

PALANGOS MIESTO CENTRINĖS DALIES DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO ŽEMĖS SKLYPE JŪRATĖS G. 35A, PALANGOJE SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliojo plano koregavimo tikslai ir uždaviniai:

Vadovaujantis 2015 m. lapkričio 23 d. Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus patvirtinta planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti, planavimo tikslai ir uždaviniai:

teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas, optimalios urbanistinės struktūros suformavimas, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklą, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas; Palangos miesto tarybos 2000 m. gegužės 25 d. sprendimo Nr. 32 1 punktu patvirtinto Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas planuojamoje teritorijoje.

Teritorijų planavimo sąlygos detaliojo plano koregavimo rengimui

1. AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG117735, 2019-09-20;
2. AB „Telia Lietuva“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG117782, 2019-09-23;
3. UAB „Palangos vandenys“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG117861, 2019-09-23;
4. Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG118342, 2019-09-26;
5. Aplinkos apsaugos agentūros Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG118681, 2019-09-30;
6. Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG118855, 2019-10-01;
7. Palangos miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG119122, 2019-10-03;
8. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG118640, 2019-09-30;
9. Viešoji įstaiga „Transporto kompetencijų agentūra“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG119186, 2019-10-04;
10. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG118868, 2019-10-01.

Koreguojamo detaliojo plano sprendiniai:

Palangos miesto tarybos 2000 m. gegužės 25 d. sprendimu Nr. 32 patvirtintas Palangos miesto centrinės dalies detalusis planas.

Detaliojo plano koregavimo metu, sklypui Jūratės g. 35A, Palangos m. sav. (kad. Nr. 2501/0028:0231) nustatomi naudojimo reglamentai:

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė – **nekeičiama**.

Žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) – **nekeičiama**.

Žemės sklypo plotas 760 m² - **nekeičiama**.

Nustatomas maksimalus užstatymo tankis – 0,30.

Nustatomas maksimalus užstatymo intensyvumas – 0,80.

Nustatomas leistinas pastatų aukštis – 13,50 m, 4 aukštai.

Nustatomas užstatymo tipas – laisvo planavimo – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – 30 %;

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

a - Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai: naujai statant pastatus, architektūrinius pastato sprendinius projektuoti kompleksiskai, sprendžiant fasadų kompoziciją, architektūrinę raišką derinti prie Palangos miesto architektūrinio savitumo ir atsižvelgiant į aplinkinį užstatymą. Fasadų apdailai naudoti tinką, apdailines plytas, medines dailylentes. Rekomenduojama įrengti šlaitinį stogą. Sklypą išlaikyti vizualiai vieningą. Žemės sklypas neaptveriamas.

b - Gamtos ir kultūros paveldo apsauga: Želdinių plotas sklype ne mažiau 30 % .

Planuojama teritorija patenka į Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613) vizualinės apsaugos pozonio teritoriją, projektuojant kultūros paveldo objektuose, jų teritorijose ir jų apsaugos zonose vadovautis Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu ir kitais kultūros paveldo apsaugą reglamentuojančiais teisės aktais. Planuojant teritoriją turi būti užtikrinimas darnus Palangos istorinio centro vizualinis ryšys su gretimybėmis.

Sklype numatoma **daugiabučio gyvenamojo namo iki 4 aukštų statyba, įrengiant iki 12 butų**, pastato aukštis iki 13.50 m. Rekomenduojama įrengti šlaitinį stogą.

Užstatymo zona ir statybos riba

Nustatoma galima užstatymo zona ir statybos riba visose sklypo pusėse atitinka „Statinių išdėstymo sklype reikalavimus“, t.y. [Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos bei kiti reikalavimai:

statinių iki 8,50 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,00 m. Aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0,50 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu ...].

Tik ties sklypo taškais Nr. 3 ir Nr. 4 užstatymo zona ir statybos riba atitraukiama 3,28 m atstumu, dėl esamo dujotiekio apsaugos zonos.

Statybos linija nėra nustatoma.

Servitutai

Detalioju planu naikinamas esamas servitutas S2 (202 203 - teisė naudotis pėsčiųjų taku, plotas 62 m²). Servitutą siūloma naikinti dėl poreikio sklype numatyti užstatymą, esamas servitutas S2 šiuo metu trukdo tai įgyvendinti. Panaikinus šį servitutą viešpatuojančio servituto naudotojams nesudaromi sunkumai patekti į jų sklypus, ar naudotis bendra teritorija.

Esamas servitutas S1 paliekamas (202 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, tarnaujantis daiktas, tarnaujantis daiktas, plotas 9 m²).

