

**PALANGOS MIESTO CENTRINĖS DALIES DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS**  
**ŽEMĖS SKLYPE PLYTŲ G. 15, PALANGOJE**  
**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS**

**Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai:** detalizuojant Palangos miesto bendrajame plane nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus, suplanuoti optimalų planuojamosios 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, teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas, Palangos miesto tarybos 2000 m. gegužės 25 d. sprendimo Nr. 32 1 punktu patvirtinto Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas planuojamoje teritorijoje.

**Planavimo pagrindas:** Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas 2019-01-07 d. Nr. A1-11.

**Teritorijos naudojimo svarbiausios kryptys:**

Įvertinus gautas planavimo sąlygas, planavimo organizatoriaus pageidavimus, planuojamos teritorijos urbanistines-architektūrines sąlygas, gamtos vertybių apsaugą, įvertinant Palangos miesto bendrąjį planą (2008), planuojamoje teritorijoje adresu Plytų g. 15, Palangoje numatoma:

- Nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai, nekeičiant sklypo ploto (750 m<sup>2</sup>), pagrindinės žemės naudojimo paskirties.
- Detaliojo plano sprendiniais numatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (esama), naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV), naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorijos (G1) (esama). Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas.
- Numatomi tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai, numatant esamų statinių rekonstravimą ir išplėtimą.

**Teritorijos tvarkymo prioritetai:**

Detalioju planu planuojamoje teritorijoje numatomi:

- Sklype numatoma esamų statinių rekonstrukcija, ir išplėtimas.
- Maksimalus leistinas pastatų aukštis esamas. Gyvenamo namo - 2a+ mansarda - iki 9.50 m (esamas pastato aukštis). Ūkinio pastato ir garažo - 1a+ mansarda - iki 7,5 m (esamas pastato aukštis).
- Esamo ir planuojamo užstatymo urbanistinė analizė. Sklypo užstatymo ir intensyvumo keitimas.

Planuojamas sklypas yra miesto centrinės Palangos dalies Unik. Nr. 12613 vizualinės apsaugos zonoje, rytinėje Plytų gatvės ir pietinėje Ronžės gatvių išklotinėse. Palangos centrinės dalies detaliojame plane sklypui suteikta numeracija - Nr. 46. Šioje teritorijoje numatyta naudoti paskirtis – gyvenamoji, rekreacinė. Visame kvartale, kaip ir planuojamame sklype vyraujantis pastatų tipas pagal pastatų paskirtį – gyvenamosios paskirties (vieno, dviejų butų ) gyvenamieji pastatai. Gyvenamieji pastatai taisyklingai išdėstyti šalia gatvių, formuojančių kvartalo Nr. 46 vientisą užstatymo liniją. Kiekvienas pastatas turi ūkinį – pagalbinį pastatą, kuris patalpintas sklypo gilumoje. Vyraujantis kvartalo užstatymo tipas - sodybinis, atskirai stovintys pastatai. Savo masteliu kvartalo užstatymas formuoja kiliminį – sodybinį užstatymą, kur vyraujantis

pastatų aukštis vienas, du aukštai su mansarda. Vyraujantys statybos metai – 6 - 8 dešimtmetis. Patvirtintas Palangos centrinės dalies detalusis planas nustatė šiame kvartale esančioms gyvenamoms sodyboms sekancius tvarkymo reglamentus: -esamų ūkinių pastatų užstatymo plotas ir tūris nedidinami; - atskirai stovinčių ir kitų pastatų statyba neleistina; -nauji ūkiniai pastatai blokuojami su gyvenamu plotu; -naujų ar rekonstruojamų pastatų aukštingumas :< 2- aukštų skaičius; < 6 (karn.) – maksimalus aukštis metrais iki karnizo. < 10 (kraig.)- maksimalus aukštis metrais iki kraigo.

Planuojamame sklype yra vieno buto gyvenamas namas su priklausiniais (garažas su blokuotas su ūkiniu pastatu). Gyvenamas namas dviejų aukštų pastatas su mansarda. Vienatūris pastatas iš pietų pusės turėjo priblokuotą vieno aukšto verandą. Pastatas pastatytas 1959 metais-istorizmo architektūros. Fasada tinkuoti, stogas šiferio dangos. Kiemo gilumoje yra vieno a. su mansarda garažas su priblokuotu ūkiniu pastatu. Šis pastatas statytas 1970 metais. Pastatas silikatinių plytų su dvišlaičiu šiferiniu stogu.

