

Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano ir žemės sklypo S. Nėries g. 37, 37A, Palangoje, detaliojo plano keitimai teritorijoje tarp žemės sklypo S. Nėries g. 44, valstybinio miško, Naglio al. ir S. Nėries g., Palangoje (TPD Nr. K-VT-25-21-37)

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS. AIŠKINAMASIS RAŠTAS.

Planuojama teritorija – žemės sklypai kad. Nr. 2501/0027:351 ir kad. Nr. 2501/0027:370. Planuojamas plotas – apie 0,22 ha.

Planavimo organizatorius – Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Vytauto g. 112, Palanga, tel. (0 460) 48 705, el. p. administracija@palanga.lt.

Planavimo pagrindas – Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-01-20 įsakymas Nr. A1-59 „Dėl Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano ir žemės sklypo S. Nėries g. 37, 37^a, Palangoje, detaliojo plano keitimų teritorijoje tarp žemės sklypo S. Nėries g. 44, valstybinio miško, Naglio al. Ir S. Nėries g., Palangoje“, Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-01-26 įsakymas Nr. A1-83 „Dėl Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano ir žemės sklypo S. Nėries g. 37, 37^a, Palangoje, detaliojo plano keitimų teritorijoje tarp žemės sklypo S. Nėries g. 44, valstybinio miško, Naglio al. Ir S. Nėries g., Palangoje, planavimo darbų programos patvirtinimo“.

Planavimo 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 tikslas** – optimalios urbanistinės struktūros numatymas, numatant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, žemės sklypų sujungimas, suformavimas, naudojimo būdo ir naudojimo reglamentų nustatymas, Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano, patvirtinto Palangos miesto savivaldybės tarybos 2000 m. gegužės 25 d. sprendimo Nr. 32 1 punktu, ir žemės sklypo S. Nėries g. 37, 37A, Palangoje, detaliojo plano, patvirtinto Palangos miesto savivaldybės tarybos 2002 m. gegužės 16 d. sprendimo Nr. 79 1.2 punktu, keitimai planuojamoje teritorijoje.

Detaliojo plano rengėjas – UAB „Planvesta“, buveinės adresas Rimkų g. 31-2, Klaipėda, adresas korespondencijai Šilutės pl. 2-502, Klaipėda, mob. +370 615 21741, el. p. planvesta@gmail.com, TPV Vaidas Martinkus.

Planuojamai teritorijai taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

1. Bendrieji planai:

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

1.2. Palangos miesto bendrojo plano koregavimas, nustatant prioritетines savivaldybės infrastruktūros plėtros teritorijas, T00089595, 2023-07-04.

2. Specialiųjų planų:

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

2.2. Palangos miesto savivaldybės teritorijos geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros planas, T00090116, 2023-11-08;

2.3. 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 planas, T00078610, 2016-06-13;

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

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

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

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

2.8. Palangos miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimas, T00087575, 2022-04-13;

2.9. Klaipėdos apskrities miškų tvarkymo schema, T00053851, 2011-04-13;

3. Kiti teritorijų planavimo dokumentai:

3.1. Žemės sklypo Liepojos pl. 1 ir teritorijos prie žemės sklypo Liepojos pl. 1, Palangoje, detaliuoju planu (Palangos miesto savivaldybės administracijos 2022-08-10 įsakymas Nr. A1-1235), registracijos Nr. T00088073;

Išduotos teritorijų planavimo sąlygos:

1. 2025-08-07 Palangos miesto savivaldybės administracijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG39704677;
2. 2025-08-01 AB „Energijos skirstymo operatorius“ išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG39399683;
3. 2025-08-01 uždarnosios akcinės bendrovė „PALANGOS VANDENYS“ išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG39399958;
4. 2025-08-01 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG39384015.
5. 2025-08-08 Aplinkos apsaugos agentūros išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG39732756;
6. 2025-08-08 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG39804037;
7. 2025-08-07 viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūros išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG39713387;
8. 2025-08-05 uždarnosios akcinės bendrovės „Palangos šilumos tinklai“ išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG39592171;
9. 2025-08-01 Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG39383627;
10. 2025-08-12 Telia Lietuva, AB išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG39930973;
11. 2025-08-13 Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG39996051.

ESAMOS SITUACIJOS ANALIZĖ.

Planuojamos teritorijos esamos būklės analizei atlikti panaudota UAB „Kartografiniai projektai“ 2025 m. atlikta topografinė nuotrauka, žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys. Planuojama teritorija apžiūreta vietoje. Pagal topografinę medžiagą planuojamos teritorijos reljefas lygus, žemės paviršiaus altitudės svyruoja nuo 2.20 m iki 3.76 m pagal Baltijos aukščių sistemą. Planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Planuojama teritorija patenka Palangos miesto istorinės dalies (kodas 12613) vizualinės apsaugos pozonį. Teritorija neužstatyta.

Planuojamo žemės sklypo kad. Nr. 2501/0027:351 kadastriniai duomenys (žr. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą Nr. 44/749441):

- Žemės sklypo plotas – 0,1245 ha.
- Pagrindinė naudojimo paskirtis – kita;
- Žemės sklypo naudojimo būdas – Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos;

Taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).

Servitutai: nėra.

Planuojamo žemės sklypo kad. Nr. 2501/0027:370 kadastriniai duomenys (žr. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą Nr. 44/1379415):

- Žemės sklypo plotas – 0,0889 ha.
- Pagrindinė naudojimo paskirtis – kita;
- Žemės sklypo naudojimo būdas – Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos;

Taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

- šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).

Servitutai: nėra.

Esama inžinerinė infrastruktūra. Šalia planuojamos teritorijos yra esami vandentiekio, nuotekų tinklai. Planuojamoje teritorijoje yra centralizuoti šildymo tinklai. Planuojamoje teritorijoje yra esami elektros tinklai. Šalia planuojamos teritorijos yra telekomunikacijų tinklai. Šalia planuojamos teritorijos dujotiekio tinklų nėra.

Esamos susisiekimo komunikacijos. Planuojamoje teritorijoje gatvių tinklas yra suformuotas. Teritorija yra šalia S. Nėries gatvės, Naglio al. Gatvių pralaidumas pakankamas, nuolatinių automobilių spūsčių nėra. Transporto keliamo triukšmo ir oro taršos mažinimo priemonių (akustinių sienelių) įrengta nėra.

Gamtos ir kultūros paveldas. Nagrinėjama teritorija, o kartu ir planuojama, nepatenka į saugomų teritorijų ar „Natura 2000“ teritorijų ribas:



Ištrauka iš www.geoportal.lt

Vadovaujantis Nekilnojamojo kultūros vertybių registro duomenimis, planuojama teritorija patenka į Planuojama teritorija patenka Palangos miesto istorinės dalies (kodas 12613) vizualinės apsaugos pozonį.



Ištrauka iš Nekilnojamojo kultūros vertybių registro

Želdiniai. Pagal VI „Registrų centras“ duomenis, planuojamoje teritorijoje registruotų saugotinių medžių ir krūmų želdinių, augančių ne miško žemėje, nėra. Esamų želdinių būklė yra patenkinama arba gera.