Aerodromų apsaugos zonos

Planuojama teritorija patenka į Palangos aerodromo apsaugos zonas (zoną „D“). Statomų ir rekonstruojamų statinių (kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais) absoliutus aukštis turi neviršyti 87 metro altitudės. Detalioju planu nustatoma leistina pastatų aukščio altitudė 21,25 m, nepažeidžia VI „Transporto kompetencijų agentūros“ reikalavimų. Sklypui taikomas apribojimas - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis).

Geologija

Sklypui taikomas apribojimas - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Techninio projekto metu būtina įsivertinti inžinerines geologines sąlygas.

Priešgaisrinė sauga

Gaisrų gesinimas planuojamas nuo esamų priešgaisrinių hidrantų. Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie projektuojamų gyvenamųjų namų sklypo. Rengiant pastato ir kitų statinių techninius projektus, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. Techninio projekto stadijoje, priešgaisriniai atstumai tarp pastatų turi būti nustatomi pagal „Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus“, patvirtintus 2010-12-07 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu Nr. 1-338, 6 lentelę:

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų:

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

Šiuo metu detaliojo plano brėžinyje atstumas nuo galimos užstatymo zonos pietinėje pusėje iki gretimame sklype esančio ūkinio pastato – 6,5m, kas atitinka statinius I ugniai atsparumo laipsnį. Rytinėje pusėje nuo galimos užstatymo zonos iki gretimame sklype esančio ūkinio pastato – 6,5m. Todėl galima užstatymo zona atitraukiama mažiausiai 7,57 m atstumu sklypo ribos, kas atitinka statinius I ugniai atsparumo laipsnį. Šiaurinėje ir vakarinėje pusėse, už planuojamo sklypo ribos, esamų pastatų nėra. Norint statyti statinius, pasirinkus ugniai atsparumo laipsnį, būtina išlaikyti mažiausius leidžiamus priešgaisrinius atstumus tarp statinių.

Techninių projektų rengimo stadijoje vandens kiekis išorės gaisrų gesinimui ir kiti parametrai turi būti nustatomi vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“.

Rengiant pastato ir kitų statinių techninius projektus, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų remiantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338) turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Transportinė dalis

Į sklypą patenkama pro bendro naudojimo valstybinėje žemėje esantį pravažiavimą nuo Jūratės gatvės įvažiuojant į vidinį kvartalo kiemą. Iš vidinio kvartalo kiemo numatyta projektuoti įvažiavimą į sklypą Jūratės g. 35A.

Automobilių stovėjimo vietos įrengiamos sklype, kiemo aikštelėje ir (arba) pastato tūryje, laikantis sanitarinių atstumų ir normų.

Techninio projekto metu, žinant konkrečius pastato butų skaičių, parametrus, jo vietą sklype, būtina numatyti minimalų automobilių stovėjimo vietų skaičių, vadovaujantis STR 2.06.04:2011 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelė:

30 lentelė. Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius

Eil. Nr.	Pastatų	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
1.	Gyvenamosios paskirties pastatai	
1.3.	Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai) pastatai	1 vieta vienam butui

Vadovaujantis STR 2.06.04:2011 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 punktu: „Nuo požeminių, požeminių - antžeminių garažų, atvirų mašinų aikštelių ir techninio aptarnavimo stočių, taip pat įvažiavimų į juos iki gyvenamųjų namų ir visuomeninių pastatų langų, mokyklų, vaikų lopšelių-darželių ir medicinos įstaigų stacionarų teritorijų ribų turi būti atstumai ne mažesni už nurodytus 32 lentelėje:

Objektų, iki kurių nustatomi atstumai, pavadinimas	Nuo garažų ir atvirų mašinų aikštelių, kai mašinų skaičius
	10 ir mažiau
Gyvenamieji namai	10
Visuomeniniai pastatai	10
Vaikų įstaigos	15
Medicinos įstaigų stacionarai	25

Elektromobiliams 123 punkto nuostatos netaikomos.

Žemės sklypas neaptveriamas - vizualiniai ir kitokie barjerai, skaidantys viso kiemo urbanistinę struktūrą negali būti įrengiami.

Inžinerinė infrastruktūra

Vandentiekis ir buitinės nuotekos

Sklypo aprūpinimas vandentikiu bei nuotekų išleidimu numatomas, vadovaujantis UAB „Palangos vandenys“ 2019-09-23 išduotomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG117861, nuo esamų centralizuotų tinklų Jūratės gatvėje: vandentiekio d100 ir buitinių nuotekų d200. Planuojami vandentiekio ir nuotekų tinklai iki 2,5 m gylio. Naujai atsirandančios apsaugos zonos nepatenka į greta

esamų sklypų ribas. Techninio projekto metu, žinant tikslus vandens poreikius, būtina parinkti techninius sprendimus: vamzdžių diametrus, nuolydžius ir kt. Kadangi suplanuota prisijungti prie centralizuotų miesto vandentiekio ir nuotekų tinklų, bus užtikrinamas saugus geriamojo vandens tiekimas bei numatytas saugus buitinių nuotekų tvarkymas.

