

|  |   |
|--|---|
| <u>Detaliojo planavimo organizatorius:</u><br>Palangos miesto savivaldybės administracijos<br>direktorius. | <u>Teritorijų planavimo dokumentas:</u><br>Palangos miesto centrinės dalies detaliojo<br>plano koregavimas žemės sklype Smilčių g.<br>59, Palangoje |
|  | TVIRTINU:<br>Detaliojo planavimo organizatorius:<br>2020 m.....<br>.....<br>.....   |

#### 4. SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

Planuojamos teritorijos sprendiniai sudaryti vadovaujantis Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018 m. gegužės 11 d. įsakymu Nr. A1-597 „Dėl Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimo žemės sklype Smilčių g. 59, Palangoje“, Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018 m. birželio 7 d. Nr. A1-853 „Dėl Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimo žemės sklype Smilčių g. 59, Palangoje, planavimo darbų programos patvirtinimo“, Nacionalinės visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2018 m. liepos 18 d. teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG76031, AB „Elektros skirstymo operatorius“ 2018 m. liepos 18 d. teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG75949, Aplinkos apsaugos agentūros 2018 m. liepos 17 d. teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG75887, AB „Telia Lietuva“ 2018 m. liepos 20 d. teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG76234, Palangos miesto savivaldybės administracijos 2018 m. liepos 18 d. teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG75652, Palangos miesto savivaldybės administracijos Statybos skyriaus 2018 m. liepos 13 d. teritorijų planavimo sąlygos Nr. (18.27)-SS1-195, Klaipėdos apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 2018 m. liepos 13 d. teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG75504, Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos 2018 m. liepos 23 d. Nr. REG76374, Lietuvos Geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2018 m. liepos 12 d. raštas Nr. (4)-1.7-3372.

##### **Detaliojo plano tikslai ir uždaviniai bei numatoma veikla:**

Tikslai - optimalios urbanistinės struktūros numatymas, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, žemės sklypo suformavimas, 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 Smilčių g. 59, Palangoje.

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.

**Papildomi uždaviniai** - nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus, numatyti susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį, numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis.

**Papildomo reglamentai** – gamtos, saugomų teritorijų ir nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos ir teritorijos naudojimo reglamentai, teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos reikalavimai, susisiekimo komunikacijų skirstomųjų tinklų išdėstymas, servitutai.

**Rengiant detaliojo plano sprendinių konkretizavimo stadiją vadovautasi patvirtintais (galiojančiais) planavimo dokumentais:**

- Palangos miesto bendrasis planas (patvirtintas Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008-12-30 sprendimu Nr. T2-317): planuojama teritorija patenka į P7 kvartalo modernizavimas teritoriją;
- Palangos I, II, III, Šventosios, Nemirsetos ir Palangos miesto nuotekų valymo įrenginių vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų specialusis planas (patvirtintas Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008-08-28 sprendimu Nr. T2-229) – planuojama teritorija patenka į Palangos miesto nuotekų valymo įrenginių vandenviečių 3-ąją sanitarinę apsaugos zoną;
- Palangos miesto šilumos ūkio specialusis planas (Palangos miesto savivaldybės tarybos 2009-12-30 sprendimas Nr. T2-306) – planuojama teritorija patenka į necentralizuoto šilumos tiekimo zoną;
- Palangos miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas (Palangos miesto savivaldybės tarybos 2012-01-26 sprendimas Nr. T2-22) – esami tinklai prijungti prie centralizuotų miesto vandentiekio ir nuotekų tinklų;
- Palangos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialusis planas (T00071344), 2014-05-13 – planuojama teritorija patenka į urbanizuotos ir planuojamos urbanizuoti teritorijos I zoną, kuriame reklamos įrenginių aukštis iki 3 metrų, reklaminiai standai įrengiami ant pastatų, esamų gerbūvio elementų, ant prekybinių įrenginių. Galimas naujų reklaminių įrenginių įrengimas gavus įstatymų nustatyta tvarka leidimą išorinei reklamai;
- Laikinių statinių ir prekybos įrenginių vietų išdėstymo Palangos mieste specialusis planas (T00077701), 2016-01-06 – planuojama teritorija patenka į didelio potencialo laikinių statinių ir prekybos įrenginių potencialo zoną;
- Rengiamas Palangos miesto transporto organizavimo ir gatvių raudonųjų linijų specialusis planas (Planavimo organizavimas – Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius, rengėjas – UAB „Geometra“, Taikos pr. 88A, Kaunas) – ribojasi su D kategorijos Smilčių gatve (tarp raudonųjų gatvės linijų 12 metrų);
- Palangos miesto centrinės dalies detalusis planas (T00048066) – planuojama teritorija patenka į gyvenamąsias teritorijas, rengiamo detaliojo sprendiniai neprieštarauja detaliojo plano sprendiniais;
- Žemės sklypo Smilčių g. 57, Palangoje, detalusis planas (T00046718) – sprendiniai niekaip neįtakoja ir neapriboja gretimo žemės sklypo;
- Žemės sklypo Neringos g. 34, Palangoje, detalusis planas (T00046168) – sprendiniai niekaip neįtakoja ir neapriboja gretimo žemės sklypo;
- Žemės sklypų Neringos g. 36 ir Neringos g. 38, Palangoje, detalusis planas (T00039781) – sprendiniai niekaip neįtakoja ir neapriboja gretimo žemės sklypo.
- Dėl naujai formuojamų sklypų minimalių dydžių nustatymo“ (Palangos miesto tarybos 2002-03-28 sprendimas Nr. 44) – 6 arai.

