

3. SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

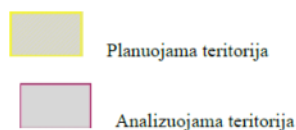
3.1. Detaliojo plano įgyvendinamų sprendinių esmė: Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimas teritorijoje tarp Kęstučio g., žemės sklypų Kęstučio g. 31A, Meilės al. 11A, valstybinio miško, Palangoje.

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 sklypų formavimas, suformuojant du žemės sklypus: sklypą, reikalingą esamo pastato eksploatacijai, o likusioje teritorijoje bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) arba atskirųjų želdynų teritorijos žemės sklypą, pagrindinės žemės naudojimo paskirties, naudojimo būdo ir teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas, Palangos miesto savivaldybės tarybos 2000 m. gegužės 25 d. sprendimo Nr. 32 1 punktu patvirtinto Palangos miesto centrinės dalies koregavimas planuojamoje teritorijoje.

3.2. Nagrinėjama teritorija:

Situacijos schema



Vadovaujantis Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-11-17 įsakymu Nr. A1-1410 „Dėl Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimo teritorijoje tarp Kęstučio g., žemės sklypų Kęstučio g. 31A, Meilės al. 11A, valstybinio miško, Palangoje“, nagrinėjama teritorija apima teritoriją tarp valstybinio miško, Kęstučio gatvės ir Birutės alėjos. Nagrinėjamoje teritorijoje parengti detalieji planai, reg. Nr. T00048066, T00041182, T00049086, T00039686, pagal kuriuos nustatyti užstatymo reglamentai. Šioje teritorijoje vyrauja laisvo planavimo užstatymo tipas, mediniai bei mūriniai 1 ir 2 aukštų su mansarda pastatai.

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 T3-9 - laisvo planavimo užstatymo teritoriją.

3.3. Planuojamoje teritorijoje nustatomi reglamentai: Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimas teritorijoje tarp Kęstučio g., žemės sklypų Kęstučio g. 31A, Meilės al. 11A, valstybinio miško, Palangoje, rengiamas 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.

DETALUSIS PLANAS RENGIAMAS II ETAPAIŠ.

I-OJO ETAPO SPRENDINIAI:

Vienas iš šio detaliojo plano tikslų - suformuoti du žemės sklypus: žemės sklypą reikalingą esamo pastato, kurio unikalus Nr. 2595-5000-3014, adresu Kęstučio g. 33, Palangoje, eksploatacijai, o likusioje teritorijoje suformuoti žemės sklypą bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo).

Žemės sklypai formuojami nekilnojamojo daikto kadastrinių matavimų bylos, inžinerinio statinio Kęstučio gatvės ribų, visuomeninio pastato techninių ir ekonominių rodiklių bei Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašos pagrindu (Valstybinės žemės sklypo dydžio, reikalingo statiniui eksploatuoti, skaičiavimai, teritorijoje prie pastato Kęstučio g. 33, Palangoje, pridedami).

Pagal Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą reg. Nr. 50/123752, teritorijoje adresu Kęstučio g. 33, Palanga, įregistruotas pastatas: Pastatas - Prekybos patalpos, unikalus Nr. 2598-5000-3014, pažymėjimas plane 1E1p, užstatytas plotas - 111 m².

Žemės įstatymo 40 straipsnio 8 dalies 1 punkte įtvirtinta nuostata, kad prie statinio ar įrenginio gali būti formuojamas tik vienas žemės sklypas, reikalingas statiniui ar įrenginiui eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto registre įrašytą jo tiesioginę paskirtį. Vadovaujantis žemės naudojimo būdų turinio aprašu, patvirtintu LR Aplinkos ministro 2024 m. birželio 17 d. 5sakymu Nr. D1-199 „Dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“ nauja redakcija, prie prekybos patalpų pastato formuojamas kitos paskirties žemės sklypas, nustatant komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdą, o likusioje dalyje suformuojamas žemės sklypas kitos paskirties, nustatant naudojimo būdą - bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos.

Detaliojo planu suformuojami:

- žemės sklypas Nr. 1, kitos paskirties, naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos. Žemės sklypas formuojamas atsižvelgiant į suformuoto statinio Kęstučio gatvės ribas, vadovaujantis Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu, nekilnojamojo daikto kadastrinių matavimų byla ir visuomeninio pastato techniniais ir ekonominiais rodikliais (žr. Valstybinės žemės sklypo dydžio, reikalingo statiniui eksploatuoti, skaičiavimai, teritorijoje prie pastato Kęstučio g. 33, Palangoje);

- žemės sklypas Nr. 2, kitos paskirties, bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos.

Koncepcijos sprendiniai I etapas:

Žemės sklypui Nr. 1 nustatomi reglamentai ir apribojimai:

Žemės sklypo Nr.	1
Žemės sklypo plotas, m ²	554
Žemės naudojimo tipas	GC - Mišri centro teritorija
Žemės naudojimo paskirtis	KT - Kitos paskirties žemė

Žemės sklypo naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	esamas
Altitudė nuo žemės paviršiaus, m	esama
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas	esamas
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	esamas
Užstatymo tipas	lp (laisvo planavimo)
Galimi mažiausi žemės sklypų dydžiai, m ²	554
Galimi didžiausi žemės sklypų dydžiai, m ²	554
Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys	40%
Pastatų aukštų skaičius	1
Statinių paskirtys	7.3. prekybos paskirties pastatai
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); -Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis); -Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); -Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).
Servitutai	-
Papildomi reikalavimai	-

Koncepcijos sprendiniai I etapas:

Žemės sklypui Nr. 2 nustatomi reglamentai ir apribojimai:

Žemės sklypo Nr.	2
Žemės sklypo plotas, m ²	717
Žemės naudojimo tipas	GC - Mišri centro teritorija
Žemės naudojimo paskirtis	KT - Kitos paskirties žemė
Žemės sklypo naudojimo būdas	Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B)
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	-
Altitudė nuo žemės paviršiaus, m	-

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas	-
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	-
Užstatymo tipas	-
Galimi mažiausi žemės sklypų dydžiai, m ²	717
Galimi didžiausi žemės sklypų dydžiai, m ²	717
Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys	40%
Pastatų aukštų skaičius	-
Statinių paskirtys	-
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); -Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis); -Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); -Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).
Servitutai	-
Papildomi reikalavimai	b, c

II-OJO ETAPO SPRENDINIAI:

Pirmuoju etapu suformuotiems žemės sklypams Nr. 1 ir Nr. 2 nustatomi teritorijos užstatymo ir tvarkymo reglamentai, keičiamas žemės sklypo Nr. 1 naudojimo būdas iš komercinės paskirties objektų teritorijos į rekreacinės teritorijos (rekreacija bus skirta asmeniniams tikslams) bei nustatomas antras galimas naudojimo būdas komercinės paskirties objektų teritorijos.

Atsižvelgiant į Teritorijų planavimo įstatymo 17 straipsnio 2 punkto nuostatas, kad detalieji planai, galioja neterminuotai arba tol, kol parengiami ir patvirtinami juos keičiantys to paties lygmens teritorijų planavimo dokumentai, šiuo detaliuoju planu numatomi maksimalūs ir pagal Palangos miesto bendrojo plano bei 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, sprendinius galimi teritorijos užstatymo reglamentai.

Koncepcijos sprendiniai II etapas:
Žemės sklypui Nr. 1 nustatomi reglamentai ir apribojimai:

Žemės sklypo Nr.	1
Žemės sklypo plotas, m ²	554
Žemės naudojimo tipas	GC - Mišri centro teritorija
Žemės naudojimo paskirtis	KT - Kitos paskirties žemė
Žemės sklypo naudojimo būdas	Rekreacinės teritorijos (R)/ Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	9.5
Altitudė nuo žemės paviršiaus, m	13.50
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas	30%
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	0.70
Užstatymo tipas	lp
Galimi mažiausi žemės sklypų dydžiai, m ²	554
Galimi didžiausi žemės sklypų dydžiai, m ²	554
Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys	40%
Pastatų aukštų skaičius	iki 2+M
Statinių paskirtys	Statinių paskirtys (Pagal STR 1.01.03:2017), 1 priedas (Pastatų klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį): R - 12.1., 9.1, Statinių paskirtys (Pagal STR 1.01.03:2017) 3 priedas. (Inžinerinių statinių klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį): 2, 4.5, / Statinių paskirtys (Pagal STR 1.01.03:2017), 1 priedas (Pastatų klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį): K- 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 9.1, Statinių paskirtys (Pagal STR 1.01.03:2017) 3 priedas. (Inžinerinių statinių klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį): 2, 4.5
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); -Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis); -Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); -Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III

	skyrius, vienuoliktasis skirsnis); - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).
Servitutai	-
Papildomi reikalavimai	a, b, c, d

Koncepcijos sprendiniai II etapas:

Žemės sklypui Nr. 2 nustatomi reglamentai ir apribojimai:

Žemės sklypo Nr.	2
Žemės sklypo plotas, m ²	717
Žemės naudojimo tipas	GC - Mišri centro teritorija
Žemės naudojimo paskirtis	KT - Kitos paskirties žemė
Žemės sklypo naudojimo būdas	Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B)
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	-
Altitudė nuo žemės paviršiaus, m	-
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas	-
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	-
Užstatymo tipas	-
Galimi mažiausi žemės sklypų dydžiai, m ²	717
Galimi didžiausi žemės sklypų dydžiai, m ²	717
Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys	40%
Pastatų aukštų skaičius	-
Statinių paskirtys	-
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); -Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis); -Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); -Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).
Servitutai	-
Papildomi reikalavimai	b, c

Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai: KT - Kitos paskirties žemė, R - Rekreatinės teritorijos / K - Komercinės paskirties objektų teritorijos. Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, kai detaliojame plane nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi keli galimi žemės sklypo naudojimo būdai, pirmuoju įrašytas žemės naudojimo būdas yra prioritetas, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo naudojimo būdas tvirtinant detalųjį planą, o kitas detaliojame plane pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytas žemės naudojimo būdas keičiamas savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.

Statinių paskirtys (Pagal STR 1.01.03:2017).

Negyvenamieji pastatai:

- 4.1. Viešbučių,
- 4.2. Bendro gyvenimo namų,
- 4.3. Prekybos,
- 4.4. Paslaugų,
- 4.5. Maitinimo,
- 12. Asmeninės rekreacijos, 12.1. Asmeninio poilsio
- 9.1. Pagalbinio ūkio;
- 2. Inžineriniai tinklai.
- 4. Kiti inžineriniai statiniai, 4.5. Kitos paskirties.

Servitutai: nenustatomi.

Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys: mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto numatomas - 40%, įskaitant vejas ir gėlynus.

Servitutai: nenustatomi.

*Servitutai gali būti nustatomi teisės aktų nustatyta tvarka.