2018 m. buvo atliktas Vieno buto gyvenamo namo rekonstravimo į dviejų butų gyvenamą namą su poilsio patalpomis Plytų g. 15 Palangoje techninis projektas ir išimtas 2018-07-12 statybą leidžianti dokumentas. Šiame techniniame projekte buvo numatyta gyvenamo namo rekonstravimas išplečiant jį pietų kryptimi. Bei esamo garažo ir ūkinio pastato griovimas (kadangi centrinės dalies detalusis planas numatė užstatymo tankumą tik 0.16). Rengiamo detaliojo plano sprendiniuose numatoma: 1- palikti esamą gyvenamo namo ir garažo su ūkiniu aukštį; 2.- numatyti esamo garažo su ūkiniu pastatu kapitalinį remontą ir šių paliekamų pastatų sąskaita - padidinti sklypo užstatymo tankumą iki 0,25, intensyvumą iki - 0,40. Tokiu būdu suformuojamas sklypo sodybinio užstatymo tipas – gyvenamas namas su ūkiniu pastatu. Savo susiformavusiu nuo septinto dešimtmečio pastatų aukščiu neužstos iš Klaipėdos plento pusės centrinės Palangos dalies Unik. Nr. 12613 užstatymo silueto. Rekonstruotas gyvenamo namo tūris užakcentuos kampinį sklypo ir viso kvartalo užstatymą. Sodybos architektūrinėje išraiškoje būtina siekti ansambliskumo, panaudojant Palangai charakteringas medžiagas - tinką , medį .Dvišlaičių stogų danga lygi – REINCINKO ar dažyto aliuminijaus skarda.

- Sklypo aptvėrimas numatomas iš Plytų ir Ronžės gatvių pusių. Aptvėrimas projektuojamas ažūrinis, vielinių sekcijų iki 1,5m aukščio iš metalinių stulpelių. Aptvare numatyti 3,5m pločio vartai nustumiami į šoną ir 1,0m pločio varteliai atidaromi į vidų. Aptvėrimo spalva -žalia.

Reikalavimai aptvaro įrengimui:

1) statytojo sklypo vakarinėje ( Plytų g. pusėje – ažūrinė tvora, kurios kiaurymių plotas didesnis už 50% bendro tvoros ploto (įskaitant ir stulpų bei tvoros cokolinės dalies, metančios šešėlį į gretimą sklypą, plotą) (toliau – kiaurymių plotas);

2) ) statytojo sklypo Šiaurinėje ( Ronžės g. pusėje – ažūrinė tvora, kurios kiaurymių plotas didesnis už 50% bendro tvoros ploto (įskaitant ir stulpų bei tvoros cokolinės dalies, metančios šešėlį į gretimą sklypą, plotą) (toliau – kiaurymių plotas);

3) Tarp esamų kaimynystėje sklypų, aptvėrimas paliekamas esamas ( tvertas kaimynų).

4). Statant tvoras tarp žemės sklypų, kurių paviršius turi skersinį (tvoros atžvilgiu) nuolydį, tvoros aukštis (įskaičiuojant į jį cokolį – atraminės sienutės viršutinę dalį) skaičiuojamas (matuojamas) nuo aukštesniojo žemės paviršiaus.

5). Tvoros su cokoliais neturi kliudyti paviršinio vandens nutekėjimo nuo gretimo žemės sklypo.

- Visi esamo pastato inžineriniai tinklai pajungti prie miesto centralizuotų tinklų. Rengiant inžinerinių tinklų rekonstrukcijos projektus, projektuojant naujus tinklus, darbus vykdyti tik nustatyta tvarka gavus tinklus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas, parengus techninius projektus bei gavus statybos darbų leidimus.

Visiems esamiems ir naujai projektuojamiems inžineriniams tinklams nustatomos apsaugos zonos pagal „Specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas“ (Žin., 1992 Nr. 22-625; 2003 Nr. 105-4709).

Sklypo savininkas privalo užtikrinti normalų priėjimą ir privažiavimą esamos inžinerinės įrangos remontui bei avarinių situacijų likvidavimui.

Rekonstruojamas gyvenamas namas yra pajungtas į miesto dujotiekio tinklus ir namo šildymui bei karšto vandens ruošimui yra naudojamos dujos. Šis šildymo būdas numatytas palikti ir po

pastato rekonstrukcijos.

