


**PALANGOS MIESTO CENTRINĖS DALIES DETALIOJO  
PLANO KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE VYTAUTO G. 88,  
PALANGOJE**

**PLANAVIMO ORGANIZATORIUS:  
PALANGOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS**

**PLANAVIMO INICIATORIUS:  
JURIDINIS ASMUO**

**SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS**

2024 M.

PAREIGOS	VARDAS, PAVARDĖ	PARAŠAS
PROJEKTO VADOVĖ (Atest. Nr. ATP 1993)	R. GARUCKIENĖ	

**PALANGOS MIESTO CENTRINĖS DALIES DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE VYTAUTO  
G. 88A, PALANGOJE**

---

**1. SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS**

**PALANGOS MIESTO CENTRINĖS DALIES DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE VYTAUTO  
G. 88A, PALANGOJE**

<b>2.</b>		<b>SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS</b>	<i>1-2</i>
		Turinys	<i>3</i>
	2.1	Detaliokjo plano koregavimo tikslai ir sudėtis	<i>4</i>
	2.2	Planinės – erdvinės struktūros formavimas	<i>4</i>
	2.3	Teritorijų naudojimo tipai ir galimi žemės naudojimo būdai	<i>4</i>
		Urbanizuojamų teritorijų tipai	<i>4</i>
	2.4	Užstatymo tipas ir užstatymo rodikliai	<i>5</i>
	2.5	Esamos būklės įvertinimas	<i>5</i>
	2.6	P 11 kvartalo sprendinių atitikimas BP	<i>7</i>
	2.7	Susisiekimo sistema	<i>13</i>
	2.8	Inžinerinė infrastruktūra	<i>14</i>
	2.9	Apribojimai	<i>14</i>
	3.0	Kultūros paveldas	<i>14</i>
	3.1	Gaisrinė sauga	<i>17</i>
	3.2	Visuomenės sveikatos rizikos veiksnių atitiktis nustatytiems reikalavimams	<i>19</i>
		<b>PAGRINDINIS BRĖŽINYS</b>	

**PALANGOS MIESTO CENTRINĖS DALIES DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE VYTAUTO  
G. 88A, PALANGOJE**

## **2.1 sprendinių formavimo tikslai ir sudėtis**

Sprendinių formavimo stadijoje, atsižvelgiant į planuojamos teritorijos specifiką, jai taikomas galiojančių planavimo dokumentų nuostatas, nustatomos planuojamos teritorijos vystymo kryptys. Konkretizuotų sprendinių rengimo stadijoje parengti Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimo žemės sklype Vytauto g. 88A, Palangoje, sprendiniai.

Teikiami sprendiniai neprieštarauja darnios plėtros principams, nepakeičia ir nepablogina socialinės, gamtinės aplinkos. Konkretizuoti sprendiniai atlikti vadovaujantis esamos būklės analize, planavimo užduotimi, bendrųjų sprendinių formavimu, aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentais, teritorijų planavimo sąlygomis bei kitais teritorijų planavimą reglamentuojančiais dokumentais.

Formuojant sprendinius, prioritetas teikiamas planuojamos teritorijos racionaliam vystymui, efektyviam valstybinės žemės panaudojimui, optimalios susisiekimo sistemos ir kokybiškos poilsio aplinkos sukūrimui.

Sprendiniuose pateikti principiniai planuojamos teritorijos planavimo sprendimai: planinės – erdvinės struktūros formavimas; teritorijų naudojimo tipai ir galimi žemės naudojimo būdai; užstatymo tipas ir užstatymo rodikliai; susisiekimo sistema.

## **2.2 Planinės – erdvinės struktūros formavimas**

Planuojamos teritorijos planinę - erdvinę struktūrą ir esminį teritorijos funkcinį zonavimą, pateikiamą detaliojo plano koregavimo sprendiniuose, lėmė planuojamoje teritorijoje galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai, esamas gatvių tinklas.

Teritorijoje yra suformuotas 10817 kv. m kitos paskirties žemės sklypas, kuriame įvertinus esamų pastatų paskirtis yra nustatomos dvi reglamentinės zonos, kur 1A 6228,0 kv. m ploto dalyje žemės naudojimo būdas – visuomeninės paskirties teritorijos, 4589 kv. m dalyje 1B – komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdas.

## **2.3 Teritorijų naudojimo tipai ir galimi žemės naudojimo būdai**

Teritorijos naudojimo tipas – teritorijų planavimo dokumentuose nurodoma planuojamos teritorijos kategorija, apimanti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, galimus žemės naudojimo būdus ir galimas vyraujančias statinių ar jų grupių paskirtis. Planuojamai teritorijai naudojimo tipai numatyti vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis ir Teritorijų planavimo normomis.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniuose planuojama teritorija patenka į urbanizuotų teritorijų Kurorto centro, kurorto pcentrių teritorijos žemės naudojimo tipą (GC). Konkretūs galimi žemės naudojimo būdai kiekvienai funkicinei teritorijai ar jos daliai pateikti grafiniėje dalyje (Pagrindiniame brėžinyje) kartu su aprašomąja teritorijos naudojimo reglamentų lentele.

### **Urbanizuojamų užstatomų teritorijų tipas:**

**GC- MIŠRI CENTRO TERITORIJA** (kitos paskirties žemė). Didelio užstatymo tankio ir intensyvumo teritorija, kurioje koncentruojami centrinėms funkcijoms vykdyti reikalingi administracinės, kultūros, mokslo paskirties pastatai kartu su gyvenamąja aplinka, taip pat kiti negyvenamosios (prekybos, paslaugų, maitinimo) paskirties pastatai, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio aplinkai, ir bendram naudojimui skirtos viešosios erdvės.

Galimi žemės naudojimo būdai:

- Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos;
- **Komercinės paskirties objektų teritorijos;**
- **Visuomeninės paskirties teritorijos;**
- Rekreacinės teritorijos;
- Bendrojo naudojimo teritorijos;
- Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;
- Atskirųjų želdynų teritorijos.

## 2.4 Užstatymo tipas ir užstatymo rodikliai

Užstatymo tipas – teritorijos urbanistinė kategorija, apimanti teritorijai būdingą ir (ar) galimą pastatų ir erdvių išdėstymo struktūros ir parametrų visumą, miesto teritorijos elementų (kvartalų) užstatymą apibūdinantys požymiai.

