

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

IV. KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI

1. **Detaliojo plano sprendinių esmė:** Žemės sklypui, kurio kadastrinis numeris 2501/0038:53, esantis Ažuolų g. 9, Palangoje, plotas 0,1500 ha, nekeičiant pagrindinės naudojimo paskirties, ir naudojimo būdo, nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas.
2. **Esamo detaliojo plano koregavimo būtinumas:** Šiuo metu planuojamoje teritorijoje galioja teritorijos naudojimo reglamentas, numatytas, Palangos miesto tarybos 2000 m. kovo 21 d. sprendimo Nr. 38 1 punktu patvirtintu, Nemirsetos detaliojo planu. Detalusis planas koreguojamas, siekiant detalizuoti 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 nekilnojamojo kultūros paveldui išsaugoti ir naudoti.
3. **Galima ūkinė veikla:** planuojamoje teritorijoje bus vystoma gyvenamoji ūkinė veikla. Tuo tikslu, planuojamo žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas lieka esami. Numatomos ūkinės veiklos galimos vadovaujantis Statistikos departamento prie LRV generalinio direktoriaus 2007-10-31 įsakymu Nr. DĮ-226 „Dėl Ekonominės veiklos rūšių klasifikatoriaus patvirtinimo“ (Žin., 2007, Nr. 119-4877).
4. **Teritorijos naudojimo tipas:** mišri gyvenamoji teritorija (**GM**) nustatoma vadovaujantis Palangos miesto savivaldybės galiojančiu bendroju planu.
5. **Teritorijos užstatymo tipas:** Vadovaujantis Aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ (aktualia redakcija), planuojamos teritorijos užstatymo tipas nustatomas **sodybinis užstatymas (su)**.
6. **Leistinas statinių aukštis:** vadovaujantis Palangos miesto savivaldybės galiojančiu bendroju planu, planuojamoje teritorijoje leidžiamas aukštis **nuo 1 iki 2 +M aukštų**, todėl planuojamoje teritorijoje statomiems pastatams leistinas aukštis nustatomas neprieštaraujantis bendrojo plano ir gretimybėse parengto detaliojo plano sprendiniams – **9 m**. Gyvenamasis namas planuojamas iki 9 m aukščio, pagalbiniai ūkio paskirties pastatai iki 8.5 m aukščio.
7. **Žemės sklypo maksimalus užstatymo tankumas:** atsižvelgiant į Palangos miesto bendrojo plano sprendinius, planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Vadovaujantis 2012-02-14 Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ (aktualia redakcija), III skyriaus 11 p. gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis turi būti ribojamas iki 30 procentų ploto. Vadovaujantis STR "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" 9 priedu, planuojamai teritorijai nustatomas užstatymo tankumas **25 proc**.
8. **Žemės sklypo maksimalus užstatymo intensyvumas:** užstatymo intensyvumas nustatomas vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu - **0.40** santykinio dydžio.
9. **Statinių statybos vieta, statybos riba ar linija:** Statinių statybos vieta ir statybos riba nurodyti detaliojo plano pagrindinių sprendinių brėžinyje. Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priede. Šie reikalavimai gali būti netaikomi gavus besiribojančio sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu. Atsižvelgiant į tai, kad statinių aukštis numatomas iki 9 metrų ir į gretimybėse rengiamų teritorijos planavimo dokumentų sprendinius bei siekiant neapriboti pastatų statybos vietos gretimybėse, vakarinėje žemės sklypo pusėje statybos riba ir statybos zona nustatyta 4 m iki sklypo ribos, pietinėje pusėje – nuo Ažuolų gatvės - 5 m iki sklypo ribos, šiaurinėje pusėje – 3,5 m, rytinėje pusėje – 10,08 m iki ribos.
10. **Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai pastatams:** Urbanistiniai ir architektūriniai

