


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

2.		SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS	<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>
		PAGRINDINIS BRĖŽINYS	

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 grafinėje 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);

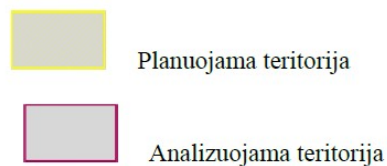
Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

- 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.

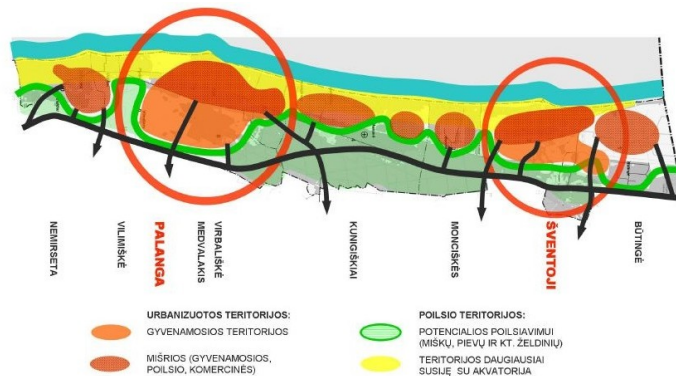


1 pav. Situacijos schema

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 pcentrius (urbanistinės struktūros branduolius). Tokia užstatymo struktūra būdinga, net tik Palangai, bet ir visam pajūrio ruožui. Miesto pagrindinis centras ir pcentriai, 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)

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).

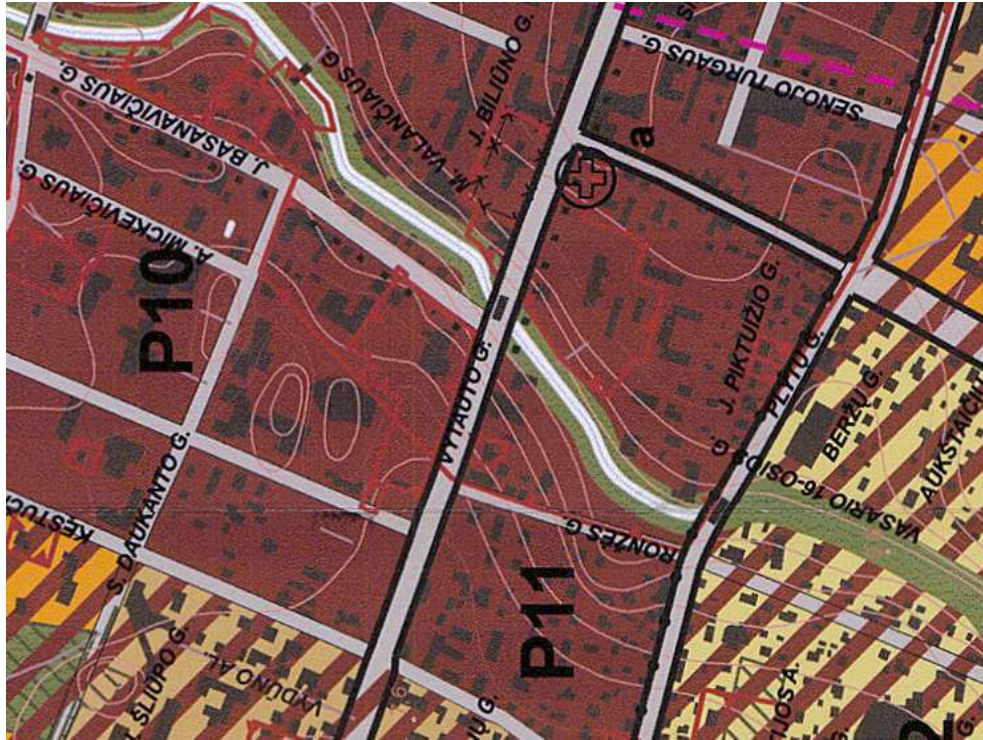
Rekomenduojama teritorijų struktūra, %: ≤ 10-40 – gyvenamoji su komunikaciniais koridoriais, ≥ 8 – viešo naudojimo želdynai, ≥ 40 – aptarnavimo infrastruktūra (socialinė, kurorto ir kita);

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

Maksimalus pastatų aukštingumas h_{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)

