DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai

Planuojama teritorija: žemės sklypas Kregždžių g. 18, Palanga (kad. Nr. 2501/0003:44). Planuojamos teritorijos plotas – 0,1979 ha.

Nagrinėjama teritorija: pagal LR teritorijų planavimo įstatymą atitinkanti kvartalo sąvoką, t.y. apribota: Kregždžių g., Jonpaparčio g., upeliu Š-2.

Planavimo tikslai: optimalios urbanistinės struktūros numatymas, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, naudojimo būdo keitimas, reglamentų nustatymas vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais bei Palangos miesto bendrojo plano ir jo koregavimų sprendiniais.

Planavimo 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 planavimo uždaviniai:
- nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus;
- numatyti susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį;
- numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis;
- nustatyti apželdinamos teritorijos dalis (zonas).

Papildomi reglamentai:
- gamtos, saugomų teritorijų reglamentai, maksimaliai išsaugant želdinius;
- teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos reikalavimai;
- susisiekimo komunikacijų, skirstomųjų tinklų išdėstymas, servitutai;
- automobilių stovėjimo aikštelių išdėstymas;
- poilsio, sporto aikštelių išdėstymas (esant poreikiui);
- atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymas.

Detaliojo plano sprendiniai

Rengiamu detaliuoju planu numatoma, nekeičiant sklypo paskirties, pakeičiamas žemės naudojimo būdas į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, bei suformuojamas atskiras inžinerinės infrastruktūros sklypas Kregždžių gatvės plėtrai.

Teritorijos naudojimo reglamentai

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.
Vadovaujantis 2026-03-04 Palangos miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG50019106 8.4 p. atlikta esamo ir planuojamo užstatymo urbanistinė analizė (tipologijos, mastelio, užstatymo tipo, pastatų proporcijų, medžiagiškumo, galimybių plėtotės aspektais) susieta su planuojama teritorija, kuri pateikta Esamos būklės įvertinimo aiškinamajame rašte.

Rengiamu detaliuoju planu suformuotų žemės sklypų teritorijos naudojimo reglamentai nustatyti vadovaujantis galiojančiais teisės aktais, teritorijų planavimo sąlygomis, detaliojo plano planavimo darbų programa, Teritorijų planavimo normomis, Palangos miesto bendruoju planu, STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, LR Gamtinio karkaso nuostatais.

Žemės sklypų teritorijos naudojimo reglamentai

Žemės sklypui Nr.1 nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės sklypo plotas - 1500 m^2.

Žemės sklypo paskirtis ir naudojimo būdas - kitos paskirties žemė (KT), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG).

Pastatų aukštis ir aukštų skaičius. Iki 2 aukštų, kurio aukštis iki 9 m. Pagalbinio ūkio pastatų aukštis iki 6 m.

Sklypo užstatymo tankumas – 25 %.

Sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40.

Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su).

Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas") – vienbučiai (1.1.), dvibučiai (1.2), pagalbinio ūkio (9.1), kiti inžineriniai statiniai (4.5).

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai – a, b, c.

Žemės sklypui Nr.2 nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės sklypas Nr. 2, įvertinus Palangos miesto bendrojo plano ir gretimų teritorijų planavimo dokumentų sprendinius formuojamas D kat. Kregždžių gatvės (RL-20) plėtrai, kurio plotas – 479 m^2, paskirtis, naudojimo būdas - kitos paskirties (KT), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK). Sklypo užstatymo rodikliai nenustatomi.

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

a – urbanistiniai ir architektūriniai. Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Projektuojant pastatus, kvartalo architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje.

Pastatų stogai – šlaitiniai. Stogų ir fasadų dangos medžiagiškumas skirtingas. Spalvinį sprendimą derinti prie gretimybėse suprojektuotų pastatų. Pastatų fasadų apdailai naudojamos tradicinės medžiagos (tinkas, plyta, medis).

Pastatų blokavimas negalimas.

Sklype galimi max. du ūkiniai pastatai, kurių santykis 3:1.

Siūlomas sklypų aptvėrimas iki 1.50 m aukščio ažūrine tvora. Planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemones ir kitus kilnojamuosius objektus / įrenginius, nesudėtingų statinių kategorijai priskiriamus pastatus.

Laikinų statinių statyba galima tik privačiuose žemės sklypuose, jei neviršijama leistina žemės Sklypo užstatymo tankio rodiklio reikšmė. Laikino statinio užstatymo plotas prilyginamas pastatai užstatytam plotui.

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

Teritorijoje bus statomi gyvenamieji ir pagalbinio ūkio pastatai. Zonoje, kuri patenka į vidutinės tikimybės potvynių užliejamą teritoriją, gyvenamųjų pastatų statyba bus galima pritaikius apsaugos nuo potvynių priemones. Siūlomos apsaugos nuo potvynių priemonės: neplanuoti rūsių. Konkrečios priemonės bus numatomos ir tikslinamos techninio projekto rengimo metu, nustatant saugią 0 altitudę, įvertinant galimas potvynių rizikas ir siekiant apsaugoti statinius nuo galimų potvynių žalų. Techninio projekto rengimo metu turi būti vertinamos lauko inžinerinių sistemų apsaugos nuo potvynių grėsmės priemonės.

