

PALANGOS MIESTO CENTRINĖS DALIES DETALIOJO PLANO
KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPUOSE MAIRONIO G. 23, 25, PALANGOJE

SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliojo planavimo organizatorius - Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Vytauto g. 112, Palanga. Tel. 8-460-48705, e. paštas: administracija@palanga.lt; www.palanga.lt.

Detaliojo planavimo iniciatorius - UAB „Palangos tauras“.

Detaliojo plano rengėjas – UAB „Neoforma“, Baltijos pr. 123 – 45, 93224 Klaipėda, tel. (8 657) 63323, el. p. info@neoforma.lt

Planuojama teritorija – žemės sklypai Maironio g. 23, 25, Palanga, bendras plotas - 0,1631 ha.

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, numatyti priemones gamtos ir nekilnojamajam kultūros paveldui išsaugoti ir naudoti.

Planavimo tikslai: optimalios urbanistinės struktūros numatymas, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, žemės sklypų ribų ir plotų keitimas, teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas, Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano, patvirtinto Palangos miesto tarybos 2000 m. gegužės 25 d. sprendimo Nr. 32 1 punktu, koregavimas žemės sklypuose Maironio g. 23, 25, Palangoje.

Planavimo pagrindas - Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020-02-12 įsakymas Nr. A1-166 „Dėl Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimo žemės sklypuose Maironio g. 23, 25, Palangoje“.

- 2020-02-17 pasirašyta Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. 12 - DP.

- Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020-02-19 įsakymu Nr. A1-216 patvirtinta planavimo darbų programa

Detalusis planas parengtas vadovaujantis:

1. Palangos miesto savivaldybės administracijos 2020-03-10 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG134507.
2. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2020-03-09 teritorijų planavimo sąlygomis REG134388.
3. Uždaroji akcinė bendrovė „PALANGOS VANDENYS“ 2020-02-27 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG133262.
4. Viešoji įstaiga Transporto kompetencijų agentūra 2020-03-04 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG133894.
5. Telia Lietuva, AB, 2020-03-09 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG134344.
6. Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2020-03-03 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG133771.
7. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2020-03-10 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG134592.
8. AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2020-02-28 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG133354.
9. Aplinkos apsaugos agentūros 2020-02-27 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG133237.

Šiuo detaliojo plano koregavimo atveju taikoma supaprastinta viešinimo procedūrų tvarka.

Detaliojo plano rengimo proceso etapai:

1 etapas – parengiamasis etapas.

2 etapas – rengimo etapas:

- esamos būklės įvertinimas; bendrųjų sprendinių formavimas; sprendinių konkretizavimas.

3 etapas – baigiamasis etapas:

- detaliojo plano sprendinių viešinimas; detaliojo plano derinimas Teritorijų planavimo komisijoje; detaliojo plano tikrinimas teritorijų planavimo valstybinę priežiūrą atliekančioje institucijoje; detaliojo plano tvirtinimas ir registravimas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre.

Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimo žemės sklypuose Maironio g. 23, 25, Palangoje, sprendiniai rengiami vadovaujantis atitinkamų institucijų pateiktomis teritorijų planavimo sąlygomis, planavimo darbų programa, esamos būklės bei galiojančių teritorijų planavimo dokumentų analize ir parengta koncepcija.

Detalioju planu numatoma keisti teritorijos naudojimo reglamentus, nekeičiant žemės naudojimo būdo. Teritorijos naudojimo kryptis (gyvenamoji) atitinka Palangos miesto bendrojo plano bei Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano sprendinius. Užstatymo tipas (sodybinis užstatymas) TPDRIS sistemoje bus nurodomas kaip vienbutis ir dvibutis užstatymas - vd (pagal TP erdvinių duomenų specifikaciją).

Kampų koordinatės, sklypų ribos ir dydžiai, specialiųjų sąlygų apriboti plotai tikslinami atliekant kadastrinius matavimus.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą (lieka galioti esamos, įregistruotos Registrų centre, apriboti plotai tikslinami kadastriniais matavimais):

Žemės sklypas Nr. 1 (Palanga, **Maironio g. 23**, kadastro Nr. 2501/0027:139):

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas 0.0795 ha
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas - 0.023 ha
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas - 0.0795 ha
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas - 0.007 ha
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas - 0.0017 ha
- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas - 0.0022 ha

Žemės sklypas Nr. 2 (Palanga, **Maironio g. 25**, kadastro numeris 2501/0027:240):

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas – 0.0042 ha
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas – 0.0067 ha
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas – 0.0003 ha
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas - 0.0836 ha (ši apsaugos zona sklype nebuvo įregistruota);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas 0.0836 ha (ši apsaugos zona sklype nebuvo įregistruota).

