

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## 1. BENDRIEJI DUOMENYS

### 1.1 Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:

Detalioju planu (TPD registracijos nr. T00076293) nustatytų statybos zonos ir statybos ribos koregavimas žemės sklype Vaivorykštės g. 64N, Palanga (kadastr. nr.2501/0017:590)

### 1.2 Planavimo pagrindas:

Pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str., 9 p.

### 1.3 Planavimo organizatorius:

Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius.

### 1.4 Planavimo tikslai:

Detalioju planu (TPD registracijos nr. T00076293) nustatytų statybos zonos ir statybos ribos koregavimas žemės sklype Vaivorykštės g. 64N, Palanga (kadastr. nr.2501/0017:590)

### 1.5 Planavimo iniciatorius:

Fizinis asmuo

### 1.6 Detaliojo plano rengėjas:

Sigitos Janušauskienės įmonė.

### 1.7 Teritorijų planavimo dokumento viešinimo procedūrų tvarka:

Supaprastinta.

## 2. ESAMOS SITUACIJOS ANALIZĖ

### 2.1 Planuojama teritorija.

Žemės sklypo paskirtis – kita, sklypo Vaivorykštės g. 64N, Palanga naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, plotas – 0.1650 ha. Sklypas nuosavybės teise priklauso fiziniam asmeniui. Planuojama teritorija ribojasi su kitais komercinės paskirties objektų teritorijos sklypais, kurie užstatyti viešbučių paskirties pastatais, kita teritorija, su kuria ribojasi planuojamas sklypas - nesuformuota valstybinė žemė, kurioje Vaivorykštės gatvė. Priešingoje Vaivorykštės gatvės pusėje esami, užstatyti vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypai.

Teritorija besivystanti, tankiai užstatyta, dalis sklypų neužstatyti. Į planuojamą teritoriją privažiuojama iš Vaivorykštės gatvės, privačiu akligatviu, kuris yra dalis planuojamo sklypo, suformuotas servitutu.

### 2.2 Duomenys apie sklypus

#### 2.2.1 Sklypas Nr. 01

##### 2.2.1.1 Adresas

Palanga, Vaivorykštės g. 64N

##### 2.2.1.2 Kadastrinis Nr.

2501/0017:590 Palangos m. k.v.

##### 2.2.1.3 Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis

kita

##### 2.2.1.4 Naudojimo būdas

Komercinės paskirties objektų teritorijos

##### 2.2.1.5 Žemės sklypo plotas

0.1650 ha

### 2.3 Nuosavybės teisė

Fizinis asmuo

#### **2.4 Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal NTR išrašą.**

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatomos (ar tikslinamos) pagal 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo (toliau SŽNS) sąlygų įstatymą Nr. XIII-2166.

Planuojama teritorija patenka į Palangos aerodromo apsaugos zoną, žemės sklype turi būti nustatomos ir įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Planuojama teritorija patenka į Lietuvos kariuomenės vado 2016 m. vasario 15 d. įsakymu Nr. V-217 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų, kuriose gali būti ribojami vėjo elektrinių (VE) (aukštų statinių) projektavimo ir statybos darbai, žemėlapio patvirtinimo“ patvirtinto žemėlapio teritoriją, kurioje vėjo elektrinių statyba yra draudžiama, sklype turi būti nustatomos ir įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos - Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, antrasis skirsnis).

Planuojama teritorija patenka į karinių radiolokatorių apsaugos zonas (radiolokatorių specialioji apsaugos zona), sklype turi būti nustatomos ir įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos - Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Planuojama teritorija patenka į vandenvietės cheminės taršos apribojimo juostos sektorių ir sklype nustatytos ir įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100648609. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 1650 kv. m.

SŽNS Pagal NTR išrašą:

##### Neįregistruotos SŽNS:

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).

##### Įregistruotos SŽNS:

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100406336. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 50 kv. m.

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100410178. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 2 kv. m.

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100393141. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 10 kv. m.

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100106104.

Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 30 kv. m.

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100351693. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 54 kv. m.

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100648609. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 1650 kv. m.

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100698893. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 126 kv. m.

