

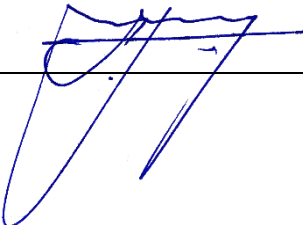


**PALANGOS MIESTO CENTRINĖS DALIES DETALIOJO PLANO
KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE J. BASANAVIČIAUS G. 23, PALANGOJE**

TPD SPRENDINIAI

Teritorijų planavimo iniciatorius	UAB „Capitalst“, juridinio asmens kodas 305963081, atstovaujama direktoriaus - Tomas Šalkauskas; T. Š.
Planuojamos teritorijos adresas:	Basanavičiaus g. 23, Palanga Sklypo kad. Nr. 2501/0031:139 Palangos m.k.v.
Detaliojo plano keitimo rengėjas - UAB „MŽ projektai“ Direktorius	Mindaugas Žvinys  
Detaliojo plano keitimo rengėjas - Projekto vadovas	Mindaugas Žvinys Atestato Nr.: A1583 

UAB "MŽ PROJEKTAI"

Olimpiečių g. 1-26, Vilnius, Tel.: +370 614 54160 info@mzprojektai.lt

TPD SPRENDINIŲ BYLOS SUDĖTIS

Eil. Nr.	Dokumento pavadinimas	Pastaba	Lapų skaičius	Lapo nr.
1.	TPD SPRENDINIŲ byla			
	Titulinis lapas		1	1
	Projekto sudėtis		1	2
	Aiškinamasis raštas		21	3-23
	Grafinė dalis			
	PAGRINDINIS brėžinys		1	24
	INŽINERINIS brėžinys		1	25

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDRA INFORMACIJA

Planuojamos teritorijos adresas: žemės sklypas J. Basanavičiaus g. 23, Palangoje, Palangoje.

Planuojamos teritorijos plotas: 0,1518 ha, nagrinėjamos teritorijos plotas ~ 1,12 ha (pridedama planuojamos ir nagrinėjamos teritorijos schema).

Teritorijų planavimo organizatorius - Vadovaujantis 2024-08-22 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. (2.14 E) S8-DP-112 planavimo organizatorius yra Palangos miesto savivaldybės administracija, Vytauto g. 112, LT-00153 Palanga - Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius.

Teritorijų planavimo iniciatorius - Vadovaujantis 2024-08-22 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. (2.14 E) S8-DP-112 planavimo iniciatorius yra UAB „Capitalst“, juridinio asmens kodas 305963081, Nemenčinės pl. 43A-1, LT-10105 Vilnius, atstovaujama direktoriaus - Tomas Šalkauskas; T. Š.

Detaliojo plano keitimo rengėjas – UAB „MŽ projektai“, Olimpiečių g. 1-26, Vilnius, Tel.: +370 614 54160 info@mzprojektai.lt

Planavimo pagrindas: Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. liepos 17 d. įsakymas Nr. A1-820.

Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai: detalizuojant Palangos miesto bendrajame plane nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus, suplanuoti optimalų planuojamos teritorijos inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą, nurodyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, numatyti priemones gamtos ir nekilnojamajam kultūros paveldui išsaugoti ir naudoti.

Papildomi planavimo uždaviniai:

- nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus;
- numatyti susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį;
- numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis;
- nustatyti apželdinamos teritorijos dalis (zonas).

Planavimo tikslas – Optimalios urbanistinės struktūros numatymas, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, žemės sklypo naudojimo būdo keitimas ir reglamentų nustatymas, vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais bei Palangos miesto bendrojo plano ir jo koregavimų sprendimais.

SPAV reikalingumas: vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. gruodžio 23 d. nutarimu Nr. 1467, nuostatais, SPAV neatliekamas.

Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti: nereikalingas.

KVAL.PATV. DOK.NR.	UAB "MŽ PROJEKTAI" Olimpiečių g. 1-26, Vilnius. Įm. k. 300146620			PALANGOS MIESTO CENTRINĖS DALIES DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE J. BASANAVIČIAUS G. 23, PALANGOJE		
	A1583	PV	M. Žvinys		Aiškinamasis raštas	Stadija
	PDV	M. Žvinys		DP		0
	ARCH	M. Čiurlytė-Marcinkienė		Lapas		Lapų
Kalba	Užsakovas: UAB „CAPITALST“ fizinis asmuo T. Š.			2024/09-DP-AR	1	21
LT						

UAB "MŽ PROJEKTAI"

Olimpiečių g. 1-26, Vilnius, Tel.: +370 614 54160 info@mzprojektai.lt

Koncepcijos rengimas: koncepcija rengiama.

Koncepcijos nepriklausomas profesinis vertinimas: neatliekamas.

Planuojamų sklypų skaičius - vienas K (Komercinės paskirties objektų teritorijos) (Teritorijos naudojimo tipas – PA - paslaugų teritorija; Žemės naudojimo paskirtis – Kita; (nekeičiama); Žemės naudojimo būdas – K- komercinės paskirties objektų teritorijos).

Teritorijų planavimo dokumento rengimo terminai - Pradžia- 2024m; Pabaiga- 2025m.



1 Pav. Sklypo vieta Palangos miesto centrinės dalies detaliojame plane

GALIOJANČIŲ TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ REIKALAVIMAI

Planuojamai teritorijai taikomi šių bendrųjų, specialiųjų, detaliųjų planų, projektų ir schemų reikalavimai:

1. Bendrųjų planų:

1.1 Palangos miesto bendrasis planas, T00046543 (000251000420), 2009-02-10.

2. Specialiųjų planų:

2.1 Palangos miesto šilumos ūkio specialusis planas, T00047066 (000252000441), 2009-12-18;

2.2 Palangos I, II, III, Šventosios, Nemirsetos ir Palangos miesto nuotekų valymo įrenginių Vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų specialusis planas, T00046531 (000252000408), 2008-11-04;

2.3 Palangos miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00040735 (000252000538), 2012-02-23;

2.4 Palangos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialusis planas, T00071344, 2014-05-13;

2.5 Laikinių statinių ir prekybos įrenginių vietų išdėstymo Palangos mieste specialusis planas, T00077701, 2016-01-06.

Lapas	Lapų
2	21

UAB "MŽ PROJEKTAI"

Olimpiečių g. 1-26, Vilnius, Tel.: +370 614 54160 info@mzprojektai.lt

3. Detaliųjų planų:

3.1 Palangos miesto centrinės dalies detalusis planas, patvirtintas Palangos miesto tarybos 2000-05-25 sprendimu Nr. 32 1 punktu, registracijos Nr. T00048066 (003253000062);

4. Projektų ir schemų:

4.1 Rengiamas Palangos miesto transporto organizavimo ir gatvių raudonųjų linijų specialusis planas. Planavimo organizatorius – Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius, rengėjas – UAB „Geometra“, Taikos pr. 88A, Kaunas.

4.2 Palangos miesto savivaldybės tarybos 2002-03-28 sprendimas Nr. 44 „Dėl naujai formuojamų sklypų minimalių dydžių nustatymo“;

4.3 2007-07-26 Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimas Nr. T2-149 „Dėl tarybos 2002 m. kovo 28 d. sprendimo Nr. 44 pakeitimo“.

PLANUOJAMOS TERITORIJOS APIBŪDINIMAS

Nagrinėjama ~1,12 ha ploto teritorija, išsidėsčiusi į pietryčius nuo planuojamo sklypo J. Basanavičiaus g. 23.

Pagal šiuo metu galiojantį *Palangos miesto bendrąjį planą* (T00046543, (000251000420)) 2009-02-10, teritoriją patenka į **kurorto centras, kurorto pacentriai** teritoriją, P10 rajoną, kuriam nustatytos rajono urbanistinės struktūros ir optimizavimo priemonės ir svarbiausias režimas – Saugojimas.



2 Pav. Pagal Palangos bendrąjį planą sklypas patenka į kurorto centro, kurorto pacentrių teritoriją

PALANGOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDROJO PLANO PAGRINDINIO BRĖZINIO 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 pažymėtomis teritorijoms		Nagrinėjamų rajonų urbanistinės struktūros optimizavimo priemonės ir svarbiausių režimų indeksai				
			Gyvenamoji su komunikaciniais koridoriais	Viešo naudojimo želdynai	Aptarnavimo infrastruktūra (socialinė, kurorto ir kita)	Maksimalus užstatymo intensyvumas U _{max}	Maksimalus pastatų aukštumas h _{max} (negalioja technologiniams renginiams, švyturiams, bažnyčioms)	Saugojimas	Modernizavimas	Konversija	Nauja plėtra	Esminių pokyčių nenumatoma
1	2	3	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS:												
Teritorijos, išskiriamos žyminėms												
Kurorto centras, kurorto pacentriai (tarp jų – teritorijos su didelių želdynų kiekiais)	Mėris kurorto centro ir kurorto pacentrių 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); mūšinės infrastruktūros teritorijos (tp10; I); rekreacinės teritorijos (tp13; R); bendro naudojimo teritorijos (tp11; B). 	10-40	≥8	≥40	Gyvenamosios paskirties sklypams s1,0 Negyvenamosios paskirties s1,8	h _{max} ≤ 5 a : P7*P8*P9*P10*, P11*P12 h _{max} ≤ 4 a : N2;N5;K7;K10. h _{max} ≤ 3 a : K6;M1;S1;S2;S5;S6;B2;B8. * išskyrus U2 teritorijas, kur pastatų aukštumas ir užstatymo intensyvumas reglamentuojami U2 teritorijos specialiais ar detaliais planais	P10 13;14;27 P11 14;27	Š2 3;19;33		B2 1;19 B8 1;19 M1 4;19	
			≤10	≥70	≥20							

UAB "MŽ PROJEKTAI"

Olimpiečių g. 1-26, Vilnius, Tel.: +370 614 54160 info@mzprojektai.lt

Pietinė, vakarinė ir rytinė sklypo dalys ribojasi su privačiais sklypais, šiaurinė dalis – su J. Basanavičiaus g.

