

KUNIGIŠKIŲ GYVENAMOJO KVARTALO DETALAUŠ SUPLANAVIMO PROJEKTO KOREGAVIMO ŽEMĖS SKLYPE, KURIO KADASTRINIS NR. 2501/0017:413, PALANGOJE AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I BENDRIEJI DUOMENYS

Tikslus teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Kunigiškių gyvenamojo kvartalo detalaus suplanavimo projekto koregavimas žemės sklype, kurio kadastrinis Nr. 2501/0017:413, Palangoje.

Planuojamos teritorijos adresas: žemės sklypas (kadastro Nr. 2501/0017:413), Palangoje. Planuojamos teritorijos plotas – apie 0,3015 ha.

Detaliojo plano rengimo tikslai ir 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 nekilnojamojamam kultūros paveldui išsaugoti ir naudoti.

Planavimo tikslas - optimalios urbanistinės struktūros numatymas, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, žemės sklypo naudojimo būdo keitimas, teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas, žemės sklypo padalijimas, Palangos miesto tarybos 995 m. kovo 22 d. sprendimu Nr. 17 patvirtinto Kunigiškių gyvenamojo kvartalo detalaus suplanavimo projekto koregavimas planuojamoje teritorijoje.

Detaliojo planavimo organizatorius: Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Vytauto g. 112, LT-00153 Palanga, tel. (8 460) 48 705, faks. (8 460) 40 217, el. p. administracija@palanga.lt, interneto svetainė www.palanga.lt.

Detaliojo plano rengėjas: UAB „Kartografiniai projektai“, Vytauto g. 17, Ila., LT-97131 Kretinga, el. p. info@kartografiniaiprojektai.lt, tel. Nr. (8 445) 78199.

Planavimo pagrindas: Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2019-04-16 įsakymas Nr. A1-481 „Dėl Kunigiškių gyvenamojo kvartalo detalaus suplanavimo projekto koregavimo žemės sklype, kurio kadastrinis Nr. 2501/0017:413, Palangoje“, Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2019-07-02 įsakymas Nr. A1-905 „Dėl Kunigiškių gyvenamojo kvartalo detalaus suplanavimo projekto koregavimo žemės sklype, kurio kadastrinis Nr. 2501/0017:413, Palangoje, planavimo darbų programos patvirtinimo“.

Planavimo procesas: Urbanizuotos teritorijos vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas. Detalusis planas – vietovės lygmens. Viešai svarstomas su visuomene supaprastinta tvarka. Detaliojo planavimo terminas 2020 m.

Planavimo proceso etapai: parengiamasis, rengimo, baigiamasis. Viešinimo procedūros atliekamos supaprastinta tvarka.

Numatomi atlikti tyrimai ir galimybių studijos: nenustatyti.

SPAV atlikimas: neatliekamas.

Konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti: nereikalingas

Teritorijos vystymo koncepcijos rengimas: rengiama.

Preliminarių sprendinių nepriklausomas ekspertinis vertinimas: neatliekamas

Institucijų išduotos sąlygos:

1. Palangos miesto savivaldybės administracijos 2019-08-12 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG114234;
2. Palangos miesto savivaldybės administracijos statybos skyriaus 2019-08-09 teritorijų planavimo sąlygos Nr. (18.27)SS1-292;
3. Aplinkos apsaugos agentūros 2019-07-31 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG113116;
4. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2019-08-07 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG113799;
5. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM 2019-07-31 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG113109;
6. AB "Energijos skirstymo operatorius" 2019-07-30 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG113041;
7. UAB „Palangos vandenys“ 2019-07-30 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG113039;

8. Telia Lietuva, AB 2018-02-06 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG58975;
9. Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūra 2019-08-01 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG113310;
10. Nacionalinės žemės tarnybos prie ŽŪM 2019-08-05 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG113516;

Planuojamai teritorijai galiojantys teritorijų planavimo dokumentai:

1. Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008 m. gruodžio 30 d. sprendimu Nr. T2-317 patvirtintas Palangos miesto bendrasis planas;
2. Palangos miesto savivaldybės tarybos 2014 m. balandžio 24 d. sprendimu Nr. T2-145 patvirtintas Palangos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialusis planas;
3. Kunigiškių teritorijos, Palangos miesto bendrajame plane pažymėtos kaip K6 ir K9 kvartalai, architektūrinės-urbanistinės sistemos ir kraštovaizdžio tvarkymo specialusis planas.
4. Palangos miesto savivaldybės tarybos 2015 m. gruodžio 23 d. sprendimu Nr. T2-365 patvirtintas laikinų statinių ir prekybos įrenginių vietų išdėstymo Palangos mieste specialusis planas;
5. Palangos miesto savivaldybės tarybos 2009 m. gruodžio 3 d. sprendimu Nr. T2-306 patvirtintas Palangos miesto šilumos ūkio specialusis planas;
6. Palangos miesto savivaldybės tarybos 2012 m. sausio 26 d. sprendimu Nr. T2-22 patvirtintas Palangos miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas;
7. Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008 m. rugpjūčio 28 d. sprendimu Nr. T2-229 patvirtintas Palangos I, II, III, Šventosios, Nemirsetos ir Palangos miesto nuotekų valymo įrenginių vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų specialusis planas.