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;
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) - po 1 metrą į abi puses;
- Aerodromo apsaugos zonos (III 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) (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; įrengiamų didesniame kaip 2,5 metro gylyje, 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) – po 10 m. nuo kelio briaunos;

Pastabos:

- Planuojamai teritorijai galioja žemės sklypo Liepojos pl.1 ir teritorijos prie žemės sklypo Liepojos pl. 1, Palangoje, detalusis planas, registracijos Nr. T00088073. Pagal detaliojo plano sprendinius planuojama teritorija nepatenka į tarptautinio Palangos oro uosto sanitarinę apsaugos zoną. Planuojama teritorija patenka į 15 km aerodromo apsaugos zoną E. Atsisžvelgiant į tai, planuojamai

teritorijai taikomas Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo apribojimas - Aerodromo apsaugos zonos ir jose taikomos 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, apsaugos zonose statinių statybą galima pritarus inžinerinių tinklų savininkui arba parengti inžinerinių tinklų perkėlimo projektą ir suderinti su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis. Techninio ar darbo projekto ruošimui gauti naujas inžinerinių tinklų prisijungimo sąlygas;

- Užstatymo ribose galimas statinių išdėstymas, vietos, jų užimamas plotas sprendžiamas pagal poreikius techninių 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. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimų sklypo ribos bei kiti reikalavimai: visuomeninės paskirties statinių iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems visuomeninės paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimų sklypo savininko sutikimas raštu;

- Statinių projektavimo metu privaloma užtikrinti minimalius priešgaisrinius atstumus iki gretimų pastatų, o jeigu normatyviniai atstumai nebūtų išlaikomi, privaloma gauti teisės aktų nustatytus sutikimus ir / arba taikyti teisės aktuose leidžiamus priešgaisrinės saugos kompensacinius sprendinius;

- Rengiant statinių techninius projektus turi būti įgyvendinami konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose.

Papildomi reikalavimai:

a - URBANISTINIAI IR ARCHITEKTŪRINIAI REIKALAVIMAI: planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemonės. Laikinių statinių statyba galima tik privačiuose žemės sklypuose, jei neviršijama leistina žemės sklypo užstatymo tankio rodiklio reikšmė. Laikino statinio užstatymo plotas prilyginamas pastatais užstatytam plotui.

Žemės sklypo užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas.

Projektuojant pastatą, turi būti gauta RAT rekomendacija pritarianči sprendiniams.

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

Saugojimo režimas: nustatomas saugojimo režimas - tausojamojo naudojimo saugojimo režimas (T3-9).

Užstatymo tipas: T3-9 - laisvo planavimo užstatymo teritorijos.

Leistinas statinių aukštis: Nustatomas pagrindinio pastato aukštis iki 9.5 m.

Užstatymo tankis: 30%.

Užstatymo intensyvumas: SP nereglamentuojamas. Nustatomas 0,70.

Reikalavimai statiniams ir pastatams (ne KPD objektams):

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

Reikalavimai pastatų architektūrai: išorės apdailai rekomenduojama naudoti natūralias statybines medžiagas (medį, keramines plytas, tinką, stiklą), spalviniam sprendime - Žemaitijos regiono tradicinę spalvinę gamą.

Projektuojant pastatus įvertinti specialiojo plano laisvo planavimo teritorijos T3-9 tvarkymo principus - prie Kęstučio g. svarbu, kad užstatymas likų smulkesnis, nekontrastuotų su valstybės saugomu Šiltųjų maudyklų pastatu (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 28576). PV dalyje - vasarvietės zonos XIX a. - XX a. I p. užstatymo vilomis, daugiausia 2 aukštų medinėmis, laisvai išsidėsčiusiomis didelio ploto sklypuose, želdynai ir želdiniai - pušų masyvo teritorijos PV dalyje, vasarvietės zonoje ir autentiškumo.

b- REIKALAVIMAI TERITORIJOS IR ŽELDINIŲ TVARKYMOUI:

- 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%;
- sklypų teritorijose dangoms naudotinos natūralios medžiagos: žvyro, akmenų, klinkerio plytų dangos, leistinos betono trinkelės;
- nuolatinis gazono šienavimas;
- leidžiama šalinti (kirsti) nevertingus medžius, krūmus, atžalas, genėti medžius;
- planuojamoje teritorijoje atliktą medžių taksacija ir vertinimas. Inventurizuota 15 medžių, iš kurių du medžiai (kriaušė ir paprastoji pušis) nėra priskiriami saugotiniams medžiams. Teritorijoje gausu želdinių, planuojamo žemės sklypo Nr. 1 plotas tik 554 m², todėl numatant statinių statybos zoną reikalingas 1 medžio, medžių būklės vertinimo lentelėje pažymėtas Nr. 7, kuris yra planuojamos statinių statybos zonos viduryje, šalinimas. Suformuojant racionalių ribų statinių statybos zoną, bus užtikrinta galimybė pastatyti aiškios konfigūracijos, gražios architektūros pastatą, kurį bus ir patogų eksploatuoti (žr. Aiškinamasis raštas. Želdiniai). Medžio Nr. 7 šalinimas galimas tik teisės aktų nustatyta tvarka.

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 PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ nustatytus reikalavimus.

d - AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETOS: Automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:214 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (aktuali redakcija). Tikslus automobilių stovėjimo aikštelių poreikis bus sprendžiamas kitame etape techninio projekto rengimo metu, įvertinus pastato(-ų) poreikį (plotą) planuojamoje teritorijoje bei patalpų pasiskirstymą pastate. Automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:214 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus (Automobilių stovėjimo reglamentavimas) 30 lentelės (Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius) (aktuali redakcija) reikalavimus. Automobilių stovėjimo vietos įrengiamos sklypo ribose ant kietųjų dangų ir/arba pastatų tūryje įrengtuose garažuose, požeminiuose garažuose (žr. Aiškinamasis raštas "Susisiekimas"). Įvažiavimai į planuojamą teritoriją tikslinami techninio projekto rengimo metu ir įrengiami žemės sklypo (-ų) savininkų lėšomis.

