

3. SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

3.1. Detaliojo plano koncepcijos rengimo pagrindas. Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimas teritorijoje tarp Neringos gatvės ir žemės sklypo Neringos g. 5, Palangoje.

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, įsiterpusios laisvos valstybinės žemės prijungimas, žemės naudojimo būdo ir 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 planuojamoje teritorijoje.

3.2. Planuojamoje teritorijoje nustatomi reglamentai: Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimo teritorijoje tarp Neringos gatvės ir žemės sklypo Neringos g. 5, Palangoje, sprendiniai rengiamai vadovaujantis atitinkamų institucijų pateiktomis teritorijų planavimo sąlygomis, planavimo darbų programa, Palangos miesto bendruoju planu, Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613, buvęs kodas U2) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiuoju planu – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planu bei tvarkymo planu, kitais galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, nurodytais Palangos miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygose bei atsižvelgiant į planavimo iniciatoriaus pageidavimus.

Vadovaujantis naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių (patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-06-02 nutarimu Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“) 2.15 punkte nustatytais kriterijais, kai laisvos valstybinės žemės plotai, įsiterpę tarp privačių arba išnuomotų valstybinės žemės sklypų ir kelių (gatvių) ar miškų sklypų (plotų), jeigu šiuose plotuose negalima suformuoti racionalaus dydžio ir ribų žemės sklypų, Nacionalinės žemės tarnybos vadovo ar jo įgalioto teritorinio padalinio vadovo sprendimu gali būti parduodami ne aukciono būdu besiribojančių Nekilnojamojo turto registre įregistruotų privačios žemės sklypų savininkams, suformuojamas įsiterpęs valstybinės žemės sklypas (150 m²), kuris bus sujungiamas su esamu žemės sklypu Neringos g. 5, Palangoje.

DETALUSIS PLANAS RENGIAMAS II ETAPAIŠ.

I-OJO ETAPO SPRENDINIAI:

Vadovaujantis naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių (patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-06-02 nutarimu Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“) 2.15 punkte nustatytais kriterijais, detaliojo planu, tarp esamų žemės sklypų **Nr. 1** (kad. Nr. 2501/0027:319) Neringos g. 5, Palanga, žemės sklypo, kad. Nr. 2501/0027:68 (valstybinis miškas) ir inžinerinio statinio, Neringos gatvės, (unikalus Nr. 4400-5330-7629), suformuojamas įsiterpęs žemės sklypas **Nr. 2** (150 m²), kuris savininkams bus parduodamas ir (ar) išnuojamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-03-09 nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ nuostatomis bei kitais teisės aktais reglamentuojančiais valstybinės žemės sklypų pardavimą ir (ar) nuomą.

Žemės sklypui Nr. 2 nustatomi reglamentai ir apribojimai:

Žemės sklypo Nr.	2
Žemės sklypo plotas, m ²	150
Žemės naudojimo tipas	GC - Mišri centro teritorija
Žemės naudojimo paskirtis	KT - Kitos paskirties žemė
Žemės sklypo naudojimo būdas	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	-
Altitudė nuo žemės paviršiaus, m	-
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas	-
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	-
Užstatymo tipas	-
Galimi mažiausi žemės sklypų dydžiai, m ²	150
Galimi didžiausi žemės sklypų dydžiai, m ²	150
Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys	-
Pastatų aukštų skaičius	-
Statinių paskirtys	-
Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos	-Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); -Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); -Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); -Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis); -Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
Servitutai	222.
Papildomi reikalavimai	-

II-OJO ETAPO SPRENDINIAI:

Pirmuoju etapu suformuotas žemės sklypas **Nr. 2** ir esamas žemės sklypas **Nr. 1** (kad. Nr. 2501/0027:319) Neringos g. 5, Palanga, sujungiami į vieną žemės sklypą **Nr. I (1+2)**, plotas – 0,0763 ha, kuriam nustatomi teritorijos užstatymo ir tvarkymo reglamentai.

Vadovaujantis naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių (patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-06-02 nutarimu Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“) 2.15 punkte nustatytais reikalavimais, valstybinės žemės pirkimo–pardavimo ar nuomos sutartyje turi būti nurodyta, kad parduodamas ar išnuomojamas įsiterpęs žemės sklypas per 6 mėnesius nuo sutarties sudarymo turi būti sujungtas su pagrindiniu žemės sklypu į vieną žemės sklypą pirkėjo ar nuomininko lėšomis.