II ESAMOS SITUACIJOS ANALIZĖ

Planuojamos teritorijos esamos būklės analizei atlikti panaudota UAB „Kartografiniai projektai“ 2019 m. atlikta topografinė nuotrauka, žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje. Pagal topografinę medžiagą planuojamos teritorijos reljefas lygus, žemės paviršiaus altitudės svyruoja nuo 2.10 m iki 2.50 m pagal Baltijos aukščių sistemą. Planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Gamtos ir kultūros paveldo objektų taip pat nėra. Teritorija neužstatyta.

2.2. Informacija apie planuojamą teritoriją

Planuojami sklypai	
Žemės sklypo adresas, kad. Nr.	Žemės sklypas (kadastro Nr. 2501/0017:413), Palangoje.
Planuojamos teritorijos plotas	Apie 0,3015 ha.
Paskirtis	Kita
Naudojimo būdas	Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos
Žemės sklypo savininkas	V. G., E. L.
Specialiosios naudojimo sąlygos (pagal VI Registrų centras išrašo duomenis. Bus tikslinamos rengiant bendrųjų sprendinių formavimo stadiją bei sprendinius pagal nuo 2020-01-01 įsigaliojusį Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą	Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis); Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

2.3. Vietovės urbanistinė struktūra ir kraštovaizdis

2.3.1. Esamos teritorijos užstatymas. Planuojama teritorija neužstatyta.

2.3.2. Esami servitutai. Nekilnojamojo turto registre žemės sklype kad. Nr. 2501/0017:413 įregistruotų servitutų nėra.

2.4. Kultūros vertybės

Planuojama teritorija nepatenka į nekilnojamojo kultūros paveldo vertybių teritoriją ar į jų apsaugos nuo fizinio poveikio pozonį bei vizualinės apsaugos pozonį.

2.5. Saugomos teritorijos

Vadovaujantis Valstybinės saugomų teritorijų tarnybos duomenimis, planuojama teritorija nepatenka ir nesiriboja su saugomomis ar „*Natūra 2000*“ teritorijomis.

2.6. Želdiniai

Pagal VI „Registrų centras“ duomenis, planuojamoje teritorijoje yra registruoti saugotini medžiai ir krūmų želdiniai, augantys ne miško žemėje. Esamų želdinių būklė yra patenkinama arba gera.

2.7. Susisiekimo infrastruktūra

Planuojamoje teritorijoje gatvių tinklas yra suformuotas. Teritorija yra šalia Užkanavės gatvės. Gatvių pralaidumas pakankamas, nuolatinių automobilių spūsčių nėra.

Transporto keliamo triukšmo ir oro taršos mažinimo priemonių (akustinių sienučių) įrengta nėra.

2.8. Inžinerinė infrastruktūra

2.8.1. Vandentiekio ir nuotėkų tinklai. Šalia planuojamos teritorijos yra esami vandentiekio, nuotėkų tinklai

2.8.2. Šilumos tinklai. Planuojamoje teritorijoje centralizuotų šildymo tinklų nėra.

2.8.3. Elektros tinklai. Planuojamoje teritorijoje yra 10 kV elektros oro linija.

2.8.4. Telekomunikacijų ryšiai. Šalia planuojamos teritorijos yra telekomunikacijų tinklai.

2.8.5. Dujotiekio tinklai. Šalia planuojamos teritorijos dujotiekio tinklų nėra.

Planuojamos teritorijos gretimybės:

1. Žemės sklypas, kad. Nr. 2501/0017:430, pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, savininkai – I. G., M. G., R. S., E. S, plotas – 0.2262 ha, žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus;
2. Žemės sklypas, kad. Nr. 2501/0017:534, pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, savininkas – UAB „Nostrada“, plotas – 0.3492 ha, žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus;
3. Žemės sklypas, kad. Nr. 2501/0017:6, pagrindinė naudojimo paskirtis – miškų ūkio (rekreacinių miškų sklypai), savininkas Lietuvos Respublika, plotas – 0.3664 ha, žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus;
4. Žemės sklypas, kad. Nr. 2501/0017:2, pagrindinė naudojimo paskirtis – miškų ūkio (rekreacinių miškų sklypai), savininkas Lietuvos Respublika, plotas – 0.1344 ha, žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus;
5. Žemės sklypas, kad. Nr. 2501/0017:414, pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) savininkai – A. P., A. P., plotas – 0.04 ha, žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus;

4. PAGRINDINIAI SPRENDINIAI

4.1. Numatomas veiklos pobūdis

Pagal Palangos miesto bendrąjį planą planuojama teritorija patenka į funkcinę zoną, kurioje numatomos mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos. Vadovaujantis Kunigiškių teritorijos, Palangos miesto bendrajame plane pažymėtos kaip K6 ir K9 kvartalai, architektūrinės-urbanistinės ir inžinerinės sistemos ir kraštovaizdžio tvarkymo specialiuoju planu, galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; komercinės paskirties objektų teritorijos; rekreacinės teritorijos.

