



**PALANGOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS
DIREKTORIUS**

ĮSAKYMAS

**DĖL PRITARIMO PALANGOS MIESTO CENTRINĖS DALIES DETALIOJO PLANO
KOREGAVIMO ŽEMĖS SKLYPE S. NĖRIES G. 9A, PALANGOJE, BENDRŲJŲ
SPRENDINIŲ FORMAVIMO STADIJOS (KONCEPCIJOS) SPRENDINIAMS**

2024 m.

d. Nr. A1-

Palanga

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 „Dėl Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“, 250.3.4 papunkčiu, 293 punktu, veikdama pagal Palangos miesto savivaldybės mero 2024 m. balandžio 29 d. potvarkį Nr. M1-244, su savivaldybės vyriausiojo architekto pritarimu ir atsižvelgdama į 2024 birželio 5 d. prašymą (4.17.) D2-3240),

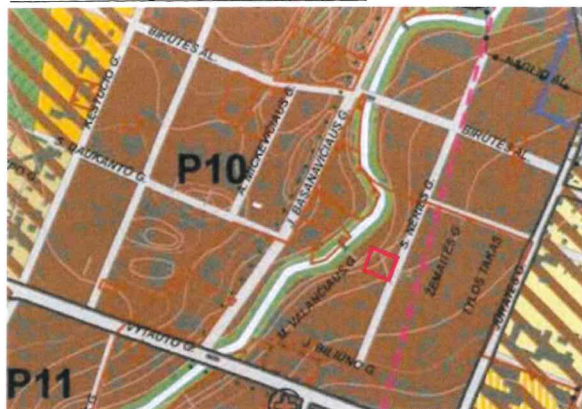
n u s p r e n d ž i u pritarti Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimo žemės sklype S. Nėries g. 9A, Palangoje, bendrųjų sprendinių formavimo stadijos (konceptijos) sprendiniams (pridedamas Priedas: aiškinamasis raštas ir koncepcijos brėžinys) (TPD Nr. K-VT-25-24-162).

Šis įsakymas gali būti skundžiamas Lietuvos administracinių ginčų komisijos Klaipėdos apygardos skyriui (H. Manto g. 37, LT-92236 Klaipėda) Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo nustatyta tvarka arba Regionų apygardos administracinio teismo Klaipėdos rūmams (Galinio Pylimo g. 9, LT-91230 Klaipėda) Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka per 1 (vieną) mėnesį nuo įsakymo paskelbimo dienos.

Direktorė

Ramunė Olšauskaitė Urbonienė

Ištrauka iš Palangos miesto bendrojo plano



Ištrauka iš Palangos miesto istorinės dalies nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano



TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ

sklypo (jos dalies) Nr.	sklypo (jo dalies) plotas, m²	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai										Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai		
		teritorijos naudojimo tipas	žemės naudojimo paskirtis	žemės naudojimo būdas	leistinas pastatų aukštis		užstatymo tankis, %	užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūro tankis *	užstatymo tipas	galimi žemės sklypų dydžiai		priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	servitutai	pastatų aukštų skaičius
					nuo žemės paviršiaus, m	altitudė, m				mažiausi m²	didžiausi m²			
1	1824	GC	KT	G1	Pagrindinio pastato aukštis iki 12.00 Pagalbinio pastato aukštis iki 8.00	iki 17.60 iki 13.60	23	0.4	sodybinis	1824	1824	S1 - 222 (61 m²); S2 - 222 (55 m²); S3 - 222 (49 m²); S4 - 222 (43 m²); S5 - 222 (18 m²); S6 - 222 (178 m²)		Pagrindinio pastato - iki 2 aukštų su mansarda Pagalbinio pastato - iki 1 aukšto su mansarda

LENTELĖS PAAIŠKINIMAI:
GC - Mišri centro teritorija;
KT - Kitos paskirties žemė;
G1 - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

SERVITUTŲ APRAŠYMAS:

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

STATINIŲ PASKIRTYS:

Statinių paskirtys, pagal STR 1.01.03:2017: **6.1.** gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai – skirti gyventi vienai šeimai; **6.2.** gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai – skirti gyventi dviem šeimoms; **7.17.** pagalbinio ūkio paskirties pastatai – sodybų ūkio pastatai, pagalbinio ūkio pastatai (tvartai, daržinės, sandėliai, garažai, vasaros virtuvės, dirbtuvės, pirtys, kietojo kuro sandėliai (malkinės) ir panašiai, kurie tarnauja pagrindiniams daiktams; **9** - Inžineriniai tinklai; **12** - Kitos paskirties inžineriniai statiniai – [...] ir kiti inžineriniai statiniai, neturintys aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo, kurie tarnauja pagrindiniams daiktams (tvoros, kiemo aikštelės, [...], stoginės, pavėsinės, atraminės sienelės, šachtiniai šuliniai, [...], aplinkos tvarkymo elementai ir panašiai).

KITI REGLAMENTAI:

a – urbanistiniai ir architektūriniai (tūrinis, erdvinis sprendimas, statybinės ir apdailos medžiagos): Pastatų architektūra sklype turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Projektuojant pastatų planuojamos teritorijos architektūrinę išraišką turi derėti tarpusavyje. Rekomenduojama pastatų architektūrinę išraišką – neutralių architektūrinių formų, šiuolaikinių konstruktyvinių ir apdailos medžiagų derinys, išlaikant gretimybėje susiformavusių urbanistinės- architektūrinės išraiškos vienvė. Būtiną vadovautis Palangos miesto istorinės dalies nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiuoju planu (T00078610), T2 - sodybinio užstatymo teritorijai (į kurią patenka žemės sklypas S. Nėries g 9A, Palanga) priskirtais reikalavimais. **Reikalavimai pastatams ir statiniams:** siekiant kontekstualumo ir susiformavusio Palangos kurorto įvaizdžio išsaugojimo, išorės apdailai rekomenduojama naudoti tradicines statybinės medžiagas (medį, keramines plytas, tinką), spalviniame sprendime – Žemaitijos regiono tradicinę spalvinę gamą. **Reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui:** sklypo teritorijoje dangoms naudotinos natūralios medžiagos: žvyro, akmenų, klinkerio plytų dangos, leistinos betono trinkelės; sklypo ribos prie gatvės gali būti žymimos tik želdiniais, tvorų tarp sklypų aukštis ≤ 1,5 m.

Planuojamame žemės sklype (kad. Nr.: 2501/0027:358) galima iki 3 vnt., naujų pastatų statyba (t. y.: 1 pagrindinis pastatas (gyvenamosios paskirties) ir iki 2 vnt., pagalbinio ūkio paskirties pastatų). Maksimalus leistinas (planuojamas) pastatų aukštis – **iki 12.00 metrų (Pagrindinio pastato (gyvenamosios paskirties) – iki 12.00 metrų; Pagalbinio ūkio paskirties pastatų – iki 8 metrų).** Užstatymo tipas – **sodybinis užstatymas.** Stogai įvairūs – plokščiasis, šlaitinis, kt. Rekomenduojamas skirtingas fasadų ir stogų spalvos medžiagiškumas. **Konkrečius pastatų skaičius, aukštis, jų išdėstymas sprendžiamas ruošiant pastato techninį ar darbo projektą, jį derinant su atitinkamomis valstybinės priežiūros institucijomis.**

b – automobilių parkavimas: Automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai". Automobilių stovėjimo vietos bei jų norminis kiekis nustatomas įvertinant pastatų poreikį techninio projekto rengimo metu. Galimas automobilių parkavimas: požeminis, sklypo ribose ant kietų dangų.

c – specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius ketvirtasis skirsnis);
- Požeminių vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius dešimtas skirsnis);
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dviliktasis skirsnis);
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius pirmasis skirsnis);
- Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtas skirsnis);
- Teritorijose, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, antrasis skirsnis).

d - gamtos, saugomų teritorijų ir kultūros paveldo apsauga: Planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Su saugomomis teritorijomis ir kitais svarbiais objektais nesiriboja. Planuojama teritorija patenka į registruotos kultūros vertybės Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas 12613, pripažintos saugoti viešajam pažinimui ir naudojimui) teritoriją bei į Palangos senjojo miesto vietos (u.k. 17139, saugomos moksliniam pažinimui) teritoriją. **Kultūros paveldo apsaugos privalomieji reikalavimai:** Nepažeisti kultūros vertybėms nustatytų apsaugos tikslų ir vertingųjų savybių. Užtikrinti 2013-06-11 Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos Akto Nr.KPD-RM-833/2 (aktualus) Palangos miesto istorinei daliai (KVR 12613) nustatytų sekančių vertingųjų savybių - 7.1.3.1. planavimo sprendinių - planinės struktūros, stačiakampio gatvių tinklo, tūrinės-erdvinės struktūros, suformuotos visuomeninės-prekybinės, vasarvietės ir gyvenamosios zonų XIX a. - XX a. I p. užstatymo, fragmentus, <...> teritorijos š ir R dalyse, individualių vilų ir gyvenamųjų namų zonoje, - sodybinio perimetrinio užstatymo mediniais ir mūriniais 1-2 aukštų pastatais pobūdžio...>; <...>S. Nėries, Nėringos, Krašto gatvių, <...>gatvių trasų ir autentiškumo išsaugojimą (TRP; BR Nr. 5-2, BR NR. 6)t. Planuojamų žemės darbų judinimo vietoje reikalingi archeologiniai tyrimai. Projektuoti atliktų archeologinių tyrimų pagrindą. Vadovautis LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo nuostatomis (Žin., 2004, Nr. 153-5571) ir Paveldo tvarkymo reglamento PTR 2.13.01:2011 "Archeologinio paveldo tvarkymas" (Žin., 2011, Nr. 109-5162) nuostatomis.

