

PALANGOS MIESTO CENTRINĖS DALIES DETALIOJO PLANOKOREGAVIMO ŽEMĖS
SKLYPE, **KĖSTUČIO G. 32**, PALANGOJE, PROJEKTAS
www.tpdriis.ltsistemoje:**K-VT-25-23-670**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS. SPRENDINIAI.

Planavimo pagrindas - Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. rugpjūčio 17. įsakymas Nr. A1-1093.

Darbu programa patvirtinta Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. rugpjūčio 18 d. įsakymu Nr. A1-1103. SPAV neatliekamas. koncepcija rengiama.

Teritorijų planavimo dokumento **uždaviniai**: detalizuojant Palangos miesto bendrajame plane nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus, suplanuoti optimalų planuojamos teritorijos inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą, nurodyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, numatyti priemones gamtos ir nekilnojamajam kultūros paveldui išsaugoti ir naudoti. Planavimotikslai – optimalios urbanistinės struktūros numatymas, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas, Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano, patvirtinto Palangos miesto tarybos 2000 m. gegužės 25 d. sprendimu Nr. 32, sprendinių koregavimas planuojamoje teritorijoje.

Koncepcijos sprendiniai parengti ant suderinto topografinio plano, kuriame sklypų ribos nurodytos LKS koordinacių sistemoje.

Sklypas Nr.1

Teritorijos naudojimo tipas: **mišri centro teritorija** (GC) (kitos paskirties žemė).

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – **kitos paskirties žemė**.

Žemės naudojimo būdai:

Sklypo dalis A:

Pirmasis - pagal jį bus nustatomas konkretus žemės sklypo žemė naudojimo būdastvirtinant detalų planą. **komercinės** paskirties objektų teritorijos - (žemės sklypai, skirti komercinės, administracinės, visuomeninės, specialiųjų paslaugų pastatų paskirties grupių pastatams, sporto paskirties inžineriniams statiniams, įstaigų, teikiančių socialinės globos ar socialinės priežiūros paslaugas su apgyvendinimu pastatams)

Antrasis - **rekreacinės** teritorijos (žemės sklypai, skirti ilgalaikiam (stacionariam) ar trumpalaikiam poilsiui su viešajam naudojimui skirtais poilsio paskirties pastatais, viešbučiais, sanatorijomis ir sporto aikštynais) - **sklype gali būti statomi asmeninio poilsio paskirties pastatai**.

Trečiasis - **rekreacinės** teritorijos (žemės sklypai, skirti ilgalaikiam (stacionariam) ar trumpalaikiam poilsiui su viešajam naudojimui skirtais poilsio paskirties pastatais, viešbučiais, sanatorijomis ir sporto aikštynais) - **sklype gali būti statomi viešojo poilsio paskirties pastatai** (viešajai rekreacijai skirtas pastatas. Kaip vienas Nekilnojamojo turto kadastro objektas (statinys) formuojamas pastatas, atskirais Nekilnojamojo turto kadastro objektais (patalpomis) neskaidomas).

Sklypo dalis B:

Pirmasis - pagal jį bus nustatomas konkretus žemės sklypo žemė naudojimo būdastvirtinant detalų planą. **komercinės** paskirties objektų teritorijos - (žemės sklypai, skirti komercinės, administracinės, visuomeninės, specialiųjų paslaugų pastatų paskirties grupių pastatams, sporto paskirties inžineriniams statiniams, įstaigų, teikiančių socialinės globos ar socialinės priežiūros paslaugas su apgyvendinimu pastatams)

Antrasis - **rekreacinės** teritorijos (žemės sklypai, skirti ilgalaikiam (stacionariam) ar trumpalaikiam poilsiui su viešajam naudojimui skirtais poilsio paskirties pastatais, viešbučiais, sanatorijomis ir sporto aikštynais) - **sklype gali būti statomi asmeninio poilsio paskirties pastatai**.

Trečiasis - **rekreacinės** teritorijos (žemės sklypai, skirti ilgalaikiam (stacionariam) ar trumpalaikiam poilsiui su viešajam naudojimui skirtais poilsio paskirties pastatais, viešbučiais,

sanatorijomis ir sporto aikštynais) - **sklype gali būti statomi viešojo poilsio paskirties pastatai**(viešajai rekreacijai skirtas pastatas. Kaip vienas Nekilnojamojo turto kadastro objektas (statinys) formuojamas pastatas, atskirais Nekilnojamojo turto kadastro objektais (patalpomis) neskaidomas).

Pagal poreikį sklype gali būti nustatomi skirtingi naudojimo būdai atskirose sklypo A ir B dalyse (brėžinyje pažymėta skirtingų režimų zonų riba); pvz sklypo dalyje A rekreacinės teritorijos (žemės sklypai, skirti ilgalaikiam (stacionariam) ar trumpalaikiam poilsiui su viešajam naudojimui skirtais poilsio paskirties pastatais, viešbučiais, sanatorijomis ir sporto aikštynais) - sklype gali būti statomi asmeninio poilsio paskirties pastatai; sklypo dalyje B komercinės paskirties objektų teritorijos - (žemės sklypai, skirti komercinės, administracinės, visuomeninės, specialiųjų paslaugų pastatų paskirties grupių pastatams, sporto paskirties inžineriniams statiniams, įstaigų, teikiančių socialinės globos ar socialinės priežiūros paslaugas su apgyvendinimu pastatams).

Sklypo plotas – 16139m².

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas: **15%**

Vadovaujantis Palangos miesto istorinės dalies specialiojo plano sprendiniais - leistinas kitų pastatų užimamo ploto padidinimas 20%. Kultūros paveldo objekto-poilsio paskirties pastato (Nr.2597-2001-1018) užstatytas plotas– 1208,0 m². Kito pastato–prekybo spaskirties(Nr.2597-2001-2018)užstatytas plotas 972+20%=1166m². Galimas sklype užstatymo plotas - 1208+1166 = 2374 m².

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas– **0,5**.

Leistinas pastatų aukštis – iki 3 aukštų.

Sklypo dalyse pastatų aukštis:

A – 13,90 m, altitudė - 17,67 m - esamas (vadovaujantis topografiniu planu);

B – 10,50 m, altitudė – 14,60 - esamas (vadovaujantis topografiniu planu).

Priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto – 60%. Grunto ir žolės sutvirtinimo grotelės – žolės/vejos korys neįeina į želdinių sąvoką.

Užstatymo tipas–laisvo planavimo.

Planuojamų pastatų skaičių -2 pastatai.

PAPILDOMIEJI TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO REIKALAVIMAI:

a) gamtos, saugomų teritorijų ir nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos ir teritorijos naudojimo reglamentai:

Sklypas patenka į Palangos miesto istorinę dalį (Valstybės saugoma, unikalus objekto kodas 12613), vykdant planavimą ir numatomą veiklą nepažeisti kultūros vertybių nustatytų apsaugos tikslų ir vertingųjų savybių. Planuojamų žemės judinimo darbų vietoje reikalingi archeologiniai tyrimai pagal Paveldo tvarkybos reglamentą PTR 2.13.01:2022 „Archeologinio kultūros paveldo tvarkyba“ nustatytus reikalavimus.