Žemės sklypui Nr. I nustatomas nustatomi reglamentai ir apribojimai:

Žemės sklypo Nr.	1
Žemės sklypo plotas, m ²	763 m ²
Žemės naudojimo tipas	GC - Mišri centro teritorija
Žemės naudojimo paskirtis	KT - Kitos paskirties žemė
Žemės sklypo naudojimo būdas	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	11.0 (pagrindinio pastato)
Altitudė nuo žemės paviršiaus, m	17.15 (pagrindinio pastato)
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, %	30
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	G1-0,40; K – 0,65.
Užstatymo tipas	T2 - sodybinis
Galimi mažiausi žemės sklypų dydžiai, m ²	763
Galimi didžiausi žemės sklypų dydžiai, m ²	763
Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys	G1-35% / K - 20%
Pastatų aukštų skaičius	2+M (pagrindinio pastato) 1+M (pagalbinio, antrojo pastato)
Statinių paskirtys	G1 - 6.1, 6.2, 7.17, 9., 12/ K - 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 9., 12.
Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos	-Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); -Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); -Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); -Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis); - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
Servitutai	S - 222. (tarnaujantis tinklus eksploatuojančioms įmonėms, plotas - 572 m ²).
Papildomi reikalavimai	a, b, c

Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai: KT - Kitos paskirties žemė, Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), Komercinės paskirties objektų teritorijos (K).

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, kai detalajame plane nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi keli galimi žemės sklypo naudojimo būdai, pirmuoju įrašytas žemės naudojimo būdas yra prioritetinis, pagal jį nustatomas konkretus

žemės sklypo naudojimo būdas tvirtinant detalų planą, o kitas detalajame plane pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytas žemės naudojimo būdas keičiamas savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.

Statinių paskirtys (Pagal STR 1.01.03:2017):

6. *Gyvenamieji pastatai:* 6.1. Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai; 6.2. Gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai;

7. *Negyvenamieji pastatai:* 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; 7.17. Pagalbinio ūkio; 12. Kitos paskirties inžineriniai statiniai;

9. *Inžineriniai tinklai:* 9.2 dujų tinklai; 9.3. vandentiekio tinklai; 9.4. šilumos tinklai; 9.5. nuotekų šalinimo tinklai; 9.6. elektros tinklai; 9.7. ryšių (telekomunikacijų) tinklai; 9.8. kiti inžineriniai tinklai.

Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys: numatomas mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijai - 35%, komercinės paskirties objektų teritorijai - 20%.

Servitutai: žemės sklype (Neringos g. 5, Palanga) esantis servitutas tikslinamas. Nustatomas servitutas (kodas 222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

*Servitutai gali būti nustatomi teisės aktų nustatyta tvarka, servitutų plotai tikslinami kadastrinių matavimų metu.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos taikomos planuojamai teritorijai:

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - po 2 metrus į abi puses nuo šių laidinių linijų;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - po 1 metrą į abi puses linijos;
- Aerodromo apsaugos zonos (III 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) - įrengiamų iki 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos; įrengiamų didesniame kaip 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 5 metrus į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos). Magistralinių vamzdynų, kurių skersmuo yra 400 milimetrų ir didesnis, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 10 metrų į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos;
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), planuojama teritorija patenka į valstybės saugomos viešam pažinimui ir naudojimui kultūros vertybės Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613) teritoriją.

Pastabos:

- Planuojamai teritorijai galioja žemės sklypo Liepojos pl.1 ir teritorijos prie žemės sklypo Liepojos pl. 1, Palangoje, detalus planas, registracijos Nr. T00088073. Pagal detaliojo plano sprendinius planuojama teritorija nepatenka į tarptautinio Palangos oro uosto sanitarinę apsaugos zoną. Planuojama teritorija patenka į 5,1 km aerodromo apsaugos zoną D. Atsisžvelgiant į tai, planuojamai teritorijai taikomas Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo apribojimas - Aerodromo apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;

- Inžinerinių tinklų apribojimai, jų plotai planuojamos teritorijos viduje turi būti tikslinami/nustatomi nutiesus/pertvarkius inžinerinius tinklus, bei teisės aktų nustatyta tvarka ar kadastrinių matavimų metu;
- Inžinerinių tinklų apsaugos zonose draudžiama vykdyti statybos darbus, esant būtinumui, parengti inžinerinių tinklų perkėlimo projektą ir suderinti su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis. Techninio ar darbo projekto ruošimui gauti naujas inžinerinių tinklų prisijungimo sąlygas. Šiuo detaliuoju planu planuojamame žemės sklype esamas pastatas patenka į vandentiekio ir nuotekų tinklų apsaugos zoną, todėl statinių statyba šioje zonoje galima. Vadovaujantis specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (III skyriaus, dešimto skirsnio) nuostatomis, vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonose statinių statyba galima pritarus inžinerinių tinklų savininkui.

