

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1. BENDRIEJI DUOMENYS

Žemės sklypo savininkas ( valstybinės žemės nuomininkas) UAB „Auksinės kopos“ 252550150 Jūros g. 30, LT- 00334 Palanga.

Teritorijų planavimo dokumento detaliojo plano rengėjas – V. Dantiėnės projektavimo firma, Taikos per. 24 – 432, LT- 91222 Klaipėda, tel. +37068641825, e. paštas [vdantiene@yahoo.com](mailto:vdantiene@yahoo.com)

Projekto vadovė Virginija Dantiėnė, kvalifikacijos atestato Nr. A388.

Detaliojo plano organizatorius - Palangos m. savivaldybės administracija.

### Informacija apie žemės sklypą“

1.	Žemės sklypo adresas	Jūros g. 30, LT- 00334 Palanga.
2.	Žemės sklypo kadastro Nr.	2501/0010:182 Palangos m. k. v.
3.	Žemės sklypo plotas	2.2719 ha.
4.	Žemės sklypo naudojimo paskirtis	Kita
5.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Rekreacinės teritorijos
6.	Žemės sklypo savininkas, valdytojas	Valstybinė žemė patikėjimo teise Palangos miesto savivaldybė, a.k. 111101343, 2024-01-10 LR vyriausybės nutarimas N. 32
7.	Servitutai	Servitutas teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas ( tarnaujantis)
8.	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos	8.1. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos ( VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) 8.2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtas skirsnis) 8.3. Elektroninių ryšių tinklų, elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ( III skyrius, vienuoliktas skirsnis) 8.4. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis) 8.5. Vandens tiekimo ir nuotekų , paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) 8.6. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) 8.7. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos ( III skyrius, dvyliktasis skirsnis).

**Detaliojo plano koregavimo tikslai:** koreguoti statinių statybos zoną, statybos ribą, statybos liniją, naikinant automobilių stovėjimo vietų apsisukimo aikštelę, žemės sklype Jūros g. 30, Palangoje, žemės sklypo kad.

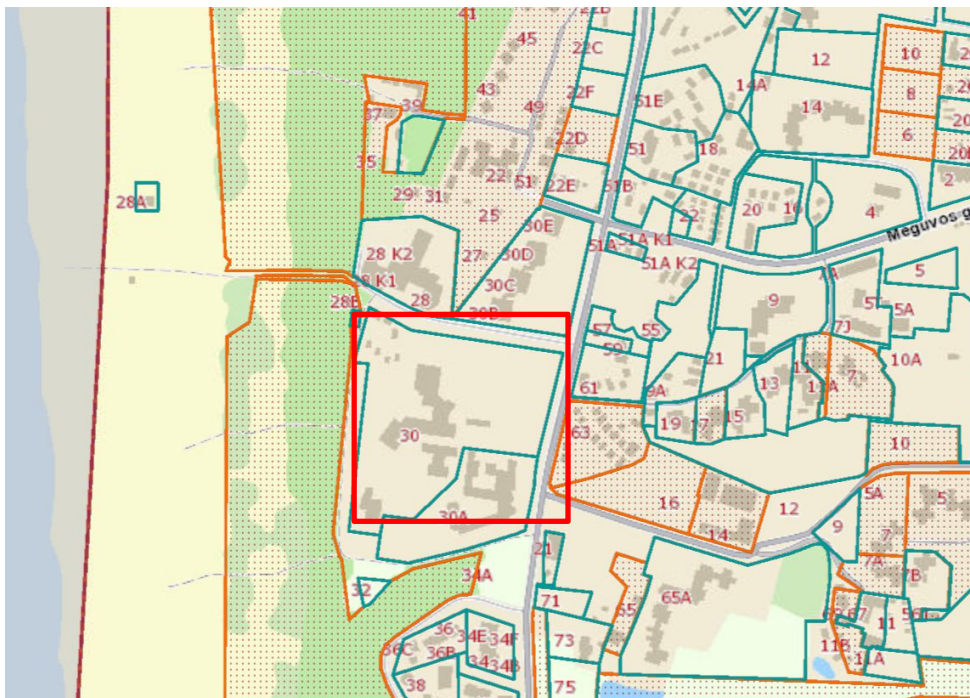
Nr. 2501/0010:182

## 2. ESAMOS BŪKLĖS VERTINIMAS.

Planuojamas žemės sklypas yra šiaurinėje Palangos m. dalyje, Šventojoje.

