

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

**Planavimo organizatorius:** Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius, adresas: Vytauto g. 112, LT-00153 Palanga tel.: 8 460 48 705, el.p.: [administracija@palanga.lt](mailto:administracija@palanga.lt)

**Projekto rengėjas:** MB „Orbis projektai“

(į.k. 306242700), adresas Kurorto g. 156, Palanga, tel. 869824833  
el.p: orbis.projektai@gmail.com

**Projekto vadovė:** Alma Haisė, atestato Nr. TPV0104

**Iniciatorius:** Fiziniai asmenys – V.O., D.O.

**Planavimo tikslai ir uždaviniai:** Pakoreguoti detaliuoju planu nustatytą

- Statybos zoną,
- Statybos ribą,
- Numatyti įvažiavimo - išvažiavimo vieta į/iš sklypą,

Situacijos schema



### Informacija apie žemės sklypą:

Teritorijos adresas:	- Austėjos g. 13A, Palanga
Kadastro numeris, vietovė	- 2501/0023:213 Palangos m. k. v.;
Unikalus daikto Nr.	- 4400-5867-1322;
Žemės sklypo plotas:	- 0,0764ha;
Naudojimo paskirtis	Kita;
Naudojimo būdas:	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
Nuosavybės teisė:	V.O., D.O.
Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:	- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius) - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius)
Servitutai:	

	Pagal galiojantį DP	Po DP koregavimo
Sklypo užstatymo tankumas	20 %	20 %
Sklypo užstatymo intensyvumas	-	-
Pastato aukštis nuo pastato ±0.00 altitudės (m)	7.90	7.90

### Palangos miesto bendrasis planas

Teritorijoje galioja Palangos miesto bendrasis planas, patvirtintas Palangos miesto tarybos sprendimu Nr. T2-317, 2008-12-30.

Aptariamo detaliojo plano sprendiniai neprieštaruoja galiojančiam bendrajam planui. Palangos miesto bendrajame plane nurodyta, jog bendrojo plano sprendiniai nepanaikina galiojančių detaliųjų planų sprendinių.