Planuojamoje teritorijoje suformuotam sklypui esamas ir numatomas **laisvo planavimo (Ip)** užstatymo tipas, kurio pagrindiniai bruožai: užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių. Šis užstatymo tipas buvo plačiai taikomas 1940-1990 metų miestų planavime.

## 2.5 Esamos būklės įvertinimas

Planuojama teritorija yra pačiame Palangos miesto centre, ribojama Vasario 16-osios g., komercinės paskirties objektų teritorijos žemės sklypo Vytauto g. 86, kad. Nr. 2501/0028:159, bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos žemės sklypo Vytauto g. 86A, kad. Nr. 2501/0028:198, komercinės paskirties objektų teritorijos ir rekreacinių teritorijų žemės sklypo Kretingos g. 2, kad. Nr. 2501/0028:158, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų žemės sklypo Kretingos g. 6, kad. Nr. 2501/0028:73, ir visuomeninės paskirties teritorijų žemės sklypu Vytauto g. 92, kad. Nr. 2501/0028:199.

PALANGOS MIESTO CENTRINĖS DALIES DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE VYTAUTO  
G. 88A, PALANGOJE



Ištrauka iš Palangos miesto regia.lt

Žemės sklypo Vytauto g. 88A, Palangoje, kad. Nr. 2501/0028:145, pagrindinė naudojimo paskirtis kita, žemės sklypo naudojimo būdas – visuomeninės paskirties teritorijos. Sklypo plotas – 1,0817 ha.

Žemės sklype stovi religinės paskirties 1774,14 kv. m bendro ploto pastatas – rekolekcijos namai su poilsio, grožio, pirčių, skalbyklų paskirties patalpomis.

Teritorijos, kuriose taikomos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo sąlygos, įrašytos į sklypo duomenis:

- šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);
- elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

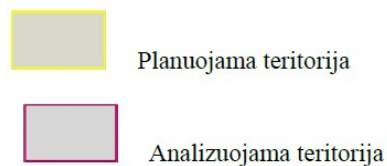
Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

- požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
- kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis)
- aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

## 2.6 P 11 KVARTALO SPRENDINIŲ ATITIKIMAS BENDRAJAM PLANUI

### Planuojama teritorija Palangos miesto kontekste

Nagrinėjama teritorija yra Palangos miesto centrinėje dalyje, prie Vytauto ir Vasario 16-osios gatvių. Planuojama teritorija yra P11 teritorijos šiaurinėje pusėje.

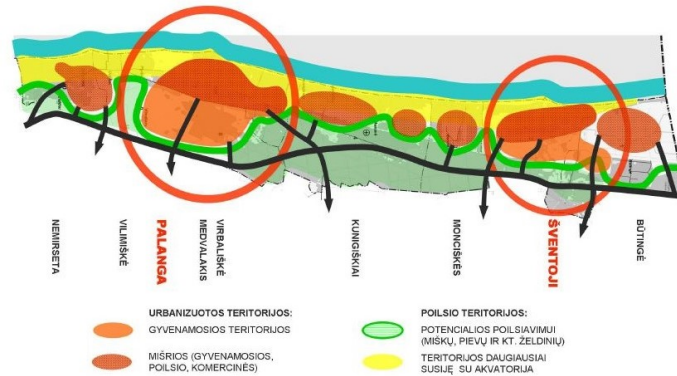


1 pav. Situacijos schema

### Planuojamos teritorijos reikšmė Palangos miesto struktūrai

Palangos miesto kurorto funkcinė struktūra ilgainiui yra susiformavusi kaip linijinė branduolinė urbanistinė struktūra. Palangos miestas pradėjo vystytis palei šiuo metu pagrindinę aptarnaujančią miesto arteriją – Vytauto g. - apjungiančia skirtingus centrus ir pacentrius (urbanistinės struktūros branduolius). Tokia užstatymo struktūra būdinga, net tik Palangai, bet ir visam pajūrio ruožui. Miesto pagrindinis centras ir pacentriai, tai funkcijų koncentracijos židiniai, struktūriniai ir kompoziciniai mazgai, kuriuose sutelkiami pagrindiniai paslaugų bei aptarnavimo objektai, darbo vietos, kartu kuriant ir išsaugant esamas gyvenamąsias teritorijas, kurios būtinos miesto gyvybingumui užtikrinti.

PALANGOS MIESTO CENTRINĖS DALIES DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE VYTAUTO  
G. 88A, PALANGOJE



2 pav. Kurorto branduolių (rajonų) funkcinė schema (Šaltinis: Palangos miesto bendrasis planas. Bendrojo plano sprendiniai, Palangos miesto savivaldybės interneto svetainė [www.palanga.lt](http://www.palanga.lt))

Teritorija nutolusi apie 0,7 km nuo Baltijos jūros paplūdimių.  
Galima teigti, kad nagrinėjama teritorija yra strategiškai reikšmingoje vietoje, Palangos mieste.

### Palangos miesto bendrasis planas

*Bendrasis planas – kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas, kuriame pagal teritorijų planavimo lygmenį ir uždavinius nustatoma planuojamos teritorijos erdvinė struktūra ir teritorijos naudojimo privalomosios nuostatos ir reikalavimai bei apsaugos principai.*

Palangos miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane, patvirtintame Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008 m. gruodžio 30 d. sprendimu Nr. T2-317, nagrinėjamo P11 kvartalo vakarinė pusėje numatoma funkcinė zona yra centrų zona. Didmiesčiuose ir vidutiniuose miestuose išskiriamos mišrios didelio užstatymo intensyvumo teritorijos, kuriose vyrauja gyvenamoji aplinka, administravimo, paslaugų, prekybos ir kitos taršos nesukeliančios ūkinės veiklos kartu su šių veiklų aptarnavimui reikalinga socialine, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis. Didmiesčių centrų teritorijų funkcinę zoną rekomenduojama diferencijuoti pagal teritorijos užstatymo intensyvumą ir galimas papildomas veiklas, išskiriant:

- pagrindinio centro zoną;
- miesto dalių centrų zonas.