Pagal Palangos m., istorinės dalies nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialųjį planą (T00078610), teritorijoje saugomas sodybinio užstatymo morfotipas, kurį be statinių dydžio ir užstatymo tankumo parametru 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 ir pagalbinio) tūro santykis ~ 3:1.

TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMAS

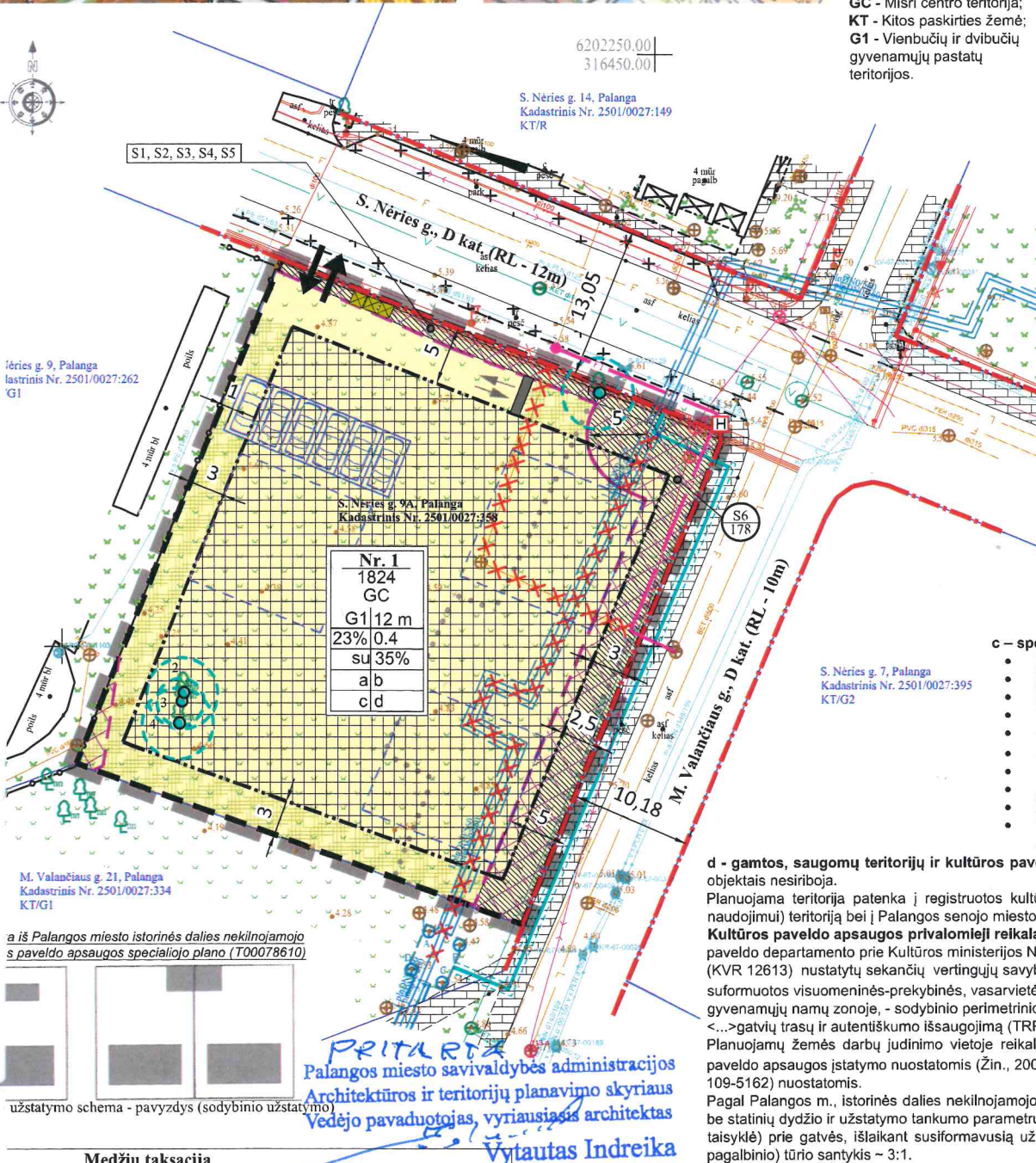
n	n - žemės sklypo eilės numeris;
m	m - žemės sklypo plotas, m²;
T	T - konkretus teritorijos naudojimo tipas;
1/2	1 - galimi žemės naudojimo būdai;
3/4	2 - leistinas pastatų aukštis (metrais);
5/6	3 - leistinas žemės sklypo užstatymo tankis (%);
a/b	4 - leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas;
c/d	5 - užstatymo tipas;
	6 - priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (%).

Papildomi reikalavimai:
a - urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai;
b - automobilių parkavimas;
c - specialios žemės ir miško naudojimo sąlygos;
d - gamtos, saugomų teritorijų ir kultūros paveldo apsauga.

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

	Planuojamos teritorijos riba
	Žemės sklypų ribos
	Planuojamas žemės sklypas
G1	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
	Statybos riba
	Statybos zona¹
	Orientacinė planuojamo pagrindinio pastato tūrio antžeminė dalis (tikslinama techn., proj.) - žr. vizualizaciją
	Esami medžiai (medžio inventORIZACIJOS Nr.)
	Siūlomi išsaugoti medžiai su 2-3 m apsaugos zona (priklausomai nuo medžio skersmens)²
	Planuojama įvažiavimo - išvažiavimo vieta, eismo kryptis (vieta ir parametrai tikslinami techn., proj., rengimo metu)
	Gretimybėje esamų gatvių raudonosios linijos (linijų plotis sutampa su žemės sklypo ribomis)
	Inžinerinių tinklų apsaugos zonos (toliau AZ) riba
	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų kolidorius
	Esamo šilumos tinklo NTR įregistruota apsaugos zona
XXXX	Iškeliami inžineriniai tinklai (buitinių nuotekų tinklas (di150); šilumos perdavimo tinklas)
F1	Perkeliamas buitinių nuotekų tinklas (AZ-2,5 m)
	Perkeliamas šilumos perdavimo tinklas (AZ-5 m)
	Siūlomų servitutų zona
	Siūloma vieta bendro naudojimo komunalinių atliekų bei rūšiujamųjų atliekų surinkimo aikštelei (tikslinama techn., proj.)
	Automobilių parkavimo vietos (vieta ir parametrai tikslinami techn., proj., rengimo metu)
	Numatoma įvažiavimo/išvažiavimo vieta į požeminę automobilių saugyklą (vieta ir parametrai tikslinami techn., proj.)
	Artimiausias priešgaisrinis hidrantas
	Priklausomųjų želdynų zona (tikslinama techn. proj. metu)

Pastabos:
¹ Uždarytumo zonoje galima iki 3 vnt., naujų pastatų statyba, želdinių bei poilsio aikštelių zonos.
² Vadovaujantis Želdinių apsaugos taisyklių, patvirtintų LR aplinkos ministro 2010-03-15 įsakymu Nr. D1-193, 7.9 punkto nuostatomis, vykstant statybos darbams, statytojas privalo nekasti tranšėjų (kabelio, vandentiekio ir kanalizacijos vamzdžių ir kt. įrenginių tiesimui) arčiau kaip 3 m nuo medžio kamieno, kurio diametras didesnis kaip 15 cm, arčiau kaip 2 m, kai kamieno diametras iki 15 cm ir arčiau kaip 1,5 m – nuo krūmų, skaičiuojant atstumą nuo kraštinio stiebo, todėl parenkant medžių tvarkymo priemones turi būti įvertinti atstumai nuo medžio kamieno iki darbų ribos.



Medžių taksacija			
Nr. (ėjimas ne)	Medžių rūšis	Skersmuo 1,30 m aukštyje (cm)	Pastabos
	Liepa	62	siūloma išsaugoti - 3 m apsaugos zona
	Klevas	75	siūloma išsaugoti - 2 m apsaugos zona
	Laukinė obelis	13	siūloma išsaugoti - 3 m apsaugos zona
	Klevas	18	siūloma išsaugoti - 3 m apsaugos zona

DERINAME: Žemės sklypo (kad. nr. 2501/0027:0358) savininkai:

AURIMAS DAILYDĖ	AURIMAS GEČAS
PAULIUS ROJUS	AGNĖ GEČIENĖ

AŠIS Projektai		MB "Ašis LT" /k 305190325 Beržų g. 21, Vainiškiai, Kretingos r.		PALANGOS Miesto CENTRINĖS DALIES DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE S. NĖRIES G. 9A, PALANGOJE	
Atest. Nr.	PARAISGOS	V. PAVARDĖ	PARAŠAS	DATA	BRĖZINIO PAVADINIMAS:
A 2181	Projekto vadovas	Mindaugas Pleiris		2024 04	KONCEPCIJOS NUSTATYMO BRĖŽINYS
	Direktorė	Lina Stapikienė		2024 04	
PLANAVIMO ORGANIZATORIUS: Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius				Teritorijos bendras plotas, ha	Mastelis
				0.1824	1:500
				Formatas	Lapas
				A3	1
				Lapų	1

Detaliojo planavimo organizatorius:

Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius

Teritorijų planavimo dokumentas:

Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimas žemės sklype S. Nėries g. 9A, Palangoje
TPD Nr. sistemoje: K-VT-25-24-162

III. BENDRŲJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMAS. KONCEPCIJA

3. BENDRŲJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMAS KONCEPCIJOS NUSTATYMAS

Rengiant teritorijų planavimo dokumento koncepcijos nustatymo stadiją vadovautasi atitinkamų institucijų pateiktomis teritorijų planavimo sąlygomis, planavimo darbų programa (patvirtinta Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-01-26 įsakymu Nr. A1-86) bei patvirtintais (galiojančiais) teritorijų planavimo dokumentais, pagal Palangos miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygose pateiktą sąrašą.

