

3. SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

Teritorijų planavimo dokumentas (TPD): Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimas žemės sklype Pirties g. 4B, Palangoje

TPD Nr.: K-VT-25-21-724

Planavimo organizatorius: Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Vytauto g. 112, LT-00153 Palanga, tel. (0 460) 48705, faks. (0 460) 40216.

Planavimo iniciatorius: V. D.

Plano rengėjas: UAB „Vakarų regiono projektai“, Vytauto g. 120-7, Palanga. Tel.: +370 698 83701, el. paštas: info.vrp@gmail.com. Projekto vadovas: architektas Rimvydas Grikšas, atestato Nr. A 951.

Projekto finansavimo šaltinis: projektavimo darbai finansuojami planavimo iniciatoriaus lėšomis.

Planuojama teritorija: žemės sklypas Pirties g. 4B, Palangoje.

Planuojamos teritorijos plotas: 0,3337 ha.

TPD 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 priemonės gamtos ir nekilnojamam 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, nekeičiant naudojimo būdo, žemės sklypo padalinimo galimybės nagrinėjimas, Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano, patvirtinto Palangos miesto tarybos 2000 m. gegužės 25 d. sprendimo Nr. 32 1 punktu, koregavimas žemės sklype Pirties g. 4B, Palangoje.

Planavimo pagrindas – Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. lapkričio 23d. įsakymas Nr. A1-1689.

3.1. PAGRINDINIAI SPRENDINIAI

Įvertinus gautas planavimo sąlygas, planavimo organizatoriaus ir iniciatoriaus pageidavimus, planuojamos teritorijos urbanistines-architektūrines sąlygas, gamtos vertybių apsaugą, šiai teritorijai galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, planuojamoje teritorijoje numatoma:

- Koreguojamas planuojamoje teritorijoje (žemės sklype Pirties g. 4B, Palangoje) Palangos miesto tarybos 2000 m. gegužės 25 d. sprendimo Nr. 32 1 punktu patvirtintas Palangos miesto centrinės dalies detalusis planas.
- Numatomas žemės sklypo padalinimas.
- Teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas,– žemės naudojimo paskirties, žemės naudojimo būdo (nekeičiamas), užstatymo intensyvumo, užstatymo aukščio, užstatymo tankio nustatymas ir kt.. – reglamentai aprašyti aiškinamojo rašto dalyje (3.2 sk.).
- Numatyti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, - inžinerinių tinklų prisijungimas prie esamų bendramiestinių tinklų pagal technines sąlygas; - įrengti privažiavimus, automobilių stovėjimo vietas spręsti sklypų ribose. – aprašyta aiškinamojo rašto dalyje (3.4 ir 3.5 sk.).
- Nurodomos specialios žemės naudojimo sąlygos vadovaujantis 2020-01-01 įsigaliojusio Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06 Nr. XIII-2166).

3.2. TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REGLAMENTAI

Planuojama teritorija:	Ž. skl. Pirties g. 4B, Palanga (Kadastrinis Nr. 2501/0028:68), 0.3337ha		
Žemės sklypo Nr. Projekte:	1.	2.	3.
Planuojama (koreguojama) teritorija, pagal koreguojamąjį <i>Palangos miesto centrinės dalies detalų planą (patv. Palangos m. tarybos 2000-05-25 spr. Nr.32, 1p.)</i> , planuojama teritorija patenka į kvartalo Nr. 61 teritoriją (žr. 10 pav.).			
Žemės sklypo plotas (proj.):	1701 m²	882 m²	754 m²
Rengiamu TPD suformuojami du žemės sklypai, atsižvelgiant į vidinę nustatytą naudojimosi tvarką, - neprieštarauja Palangos m. sav. tarybos 2002-03-28 sprendimui Nr. 44 „Dėl naujai formuojamų sklypų minimalių dydžių nustatymo“, pagal kurį patvirtinti naujai formuojamų sklypų minimalūs dydžiai Palangos miesto kvartale tarp S.Dariaus ir S.Girėno g. – Klaipėdos pl. – Žvejų g. – 6 arai.			
Žemės naudojimo tipai (koreguojamas/tikslinamas):	GC – Mišri centro teritorija	GC – Mišri centro teritorija	GC – Mišri centro teritorija
Pagal koreguojamąjį Palangos miesto centrinės dalies detalų planą (toliau <i>CD DP</i>) žemės naudojimo tipai nenurodyti. Pagal <i>Palangos miesto bendrąjį planą(2008m)</i> (toliau <i>BP</i>), - planuojama teritorija (Pirties g. 4B, Palanga) patenka į P9 kvartalo (konversija), Intensyvaus užstatymo mišrias gyvenamąsias teritorijas , kurioje galimas „ Kurorto centro ir kurorto pacentrių “ reglamentų taikymas (Miesto centro plėtros po 2015 metų teritorijoje). Atsižvelgus į tai, kad planuojamoje teritorijoje koreguojamasis Palangos m. CD DP apima Palangos miesto centrinę dalį, planuojamai teritorijai pasirenkamas žemės naudojimo tipas Mišri centro teritorija (GC), -neprieštarauja Palangos m. BP.			
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (esama):	KT - kitos paskirties žemė;	KT - kitos paskirties žemė;	KT - kitos paskirties žemė;
Žemės sklypo naudojimo būdai: (esamas):	K – Komercinės paskirties objektų teritorijos	K – Komercinės paskirties objektų teritorijos	K – Komercinės paskirties objektų teritorijos
Užstatymo tipas: (esamas, tikslinamas)	lp-laisvo planavimo užstatymas	lp-laisvo planavimo užstatymas	lp-laisvo planavimo užstatymas
Pagal <i>Palangos m. CD DP</i> žemės sklypui užstatymo tipas nenurodytas. Vadovaujantis Teritorijų planavimo normomis, rengiamu TPD pasirenkamas laisvo planavimo užstatymas (lp). Laisvo planavimo užstatymas – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių. Šis užstatymo tipas buvo plačiai taikomas 1940–1990 metų miestų planavime (Teritorijų planavimo normos, VII skyrius, I skirsnis, 31.4p.). – Teritorijoje esančių pastatų statybos metai (1975, 1971, 1962, 1996, 1992) apytikriai atitinka apibrėžime minimą laikotarpį, todėl, atsižvelgus į esamą užstatymą, nustatytasis užstatymo tipas neprieštarauja teritorijų planavimo normoms.			
Pastatų aukštų skaičius (koreguojamas/tikslinamas):	Nuo 1 iki 2 aukštų su mansarda	Nuo 1 iki 2 aukštų su mansarda	Nuo 1 iki 2 aukštų su mansarda
Pagal <u>koreguojamąjį</u> <i>Palangos m. CD DP</i> žemės sklype Pirties 4b, Palangoje, statinių aukštis nenustatytas; kvartalo Nr.61 (į kurį patenka planuojama teritorija) reglamentų aprašyme, nurodyta, kad „Pagal Virbališkės taką galimas blokuotų gyvenamųjų namų užstatymas. Namai siūlomi su šlaitiniais stogais (kraigo aukštis – 12m)“. Pagal <i>BP</i> , P9 kvartalo „Intensyvaus užstatymo mišrios gyvenamosios teritorijose“ ir „Kurorto centro ir kurorto pacentrių“ (taikant reglamentus Miesto centro plėtros po 2015 metų teritorijoje) teritorijose Maksimalus pastatų aukštingumas ≤ 5a., Pagal nuosavybės dokumentus pastatai registruoti nuo 1 aukšto iki 2 aukštų (neįskaičiuotas mansardinis aukštas). Rengiamu TPD, aukštų skaičius paliekamas galioti toks koks kvartalui nustatytas pagal koreguojamąjį <i>Palangos CD DP</i> .			
Leistinas pastatų aukštis: (proj./ koreguojamas)	<i>Esami:</i> A - 12m (alt. 19.74m) B - 5,25m (alt. 12.81m) C - 4.68m (alt. 12.31m) D - 4.40m (alt. 12.10m) <i>Projektuojamas:</i> E - 8,5m (alt. 16.24m)	10m (altitudė 17.50)	10m (altitudė 17.50)
Pagal <u>koreguojamąjį</u> <i>Palangos m. CD DP</i> žemės sklype Pirties 4b, Palangoje, statinių aukštis nenustatytas; kvartalo Nr.61 (į kurį patenka planuojama teritorija) reglamentų aprašyme, nurodyta, kad „Pagal Virbališkės taką galimas blokuotų gyvenamųjų namų užstatymas. Namai siūlomi su šlaitiniais stogais (kraigo aukštis – 12m)“. Pagal <i>BP</i> , P9 kvartalo „Intensyvaus užstatymo mišrios gyvenamosios teritorijose“ ir „Kurorto centro ir kurorto pacentrių“ (taikant reglamentus Miesto centro plėtros po 2015 metų teritorijoje) teritorijose Maksimalus pastatų aukštingumas ≤ 5a. <i>Esamų pastatų esamas aukštis</i> paskaičiuotas pagal užsakovo pateiktą papildytą topografinę nuotrauką su pastatų kraigo altitudėmis. Suformuotame sklype Nr. 1: --Pastatas 1B2p/un.Nr. 2596-2002-7029 yra skirtingų aukščių ir padalintasis į atskirus pastatus: 7B2p, 8B2p, 9B1p, 6B1p, 10B1p.			