Minėtų specialiųjų sąlygų nustatymo pagrindas:

- Pagal Palangos I, II, III, Šventosios, Nemirsetos ir Palangos nuotekų valymo įrenginių Vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų specialųjį planą, patvirtintą Tarybos 2008-08-28 sprendimu Nr. T2-229, planuojama teritorija patenka į Palangos m. vandenviečių SAZ 3-ąją juostą.

- Pagal žemės sklypo Liepojos pl. 1 detalųjį planą, planuojami sklypai patenka į aerodromo apsaugos zoną D – žemės ir (ar) vandens paviršiaus plotas nuo aerodromo apsaugos zonos C krašto iki linijos, nutolusios nuo KTT išilginės ašies ir KTT slenksčio 5,1 kilometro atstumu. Nesuderinus su Transporto kompetencijų agentūra ir (ar) Lietuvos kariuomenės vadu, apsaugos zonoje D draudžiama statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, kurių aukštis aerodromo žemiausio KTT slenksčio altitudės atžvilgiu yra 45 metrai ir didesnis.

– Pagal sklypuose arba gretimybėse esančius inžinerinius tinklus.

Sprendinių atitikimas galiojančius planavimo dokumentus

Palangos miesto bendrasis planas

Pagal galiojančio Palangos miesto bendrojo plano pagrindinį brėžinį, planuojamas žemės sklypas patenka į P7 teritoriją (funkcinę zoną), numatomą modernizuoti. Joje numatyta vidutinio užstatymo intensyvumo mišrios gyvenamosios teritorijos. Bendrojo plano sprendiniai leidžia maksimalų užstatymo intensyvumą – 0,6, maksimalų pastatų aukštumą – iki 3 aukštų. Detaliojo plano sprendiniai tam neprieštarauja.

Pagal Kultūros vertybių, švietimo, sveikatos ir kultūros infrastruktūros brėžinį, Plėtros prioritetu brėžinį, Teritorijų rezervavimo visuomenės poreikiams brėžinį, planuojamoje teritorijoje ir gretimybėse jokie objektai nenumatyti.

Pagal Susisiekimo sistemos ir Inžinerinės infrastruktūros brėžinius, sklypo gretimybėse visa infrastruktūra - esama (inžineriniai tinklai bei D kategorijos Maironio gatvė). Planuojamų sklypų tinklai jau yra prijungti prie magistralinių miesto tinklų. Esami įvažiavimai, įėjimai – lieka iš Maironio gatvės. Taip pat galimas patekimas į žemės sklypą Maironio g. 25 iš šiaurinėje gretimybėje esančios (planuojama 5 m pločio D kategorijos) gatvės. Detalusis planas neprieštarauja bendrojo plano infrastruktūros sprendiniams.

Pagal Gamtinio karkaso su valstybinės reikšmės miškų plotais brėžinį, sklypai Maironio g. 23, 25 patenka į degraduotas gamtinio karkaso teritorijas. Detaliojo plano sprendiniai nekeičia sklypuose esamos veiklos, nekeičia privalomo želdinių kiekio - kiekviename sklype 25 % ir bendrajam planui neprieštarauja.

Pagal Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613, buvęs kodas U2) **nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialųjį planą**, patvirtintą LR Kultūros ministro 2016-04-11 įsakymu Nr. IV-309, sklypai Maironio g. 23, 25 nepatenka į minėtu specialiuoju planu nustatytas apsaugos zonas (zona VI.1 lieka gretimybėje). Detalusis planas neviršija specialiuoju planu gretimybėse leidžiamo pastatų aukščio (iki 2a + M / iki 12 m), Planuojant istorinis gatvių tinklas ir gatvių parametrai nekeičiami. Taip pat nenumatoma keisti plokščio teritorijos reljefo.

Palangos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialusis planas planuojamoje teritorijoje (I zona. Urbanizuotos teritorijos) leidžia labai mažus, mažus ir vidutinius reklamos plotus. Detalusis planas jokių vizualinės informacijos ar reklamos plotų nenumato ir specialiajam planui neprieštarauja.

Palangos miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas. Planuojami sklypai prijungti prie centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų. Detalusis planas esamos padėties nekeičia ir minėtam specialiajam planui – neprieštarauja.

Laikinių statinių ir prekybos įrenginių vietų išdėstymo palangos mieste specialusis planas. Detalusis planas jokių laikinių statinių ir prekybos įrenginių nenumato ir specialiajam planui neprieštarauja. Tačiau specialiuoju planu leidžiama nagrinėti laikinių statinių ir prekybos įrenginių atsiradimą sklypuose.

Palangos miesto šilumos ūkio specialusis planas. Pagal šį planą žemės sklypai Maironio g. 23, 25 patenka į necentralizuoto aprūpinimo šiluma zoną, kurioje prioritetas kuras – gamtinės dujos. Detaliojo plano sprendiniai tam neprieštarauja. Sklypuose esantys namai – prijungti prie dujotiekio tinklų.