3.4. 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. 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. Vandentiekio tinklai projektuojami techninio projekto rengimo metu gavus prisijungimo sąlygas, prisijungimui prie centralizuotų tinklų.

Nuotekų tinklai. Planuojamoje teritorijoje yra esami buitinių nuotekų tinklai. Nauji 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 Kęstučio gatvėje. Paviršinės lietaus nuotekos sprendžiamos techninio projekto rengimo metu projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas, apskaičiuojant paviršinių nuotekų projektinį 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 projekto rengimo metu, gavus technines sąlygas prisijungimui prie esamų skirstomųjų elektros tinklų. Naujai nutiestiems elektros kabeliams nustatomos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - požeminių kabelių linijos po 1 metru į abi puses linijos.

Ryšiai. Planuojamoje teritorijoje yra esami ryšių tinklai, kurie bus iškeliami. Ryšių tinklams nustatomas Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - po 1 metru į abi puses nuo šių laidinių linijų. Ryšių tinklų pajungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, gavus technines sąlygas prisijungimui prie esamų ryšių tinklų.

Šildymas. 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 projekto rengimo metu, gavus technines sąlygas prisijungimui prie esamų skirstomųjų elektros tinklų. Naujai nutiestiems dujotiekio tinklams nustatomos specialiųjų 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 numatomas vanduo bus imamas iš priešgaisrinio hidranto, esančio Kęstučio gatvėje, šalia planuojamos teritorijos.

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 specialiųjų 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).

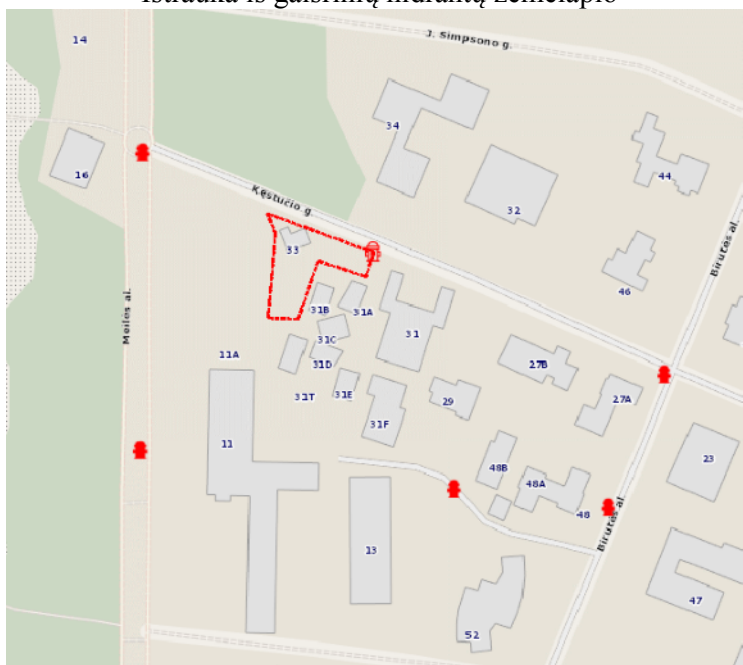
Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant techninį projektą, gavus technines sąlygas. Sklype statomų pastatų gaisrinė sauga, pagal pastatų paskirtis, turi atitikti STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“ bei Gaisrinės saugos normas teritorijų planavimo dokumentams rengti, 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.

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 priēšgaisriniai 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

Ištrauka iš gaisrinių hidrantų žemėlapių



Atliekos: Atliekos (pagal atskiras jų rūšis) bus kaupiamos konteineriuose, talpyklose ir pagal gyventojų sutartis su atliekų išvežėjais išvežamos į atliekų savartyną. 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: žemės sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto numatomas - 40% įskaitant vejas ir gėlynus. Vertinant topografinę nuotrauką bei atliktus medžių taksacijos duomenis, planuojamoje teritorijoje yra želdinių, vyrauja paprastosios pušys (žr. Esamos būklės brėžinys (Medžių taksacinė lentelė)).

Planuojama teritorija prie pastato, kurio unikalus Nr. 2595-5000-3014, adresu Kęstučio g. 33, Palangoje, patenka į kultūros paveldo objekto - Palangos miesto istorinės dalies (kodas 12613) teritoriją. 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, kuriuose planuojamai teritorijai nustatyta vertingoji savybė - pušų masyvas. Specialiojo plano sprendiniuose nurodyta, kad „būtina atlikti medžių taksaciją ir vertinimą, saugoti ir atsodinti pušis visoje teritorijoje“.

Planuojamoje teritorijoje miškininkas Valdas Pakusas 2024-04-08 atliko medžių būklės įvertinimą ir pateikė išvadą „Dėl medžių, augančių žemės sklype adresu Kęstučio g. 33 Palanga, būklės įvertinimo“ (Išvada pridedama).