Sklypo plotas – 1518m. kv.

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis – kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas – K - komercinės paskirties objektų teritorijos – naudojimo būdas keičiamas iš rekreacinių teritorijų į komercinės paskirties.

3 Pav. Esama situacija ir patekimas į sklypą



Sklypas trapecijos formos, panašus į stačiakampį. Patekimas į sklypą numatomas iš šiaurinės pusės, paliekamas panašioje vietoje, kaip yra dabar, iš šiaurės rytų, atsižvelgiant į susiklosčiusią situaciją. Sklypas šiaurinėje dalyje ribojasi su J. Basanavičiaus gatve. Aplink šią teritoriją vyrauja miesto vilų tipas. Vyraujantis aukštingumas 1-4 aukštai.

NEKILNOJAMOJO KULTŪROS PAVELDO TERITORIJOS

Planuojama teritorija patenka į valstybės saugomos viešam pažinimui ir naudojimui kultūros vertybės (pagal sandarą - vietovės) Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613) teritoriją. Planuojama teritorija nesiekia Palangos senojo miesto vietos (17139).

Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai nustatomi pagal Palangos miesto istorinės dalies nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano sprendinius.



4 Pav. Sklypo vieta Palangos miesto istorinėje dalyje (12613), ištrauka iš <https://kvr.kpd.lt/#/> - Kultūros vertybių registro

Lapas	Lapų
4	21

UAB "MŽ PROJEKTAI"

Olimpiečių g. 1-26, Vilnius, Tel.: +370 614 54160 info@mzprojektai.lt



Nakładem Tow. Mił. Połagi.

Zakład Graficzny B. Wierediński 13^{ta} Warszawa

50

Istorinė medžiaga

Šalia nagrinėjamo sklypo iš rytinės pusės sklype stovi saugomas pastatas - vila „Vaidilutė“, pastato aukštingumas - vieno aukšto su mansarda. Istoriniuose planuose nagrinėjamo pastato J. Basanavičiaus g. 23 konfigūracija ir išdėstymas plane stebimas nuo 1913m. Todėl rekonstruojamo pastato užstatymo tipas, forma, išdėstymas sklype nekeičiamas, užstatymo plotas nesikeičia.

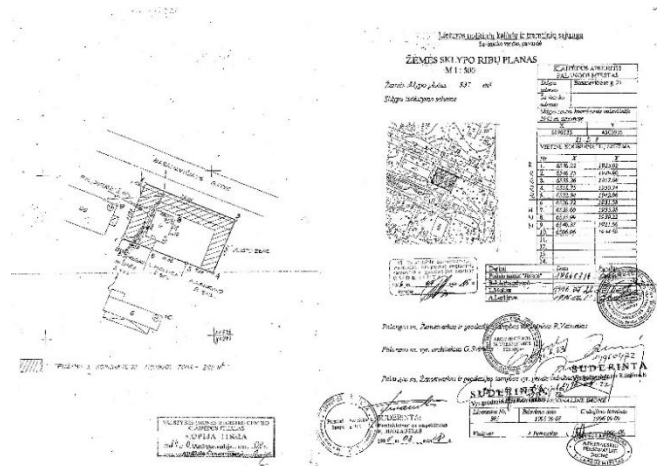
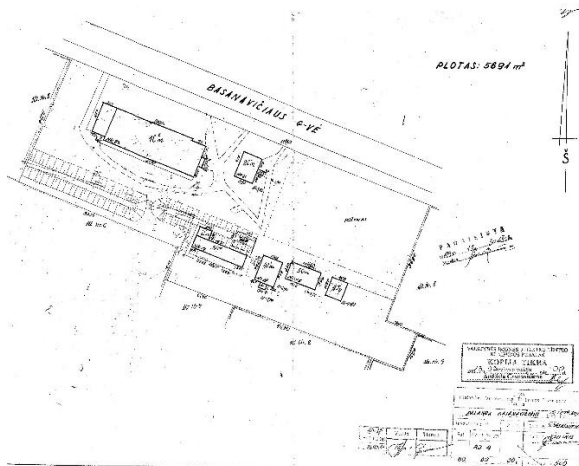


1 pav. Palangos planas, išspausdintas 1913 m. Varšuvoje išleistoje knygelėje [4].

5 Pav. 1913m Palangos planas, išspausdintas 1913m Varšuvoje išleistoje knygelėje,

6 Pav. 1913m Palangos planas bei padidintas fragmentas

1913 m. planas. Iš leidinio Lietuvos želdynų ateitis/Vilniaus Dailės akademijos darbai, 23, Dailė.

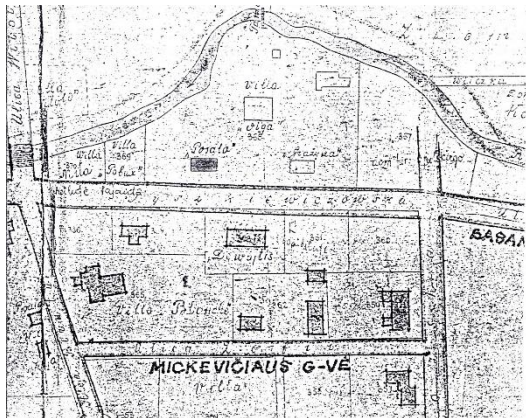


7 Pav. Istoriniai 1980m bei 1996m J. Basanavičiaus g. 21, 23 žemės sklypų planai

Lapas	Lapu
5	21

UAB "MŽ PROJEKTAI"

Olimpiečių g. 1-26, Vilnius, Tel.: +370 614 54160 info@mzprojektai.lt



IKONOGRAF. Nr. 1
Palangos m. plano ištrauka. XX a. pr.
VELYVIENĖ, R. Kultūros vertybės pagrindinis dosjė: G65K, Vilų kompleksas.
Vilnius, 2001. KPC paveldosaugos biblioteka

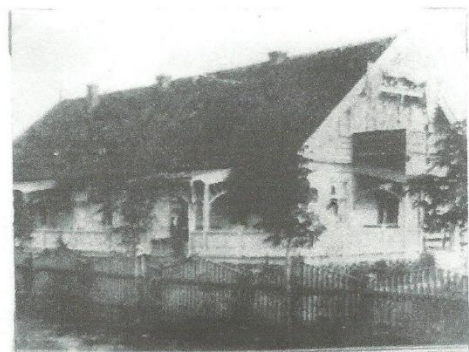
Medinė vila „Vaidilutė“ buvo pastatyta žymiai didesnės XIX a. vilos „Dievaitis“ sklype (šiuo metu sklypas J. Basanavičiaus g. 23), kuri iki mūsų dienų neišliko. Nedidelę „Vaidilutės“ vilą pelnytai galima laikyti vienu iš mažiausių tarpukario (poilsio paskirties) pastatų Palangos mieste, priskiriamų vilų kategorijai.

8 Pav. Istorinis planas, kuriame pastatas pažymėtas kaip vila „Dievaitis“

9 Pav. Istorinės fotografijos - vilos „Vaidilutė“ ir „Dievaitis“ (neišlikusi)



Nr 21 ir Nr 23 stovi vienoje sodukoje. Sklypas didelis - apie 60 aų. Po 1-o pasaulinio karo kun. Liudvikas Kapietaitis nupirko iš gr. Trickeričiaus ir padoranojo sėdintis Bionitarai žabutiorenei - kooperatinėi. Ši maža namuką, žmonių radinamą „kiliputį“ žabutiorei pastatė apie 1936 metus. Namuko dydis 7x8cm. Jo rauda „Vaidilutė“.



Namas senas, grafo statytas 19-to amžiaus viduryje ir radinosis „Dievaitis“. Byd. Pramo Jutkeičio liudijimu, jis buvo skiriamas tarnams, nes kitoje gatvės pusėje buvo grafo centriniai rūmai. Dabar šis namas nuogriautas ir toje vietoje pastatyta didžiulė vila.

Atsižvelgus į istorinę medžiagą – galima teigti, kad esamas pastatas, adresu J. Basanavičiaus g. 23, išlaikęs užstatymo kontūrą ir masteliškumą, detaliojo plano rengimo metu bei rengiant rekonstravimo projektą siekiama išlaikyti esamą užstatymo konfiguraciją, siekiant labiau prisitaikyti prie esamos situacijos ir silueto, būdingo aplinkiniam užstatymui (šalia esančios vilos „Vaidilutė“, bei priešais esančio vilų komplekso (kodas 22877)), vizualiai suskaidant tūrį į smulkesnius segmentus.