Palangos I, II, III, Šventosios, Nemirsetos ir Palangos miesto nuotekų valymo įrenginių Vandenviečių **sanitarinių apsaugos zonų specialusis planas.** Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja šiam planui: numatoma (esama) veikla vandenvietės SAZ 3-ojoje juostoje leidžiama. Veiklos, kurios draudžiamos pagal Specialiasias žemės naudojimo sąlygas, nenumatomos. Sklypams nustatytas apribojimas: 120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos.

Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Palangos miesto **transporto organizavimo ir gatvių raudonųjų linijų specialiajam planui (rengiamam)**. Gretimybėse numatyta D kategorijos Maironio gatvė ir šiaurinėje gretimybėje – siaura, 5 m pločio D kategorijos gatvė – esamos, jokie jų parametrai nekeičiami.

Pagal žemės sklypo **Liepojos pl. 1 detalųjį planą** sklypams nustatyta specialioji žemės naudojimo sąlyga - aerodromo apsaugos zonos.

Detaliojo plano sprendiniai koreguoja **Palangos miesto centrinės dalies detalųjį planą**. Pagal šį teritorijų planavimo dokumentą, paliekama esama statybos linija. Tačiau, jei būtų griauinamas gerokai

priartėjęs prie gatvės gyvenamas namas Maironio g. 25, naujai statomo namo fasadą būtina patraukti iki vizualinės, susiformavusios gatvės užstatymo linijos. Kiti naudojimo reglamentai keičiami ar nustatomi neprieštaraujant teisės aktams bei aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams.

Nagrinėjamame kvartale, palei Maironio gatvės vakarinę gretimybę, visuose likusiuose sklypuose koreguotas Palangos miesto centrinės dalies detalusis planas, padidinti užstatymo parametrai. Rengiamas detalusis planas nustatytų sprendinių neįtakos, bet atsižvelgs į šiuos detaliuosius planus: Teritorijos tarp Žvejų g., Maironio g., Gėlių a. ir pravažiavimo, Palangoje, detalusis planas; Žemės sklypo Maironio g. 21A detalusis planas; Žemės sklypo Kastyčio g. 19A (kadastrinis Nr. 2501/0027:344), Palangoje, detalusis planas.

Gaisrinė sauga.

Sklypuose statomų pastatų gaisrinė sauga, pagal pastatų paskirtis, turi atitikti STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“ bei Gaisrinės saugos normas teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintas LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312. Rengiant techninius projektus, statinių statybos vietos turi būti tikslinamos išlaikant privalomus atstumus priklausomai nuo pastatų ugniai atsparumo klasės. Statinius išdėstyti sklype vadovaujantis Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklėmis, patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2011 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-64, bei Statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 ir 9 priedais.

Privalomas įvažiavimas į sklypus – 3 m pločio - pakankamas įvažiuoti gaisrinei technikai. Rengiant techninius projektus būtina užtikrinti priešgaisrinių ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonių privažiavimą iki pastatų ne tolimesniu kaip 25 m atstumu. Gaisrų gesinimui bus naudojami UAB „Palangos vandenys“ hidrantai: Maironio gatvėje, už 45 metrų esantis hidrantas Nr. 177C bei Maironio/Kastyčio gatvių sankryžoje, už 60 metrų esantys hidrantai Nr. 11A ir Nr. 15 (įrengtas šulinyje/ kameroje).

Inžinerinė infrastruktūra.

Detaliajame plane išnagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis būdai. Konkretus teritorijos aprūpinimas inžinerinėmis komunikacijomis, tikslios įvažiavimų bei automobilių pastatymo vietos, tinklų apsaugos zonos ir servitutai, visi tikslesni susisiekimo komunikacijų ir inžinerinių tinklų parametrai, sprendžiami techninių projektų rengimo metu pagal galiojančių teisės aktų reikalavimus, pagal institucijų išduotas prisijungimo sąlygas.

Kadangi teritorija visiškai įsisavinta inžineriniu požiūriu, atskira teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis būdų schema nerengiama.

Susisiekimas.

Įvažiavimai į sklypus – esami, iš D kategorijos Maironio gatvės (RL-pagal RL SP). Iš privažiavimo šiaurinėje gretimybėje (numatomos 5 m pločio D kategorijos gatvės) taip pat galimas patekimas į žemės sklypą Maironio g. 25. Įvažiavimų vieta gali būti tikslinama rengiant techninius projektus. Įvažiavimų plotis (3 m) turi užtikrinti priešgaisrinių ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonių privažiavimą iki pastatų.