Medžių būklės vertinimo lentelė

Eil. Nr. (pažymėjimas plane)	Medžio rūšis	Medžio skersmuo/apimtis, cm	Genėjimo intensyvumo laipsnis	Defoliacijos laipsnis	Ligų intensyvumas, kenkėjų gausumas, pažeidimo laipsnis	Kamieno (žievės) mechaninio pažeidimo intensyvumas	Medžio būklė	Statusas, S-saugomas, N-nesaugomas	Pastabos
1	Pušis paprastoji	48/152	1	2	1	1	2	S	
2	Pušis paprastoji	43/136	1	1	1	1	1	S	
3	Kriaušė	23/71	1	2	1	1	2	N	
4	Ieva paprastoji	20/64	1	2	1	1	2	S	
5	Ieva paprastoji	19/61	1	2	1	1	2	S	
6	Ieva paprastoji	24/75	1	2	1	1	2	S	
16	Nerastas	-	-	-	-	-	-	-	
7	Pušis paprastoji	36/114	1	2	1	3	3	S	Kamienas sena žaizda, kurios viduje puvinio pažeista mediena
8	Pušis paprastoji	53/166	1	1	1	1	1	S	Auga 3 m atstumu nuo pastato, pasvirusi virš pastato
9	Pušis paprastoji	32/100	1	3	1	1	3	S	Auga 2 m atstumu nuo pastato, pasvirusi virš pastato
10	Pušis paprastoji	17/52	1	2	1	1	2	S	
11	Pušis paprastoji	60/187	1	2	1	1	2	S	
14	Pušis paprastoji	14/44	1	2	1	1	2	N	Auga vandeninio vamzdžio apsaugos zonoje
13	Pušis paprastoji	39/122	1	1	3	1	3	S	
15	Klevas paprastasis	20/63	1	3	2	1	3	S	

Planuojamoje teritorijoje įvertinta 15 medžių, iš kurių Nr. 3 ir Nr. 14 nėra priskiriami saugotiniams medžiams. Saugotiniams medžiams ir krūmams nėra priskiriami ir kiti smulkūs sklype esantys medžiai ir krūmai.

Be medžių būklės vertinimo lentelėje nurodytų medžių, sklype auga kalninės pušys – 41 vnt., kurių kamienų skersmuo iki 8 cm, kalninio serbento krūmai – 2 vnt., gudobelės – 5 vnt, kurių kamienų skersmuo nuo 5 iki 9 cm.

Planuojamoje teritorijoje visi įvertinti želdiniai (išskyrus Nr. 3 ir Nr. 14) priskiriami saugotiniams, atsižvelgiant į tai, statinių statybos zona formuojama siekiant maksimaliai išsaugoti esamą pušų masyvą, įvertinant numatomą automobilių stovėjimo vietų įrengimą antžeminėje sklypų dalyje bei išlaikant 3 metrų atstumą nuo visų saugomų medžių.

Privažiavimui prie planuojamų pastatų saugotinių medžių šalinimas nereikalingas.

Teritorijoje gausu želdinių, planuojamo žemės sklypo Nr. 1 plotas tik 554 m², todėl numatant statinių statybos zoną reikalingas 1 medžio, medžių būklės vertinimo lentelėje pažymėtas Nr. 7, kuris yra planuojamos statinių statybos zonos viduryje, šalinimas. Suformuojant racionalių ribų statinių statybos zoną, bus užtikrinta galimybė pastatyti aiškos konfigūracijos, gražios architektūros pastatą, kurį bus ir patogu eksploatuoti. Medžio Nr. 7 šalinimas galimas tik teisės aktų nustatyta tvarka.

Specialiojo plano sprendiniuose nurodyta, kad „leidžiama šalinti (kirsti) nevertingus medžius, krūmus, atžalas, genėti medžius“. Šalinamas medis, medžių būklės vertinimo lentelėje pažymėtas Nr. 7 (pušis paprastoji, 36 cm), yra nepatenkinamos būklės (Kamienė sena žaizda, kurios viduje puvinio pažeista mediena).

Vadovaujantis Želdynų ir želdinių apsaugos ir tvarkymo taisyklių (toliau - Taisyklės), patvirtintų Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008-07-10 sprendimo Nr. T2-159 (aktuali redakcija), 45 punkto reikalavimus „Jeigu dėl planuojamos statybos darbų želdynų ir želdinių išsaugoti nepavyksta želdynus ir želdinius šalinti galima tik atsodinus (suplanavus teritorijų planavimo dokumentuose ir statybos techniniame projekte) tokį želdinių kiekį koks yra pašalinamas (atsodinamų medžių kamienų skersmenų suma turi atitikti pašalintų medžių kamienų skersmenų sumai)“.

Vadovaujantis Specialiojo plano sprendiniais ir Taisyklių 45 punkto reikalavimais, planuojamoje teritorijoje, žemės sklype Nr. 1, pašalinus 1 medį (36 cm), numatoma atsodinti 3 medžius, kurių skersmuo ne mažesnis kaip 12 cm.

Techninio darbo projekto rengimo metu sprendžiant kertamų medžių kompensavimą, vadovautis LR aplinkos ministro 2009-01-31 d. įsakymu Nr. D1-87 „Dėl Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atvejų, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

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

Vadovautis Želdynų įrengimo ir želdinių veisimo taisyklėmis, patvirtintomis LR aplinkos ministro 2022-01-18 įsakymu D1-10 bei vadovaujantis Želdinių apsaugos, vykdant statybos darbus, taisyklėmis, patvirtintomis LR Aplinkos ministro 2022-12-23 įsakymu Nr. D1-425 (7.9.punkto nuostatomis, statytojas privalo nekasti tranšėjų (kabelio, vandentiekio ir kanalizacijos vamzdžių ir kt. įrenginių tiesimui) arčiau kaip 3 m nuo medžio kamieno, kurio diametras didesnis kaip 15 cm, arčiau kaip 2 m, kai kamieno diametras iki 15 cm ir arčiau kaip 1,5 m – nuo krūmų, skaičiuojant atstumą nuo kraštinio stiebo).