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100698613. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 125 kv. m.

## **2.5 Servitutai pagal NTR išrašą:**

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas(tarnaujantis). Plotas: 0.005 ha.

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku(tarnaujantis). Plotas: 0.0157 ha.

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas(tarnaujantis). Plotas: 0.0157 ha.

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku(viešpataujantis).

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas(viešpataujantis).

## **2.6 Esamas užstatymas sklype:**

Sklype yra pastatyti trys viešbučių paskirties – svečių namai.

## **2.7 Teritorijos įvertinimas paminklosauginiu aspektu**

Planuojama teritorija nėra kultūros paveldo objektų teritorijose ar apsaugos zonose ir, kaip atskiras objektas, neturi nustatyto teritorijos tvarkymo režimo, todėl papildomų reikalavimų ir apribojimų nėra.

## **2.8 Kraštovaizdis**

Planuojamame sklype vertingų želdinių nėra. Sklypas dalinai patenka į Palangos miesto degraduoto gamtinio karkaso teritoriją ir gamtinio karkaso teritoriją – A3 – regioninės geokologinės takoskyros, labai silpno funkcinio potencialo..

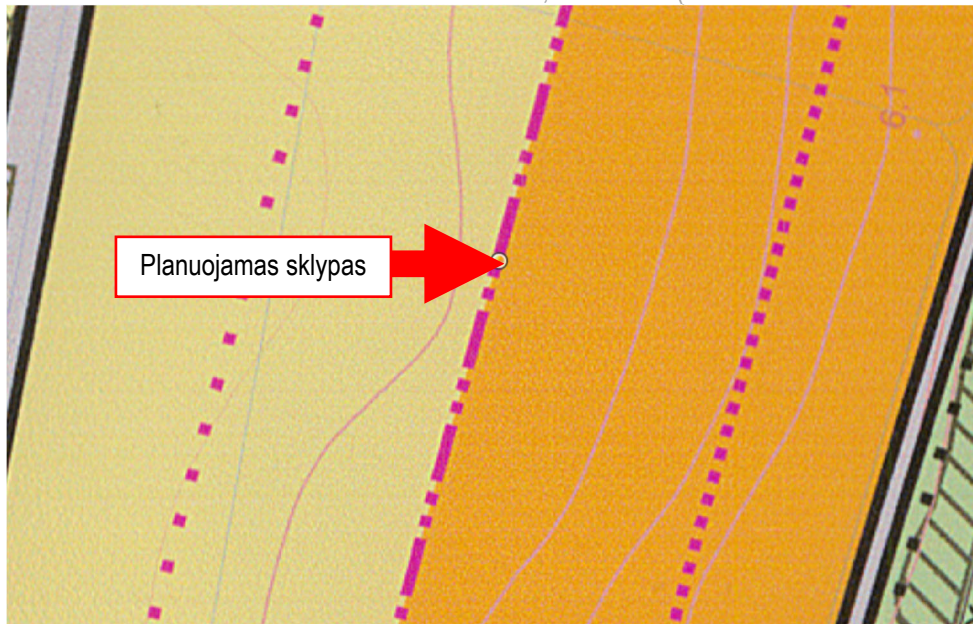
## **2.9 Teritorijos įvertinimas aplinkosauginiu aspektu**

Planuojamas sklypas Vaivorykštės g. 64N yra kitos komercinės paskirties. Aplink gyvenamosios ir komercinės teritorijos, Palangos oro uostas. Sklypas dalinai patenka į oro uosto triukšmo poveikio zonos ribą. Sklypas dalinai patenka į Palangos miesto degraduoto gamtinio karkaso teritoriją ir gamtinio karkaso teritoriją – A3 – regioninės geokologinės takoskyros, labai silpno funkcinio potencialo. Planuojama teritorija patenka į vandenvietės cheminės taršos apribojimo juostos sektorių.

