

## 2. SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

**2.1. Detaliojo plano įgyvendinamų sprendinių esmė:** Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimas žemės sklype J. Basanavičiaus g. 43, Palangoje.

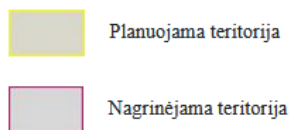
Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai - detalizuojant Palangos miesto bendrajame plane nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus, suplanuoti optimalų planuojamos teritorijos inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą, nurodyti specialiąsias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

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

**Pagrindinis šio detaliojo plano tikslas - naudojimo būdo keitimas iš rekreacinės teritorijos į komercinės paskirties objektų teritorijos.**

### 2.2. Nagrinėjama teritorija:

*Situacijos schema (Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimo žemės sklype J. Basanavičiaus g. 43, Palangoje, rengimo schema)*



Vadovaujantis Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-08-22 įsakymu Nr. A1-1158 „Dėl Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimo žemės sklype J. Basanavičiaus g. 43, Palangoje, planavimo darbų programos patvirtinimo“, nagrinėjama teritorija apima teritoriją tarp valstybinio miško, J. Basanavičiaus g., Kernagio alėjos ir Melės alėjos.

Šioje teritorijoje galioja Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613, buvęs kodas U2) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano – teritorijos ir apsaugos zonos ribų plano bei tvarkymo planas, pagal kurio sprendinius teritorija patenka į pušų masyvo teritoriją, T1 – miesto „Vilų“ teritoriją.

**2.3. Planuojamoje teritorijoje nustatomi reglamentai:** Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimo žemės sklype J. Basanavičiaus g. 43, Palangoje, sprendiniai rengiami vadovaujantis atitinkamų institucijų pateiktomis teritorijų planavimo sąlygomis, planavimo darbų programa, Palangos miesto bendruoju planu, Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613, buvęs kodas U2) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiuoju planu – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planu bei tvarkymo planu, kitais galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, nurodytais Palangos miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygose bei atsižvelgiant į planavimo iniciatoriaus pageidavimus.

**Pagrindinis šio detaliojo plano tikslas - naudojimo būdo keitimas iš rekreacinės teritorijos į komercinės paskirties objektų teritorijos.**

Šiuo detaliuoju planu žemės sklypui J. Basanavičiaus g. 43, Palangoje, nustatomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai.

**Žemės sklypui Nr. 1 taikomi reglamentai:**

Žemės sklypo Nr.	1
Žemės sklypo plotas, m <sup>2</sup>	6887 m <sup>2</sup>
Žemės naudojimo tipas	GC - Mišri centro teritorija
Žemės naudojimo paskirtis	KT - Kitos paskirties žemė
Žemės sklypo naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų, plotas teritorijos (K)
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	Pagrindinio pastato iki 9.5, antrojo pastato iki 6.0
Altitudė nuo žemės paviršiaus, m	Pagrindinio pastato 12.5, antrojo pastato iki 8.9
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, %	7%
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	0,10
Užstatymo tipas	miesto „vilos“
Galimi mažiausi žemės sklypų dydžiai, m <sup>2</sup>	6887
Galimi didžiausi žemės sklypų dydžiai, m <sup>2</sup>	6887
Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys	40%
Pastatų aukštų skaičius	pagrindinio pastato iki 2, antrojo pastato iki 1
Statinių paskirtys	<u>Statinių paskirtys (Pagal STR 1.01.03:2017), 1 priedas (Pastatų klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį):</u> Negyvenamieji pastatai: 4. Komercinių (pastatai, skirti komercinei veiklai vykdyti, išskyrus kitose paskirtyse nurodytuose pastatuose vykdomą komercinę veiklą) - 4.1. Viešbučių, 4.2. Bendro gyvenimo namų, 4.3. Prekybos, 4.4. Paslaugų, 4.5. Maitinimo. <u>Statinių paskirtys (Pagal STR 1.01.03:2017) 3 priedas. (Inžinerinių statinių klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį):</u>

	2. Inžineriniai tinklai. 4. Kiti inžineriniai statiniai - 4.5. Kitos paskirties.
Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos	-Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); -Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); -Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); -Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis); -Viešųjų 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); - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) - vietinės reikšmės IV kategorijos kelių apsaugos zona; - Potvynių grėsmės teritorijos (VI skyrius, dešimtas skirsnis).
Servitutai	Esamas: 203. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis), plotas - 0.0187 ha. Sklypo dalis S-187 kv.m. servituto teise naudojasi UAB „Šachmatinė“, J.Basanavičiaus 45, kadastro Nr. 2501/0031:59.
Papildomi reikalavimai	a, b, c

Servitutai:

Esamas servitutas - 203. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis), plotas - 0.0187 ha. Sklypo dalis S-187 kv.m. servituto teise naudojasi UAB „Šachmatinė“, J.Basanavičiaus 45, kadastro Nr. 2501/0031:59.

\*Servitutai gali būti nustatomi teisės aktų nustatyta tvarka, servitutų plotai tikslinami kadastrinių matavimų metu.