Sklype yra Viešbučio „Žilvinas“ pastatas, regioninės reikšmės pavienis objektas, unikalus kodas - 37276: galimi šio pastato tvarkybos darbai: - taikomieji tyrimai; - avarijos grėsmės pašalinimo darbai; - remonto darbai; - konservavimo darbai; - restauravimo darbai; - šių darbų planavimas ir projektavimas. Galima pritaikymo veikla, tvarkomieji statybos darbai. Visi tvarkybos ir tvarkomieji darbai vykdomi nepažeidžiant vertingųjų savybių, nustatytu Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos akte, remiantis tyrimu duomenimis.

Pastato Kęstučio 32 architektūra turi derėti prie pastato Kęstučio 34, įtraukto į Kultūros vertybių registrą (37276) architektūros.

Sklype vykdant planavimą ir numatomą veiklą nepažeisti rytinėje gretimybėje esančio Lietuvos karininkų ramovės pastato (vila, regioninės reikšmės pavienis objektas, unikalus objekto kodas- 37275) vertingųjų savybių.

Teritorija tvarkoma nepažeidžiant reljefo; - takų dangoms naudojamos natūralios medžiagos: žvyro, akmenų, klinkerio plytų dangos, leistinos betono trinkelės. Būtina saugoti ir atsodinti pušis visoje teritorijoje; leidžiama šalinti (kirsti) nevertingus medžius, krūmus, atžalas, genėti medžius; privalomas nuolatinis gazono šienavimas.

b) teritorijos užstatymo urbanistiniai ir architektūros reikalavimai: Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Projektuojant pastatus kvartalo architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje ir nepažeisti planuojamoje teritorijoje ir gretimybėse esančių kultūros paveldo objektų vertingųjų savybių. Išorės apdailai rekomenduojama naudoti tradicines statybines medžiagas (medį, keramines plytas, tinką, stiklą), spalviniame sprendime - žemaitijos regiono tradicinę spalvinę gamą. Sklypo teritorija tvarkoma pagal projektus, suderintus su KPD. Laisvas landšaftinis teritorijos išplanavimas; teritorija tvarkoma nepažeidžiant reljefo. Užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas.

c) susisiekimo komunikacijų, skirstomųjų tinklų išdėstymas: Inžinerinė infrastruktūra detalizuojama derinant su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis, konkrečiam planuojamam objektui. Automobilius parkuoti numatoma sklypo ribose ir požeminiame parkinge. Konkrečios parkavimo vietos planuojamos kitame projektavimo etape konkrečiam planuojamam objektui pagal galiojančius STR reikalavimus. Inžinerinės infrastruktūros objektų, reikalingų sklypuose statomų pastatų eksploatacijai, statybos vykdomos žemės sklypų savininkų lėšomis. Infrastruktūros sprendiniai ne sklypo ribose sutarčių pagrindu sprendžiami su savivaldybe ir tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis. Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 6 straipsnio 4 dalimi, planavimo iniciatorius su savivaldybės administracijos direktoriumi Vyriausybės nustatyta tvarka ir sąlygomis sudaro teritorijų planavimo dokumento sprendinių įgyvendinimo sutartį, jei šiems sprendiniams įgyvendinti reikalingas žemės sklypų pertvarkymas, žemės paėmimas visuomenės poreikiams, inžinerinės ir (ar) socialinės infrastruktūros plėtra, kitais Vyriausybės nustatytais atvejais.

d) laikinų statinių ir prekybos įrenginių vietų išdėstymas sprendžiamas pagal Laikinių statinių ir prekybos įrenginių vietų išdėstymo Palangos mieste SP reikalavimus (T00077701, 2016-01-06); vizualinė informacija ir išorinės reklama planuojama ir įrengiama vadovaujantis Palangos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos SP nuostatomis (T00071344, 2014-05-13).

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

e)-Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), plotas - 1,6139 ha;

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis), plotas-1,6139ha;

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas-1,6139ha;

Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), plotas - 0,2022 ha;

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas - 0,4709 ha;

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 0,0274ha;

Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas - 0,0515 ha.

Servitutai:

Galiojančiuose teritorijų planavimo dokumentuose servitutai nenustatyti. Įvertinant kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų keitimo ir koregavimo nuostatas (Detaliuosiuose planuose (arba vietovės lygmens bendruosiuose planuose, kuriuose nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas) nustatyta statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos, konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinama teritorijos dalis, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų

poreikis gali būti koreguojami šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu, jeigu tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir nesikeičia nustatytos pasekmės ar poveikis aplinkai. Prieš tai šiam kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimui turi raštu pritarti visi žemės sklypo valdytojai ir naudotojai bei Teritorijų planavimo komisija. Informacija visuomenei apie šioje dalyje nurodytą kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimą skelbiama Vyriausybės nustatyta supaprastinta teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka planavimo organizatoriaus interneto svetainėje ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje.), taip pat įvertinus, kad pagal servituto suteikiamas tarnaujančiojo daikto naudojimo teisės galima vienodai gerai pasinaudoti tiek visu daiktu (žemės sklypu), tiek jo dalimi (žemės sklypo dalimi, apsaugos zonų ribose) ir tuo būtų užtikrintas tinkamas viešpatuojančiojo daikto naudojimas, **detaliojo plano sprendiniais servitutai nenustatomi.**

Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė įrašytas servitutas - teisė ribotai naudotis sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams, tarnaujantis), tačiau sklypo dalis nenurodyta. Įregistravimo pagrindas: 2004-03-31 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 13.6-977; servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), konkrečiai nenurodyta daikto dalis, kuriai nustatomas servitutas. Įregistravimo pagrindas: 2004-03-31 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 13.6-977.

Detaliojo plano sprendiniai nesprenžia servitutų nustatymo ar esamų tikslinimo.

Žemės sklypo ribos, servitutai, specialios žemės ir miško naudojimo sąlygos, žemės naudmenos, bei jų plotai tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka. Siūloma nustatyti servitutus sandoriu (ar administraciniu aktu) tinklų apsaugos zonų ribose ir (ar) pėsčiųjų takų zonose pagal poreikį kitame planavimo etape, Nacionalinės žemės tarnybos vadovo arba jo įgalioto teritorinio padalinio vadovo sprendimu.

PASTABA.

Planuojant pastatų tūrius taikomi paskutinės redakcijos teisiniai ir norminiai aktai reglamentuojantys projektavimą ir statybą. Turi būti užtikrinti visi STR normomis, aplinkos apsaugos normatyviniais dokumentais, Lietuvos higienos normų ir kitų sveikatos priežiūros, gaisrinę saugą reglamentuojančių teisės aktais nustatyti reikalavimai.