### Ištrauka iš Palangos miesto bendrojo plano sprendinių, žemės naudojimo ir apsaugos reglamento brėžinio.



Planuojama teritorija

PALANGOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDROJO PLANO PAGRINDINIO BRĖŽINIO REGLAMENTŲ LENTELĖ

Teritorijos pavadinimas (funkcinė zona)	Vyraujantys teritorijos požymiai	Galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai (G Kodas, indeksas)	Rekomenduojama teritorijų struktūra % (N – BP sprendiniuose nenustatoma)				Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtomis teritorijomis			Nagrinėjami rajonų urbanistinės struktūros optimizavimo priemonės ir svarbiausių rešimų indeksai			
			Gyvenamųjų su komerciniais kondicionais	Viešo naudojimo želdynai	Aptarnavimo infrastruktūra (socialinė, kuroto ir kt.)	Maksimalus užstatymo intensyvumas UI sklype U <sub>max</sub>	Užstatymo reglamentai (išdėmoma nauja statyba)	Saugojimas	Modernizavimas	Konvertavimas	Naujų pėklų	Esamųjų pėklų renumatoma	
1	2	3	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
<b>URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS:</b>													
Teritorijos linkamos gyventi:													
Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos (tarp jų – ir sodininkų bendrijų teritorijos, konvertuojamos į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosias teritorijas)	Mišrios teritorijos, kuriose dominuoja gyvenamoji veikla (mažaiakštinė vienbūvė ir blokavta gyvenamoji statyba), kartu su jos aptarnavimu reikalinga socialinė, paslaugų ir kita infrastruktūra	<ul style="list-style-type: none"> <li>Miški ūkio paskirties (tp2; M);</li> <li>Kitos paskirties:</li> <li>- gyvenamosios teritorijos (tp6; G);</li> <li>- visuomeninės paskirties teritorijos (tp7; V);</li> <li>- komercinės paskirties objektų teritorijos (tp9; K);</li> <li>- užtvėnos ir infrastruktūros teritorijos (tp10; I);</li> <li>- rekreacinės teritorijos (tp13; R);</li> <li>- bendro naudojimo teritorijos (tp11; B);</li> </ul>	≤70	≥5	≥8	0.4	≤ 3 a. išskyrus: B1; B2; S4; S9; M1; K5; K5 kur h <sub>max</sub> ≤ 2 a.		Š4 <sup>19</sup>	B11	VM5 0.8	B1 1:19; 22:23 B3 1:22; 23:24; 25 B4 1:24 B7 2:4 B10 S3 2:1 S8 4 K6 1:9 K9 1:9 V3 16:6 V5 16:8 N3 5:16; 18 N4 1 <sup>8</sup> N6 16:18; 31	
Teritorijos, netinkamos gyvenimui: verslo, gamybos, amatų teritorijos	Numatoma veikla neturi daryti neigiamo poveikio greta esančioms ir numatomoms gyvenamosioms teritorijoms.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Miški ūkio paskirties (tp2; M);</li> <li>Kitos paskirties:</li> <li>- visuomeninės paskirties teritorijos (tp7; V);</li> <li>- pramonės ir sandėliavimo teritorijos (tp8; P);</li> <li>- komercinės paskirties objektų teritorijos (tp9; K);</li> <li>- inžinerinės infrastruktūros teritorijos (tp10; I);</li> <li>- rekreacinės teritorijos (tp13; R);</li> <li>- bendro naudojimo teritorijos (tp11; B);</li> <li>- teritorijos krašto apsaugos būklėms (tp14; A);</li> <li>- atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo teritorijos (tp15; S);</li> </ul>	0	≥10	≥10	2.0	≤ 3 a.		B6 23:24; 25:30; 34 VM3 5		B5 22:23; 24; 25; 34 VM6 5; 29		

Ištrauka iš Palangos miesto bendrojo plano sprendinių, kultūros vertybės, švietimo, sveikatos ir kultūros infrastruktūros brėžinio.



Planuojamos teritorijos vieta

- Numatomi švietimo objektai**
- M Mokyklos
  - D Vaikų darželiai
  - P Priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos
  - O Esamos
  - Numatomos

**Ištrauka iš "Lino" gyvenamojo kvartalo palangoje detalaus išplanavimo korektūros, patvirtintos 1994-09-23 Palangos miesto tarybos sprendimu nr. 44**



**Planuojamas sklypas Nr. 17. Adresas Austėjos g. 13A, Palanga**

**Detaliojo plano koregavimas**

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo (2013-06-27 d. LR Vyriausybės nutarimas Nr. XII-407) 28 str. 9 punktu bei Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių (2014-01-02 d. LR AM įsakymas Nr.D1-8) 318.3.1 punktu, rengiamas detaliojo plano, korektūros patvirtintos 1994-09-23 Palangos miesto tarybos sprendimu nr. 44, koregavimas:

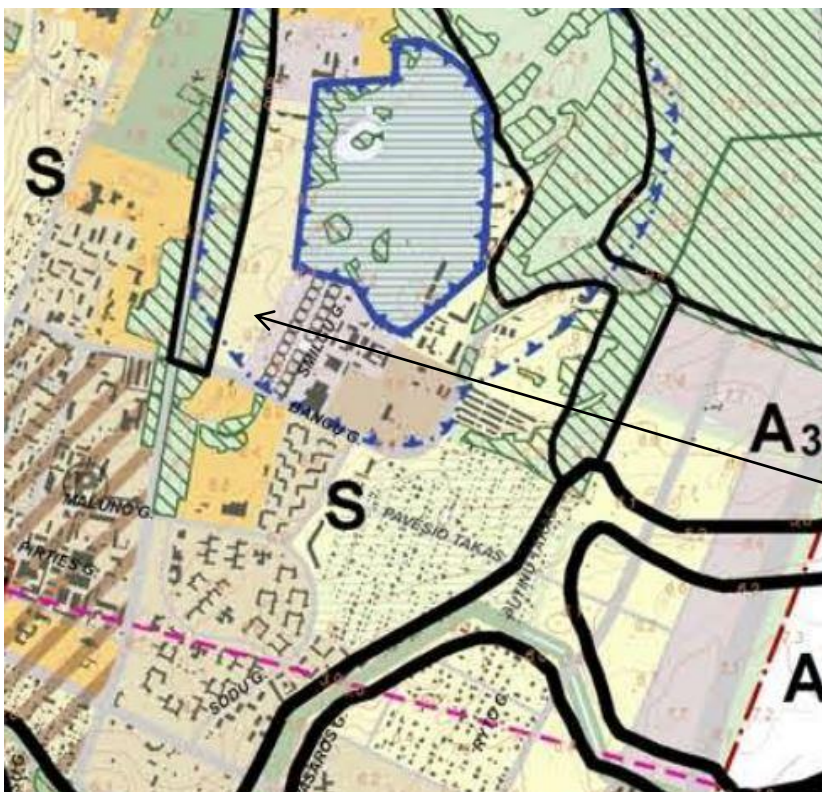
- Statybos zonos,
- Statybos ribos,
- Numatomas įvažiavimo - išvažiavimo vieta į/iš sklypą,

Sklype numatoma projektuoti vieno buto gyvenamąjį namą su priklausiniais.

**Statybos zonos, statybos ribos.** Rengiamu detaliojo plano koregavimu koreguojama statybos riba ir statybos zona, kuri nustatoma 3 metrų atstumu nuo šiaurinės, 4 metrų atstumu nuo vakarinės ir pietinės sklypo ribų, o rytinėje dalyje 5 metrų atstumu iki žemės sklypo ribos. Nustatyta užstatymo riba ir statinių statybos zona neviršys nustatytų detaliojo plano teritorijų reglamentų.

## Teritorijos apželdinimas, aplinkotvarka

Ištrauka iš Palangos miesto bendrojo plano sprendinių, gamtinis karkasas su valstybinės reikšmės miškų plotais brėžinio:



Planuojamos teritorijos vieta

### FUNKCINIO POTENCIALO KATEGORIJOS (Ekologinio kompensavimo laipsnis)

- 0 - Patikimas
- 1 - Ribotas
- 2 - Silpnas
- 3 - Labai silpnas



Skirtingo potencialo zonų ribos



Degraduotos gamtinio karkaso teritorijos



Valstybinės reikšmės miškų plotai, patvirtinti LRV 2007-07-11 nutarimu Nr. 713 (keičiantis valstybinės reikšmės miškų plotų riboms, BP sprendiniai nekeičiami).

**PASTABA:** Teritorijos, ribos, plotai yra apytiksliai - tikslinami kitais TPD dokumentais, vadovaujantis įstatymų nustatyta tvarka.

Pagal galiojantį Palangos miesto savivaldybės teritorijos detaliuoją planą, planuojama teritorija patenka į degraduoto gamtinio karkaso teritorijas.

Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatomis patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ projektuojamoje teritorijoje išsaugomi esami pavieniai medžiai ir (ar) jų grupės, želdiniai, kiti natūralūs paviršiai, užtikrinamas ne mažesnis už nustatytas normas atskirųjų ir priklausomųjų želdynų ploto įveisimas ir kiti darbai, skirti gamtinio kraštovaizdžio ir jo vertybių apsaugai užtikrinti.

Želdinių kiekis sklype nustatomas 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“ (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2023 m. gegužės 11 d. įsakymo Nr. D1-146 redakcija):

## PRIKLAUSOMŪJŲ ŽELDYNŲ PLOTŲ NORMOS

Eil. Nr.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, proc.	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo gamtinio karkaso stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo* teritorijose (proc.)	Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų dalis (procentiniai punktai)
1.	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos: 1.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai; 1.2. esami užstatyti žemės sklypai	25 25	35 35	- 5

Planuojamai teritorijai želdynams priskiriamas plotas 35% nuo viso žemės sklypo ploto.