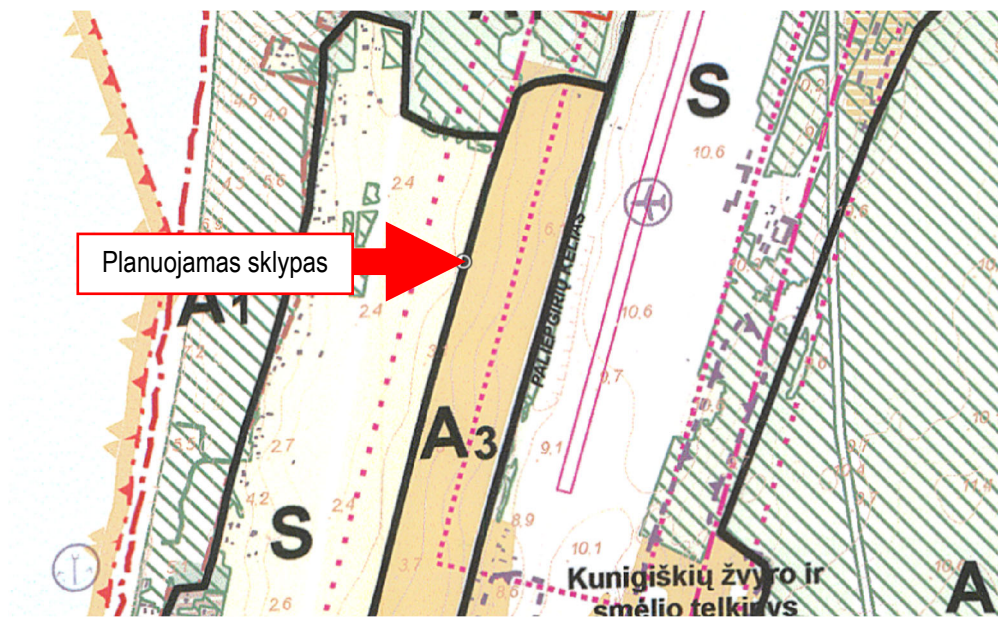
## **2.10 Palangos miesto bendrasis planas**

Pagal Palangos miesto bendrojo plano (TPD reg. Nr. T00046543) sprendinius didžioji dalis planuojamo sklypo yra K7 – „kurorto paslaugų ir kompleksų teritorijos be gyvenamosios statybos“ funkcinėje zonoje, kurioje prioritetas teikiamas visuomeninei ir kurorto paslaugų funkcijai: 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. Mažesnė sklypo dalis patenka į K7 – „vidutinio užstatymo intensyvumo mišrios gyvenamosios teritorijos“ funkcinę zoną, kurioje dominuoja vidutinio intensyvumo gyvenamoji ir kurorto funkcijų veikla, kartu su reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra. Sklypas dalinai patenka į Palangos miesto degraduoto gamtinio karkaso teritoriją ir gamtinio karkaso teritoriją – A3 – regioninės geokologinės takoskyros, labai silpno funkcinio potencialo.

DETALIUOJU PLANU (TPD REGISTRACIJOS NR. T00076293) NUSTATYTŲ STATYBOS ZONOS IR STATYBOS RIBOS  
KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE VAIVORYKŠTĖS G. 64N, PALANGA (KADASTRO NR.2501/0017:590)



Ištrauka iš Palangos miesto bendrojo plano „Pagrindinis sprendinių brėžinys“ brėžinio