Statinių paskirtys (Pagal STR 1.01.03:2017), 1 priedas (Pastatų klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį):

Negyvenamieji pastatai: 4. Komercinių (pastatai, skirti komercinei veiklai vykdyti, išskyrus kitose paskirtyse nurodytuose pastatuose vykdomą komercinę veiklą) - 4.1. Viešbučių, 4.2. Bendro gyvenimo namų, 4.3. Prekybos, 4.4. Paslaugų, 4.5. Maitinimo.

Statinių paskirtys (Pagal STR 1.01.03:2017) 3 priedas. (Inžinerinių statinių klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį):

2. Inžineriniai tinklai.

#### 4. Kiti inžineriniai statiniai - 4.5. Kitos paskirties.

##### Specialiosios žemės naudojimo sąlygos taikomos planuojamai teritorijai:

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – po 1 metrą į abi puses nuo šių laidinių linijų;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - po 1 metrą į abi puses linijos;
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) - po 1 metrą į abi puses;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (įrengiamų iki 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2 metrus į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos; įrengiamų didesniame kaip 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 3 metrus į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos). Magistralinių vamzdynų, kurių skersmuo yra 400 milimetrų ir didesnis, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 5 metrus į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos);
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), planuojama teritorija patenka į valstybės saugomos viešam pažinimui ir naudojimui kultūros vertybės Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613) teritoriją;
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) - vietinės reikšmės IV kategorijos kelių apsaugos zona – žemės juosta po 10 metrų į abi puses nuo kelio briaunų;
- Potvynių grėsmės teritorijos (VI skyrius, dešimtas skirsnis) – planuojamos teritorijos šiaurinė dalis patenka į potvynių grėsmės teritoriją.

##### Pastabos:

- Planuojamai teritorijai taikomas Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo apribojimas - Aerodromo apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kuris nustatytas atsižvelgiant į Liepojos pl. 1 ir teritorijos prie žemės sklypo Liepojos pl. 1, Palangoje, detaliojo plano, registracijos Nr. T00088073, sprendinius. Pagal detaliojo plano sprendinius planuojama teritorija nepatenka į tarptautinio Palangos oro uosto sanitarinę apsaugos zoną. Planuojama teritorija patenka į 1.5 km aerodromo apsaugos zoną E;
- 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;
- Teritorijoje išlaikyti miesto „vilos“ užstatymo morfotipą, nepažeidžiant užstatymo ribos 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 projektus turi būti įgyvendinami konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose.

**Pastaba: Inžinerinių tinklų apsaugos zonos nurodytos visoje neužstatytoje teritorijoje (žr. Esamos būklės brėžinyje).**

**Papildomi reikalavimai:**

**a - URBANISTINIAI IR ARCHITEKTŪRINIAI REIKALAVIMAI** (Nustatomi Palangos miesto istorinės dalies nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano sprendinius):

**Pagrindinis šio detaliojo plano tikslas - naudojimo būdo keitimas iš rekreacinės teritorijos į komercinės paskirties objektų teritorijos.**

**Saugojimo režimas:** Tausojamojo naudojimo saugojimo režimas (T1).

**Užstatymo tipas:** T1 - Miesto vilų teritorijos. Esamos urbanistinės struktūros išsaugojimas.

Vilų teritorijose saugomas užstatymo morfotipas, kurį apibrėžia:

- pastatų tipai (vilų pastatai ir pagalbiniai pastatai);
- pastatų dydžio tarpusavio santykis (vilų tūriai dominuoja, pagalbiniai pastatai ženkliai mažesni) orientacinis pastatų turio santykis ~3:1;
- sklypų ribos žymimos tik gyvatvorėmis iki 150 cm aukščio, prie gatvės iki 120 cm.
- Žemės sklype Nr. 1 yra esamas pastatas-kiemo rūsys (unikalus Nr. 2593-5000-5023). Esamas antras pastatas sklype Nr. 1 neprieštaruoja specialiojo plano sprendiniams, kuriuose nurodyta, kad kai sklypo plotas daugiau kaip 50 arų, gali būti antras pastatas, nepažeidžiant vietovės vertingųjų savybių. Sklypo užstatymo tankis ir maksimalus pastatų užimamas plotas 7%, 500 m<sup>2</sup> (max vieno pastato užimamas plotas ≤ 350 m<sup>2</sup>);
- Žemės sklypų užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas.

**Leistinas statinių aukštis:** Nustatomas pagrindinių pastatų aukštis iki 9.5 m., antrojo pastato iki 6.0 m.

**Užstatymo intensyvumas:** SP nereglamentuojamas. Nustatomas 0,10.

**Reikalavimai statiniams ir pastatams:**

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

**Teritorija užstatyta, nauju statinių statyba šiuo detaliuoju planu nenumatoma.**

**Statinių statybos zona nustatoma aplink esamus pastatus, todėl medžių šalinimas nereikalingas.**

**Reikalavimai pastatų architektūrai:** siekiant kontekstualumo ir susiformavusio Palangos kurorto įvaizdžio išsaugojimo, išorės apdailai rekomenduojama naudoti tradicines statybines medžiagas (medį, keramines plytas, tinką), spalviniam sprendime - Žemaitijos regiono tradicinę spalvinę gamą. Papildant sklypo užstatymą pagalbiniais pastatais ar antra (vila), jų architektūros stilius ir apdailos medžiagos turi formuoti architektūrinį ansamblį su esamu pastatu.