Žemės sklypo savininkai sklypo sprendinių įgyvendinimui reikalingą inžinerinę infrastruktūrą spręs savo lėšomis.

b – gamtos ir kultūros paveldo vertybių apsauga.

Planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Su saugomomis teritorijomis ir kitais svarbiais objektais nesiriboja. Planuojama teritorija nėra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje ir nepatenka į jų apsaugos zoną. Papildomi apribojimai planuojamai teritorijai nenustatomi.

c – automobilių stovėjimo vietos

Automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai". Tikslus automobilių stovėjimo aikštelių poreikis bus sprendžiamas techninio projekto rengimo metu. Automobilių stovėjimo vietos įrengiamos sklypo ribose arba pastatų tūryje įrengtuose garažuose.

Detalusis planas nurodo tik teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentus bei urbanistiškai numatytas galimas statybos zonas, bet nesprendžia tikslios statinio (-ių) vietos, ir galimos jo formos. Planuojamo pastato (-ų) (priestatų) vieta bus nustatyta statybos projekto rengimo metu.
Gyvenamųjų pastatų (priestatų) atstumai iki gretimo sklypo pastatų (priestatų) turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" 2 priede. Šis reikalavimas gali būti netaikomas gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu.

<u>*Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius*</u>

Planuojama teritorija yra per maža spręsti visuomenės poreikius. Šie poreikiai turėtų būti sprendžiami kompleksiškai. Tai turėtų būti sprendžiama struktūrinių gyvenamųjų vienetų/ gyvenamųjų rajonų mastu, išskiriant sklypus visuomeniniams objektams arba pastatų dalis (pirmųjų aukštų sąskaita). Visos būtiniausios paslaugos: parduotuvės, mokykla, pirminė medicininė pagalba ir pan. yra teikiamos Šventojoje.

<u>*Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu*</u>

Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo aktualia redakcija visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai.
Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo aktualia redakcija planuojama veikla - vienbučių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatacija, nėra tarši ir nesukurs SAZ, išeinančių už planuojamos teritorijos ribų. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

<u>*Gretimybių poveikis gyvenamajai aplinkai*</u>

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

Planuojamoje teritorijoje registruota specialioji žemės naudojimo sąlyga - Potvynių grėsmės teritorijos (VI sk., 10). Planuojama teritorija patenka į <u>vidutinės tikimybės (1%)</u> potvynių grėsmės ir rizikos teritoriją. Planuojamai teritorijai taikomos LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 104 str. nuostatos.

Planuojamas žemės sklypas patenka į Palangos oro uosto apsaugos zoną E, 15000 m nuo aerodromo kontrolės centro. Statomų ar rekonstruojamų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 100 metrų. Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 15 str., nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – Aerodromo apsaugos zonos (III sk., 1).

Esamų taršos šaltinių, turinčių savo SAZ ir galinčių įtakoti neigiamai planuojamą veiklą nėra.

Gaisrinė sauga.

Statiniai statomi vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 d. įsakymu Nr.1-338 „Gaisriniai saugos pagrindiniai reikalavimai“. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.09:2005).

Rengiant pastatų statybos projektus turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai tarp namų ir kitų pastatų priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio. Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto.

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

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Galimų išorės gaisrų gesinimui vanduo bus imamas iš priešgaisrinių vandens hidrantų, kurie turi būti suprojektuoti ir įrengti ne didesniu kaip 200 m atstumu iki tolimiausios užstatymo ribos, vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių“ 74 punktu, hidrantai turi būti įrengiami ne toliau kaip 2,5 m nuo važiuojamosios dalies krašto, bei numatyti hidrato ženklinimo ženklai (sprendžiama statybos projekto rengimo metu). Papildomi gaisrų gesinimo būdai sprendžiami rengiant statybos projektą.

Detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę įgyvendinti minėtuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio.

Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys (Palangos priešgaisrinė gelbėjimo valdyba) – 16,44 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Druskininkų g. 13, Palanga.

Inžineriniai tinklai

Detaliuoju planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie esamų centralizuotų Palangos miesto inžinerinių tinklų. Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio darbo projekto rengimo metu. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus - atstatyti. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis.

