarkymo įstatymų Nr. VIII-787, 1998-06-16 (aktualia redakcija) ir Palangos miesto nustatyta atliekų šalinimo tvarka.

Triukšmas. Apšvietimas. Mikroklimatas.

Planuojamoje teritorijoje galimas triukšmo padidėjimas statybos darbų metu dėl ten veikiančių statybinių mechanizmų. Tačiau tai tik laikinas ir lokalus fizikinės taršos šaltinis. Statybos darbus rekomenduojama vykdyti darbo dienomis nuo 8 iki 17 val. Projektuojant pastatus triukšmo lygis turi atitikti *HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“*. Apšvietumas projektuojamas vadovaujantis *HN 98:2000 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“* ir *STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“*. Patalpų temperatūrų vertės šildymo sezonui projektuojamos pagal *HN 42:2009 „Gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų patalpų mikroklimatas“*. Patalpų vėdinimas projektuojamas pagal *STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“*.

Higienos normose nurodytų parametrų prisilaikymas turi būti sprendžiamas techninių (darbo) projektų metu. Pastatų naujai statybai ir apdailai naudojamos medžiagos turi turėti LR Sveikatos apsaugos ministerijos išduotus atitikties sertifikatus. Atliekant statybos darbus poveikis aplinkai ir trečiųjų asmenų interesams nenumatomas.

Apsaugos zonos.

Planuojamoje teritorijos gretimybėse pavojingų objektų, turinčių poveikį planuojamai aplinkai ir gyventojų sveikatai bei detaliojo plano sprendiniams nėra. Kiti apribojimai nustatyti pagal „LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą“.

Dėl galimos potvynių grėsmės, vadovautis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 103 ir 104 straipsnių nuostatomis. Vadovaujantis potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapių duomenimis, planuojama teritorija patenka į Mažos tikimybės (ekstremalių situacijų; 0,1%) potvynių užliejamų priekrantės teritorijas. Pagal LR specialiųjų žemės sąlygų įstatymo 104 straipsnio nuostatas: [3.] Mažos tikimybės potvynių grėsmės teritorijose draudžiama: statyti gamybos ir pramonės, kitos (fermų) paskirties pastatus, kuriuose vykdomai veiklai Aplinkos apsaugos įstatymo nustatyta tvarka būtinas taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimas; statyti sandėliavimo paskirties pastatus, jeigu juose laikomos pavojingos medžiagos. Rengiamu TPD, pagal numatytą žemės naudojimo būdą, numatomi rekreacinės paskirties pastatai. Byloje pateikiama ištrauka iš potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapių (9pav.). Nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos - 168. Potvynių grėsmės teritorijos (VI skyrius, dešimtas skirsnis).

Planuojamai teritorijai taikomi šių normatyvinių ir kitų teisės aktų (įstatymai, nutarimai, įsakymai) reikalavimai:

- LR aplinkos apsaugos įstatymas, 1992-01-21 Nr.I-2223
- LR atliekų tvarkymo įstatymas, 2002-07-01 Nr.IX-1004
- LR geriamo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymas, 2014-06-12 Nr.XII-939
- LR kelių įstatymas, 2002-10-03 Nr.IX-1113
- LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 2019-06-06 Nr.XIII-2166
- LR teritorijų planavimo įstatymas, 2013-06-27 Nr.XII-407
- LR triukšmo valdymo įstatymas, 2004-10-26 Nr.IX-2499
- LR želdynų įstatymas, 2007-06-28 Nr.X-1241
- LR žemės įstatymas, 2014-07-17, Nr.I-446
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimančias sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai, LRV 2013-12-18 nutarimas Nr. 1267
- Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, LR AM 2007-12-21 įs. Nr.D1-694
- Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, PAGD prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymas Nr.1-338
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, LR ŽŪM/LR AM 2013-12-11 įsakymas Nr.3D-830/D1-920
- Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2011-01-17 įs. Nr.1-14
- 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 erdvių duomenų specifikacija, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr.D1-1009
- Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr.D41-7
- Kompleksinių teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR AM 2016-08-24 įsakymas Nr.D1-8
- 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 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“
- STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“

* visi teisiniai ir norminiai aktai taikomi paskutinės redakcijos.

Projekto vadovas

N.Žitkienė (atestato Nr. A1264)