**Pastaba:** planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemonės.

**b- Reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui:**

- sklypų teritorijos tvarkomos pagal projektus, suderintus su KPD. Rekomenduojama laisvas, landšaftinis teritorijos išplanavimas;
- teritorija tvarkoma nepažeidžiant reljefo;
- teritorijos (žemės sklypų) apželdinimas (sklypo ar teritorijos dalis procentais, kuri turi būti apželdinta) želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės ploto 40%;

**- Statinių statybos zona nustatoma aplink esamus pastatus, medžių šalinimas nenumatomas, planuojamoje teritorijoje išsaugomi visi medžiai;**

- sklypų teritorijose dangoms naudotinos natūralios medžiagos: žvyro, akmens, klinkerio plytų dangos, leistinos betono trinkelės;
- nuolatinis gazono šienavimas;
- leidžiama šalinti (kirsti) nevertingus medžius, krūmus, atžalas, genėti medžius;
- planuojamoje teritorijoje visi medžiai išsaugomi.

**c - GAMTOS, SAUGOMŲ TERITORIJŲ IR KULTŪROS PAVELDO APSAUGA:** 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.

Planuojamų žemės judinimo darbų vietoje reikalingi archeologiniai tyrimai pagal Paveldo tvarkybos reglamento PTR 2.13.01:2022 „Archeologinio kultūros paveldo tvarkyba“ archeologinių tyrimų privalomumo nustatytus reikalavimus.

Archeologiniai žvalgymai būtini tam tikrose sklypo dalyse (jei bus judinama žemė), atsižvelgiant į žvalgomųjų archeologinių tyrimų medžiagą 2015-09-27, nes šurfuose 1,3,4,5 buvo rasti radiniai, jų aplinkoje reikalingi archeologiniai žvalgymai.

**d - AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETOS:** automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:214 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (aktuali redakcija) XIII skyriaus (Automobilių stovėjimo reglamentavimas) 30 lentelės (Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius) (aktuali redakcija) reikalavimus bei įvertinus Palangos miesto savivaldybės tarybos 2023-03-29 sprendimu Nr. T2-86 „Dėl Palangos miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemos patvirtinimo“ nustatytus reikalavimus. Tikslus automobilių stovėjimo aikštelių poreikis bus sprendžiamas kitame etape techninio projekto rengimo metu, įvertinus pastato (-ų) poreikį (plotą) planuojamoje teritorijoje, patalpų pasiskirstymą pastate bei numatomą ūkinę veiklą.

#### **2.4. Teritorijos aplinkos tvarkymo programa:**

Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos yra išvystytos dujų, elektros, ryšių, vandentiekio tinklų, buitinių ir lietaus nuotekų tinklų linijos. Inžineriniai tinklai bus projektuojami pagal tinklus eksploatuojančių įmonių prisijungimo sąlygas. Planuojamo žemės sklypo 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 projekto rengimo metu gavus prisijungimo sąlygas, prisijungimui prie centralizuotų tinklų.

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

**Lietaus nuotekų surinkimas.** Lietaus nuotekų nuvedimas iš planuojamos teritorijos numatomas į esamus lietaus nuotekų tinklus J. Basanavičiaus gatvėje. Paviršinės lietaus nuotekos sprendžiamos techninio 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. Elektros tinklų iškėlimas ir pajungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, gavus technines sąlygas prisijungimui prie esamų skirstomųjų elektros tinklų. Elektros linijos, kurios patenka į statinių statybos zoną iškeliamos, tikslus elektros tinklų iškėlimas bus sprendžiamas techninio projekto rengimo metu. Naujai nutiestiems elektros kabeliams nustatomos specialiujų 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. Ryšių tinklų iškėlimas ir pajungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, gavus technines sąlygas prisijungimui prie esamų ryšių tinklų. Ryšių tinklams nustatomas Specialiujų žemės naudojimo sąlygų - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) -

po 1 metrą į abi puses nuo šių laidinių linijų. Ryšių tinklų pajungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, gavus technines sąlygas prisijungimui prie esamų ryšių tinklų.

**Sildymas.** Pagal Palangos miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo (patvirtinta Palangos miesto savivaldybės tarybos 2022-04-07 sprendimu Nr. T2-101) sprendinius, žemės sklypas patenka į konkurencinę šilumos tiekimo zoną. Šioje zonoje pastatų aprūpinimas šiluma, numatomas iš CŠT sistemos arba iš vietinių (individualių) katilinių, kūrenamų gamtinėmis dujomis. Šioje zonoje naujai statomų pastatų savininkai (šilumos vartotojai) turi teisę pasirinkti alternatyvių energijos rūšių šilumos tiekėjus (geoterminė energija, saulės energija, elektra ir kt.) bei įsirengti vietinę šildymo sistemą, neviršijant leidžiamo neigiamo poveikio aplinkai pagal galiojančias taršos normas prieš išduodant statybą leidžiantį dokumentą. Šildymo būdo parinkimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu vadovaujantis specialiojo plano sprendiniais.

