

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS. KONCEPCIJA.

Detaliojo plano rengimo pagrindas. Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. sausio 14 d. įsakymas Nr. A1-43.

Planavimo tikslas. 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.

Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai: optimalios urbanistinės struktūros numatymas, numatant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, žemės sklypų padalijimas, pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimas, žemės sklypų naudojimo būdo ir naudojimo reglamentų nustatymas, Palangos miesto tarybos 1994 m. rugšėjo 23 d. sprendimo Nr. 44 1.2 punktu patvirtinto Vilimiškės rajono detalaus suplanavimo projekto detaliojo plano keitimas planuojamoje teritorijoje.

Sprendiniai parengti ant suderinto topografinio plano, kuriame sklypų ribos nurodytos LKS koordinatų sistemoje.

Teritorijos naudojimo tipas:

užstatoma žemės ūkio teritorija (ZU) žemės ūkio ir specializuotų ūkių teritorija (žemės ūkio paskirties žemė; teritorija, kurioje dominuoja neužstatoma žemės ūkio paskirties žemė su pavieniais žemės ūkio ar alternatyviajai veiklai reikalingais statiniais ir pavienėmis ūkininkų sodybomis;

mišri gyvenamoji teritorija (GM) (kitos paskirties žemė); teritorija, skirta visų tipų gyvenamosios paskirties pastatams ir prekybos, paslaugų, maitinimo, viešbučių, kultūros, mokslo, sporto ir administracinės paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai, taip pat rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis.

Sklypai Nr. 1-9 suplanuoti žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr. 2501/0041:141, Palangoje, formavimo ir pertvarkymo projektu (Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m. gruodžio 5 d. įsakymas Nr. A1-1606). Šio projekto sprendiniai integruojami į rengiamą projektą.

Sklypas Nr. 10 ir 11 suplanuotas žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr. 2501/0041:194, Palangoje, detalioju planu (Palangos miesto savivaldybės tarybos 2016 m. balandžio 28 d. sprendimas Nr. T2-142, registracijos Nr. T00078673), sprendiniai integruojami į rengiamą projektą.

Sklypai Nr. 15-19 suplanuoti žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr. 2501/0041:34, Palangoje, detalioju planu (Palangos miesto savivaldybės tarybos 2011 m. rugpjūčio 25 d. sprendimas Nr. T2-141, registracijos Nr. T00039787), sprendiniai integruojami į rengiamą projektą.

Projektas rengiamas vadovaujantis atitinkamų institucijų pateiktomis teritorijų planavimo sąlygomis, planavimo darbų programa, Palangos miesto bendruoju planu, Virbališkės ir Medvalakio teritorijų architektūrinės-urbanistinės ir inžinerinės plėtros specialioju planu, kitais galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, nurodytais Palangos miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygose bei atsižvelgiant į planavimo iniciatoriaus ir kitų žemės sklypų savininkų pageidavimus.

Šiuo detalioju planu žemės sklypai kurių unikalūs Nr. 5670-0008-0031, 2501-0041-0005, 5670-0008-0028 ir 4400-0823-8692, pertvarkomi, padalinant į atskirus žemės sklypus, žemės sklypams nustatomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai.

Žemės sklypams kurių unikalūs Nr.5670-0008-0035 ir 5670-0008-0029 reglamentai bus nustatomi rengiant šio projekto korektūrą.

Teritorijos naudojimo reglamentas: teritorijos naudojimo tipas, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, žemės naudojimo būdas, sklypo plotas; leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas; leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas; pastatų aukštis; priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto; užstatymo tipas, detalizuotas reglamentų aprašomojoje lentelėje.