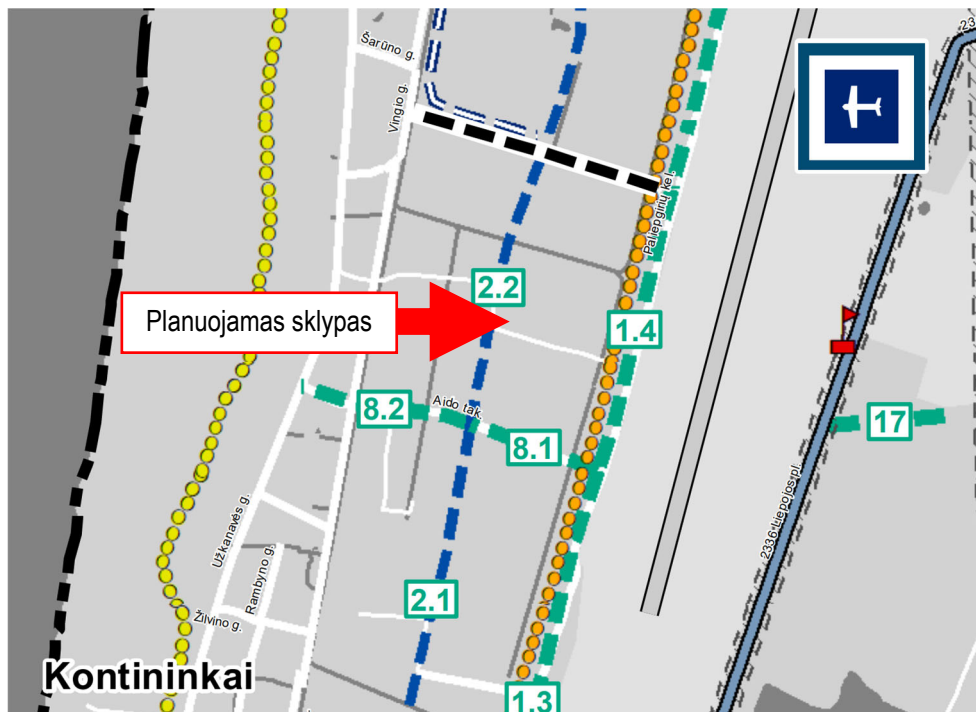
Ištrauka iš Palangos miesto bendrojo plano „Gamtinis karkasas su valstybinės reikšmės miškų plotais“ brėžinio

### 2.11 Palangos miesto bendrojo plano koregavimas, nustatant prioritetines savivaldybės infrastruktūros plėtros teritorijas

Pagal Palangos miesto bendrojo plano koregavimo, nustatant prioritetines savivaldybės infrastruktūros plėtros teritorijas (TPD reg. Nr. T00089595), sprendinius planuojamas sklypas patenka į neprioritetinės plėtros teritoriją. Šalia planuojamos teritorijos, planuojamos C ir D/C kategorijos gatvės, planuojami pėsčiųjų ir dviračių takai.



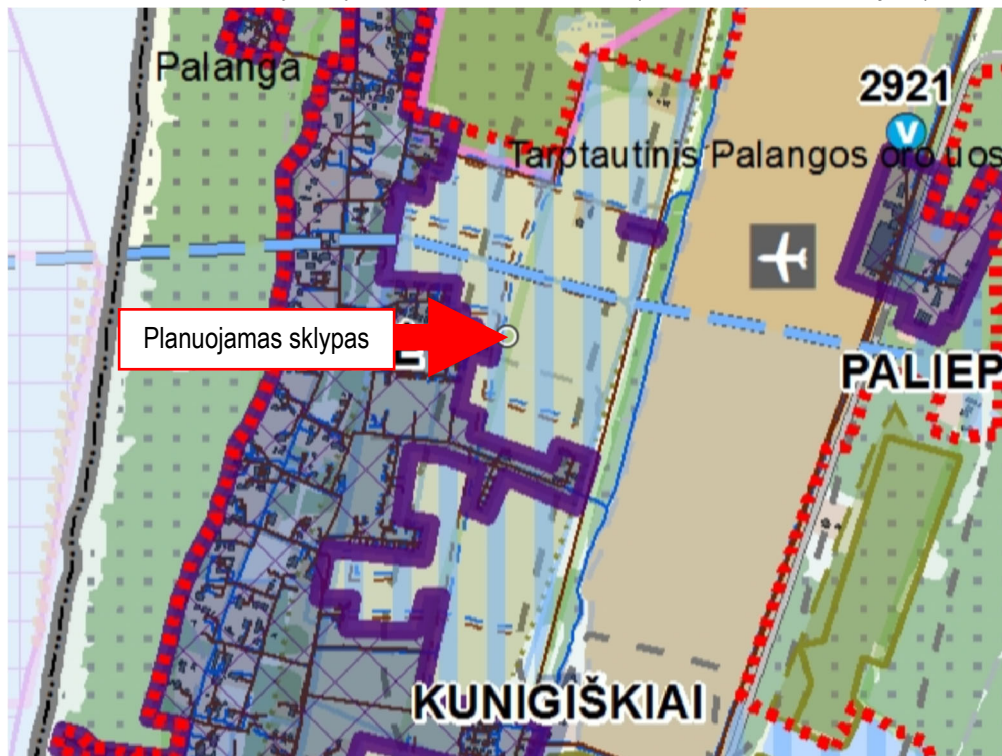
Ištrauka iš Palangos miesto bendrojo plano koregavimas, nustatant prioritetines savivaldybės infrastruktūros plėtros teritorijas „Sprendinių konkretizavimas. Plėtros prioritetai“ brėžinio