**Dujotiekis.** Dujotiekio tinklų iškėlimas ir pajungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, gavus technines sąlygas prisijungimui prie esamų skirstomųjų elektros tinklų. Naujai nutiestiems dujotiekio tinklams nustatomos specialiujų žemės naudojimo sąlygų - Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).

**Melioracija:** žemės sklype melioracijos nėra.

**Pastaba:**

\* Inžinerinių tinklų apsaugos zonose draudžiama vykdyti statybos darbus, esant būtinumui, parengti inžinerinių tinklų perkėlimo projektą ir suderinti su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis;

\* Nutiesus inžinerinius tinklus žemės sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

**Gaisrinė sauga:** Gaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Planuojama teritorija nutolusi apie 2 km pietvakarių kryptimi nuo Klaipėdos priešgaisrinės gelbėjimo valdybos, Palangos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos. Galimų išorės gaisrų gesinimui vanduo bus imamas iš šalia planuojamos teritorijos (rytinėje dalyje) esančio priešgaisrinio hidranto J. Basanavičiaus gatvėje. 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 teknikai. Rengiant techninius projektus būtina užtikrinti priešgaisrinių ir kitų specialiujų tarnybų transporto priemonių privažiavimą pakankamo pločio (ne mažesnis kaip 3,5 m.) ir aukščio iki pastatų planuojamoje teritorijoje, 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).

Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai numato minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų, kurie pateikti lentelėje.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

**Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant techninį 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 gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-

995/1-312. Rengiant techninius 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.

Ištrauka iš gaisrinių hidrantų žemėlapiu



Atliekos: Atliekos (pagal atskiras jų rūšis) bus kaupiamos konteineriuose, talpyklose ir pagal savininkų sutartis su atliekų išvežėjais išvežamos į atliekų sąvartyną. Konteinerių ar talpyklų aikštelės turi būti padengtos vandeniui nelaidžia danga. Aikštelės paviršiaus nuolydis turi būti ne didesnis kaip 10 procentų. Atliekų tvarkymas vykdomas vadovaujantis LR Atliekų tvarkymo įstatymu Nr. VIII-787 (aktualia redakcija).

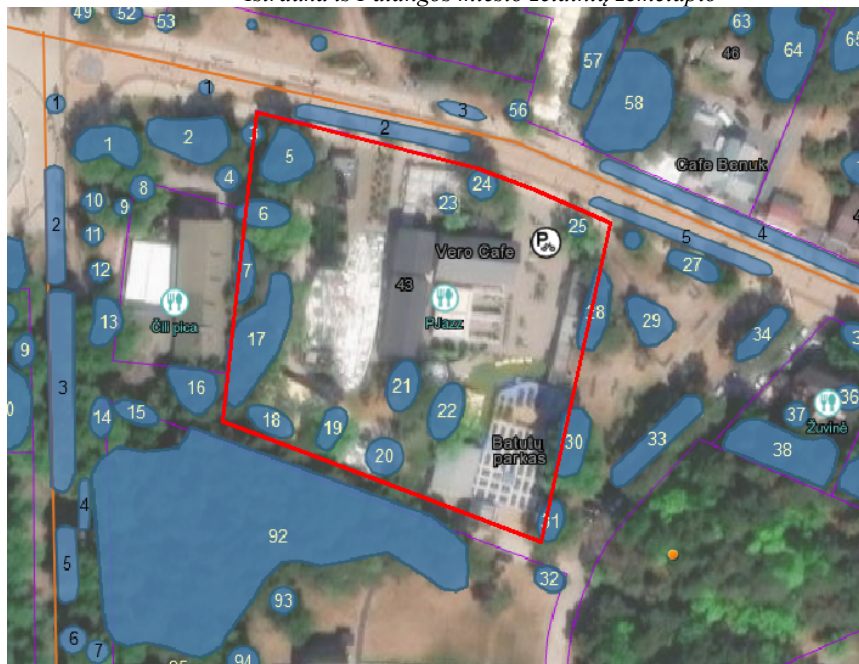
Želdiniai: teritorija užstatyta, planuojamoje teritorijoje vyrauja veja, dekoratyviniai bei pavieniai aukštaugiai medžiai (pušys ir lapuočiai). žemės sklype Nr. 1 mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto numatomas - 40% įskaitant vejas ir gėlynus.

Pagal Palangos miesto inventorizuotų želdinių žemėlapiu duomenis, planuojamoje teritorijoje išsaugomi visi medžiai. Apželdinimas atliekamas visame sklypo plote kur nėra numatyta dangų.

Numatomos želdinių apsaugos bei tvarkymo priemonės, vadovaujantis Želdinių apsaugos, vykdant statybos darbus, taisyklių, patvirtinta LR Aplinkos ministro 2010-03-15 įsakymu Nr. D1-193 „Dėl Želdinių apsaugos, vykdant statybos darbus, taisyklių patvirtinimo“, 7.9. punkto reikalavimais, vykdant statybos darbus nekasti tranšėjų (kabelio, vandentiekio ir kanalizacijos vamzdžių ir kt. įrenginių tiesimui) arčiau kaip 3 m nuo medžio kamieno, kurio diametras didesnis kaip 15 cm, arčiau kaip 2 m, kai kamieno diametras iki 15 cm ir arčiau kaip 1,5 m - nuo krūmų, skaičiuojant atstumą nuo kraštinio stiebo.