Koreguojamas sklypas vakaruose ribojasi su miškų ūkio paskirties žeme, šiaurėje su pravažiuoju. rytuose su Jūros g., pietuose su rekreacinės paskirties žemės sklypu Jūros g. 30A.

Ištrauka iš [www.regia.lt](http://www.regia.lt)



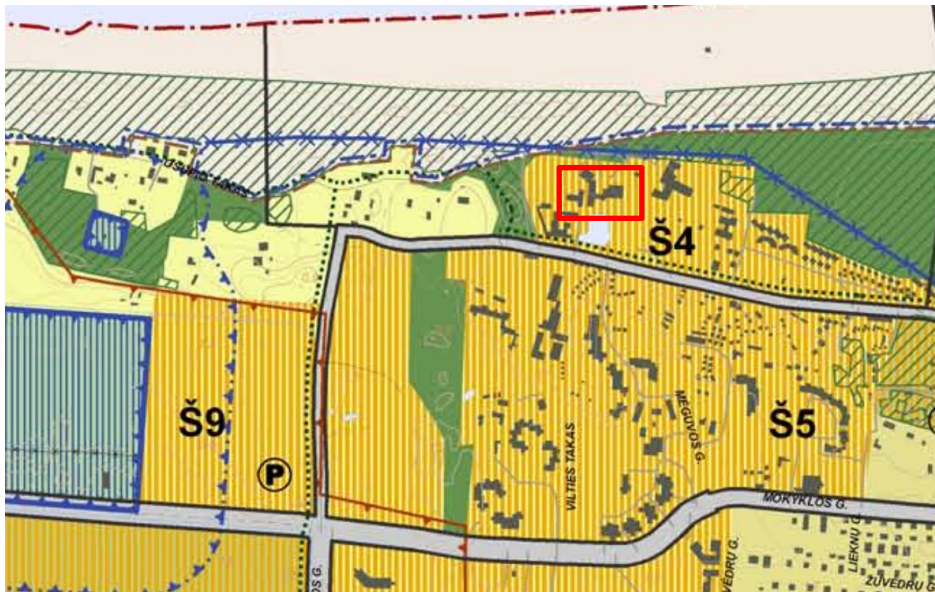
Pav. 1

 Žemės sklypas Jūros. G. 30, Palanga

Vadovaujantis 2008 m. gruodžio 30 d. Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-317 patvirtinto Palangos miesto bendrojo plano sprendiniais žemės sklypas patenka į Š4 kvartalo ribas, kurorto paslaugų ir kompleksų teritorijos be gyvenamosios statybos. Teritorijos skirtos visuomenės poreikiams, kurorto paslaugoms, socialiniai veiklai. Teritorijų paskirtys miškų ūkio žemė, kitos paskirties teritorijos visuomeninės paskirties V, komercinės paskirties K, inžinerinės infrastruktūros I, rekreacinės teritorijos R, bendro naudojimo teritorijos B. Didžiausias leistinas pastatų aukštis 2 aukštai, užstatymo intensyvumas 1.6.

Rengiamu projektu nekeičiami patvirtinto detaliojo plano privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai.

Ištrauka iš 2008 m. gruodžio 30 d. Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-317 patvirtinto Palangos miesto bendrojo plano sprendinių:



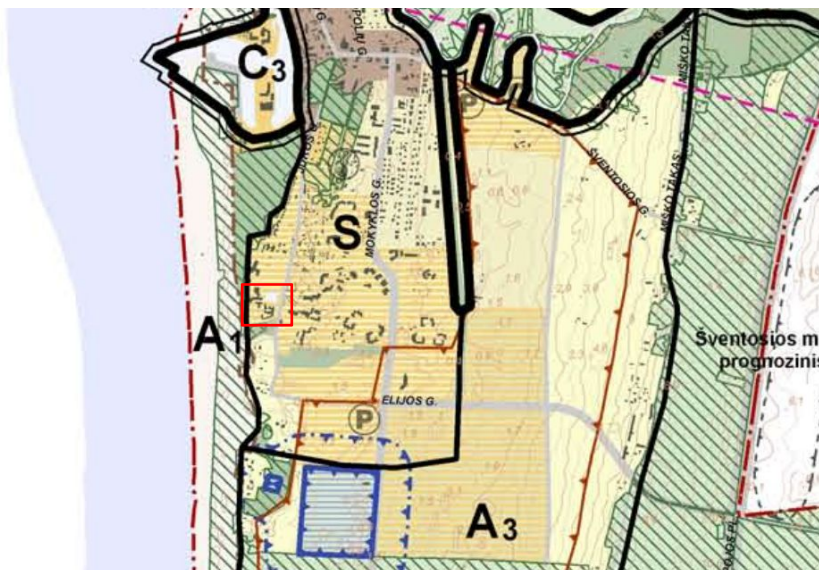
Pav. 2

Palangos miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano pagrindinio brėžinio reglamentų lentelė:

Kurorto paslaugų ir kompleksų teritorijos be gyvenamosios statybos (tarp jų – teritorijos su dideliu želdinių kiekiu)	Teritorijos, skirtos visuomenės poreikiams, kurorto paslaugoms: socialinei veiklai, aptarnavimo ir paslaugų veiklai (prekybos, parodų, kongresų, sporto, turizmo, pramogų, rekreacijos, mokslo, sveikatos apsaugos, reabilitacijos, maldos namų), krašto apsaugai, civilinei saugai, gelbėjimo tarnyboms.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Miškų ūkio paskirties (tp2; M);</li> <li>Kitos paskirties:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>visuomeninės paskirties teritorijos (tp7; V);</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 tikslams (tp14; A).</li> </ul> </li> </ul>	0	≥10	≥80	1,6	$h_{max} < 5$ a.: Š7; Š10; P2; P3; P9; P5; VM3; VM4. $h_{max} < 4$ a.: B6; S5; P14. $h_{max} < 3$ a.: B8; Š1; Š2; Š3; Š4; M2; M3; K1; K2; K3; K4; K6; K7; K8; K10; P12. $h_{max} < 2$ a.: B1; B2; P15.	K4 <sup>6</sup> P2 <sup>6;11</sup> P5 <sup>12;21</sup> P14 <sup>5;15;20</sup>	Š10 <sup>4;5</sup> K8 <sup>6;7;26</sup>
			0	≥70	≥30				

Pav. 3

Ištrauka iš 2008 m. gruodžio 30 d. Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-317 patvirtinto Palangos miesto bendrojo plano gamtinio karkaso su valstybinės reikšmės miškų plotais:

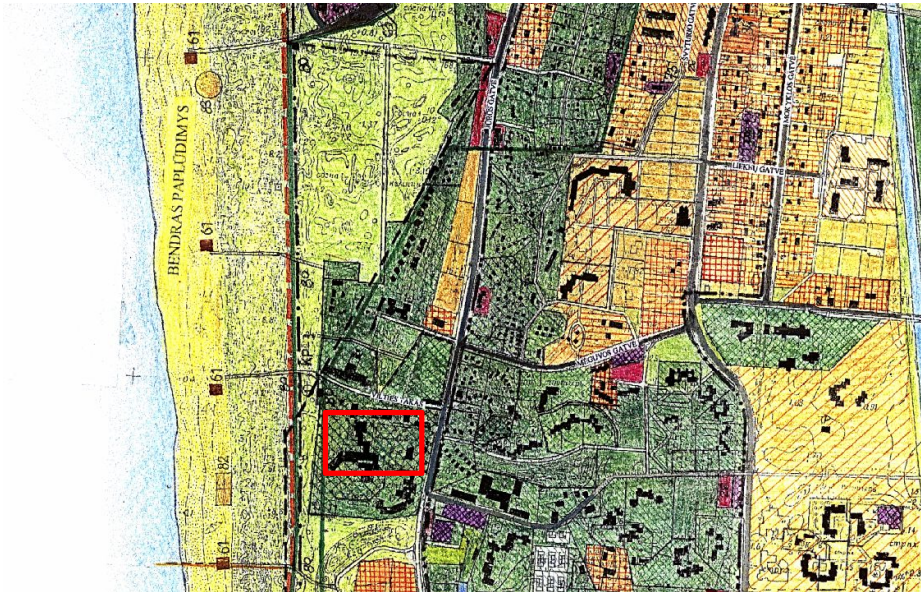


Pav. 4

Koreguojamas žemės sklypas yra degraduoto gamtinio karkaso teritorijoje S.