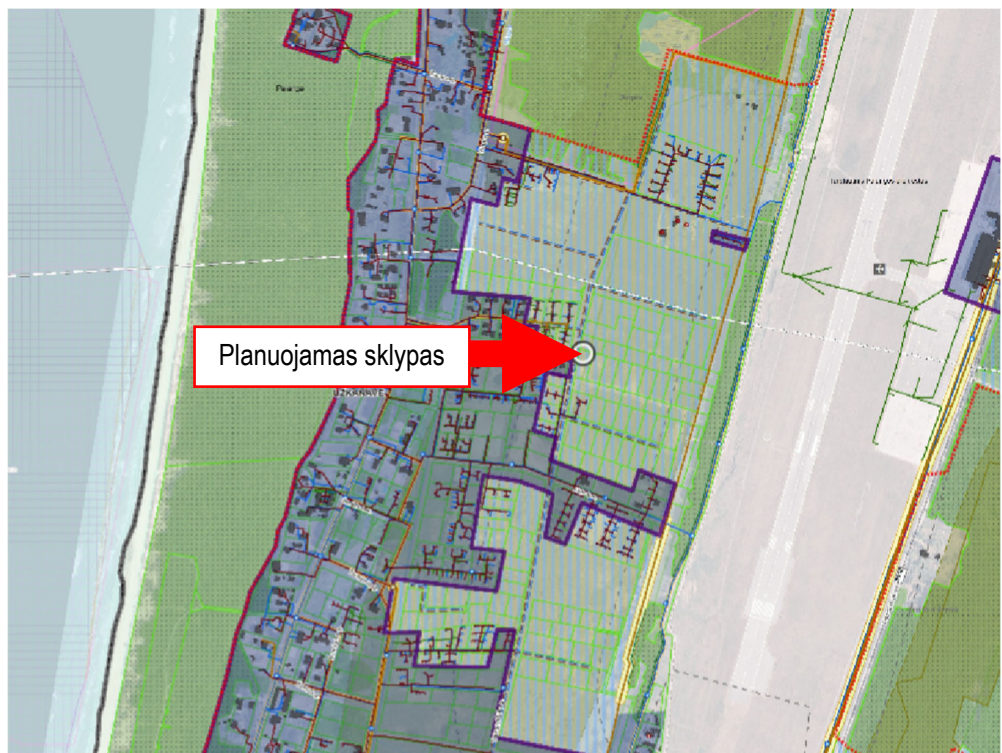
Ištrauka iš Palangos miesto bendrojo plano koregavimas, nustatant prioritetines savivaldybės infrastruktūros plėtros teritorijas „Sprendinių konkretizavimas. Susisiekimo koridoriai“ brėžinio

## 2.12 Palangos miesto savivaldybės teritorijos geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros planas

Pagal Palangos miesto savivaldybės teritorijos geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros plano sprendinius (TPD reg. Nr. T00090116) planuojama teritorija patenka į centralizuotojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros (neprioritetinėse teritorijose) teritoriją.