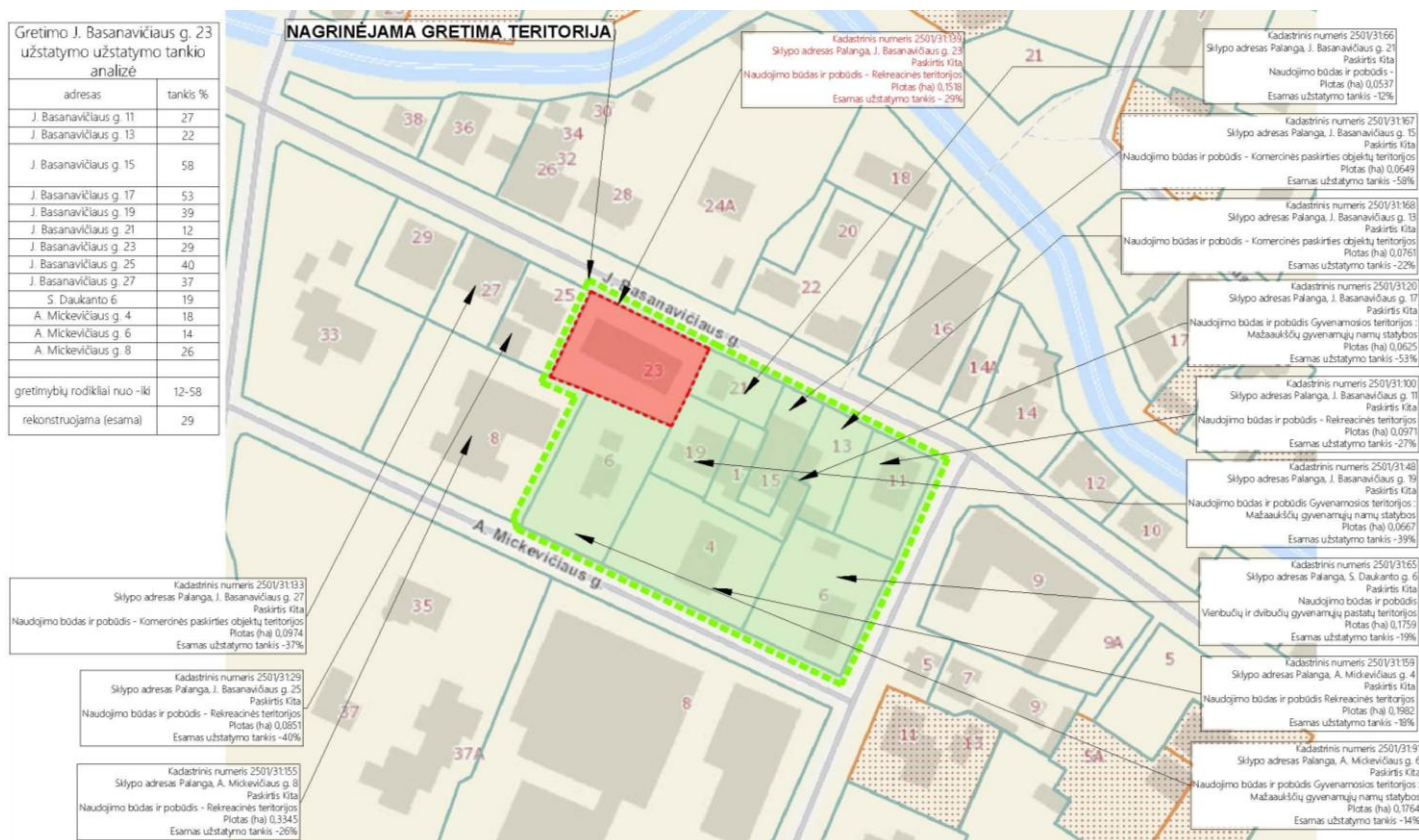
10 Pav. Vila „Vaidilutė“ ir šalia esantis pastatas (vilos „Dievaitis“ vietoje)

Lapas	Lapų
6	21

UAB "MŽ PROJEKTAI"

Olimpiečių g. 1-26, Vilnius, Tel.: +370 614 54160 info@mzprojektai.lt

Esamas užstatymas sklype yra nekokybiškas, neatitinkantis aplinkinio užstatymo principų, masteliškumo, tūris per masyvus, be aplinkai būdingo tūrinio sudalinimo, skaidymo, neatitinkantis aplinkinio silueto ir charakterio. Aplinkinėje teritorijoje užstatymas jau susiformavęs, yra nemažai stovinčių pastatų. Planuojamo sklypo gretimybėje yra registrinis kultūros paveldo objektas vila „Vaidilutė“.



11 Pav. Atlikta tankio analizė pagal Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimo žemės sklype J. Basanavičiaus g. 23, Palangoje, planavimo darbų programą ir joje nurodytą nagrinėjamą teritoriją (žr. brėžinių dalyje – „Esamos situacijos analizė“)

Gretimybės rodikliai – 12-58%, gretimybės esamo tankio vidurkis - 30%.

Esamas tankumas – 29% – išlaikomas, nekeičiamas, nustomas rengiamoje detaliojo plano reglamentų lentelėje, atitinka gretimybės rodiklių vidurkį.

Remiantis ir vertinant aplinkinių sklypų užstatymo intensyvumo rodikliais (pagal galiojančius/rengiamus detaliuosius planus) parenkamas 0.8 užstatymo intensyvumo rodiklis. Pagal galiojančią Palangos miesto istorinės dalies nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialųjį planą užstatymo intensyvumas – nereglamentuojamas, pagal Palangos miesto bendrąjį planą – negyvenamosios paskirties sklypui ≤ 1.6 .

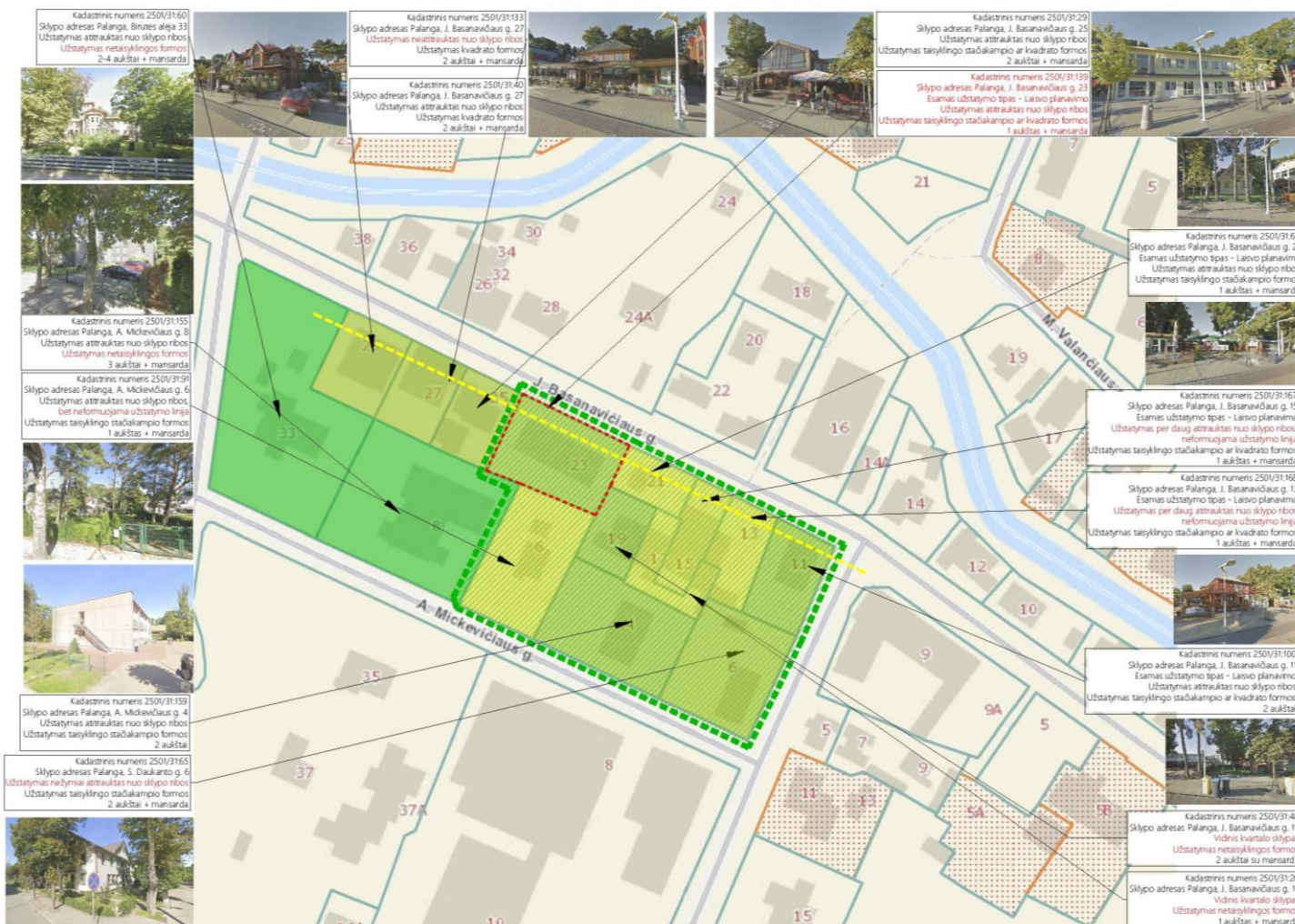
Reljefo aukštis svyruoja 4.50-8.00 m ribose. Reljefas krinta ir leidžiasi J. Basanavičiaus gatvės link.

Atlikta ir aukštingumo analizė (analizuojama didesnė teritorija nei Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimo žemės sklype J. Basanavičiaus g. 23, Palangoje, planuojamos ir nagrinėjamos teritorijos scheme), pagal ją vyraujantis ir vidutinis aukštingumas du aukštai (arba du aukštai su mansarda). Detaliojo plano reglamentuose pagal esamą situaciją bei gretimybės rodiklius, bei atsižvelgus į Palangos miesto istorinės dalies nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano sprendinius nustatytas aukštingumas - pagrindinio pastato aukštis iki 12.0 m ($\leq 2a+m$). Pastaba: bokšteliai, smailės ir kiti dekoratyviniai elementai gali būti aukštesni. Vidutinė sklypo altitudė nustatoma – 5.5m, pagrindinio pastato aukštis galimas 12m, todėl abs.altitudė galima iki 17.50.