Atsižvelgiant į planuojamą teritoriją ir į jai taikomas planavimo dokumentų nuostatas, planavimo tikslus ir uždavinius, įvertinus gautas planavimo sąlygas, planavimo organizatoriaus pageidavimus, planuojamos teritorijos urbanistines - architektūrines sąlygas, gamtos vertybių apsaugą, įvertinant Palangos miesto bendrąjį planą (2008) ir kitus galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, nustatomos planuojamos teritorijos vystymo kryptys (pateikiami aiškinamajame rašte ir koncepcijos nustatymo brėžinyje):

- Palangos miesto tarybos 2000 m. gegužės 25 d. sprendimo Nr. 32 1 punktu patvirtinto Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas planuojamoje teritorijoje (žemės sklype S. Nėries g. 9 A, Palangoje, kad. Nr. 2501/0027:0358);
- žemės sklypo teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimų nustatymas – statinių aukščio, užstatymo tankio ir intensyvumo nustatymas, naudojimo būdo nustatymas, užstatymo tipo, teritorijos naudojimo tipo nustatymas;
- numatoma naujų pastatų statyba;
- detaliojo plano sprendiniais numatoma pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC); naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

3.1. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai

Esamo žemės sklypo adresas (plotas, m ²):	Žemės sklypas S. Nėries g. 9A, Palanga (1824 m²), kadastrinis Nr. 2501/0027:0358	
Žemės sklypo Nr. projekte:	1	
Žemės naudojimo tipas:	GC – mišri centro teritorija	
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (esama):	KT- kitos paskirties žemė	
Žemės sklypo naudojimo būdai (projektuojama):	G1 – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	
Užstatymo tipas (projektuojamas):	su – sodybinis užstatymas	
Pastatų aukštų skaičius (projektuojamas):	Pagrindinio pastato - iki 2 aukštų su mansarda	Pagalbinio pastato - iki 1 aukšto su mansarda
<i>Pagal Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613, buvęs kodas U2) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialųjį planą (toliau Palangos m., istorinės dalies SP), maksimalus leistinas pagrindinio namo aukštlingumas – iki 2 a., su mansarda.</i>		
Leistinas pastatų aukštis (projektuojamas):	Pagrindinio pastato – iki 12 m (altitudė – 17,60 m)	Pagalbinio pastato – iki 8 m (altitudė – 13,60 m)
<i>Pastatų aukščio altitudė išskaičiuota nuo sklype esančios apytikslės vidutinės žemės paviršiaus altitudės</i>		

planuojamoje aukščiausioje statybos zonoje. Pagal Palangos m., istorinės dalies SP maksimalus leistinas pagrindinio namo aukštis – 12 m. Pagal 2024 03 26 gautas VĮ Transporto kompetencijų agentūros teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG321644, planuojamoje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais, absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 110 metrų.		
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis – UT (projektuojamas):	23 % Pagal Palangos m., istorinės dalies SP maksimalus pastatų užimamas sklypo potas – 416 m² (max., vieno pastato užimamas plotas ≤ 280 m²)	
Rengiamu TPD žemės sklypui UT nustatomas vadovaujantis Palangos m., istorinės dalies SP, interpoliacijos būdu. Neprieštarauja gamtinio karkaso nuostatams –, Gamtinio karkaso kitos tikslinės paskirties sklypų užstatymo tankumas ribojamas iki 30 procentų ploto, [...]“.		
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – UI (proj.):	0.4	
Pagal Palangos m., BP Kurorto centro, kurorto pocentrio UI (gyvenamosios paskirties) ≤ 1. Pagal Palangos m., istorinės dalies SP užstatymo intensyvumas nereglamentuojamas.		
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (projektuojama):	35 %	
Pagal 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“.		
Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017):	6.1, 6.2, 9, 12	7.17, 9, 12
<u>Aprašymas:</u> 6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai – skirti gyventi vienai šeimai; 6.2. gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai – skirti gyventi dviem šeimoms; 7.17. pagalbinio ūkio paskirties pastatai – sodybų ūkio pastatai, pagalbinio ūkio pastatai (tvartai, daržinės, sandėliai, garažai, vasaros virtuvės, dirbtuvės, pirtys, kietojo kuro sandėliai (malkinės) ir panašiai, kurie tarnauja pagrindiniam daiktui; 9 - Inžineriniai tinklai; 12 - Kitos paskirties inžineriniai statiniai – [...] ir kiti inžineriniai statiniai, neturintys aiškos funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo, kurie tarnauja pagrindiniam daiktui (tvoros, kiemo aikštelės, [...], stoginės, pavėsinės, atraminės sienelės, šachtiniai šuliniai, [...], aplinkos tvarkymo elementai ir panašiai).		
Papildomi reikalavimai:	a, b, c, d	
<u>Aprašymas:</u> a – urbanistiniai ir architektūriniai (tūrinis, erdvinis sprendimas, statybinės ir apdailos medžiagos): Pastatų architektūra sklype turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Projektuojant pastatus planuojamos teritorijos architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje. Rekomenduojama pastatų architektūrinė išraiška – neutralių architektūrinių formų, šiuolaikinių konstruktyvinių ir apdailos medžiagų derinys, išlaikant gretimybėje susiformavusią urbanistinės- architektūrinės išraiškos vienovę. Būtina vadovautis Palangos miesto istorinės dalies nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiuoju planu (T00078610), T2 - sodybinio užstatymo teritorijai (į kurią patenka žemės sklypas S. Nėries g 9A, Palanga) priskirtais reikalavimais: Reikalavimai pastatams ir statiniams: 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: sklypo teritorijoje dangoms naudotinos natūralios medžiagos: žvyro, akmens, klinkerio plytų dangos, leistinos betono trinkelės; sklypo ribos prie gatvės gali būti žymimos tik želdiniais, tvorų tarp sklypų aukštis ≤ 1,5 m. Planuojamame žemės sklype (kad. Nr.: 2501/0027:358) galima iki 3 vnt., naujų pastatų statyba (t. y.: 1 pagrindinis pastatas (gyvenamosios paskirties) ir iki 2 vnt., pagalbinio ūkio paskirties pastatų). Maksimalus leistinas (planuojamas) pastatų aukštis – iki 12.00 metrų (Pagrindinio pastato (gyvenamosios paskirties) – iki 12.00 metrų; Pagalbinio ūkio paskirties pastatų – iki 8 metrų).		

Užstatymo tipas – **sodybinis užstatymas**. Stogai įvairūs – plokščiasis, šlaitinis, kt. Rekomenduojamas skirtingas fasadų ir stogų spalvos medžiagiškumas. **Konkretus pastatų skaičius, aukštis, jų išdėstymas sprendžiamas ruošiant pastato techninį ar darbo projektą, jį derinant su atitinkamomis valstybinės priežiūros institucijomis.**

Planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemonės ir kitus kilnojamuosius objektus/ įrenginius. Laikinių statinių statyba galima privačiuose žemės sklypuose jei neviršijama leistina žemės sklypo užstatymo tankio rodiklio reikšmė. Laikino statinio užstatymo plotas prilyginamas pastatais užstatytam plotui.

b – automobilių parkavimas: Automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 “Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Automobilių stovėjimo vietos bei jų norminis kiekis nustatomas įvertinant pastatų poreikį techninio projekto rengimo metu. Galimas automobilių parkavimas: požeminis, sklypo ribose ant kietų dangų.

c – specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- ELEKTRONINIŲ RYŠIŲ TINKLŲ ELEKTRONINIŲ RYŠIŲ INFRASTRUKTŪROS APSAUGOS ZONOS (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), *neįregistruotas NTR, siūlomas*, plotas – 0,0036 ha;

Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (III skyriaus 11 skirsnio) nuostatų, 45 straipsnio, 1.p.: Požeminių elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų apsaugos zona – išilgai požeminių elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šių laidinių linijų, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.

- ELEKTROS TINKLŲ APSAUGOS ZONOS (III skyrius ketvirtasis skirsnis), *įregistruotas NTR*, plotas – 0,0043 ha;
- ELEKTROS TINKLŲ APSAUGOS ZONOS (III skyrius ketvirtasis skirsnis), *įregistruotas NTR*, plotas – 0,0049 ha;
- ELEKTROS TINKLŲ APSAUGOS ZONOS (III skyrius ketvirtasis skirsnis), *įregistruotas NTR*, plotas – 0,0055 ha;
- ELEKTROS TINKLŲ APSAUGOS ZONOS (III skyrius ketvirtasis skirsnis), *įregistruotas NT*, plotas – 0,0018 ha;
- ELEKTROS TINKLŲ APSAUGOS ZONOS (III skyrius ketvirtasis skirsnis), *įregistruotas NTR*, plotas – 0,0061 ha;

Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (III skyriaus 4 skirsnio) nuostatų, 24 straipsnio, 3.p.: Požeminių kabelių linijos apsaugos zona – išilgai požeminių kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šios linijos, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.

- ŠILUMOS PERDAVIMO TINKLŲ APSAUGOS ZONOS (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), *įregistruotas NTR*, plotas – 0,0564 ha;

Planuojamoje teritorijoje yra nutiestas šilumos perdavimo tinklas (šiuo metu žemės sklype vykdomi tinklo perkėlimo darbai (detaliuoju planu šis tinklas žymimas kaip perkeliamas – žr. Brėžinį). Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (III skyriaus 12 skirsnio) nuostatų, 48 straipsnio, 3p.: Išilgai požeminių šilumos bei karšto vandens perdavimo tinklų vamzdinių paklotų drenažo vamzdžių, telesignalizacijos kabelių bei jiems priklausančių įrenginių apsaugos zona –išilgai šių priklausančių esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 5 metrus į abi puses nuo šių inžinerinių tinklų ir įrenginių išorinių ribų bei žemė po šia juosta. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatomos, tikslinamos ir registruojamos LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme numatyta tvarka. Inžinerinių tinklų apribojimai (apsaugos zonos su jose taikomomis specialiomis žemės naudojimo sąlygomis), jų plotai

planuojamos teritorijos viduje gali būti tikslinami/ nustatomi nutiesus/pertvarkius inžinerinius tinklus teisės aktų nustatyta tvarka.