Ištrauka iš Palangos miesto savivaldybės teritorijos geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros planas „Sprendiniai“ brėžinio



Ištrauka iš Palangos miesto savivaldybės teritorijos geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros planas „Viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorija ir Palangos aglomeracija“ brėžinio

### **3. DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS**

#### **3.1 Koreguojami sprendiniai.**

Detaliojame plane nustatytos statybos zonos ir statybos ribos koregavimas žemės sklype Vaivorykštės g. 64N, Palanga, rengiamas vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 str., 9 p. Žemės sklype Vaivorykštės g. 64N, Palanga, galioja visi kiti detaliojo plano, patvirtinto Palangos miesto savivaldybės tarybos 2015 m. gegužės 28 d. Nr T2-167 sprendimu „Dėl žemės sklypo Paliepgirių kel. 73, Palangoje, detaliojo plano patvirtinimo ir naudojimo būdo pakeitimo“, sprendiniai bei nustatyti reglamentai (galiojančiuose detaliosiuose planuose vartotų sąvokų turinys turi būti suvokiamas pagal šių planų rengimo metu galiojusį teisinį reguliavimą, išskyrus atvejus, kai, patvirtinus detaliosius planus, įsigalioja teisinis reguliavimas, pagal pakeistas sąvokų apibrėžtis nustatantis daugiau galimybių suplanuotai veiklai vykdyti (kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės 330 p.)).

Koreguojami patvirtintu detalioju planu nustatyti sprendiniai - statybos zona ir statybos riba. Koreguojama (praplečiama) statybos zona ir statybos riba sklype Vaivorykštės g. 64N grafiškai pažymėtos brėžinyje.

Statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“. 3 m atstumu 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; statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas laikantis reikalavimo, kad kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui, viršijančiam 8,5 m aukščio ribą, atstumas nuo žemės sklypo ribos didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą (reikalavimai galioja naujų statinių statybai ir rekonstruojant esamus statinius, kai didinamas jų aukštis).

Statant ar rekonstruojant pastatus, turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai nuo kituose sklypuose esančių pastatų arba rengiant pastatų techninius projektus, turi būti įvykdomi reikalavimai gaisro plitimo į kitus statinius ribojimui pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas.

#### **3.2 Inžinerinis teritorijos aprūpinimas.**

Teritorija inžineriškai aprūpinta, sklype ir šalia sklypo pakloti vandentiekio, buitinių nuotekų, elektros, ryšių, dujų tinklai. Inžinerinių tinklų schema detaliojo plano koregavimo sprendiniais nesikeičia. Sprendiniai inžineriniam aprūpinimui pagal patvirtinto detaliojo plano sprendinius.

Planuojamas sklypas yra centralizuotojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros (neprioritetinėse teritorijose) teritorijoje.

#### **3.3 Eismo saugumas**

[važiavimas į planuojamą sklypą iš esamos Vaivorykštės gatvės, pagal esamą detalųjį planą. [važiavimų vieta ir kiekis nekeičiami, susisiekimo schema nesikeičia, detaliojo plano sprendinių koregavimo sprendiniai eismo saugumui neigiamos įtakos neturės.

#### **3.4 Aplinkos apsauga**

Atliekų ( buitinių ) surinkimas esamas į buitinių atliekų konteinerius. Statybinės atliekos turi būti tvarkomos pagal galiojančius reikalavimus.

Aplinkos oro taršai detaliuoju planu ir jo koregavimu nustatytos statybos zonos ir statybos ribos koregavimo sprendiniai neigiamos įtakos neturės.