Automobilių statymą privaloma spręsti sklypų ribose ant kietos dangos, stoginėje arba garaže, neatmetant galimybės įrengti požeminę automobilių stovėjimo aikštelę. Sprendžiant automobilių parkavimą būtina užtikrinti, kad nebus padaryta žala gamtos ištekliams, dirvožemiui, kad nebūtų pažeisti trečiųjų asmenų interesai, kad būtų išlaikomi normuoti atstumai.

Inžineriniai tinklai.

Rengiant pastatų techninius projektus, visi sklype esami ar planuojami tinklai privalo būti prijungti prie miesto magistralinių tinklų pagal institucijų išduotas projektavimo sąlygas. Visiems tinklams taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą.

Rengiant techninius projektus, numatant atlikti pakeitimus inžinerinių komunikacijų trasose, tam privaloma gauti atitinkamų institucijų (tinklų savininkų) sąlygas ir jomis vadovautis. Paklojus naujas komunikacijų linijas ar iškėlus esamas (nenaudojamas), būtina atstatyti dangas ir želdinius.

Esant skirtingiems inžinerinių tinklų ir žemės sklypų savininkams, servitutai bus nustatomi vadovaujantis Lietuvos Respublikos Civiliniu kodeksu. Tinklams tiesiti reikalingi servitutai nustatomi

sudarant neatlygintinas ir neterminuotas sutartis su žemės savininkais ar valdytojais Civilinio kodekso nustatyta tvarka. Visas sutarties sudarymo ir įregistravimo išlaidas dengia suinteresuotas asmuo.

Servitutai galioja esamų skirstomųjų elektros ir dujų tinklų apsaugos zonų ribose.

Elektros tinklai – esami. Elektros linijų apsaugos zonų ribose būtina vadovautis LR Elektros energetikos įstatymu bei Elektros tinklų apsaugos taisyklėmis.

Dujotiekių tinklai – esami. Dujotiekių apsaugos zonų ribose būtina vadovautis Gamtinių dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklėmis.

Vandentiekis ir nuotekos – esami V ir F įvadai, prijungti prie centralizuotų tinklų Maironio gatvėje. Lietaus nuotekos taip pat gali būti prijungtos prie minėtoje gatvėje esančių L tinklų, tačiau detaliojo plano sprendiniai to neprojektuoja. Planuojamuose sklypuose esantys nelaidūs paviršiai šiuo metu – tik pastatų stogai. Jų plotai gana nedideli, todėl lietaus vandenį siūloma natūraliai sugerdinti į gruntą. Rengiant techninius projektus, būtina užtikrinti, kad nebus pažeisti trečiųjų asmenų interesai. Žemės paviršius turi būti suprofiluotas taip, kad vanduo į gretimą sklypą netekėtų. Lietaus ir paviršiniai vandenys negali būti nuvedami į buitinių nuotekų tinklus.

Gaisrų gesinimui bus naudojami UAB „Palangos vandenys“ hidrantai: Maironio gatvėje, už 45 metrų esantis hidrantas Nr. 177C bei Maironio/ Kastyčio gatvių sankryžoje, už 60 metrų esantys hidrantai Nr. 11A ir Nr. 15 (įrengtas šulinyje/ kameroje).

Telekomunikacijų tinklai – esami. Šių tinklų apsaugos zonose vadovautis LR Elektroninių ryšių įstatymu, Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklėmis. Rengiant techninius projektus, telekomunikacijų tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais ar į gatvės važiuojamąją dalį. Priešingu atveju būtina numatyti šių tinklų iškėlimo trasas, einančias nuo artimiausio ryšių kabelių kanalų šulinio.

Pastatų šildymui prisijungta prie dujotiekių trasos. Taip pat galima naudoti elektros energiją. Rengiant techninius projektus, vadovautis LR Atsinaujinančių išteklių energetikos įstatymu (2011-05-12 Nr. XI-1375). Planuojamoje teritorijoje rekomenduojama maksimaliai išnaudoti alternatyvias energijos gavimo rūšis. Projektuojant, statant pastatus, sklypų savininkai ir/ar vystytojai elektros gamybai, pastatų šildymui (vėsinimui) ir karšto vandens ruošimui galėtų naudoti žemės, oro ar saulės energiją (įrengiant įvairius šilumos siurblius, saulės kolektorius ar kitas panašias sistemas). Nauji pastatai turi atitikti atsinaujinančių išteklių energijos naudojimo reikalavimus.

Visuomenės ir aplinkos apsauga.

Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius būtina laikytis pagrindinių principų: nedaryti neigiamos įtakos aplinkai ir visuomenei bei nepažeisti trečiųjų asmenų interesų. Planuojamuose sklypuose numatoma veikla pati savaime yra netarši, tačiau aplinkos ir visuomenės apsaugai nustatomos svarbiausios apsaugos kryptys ir tvarkymo prioritetai:

- Vadovaujantis higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, detaliuoju planu numatomi nauji pastatai ar rekonstruojami esami turi būti suprojektuoti ir pastatyti taip, kad juose ir šalia jų esančių žmonių girdimo triukšmo lygis nekeltų grėsmės jų sveikatai ir atitiktų komfortines aplinkos sąlygas. Pagal Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-03-20 įsakymą Nr. A1-321, planuojant sklypuose statybos, remonto, montavimo darbus, privaloma ne vėliau kaip prieš 7 kalendorines dienas iki šių darbų pradžios pateikti raštu Palangos miesto savivaldybės administracijai informaciją apie triukšmo šaltinių naudojimo vietą, planuojamą triukšmo lygį ir jo trukmę per parą, triukšmo mažinimo priemones.
- Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygos, kurias jie turėjo iki statybos pradžios, galėtų būti pakeistos tik pagal normatyvinių statybos techninių dokumentų ir normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų nuostatas (pagal Lietuvos Respublikos Statybos įstatymo (2001-11-08, Nr. IX-583) 6 straipsnio 4 punktą).
- Statiniai sklypuose turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai, išlaikant normuotus priešgaisrinius ir insoliacinius atstumus. Šis reikalavimas netaikomas esamiems, Registrų centre įregistruotiems statiniams. Atstumas nuo pastatų iki žemės sklypų ribų nustatomas nuo kiekvieno skirtingą aukštį turinčio pastato ar jo dalies. Sklypuose statiniai statomi vadovaujantis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" 8 ir 9 priedais.

