

Planavimo organizatorius: Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Vytauto g. 112, Palanga, tel. (8 460) 48705, faks. (8 460) 40217	Teritorijų planavimo dokumentas: Kunigiškių gyvenamojo kvartalo detalaus suplanavimo projekto koregavimas žemės sklype, kurio kadastrinis Nr. 2501/0017:587, Palangoje
--	--

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

4. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

4.1. Teritorijų planavimo dokumento 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.

4.2. Planavimo tikslai

Optimalios urbanistinės struktūros numatymas, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, žemės sklypo naudojimo būdo, teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas, Kunigiškių gyvenamojo kvartalo detalaus suplanavimo projekto, patvirtinto Palangos miesto savivaldybės tarybos 1995 m. kovo 22 d. sprendimu Nr. 17, koregavimas planuojamoje teritorijoje.

4.3. Pagrindiniai sprendiniai:

- Nustatomas žemės sklypo Nr. 1 naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (erdvinio objekto kodas – G1);
- Žemės sklypui NR.1 nustatomi servitutai – 207, 208. Servituto zona S1 – 100 m² (servitutai 207, 208). Servituto zona S1 naudosis inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės;
- Demontuojama 10 kV elektros oro linija (vadovaujantis "Elektros tinklų Nendrės g, Palangoje iškėlimo projektu", suderintu Palangos m. ATPS 2020-11-10). Oro linijos iškėlimas vykdomas planuojamo sklypo (kad. nr. 2501/0017:587) savininko lėšomis;
- Iš suprojektuotos Nendrės gatvės planuojama nuovaža į sklypą įrengiama, parengus gatvės techninio projekto korektūrą iki pirmo statinio projekto leidimo išdavimo;
- Nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai.

Žemės naudojimo būdų turinys nustatytas "Žemės naudojimo būdų turinio apraše", patvirtintame Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 11 d. įsakymu Nr. 3D-830/D1-920 (Žin., 2005, Nr. 14-450; 2013, Nr. 128-6536).

Statinių paskirtys atitinka STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. D1 –713, nustatytas pastatų naudojimo paskirtis.

4.4. Papildomi teritorijos naudojimo reglamento reikalavimai:

a - urbanistiniai ir architektūriniai užstatymo reglamentai

Nustatyti vadovaujantis "Kunigiškių teritorijos, Palangos miesto bendrajame plane pažymėtos kaip K6 ir K9 kvartalai, architektūrinės - urbanistinės sistemos ir kraštovaizdžio tvarkymo specialiuoju planu":

Galimas užstatymo aukštis: maksimalus pagrindinio pastato aukštis - iki 11,00 m (iki dviejų aukštų su mansarda); maksimalus pagalbinio ūkio paskirties pastatų aukštis - iki 8,00 (iki vieno aukšto su mansarda). Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" 8 priedu, nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos: statinių iki 8,5 m aukščio - ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

Pastatų tūris: gyvenamosiose teritorijose galimi ne daugiau kaip du gyvenamieji namai, kurių vienas dominuojantis, formuojantis gatvės užstatymo liniją, arba vienas gyvenamasis namas ir ne daugiau kaip du pagalbinio ūkio paskirties pastatai sklypo gilumoje. Maksimalus vieno pastato užstatymo plotas apie 180 m². Laikinių statinių statyba galima privačiuose žemės sklypuose jei neviršijama leistina žemės sklypo užstatymo tankio rodiklio reikšmė. Laikino statinio užstatymo plotas prilyginamas pastatais užstatytam plotui; planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemones ir kitus kilnojamuosius objektus/įrenginius; planuojamoje teritorijoje galimi ne mažesni kaip II-os grupės nesudėtingi statiniai, išskyrus laikinus statinius.

Fasadų apdaila: spalva, medžiagiškumas derinamas su aplinkiniu užstatymu (kontrasto ar niuanso principu); naudojamos tradicinės Žemaitijos regiono spalvos; naudojamas tinkas, įvairių rūšių apdailinės plytos, medis, akmuo.

Stogas: pastatų stogai - šlaitiniai. Spalva - tradicinė natūralaus molio čerpių spalva (rusva). Išskirtiniais atvejais stogų spalva nustatoma pagal vyraujančią kvartalo stogų spalvą. Stogo šlaito nuolydis (kampas tarp horizontalios plokštumos ir stogo šlaito plokštumos) aukščiau karnizo - ne mažesnis kaip 45°.

Sklypų aptvėrimas: sklypai nuo gatvės gali būti atitverti tik ažūrine tvora arba gyvatvore. Tvoros aukštis prie gatvės - 1,2 m.