**Mišri centro teritorija** (mišrios teritorijos, kuriose dominuoja visų tipų gyvenamosios paskirties pastatai ir negyvenamieji administracinės, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto, poilsio, religinės paskirties pastatai; gali būti transporto, garažų ir kiti negyvenamosios paskirties pastatai, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio esamai ar planuojamai aplinkai).

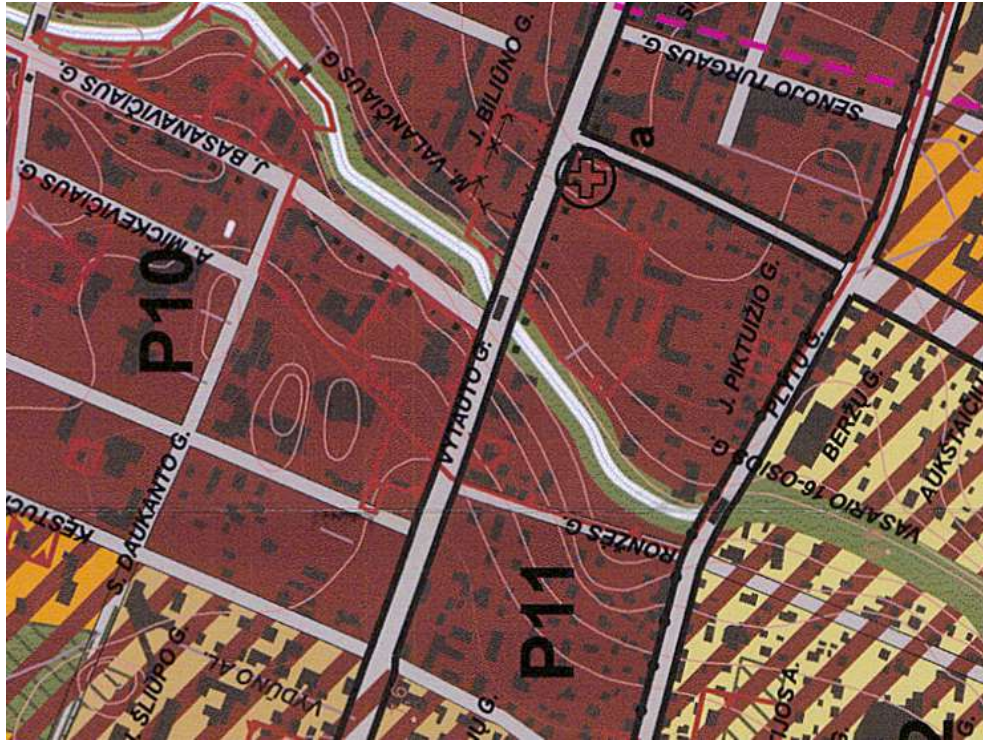
*Rekomenduojama teritorijų struktūra, %:* ≤ 10-40 – gyvenamoji su komunikaciniais koridoriais, ≥ 8 – viešo naudojimo želdynai, ≥ 40 – aptarnavimo infrastruktūra (socialinė, kurorto ir kita);

*Maksimalus užstatymo intensyvumas  $U_{I \text{ max}}$  sklype:* ≤ 1,8

*Maksimalus pastatų aukštingumas  $h_{\text{max}}$  (negalioja technologiniams renginiams, švyturiams, bažnyčioms)* - ≤ 5 aukštai (išskyrus U2 teritoriją, kur pastatų aukštingumą ir užstatymo intensyvumą reglamentuoja U2 teritorijos specialusis ar detalusis planai).

*P11 teritorijos likusioje dalyje vyrauja Kurorto paslaugų ir kompleksų teritorijos su gyvenamąja statyba.*

**PALANGOS MIESTO CENTRINĖS DALIES DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE VYTAUTO  
G. 88A, PALANGOJE**



3 pav. Ištrauka iš Palangos miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (šaltinis: [www.tpdr.lt](http://www.tpdr.lt))

**PALANGOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDROJO PLANO PAGRINDINIO BRĖŽINIO REGLAMENTŲ LENTELĖ**

Teritorijos pavadinimas (funkcinė zona)	Vyraujantys teritorijos požymiai	Galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai (G Kodas; indeksas)	Rekomenduojama teritorijų struktūra % (N – BP sprendiniuose nenustatoma)				Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtoms teritorijoms		Nagrinėjamų rajonų urbanistinės struktūros optimizavimo priemonės ir svarbiausių rodiklių indeksai				
			Gyvenamoji su komunikaciniais koriais	Viešo naudojimo želdynai	Aptarnavimo infrastruktūra (socialinė, kurorto ir kita)	Maksimalus užstatymo intensyvumas UI sklype U <sub>max</sub>	Maksimalus pastatų aukštumas H <sub>max</sub> (negalioja technologiiniams renginiams, švyturiams, bažnyčioms)	Saugojimas	Modernizavimas	Konversija	Nauja plėtra	Esminių pokyčių nenumatoma	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
<b>URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS:</b>													
<i>Teritorijos, išskiriamos gyventi:</i>													
<b>Kurorto centras, kurorto poacentrali</b> (tarp jų – teritorijos su dideliu želdinių kiekiu)	Mišrios kurorto centro ir kurorto poacentralių teritorijos, kurioms keliami ypatingi reikalavimai pastatų ir viešųjų erdvių architektūrai. Vyrauja gyvenamoji, komercinė, visuomeninė veikla.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konservacinės paskirties (tik saugomų objektų teritorijose) (tp3, C);</li> <li>Kitos paskirties:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>gyvenamosios teritorijos (tp6; G);</li> <li>visuomeninės paskirties teritorijos (tp7; V);</li> <li>komercinės paskirties objektų teritorijos (tp9; K);</li> <li>inžinerinės infrastruktūros teritorijos (tp10; I);</li> <li>rekreacinės teritorijos (tp13; R);</li> <li>bendro naudojimo teritorijos (tp11; B).</li> </ul> </li> </ul>	10-40 ≥8 ≥40 ≤10 ≥70 ≥20			Gyvenamosios paskirties sklypams ≤1,0 Negyvenamosios paskirties ≤1,6	H <sub>max</sub> ≤ 5 a.: P7*, P8*, P9, P10*, P11*, P12. H <sub>max</sub> ≤ 4 a.: N2; N5; K7; K10. H <sub>max</sub> ≤ 3 a.: K6; M1; S1; S2; S5; S6; B2; B8. (* atskyrus U2 teritorija, kur pastatų aukštumui ir užstatymo intensyvumui reglamentuojama U2 teritorijos specialiais ar detalūs planais)	P10 13; 14; 27 P11 14; 27	Š2 3; 19; 33		B2 1; 19 B8 1; 19 M14; 19		
<b>Rajonų poacentrali</b>	Mišrios miesto rajonų poacentralių teritorijos, kurioms keliami ypatingi reikalavimai pastatų ir viešųjų erdvių architektūrai. Vyrauja gyvenamoji, komercinė, visuomeninė veikla.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konservacinės paskirties (tik saugomų objektų teritorijose) (tp3, C);</li> <li>Kitos paskirties:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>gyvenamosios teritorijos (tp6; G);</li> <li>visuomeninės paskirties teritorijos (tp7; V);</li> <li>komercinės paskirties objektų teritorijos (tp9; K);</li> <li>inžinerinės infrastruktūros teritorijos (tp10; I);</li> <li>rekreacinės teritorijos (tp13; R);</li> <li>bendro naudojimo teritorijos (tp11; B).</li> </ul> </li> </ul>	10-40 ≥8 ≥40			Gyvenamosios paskirties sklypams ≤1,0 Negyvenamosios paskirties ≤1,6	H <sub>max</sub> ≤ 4 a.: B7; VM3; VM6; VM7; V1; V2; V3; V4; V5; N2; N4. H <sub>max</sub> ≤ 3 a.: B1; B11; K1.						