Pastaba: Inžinerinių tinklų apsaugos zonos nurodytos Esamos būklės brėžinyje.

- Planuojamoje teritorijoje yra vaismedžių ir vienas lapuotis medis – liepa, kuris išsaugomas.
- Užstatymo ribose galimas statinių išdėstymas, užimamas plotas sprendžiamas techninių projektų rengimo metu, pagal sodybinio užstatymo teritorijoje (T2) morfotipą, nepažeidžiant užstatymo ribos, statybos linijos bei statybos normatyvų: T2 - sodybinis užstatymas. Sodybinio išplanavimo teritorijose saugomas užstatymo morfotipas, kurį be statinių dydžio ir užstatymo tankio parametrų apibrėžia ir statinių išdėstymas sklype, jų dydžio tarpusavio santykis: pagrindinis gyvenamasis namas statomas (kaip taisyklė) prie gatvės išlaikant susiformavusią užstatymo liniją; antrasis pastatas statomas sklypo gilumoje prie sklypo ribos; orientacinis pastatų (pagrindinio namo ir antrojo pastato) turio santykis ~3:1. Planuojamame žemės sklype esamų didelio diametro inžinerinių tinklų (vandentiekis, buitinės nuotekos) bei kitų inžinerinių komunikacijų apsaugos zonos apriboja planuojamo žemės sklypo užstatymo galimybes. Atsižvelgiant į tai, žemės sklype numatoma tik pagrindinio pastato statyba.
- Dėl statybos ribos nustatymo sklypo ribų atžvilgiu vadovautis STR 2.02.09:2005 8 priedo 1 ir 1.1 punktų ir STR 2.02.02:2004 3 priedo 1 ir 1.1 punktų reikalavimais;
- Rengiant statinių techninius projektus turi būti įgyvendinami konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose.

Papildomi reikalavimai:

a - URBANISTINIAI IR ARCHITEKTŪRINIAI REIKALAVIMAI (Nustatomi Palangos miesto istorinės dalies nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano sprendinius):

Saugojimo režimas: nustatomas saugojimo režimas - tausojamojo naudojimo saugojimo režimas (T2).

Užstatymo tipas: T2 - sodybinis užstatymas. Sodybinio išplanavimo teritorijose saugomas užstatymo morfotipas, kurį be statinių dydžio ir užstatymo tankio parametrų apibrėžia ir statinių išdėstymas sklype, jų dydžio tarpusavio santykis:

- pagrindinis gyvenamasis namas statomas (kaip taisyklė) prie gatvės išlaikant susiformavusią užstatymo liniją;
- antrasis pastatas statomas sklypo gilumoje prie sklypo ribos;
- orientacinis pastatų (pagrindinio namo ir antrojo pastato) turio santykis ~3:1.

Leistinas statinių aukštis:

E1 - esamas, leistinas pastatų aukščio padidinimas 10%;

≤2a. su mansarda/ 12 m – aukštingumas/maksimalus leistinas pagrindinio namo aukštis (taikoma naujai statomiems pastatams).

Planuojamoje teritorijoje numatoma pagrindinio pastato nauja statyba. Atsižvelgiant į specialiojo plano sprendinius, gretimybėse esančių pastatų aukštį (Neringos g. 3 - 9,22 m, Neringos g. 6 – 11,15 m.) bei gretimybėse parengto detaliojo plano (reg. Nr. T00046171) sprendinius, nustatomas pagrindinio pastato aukštis iki 11.0 m.

Pastaba: Planuojamame žemės sklype esamų didelio diametro inžinerinių tinklų (vandentiekis, buitinės nuotekos) bei kitų inžinerinių komunikacijų apsaugos zonos apriboja planuojamo žemės sklypo užstatymo galimybes. Atsižvelgiant į tai, žemės sklype numatoma tik pagrindinio pastato statyba.

Užstatymo tankis: rekomenduojama mažinimo kryptimo. Pagal SP bendrųjų reikalavimų 3 punktą, žemės sklypo užstatymo tankis 32%, atsižvelgiant į tai, kad rekomenduojama mažinimo kryptimo, užstatymo tankis nustatomas 30%.

Užstatymo intensyvumas: SP nereglamentuojamas. Nustatomas: G1- 0.4; K – 0.65.

Reikalavimai statiniams ir pastatams (ne KPD objektams):

Leistini tvarkomieji statybos darbai - remontas, rekonstravimas, nevertingų statinių griovimas, nauja statyba.