reikalavimai – tai tūrinis, erdvinis sprendimas, statybinės ir apdailos medžiagos. Architektūrinė išraiška derinama prie Palangos miestui būdingo užstatymo, atsižvelgiant į gretimybes. Sklype bus šio **tipo** statiniai: Gyvenamasis namas su daugiausiai dviem pagalbiniais ūkio paskirties pastatais. Pagalbiniai ūkio pastatai planuojami iki 8.5 m aukščio, žemesni ir mažesnio tūrio nei gyvenamasis namas. Pagrindinių sprendinių brėžinys pateiktas **masteliu** M1:500. **Užstatymo tipas** numatomas sodybinio užstatymo, kas plačiau aprašyta šio aiškinamojo rašto 5 punkte. Būsimų pastatų **proporcijos** sprendžiamos techninio projekto rengimo metu, tačiau privalo atitikti Palangos miestui būdingas statinių proporcijas, pagalbiniai ūkio paskirties pastatai turi būti žemesni ir mažesnio tūrio nei gyvenamasis pastatas. **Medžiagiškumas:** Naujiems pastatams rekomenduojama naudoti tradicines medžiagas. Sienoms siūlomos plytos, medis, tinkas. Turėtų būti panaudotos būdingos Žemaitijos kraštui rekreacinės ir sodybų architektūros išraiškos priemonės. Stogai šlaitiniai, stogų nuolydžio kampas ir tūrinis sprendimas, dangos medžiagiškumas ir spalvinis sprendimas maksimaliai artimas esamiems ar projektuojamiems gretimiesiems pastatams. Stogų ir fasadų dangos medžiagiškumas skirtingas. Siūlomas sklypo aptvėrimas ažūrine tvora iki 1,5 m aukščio. Planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemones ir kitus kilnojamuosius objektus/įrenginius, nesudėtingų statinių kategorijai priskiriamus pastatus. Laikinių statinių statyba galima tik privačiuose žemės sklypuose, jei neviršijama leistina žemės sklypo užstatymo tankio rodiklio reikšmė. Laikino statinio užstatymo plotas prilyginamas pastatais užstatytam plotui.

11. **Priešgaisriniai reikalavimai:** Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I-II, išlaikant atstumus tarp pastatų (6-8 m), išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.09:2005). Rengiant statinių techninį projektą, būtina vadovautis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (2013-12-31 įsakymas Nr. D1-995/1-312). Gaisro plitimas į gretimus pastatus turi būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų arba planuojant ugniasienes. Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį pateikiami lentelėje. Į planuojamą teritoriją patenkama iš Tuopų g. Gaisrų gesinimas numatomas iš esamų priešgaisrinių hidrantų. Artimiausi hidrantai į kurių aptarnaujamą teritoriją patenka Planuojamas sklypas yra Tuopų gatvėje (žr. 1 pav.).

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį

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

Artimiausia gaisrinė stotis – už ~5,74 km, adresu Druskininkų g. 13, Palanga. Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

1 pav. Ištrauka iš Palangos miesto hidrantų žemėlapio



12. **Teritorijos inžinerinių tinklų aprūpinimo būdai:** Teritorijoje yra išvystyta inžinerinė infrastruktūra, todėl inžineriniai tinklai bus prijungti prie esamų centralizuotų inžinerinių tinklų. Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių/kelių dangos kokybės. Pabloginus – atstatyti.
- 12.1. **Geriamas vanduo:** detaliuoju planu numatoma prisijungti prie centralizuotų vandentiekio tinklų, esančių Tuopų gatvėje.
- 12.2. **Buitinės nuotekos:** detaliuoju planu numatoma prisijungti prie centralizuotų buitinių nuotekų tinklų esančių Lazdynų gatvėje, tinklus trasuojant Ažuolų gatve.
- 12.3. **Lietaus nuotekos:** Planuojamoje teritorijoje nėra centralizuotų lietaus nuotekų tinklų. Lietaus nuotekos nuvedamos į infiltracinius šulinius, numatytus sklypų ribose. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 12.4. **Šildymas:** Planuojama teritorija yra necentralizuoto aprūpinimo šilumos zonoje, kur prioritetas kuras – gamtinės dujos, todėl pastatų šildymas numatomas dujomis arba kaip alternatyva – elektra, atsinaujančios energijos šaltinių pagalba. Šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 12.5. **Melioracija:** Planuojama teritorija melioruoti. Melioracijos statiniai sugadinti statybų metu bus atstatomi arba pertvarkomi užsakovo lėšomis, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimuose sklypuose. Techninio projekto rengimo metu drenažo rinktuvų vietas tikslinti pagal faktą, jam patenkant į užstatymo zoną, iškelti. Melioracijos įrenginiai tvarkomi vadovaujantis LR Melioracijos Įstatymo Pakeitimo Įstatymo (2004-02-05 Nr. IX-2009), MTR 1.05.01:2005 „Melioracijos statinių projektavimas“, MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“ reikalavimais (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- 12.6. **Elektros tinklai:** Planuojamoje teritorijoje elektra bus atvedama nuo esamų elektros tinklų į planuojamą įvadinę elektros apskaitos spintą. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 12.7. **Ryšių tinklai:** detaliuoju planu prisijungimas neplanuojamas. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 12.8. **Dujotiekio tinklai:** detaliuoju planu neplanuojamas. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
13. **Susisiekimo komunikacijos, transporto srutai:** Į detaliuoju planu planuojamą teritoriją patenkimas nekeičiamas, lieka esamas iš Tuopų gatvės, kuri atsižvelgiant į esamoje situacijoje