Palangos miesto bendrojo plano sprendinių tikslas – užtikrinti darnios gyvenamosios ir poilsavimo aplinkos kokybę formuojant aiškius kompozicinius kurorto plėtros principus. Kadangi bendrasis planas yra parengtas tik numatant bendras teritorinio vystymo ir resursų gaires, tikslesnis, detalesnis planavimas sprendžiamas žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentais, atsižvelgiant į dabarties poreikius ir tendencijas.

Detaliojo plano nagrinėjamos teritorijos sprendiniai pilnai atitinka Palangos miesto teritorijos bendrojo plano P11 rajono sprendinius.

**PALANGOS MIESTO CENTRINĖS DALIES DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE VYTAUTO  
G. 88A, PALANGOJE**

### Nagrinėjamos teritorijos savitumas

Nagrinėjamoje teritorijoje dominuoja iki 3 aukštų, įskaitant mansardą, šlaitiniais ir plokščiais stogais vienbutis-dvibutis, laisvo planavimo užstatymas. Pastatų tūriai nedideli. Suformuotos aiškios, vadovaujantis vienodu gatvės užstatymo principu užstatymo išklotinės.

### Žemės naudojimas

Vertinamos teritorijos žemės naudojimas nustatytas įvertinant įregistruoto sklypo žemės naudojimo paskirtį, būdą, kurie fiksuoti VI „Registru centras“ duomenų bazėje (naujausi VI „Registru centras“ duomenys apie esamo įregistruoto sklypo Palangos miesto savivaldybėje paskirtį, būdą pateikti 2023 m.).

Planuojamos teritorijos plotas yra 1,0817 ha.

### Užstatymo tipas

Planuojamos teritorijos ribose dominuoja 3 aukštų laisvo planavimo pastatai.

### Užstatymo tankis

**Užstatymo tankis** – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu.

Planuojamos teritorijos ribose vyrauja laisvo planavimo (lp) užstatymo tipo pastatų užstatymo tankis yra iki 21,3 % (esamas).

Palangos miesto bendrajame plane užstatymo tankio rodikliai nenumatomi.

### Užstatymo intensyvumas

**Užstatymo intensyvumas** – visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu.

Planuojamos teritorijos užstatymo intensyvumas yra  $\leq 0,3$  ( $\leq 0,2$  funkcinėje zonoje 1A(esamas),  $\leq 0,4$  funkcinėje zonoje 1B).

Palangos miesto bendrajame plane mišrioje centro zonoje galimas užstatymo intensyvumas gyvenamosioms teritorijoms numatytas mažesnis arba lygus 1,0, negyvenamosios paskirties teritorijoms - mažesnis arba lygus 1,8.

### Užstatymo aukštis

Planuojamoje teritorijoje užstatymo aukštų skaičius yra 3. Faktiškai visoje aplinkinėje teritorijoje yra išlaikomas foninis užstatymo aukštis Pagal anksčiau patvirtintą detalųjį planą užstatymo aukštis yra  $\leq 11$  m ir 16,6 m.

### Sklypui taikomi reglamentai

<b>Bendri reikalavimai</b>	
<i>Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas</i>	<b>Mišri centro teritorija (GC)</b>
<i>Sklypo plotas ir ribos</i>	10817 kv. m 1A-6228 kv. m, 1B – 4589 kv. m) Sklypo ribos ir plotas nekeičiami.
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	Kita (KT)
<i>Galimi naudojimo būdai</i>	<b>Visuomeninės paskirties teritorijos (V) - 1A Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K) -1B</b>
<b>Privalomi reikalavimai</b>	
<i>Statinių aukštis / altitudė</i>	1A- 11,00/16,60; 1B- 8/13,60
<i>Leistinas užstatymo tankumas %</i>	21,3 (1A-17%), 1B-27%)
<i>Leistinas užstatymo intensyvumas</i>	0,3 (1A-0,2), (1B-0,4)

**PALANGOS MIESTO CENTRINĖS DALIES DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE VYTAUTO  
G. 88A, PALANGOJE**

<i>Užstatymo tipas</i>	Laisvo planavimo lp
<i>Servitutas</i>	<i>S1 – esamas servitutas- teisė tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas 206, 207, 208 (tarnaujantis daiktas), plotas 4922 kv. m;</i>
<b>Papildomi reikalavimai</b>	
<i>Aukštų skaičius ( nuo - iki)</i>	1-5 (esamas 1A-1-3, 1B-1-2)
<i>Statinių paskirtys</i>	1A- religinės (7.15.) paskirties pastatai – pastatai skirti religiniams tikslams: bažnyčios, cerkvės, koplyčios, sinagogos, maldos namai, katedros ir kiti religiniams tikslams naudojami pastataigydymo 1B- viešbučių (7.1.) paskirties pastatai
<i>Priklausomųjų želdynų norma, proc.</i>	1A-50%, 1B-20%
<i>Žemės naudojimo apribojimai</i>	Požeminio 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, dvyliktasis skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis); Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)

**Viešosios erdvės ir želdynai**

Viešųjų erdvių sistema aplinkinėje teritorijoje yra išvystyta. Sklype maksimaliai išsaugomi esami medžiai.