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 2007-12-14 įsakymu Nr. D1-674 (su vėlesniais pakeitimais).

Susisiekimas: Planuojama teritorija yra integruota į Palangos miesto susisiekimo tinklą. Pateikimas į planuojamą teritoriją numatomas iš Kęstučio gatvės, D kategorijos (gatvės kategorija nustatyta atsižvelgiant į Palangos miesto bendrojo plano koregavimo, nustatant prioritetines savivaldybės infrastruktūros plėtros teritorijas, sprendinius).

Atsižvelgiant į tai, kad Kęstučio gatvė įregistruota kaip inžinerinis statinys, Kęstučio gatvės raudonosios linijos nustatomos, pagal gretimybėse esamų žemės sklypų ribas. Planuojama teritorija nepatenka į Kęstučio gatvės raudonąsias linijas.

Įvažiavimas į planuojamą teritoriją tikslinamas techninio projekto rengimo metu ir įrengiamas žemės sklypo (-ų) savininkų lėšomis.

Automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:214 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (aktuali redakcija). Tikslus automobilių stovėjimo aikštelių poreikis bus sprendžiamas kitame etape techninio projekto rengimo metu, įvertinus pastato(-ų) poreikį (plotą) planuojamoje teritorijoje bei patalpų pasiskirstymą pastate. Automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:214 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus (Automobilių stovėjimo reglamentavimas) 30 lentelės (Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius) (aktuali redakcija) reikalavimus. Automobilių stovėjimo vietos įrengiamos sklypo ribose ant kietųjų dangų ir/arba pastatų tūryje įrengtuose garažuose, požeminiuose garažuose. Įvažiavimai į planuojamą teritoriją tikslinami techninio projekto rengimo metu ir įrengiami žemės sklypo (-ų) savininkų lėšomis.

3.5. 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>)



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).

3.6. 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 gyvenamosioms veiksnams, vandens ir maisto kokybei neturės. Gerinama aplinka - planuojama veikla sudarys ilgalaikį teigiamą poveikį estetiniam vaizdui. Numatomas apželdinimas, kietųjų dangų ir šaligatvių įrengimas, teritorijos apšvietimas. Naujai statomi pastatai neturės neigiamos įtakos gretimose

sklypuose esančių statinių insoliacijai - detalajame plane išlaikomi norminiai atstumai tarp statinių ir sklypo ribų.

3.7. Planuojamos teritorijos atitikimas bendrojo plano sprendiniams:

Bendrojo plano sprendiniai, pagal vyraujančius požymius, nurodo miesto funkcines zonas ir nustato tose zonose galimas žemės naudojimo paskirtis ir būdus bei užstatymo intensyvumo ir aukštingumo reglamentus. Miesto savivaldybės teritorija pagrindiniame bendrojo plano brėžinyje (atsižvelgiant į susiklosčiusią ar planuojamą miesto struktūrą) yra suskirstyta į nagrinėjamus rajonus, kurie apvesti juodu kontūru ir pažymėti unikaliu numeriu. Numerio vieta ant konkrečios funkcinės zonos (spalvos) nurodo nagrinėjamo rajono dominuojančią funkciją ir vietą reglamentų lentelėje.

Pagal Palangos miesto bendrąjį planą, patvirtintą Palangos m. sav. tarybos 2008-12-30 sprendimu Nr. T2-317, planuojama teritorija adresu Kęstučio g. 33, Palangoje, patenka į P10 kvartalą (saugojimas), kuriame numatyta miesto centro plėtra po 2015 m., kurioje galimas kurorto centro ir kurorto pocienų reglamentų taikymas, ir į kurorto paslaugų ir kompleksų teritorijos bei gyvenamosios statybos funkcinę zoną.

Vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais, nagrinėjamų rajonų svarbiausias režimų reikalavimais pagal spalvinį žymėjimą ir funkcinę zoną, planuojamai teritorijai adresu Kęstučio g. 33, Palangoje, taikomi kurorto centro, kurorto pocienų teritorijos funkcinės zonos reglamentai.

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).

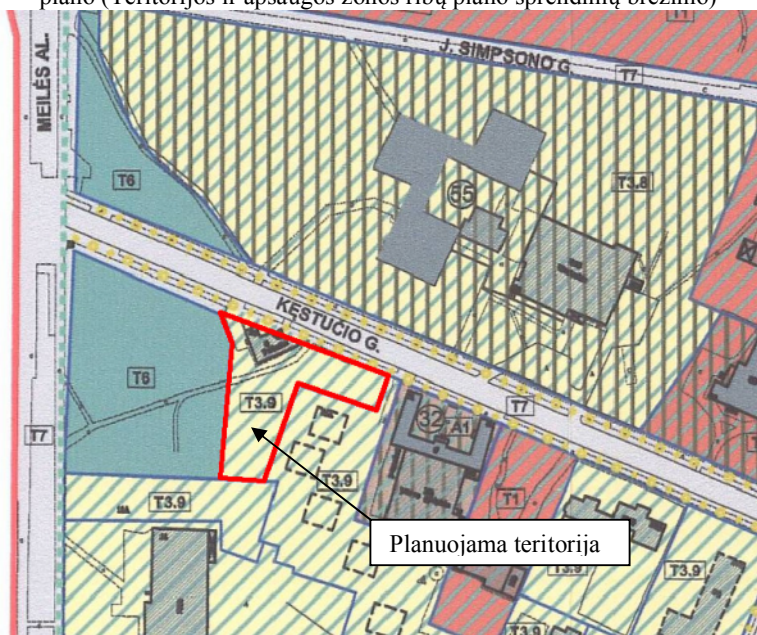
Rekomenduojama teritorijų struktūra: Gyvenamoji su komunikaciniais koridoriais 10-40%, Viešo naudojimo želdynai $\geq 8\%$, Aptarnavimo infrastruktūra (socialinė, kurorto ir kita) $\geq 40\%$.