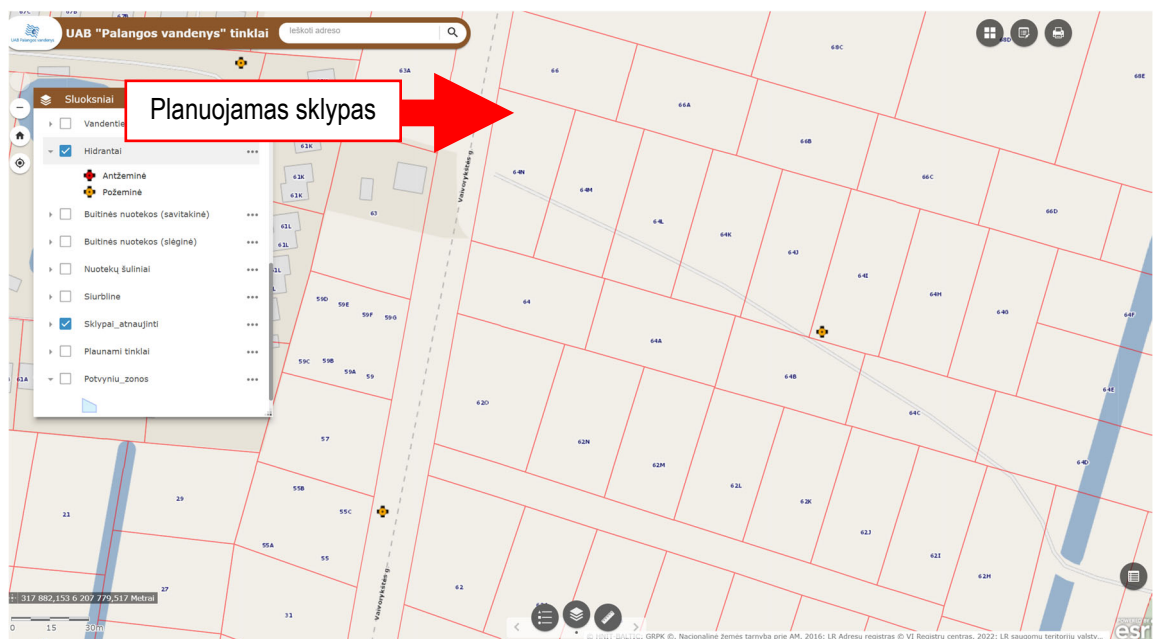
Detaliojo plano koregavimo sprendiniais esamų želdinių naikinimas nenumatomas. Tvarkant teritoriją, turi būti sprendžiami jos apželdinimo principai, želdinių plotai, išlaikant sklype ne mažesnę kaip norminį priklausomųjų želdynų plotą.

Vykdamat pastatų ar inžinerinių statinių statybą, visais atvejais privaloma vadovautis LR normatyviniais statybos techniniais dokumentais (STR), kuriuos reglamentuoja Statybos įstatymas, kiti šalyje galiojantys įstatymai, norminiai dokumentai, aplinkosauginiai bei kiti reikalavimai.

### 3.5 Gaisro gesinimas

Gaisrų išoriniam gesinimui vandens tiekimas pagal patvirtintą detalųjį planą. Patvirtintame detaliojame plane vandens paėmimas gaisrų gesinimui numatytas iš Ošupio upelio, atstumas apie 280 m.

Gaisrų išoriniam gesinimui artimiausi esami požeminiai hidrantai yra privačiame kvartalo akligatvyje ir Vaivorykštės gatvėje. Abu hidrantai yra nutolę iki toliausio užstatymo sklype per ~180 metrų. Privažiavimas kieta danga.



Ištrauka iš UAB „Palangos vandenys“ tinklų žemėlapiu.

Planiniai detaliojo plano koregavimo sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio ir gaisro gesinimo vandens šaltinio.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniuose nagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo vandentiekio tinklais ir statiniais būdai pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai, nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Statant ar rekonstruojant pastatus, turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai nuo kituose sklypuose esančių pastatų arba, turi būti įvykdomi reikalavimai gaisro plitimo į kitus statinius ribojimui pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių projektus.

Detaliojo plano statybos zonos ir statybos ribos koregavimo sprendiniai neigiamo poveikio priešgaisrinio aspektu neturės.

### **3.6 Sprendinių pasekmių vertinimo išvados:**

Detaliojo plano koregavimas nepažeidžia ir nesuvaržo teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų.

Koreguojami detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja planuojamai teritorijai galiojantiems Palangos miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniams bei kitiems kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, įstatymams ir kitiems teisės aktams, tarp jų teritorijų planavimo normų ir statybos techninių reikalavimų reglamentų reikalavimams, darantiems įtaką projekto sprendiniams.

Projekto vadovė  
Sigita Janušauskienė