Planuojamas žemės sklypas užstatytas, nustatant statinių statybos zoną, medžių šalinimas nereikalingas. Rengiant techninį projektą suprojektuoti želdinius remiantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo nuostatomis. 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).

Ištrauka iš Palangos miesto želdinių žemėlapio



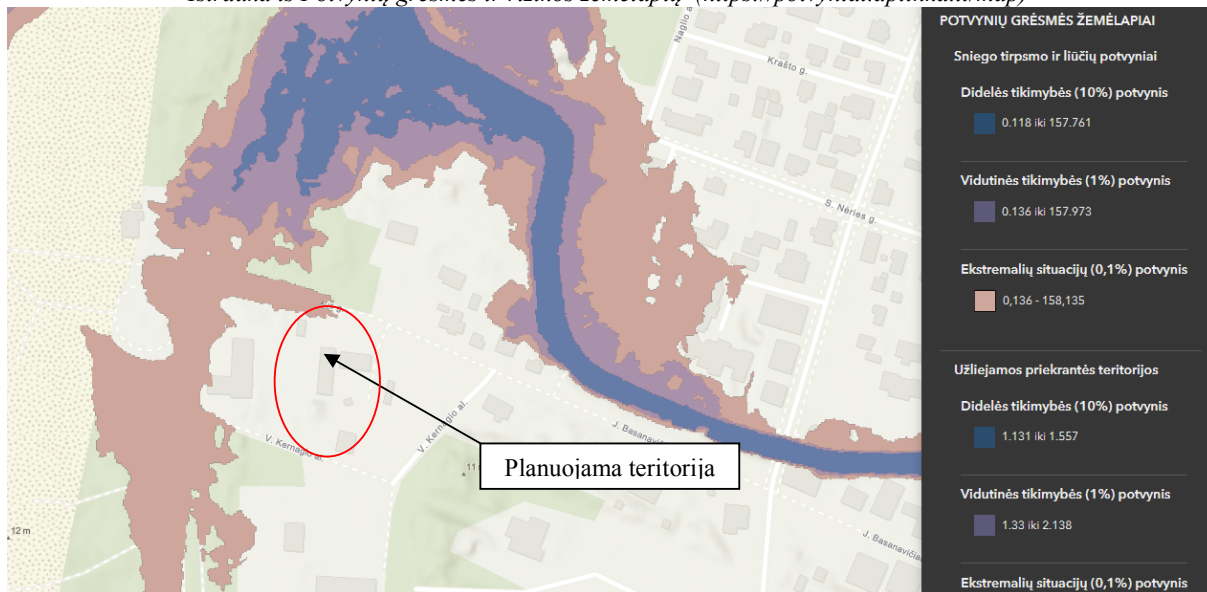
**Susisiekimas:** planuojama teritorija integruota į Palangos miesto susisiekimo tinklą. Patekimas į planuojamą teritoriją galimas iš esamos J. Basanavičiaus gatvės.

Automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:214 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (aktuali redakcija) XIII skyriaus (Automobilių stovėjimo reglamentavimas) 30 lentelės (Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius) (aktuali redakcija) reikalavimus bei įvertinus Palangos miesto savivaldybės tarybos 2023-03-29 sprendimu Nr. T2-86 „Dėl Palangos miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemas patvirtinimo“ nustatytus reikalavimus. Tikslus automobilių stovėjimo aikštelių poreikis bus sprendžiamas kitame etape techninio projekto rengimo metu, įvertinus pastato (-ų) poreikį (plotą) planuojamoje teritorijoje, patalpų pasiskirstymą pastate bei numatomą ūkinę veiklą. Įvažiavimo vieta į planuojamą teritoriją gali būti tikslinama techninio darbo projekto rengimo metu.

## **2.5. 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.

Ištrauka iš Potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapių (<https://potvyniai.aplinka.lt/map>)



Planuojamos teritorijos šiaurinė dalis, prie J. Basanavičiaus gatvės, patenka į potvynių grėsmės teritoriją (mažos tikimybės potvynių grėsmės teritoriją), atsižvelgiant į tai, žemės sklypui nustatomas LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo VI skyriaus, dešimtojo skirsnio apribojimas (Potvynių grėsmės teritorijos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos).

**2.6. Planuojamos ūkinės veiklos visuomenės sveikatai vertinimas:** Vykdoma ūkinė veikla trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygų nepablogins. Neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai ir gyventojų sveikatai, gyventojų saugai, susisiekimui, nelaimingų atsitikimų rizikai, sveikatos priežiūrai ir socialinių paslaugų prieinamumui, gyventojų ir darbuotojų elgsenos ir gyvenamosios veiksniams, vandens ir maisto kokybei neturės. Gerinama aplinka - planuojama veikla sudarys ilgalaikį teigiamą poveikį estetiniam vaizdui. Numatomas apželdinimas, kietųjų dangų ir šaligatvių įrengimas, teritorijos apšvietimas. Esami pastatai neturės neigiamos įtakos gretimuose sklypuose esančių statinių insoliacijai - detaliojame plane išlaikomi norminiai atstumai tarp statinių ir sklypo ribų.