Vadovaujantis 2024-01-25 Aplinkos apsaugos agentūros teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG312391 yra parengti detaliojo plano koregavimo žemės sklype Vytauto g. 88A sprendiniai.

**Gamtinė aplinka**

Vadovaujantis Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normomis ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 “Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo” nagrinėjamo sklypo reglamentinėse zonose priklausomųjų želdynų norma yra didinama 10 procentinių vienetų – komercinės paskirties objektų teritorijoje iki 20%, visuomeninės paskirties teritorijoje – iki 50%, kadangi žemės sklypas patenka į degraduoto Gamtinio karkaso zoną S. Planuojama teritorija patenka į regioninės reikšmės pažeistas geoeologines takoskyras.

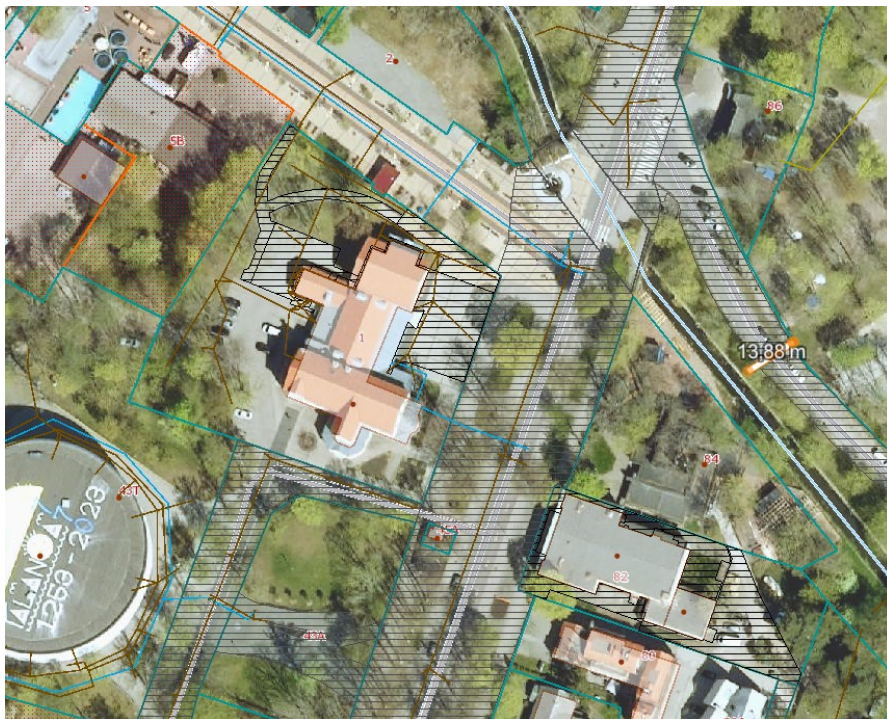


**PALANGOS MIESTO CENTRINĖS DALIES DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE VYTAUTO  
G. 88A, PALANGOJE**

Nagrinėjama teritorija patenka į Palangos I, Palangos II, Palangos III, Nemirsetos vandenviečių sanitarinės apsaugos zonos cheminės taršos apribojimo 3-osios (b sektoriaus) apsaugos juostą. Statyba joje yra leistina.

Planuojama teritorija nepatenka į Ronžės upelio apsaugos juostą – atstumas iki upelio yra ~14 m, kuri nustatoma vadovaujantis Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr. 540 “Dėl Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo”.

Pagal Palangos miesto valdybos 1996 m. gruodžio 13 d. sprendimo Nr. 334 punkto 1.2 pakeitimą 2017 m. lapkričio 30 d. Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-260, Ronžės upės pakrantės centrinėje miesto dalyje nuo Plytų g. iki Vytauto g., kai prie paviršinio vandens telkinio yra įrengta arba numatoma įrengti bendro naudojimo krantinę ir/arba kitą viešą rekreacinę įrangą (statinius), apsaugos juostos plotis gali būti sumažinamas iki 5 m arba apsaugos juosta gali būti nenustatoma, užstatytoje miesto dalyje – 10 m.



## **2.7 Susisiekimo sistema**

Planuojama teritorija iš vakarinės pusės ribojasi su šalia Vytauto gatvės esančiais žemės sklypais Vytauto g. 86 ir Vytauto g. 86A.

Įvažiavimas į žemės sklypą Vytauto g. 88A yra paliekamas iš Ds kategorijos Vasario 16-osios gatvės. Kitas įvažiavimas į naujai planuojamą automobilių parkavimą sklype planuojamas iš esamo įvažiavimo į žemės sklypą Vytauto g. 90 (yra gautas savininko sutikimas).

## 2.8 Inžinerinė infrastruktūra

Detaliojo plano sprendinių formavime inžinerinės infrastruktūros tinklas nėra formuojamas, nauja statyba neplanuojama. Jei sklype būtų naujai statomi pastatai ar statiniai, inžinerinius tinklus, kurie gali trukdyti užstatymui, siūloma išskelti, gavus eksploatuojančių įmonių rašytinį sutikimą arba juos apsaugoti.

Pagrindiniame brėžinyje yra pateikiamos inžinerinių tinklų apsaugos zonos, kurių ribos vaizduojamos remiantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 3 priede teikiamais grafiniu žymėjimo pavyzdžiais.

Automobilių stovėjimo vietos sklype yra planuojamos vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Automobilių stovėjimo vietos įrengiamos antžeminėje sklypo dalyje.