Lapas	Lapų
7	21

UAB "MŽ PROJEKTAI"

Olimpiečių g. 1-26, Vilnius, Tel.: +370 614 54160 info@mzprojektai.lt



12 Pav. Atlikta aukštingumo analizė pagal Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimo žemės sklype J. Basanavičiaus g. 23, Palangoje, planavimo darbų programą ir joje nurodytą nagrinėjamą teritoriją (žr. brėžinių dalyje - „Esamos situacijos analizė. Aukštingumas“)

Atlikus teritorijos užstatymo tankio bei aukštingumo apžvalgą, galima teigti, jog aplinkoje vyraujantis tankumas ~ 30%, todėl esamas tankumas - 29% atitinka vyraujančią vidurkį. Vyraujantis ir vidutinis aukštingumas du aukštai (arba du aukštai su mansarda), todėl nustatytas aukštingumas – 2a+m, bei pagrindinio pastato aukštis iki 12.0 atitinka aplinkos situaciją, pastatų bokšteliai, smailės ir kiti dekoratyviniai elementai gali būti aukštesni, abs.altitudė 17.50.

Pagal susiklosčiusią situaciją, atsižvelgiama į aplinkinę teritoriją – urbanistinio konteksto rodiklius, urbanistinės struktūros kokybę ir išbaigtumą, rekonstruojamas objektas turėtų išlaikyti esamus sklypo rodiklius (tankis (29%), aukštingumas (2a+m, iki 12m), želdinių kiekis - 40%(esamas 37%) ir kt.), prisitaikyti prie supančios aplinkos, būti kontekstualus, išlaikyti supančios aplinkos siluetą, masteliškumą. Rekonstruojamas pastatas atsitraukęs nuo sklypo ribos, ir išlaiko senųjų J. Basanavičiaus g. vilų istorinę užstatymo liniją. Rekonstravimo metu užstatymo linija nekeičiama.

SAUGOMOS TERITORIJOS IR APRIBOJIMAI

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

- vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);
- kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis);

Lapas	Lapų
8	21

UAB "MŽ PROJEKTAI"

Olimpiečių g. 1-26, Vilnius, Tel.: +370 614 54160 info@mzprojektai.lt

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

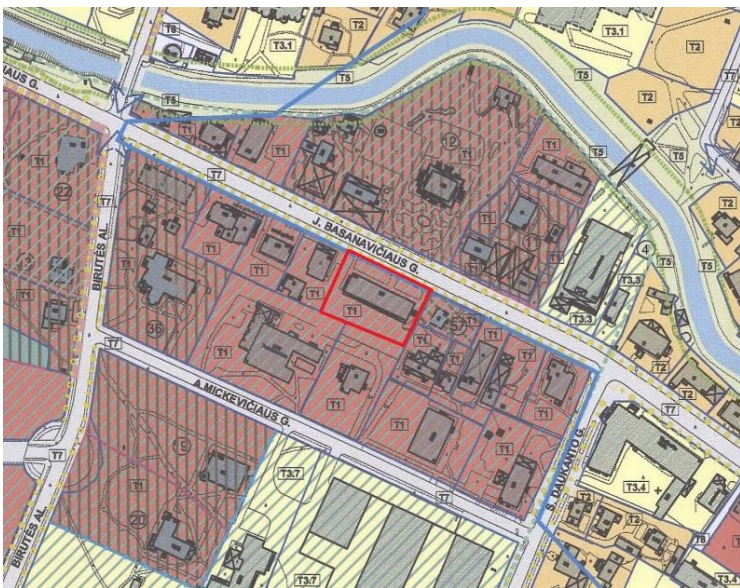
Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)

BENDROS PASTABOS:

- Vadovautis „Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų ir jų įrenginių apsaugos taisyklėmis“, „Šilumos tiekimo tinklų ir šilumos punktų įrengimo taisyklėmis“, "Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu", Palangos miesto specialiuoju šilumos ūkio planu;
- Vadovautis „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“;
- Vadovautis Lietuvos Respublikos elektroninių ryšių įstatymu, elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklėmis, TELIA LIETUVA, AB išduotomis techninėmis sąlygomis;
- Planuojamai teritorijai taikyti Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ reikalavimus;
- Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 110 metrų.

URBANISTINĖ IR ARCHITEKTŪRINĖ DALIS (REIKALAVIMAI)



Planuojama teritorija patenka į valstybės saugomos viešam pažinimui ir naudojimui kultūros vertybės (pagal sandarą - vietovės) Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613) teritoriją. Planuojama teritorija nesiekia Palangos senojo miesto vietos 17139.

Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai nustatomi pagal Palangos miesto istorinės dalies nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano sprendinius.

Vadovaujantis Architektūros įstatymo 18 straipsnio nuostatomis, projektuojamų pastatų projektinius pasiūlymus teikti regioninės architektūros tarybai dėl projektinių pasiūlymų įvertinimo.

13 Pav. Palangos miesto istorinės dalies nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano sprendiniai

Lapas	Lapų
9	21

UAB "MŽ PROJEKTAI"

Olimpiečių g. 1-26, Vilnius, Tel.: +370 614 54160 info@mzprojektai.lt

SAUGOJIMO REŽIMAS IR PRIORITETINĖ TVARKYBOS KRYPTIS			
SAUGOJIMO REŽIMAS	TERITORIJOS ŽYMĖJIMAS	TERITORIJOS PAVADINIMAS	PRIORITETINĖ TVARKYBOS KRYPTIS
AUTENTISHOS PASIRTIŠIOS A	A1	ATIKRMI STOVINČIŲ PASTATŲ TERITORIJOS	AUTENTISHOS PASTATŲ ARCHITEKTŪROS IR FUNKCINĖS PASIRTIŠIOS IŠSAUGOJIMAS
TAUSOJAMOJO NAUDOJIMO T	T1	Miesto vilų teritorijos	ESAMOS URBANISTINĖS STRUKTŪROS IŠSAUGOJIMAS
	T2	SODYBINO UŽSTATYMO TERITORIJOS	ESAMOS URBANISTINĖS STRUKTŪROS (SODYBINO UŽSTATYMO) IŠSAUGOJIMAS
	T3 (T3-1-T3-9)	LAISVO PLANAVIMO UŽSTATYMO TERITORIJOS	REGLEMENTUOTA URBANISTINĖS STRUKTŪROS KAITA, DERINANT PRIE KONTEKSTO, RIBOJANT AUKŠTINGUMĄ IR UŽSTATYMO TANKUMĄ, SAUGANT ŽELDINIUS
	T4	PERIMETRINO UŽSTATYMO TERITORIJOS	REGLEMENTUOTA URBANISTINĖS STRUKTŪROS KAITA, RIBOJANT AUKŠTINGUMĄ IR UŽSTATYMO TANKUMĄ
	T5	VIEŠŲJŲ ERDVIŲ TERITORIJOS	ŽELDINIŲ TVARKYMAS IR PERTVARKYMAS
	T6	REKREACINIŲ MIŠKŲ TERITORIJOS	SAUGOMI IR ATNAUJINAMI ESAMI ŽELDINIAI IR ŽELDINIAI
	T7	GATVIŲ TINKLO TERITORIJOS	ISTORINIAI SUSIFORMAVUSIO GATVIŲ TINKLO RESTAURAVIMAS IR TVARKYMAS
	T8	GATVIŲ IR KITŲ SUBSIEKIMO BEI INŽINERINIŲ KOMUNIKACIJŲ APŪSIAVIMO TERITORIJOS	KONTEKSTUALUS TVARKYMAS
AUTENTISHOS PASIRTIŠIOS TAUSOJAMOJO NAUDOJIMO AIT	K1	PALANGOS KURIAUSIO PASTATO (UNIKALUS KODAS 1291) TERITORIA	PAGAL NEKILNOJAMOJO KULTŪROS PAVELDO APSAUGOS SPECIALIŲJŲ PLANŲ (LR KULTŪROS MINISTERIJOS 2012-06-29 ĮSAKYMAS NR.4-463)

Vilų teritorijos T1

Prioritetinė tvarkybos kryptis – esamos urbanistinės struktūros išsaugojimas.

Saugojimo režimas: nustatomas saugojimo režimas - tausojamajo naudojimo saugojimo režimas (T1).

Leistinas statinių aukštis:

Nustatomas pagrindinio pastato aukštis iki 12.0 m ($\leq 2a+m$) t.y. naujai statomų ar rekonstruojamų vilų, naujai statomų ar rekonstruojamų pagalbinių pastatų - 8m ($\leq 1a+m$);

14 Pav. Palangos miesto istorinės dalies nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano sprendiniai

Užstatymo tankis: E- esamas, 29%.

Užstatymo intensyvumas: SP neregamentuojamas. Numatomas 0.9.

Reikalavimai statiniams ir pastatams (ne KPD objektams):

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

Reikalavimai pastatų architektūrai: siekiant kontekstualumo ir susiformavusio Palangos kurorto įvaizdžio išsaugojimo, rekomenduojama naudoti tradicines statybines medžiagas (medį, keramines plytas, tinką), spalviniame sprendime - Žemaitijos regiono tradicinę spalvinę gamą. Papildant sklypo užstatymą pagalbiniu pastatu (vila), jų architektūros stilius ir apdailos medžiagos turi formuoti architektūrinį ansablį su esamu pastatu.

Reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui:

- sklypų teritorijos tvarkomos pagal projektus suderintus su KPD. Rekomenduojamas laisvas, landsaftinis teritorijos išplanavimas;
- teritorija tvarkoma nepažeidžiant reljefo;
- būtina numatyti $\geq 25\%$ nuo viso žemės sklypo ploto želdiniams, įskaitant vejas ir gėlynus, sklypams didesniems nei 50a. bei tiems, kurie patenka į Nekilnojamojo Kultūros paveldo vertinimo tarybos akte vertingą pušų masyvo teritoriją ($\geq 40\%$). Esamas želdinių procentas - 37%.
- takų dangoms naudojamos natūralios medžiagos – žvyro, akmens, klinkerio plytų dangos, leistinos betono trinkelės;
- sklypuose, kurie patenka į Nekilnojamojo Kultūros paveldo vertinimo tarybos akte vertingą pušų masyvo teritoriją, būtina atlikti medžių taksaciją ir vertinimą, saugoti ir atsodinti pušis;
- leidžiama šalinti (kirsti) nevertingus medžius, krūmus, atžalas, genėti medžius;
- nuolatinis gazono šienavimas;

Reikalavimai žemės darbams:

Planuojamų žemės judinimo darbų vietoje reikalingi archeologiniai tyrimai, pagal PTR 2.13.01:2022 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ nustatytus reikalavimus.

Kiti reikalavimai:

Vilų teritorijose saugomas užstatymo morfotipas, kurį apibrėžia:

- Pastatų tipai (vilų pastatai ir pagalbiniai pastatai);
- Pastatų kiekis, priklausantis nuo sklypo dydžio (viena – dvi vilos sklype, pagalbinis pastatas);

Lapas	Lapų
10	21

UAB "MŽ PROJEKTAI"

Olimpiečių g. 1-26, Vilnius, Tel.: +370 614 54160 info@mzprojektai.lt

- Statinių išdėstymas sklype (prie J. Basanavičiaus g. vilos formuoja užstatymo liniją, kitur pastatai išdėstyti laisvai sklype);
- Pastatų dydžio tarpusavio santykis (vilų tūriai dominuoja, pagalbiniai pastatai ženkliai mažesni, orientacinis tūrių santykis apie 3:1);
- Sklypų ribos gali būti žymimos tik gyvatvorėmis $\leq 1,5\text{m}$, prie gatvės $\leq 1,2\text{m}$.

Automobilių stovėjimo vietos:

Automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:214 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai", 2015-05 Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-166 patvirtintą „Palangos miesto transporto organizavimo ir gatvių raudonųjų linijų specialiojo plano koncepciją“, Palangos miesto savivaldybės tarybos 2023 m. kovo 29 d. sprendimą Nr. T2-86 „Dėl Palangos miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemos patvirtinimo“.

Pagal STR 2.06.04:214 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai", 107. punktą – „Statant, rekonstruojant, remontuojant statinius, formuojant nekilnojamojo turto objektus ir (ar) keičiant jų paskirtį privalomos automobilių stovėjimo vietos įrengiamos (rekonstruojant, remontuojant statinius **30 lentelėje nurodytam padidėjusiam plotui**, naujiems kambariams (numeriams), butams, kabinetams, gyventojų, įrenginių, remonto vietų, mokinių, studentų, vaikų skaičiui) šio statinio ar statinių grupės žemės sklypo ribose, išskyrus šio skyriaus 112 punkte nurodytus atvejus.<...>“. Esamas rekonstruojamo pastato bendras plotas – 628.87m^2 . Planuojamas preliminarus plotas – antžeminis – 608.08m^2 , požeminis – 329m^2 , bendras plotas – $937,08\text{m}^2$, padidėjęs plotas numatytas tik požeminėje dalyje, t.y. planuojamos, komercinės paskirties patalpos – prekybos salė – apie 160m^2 .

Pagal Palangos miesto savivaldybės tarybos 2023 m. kovo 29 d. sprendimą Nr. T2-86 „Dėl Palangos miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemos patvirtinimo“ sklypas, J. Basanavičiaus g. 23, Palanga patenka į 1 zoną, kuriai taikomas minimalus 0.25 koeficientas.

Požeminiame aukšte įrengiamos komercinės paskirties patalpos – maisto prekių parduotuotuvė, skirta J. Basanavičiaus g. lankytojams, kurie pasiekia šia teritoriją pėsčiomis (ne automatizuotomis transporto priemonėmis), nes J. Basanavičiaus g. pagal 2015-05 Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-166 patvirtintą „Palangos miesto transporto organizavimo ir gatvių raudonųjų linijų specialiojo plano koncepciją“, yra skirta pėsčiųjų ir dviračių eismui.

Numatytas prekybos salės plotas apie 160m^2 , t.y. automobilių stovėjimo vietų poreikis - $160/20*0,25=2\text{vnt}$. Šis poreikis tikslinamas techninio/darbo projekto rengimo metu.

TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REGLAMENTAI

Žemės sklypo nr.	1
Žemės sklypo plotas, m^2	1518
Žemės naudojimo tipas	PA – paslaugų teritorija
Žemės naudojimo paskirtis	KT -kita (nekeičiama)
Žemės sklypo naudojimo būdas	K - komercinės paskirties objektų teritorijos;
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	12m
Altitudė nuo žemės paviršiaus, m	17.50
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas	29 (esamas)
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	0.8
Užstatymo tipas	kt*- kitas užstatymo tipas (T1 – Vilų teritorijos);
Galimi mažiausi žemės sklypų dydžiai, m^2	1518

Lapas	Lapu
11	21

UAB "MŽ PROJEKTAI"

Olimpiečių g. 1-26, Vilnius, Tel.: +370 614 54160 info@mzprojektai.lt

Galimi didžiausi žemės sklypų dydžiai, m ²	1518
Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys	40%
Pastatų aukštų skaičius	2+M
Statinių paskirtys	<i>Negyvenamieji pastatai:</i> 4.1., 4.3., 4.4., 4.5., 5; 8.1., 8.2. <i>2. Inžineriniai tinklai: 2.2., 2.3., 2.4., 2.5., 2.6., 2.7.; 4.4., 4.5.</i>
Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos	Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, įregistruota: <ul style="list-style-type: none">Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis)Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota: <ul style="list-style-type: none">Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);Šilumos perdavimo tinkle apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis);Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);Elektroninių ryšių tinkle elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
Servitutai - Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) *Servitutai gali būti nustatomi teisės aktų nustatyta tvarka, servitutų plotai tikslinami kadastrinių matavimų metu.	Inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių teisė tiesti ir aptarnauti požemines ir antžemines ryšių, vandentiekio, kanalizacijos ir kitas komunikacijas, aptarnauti ir remontuoti inžinerinius įrenginius.

* kitas užstatymo tipas T1-Vilų teritorijos (pagal „Palangos miesto istorinės dalies nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas - teritorijos ir apsaugos zonos ribų planas bei tvarkymo planas“ (patvirtintas 2016-04-11 LR Kultūros ministro įsakymu Nr. IV-309; TAR, 2016-04-26 Nr. 10347))

Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Statinių paskirtys (Pagal STR 1.01.03:2017):

Negyvenamieji pastatai:

4.1. viešbučių paskirties pastatai; 4.3. prekybos paskirties pastatai; 4.4. paslaugų paskirties pastatai; 4.5. maitinimo paskirties pastatai; 5. administracinės paskirties pastatai;

8. Pagalbinių: 8.1. pagalbinio ūkio paskirties pastatai; 8.2. Kitų pagalbinių;

Lapas	Lapų
12	21

UAB "MŽ PROJEKTAI"

Olimpiečių g. 1-26, Vilnius, Tel.: +370 614 54160 info@mzprojektai.lt

2. *Inžineriniai tinklai*: 2.2. dujų tinklai; 2.3. vandentiekio tinklai; 2.4. šilumos tinklai; 2.5. nuotekų šalinimo tinklai; 2.6. elektros tinklai; 2.7. ryšių (telekomunikacijų) tinklai (elektroninių ryšių tinklai pagal [3.14]);

4. kiti inžineriniai statiniai: 4.4. Kitų inžinerinių tinklų statinių; 4.5. Kitos paskirties;

Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys:

Vadovaujantis Palangos miesto istorinės dalies nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano sprendinius mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto numatomas - 25%, įskaitant vejas ir gėlynus. Sklypas patenka į Nekilnojamojo Kultūros paveldo vertinimo tarybos akte vertingąją savybę įvardinto pušų masyvo teritoriją ($\geq 40\%$), esamas želdinių procentas - 37%.

TERITORIJOS PLANAVIMO SPRENDINIAI

Rengiamo Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimas žemės sklype J. Basanavičiaus g. 23, Palangoje pakeitimai:

- Numatoma statybos zona ir linija 3m iki sklypo ribos;
- Numatomas žemės naudojimo būdas - K -Komerčinės paskirties objektų teritorijos;
- Užstatymo tipas – kitas* (T1 – Vilų teritorijos);
- Numatomas užstatymo intensyvumas – 0,8 – 80proc.;
- Numatomas užstatymo tankumas – 29proc.;
- Numatomas statinių aukštis – 12m;
- Numatomas priklausomųjų želdynų reglamentas – ≥ 40 proc.
- Kadangi teritorija patenka į žemės sklypo Liepojos pl.1 ir teritorijos prie žemės sklypo Liepojos pl. 1, Palangoje, detalusis planas (Palangos m. sav. administracijos 2022-08-10 d. įsakymas Nr. A1-1235, reg. Nr. T00088073); – Detalioju planu suplanuota Palangos oro uosto teritorija. Rengiamu TPD planuojama teritorija (žemės sklypas J. Basanavičiaus g. 23, Palangoje) patenka į Palangos aerodromo apsaugos zoną. Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

TERITORIJOS APLINKOS TVARKYMO PROGRAMA

INŽINERINIAI TINKLAI

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

Vandentiekio tinklai. Planuojamoje teritorijoje yra esami vandentiekio tinklai. Teritorijos aprūpinimas vandeniu numatomas nuo esamų vandentiekio tinklų J. Basanavičiaus gatvėje. Vandentiekio tinklai projektuojami techninio/darbo projekto rengimo metu gavus prisijungimo sąlygas, prisijungimui prie centralizuotų tinklų. Apsaugos zonų ribos nustatomos specialiųjų žemės naudojimo sąlygose - *Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdynų, įrengiamų iki 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos.*

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

Lietaus nuotekų surinkimas. Planuojamoje teritorijoje yra esami lietaus nuotekų tinklai. Lietaus nuotekų nuvedimas iš planuojamos teritorijos numatomas į esamus lietaus nuotekų tinklus J.