Teritorijoje taip galioja Šventosios gyvenvietės detaliojo plano, patvirtinto Palangos m. tarybos 2000 kovo 21 d. sprendimu Nr. 38 sprendiniai.

Ištrauka iš Šventosios gyvenvietės detaliojo plano, patvirtinto Palangos m. tarybos 2000 kovo 21 d. sprendimu Nr. 38 sprendinių:



Pav.5

Žemės sklypas yra poilsio namų, vasarnamių suplanuotoje teritorijoje.

### 3. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS.

Vadovaujantis Lietuvos respublikos teritorijų planavimo įstatymo 2025-11-6 -2026-06-30 m redakcijos 28 straipsnio 9 dalimi „Detaliųjų planų (arba vietovės lygmens bendrųjų planų, kuriuose nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas) sprendiniai, išskyrus teritorijos naudojimo reglamento sprendinius, nurodytus šio įstatymo 18 straipsnio 1 dalies 1–4 punktuose, nekeičiant nustatyto užstatymo tipo, skirtingo leidžiamojo aukščio ir (ar) leidžiamosios aukščio altitudės pastatų (jų dalių) išdėstymo, nustatytų žemės sklypų ribų ir nemažinant viešųjų erdvių ploto koreguojant šiuos dokumentus gali būti naikinami, naujai nustatomi ar keičiami šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu, jeigu tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir nesikeičia nustatytos pasekmės ar poveikis aplinkai. Prieš tai šiam kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimui turi raštu pritarti visi žemės sklypo valdytojai (išskyrus atvejus, kai privaloma gauti savivaldybės, kaip žemės savininkės ar valstybinės žemės patikėtinės, pritarimą, kuris išreiškiamas šį kompleksinio teritorijų planavimo dokumentą tvirtinančio subjekto sprendimu) ir Teritorijų planavimo komisija. Informacija visuomenei apie šioje dalyje nurodytą kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimą skelbiama Vyriausybės nustatyta supaprastinta teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka planavimo organizatoriaus interneto svetainėje, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje ir prie planuojamos teritorijos ribų planavimo organizatoriaus nurodytoje vietoje (-ose) įrengtame (-uose) informaciniame (-iuose) stende (-uose)“ **rengimas žemės sklypo Jūros g. 30, Palangoje, detaliojo plano, patvirtinto 2005 -09-08 Palangos m. savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-177, koregavimas žemės sklype jūros g. 30 Palangoje.**

Koregavimo sprendiniai nekeičia žemės naudojimo paskirties, žemės naudojimo būdo, teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentų. Rengiamu projektu koreguojama detaliuoju planu nustatyta statybos riba, statybos linija, statybos zona, nesant poreikio, naikinama automobilių apsisukimo aikštelė teritorijoje.

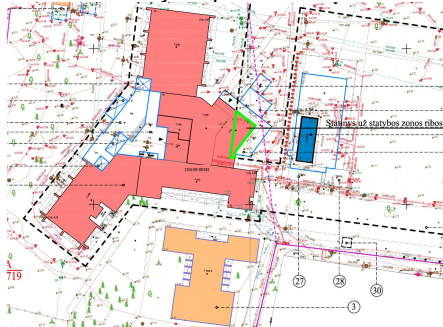


statybos zonos, statybos ribos ir statybos linijos koregavimą pagal dabartinę statinio užstatymą. Vykdamas statinio rekonstravimo darbus prasiplėtė statybos riba, statybos linija, naikinama automobilių apsisukimo aikštelė (sklypo dalyje „A“ pagal DP), kuri nebeatitinka realių žemės sklypo užstatymo poreikių, o automobilių stovėjimo vietos koreguojamoje zonoje neįrengtos, tačiau sutvarkyta aplinka su želdinių bei gėlynų terasomis. Vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymo 19 p., kuris nurodo, kad „statybos zona – planuojamos teritorijos dalis, kurioje yra arba *numatomos pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių antžeminės dalys*“ statybos zona numatoma padidinti statinio užstatymo daliai. Atitinkamai šioje vietoje koreguojama statybos riba ir statybos linija. Statinio 3 a aukštis (iki 14 m pagal DP sprendinius sklypo dalyje „A“) atitinka patvirtinto detaliojo plano reglamentą.