Pastato 8B2p/unikalus Nr.4400-5435-1254 aukštis = kraigo alt. 19.74- žemės paviršiaus alt.7.56 = 12,18 m ($\approx 12m$)
Pastato 8B2p/un.Nr.4400-5435-1254 stogas sujungtas su pastato 7B2p/un.Nr. 4400-5435-1243 stogu.
Pastato 6B1p (Pirties 4D)/unikalus Nr. 4400-3060-7433 aukštis = parapeto alt. 12.81- žemės paviršiaus alt. 7.56 = 5.25 m
Pastato 6B1p/un.Nr.4400-3060-7433 stogas sujungtas su pastatų 9B1p/un.Nr. 4400-5435-1265 ir 10B1p/un.Nr. 4400-5435-1276 stogais.
--Pastato 2P1p (buvęs 2G1p)/unikalus Nr. 2596-2002-7036 aukštis = parapeto alt. 12.31 – žemės paviršiaus alt. 7.63 = 4.68 m
--Pastato 3F1p/unikalus Nr. 2596-2002-7040 aukštis = kraigo alt. 12.10 - žemės paviršiaus alt. 7.70 = 4.40m
Suformuotame sklype Nr. 2: Pastato 5F1p/un.Nr.2596-2002-7084 aukštis = kraigo alt. 11.79 – žemės paviršiaus alt. 7.55 = 4.24 m
Suformuotame sklype Nr. 3: Pastato 4F1p/un.Nr.2596-2002-7019 aukštis = kraigo alt. 14.25 – žemės paviršiaus alt. 7.48 = 6.77 m.

Rengiamu TPD, teritorijoje pastatų leistino aukščio altitudė pasirenkama atsižvelgus į esamą pastatų aukščio altitudę.

Sklype Nr. 1 nurodomas aukštingumas, atsižvelgiant į esamų pastatų aukštingumą, atskiriant statybos zoną skirtingų reglamentų riba:

Dalyje A – pastatų 8B2p/un.Nr. 4400-5435-1254 (atidalintas iš pastato un.Nr.2596-2002-7029 / 1B2p) ir 7B2p/un.Nr. 4400-5435-1243 (iš pastato un.Nr.2596-2002-7029 / 1B2p) – esamas aukštis 12m, esama kraigo altitudė 19.74 m.

Dalyse B,C,D (3 metrų ribose nuo gretimo sklypo Ganyklų g.6 (kadastrinis Nr. 2501/0028:95) ribos) paliekamas esamų pastatų esamas aukštingumas.

Dalyje B – pastatų 6B1p(Pirties4D)/un.Nr.4400-3060-7433 (atidalintas iš pastato un.Nr.2596-2002-7029 / 1B2p), ir 9B1p/un.Nr.4400-5435-1265 (iš pastato un.Nr.2596-2002-7029 / 1B2p) – esamas aukštis 5,25m, esama altitudė 12.81m.

Dalyje C – pastatų 2P1p(buvęs 2G1p)/un.Nr.2596-2002-7036 ir 10B1p/un.Nr.4400-5435-1276 (iš pastato un.Nr.2596-2002-7029 / 1B2p) – esamas aukštis 4.68m, esama altitudė 12.31m.

Dalyje D – pastatas 3F1p / unikalus Nr. 2596-2002-7040 – esamas aukštis 4,40m, esama altitudė 12.10m.

Dalyje E (vaizduojamoje 3 metrų atstumu nuo gretimo sklypo Ganyklų g.6 / kad.Nr. 2501/0028:95, Palangoje), į kurią patenka pastatai 9B1p/un.Nr. 4400-5435-1265 (iš pastato un.Nr.2596-2002-7029 / 1B2p), 6B1p/un.Nr. 4400-3060-7433 (atidalintas iš pastato un.Nr.2596-2002-7029 / 1B2p), 10B1p/un.Nr. 4400-5435-1276 (iš pastato un.Nr.2596-2002-7029 / 1B2p), 2P1p/un.Nr. 2596-2002-7036 ir 3F1p/un.Nr. 2596-2002-7040 – siūlomas aukštingumas iki 8,5m, altitudė 16.24m

Sklype Nr. 2 siūloma altitudė siūlomam 10 metrų aukščio pastatui:

Projektuojamas H 10- esamas H 4.24m + esama kraigo alt. 11.79 = proj. alt. 17,55 (siūloma ≈ 17.5)

Sklype Nr. 3 siūloma altitudė siūlomam 10 metrų aukščio pastatui:

Projektuojamas H 10m – esamas H 6.77m + esama kraigo alt. 14.25 = proj. alt. 17.48 (siūloma ≈ 17.5)

Pagal VI Transporto kompetencijų agentūros 2022-03-03 pateiktas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG214135, naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 108 metrų.

Leistinas žemės sklypo užstatym tankumas (UT): (esamas/proj.)	46% (esamas)	30% (proj.)	43% (esamas)
---	--------------	-------------	--------------

Įvertinant nuosavybės dokumentus, suformuotame sklype Nr.1 esamas pastatais užstatytas plotas yra 780 m², tai sudaro 45,8553 $\approx$ 46% nuo 1701m² sklypo ploto.

- esamas pastato unikalus Nr. 2596-2002-7040 (3F1p), užstatytas plotas 309m²;
- esamas pastato un. Nr. 2596-2002-7036 (2P1p / buvęs pažymėjimas plane 2G1p), užstatytas plotas 45m²;
- esamas pastatas un. Nr. 2596-2002-7029 (*1B2p), užstatytas plotas 426 m². - * Pastatas 1B2p padalintas į penkis atskirus pastatus: 7B2p, 8B2p (un.Nr. 4400-5435-1254), 9B1p, 6B1p (un. Nr. 4400-3060-7433), 10B1p.

Suformuotame sklype Nr.2:

esamas pastato un.Nr. 2596-2002-7084 (5F1p), užst. plotas 93m², tai sudaro 10,54 $\approx$ 11% nuo 882m² skl.ploto.

Suformuotame sklype Nr.3:

esamas pastato un.Nr. 2596-2002-7019 (4F1p), užst. plotas 322m², tai sudaro 42,7055 $\approx$ 43% nuo 754m² skl.ploto.

Pagal koreguojamąjį Palangos m. CD DP, sklypo užstatymo tankis nenurodytas.

Rengiamu TPD koreguojami Palangos m. CD DP sprendiniai planuojamoje teritorijoje. Suformuotame žemės sklype Nr.1 ir Nr.3 siūloma išlaikyti esamą užstatymo tankumą; suformuotame žemės sklype Nr.2, siūloma vadovautis gamtinio karkaso nuostatais, pagal kuriuos, Gamtinio karkaso kitos tikslinės paskirties sklypų UT ribojamas iki 30% ploto.

Leistinas žemės sklypo užstatym intensyvumas(UI): (proj.)	0.8	0.6	0.8
---	-----	-----	-----

Įvertinant nuosavybės dokumentus, suformuotame sklype Nr.1, esamas pastatų bendras plotas yra 951,99 m² (kai pastato 1B2p/unikalus Nr. 2596-2002-7029 bendras plotas 633.03m² + pastato 2P1p/un.Nr.2596-2002-7036 bendras plotas 38.40m² + pastato 3F1p/un.Nr. 2596-2002-7040 bendras plotas 280.56 m² = 951,99 m²), tai esamas užstatymo intensyvumas (bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu) sudaro 0,55966 $\approx$ 0.6 nuo 1701m² sklypo ploto; /// Suformuotame sklype Nr.2 esamas pastato unikalus Nr. 2596-2002-7084 bendras plotas 77.51m², tai sudaro 0,0879 $\approx$ 0,1 nuo 882m² sklypo ploto. /// Suformuotame sklype Nr.3 esamas pastato unikalus Nr. 2596-2002-7019 bendras plotas 295.55m², tai sudaro 0,3919 $\approx$ 0,4 nuo 754m² sklypo ploto.