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

Šio rengiamo detaliojo plano sprendiniai, kuriais formuojamas žemės sklypas esamo pastato eksploatacijai ir sklypas bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo), nustatoma žemės sklypų naudojimo paskirtis ir naudojimo būdai bei reglamentai, neprieštaraus Palangos miesto bendrojo plano sprendiniams.

3.8. 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)



PUŠŲ MASYVO TERITORIJA
PUŠŲ MASYVAS TERITORIJOS PIETVAKARINĖJE DALYJE, VASARVIETĖS ZONOJE
(TERITORIJA TARP RONŽĖS UPELIO PIETINIO KRANTO, S. DAUKANTO, J. ŠLIŪPO,
S. DARIAUS IR S. GIRĖNO GATVIŲ, MEILĖS ALĖJOS)

	(13-1-13-9) 13	TERITORIJOS PLANAVIMO OBJEKTO KODAS	TERITORIJOS PLANAVIMO OBJEKTO KODAS
--	--------------------------	--	--

**T3-9. TERITORIJOS KVARTALUOSE TARP MEILĖS AL., BIRUTĖS AL., KĘSTUČIO IR S. DARIAUS
IR S. GIRĖNO GATVIŲ**

Paveldosaugos reikalavimai. Tvarkymo priemonės

Saugojimo režimas	T3-9 E, s2 a. + m - 3 a./s12 m	Leistinas statinių aukštis
Žemės sklypo užstatymo tankis	E, E1, s30%	Žemės sklypo užstatymo intensyvumas
Reikalavimai kultūros paveldo objektams	a3-9 b3-9	Reikalavimai kitiems pastatams ir statiniams
Reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui	C3-9 d3-9	Reikalavimai žemės darbams

1 - Saugojimo režimas - tausojamojo naudojimo saugojimo režimas (T3-9)

2 - Leistinas statinių aukštis

E - esamas;

s2 a. + m - 3 a./s12 m - aukštumas /maksimalus leistinas naujai statomų pastatų aukštis (taikoma Meilės al. 11 a., Kęstučio g. 33).

3 - Žemės sklypo užstatymo tankis

E - esamas;

E1 - esamas, leistinas pastatų užimamo ploto padidėjimas s20% (taikoma Meilės al. 11, 13, S. Dariaus ir S. Girėno g. 1);

s30% - leistinas užstatymo tankis (taikoma Meilės al. 11A., Kęstučio g. 33).

4 - Žemės sklypo užstatymo intensyvumas

- neregamentuojamas.

a3-9 - Reikalavimai kultūros paveldo objektams

Kultūros paveldo objektų nėra.

b3-9 - Reikalavimai kitiems pastatams ir statiniams

Leistini tvarkomieji statybos darbai:

- remontas;
- rekonstravimas;
- nevertingų statinių griovimas;
- nauja statyba.

c3-9 - Reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui

- sklypų teritorijos tvarkomos pagal projektus, suderintus su KPD. Rekomenduojamas laisvas, landsaftinis teritorijos išplanavimas;

- teritorija tvarkoma nepažeidžiant reljefo;
- būtina numatyti s240% nuo viso žemės sklypo ploto želdinams, įskaitant vejas ir gėlynus, s60% - sklypuose Meilės al. 11, 13, S. Dariaus ir S. Girėno g. 1, Birutės al. 60;

- takų dangoms naudojamos natūralios medžiagos: žvyro, akmenų, klinkerio plytų dangos, leistinos betono trinkelės;
- būtina atlikti medžių taksaciją ir vertinimą, saugoti ir atodinti pušis visoje teritorijoje;
- leidžiama šalinti (kirsti) nevertingus medžius, krūmus, atžalas, genėti medžius;
- nukirstų vietose būtina atodinti medžius;

- nuolatinis gazono sienavimas.

d3-9 - Reikalavimai žemės darbams - planuojamų žemės judinimo darbų vietoje reikalingi archeologiniai tyrimai pagal PTR 2.13.01.2011 "Archeologinio paveldo tvarkymą" nustatytus reikalavimus.

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))

T3	Laisvo planavimo užstatymas	2 a + mansarda – 4 a.	20 - 35 %			Užstatymo tipas suformuotas po 1940 metų, paneigus privačiai žemės nuosavybei būdingą urbanizuotą teritorijų skirstymo unifikuoto dydžio sklypais ir jų užstatymo pagal vieningas taisykles sistemą
----	-----------------------------	-----------------------	-----------	--	---	---

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).

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 planuojamateritorija prie pastatų Kęstučio g. 33, Palanga, patenka į patenka į pušų masyvo teritoriją, T3-9 teritoriją – teritorijos kvartaluose tarp Meilės al., Birutės al., Kęstučio ir S. Dariaus ir S. Girėno gatvių.

Planuojamai teritorijai urbaniztiniai ir architektūriniai reikalavimai nustatomi vadovaujantis specialiojo plano sprendiniais (Žr. Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomoji lentelė ir Papildomi reikalavimai).

Planuojamų žemės judinimo darbų vietoje reikalingi archeologiniai tyrimai pagal PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ nustatytus reikalavimus.