Želdinių tvarkymą nustato Lietuvos Respublikos želdynų įstatymas ir kiti teisės aktai. Esant poreikiui, medžių tvarkymo būdas sprendžiamas Saugotinių želdinių kirtimo, kitokio pašalinimo iš augimo vietos ar intensyvaus genėjimo leidimų išdavimo / sprendimų priėmimo ir prašymų dėl želdinių atkuriamosios vertės kompensacijos dydžio perskaičiavimo nagrinėjimo ir sumokėtos želdinių atkuriamosios vertės kompensacijos grąžinimo tvarkos aprašo, patvirtinto Palangos miesto savivaldybės tarybos 2021 m. gruodžio 22 d. sprendimu nustatyta tvarka.

Numatant medžių kirtimą, persodinimą ar kitokį pašalinimą, želdinių atkuriamąją vertę atlygina statytojas (užsakovas), vadovaudamasis Palangos miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos ir priežiūros komisijos išvada.

Vadovaujantis Palangos miesto istorinės dalies specialiojo plano sprendiniais - Būtina saugoti ir atsodinti pušis visoje teritorijoje; leidžiama šalinti (kirsti) nevertingus medžius, krūmus, atžalas, genėti medžius.

Vadovautis Želdynų įrengimo ir želdinių veisimo taisyklėmis, patvirtintomis LR aplinkos ministro 2022 m. sausio 18 d įsakymu D1-10; bei vadovaujantis Želdinių apsaugos, vykdant statybos darbus, taisyklėmis, patvirtintomis LR Aplinkos ministro 2022-12-23 įsakymu Nr. D1-425 (7.9.punkto nuostatomis, statytojas privalo nekasti tranšėjų (kabelio, vandentiekio ir kanalizacijos vamzdžių ir kt. įrenginių tiesimui) arčiau kaip 3 m nuo medžio kamieno, kurio diametras didesnis kaip 15 cm, arčiau

kaip 2 m, kai kamieno diametras iki 15 cm ir arčiau kaip 1,5 m – nuo krūmų, skaičiuojant atstumą nuo kraštinio stiebo).

UAB „Želdynų vizija“ atlikta medžių inventorizacija (pridedama). Teritorijoje yra 282 medžiai turintys 304 kamienus. Medžių kamienų aukščiai įvairuoja nuo 5 iki 23 m (vid. 16 m), skersmenys - nuo 7 iki 115 cm (vid. 36 cm). Vertinant medžių kamienų būklę moksliniu požiūriu (5 balų skalėje), 141 medžių kamienai yra geros, 33 vnt. - vidutinės, 47 vnt. - patenkinamos, 52 vnt. - blogos, 19 vnt. - l. blogos būklės, 12 vnt. - sausų. Pagrindinės medžių kamienų būklės blogėjimo priežastys - kamienų žaizdos, medienos puviniai ir užstelbtumas.

Detaliojo plano sprendiniuose vertinami medžiai esantys netoliese numatomo ir esamo užstatymo zonos.

Nr.161 -Beržas kapotinis, 36 cm diametro, auga prie esamo pastato. Patenkinamos būklės-medienos puvinys yra sausų šakų. Saugomas.



Nr.199-Juodalksnis, 42cmdiametro, auga prie esamopastato. Geros būklės. Saugomas.

Nr.200-Juodalksnis, 40cmdiametro, auga prie esamo pastato. Geros būklės. Saugomas.

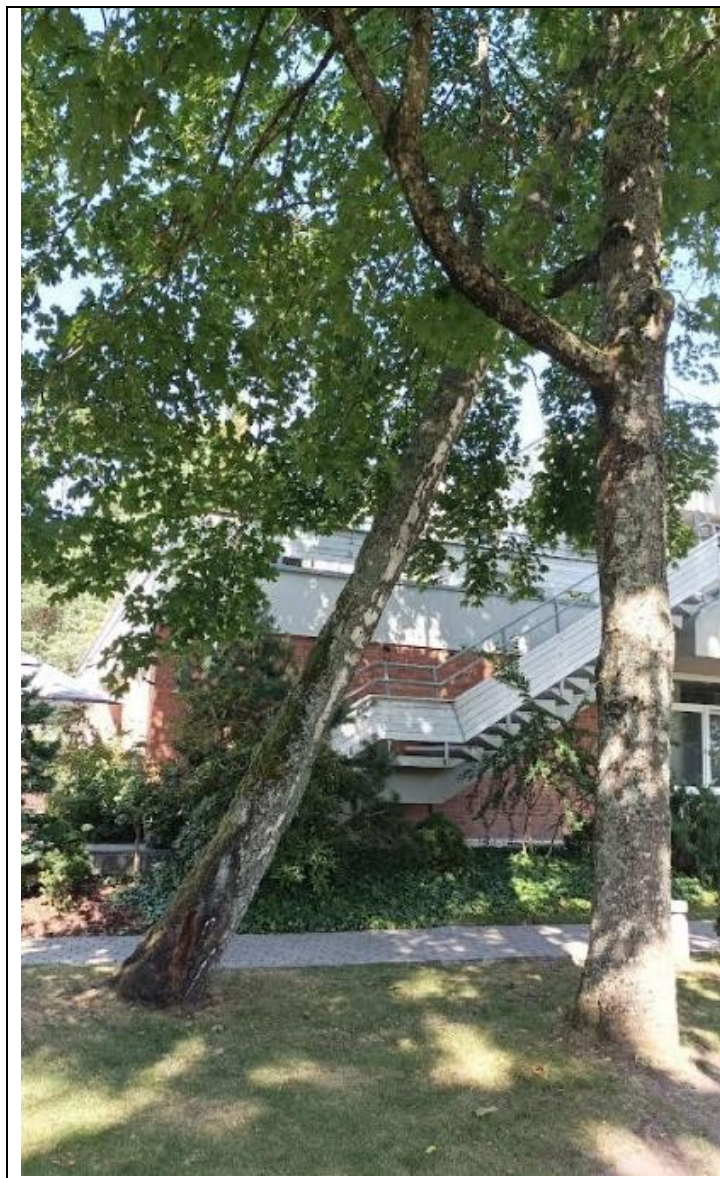


Nr. 201 - Paprastoji pušis, 44 cm diametro, geros būklės. Saugoma.

Nr. 203 - Paprastoji pušis, 19 cm diametro, patenkinamos būklės. Saugoma.



Nr.246-Beržas kapotinis, 42cm diametro, auga ant esamo tako, blogos būklės. Pasviręs 30o, medienos puvinys. Žiemospirgis. Kertamas.



Nr. 217 - Paprastoji pušis, 47 cm diametro, Labai blogos būklės - kamieno žaizda(-os). Pavojinga. Kertamas.



Nr. 216 - Paprastoji pušis, 67 cm diametro, geros būklės, maža žaizda. Iki pamatų kontūro išlaikomas pakankamas apsaugojimui atstumas. Patenka numatomų balkonų projekcijos zoną - užstatymo zoną. Saugoma.



Nr. 228 - Juodalksnis, 41 cm diametro, žaizdos, ksmieno puvinys. Labai blogos būklės. Kertamas.