Gretimybės.

1. Žemės sklypas, kad. Nr. 2501/0027:105, pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, savininkai – G.J., T.J., E.B., A.J., R.Č., R.S., I.B., D.E.B., plotas – 0.0708 ha, žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus;

2. Žemės sklypas, kad. Nr. 2501/0027:55, pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, savininkai – A.P., R.G. plotas – 0.0661 ha, žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus;
3. Žemės sklypas, kad. Nr. 2501/0027:42, pagrindinė naudojimo paskirtis – gyvenamosios teritorijos, savininkai – R.R., B.K., K.R., D.D., plotas – 0.0607 ha, žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus;
4. Žemės sklypas, kad. Nr. 2501/0027:327, pagrindinė naudojimo paskirtis – gyvenamosios teritorijos, savininkai L.Š., J.P., A.S., D.Š., Ž.Š., plotas – 0.0600 ha, žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus;
5. Žemės sklypas, kad. Nr. 2501/0027:294, pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, savininkas Lietuvos Respublika, plotas – 0.4119 ha, žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus;
6. Žemės sklypas, kad. Nr. 2501/0027:322, pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, savininkas UAB „Vestint Lithuania“, plotas – 1.1624 ha, žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.
7. Žemės sklypas, kad. Nr. 2501/0027:371, pagrindinė naudojimo paskirtis – miškų ūkio, naudojimo būdas – rekreacinių miškų sklypai, savininkas Lietuvos Respublika, plotas – 0.7427 ha, žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus;

PAGRINDINIAI SPRENDINIAI.

Pagal Palangos miesto bendrąjį planą planuojama teritorija patenka į kurorto centro, kurorto pcentrio funkcinę zoną, galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai – gyvenamosios teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos; inžinerinės infrastruktūros teritorijos, rekreacinės teritorijos, bendro naudojimo teritorijos.

Proj. žemės sklypui Nr. 1 numatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

1. žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita (KT).
2. žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
3. teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC);
4. žemės sklypo plotas – 0,2134 ha.
5. pastatų aukštų skaičius – nuo 1 iki 4;
6. leistinas pastatų aukštis (nuo žemės paviršiaus, m) – iki 15 m;
7. leistinas užstatymo tankis – 30 proc.
8. leistinas užstatymo intensyvumas – 0,8;
9. užstatymo tipas – laisvo planavimo (lp);
10. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis – 20 proc.
11. statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017 1 priedą):
 - 11.1. 4.1 viešbučių pastatų paskirtis;
 - 11.2. 4.3 prekybos pastatų paskirtis;
 - 11.3. 4.4 paslaugų pastatų paskirtis (išskyrus autoservisai, plovyklos, laidojimo namai, krematoriumai);
 - 11.4. 4.5 maitinimo pastatų paskirtis;
 - 11.5. 5.1 administracinių pastatų paskirtis;
12. servitutai:
 - 12.1. (222) Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis);
13. papildomi reglamentai – a, b, c.

Proj. žemės sklypui Nr. 2 numatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

1. žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita (KT).
2. žemės naudojimo būdas – susisiekiimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1);
3. teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros teritorija (TI);
4. žemės sklypo plotas – 0,0352 ha.
5. pastatų aukštų skaičius – nenustatomas;
6. leistinas pastatų aukštis (nuo žemės paviršiaus, m) – nenustatomas;
7. leistinas užstatymo tankis – nenustatomas;
8. leistinas užstatymo intensyvumas – nenustatomas;
9. užstatymo tipas – nenustatomas;
10. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis – 25 proc.
11. statinių paskirtys: automobilių stovėjimo aikštelė;
12. servitutai: nėra;
13. papildomi reglamentai – nenustatomi.

Papildomų reglamentu – a, b – aprašymas:

a – urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai: (tūrinis, erdvinis sprendimas, statybinės ir apdailos medžiagos): Žemės sklypo užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas. Stogai šlaitiniai, sutapdinti. Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Išorės apdailai rekomenduojama naudoti tradicinės statybinės medžiagas (medį, keramines plytas, tinką) spalviniame sprendime – Žemaitijos regiono tradicinę spalvinę gamą. Projektuojant pastatus kvartalo architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje, nepažeidžiant Palangos miesto istorinės dalies (u.k.12613) vertingųjų savybių. Sklype leistina statinių statybos rūšis - nauja statyba. Maksimalus leistinas (planuojamas) pastatų aukštis - iki 15 m (1-4 aukštai). Planuojant statybos darbus ir parenkant architektūrinius sprendimus, turi būti tinkamai įvertintas kraštovaizdžio pobūdis (esama urbanistinė ir gamtinė aplinka), nesumenkintos, neužgožtos esamos kraštovaizdžio vertybės, statiniai turi derėti prie kraštovaizdžio. Takų dangoms naudojamos natūralios medžiagos: žvyro, akmens, klinkerio plytų dangos, leistinos betono trinkelės. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai: nauji pastatai iki 8,5 m aukščio gali būti statomi ne mažesniu kaip 3,0 m. atstumu iki sklypo ribos, aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios pastato ar jo dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. Planuojant pastatų tūrius turi būti užtikrinti visi STR normomis nustatyti reikalavimai dėl automobilių parkavimo, želdynų plotų ir kt. Sklypo apželdinimo plane turi būti suplanuoti apželdinimo aukštaūgiais medžiais zonos, kurios turi sudaryti ne mažiau kaip pusę priklausomiesiems želdynams skirto ploto. Apželdinimas aukštaūgiais medžiais privalomas iki žemės sklype esančių pastatų pridavimo.

b – gamtos, saugomų teritorijų ir kultūros paveldo apsauga. Pagal Kultūros paveldo departamento kultūros vertybių registro žemėlapi planuojama teritorija patenka į Palangos miesto istorinės dalies (kodas 126130 vizualinės apsaugos pozonį. Nustatytos vertingosios savybės: architektūrinio, kraštovaizdžio, istorinio, urbanistinio pobūdžio. Planuojamoje teritorijoje leidžiama tik tokia veikla, kuri nepažeidžia ir nemenkina nustatytų vertingųjų savybių. Vadovaujantis PTR 2.12.01:2006 „Urbanistinės struktūros. Bendrieji reikalavimai“ 9 punktu, visi saugomų vietovių tvarkymo darbai atliekami tik turint išsamius tyrimus, tikslus duomenis apie saugomos vietovės elementus: žemės sklypų formavimo bei jų užstatymo principus, istoriškai susiformavusių gatvių, aikščių struktūrą, jų planinę bei erdvinę sandarą, gatvių išsklotinių kompoziciją, užstatymo tankumą, intensyvumą ir pan. Siekiant išsaugoti registruotos kultūros vertybės vertingąsias savybes, būtina vadovautis "Palangos miesto istorinės dalies nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano - teritorijos ir apsaugos zonos ribų plano bei tvarkymo plano (toliau - SP) (patvirtintas 2016-04-11 LR Kultūros ministro įsakymu Nr. ĮV-309; TAR, 2016-04-26 Nr. 10347) teritorijai V4, kurioje yra planuojama teritorija, nustatytais reikalavimais, numatančiais, kad užstatymas galimas tik pagrindus istorine ikonografinė medžiaga. Vadovaujantis aukščiau minimo specialiojo plano aiškinamojoje dalyje pateikta 1938 m. ikonografinė medžiaga, planuojamoje teritorijoje užstatymas buvo. Sklype užstatymas pagrindžiamas Janinos Valančiūtės atliktais istoriniais tyrimais, kuriais daroma išvada, kad apstatymas teritorijoje rodomas nuo XX a. 2 dešimtmečio. Jį sudarė vienas nemažas stačiakampis pastatas. Jo paskirtis, medžiagiškumas, architektūros vaizdas, trūkstant istorinės informacijos, nenustatyti. Pastatas stovėjo planuojamos teritorijos pietryčių dalyje, netoli Naglio alėjos. Pokaryje nugriautas. Vadovaujantis Vilnius Tech aplinkos inžinerijos fakulteto geodezijos ir kadastro katedros atlikta ekspertize, manoma, kad sklype buvęs pastatas buvo didelis, 30x40 m matmenų.