Lapas	Lapų
13	21

UAB "MŽ PROJEKTAI"

Olimpiečių g. 1-26, Vilnius, Tel.: +370 614 54160 info@mzprojektai.lt

Basanavičiaus gatvėje. Paviršinės lietaus nuotekos sprendžiamos techninio/darbo projekto rengimo metu projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas, apskaičiuojant paviršinių nuotekų projekcinį srautą ir kt., vadovaujantis STR 2.07.01:2003. „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“.

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

Ryšiai. Planuojamoje teritorijoje yra esami ryšių tinklai, kuriems nustatomas Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų – *Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonų dydis - Požeminių elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų apsaugos zona – išilgai požeminių elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šių laidinių linijų, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.* Ryšių tinkle pajungimas sprendžiamas techninio/darbo projekto rengimo metu, gavus technines sąlygas prisijungimui prie esamų ryšių tinklų.

Šildymas. Planuojama teritorija patenka į centralizuoto šilumos tiekimo zona. Šilumos tiekimo tinkle infrastruktūra yra išvystyta. 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 centralizuotą šilumos tiekimo zoną. Šioje zonoje pastatų aprūpinimas šiluma, numatomas iš CŠT sistemos. Vadovaujantis specialiojo plano sprendiniais šilumos vartotojams suteikiama teisė įsirengti individualius šilumos gamybos įrenginius, kaip kurą naudojant gamtines dujas jei tai buvo naudojama iki šio plano patvirtinimo dienos, kitu atveju - ekologiškus energijos šaltinius (elektros, geoterminę (aeroterminę) energiją ir kt.). Šildymo būdo parinkimas sprendžiamas techninio/darbo projekto rengimo metu vadovaujantis specialiojo plano sprendiniais.

Dujotiekis. Planuojamoje teritorijoje yra esami dujotiekio tinklai. Planuojamas dujotiekio tinkle pajungimas sprendžiamas techninio/darbo projekto rengimo metu, gavus technines sąlygas prisijungimui prie esamų skirstomųjų elektros tinklų. Planuojamoje teritorijoje dujotiekio tinklams nustatomos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų - Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) - po 2 metrus į abi puses nuo vamzdyno sienelės.

Melioracija: planuojamoje teritorijoje melioracijos nėra.

GAISRINĖ SAUGA

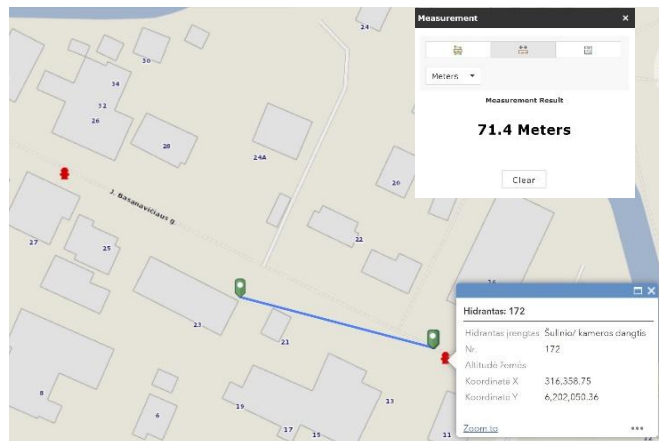
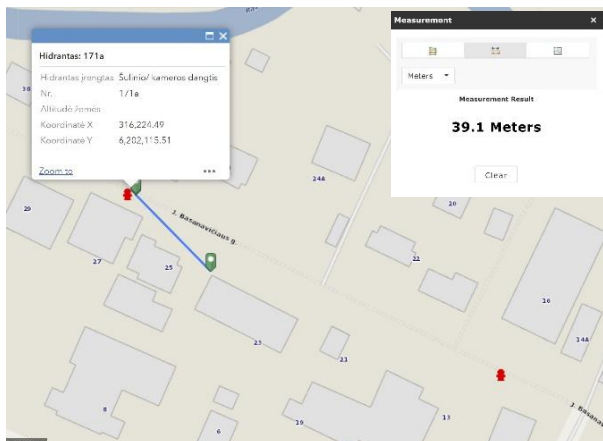
Gaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Galimų išorės gaisrų gesinimui numatomas vanduo bus imamas iš artimiausio esamo priešgaisrinio hidranto, esančio šalia planuojamos teritorijos J. Basanavičiaus gatvėje, nutolusio ne daugiau kaip 40m (hidranto nr.171a) bei 70m (hidranto nr.172) atstumu nuo statinių statybos zonos ties J. Basanavičiaus gatve. Duomenys pateikti iš aktualaus UAB „Palangos vandenys“ žemėlapis – „Hidrantai“

(<https://www.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=ed39976ae83c4648abd3a88eab53281b>).

Lapas	Lapų
14	21

UAB "MŽ PROJEKTAI"

Olimpiečių g. 1-26, Vilnius, Tel.: +370 614 54160 info@mzprojektai.lt



15 Pav. Hidrantų išsidėstymas

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius/darbo projektus.

Rengiant statinių techninius projektus privaloma įvertinti gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimus, išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų, numatyti įvažiavimus į planuojamą teritoriją pakankamo pločio įvažiuoti gaisrinei technikai. Pagal Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus mažiausi leistini atstumai tarp projektuojamų pastatų priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio nustatomi pagal lentelę:

Namo bei kitos paskirties pastato ugniai atsparumo laipsnis	Atstumas (m) iki Namų bei kitų pastatų, kurių ugniai atsparumo laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Rengiant techninius/darbo projektus būtina užtikrinti priešgaisrinių ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonių privažiavimą pakankamo pločio (ne mažesnis kaip 3,5 m) ir aukščio iki pastatų planuojamoje teritorijoje, esant butinybei numatyti aklakelių aikšteles, pagal Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus (patvirtintus Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338).

Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant techninį/darbo projektą, gavus technines sąlygas. Sklype statomų pastatų gaisrinė sauga, pagal pastatų paskirtis, turi atitikti STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga” bei Gaisrinės saugos normas teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintas LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312. Rengiant techninius/darbo projektus, vadovautis Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklėmis, patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2011 m. sausio 17 d. įsakymu Nr. 1-14, Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, patvirtinta Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338, bei kitais teisės aktais reglamentuojančiais gaisrinės saugos reikalavimus.

ATLIEKOS

Planuojamoje teritorijoje numatyta rekomenduojama atliekų konteinerių stovėjimo vieta, gali būti tikslinama techninio/darbo projekto metu, vadovaujantis minimalių komunalinių atliekų tvarkymo

Lapas	Lapų
15	21

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.

Atliekos (pagal atskiras jų rūšis) bus kaupiamos konteineriuose, talpyklose ir pagal gyventojų sutartis su atliekų išvežėjais išvežamos į atliekų sąvartyną. Konteinerių ar talpyklų aikštelės turi būti padengtos vandeniu nelaidžia danga. Aikštelės paviršiaus nuolydis turi būti ne didesnis kaip 10 procentų.

KRAŠTOVAIZDIS, ŽELDINIAI, GYVŪNIJOS APSAUGA

Vertinant topografinę nuotrauką, planuojama teritorija užstatyta, želdiniai pažymėti vakarinėje ir pietinėje pusėse. Pagal planavimo iniciatoriaus pateiktą planuojamos teritorijos topografinį planą (koordinacijų sistema - LKS-94, aukščių sistema - LAS07), reljefas – nelygus, absoliutinė altitudė svyruoja nuo 4,62 iki 7,76 Lietuvos aukščių sistemoje. Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto komercinės paskirties objektų teritorijai numatoma - 20%, pagal Palangos miesto istorinės dalies Palangos m. nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialųjį teritorijų planavimo dokumentą - $\geq 25\%$, kadangi sklypas patenka į Nekilnojamojo Kultūros paveldo vertinimo tarybos akte vertingą savybę įvardinto pušų masyvo teritoriją, $\geq 40\%$.

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

Planuojamai teritorijai taikyti Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ reikalavimus. Atsižvelgti į Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos įstatymo nuostatas, reglamentuojančias gamtinio karkaso apsaugą.

Sklypas pagal Palangos miesto istorinės dalies nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano sprendinius patenka į saugomo pušų masyvo teritoriją. Sklype visus sveikus želdinius siekiama išsaugoti, kai kurie medžiai (klevai) yra pavojingai pasvirę į pastato pusę, remiasi į rekonstruojamo pastato konstrukcijas. Reikalavimus tikslinti dalyje *URBANISTINĖ IR ARCHITEKTŪRINĖ DALIS (REIKALAVIMAI) - Reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui.*

16 Pav. Pavojingai pasvirę medžiai sklype



UAB "MŽ PROJEKTAI"

Olimpiečių g. 1-26, Vilnius, Tel.: +370 614 54160 info@mzprojektai.lt

Rekonstravus pastatą pagal detalaus plano koregavimo projektą ir tinkamai sutvarkius aplinką, takus ir privažiavimus, užtikrinus priklausomųjų želdynų ir želdinių įveisimą ir tvarkymą, siekiant gražinti ir gausinti kraštovaizdžio natūralumą atkuriančius elementus, kraštovaizdis pagyvės. Planuojami pastatai savo tūriu turėtų darniai įsikomponuoti į aplinką. Planuojamos ūkinės veiklos poveikis gyvūnijai numatomas kaip neutralus.