PLANUOJAMO TERITORIJOS SVYSTYMO IR TVARKYMO SPRENDINIAI.

Planuojamoje teritorijoje esančio 3 aukštų poilsio paskirties pastato (unikalus Nr. 2597-2001-1018, regioninės reikšmės pavienio objekto (unikalus objekto kodas - 37276) visi tvarkybos ir tvarkomieji darbai vykdomi nepažeidžiant vertingųjų savybių, nustatytų Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos akte, remiantis tyrimų duomenimis. Galimi tvarkybos darbai: - taikomieji tyrimai; - avarijos grėsmės pašalinimo darbai; - remonto darbai; - konservavimo darbai; - restauravimo darbai; - šių darbų planavimas ir projektavimas. Galima pritaikymo veikla, tvarkomieji statybos darbai.

Nugriovus esamą 2 aukštų pastatą – prekybos patalpos (unikalus Nr. 2597-2001-2018) projektuojamas vienas pastatas su požemine automobilių saugykla. Projektuojant pastatą architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje su esamu „Žilvinas“ pastatu ir nepažeisti planuojamoje teritorijoje ir gretimybėse esančių kultūros paveldo objektų vertingųjų savybių. Išorės apdailai rekomenduojama naudoti tradicines statybines medžiagas (medį, keramines plytas, tinką, stiklą), spalviniame sprendime - žemaitijos regiono tradicinę spalvinę gamą. Sklypo teritorija tvarkoma pagal projektus, suderintus su KPD. Numatomas laisvas landšaftinis teritorijos išplanavimas; teritorija tvarkoma nepažeidžiant reljefo; 60% viso žemės sklypo ploto skiriama želdiniams, įskaitant vejas ir gėlynus; takų dangoms naudojamas natūralios medžiagos: žvyro, akmenų, klinkerio plytų dangos, leistinos ir betono trinkelės.

Statinių paskirtys.(Pagal STR1.01.03:2017.Suvestinė redakcija nuo 2024-11-01):

Komercinės (K) paskirties teritorijoj:

- 4.1. Viešbučių; Viešbutis, motelis, jaunimo nakvynės namai (angl. hostel) ir kiti pastatai, atitinkantys paskirties aprašymą (pastatas skirtas trumpalaikio apgyvendinimo paslaugoms teikti).
- 4.2. Bendro gyvenimo namų; Bendro gyvenimo namai (pastatas skirtas apgyvendinimo patalpų (kambarių) su nuomininkams bendrai naudoti skirtomis patalpomis nuomai. Nuomininkams bendrai naudoti skirtos patalpos (maitinimosi, poilsio, darbo ir pan. poreikiams tenkinti) pastate turi sudaryti ne mažiau kaip 20 procentų apgyvendinti (nuomai) skirtų patalpų bendro ploto).
- 2. Inžineriniai tinklai.
- 4. Kiti inžineriniai statiniai.

Rekreacinėje (R) teritorijoj:

- 12.1. Asmeninio poilsio; Poilsio pastatas, vila (vasarnamis) ir kiti pastatai, atitinkantys paskirties aprašymą (pastatas skirtas asmeninei rekreacijai).
- 11.1. Viešojo poilsio; Kiti pastatai, atitinkantys paskirties aprašymą (viešajai rekreacijai skirtas pastatas. Kaip vienas Nekilnojamojo turto kadastro objektas (statinys) formuojamas pastatas, atskirais Nekilnojamojo turto kadastro objektais (patalpomis) neskaidomas).
- 2. Inžineriniai tinklai.
- 4. Kiti inžineriniai statiniai.

Saugomi visi saugotini lapuočiai ir spygliuočiai. Išsamus vertinimas - želdinių inventORIZACIJOJE. Sklype augančių želdinių tvarkybos klausimus numatoma spręsti su Palangos miesto savivaldybės administracija ir kitomis suinteresuotomis institucijomis.

Šiame planavimo etape, atsižvelgiant į UAB „Želdynų vizija“ medžių inventORIZACIJOS išvadas, numatoma šalinti 3 medžius:

Nr.246-Beržas kapotinis, 42 cm diametro, auga ant esamo tako, blogos būklės. Pasviręs 30 laip, medienos puvinys. Žiemospirgis.

Nr. 217 - Paprastoji pušis, 47 cm diametro, Labai blogos būklės - kamieno žaizda(-os). Pavojinga.

Nr. 228 - Juodalksnis, 41 cm diametro, žaizdos, kamieno puvinys. Labai blogos būklės.

Numatytos medžių atsodinimovietos tikslinamos techninio darbo projekto rengimometu.

Vietoj pašalintų medžių numatytose vietose (tikslinama techninio projekto rengimo metu) sodinamos paprastosios pušys 42, 47 ir 4 cm diametro 1 m aukštyje.

Vandens tiekimas numatomas jungiantis prie miesto komunalinio vandentiekio tinklų. Buitinių nuotekų šalinimas numatomas jungiantis prie miesto buitinių nuotekų tinklų. Lietaus nuotekų šalinimas- jungiamasi prie miesto lietaus nuotekų tinklų Buitinių atliekų šalinimo būdas- Palangos savivaldybės organizuojama komunalinių atliekų tvarkymo sistema. Karšto vandens gamyba ir šilumos gamyba - centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų ir (arba) atsinaujinantys energijos šaltiniai - geoterminiai gręžiniai ir kt.

Žaidimo aikštelės. Konkrečios sporto, vaikų žaidimo ir poilsio aištelių vietos sprendžiamos techninio darbo projekto rengimo metu, užtikrinant HN 131:2015 „Vaikų žaidimų aikštelės ir patalpos. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“ nustatytus apribojimus.

TRANSPORTAS TERITORIJOS INŽINERINIS PARUOŠIMAS:

Planuojama teritorija integruota į Palangos miesto susisiekimo tinklą. Planuojamas sklypas ribojasi su Kęstučio atve yra esai du įvaivavimai - išvažiavimai.

Automobilių parkavimas. Automobilius parkuoti numatoma sklypų ribose, požeminėje ar atviro tipo automobilių saugykloje. Konkrečios parkavimo vietos planuojamos kitame projektavimo etape konkrečiam planuojamam objektui pagal galiojančius STR reikalavimus. Minimalus planuojamų parkavimo vietų skaičių nustatomas atsižvelgiant į STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelės reikalavimus.

PLANUOJAMOS TERITORIJOS INŽINERINIAI TINKLAI.