Išorinė vaizdo reklama: įrengiama vadovaujantis Palangos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialiuoju planu, patvirtintu Palangos miesto savivaldybės tarybos 2014 m. balandžio 24 d. sprendimu Nr. T2-145.

b - teritorijos (žemės sklypų) apželdinimas

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.

c - automobilių parkavimas

Automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 "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.

d - įvažiavimas į sklypą

Iš suprojektuotos Nendrės gatvės planuojama nuovaža į sklypą įrengiama, parengus gatvės techninio projekto korektūrą iki pirmo statinio projekto leidimo išdavimo.

4.5. Teritorijos apsaugos svarbiausios kryptys

Sklypo Nr.	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos
1	<ul style="list-style-type: none">- Aerodromo apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, pirmasis skirsnis);- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Pastabos:

1. Planuojamo sklypo žemės naudojimo apribojimai yra nustatyti vadovaujantis LR „Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu“ (2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166, aktuali redakcija).

2. Žemės naudojimo apribojimai (nustatyta tvarka suprojektuotų ir pastatytų inžinerinių tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribos ir plotai) gali būti tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka.

4.6. Teritorijos tvarkymo prioritetai

Detalioju planu nustatomas žemės sklypo Nr. 1 naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (erdvinio objekto kodas – G1). Žemės sklypui NR.1 nustatomi servitutai – 207, 208. Servituto zona S1 – 100 m² (servitutai 207, 208). Servituto zona S1 naudosis inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės. Demontuojama 10 kV elektros oro linija (vadovaujantis "Elektros tinklų Nendrės g, Palangoje iškėlimo projektu", suderintu Palangos m. ATPS 2020-11-10). Oro linijos iškėlimas vykdomas planuojamo sklypo (kad. nr. 2501/0017:587) savininko lėšomis. Iš suprojektuotos Nendrės gatvės planuojama nuovaža į sklypą įrengiama, parengus gatvės techninio projekto korektūrą iki pirmo statinio projekto leidimo išdavimo. Nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai.

Žemės naudojimo būdų turinys nustatytas "Žemės naudojimo būdų turinio apraše", patvirtintame Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 11 d. įsakymu Nr. 3D-830/D1-920 (Žin., 2005, Nr. 14-450;2013, Nr.128-6536).

Statinių paskirtys atitinka STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. D1 –713, nustatytas pastatų naudojimo paskirtis.

Planuojamų žemės sklypų naudojimo būdai, privalomieji ir papildomi teritorijos naudojimo reglamento reikalavimai turi atitikti galiojančius norminius dokumentus ir nepabloginti gretimų savininkų žemės ir kito nekilnojamo turto naudojimo sąlygų, nepažeisti jų interesų.

Žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdai, užstatymo tankis ir intensyvumas, statinių aukštis, planuojamų sklypų ribos pateikiami pagrindiniame brėžinyje.

4.7. Inžinerinė infrastruktūra

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

Pagal schemą iš Palangos miesto šilumos ūkio specialiojo plano (patvirtintas Palangos miesto savivaldybės tarybos 2009-12-03 sprendimu Nr. T2-306), planuojama teritorija patenka į necentralizuoto aprūpinimo šilumos zoną. Prioritetinis kuras – gamtinės dujos.

Demontuojama 10 kV elektros oro linija (vadovaujantis "Elektros tinklų Nendrės g, Palangoje iškėlimo projektu", suderintu Palangos m. APTS 2020-11-10). Oro linijos iškėlimas vykdomas planuojamo sklypo (kad. nr. 2501/0017:587) savininko lėšomis.

Iš suprojektuotos Nendrės gatvės planuojama nuovaža į sklypą įrengiama, parengus gatvės techninio projekto korektūrą iki pirmo statinio projekto leidimo išdavimo.

4.8. Susisiekimas

Planuojama teritorija integruota į miesto susisiekimo tinklą. Į sklypą patenkama iš šiaurinėje pusėje suprojektuotos Nendrės gatvės. Iš suprojektuotos Nendrės gatvės planuojama nuovaža į sklypą įrengiama, parengus gatvės techninio projekto korektūrą iki pirmo statinio projekto leidimo išdavimo.

Automobilių statymo vietų poreikis prie numatomų statyti pastatų nustatomas pagal *STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“*.

Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 m², turi būti įrengta 1 automobilio stovėjimo vieta; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m², bet neviršija 140 m² – 2 automobilių stovėjimo vietos; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m² – 2 automobilių stovėjimo vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 m² didesniai kaip 140 m² esančiam naudingajam plotui.

Gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 140 m², turi būti įrengtos 2 automobilių stovėjimo vietos; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m² – 2 automobilių stovėjimo vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 m² didesniai kaip 140 m² esančiam naudingajam plotui.

Automobilių stovėjimui planuojamos vietos gali būti įrengiamos kiemo aikštelėse ir (arba) pastatų tūriuose - garažuose. Automobilių stovėjimo vietų skaičius bei vietos tikslinami pastatų techninių projektų rengimo metu.

4.9. Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje yra medžių. Rengiamo detaliojo plano sprendiniais numatoma išsaugoti visus teritorijoje esančius medžius. Vadovaujantis Želdinių apsaugos, vykdamas statybos darbus, taisyklių, patvirtintų LR Aplinkos ministro 2010-03-15 įsakymu Nr. D1-193, 7.9. punkto nuostatomis, statytojas privalo nekasti tranšėjų (kabelio, vandentiekio ir kanalizacijos vamzdžių ir kt. įrenginių tiesimui) arčiau kaip 3 m nuo medžio kamieno, kurio diametras didesnis kaip 15 cm, arčiau kaip 2 m, kai kamieno diametras iki 15 cm ir arčiau kaip 1,5 m – nuo krūmų, skaičiuojant atstumą nuo kraštinio stiebo, todėl parinkdami medžių tvarkymo priemonės turi būti įvertinti atstumai nuo medžio kamieno iki darbų ribos.

Vadovaujantis „Gamtinio karkaso nuostatų“ (patvirtintų LR aplinkos ministro 2014 m. sausio 7 d. įsakymu Nr. D1-22) 11 punktu, gamtinio karkaso kitos paskirties žemės sklypų tankis yra ribojamas iki 30 % ploto. Planuojamame žemės sklype leistinas užstatymo tankumas atitinka minėtų nuostatų reikalavimus.

Planuojama teritorija patenka į degraduotos gamtinio karkaso teritorijos zoną (žr. Planuojamos teritorijos schema ant Palangos miesto bendrojo plano gamtinio karkaso brėžinio).

Planuojamoje teritorijoje numatoma veikla niekaip neįtakos gamtinio karkaso pakitimų.

Želdiniai ir jų tvarkymas sklypuose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninių projektų rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2007-12-28, Nr.137-5624; pakeitimas 2014-01-14, Nr. D1-36).

4.10. Detaliojo plano sprendinių atitikimo galiojantiems teritorinio planavimo dokumentams įvertinimas

Pagal Palangos miesto bendrojo plano (patvirtintas Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008-12-30 sprendimu Nr. T2-317) sprendinius, planuojama teritorija patenka į **K6** kvartalo teritoriją - **kurorto centras, kurorto pacentriai**. Vyraujantys teritorijos požymiai: mišrios kurorto centro ir kurorto pacentrių teritorijos, kurioms keliami ypatingi reikalavimai pastatų ir viešųjų erdvių architektūrai. Vyrauja gyvenamoji, komercinė, visuomeninė veikla.

Šiai teritorijai nustatyti sprendiniai:

- galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai (G Kodas; Indeksas): gyvenamosios teritorijos (tp6; G), visuomeninės paskirties teritorijos (tp7; V), komercinės paskirties objektų teritorijos (tp9; K), inžinerinės infrastruktūros teritorijos (tp10; I), rekreacinės teritorijos (tp13; R), bendro naudojimo teritorijos (tp11; B);
- maksimalus pastatų aukštingumas – iki 3 aukštų (kvartale K6);
- maksimalus užstatymo intensyvumas gyvenamos paskirties sklypuose – iki 1,0.

Rengiamo „Kunigiškių gyvenamojo kvartalo detalaus suplanavimo projekto koregavimo žemės sklype, kurio kadastrinis Nr. 2501/0017:587, Palangoje“ sprendiniai neprieštarauja ir atitinka Palangos miesto bendrojo plano sprendinius planuojamoje teritorijoje.

4.11. Paminklosauginiai reikalavimai

Planuojamoje teritorijoje, vertinant paminklosauginiu aspektu, saugotinių vertybių ar jų fragmentų nėra. Planuojamoje teritorijoje nėra registruotų kultūros vertybių, kurios būtų paskelbtos saugomomis pagal LR Kultūros ministro įsakymą (LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 10 str. 4 d., Žin., 2004, Nr. 153-5571), ir pats sklypas nepatenka į registruotų kultūros vertybių teritoriją ar apsaugos zonas.

Pareigos	Vardas, pavardė	Kvalifikacijos atestato Nr.	Parašas
Teritorijų planavimo vadovas	Aurimas Gečas	TPV 0015	