DIRVOŽEMIO APSAUGA

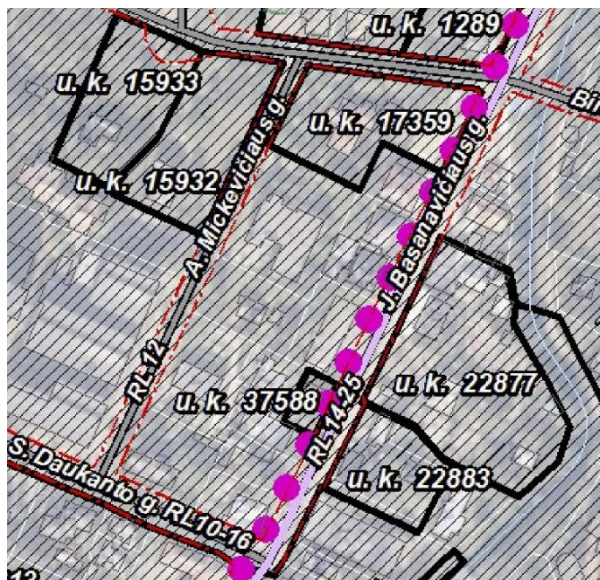
Statybos aikštelėje, prieš pradėdant žemės kasimo darbus, nuimamas augalinis sluoksnis su velėna, sandėliuojamas netoliese (statybos aikštelės pakraštyje), ir, užbaigus statybos darbus, paskleidžiamas 10 cm sluoksniu laisvoje teritorijoje – naudojamas vejos įrengimui. Atliekami teritorijos sutvarkymo darbai. Atliekant žemės kasybos darbus, būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį, planuojant teritoriją, esamas reljefas keičiamas nežymiai.

SUSISIEKIMAS

Planuojamas žemės sklypas J. Basanavičiaus g. 23, Palangoje, yra integruotas į Palangos miesto susisiekimo tinklą. J. Basanavičiaus gatvė įrengta, todėl nustatomos gatvės raudonosios linijos 15 metrų, pagal esamus žemės sklypus. Žemės sklypas nepatenka į J. Basanavičiaus gatvės raudonąsias linijas.

Patekimas į žemės sklypą numatomas iš J. Basanavičiaus gatvės – esamas - iš šiaurės rytinio sklypo kampo. Į sklypą patenkama per J. Basanavičiaus gatvę, Palangos miesto savivaldybės numatytu laiku, skirtu aptarnauti J. Basanavičiaus g. esančius pastatus. Įvažiavimai į planuojamą teritoriją tikslinami techninio/darbo projekto rengimo metu ir įrengiami žemės sklypo (-ų) savininkų lėšomis.

Sklype yra esamas kietos dangos pravažiavimas prie pastato (rekonstruojamas). Automobilių stovėjimo aikštelės įrengiamos sklypo ribose ant kietųjų dangų, jeigu yra poreikis. Numatoma prekių atvežimo ir iškrovimo vieta, taip pat viena vieta pritaikoma neįgalųjų automobilio stovėjimui.



Automobilių stovėjimas sklype numatomas pagal reglamentus, normas ir galiojančius teisės aktus, remiantis STR 2.06.04:214 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai", 2015-05 Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-166 patvirtintą „Palangos miesto transporto organizavimo ir gatvių raudonųjų linijų specialiojo plano koncepciją“, Palangos miesto savivaldybės tarybos 2023 m. kovo 29 d. sprendimą Nr. T2-86 „Dėl Palangos miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemas patvirtinimo“.

17 Pav. Palangos miesto transporto organizavimo ir gatvių raudonųjų linijų specialiojo plano koncepcijos ištrauka

Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-166 patvirtintą "Palangos miesto transporto organizavimo ir gatvių raudonųjų linijų specialiojo plano koncepciją", Palangoje J. Basanavičiaus gatvė, skirta pėsčiųjų ir dviratinių eismui. Automobilių patekimas į sklypą numatomas pastato aptarnavimui – prekių atvežimui, iškrovimui, stengiamasi pastatą aptarnauti ne piko metu – anksti ryte, ar vėliau vakare, stengiantis išvengti spūsčių ir susidūrimo su žmonių masėmis.

Požeminiame aukšte įrengiamos komercinės paskirties patalpos – maisto prekių parduotuotuvė, skirta J. Basanavičiaus g. lankytojams, kurie pasiekia šia teritoriją pėsčiomis (ne automatizuotomis transporto priemonėmis), nes J. Basanavičiaus g. pagal 2015-05 Palangos miesto

Lapas	Lapų
17	21

UAB "MŽ PROJEKTAI"

Olimpiečių g. 1-26, Vilnius, Tel.: +370 614 54160 info@mzprojektai.lt

savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-166 patvirtintą „Palangos miesto transporto organizavimo ir gatvių raudonųjų linijų specialiojo plano koncepciją“, yra skirta pėsčiųjų ir dviračių eismui.

Numatytas prekybos salės plotas apie 160m², t.y. automobilių stovėjimo vietų poreikis - 160/20*0,25=2vnt. Šis poreikis tikslinamas techninio/darbo projekto rengimo metu.

PLANUOJAMOS ŪKINĖS VEIKLOS POVEIKIO APLINKAI VERTINIMAS

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

Ūkinė veikla planuojamoje teritorijoje reguliuojama Aplinkos apsaugos įstatymais. Įvertinus planuojamos teritorijos urbanistinę situaciją, gretimų žemės sklypų paskirtį, planuojamą ūkinės veiklos pobūdį projektuojamame žemės sklype, daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniuose numatyta ūkinė veikla, vykdoma laikantis nustatytų urbanistinių apribojimų, planuojamai teritorijai galiojančių aplinkos apsaugos, higienos, projektavimo ir statybos normatyvinių dokumentų reikalavimų, neturės neigiamo poveikio aplinkai bei gretimybėms. Detaliojo plano sprendiniai nenustato papildomų apribojimų gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai.

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. 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.

Vykdoma ūkinė veikla trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygų nepablogins. Gerinama aplinka - planuojama veikla sudarys ilgalaikį teigiamą poveikį estetiniam vaizdai. Planuojant pastatus siūloma išlaikyti vieningą architektūrinę išraišką, užtikrinant pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Numatomas apželdinimas, kietųjų dangų įrengimas, teritorijos apšvietimas. Naujai statomi pastatai neturės neigiamos įtakos gretimuose sklypuose esančių statinių insoliacijai – detaliojame plane išlaikomi norminiai atstumai tarp statinių, tarp statinių ir sklypo ribų, nebus pabloginta gretimybėse esančių statinių techninė būklė. Vykdoma ūkinė veikla neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai ir gyventojų sveikatai, gyventojų saugai, susisiekimui, nelaimingų atsitikimų rizikai, sveikatos priežiūrai ir socialinių paslaugų prieinamumui, gyventojų ir darbuotojų elgsenos ir gyvenamosios veiklos (tiriamų visuomenės grupių mitybos įpročiams, žalingiems įpročiams), vandens ir maisto kokybei neturės.

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

Triukšmas. Apšvietimas. Mikroklimatas

Planuojamoje teritorijoje oro taršos šaltinių nėra. Planuojamoje teritorijoje galimas triukšmo padidėjimas statybos darbų metu dėl ten veikiančių statybinių mechanizmų. Tačiau tai tik laikinas ir lokalus fizikinės taršos šaltinis. Statybos darbus rekomenduojama vykdyti darbo dienomis nuo 8 iki 17 val. Projektuojant pastatus triukšmo lygis turi atitikti HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai

Lapas	Lapų
18	21

UAB "MŽ PROJEKTAI"