Reikalavimai pastatų architektūrai: siekiant kontekstualumo ir susiformavusio Palangos kurorto įvaizdžio išsaugojimo, išorės apdailai rekomenduojama naudoti tradicines statybines medžiagas (medį, keramines plytas, tinką), spalviniam sprendime - Žemaitijos regiono tradicinę spalvinę gamą.

Reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui:

- sklypų teritorijose dangoms naudotinos natūralios medžiagos: žvyro, akmens, klinkerio plytų dangos, leistinos betono trinkelės;

- numatomas mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijai - 35%, komercinės paskirties objektų teritorijai - 20%, įskaitant vejas ir gėlynus;

- sklypų ribos prie gatvės gali būti žymimos tik želdiniais, tvorų tarp sklypų aukštis $\leq 1,5$ m.

Pastaba: planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemonės. Laikinių statinių statyba galima tik privačiuose žemės sklypuose, jei neviršijama leistina žemės sklypo užstatymo tankio rodiklio reikšmė. Laikino statinio užstatymo plotas prilyginamas pastatais užstatytam plotui.

b - GAMTOS, SAUGOMŲ TERITORIJŲ IR KULTŪROS PAVELDO APSAUGA: planuojama teritorija patenka į valstybės saugomos viešam pažinimui ir naudojimui kultūros vertybės (pagal sandarą - vietovės) Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613) teritoriją. Planuojamų žemės judinimo darbų vietoje reikalingi archeologiniai tyrimai pagal PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ nustatytus reikalavimus.

c - AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETOS: automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:214 „Gatvės ir vietinės reik mės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Tikslus automobilių stovėjimo aikštelių poreikis bus sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, įvertinus pastato(-ų) poreikį (plotą) planuojamoje teritorijoje. Automobilių stovėjimo vietos įrengiamos sklypo ribose ant kietųjų dangų arba pastatų tūryje įrengtuose garažuose.

3.3. Teritorijos aplinkos tvarkymo programa:

Inžineriniai tinklai: Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos yra išvystytos dujų, elektros, ryšių, vandentiekio tinklų, buitinių ir lietaus nuotekų tinklų linijos. Inžineriniai tinklai bus projektuojami pagal tinklus eksploatuojančių įmonių prisijungimo sąlygas. Planuojamų žemės sklypų sprendinių įgyvendinimui reikalingą inžinerinę infrastruktūrą žemės sklypo savininkai spręs savo lėšomis.

Kadangi teritorijoje įrengti inžineriniai tinklai, atskiras teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo sistemos brėžinys nerengiamas.

Vandentiekio tinklai. Planuojamoje teritorijoje yra esami vandentiekio tinklai. Teritorijos aprūpinimas vandeniu numatomas nuo esamų vandentiekio tinklų Neringos gatvėje. Vandentiekio tinklai projektuojami techninio projekto rengimo metu gavus prisijungimo sąlygas, prisijungimui prie centralizuotų tinklų.

Planuojama teritorija patenka į vandentiekio (d400) apsaugos zoną. Vadovaujantis specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (III skyriaus, dešimto skirsnio) nuostatomis, vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonose statinių statyba galima pritarus inžinerinių tinklų savininkui.

Inžinerinių tinklų apsaugos zonos nurodytos esamos būklės brėžinyje ir sprendinių brėžinyje.

Nuotekų tinklai. Planuojamoje teritorijoje yra esami buitinių nuotekų tinklai. Buitinių nuotekų nuvedimas iš planuojamos teritorijos numatomas į esamus buitinių nuotekų tinklus Neringos gatvėje. Buitinių nuotekų tinklai projektuojami techninio projekto rengimo metu gavus prisijungimo sąlygas, prisijungimui prie centralizuotų tinklų.

Planuojama teritorija patenka į nuotekų tinklų (d800), nuosavybės teise priklausančių UAB „Palangos vandenys“, apsaugos zoną. Vadovaujantis specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (III skyriaus, dešimto skirsnio) nuostatomis, vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonose statinių statyba galima pritarus inžinerinių tinklų savininkui.

Inžinerinių tinklų apsaugos zonos nurodytos esamos būklės brėžinyje ir sprendinių brėžinyje.

Lietaus nuotekų surinkimas. Planuojamoje teritorijoje yra esami lietaus nuotekų tinklai. Lietaus nuotekų nuvedimas iš planuojamos teritorijos numatomas į esamus lietaus nuotekų tinklus Neringos gatvėje. Paviršinės lietaus nuotekos sprendžiamos techninio projekto rengimo metu projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas, apskaičiuojant paviršinių nuotekų projektinį srautą ir kt., vadovaujantis STR 2.07.01:2003. „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“.