- ŠILUMOS PERDAVIMO TINKLŲ APSAUGOS ZONOS (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), *siūlomas*, plotas – 0,0234 ha;

Ši apsaugos zona yra siūloma perkeliama šilumos perdavimo tinklui – žr. Brėžinį. Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (III skyriaus 12 skirsnio) nuostatų, 48 straipsnio, 3p.: Išilgai požeminių šilumos bei karšto vandens perdavimo tinklų vamzdinių paklotų drenažo vamzdžių, telesignalizacijos kabelių bei jiems priklausančių įrenginių apsaugos zona –išilgai šių priklausinių esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 5 metrus į abi puses nuo šių inžinerinių tinklų ir įrenginių išorinių ribų bei žemė po šia juosta. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatomos, tikslinamos ir registruojamos LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme numatyta tvarka. Inžinerinių tinklų apribojimai (apsaugos zonos su jose taikomomis specialiomis žemės naudojimo sąlygomis), jų plotai planuojamos teritorijos viduje gali būti tikslinami/ nustatomi nutiesus/pertvarkius inžinerinius tinklus teisės aktų nustatyta tvarka.

- POŽEMINIŲ VANDENS VANDENVIEČIŲ APSAUGOS ZONOS (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), *siūlomas*, plotas – 0,1824 ha;

Pagal ištrauką iš Palangos I, II, III, Šventosios, Nemirsetos ir Palangos miesto nuotekų valymo įrenginių vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų specialiojo plano (patvirtintas Palangos m. sav. tarybos 2008-08-28 spr. Nr. T2-229) - planuojama teritorija patenka į Palangos m. vandenviečių (I grupės) cheminės taršos apribojimo 3-iosios (b sektorius) apsaugos juostą.

- VANDENS TIEKIMO IR NUOTEKŲ, PAVIRŠINIŲ NUOTEKŲ TVARKYMO INFRASTRUKTŪROS APSAUGOS ZONOS (III skyrius dešimtas skirsnis), *neįregistruotas NTR, tikslinamas plotas* – 0,0159 ha.

Planuojamoje teritorijoje esamas buitinių nuotekų tinklas (di150) yra perkeliama (perkeliamo tinklo vieta pažymėta brėžinyje). Apsaugos zona siūloma perkeliama buitinių nuotekų tinklui.

Planuojamą teritoriją taip pat kerta (rytinę sklypo dalį) vandentiekio tinklas (di150).

Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (III skyriaus 10 skirsnio) nuostatų, 42 straipsnio, 1p.: Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdinių, 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.

- KULTŪROS PAVELDO OBJEKTŲ IR VIETŲ TERITORIJOS, JŲ APSAUGOS ZONOS (V skyrius, pirmasis skirsnis), *siūlomas*, plotas – 0,1824 ha.

Planuojama teritorija patenka į registruotos kultūros vertybės Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas 12613, pripažintos saugoti viešajam pažinimui ir naudojimui) teritoriją ir į Palangos senojo miesto vietos (u.k. 17139, saugomos moksliniam pažinimui) teritoriją.

- AERODROMO APSAUGOS ZONOS (III skyrius pirmasis skirsnis), *siūlomas*, plotas – 0,1824 ha. Vadovaujantis VŠĮ „Transporto kompetencijų agentūra“ 2024-03-26 pateiktomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG321644, planuojama teritorija (žemės sklypas) patenka į Palangos aerodromo apsaugos zonas (zoną "E"). Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti nuo 110.

- RADIOLOKATORIŲ APSAUGOS ZONOS (VII skyrius, ketvirtas skirsnis), *siūlomas*, plotas – 0,1824 ha;

- TERITORIJOSE, KURIOSE, ATSIŽVELGIANT Į NACIONALINIO SAUGUMO REIKALAVIMUS, TAIKOMI STATYBOS APRIBOJIMAI (X skyrius, antrasis skirsnis), siūlomas, plotas – 0,1824 ha.

Vadovaujantis Lietuvos kariuomenės (toliau – LK) vado 2016 m. Vasario 15 d. Įsakymu Nr. V-217 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų, kuriose gali būti ribojami vėjo elektrinių (VE) (aukštų statinių) projektavimo ir statybos darbai, žemėlapių patvirtinimo“ patvirtintu žemėlapiu (ir jo būsimais pakeitimais), planuojama teritorija patenka į karinio radiolokatoriaus 30 km spindulio specialiąją apsaugos zoną. Vadovaujantis Lietuvos kariuomenės 2024-03-27 pateiktomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG321818, detaliojo plano sprendiniuose, planuojamoje teritorijoje, siūloma nustatyti Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (toliau – SŽNSĮ) 135 str. minima teritorijų, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai, apsaugos zona ir 119 str. nurodyto karinio radiolokatoriaus apsaugos zona.

Pastabos: Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymas/ naikinimas/ jų ploto keitimas yra tik rekomendacinio pobūdžio. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatomos, tikslinamos ir registruojamos LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme numatyta tvarka. Inžinerinių tinklų apribojimai (apsaugos zonos su jose taikomomis specialiomis žemės naudojimo sąlygomis), jų plotai planuojamos teritorijos viduje gali būti tikslinami/ nustatomi nutiesus/pertvarkius inžinerinius tinklus teisės aktų nustatyta tvarka.

d - gamtos, saugomų teritorijų ir kultūros paveldo apsauga: Planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Su saugomomis teritorijomis ir kitais svarbiais objektais nesiriboja.

Planuojama teritorija patenka į registruotos kultūros vertybės Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas 12613, pripažintos saugoti viešajam pažinimui ir naudojimui) teritoriją bei į Palangos senojo miesto vietos (u.k. 17139, saugomos moksliniam pažinimui) teritoriją.

Kultūros paveldo apsaugos privalomieji reikalavimai: Nepažeisti kultūros vertybėms nustatytų apsaugos tikslų ir vertingųjų savybių. Užtikrinti 2013-06-11 Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos Aktu Nr.KPD-RM-833/2 (aktualus) Palangos miesto istorinei daliai (KVR 12613) nustatytų sekančių vertingųjų savybių - 7.1.3.1. planavimo sprendinių - planinės struktūros, stačiakampio gatvių tinklo, tūrinės-erdvinės struktūros, suformuotos visuomeninės-prekybinės, vasarvietės ir gyvenamosios zonų XIX a. - XX a. I p. užstatymo, fragmentus, <..> teritorijos Š ir R dalyse, individualių vilų ir gyvenamųjų namų zonoje, - sodybinio perimetrinio užstatymo mediniais ir mūriniais 1-2 aukštų pastatais pobūdžio<...>; <...>S. Nėries, Nėringos, Krašto gatvių, <...>gatvių trasų ir autentiškumo išsaugojimą (TRP; BR Nr. 5-2, BR NR. 6)t.

Planuojamų žemės darbų judinimo vietoje reikalingi archeologiniai tyrimai. Projektuoti atliktų archeologinių tyrimų pagrindą. Vadovautis LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo nuostatomis (Žin., 2004, Nr. 153-5571) ir Paveldo tvarkybos reglamento PTR 2.13.01:2011 "Archeologinio paveldo tvarkyba" (Žin., 2011, Nr. 109-5162) nuostatomis.

Pagal Palangos m., istorinės dalies nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialųjį planą (T00078610), teritorijoje saugomas **sodybinio 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 ir pagalbinio) tūrio santykis ~ 3:1.

Servitutai (siūlomi):

S1 - 222 (61 m²); **S2** - 222 (55 m²); **S3** - 222 (49 m²); **S4** - 222 (43 m²) **S5** - 222 (18 m²); **S6** - 222 (178 m²)

Aprašymas:

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

daiktas).

Pastabos:

- Servitutai (kodas 222) taikomi inžinerinius tinklus eksploatuojančioms įmonėms su teise tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, aptarnauti jas bei jomis naudotis suderinus darbus su žemės savininkais, siūlomas servitutas per teritoriją nutiestų esamų bei pertvarkomų inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose;
- Vadovaujantis Civilinio kodekso (4.124 straipsnis) (toliau - CK) nustatyta tvarka servitutą gali nustatyti įstatymai, sandoriai ir teismo sprendimas, o įstatymo numatytais atvejais - administracinis aktas;
- Servitutai gali būti tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka arba kadastrinių matavimų metu;
- Privačioje žemėje servitutai nustatomi sudarant neatlygintinas ir neterminuotas sutartis su žemės savininkais, valstybės ar savivaldybės valdomoje žemėje servitutai nustatomi administraciniu aktu;
- Servitutai nustatomi sudarius atitinkamas sutartis. Visas sutarties sudarymo, jos įregistravimo ir kitas išlaidas dengia žemės savininkas arba kitas suinteresuotas asmuo.

3.2. Urbanistiniai - architektūriniai sprendiniai

Šio detaliojo plano sprendiniais planuojama teritorija esanti S. Nėries g. 9A žemės sklype (kad. Nr. 2501/0027:358), Palangoje. Detaliuoju planu numatoma optimali urbanistinė struktūra, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas. Detaliuoju planu nustatomi susisiekties sistemos sprendiniai aprašomi aiškinamajame rašte (3.3. skyrius) ir grafiškai pateikiami Koncepcijos nustatymo brėžinyje (toliau - brėžinyje). Detaliuoju planu nustatomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai (žemės naudojimo būdas, užstatymo tankis, intensyvumas, tipas, leistinas pastatų aukštis ir kt.) pateikiami aiškinamajame rašte (3.1. skyrius) ir brėžinyje. Nustatyti papildomi *Urbanistiniai ir architektūriniai* (tūrinis, erdvinis sprendimas, statybinės ir apdailos medžiagos) *reikalavimai (a)*, - aprašyti sprendinių konkretizavimo aiškinamajame rašte (3.1. skyrius) ir brėžinyje. Užstatymo reglamentai atitinka Statybos techninių reglamentų nuostatas. Numatant naują statybą, išlaikomi būtini priešgaisriniai bei sanitariniai atstumai.