### 2.7. Planuojamos teritorijos atitikimas bendrojo plano sprendiniams:

Pagal Palangos miesto bendrąjį planą, patvirtintą Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008-12-30 sprendimu Nr. T2-317, planuojama teritorija patenka į P10 rajoną (saugojimas) ir pagal spalvinį žymėjimą į kurorto centro, kurorto pcentrių funkcinę zoną.

Bendrojo plano sprendiniuose nurodytoms urbanizuojamoms teritorijoms numatomos struktūros optimizavimo priemonės: P9<sup>27</sup> rajone – konversija, numatyta miesto centro plėtra po 2015 m., kurioje galimas kurorto centro ir kurorto pcentrių reglamentų taikymas.

Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai (G kodas; Indeksas): Konservacinės paskirties (tik saugomų objektų teritorijose, tp3; C); Kitos paskirties: gyvenamosios teritorijos (tp6; G), visuomeninės paskirties terit. (tp7; V), komercinės paskirties objektų ter. (tp9;K), inžinerinės infrastruktūros terit. (tp10; I), rekreacinės teritorijos (tp13; R), bendro naudojimo teritorijos (tp11; B).

Rekomenduojama teritorijų struktūra: Gyvenamoji su komunikaciniais koridoriais 10-40%, Viešo naudojimo želdynai  $\geq 8\%$ , Aptarnavimo infrastruktūra (socialinė, kurorto ir kita)  $\geq 40\%$ .

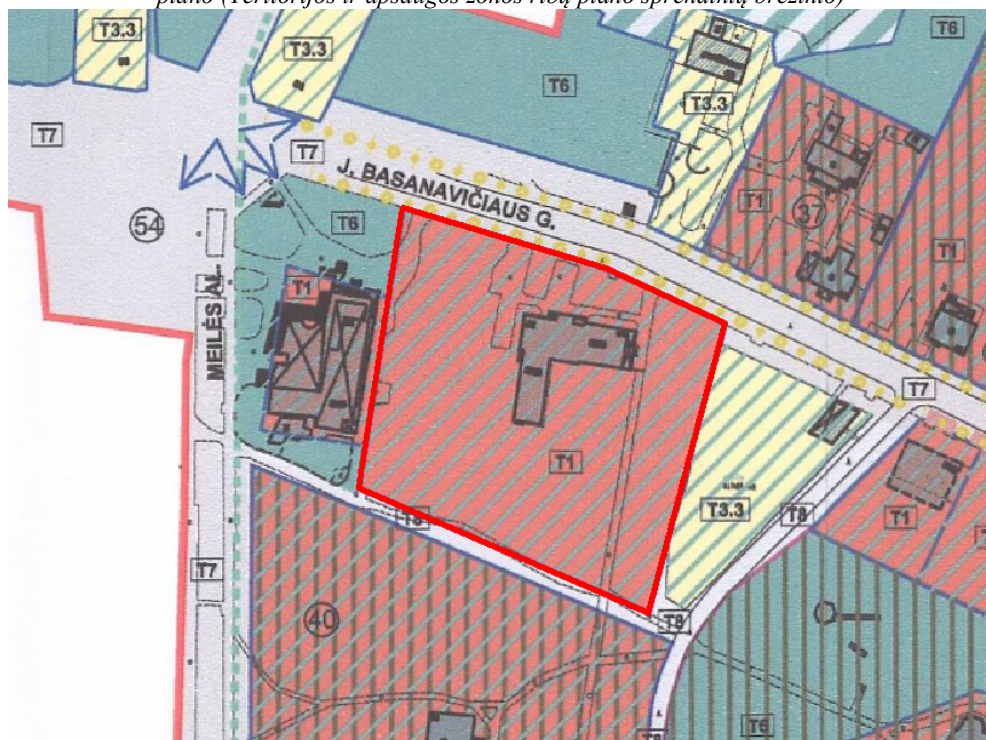
Maksimalus pastatų aukštingumas – iki 5 aukštų, maksimalus užstatymo intensyvumas (negyvenamosios paskirties) – iki 1,8.

Šio rengiamo detaliojo plano sprendiniai, kuriais nustatomi teritorijos naudojimo

reglamentai, neprieštaraus Palangos miesto bendrojo plano sprendiniams.

## 2.8. Planuojamos teritorijos atitikimas specialiojo plano sprendiniams:

*Ištrauka iš Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613, buvęs kodas U2) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planas bei tvarkymo plano (Teritorijos ir apsaugos zonos ribų plano sprendinių brėžinio)*



SAUGOJIMO REŽIMAS IR PRIORITETINĖ TVARKYBOS KRYPTIS

SAUGOJIMO REŽIMAS	TERITORIJOS ŽYMĖJIMAS	TERITORIJOS PAVADINIMAS	PRIORITETINĖ TVARKYBOS KRYPTIS
AUTENTIŠKOS PASKIRTIES A		A1	ATSKIRAI STOVINČIŲ PASTATŲ TERITORIJOS
		T1	MIESTO VILŲ TERITORIJOS