Elektros tiekimas. Planuojamoje teritorijoje yra esami elektros tinklai. Planuojamas elektros tinklų pajungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, gavus technines sąlygas prisijungimui prie esamų skirstomųjų elektros tinklų. Planuojamoje teritorijoje esamam 0,4 kV požeminiam elektros kabeliui, nustatomos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - požeminių kabelių linijos po 1 metrą į abi puses linijos.

Ryšiai. Planuojamoje teritorijoje yra esami ryšių tinklai, kuriems nustatomas Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - po 2 metrus į abi puses nuo šių laidinių linijų. Ryšių tinklų pajungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, gavus technines sąlygas prisijungimui prie esamų ryšių tinklų.

Šildymas. Pagal Palangos miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo (patvirtinta Palangos miesto savivaldybės tarybos 2022-04-07 sprendimu Nr. T2-101) sprendinius, žemės sklypas patenka į konkurencinę šilumos tiekimo zoną. Šioje zonoje pastatų aprūpinimas šiluma, numatomas iš CŠT sistemos arba iš vietinių (individualių) katilinių, kūrenamų gamtinėmis dujomis. Šioje zonoje naujai statomų pastatų savininkai (šilumos vartotojai) turi teisę pasirinkti alternatyvių energijos rūšių šilumos tiekėjus (geoterminė energija, saulės energija, elektra ir kt.) bei įsirengti vietinę šildymo sistemą, neviršijant leidžiamo neigiamo poveikio aplinkai pagal galiojančias taršos normas prieš išduodant statybą leidžiantį dokumentą. Šildymo būdo parinkimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu vadovaujantis specialiojo plano sprendiniais.

Dujotiekis. Planuojamas dujotiekio tinklų pajungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, gavus technines sąlygas prisijungimui prie esamų skirstomųjų elektros tinklų. Naujai nutiestiems dujotiekio tinklams nustatomos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų - Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).

Melioracija: planuojamoje teritorijoje melioracijos nėra.

Pastaba:

* Inžinerinių tinklų apsaugos zonose draudžiama vykdyti statybos darbus, esant būtinumui, parengti inžinerinių tinklų perkėlimo projektą ir suderinti su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis;

* Nutiesus inžinerinius tinklus žemės sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Gaisrinė sauga: Gaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Planuojama teritorija nutolusi apie 1,3 km pietvakarių kryptimi nuo Klaipėdos priešgaisrinės gelbėjimo valdybos, Palangos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos. Galimų išorės gaisrų gesinimui numatomas vanduo bus imamas iš priešgaisrinio hidranto esančio Neringos gatvėje, šalia planuojamo žemės sklypo ribos (žr. Sprendinių brėžinys).

Rengiant statinių techninius projektus privaloma įvertinti gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimus, išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų, numatyti įvažiuojamus į planuojamą teritoriją pakankamo pločio įvažiuoti gaisrinei technikai. Rengiant techninius projektus būtina užtikrinti priešgaisrinių ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonių privažiavimą pakankamo pločio (ne mažesnis kaip 3,5 m.) ir aukščio iki pastatų planuojamoje teritorijoje, pagal Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus (patvirtintus Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338).

Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai numato minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų, kurie pateikti lentelėje.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant techninį projektą, gavus technines sąlygas. Sklype 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, vadovautis Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklėmis, patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2011 m. sausio 17 d. įsakymu Nr. 1-14, Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, patvirtinta Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338, bei kitais teisės aktais reglamentuojančiais gaisrinės saugos reikalavimus.

Atliekos: Atliekos (pagal atskiras jų rūšis) bus kaupiamos konteineriuose, talpyklose ir pagal gyventojų 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 (aktualia redakcija).

Želdiniai: Vertinant topografinę nuotrauką, teritorija užstatyta. Planuojamoje teritorijoje yra vaismedžių ir vienas lapuotis medis – liepa, kuris išsaugomas. Pagal planavimo iniciatoriaus pateiktą planuojamos teritorijos topografinį planą (koordinacių sistema - LKS-94, aukščių sistema - LAS07), reljefas – lygus, absoliutinė altitudė svyruoja nuo 5,66 iki 6,46 Lietuvos aukščių sistemoje. Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijai - 35%, komercinės paskirties objektų teritorijai - 20%.