### Papildomi reikalavimai:

**a** - Inžinerinė infrastruktūra detalizuojama derinant su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis, konkrečiam planuojamam objektui. Komunalinių ar vietinių inžinerinių tinklų ir pastatų šildymo sistemų prisijungimo sąlygos - vandentiekio, buitinių nuotėkų, elektros, telefono ryšio tinklai jungiami prie centralizuotų tinklų; pastatų ir vandens šildymas – vietinis centrinis, prioritetinis kuras

gamtinės dujos ar ekologiškai šildymo būdai: geoterminė energija, saulės energija, elektra ir kt. Tikslus automobilių stovėjimo aikštelių poreikis bus sprendžiamas techninio projekto rengimo metu. Automobilių stovėjimo vietos įrengiamos sklypų ribose ant kietųjų dangų arba pastatų tūryje įrengtuose garažuose. Inžinerinės infrastruktūros objektų, reikalingų sklypuose statomų pastatų eksploatacijai, statybos vykdomos žemės sklypų savininkų lėšomis. Infrastruktūros sprendiniai ne sklypo ribose sutarčių pagrindu sprendžiami su savivaldybe ir tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis. Visų inžinerinių tinklų apsaugos juostose ūkinė veikla turi būti vykdoma griežtai laikantis apribojimų, numatytų Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme.

Nuo sklypų ribų besiribojančių su suplanuotomis gatvėmis, privažiavimai Papildomai turi būti palikta 1,00 m šoninė apsaugos zona, kurioje negali būti jokių pastatų, tvorų ar kitų standžių elementų.

Rengiant (naujų statinių statybos ar rekonstrukcijos) techninius projektus naujų tinklų tiesimui ar esamų iškėlimui būtina gauti ir vadovautis tinklus eksploatuojančių žinybų sąlygomis. Siūloma įrengti atviras ar mišraus tipo lietaus vandens nuvedimo sistemas, kur sąlyginai švarios nuotekos nuo pastatų stogų gali būti nevalomos, o tiesiai išleidžiamos lietaus surinkimo sistema.

**b** - Žemės sklypų užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausias architektas. Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną, tarpusavyje derančio tipo architektūrą. Naudojamos Klaipėdos kraštui rekreacinės ir sodybų architektūros išraiškos priemonės, rekomenduojami šlaitiniai stogai. Fasadų ir stogų spalvos medžiagiškumas skirtingas, stogų nuolydžio kampas, medžiagiškumas, spalvinis sprendimas projektuojamas atsižvelgiant į gretimybes.

Gyvenamosios paskirties sklypuose kurių Nr. 22-25, 27-32 galimas vienas (vienbutis ar dvibutis) gyvenamas namas ir ne daugiau kaip du pagalbinio ūkio paskirties pastatai, kurių aukštis iki 7,5 metrų; Sklypuose Nr. 13, 20 numatomi du vienbučiai gyvenamieji pastatai ir du priklausiniai: planuojamosios statybos zonose galimas vienas gyvenamas namas, po vieną pagalbinio ūkio paskirties pastatą, kurių aukštis iki 7,5 metrų.

Vaikų žaidimo aikštelės vieta parenkama TP rengimo metu kiekvienam sklypui atskirai.

Statant naujus pastatus, turi būti išlaikomi normatyviniai atstumai iki sklypo ribų. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai: pastatai (priestatai) iki 8,5 m aukščio gali būti statomi ne mažesniu kaip 3,0 m. atstumu iki sklypo ribos, aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios pastato ar jo dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. Planuojant pastatų tūrius turi būti užtikrinti visi STR normomis nustatyti reikalavimai dėl automobilių parkavimo, želdynų plotų ir kt. Želdiniai sklypo ribose tvarkomi vadovaujantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo; Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“; Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymo „Dėl Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atvejų, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų aprašo, Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklėmis patvirtintomis LR AM 2007 m. gruodžio 29 d. įsakymu Nr. D1-717 bei Palangos miesto savivaldybės nustatytomis taisyklėmis. Vadovaujamsi aktualiomis redakcijomis. Būtina nurodyti planuojamų želdinių aukščius bei atstumus nuo kaimyninių žemės sklypų bei projektuojamų pastatų. Parenkant sodmenis būtina vadovautis Sodmenų kokybės reikalavimais patvirtintais Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 14 d. įsakymu Nr. D1-674 (aktualia redakcija).

Galimas sklypų aptvėrimas iki 1.5 m aukščio ažuoline tvora arba želdiniais. Griovio priežiūros juostoje ir servitutų aptvėrimas draudžiamas.