c – automobilių stovėjimas. Automobilių stovėjimo vietų poreikis prie numatomų statyti pastatų nustatomas pagal STR 2.06.04:2011 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Automobilių stovėjimui planuojamos vietos gali būti įrengiamos kiemo aikštelėse ir (arba) pastatų tūriuose – garažuose, ir (arba) požeminėje automobilių stovėjimo aikštelėje. Automobilių stovėjimo vietos tikslinamos techninio projekto rengimo metu.

Dėl planuojamo užstatymo. Planuojama teritorija patenka į Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613, buvęs kodas U2) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialųjį planą – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planą bei tvarkymo planą, patvirtintą Lietuvos Respublikos kultūros ministro 2016-04-11 įsakymu Nr. ĮV-309. Pagal minėto specialiojo plano dalies Tvarkymo plano sprendinius, planuojama teritorija priskiriama V4 apsaugos zonos vizualinei apsaugos pozonio daliai. Vizualinės apsaugos pozonio V4 teritorijos paveldosaugos reikalavimuose nustatyta, kad „užstatymas galimas tik pagrindus istorine ikonografinė medžiaga“. Planuojamoje teritorijoje planuojamas užstatymas pagrįstas 2025-04-25 Vilniaus miesto apylinkės teismo sprendimu civilinėje byloje Nr. e2YT-1161-989/2024 (įsiteisėjusio sprendimo kopija pateikiama projekto bylos prieduose).

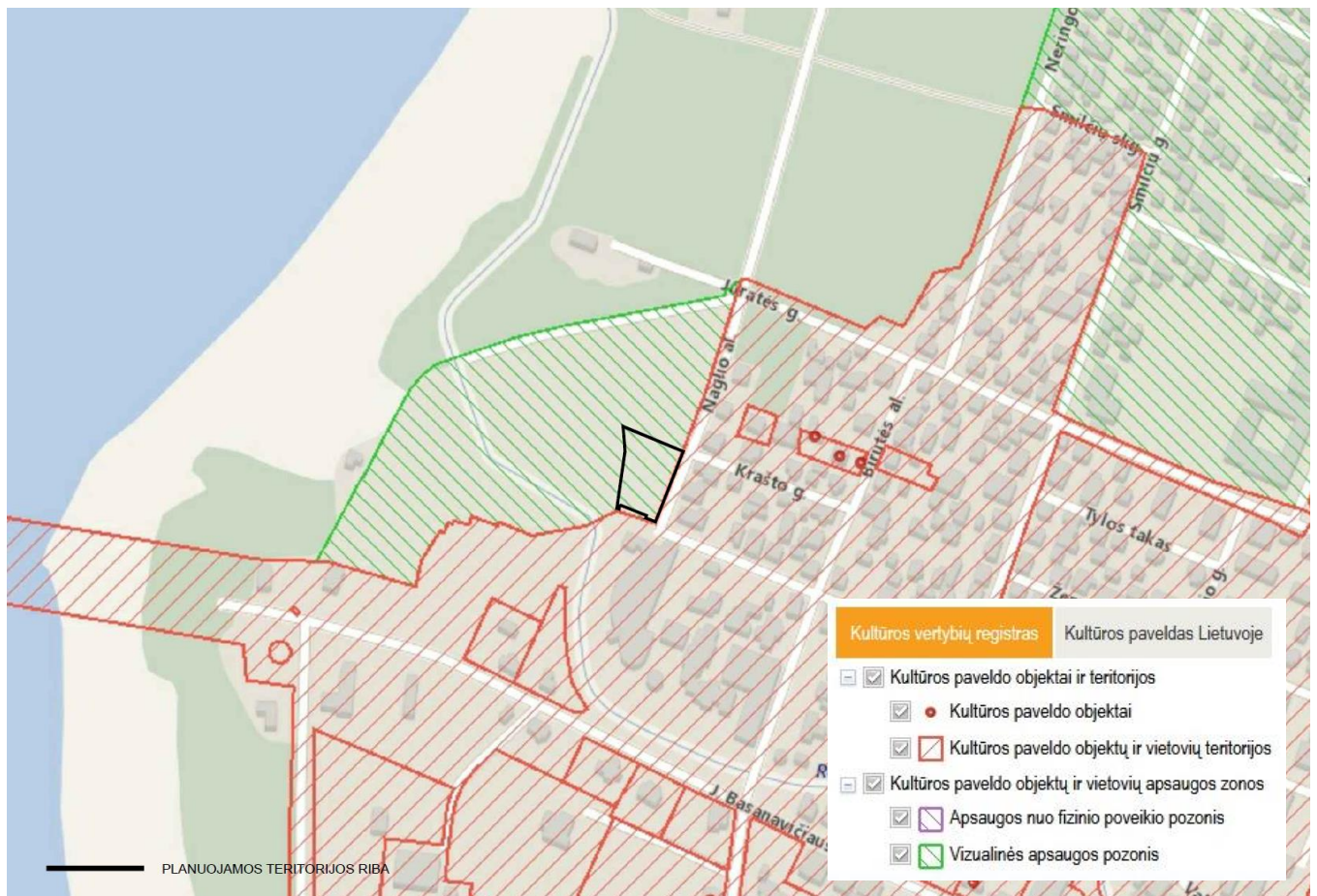
Planuojamai teritorijai nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius dvyliktasis skirsnis);
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis).

Dėl nustatomo leistino statinių aukščio. Brėžiniuose nurodyti skirtingų režimų aukščių reglamentai: 1A užstatymo dalis, kurioje nustatytas leistinas pastatų aukštis 15 m, 1B užstatymo dalis, kurioje nustatytas leistinas pastatų aukštis 11 m, 1C užstatymo dalis, kurioje nustatytas leistinas pastatų aukštis 3 m.

Paveldosauga. Planuojama teritorija patenka į valstybės saugomos viešam pažinimui ir naudojimui kultūros vertybės Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613) vizualinės apsaugos pozonį.