Olimpiečių g. 1-26, Vilnius, Tel.: +370 614 54160 info@mzprojektai.lt

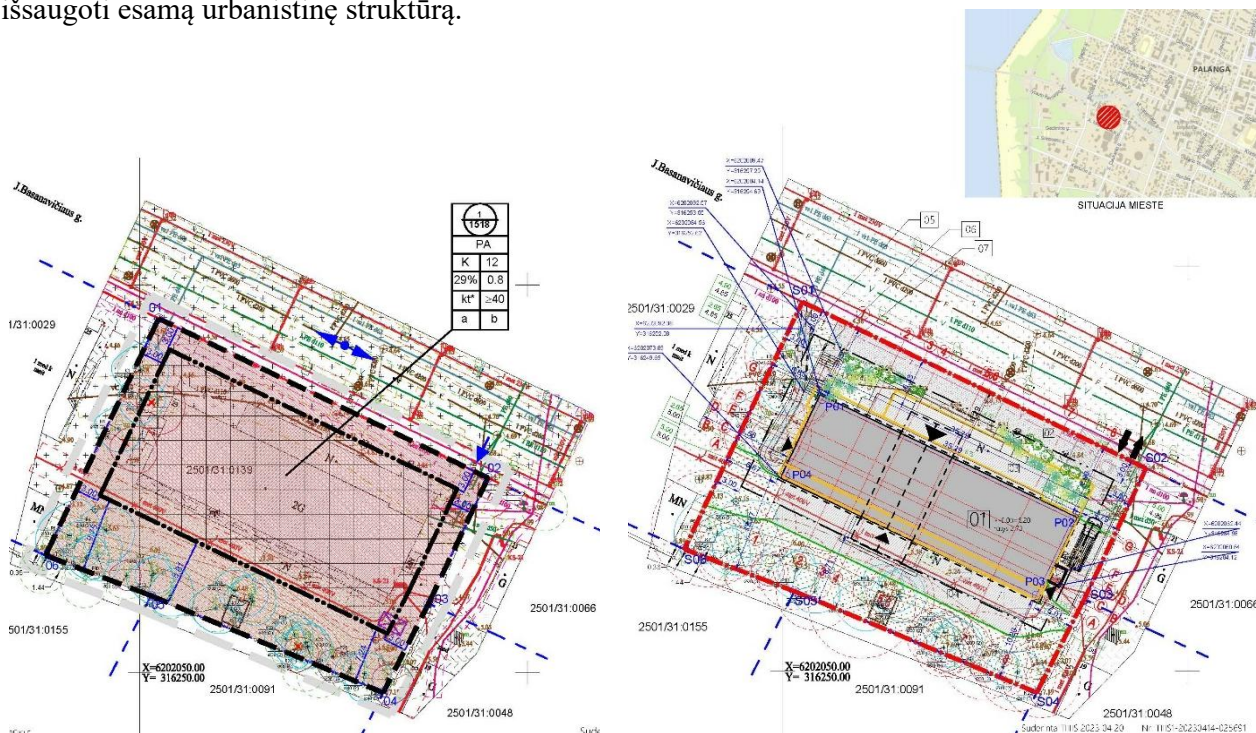
gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“. Apšvietumas projektuojamas vadovaujantis HN 98:2000 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“, STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“. Patalpų temperatūrų vertės šildymo sezonui projektuojamos pagal HN 42:2009 „Gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų patalpų mikroklimatas“. Patalpų vėdinimas projektuojamas pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“. Higienos normose nurodytų parametru prisilaikymas turi būti sprendžiamas techninių/darbo projektų metu. Pastatų naujai statybai ir apdailai naudojamos medžiagos turi turėti LR Sveikatos apsaugos ministerijos išduotus atitikties sertifikatus. Atliekant statybos darbus poveikis aplinkai ir trečiųjų asmenų interesams nenumatomas.

ATITIKIMAS AUKTESNIO LYGMENS PLANAVIMO DOKUMENTAMS

Nustatomas žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, nustatomi užstatymo reglamentai (pastatų aukščio, tūrio ir kt.); neprieštaruja bendrojo plano, specialiųjų planų ir kitų aukštesnio lygmens teririjų planavimo dokumentų bei galiojančių detaliųjų planų sprendiniams. Sprendinių koregavimas neprieštaruja Lietuvos Respublikos Saugomų teritorijų; Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų; Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymų ir Gamtinio karkaso nuostatom. Nepažeidžia kultūros vertybių nustatytų apsaugos tikslų ir vertingųjų savybių. Numatoma veikla vykdoma išsaugant Palangos miesto istorinės dalies vertingąsias savybes - planinę struktūrą, stačiakampį gatvių tinklą; nustatyti užstatymo reglamentai užtikrina tūrinės-erdvines struktūros užstatymą, J. Basanavičiaus gatvei būdingą gatvinio pobūdžio apstatymą, gatvių perimetrinio apželdinimo pobūdį, išlaikant J. Basanavičiaus gatvės užstatymo liniją, pagal senųjų J. Basanavičiaus g. vilų istorinę užstatymo liniją (rekonstrukcijos metu išlaikoma esama padėtis).

SPRENDINIAI - ARCHITEKTŪRA

Sklypo užstatymas projektuojamas vadovaujantis Vilų (T1) užstatymo principu, siekiama išsaugoti esamą urbanistinę struktūrą.



18 Pav. Koreguojamo detalaus plano brėžinys ir rekonstruojamo pastato sklypo plano brėžinys

Lapas	Lapų
19	21

UAB "MŽ PROJEKTAI"

Olimpiečių g. 1-26, Vilnius, Tel.: +370 614 54160 info@mzprojektai.lt

Sklype rekonstruojamas stačiakampio formos dviejų aukštų pastatas, architektūriškai skaidomas į kelias dalis, aiškiai išskiriant mažesnius tūrius, kurie savo forma, siluetu panašūs į šlaitinius „namukus“, siekiant įsilieti į supančią aplinką ir suskaidyti esamą masyvų turį. Tie tarsi atskiri „namukai“ bendra mase apjungiami į vieną pastatą.

Pastatas rekonstruojamas sklypo viduryje, nekeičiant esamų atstumų ir išlaikant reikiamus atstumus, nuo aplinkinių pastatų ir sklypo ribos.



19 Pav. Pastato tūrinis sprendimas

Patekimas numatomas iš J. Basanavičiaus g., suformuojant reljefu patekimo terasas, siekiant organiškai įlieti pastatą į supančią aplinką. Reljefo formavimas ir jo poveikis aplinkiniams sklypams, kraštovaizdžiui nebus neigiamas. Esamos statybos zonos žemės paviršiaus (vid. alt.+4.98). Pastato pagrindinio tūrio aukštis neviršija dokumentuose reglamentuoto aukščio - „Nustatomas pagrindinio pastato aukštis iki 12.0 m ($\leq 2a+m$)“. Pastatas neviršija numatytos aukšiausios altitudės 17.50.

Rūsio patalpose numatomos prekybos paskirties patalpos su techninėmis, pagalbinėmis patalpomis.

Techninio/darbo projekto metu sklypo teritorijoje numatoma suprojektuoti specialiosios pėsčiųjų takų dangos su išpėjamaisiais vedimo paviršiais. Pėsčiųjų takų plotis ne siauresnis kaip 1,50 m, ŽN pritaikytose judėjimo trasose tako dangos lygių skirtumai ir nelygumai ne didesni kaip 20 mm.

Statinio išorės apdailai naudojamos medžiagos, siekiant kontekstualumo ir susiformavusio Palangos kurorto įvaizdžio išsaugojimo – medis, varinė skarda, stiklas (spalviniame sprendime – naudojama Žemaitijos regiono tradicinė spalvinė gama). Atitinkamą medžiagų išdėstymą bei spalvas žiūrėti fasadų spalviniuose sprendiniuose. Kiekvienos apdailinės medžiagos galutinis sprendimas derinamas tolesnio projektavimo metu.

Langų rėmai – vitrinos – aliuminio konstrukcijos, fasado elementai. Stogas – šlaitinis, vario skarda. Tikslinama vėlesnių projektavimo etapų metu.

PASTABOS:

- Sklypo ribos išlieka nepakitusios;
- Detaliojo plano galiojimo riba sutampa su sklypo riba;
- Planuojamų statinių inžineriniai tinklai numatomi prijungti prie centralizuotų miesto tinklų, esančių sklype ar J. Basanavičiaus gatvėje;
- Inžinerinių tinklų apsaugos zonose kitų statinių statyba negalima nustatyta tvarka negavus tinklų savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomi veiksmai;
- Detaliojo plano sprendiniai atitinka bendrojo plano ir kitų teritorijoje galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendinius;
- Detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia trečiųjų šalių interesų;
- Planuojamų pastatų atsitraukimas nuo sklypo ribų papildomai įvertinamas pagal pastato aukštį techninio/darbo projekto rengimo metu pagal galiojančius statybos techninius reglamentus;
- Numatomas dviejų medžių, kurie pavojingai remiasi į pastato konstrukcijas, kirtimas;
- Servitutai gali būti tikslinami/nustatomi/įregistruojami sandoriu techninio/darbo projekto rengimo metu, kadastrinių matavimų metu, bei teisės aktų nustatyta tvarka.
- Pastaba: Inžinerinių tinklų apsaugos zonos nurodytos Esamos būklės brėžinyje.

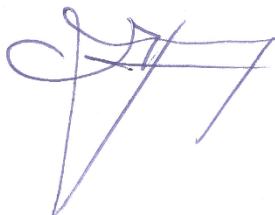
Lapas	Lapų
20	21

UAB "MŽ PROJEKTAI"

Olimpiečių g. 1-26, Vilnius, Tel.: +370 614 54160 info@mzprojektai.lt

- Užstatymo ribose galimas statinių išdėstymas, vietos, jų užimamas plotas sprendžiamas pagal poreikius techninių/darbo projektų rengimo metu, nepažeidžiant užstatymo ribos, statybos linijos bei statybos normatyvų;
- Dėl statybos ribos nustatymo sklypo ribų atžvilgiu vadovautis STR 2.02.02:2004 3 priedo 1 ir 1.1 punktų reikalavimais;
- Rengiant statinių techninius/darbo projektus turi būti įgyvendinami konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose.
- Specialiosios žemės naudojimo sąlygos, inžinerinių tinklų apribojimai, jų plotai planuojamos teritorijos viduje turi būti tikslinami/nustatomi nutiesus/pertvarkius inžinerinius tinklus, bei teisės aktų nustatyta tvarka ar kadastrinių matavimų metu;
- Inžinerinių tinklų apsaugos zonose draudžiama vykdyti statybos darbus, esant būtinumui, parengti inžinerinių tinklų perkėlimo projektą ir suderinti su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis. Techninio ar darbo projekto ruošimui gauti naujas inžinerinių tinklų prisijungimo sąlygas.
- Nutiesus inžinerinius tinklus žemės sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

PV Mindaugas Žvinys (A1583)



M. Žvinys

Lapas	Lapų
21	21