**c** - Laikinių statinių ir prekybos įrenginių vietų išdėstymas sprendžiamas pagal Laikinių statinių ir prekybos įrenginių vietų išdėstymo Palangos mieste SP reikalavimus (T00077701, 2016-01-06). Vizualinė informacija ir išorinės reklama planuojama ir įrengiama vadovaujantis Palangos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos SP nuostatomis (T00071344, 2014-05-13).

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

d- Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

**visame sklype** - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

**sutampa su apsaugos zonos (juostos) ribomis** - Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis); Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis); Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

e - Papildyti ir išlaikyti Ražės upelio intako griovio R-2 apsauginius želdinius. Rekomenduojamas apsauginių želdinių įveisimas palei Gatvę Nr. 6. Pakrantės apsaugos juostas tikslinga apželdinti daugiametėmis žolėmis, viename upės krante turėtų dominuoti krūmai ar medynai.

#### Servitutai:

TARNAUS SKLYPAMS DIDŽIOJI G. 17 (4400-1983-7975), 19 (4400-1591-3492), 21 (4400-1619-1785), 23 (4400-1591-3623) IR 25 (4400-1591-3696) – ŽEMĖS SKLYPAMS SUFORMUOTIEMS ŽEMĖS SKLYPŲ „A“ (KADASTRINIS NR.2501/0041:31) IR „B“ (KADASTRINIS NR. 2501/0041:32), PALANGOJE, DETALIUOJU PLANU, PATVIRTINTU PALANGOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2007 M. SPALIO 25 D. SPRENDIMU NR. T2-257, REGISTRACIJOS NR. T00040271 – LENTELĖJE XX. TARNAUS TINKLŲ SAVININKAMS, NAUDOTOJAMS IR APTARNAUJANTIEMS LENTELĖJE – X.

SERVITUTO NR.	PLOTAS M <sup>2</sup>	KODAS	TARNAUS SKLYPUI NR.	PAAIŠKINIMAI:
S1	1735	222; 215		Integruojamas galiojančiame TP dokumente nustatytas servitutas
S2	110	222; 215	3;4;5	Esamas, įregistruotas NT registre servitutas
S2.1	250	215		Integruojamas galiojančiame TP dokumente nustatytas servitutas
S3	77	222; 215	2;4;5	Esamas, įregistruotas NT registre servitutas
S3.1	238	215		Integruojamas galiojančiame TP dokumente nustatytas servitutas
S4	110	222; 215	2;3;5	Esamas, įregistruotas NT registre servitutas
S5	79	222; 215	2;3;4	Esamas, įregistruotas NT registre servitutas
S6	112	222; 215	7;8;9	Integruojamas galiojančiame TP dokumente nustatytas servitutas
S7	78	222; 215	6;8;9	Integruojamas galiojančiame TP dokumente nustatytas servitutas
S8	112	222; 215	6;7;9	Esamas, įregistruotas NT registre servitutas
S9	78	222; 215	6;7;8	Esamas, įregistruotas NT registre servitutas
S10	124	215		Esamas, įregistruotas NT registre servitutas
S12	165	215		Esamas, įregistruotas NT registre servitutas
S12.1	934	222; 215		Projektuojamas servitutas
S15	124	222	X	Integruojamas galiojančiame TP dokumente nustatytas servitutas
S16	300	222	X	Integruojamas galiojančiame TP