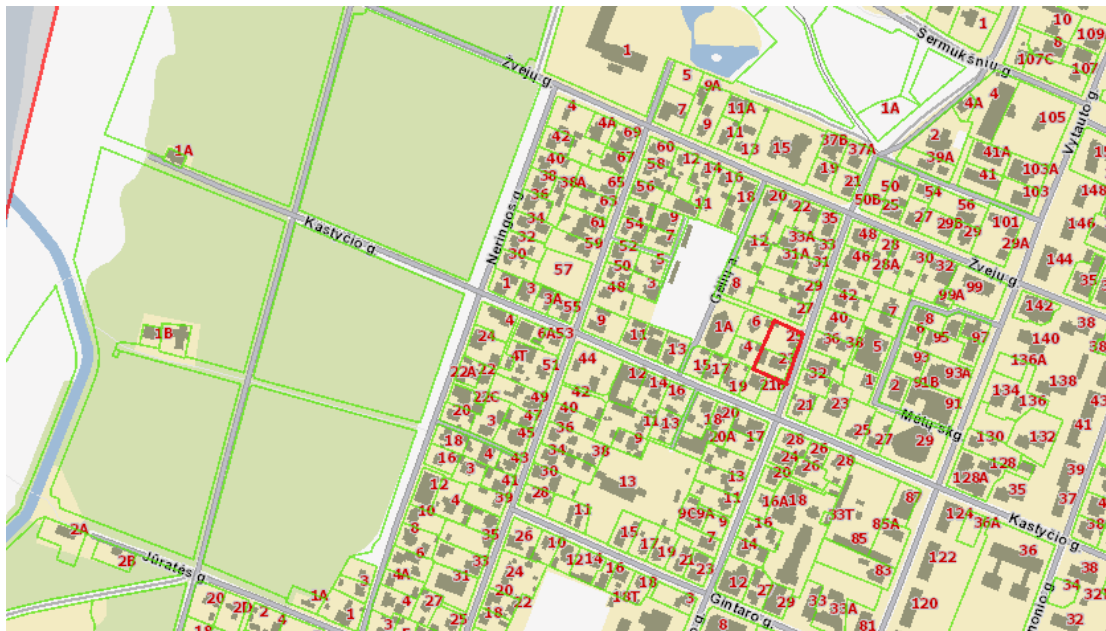
- Vanduo nuo stogų ir kietųjų dangų surenkamas savo sklypuose, nenuvedant jo į kaimyninius sklypus.
- Vykiant bet kokią statybos rūšį, statybai ir apdailai gali būti naudojamos tik Lietuvos Respublikoje sertifikuotos statybinės medžiagos.
- Planuojamai teritorijai apželdinti naudoti alergijos nesukeliančią ir toksinio poveikio sveikatai neturinčią augaliją.
- Planuojamuose sklypuose kuriant saugią gyvenamąją aplinką, detaliojo plano sprendiniai užtikrina visumą priemonių: triukšmo, kitų kenksmingų fizikinių veiksnių ribojimas, pakankamas tinkamo geriamojo vandens kiekis, sveikatai kenksmingų atliekų likvidavimas, teritorijos apželdinimas alergijos nesukeliančia ir toksinio poveikio sveikatai neturinčia augalija, tinkamų higienos sąlygų ir režimo teritorijoje sudarymas.
- Pagal Palangos I, II, III, Šventosios, Nemirsetos ir Palangos nuotekų valymo įrenginių Vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų specialųjį planą, patvirtintą Tarybos 2008-08-28 sprendimu Nr. T2-229, planuojama teritorija patenka į Palangos m. vandenviečių SAZ 3-ąją juostą. Detaliojo plano sprendiniai nenumato šioje juostoje draudžiamų veiklų.
- Sklypai patenka į degraduotas gamtinio karkaso teritorijas, todėl, vykiant statybas ir veiklą sklypuose, būtina taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus.
- Planuojamas sklypas nepatenka į „NATURA 2000“ teritorijų ribas ir jų apsaugos zonas bei juostas, į valstybinės reikšmės miškų plotus. Saugomų gamtos objektų planuojamuose sklypuose ir gretimybėse nėra. Todėl visais šiais aspektais papildomų apribojimų nenumatoma.
- Sklype Maironio g. 25 augantys medžiai (akacija ir uosis) atitinka kriterijus, pagal kuriuos šie medžiai priskiriami saugotiniams. Detaliuoju planu jų šalinimas nenumatomas.
- Planuojami sklypai patenka į visiškai užstatytą teritoriją, todėl gruntai netyrinėti naudingųjų iškasenų požiūriu, siekiant nustatyti galimus telkinius. Pagal Lietuvos geologijos tarnybos duomenų bazę, planuojamoje teritorijoje nėra registruotų naudingųjų iškasenų telkinių. Planuojamų pastatų inžineriniai geologiniai tyrimai bus atliekami rengiant techninius projektus.
- Statybų metu susidariusios statybinės atliekos tvarkomos, rūšiuojamos bei nustatyta tvarka išvežamos iš teritorijos pagal 1998-06-16 LR atliekų tvarkymo įstatymą Nr. VIII-787 (įstatymo redakcija nuo 2003-01-01) bei Atliekų tvarkymo taisyklės, patvirtintos LR Aplinkos ministro 1999 m. liepos 14 d. įsakymu Nr. 217 (LR Aplinkos ministro 2011 m. gegužės 3 d. įsakymu Nr. D1-368 redakcija).
- Statybinės medžiagos negali būti sandėliuojamos už sklypų, kuriuose vykdomos statybos, ribų.
- Nuotekos tvarkomos vadovaujantis Nuotekų tvarkymo reglamentu (LR aplinkos ministro 2007-10-08 įsakymu Nr. D1-515 išdėstytas nauja redakcija). Planuojamos teritorijos paviršinės nuotekos tvarkomos vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu LR aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. D1-193.
- Buitines atliekas numatoma rūšiuoti ir kaupti sandariuose konteineriuose, kurie pastatomi sklypų ribose, gerai privažiuojamose vietoje, ant kietos dangos. Konteinerių vieta sprendžiama rengiant techninius projektus. Pagal sutartis su specialiomis įmonėmis konteineriai išvežami į buitinių atliekų surinkimo vietas.
- Sklypuose turi būti numatytas derlingojo žemės sluoksnio nuėmimas ir saugojimas taip, kad vykiant statybos darbus, jis nebūtų užterštas ir užtvindytas.
- Rengiant techninius projektus, vadovautis Specialiosiomis žemės naudojimo sąlygomis. Šios nustatytos sąlygos gali keistis, pasikeitus teisės aktams, kurių pagrindu sąlygos nustatomos.


Esamo ir planuojamo užstatymo urbanistinė analizė

Planuojami žemės sklypai Maironio g. 23, 25 yra Palangos miesto centrinėje dalyje, apie 800 m nuo jūros, kvartale tarp šių gatvių: Maironio, Kastyčio, Žvejų ir Gėlių a.

Pagal Palangos miesto bendrąjį planą šioje teritorijoje numatyta vidutinio užstatymo intensyvumo mišrios gyvenamosios teritorijos.

Faktiškai visa Palangos miesto centrinė dalis yra užstatyta, neužstatyti sklypai – tik retos išimtys.