Pagal <u>koreguojamąjį</u> <i>Palangos m. CD DP</i>, sklypo užstatymo intensyvumas nenurodytas. <i>Rengiamu TPD koreguojami Palangos m. CD DP sprendiniai planuojamoje teritorijoje.</i> Suformuotuose žemės sklypuose, siūlomas nustatyti užstatymo intensyvumą, neprieštaraujant Palangos m. BP, pagal kurį „Intensyvaus užstatymo mišriose gyvenamosiose teritorijose“ Maksimalus užstatymo intensyvumas 0,8, taikant „Kurorto centro ir kurorto pocienį“ reglamentus (Miesto centro plėtros po 2015 metų teritorijoje) Maksimalus užstatymo intensyvumas negyvenamosios paskirties sklypams galimas - $\leq 1,8$.			
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (proj):	20%	20%	20%
<i>Atsižvelgiant į LR AM 2007-12-21 įsakymą Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“</i>, kur Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto-gamtinio karkaso stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo teritorijose, Komercinės paskirties objektų teritorijose -20%. *Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų sudedamoji procentinė dalis - 5%. Taikant kompensavimą vertikaliau apželdinimu (apželdinant statinių sienas), turi būti apželdinamas tris kartus didesnis plotas už kompensuojamą plotą normos dalį (9.1.p.). Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo 11 punkto nuostatos nurodo, kad „Į plotų normą įskaičiuojami apželdinti statinių stogai ir statinių požeminės dalys, kai ant jų įrengto grunto sluoksnis yra 20 cm ir storesnis. Įskaičiuojant į plotų normą apželdintus statinių stogus ir statinių požemines dalis, faktinis apželdintas plotas, įvertinus įrengto grunto sluoksnio storį, dauginamas iš šių užskaitos koeficientų, kai: 11.1. minimalus grunto sluoksnio storis 20 cm – koeficientas 0,3; 11.2. minimalus grunto sluoksnio storis 40cm – koeficientas 0,6; 11.3. minimalus grunto sluoksnio storis 100cm –koeficientas 0,9.“ <i>Gamtinio karkaso nuostatų 11 punkte teigiama, kad „<...> Stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų (jų dalies) užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais priklausomųjų želdynų normos didinamos Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. Nr. D1-694 įsakymu „Dėl Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, nustatyta tvarka (galiojanti suvestinė redakcija nuo2023-08-24). – Minėtame Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos apraše, tvarka dėl priklausomųjų želdynų normų didinimo (nustatant didesnę nei 50% užstatymo tankumą sklype) privalomumo nėra nustatyta, aprašas nustato mažiausias priklausomųjų želdynų plotų normas, kurios gamtinio karkaso stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo teritorijose yra 10 procentinių punktų didesnės nei kitose teritorijose. – Atsižvelgiant, kad sprendiniais esamas/projektuojamas užstatymo tankumas neviršija 50% sklype, nustatoma priklausomųjų želdynų ir želdinių dalis nedidinama, nurodoma pagal Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašą.</i> * Sklypų sutvarkymo dalis su nurodyta tikslia priklausomųjų želdynų dalimi sprendžiama/ tikslinama rengiant pastatų techninį projektavimą, išlaikant sustatytą minimalų Želdynų ir želdinių teritorijų dalį sklype.			
Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017)	7.1.; 7.2. 7.3. 7.4. 7.5. 7.14. 9. 12.	7.1.; 7.2. 7.3. 7.4. 7.5. 7.14. 9. 12.	7.1.; 7.2. 7.3. 7.4. 7.5. 7.14. 9. 12.
7.1. viešbučių paskirties pastatai; 7.2. administracinės paskirties pastatai; 7.3. prekybos paskirties pastatai; 7.4. paslaugų paskirties pastatai; 7.5. maitinimo paskirties pastatai; 7.14. sporto paskirties pastatai; 9. Inžineriniai tinklai. 12. Kitos paskirties inžineriniai statiniai. Pagal <u>koreguojamąjį</u> <i>Palangos m. CD DP</i> nurodyta, kad kvartalo Nr. 61 teritorijoje (į kurią patenka ir planuojama teritorija-žemės sklypas Pirties g. 4B, Palanga) keičiama esama sandėlių ir komunalinių objektų funkcija į komercinę. – <i>Rengiamu TPD koreguojami Palangos m. CD DP sprendiniai planuojamoje teritorijoje</i> ir patikslinamos komercinės paskirties objektų teritorijoje leistinos statinių paskirtys pagal STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“. Pagal žemės naudojimo būdų turinio aprašą (patvirtintą LR žemės ūkio ministro ir LR aplinkos ministro 2005-01-20 įsakymu Nr. 3D-37/D1-40), inžineriniams tinklams skirti žemės sklypai, kurių naudojimo būdas – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), bei Komercinės paskirties objektų teritorijos sklypai, skirti viešbučių paskirties pastatams (7.1); administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniam pastatams) pastatams (7.2); prekybos paskirties pastatams (7.3); paslaugų paskirties pastatams (7.4); maitinimo paskirties pastatams (7.5) ir sporto paskirties pastatams (7.14). Rengiamu TPD, inžineriniai tinklai (9.) nurodomi kaip priklausiniai, kurie reikalingi teritorijos pastatų eksploatacijai. 12. Kitos paskirties inžineriniai statiniai [3.26] – <...> kiti inžineriniai statiniai, neturintys aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo, kurie tarnauja pagrindiniam daiktui (tvoros, kiemo aikštelės, <...>, stoginės, pavėsinės, atraminės sienelės, <...>, aplinkos tvarkymo elementai ir panašiai).			
Servitutai:	S1.1: 222.(878m², tarnauja inž. tinklus eksploatuojančioms įmonėms) S1.2: 215. (310m², tarnauja sklypams Nr.2,3)	S2: 222.(134m², tarnauja inž. tinklus eksploatuojančioms įmonėms) 115. (viešpatauja sklype Nr.1; servituto zona S1.2)	S3: 222. (386m², tarnauja inž. tinklus eksploatuojančioms įmonėms) 115. (viešpatauja sklype Nr.1; servit.zona S1.2)

Rengiamu teritorijų planavimo dokumentu siūlomas Kelio servitutas patekimui į formuojamus žemės sklypus Nr.2 ir Nr.3, servituto zona nustatoma atsižvelgus į vidinio pasidalinimo/naudojimosi tvarką, o esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose siūlomas servitutas 222, tarnaujantis inžinerinius tinklus eksploatuojančioms įmonėms.

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

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

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

Pastabos:

- Vadovaujantis Civilinio kodekso (4.124 straipsnis) (toliau - CK) nustatyta tvarka servitutą gali nustatyti įstatymai, sandoriai ir teismo sprendimas, o įstatymo numatytais atvejais - administracinis aktas.

- Esamų/pertvarkomų ir planuojamų inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose, inžinerinius tinklus eksploatuojančioms įmonėms teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, aptarnauti jas bei jomis naudotis suderinus darbus su žemės savininkais galimas servitutų nustatymas/ tikslinimas.

- Servitutai gali būti tikslinami/nustatomi/įregistruojami sandoriu techninių projektų rengimo metu, tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka arba kadastrinių matavimų metu.

- Servitutai nustatomi statomų, esamų bei perkeliamų inžinerinių tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose. Privačioje žemėje servitutai nustatomi sudarant sutartis su žemės savininkais, valstybės ar savivaldybės valdomoje žemėje servitutai nustatomi administraciniu aktu. Servitutus nustatant sudarius atitinkamas sutartis, visas sutarties sudarymo, jos įregistravimo ir kitas išlaidas dengia žemės savininkas arba kitas suinteresuotas asmuo.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: (esamos/ planuojamos)	165 (2455m ²); 120 (2455m ²); 106 (295m ²), 109 (277m ²) 148 (1060m ²), 149 (85m ²),	165 (882m ²); 120 (882m ²); 149 (153m ²).	165 (754m ²); 120 (754m ²); 149 (402m ²).
---	---	--	--

165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, Pirmasis skirsnis).

– Planuojama teritorija patenka į Palangos aerodromo apsaugos zoną „D“.

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). (esamas)

– Pagal žemės gelmių registro duomenis planuojama teritorija patenka į Palangos miesto vandenviečių (I grupės) sanitarinės apsaugos zonos cheminės taršos apribojimo 3-iosios (b sektorius) apsaugos juostą).

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (esamas registruotas)

109. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) (esamas registruotas)

148. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvylikasis skirsnis) (esamas registruotas)

149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (esami tinklai)

* Rengiamu TPD naikinamas nekilnojamojo turto nuosavybėje registruotas apribojimas - Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), 0.3337ha.; - Planuojama ribojasi su Palangos miesto istorinės dalies Vizualinės apsaugos pozonio teritorija, bet į nekilnojamojo kultūros paveldo teritoriją ar apsaugos zoną nepatenka (žr. 3 pav. Ištrauka iš kultūros vertybių registro).

*Planuojama teritorija patenka į karinio radiolokatoriaus 30 km spindulio specialiąją apsaugos zoną.

Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (SŽNSĮ) nuostatų 118, 119, 120 straipsniais, Specialiojoje radiolokatoriaus apsaugos zonoje (30 km spindulio) statinių ir įrenginių, kurių aukštis virš žemės paviršiaus yra 50 metrų ir daugiau, statyba ir rekonstravimas ar įrengimas turi būti derinami Vyriausybės patvirtintame Aviacijai galinčių kliudyti statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo ir želdinių sodinimo (įveisimo) derinimo tvarkos apraše nustatyta tvarka su Lietuvos kariuomenės vadu. **Rengiamu TPD, planuojamas statinių aukštis nesiekia 50 metrų ar daugiau, todėl apribojimas „Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis)“ nenustatomas.**

SŽNSĮ nuostatų 132, 133, 134 straipsniuose, nurodyta, kad (132) Krašto apsaugos objektai – kitos paskirties žemės sklypai, naudojami – teritorijos krašto apsaugos tikslams. (133) Krašto apsaugos objektams nustatytos apsaugos zonos: 1) 400 m pločio žemės juosta, jeigu šiame objekte yra įrengti ar planuojami įrengti sprogmenų sandėliai; 2) 100 m pločio žemės juosta neurbanizuotose teritorijose, išskyrus šio straipsnio 1 punkte nurodytą atvejį; 3) 50 m pločio žemės juosta urbanizuotose teritorijose (išskyrus miestus), išskyrus šio straipsnio 1 punkte nurodytą atvejį; 4) 25 m pločio žemės juosta miestuose, išskyrus šio straipsnio 1 punkte nurodytą atvejį. Krašto apsaugos objektų apsaugos zonose nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos nurodytos 134 straipsnyje. Rengiamu TPD, planuojamos teritorijos nenumatoma naudoti teritorijos krašto apsaugos tikslams. Pagal Lietuvos kariuomenės 2023-08-25 išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG292191, Krašto apsaugos ministerija ir Lietuvos kariuomenė, Palangoje naudoja sklypus, kurių kadastro Nr. 2501/0034:1 (Vytauto g.9, jūros stebėjimo postas su kariniu radiolokatoriumi), Nr. 2501/0035:108 (Vytauto g. 2),

Nr.2501/0031:103 (Birutės al. 46), Nr. 2501/0037:4 (Klaipėdos pl. 1B). **Planuojama teritorija nepatenka į Krašto apsaugos objektams nustatytas apsaugos zonas, todėl apribojimas „Krašto apsaugos objektų apsaugos zonos (X skyrius, pirmasis skirsnis)“ nenustatomas.**

SŽNSĮ nuostatų 135 straipsnis nurodo Specialiąsias žemės naudojimo sąlygas teritorijose, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai. 1. Teritorijose, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai, Vyriausybės nustatyta tvarka negavus Lietuvos kariuomenės vado ir kitų nacionalinį saugumą užtikrinančių institucijų pritarimo (derinimo) projektui, draudžiama statyti, rekonstruoti ar įrengti vėjo elektrines. 2. Lietuvos kariuomenės vadas nepritaria projektui, jeigu planuojamos statyti vėjo elektrinės nurodytose statybos vietose kliudys stebėti, kontroliuoti ir ginti oro erdvę, kitos nacionalinį saugumą užtikrinančios institucijos – jeigu planuojamos statyti vėjo elektrinės nurodytose statybos vietose kliudys atlikti tiesiogines jų funkcijas, susijusias su nacionalinio saugumo užtikrinimu. Vėjo elektrinių statybos vietų su Lietuvos kariuomenės vadu ir kitomis nacionalinį saugumą užtikrinančiomis institucijomis derinimo sąlygos nustatytos Atsinaujinančių išteklių energetikos įstatyme. **Rengiamu TPD, teritorijoje neplanuojama įrengti vėjo elektrinių, todėl SŽNSĮ 135 straipsnio nuostatos planuojamai teritorijai neaktualios.**

* Specialios žemės naudojimo sąlygos planuojamai teritorijai nustatomos **vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019-06-06 Nr. XIII-21, įsigaliojusio 2020-01-01) pagrindu parengtu nauju NTR teisės tipo 55 potipių klasifikatoriumi**, kodai nurodyti pagal Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų ir Teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, lyginamąją lentelę.