				dokumente nustatytas servitutas
S16.1	75	215	23;24;28;29;32-34	Integruojamas galiojančiame TP dokumente nustatytas servitutas
S16.2	6	222	X	Integruojamas galiojančiame TP dokumente nustatytas servitutas
S17	124	222	X	Integruojamas galiojančiame TP dokumente nustatytas servitutas
S18	122	222	X	Integruojamas galiojančiame TP dokumente nustatytas servitutas
S18.1	46	215	XX	Integruojamas galiojančiame TP dokumente nustatytas servitutas
S19	84	222	X	Esamas, įregistruotas NT registre servitutas
S20	39	222	X	Esamas, įregistruotas NT registre servitutas
S20.1	39	215	XX	Esamas, įregistruotas NT registre servitutas
S21	30	215	XX	Esamas, įregistruotas NT registre servitutas
S21.1	950	222; 215		Projektuojamas servitutas
S23	60	215	16;24;28;29;32-34	Esamas, įregistruotas NT registre servitutas
S24	158	222; 215	25;27-29;32	Projektuojamas servitutas
S24.1	72	215	16;23,24;28;29;32-34	Esamas, įregistruotas NT registre servitutas
S25	159	222;215	24;27-29;32;X	Projektuojamas servitutas
S26	1018	222; 215		Projektuojamas servitutas
S27	159	222; 215	24; 25;28;29;32;X	Projektuojamas servitutas
S28	158	222; 215	24;25;27;29;32;X	Projektuojamas servitutas
S28.1	71	215	16;23;24;29;32-34	Esamas, įregistruotas NT registre servitutas
S29	186	222; 215	24; 25;27;28;32;X	Projektuojamas servitutas
S29.1	73	215	16;23;24;28;32-34	Esamas, įregistruotas NT registre servitutas
S32	186	222; 215	24; 25;27-29;X	Projektuojamas servitutas
S32.1	64	215	16;23;24;28;29;33;34	Esamas, įregistruotas NT registre servitutas
S33	537	215	16;23;24;28;29;32;34	Esamas, įregistruotas NT registre servitutas
S14	150	215	16;23;24;28;29;32;33	Esamas, įregistruotas NT registre servitutas

222- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis);  
215- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis).

SKLYPE NR	VIEŠPATAUJA SERVITUTAS	KODAS
2	S3-S5	218, 115
3	S2, S4, S5	218, 115

4	S2, S3, S5	218, 115
5	S2-S4	218, 115
6	S7-S9	218, 115
7	S6, S8, S9	218, 115
8	S6, S7, S9	218, 115
9	S6-S8	218, 115
18	S20.1	218, 115
33	S16.1, S23, S24.1, S28.1, S29.1, S32.1, S34	115
34	S16.1, S23, S24.1, S28.1, S29.1, S32.1, S33	115

218- Servitutas - teisė tiesiti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis);  
115- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis).

### **PASTABA.**

Žemės sklypo ribos, servitutai, specialios žemės ir miško naudojimo sąlygos, žemės naudmenos, bei jų plotai tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka.

Suprojektavus ir įgyvendinti susisiekimo sistemos sprendinius (įrengus gatves) pagal patvirtintus teritorijų planavimo dokumentus esami kelio servitutai gali būti naikinami.

Kilnojamasis daiktas, mobilus namelis ir (ar) kitas nekilnojamojo turto registre neįregistruotas pastatas privalo būti griauamas ar iškeliamas iš planuojamos teritorijos.

Planuojamiems žemės sklypams reikalinga inžinerinė infrastruktūra bus sprendžiama žemės sklypų savininkų lėšomis.

Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys: Planuojamoje teritorijoje priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (%) nustatomos vadovaujantis Virbališkės ir Medvalakio teritorijų architektūrinės-urbanistinės ir inžinerinės plėtros specialiojo plano sprendiniai bei vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatais.

Pagal Palangos miesto bendrojo plano Gamtinio karkaso sprendinius planuojama teritorija patenka į gamtinį karkasą: teritorijoje yra pažeisto/labai silpno (A3) funkcinio potencialo) geoekologinės takoskyros, rajoninės ir vietinės (labai silpno (C3) funkcinio potencialo) migracijos koridoriai.

Pagal Gamtinio karkaso nuostatų 10 punkto punktą reikalavimus, keičiant žemės paskirtį iš žemės ūkio į kitą (formuojant gyvenamąsias, pramonės ir sandėliavimo, komercinės paskirties objektų, rekreacines teritorijas) formuojamos besijungiančios, 50 procentų planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros, kurias gali sudaryti priklausomieji želdynai, vandens telkiniai ir jų dalys, miškų ūkio paskirties žemės sklypai (žemės ūkio paskirties sklype buvusios miško naudmenos), kitos paskirties žemės sklypuose esantys atskirieji (rekreaciniai, apsauginiai, ekologiniai) želdynai. Vadovaujantis gamtinio karkaso nuostatais želdynams priskiriamas plotas (žemės sklypuose keičiant žemės paskirtį iš žemės ūkio į kitą Nr. 13, 14, 20, 22 – 25, 27-32) - 50% nuo viso žemės sklypo ploto. Grunto ir žolės sutvirtinimo grotelės – žolės/vejos korys neįeina į želdinių sąvoką.