Nuotekos sklype tvarkomos vadovaujantis Nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr. D1-236 „Dėl Nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ ir Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. Nr. D1-193 „Dėl Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“.

## 2.9 Apribojimai

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės sąlygų įstatymui, įsigaliojusiam nuo 2020 m. sausio 1 d., nagrinėjamai teritorijai taikomi šie apribojimai:

101 – elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., vienuoliktasis skirsnis);

106 – elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., ketvirtasis skirsnis);

149 – vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., dešimtas skirsnis);

120 – požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., vienuoliktasis skirsnis);

119 – kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V sk., pirmasis skirsnis);

165- aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)

148- šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvilyktasis skirsnis);

165- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

## 3.0 Kultūros paveldas

Vadovaujantis 2024-01-29 Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG313435 yra parengti detaliojo plano koregavimo žemės sklype Vytauto g. 88A sprendiniai.

Planuojama teritorija patenka į Palangos senojo miesto vietą (kodas 17139) ir Palangos miesto istorinę dalį (kodas 12613). Sklype nėra registruotų kultūros paveldo objektų. Kadangi detaliojo plano koregavimo metu nėra planuojamas naujas užstatymas, paveldosauginiu požiūriu jo sprendiniai – planinė struktūra, stačiakampis gatvių tinklas, tūrinė erdvinė struktūros, XIX a. - XX a. I pusės užstatymas nekeičiamas, vertingosios savybės išsaugojamos.

Planuojamai teritorijai yra taikomi Palangos miesto istorinės dalies nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano, patvirtinto 2016 m. balandžio 11 d. Lietuvos Respublikos kultūros ministro įsakymu Nr. IV-309, reikalavimai.

Žemės sklypas Vytauto g. 88A patenka į T3.2 teritoriją, kuriai taikomi šie reikalavimai:

**PALANGOS MIESTO CENTRINĖS DALIES DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE VYTAUTO  
G. 88A, PALANGOJE**

**T3-2. TERITORIJOS KVARTALUOSE TARP VYTAUTO, KRETINGOS, PLYTŲ GATVIŲ IR RAŽĖS**

**Paveldosaugos reikalavimai. Tvarkymo priemonės**

Saugojimo režimas	T3-2	≤2 a.+m - 3a./≤12m	Leistinas statinių aukštis
Žemės sklypo užstatymo tankis	E2	-	Žemės sklypo užstatymo intensyvumas
Reikalavimai kultūros paveldo objektams	a3-2	b3-2	Reikalavimai kitiems pastatams ir statiniams
Reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui	C3-2	d3-2	Reikalavimai žemės darbams

**1 - Saugojimo režimas** - tausojamojo naudojimo saugojimo režimas (T3-2)

**2 - Leistinas statinių aukštis**

≤ 2 a. su mansarda - 3 a./ ≤12 m - aukštingumas/maksimalus leistinas statinių aukštis nuo žemės paviršiaus.

**3 - Žemės sklypo užstatymo tankis**

E2- esamas, leistinas pastatų užimamo ploto padidinimas ≤20%, (taikoma Vasario 16 g. 6, Vytauto g. 90, 92, Kretingos g. 2).

**4 - Žemės sklypo užstatymo intensyvumas**

- neregamentuojamas.

**a3-2 - Reikalavimai kultūros paveldo objektams**

Kultūros paveldo objektų nėra.

**b3-2 - Reikalavimai kitiems pastatams ir statiniams**

Leistini tvarkomieji statybos darbai:

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

Reikalavimai pastatų architektūrai:

Išorės apdailai rekomenduojama naudoti tradicines statybines medžiagas (medį, keramines plytas, tinką, stiklą) ,

spalviniame sprendime - Žemaitijos regiono tradicinę spalvinę gamą.

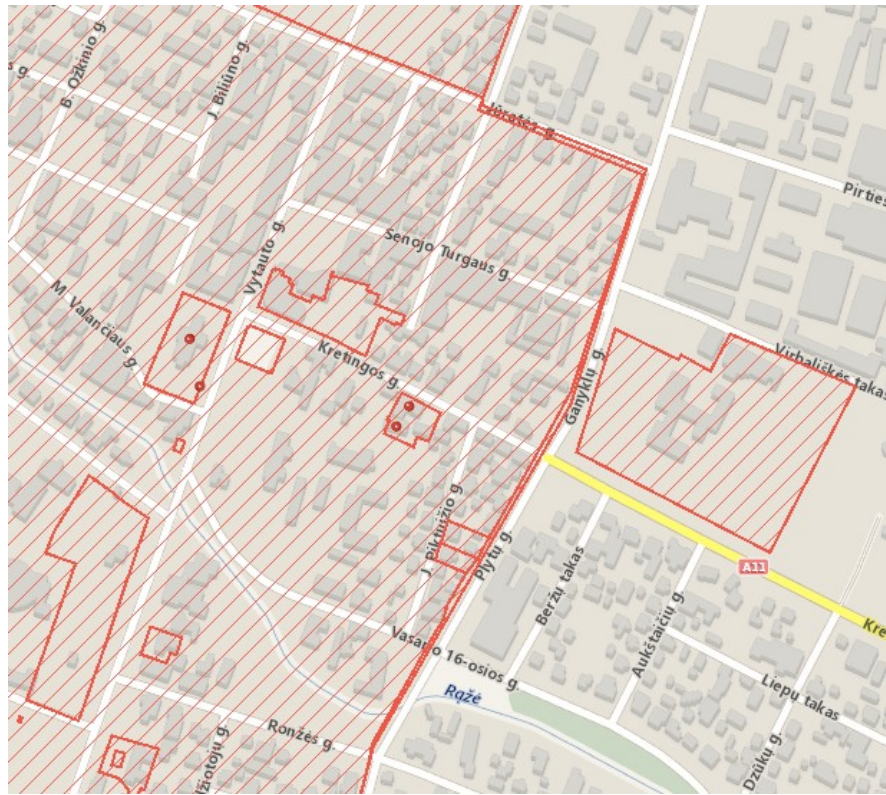
**c3-2 - Reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui**

- sklypų teritorijos tvarkomos pagal projektus, suderintus su KPD.
- teritorija tvarkoma nepažeidžiant reljefo;
- būtina numatyti ≥30% nuo viso žemės sklypo ploto želdinams, įskaitant vejas ir gėlynus;
- takų dangoms naudojamos natūralios medžiagos: žvyro, akmens, klinkerio plytų dangos, leistinos betono trinkelės;
- leidžiama šalinti (kirsti) nevertingus medžius, krūmus, atžalas, genėti medžius;
- nukirstų vietoje būtina atsodinti medžius ;
- nuolatinis gazono šienavimas.