- *Vandentiekio tinklai*: prisijungimas numatomas prie artimiausių centralizuotų vandentiekio tinklų, šiuo metu artimiausi tinklai yra Jonpaparčio g. Prisijungimas sprendžiamas statybos projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Nuotekų tinklai:* prisijungimas numatomas prie artimiausių esamų centralizuotų buitinių nuotekų tinklų, šiuo metu artimiausi tinklai yra Jonpaparčio g. Prisijungimas sprendžiamas

statybos projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

- *Lietaus nuotekų tinklai:* numatoma nuvesti į artimiausią vandens telkinį arba centralizuotus lietaus nuotekų tinklus, kai planuojamoje teritorijoje bus nutiesti. Prisijungimas sprendžiamas statybos projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Šildymas:* numatomas elektra, dujomis ar panaudojant alternatyvią energiją: geoterminę, saulės energiją ir pan. Sprendžiama statybos projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- *Dujotiekis:* sprendžiama statybos projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- *Ryšių tinklai:* sprendžiama statybos projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- *Elektros tinklai:* Naujo vartotojo elektros įrenginių prisijungimo prie bendrovės skirstomųjų elektros tinklų prisijungimo sąlygos Vartotojui bus išduodamos teisės aktų nustatyta tvarka. Prisijungimas sprendžiamas statybos projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Melioracija:* Planuojama teritorija melioruota – ∅50 mm diametro drenažo sausintuvais. Vadovaujantis LR Melioracijos įstatymo (Žin., 1993, Nr.71-1326) 5 str. 2. punktu: „Žemės savininkai naujas melioracijos sistemas statyti, melioracijos statinius remontuoti ir rekonstruoti privalo Statybos įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.“ sprendžiama STR techninio projekto rengimo metu rekonstruojant esamą melioracijos sistemą ir įrengiant lietaus nuotekų surinkimo sistemą, nepažeidžiant gretimų žemės sklypų savininkų interesų. Techninio projekto rengimo metu paruošti techninę sąmatinę dokumentaciją drenažo sistemų pertvarkymui, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimų žemės sklypų plotuose. Darbai atliekami užsakovo lėšomis. Melioracijos įrenginiai tvarkomi vadovaujantis MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“ nuostatomis. Sprendžiama statybos projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.

Esami inžineriniai tinklai patenkantys į statinių statybos zoną, turi būti iškelti iki statinio statybos pradžios (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Esamos, registruotos NTR registre

- Potvynių grėsmės teritorijos (VI sk., 10), teritorijos unikalus Nr. 100760563 - 1979 m^2;

Nustatomos naujos specialiosios žemės naudojimo sąlygos

- Aerodromo apsaugos zonos (III sk., 1) - 1979 m^2;
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., 2) - 1979 m^2.
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., 10) - 2 m^2.
- Kelių apsaugos zonos (III sk., 2) - 706 m^2.

Pastaba: Specialiosios žemės naudojimo sąlygos, bei jų plotai, tikslinamos atliekant kadastrinius matavimus.

Atliekos

Atliekas numatoma surinkti sklypo ribose stovinčiuose konteineryje (-iuose), tikslios atliekų konteinerio (-ių) vieta (-os) nustatomos techninio projekto rengimo metu. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, išvežimą ar tvarkymą. Surinktos atliekos turi būti perduodamos savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams.

Susisiekimas

Planuojama teritorija yra Kregždžių g. 18, Palangos mieste.

Patekimas į detaliuoju planu suformuotus žemės sklypus lieka esamas iš D kat. Kregždžių gatvės, kurios RL-20 m, važiuojamosios dalies plotis – 6 m. Detaliojo plano sprendinių brėžinyje pažymėta įvažiavimo į sklypą iš Kregždžių gatvės vieta tikslinama statybos projekto rengimo metu.

Automobilių stovėjimas sprendžiamas sklypų ribose vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“. Automobilių vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:214 “Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Vadovaujantis 2019-03-28 Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-74 patvirtintu Palangos miesto savivaldybės vietinės reikšmės kelių sąrašu Debesų gatvei suteiktas vietinės reikšmės kelio Nr. PA0117. Pagal LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 18 str. vietinės reikšmės kelio apsaugos zona – žemės juosta po 10 metrų į abi puses nuo kelio briaunų.

Servitutai

Pagal planuojamo žemės sklypo NTR duomenis sklype nėra registruotų servitutų.

Rengiamu projektu siūlomi servitutai.

Tarnaujantys:

- Sklypas Nr. 2 tarnaus kelio servitutu – teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas - 215) – 479 m^2 (pažymėtas ***S***).
- Sklypas Nr. 2 tarnaus – teise tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas - 222) – 479 m^2 (pažymėtas ***S***).

Pastaba: servitutai registruojami, nustatomi, naikinami LR Civilinio kodekso nustatyta tvarka.

Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje želdinių nėra, pieva.

Vadovaujantis Palangos miesto bendrojo plano koregavimo, nustatant prioritetines savivaldybės infrastruktūros plėtros teritorijas Gamtinio karkaso brėžinio sprendiniais planuojama teritorija patenka į gamtinį karkasą, regioninės reikšmės (A) geoekologinę takoskyrą. Gamtinio karkaso geoekologinis potencialas - 2 (silpnas). Geoekologinio potencialo formavimo kryptys – grąžinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai.

Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (toliau – Tvarkos aprašas) mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 25 % viso vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypo ploto.

Projekto vadovė (TPV 0091)..... A. Taurosevičienė