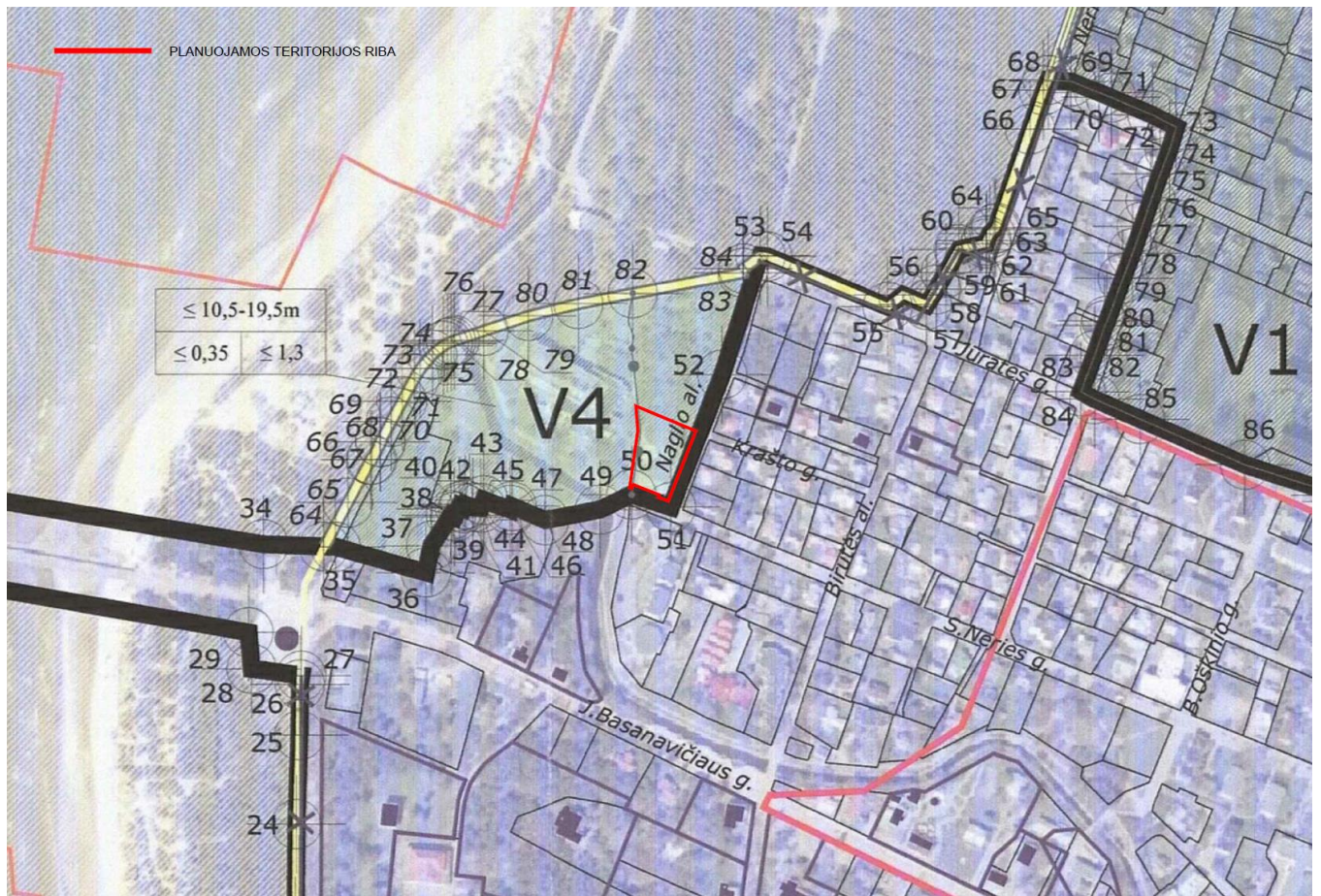
Ištrauka iš Kultūros vertybių registro

Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613) vertingųjų savybių aprašas. Ši vieta dėl vertingųjų archeologinių savybių 1993-06-04 įtraukta į Kultūros vertybių registrą. Apskaitos dokumentuose nustatytos vertingosios savybės susijusios su planuojama teritorija: **7.1.3.1. planavimo sprendinių - planinės struktūros, stačiakampių gatvių tinklo; tūrinės-erdvinės struktūros, miesto istorinės dalies siluetų iš V, nuo tilto į Baltijos jūrą, iš apžvalgos taško Nr. 1 (koordinatės X = 6202490.80, Y = 315292.25) ir iš PR, nuo Klaipėdos-Palangos kelio (koordinatės X = 6200216.46, Y = 318966.87), <...>, Naglio al. <...> perspektyvos <...>.**

Planuojama pastato konfigūracija ir mastelis priderintas prie esamų gretimų bei gamtinės aplinkos. Komplexo statiniai savo tūriu neužgoš aplinkinėse teritorijose esamų ir/ar planuojamų pastatų, pastatas formuojamas estetiškas, išlaikoma Palangos kurortui būdinga apdaila (fasadams padengti bus naudojama medžio/ medžio imitacijos lentelės (tikslinama statinio projekto rengimo metu)). Siekiant užtikrinti aplinkinių pastatų insoliacijos reikalavimus ir urbanistinį vientisumą, rytinėje sklypo dalyje arčiau gatvės numatomi komplekso statiniai yra mažesnio tūrio ir aukščio. Gatvių tinklas išlieka esamas, nauji įvažiavimai į planuojamą teritoriją neplanuojami, naudojama esama infrastruktūra. Detaliojo plano sprendiniuose planuojama nauja automobilių stovėjimo aikštelė,

kuri liks Palangos miesto savivaldybės administracijos nuosavybei ir bus skirta aplinkinėse teritorijose gyvenančių asmenų naudojimui.

Planuojamai teritorijai galioja Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registras 12613, buvęs kodas U2) nekilnojamojo paveldo apsaugos specialiojo plano - teritorijos ribų ir apsaugos zonos ribų plano bei tvarkymo plano, patvirtinto Lietuvos Respublikos kultūros ministro 2016-04-11 įsakymu Nr. IV-309 (toliau – **Specialusis planas**), reglamentai.



Ištrauka iš Specialiojo plano sprendinių brėžinio

Vadovaujantis Specialiojo plano sprendiniais, planuojama teritorija patenka į V4 apsaugos zonos vizualinės apsaugos pozonio dalį. Specialiojo plano sprendiniais nustatyto vizualinės apsaugos tikslas – darnaus Palangos istorinio centro vizualinio ryšio su gretimybėmis užtikrinimas. Vizualinės apsaugos pozonio V4 dalyje nustatyti paveldosaugos reikalavimai:

Vizualinės apsaugos pozonio teritorija **V4** tvarkoma nepažeidžiant Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos akte nustatytų Palangos miesto istorinės dalies (12613) vertingųjų savybių.