Rekonstruojant gyvenamą namą numatoma esantį dujotiekio įvadą palikti esamą.

- Esamas įvažiavimas į planuojamą sklypą iš Plytų gatvės buvo panaikintas parengus pastato rekonstravimo projektą Nr.2717. Įvažiavimo naikinimo pagrindas buvo gautas Palangos miesto savivaldybės administracijos sutikimas 2017-09-12,Nr. (8.6)-23-P-19002-3209. Naujas patekimas į sklypą suprojektuotas iš Ronžės gatvės. Automobilių stovėjimo vietas projektuojamos tik planuojamo sklypo ribose.
- Detaliojo plano sprendiniuose įvažiavimas į planuojamą sklypą paliekams suprojektuotas naujas – iš Ronžės gatvės.

#### **Papildomi reikalavimai:**

- a- Rekonstruojant gyvenamą namą išlaikyti esamo fasado architektūrinę išraišką, būdingą 60-ajam dešimtmečiui. Galima keisti esamo dvišlaičio stogo konfigūraciją, išlaikant esamas parapeto ir kraigo altitudes. Esamo gyvenamo namo ir priestato fasado apdailai numatyti ilgaamžes medžiagas - tinką, medį, keramiką. Kapitaliai remontuojant ūkinį pastatą su garažu – fasado apdailą, stogo dangą taikyti prie gyvenamo namo apdailos, siekiant sukurti ansambliškumą.
- b- Vadovaujantis LR AM 2007 12 21 įsakymu Nr. D1-694 "Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdinių normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimu" priklausomųjų želdinių apželdinimo procentas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos - 25%.
- c- Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (remiantis 2019 06 06 Nr. XIII-2166):
  - Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
  - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
  - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
  - Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
  - Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis);
  - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
  - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

#### **Gaisrinė sauga**

Dviejų butų gyvenamieji namai vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“ priskiriamas **P.1 grupei**, ( Statinio grupė P.1.2 – gyvenamoji ( dviejų butų pastatai). Statinio atsparumo ugniai laipsnis **II**, gaisro apkrovos kategorija **RN**.

Gaisro gesinimui iš išorės atveju vanduo imamas iš esamo priešgaisrinio hidranto Vasario 16-osios g.



## Atliekos

Atliekas numatoma surinkti sklypo ribose šiaurinėje pusėje numatomoje mišrių komunalinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštelėje (tikslią atliekų konteinerių vietą žiūr. grafinėje dalyje). Atliekų tvarkymas vykdomas vadovaujantis LR Atliekų tvarkymo įstatymu Nr. VIII-787 (galiojančia aktualia redakcija).

## Susisiekimas.

Planuojama teritorija integruota į Palangos miesto susiekimo tinklą. Į planuojamą teritoriją patenkama iš naujai planuojamo įvažiavimo iš Ronžės gatvės. Senasis įvažiavimas iš Plytų gatvės naikinamas. Senasis įvažiavimas naikinamas, dėl eismo saugumo. (prieduose pridodamas leidimas rengti naują įvažiavimą).

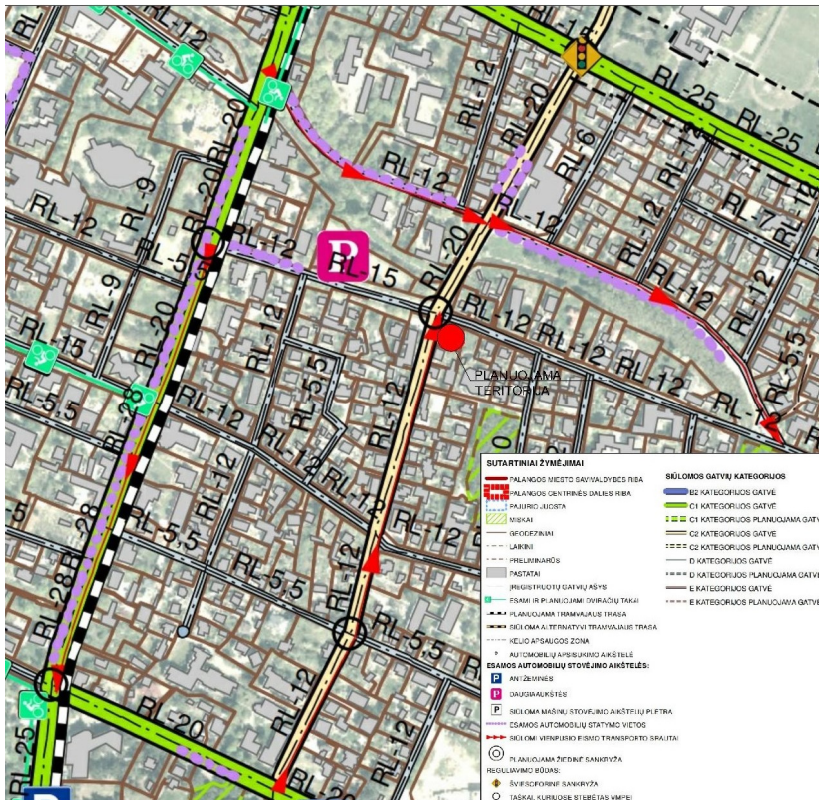
Pagal Palangos miesto transporto organizavimo ir gatvių raudonųjų linijų spec. plano koncepciją (Palangos miesto savivaldybės tarybos 2015-05-28 sprendimas Nr. T2-166) planuojama teritorija iš šiaurinės pusės ribojasi su Ronžės gatve – D kategorijos gatvė, RL-12 m. Iš vakarinės pusės ribojasi su Plytų gatve – C<sub>2</sub> kategorijos gatvė, RL- 12 m. Dėl per arti esančių gyvenamųjų namų.