PUSŲ MASYVO TERITORIJŲ  
PUSŲ MASYVŲ/TERITORIJŲ PIETVAKARINĖJE DALYJE, VASARVIETĖS ZONOJE  
(TERITORIJŲ TARYBŲ ŽEMĖŲ PIETINIO KRANTO, S. DAUKANTO, J. ŠLIŪPO,  
S. DARIUŠO IR S. ŠIRENO GATVIŲ, MEILĖS ALĖJOS)



VERTINGOS GATVIŲ, ALĖJŲ PERSPEKTYVOS

### VILŲ TERITORIJOS – T1

#### Teritorijų apibūdinimas ir tvarkymo principai.

Vilų teritorijos kompaktiškai išsidėstę apie J. Basanavičiaus gatvę, prie kurios Ražės upelio vingyje grafas J. Tiškevičius kurdamas kurortą pastatė pirmąją vilų grupę. Dalis vilų pavieniui pasklidę visoje pietinėje Palangos istorinio centro dalyje. Vilų teritorijos atspindi būdingiausias Tiškevičių šeimos kurto Palangos kurorto bruožus: dideliuose sklypuose stovi želdinių apsuptos vilos, dauguma jų yra registruotos kultūros vertybės, todėl labai svarbu šias teritorijas išsaugoti kuo autentiškesnes, atkurti prarastus fragmentus. Prie J. Basanavičiaus g. vilos išsidėstę pagal vieną užstatymo liniją. Vilų sklypuose dominuoja vilos pastatai, kai kur stovi dar vienas pagalbinis pastatėlis. Buvusiuose dideliuose sklypuose stovėjo ir kelios vilos (*žiūr. užstatymo tipų lentelę psl. 31-32*). Prie J. Basanavičiaus g. šalia pastatų-kultūros vertybių atsiradusių ir juos užstojančių priestatus tikslinga ateityje nugriauti ir restauruoti buvusias vertingas išsklotines.

Teritorijos pavadinimas parinktas pagal dominuojančią pastatų paskirtį bei užstatymo morfotipą jose, tačiau reglamentuoja tik architektūrinį urbanistinį užstatymo pobūdį.

Prioritetinė tvarkybos kryptis – Esamos urbanistinės struktūros išsaugojimas.

## TERITORIJA T1 - VILŲ TERITORIJOS

### Paveldosaugos reikalavimai. Tvarkymo priemonės

Saugojimo režimas	T1	E/*, ≤2 a. +m/12m, ≤1a. +m/8m	Leistinas statinių aukštis
Žemės sklypo užstatymo tankis	E/*, ≤X"%	-	Žemės sklypo užstatymo intensyvumas
Reikalavimai kultūros paveldo objektams	a <sub>1</sub>	b <sub>1</sub>	Reikalavimai kitiems pastatams ir statiniams
Reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui	c <sub>1</sub>	d <sub>1</sub>	Reikalavimai žemės darbams
Kiti reikalavimai	e <sub>1</sub>		

**1 - Saugojimo režimas** - tausojamojo naudojimo saugojimo režimas (T1)

**2 - Leistinas statinių aukštis**

E/\* - esamas/ galimas tikslinimas remiantis tyrimų duomenimis (taikoma kultūros vertybėms);

≤2 a. su mansarda/≤12 m - aukštingumas/maksimalus leistinas pastatų (naujai statomų ar rekonstruojamų pastatų "vilų") aukštis;

≤1 a. su mansarda/ ≤8 m - aukštingumas/maksimalus leistinas pastatų (naujai statomų ar rekonstruojamų pagalbinių pastatų) aukštis.

Pastaba: Bokšteliai, smailės ir kiti dekoratyviniai elementai gali būti aukštesni.

**3 - Žemės sklypo užstatymo tankis**

E/\* - esamas/galimas tikslinimas remiantis tyrimų duomenimis ir bendrų reikalavimų 2 ir 3 punktu (taikoma kultūros vertybėms);

≤ "X"% - leistinas maksimalus užstatymo tankis nustatomas pagal bendrų reikalavimų 4 punktą.

**4 - Žemės sklypo užstatymo intensyvumas**

- neregamentuojamas.

**a<sub>1</sub> - Reikalavimai kultūros paveldo objektams**

Galimi tvarkybos darbai:

- taikomieji tyrimai;
- avarijos grėsmės pašalinimo darbai;
- remonto darbai;
- konservavimo darbai;
- restauravimo darbai;
- šių darbų planavimas ir projektavimas

Galima pritaikymo veikla, tvarkomieji statybos darbai.

Visi tvarkybos ir tvarkomieji darbai vykdomi nepažeidžiant vertingųjų savybių, nustatytų NKPV akte, remiantis tyrimų duomenimis. Atkūrimo darbai vykdomi LR NKVA įst. 23 str 4 p. nustatyta tvarka.

**b<sub>1</sub> - Reikalavimai kitiems pastatams ir statiniams**

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 ar antru pastatu ("vila"), jų architektūros stilius ir apdailos medžiagos turi būti formuoti architektūrinį ansamblį su esamu pastatu.