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 pažymėtose teritorijose		Nagrinėjamojo rajono urbanistinės struktūros optimizavimo priemonės ir svarbiausių režiimų indeksai					
			Gyvenamoji su komunikaciniais kordoriais	Viešo naudojimo želdynai	Aptarnavimo infrastruktūra (socialinė, kurorto ir kita)	Maksimalus užstatymo intensyvumas U _{max}	Maksimalus pastatų aukštumas H _{max} (negalioja technologiniams renginiams, švityriams, bažnyčioms)	Saugojimas	Modernizavimas	Konversija	Nauja plėtra	Esminių pokyčių nenumatoma	
1	2	3	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS:													
<i>Teritorijos, linkamos gyventi:</i>													
Kurorto centras, kurorto potencialas (tarp jų – teritorijos su dideliu želdinių kiekiu)	Mišrios kurorto centro ir kurorto potencialų teritorijos, kurioms keliami ypatingi reikalavimai pastatų ir viešųjų erdvių architektūrai. Vyrauja gyvenamoji, komercinė, visuomeninė veikla.	<ul style="list-style-type: none"> Konservacinės paskirties (tik saugomų objektų teritorijose) (tp3, C); Kitos paskirties: <ul style="list-style-type: none"> gyvenamosios teritorijos (tp6, G); visuomeninės paskirties teritorijos (tp7, V); komercinės paskirties objektų teritorijos (tp8, K); inžinerinės infrastruktūros teritorijos (tp10, I); rekreacinės teritorijos (tp13, R); bendro naudojimo teritorijos (tp11, B). 	10-40	≥8	≥40	Gyvenamosios paskirties sklypams ≤1,0 Negyvenamosios paskirties ≤1,8	H _{max} ≤ 5 a.: P7*, P8*, P9, P10*, P11*, P12. H _{max} ≤ 4 a.: N2, N5; K7, K10. H _{max} ≤ 3 a.: K6, M1. * sklypus U2 teritorijoms, kur pasiekti aukštumą ir užstatymo intensyvumą reglamentuoja U2 teritorijos specialusis ar detalusis planas.	P10 13; 14; 27 P11 14; 27	Š2 3; 19; 33		B2 1; 19 B8 1; 19 M1 4; 19		
Rajonų potencialai	Mišrios miesto rajonų potencialų teritorijos, kurioms keliami ypatingi reikalavimai pastatų ir viešųjų erdvių architektūrai. Vyrauja gyvenamoji, komercinė, visuomeninė veikla.	<ul style="list-style-type: none"> Konservacinės paskirties (tik saugomų objektų teritorijose) (tp3, C); Kitos paskirties: <ul style="list-style-type: none"> gyvenamosios teritorijos (tp6, G); visuomeninės paskirties teritorijos (tp7, V); komercinės paskirties objektų teritorijos (tp8, K); inžinerinės infrastruktūros teritorijos (tp10, I); rekreacinės teritorijos (tp13, R); bendro naudojimo teritorijos (tp11, B). 	10-40	≥8	≥40	Gyvenamosios paskirties sklypams ≤1,0 Negyvenamosios paskirties ≤1,6	H _{max} ≤ 4 a.: B7; VM3; VM6; VM7; V1; V2; V3; V4; V5; N2; N4. H _{max} ≤ 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 (žemės sklype Vytauto g. 88A) yra 2 aukštų ir 2 a. + mansarda 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 22 % (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 2 ir 2 + mansarda . Faktiškai visoje aplinkinėje teritorijoje yra išlaikomas foninis užstatymo aukštis. Pagal anksčiau patvirtintą detalųjį planą užstatymo aukštis buvo ≤ 11 m ir 16,6 m.

Sklypui taikomi reglamentai

Bendri reikalavimai	
<i>Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas</i>	Mišri centro teritorija (GC)
<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>	Visuomeninės paskirties teritorijos (V) - 1A Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K) -1B
Privalomi reikalavimai	
<i>Statinių aukštis / altitudė</i>	1A- 11,00/16,60; 1B- 8/13,60 (ESAMA)
<i>Leistinas užstatymo tankumas %</i>	1A-17% (ESAMAS), 1B-27% (ESAMAS)

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

<i>Leistinas užstatymo intensyvumas</i>	0,3 (1A-0,2), (1B-0,4)
<i>Užstatymo tipas</i>	Laisvo planavimo lp
<i>Servitutas</i>	<i>SI – esamas (PAGAL ANKSTESNĮ DP SUPLANUOTAS) servitutas- teisė tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas 206, 207, 208 (tarnaujantis daiktas), plotas 4922 kv. m;</i>
Papildomi reikalavimai	
<i>Aukštų skaičius (nuo - iki)</i>	1A-1-3, įskaitant mansardą (esamas), 1B-1-2 (esamas)
<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. Planuojama kirsti. 7 .medžius - Nr. 27 klevą d46, Nr. 29 beržą d33, Nr. 30 beržą d30, Nr. 31 beržą Nr. d39, Nr. 32 beržą d57, Nr. 33 klevą d41, Nr. 34 beržą d66.. Jų duomenys naudojami pagal 2025 m. atliktą medžių inventorizaciją.