Sklypui nustatomas apribojimas - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis).

Elektra ir dujotiekis

Sklypo aprūpinimas elektra numatomas, vadovaujantis AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2019-09-20 išduotomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG117735. Numatomas esamų elektros tinklų iškėlimas iš sklypo. Techninio projekto metu sprendiniai tikslinami. Ant sklypo ribos statoma apskaitos spinta. Numatomas elektros įvadas.

Kadangi planuojamame sklype yra dujotiekio ir elektros tinklai, sklypui nustatomi apribojimai – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis); Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis).

Ryšių tinklai

Sklypo aprūpinimas ryšio tinklais numatomas, vadovaujantis AB „Telia Lietuva“ 2019-09-23 išduotomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG117782. Numatomas ryšių tinklų projektavimas nuo Jūratės gavėje esančio šulinio Nr. 46. Techninio projekto metu sprendiniai tikslinami.

Sklypui nustatomas apribojimas – Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis).

Atliekos

Atliekos renkamos ir rūšiuojamos sklypo pietinėje pusėje. Techninio projekto metu sprendiniai tikslinami, turint konkrečius pastato sprendinius, jo vietą sklype. Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 259.5 punktu, buitiniams atliekoms laikinai saugoti konteinerių aikštelė įrengiama vadovaujantis Minimalių komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimų nuostatomis. Atliekų aikštelė turi būti įrengta ne mažesniu kaip 10 m atstumu nuo pastato langų ir (ar) durų arba 5 m atstumu nuo pastato langų ir (ar) durų gavus visų nekilnojamojo turto objekto savininkų ar jų įgaliotų asmenų sutikimą. Sklypo pietinėje pusėje, besiribojančiame sklype yra negyvenamas pastatas. Turi būti užtikrinamas saugus atliekų surinkimas. Atliekos bus tvarkomos individualiai, tuo tikslu sudarius su atliekų perdirbimo įmone sutartį.

Želdiniai

Sklype esantys medžiai numatomi kirsti / persodinti. Techninio projekto metu, būtina gauti leidimą medžių kirtimui. Vadovaujantis Palangos miesto bendrojo plano gamtinio karkaso sprendiniais, sklypas patenka į „Miesto plėtros teritoriją nuo 2015 m.“. Pagal gamtinio karkaso teritorijų indeksavimą – nustatytas S indeksas – degraduotos gamtinio karkaso teritorijos.

Teritorija atitinka Gamtinio karkaso nuostatų stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijos kriterijus „Stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijos – teritorijų planavimo dokumentais nustatytos gamtinio karkaso teritorijos, praradusios natūralią kraštovaizdžio struktūrą, nebegalinčią atlikti ekologinio kompensavimo funkcijų, esančios intensyviai urbanizuotose, užstatylose didžiųjų ir vidutinio dydžio miestų centrinių dalių (senamiesčių) teritorijose, pramonės rajonuose, taip pat kitose teritorijose, kuriose iki 20 % ploto užima miškai, pavieniai medžiai ar jų grupės, medžių juostos, krūmai, želdynai, pievos, kiti gamtinio kraštovaizdžio elementai.“

Želdynų plotas numatomas vadovaujantis LR AM 2007-12-21 įsakymo Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu:

„5.1. žemės sklype, esančiame senamiestyje, didmiesčių pagrindinio centro zonoje, priklausomųjų želdynų norma (plotas), nurodyta priede (toliau – želdynų norma), neprivaloma, tačiau jame negali būti mažinamas esantis želdynų plotas, jeigu jis ne didesnis už želdynų normą;

5.4. nurodytame žemės sklype želdynų norma gali būti mažinama tiek, kiek galima kompensuoti vienu ar keliais išvardintais būdais:

5.4.1. nurodytame žemės sklype apželdinant stogus ir (ar) atliekant sienų ar kitą vertikalų želdinimą;“

Želdynų plotas numatomas vadovaujantis LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintomis želdynų plotų normomis – želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 30 %.

Insoliacija

Projektuojant statinį, būtina vadovautis STR 2.02.01:2004 “Gyvenamieji pastatai” 213 punktu „kiekviename 1-3 kambarių bute turi būti bent vienas, o 4 ir daugiau kambarių butuose – 2 gyvenamieji kambariai, kuriuose tarp kovo 22 d. ir rugsėjo 22 d. galimos insoliacijos (nepertraukiamos; bendros) laikas ne trumpesnis kaip 2,5 valandos. Urbanizuotose teritorijose, atsižvelgiant į esamą statinių išdėstymą, bendros insoliacijos laikas gali būti sumažintas iki 2 valandų.“

Techninio projekto metu privaloma vadovautis aukščiau nurodytomis taisyklėmis (insolijuojamas laikas atitinka normatyvinį). Insoliacijos skaičiavimus tikslinti techninio projekto rengimo metu.