3.3. Teritorijos aplinkos tvarkymo programa

Gaisrinė sauga

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (patv. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312) rengiamu teritorijų planavimo dokumentu nurodoma, kad 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 2 km. Gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių gaisrų gesinimui patogus su planuojama teritorija besiribojančių esamų gatvių tinklas (S. Nėries g. ir M. Valančiaus g.). Galimų išorės gaisrų gesinimui numatomas vanduo galės būti imamas iš artimiausio esamo (S. Nėries g.) priešgaisrinio hidranto – ribojasi su planuojamo žemės sklypo šiaurine riba (žr. Brėžinyje). Atstumas nuo artimiausio priešgaisrinio hidranto

iki tolimiausio planuojamos užstatymo zonos taško planuojamoje teritorijoje ≈ 50 m. Jei esamas hidrantas neatitinka STR 2.07.01:2003 "Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai" XLVI skirsnio 374p. nuostatų, sklypo ribose turi būti įrengiamas rezervuaras, numatant privažiavimą prie jo ir vandens paėmimo vietą (rezervuaro tiksli vieta turi būti numatoma rengiant techninį projektą).

Gaisro plitimas į gretimus pastatus už planuojamos teritorijos nenumatomas. Rengiamu teritorijų planavimo dokumentu statybos zona, riba numatoma ne mažesniu kaip 3 metrų atstumu nuo besiribojančių žemės sklypų. Gaisro plitimas į gretimus pastatus planuojamoje teritorijoje turi būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas). Statiniai sklypuose turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.09:2005, STR 2.02.01:2004, STR 2.02.02:2004). Pastatai projektuojami vadovaujantis STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklėmis ir kitais galiojančiais teisės aktais. Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant techninį projektą, gavus technines sąlygas.

Tolimesnis statinių projektavimas vykdomas vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymais patvirtintais reikalavimais: - 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. Detaliuoju planu siūloma numatyti bendro naudojimo komunalinių atliekų bei rūšiuojamųjų atliekų surinkimo aikštelę (tikslinama tech. proj. rengimo metu). Vadovaujantis LR AM 2012-10-23 įsakymo Nr. D1-857 “Dėl Minimalių komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimų patvirtinimo” nuostatais, konteinerių ar talpyklų aikštelės turi būti padengtos vandeniu nelaidžia danga. Aikštelės paviršiaus nuolydis turi būti ne didesnis kaip 10 procentų. Atliekų aikštelė turi būti įrengta ne mažesniu kaip 10 m atstumu nuo pastato langų ir (ar) durų arba 5 m atstumu nuo pastato langų ir (ar) durų gavus visų nekilnojamojo turto objekto savininkų ar jų įgaliotų asmenų sutikimą.

Ūkio ir buitinių atliekos bus komplektuojamos į atskirus konteinerius ir išvežamos pagal gyventojų sutartis su atliekų išvežėjais išvežamos į atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus. Atliekų tvarkymas vykdomas vadovaujantis LR Atliekų tvarkymo įstatymu Nr. VIII-787, 1998-06-16 (Žin., 1998-07-08, Nr. 61-1726, nauja įstatymo redakcija Nr. IX-1004, 2002-07-01, 2014-04-17, Nr. VIII-787; aktuali redakcija 2019-01-01, Nr. VIII-787). 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“ (galiojančia aktuali redakcija).

Susisiekimas

Planuojama teritorija integruota į miesto susisiekimo tinklą. Į sklypą numatomas įvažiavimas iš esamos S. Nėries gatvės (D kategorija, tarp raudonųjų linijų 12 m). Minimalus atstumas tarp įvažiavimų/išvažiavimų D kategorijos gatvėse nereglamentuojamas. Konkreti įvažiavimo/išvažiavimo vieta tikslinama techninio projekto rengimo metu.

Automobilių statymo vietų poreikis prie planuojamų pastatų nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai“ XIII skyriaus 30 lentelėje nurodytus reikalavimus. Galimas automobilių parkavimas: požeminis, sklypo ribose ant kietų dangų kiemo aikštelėje. Tikslus automobilių vietų skaičius bus nustatytas techninio projekto rengimo metu.

Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje (S. Nėries g. 9A) vyrauja žolinė augalija, auga 4 vnt. medžiai: liepa, du klevai ir laukinė obelis (taksacijos duomenys pateikti lentelėje Koncepcijos nustatymo brėžinyje). Vadovaujantis Želdinių apsaugos taisyklių, patvirtintų LR aplinkos ministro 2010-03-15 įsakymu Nr. D1-193, 7.9 punkto nuostatomis, vykdant statybos darbus, statytojas privalo nekasti tranšėjų (kabelio, vandentiekio ir kanalizacijos vamzdžių ir kt. įrenginių tiesimui) arčiau kaip 3 m nuo medžio kamieno, kurio diametras didesnis kaip 15 cm, arčiau kaip 2 m, kai kamieno diametras iki 15 cm ir arčiau kaip 1,5 m – nuo krūmų, skaičiuojant atstumą nuo kraštinio stiebo, todėl parenkant medžių tvarkymo priemones turi būti įvertinti atstumai nuo medžio kamieno iki darbų ribos. Želdiniai pertvarkomi vadovaujantis „Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atvejų, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo“, patvirtintu LR AM 2008-01-31 įsakymu Nr. D1-87. Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu.

Detaliuoju planu visi medžiai siūlomi išsaugoti.

Planuojama teritorija, pagal Palangos miesto bendrojo plano sprendinius, patenka į degraduotą gamtinio karkaso teritoriją - S. Gamtinio karkaso Kitos tikslinės paskirties sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto, išskyrus miestų, miestelių bendruosiuose planuose numatytas visuomeninės paskirties teritorijas, kuriose, įvertinus teritorinę erdvinę kraštovaizdžio struktūrą, geoekologinį potencialą, numatomą sklypo naudojimo pobūdį, užstatymo tankis gali būti padidintas iki 50 procentų ploto. 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“ (suvestinė redakcija nuo 2022-05-28 iki 2023-05-11) Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – gamtinio karkaso stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo teritorijose, ***Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose - 35%***. Nustatytą priklausomųjų želdynų ploto dalį nuo viso žemės sklypo ploto žr. Reglamentų lentelėje.

Vadovaujantis LR želdynų įstatymo nuostatomis, korio danga ir vertikalusis apželdinimas neįskaičiuojamas į priklausomųjų želdynų plotą.

3.4. Inžinerinė infrastruktūra

Esami inžineriniai tinklai išsidėstę planuojamoje teritorijoje bei gretimybėje (S. Nėries g., M. Valančiaus g.): šilumos perdavimo tinklai, vandentiekio, buitinių nuotekų, lietaus tinklai, dujotiekio tinklai, elektros tinklai, ryšių kabeliai.

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.*** Planuojamos teritorijos aprūpinimas vandeniu numatomas nuo esamų vandentiekio tinklų S. Nėries g. ir/ arba M. Valančiaus gatvės.

- **Buitinės nuotekos.** Buitinių nuotekų nuvedimas iš planuojamos teritorijos numatomas į esamus buitinius nuotekų tinklus S. Nėries g. ir/ arba M. Valančiaus gatvėje. Planuojamoje teritorijoje esamas buitinių nuotekų tinklas (di150) yra perkeliamas (perkeliamo tinklo vieta pažymėta brėžinyje). Apsaugos zona siūloma perkeliama buitinių nuotekų tinklui.

Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (III skyriaus 10 skirsnio) nuostatų, 42 straipsnio, 1p.: Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdynų, 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.

- **Lietaus vandens nuotekos.** Lietaus vandens nuotekų nuvedimas iš planuojamos teritorijos numatomas į esamą lietaus vandens nuotekų tinklus M. Valančiaus gatvėje.

Į planuojamą teritoriją patenkantiems vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklams taikytini apribojimai (specialios žemės naudojimo sąlygos): 149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, Dešimtas skirsnis).

Elektros tinklai. Esami požeminiai elektros tinklai išsidėstę sklypo šiaurinėje dalyje.

Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas. Elektros tinklų apsaugos zonose vadovautis LR Elektros energetikos įstatymu, Elektros linijų apsaugos taisyklėmis, bei kitais galiojančiais teisės aktais. Į planuojamą teritoriją patenkantiems bei planuojamoje teritorijoje nutiesus elektros tinklus, jiems turi būti taikytini apribojimai (specialios žemės naudojimo sąlygos) - 106. Elektros linijų apsaugos zonos (III skyrius, Ketvirtasis skirsnis).

Dujotiekis. Dujotiekio tinklai išsidėstę S. Nėries g., bei M. Valančiaus gatvėje. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas. Į planuojamą teritoriją esamų dujotiekių tinklų apsaugos zonos nepatenka.

Ryšių tinklai. Ryšių tinklas išsidėstęs planuojamoje teritorijoje. Techninio ar darbo projekto ruošimui gauti naujas tinklų prisijungimo sąlygas. 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 koridoriumi nuo artimiausio ryšių kabelių kanalų šulinio. Telekomunikacijų tinklų apsaugos zonoje taikytini žemės panaudojimo apribojimai (specialios žemės naudojimo sąlygos) – 101. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktas skirsnis).

Melioracijos sistemos ir įrenginiai. Planuojamoje teritorijoje nėra melioracijos sistemos įrenginių/statinių.