Vadovaujantis Želdinių apsaugos, vykdant statybos darbus, taisyklių 2 punktu, kai statinio projekte numatoma iškirsti, kitaip pašalinti iš augimo vietos saugotinus želdinius, priskirtus saugotiniams vadovaujantis Kriterijais, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 „Dėl Kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo“, ar saugotinais paskelbtus savivaldybės atstovaujamosios institucijos vadovaujantis Kriterijais, pagal kuriuos dendrologiškai, ekologiškai, estetiškai vertingi, kultūros paveldui ir kraštovaizdžiui reikšmingi medžiai ir krūmai skelbiami saugotinais želdiniais, patvirtintais Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 29 d. įsakymu Nr. D1-716 „Dėl Kriterijų, pagal kuriuos dendrologiškai, ekologiškai, estetiškai vertingi, kultūros paveldui ir kraštovaizdžiui reikšmingi medžiai ir krūmai skelbiami saugotinais želdiniais, patvirtinimo“, statytojas (užsakovas) ar jo įgaliotas atstovas turi gauti savivaldybės vykdomosios institucijos leidimą atlikti saugotinių želdinių kirtimo, kitokio pašalinimo iš augimo vietos ar intensyvaus genėjimo darbus. Išduodama leidimą, savivaldybės vykdomoji institucija vadovaujasi Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo 13 straipsnio nuostatomis ir savivaldybės atstovaujamosios institucijos patvirtintomis savivaldybių želdynų ir želdinių apsaugos taisyklėmis.

Vadovaujantis 5 punktu, priimdama sprendimą dėl saugotinių želdinių kirtimo, kitokio pašalinimo iš augimo vietos ar intensyvaus genėjimo, savivaldybės vykdomoji institucija apskaičiuoja jų atkuriamąją vertę pagal Želdinių atkuriamosios vertės įkainius, patvirtintus Lietuvos Respublikos aplinkos ministro

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

2008 m. birželio 26 d. įsakymu Nr. D1-343 „Dėl Želdinių atkuriamosios vertės įkainių patvirtinimo“. Želdinių atkuriamąją vertę atlygina statytojas (užsakovas).

Vykdamas statybos darbus privaloma aptverti trikampiu aptvaru, kurio apatinės kraštinės turi būti ne arčiau kaip 0,5 m nuo medžio kamieno, arba lentomis medžių inventorizacijos brėžinyje Nr. 28 pažymėtą klevą d42, kad jį išsaugoti. Aptvarą tvirtinti kuolais, įkaltais 0,5 m ir giliau.

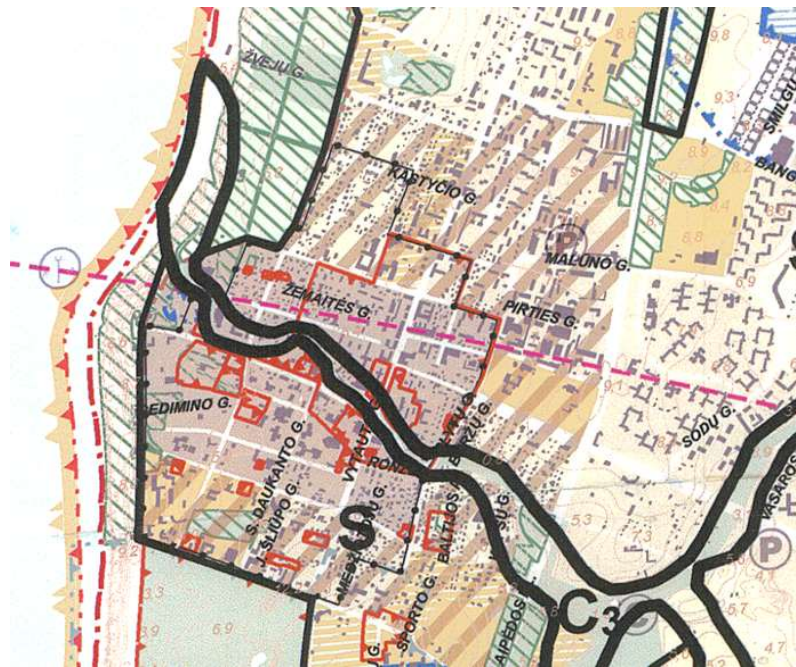
Vadovaujantis 2024-01-25 Aplinkos apsaugos agentūros teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG312391 yra parengti detaliojo plano koregavimo žemės sklype Vytauto g. 88A sprendiniai.

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai- architektūriniai reikalavimai

Pastatų išorės apdailai rekomenduojama naudoti tradicines statybines medžiagas – medį, keramines plytas, tinką, stiklą, spalviniam sprendime -Žemaitijos regiono tradicinę spalvinę gamą.