Planuojamuose objektuose turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos.

Vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios (elektromagnetinės) spinduliuotės planuojama gyvenamoji teritorija nesukels. Taip pat nesklis kvapai, galintys sukelti neigiamą poveikį aplinkai ar žmonių sveikatai nesklis.

Vaikų žaidimo aikštelė

Techninio projekto metu būtina numatyti vaikų žaidimo aikštelę, jaunimui ir vyresnio amžiaus žmonėms skirtų vietų įrengimą. Būtina vadovautis:

1) STR 2.02.01:2004 “Gyvenamieji pastatai”

10.4 punktu: „želdynai su vaikų žaidimo ir sporto aikštelėmis, ramaus poilsio vietomis vyresnio amžiaus ir neįgaliems žmonėms“. Detaliuoju planu preliminariai numatoma vaikų žaidimo aikštelė-jaunimui ir vyresnio amžiaus žmonėms skirtų vietų įrengimas šalia šiaurinėje pusėje įrengtos vaikų žaidimo aikštelės.

185. punktu: „Vaikų žaidimų aikštelių insoliacijos laikas lygiadieniais (03. 22 ir 09. 22) turi būti ne trumpesnis kaip 3 valandos, miestų centrinėse dalyse – ne trumpesnis kaip 2,5 valandos“.

242. punktu: „Sklype turi tilpti vaikų žaidimo aikštelė, elementari sporto aikštelė paaugliams ir vieta ramiam vyresnio amžiaus namo gyventojų poilsiui. Tam gali būti naudojamas želdynų plotas. Sporto aikštelė turi būti aptverta ažūrinio aptvaru. Projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip $1 \times b$, m^2 (čia b – butų skaičius). Minimalus leistinas projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip $50 m^2$. Vaikų žaidimo aikštelės projektiniai sprendiniai turi tenkinti saugos reikalavimus [3.20, 3.37–3.43]“.

243. punktu: „Vaikų žaidimo aikštelė turi būti projektuojama ne arčiau kaip 10 m nuo buitinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštelių, automobilių stovėjimo aikštelių ir gatvių“.

2) LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymu Nr. V-1208 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 131:2015 „Vaikų žaidimo aikštelės ir patalpos. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“ patvirtinimo“ 2015-10-30:

Sprendinius būtina tikslinti techninio projekto metu. Techninio projekto metu būtina numatyti žaidimų aikštelės aptvėrimą tvora ar gyvatvore.

Visuomenės sveikatos apsauga

Sklypo paskirtis ir naudojimo būdas yra nustatyti Palangos miesto tarybos 2000 m. gegužės 25 d. sprendimu Nr. 32 patvirtintu Palangos miesto centrinės dalies detaliuoju planu ir nėra keičiami. Todėl nėra nustatomi visuomenės sveikatos rizikos veiksnių normuojamų dydžių/ lygių viršijimai.

Kultūros paveldas

Planuojama teritorija patenka į vizualinės apsaugos pozonio teritoriją **V2**. Vizualinės apsaugos pozonis numatytas apie 200 m atstumu apie vertybės teritoriją. Pagrindinis vizualinės apsaugos pozonio tikslas – darnaus Palangos istorinio centro vizualinio ryšio su gretimybėmis užtikrinimas.

Vizualinės apsaugos pozonio V2 teritorija (teritorija ribojama Jūratės, Maironio, Gintaro, Ganyklų, Malūno gatvių, toliau kadastrinių sklypų ribomis iki VI. Jurgučio mokyklos).

Leistinas pastatų aukštis: mažesnis arba lygus 5 a./ mažiau arba lygus 16 m. Ši nuostata netaikoma esamiems, viršijantiems aukščio reglamentą pastatams, taip pat pastatams, kuriems iki šio plano patvirtinimo teisės aktų nustatyta tvarka išduoti statybą leidžiantys dokumentai.

Planuojamoje teritorijoje, atsižvelgiant į šio Palangos miesto istorinės dalies nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialųjį planą, numatyta nauja statyba, kurios aukštingumas 4 aukštai (arba 13.50 m) ir neviršija 5 a. (arba 16.00 m).

Techninio projekto metu, būtina užtikrinti, kad nebūtų pažeiti trečiųjų šalių interesai.

PV Gražina Meidutė