4.2. Planuojamoje teritorijoje nustatomi reglamentai

<i>Žemės sklypo Nr. projekte</i>	1	2
<i>Žemės sklypo plotas</i>	1500 m ² (projektuojamas)	1515 m ² (projektuojamas)
<i>Teritorijos naudojimo tipas</i>	Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ)	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV)
<i>Pagrindinė žemės</i>	Kita (KT)	Kita (KT)

<i>naudojimo paskirtis</i>		
<i>Žemės sklypo naudojimo būdas</i>	Atskirųjų želdynų teritorijos (E)/ Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B) (E-1353 m ² ; B-147 m ²)	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B) (G1-957 m ² ; B-558 m ²)
<i>Užstatymo tipas</i>	-	sodybinis užstatymas (su)
<i>Pastatų aukštų skaičius</i>	-	1, mansarda
<i>Leistinas pastatų aukštis (nuo žemės paviršiaus) metrais</i>	-	8.5, pagalbinio ūkio paskirties pastatų aukštis 7.5
<i>Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis procentais</i>	-	10
<i>Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas</i>	-	0.25
<i>Priklausomųjų želdynų dalys procentais</i>	-	60
<i>Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017)</i>	-	6.1; 6.2; 7.17
<i>Servitutai</i>	215, 222	115, 218
<i>Papildomi reikalavimai</i>	-	a, b

APRAŠYMAS

Pastatų aukštų skaičius, sklypų užstatymo tankumas, intensyvumas, priklausomųjų želdynų plotas nustatomas vadovaujantis Kunigiškių teritorijos, Palangos miesto bendrajame plane pažymėtos kaip K6 ir K9 kvartalai, architektūrinės-urbanistinės ir inžinerinės sistemos ir kraštovaizdžio tvarkymo specialiuoju planu.

Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017): 6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai; 6.2. gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai; 7.17. pagalbinio ūkio paskirties pastatai (pagalbinio ūkio pastatai, kurie tarnauja pagrindiniam daiktui);

Servitutų aprašymas

215 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas).

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

222 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

218 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas).

PAPILDOMI REIKALAVIMAI

a - urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai - (tūrinis, erdvinis sprendimas, statybinės ir apdailos medžiagos): pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinę ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Projektuojant pastatus kvartalo architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje. Pastatai turi būti šiuolaikiškos architektūros, vieninga architektūrinė išraiška, fasadų spalvą, medžiagiškumą derinti su aplinkiniu užstatymu (kontrasto ar niuanso principu). Fasadams naudoti