Palangos miesto transporto organizavimo ir gatvių raudonųjų linijų specialusis planas

GEOMETRA

2 lentelė Struktūrinės Palangos savivaldybės gatvės (tęsinys)

Pavadinimas	Pagrindinė klasifikacija (kategorija)	Atstumas tarp raudonųjų linijų (m)	Sklypų, kurių dalys patenka tarp raudonųjų linijų, kadastriniai Nr.	Pastabos
<b>PALANGOS GYVENVIETĖ</b>				
S. Dariaus ir S. Gireno g. (atkarpa nuo Klaipėdos pl. iki Vytauto g.)	C <sub>1</sub>	20	2501/32:53, 2501/32:152, 2501/32:151, 2501/32:137, 2501/32:190, 2501/35:8, 2501/35:2, 2501/35:30, 2501/35:7	
Vanagupės g. (atkarpa nuo Liepojos pl. iki Vytauto g.)	C <sub>2</sub>	25	-	
Gamyklų g. (atkarpa nuo Bangų g. iki Žvejų g.)	C <sub>2</sub>	25	-	
Gamyklų g. (atkarpa nuo Žvejų g. iki Kretingos g.)	C <sub>2</sub>	20	2501/25:51, 2501/25:30, 2501/25:77, 2501/25:54, 2501/25:18, 2501/25:86, 2501/28:170, 2501/28:176, 2501/28:56, 2501/28:95, 2501/28:119	
Plytų g. (atkarpa nuo Kretingos g. iki Ronžės g.)	C <sub>2</sub>	20	2501/28:178, 2501/28:215, 2501/28:283	
Plytų g. (atkarpa nuo Ronžės g. iki S. Dariaus ir S. Gireno g.)	C <sub>2</sub>	12*	2501/32:232, 2501/32:78, 2501/32:62, 2501/32:130, 2501/32:122, 2501/32:70, 2501/32:57, 2501/32:227, 2501/32:208, 2501/32:26, 2501/32:91, 2501/32:166, 2501/32:290, 2501/32:198	*Dėl per arti esančių gyvenamųjų namų.
Malūno g.	C <sub>2</sub>	20	2501/28:232, 2501/28:97, 2501/25:49, 2501/25:26, 2501/25:32	



Automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:214 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Norminis automobilių stovėjimo vietų kiekis nustatomas įvertinant pastato poreikį techninio projekto rengimo metu. Galimas automobilių parkavimas pastatų tūriuose, sklypo ribose ant kietų dangų.

### Želdiniai

Sklype augs 3 obelys, sklypo riba apsodinta tujų bei kaulelio gyvatvorėmis. Želdiniai sklypo riboje sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų ir normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklype turi būti ne mažesnis kaip 25% viso žemės sklypo ploto.

### Servitutai.

Servitutas 222- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – 26,30 m<sup>2</sup>.

### Inžineriniai tinklai:

Kadangi rekonstruojamas pastatas yra prijungtas prie miesto komunikacijų, detaliuoju planu naujų tinklų klojimas nenumatomas.

Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis.

Projekto vadovas

S. Plungė

Architektė L. Žvinklienė