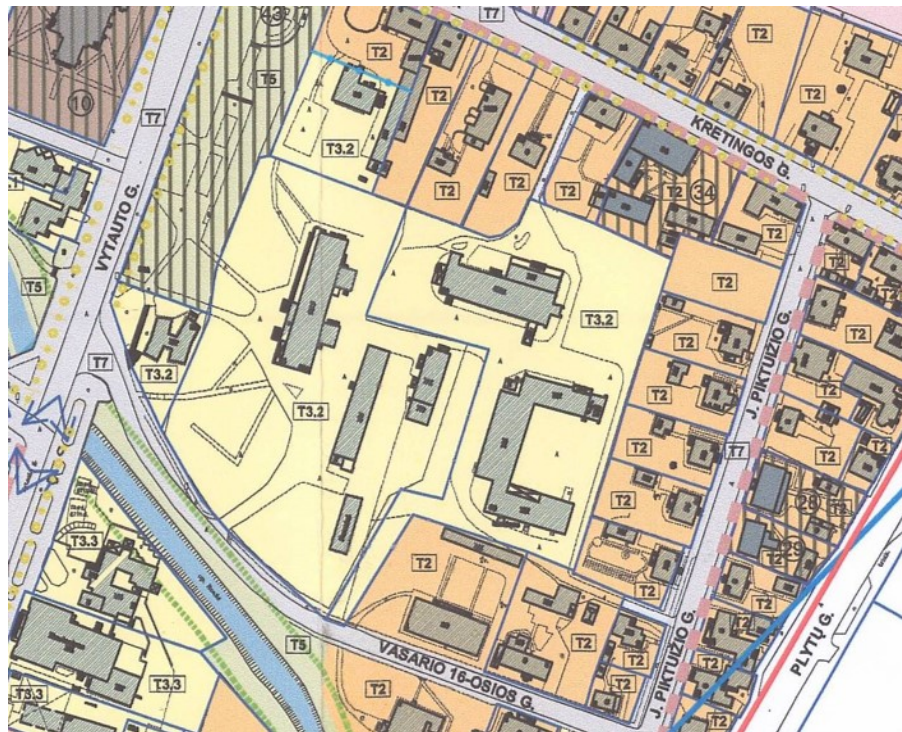
**d3-2 - Reikalavimai žemės darbams** - planuojamų žemės judinimo darbų vietoje reikalingi archeologiniai tyrimai pagal PTR 2.13.01:2011 "Archeologinio paveldo tvarkyba" nustatytus reikalavimus.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka visus T3.2 teritorijai taikomus paveldosauginius reikalavimus, todėl bus užtikrinamas kultūros paveldo objektų, esančių arčiausiai planuojamos teritorijos, vertingųjų savybių išsaugojimas.

**PALANGOS MIESTO CENTRINĖS DALIES DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE VYTAUTO G. 88A, PALANGOJE**



4 pav. Ištrauka iš Kultūros paveldo vertybių registro



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

### 3.1 Gaisrinė sauga

Vadovaujantis 2024-01-26 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG313167 yra parengti detaliojo plano koregavimo žemės sklype Vytauto g. 88A sprendiniai.

Rengiant teritorijų planavimo dokumentus yra vadovujamasi Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312).

Kadangi nagrinėjama teritorija jau yra užstatyta daugiabučiais gyvenamaisiais pastatais ir joje yra išvystytas vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti tinklas, rengiant detalų planą nauji tinklai nėra planuojami. Jei ateityje bus keičiamas kvartalo užstatymas, vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 3 p. 3.1 p. ir 15 p., taip pat Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas, jei padidės vandens suvartojimo poreikis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendimai, turės būti paskaičiuoti poreikiai ir galimai įrengti papildomi gaisrų gesinimo hidrantai.

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti V skyriaus „Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai“ 3 p. 3.2 p. ir 11 p. planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Šiuo metu yra užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie kiekvieno pastato ir vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Kelias privažiuoti gaisriniam transportui turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m.

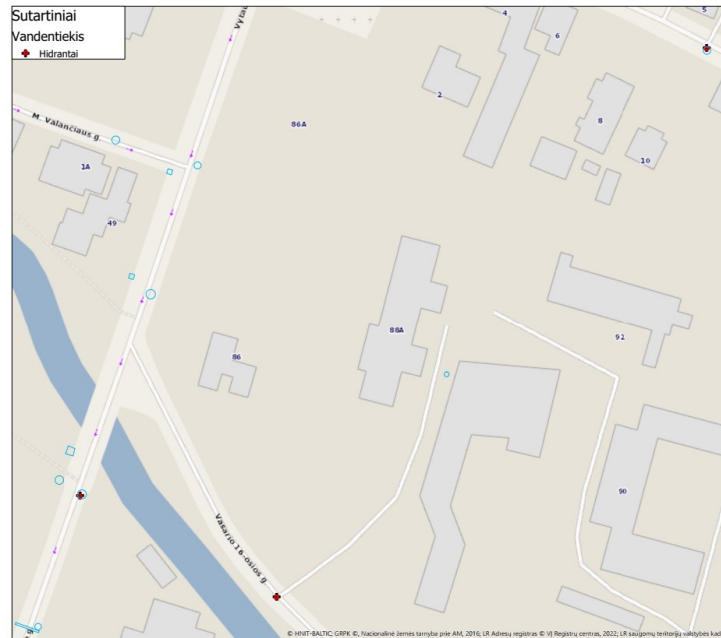
Vadovaujantis PAGD prie VRM direktoriaus įsakymo Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ 148.2 p., kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų. Jei atstumas privažiuoti prie pastatų būtų ilgesnis nei 25 m, būtina įrengti 12 x 12 m automobilių apsisukimo aikštelę arba organizuoti eismą ratu.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų numatomi pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę. Bendruoju atveju, planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I, išlaikant atstumus tarp gretimų pastatų (6 m). Atstumai parenkami ribojant gaisro plitimą priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Techninio projekto rengimo metu turi būti tikslinamas pastatų atsparumo ugniai laipsnis. Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti V skyriaus „Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai“ 11 p. planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