**4.1. Teritorijos naudojimo svarbiausios kryptys**

Įvertinus gautas planavimo sąlygas, planavimo organizatoriaus ir iniciatoriaus pageidavimus, planuojamos teritorijos urbanistines sąlygas, įvertinant Palangos miesto bendrąjį planą (2008) *planuojamoje teritorijoje numatoma:*

- suformuoti žemės sklypą esamiems statiniams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį.
- teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimų nustatymas – statinių aukščio, užstatymo tankio ir intensyvumo.
- galima esamų statinių rekonstrukcija arba remontas. Galima naujų pastatų statyba vietoj esamų, vadovaujantis LR Statybos įstatymu (Žin., 1996, Nr. 32-788). **Numatomi reglamentai galioja visoms statybos rūšims. Rekonstruojant ar statant naujus statinius negali būti**

**pažeidžiami privalomieji ir papildomai nustatyti reikalavimai (reglamentai) taikomi visam sklypui.**

- žemės juostų suformavimas esamiems komunikaciniams koridoriams ir susisiekimo komunikacijoms, inžinerinės infrastruktūros plėtrai.
- Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklype Smilčių g. 59, Palangoje.
- detaliojo plano sprendiniais numatoma pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV), naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).
- atsižvelgiant į esamą susiformavusią infrastruktūrą (inžinerinių tinklų išdėstymą, automobilių stovėjimo vietas, komunalinių atliekų sandėliavimo aikštelės) detaliojo plano sprendiniai įgyvendinami etapais, vadovaujantis LR Statybos įstatymu (Žin., 1996, Nr. 32-788) pertvarkant esamus statinius.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas nustatytas vadovaujantis LR žemės ūkio ministro ir LR aplinkos ministro 2013-12-11 įsakymas Nr. 3D-830/D1-920.