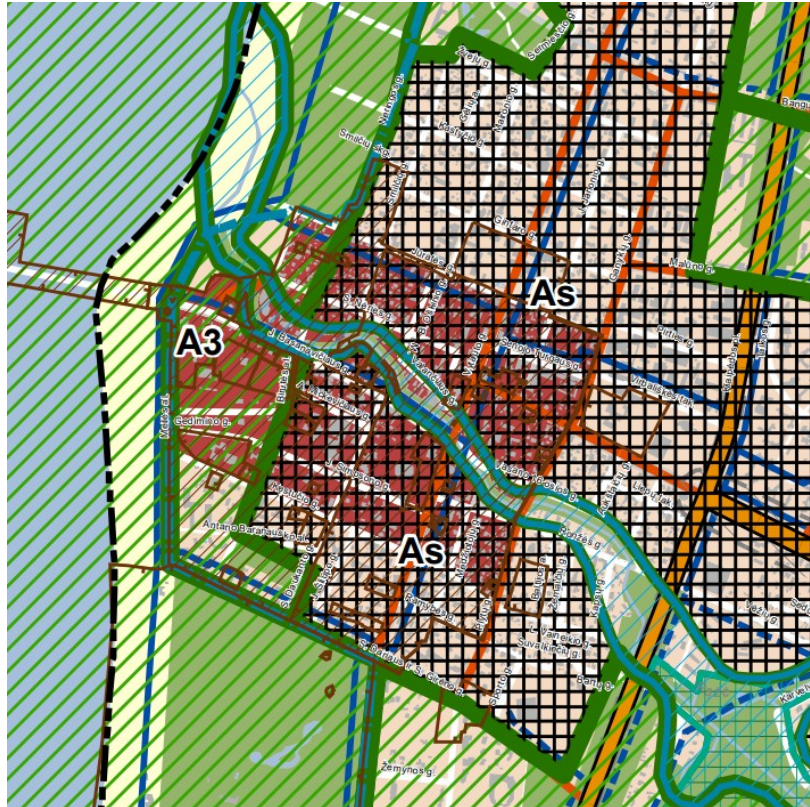
Gamtinė aplinka

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 geokologines takoskyras.



Ištrauka iš Palangos miesto bendrojo plano Gamtinio karkaso su valstybinės reikšmės miškų plotais brėžinio

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



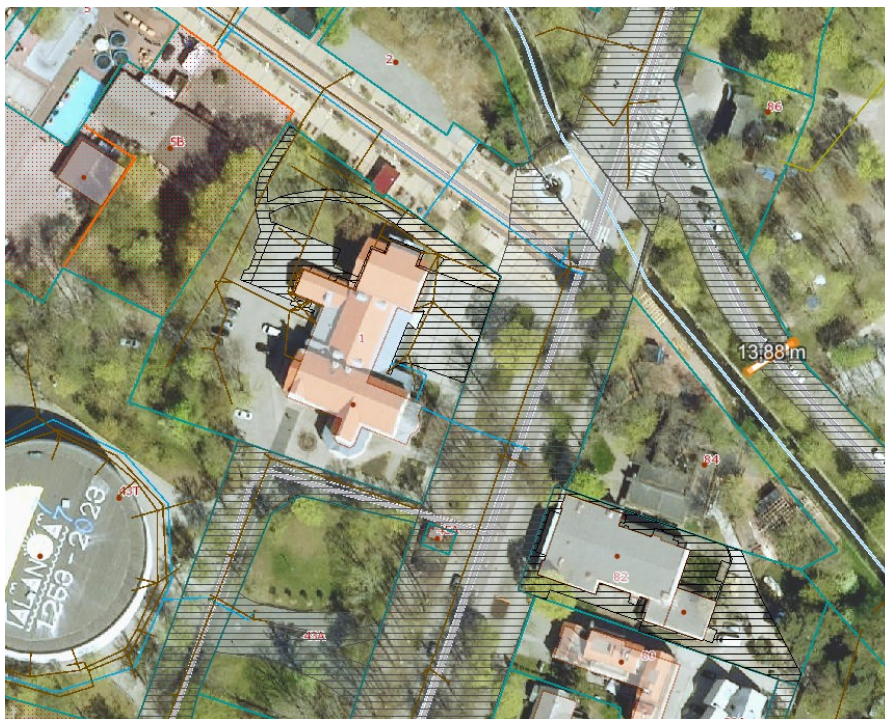
Ištrauka iš Palangos miesto bendrojo plano koregavimo, nustatant prioritines savivaldybės infrastruktūros plėtros teritorijas Gamtinio karkaso brėžinio

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.

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



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 iškelti, 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

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

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).

Vadovaujantis Lietuvos kariuomenės 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, žemėlapio patvirtinimo“ patvirtintu žemėlapiu (ir jo būsimais pakeitimais), planuojama teritorija nepatenka į bendrąją radiolokatoriaus apsaugos zoną (1,5 kilometro pločio žemės juosta aplink karinį, valstybės sienos apsaugai skirtą ar civilinės aviacijos radiolokatorių), nustatytas esamas maksimalus pastatų aukštis iki 11 m; radiolokatorių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos nenustatomos.