Planuojamoje teritorijoje nustatytas naudojimo būdas bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos skirtos ekstensyviai naudojimui įrengiamiems želdynams ir išskirtos priklausomųjų želdynų zonos žemės sklypuose, kurios sudarys 50 procentų planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros.

Inžinerinių tinklų apribojimai (specialiosios žemės naudojimo sąlygos), jų plotai planuojamos teritorijos viduje tikslinami nutiesus / pertvarkius inžinerinius tinklus, bei teisės aktų nustatyta tvarka ar kadastrinių matavimų metu.

**Statinių paskirtys (Pagal STR 1.01.03:2017):** 6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai – skirti gyventi vienai šeimai; 6.2. gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai – skirti gyventi dviem šeimoms; 7.17. pagalbinio ūkio paskirties pastatai – sodybų ūkio pastatai, pagalbinio ūkio pastatai (tvartai, daržinės, sandėliai, garažai, vasaros virtuvės, dirbtuvės, pirtys, kietojo kuro sandėliai (malkinės) ir panašiai, kurie tarnauja pagrindiniam daiktui; 8.1. keliai – inžinerinis statinys, skirtas transporto priemonių ir pėsčiųjų eismui. Kelio elementai yra šie: žemės sankasa, važiuojamoji dalis, kelkraščiai, skiriamoji juosta, kelio grioviai kitos vandens nuleidimo sistemos, sankryžos, autobusų sustojimo aikštelės, poilsio aikštelės, pėsčiųjų ir dviračių takai, kelio statiniai, techninės eismo reguliavimo priemonės, želdiniai, esantys kelio juostoje, kelio oro sąlygų stebėjimo ir transporto eismo apskaitos, apšvietimo ir kiti įrenginiai su šių elementų užimama žeme; 8.2. Gatvės - keliai ar jų ruožai, esantys

miesto ar kaimo gyvenamosios vietovės teritorijoje, paprastai turintys pavadinimą; 9. Inžineriniai tinklai. \*Rengiamu TPD, suformuotuose vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) sklypuose inžineriniai tinklai (9.) nurodomi kaip priklausiniai, kurie reikalingi teritorijos pastatų eksploatacijai. 12. Kitos paskirties inžineriniai statiniai – [...] ir kiti inžineriniai statiniai, neturintys aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo, kurie tarnauja pagrindiniam daiktui (tvoros, kiemo aikštelės, [...], stoginės, pavėsinės, atraminės sienelės, šachtiniai šuliniai, [...], aplinkos tvarkymo elementai ir panašiai).

### **TRANSPORTAS TERITORIJOS INŽINERINIS PARUOŠIMAS:**

Planuojama teritorija integruota į Palangos miesto susisiekimo tinklą. Planuojamoje teritorijoje esančių sklypų dalys, patenkančios į suplanuotų gatvių tinklą, suformuojamos atskiru Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų (I2) žemės sklypu, skirtu gatvei/ gatvės infrastruktūros įrengimui, bei inžinerinių komunikacijų koridoriams. Vidiniam patekimui į planuojamoje teritorijoje suformuotus žemės sklypus numatyti akligatvio tipo kelio servitutai, išskirti atskiru žemės naudojimo būdu – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). Paliekami esami registruoti kelio servitutai.

Tikslūs gatvių techniniai parametrai sprendžiami gatvių techninių projektų metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" ir kitais teisės aktais. 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.