Sklypas S. Nėries g. 44 tvarkomas pagal Klaipėdos administracinio teismo 2013-05-15 įsiteisėjusią nutartį dėl sklypo S. Nėries g. 44 detaliojo plano, kurioje patvirtinama 2013 m. balandžio 4 d. sudaryta Taikos sutartis :

Leistinas statinių aukštis:

≤10,5-19,5 m - maksimalus leistinas pastatų aukštis.

Leistinas užstatymo tankis:

≤0,35 - maksimalus leistinas užstatymo tankis.

Leistinas užstatymo intensyvumas:

≤1,3 - maksimalus leistinas užstatymo intensyvumas.

Kitoje **V4** dalyje esančios miškų ūkio ir bendro naudojimo teritorijos neužstatomos saugant Pajūrio juostos želdinius prapėsiantį pušyną. Užstatymas galimas tik pagrindus istorine ikonografinė medžiaga. Išimtis gali būti inžineriniai įrenginiai kraštovaizdžio stebėjimui, jei atlikus vizualinę analizę bus užtikrinta, kad jie nepažeis vietovės vertingųjų savybių.

Vadovaujantis aukščiau minimo specialiojo plano aiškinamojoje dalyje pateikta 1938 m. ikonografinė medžiaga, planuojamoje teritorijoje užstatymas buvo. Sklype užstatymas pagrindžiamas Janinos Valančiūtės atliktais istoriniais tyrimais, kuriais daroma išvada, kad apstatymas teritorijoje rodomas nuo XX a. 2 dešimtmečio. Jį sudarė vienas nemažas stačiakampis pastatas. Jo paskirtis, medžiagiškumas, architektūros vaizdas, trūkstant istorinės informacijos, nenustatyti. Pastatas stovėjo planuojamos teritorijos pietryčių dalyje, netoli Naglio alėjos. Pokaryje nugriautas. Vadovaujantis Vilnius Tech aplinkos inžinerijos fakulteto geodezijos ir kadastro katedros atlikta ekspertize, manoma, kad sklype buvęs pastatas buvo didelis, 30x40 m matmenų. Papildomai, planuojamoje

teritorijoje planuojamas užstatymas pagrįstas 2025-04-25 Vilniaus miesto apylinkės teismo sprendimu civilinėje byloje Nr. e2YT-1161-989/2024 (įsiteisėjusio sprendimo kopija pateikiama projekto bylos prieduose).

Detaliojo plano sprendiniais nustatytas leistinas pastatų aukščio reglamentas – 1A užstatymo dalyje nustatytas leistinas pastatų aukštis 15 m, 1B užstatymo dalyje nustatytas leistinas pastatų aukštis 11 m, 1C užstatymo dalyje nustatytas leistinas pastatų aukštis 3 m – nepažeidžia Specialiajame plane nustatyto leistino pastatų aukščio reglamento (maksimalus leistinas pastatų aukštis $\leq 0,5-19,5$ m). Detaliojo plano sprendiniais nustatytas užstatymo tankio (30 proc.) ir užstatymo intensyvumo (0,8) reglamentas neviršija Specialiajame plane nustatyto leistino užstatymo tankio ($\leq 0,35$) ir leistinu užstatymo intensyvumo ($\leq 1,3$).

Planuojamoje teritorijoje planuojamas užstatymas sąveikaus su gamtine aplinka išsaugant maksimaliai įmanomą kiekį teritorijoje esamų medžių (12 vnt.), o taip pat siekiant harmoningos aplinkos ir užstatymo dermės su gamtišku kontekstu, numatyta atsodinti ir naujai pasodinti 34 vnt. vertingų ir ilgaamžių medžių – paprastąsias ir juodąsias pušis. Planuojamu užstatymu siekiama darnaus gamtos ir urbanizacijos santykio.

Apibendrinant, detaliojo plano sprendiniais bus užtikrintas darnus Palangos istorinio centro vizualinis ryšys su gretimybėmis, nebus daroma įtaka Nekilnojamojo kultūros paveldo vertybėms – planuojamos teritorijos naujai nustatomi reglamentai neprieštarauja aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir kitiems teisės aktams.

Planuojamas užstatymas Naglio al. perspektyvoje:



Krašto gatvės užstatymas, iliustruotas vietovės 12613 nuotraukoje Nr. 161 (166):



Naglio al. pietrytinis užstatymas, iliustruotas vietovės 12613 nuotraukoje Nr.162(167):