**c<sub>1</sub> - Reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui**

**c) - Reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui**

- sklypų teritorijos tvarkomos pagal projektus, suderintus su KPD. Rekomenduojamas laisvas, landšaftinis teritorijos išplanavimas;
- teritorija tvarkoma nepažeidžiant reljefo;
- būtina numatyti  $\geq 25\%$  nuo viso žemės sklypo ploto želdinams, įskaitant vejas ir gėlynus; sklypams didesniems negu 50 arų bei tiems, kurie patenka į Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos akte vertingą savybę įvardinto pušų masyvo teritoriją,  $\geq 40\%$ ;
- takų dangoms naudojamos natūralios medžiagos: žvyro, akmens, klinterio plytų dangos, leistinos betono trinkelės;
- sklypuose, kurie patenka į Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos akte vertingą savybę įvardinto 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.

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

**e) - 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, kitas pagalbinis pastatas);
- statinių išdėstymas sklype (prie J. Basanavičiaus g. vilos formuoja užstatymo liniją, kitur pastatai išdėstyti sklype laisvai);
- pastatų dydžio tarpusavio santykis (vilų tūriai dominuoja, ūkiniai pagabiniai pastatai ženkliai mažesni, orientacinis tūrių santykis ~3:1);
- sklypų ribos nužymimos želdiniais arba ažūrinėmis tvoromis. Tvorų aukštis  $\leq 1,5$  m, prie gatvės  $\leq 1,2$  m.


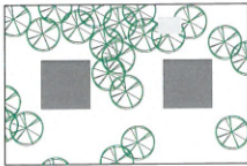
**Bendri reikalavimai**

1. Neleistina esamus vilų sklypus dalinti į kelis išskyrus atvejus, pagrįstus tyrimais (pagal situaciją iki 1940 m.);
2. Sklype galima statyti antrą pastatą ("vilą"), nepažeidžiant vietovės vertingųjų savybių, kai sklypas  $\geq 50$  arų;
3. Sklype galima statyti pagalbinį pastatą (jei jo nėra), nepažeidžiant vietovės vertingųjų savybių, kai sklypas  $\geq 20$  arų;
4. Neužstatytuose ir rekonstruojamo užstatymo sklypuose maksimalus užstatymo tankis ir maksimalus pastatų užimamas plotas nustatomi pagal lentelę:

Sklypo plotas, m <sup>2</sup>	Maksimalus sklypo užstatymo tankis, %	Maksimalus pastatų užimamas sklypo plotas, m <sup>2</sup>
900	30	270
1500	25	375 (max vieno pastato užimamas plotas $\leq 270$ m <sup>2</sup> )
2500	20	500 (max vieno pastato užimamas plotas $\leq 300$ m <sup>2</sup> )
5000	10	500 (max vieno pastato užimamas plotas $\leq 350$ m <sup>2</sup> )
10000	5	500 (max vieno pastato užimamas plotas $\leq 350$ m <sup>2</sup> )

**Pastaba.** Tarpinio dydžio sklypuose maksimalus užstatymo tankis ir maksimalus pastatų užimamas plotas nustatomi interpoliacijos keliu.

Ištrauka iš Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613, buvęs kodas U2) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planas bei tvarkymo plano, (Palangos istorinio centro užstatymo urbanistinių struktūrų tipologija – galimi valdos (sklypo) užstatymo tipai (morfologiniai tipai))

T1	Miesto „vilos“	1 - 2 a + mansarda	5 - 35%	 	Būdingi didesnio tūrio, taisyklingo stačiakampio ar kvadratinio plano pastatai, statomi erdvesniuose gausiai apželdintuose sklypuose atitrauktai nuo sklypo ribų, be didesnių ūkinių-pagalbinių pastatų. Labai dideliuose sklypuose atskirtos želdinių gali stovėti ir kelios vilos.
----	----------------	--------------------	---------	--	--

Vadovautis Kultūros vertybių registro duomenimis, viešai prieinamu adresu: <http://kvr.kpd.lt/>, planuojama teritorija patenka į valstybės saugomą viešajam pažinimui ir naudojimui vietovę Palangos miesto istorinę dalį (unikalus kodas Kultūros vertybių registre - 12613). Vertingųjų savybių pobūdis - architektūrinis, istorinis, kraštovaizdžio, urbanistinis.

Planuojamai teritorijai galioja Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613, buvęs kodas U2) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano – teritorijos ir apsaugos zonos ribų plano bei tvarkymo plano sprendiniai. Pagal specialiojo plano sprendinius žemės sklypas J. Basanavičiaus g. 43, Palanga, patenka į patenka į pušų masyvo teritoriją, T1 – miesto „Vilų“ teritoriją.

Planuojamai teritorijai urbaniztiniai ir architektūriniai reikalavimai nustatomi vadovaujantis specialiojo plano sprendiniais.





Ištrauka iš projekto, kuriam išduotas statybą leidžiantis dokumentas (2015-12-16 Nr. LNS-33-151216-00195), esamo pastato vaizdas iki 2015 m.



Ištrauka iš projekto, kuriam išduotas statybą leidžiantis dokumentas (2015-12-16 Nr. LNS-33-151216-00195), suprojektuotas esamo pastato vizualinis vaizdas.



Detaliojo plano vadovas

Stasys Juška