* Inžinerinių tinklų apribojimai, jų plotai planuojamos teritorijos viduje gali būti tikslinami/nustatomi/įregistruojami nutiesus/ pertvarkius inžinerinius tinklus, bei teisės aktų nustatyta tvarka ar kadastrinių matavimų metu.

PAPILDOMI REIKALAVIMAI:	a, b	a, b	a, b
-------------------------	------	------	------

a - urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai, teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos reikalavimai:

Žemės sklypo užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas. Siekiant kontekstualumo ir susiformavusio Palangos kurorto įvaizdžio išsaugojimo, išorės apdailai rekomenduojama naudoti tradicines statybines medžiagas (medį, keramines plytas, tinką). Statybos darbai turi būti atliekami išlaikant sąsają su aplinka, atsižvelgiant į gretimybes, išlaikant architektūros tipą. Stogai įvairūs, galimas statinių stogų apželdinimas. Teritorijoje išsaugomas esamas pastatų skaičius. Sklypų ribos žymimos ažūrinėmis tvoromis $\leq 1.5m$. Planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemonės ir kitus kilnojamuosius objektus, įrenginius.

b - gamtos, saugomų teritorijų ir kultūros paveldo apsauga:

Planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Su saugomomis teritorijomis ir kitais svarbiais objektais nesiriboja. Planuojama ribojasi su Palangos miesto istorinės dalies Vizualinės apsaugos pozonio teritorija, bet į nekilnojamojo kultūros paveldo teritoriją ar apsaugos zoną nepatenka. Papildomi apribojimai saugomų teritorijų ir kultūros paveldo apsaugai planuojamoje teritorijoje nenustatomi.

¹Atsižvelgiant į gretimybėje, žemės sklype kadastrinis Nr. 2501/0028:76, esantį autoservisą (jo vietą sklype), kuris yra įregistruotas kaip potencialus taršos židinis Žemės gelmių registre, techninio projektavimo metu planuojamoje teritorijoje rekomenduojama atlikti ekogeologinius tyrimus pagal Ekogeologinių tyrimų reglamento nuostatus (Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos direktoriaus 2008 m. birželio 17 d. įsakymas Nr. 1-104 „Dėl ekogeologinių tyrimų reglamento patvirtinimo“ (Žin., 2008, Nr. 71-2759)).

¹Šalia nagrinėjamos teritorijos yra įregistruotas potencialus taršos židinis Žemės gelmių registre - autoservisas žemės sklype kadastrinis nr. 2501/0028:76. Pagal Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2022-03-08 pateiktas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG214706, siūloma atsižvelgti į Ūkinės veiklos teritorijų ekologinių sąlygų vertinimo rekomendacijas, patvirtintas LGT direktoriaus įsakymu 2010-12-16 Nr. 1-248. Pagal minėtas rekomendacijas teigiama, kad: 11. Potencialių geologinės aplinkos taršos židinių teritorijoje gruntas ir/ar požeminis vanduo dažniausiai yra užterštas naftos produktais, azoto junginiais, sunkiaisiais metalais ar pesticidais. Šių objektų pavojingumas aplinkai yra vertinamas panaudojant apžiūros (inventorizacijos) duomenis, atsižvelgiant į daugelį techninių, konstrukcinių, aplinkosauginių ir geologinių kriterijų. Informacija apie potencialius taršos židinius ir jų pavojingumą aplinkai yra kaupiama Valstybinėje geologijos informacinėje sistemoje (GEOLIS [4.7], posistemis „Taršos židiniai“). 19. Preliminariai pavojingų geologinės aplinkos taršos židinių teritorijose **rekomenduojama atlikti ekogeologinį tyrimą** pagal Ekogeologinių tyrimų reglamento [4.9. Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos direktoriaus 2008 m. birželio 17 d. įsakymas Nr. 1-104 „Dėl ekogeologinių tyrimų reglamento patvirtinimo“ (Žin., 2008, Nr. 71-2759)] nuostatas ir dėl taršos įvertinti galimus gruntų fizikinių mechaninių savybių pokyčius.

3.3. URBANISTINIAI - ARCHITEKTŪRINIAI SPRENDINIAI

Šio detaliojo plano sprendiniais planuojama teritorija žemės sklype Pirties g. 4B, Palangoje. Planuojamos teritorijos plotas – 0,3337 ha.

Detaliuoju planu numatoma galimybė padalinti žemės sklypą, nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai, nekeičiant naudojimo būdo, numatoma optimali urbanistinė struktūra, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas; planuojamoje teritorijoje (žemės sklype Pirties g. 4B, Palangoje) koreguojamas Palangos miesto tarybos 2000 m. gegužės 25 d. sprendimo Nr. 32 1 punktu patvirtintas Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano

Detaliuoju planu nustatomi susisiekimo sistemos sprendiniai aprašomi aiškinamajame rašte (3.4. skyrius) ir sprendinių brėžiniuose (Pagrindinis brėžinys; Galimų teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis būdų schema).

Detaliuoju planu nustatomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai (žemės naudojimo paskirtis, būdas, užstatymo tankis, intensyvumas, tipas, leistinas pastatų aukštis ir kt.) pateikiami sprendinių konkretizavimo aiškinamajame rašte (3.2. skyrius) ir pagrindiniame brėžinyje.

Nustatyti papildomi *Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai, teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos reikalavimai* (tūrinis, erdvinis sprendimas, statybinės ir apdailos medžiagos) (a), - aprašyti sprendinių konkretizavimo aiškinamajame rašte (3.2. skyrius) ir pagrindiniame brėžinyje.

Užstatymo reglamentai atitinka Statybos techninių reglamentų nuostatas, išlaikomi būtini priešgaisriniai bei sanitariniai atstumai.

3.4. TERITORIJOS APLINKOS TVARKYMO PROGRAMA

Gaisrinė sauga

Bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Artimiausios esamos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos pajėgų padalinys - Klaipėdos apskrities priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, Palangos priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba, Druskininkų g. 13, 00149 Palanga, nuo planuojamos teritorijos nutolęs apie 1 km. Gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių gaisrų gesinimui patogus su planuojama teritorija besiribojančių esamų gatvių tinklas (Pirties g.).

Galimų išorės gaisrų gesinimui numatomas vanduo galės bus imamas iš esamų / ar numatomų priešgaisrinių hidrantų. Artimiausias esamas hidrantas yra Pirties gatvėje (apie 40m iki planuojamos teritorijos) ir kaimyniniame žemės sklype Virbališkės tak.3, Palanga/kadastrinis Nr. 2501/0028:76 (apie 35m iki planuojamos teritorijos).

Įvertinant, kad, planuojamoje teritorijoje vyrauja blokuotas užstatymas ant sklypų ribų, gaisro plitimas į kitus statinius gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (toliau – priešgaisrinė siena (ekranas), kurios atskiria gretimus statinius ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje kilęs gaisras neišplistų į už jos esantį gretimą statinį. Priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys turi būti ne mažesni kaip didesniojo statinio išoriniai matmenys arba įrengiamų priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys parenkami atsižvelgiant į gaisro šiluminio poveikio plitimo galimybes.

Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant techninį projektą, gavus technines sąlygas.

Tolimesnis statinių projektavimas vykdomas pagal Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymais patvirtintus reikalavimus: - 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“; - 2011-01-17 įsakymas Nr.1-14 „Dėl visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių patvirtinimo“, ir kitais teisės aktais.

Atliekos

Atliekos (pagal atskiras jų rūšis) bus kaupiamos konteineriuose, talpyklose ir pagal sutartis su atliekų išvežėjais 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 (galiojančia aktualia redakcija). Atliekų turėtojas šio Įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka turi atliekas perduoti atliekų tvarkytojams arba gali tvarkyti atliekas pats. Komunalinės atliekos tvarkomos savivaldybių atliekų tvarkymo taisyklėse nustatyta tvarka. Tvarkant atliekas statybų metu vadovautis LR AM 2006-12-29 įsakymu Nr. D1-637 „Dėl statybinių atliekų tvarkymo taisyklių patvirtinimo“.

Susisiekimo sistemos organizavimas, transporto srautai

Planuojama teritorija integruota į Palangos miesto susisiekimo tinklą. Į planuojamą teritoriją patenkama iš esamos Pirties gatvės.

Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ Pirties gatvė priskiriama D kategorijai. Pagal minėtą STR 2.06.04:2014 minimalus atstumas tarp D kategorijos gatvės juostos raudonųjų linijų 12m, minimalus atstumas tarp įvažiavimų išvažiavimų neregamentuojamas.

Pirties gatvė neturi patvirtintų ir tiksliai nustatytų gatvės juostos raudonųjų linijų. Rengiamu TPD, susisiekimo sistema prie planuojamos teritorijos vertinama tiek, kiek tai leidžia teritorijų planavimo dokumentai ir teisės aktai, **išlaikant esamą gatvių tinklą, gatvės juostos raudonosios linijos vaizduojamos sutapatinant su sklypų ribomis**, - neprieštarauja STR 2.06.04:2014.