tradicines Žemaitijos regiono spalvas. Fasadų apdailai naudoti tinką, įvairių rūšių apdailines plytas, medį, akmenį. Stogus dengti čerpių ar kita panašaus piešinio danga. Stogų spalva - tradicinė natūralaus molio čerpių spalva (rusva). Pastatų stogai - šlaitiniai, šlaito nuolydis aukščiau karnizo - ne mažesnis nei 45 laipsniai. Tvoros gatvės pusėje ažūrinės arba gyvatvorė. Tvoros aukštis prie gatvės - 120 cm, tarp sklypų gali būti aklinos iki 150 cm aukščio. Dalis planuojamos teritorijos, vadovaujantis Palangos miesto valdybos 1996 m. gruodžio 13 d. sprendimu Nr. 334 "Dėl vandens telkinių apsaugos juostų tvirtinimo" bei Palangos miesto savivaldybės tarybos 2019 m. spalio 17 d. sprendimu Nr. T2-218 "Dėl valdybos 1996 m. gruodžio 13 d. sprendimo Nr. 334 pakeitimo" patenka į Ošupio upelio apsaugos juostą. Ošupio upelio pakrantės apsaugos juosta - 10 metrų nuo šlaito viršaus. 10 metrų Ošupio upelio pakrantės apsaugos juosta nustatoma su sąlyga, kad bus suprojektuota ir įrengta bendro naudojimo krantinė su Ošupio upeliu besiribojančioje rytinėje sklypo dalyje ir / arba kita vieša rekreacinė įranga (statiniai). Šiuo atveju statybos riba bei zona gali būti koreguojamos teisės aktų nustatyta tvarka. Neįvykdžius šios sąlygos turi būti nustatoma 15 metrų Ošupio upelio pakrantės apsaugos juosta. Vadovaujantis Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašu, miestų ir miestelių teritorijose prie visų paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų plotis lygus apsaugos juostų pločiui. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 99 straipsnio 12. punktu, paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos tvirtinamos, kitais statiniais, įrenginiais ir (ar) įveisiamais želdiniais, medžių ir krūmų liekanomis kliudyti pakrante praeiti asmenims paviršinio vandens telkinio apsaugos zonos dalyje, apimančioje 5 metrus nuo vandens (kranto) linijos. Jeigu žemė pirmuosius 5 metrus nuo vandens telkinio kranto linijos yra užpelkėjusi arba yra stačiame šlaite (skardyje), nurodytas užtvėrimų draudimas taikomas didesniu atstumu nuo vandens taip, kad bent vieno metro pločio žemės juosta būtų tinkama asmenims praeiti vandens telkinio pakrante. Todėl teritorijoje, patenkančioje į Ošupio upelio apsaugos juostą, būtina vadovautis specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatomis. Maksimalus leistinas (planuojamas) pastatų aukštis - 8.5 m., aukštis iki karnizo negali viršyti 4.5 m, tokio aukščio karnizas privalo sudaryti ne mažiau kaip 60 proc. pastato perimetro. Pagalbinio ūkio paskirties pastatų aukštis - 7.5 m. Galimas vienas gyvenamasis namas ir ne daugiau kaip du pagalbinio ūkio paskirties pastatai (nedominuojantys). Statybos riba nuo sklypo ribos prie gatvės - 5 metrai. Siekiant išsaugoti esamus želdinių masyvus pastatų išdėstymas derinamas kiekvienu atskiru atveju. 8 metrų tarpuose tarp pastatų ir sklypų ribų turi būti formuojamos apželdinimo aukštaūgiais medžiais zonos. Sklypuose su dideliu želdinių kiekiu pastatų skaičius sklype nustatomas vadovaujantis maksimaliu vieno pastato užstatymo plotu - apie 180 m². Siekiant išsaugoti esamus želdinių masyvus pastatų išdėstymas derinamas kiekvienu atskiru atveju. Planuojant statybos darbus ir parenkant architektūrinius sprendimus, turi būti tinkamai įvertintas kraštovaizdžio pobūdis (esama urbanistinė ir gamtinė aplinka), nesumenkintos, neužgožtos esamos kraštovaizdžio vertybės, statiniai turi derėti prie kraštovaizdžio. 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.

b - automobilių parkavimas - automobilių stovėjimo vietų poreikis prie numatomų pastatų nustatomas pagal STR 2.06.04:2011 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai". Automobilių stovėjimui planuojamos vietos gali būti įrengiamos kiemo aikštelėse ir (arba) pastatų tūriuose - garažuose. Automobilių stovėjimo vietos tikslinamos techninio projekto rengimo metu.

Vadovaujantis Palangos miesto valdybos 1996 m. gruodžio 13 d. sprendimu Nr. 334 "Dėl vandens telkinių apsaugos juostų tvirtinimo" bei Palangos miesto savivaldybės tarybos 2019 m. spalio 17 d. sprendimu Nr. T2-218 "Dėl valdybos 1996 m. gruodžio 13 d. sprendimo Nr. 334 pakeitimo" Ošupio upelio pakrantės apsaugos juosta - 15 m., Ošupio upelio kvartaluose - K6 ir K9 - kai prie paviršinio vandens telkinio yra įrengta arba numatoma įrengti bendro naudojimo krantinę ir / arba kitą viešą rekreacinę įrangą (statinius), apsaugos juostos plotis - 10 m. 10 metrų Ošupio upelio pakrantės apsaugos juosta nustatoma su sąlyga, kad bus suprojektuota ir įrengta bendro naudojimo krantinė su Ošupio upeliu besiribojančioje rytinėje sklypo dalyje ir / arba kita vieša rekreacinė įranga (statiniai). Šiuo atveju statybos riba bei zona gali būti koreguojamos teisės aktų nustatyta tvarka. Neįvykdžius šios sąlygos turi būti nustatoma 15 metrų Ošupio upelio pakrantės apsaugos juosta.

4.3. Inžinerinė įranga

Numatomas inžinerinių tinklų (vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų, ryšių, elektros, dujotiekio) prisijungimas prie bendramiestinių tinklų, kuris vykdomas pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas technines sąlygas.

Vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas – planuojamoje teritorijoje numatomas centralizuotas vandens tiekimas, buitinių ir lietaus nuotekų šalinimas. Vandens tiekimas numatomas prisijungiant prie esamų vandentiekio tinklų pravažiavimo kelyje. Buitinių ir lietaus nuotekų šalinimas numatomas prisijungiant prie esamų buitinių ir lietaus nuotekų tinklų pravažiavimo kelyje.

Elektros energija – numatomas elektros kabelių linijų tiesimas nuo esamų AB „Lesto“ priklausančių 0,4 kV skirstomųjų elektros tinklų į numatomą 0,4 kV skirstomąją kabelių apskaitos spintą projektuojamame sklype.