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

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

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

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

#### **RYŠIAI.**

Planuojamoje teritorijoje ryšių tinklų nėra. Rengiamu teritorijų planavimo dokumentu ryšių tinklai neplanuojami. Esant poreikiui, techninio ar darbo projekto ruošimui gauti naujas tinklų prisijungimo sąlygas. Planuojamoje teritorijoje išskiriami inžinerinių komunikacijų koridoriai ir nustatomi reikiami servitutai planuojamos teritorijos viduje numatomų/esamų inžinerinių tinklų įrenginių tiesimui (statybai) ir eksploatavimui. Telekomunikacijų tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei į gatvės važiuojamąją dalį (priešingu atveju numatyti esamų telekomunikacijų tinklų ir įrengimų iškėlimo trasas, ir vietas).

Planuojamoje teritorijoje nutiesus ryšių tinklus, telekomunikacijų tinklų apsaugos zonoje taikytini žemės panaudojimo apribojimai, nustatyti LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu – Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

#### **ŠILUMOS TIEKIMAS.**

Pastatų šildymas galimas dujomis (prioritetinis pagal Palangos miesto šilumos ūkio specialųjį planą (Palangos m. sav. tarybos 2009-12-03 spr. Nr. T2-306)), elektriniais prietaisais, geoterminis.

#### **DUJOS. ELEKTRA.**

Teritorijoje dujotiekio tinklų nėra. Teritorijų planavimo dokumentu prisijungimas prie dujotiekio tinklų nesprenžiamas. Planuojamoje teritorijoje išskiriami inžinerinių komunikacijų koridoriai ir nustatomi reikiami servitutai planuojamos teritorijos viduje numatomų/esamų inžinerinių tinklų įrenginių tiesimui (statybai) ir eksploatavimui. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie gamtinių dujų skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prisijungimo sąlygas. Dujotiekio tinklų apsaugos zonose taikytini apribojimai, nustatyti LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu - Skirstomųjų

dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).

Pastatai bus pajungti prie esamų skirstomųjų elektros tinklų. Vartotojų patikimumo kategorijos – III kat. Detaliuoju planu prisijungimas prie skirstomųjų elektros tinklų nesprenžiamas, konkretizuojama techninio projekto rengimo stadijoje. Planuojamoje teritorijoje išskiriami inžinerinių komunikacijų koridoriai ir nustatomi reikiami servitutai planuojamos teritorijos viduje numatomų/esamų inžinerinių tinklų įrenginių tiesimui (statybai) ir eksploatavimui. Elektros skirstomieji tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi Norint prijungti konkrečius objektus prie elektros skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prisijungimo sąlygas. Elektros tinklų apsaugos zonose vadovautis LR Elektros energetikos įstatymu, Elektros linijų apsaugos taisyklėmis, bei kitais galiojančiais teisės aktais. Elektros tinklams taikytini apribojimai, nustatyti LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu - Elektros tinklų apsaugos zonos ( III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

**VANDENTIEKIS, NUOTEKOS:** Vandentiekio lietaus ir buitinių nuotėkų tinklai bus jungiami prie suprojektuotus tinklus Didžiojoje gatvėje, konkretizuojami rengiant techninį projektą konkrečiam planuojamam objektui. **Naujai planuojami vandentiekio tinklai turi būti skirti ir gaisrų gesinimui.**

Nuo teritorijos ir pastatų surinktų ir išvalytų lietaus vandens (paviršinių) nuotėkų nuvedimas galimas į Ražės upelį ar griovį. Draudžiama jungti lietaus nuotekas į buitinių nuotėkų tinklus. Tinklus projektuojant laisvoje valstybinėje žemėje būtinas Nacionalinės žemės tarnybos sutikimas. Jungiantis prie privačių lietaus nuotėkų tinklų būtinas tinklų savininkų sutikimas. Vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotėkų tinklams taikytini apribojimai, nustatyti LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu: 149. Vandens tiekimo ir nuotėkų, paviršinių nuotėkų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, Dešimtas skirsnis).