Pagal Palangos m, sav. administracijos 2022-03-08 pateiktas teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG214463, 8 punkto, 3 dalimi, reikalinga vadovautis Klaipėdos plento atkarpos (valstybinės reikšmės magistralinio kelio A13 Klaipėda-Liepoja ruožas nuo 26.92 iki 27.58 km) nuo Klaipėdos plento sankryžos su Virbališkės taku šiaurinės ribos iki detaliojo plano galiojimo ribos šiaurėje, Pirties gatvės sankryžos su Klaipėdos plentu, Pirties gatvės atkarpos nuo Klaipėdos plento iki Taikos gatvės ir Klaipėdos plento sankryžos su Malūno ir Sodu gatvėmis sankryžos, Palangoje rekonstravimo projektu, LNS-33-140722-00122, 2014-07-22. – Klaipėdos plentas su planuojama teritorija nesiriboja, žemės sklypas Pirties g. 4B, Palangoje, nuo Klaipėdos plento nutolęs apie 270 metrų, minėtasis Klaipėdos plento atkarpos <...> Palangoje rekonstravimo projektas nenustato Pirties gatvės parametrų ties planuojama teritorija.

Rengiamas TPD nenustato sprendinių už planuojamos teritorijos ribų. Esant poreikiui, su planuojama teritorija besiribojančios Pirties gatvės parametrai gali būti sprendžiami/ nustatomi/ tikslinami gatvės techninio projektavimo metu, bei susisiekimo sistema planuojamos teritorijos viduje gali būti tikslinama pastatų techninio projektavimo metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ nuostatomis.

Rengiamu TPD, pl. teritorijos ribose, siūlomas kelio servituto nustatymas, patekimui į formuojamus žemės sklypus Nr.2 ir Nr.3, per bendrai naudojamą žemės sklypo dalį suformuotame ž.sklype Nr.1.

Bei išsaugomi naudojami įvažiavimai-išvažiavimai iš rytinės planuojamos teritorijos pusės, - paliekami kaip papildomi galimi įvažiavimai į formuojamus žemės sklypus Nr. 2 ir Nr.3. Minimi papildomi įvažiavimai/išvažiavimai galimi tik nusistačius/įregistravus kelio servitutą gretimame žemės sklype Virbališkės tak. 3, Palanga, suteikiantį teisę eiti ir važiuoti transporto priemonėmis.

Automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 „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. Parkavimo vietų įrengimas brėžinyje vaizduojamas lygiagrečiai servitutinio pravažiavimo atžvilgiu (sklype Nr.1), bei statmenai servitutiniam pravažiavimui (sklype Nr.2). Parkavimo vietų išsidėstymas gali būti tikslinamas/sprendžiamas pastatų techninio projektavimo metu.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 49 str. 2 punktu, Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonose, <...> negavus šių šilumos perdavimo tinklų savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomi veiklai, draudžiama: <...> 5) statyti ir (ar) įrengti <...>, motorinių transporto priemonių ir (ar) mechanizmų sustojimo vietas, stovėjimo ir saugojimo aikštes; <...>.

Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje yra pavienių medžių (du medžiai). *Medžių taksacija pateikiama esamos būklės įvertinimo brėžinyje.*

Rengiamu TPD, planuojamoje teritorijoje **esami medžiai išsaugojami**. Želdinių tvarkymą nustato Lietuvos Respublikos želdynų įstatymas ir kiti teisės aktai. Esant poreikiui, medžių tvarkymo būdas sprendžiamas techninių projektų rengimo metu.

Vadovaujantis LRV 2008-03-12 nutarimu Nr. 206 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams“ 1 punktu, medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, kurie auga kriterijų priede nurodytose teritorijose ir atitinkantys priede nurodytus dydžius.

Palangos miesto savivaldybės teritorijoje želdiniai priskiriami saugotiniams taip pat ir vadovaujantis Želdynų ir želdinių apsaugos ir tvarkymo taisyklių, patvirtintų Palangos miesto tarybos 2008-07-10 sprendimu Nr. T2-159, 8 punktu.

Vadovaujantis Želdinių apsaugos, vykdant 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.

Planuojamas žemės sklypas patenka į *degraduoto gamtinio karkaso (S zona) teritoriją* (žr.: *ištrauką iš Palangos miesto bendrojo plano (priedas Nr. 1. Gamtinis karkasas su valstybinės reikšmės miškų plotais)*). Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų 8 punkto reikalavimais „Perstatant, pertvarkant kompaktiškai užstatytas (pažeistas, stipriai pažeistas (degraduotas)) gamtinio karkaso teritorijas miestuose, miesteliuose, kitose urbanizuotose ar urbanizuojamose teritorijose, išsaugomi esami pavieniai medžiai ir (ar) jų grupės, želdiniai, kiti natūralūs paviršiai, užtikrinamas ne mažesnis už nustatytas normas atskirųjų ir priklausomųjų želdynų ploto įveisimas <...>“. Gamtinio karkaso nuostatų 11 punktą nurodo, kad „Gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto, išskyrus miestuose ir miesteliuose teritorijų planavimo dokumentuose numatytoje visuomeninės paskirties teritorijose, kuriose, įvertinus teritorinę erdvinę kraštovaizdžio struktūrą ir geoekologinį potencialą, užstatymo tankis pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose gali būti padidintas iki 50 procentų į gamtinio karkaso teritoriją patenkančio sklypo (jo dalies) ploto. Stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų (jų dalies) užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais priklausomųjų želdynų normos didinamos Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. Nr. D1-694 įsakymu „Dėl Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, nustatyta tvarka.“ (galiojanti suvestinė redakcija nuo 2023-08-24) – Minėtame Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos apraše, tvarka dėl priklausomųjų želdynų normų didinimo (nustatant didesnę nei 50% užstatymo tankumą sklype) privalomumo nėra nustatyta, aprašas nustato mažiausias priklausomųjų želdynų plotų normas, kurios gamtinio karkaso stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo teritorijose yra 10 procentinių punktų didesnės nei kitose teritorijose.

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“, Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, gamtinio karkaso stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo, Komercinės paskirties objektų teritorijose - 20%. Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų sudedamoji procentinė dalis - 5%. Taikant kompensavimą vertikaliu apželdinimu (apželdinant statinių sienas), turi būti apželdinamas tris kartus didesnis plotas už kompensuojamą plotą normos dalį (9.1.p.).

Nustatytą želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotą nuo viso žemės ploto žr. Reglamentų lentelėje.

Rengiant techninį projektą priklausomieji želdynai ir želdiniai turi būti tvarkomi, projektuojami Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo nuostatomis.

Pagal Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo (2007-06-28d. Nr. X-1241) 2 straipsnį, 11. Priklausomasis želdynas – *želdynas*, esantis statiniams ir įrenginiams skirtame žemės sklype; 21. Želdynas – ne mažesnis kaip 0,01 hektaro ne miško žemės plotas su *želdiniais*, kuriame gali būti vandens telkinių, želdynų statinių ir įrenginių, vejų ir gėlynų; 19. Želdiniai – ne miško žemėje įveisti ar natūraliai augantys medžiai, krūmai ar lianos.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo nuostatomis, grunto ir žolės sutvirtinimo grotelės - žolės/vejos korys neįeina į želdinių sąvoką.

Pagal Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašą (patv. LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 (2022-05-11 įsakymo Nr. D1-146 redakcija)) 10. Į plotų normą neįskaičiuojami plotai, numatyti: 10.1. statiniams statyti; 10.2. privažiavimams, šaligatviams, pėsčiųjų ir dviračių takams įrengti; 10.3. sporto aikštynams, automobilių stovėjimo aikštelėms įrengti; 10.4. sporto ir žaidimo aikštelių nelaidžioms dangoms įrengti (ant statinių įrengtų sporto ir žaidimo aikštelių plotai įskaičiuojami į plotų normas vadovaujantis Aprašo 11 punktu). 11. Į plotų normą įskaičiuojami apželdinti

statinių stogai ir statinių požeminės dalys, kai ant jų įrengto grunto sluoksnis yra 20 cm ir storesnis. Įskaičiuojant į plotų normą apželdintus statinių stogus ir statinių požemines dalis, faktinis apželdintas plotas, įvertinus įrengto grunto sluoksnio storį, dauginamas iš šių užskaitos koeficientų, kai: 11.1. minimalus grunto sluoksnio storis 20cm – koeficientas 0,3; 11.2. minimalus grunto sluoksnio storis 40cm – koeficientas 0,6; 11.3. minimalus grunto sluoksnio storis 100cm – koeficientas 0,9.

Inžinerinių tinklų apsaugos zonose apželdinant vadovautis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatomis.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 49 str. 1 punktu, Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonose draudžiama <...> 3) 2 metrų atstumu į abi puses nuo tinklo kanalo (vamzdyno, drenažo) išorinių ribų sodinti ir auginti želdinius (išskyrus žolinius augalus). Likusioje šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonoje sodinant ir (ar) auginant želdinius, šiems darbams vykdyti turi būti gautas šilumos perdavimo tinklų savininko ar valdytojo pritarimas šio straipsnio 2 dalyje nurodyta tvarka.

LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 43 str. 2 punktu, Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonose, <...> negavus šios infrastruktūros savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomi veikalai, draudžiama: <...>; 2) sodinti ir auginti želdinius (išskyrus žolinius augalus); <...>.

LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 25 str. 2 punktu, Elektros tinklų apsaugos zonose, <...> negavus elektros tinklų savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomi veikalai, draudžiama: <...>; 6) sodinti, auginti arba kirsti želdinius (išskyrus krūmus ir žolinius augalus); <...>.

LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 31 str. 1 punktu, Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonose draudžiama: <...>; 4) sodinti ir auginti želdinius (išskyrus žolinius augalus); <...>.

LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 46 str. 1 punktu, Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonose, <...> negavus elektroninių ryšių infrastruktūros savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomi veikalai, draudžiama: <...>; 7) sodinti ir auginti želdinius (išskyrus žolinius augalus); <...>.

Atsižvelgiant į išdėstytas LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatas, inžinerinių tinklų apsaugos zonose apželdinimas galimas žoliniais augalais, apželdinimas želdiniais galimas tik gavus inžinerinių tinklų savininko ar valdytojo pritarimą (derinimą). Inžinerinių tinklų apsaugos zonos, kuriose apželdinimas galimas įrengiant vejas ar gėlynus (žoliniais augalais), gali būti priskiriamos priklausomiesiems želdynams, jeigu veja ir gėlynai (žoliniai augalai) bus įsiterpę ar jungsis su želdiniais apželdintu žemės plotu.