Visų inžinerinių tinklų apsaugos juostose ūkinė veikla turi būti vykdoma griežtai laikantis apribojimų, numatytų specialiosiose žemės ir miško naudojimo sąlygose ("Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas" bei kiti galiojantys teisės aktai). Trečiųjų šalių interesai neturi būti pažeidžiami. Servitutai gali būti nustatomi projektuojamų, statomų, esamų bei perkeliamų tinklų apsaugos zonų ribose. Privačiame žemės sklype servitutai nustatomi, sudarant neterminuotas sutartis su žemės savininkais. Valstybės ar savivaldybės valdomoje žemėje servitutai nustatomi administraciniu aktu. Inžinerinių tinklų apribojimai, jų plotai planuojamos teritorijos viduje turi būti tikslinami/nustatomi nutiesus/pertvarkius inžinerinius tinklus, bei teisės aktų nustatyta tvarka ar kadastrinių matavimų metu. Inžinerinių tinklų apsaugos zonose draudžiama vykdyti statybos darbus, esant būtinumui, parengti inžinerinių tinklų perkėlimo projektą ir suderinti su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis

Rengiant (statybos ar rekonstrukcijos) techninius darbo projektus naujų tinklų tiesimui ar esamų iškėlimui gauti ir vadovautis tinklus eksploatuojančių žinybų sąlygomis.

RYŠIAI.

Nauji tinklai neplanuojami. Kitame etape, pagal poreikį gavus sąlygas gali būti planuojami tinklai ar esamų iškėlimas, vadovaujantis 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.

ŠILUMOS TIEKIMAS.

Sklype yra neveikiantys šilumos tinklai. Pagal Palangos miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo (patvirtinta Palangos miesto savivaldybės tarybos 2022-04-07 sprendimu Nr. T2-101) sprendinius, žemės sklypas patenka į konkurencinę šilumos tiekimo zoną. Šioje zonoje pastatų aprūpinimas šiluma, numatomas iš CŠT sistemos arba iš vietinių (individualių) katilinių, kūrenamų gamtinėmis dujomis. Šioje zonoje naujai statomų pastatų savininkai (šilumos vartotojai) turi teisę pasirinkti alternatyvių energijos rūšių šilumos tiekėjus (geoterminė energija, saulės energija, elektra ir kt.) bei įsirengti vietinę šildymo sistemą, neviršijant leidžiamo neigiamo poveikio aplinkai pagal galiojančias taršos normas. Prieš išduodant statybą leidžiantį dokumentą, teritorijoje esami šilumos ir karšto tiekimo tinklai iškeliami iš statinių statybos zonos ribos. Tinklų iškėlimas bei šildymo būdo parinkimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, numatoma apsvarstyti prijungimą prie centralizuoto šilumos tiekimo sistemos.

DUJOS. ELEKTRA.

Planuojamos teritorijoje ir gretimybėje yra esami dujotiekio ir elektros tinklai. Pastatai pajungti (bus prijungti) prie esamų skirstomųjų elektros tinklų. Vartotojų patikimumo kategorijos – III kat. Nauji (elektros ir dujų) tinklai ir esamų iškėlimas iš užstatyti leidžiamos teritorijos konkretizuojami techninio darbo projekto rengimo stadijoje. Vykdomas projektavimo ir statybos darbus būtina išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų pagal (LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93).

VANDENTIEKIS, NUOTEKOS: Vandentiekio lietaus ir buitinių nuotekų tinklai išvystyti jungiami prie esamų tiklų: planuojamos teritorijos aprūpinimas vandeniu numatomas nuo esamų vandentiekio tinklų;

buitinių nuotekų nuvedimas iš planuojamos teritorijos numatomas į esamus buitinių nuotekų tinklus. Nauji tinklai ir esamų iškėlimas iš užstatyti leidžiamos teritorijos planuojami - konretizuojami rengiant techninį darbo projektą konkrečiam planuojamam objektui. **Naujai planuojami vandentiekio tinklai turi būti skirti ir gaisrų gesinimui.**

Gaisrų gesinimas. Gaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Galimų išorės gaisrų gesinimui numatomas vanduo galės būti imamas iš esamų suplanuotų ir naujai įrengtų priešgaisrinių hidrantų. Esami hidrantai yra žiediniame vadens tinkle - pirmai kategorijai priskiriami komunaliniai vandentiekiai, tiekiantieji vandenį ir gaisrams gesinti.



Jie įrengti taip, kad vandens tiekimas dėl avarijos sustotų ne ilgiau kaip 10 min., o siurblinės atitinka Reglamento 382 punkto reikalavimus. **Naujai planuojami vandentiekio tinklai turi būti skirti ir gaisrų gesinimui.**

Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m. Gaisrų gesinimo įranga turi tenkinti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentui prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ (aktuali redakcija 2014-01-06 TAR, dok. Nr. 45), 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-995/1-312 „Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo“ reikalavimus ir gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės, patvirtintas Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentui prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2011-02-22 d. įsakymu Nr. 1-64 (aktuali redakcija). Vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“, visuomeninės paskirties statinys ir jo priklausiniai, projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių nuostatomis. Žaibosauga projektuojama ir įrengiama vadovaujantis STR 2.01.06:2009 „Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo“. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo privaloma ir šio reglamento reikalavimai taikomi naujai projektuojamiems, statomiems, rekonstruojamiems ar kapitališkai remontuojamiems visų paskirčių statiniams, įvertinus riziką pagal LST EN 62305-2 „Apsauga nuo žaibo. 2 dalis. Rizikos valdymas“ reikalavimus, išskyrus: visų paskirčių nesudėtingiems statiniams; gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatus (namus); gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatus (namus); pagalbinio ūkio paskirties pastatus; susisiektimo komunikacijas; inžinerinius tinklus; kitus statinius. Kitiems statiniams išorinė statinių apsauga nuo žaibo projektuojama ir įrengiama, jeigu tai numato kiti teisės aktai arba statytojo (užsakovo) pageidavimu. Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I, išlaikant atstumus tarp pastatų (6 m). Gaisro plitimas į gretimus pastatus turi būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas). Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius darbo projektus. Techninio darbo projekto rengimo etape būtina tiksliai nustatyti pastatų ugniatsparumo laipsnius ir paskaičiuoti maksimalius leistinus gaisrinio skyriaus plotus. Jei reikalinga gaisro plitimas į kitus statinius gali būti ribojamas priešgaisrinėmis uždvaromis (toliau – priešgaisrinė siena (ekranas), kurios atskiria gretimus statinius ir savo konstrukcijos ypatumais

užtikrina, kad vienoje priešgaisrinės uždvaros pusėje kilęs gaisras neišplistų į už jos esantį gretimą statinį. Priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys turi būti ne mažesni kaip didesniojo statinio išoriniai matmenys arba įrengiamų priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys parenkami atsižvelgiant į gaisro šiluminio poveikio plitimo galimybes.

ATLIEKOS. Planuojamoje teritorijoje numatyta rekomenduojama atliekų konteinerių stovėjimo vieta, gali būti tikslinamos techninio darbo projekto metu, vadovaujantis minimalių komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimais (patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012-10-23 įsakymu Nr. D1-857) bei kitais teisės aktais reglamentuojančiais jų projektavimą ir įrengimą. Atliekų tvarkymas vykdomas vadovaujantis LR Atliekų tvarkymo įstatymu Nr. VIII-787 (aktualia redakcija). Konteinerių parametrai ir tipas bus derinami su Palangos miesto savivaldybės administracija ir atitiks Palangos miesto savivaldybės teritorijoje šiuo metu eksploatuojamų konteinerių tipus bei parametrus. Atliekos bus rūšiuojamos teisės aktų bei Palangos miesto savivaldybės nustatyta tvarka ir pagal sutartis su atliekų išvežėjais išvežamos į atliekų sąvartyną. Vadovaujantis minimalių komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimais.