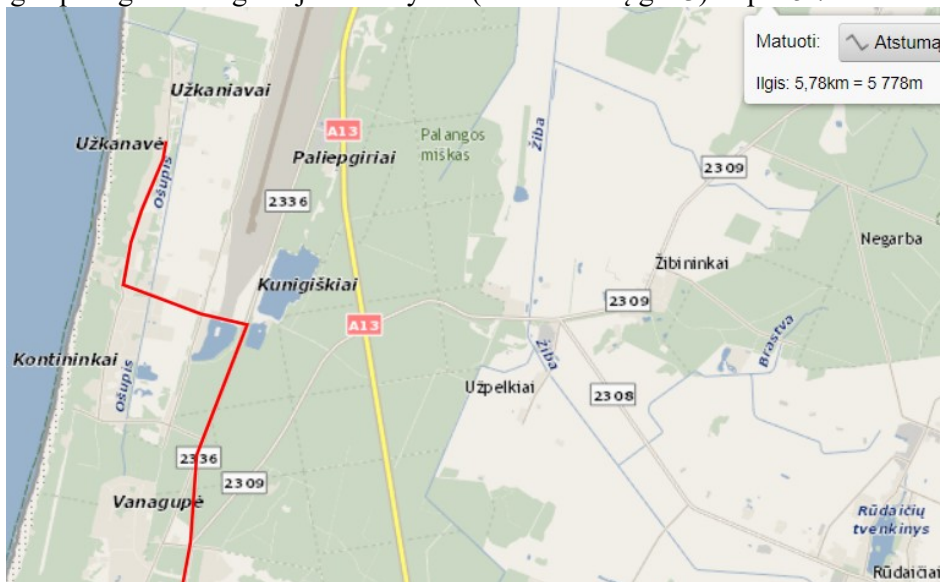
Detalioju planu numatomas esamos 10kV elektros linijos kabeliavimas. Detaliojo plano ribose elektros linijos kabeliavimas atliekamas iniciatoriaus lėšomis. Kabelio vieta numatoma palei vakarinę planuojamo žemės sklypo ribą, tikslinama rengiant techninius projektus.

Šildymas – planuojama teritorija patenka į necentralizuoto aprūpinimo šilumos zoną, kurioje prioritetas kuras – gamtinės dujos. Pastatų šildymas numatomas geoterminis, elektriniais prietaisais, gamtinėmis dujomis.

Telekomunikacijų ryšiai – numatoma naujas telekomunikacijų tinklų trasas pratęsti nuo esamų tinklų pravažiavimo kelyje.

Gaisrų gesinimas – rengiant statinių techninius projektus privaloma išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų. Statinių ugniai atsparumo laipsnis turi būti I-III (ugniai atsparumo laipsnį tikslinti techninių projektų rengimo metu, atsižvelgiant į numatomus atstumus tarp pastatų). Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų, nustatomus pagal atitinkamus galiojančius statybos dokumentus. Prie planuojamų statinių specialiųjų tarnybų transportui privažiuoti bus naudojamos esamos gatvės. Gaisrų ar kitų ekstremalių situacijų tikimybė minimali. Gaisrinė sauga bus užtikrinta vadovaujantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Galimų išorės gaisrų gesinimui numatomas vanduo galės būti imamas iš esamų ir/ar naujai įrengiamų priešgaisrinių hidrantų. Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant techninius projektus, gavus technines sąlygas. Gaisrų gesinimo įranga turi tenkinti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338 "Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo", 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312 "Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo", 2011-02-22 įsakymu Nr. 1-64 "Dėl gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklių patvirtinimo" nustatytus reikalavimus.

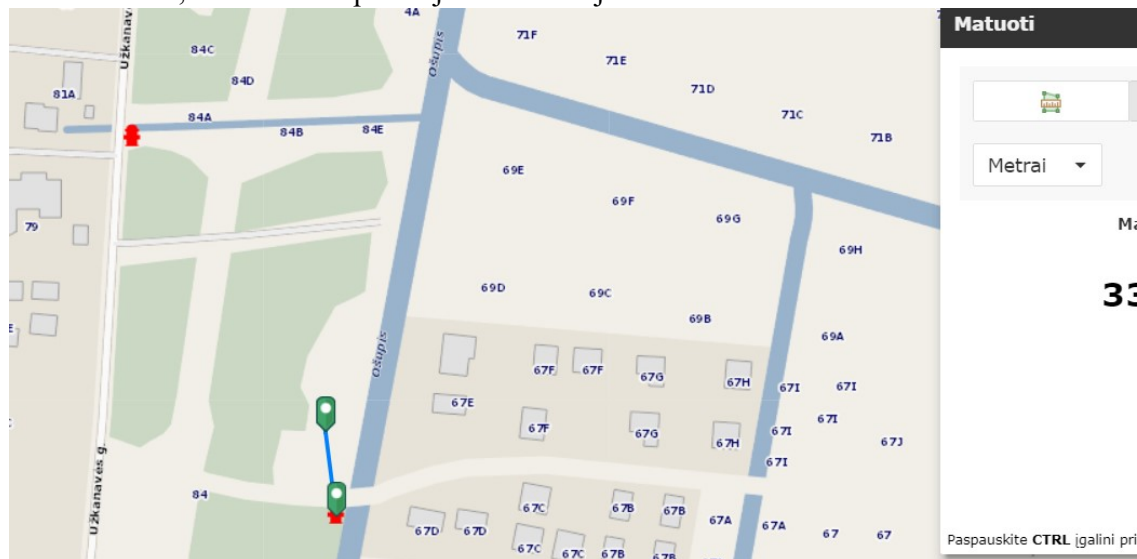
Atstumas nuo planuojamos teritorijos ribos iki Klaipėdos apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos Palangos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (Druskininkų g. 13) - apie 5,7 km.



Vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis

LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312, planuojamoje teritorijoje numatoma:

Vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas. Artimiausi centralizuoti vandentiekio tinklai yra pakloti šalia planuojamos teritorijos esančiame pravažiuojamame kelyje. Pastatai bus aprūpinti vandentikiu iš centralizuotų vandentiekio tinklų. Gaisro atveju vanduo gesinimui paimamas iš priešgaisrinio hidranto, esančio šalia planuojamos teritorijos.



Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kiliančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas. Prieplanuojamoje teritorijoje numatomų statinių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti bus naudojamos esamos gatvės.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas). Statinių ugniai atsparumo laipsnis turi būti I-III (ugniai atsparumo laipsnį tikslinti techninių projektų rengimo metu, atsižvelgiant į numatomus atstumus tarp pastatų). Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos, išdėstytos Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose, įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Teritorijų, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją, išdėstymas. Atstumas nuo planuojamos teritorijos ribos iki Klaipėdos apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos Palangos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (Druskininkų g. 13) - apie 5.7 km.

Kiti priešgaisriniai sprendiniai bus sprendžiami techninio projekto metu.

4.4. Atliekos

Atliekos (pagal atskiras jų rūšis) bus kaupiamos konteineriuose, talpyklose ir pagal gyventojų sutartis su atliekų vežėjais išvežamos į atliekų sąvartyną. Konteinerių ar talpyklų aikštelės turi būti padengtos vandeniui nelaidžia danga. Aikštelės paviršiaus nuolydis turi būti ne didesnis kaip 10 procentų. Atliekų tvarkymas vykdomas vadovaujantis LR Atliekų tvarkymo įstatymu Nr. VIII-787.

4.5. Susisiekimo sistema

Pietinėje pusėje planuojama teritorija ribojasi su pravažiuoju (danga – trinkelės) (D kategorijos), plotis tarp gatvės raudonųjų linijų - 12 metrų. Patekimas į teritoriją – per esamą pravažiuoju nuo Užkanavės gatvės. Patekimui į formuojamą žemės sklypą Nr. 2 žemės sklype Nr. 1 numatytas tarnaujantis kelio servitutas.

Įvažiavimai į sklypus numatomi vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ nuostatomis. Įvažiavimų vietos gali būti tikslinamos techninių projektų rengimo metu. Privažiuoju parametrai atitinka STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 10 lentelės reikalavimus.

Parkavimas numatomas sklypų ribose. Automobilių stovėjimui planuojamos gali būti įrengiamos

kiemo aikštelėse ir (arba) pastatų tūriuose - garažuose. Automobilių stovėjimo vietos tikslinamos techninio projekto rengimo metu.

4.6. Želdiniai

Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Želdinių kiekis sklypuose nustatomas didesnis nei numato Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 – ne mažiau kaip 60%. Ne mažiau 10 proc. želdinių ploto turi būti skiriama aukštaūgiams augalams.

Projektuojant pastatus funkcinėse zonose su dideliu želdinių kiekiu siekiama išsaugoti esamus želdinių masyvus juos sukultūrinant.

Planuojama teritorija patenka degraduoto gamtinio karkaso S zoną, kurioje turi būti užtikrinamas ne mažesnis už nustatytas normas atskirųjų ir priklausomųjų želdynų ploto įveisimas. Čia, atsižvelgiant į pagrindines tokių teritorijų tvarkymo nuostatas, išsaugomi esami pavieniai medžiai ir (ar) jų grupės, želdiniai, kiti natūralūs paviršiai.

Vadovaujantis Palangos miesto savivaldybės Valstybinės reikšmės miškų plotų schema, planuojama teritorija ribojasi su valstybinės reikšmės miškų plotais. Valstybinės reikšmės miškai į planuojamą teritoriją nepatenka.