 - Planuojama teritorija

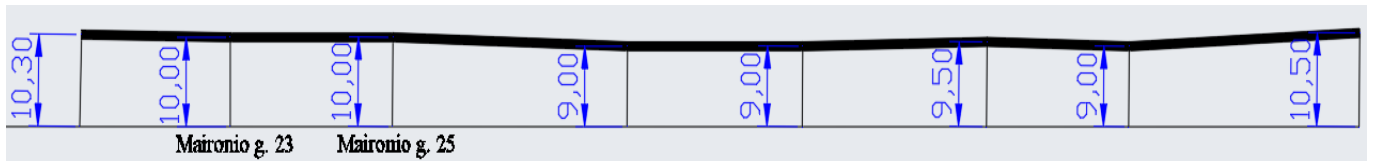
Atlikta planuojamų sklypų ir visoje Maironio gatvėje esančių gyvenamųjų namų urbanistinė analizė (tipologijos, mastelio, užstatymo tipo, pastatų proporcijų, medžiagiškumo aspektais). Įvertinta ne tik esama padėtis, bet ir Palangos centrinėje dalyje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai

Detalioju planu nustatomi urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai užtikrins sklypuose numatomų naujų pastatų šiuolaikiškumą, projektuojant kompleksiskai, išlaikant vieningą architektūrinę stilišką, užtikrinant pastatų kompozicinį ryšį (mastelio, proporcijų, medžiagiškumo, spalvinio sprendimo darną) tarpusavyje bei su gretimybėmis.

Tipologija, mastelis, pastatų proporcijos, medžiagiškumas (objektų grupavimas, remiantis jų panašumais pagal pasirinktus kriterijus). Visoje Maironio gatvėje dominuoja vienbučiai, dvibučiai gyvenamieji namai. Pastatai skiriasi ir gali būti grupuojami pagal statybos laikotarpį, medžiagiškumą, pastatų proporcijas. Pagrindinis bruožas, jungiantis faktiškai visus pastatus - tai šlaitiniai stogai, kurių šlaitų polinkio kampas – artimas 45° .

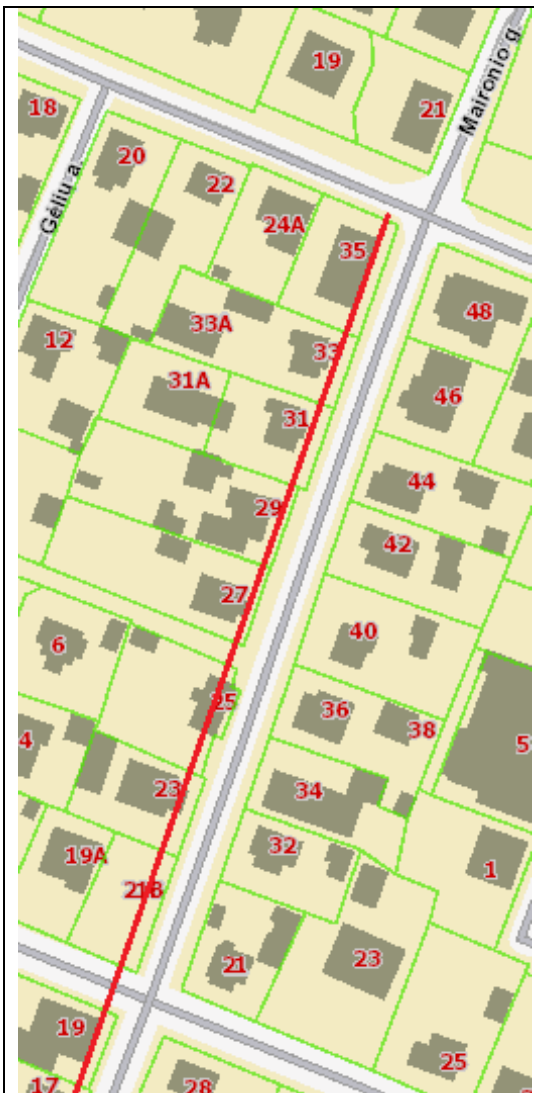


Aukščių išsklotinė:



Nagrinėjamame kvartale, palei Maironio gatvės vakarinę gretimybę, visuose likusiuose sklypuose koreguotas Palangos miesto centrinės dalies detalasis planas ir padidinti užstatymo parametrai. Tačiau detalieji planai nesiekė kvartalo kontekstualumo pagal pastatų aukštį - numatyti leistini aukščiai nuo 9 m iki 10,5 m, net 11,2 m.

Palangos miesto bendrasis planas nagrinėjamoje vietoje leidžia pastatus iki 3 aukštų. Atsižvelgiant į gretimybes, įvertinus šilto namo stogo konstrukciją, pastatų pamatų aukštį, detaliuoju planu nustatomi aukščio apribojimai: iki 2a + M / iki 10 m. (esamas namo Maironio g. 23 aukštis – 9,18 m). Didesnis namo aukštis leidžia patogų patalpų aukštį mansardoje, nemažinant stogo nuolydžio kampo. Toks aukštis nesudaro galimybių virš mansardinio aukšto įrengti papildomas patalpas.