Rengiant techninį projektą suprojektuoti želdinius remiantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo nuostatomis. Betono korys į apželdinimui skirtą plotą neįskaičiuojamas. Projektuojant želdinius būtina vadovautis Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklėmis patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-29 įsakymu Nr. D1-717 (su vėlesniais pakeitimais), nurodant planuojamų želdinių aukščius bei atstumus nuo kaimyninių žemės sklypų bei projektuojamų pastatų. Parenkant sodmenis būtina vadovautis Sodmenų kokybės reikalavimais patvirtintais Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 14 d. įsakymu Nr. D1-674 (su vėlesniais pakeitimais).

Susisiekimas: Planuojama teritorija yra integruota į Palangos miesto susisiekimo tinklą. Patekimas į planuojamą teritoriją numatomas iš Neringos gatvės, D kategorijos (gatvės kategorija nustatyta atsižvelgiant į rengiamo Palangos miesto bendrojo plano koregavimo, nustatant prioritetingas savivaldybės infrastruktūros plėtros teritorijas, sprendiniais).

Atsižvelgiant į tai, kad Neringos gatvė įregistruota kaip inžinerinis statinys ir į tai, kad nuo planuojamos teritorijos, kitoje Neringos gatvės pusėje, parengtas žemės sklypų Jūratės g. 3/ Neringos g. 2,4, Palangoje, detalusis planas, registracijos Nr. T00046171, kuriame nenumatytos gatvės raudonosios linijos ir suplanuotas užstatymas, Neringos gatvės raudonosios linijos nustatomos, pagal esamų žemės sklypų ribas. Planuojama teritorija nepatenka į Neringos gatvės raudonąsias linijas.

Įvažiavimas į planuojamą teritoriją tikslinamas techninio projekto rengimo metu ir įrengiamas žemės sklypo (-ų) savininkų lėšomis.

Automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:214 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Tikslus automobilių stovėjimo aikštelių poreikis bus sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, įvertinus pastato(-ų) poreikį (plotą) planuojamoje teritorijoje. Automobilių stovėjimo aikštelės įrengiamos sklypo ribose ant kietųjų dangų arba pastato tūryje įrengtuose garažuose.

3.4. Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas: vadovaujantis Lietuvos Respublikos Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu ir LRV patvirtintu 2004-08-18 nutarimu Nr. 967 „Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ detaliojo plano rengimo metu planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas ir/ar atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo bei vertinimas ir/ ar atranka strateginiam pasekmių aplinkai vertinimui atlikti neatliekama, kadangi planuojama ūkinė veikla neatitinka kriterijų, dėl kurių turi būti atliekamas vertinimas/atranka. Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos potencialių geologinės aplinkos taršos židinių žemėlapiu duomenimis gretimose teritorijose pavojingų veikiančių taršos objektų nėra.

Ištrauka iš Potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapių (<https://potvyniai.aplinka.lt/map>)



Planuojama teritorija nepatenka į potvynių grėsmės teritorijas (didelės, vidutinės tikimybės

ir ekstremalių situacijų potvynių), atsižvelgiant į tai, žemės sklypui nenustatomas LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo VI skyriaus, dešimtojo skirsnio apribojimas (Potvynių grėsmės teritorijos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos).

3.5. Planuojamos ūkinės veiklos visuomenės sveikatai vertinimas: Vykdoma ūkinė veikla trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygų nepablogins. Neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai ir gyventojų sveikatai, gyventojų saugai, susisiekimui, nelaimingų atsitikimų rizikai, sveikatos priežiūrai ir socialinių paslaugų prieinamumui, gyventojų ir darbuotojų elgsenos ir gyvenamosios veiksnams, vandens ir maisto kokybei neturės. Gerinama aplinka - planuojama veikla sudarys ilgalaikį teigiamą poveikį estetiniam vaizdai. Numatomas apželdinimas, kietųjų dangų ir šaligatvių įrengimas, teritorijos apšvietimas. Naujai statomi pastatai neturės neigiamos įtakos gretimuose sklypuose esančių statinių insoliacijai - detaliojame plane išlaikomi norminiai atstumai tarp statinių ir sklypo ribų.

3.6. Planuojamos teritorijos atitikimas bendrojo plano sprendiniams:

Bendrojo plano sprendiniai, pagal vyraujančius požymius, nurodo miesto funkcines zonas ir nustato tose zonose galimas žemės naudojimo paskirtis ir būdus bei užstatymo intensyvumo ir aukštingumo reglamentus. Miesto savivaldybės teritorija pagrindiniame bendrojo plano brėžinyje (atsižvelgiant į susiklosčiusią ar planuojamą miesto struktūrą) yra suskirstyta į nagrinėjamus rajonus, kurie apvesti juodu kontūru ir pažymėti unikaliu numeriu. Numerio vieta ant konkrečios funkcinės zonos (spalvos) nurodo nagrinėjamo rajono dominuojančią funkciją ir vietą reglamentų lentelėje.