**4.2. Teritorijos tvarkymo prioritetai**

Detalioju planu *planuojamoje teritorijoje numatoma:*

- galima esamų statinių rekonstrukcija arba remontas. Galima naujų pastatų statyba vietoj esamų. Numatomas maksimalus leistinas (planuojamas) aukštingumas – nuo 1 iki 2 aukštų. Maksimalus leistinas (planuojamas) pastatų aukštis – iki 8,50 m (pagalbinis) / iki 10.0 m (pagrindinis).
- išlaikyti gatvių tinklą ir numatytas sanitarines apsaugos zonas (SAZ), išsprendžiant inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo komunikacijų plėtrą pagal Palangos miesto bendrojo plano inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinius (patvirtinta Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008-12-30 sprendimu Nr. T2-317);
- išsaugomas esamas įrengtas privažiavimus / išvažiavimas iš Smilčių gatvės. Automobilių stovėjimo vietos įrengtos sklype. Numatomos 7 stovėjimo vietos, galimas tikslinimas (mažinimo linkme, nesant poreikiui) vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“;
- inžineriniai tinklai prijungti prie bendramiestinių tinklų. Esant poreikiui pertvarkomi atskirtu projektu, pagal technines sąlygas;
- esamų pastatų (unikalus Nr. 2596-1003-1027, 2596-1003-1038) šiaurinė statybos riba sutampa su žemės sklypo riba ir rengiamu projektu nekeičiama. Statant naujus statinius pastatus būtina išlaikyti normatyvinius atstumus iki gretimų pastatų arba šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.
- Statinio rekonstravimo atveju rašytiniai besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų sutikimai (susitarimai) neprivalomi, jei nemažinamas esamas atstumas ir nedidinamas aukštingumas 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.
- esami želdiniai išsaugomi. Esant poreikiui galimas vaismedžio (vyšnia) šalinimas.
- gyventojų būtinės atliekos (rūšiuotos ir nerūšiuotos) laikinai sandėliuojamos specialiai tam įrengtose patalpose ir konteinerių aikštelėje. Buitinės atliekos laikinai saugoti konteinerių aikštelė įrengiama vadovaujantis „Minimalių komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimais“;
- nustatomas servitutas (žr. Pagrindinis brėžinys), reikalingas tinklų aptarnavimui, naudojimui ir tiesimui, atsižvelgiant į tai, kad suformuotas žemės sklypas priklauso keliems savininkams ir servitutas sudarys palankesnes sąlygas tinkamai juo naudotis.

Planuojamo sklypo užstatymo tankumo ir intensyvumo indeksai nustatyti vadovaujantis STR vadovaujantis 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, bei neprieštarauja Palangos miesto bendroju planu (patvirtintas Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008-12-30 sprendimu Nr. T2-317) numatytiems reikalavimams (žr. Brėžinį: planuojama teritorija ant Palangos miesto bendrojo plano).

Žemės naudojimo būdas, užstatymo tankumas ir intensyvumas, pastatų aukštis pateikiami aiškinamajame rašte ir pagrindiniame brėžinyje. Planuojamo žemės sklypo ribos pateikiamos pagrindiniame brėžinyje.

Statant naujus statinius mažiausias leistinas atstumas (statybos riba) nuo pastatų ir jų priestatų iki gretimų žemės sklypų ribų – 3 m, kai pastatų ir jų priestatų aukštis iki 8,5 m. Aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Sklypų aptvarai (tvoros) statomi vadovaujantis 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 priedo reikalavimais.

### **PAPILDOMI REIKALAVIMAI:**

a - urbanistiniai ir architektūriniai (tūrinis, erdvinis sprendimas, statybinės ir apdailos medžiagos): sodybinis užstatymas, pastatai ant sklypo ribos gali būti sublokuoti. Architektūrinius pastatų sprendinius, naujais statant pastatus ar rekonstruojant (remontuojant) esamus, projektuoti kompleksiskai, sprendžiant fasadų kompoziciją, architektūrinę išraišką derinant prie aplinkinio užstatymo. Fasadų apdailai rekomenduojama naudoti tradicines medžiagas (medį, keramines plyta, tinką). Dvišlaičiai stogai, stogo dangai naudojant panašios struktūros (mastelio) medžiagas. Sklypo užstatymo tankumas - iki 25 %. Sklypo aptvėrimas nuo Smilčių gatvės galimas tik gyvatvorėmis. Tarp sklypų aptvėrimas galimas tvora (segmentine) iki 1 m aukščio. Planuojamoje teritorijoje draudžiamą statyt, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemonės ir kitus kilnojamuosius objektus / įrenginius, nesudėtingų statinių kategorijai priskiriamus pastatus. Laikinių statinių statyba galima jei neviršija leistina žemės sklypo užstatymo tankio rodiklio reikšmė, laikino statinio užstatymo plotas prilyginamas pastatais užstatytam plotui.