Užstatymo tipas. Maironio gatvė - pilnai susiformavusi ir užstatyta gyvenamaisiais namais bei jų priklausiniais. Visi gyvenamieji namai stovi arti prie gatvės, fasadais orientuoti lygiagrečiai gatvei, tokiu būdu suformuojant aiškia užstatymo liniją (su nežymiais nukrypimais). Gerokai priartėjęs prie gatvės – gyvenamas namas Maironio g. 25, kurio fasadas sutampa su šaligatvio kraštu. Jei šis namas būtų griaunamas ir statomas kitas, namo fasadą būtina patraukti iki vizualinės, susiformavusios užstatymo linijos.

Dauguma priklausinių pastatyti sklypų gilumoje, labai arti prie sklypų ribų. Planuojamame sklype išlaikomas toks užstatymo tipas ir suformuota užstatymo linija.

Gatvėje vyrauja žemos, labiau dekoratyvinės, nei apsauginės tvoros. Tvorų sprendimuose dominuoja įvairovė: iš seniau likusios tinklinės, kurios palei gatvę apželdintos gyvatvorėmis, medinės dažytos, kaltinės. Daugumos sklypų ribos aptvertos tvoromis iki 1.5 metrų aukščio. Toks sklypo ribų žymėjimas nustatomas ir šiuo detaliuoju planu.

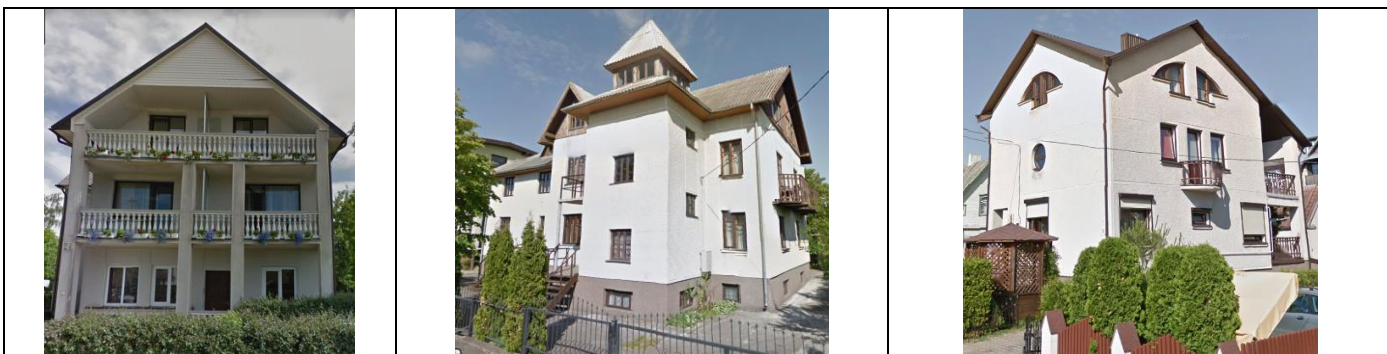
Maironio gatvėje senesnio laikotarpio pastatams būdingi smulkesni tūriai, verandos, suskaidyti visi langai, dominuoja mediniai fasadai. Priklausinių tūriai atskirti nuo gyvenamojo namo ir išdėstyti sklypų gilumoje:



Panašu, kad šie pastatai nebeatitinka dabartinių poreikių gyventi erdvesnėse patalpose bei dalį patalpų nuomoti poilsui. Siekiant įrengti papildomas patalpas, prie namų pristatomi ivairūs priestatai ar pakeičiamas stogo nuolydis. Dėl šios priežasties pakinta pastatų proporcijos, prarandamas stilius:



Vėlesnio laikotarpio pastatai išsiskiria savo didžiuliais gabaritais, stiliaus ir kontekstualumo stoka:



Pagal urbanistinę analizę nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai, architektūriniai ir urbanistiniai reikalavimai, želdinių sprendiniai, kurie nurodyti Pagrindiniame brėžinyje.

Pagal šį teritorijų planavimo dokumentą parengti pastatų techniniai projektai, sutvarkyta aplinka ir pastatyti statiniai privalo atitikti visuomenės sveikatos saugos teisės aktų reikalavimus.

Detalusis planas atitinka statybos normas ir taisykles, ekologinius, higieninius ir priešgaisrinius reikalavimus. Parengtame detalajame plane teisės aktai taikomi atsižvelgiant į visus šiuo metu galiojančius jų pakeitimus.

Atestato Nr.	UAB „Neoforma“ www.neoforma.lt			Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Maironio g. 23, 25, Palangoje	
A747	Architektas	Lauras Ruseckas		Sprendinių aiškinamasis raštas	
	Projektuotoja	Daiva Mačikėnienė			
DTP	Planavimo iniciatorius: UAB “Palangos tauras”			DTP-20-03	Lapas 9 Lapų 9