ATITIKIMAS AUKŠTESNIO LYGMENS KITŲ TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ SPRENDINIAMS.

Palangos miesto bendrasis planas (reg Nr. 000251000420).

Planuojama teritorija, pagal funkcinės zonos spalvinį sprendimą, yra kurorto centro teritorijoje. **P10** rajone (svarbiausieji režimai – 13; 14; 27) - mišrios kurorto centro teritorijos, kurioms keliami ypatingi reikalavimai pastatų ir viešųjų erdvių architektūrai ribose. **Pastatų aukštumą ir intensyvumą reglamentuoja specialieji ir detalieji planai.** Kurorto centro teritorijoje galimos žemės naudojimo paskirtys yra: gyvenamoji, visuomeninė, komercinė, inžinerinės infrastruktūros, rekreacinė ir bendro naudojimo. Planuojamas sklypas yra **degraduotos gamtinio karkaso teritorijos (S)** ribose. Gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto, išskyrus miestų, miestelių kompleksiniuose ir (ar) specialiuosiuose teritorijų planavimo dokumentuose numatytas visuomeninės paskirties teritorijas, kuriose, įvertinus teritorinę erdvinę kraštovaizdžio struktūrą ir geoekologinį potencialą, užstatymo tankis pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose gali būti padidintas iki 50 procentų sklypo ploto. Stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais atskirųjų ir priklausomųjų želdynų normos didinamos ne mažiau kaip 10 procentinių punktų. Gamtiniame karkase esančios senamiesčių statusą turinčios teritorijos planuojamos ir tvarkomos Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo nustatyta tvarka.

PALANGOS MIESTO ISTORINĖS DALIES SPECIALUSIS PLANAS (Unikalus kodas: 12613, buvęs kodas U2), patvirtintas Lietuvos Respublikos kultūros ministro 2016 m. balandžio 11 d. įsakymu Nr. IV-309 „Dėl Palangos miesto istorinės dalies nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano patvirtinimo“ – Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo teritorijų planavimo dokumentas (susidedantis iš teritorijos ir apsaugos zonos ribų plano bei tvarkymo plano).

T3-8. TERITORIJOS KVARTALUOSE TARP MEILĖS AL., J. BASANA VIČIAUS G., BIRUTĖS AL. IR KĘSTUČIO GATVĖS.

Teritorijų apibūdinimas ir tvarkymo principai Kvartaluose apribotuose Meils al., J. Basana vič iaus g., Birutės al. ir Kestučio g. yra tik dvi laisvo planavimo teritorijos. Visa laisvo planavimo teritorija kvartale tarp Meils al., J. Simpsono, Birutės ir Kęstučio gatvių užima į Nekilnojamojo kultūros paveldo registrą įtraukto kultūros paveldo objekto - Žilvino viešbučio teritorija (unikalus kodas kultūros vertybių registre 37276), Kestučio g. 32, 34. Atkreiptinas dėmesys į darnų viešbučio pastato architektūros ryšį su aplinka, saugomu pušynu. Kvartalo tarp Meils al., J. Basanavičiaus g., Birutės al. ir Gedimino g. centre yra vienas laisvo planavimo sklypas su pokariniu užstatymu - J. Basanavičiaus g. 47. Abu sklypai yra pušų masyve, kuris Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos akte nustatytas kaip Palangos miesto istorinės dalies vertingoji savybė ir turi būti saugomas.

1. Saugojimo režimas

Nustatomas saugojimo režimas – Tausojamojo naudojimo saugojimo režimas (**T3-8**).

2. Leistinas statinių aukštis:

E – esamas.

3. Žemės sklypo užstatymo tankis:

E2 - esamas, leistinas kitų pastatų užimamo ploto padidinimas 20%.

4. Žemės sklypo užstatymo intensyvumas:

– neregamentuojamas.

a3-8. Reikalavimai kultūros paveldo objektams

Galimi tvarkybos darbai: - taikomieji tyrimai; - avarijos grėsmės pašalinimo darbai; - remonto darbai; - konservavimo darbai; - restauravimo darbai; - šiu darbų planavimas ir projektavimas.

Galima pritaikymo veikla, tvarkomieji statybos darbai.

Visi tvarkybos ir tvarkomieji darbai vykdomi nepažeidžiant vertingųjų savybių, nustatytu Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos akte, remiantis tyrimu duomenimis.

b3-8. Reikalavimai kitiems pastatams ir statiniams

Leistini tvarkomieji statybos darbai: - remontas; - rekonstravimas; - nevertingu statinių griovimas; - nauja statyba.

Reikalavimai pastatų architektūrai: Išorės apdailai rekomenduojama naudoti natūralias statybines medžiagas (medį, keramines plytas, tinką, stiklą), spalviniame sprendime – Žemaitijos regiono tradicine spalvinę gamą. Pastato Kestucio g. 32 architektūra turi dėti prie pastato Kestucio g. 34, įtraukto į Kultūros vertybių registra (37276) architektūros.

c3-8. Reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui

- sklypu teritorijos tvarkomos pagal projektus, suderintus su KPD. Rekomenduojamas laisvas, landšaftinis teritorijos išplanavimas; - butina numatyti 40 % nuo viso žemės sklypo ploto želdynams, iskaitant vejas ir glynus sklype J. Basanaviciaus g. 47, 60 % - sklype Kestucio g. 32, 34; - teritorija tvarkoma nepažeidžiant reljefo; - takų dangoms naudojamos natūralios medžiagos: žvyro, akmens, klinkerio plytų dangos, leistinos betono trinkelės;

- butina atlikti medžių taksaciją ir vertinimą, saugoti ir atsodinti pušis visoje teritorijoje;

- leidžiama šalinti (kirsti) nevertingus medžius, krūmus, atžalas, genėti medžius; - nuolatinis gazono šienavimas.

d3-8. Reikalavimai žemės darbams:

Planuojamu žemės judinimo darbu vietoje reikalingi archeologiniai tyrimai pagal PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ nustatytus reikalavimus

Nustatyti leistinas statinių aukštis, užstatymo tankumas privalomas želdynų kiekis vadovaujantis Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613, buvęs kodas U2) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano sprendiniai. Nustatyti papildomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai: a) gamtos, saugomų teritorijų ir nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos ir teritorijos naudojimo reglamentai; ir b) teritorijos užstatymo urbanistiniai ir architektūros reikalavimai; užtikrina Viešbučio „Žilvinas“ pastatas (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 37276) 2023-03-13 Departamento nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos Aktu Nr.KPD-AV-1655 (aktualus) ir Palangos miesto istorinės dalies 2013-06-11 Departamento nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos Aktu Nr.KPD-RM-833/2 (aktualus) Palangos miesto istorinei daliai (KVR 12613) nustatytų vertingųjų savybių išsaugojimą.