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 struktūra, XIX a. - XX a. I pusės užstatymas nekeičiamas, vertingosios savybės išsaugojamos.

Sklypas yra Senojo miesto vietoje (unikalus vertybės kodas 17139), pripažintoje saugoti moksliniam pažinimui, vykdant planavimą ir numatomą veiklą nepažeisti minimų kultūros vertybių nustatytų apsaugos tikslų ir vertingųjų savybių. Planuojamų žemės judinimo darbų vietoje reikalingi archeologiniai tyrimai pagal PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ nustatytus reikalavimus. Teritorija tvarkoma nepažeidžiant reljefo.

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. ĮV-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. Šiuo detalioju planu nėra planuojamas naujas užstatymas, detalusis planas rengiamas tikslu nustatyti skirtingas reglamentines zonas atitinkančias statinių paskirtis ir išspręsti automobilių stovėjimo poreikį, numatant naujas automobilių stovėjimo vietas.

Urbanistiniai – architektūriniai sprendiniai

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 specialiojo teritorijų planavimo dokumentu - teritorijos ir apsaugos zonos ribų planu bei tvarkymo planu" žemės sklypui Vytauto g. 88A (kadastrinis Nr. 2501/0028:145), Palangoje formuojamos atskiros sklypo dalys Nr. 1A ir 1B ir nustatomi du skirtingi režimai. Paliekamas žemės sklypo dalies 1A naudojimo būdas – visuomeninės paskirties teritorijos (erdvinio objekto kodas – V). Žemės sklypo dalis 1A skirta religinės paskirties pastatams ir religinių bendruomenių ir bendrijų veiklai; Nustatomas žemės sklypo

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

dalis 1B naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (erdvinio objekto kodas – K). Žemės sklypo dalis 1B skirta viešbučių paskirties pastatams;

Žemės naudojimo būdų turinys nustatytas pagal galiojantį "Žemės naudojimo būdų turinio aprašą", patvirtintą Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 11 d. įsakymu Nr. 3D-830.

Statinių paskirtys atitinka STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. D1 –713, nustatytas pastatų naudojimo paskirtis nuo 2024-12-12.

Privalomieji komercinės ir visuomeninės paskirties teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai yra nustatyti vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“. Komercinės ir visuomeninės paskirties sklypuose statiniai išdėstomi vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priedu „Statinių išdėstymo sklype reikalavimai“.

Esamas religinės paskirties pastatas Vytauto g. 88A, unikalus daikto Nr. 2593-7002-8017, buvo pastatytas 1938 m., rekonstruotas 1965 m. Pagal turimus duomenis šio pastato inventORIZACIJA buvo atlikta 1950 m. balandžio 4 d. (pridedama prie DP sprendinių). Pagal VĮ Registrų centras duomenis 1992-10-20 buvo užfiksuoti pastato kadastrinių matavimų duomenys, tačiau jie nebuvo įregistruoti Nekilnojamojo turto registre, nes nebuvo pateikti statybos valstybinės priežiūros skyriaus dokumentai.

Kitas sklype stovintis pastatas, unikalus daikto Nr. 4400-4926-8868, pastatytas 2023 m.

Sprendinių poveikio įvertinimas paveldosauginiu aspektu

Planuojamas žemės sklypas yra Palangos miesto centrinėje dalyje, registruotos kultūros vertybės Palangos miesto istorinės dalies (unikalus vertybės kodas 12613) pripažintos saugoti viešajam pažinimui ir naudojimui teritorijoje, bei Senojo miesto vietoje (unikalus vertybės kodas 17139), pripažintoje saugoti moksliniam pažinimui.

Palangos miesto istorinės dalies vertingosios savybės, įrašytos kultūros vertybės registro dosjė, kiek tai galimai susiję su planuojama teritorija: 7.1.3.1. planavimo sprendiniai **planinė struktūra, stačiakampis gatvių tinklas** (-; iš dalies pakitę; TRP; 2008 m.); **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; IKONOGR 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 pobūdis** (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,

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

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.); 7.1.3.4. žemės ir jos paviršiaus elementai - **plokščias reljefas** (-; -; TRP; 2008 m.); 7.1.3.7. upės, natūralūs vandens telkiniai ir hidrotechniniai įrenginiai - **Ronžės upelio vaga ir jos slėnis** (-; būklė gera; VP; TRP; FF Nr.182; 2008 m.).