Pagal Palangos miesto bendrąjį planą, patvirtintą Palangos m. sav. tarybos 2008-12-30 sprendimu Nr. T2-317, planuojama teritorija patenka į P6 kvartalą (saugojimas) ir į vidutinio užstatymo intensyvumo mišrios gyvenamosios teritorijos funkcinę zoną

Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai (G kodas; Indeksas): Konservacinės paskirties (tik saugomų objektų teritorijose, tp3; C); Kitos paskirties: gyvenamosios teritorijos (tp6; G), visuomeninės paskirties terit. (tp7; V), komercinės paskirties objektų ter. (tp9;K), inžinerinės infrastruktūros terit. (tp10; I), rekreacinės teritorijos (tp13; R), bendro naudojimo teritorijos (tp11; B).

Rekomenduojama teritorijų struktūra: Gyvenamoji su komunikaciniais koridoriais $\leq 70\%$, Viešo naudojimo želdynai $\geq 10\%$, Aptarnavimo infrastruktūra (socialinė, kurorto ir kita) $\geq 8\%$.

Maksimalus pastatų aukštingumas – iki 3 aukštų, maksimalus užstatymo intensyvumas (negyvenamosios paskirties) – iki 0,6.

Šio rengiamo detaliojo plano sprendiniai, kuriais numatoma įsiterpusios laisvos valstybinės žemės prijungimas prie žemės sklypo Neringos g. 5, Palanga, žemės naudojimo būdo ir teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas, neprieštarauja Palangos miesto bendrojo plano sprendiniams.

b₂ - Reikalavimai kitiems pastatams ir statiniams

Leistini tvarkomieji statybos darbai:

- remontas;
- rekonstravimas;
- nevertingų statinių griovimas;
- nauja statyba.

Reikalavimai pastatų architektūrai:

Siekiant kontekstualumo ir susiformavusio Palangos kurorto įvaizdžio išsaugojimo, išorės apdailai rekomenduojama naudoti tradicines statybines medžiagas (medį, keramines plytas, tinką), spalviniame sprendime - Žemaitijos regiono tradicinę spalvinę gamą.

c₂ - Reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui

- sklypų teritorijose dangoms naudotinos natūralios medžiagos: žvyro, akmens, klinkerio plytų dangos, leistinos betono trinkelės;
- būtina numatyti $\geq 25\%$ nuo viso žemės ploto želdynams, įskaitant vejas ir gėlynus;
- Sklypų ribos prie gatvės gali būti žymimos tik želdiniais, tvorų tarp sklypų aukštis $\leq 1,5$.

d₂ - Reikalavimai žemės darbams - planuojamų žemės judinimo darbų vietoje reikalingi archeologiniai tyrimai pagal PTR 2.13.01:2011 "Archeologinio paveldo tvarkyba" nustatytus reikalavimus.

e₂ - Kiti reikalavimai

Sodybinio užstatymo teritorijose saugomas užstatymo morfotipas, kurį be statinių dydžio ir užstatymo tankumo parametrų apibrėžia ir statinių išdėstymas sklype, jų tarpusavio dydžio santykis:

- pagrindinis gyvenamas namas statomas (kaip taisyklė) prie gatvės, išlaikant susiformavusią užstatymo liniją;
- antrasis pastatas statomas sklypo gilumoje prie sklypo ribos;
- orientacinis pastatų (pagrindinio namo ir antrojo pastato) tūrio santykis -3:1

Bendri reikalavimai

1. Neleistina esamus sodybinius sklypus dalinti į kelis, išskyrus atvejus, pagrįstus tyrimais (pagal situaciją iki 1940 m.);
2. Neleistina jungti kelių sklypų į vieną;
3. Neužstatytuose sklypuose maksimalus užstatymo tankis ir maksimalus pastatų užimamas plotas nustatomi pagal lentelę:

Sklypo plotas, m ²	Maksimalus sklypo užstatymo tankis, %	Maksimalus pastatų užimamas sklypo plotas, m ²
600	35	210
900	30	270
1500	25	375 (max vieno pastato užimamas plotas ≤ 270 m ²)
2500	20	500 (max vieno pastato užimamas plotas < 300 m ²)
≥ 3500	15	525 (max vieno pastato užimamas plotas ≤ 325 m ²)

Pastaba. Tarpinio dydžio sklypuose maksimalus užstatymo tankis ir maksimalus pastatų užimamas plotas nustatomi interpoliacijos keliu.