pateiktus duomenis, planuojama kaip D kategorijos gatvė, kurios juostos plotis tarp raudonųjų linijų – 20 metrų, eismo juostų dvi, eismo juostos plotis – 3 m, tai neprieštaruoja STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ keliamiems reikalavimams D kategorijos gatvėms rodikliams. Planuojamo sklypo ribose, pagrindinių sprendinių brėžinyje pažymėtos automobilių stovėjimo vietos, tačiau tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos sprendžiama techninio projekto rengimo metu (suprojektavus gyvenamąjį namą, jo naudingą plotą), vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Pastaba: pabloginus esamų gatvių / kelių būklę statybu metu, atkurti iki buvusios kokybės.

14. **Reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui:** Priklausomųjų želdynų norma (plotas) nustatyta atsižvelgiant į Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą, patvirtintą Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 (2017-05-30 aktuali redakcija), kur numatyta, kad priklausomųjų želdynų kiekis vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos teritorijoje privalo būtų ne mažesnis kaip **25 proc.** Pastaba: rengiant techninį projektą želdiniai turi būti suprojektuoti vadovaujantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo nuostatomis.
15. **Atliekos:** Atliekos būtų surenkamos į žemės sklype stovinčius konteinerius. Konteineriai surenkami pagal atskiras sutartis su atliekų išvežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną. Grafiniuose sprendiniuose nurodyta atliekų laikino saugojimo aikštelės vieta tikslinama techninio projekto rengimo metu.
16. **Aplinkos ir visuomenės sveikatos sauga:** atliekant esamos padėties analizę, buvo nustatyta, kad planuojama ūkinė veikla nesukels neigiamos įtakos nei pačiai planuojamai teritorijai, nei gretimybėms. Į sanitarinės apsaugos bei gamybos ir komunalinių atliekų zonų teritorijas planuojamas žemės sklypas nepatenka, teritorija nėra užteršta ir yra tinkama esamai ir planuojamai ūkinei veiklai, todėl nėra jokio pagrindo imtis papildomų priemonių, kad būtų užtikrinta aplinkos ir visuomenės sveikatos sauga. Vadovaujantis Palangos I, II, III Šventosios, Nemirsetos ir Palangos miesto nuotėkų valymo įrenginių vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų specialiojo plano, patvirtinto Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008-08-28 sprendimu Nr. T2-229, registro Nr. T00046531 (000252000408), sprendimais ir LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, yra nustatyta specialioji žemės naudojimo sąlyga požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, 11 skirsnis), kurioje taikomi apribojimai nustatyti vandenvietės apsaugos zonos 2-ajai juostai. Šioje vandenvietės apsaugos zonoje draudžiamos veiklos, planuojamoje teritorijoje neplanuojamos.
17. **Gamtos paveldo vertybių apsauga:** Planuojama teritorija nepatenka į saugomas gamtines teritorijas, į jų apsaugos zonas, gamtos paveldo apsaugos reikalavimai planuojamai teritorijai nenustatomi.
18. **Kultūros paveldo vertybių apsauga:** Kadangi planuojamoje teritorijoje nėra saugomų kultūros paveldo vertybių ir teritorija nepatenka į kultūros vertybių apsaugos zonas, kultūros paveldo apsaugos reikalavimai teritorijai nenustatomi.
19. **Viešosios erdvės:** Nenumatoma, nes tai privati uždara teritorija, skirta tenkinti asmeninius žemės sklypų savininkų ir naudotojų poreikius.
20. **Servitutai:**
 - 20.1. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – yra nustatytas nepagrįstai, apribojantis galimybės naudotis sklypu, todėl yra naikinamas.
 - 20.2. Rengiamu detaliuoju planu, elektros apsaugos zonoje (plotas - 0.0007 ha), patenkančioje į planuojamą žemės sklypą nuo esamos 0,4 kV požeminės elektros linijos, planuojamas tarnaujantis servitutas servitutinėje zonose S1 - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222), vadovaujantis 2000-07-20 d. LR Elektros energetikos įstatymo Nr. VIII-1881 aktualios redakcijos 75 straipsnio 3 dalimi: „Elektros energetikos objektų ir įrenginių, esančių elektros energetikos objektus ir įrenginius valdančiai elektros energetikos įmonei nuosavybės teise ar kitais teisėtais pagrindais nepriklausančioje žemėje ar