Planuojamoje teritorijoje esančio 3 aukštų poilsio paskirties pastato (unikalus Nr. 2597-2001-1018, regioninės reikšmės pavienio objekto (unikalus objekto kodas - 37276) visi tvarkybos ir tvarkomieji darbai vykdomi nepažeidžiant vertingųjų savybių, nustatytų Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos akte, remiantis tyrimų duomenimis. Galimi tvarkybos darbai: - taikomieji tyrimai; - avarijos grėsmės pašalinimo darbai; - remonto darbai; - konservavimo darbai; - restauravimo darbai; - šių darbų planavimas ir projektavimas. Galima pritaikymo veikla, tvarkomieji statybos darbai.

Nugriovus esamą 2 aukštų pastatą – prekybos patalpos (unikalus Nr. 2597-2001-2018) projektuojamas vienas pastatas su požemine automobilių saugykla. Projektuojant pastatą architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje su esamu „Žilvinas“ pastatu ir nepažeisti planuojamoje teritorijoje ir gretimybėse esančių kultūros paveldo objektų vertingųjų savybių. Išorės apdailai rekomenduojama naudoti tradicines statybines medžiagas (medį, keramines plytas, tinką, stiklą), spalviniame sprendime - žemaitijos regiono tradicinę spalvinę gamą. Sklypo teritorija tvarkoma pagal projektus, suderintus su KPD. Numatomas laisvas landšaftinis teritorijos išplanavimas; teritorija tvarkoma nepažeidžiant reljefo; 60% viso žemės sklypo ploto skiriama želdiniams, Saugomi visi saugotini lapuočiai ir spygliuočiai. Išsamus vertinimas -želdinių inventorizacijoje. Sklype augančių želdinių tvarkybos klausimus numatoma spręsti su Palangos miesto savivaldybės administracija ir kitomis suinteresuotomis institucijomis. Šiame planavimo etape, atsižvelgiant į UAB „Želdynų vizija" medžių inventorizacijos išvadas, numatoma šalinti 3 medžius: Nr.246-Beržas kapotinis, 42 cm diametro, auga ant esamo tako, blogos būklės. Pasviręs 30 laip, medienos puvinys. Žiemospirgis. Nr. 217 - Paprastoji pušis, 47 cm diametro, Labai blogos būklės - kamieno žaizda(-os). Pavojinga. Nr. 228 - Juodalksnis, 41 cm diametro, žaizdos, kamieno puvinys. Labai blogos būklės. Numatytos medžių atsodinimovietos tikslinamos techninio darbo projektorengimometu. Vietoj pašalintų medžių numatytose vietose (tikslinama techninio darbo projekto rengimo metu) sodinamos paprastosios pušys 42, 47 ir 4 cm diametro 1 m aukštyje.įskaitant vejas ir gėlynus; takų dangoms naudojamas natūralios medžiagos: žvyro, akmens, klinkerio plytų dangos, leistinos ir betono trinkelės.

Rekreacinėje teritorijoje numatoma asmeninio poilsio paskirties pastatų statyba atitinka galiojančio Palangos miesto bendrojo plano sprendinius ir neprieštarauja Aprašo 23 p. nuostatai „tik teritorijų planavimo dokumentuose nustatytose

vietose“, nes

Palangos miesto bendrasis planas planuojamoje teritorijoje numato rekreacinių teritorijų žemės naudojimo būdą, o teisės aktai, reglamentuojantys asmeninės rekreacijos poreikiams skirtų pastatų statybai numatytą vietą, vietos nustatymo kriterijų nedetalizuoja – tai gali būti teritorija, vieta, sklypas, konkreti reglamentinė zona ar kita vieta.

Paaikškiname, kad nuo 2024-11-01 galiojančio statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27d. įsakymu Nr. D1-713, (STR 1.01.03:2017) redakcijos 1 priedo 12.1 papunktyje nustatyta, kad asmeninės rekreacijos pastatų paskirties grupės asmeninio poilsio pastatų paskirčiai priklauso poilsio pastatas, vila (vasarnamis) ir kiti pastatai, atitinkantys paskirties aprašymą (pastatas skirtas asmeninei rekreacijai).

Žemės naudojimo būdų turinio aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-199 (Aprašas), 23 eilutėje yra numatyta, kad rekreacinės teritorijos žemės sklypai, skirti ilgalaikiam (stacionariam) ar trumpalaikiam poilsui su viešajam naudojimui skirtais poilsio paskirties pastatais, viešbučiais, sanatorijomis ir sporto aikštynais. Šio naudojimo būdo žemės sklypuose tik teritorijų planavimo dokumentuose nustatytose vietose gali būti statomi asmeninio poilsio paskirties pastatai. Reikalavimas vietai teisės aktuose nėra detalizuotas – vadinasi tik teritorijų planavimo dokumentuose numatyta vieta gali būti, tiek planuojama teritorija, tiek žemės sklypas, tiek mikrorajonas ar kita teritorija, kurioje planavimo organizatorius nusprendžia, jog tai tinkama vieta asmeninės rekreacijos pastatų statybai.

Kriterijų, kuriems esant galėtų būti nustatoma asmeniniam poilsui skirtos teritorijos teisės aktuose nėra. Reguliavimas taip pat neišskiria, kokiam teritorijų planavimo dokumente tokia galimybė turėtų būti numatyta. Aplinkos ministerijai pristatant šiuos teisinio reguliavimo pakeitimus buvo paaikškinta, kad galimybė statyti asmeninei rekreacijai skirtus pastatus turi būti numatyta, bet kuriame teritorijų planavimo dokumente, t.y. galima tiek bendrajame, tiek detalizajame, tiek ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniuose.

Teritorijų planavimo įstatymo (TPI) 4 straipsnio 3 dalyje yra numatyta, kad kiekvienas žemesnio teritorijų planavimo lygmuo privalo vadovautis aukštesnio teritorijų planavimo lygmens patvirtintais teritorijų planavimo dokumento sprendiniais, juos detalizuojant. To paties lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai turi būti tarpusavyje suderinti, išskyrus šio straipsnio 4 dalyje nurodytus atvejus. Nagrinėjamu atveju rengiama detaliojo plano korektūra atitinka Palangos miesto bendrojo plano sprendinius. Palangos miesto bendrasis planas (reg Nr. 000251000420). Planuojama teritorija, pagal funkcinės zonos spalvinį sprendimą, yra kurorto centro teritorijoje. P10 rajone (svarbiausieji režimai – 13; 14; 27) - mišrios kurorto centro teritorijos, kurioms keliami ypatingi reikalavimai pastatų ir viešųjų erdvių architektūrai ribose.

Šioje teritorijoje, pagal bendrojo plano sprendinius galimi šie naudojimo būdai: gyvenamosios teritorijos, visuomeninės paskirties objektų teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, rekreacinės teritorijos it kt.