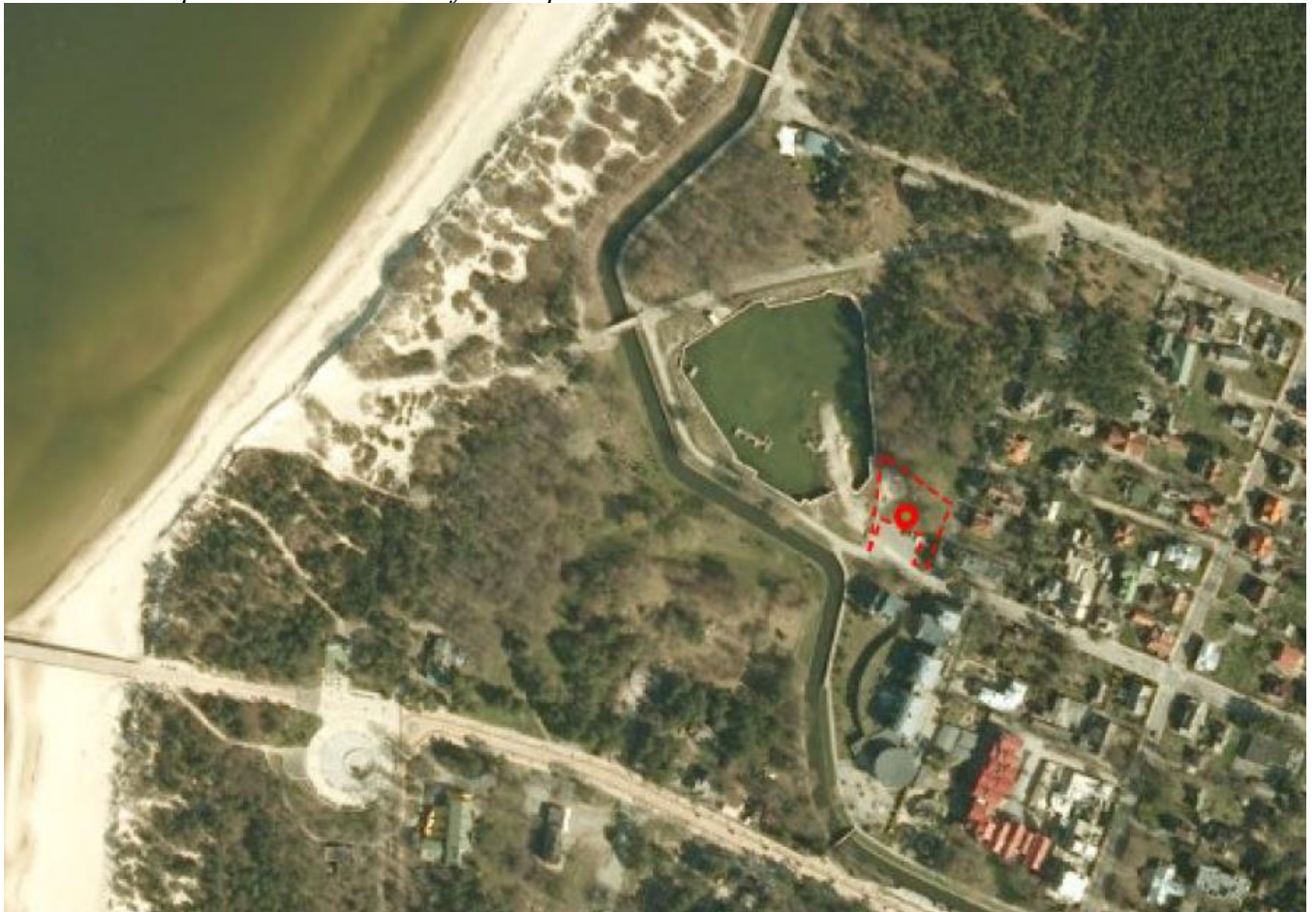


*Naglio ir S. Nėries gatvių sankryžos užstatymas
ilustruotas vietovės 12613 nuotraukoje Nr. 163 (168):*



Vadovaujantis Vilniaus Gedimino technikos universiteto matininkės/geodezininkės (kvalifikacijos pažymėjimas išduotas 09-06-22 Nr. 2M-M-1602 galiojantis neterminuotai) doc., dr. Jūratės Sužiedelytės Visockienės atlikta ekspertize, buvo nustatyta, kad planuojamame žemės sklype buvo pastatas.

Ištrauka iš ekspertizės akto su identifikuota pastato vieta:



3 pav. Žemės sklypo planas su identifikuotu pastatu:

Raudonas taškas – pastato centro vieta;

Raudonas štrichas – žemės sklypo riba.

Siekiant urbanistinio integralumo ir darnaus vystymosi, erdvinės kompozicijos kokybiško sprendimo, detaliojo plano sprendiniai buvo pristatyti visuomenei, statinio vaizdinė medžiaga buvo pateikta viešo svarstymo su visuomene procedūrų metu, detaliojo plano sprendiniai aptarti su gretimų žemės sklypų savininkais/valdytojais, aplinkiniais gyventojais, kurie neprieštaravo pateikto statinio priešprojektiniams sprendiniams. Pirminiai projektiniai sprendiniai koreguoti atsižvelgiant į išsakytas gyventojų pastabas, Palangos miesto savivaldybei pristatyti statinio projektai vizualiniu požiūriu darbuotojams buvo tinkami. Apibendrinant, detaliojo plano ir statinio projektiniai sprendiniai įvertinti daugumos šalių atžvilgiu, tad papildomas detaliojo plano sprendinių

poveikio nepriklausomas ekspertinis vertinimas neturėtų drastiškai keisti sprendinių esmės. Statinio projektiniai sprendiniai, architektūra bus derinama papildomai su Kultūros paveldo departamentu, savivaldybe, bus atliekamos papildomos viešo svarstymo su visuomene procedūros, statinio projekto rengimo metu, kuomet bus galima teikti papildomas pastabas dėl statinio architektūros, erdvinės kompozicijos ir kt. Šio detaliojo plano rengimo metu yra tik numatoma galimybė statyti statinius.

Inžinerinė infrastruktūra. Numatomas inžinerinių tinklų (vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų, ryšių, elektros, dujotiekio) prisijungimas prie centralizuotų miesto tinklų, kuris vykdomas pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas technines sąlygas.

Vandentiekio, buitinių ir paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai. Planuojamoje teritorijoje numatomas centralizuotas vandens tiekimas, buitinių ir lietaus nuotekų šalinimas. Vandens tiekimas numatomas prisijungiant prie esamų vandentiekio tinklų pravažiavimo kelyje. Buitinių ir lietaus nuotekų šalinimas numatomas prisijungiant prie esamų buitinių ir lietaus nuotekų tinklų.

Elektros tinklai. Numatomas elektros kabelių linijų tiesimas nuo esamų AB „ESO“ priklausančių 0,4 kV skirstomųjų elektros tinklų į numatomą 0,4 kV skirstomąją kabelių apskaitos spintą projektuojamame sklype.

Ryšių tinklai. Numatoma naujas telekomunikacijų tinklų trasas pratęsti nuo esamų tinklų.

Šildymas. Planuojama teritorija patenka į centralizuoto aprūpinimo šilumos zoną. Šildymas numatomas centralizuotas.

Melioracija. Vadovaujantis nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašu, planuojamoje teritorijoje melioracijos statinių bei įrenginių nėra.

Pastabos:

- Statant naujus statinius, inžineriniai tinklai, trukdantys statinių statybai, turi būti iškelti, spręsti techninio projekto rengimo metu.

Susisiekimo sistema. Pietinėje pusėje planuojama teritorija ribojasi su Naglio al. (D kategorijos, plotis tarp gatvės raudonųjų linijų – 12 metrų. Patekimas į teritoriją – iš Naglio al. pusės. Į žemės sklypą Nr. 2 patenkama iš S. Nėries gatvės tęsinio.

Įvažiavimai į sklypus numatomi vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ nuostatomis. Įvažiavimų vietos gali būti tikslinamos techninių projektų rengimo metu. Privažiavimų parametrai atitinka STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 10 lentelės reikalavimus.

Automobilių stovėjimas. Automobilių stovėjimas numatomas sklypų ribose. Automobilių stovėjimo vietų poreikis prie numatomų statyti pastatų nustatomas pagal STR 2.06.04:2011 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Automobilių stovėjimui planuojamos gali būti įrengiamos kiemo aikštelėse ir (arba) pastatų tūriuose – garažuose, ir (arba) požeminėje automobilių stovėjimo aikštelėje. Automobilių stovėjimo vietos tikslinamos techninio projekto rengimo metu.

Gaisrinė sauga. Rengiant statinių techninius projektus privaloma išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų. Statinių ugniai atsparumo laipsnis turi būti I-III (ugniai atsparumo laipsnį tikslinti techninių projektų rengimo metu, atsižvelgiant į numatomus atstumus tarp pastatų). Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų, nustatomus pagal atitinkamus galiojančius statybos dokumentus. Prie planuojamų statinių specialiųjų tarnybų transportui privažiuoti bus naudojamos esamos gatvės. Gaisrų ar kitų ekstremalių situacijų tikimybė minimali. Gaisrinė sauga bus užtikrinta vadovaujantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Galimų išorės gaisrų gesinimui numatomas vanduo galės būti imamas iš esamų ir/ar naujai įrengiamų priešgaisrinių hidrantų. Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant techninius projektus, gavus technines sąlygas. Gaisrų gesinimo įranga turi tenkinti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“, 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312 „Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo“, 2011-02-22 įsakymu Nr. 1-64 „Dėl gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklių patvirtinimo“ nustatytus reikalavimus.