b – gamtos ir kultūros paveldo vertybių apsauga (atsižvelgiant į veiklą saugomose teritorijose reglamentuojančių dokumentų nuostatas): planuojama teritorija nepatenka į kultūros paveldo vertybių ir LR registrų saugomų teritorijų valstybės registre saugomas teritorijas.

c - teritorijos (žemės sklypų) apželdinimas (sklypo ar teritorijos dalis procentais, kuri turi būti apželdinta): želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės ploto 25 %.

d - specialiosios žemės naudojimo sąlygos (planuojamos):

- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

### **Formuojamas žemės sklypas:**

#### **Žemės sklypas Nr. 1**

- Žemės sklypo plotas – 1008 m<sup>2</sup>
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė.
- Žemės naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV).
- Žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

- Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas.
- Pastatų aukštų skaičius (planuojamas) – iki 2 aukštų.
- Leistinas pastatų aukštis (planuojamas) – iki 8,50 m (pagalbinis) / iki 10.0 m (pagrindinis).
- Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – iki 25 %.
- Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – iki 0.4 .
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – 25 % .
- Servitutai: 222.

#### **SERVITUTŲ APRAŠYMAS IR IGYVENDIMO TVARKA:**

222. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (S1-138 m<sup>2</sup>);

**Pastaba:** nustatomas servitutas, reikalingas tinklų aptarnavimui, naudojimui ir tiesimui, atsižvelgiant į tai, kad suformuotas žemės sklypas priklauso keliems savininkams ir servitutas sudarys palankesnes sąlygas tinkamai juo naudotis.

#### **Inžineriniai tinklai**

Planuojamoje teritorijoje išvystyti tinklai (vandentiekis, buitinės nuotekos, elektra, dujos, ryšiai), prijungti prie centralizuotų miesto tinklų, rengiamu projektu nekeičiami.

Numatomi funkciniai inžinerinių tinklų sprendiniai:

- *Geriamas vanduo* – esami tinklai sklypo ribose.
- *Buitinės nuotekos* – esami tinklai sklypo ribose.
- *Lietaus nuotekos* – surinktą nuo statinių ir teritorijų lietaus ir drenažinį vandenį numatoma nuleisti į esamus paviršinio vandens nuotakyno kolektorius Smilčių gatvėje.
- *Elektros tinklams* – esami tinklai sklypo ribose.
- *Dujotiekis* – esami tinklai sklypo ribose.
- *Pastatų šildymas* – esamas vietinis centrinis šildymas. Sklypas yra necentralizuoto aprūpinimo šiluma zonoje. Pastatų šildymui numatomas prioritetas kuras – gamtinės dujos.
- *Ryšų tinklai* – esami tinklai sklypo ribose.

#### **4.3. Teritorijos aplinkos tvarkymo programa**

##### **Gaisrinė sauga:**

Bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Galimų išorės gaisrų gesinimui numatomas vanduo bus imamas iš artimiausio esamo priešgaisrinio hidranto Kastyčio ir Smilčių gatvės sankryžoje, kuris nutolęs apie 130 metrų atstumu nuo jų saugomų pastatų perimetro tolimiausio taško. 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“ (pakeitimas 2011-06-17 Nr. 1-201) reikalavimus ir visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisykles, patvirtintas Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2011 m. sausio 17 d. įsakymu Nr. 1-14 (Žin., 2011, Nr. 8-378).

Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ namai ir jų priklausiniai projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 "Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga", bei „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“ patvirtintais Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 (Žin., 2010, Nr. 146-7510).

##### **Atliekos:**

Buitinės atliekos (rūšiuotos ir nerūšiuotos) laikinai sandėliuojamos specialiai įrengtose patalpose arba aikštelėse. Atliekos laikomos konteineriuose su uždaromais liukais. Buitinėms atliekoms laikinai saugoti konteinerių aikštelė įrengiama vadovaujantis Minimalių komunalinių

atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimų nuostatomis. Ūkio ir buitinės atliekos bus komplektuojamos į atskirus konteinerius ir išvežamos pagal gyventojų / naudotojų sutartis su atliekų išvežėjais išvežamos į atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus. Atliekų tvarkymas vykdomas vadovaujantis LR Atliekų tvarkymo įstatymu Nr. VIII-787, 1998-06-16 (Žin., 1998-07-08, Nr. 61-1726, nauja įstatymo redakcija Nr. IX-1004, 2002-07-01, aktuali redakcija 2019-01-01, Nr. VIII-787). 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.