4.7. Poveikis gyventojams ir aplinkai, veiklos pasekmių įvertinimas

Planuojamoje teritorijoje veikla (vienbučių-dvibučių gyvenamųjų pastatų statyba ir eksploatavimas) pavojaus aplinkai nekelia, kenksmingų teršalų, didelio triukšmo, dulkių tokia veikla nesukelia. Žymus oro teršimo padidėjimas nenumatomas, nes gyvenamajame name bus įrengtos ekonomiškos katilinės, šildymas numatomas geoterminis, elektriniais prietaisais, gamtinėmis dujomis. Parengus ir teisės aktų nustatyta tvarka suderinus techninį projektą, numatoma galimybė pastatų šildymui naudoti dujas. Azoto oksidų ir anglies monoksidų kiekiai neviršys leistinų normų. Taigi, sklype numatoma veikla neturės žymaus poveikio supančiai aplinkai. Planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių, kultūros paminklų ir kitų saugomų objektų nėra.

4.8. Detaliojo plano sprendinių atitikimas aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams

Pagal Palangos miesto bendrojo plano sprendinius, planuojamas žemės sklypas patenka į K6 kvartalo teritoriją – mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos (tarp jų ir sodininkų bendrijų teritorijos, konvertuojamos į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąsias teritorijas). Vyraujantys teritorijos požymiai: mišrios teritorijos, kuriose dominuoja gyvenamoji veikla (mažaauskštė vienbutė ir blokuota gyvenamoji statyba), kartu su jos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra. Šiai teritorijai nustatyti sprendiniai – galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai – miškų ūkio paskirties; kitos paskirties: gyvenamosios teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, inžinerinės infrastruktūros teritorijos, rekreacinės teritorijos, bendro naudojimo teritorijos. Maksimalus pastatų aukštingumas K6 teritorijoje – 2 a. Maksimalus užstatymo intensyvumas – 0.4. **Kunigiškių gyvenamojo kvartalo detalaus suplanavimo projekto koregavimo žemės sklype, kurio kadastrinis Nr. 2501/0017:413, Palangoje sprendiniai atitinka Palangos miesto bendrojo plano sprendinius planuojamoje teritorijoje.**

Pagal Kunigiškių teritorijos, Palangos miesto bendrajame plane pažymėtos kaip K6 ir K9 kvartalai, architektūrinės – urbanistinės sistemos ir kraštovaizdžio tvarkymo specialiojo plano sprendinius, planuojamas žemės sklypas patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną su dideliu želdinių kiekiu. Maksimalus užstatymo tankumas sklype – 10%, maksimalus užstatymo intensyvumas sklype – 0.25. Maksimalus pastatų aukštis 8.5 M, 1 aukštas su mansarda, priklausomųjų želdinių ir želdynų teritorijų dalys - 60%.

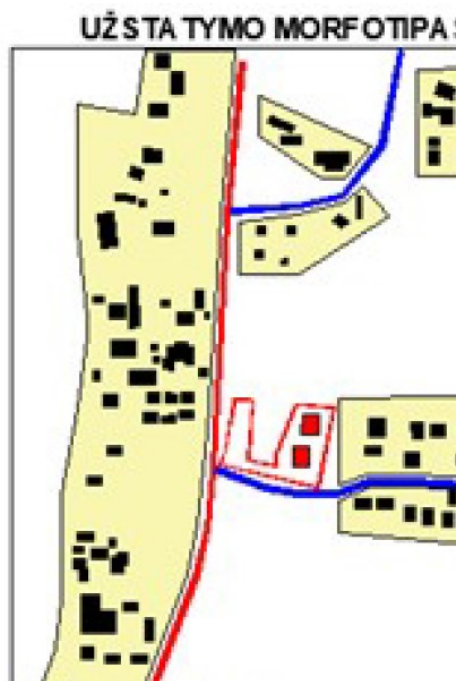
Vadovaujantis specialiojo plano aiškinamuoju raštu, kuri yra neatsiejama specialiojo plano dalis, gyvenamosiose teritorijose galimas ne daugiau kaip vienas gyvenamasis namas ir ne daugiau kaip du pagalbinio ūkio paskirties pastatai sklypo gilumoje. Sklypuose su dideliu želdinių kiekiu pastatų skaičius sklype nustatomas vadovaujantis maksimaliu vieno pastato užstatymo plotu – apie 180 m².

Kunigiškių gyvenamojo kvartalo detalaus suplanavimo projekto koregavimo žemės sklype, kurio kadastrinis Nr. 2501/0017:413, Palangoje sprendiniai atitinka Kunigiškių teritorijos, Palangos

miesto bendrajame plane pažymėtos kaip K6 ir K9 kvartalai, architektūrinės – urbanistinės sistemos ir kraštovaizdžio tvarkymo specialiojo plano sprendinius planuojamoje teritorijoje.

Kunigiškių gyvenamojo kvartalo detalaus suplanavimo projekto koregavimo žemės sklype, kurio kadastrinis Nr. 2501/0017:413, Palangoje sprendiniai neprieštarauja aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentu, galiojančių planuojamoje teritorijoje, sprendiniams.