Pastato atstumai iki gretimų sklypų ribų atitinka reikalavimus, nustatytus reglamento STR 1.05.01:2017 „Statyba leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“, atstumai nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m.

Rengiamu projektu statinio statybos ribos didinimas suplanuotas centrinėje žemės sklypo dalyje, todėl išlaikomi reglamentuojami atstumai iki sklypo ribų: 52 m nuo rytinės ribos, 80 m nuo pietinės ribos, vakarų kryptimi ir šiaurės kryptimi pastato atstumai nuo sklypo ribos nesikeičia, yra esami.

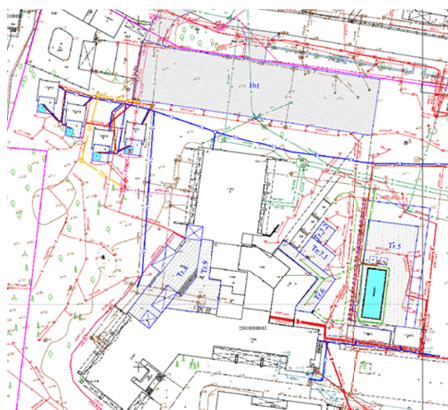
Pastato užstatymo plėtimo riba.



Pav. 7

#### 4.2. Koreguojama automobilių apsisukimo aikštelė.

Kadangi numatyta statybos zona, statybos riba ir statybos linija patenka į patvirtinto detaliojo plano sprendiniais suplanuotą automobilių aikštelę, nesant poreikiui, rengiamu projektu ji naikinama. Šiuo metu automobilių stovėjimo vietos pagal DP sprendinius nėra įrengtos, o esama automobilių stovėjimo aikštelė yra pagal šiaurinį sklypo privažiavimą. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius sklypo ribose bus sprendžiama techninio projekto rengimo metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.



Pav. 8 Topografinės nuotraukos ištrauka.

Kiti sprendiniai susieti su automobilių stovėjimo aikštelių bei susisiekimo sistemos planavimu lieka galioti pagal detaliojo plano sprendinius, jie nekoreguojami.

## 5. Priklausomieji želdynai.

Koreguojamas žemės sklypas yra degraduoto gamtinio karkaso teritorijoje S. Užstatymo praplėtimo zonoje nėra esamų vertingų ir saugotinių želdinių, jokie želdiniai nėra naikinami užstatymo zonoje. (žiūr. topografinę nuotrauką) Naujų želdinių parinkimas, medžių bei dekoratyvinių krūmų rūšių sodinimas bus derinamas techninio projekto rengimo stadijoje, vadovaujantis LR Želdynų įstatymo nuostatomis, vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694, Rekreacinėse teritorijose numatoma priklausomųjų želdynų norma degraduoto gamtinio karkaso teritorijoje 50% mažiausias želdynams priskiriamas plotas. Želdiniai sklypo ribose bus tvarkomi STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu. Į želdynų plotų normą neįskaičiuotini plotai statiniams statyti, privažiavimams, šaligatviams, pėsčiųjų ir dviračių takams įrengti, automobilių stovėjimo aikštelėms įrengti.

## 6. Gaisrinė sauga.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai nustatomi vadovaujantis normatyviniais techniniais reglamentais. Statiniai sklype išdėstyti taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai.