Pastatas-ligoninė (šiuo metu parapijos namai), unikalus Nr. 2593-7002-8017, pastatytas 1938 m. yra nekeičiamas, galimas tik remontavimas, pagal paminklotvarkos sąlygas išsaugant autentiškumą. Vietoj sklype buvusių pagalbinių pastatų, pastatytų 1955 m. ir neturinčių architektūrinės vertės, pagal 2014 m. spalio 8 d. gautą statybą leidžiantį dokumentą Nr.LNS-33-141008-00177 2023 m. buvo pastatyti ir priduoti eksploatacijai rekolekcijos namai su poilsio, grožio, pirčių, skalbyklų paskirties patalpomis (unikalus Nr. 4400-4926-8868). Sklype stovintys pastatai architektūriškai ir urbanistiškai dera su kaimynine urbanistine aplinka, naujas pastatas išlaiko senajai Palangai būdingą apdailą (fasadai padengti medžio lamelėmis). Pirmajame jo aukšte palikta neužstatyta esanti erdvė atveria pirmo aukšto lygyje apžvalgos perspektyvas, tuo būdu sumažina pastato agresyvumą.

Esami pastatai, žvelgiant iš Vytauto gatvės pusės, ištįpsta juos supančių medžių aplinkoje. Planuojama teritorija neįtakos netoliese esančios Nekilnojamosios kultūros vertybės – Antrojo pasaulinio karo Sovietų Sąjungos karių palaidojimo vietos (unikalus vertybės kodas 10779) apžvalgai.

Detaliojo plano sprendiniai nedarys įtakos Nekilnojamojo kultūros paveldo vertybėms – planuojamos teritorijos naujai nustatomi reglamentai neprieštaruoja aukštesnio lygmens teritorijų planavimo ir kitiems teisės aktams.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 60 str. nustato šias žemės naudojimo sąlygas kultūros paveldo objektų teritorijose, kultūros paveldo vietovėse ir (ar) jų apsaugos zonose

1. Kultūros paveldo objekto, nepaskelbto saugomu, teritorijoje draudžiama naikinti ar kitaip žaloti kultūros paveldo objekto ir jo aplinkos autentiškumą bei vertingąsias savybes, registruotas Kultūros vertybių registre.

2. Moksliniam pažinimui saugomo kultūros paveldo objekto teritorijose, kultūros paveldo vietovėse ir (ar) jų apsaugos zonose draudžiama:

1) saugomo objekto teritorijoje, vietovėje – naikinti ar kitaip žaloti nekilnojamųjų kultūros vertybių ir jų aplinkos autentiškumą bei vertingąsias savybes, registruotas Kultūros vertybių registre;

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

2) neištirtose saugomo objekto teritorijos, vietovės dalyse – vykdyti darbus, nesusijusius su jų priežiūra ir konservavimu;

3) saugomo objekto teritorijoje, vietovėje ir jų apsaugos nuo fizinio poveikio pozonyje – atlikti bet kokius vandens lygį keičiančius darbus arba veiksmus, galinčius sukelti grunto deformaciją sausumoje ar po vandeniui, vandens bangavimą;

4) saugomo archeologinio objekto teritorijoje – plėtoti žemdirbystę ar miškų ūkį, išskyrus savaimę užaugančių medžių ir krūmų šalinimą;

5) saugomo objekto, kuriam Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo nustatyta tvarka nustatytas rezervinis režimas, teritorijoje – atlikti ardomuosius tyrimus, tvarkybos darbus, vykdyti ūkinę veiklą;

6) saugomo objekto teritorijoje, vietovėje ir jų apsaugos zonose – naikinti ar kitaip žaloti nekilnojamosios kultūros vertybės informacinius stendus arba kultūros paveldo objektų ar vietovių teritorijos ir jų apsaugos zonos riboženklis ir kitus statinius ir (ar) daiktus, skirtus vertingosioms savybėms pažymėti ar parodančius, kad teritorija yra saugoma kaip nekilnojamoji kultūros vertybė. Šie statiniai ir (ar) daiktai gali būti keičiami ar statomi nauji tik gavus už kultūros paveldo apsaugą atsakingos institucijos pritarimą projektui ar numatomi veiklai Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatyme, Statybos įstatyme ar kultūros ministro nustatyta tvarka;

7) saugomo objekto teritorijoje, vietovėje – atidengti autentiškas netirtas saugomas dalis ar elementus, atkasti netirtus pastatų rūsius, atidaryti laidojimo kriptas ar rūsius, atidengti ir judinti archeologinius sluoksnius, judinti, tirti, iškelti archeologinius radinius. Šiems darbams vykdyti turi būti gautas institucijos, atsakingos už kultūros paveldo apsaugą, leidimas, išduotas Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatyme nustatyta tvarka.