### **Susisiekimas:**

Planuojama teritorija integruota į miesto susisiekimo tinklą. Į sklypą patenkama iš Smilčių gatvės (D<sub>2</sub> kategorija). Dėl susiformavusio užstatymo (esama užstatymo riba), pilnai įrengtos infrastruktūros (tinklai, keliai ir kt.) Smilčių gatvėje, atliktos rekonstrukcijos (nauja kelio danga, šaligatviai) rengiamu projektu nenumatomas esamų sprendinių keitimas. Tarp raudonųjų gatvės linijų 12 metrų.

Naujai suformuotame žemės sklype yra įrengtos 3 lengvųjų automobilių stovėjimo vietos, esant poreikiui, galimas naujų vietų įrengimas kaip tai numatoma STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelės reikalavimai.

Ištrauka iš „30 lentelė. Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius“

| Eil. Nr. | Pastatų  | Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius   |
|----------|--|--|
| 1.       | Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai  | Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 m <sup>2</sup> – 1 vieta;<br>pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m <sup>2</sup> , bet neviršija 140 m <sup>2</sup> – 2 vietos;<br>Pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m <sup>2</sup> – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 m <sup>2</sup> didesniai kaip 140 m <sup>2</sup> esančiam naudingajam plotui |
| 2.       | Gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai | Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 140 m <sup>2</sup> – 2 vietos;<br>pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m <sup>2</sup> – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 m <sup>2</sup> didesniai kaip 140 m <sup>2</sup> esančiam naudingajam plotui.   |

### **Želdiniai:**

Planuojamoje teritorijoje yra pavienis vaismedis, dekoratyviniai krūmai. Želdiniai pertvarkomi vadovaujantis „Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo“, patvirtintu LR AM 2008-01-31 įsakymu Nr. D1-87.

Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (pakeitimas: Žin.2014-01-14, Nr. D1-36) sklypuose želdynai turi sudaryti (įskaitant vejas ir gėlynus) nuo viso žemės ploto – 25 %.

Planuojama teritorija patenka į *degraduoto gamtinio karkaso teritorijos* zoną. Gamtinio karkaso kitos tikslinės paskirties sklypų užstatymo tankumas ribojamas iki 30 procentų ploto, išskyrus miestų, miestelių bendruosiuose planuose numatytas visuomeninės paskirties teritorijas,

kuriose, įvertinus teritorinę erdvinę kraštovaizdžio struktūrą, geoekologinį potencialą, numatomą sklypo naudojimo pobūdį, užstatymo tankumas gali būti padidintas iki 50 procentų ploto (žr. Planuojamos teritorijos schema ant Palangos miesto gamtinio karkaso plano).

**Apšvietimas:**

Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“ keliamus reikalavimus. Techninio projekto rengimo metu turi būti įvykdomi natūralios apšvietos parametrai ir insoliacijos reikalavimai:

lentelė 2

| Patalpos, kuriose turi būti natūrali apšvieta  | Minimalus langų įstiklinto paviršiaus ir patalpos grindų ploto santykis |
|--|---|
| įėjimo tambūras<br>laiptinė<br>namo bendrojo naudojimo koridoriai                      | 1:12  |
| poilsio, gyvenamieji kambariai   | 1:6   |
| virtuvė  | 1:8   |
| gyvenamieji kambariai, virtuvė apšviečiama per langus<br>nuožulnioje stogo plokštumoje | 1:10  |

Natūralios apšvietos koeficientas turi būti ne mažesnis kaip 0,5 %. Urbanizuotose teritorijose, atsižvelgiant į esamą statinių išdėstymą, bendros insoliacijos laikas gali būti sumažintas iki 2 valandų. Dirbtinės apšvietos kokybė ir kiekis turi būti pakankami, kad gyventojai / naudotojai galėtų saugiai, efektyviai ir patogiai atlikti savo einamąją veiklą, kuriai reikia vaizdinio suvokimo.