TPI 18 straipsnio 1 dalies 1 punkte yra numatyta, kad vienas iš privalomų detaliojo planu nustatomų teritorijos naudojimo reglamentų yra žemės sklypo naudojimo būdas arba būdai. Pagal minėtus Aprašo reikalavimus, rekreacinės teritorijos naudojimo būduose galima statyti tiek viešojo, tiek ir asmeninio poilsio pastatus. Skirtumas tas, kad galimybė statyti asmeninio poilsio pastatus turi būti nustatyta teritorijų planavimo dokumente kaip papildomas teritorijų planavimo dokumento sprendinys, pagal pasikeitusį teisinį reguliavimą. Kriterijai, kaip turėtų būti apibrėžta asmeniniam poilsui skirtų pastatų statybos vieta, teisės aktuose numatyti nėra. Tai planavimo organizatoriaus diskrecijos teisė;

Teisės aktai neišskiria ir kriterijų, pagal kuriuos būtų galima spręsti, ar teritorijoje yra galima asmeninio poilsio pastatų statyba ar ne. Pagal Vietos savivaldos įstatymo normas, savivaldybės teritorijų planavimo srityje turi ne tik administracinę diskreciją, bet ir legislatyvinę (teisėkūros) diskreciją. Savivaldybės legislatyvinė diskrecija pasireiškia teisės aktais nustatyta kompetencija tvirtinti norminius teritorijų planavimo dokumentus (tame tarpe ir bendruosius planus), o administracinė diskrecija pasireiškia taikant teritorijų planavimą reglamentuojančius teisės aktus. Savivaldybė turi teisę nustatyti savivaldybės teritorijai ir savivaldybės teritorijos dalims konkrečius reglamentus, kurie nėra nustatyti kitais teisės aktais, siekiant, kad būtų sudarytos sąlygos antropogeninės aplinkos darnai, urbanistinei kokybei ir integralumui, sudarytos prielaidos tinkamai pritaikyti / atnaujinti aplinką visiems visuomenės nariams. Nei TPI, nei Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 (Taisyklės) nenumato baigtinio sąrašo reglamentų, kuriuos savivaldybė gali numatyti teritorijų planavimo dokumente. TPI 15 straipsnio 6 dalis, Taisyklės, aprašydamos bendrųjų sprendinių formavimą ir sprendinių konkretizavimą, numato papildomų reglamentų, reikalavimų numatymą bendrajame plane (Taisyklių 111.8, 112, 117.3.12 p.). Pagrindinė taisyklė, kad nustatomi reglamentai ir teritorijų planavimo sprendiniai negali prieštarauti įstatymams, tačiau tai nereiškia, jog prieštaravimas gali būti grindžiamas ne konkrečiu prieštaravimu įstatymui, pasikeitusiu teisiniu reguliavimu (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2024 m. sausio 31 d. nutartis administracinėje byloje Nr. eA-1035-662/2024 Administracinė jurisprudencija. 2024, 47, p. 137-153).

Primintina, kad Lietuvos Respublikos Konstitucijos (Konstitucija) 7 straipsnio 2 dalyje nustatyta, jog galioja tik paskelbti įstatymai. Ši nuostata aiškintina, kaip apimanti ne tik įstatymo galią turinčius, bet ir kitus teisės aktus (Konstitucinio Teismo 2003 m. spalio 29 d. nutarimas). Konstitucijos 7 straipsnio 2 dalies nuostatos apima ir principą lex retro non agit (Konstitucinio Teismo 2016 m. vasario 2 d., 2013 m. vasario 15 d. nutarimai). Šis principas reiškia, kad teisės aktų galia yra nukreipta į ateitį, teisės aktų grįžtamoji galia neleidžiama, nebent būtų sušvelninama teisinių santykių subjekto padėtis ir kartu nebūtų pakenkiama kitiems santykių subjektams (lex benignior retro agit); negalima nustatyti tokio teisinio reguliavimo, kuris įsiterptų į jau pasibaigusius teisinius santykius (Konstitucinio Teismo 2014 m. gruodžio 19 d.

nutarimas). Nagrinėjamu atveju priimtas teisinis reguliavimas, įsigaliojęs nuo 2024-11-01 taip pat yra skirtas ateičiai – t.y. naujai rengiamiems teritorijų planavimo dokumentams. Tačiau šis reguliavimas, jokių būdu nereiškia, kad rekreacinėse teritorijose negalima nustatyti asmeninės rekreacijos, jeigu tokia galimybė nebuvo numatyta bendrajame plane. Pirmiausia, toks reikalavimas jau savaime reikštų principo lex retro non agitur pažeidimą. Antra, bendrojo plano sprendiniuose numčius galimybę statyti asmeniniam poilsiui skirtus pastatus, detaliojo plano rengti nereikėtų (reguliavimas nedetalizuoja teritorijų planavimo dokumento, kuriame turi būti numatyta tokia galimybė, lygmens).

Sprendinių koregavimas neprieštarauja Bendrojo ir Palangos miesto istorinės dalies nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo planų sprendiniams Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo 2, 21, 22 straipsniams ir Gamtinio karkaso nuostatams.

PLANUOJAMOS ŪKINĖS VEIKLOS POVEIKIO APLINKAI IR VISUOMENĖS SVEIKATAI VERTINIMAS

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

Planuojama veikla nėra tarši ir nesukurs sanitarinių apsaugos zonų, išeinančių už planuojamos teritorijos ribų. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, atitiks nustatytas normas. Nebus cheminės, fizikinės, biologinės taršos, pavojingos gyvenamajai aplinkai. Planuojama ūkinė veikla neturės įtakos dirvožemio ištekliams ir žemės ūkio naudmenoms. Numatyta ūkinė veikla neturės neigiamų socialinių-ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai.

Ūkinė veikla trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygų nepablogins. Neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai ir gyventojų sveikatai, gyventojų saugai, susisiekimui, nelaimingų atsitikimų rizikai, sveikatos priežiūrai ir socialinių paslaugų prieinamumui, gyventojų ir darbuotojų elgsenos ir gyvensenos veiksniams, vandens ir maisto kokybei neturės.

Įvertinus planuojamos teritorijos urbanistinę situaciją, gretimų žemės sklypų paskirtį bei numatomus ūkinės veiklos būdus, daroma išvada, kad numatyta ūkinė veikla, vykdoma laikantis nustatytų urbanistinių apribojimų, planuojamai teritorijai galiojančių aplinkos apsaugos, higienos bei statybos ir projektavimo normatyvinių dokumentų reikalavimų, neturės neigiamo poveikio aplinkai bei gretimybėms. Planuojama veikla nenustato papildomų apribojimų gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai ar jų paskirčiai, neprieštarauja galiojančių (ruošiamų) teritorinio planavimo dokumentų nuostatoms. Gerinama aplinka - planuojama veikla sudarys ilgalaikį teigiamą poveikį estetiniam vaizdui.

PV(ATP1844)J.KALVINSKAITĖ