3.5. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Planuojamoje teritorijoje išvystyta inžinerinių tinklų sistema. Teritorijoje išsidėstę esami elektros, dujotiekio, buitinių nuotekų, lietaus nuotekų, vandentiekio ir šilumos tiekimo tinklai. Ryšių tinklai išsidėstę Pirties gatvėje.

Numatomas inžinerinių tinklų prisijungimas prie bendramiestinių tinklų, kuris vykdomas pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas technines sąlygas:

Vandentiekio, buitinių nuotekų ir lietaus nuotekų tinklai.

- *Geriamas vanduo* tiekiamas nuo esamų vandentiekio tinklų planuojamoje teritorijoje (*esamas*).
- *Buitinės nuotekos* nuvedamos į esamus buitinių nuotekų tinklus (*esamas*).

Rengiamu TPD vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų pertvarkymas nesprendžiamas. Pastatų techninio darbo projektu metu planuojant statybos darbus esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose, sprendiniai turi būti derinami su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis, gavus technines sąlygas.

- *Lietaus vandens nuotekos*: Paviršinių nuotekų nuvedimas numatomas į esamus paviršinių nuotekų tinklus rytinėje planuojamos teritorijos dalyje. Lietaus nuotekos tvarkomos vadovaujantis LR AM įsakymu *Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu* 2007-04-02, Nr. 193 (aktualia redakcija). Nepažeisti trečiųjų asmenų interesų rengiant planavimo dokumentus lietaus nuotekų surinkimui bei nuvedimui. Draudžiama jungti lietaus nuotekas į buitinių nuotekų tinklus. Tinklus projektuojant laisvoje valstybinėje žemėje būtinas Nacionalinės žemės tarnybos sutikimas. Jungiantis prie privačių lietaus nuotekų tinklų būtinas tinklų savininkų sutikimas.

Į planuojamą teritoriją patenkantiems vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklams taikytini apribojimai, nustatyti LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, Dešimtas skirsnis).

Elektros tinklai – esami. Rengiamu teritorijų planavimo dokumentu elektros skirstomieji tinklai neplanuojami. Techninio projekto ruošimui būtina gauti naujas prisijungimo sąlygas. Elektros tinklų apsaugos zonose vadovautis LR Elektros energetikos įstatymu, Elektros linijų apsaugos taisyklėmis, bei kitais galiojančiais teisės aktais. Elektros tinklams taikytini apribojimai, nustatyti LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Dujotiekio tinklai – esami. Rengiamu teritorijų planavimo dokumentu dujotiekio skirstomieji tinklai neplanuojami. Techninio projekto ruošimui būtina gauti naujas prisijungimo sąlygas. Suplanavus ir nutiesus dujotiekio tinklus, turi būti taikytini apribojimai, nustatyti LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu - Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis). Dujotiekių tinklų apsaugos zonose vadovautis Gamtinių dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklėmis, bei kitais galiojančiais teisės aktais.

Ryšių tinklai – esami ryšių tinklai išsidėstę Pirties gatvėje. Rengiamu teritorijų planavimo dokumentu kiti ryšių tinklai neplanuojami. Techninio ar darbo projekto ruošimui gauti naujas tinklų prisijungimo sąlygas. Telekomunikacijų tinklų apsaugos zonoje taikytini žemės panaudojimo apribojimai, nustatyti LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu – Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Vadovautis Lietuvos Respublikos elektroninių ryšių įstatymu, elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklėmis, TELIA LIETUVA, AB išduotomis techninėmis sąlygomis. Telekomunikacijų tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei į gatvės važiuojamąją dalį. Priešingu atveju numatyti esamų telekomunikacijų tinklų ir įrengimų iškėlimo trasas, ir vietas. Numatyti reikiamas naujas telekomunikacijų trasas, einančias inžinerinių komunikacijų koridoriais nuo artimiausio ryšių kabelių kanalų šulinio.

Pastatų šildymas. Pagal Palangos miesto šilumos ūkio specialųjį planą (Palangos m. sav. tarybos 2009-12-03 sprendimas Nr. T2-306) planuojama teritorija patenka į centralizuoto aprūpinimo šilumos zoną. Pagal *Palangos miesto Šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimą* (T00087575, 2022-04-13) planuojama teritorija patenka į centralizuotą šilumos tiekimo zoną. Galimi šildymo būdai centralizuotas (prioritetinis), elektriniais prietaisais, geoterminis. Šilumos tiekimo tinklų infrastruktūra yra išvystyta, - planuojamoje teritorijoje išsidėstę esami Šilumos tiekimo tinklai. Rengiamu TPD šilumotiekio tinklai neplanuojami. Esamų šilumos tinklų apsaugos zonų ribose, keičiant dangas ar planuojant kitus statybos darbus, sprendiniai turi būti derinami su UAB „Palangos šilumos tinklai“. Dėl naujų, rekonstruojamų, kapitališkai remontuojamų pastatų, planuojamoje teritorijoje, šilumos įrenginių prijungimo projektavimo sąlygų išdavimo kreiptis į UAB „Palangos šilumos tinklai“. Vadovautis „Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų ir jų įrenginių apsaugos taisyklėmis“, „Šilumos tiekimo tinklų ir šilumos punktų įrengimo taisyklėmis“. Šilumotiekio tinklų apsaugos zonoje taikytini žemės panaudojimo apribojimai, nustatyti LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu – Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).

- Inžinerinių komunikacijų koridoriai numatomi už planuojamos teritorijos ribų – esamoje Pirties gatvėje, gatvės juostų ribose, bei teritorijoje esančių inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose.
- Inžinerinių tinklų apsaugos zonose draudžiama vykdyti statybos darbus, esant būtinumui, parengti inžinerinių tinklų perkėlimo projektą ir suderinti su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis.
- Esamų/pertvarkomų ir planuojamų inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose, inžinerinius tinklus eksploatuojančioms įmonėms teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, aptarnauti jas bei jomis naudotis suderinus darbus su žemės savininkais, galimas servitutų nustatymas/ tikslinimas. Vadovaujantis Civilinio kodekso (CK) 4.124 str. nustatyta tvarka servitutą gali nustatyti įstatymai, sandoriai ir teismo sprendimas, o įstatymo numatytais atvejais - administracinis aktas. Servitutai gali būti tikslinami/nustatomi/įregistruojami sandoriu techninių projektų rengimo metu, teisės aktų nustatyta tvarka arba kadastrinių matavimų metu. Servitutai nustatomi statomų, esamų bei perkeliamų inžinerinių tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose. Privačioje žemėje servitutai nustatomi sudarant atitinkamas sutartis su žemės savininkais, valstybės ar savivaldybės valdomoje žemėje servitutai nustatomi administraciniu aktu. Visas sutarties sudarymo, jos įregistravimo ir kitas išlaidas dengia žemės savininkas arba kitas suinteresuotas asmuo.
- Planuojamo žemės sklypo sprendinių įgyvendinimui reikalingą inžinerinę infrastruktūrą žemės sklypo savininkai/naudotojai turi spręsti savo lėšomis.

3.6. SPRENDINIŲ ATITIKIMAS GALIOJANTIEMS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAMS

Šio detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja sekantiems galiojantiems (ruošiamiems) teritorinio planavimo dokumentams:

bendrujų planų:

- Pagal *Palangos miesto bendrąjį planą* (patvirtintas Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008-12-30 sprendimu Nr. T2-317; T00046543 (000251000420), 2009-02-10) planuojama teritorija patenka į **P9** kvartalo (konversija), **Intensyvaus užstatymo mišrias gyvenamąsias teritorijas** (žr. 9 pav.), kurioje galimas „Kurorto centro ir kurorto pocienų“ reglamentų taikymas (Miesto centro plėtros po 2015 metų teritorijoje), - Bendrojo plano sprendiniai, susieti su planuojama teritorija, aprašyti esamos būklės įvertinimo aiškinamajame rašte 1.8 p., bei byloje pateikiama ištrauka iš bendrojo plano.

Remiantis išdėstytomis Palangos miesto bendrojo plano nuostatomis, rengiamu detaliuoju planu, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo privalomieji reikalavimai atitinka BP sprendinių reikalavimus (žr. Aiškinamojo rašto dalį Nr. 3.2. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai).

specialiųjų planų:

- Pagal *Palangos miesto šilumos ūkio specialųjį planą* (Palangos m.sav. tarybos 2009-12-03 spr. Nr.T2-306) – planuojama teritorija patenka į centralizuoto aprūpinimo šiluma zoną (žr. 6 pav.).
- *Palangos miesto Šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimas*, T00087575, 2022-04-13, – planuojama teritorija patenka į centralizuotą šilumos tiekimo zoną
- *Palangos I, II, III, Šventosios, Nemirsetos ir Palangos miesto nuotekų valymo įrenginių vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų specialusis planas* (T00046531 (000252000408), 2008-11-04) - planuojama teritorija patenka į Palangos m. vandenviečių (I grupės) sanitarinės apsaugos zonos cheminės taršos apribojimo 3-iosios (b sektorius) apsaugos juostą (žr. 4 pav.). – numatomas apribojimas 120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktas skyrius) (esamas).
- *Palangos miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas* (T00040735 (000252000538), 2012-02-23). – esama vandentiekio linija Pirties gatvėje, ir esama buitinio nuotakyno linija Ganyklų gatvėje (žr. 5 pav.).
- *Laikinių statinių ir prekybos įrenginių vietų išdėstymo Palangos mieste specialusis planas* (T00077701, 2016-01-06) (7 pav.). Planuojama teritorija patenka į Vidutinio potencialo zoną, - vertinama kaip gretimybė, teritorijų planavimo dokumento sprendinių neįtakoja.
- *Palangos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialusis planas* (T00071344, 2014-05-13) (žr. 8 pav.). – planuojama teritorija patenka į I zoną-Urbanizuotos teritorijos; pozonio pavadinimas-Urbanizuotos ir planuojamos urbanizuoti teritorijos; galimi reklamos plotai - Labai maži (iki 1m²), Maži (nuo 1 iki 2.5m²), Vidutiniai (nuo 2.5 iki 10m²); Reklamos įrenginių aukštis – iki 3.00 m (galioja reklamos įrenginiams turintiems pamatą ir laikiniams reklamos įrenginiams. Iškaboms, tentams, skydams negalioja); Reklaminiai stendai įrengiami ant pastatų (išskyrus stogus, terasas), esamų gerbūvio elementų (suoliukai, šiukšliadėžės), ant prekybinių įrenginių (tentai, skėčiai, vitrinos). Galimas naujų reklaminių įrenginių įrengimas gavus įstatymų nustatyta tvarka leidimą išorinei reklamai. – vertinamas kaip gretimybė, rengiamo detaliojo plano sprendinių neįtakoja.