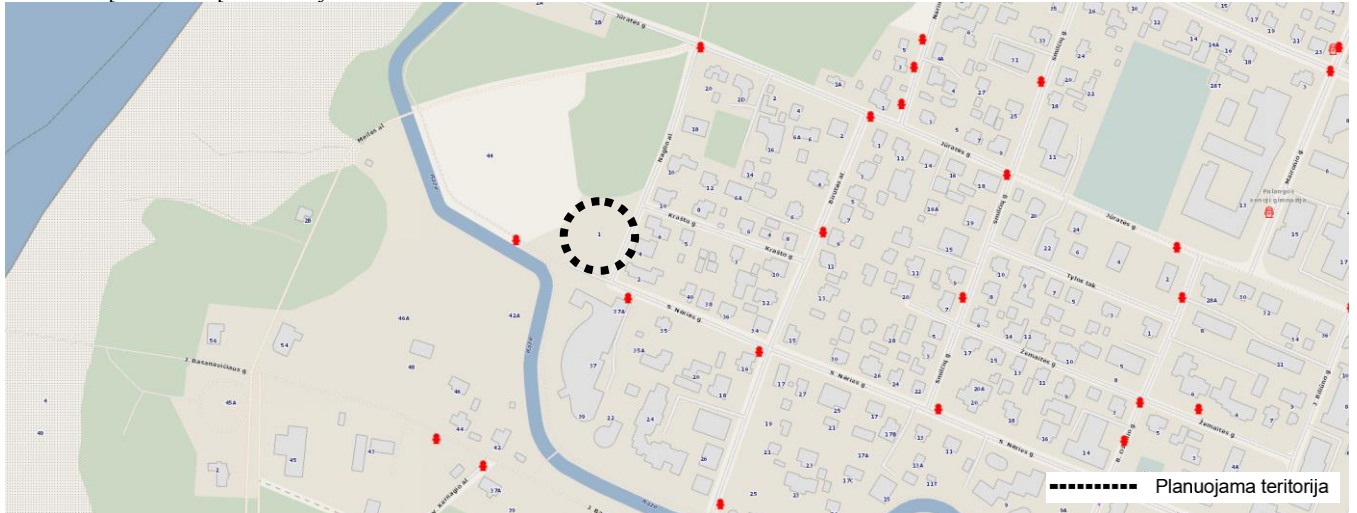
Vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312, planuojamoje teritorijoje numatoma:

Kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas. Priepianuojamoje teritorijoje numatomų statinių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti bus naudojamos esamos gatvės.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas). Statinių ugniai atsparumo laipsnis turi būti I-III (ugniai atsparumo laipsnį tikslinti techninių projektų rengimo metu, atsižvelgiant į numatomus atstumus tarp pastatų). Konkretūs priešgaisriniai atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos, išdėstytos Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose, įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas. Artimiausi centralizuoti vandentiekio tinklai yra pakloti šalia planuojamos teritorijos Naglio al.. Pastatai bus aprūpinti vandentiekio iš centralizuotų vandentiekio tinklų. Gaisro atveju vanduo gesinimui paimamas iš priešgaisrinio hidranto, esančio šalia planuojamos teritorijos.

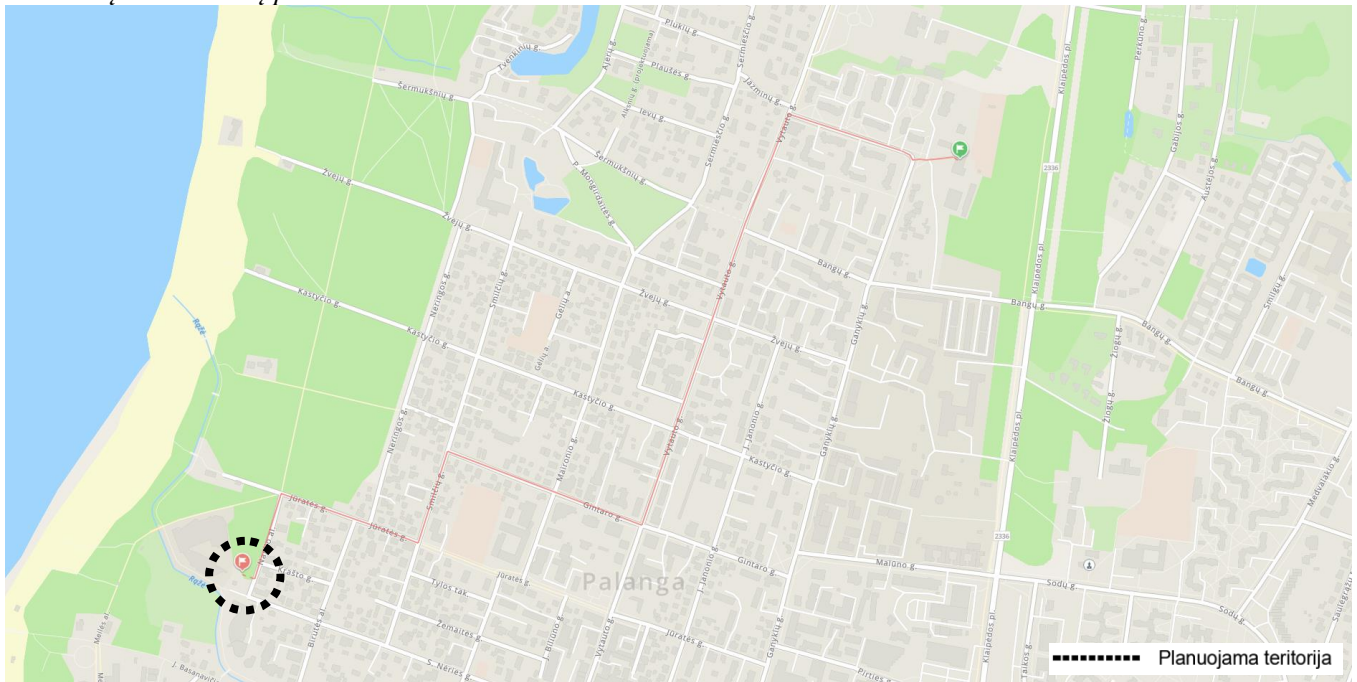
Gaisrinių hidrantų išsidėstymo schema:



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

Teritorijų, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją, išdėstymas. Atstumas nuo planuojamos teritorijos ribos iki Klaipėdos apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos Palangos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (Druskininkų g. 13) - apie 2.5 km.

Gaisrinių automobilių privažiavimo trasa:



Kiti priešgaisriniai sprendiniai bus sprendžiami techninio projekto metu.