kituose nekilnojamosiose daiktuose, eksploatavimui, aptarnavimui, remontui, techninei priežiūrai, rekonstravimui, modernizavimui ir (ar) naudojimui užtikrinti šiuo įstatymu nustatomi žemės ir kitų nekilnojamųjų daiktų servitutai šių objektų ir įrenginių nustatytų (nustatomų) apsaugos zonų ribose.“

21. **Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:** Jos yra nurodytos pagrindinių sprendinių brėžinio reglamentų aprašomojoje lentelėje. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų plotai tikslinami kadastrinių matavimų metu. Žemės naudojimo specialiosios sąlygos šiam žemės sklypui nustatomos vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 reikalavimais:
- 21.1. Aerodromo apsaugos zonos – 0.1500 ha (III skyrius, pirmasis skirsnis) (**esama**);
- 21.2. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos – 0.1500 ha (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (**esama**);
- 21.3. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos – 0.1500 ha. (VI skyrius, antrasis skirsnis) (**esama**);
- 21.4. Elektros tinklų apsaugos zonos – 0.0007 ha (III skyrius, IV skirsnis) (**naujai nustatoma**). Ši specialioji žemės naudojimo sąlyga nustatoma nuo Ažuolų gatvėje esančios 0,4 kV požeminės elektros linijos.
22. **Naujai formuojamiems žemės sklypams nustatomas šis privalomasis teritorijos naudojimo reglamentas:**
- 22.1. **Žemės sklypas Nr. 01 (0,1500 ha):**
- 22.1.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (**KT**);
- 22.1.2. Naudojimo būdai (turinys) – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (Žemės sklypai, skirti vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais);
- 22.1.3. Leistinas pastatų aukštis – **gyvenamasis namas iki 9 m aukščio, pagalbiniai ūkio paskirties pastai iki 8.5 m**;
- 22.1.4. Užstatymo tankumas - **25 proc.**;
- 22.1.5. Užstatymo intensyvumas – **0,40**;
- 22.1.6. Statinių statybos vieta ir statybos riba nurodyti pagrindinių sprendinių brėžinyje;
- 22.1.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas - mišri gyvenamoji teritorija (**GM**);
- 22.1.8. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (**su**);
- 22.1.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srutai - aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;
- 22.1.10. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai - aprašoma aiškinamajame rašte;
- 22.1.11. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – **25 proc.**
- 22.1.12. Servitutai:
- Žemės sklypas Nr.01 servitutinėje zonoje S1 tarnaus teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222) – 0.0007 ha.
- 22.1.13. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos – 0.1500 ha. (VI skyrius, II skirsnis) (**esama**);
 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos – 0.1500 ha (VI skyrius, XI skirsnis) (**esama**);
 - Aerodromo apsaugos zonos – 0.1500 ha (III skyrius, I skirsnis) (**esama**);
 - Elektros tinklų apsaugos zonos – 0.0007 ha (III skyrius, IV skirsnis) (**naujai nustatoma**).

Teritorijų planavimo vadovė

Dovilė Balsytė