Detaliųjų planų:

- *Palangos miesto centrinės dalies detalusis planas*, patv. Palangos m. tarybos 2000-05-25 spr. Nr. 32 1punktu, registracijos Nr. T00047275 (003253000062). - Rengiamu teritorijų planavimo dokumentu koreguojami detaliojo plano sprendiniai planuojamoje teritorijoje (žemės sklype Pirties g. 4b, Palanga), žemės sklypas padalijamas, suformuotuose žemės sklypuose nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai (teritorijos naudojimo tipas, žemės naudojimo paskirtis, žemės naudojimo būdas (nekeičiamas), užstatymo tankumas ir intensyvumas, pastatų aukštis, užstatymo tipas ir kt.), išlaikomi servitutai, išlaikomas gatvių tinklas maksimaliai išsaugomi želdiniai.

- *Žemės sklypų Ganyklų g. 8, 10, Palangoje, detalusis planas* (patv. Palangos m. sav. tarybos 2005-06-16d. spr. Nr. T2-140, registracijos Nr. T00047266); - galioja gretimybės žemės sklype (už Pirties gatvės (D

kat)) Pirties g. 5, Palanga (kadastrinis Nr. 2501/0028:0204), kuriame nustatyti reglamentai: $H \leq 10\text{m}$ (2AM), $UT = 40\%$, $UI = 1,00$. Byloje (urbanistinės analizės dalyje) pateikiama ištrauka iš detaliojo plano, vertinama kaip gretimybė.

- *Žemės sklypo Liepojos pl.1 ir teritorijos prie žemės sklypo Liepojos pl. 1, Palangoje, detalusis planas* (Palangos m. sav. administracijos 2022-08-10 d. įsakymas Nr. A1-1235, reg. Nr. T00088073); – Detaliuoju planu suplanuota Palangos oro uosto teritorija. Rengiamu TPD planuojama teritorija (žemės sklypas Pirties g. 4b, Palanga) patenka į Palangos aerodromo apsaugos zoną „D“. Žemės sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Kitų dokumentų:

- *Klaipėdos plento atkarpos* (valstybinės reikšmės magistralinio kelio A13 Klaipėda-Liepoja ruožas nuo 26.92 iki 27.58 km) *nuo Klaipėdos plento sankryžos su Virbališkės taku šiaurinės ribos iki detaliojo plano galiojimo ribos šiaurėje, Pirties gatvės sankryžos su Klaipėdos plentu, Pirties gatvės atkarpos nuo Klaipėdos plento iki Taikos gatvės ir Klaipėdos plento sankryžos su Malūno ir Sodu gatvėmis sankryžos, Palangoje rekonstravimo projektas*, LNS-33-140722-00122, 2014-07-22; . – Klaipėdos plentas su planuojama teritorija nesiriboja, žemės sklypas Pirties g. 4B, Palangoje, nuo Klaipėdos plento nutolęs apie 270 metrų, minėtasis Klaipėdos plento atkarpos <...> Palangoje rekonstravimo projektas nenustato Pirties gatvės parametrų ties planuojama teritorija. Minėtasis Klaipėdos plento atkarpos [...] rekonstravimo projektas vertinamas kaip gretimybė, rengiamo TPD sprendiniams įtakos neturi.

- Palangos miesto savivaldybės tarybos 2002-03-28 spr. Nr. 44 „*Dėl naujai formuojamų sklypų minimalių dydžių nustatymo*“. – Minėtu sprendimu patvirtinti naujai formuojamų sklypų minimalūs dydžiai Palangos miesto kvartale tarp S.Dariaus ir S.Girėno g. – Klaipėdos pl. – Žvejų g. – 6 arai. Rengiamu teritorijų planavimo dokumentu suformuoti sklypai atitinka minėto Palangos m. sav. tarybos sprendimo reikalavimus.

3.7. TERITORIJOS APSAUGOS SVARBIAUSIOS KRYPTYS

Ūkinė veikla planuojamoje teritorijoje reguliuojama Aplinkos apsaugos įstatymais. Įvertinus planuojamos teritorijos urbanistinę situaciją, gretimų žemės sklypų paskirtį, planuojamą ūkinės veiklos pobūdį projektuojamame žemės sklype, daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniuose numatyta ūkinė veikla, vykdoma laikantis nustatytų urbanistinių apribojimų, planuojamai teritorijai galiojančių aplinkos apsaugos, higienos, projektavimo ir statybos normatyvinių dokumentų reikalavimų, neturės neigiamo poveikio aplinkai bei gretimybėms. Detaliojo plano sprendiniai nenustato papildomų apribojimų gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai.

Visuomenės sveikata. Vykdoma ūkinė veikla trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygų nepablogins. Gerinama aplinka - planuojama veikla sudarys ilgalaikį teigiamą poveikį estetiniam vaizdui. Planuojant ar rekonstruojant pastatus siūloma išlaikyti vieningą architektūrinę išraišką, užtikrinant pastatų kompozicinę ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Numatomas apželdinimas, kietųjų dangų įrengimas, teritorijos apšvietimas. Naujai statomi ar rekonstruojami pastatai neturės neigiamos įtakos gretimuose sklypuose esančių statinių insoliacijai – detalajame plane vyrauja esamos statybos zonos/ ribos išlaikymas, nebus pabloginta gretimybėse esančių statinių techninė būklė. Vykdoma ūkinė veikla neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai ir gyventojų sveikatai, gyventojų saugai, susisiekimui, nelaimingų atsitikimų rizikai, sveikatos priežiūrai ir socialinių paslaugų prieinamumui, gyventojų ir darbuotojų elgsenos ir gyvensenos veiksniams (tiriamų visuomenės grupių mitybos įpročiams, žalingiems įpročiams), vandens ir maisto kokybei neturės.

Kraštovaizdis. Rekonstravus esamus ar pastačius naujus pastatus ir tinkamai sutvarkius aplinką, takus ir privažiavimus, kraštovaizdis pagyvės. Planuojami pastatai savo tūriu turėtų darniai įsikomponuoti į aplinką.

Gyvūnijos apsauga. Planuojamoje teritorijoje paukščių ir gyvūnų kolonijų bei migracijų kelių nėra. Planuojamos ūkinės veiklos poveikis gyvūnijai numatomas kaip neutralus.

Aplinkos kokybės ir higieninės būklės. Galima nežymi oro tarša, triukšmo padidėjimas dėl suintensyvėjusio autotransporto srauto, tačiau nurodoma, kad triukšmo ribiniai dydžiai nebus viršijami. Automobilių stovėjimo vietos įrengiamos planuojamoje teritorijoje formuojamų / esamų sklypų ribose ant

kietųjų dangų, arba pastatų tūryje. Kitos fizikinės taršos rūšys: elektromagnetinė spinduliuotė, jonizuojančioji spinduliuotė – planuojamoje teritorijoje nėra aktualios ir nėra būdingos planuojamai ūkinei veiklai. Inžinerinių tinklų ir statinių statybos ruože nuimamas augalinis sluoksnis, sukraunamas laikino saugojimo vietoje ir vėliau panaudojamas.

Šalia nagrinėjamos teritorijos yra įregistruotas potencialus taršos židinis Žemės gelmių registre - autoservisas žemės sklype kadastrinis nr. 2501/0028:76. Atsižvelgiant į Ūkinės veiklos teritorijų ekologinių sąlygų vertinimo rekomendacijas, patvirtintas LGT direktoriaus įsakymu 2010-12-16 Nr. 1-248, teritorijų planavimo dokumento papildomuose reikalavimuose (b) nurodoma, kad „Atsižvelgiant į gretimybėje, žemės sklype kadastrinis Nr. 2501/0028:76, esantį autoservisą (jo vietą sklype), kuris yra įregistruotas kaip potencialus taršos židinis Žemės gelmių registre, techninio projektavimo metu planuojamoje teritorijoje rekomenduojama atlikti ekogeologinius tyrimus pagal Ekogeologinių tyrimų reglamento nuostatus (Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos direktoriaus 2008 m. birželio 17 d. įsakymas Nr. 1-104 „Dėl ekogeologinių tyrimų reglamento patvirtinimo“ (Žin., 2008, Nr. 71-2759)).“.

Kitokie aplinkos taršos aspektai nėra aktualūs. Pačioje planuojamoje teritorijoje nėra potencialių biologinės taršos objektų, gerai išvystyta inžinerinė infrastruktūra. Pastatų vidaus vandentiekio ir nuotekų šalinimo sistemos planuojamos prijungti prie centralizuotų miesto tinklų. Detaliajame plane cheminė tarša nenumatoma. Tarši ir triukšminga veikla negalima.

Atliekos. Atliekų tvarkymas vykdomas vadovaujantis LR *Atliekų tvarkymo įstatymu* Nr. VIII-787, 1998-06-16 (Žin., 1998-07-08, Nr. 61-1726, galiojančia aktualia redakcija) ir Palangos miesto nustatyta atliekų šalinimo tvarka.