**Gaisrų gesinimas.** Gaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Galimų išorės gaisrų gesinimui numatomas vanduo galės būti imamas iš esamų suplanuotų ir naujai įrengtų priešgaisrinių hidrantų. Esami hidrantai yra žiediniame vadens tinkle - pirmai kategorijai priskiriami komunaliniai vandentiekiai, tiekiantieji vandenį ir gaisrams gesinti. Jie įrengti taip, kad vandens tiekimas dėl avarijos sustotų ne ilgiau kaip 10 min., o siurblinės atitinka Reglamento 382 punkto reikalavimus. **Naujai planuojami vandentiekio tinklai turi būti skirti ir gaisrų gesinimui.**

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

priešgaisrinės užtvartos pusėje kilęs gaisras neišplitų į už jos esantį gretimą statinį. Priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys turi būti ne mažesni kaip didesniojo statinio išoriniai matmenys arba įrengiamų priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys parenkami atsižvelgiant į gaisro šiluminio poveikio plitimo galimybes.

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

### **ATITIKIMAS AUKTESNIO LYGMENS PLANAVIMO DOKUMENTAMS**

Pagal Palangos miesto bendrąjį planą, patvirtintą Palangos m. sav. tarybos 2008-12-30 sprendimu Nr. T2-317, planuojama teritorija patenka į VM5 kvartalą (konversija) ir į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos funkcinę zoną, kurioje galimas naudojimo būdas gyvenamosios teritorijos.

Aiškinamajame rašte nurodyta, kad BP nepanaikina galiojančių SP ir DP sprendinių. Rengiant naujus TPD privaloma vadovautis BP sprendiniais. BP taip pat nepanaikina žemės nuosavybės dokumentuose nurodytų **žemės naudojimo būdų ir pobūdžių** (rengiant naujus TPD tokiems sklypams, gali būti nustatoma veikla pagal BP reglamentus arba **paliekama veikla pagal nustatytą žemės nuosavybės dokumentuose**).

Planuojamoje teritorijoje galioja Virbališkės ir Medvalakio teritorijų architektūrinės-urbanistinės ir inžinerinės plėtros specialiojo plano sprendiniai.

Pagal specialiojo plano sprendinius planuojama teritorija yra į mažo užstatymo intensyvumo kvartale Nr. 15. Planuojamos teritorijos vakarinė ir šiaurinė dalys ribojasi su Rąžės upės intako grioviu R -2, nustatoma apsaugos juosta 15 metrų. Atsižvelgiant į tai, daliai planuojamų žemės sklypų nustatomi du naudojimo būdai: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) ir bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B); Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B).

Vadovaujantis gamtinio karkaso nuostatais želdynams priskiriamas plotas (žemės sklypuose keičiant žemės paskirtį iš žemės ūkio į kitą Nr. 13, 14, 20, 22 – 25, 27-32) - 50% nuo viso žemės sklypo ploto.

Planuojama veikla nėra tarši ir nesukurs sanitarinių apsaugos zonų, išėinančių už planuojamos teritorijos ribų. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, atitiks nustatytas normas. Nebus cheminės, fizikinės, biologinės taršos, pavojingos gyvenamajai aplinkai. Planuojama ūkinė veikla neturės įtakos dirvožemio ištekliams ir žemės ūkio naudmenoms. Numatyta ūkinė veikla neturės neigiamų socialinių-ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai. Įvertinus planuojamos teritorijos urbanistinę situaciją, gretimų žemės sklypų paskirtį bei numatomus ūkinės veiklos būdus, daroma išvada, kad numatyta ūkinė veikla, vykdoma laikantis nustatytų urbanistinių apribojimų, planuojamai teritorijai galiojančių aplinkos apsaugos, higienos bei statybos ir projektavimo normatyvinių dokumentų reikalavimų, neturės neigiamo poveikio aplinkai bei gretimybėms. Planuojama veikla nenustato papildomų apribojimų gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai ar jų paskirčiai. Nustatytas teritorijos naudojimo reglamentas: sklypo plotas; leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas; leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas; pastatų aukštis; priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto; užstatymo tipas, bei papildomi reikalavimai užtikrina kad detaliuoju planu numatoma veikla neprieštarauja Palangos miesto bendrojo plano ir specialiųjų planų sprendiniams, neprieštarauja galiojančių (ruošiamų) teritorinio planavimo dokumentų nuostatomis.