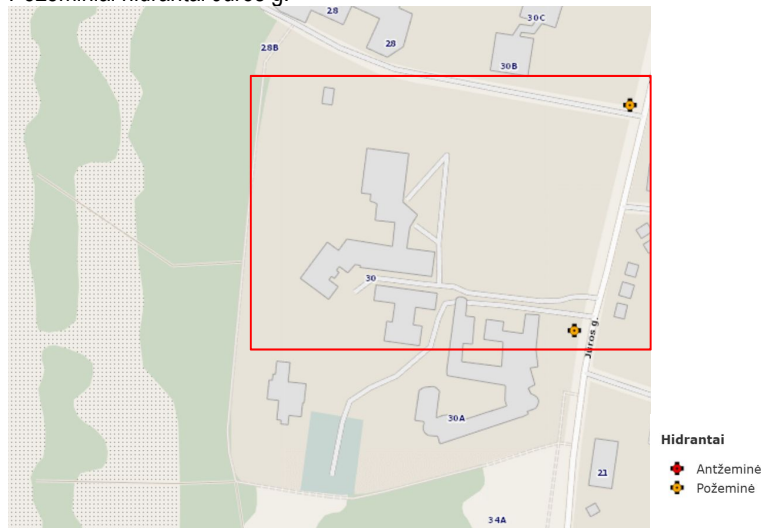
Minimalūs atstumai tarp pastato ir gretimų statinių nurodyti lentelėje, vadovaujantis 2024-12-1 m. „Dėl Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ reglamentų nuostatomis, kur esant pirmam pastato atsparumo ugniai laipsniui nustatomi atstumai:

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*

Pav. 9

Išoriniam gaisrų gesinimui numatomi esami požeminiai vandens hidrantai Jūros g. greta žemės sklypo ribos. Gaisrinių hidrantų siekiamumas vertinamas 200 m atstumu, jį skaičiuojant pagal ugniagesių tiesiamą vandens tiekimo liniją, įvertinus kliūtis. Kiekvienas pastatų išorinio perimetro taškas bus pasiekiamas ne mažiau kaip dviem hidrantais. Žemiau pateikta schema su esamų gaisrinių hidrantų vietomis ir jų pasiekiamumu pastatams.

Požeminiai hidrantai Jūros g.



Pav.10

Vandens poreikis vienam gaisrui vienu metu skaičiuojamas vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“. Gaisrų gesinimui reikalingas vandens debitas nustatomas pagal bendrą pastato tūrį, pastato aukštį iki pastato aukščiausio aukšto grindų altitudės bei pavojingiausią pagal sprogimo ir gaisro pavojų patalpos kategoriją.

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, detaliojo plano koregavimo sprendiniai sudaro Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

### 6.1. Gaisrinių automobilių privažiuojimas prie pastato

Numatytas gaisrinių automobilių įvažiavimas į pastatų teritoriją iš esamos Jūros gatvės bei privažiavimo šiaurinėje sklypo dalyje. Teritorijoje numatyta gaisriniams automobiliams apvažiuoti prie pastato, išlaikant ne didesnę kaip 25 m atstumą iki ilgujų pastatų

fasadų, apvažiavus aplink pastatus numatyta išvažiuoti į tą pačią Jūros gatvę.

Gaisrinių automobilių privažiavimo dangos pritaikytos motorizuotoms transporto priemonėms ir atlaiko gaisrinių automobilių sukeltą apkrovą. Gaisrinių automobilių privažiavimo keliai (dangos) yra ne siauresni kaip 3,5 m pločio. Keliai (dangos), skirti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimui prie pastatų numatyti laisvi, neužstatyti, esant poreikiui, gali būti įrengti specialūs ženklai ir aptvarai. Tarp privažiavimo kelių ir pastatų nėra kliūčių, trukdančių ugniagesiams prieiti prie pastatų fasadų.

Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo tarnybos padalinys yra apie 8 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Druskinkų g. 13, LT-00149 Palanga.

## 7.Susisiekimo sistema.

Planuojama teritorija yra adresu Jūros g.30 Palangoje, šiaurinėje Palangos m. dalyje, Šventojoje. Vadovaujantis Palangos m. Bendrojo plano sprendiniais sklypas ribojasi su aptarnaujančios C2 kategorijos Jūros g.

Ištrauka iš Palangos m. Bendrojo plano susisiekimo sistemos brėžinio



Pav.11

Šiaurinėje sklypo dalyje į teritoriją patenkame iš esamo privažiavimo, kurio plotis 6.5m. Sklype pėsčiųjų eismas organizuojamas šaligatviu.

Rengiamu projektu patvirtinto detaliojo plano susisiekimo sistemos sprendiniai nekoreguojami.

Automobilių stovėjimas numatytas sklypo ribose nekoreguojamas, išskyrus apsisukimo aikštelę, kuri patenka į pastato *statybos zoną*. Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietas sklypo ribose sprendžiama techninio projekto rengimo metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Projekto vadovė

Arch. Virginija Dantienė