Šilumos perdavimo tinklai. Pastatų šildymas. Planuojamoje teritorijoje yra nutiestas šilumos perdavimo tinklas (šiuo metu žemės sklype vykdomi tinklo perkėlimo darbai (detalioju planu šis tinklas žymimas kaip perkeliamas – žr. Brėžinį). Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (III skyriaus 12 skirsnio) nuostatų, 48 straipsnio, 3p.: Išilgai požeminių šilumos bei karšto vandens perdavimo tinklų vamzdynų paklotų drenažo vamzdžių, telesignalizacijos kabelių bei jiems priklausančių įrenginių apsaugos zona –išilgai šių priklausinei esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 5 metrus į abi puses nuo šių inžinerinių tinklų ir įrenginių išorinių ribų bei žemė po šia juosta. Specialiosios žemės naudojimo

sąlygos nustatomos, tikslinamos ir registruojamos LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme numatyta tvarka. Inžinerinių tinklų apribojimai (apsaugos zonos su jose taikomomis specialiomis žemės naudojimo sąlygomis), jų plotai planuojamos teritorijos viduje gali būti tikslinami/ nustatomi nutiesus/pertvarkius inžinerinius tinklus teisės aktų nustatyta tvarka.

Ši apsaugos zona taip pat yra siūloma perkeliama šilumos perdavimo tinklui – žr. Brėžinį.

Planuojama teritorija patenka į **centralizuotą šilumos tiekimo zoną** (pagal Palangos miesto šilumos ūkio specialųjį planą, patvirtintą Palangos miesto savivaldybės tarybos 2022 m. balandžio 10 d. sprendimu Nr. T2-101). Centralizuotos šilumos tiekimo (toliau – CŠT) zonos nuostatos taikomos tankiai užstatytoms miesto teritorijoms, kuriose yra pilnai ar iš dalies išvystyta šilumos tiekimo infrastruktūra, vyrauja daugiabutė gyvenamoji ar visuomeninė statyba.

CŠT zonoje: 4.2.1. naujai statomiems, rekonstruojamiems ar kapitališkai remontuojamiems pastatams šilumos tiekimas numatomas iš CŠT sistemos. Objektams, kurie šiai dienai neturi dujotiekio ir norima jį įrengti, reikalinga vertinti ar toks šildymo būdas atitiks šio plano reglamentus; 4.2.2. statytojas (fizinis ar juridinis asmuo), pradedantis statybos projektą CŠT zonoje, kuriam reikalingas statybą leidžiantis dokumentas ir kuriam reikalingas šilumos šaltinis, privalo teikti paraišką dėl prisijungimo prie CŠT sistemos sąlygų išdavimo, jei toks naujas vartotojas nepatenka į plano išimtis; 4.2.3. sprendžiant šilumos tiekimo naujiems ar modernizuojamiems/atnaujinamiems (atliekant pastato remontą) objektams klausimą, gali būti numatyta aprūpinti šiluma iš individualių šilumos šaltinių tik šiais atvejais: 4.2.3.1. jei šilumos tiekėjas pareikia, kad nėra techninių galimybių aprūpinti konkretų vartotoją iš centralizuotos šilumos tiekimo sistemos (pvz. nėra techninių galimybių kloti vamzdynus, negali užtikrinti technologijai reikalingų kokybinių šilumnešio parametrų ar pakankamo aprūpinimo šiluma patikimumo) arba šilumos tiekėjo atliktais ekonominiais skaičiavimais centralizuotas šilumos tiekimas nagrinėjamam objektui nuostolingas; 4.2.3.2. daugiau kaip pusė pastato turtinių vienetų yra pasikeitę aprūpinimo šiluma būdą iki šio specialiojo plano įsigaliojimo dienos. Tokių atveju daugiabučio aprūpinimo šiluma būdo keitimas iš centralizuoto į necentralizuotą nėra laikomas neatitinkančiu specialiojo plano sprendinių ir gali būti vykdomas aprūpinimo šiluma būdo keitimas visam pastatui; 4.2.3.3. kyla techninių, gamtos saugos, kultūros paveldo išsaugojimo problemų aprūpinant konkretų vartotoją šiluma iš centralizuoto šilumos tiekimo sistemos; 4.2.3.4. statiniams, kurių šilumos poreikiai iki 0,01 MW (pvz. prekybos kioskai, degalinės), numatyti šildymą elektra ar šilumos siurbliais nedidinant vietinės aplinkos taršos. Reglamento 4.2.3. punkte išvardintais atvejais, šilumos vartotojams suteikiama teisė įsirengti individualius šilumos gamybos įrenginius, kaip kurą naudojant gamtines dujas jei tai buvo naudojama iki šio plano patvirtinimo dienos, kitu atveju - ekologiškus energijos šaltinius (elektros, geotermine (aerotermine) energiją ir kt.). 4.2.4. AB „Energijos skirstymo operatorius“ vadovaudamasis šilumos ūkio specialiuoju planu, prieš išduodamas prisijungimo sąlygas prie dujotiekio tinklų, turi įvertinti kokioje šilumos tiekimo zonoje prašoma prijungti objektą. Objektams, kurie šiai dienai neturi dujotiekio ir norima jį įrengti, reikalinga vertinti ar toks šildymo būdas atitiks šio plano reglamentus.

Dėl planuojamoje teritorijoje planuojamų pastatų šilumos įrenginių prijungimo projektavimo sąlygų išdavimo kreiptis į UAB „Palangos šilumos tinklai“.

Pastabos dėl inžinerinės infrastruktūros vystymo:

- Inžinerinių komunikacijų koridoriai numatomi esamų ar pertvarkomų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ribose.

- Inžinerinių tinklų apsaugos zonose, negavus tinklų savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomi veiklai, draudžiama vykdyti statybos darbus, esant būtinumui, parengti inžinerinių tinklų perkėlimo projektą ir suderinti su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis.
- Inžinerinius tinklus eksploatuojančioms įmonėms teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, aptarnauti jas bei jomis naudotis suderinus darbus su žemės savininkais, siūlomas servitutų nustatymas statomų, esamų bei perkeliamų inžinerinių tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose. 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. 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 turi spręsti savo lėšomis.
- “Galimų teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis būdų schema“ bus pateikta rengiamo detaliojo plano sprendinių konkretizavimo stadijoje.

3.5. Gamtos ir kultūros paveldo objektų reikalavimai

Planuojama teritorija nepatenka į saugomas bei aplinkos apsaugos objektus.

Planuojama teritorija (S. Nėries g. 9A) patenka į registruotos kultūros vertybės Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas 12613, pripažintos saugoti viešajam pažinimui ir naudojimui) teritoriją ir į Palangos senjojo miesto vietos (u.k. 17139, saugomos moksliniam pažinimui) teritoriją.

Pagal 2024-03-26 išduotas Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG321420, paveldosaugos reikalavimai planuojamoje teritorijoje nustatomi vadovaujantis:

1. LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu (Žin., 2004, Nr.153-5571, su vėlesniais pakeitimais);

2. Kultūros vertybių registro duomenimis, kurie viešai prieinami adresu: <http://kvr.kpd.lt/heritage/>, kurio duomenimis, planuojama teritorija patenka į valstybės saugomo moksliniam pažinimui paveldo objektą Palangos senjojo miesto vietą (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 17139) ir į valstybės saugomos viešam pažinimui ir naudojimui kultūros vertybės (pagal sandarą – vietovės) Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613) teritoriją;

3. 2013-06-11 Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos Aktu Nr. KPD-RM-833/2 (aktualus) Palangos miesto istorinei daliai (KVR 12613) nustatytų sekančių vertingųjų savybių - 7.1.3.1. planavimo sprendinių - planinės struktūros, stačiakampio gatvių tinklo, tūrinės-erdvinės struktūros, suformuotos visuomeninės-prekybinės, vasarvietės ir gyvenamosios zonų XIX a. - XX a. I p. užstatymo, fragmentus, <...> teritorijos Š ir R dalyse, individualių vilų ir gyvenamųjų namų zonoje, - sodybinio perimetrinio užstatymo mediniais ir mūriniais 1-2 aukštų pastatais pobūdžio <...>; <...> S. Nėries, Nėringos, Krašto gatvių, <...> gatvių trasų ir autentiškumo išsaugojimą (TRP; BR Nr. 5-2, BR NR. 6)t.

4. Specialiosiomis žemės naudojimo sąlygomis, patvirtintomis LRV nutarimu 1992-05-12, Nr. 343 (Žin., 1992, Nr. 22-652, su vėlesniais pakeitimais).

3.5.1. Planuojamoje teritorijoje nustatyti paveldosauginiai reikalavimai

Vadovaujantis 2024-03-26 išduotas Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG321420, planuojamoje teritorijoje nustatomi šie reikalavimai:

1. „LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu“ (Žin., 2004, Nr.153-5571, su vėlesniais pakeitimais) nustatyti paveldosauginiai reikalavimai.

Palangos istorinės miesto dalies (unikalus kodas kultūros vertybių registre 12613) ir Palangos senjojo miesto vietos (unikalus vertybės kodas kultūros vertybių registre 17139), pripažintoje saugoti moksliniam pažinimui (LR Kultūros ministro 2005 04 29 įsakymas Nr. ĮV-190) (Žin., 2005, Nr.58-2034) teritorijoje esančių turto valdytojų pareigos ir teisės nustatytos „LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo“ (Žin., 2004, Nr.153-5571, su vėlesniais pakeitimais) 14 straipsnyje. Palangos istorinėje miesto dalyje (unikalus kodas kultūros vertybių registre 12613) ir Palangos senjojo miesto vietos (unikalus vertybės kodas kultūros vertybių registre 17139), pripažintoje saugoti moksliniam pažinimui (LR Kultūros ministro 2005 04 29 įsakymas Nr. ĮV-190) (Žin., 2005, Nr.58-2034) teritorijoje draudžiami veiksmai nustatyti „LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo“ (Žin., 2004, Nr.153-5571, su vėlesniais pakeitimais) 17 ir (ar) 19 straipsnyje.

2. Nustatyti paveldosauginiai reikalavimai kultūros paveldo vertybės, Palangos istorinės miesto dalies (unikalus kodas kultūros vertybių registre 12613), pripažintos saugoti viešajam pažinimui ir naudojimui teritorijoje.