3. Viešajam pažinimui ir naudojimui saugomo kultūros paveldo objekto teritorijoje, vietovėje ir (ar) jų apsaugos zonose draudžiama:

1) saugomo objekto teritorijoje, vietovėje – naikinti ar kitaip žaloti nekilnojamųjų kultūros vertybių ir jų aplinkos autentiškumą bei jų vertingąsias savybes, registruotas Kultūros vertybių registre;

2) saugomo objekto teritorijoje, vietovėje ir jų apsaugos zonose:

a) statyti statinius, kurie dėl savo aukščio, apimties ar išraiškos būdo arba formos nustelbtų nekilnojamasias kultūros vertybes arba trukdytų jas apžvelgti;

b) naikinti ar kitaip žaloti paminklines lentas, nekilnojamosios kultūros vertybės informacinius stendus arba kultūros paveldo objektų ar vietovių teritorijos ir jų apsaugos zonos riboženklis ir kitus statinius ir (ar) daiktus, skirtus vertingosioms savybėms pažymėti ar parodančius, kad teritorija yra saugoma kaip nekilnojamoji kultūros vertybė. Šie statiniai ir (ar) daiktai gali būti keičiami ar statomi nauji tik gavus už kultūros paveldo apsaugą atsakingos institucijos pritarimą projektui ar numatomi veiklai Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatyme, Statybos įstatyme ar kultūros ministro nustatyta tvarka;

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

3) neištirtose saugomo objekto teritorijos, vietovės dalyse – vykdyti darbus, nesusijusius su jų priežiūra ir konservavimu;

4) neištirtose saugomo objekto teritorijos, vietovės dalyse – atidengti autentiškas netirtas saugomas dalis ar elementus, atkasti netirtus pastatų rūsius, atidaryti laidojimo kriptas ar rūsius, atidengti ir judinti archeologinius sluoksnius, judinti, tirti, iškelti povandeninius objektus, atskiras jų dalis ar archeologinius radinius. Šiems darbams vykdyti turi būti gautas institucijos, atsakingos už kultūros paveldo apsaugą, leidimas, išduotas Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatyme nustatyta tvarka.

4. Viešajam pažinimui ir naudojimui saugomo objekto teritorijoje, vietovėje ir (ar) jų apsaugos zonose, Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatyme, Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme, Žemės įstatyme ar kultūros ministro nustatyta tvarka negavus už kultūros paveldo apsaugą atsakingos institucijos pritarimo (derinimo) projektui ar numatomi veiklai, draudžiama:

1) saugomo objekto teritorijoje ir vietovėje – formuoti ir pertvarkyti žemės sklypus, keisti žemės sklypų naudojimo būdą (būdus), užstatymo tankį, intensyvumą, užstatymo tipą;

2) saugomo objekto teritorijoje, vietovėje ir jų apsaugos zonose:

a) statyti statinius ir įrenginius, keisti jų aukštį, keisti upių vagas, keisti esamus ir įrengti naujus vandens telkinius, keisti reljefą, įrengti naujus ar plėsti esamus karjerus, sodinti vertingąsias savybes užstosiančius želdinius;

b) įrengti komercines reklamas, lauko antenas ir kitus techninius įrenginius kultūros paveldo statinių išorėje.

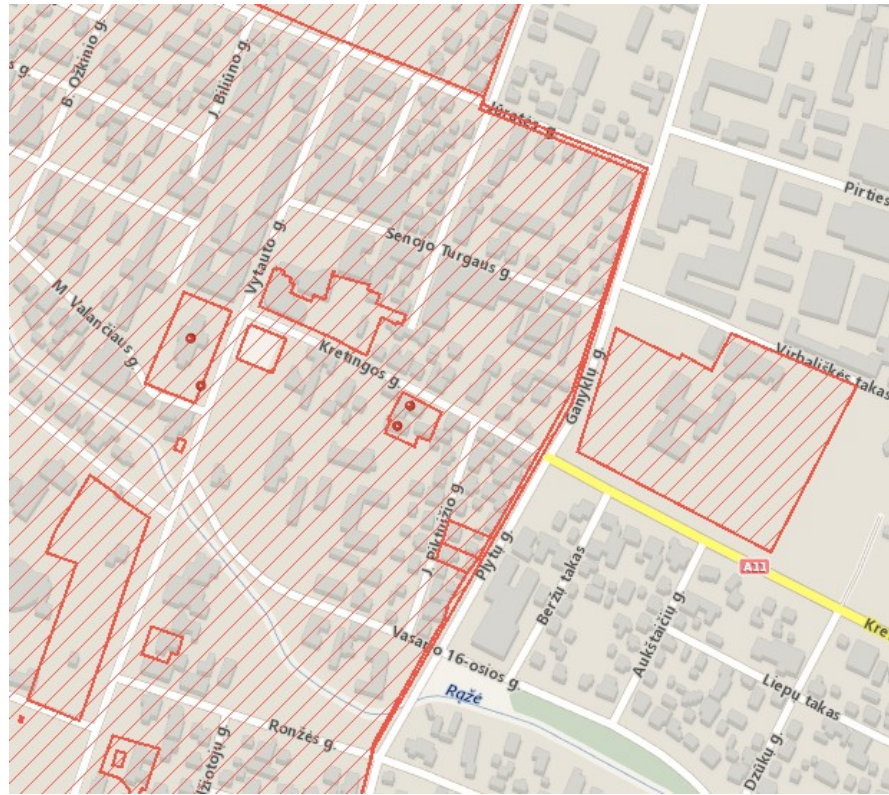
5. Viešajai pagarbai saugomų kultūros paveldo objektų teritorijoje, vietovėje ir (ar) jų apsaugos zonose draudžiama:

1) saugomo objekto teritorijoje – naikinti ar kitaip žaloti saugomo objekto ir jo aplinkos autentiškumą bei vertingąsias savybes, registruotas Kultūros vertybių registre;

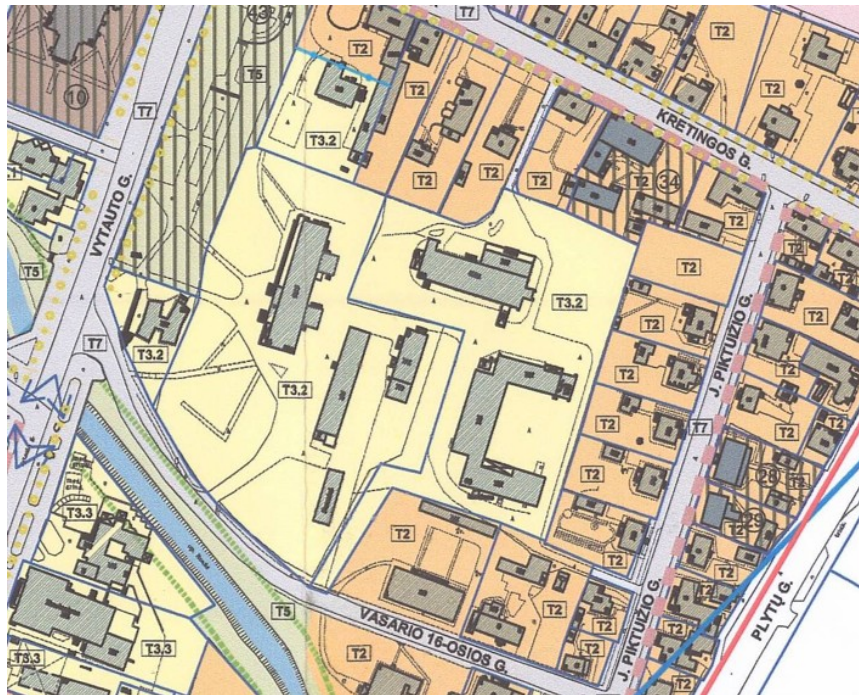
2) saugomo objekto teritorijoje, vietovėje ir jų apsaugos zonose – naikinti ar kitaip žaloti nekilnojamosios kultūros vertybės informacinius standus arba kultūros paveldo objektų ar vietovių teritorijos ir jų apsaugos zonos riboženklis ir kitus statinius ir (ar) daiktus, skirtus vertingosioms savybėms pažymėti ar parodančius, kad teritorija yra saugoma kaip nekilnojamoji kultūros vertybė. Šie statiniai ir (ar) daiktai gali būti keičiami ar statomi nauji tik gavus už kultūros paveldo apsaugą atsakingos institucijos pritarimą projektui ar numatomi veiklai Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatyme, Statybos įstatyme ar kultūros ministro nustatyta tvarka.

6. Už kultūros paveldo apsaugą atsakinga institucija nepritaria atitinkamam žemės valdos arba kitam projektui ar numatomi veiklai, jeigu šio straipsnio 2 dalies 6 punkte, 3 dalies 2 punkto b papunktyje, 4 dalyje ir 5 dalies 2 punkte nurodyti darbai vykdomi ne pagal paveldosaugos reikalavimus, jie sunaikins ir (ar) sužalos nekilnojamasias kultūros vertybes ir (ar) jų vertingąsias savybes bei nekilnojamųjų kultūros vertybių ir jų aplinkos autentiškumą.

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.

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.

Buitinių atliekų šalinimas

Atliekos (pagal atskiras jų rūšis) yra kaupiamos konteineriuose, talpyklose ir pagal sutartis su atliekų išvežėjais išvežamos į atliekų savartyną. Konteinerių ar talpyklų aikštelė yra įrengta šiarinėje sklypo dalyje, ji padengta vandeniu nelaidžia danga. Aikštelės paviršiaus nuolydis yra ne didesnis kaip 10 procentų. 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, aktuali redakcija 2011-04-19, Nr. VIII-787).

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