**Urbanistinė analizė ir architektūros reikalavimai:**

Planuojama teritorija patenka į pilnai urbanizuota Palangos miesto centrinę dalį. Šioje teritorijoje vyrauja vidutinio užstatymo intensyvumo mišrios gyvenamosios teritorijos. Vyraujantys teritorijos požymiai: mišrios kurorto teritorijos, kuriose dominuoja intensyvaus užstatymo gyvenamoji ir kurorto funkcijų veikla, kartu su reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra. Vyrauja 2 aukštų – 2 aukštų su mansarda gyvenamieji statiniai ir jų priklausiniai. Gyvenamosios paskirties žemės sklypai su sodybinio užstatymo tipu. Kvartalas susiformavęs, pilnai užstatytas statiniais, išvystyta susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų infrastruktūra (žr. Urbanistinės analizės schema). Detalioju planu nėra tikslinga spręsti teritorijų planavimo kiekybinių ir kokybinių reikalavimų ir jų rodiklių. Siekiama išlaikyti esamą padėtį, tam tikslui nustatant papildomus urbanistinius ir architektūrinius (tūrinis, erdvinis sprendimas, statybinės ir apdailos medžiagos) reikalavimus: sodybinis užstatymas, pastatai ant sklypo ribos gali būti sublokuoti. Architektūrinius pastatų sprendinius, naujais statant pastatus ar rekonstruojant (remontuojant) esamus, projektuoti kompleksiskai, sprendžiant fasadų kompoziciją, architektūrinę išraišką derinant prie aplinkinio užstatymo. Fasadų apdailai rekomenduojama naudoti tradicines medžiagas (medį, keramines plyta, tinką). Dvišlaičiai stogai, stogo dangai naudojant panašios struktūros (mastelio) medžiagas. Sklypo užstatymo tankumas - iki 25 %. Sklypo aptvėrimas nuo Smilčių gatvės galimas tik gyvatvorėmis. Tarp sklypų aptvėrimas galimas tvora (segmentine) iki 1 m aukščio. Planuojamoje teritorijoje draudžiamą statyt, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemonės ir kitus kilnojamuosius objektus / įrenginius, nesudėtingų statinių kategorijai priskiriamus pastatus. Laikinių statinių statyba galima jei neviršija leistina žemės sklypo užstatymo tankio rodiklio reikšmė, laikino statinio užstatymo plotas prilyginamas pastatais užstatytam plotui.

**Gamtos ir kultūros paveldo objektų reikalavimai:**

Planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Su saugomomis teritorijomis ir kitais svarbiais objektais nesiriboja. Papildomi apribojimai planuojamai teritorijai nenumatomi (žr. 2 pav. Ištrauka iš saugomų teritorijų kadastro).

Planuojama teritorija nepatenka į kultūros paveldo teritoriją (žr. 3 pav. Ištrauka iš kultūros vertybių registro).

**Sprendinių atitikimas Bendrojo plano sprendiniams:**


Pagal Palangos miesto bendrojo plano sprendinius (Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008 m. gruodžio 30 d. įsakymas Nr. T2-317) planuojama teritorija patenka į **P7** nagrinėjamo rajono teritoriją (žr. Urbanistinės analizės schema). Numatomi detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Bendrojo plano sprendiniams, nes suformuojamas žemės sklypas esamiems statiniams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį.

**3.4. Teritorijos apsaugos svarbiausios kryptys**

Įgyvendinus šio detaliojo plano sprendinius, būtina laikytis LR Seimo 2019-06-06 įstatymo Nr. XIII-2166 „Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas“ (TAR., 2019-06-19, Nr. 9862, aktualia redakcija).

Planuojamai teritorijai nustatomos šios Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (planuojamos):

- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

| Pareigos         | Vardas, pavardė     | Atestato Nr. | Parašas   |
|------------------|---------------------|--------------|---|
| Projekto vadovas | Tadas Stalaučinskas | A 1852       |  |