Amžius: XIII a. – XX a. I p. Vertingųjų savybių pobūdis: Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Kraštovaizdžio; Urbanistinis (lemiantis reikšmingumą unikalus).

Vertingosios savybės:

- planavimo sprendiniai - planinė struktūra, stačiakampis gatvių tinklas (-; iš dalies pakitę; TRP; 2008m.); tūrinės-erdvinės struktūros, suformuotos visuomeninės-prekybinės, vasarvietės ir gyvenamosios zonų XIX a. - XX a. I p. užstatymo, fragmentai (-; iš dalies pakitusi; TRP; BR Nr. 1-7; IKONOGRAFIJA Nr. 1-4; FF Nr. 1-153, 158-182; 2008 m.); miesto istorinės dalies siluetai iš V, nuo tilto į Baltijos jūrą, iš apžvalgos taško Nr. 1 (koordinatės X = 6202490.80, Y = 315292.25) ir iš PR, nuo Klaipėdos-Palangos kelio (koordinatės X = 6200216.46, Y = 318966.87) (išskyrus siluetuose disonuojantį pastatą S. Daukanto g. Nr. 8, 10; iš dalies pakitę; siluetų fotofiksacijos taškų schema Nr. 1; FF Nr. 1-1, 1-2, 1-3, 1-4, 1-5; 2012 m.); centrinių - Vytauto (senasis Klaipėdos-Liepojos traktas) ir Kretingos - gatvių vyraujantis XIX a. - XX a. pr., Vytauto g. Š. dalyje - XX a. I p. tankus perimetrinis ir perimetrinis su tarpais užstatymas 1-2 aukštų mediniais, centre (prie Kretingos ir Vytauto gatvių sankirtos, Vytauto g. Š. dalyje) daugiausia mūriniais, prekybinės bei visuomeninės paskirties pastatais (-; iš dalies pakitę; TRP; BR Nr. 5; FF Nr. 1-28; 2008 m.); PV dalyje - vasarvietės zonos XIX a. - XX a. I p. užstatymas vilomis, daugiausia 2 aukštų medinėmis, laisvai išsidėsčiusiomis didelio ploto sklypuose; vasarvietės teritorijoje išskirtina J. Basanavičiaus g., kuriai būdingas gatvinio pobūdžio apstatymas (miesto dalis nuo Ronžės upelio P kranto

iki S. Dariaus ir S. Girėno g., nuo Vytauto g. iki Meilės al.; iš dalies pakitusi; TRP; BR Nr. 5; FF Nr. 29-98; 2008 m.); teritorijos Š ir R dalyse, individualių vilų ir gyvenamųjų namų zonoje, - sodybinio perimetrinio užstatymo mediniais ir mūriniais 1-2 aukštų pastatais pobūdį (miesto istorinės dalies apibrėžta teritorija Ronžės upelio Š krante ir Vytauto g. PR dalyje; iš dalies pakitusi; TRP; BR Nr. 5; FF Nr. 99-180; 2008 m.); Vytauto g. P dalies ŠV pusės, Kretingos g. PV pusės, Piktuižio g. PR pusės, Jūratės g. prie sankirtos su Smilčių g. PV pusės, Birutės g. Š dalies PR pusės, J. Basanavičiaus ir Birutės g. sankryžoje - J. Basanavičiaus g. PV pusės ir Birutės g. V pusės užstatymo išsklotinės (-; iš dalies pakitęs; TRP; BR Nr. 7; FF Nr. 26, 27, 41-42, 94, 98, 100-102, 117, 121, 170, 171; 2008 m.); Vytauto, Kretingos, Maironio, Smilčių, Jūratės (iki Vytauto g.), S. Neries, Neringos, Krašto gatvių, Naglio al., Žemaitės g. PR atkarpos, B. Oškinio ir Sinagogos gatvių ŠR atkarpų, M. Valančiaus, J. Piktuižio, Vasario 16-osios (iki J. Piktuižio g.), J. Basanavičiaus, Kęstučio, S. Daukanto, A. Mickevičiaus, Gedimino, J. Simpsono, J. Šliūpo, L. Vaineikio, Ramybės, S. Dariaus ir S. Girėno (iki Birutės al.) gatvių, Birutės, Vydūno, Meilės alėjų trasos (-; nepakitę; TRP; BR Nr. 5; 2008 m.); Vytauto, J. Basanavičiaus, M. Valančiaus gatvių, Birutės, Naglio, Meilės alėjų perspektyvos (-; iš dalies pakitusios; FF Nr. 1, 2, 8; 14, 18, 21, 30, 40, 43, 45, 83, 86, 88-90, 93, 99, 102, 103, 109, 163, 164; 2008 m.);

- buvusių komplekso dalių (statinių) liekanos ar jų vietos - senojo medinio tilto į Baltijos jūrą vieta (tiltas pastatytas 1882 m. grafų Tiškevičių; neišlikęs; TRP 2; -; 2008 m.);

- žemės ir jos paviršiaus elementai - plokščias reljefas (-; -; TRP; 2008 m.);

- želdynai ir želdiniai - Vytauto, Kretingos, J. Basanavičiaus, Kęstučio, S. Daukanto, A. Mickevičiaus, J. Šliūpo, L. Vaineikio, Ramybės, S. Dariaus ir S. Girėno gatvių, Birutės al. perimetrinio apželdinimo pobūdis (-; -; FF Nr. 1-10, 14, 15, 21, 24-27, 30, 37, 39-40, 43, 46, 49, 50, 53, 57-59, 62, 63, 65, 66, 69, 88-90, 93, 99, 102, 103, 109, 114, 177, 179, 180; 2008 m.); pušų masyvas teritorijos PV dalyje, vasarvietės zonoje (teritorija tarp Ronžės upelio P kranto, S. Daukanto, J. Šliūpo, S. Dariaus ir S. Girėno gatvių, Meilės al.; -; FF Nr. 181; 2008 m.); liepų eilė palei Vytauto g., ŠV jos pusėje, prie Kurhauzo (-; būklė gera; TRP; FF Nr. 11; 2008 m.);

- upės, natūralūs vandens telkiniai ir hidrotechniniai įrenginiai - Ronžės upelio vaga ir jos slėnis (-; būklė gera; VP; TRP; FF Nr. 182; 2008 m.);

- faktai apie svarbias visuomenės, kultūros ir valstybės istorijos asmenybes, įvykius, tautosakos, literatūros ar kitus meno kūrinius, netradicinius ieškojimus, kurie susiję su objektais ar vietovėmis - Palangos teritorijoje žmonės gyveno jau III-I t-metyje prieš Kr. Pirmą kartą Palanga paminėta 1161 m. birželio 15 d., danams užėmus kuršių Palangos pilį. Livonijos ordino ir Kuršo sutartyje gyvenvietė minima 1253 m. 1300-1413 m. Palangoje ant Birutės kalno veikė stulpinė stebykla Saulės ir Mėnulio judėjimui sekti ir kalendoriui tvarkyti. XIII ir XIV a. buvo žvejų kaimas, bet jau žymus prekybos centras. XV–XVII a. Palanga - svarbiausias Lietuvos uostas. XVI-XVII a. - seniūnijos centras, nuo 1547 m. Palanga minima kaip miestelis, 1529-1562 m. buvo LDK neprivilegijuotųjų miestų sąrašė. XVI a. pabaigoje pastatyta bažnyčia. 1600 m. leista rengti vieną savaitinį turgų ir du metinius prekymečius. Vėliau prekybos privilegijos išplėstos. 1701 m. Švedijos kariuomenė išgriovė uostą. 1791 ar 1792 m. Varšuvos Ketverių metų seimas Palangai kaip karališkam miestui suteikė Magdeburgo teises (savivalda įvesta, bet privilegijos nespėta gauti). XIX a. pr. pradėjo garsėti kaip vasarvietė. Nuo 1824 m. Palanga priklausė grafų Tiškevičių šeimai. Spaudos draudimo metais per Palangą buvo gabenama lietuviška spauda. 1933 m. Palanga gavo miesto ir kurorto teises, 1953 m. tapo respublikinio pavaldumo miestu.

Rengiamu teritorijų planavimo dokumentu - „Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimu žemės sklype S. Nėries g. 9A, Palangoje“ - nustatomi sprendiniai nepažeis kultūros paveldo vertybės („Palangos miesto istorinės dalies“) apsaugos tikslų ir vertingųjų savybių.

3. Nustatyti paveldosauginiai reikalavimai kultūros paveldo vertybės, Palangos senjo miesto vietos (unikalus vertybės kodas kultūros vertybių registre 17139), pripažintoje saugoti moksliniam pažinimui (LR Kultūros ministro 2005 04 29 įsakymas Nr. ĮV-190) (Žin., 2005, Nr.58-2034) teritorijoje.

Amžius: XVI-XVIII a. Vertingųjų savybių pobūdis: Archeologinis (lemiantis reikšmingumą).

Vertingosios savybės:

- žemės ir jos paviršiaus elementai – reljefas (gana lygi teritorija abiejuose Ronžės upės krantuose; teritorija užstatyta Palangos miesto pastatais; FF Nr. 1-6; TRP; 2016 m.); kultūrinis sluoksnis (įvairaus storio sluoksnis su pastatų liekanomis, grindiniais, archeologiniais radiniais; kultūrinis sluoksnis sužalotas statybų ir įvairių žemės darbų metu, dalis kultūrinio sluoksnio ištirta archeologinių tyrimų metu, dalyje vietų kultūrinis sluoksnis yra po užpustytu, vietomis virš 2 m storio smėlio sluoksniu; -, 2016 m.); kapai (griautiniai XVIII a. žmonių palaidojimai centrinėje senjo miesto vietos dalyje, Palangos kurhauzo teritorijoje ir aplinkoje; didžioji dalis kapų sunaikinta lyginant smėlio kopą ir statant kurhauzą, 2016 m. ištirti 5 kapai ar jų liekanos; -, 2016 m.);

- artimiausios kultūros paveldo objekto teritoriją ar vietovę supančios aplinkos kultūrinio kraštovaizdžio (užstatymo, reljefo, suplanavimo, želdinių ir pan.) vertingosios savybės - Palangos miesto istorinės dalies (12613, U2) teritorija didžiojoje senjo miesto vietos teritorijos dalyje ir į V nuo jos.