4.9. Urbanistinė analizė



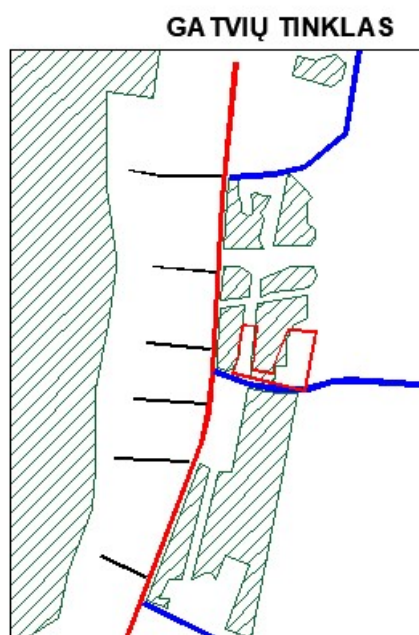
Esama situacija: Nagrinėjamoje teritorijoje yra vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų su priklausiniais teritorijos. Vyrauja sodybinis ir laisvo planavimo užstatymo morfotipas. Vienbučių pastatų sklypams būdingas sodybinis užstatymo morfotipas, kitiems statiniams – laisvo planavimo morfotipas (pagrindinės gatvės išklotinė suformuota laisvu planavimu). Planuojamoje teritorijoje gatvės išklotinė nesuformuota – gatvės tęsinyje išklotinė formuojama laisvo planavimo morfotipu. Planuojamos teritorijos gretimybėje dominuoja antropogeniniai kraštovaizdžio elementai – mažaaukštis užstatymas gyvenamosios paskirties pastatais. Didžiąją dalį planuojamos teritorijos gretimybių sudaro nedidelio aukštingumo foninis užstatymas.

Siūlymas. Užbaigti formuoti gatvės išklotinę nuo pagrindinės gatvės. Naujas užstatymas turi formuoti gatvės išklotinę nepilnai uždaru perimetru.



Esama situacija. Nagrinėjamai teritorijai būdingos atviros, pusiau uždaros erdvės kartu su želdiniais. Planuojamoje teritorijoje gatvės išklotinė nesuformuota.

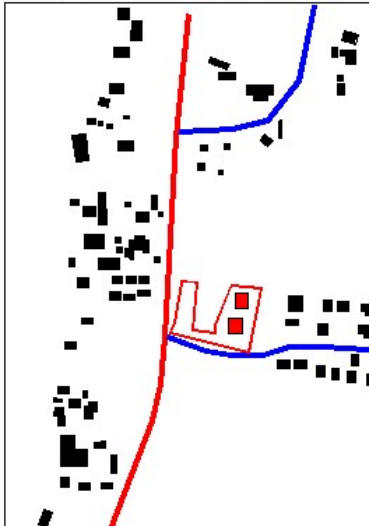
Siūlymas. Naujas užstatymas turi formuoti pusiau uždaras erdves kartu su esamu planuojamoje teritorijoje užstatymu. Esamas ir planuojamas užstatymas turi suformuoti gatvės išklotinę. Viena iš prioritetinių teritorijos plėtojimo krypčių – vieningos želdynų sistemos sukūrimas, formuojant patogią ir sveiką gyventi bei ilsėtis teritoriją. Siekiant suformuoti visavertę žaliųjų plotų sistemą, planuojamoje teritorijoje numatoma išsaugoti visus esančius žaliuosius plotus.



Esama situacija: Nagrinėjamoje teritorijoje gatvių tinklas susiformavęs.

Siūlymas: Ties planuojama teritorija gatvių tinklo netankinti.

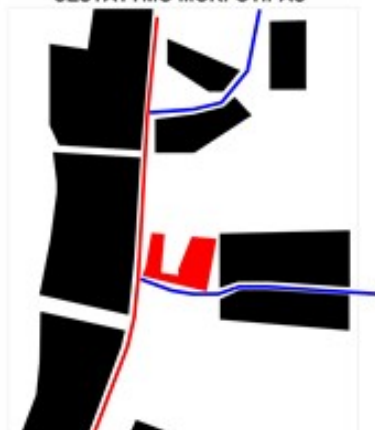
STATINIŲ ARCHITEKTŪRINĖ KO



Esama situacija: Nagrinėjamoje teritorijoje vyraujanti statinių architektūrinė kokybė yra gera, būdinga rajono architektūrai.

Siūlymas: Pastatų architektūra turi būti korektiška urbanizuotoje aplinkoje, turi būti užtikrinamas pastatų kompozicinis ryšys su supančios gamtinės aplinkos elementais, patenkintos architektūros tektoniškumo sąlygos. Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Projektuojant pastatus kvartalo architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje.

UŽSTATYMO MORFOTIPAS



Esama situacija. Nagrinėjamoje teritorijoje esantis užstatymas formuoja aiškias kvartalų grupes.
Siūlymas. Užstatymą planuojamoje teritorijoje formuoti taip, kad būtų formuojama grupė, atitinkanti aplinkinių kvartalų dydį bei pastatų kvartale išdėstymą.

4.10. Planuojamai teritorijai nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis);
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis);

Projekto vadovas

Rimgaudas Laužikas