Triukšmas. Apšvietimas. Mikroklimatas. Planuojamoje teritorijoje galimas triukšmo padidėjimas statybos darbų metu dėl ten veikiančių statybinių mechanizmų. Tačiau tai tik laikinas ir lokalus fizikinės taršos šaltinis. Statybos darbus rekomenduojama vykdyti darbo dienomis nuo 8 iki 17 val. Projektuojant pastatus triukšmo lygis turi atitikti *HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“*. Apšvietumas projektuojamas vadovaujantis *HN 98:2000 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“ STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“*. Patalpų temperatūrų vertės šildymo sezonui projektuojamos pagal *HN 42:2009 „Gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų patalpų mikroklimatas“*. Patalpų vėdinimas projektuojamas pagal *STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“*.

Higienos normose nurodytų parametrų prisilaikymas turi būti sprendžiamas techninių projektų metu. Pastatų naujai statybai ir apdailai naudojamos medžiagos turi turėti LR Sveikatos apsaugos ministerijos išduotus atitikties sertifikatus. Atliekant statybos darbus poveikis aplinkai ir trečiųjų asmenų interesams nenumatomas.

Apsaugos zonos. Šalia nagrinėjamos teritorijos yra įregistruotas potencialus taršos židinis Žemės gelmių registre - autoservisas žemės sklype kadastrinis nr. 2501/0028:76. Atsižvelgiant į Ūkinės veiklos teritorijų ekologinių sąlygų vertinimo rekomendacijas (patv. LGT direktoriaus įsakymu 2010-12-16 Nr. 1-248), teritorijų planavimo dokumento papildomuose reikalavimuose (b) nurodoma, kad „<...> techninio projektavimo metu planuojamoje teritorijoje rekomenduojama atlikti ekogeologinius tyrimus pagal Ekogeologinių tyrimų reglamento nuostatus <...>“. Kitų planuojamos teritorijos gretimybėse pavojingų objektų, turinčių poveikį planuojamai aplinkai ir gyventojų sveikatai bei detaliojo plano sprendiniams nėra. Apribojimai nustatyti pagal „LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą“, - pateikiami sprendinių konkretizavimo aiškinamajame rašte (3.2. skyrius) ir pagrindiniame brėžinyje.

Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Parašas
Projekto vadovas	Rimvydas Grikšas	A 951	
Architektė	Ermina Muižytė	TPV 0070	

Planuojamai teritorijai taikomi šių normatyvinių ir kitų teisės aktų (įstatymai, nutarimai, įsakymai) reikalavimai:

1. LR Aplinkos ministro ***Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo*** 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-8 (Žin., 2014-01-06, Nr. 2014-00025, nauja įstatymo redakcija 2014-09-19, Nr.D1-759).
2. LR ***Teritorijų planavimo įstatymas*** 2014-07-15 įsakymas Nr. I-1120 (Žin., 1995-12-30, Nr.107-2391, nauja įstatymo redakcija 2014-07-15, Nr.I-1120)
3. LR ***Žemės įstatymas*** Nr. I-446, 1994-04-26 (Žin., 1994-05-06, Nr. 34-620, nauja įstatymo redakcija Nr. IX-1983, 2004-01-27, aktuali redakcija 2014-07-17, Nr. I-446).
4. LR ***Vandens įstatymas*** Nr. VIII-474, 1997-10-21 (Žin., 1997-11-19, 104-2615, nauja įstatymo redakcija Nr. IX-1388, 2003-03-25, aktuali redakcija 2009-12-17, Nr. VIII-474).
5. LR ***Aplinkos apsaugos įstatymas*** Nr. I-2223, 1992-01-21 (Žin., 1992-02-20, Nr. 5-75, aktuali redakcija 2013-05-09, Nr. I-2223).
6. LR ***Atliekų tvarkymo įstatymas*** Nr. VIII-787, 1998-06-16 (Žin., 1998-07-08, Nr. 61-1726, nauja įstatymo redakcija Nr. IX-1004, 2002-07-01, aktuali redakcija 2014-04-17, Nr. VIII-787).
7. LR ***Statybos įstatymas*** Nr. I-1240, 1996-03-19 (Žin., 1996-04-10, Nr. 32-788, nauja įstatymo redakcija IX-583, 2001-11-08, aktuali redakcija 2013-06-27, Nr. I-1240).
8. LR ***Aplinkos oro apsaugos įstatymas*** Nr. VIII-1392, 1999-11-04 (Žin., 1999-11-19, Nr. 98-2813, aktuali redakcija 2013-07-02, Nr. VIII-1392).
9. LR ***Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas*** Nr. I-1495, 1996-08-15 (Žin., 1996-08-30, Nr. 82-1965, nauja įstatymo redakcija Nr. X-258, 2005-06-21, aktuali redakcija 2013-06-27, Nr. I-1495).
10. LR ***Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymas*** Nr. X-764, 2006-07-13 (Žin., 2006-07-27, Nr. 82-3260, aktuali redakcija 2010-12-22, Nr. X-764).
11. LR ***Želdynų įstatymas***, 2007-06-28, Nr. X-1241 (Žin., 2007-07-19, Nr.80-3215, aktuali redakcija 2013-07-02, Nr. X-1241).
12. ***LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas***, 2019-06-06, Nr. XIII-2166.
13. LRV 1996-09-18 nutarimas Nr. 1079 „***Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimanč sprendimus planavimo nuostatų patvirtinimo***“ (Žin., 2013-12-18, Nr. 1079, aktuali redakcija, 2014-01-01, Nr. 1079).
14. LR AM 2007-12-21 įsakymas 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, pakeitimai: 2014-01-14, Nr. D1-36).
15. LR AM 2006-05-17 įsakymas Nr. D1-236 „***Dėl nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo***“ (Žin., 2006-05-25, Nr. 59-2103, pakeitimai: 2007-10-08, Nr. 515; 2009-12-29, Nr. D1-830; 2010-05-18, Nr.416; 2011-03-30, Nr. D1-261; 2012-09-26, Nr. D1-773; 2013-01-30, Nr.D1-72; 2014-04-08, Nr. D1-335; 2014-12-16, Nr. D1-1025).
16. LR AM 2006-12-29 įsakymas Nr. D1-637 „***Dėl statybinių atliekų tvarkymo taisyklių patvirtinimo***“ (Žin., 2007-01-25, Nr. 10-403, pakeitimas 2014-08-28 Nr.D1-698).
17. LR AM 2007-04-02 įsakymas Nr. D1-193 „***Dėl paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo***“ (Žin., 2007-04-14, Nr.42-1594, pakeitimas: 2013-01-09,Nr.D1-24; 2014-10-24, Nr. D1-859).
18. LR SAM 2004-08-19 įsakymas Nr. V-586 „***Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo***“ (Žin., 2004-09-02, Nr. 134-4878, pakeitimas, 2009-12-21, Nr. V-1052; 2011-04-12, Nr. V-360; 2014-02-13, Nr. V-231).
19. LR AM 2014-06-17 įsakymas Nr. D1-533 „***Dėl STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai***“ (pakeitimai: 2014-12-22 Nr. D1-1059).
20. LR AM 2004-02-27 įsakymas Nr. D1-91 „***Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai***“ patvirtinimo (Žin., 2004-04-15, Nr. 54-1851).

21. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338 „**Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo**“ (Žin., 2010-12-14, Nr. 146-7510, pakeitimas: 2011-06-17, Nr. 1-201; 2014-01-06, Nr.1-2; 2014-04-02, Nr.1-144).
22. LR AM 2009-11-17 įsakymas Nr. D1-693 „**Dėl statybos techninio reglamento STR 2.01.06:2009 „Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo“ patvirtinimo**“ (Žin., 2009-11-21, Nr. 138-6095).
23. LR AM 2010-09-27 įsakymas Nr. D1-812 „**Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.07:2010 „Nesudėtingi statiniai“ patvirtinimo**“ (Žin., 2010-09-30, Nr. 115-5903; pakeitimai: 2011-07-19, Nr. D1-578; 2012-02-27, Nr. D1-167).
24. LR AM 1997-12-27 įsakymas Nr. 420 „Dėl reglamento STR 2.01.01(3):1999 „**Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga**“ patvirtinimo (Žin. 2000-01-27, Nr. 8-215; pakeitimas: 2002-10-21, Nr. 549).
25. LR SAM 2003-07-23 įsakymas Nr. V-455 „**Dėl Lietuvos higienos normos HN 24:2003 „Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai“ patvirtinimo**“ (Žin., 2003-08-13, Nr. 79-3606, pakeitimas, 2007-11-29, Nr. V-965; 2011-01-03, Nr. V-1; 2011-11-22, V-1015; 2012-06-20, Nr. V-558; 2012-09-18, Nr. V-867).
26. LR SAM 2011-06-13 įsakymas Nr. V-604 „**Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo**“ (Žin., 2011-06-21, Nr. 75-3638).
27. LR SAM 2009-12-29 įsakymas Nr. V-1081 „**Dėl Lietuvos higienos normos HN 42:2009 „Gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų patalpų mikroklimatas“ patvirtinimo**“ (Žin., 2009-12-31, Nr. 159-7219).
28. LR SAM 2000-05-24 įsakymas Nr. 277 „**Dėl Lietuvos higienos normos HN 98:2000 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“ patvirtinimo**“ (Žin., 2000-05-31, Nr. 44-1278).
29. LR aplinkos ministro 2013-12-31 įsakymas Nr.D1-1009 „**Teritorijų planavimo erdvinį duomenų specifikacija**“.
30. LR aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymas Nr.D1-7 „**Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo**“.
31. LR žemės ūkio ministro ir LR aplinkos ministro 2013-12-11 įsakymas Nr. 3D-830/D1-920 „**Dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo**“ (pakeitimas 2013-12-30 Nr.3D-909/D1-990).
32. LR aplinkos ministro 2010-07-16 įsakymas Nr.D1-624 **Gamtinio karkaso nuostatai** (Žin., 2010-07-22, Nr. 87-4619).

Pastaba: visi teisiniai ir norminiai aktai taikomi paskutinės redakcijos.