TERITORIJA T7 - SAUGOMO GATVIŲ IR TAKŲ TINKLO TERITORIJOS

Paveldosaugos reikalavimai. Tvarkymo priemonės

Saugojimo režimas	T7	0	Leistinas statinių aukštis
Žemės sklypo užstatymo tankis	0	0	Žemės sklypo užstatymo intensyvumas
Reikalavimai kultūros paveldo objektams	-	b ₇	Reikalavimai kitiems pastatams ir statiniams
Reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui	c ₇	d ₇	Reikalavimai žemės darbams
Kiti reikalavimai	e ₇		

1 - Saugojimo režimas - tausojamojo naudojimo saugojimo režimas (T7).

2-4 - Leistinas statinių aukštis, teritorijos užstatymo tankis ir intensyvumas:

0 - teritorija neužstatoma.

a₇ - Reikalavimai kultūros paveldo objektams:

Kultūros paveldo objektų nėra.

b₇ - Reikalavimai kitiems pastatams ir statiniams

Leistini tvarkomieji statybos darbai:

- remontas;
- rekonstravimas.

Reikalavimai architektūrai:

- saugomi pagrindiniai istoriniai gatvių parametrai (plotis, išilginis nuolydis);
- tvarkant gatvių dangas paviršiaus lygis saugomas esamas arba, kur galima, žeminamas iki autentiško;
- gatvių dangoms naudoti natūralias medžiagas - akmens ar betono trinkelės. Paliekant asfaltbetonį, viršutiniams sluoksniui naudoti akmens skaldele, imituojančią žvyrkelį.

c₇ - Reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui

- saugomas esamas perimetrinis gatvių apželdinimo pobūdis;
- saugoma liepų eilė Vytauto gatvėje prie Kurhauzo;
- želdinių sodinimas pagal gatvių sutvarkymo projektus;
- genėjimas, pažeistų ir nevertingų želdinių šalinimas;
- renovuojami ar naujai klojami inžineriniai tinklai turi būti požeminiai.

d₇ - Reikalavimai žemės darbams - planuojamų žemės judinimo darbų vietoje reikalingi archeologiniai tyrimai pagal PTR 2.13.01:2011 "Archeologinio paveldo tvarkyba" nustatytus reikalavimus.

e₇ - Kiti reikalavimai - Statant įvadinės elektros spintas nepažeisti Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos akte nustatytą Palangos miesto istorinės dalies vertingųjų savybių.

Galimas istorinio kurorto gyvenimo ryšio su jūra atkūrimas, pastatant jūroje prie tilto saulėlydžių apžvalgos statinį su restoranu ar pan. Statinys turėtų būti medinės apdailos, aiškiai išreikšto lengvo kurortinės architektūros charakterio, pagedautinas reminiscencinis ryšys su prieškariniu čia buvusiais pastatais.

Vadovaujantis Kultūros vertybių registro duomenimis, viešai prieinamu adresu: <http://kvr.kpd.lt/>, planuojama teritorija patenka į valstybės saugomos viešam pažinimui ir naudojimui kultūros vertybės (pagal sandarą - vietovės) Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613) teritoriją.

Teritorijai galioja Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613, buvęs kodas U2) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano – teritorijos ir apsaugos zonos ribų plano bei tvarkymo plano sprendiniai. Pagal specialiojo plano sprendinius žemės sklypas Neringos g. 5, Palanga, patenka į sodybinio užstatymo teritorijas – T2, o planuojama prijungti laisva valstybinė žemė patenka į T7 teritoriją – saugomo gatvių ir takų tinklo teritorijos.

Atsižvelgiant į tai, kad Neringos gatvė, (unikalus Nr. 4400-5330-7629), suformuota, kaip inžinerinis statinys, išvystyta inžinerinė infrastruktūra ir nėra poreikio šios gatvės plėtrai, vadovaujantis Palangos miesto bendrojo plano sprendiniais, įsiterpusiai laisvai valstybinei žemei nustatoma žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Planuojamai teritorijai pagrindiniai teritorijos naudojimo reglamentai bei urbaniztiniai ir architektūriniai reikalavimai nustatomi vadovaujantis specialiojo plano sprendiniais (Žr. Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomoji lentelė ir Papildomi reikalavimai).

Planuojamų žemės judinimo darbų vietoje reikalingi archeologiniai tyrimai pagal PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ nustatytus reikalavimus.

Detaliojo plano vadovė

Margarita Juškienė