Rengiamu teritorijų planavimo dokumentu - „Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimu žemės sklype S. Nėries g. 9A, Palangoje“ - nustatomi sprendiniai nepažeis kultūros paveldo vertybės („Palangos senjo miesto vietos“) apsaugos tikslų ir vertingųjų savybių.

4. Nustatyti paveldosauginiai reikalavimai "Valstybės saugomos kultūros paveldo vertybės - Palangos miesto istorinės dalies (unikalus objekto kodas Kultūros vertybių registre 12613, buvęs kodas U2), Palangos m., nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiajame teritorijų planavimo dokumente - teritorijos ir apsaugos zonos ribų plane bei tvarkymo plane" (toliau – Specialusis planas).

Vadovaujantis Specialiuoju planu, nustatomas žemės sklypo S. Nėries g. 9A, Palangoje saugojimo režimas – tausojamą naudojimo saugojimo režimas (**T2**). Prioritetinė tvarkybos kryptis – esamos urbanistinės struktūros tipo (sodybinio užstatymo) išsaugojimas.

Vadovaujantis "Valstybės saugomos kultūros paveldo vertybės - Palangos miesto istorinės dalies (unikalus objekto kodas Kultūros vertybių registre 12613, buvęs kodas U2), Palangos m., nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiuoju teritorijų planavimo dokumentu - teritorijos ir apsaugos zonos ribų planu bei tvarkymo planu (toliau – Specialiuoju planu)", **žemės sklypui S. Nėries g. 9A, Palangoje nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:**

- **Leistinas statinių aukštis.** Detaliuoju planu nustatomas planuojamų statyti statinių aukštis negali viršyti 12.00 m. Leistinas pagrindinio pastato aukštingumas – iki 2 aukštų su mansarda, aukštis – iki 12.00 m. Leistinas pagalbinio pastato aukštingumas – iki 1 aukšto su mansarda, aukštis – iki 8.00 m.
- **Žemės sklypo užstatymo tankis.** Vadovaujantis Specialiuoju planu, nustatomas leistinas žemės sklypo užstatymo tankis - 23 % (leistinas užstatymo tankis nustatomas interpoliacijos būdu; sklypo plotas – 1824 m²; maksimalus pastatų užimamas sklypo plotas – 416 m²). Leistinas maksimalus vieno pastato užimamas sklypo plotas – 280 m².

- **Žemės sklypo užstatymo intensyvumas.** Palangos miesto bendrojo plano (patvirtintas Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008- 12-30 sprendimu Nr. T2-317) sprendiniuose nurodoma, kad U2 teritorijoje pastatų aukštingumą ir užstatymo intensyvumą reglamentuoja U2 teritorijos specialusis ar detalusis planai. Specialiuoju planu užstatymo intensyvumas neregamentuotas. Detalioju planu nustatomas žemės sklypo užstatymo intensyvumas (t. y. **0,40**) neviršija Palangos miesto bendrojo plano sprendiniuose nustatytų rodiklių (maksimalus užstatymo intensyvumas gyvenamos paskirties sklypuose – iki 1,00).
- **Specialiajame plane nustatyti kiti paveldosauginiai reikalavimai.** Siekiant kontekstualumo ir susiformavusio Palangos kurorto įvaizdžio išsaugojimo, išorės apdailai rekomenduojama naudoti natūralias statybines medžiagas (medį, keramines plytas, tinką, stiklą), spalviniame sprendime – Žemaitijos regiono tradicinę spalvinę gamą. Sodybinio užstatymo teritorijose saugomas užstatymo morfotipas, kurį be statinių dydžio ir užstatymo tankumo parametrų apibrėžia ir statinių išdėstymas sklype, jų tarpusavio dydžio 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) tūrio santykis - apie 3:1. Sklypo dangoms naudotinos natūralios medžiagos: žvyro, akmens, klinkerio dangos, leistinos betono trinkelės. Sklypo ribos prie gatvės gali būti žymimos tik želdiniais, tvorų tarp sklypų aukštis - ne aukščiau kaip 1.50 m.
- **Specialiajame plane nustatyti reikalavimai žemės darbams.** Planuojamų žemės judinimo darbų vietoje reikalingi archeologiniai tyrimai pagal PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ nustatytus reikalavimus.

Rengiamu teritorijų planavimo dokumentu - „Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimu žemės sklype S. Nėries g. 9A, Palangoje“ - nustatomi sprendiniai užtikrina "Valstybės saugomos kultūros paveldo vertybės - Palangos miesto istorinės dalies (unikalus objekto kodas Kultūros vertybių registre 12613, buvęs kodas U2), Palangos m., nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo teritorijų planavimo dokumento - teritorijos ir apsaugos zonos ribų plano bei tvarkymo plano“ reikalavimų laikymąsi planuojamoje teritorijoje.

5. PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ (Žin.,2011, Nr.109-5162) nustatyti paveldosauginiai reikalavimai. Vadovaujantis PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ (Žin.,2011, Nr.109- 5162) 12.3 punktu, tvarkybos, statybos ar kraštotvarkos darbus projektuoti atliktų archeologinių tyrimų pagrindu.

3.6. Urbanistinė analizė

Vadovaujantis 2024-04-03 Palangos miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG322821 8 punktu, rengiamo detaliojo plano **2 PRIEDE „Urbanistinė analizė“** pateikiama atlikta urbanistinė analizė susieta su planuojama teritorija. Architektūrinei-urbanistinei analizei pasirinkta teritorija S. Nėries gatvės atkarpoje nuo Smilčių g. link M. Valančiaus-B. Oškinio g. (toliau - analizuojama teritorija). Atlikta analizuojamoje teritorijoje esančių pastatų urbanistinė analizė (tipologijos, mastelio, užstatymo tipo, aukštingumo, pastatų proporcijų, medžiagiškumo aspektais). Įvertinta ne tik esama padėtis, bet ir planuojamos teritorijos artimoje aplinkoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai (žr. 2 Priedą – Urbanistinė analizė).

Analizuojama teritorijoje jau išryškėjęs dominuojantis tipologinis bruožas – gyvenamieji pastatai. Planuojamos teritorijos gretimybės – Gyvenamosios teritorijos (G1; G2), išskyrus gretimybėje (S. Nėries

14) esančią Rekreacinę teritoriją (R). Analizuojama teritorijoje dominuoja sodybinis užstatymas (su), tačiau planuojamos teritorijos kaimyniniuose sklypuose – laisvo planavimo užstatymas (lp). Pagal Palangos miesto istorinės dalies nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialųjį planą (2016-04-11, T00078610), planuojamas sklypas patenka į T2 - sodybinio užstatymo teritorijas. Analizuojamos teritorijos pastatų fasaduose vyrauja įvairios tradicinės apdailos medžiagos - tinkas, medis, plyta ir kt. Stogai įvairūs – šlaitiniai, sutaptinti (vyrauja profiliuota skarda, čerpės, šiferis).

Atsižvelgiant į sklypo padėtį ir gretimų užstatymą, siūloma statyti gyvenamosios paskirties pastatus. Naujai statomi pastatai sklype turi didinti teritorijos estetinį potencialą, išsaugant erdvinę harmoniją su aplinkinėmis teritorijomis. Formuojant užstatymo koncepciją svarbiausias dėmesys turi būti skirtas aplinkos mastelio ir kontekstualios, architektūrinės išraiškos sukūrimui. Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną.

Siekiant kontekstualumo ir susiformavusio Palangos kurorto įvaizdžio išsaugojimo, išorės apdailai rekomenduojama naudoti natūralias statybines medžiagas (medį, keramines plytas, tinką, stiklą), spalviniame sprendime – Žemaitijos regiono tradicinę spalvinę gamą. Sodybinio užstatymo teritorijose saugomas užstatymo morfotipas, kurį be statinių dydžio ir užstatymo tankumo parametrų apibrėžia ir statinių išdėstymas sklype, jų tarpusavio dydžio 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) tūrio santykis - apie 3:1. Sklypo dangoms naudotinos natūralios medžiagos: žvyro, akmenų, klinkerio dangos, leistinos betono trinkelės. Sklypo ribos prie gatvės gali būti žymimos tik želdiniais, tvorų tarp sklypų aukštis - ne aukščiau kaip 1.50 m.

Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Parašas
Projekto vadovas	Mindaugas Pleiris	A 2181	

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Palangos miesto savivaldybės administracija
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL PRITARIMO PALANGOS MIESTO CENTRINĖS DALIES DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO ŽEMĖS SKLYPE S. NĖRIES G. 9A, PALANGOJE, BENDRŲJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMO STADIJOS (KONCEPCIJOS) SPRENDINIAMS
Dokumento registracijos data ir numeris	2024-08-08 Nr. (4.1 E) A1-912
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Ramunė Olšauskaitė Urbonienė Direktorė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2024-08-07 17:10
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2024-08-07 17:10
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2020-05-25 15:37 - 2025-05-24 23:59
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Ramunė Klevaitytė Vyriausiasis specialistas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2024-08-08 08:30
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2024-08-08 08:30
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA ECC
Sertifikato galiojimo laikas	2024-07-17 10:15 - 2028-07-16 10:15
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	2
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	-
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	Koncepcijos brėžinys.pdf
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	-
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	-
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	Aiškinamasis raštas.pdf
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	-
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Elpako v.20240709.1
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2024-08-08)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2024-08-08 nuorašą suformavo Ramunė Klevaitytė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-