Projektuojamame sklype visi esami želdiniai maksimaliai išsaugomi. Techninio projekto rengimo metu, želdiniai kurie papuola po projektuojamais statiniais turi būti pertvarkomi vadovaujantis LR „Želdynų įstatymu“.

Atliekant žemės kasimo darbus statybos metu, išsaugomas derlingas dirvožemio sluoksnis. Tam tikslui statybos metu jis privalo būti sandėliuojamas numatytoje statybvietės vietoje.

Priklausomųjų želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotus numatyti vadovaujantis „Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu“.

Želdinius sklype formuoti remiantis Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklėmis patvirtintomis LR AM 2007m. gruodžio 29 d. įsakymu Nr. D1-717 (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022 m. sausio 18 d. įsakymo Nr. D1-10 redakcija)

### Lengvojo transporto įvažiavimai į sklypus, jų stovėjimo aikštelės sklypų ribose

Patekimas į sklypą yra iš Austėjos gatvės. Įvažiavimas į sklypą numatomas vakarinėje sklypo dalyje. Automobilių statymo vietų poreikis bus parenkamas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

### Inžineriniai tinklai

Projektuojamų sklypų teritorijoje yra esami vandentiekio, buitinių nuotekų bei elektros tinklai. Tinklų pasijungimui bus rengiami atskiri projektai.

Esami drenažiniai tinklai, patenkantys po projektuojamais pastatais, techninio projekto rengimo metu bus iškeliami savininkų lėšomis. Pertvarkant esamą melioracijos sistemą, nepažeisti gretimų žemės sklypų savininkų interesų.

### Gaisrinės sauga.

Gaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Galimų išorės gaisrų gesinimui numatomas vanduo bus imamas iš artimiausio esamo priešgaisrinių hidrantų, esančių Austėjos ir Perkūno gatvių sankirtoje, kuris yra nutolęs 133.5m atstumu iki numatomo projektuoti pastato.



Planuojama teritorija

Esamas hidrantas Nr.141 Austėjos ir Perkūno gatvių sankirtoje

Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant techninį projektą, gavus technines sąlygas.

Projektuojamas vieno buto gyvenamasis namas pagal savo paskirtį gaisro grėsmė juose, priskiriami P.1.1 grupei. Projektuojamas pastatas numatomas pagal savo konstrukcijas priskirti III-am statinio atsparumo ugniai laipsniui. Kaimyniniuose sklypuose pastatų nėra. Atstumas nuo projektuojamo gyvenamo namo iki pietinio kaimyninio sklypo pastatų užstatymo ribos yra 15.6m atstumas, iki vakarinės gretimybės užstatymo ribos yra 24m. Iš šiaurinėje gretimybėje esančio sklypo Austėjos g. 15 savininko gautas (pateikiamas) raštiškas sutikimas dėl 3 m atstumo gyvenamo namo projektavimo.

Tolimesniuose sklypuose esantys pastatai yra II statinio atsparumo ugniai laipsnio.

Minimalūs atstumai tarp gretimuose žemės sklypuose statomų pastatų lauko sienų, priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio ir gaisrinio skyriaus ploto, turi būti nustatomi vadovaujantis galiojančios suvestinės redakcijos „Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų“ XIII skyriaus reikalavimais techninio projekto metu:

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
III	10	10	15

Pastatų ir teritorijų žaibosaugos sistemos turi būti įrengiamos vadovaujantis STR 2.01.06:2009, „Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo“ reikalavimais. Gaisrinių automobilių įvažiavimas į sklypą turi būti numatytas iš pravažiavimo kelio, sklype numatomų pravažiavimų pločiai ne siauresni nei 3,50 m, turi atitikti gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus.

PV Alma Haisė

ARCH. Lina Jūrevičiūtė-Šernauskienė