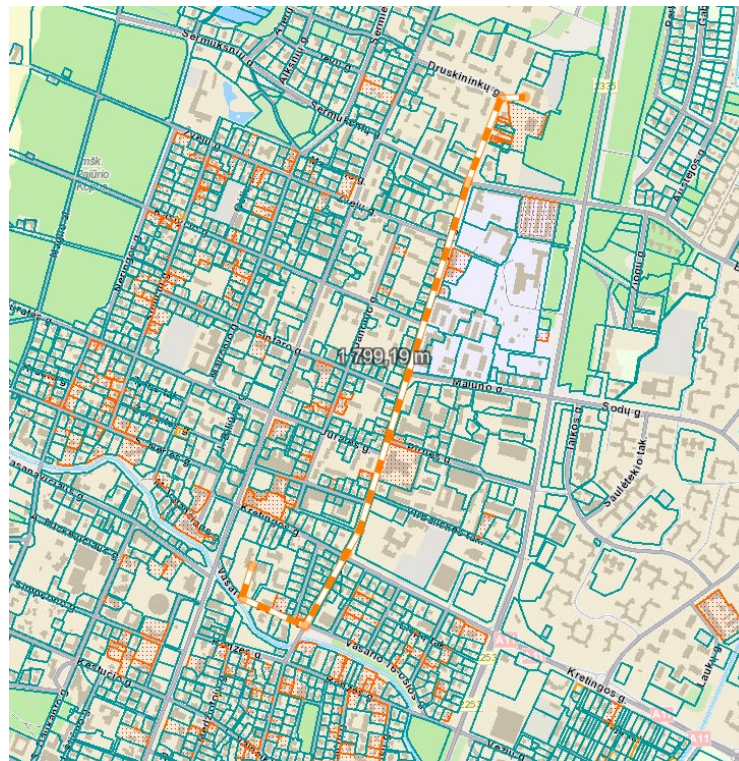
Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie kiekvieno pastato ir vandens šaltinio iš gaisrinio hidranto. Gaisriniai hidrantai turi būti išdėstyti ne toliau kaip 200 m atstumu nuo tolimiausio pastato perimetro taško.

Gaisrų gesinimui artimiausiai yra įrengti 2 hidrantai – vienas ties įvažiavimu į sklypą Vasario 16-osios g. (atstumas iki pastato Vytauto g. 88A šiaurinio fasado ~140 m), kitas Vytauto g. už Ronžės upelio (atstumas ~190m).

**PALANGOS MIESTO CENTRINĖS DALIES DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE VYTAUTO  
G. 88A, PALANGOJE**



Hidrantų išdėstymo vietos



6 pav. Ištrauka iš Palangos m. žemėlapiu su atstumu iki Palangos miesto Priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos Druskininkų g. 13 (atstumas 1,8 km)

### 3.2 Visuomenės sveikatos rizikos veiksnių atitiktis nustatytiems reikalavimams

Vadovaujantis 2024-01-24 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG312778 yra parengti detaliojo plano koregavimo žemės sklype Vytauto g. 88A sprendiniai.

Visuomenės sveikatos priežiūros įstatymas Visuomenės sveikatos rizikos veiksnius apibrėžia kaip natūralius gamtos bei dirbtinius veiksnius, taip opat gyvenimo ir elgesio įpročius, dėl kurių poveikio atsiranda rizika visų gyventojų ar atskirų jų grupių sveikatai.

Rizikos veiksnių klasifikacija gali būti įvairi, priklausomai nuo to, koku aspektu juos skirstyti. Pagal veikimo trukmę rizikos veiksniai skirstomi į trumpalaikius, epizodinius ir ilgalaikius, pastoviai veikiančius, pagal charakteristiką aplinkos veiksniai pavojingi sveikatai – fizikiniai, socialiniai, ekonominiai, psichologiniai, biologiniai ir cheminiai.

Vertinant nagrinėjamoje teritorijoje Vytauto g. 88A aplinkos kokybę sveikatos saugos aspektu galima teigti, kad teritorija yra pakankamai saugi. Joje nėra jonizuojančios ir nejonizuojančios spinduliuotės objektų. Pastatai žemės sklype jau yra pastatyti. Automobilių stovėjimo vietos nesukels žymaus automobilių srautų padidėjimo dėl veiklos sklype. Veikla žemės sklype nesukels oro, taršos, triukšmo ar kitų kenksmingų fizikinių veiksnių, kurie viršytų ribines vertes.

Nagrinėjamoje teritorijoje yra nutiesti visi centralizuoti inžineriniai tinklai, todėl geriamo vandens, buitinių nuotekų tinklų įrengimo kokybė užtikrina tinkamas higienos sąlygas.

Teritorija yra ir bus tinkamai apželdinta. Joje nėra alergiją sukeliančių ir toksinių poveikį turinčių želdinių.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka galiojančius higieninius, gaisrinės saugos reikalavimus, ekologinius reikalavimus teritorijų planavimui. Detaliojo plano korektūra parengta vadovaujantis Lietuvos Respublikos galiojančių teisės aktų reikalavimų pagrindu, įvertinus apribojimus, sanitarines ir kitas apsaugos zonas. Sprendiniai nepablogina naudojamos teritorijos bei kitų gretimų teritorijų naudojimo bei funkcionavimo sąlygų ir nenustato naujų joms funkcionuoti trukdančių ir teritorijoje ribojančių sanitarinių ar kitokių apsaugos zonų.

Vadovaujantis 2024-01-30 VĮ Transporto kompetencijų agentūros teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG313646 planuojama ir aplinkinė teritorija patenka į Palangos aerodromo apsaugos zonas (zoną „E“), kurioje naujai statomų ar rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 110 metrų. Detaliojo plano korektūros sprendiniuose planuojama absoliutinė altitudė neviršys 16,6 m.