Detaliojo plano vadovė

Margarita Juškienė

**VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPO DYDŽIO, REIKALINGO STATINIUI
EKSPLOATUOTI, SKAIČIAVIMAI, TERITORIJOJE PRIE PASTATO KĖSTUČIO G. 33,
PALANGOJE**

Naujai formuojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, numatytų parduoti ar išnuomoti ne aukciono būdu, dydis nustatomas vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. liepos 19 d. įsakymu Nr. D1-247 „Dėl kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos patvirtinimo“ (toliau – Metodika)

Metodikos 8 punkte nurodyta, kad mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas statiniams eksploatuoti, išskyrus kultūros paveldo objektus, įrašytus į Lietuvos Respublikos nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą, nustatomas pagal formulę,

$$S_{\min} = A_{\text{stat}} + S_{\text{priež}},$$

čia:

$S_{\min}$ – mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, kurį sudaro statinio užimamas plotas ir statiniui prižiūrėti (prie jo privažiuoti, prieiti) reikalingas plotas;

A_{stat} – statinio užimamas plotas, kuris atitinka statinio konstrukcijų (taip pat ir išsikišusių konsolinių konstrukcijų, stogo konstrukcijų, balkonų ir kt.) projekciją į žemės paviršių;

$S_{\text{priež}}$ – statiniui prižiūrėti reikalingas plotas (kvadratiniais metrais), kuris apskaičiuojamas pagal formules:

kai statinio užimamas plotas $< 250 \text{ m}^2$, $S_{\text{priež}} = 6 \sqrt{A_{\text{stat}}} \cdot 2,00$;

kai statinio užimamas plotas $\geq 250 \text{ m}^2$ ir $< 2\,000 \text{ m}^2$, $S_{\text{priež}} = 6 \sqrt{A_{\text{stat}}} \cdot 3,00$;

kai statinio užimamas plotas $\geq 2\,000 \text{ m}^2$, $S_{\text{priež}} = 6 \sqrt{A_{\text{stat}}} \cdot 10,00$.

Statiniui, esančiam adresu Kęstučio g. 33, Palangos mieste, eksploatuoti mažiausiai reikalingas plotas nustatomas taip:

Pastato – Prekybos patalpų (unikalus Nr. 2598-5000-3014) užimamas plotas pagal RC duomenis $111,00 \text{ m}^2$: $S_{\text{priež}} = 6 \sqrt{A_{\text{stat}}} \cdot 2,00 = 6 \sqrt{111,00} \cdot 2,00 = 126 \text{ m}^2$.

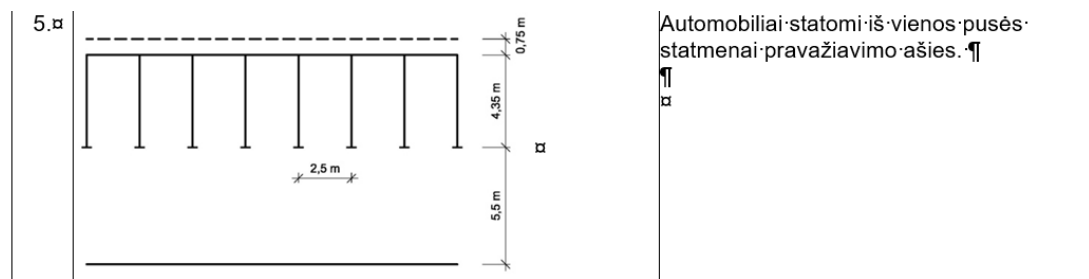
$$\underline{S_{\min} = 126 + 111 = 237 \text{ m}^2}$$

Pagal Metodikos 12 punktą į apskaičiuotą plotą įtraukiamas ir automobilių stovėjimo aikštelės plotas, kuris nustatomas vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. bendrieji reikalavimai“ bei priklausomųjų želdinių plotas, kuris paskaičiuojamas pagal priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

Pastato eksploatacijai reikalingas automobilių stovėjimo aikštelės plotas apskaičiuojamas taip:

Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 107 punkto reikalavimus, automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius: prekybos paskirties pastatams, maisto produktų parduotuvėms - 1 vieta 20 m^2 prekybos salės ploto.

Ištrauka iš STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. bendrieji reikalavimai“
31 lentelės (automobilių stovėjimo vietų įrengimas)



Vadovaujantis STR 2.06.04:2014, Pastatui – Prekybos patalpoms (unikalus Nr. 2598-5000-3014), kurio plotas - 111,00 m², aptarnauti reikalingos – 6 automobilių stovėjimo vietos.

$$(6 \times 2,5) \times (5,5 + 4,35 + 0,75) = 159 \text{ m}^2$$

Sudėjus statiniui prižiūrėti reikalingą plotą ($S_{\min}=237 \text{ m}^2$) ir parkavimo plotą (159 m²), viso 396 m².

Priklausomųjų želdinių plotas apskaičiuojamas taip: Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto (%), skaičiuojamas pagal pagrindinio pastato ir jam formuojamo žemės sklypo paskirtį ir naudojimo būdą (komercinės paskirties objektų teritorijos), tačiau planuojamoje 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 plano sprendiniai (toliau – Specialusis planas), kuriame nustatyta, kad planuojamoje teritorijoje mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto numatomas - 40% įskaitant vejas ir gėlynus.

$$396 \times 40\% = 158 \text{ m}^2$$

Mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas statiniui, esančiam adresu Kęstučio g. 33, Palangoje, eksploatuoti, sudėjus (Statiniui prižiūrėti reikalingą plotą ($S_{\min}=237 \text{ m}^2$), parkavimo plotą (159 m²) ir želdinių plotą (158 m²), viso: 237 + 159 + 158 = 554 m².