Želdiniai. Planuojamas žemės sklypas pagal Palangos miesto bendrojo plano gamtinio karkaso brėžinio sprendinius patenka į degraduoto gamtinio karkaso teritorijas. Teritorijai taikomos Gamtinio karkaso nuostatos, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. liepos 16 d. įsakymu Nr. D1-624. Vadovaujantis

Gamtinio karkaso nuostatų 8 p. *perstatant, pertvarkant kompaktiškai užstatytas (pažeistas, stipriai pažeistas (degraduotas)) gamtinio karkaso teritorijas miestuose, miesteliuose, kitose urbanizuotose ar urbanizuojamose teritorijose, išsaugomi esami pavieniai medžiai ir (ar) jų grupės, želdiniai, kiti natūralūs paviršiai, užtikrinamas ne mažesnio už nustatytas normas atskirųjų ir priklausomųjų želdynų ploto įveisimas, vykdomi vandens telkinių atkūrimo, teritorijų ir akvatorijų išvalymo nuo užteršimo ir kiti darbai, skirti gamtinio kraštovaizdžio ir jo vertybių apsaugai užtikrinti.*

Vadovaujantis Palangos miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklėmis, patvirtintomis Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008-07-10 sprendimu Nr. T2-159 1 p. (Palangos miesto savivaldybės tarybos 2024-11-28 sprendimo Nr. T2-410 redakcija) bei įvertinus Poilsio komplekso Naglio al.1, Palangoje, priešprojektiniuose pasiūlymuose parengtą medžių taksacinę lentelę (žr. detaliojo plano dokumentų prieduose priedą Želdinių projektas), planuojamoje teritorijoje viso yra 25 vnt. medžių, iš kurių 24 vnt. saugotini želdiniai, 1 vnt. (uosialapis klevas) – nesaugotinas. Rengiamo detaliojo plano sprendiniuose numatoma maksimaliai išsaugoti 12 vnt. medžių, 13 vnt. kertami atsižvelgiant į medžių būklę bei planuojamą pastato vietą sklype, o sodinami naujai medžiai – 34 vnt., 3 vnt. medžių bus sodinama klombose. Pažymėtina, kad sodinami naujai medžiai bus estetiniu požiūriu vertingesni medžiai, nei tie, kuriuos planuojama kirsti.

Želdinių tvarkymą nustato Lietuvos Respublikos želdynų įstatymas ir kiti teisės aktai. Numatomas sklypo plano sprendiniuose medžių kirtimas, persodinimas ar kitoks pašalinimas galimas tik gavus atitinkamus leidimus, o želdinių atkuriamąją vertę atlygina statytojas (užsakovas), vadovaudamasis Palangos miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos ir priežiūros komisijos išvada. Medžių tvarkymo būdas sprendžiamas statinių projektu rengimo metu.

Vadovaujantis Želdinių apsaugos, vykdamas statybos darbus, taisyklių, patvirtintų LR Aplinkos ministro 2010-03-15 įsakymu Nr. D1-193, 7.9. punkto nuostatomis, statytojas privalo nekasti tranšėjų (kabelio, vandentiekio ir kanalizacijos vamzdžių ir kt. įrenginių tiesimui) arčiau kaip 3 m nuo medžio kamieno, kurio diametras didesnis kaip 15 cm, arčiau kaip 2 m, kai kamieno diametras iki 15 cm ir arčiau kaip 1,5 m – nuo krūmų, skaičiuojant atstumą nuo kraštinio stiebo, todėl parenkant medžių tvarkymo priemones turi būti įvertinti atstumai nuo medžio kamieno iki darbų ribos.

Priklausomųjų želdynų norma (plotas) nustatyta atsižvelgiant į Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą, patvirtintą Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694, – sklype Nr. 1 – ne mažiau 20 proc., sklype Nr. 2 – ne mažiau 25 proc.

Grunto ir žolės sutvirtinimo grotelės – žolės/vejos korys bei vertikalūs apželdinimas neįskaičiuojami į želdynų plotą.

Naujų želdinių vietos, jų išdėstymas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, atsižvelgiant į projektuojamų statinių vietas.

Atliekų tvarkymas. Susidariusios ūkio ir buitinės atliekos bus komplektuojamos į sklypuose stovinčius konteinerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal sutartį su specializuotomis įmonėmis.

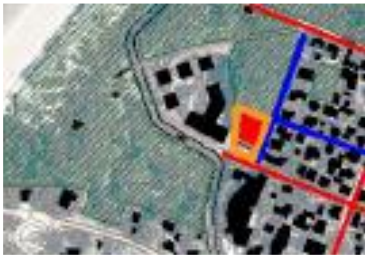
Poveikis gyventojams ir aplinkai, veiklos pasekmių įvertinimas. Planuojamoje teritorijoje veikla (komercinės paskirties pastatų statyba ir eksploatavimas) pavojaus aplinkai nekelia, kenksmingų teršalų, didelio triukšmo, dulkių tokia veikla nesukelia. Žymus oro teršimo padidėjimas nenumatomas, nes šildymas numatomas centralizuotas. Taigi, sklype numatoma veikla neturės žymaus poveikio supančiai aplinkai.

Detaliojo plano sprendinių atitikimas aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams. Pagal Palangos miesto bendrąjį planą planuojama teritorija patenka į kurorto centro, kurorto pcentrio funkcinę zoną, galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai – gyvenamosios teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos; inžinerinės infrastruktūros teritorijos, rekreacinės teritorijos, bendro naudojimo teritorijos. Maksimalus pastatų aukštingumas P10 teritorijoje – 5 a. Maksimalus užstatymo intensyvumas negyvenamosios paskirties pastatams – 1.8. **Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano ir žemės sklypo S. Nėries g. 37, 37A, Palangoje, detaliojo plano keitimo teritorijoje tarp žemės sklypo S. Nėries g. 44, valstybinio miško, Naglio al. ir S. Nėries g., Palangoje koncepcija atitinka Palangos miesto bendrojo plano sprendinius planuojamoje teritorijoje, koncepcijos sprendiniai neprieštarauja aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų, galiojančių planuojamoje teritorijoje, sprendiniams.**

Urbanistinė analizė.



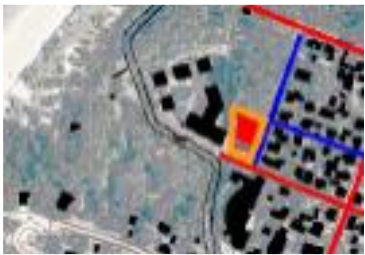
Nagrinėjamoje teritorijoje yra vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų su priklausiniais teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos. Vyrauja laisvo planavimo užstatymo, sodybinio užstatymo morfotipas. Planuojamoje teritorijoje gatvės išsklotinė suformuota - gatvės tęsinyje išsklotinė formuojama laisvo planavimo morfotipu. Planuojamos teritorijos gretimybėje dominuoja antropogeniniai kraštovaizdžio elementai - 2-3 aukštų užstatymas gyvenamosios, komercinės paskirties pastatais. Gretimybėje suplanuotas iki 6 aukštų užstatymas.



Nagrinėjamai teritorijai būdingos atviros, pusiau uždaros erdvės kartu su želdiniais. Planuojamoje teritorijoje gatvės išsklotinė suformuota.



Nagrinėjamoje teritorijoje gatvių tinklas susiformavęs.



Nagrinėjamoje teritorijoje vyraujanti statinių architektūrinė kokybė yra gera, būdinga rajono architektūrai.



Nagrinėjamoje teritorijoje esantis užstatymas formuoja aiškias kvartalų grupes.

Projekto vadovas:

V. Martinkus (atestato Nr. TPV 0056)