

3. SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

3.1. Detaliojo plano įgyvendinamų sprendinių esmė: Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimas žemės sklype J. Basanavičiaus g. 16, Palangoje.

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.

Optimalios urbanistinės struktūros numatymas, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas, Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano, patvirtinto Palangos miesto tarybos 2000 m. gegužės 25 d. sprendimo Nr. 32 1 punktu, koregavimas žemės sklype J. Basanavičiaus g. 16, Palangoje.

Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimas žemės sklype J. Basanavičiaus g. 16, 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.

Šiuo detaliuoju planu numatomas žemės sklypo J. Basanavičiaus g. 16, Palangoje, teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas.

3.2. Planuojamoje teritorijoje nustatomi reglamentai:

Žemės sklypo Nr.	1
Žemės sklypo plotas, m ²	2295 m ²
Žemės naudojimo tipas	PA - paslaugų teritorija
Žemės naudojimo paskirtis	KT
Žemės sklypo naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	12,0
Altitudė nuo žemės paviršiaus, m	16,77 (pagrindinio pastato)
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas	32 (esamas)
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	0,75
Užstatymo tipas	T3 - laisvo planavimo užstatymo teritorijos
Galimi mažiausi žemės sklypų dydžiai, m ²	2295
Galimi didžiausi žemės sklypų dydžiai, m ²	2295
Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys	20%
Pastatų aukštų skaičius	2+M
Statinių paskirtys	7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.17, 9., 12.
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);

	<p>-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);</p> <p>-Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis);</p> <p>-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);</p> <p>-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);</p> <p>-Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);</p> <p>- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis);</p> <p>- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius septintasis skirsnis);</p> <p>- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).</p>
Servitutai	<p>S1-137 m²</p> <p>215. Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas visuomenės poreikiams);</p> <p>S2-183 m²</p> <p>222. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas tinklus eksploatuojančioms įmonėms).</p>
Papildomi reikalavimai	a, b, c

Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Statinių paskirtys (Pagal STR 1.01.03:2017):

7. *Negyvenamieji pastatai:* 7.1. viešbučių paskirties pastatai; 7.2. administracinės paskirties pastatai; 7.3. prekybos paskirties pastatai; 7.4. paslaugų paskirties pastatai; 7.5. maitinimo paskirties pastatai; 7.17. Pagalbinio ūkio.

9. *Inžineriniai tinklai:* 9.2 dujų tinklai; 9.3. vandentiekio tinklai; 9.4. šilumos tinklai; 9.5. nuotekų šalinimo tinklai; 9.6. elektros tinklai; 9.7. ryšių (telekomunikacijų) tinklai; 9.8. kiti inžineriniai tinklai.

12. *Kitos paskirties inžineriniai statiniai.*

Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys: mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto numatomas - 20%, įskaitant vejas ir gėlynus.

Servitutai: S1-137 m², 215. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas visuomenės poreikiams);

S2-183 m², 222. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas tinklus eksploatuojančioms įmonėms).

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

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos taikomos planuojamai teritorijai:

- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - po 2 metrus į abi puses nuo šių laidinių linijų;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - po 1 metrą į abi puses linijos;
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) - po 2 metrus į abi puses nuo vamzdyno sienelės;
- 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 moksliniam pažinimui kultūros vertybės Palangos senojo miesto vieta (u.k. 17139) teritoriją bei į valstybės saugomos viešam pažinimui ir naudojimui kultūros vertybės Palangos miesto istorinė dalis (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613) vizualinės apsaugos pozonį;
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis).
Rąžės upei nustatoma 10 metrų pakrantės apsaugos juosta ir apsaugos zona, vadovaujantis Palangos miesto savivaldybės tarybos 1996-12-13 sprendimu Nr. 334.
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius septintasis skirsnis) - vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatomis bei Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo (patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001-11-07 įsakymu Nr. 540) 11 punkto reikalavimais, Rąžės upei nustatytos apsaugos juostos plotis lygus apsaugos zonos pločiui.
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) - po 5 metrus į abi puses nuo kanalo (arba vamzdyno, jeigu vamzdynas paklotas bekanaliu būdu) išorinių ribų ir žemė po šia juosta;

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;
- Specialiosios žemės naudojimo sąlygos, inžinerinių tinklų apribojimai, jų plotai planuojamos teritorijos viduje turi būti tikslinami/nustatomi nutiesus/pertvarkius inžinerinius tinklus, bei teisės aktų nustatyta tvarka ar kadastrinių matavimų metu;
- Inžinerinių tinklų apsaugos zonose draudžiama vykdyti statybos darbus, esant būtinumui, parengti inžinerinių tinklų perkėlimo projektą ir suderinti su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis. Techninio ar darbo projekto ruošimui gauti naujas inžinerinių tinklų prisijungimo sąlygas;

Pastaba: Inžinerinių tinklų apsaugos zonos nurodytos Esamos būklės brėžinyje.

- Planuojamame žemės sklype saugotinių želdinių nėra;

- 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;
- 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 (Nustatomi pagal Palangos miesto istorinės dalies nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano sprendinius):

Saugojimo režimas: nustatomas saugojimo režimas - tausojamojo naudojimo saugojimo režimas (T3-3).

Užstatymo tipas: T3 - laisvo planavimo užstatymo teritorijos. Reglamentuota urbanistinės struktūros kaita, derinant prie konteksto, ribojant aukštingumą ir užstatymo tankumą, saugant želdinius.

Leistinas statinių aukštis: Nustatomas pagrindinio pastato aukštis iki 12.0 m.

Užstatymo tankis: E1- esamas, 32%.

Užstatymo intensyvumas: SP nereglamentuojamas. Nustatomas 0,75.

Reikalavimai statiniams ir pastatams (ne KPD objektams):

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

Reikalavimai pastatų architektūrai: siekiant kontekstualumo ir susiformavusio Palangos kurorto įvaizdžio išsaugojimo, išorės apdailai rekomenduojama naudoti tradicines statybines medžiagas (medį, keramines plytas, tinką), spalviniam sprendime - Žemaitijos regiono tradicinę spalvinę gamą.

Reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui:

- sklypų teritorijose dangoms naudotinos natūralios medžiagos: žvyro, akmens, klinkerio plytų dangos, leistinos betono trinkelės;

- numatomas mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto - 20%, įskaitant vejas ir gėlynus.

- Aptvėrimas nenumatomas.

Pastaba:

- 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;

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

b - 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, į valstybės saugomos moksliniam pažinimui Palangos senjojo miesto vietą (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 17139), kuriose būtina nepažeisti minimų kultūros vertybėms nustatytų apsaugos tikslų ir vertingųjų savybių.

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

c - AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETOS: automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:214 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Tikslus automobilių stovėjimo aikštelių poreikis bus sprendžiamas techninio projekto rengimo metu,

įvertinus pastato(-ų) poreikį (plotą) planuojamoje teritrijoje. Automobilių stovėjimo vietos įrengiamos sklypų ribose ant kietųjų dangų arba pastatų tūryje įrengtuose garažuose, požeminiuose garažuose.

3.3. 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 J. Basanavičiaus gatvėje. Vandentiekio tinklai projektuojami techninio projekto rengimo metu gavus prisijungimo sąlygas, prisijungimui prie centralizuotų tinklų.

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

Lietaus nuotekų surinkimas. Planuojamoje teritorijoje yra esami lietaus nuotekų tinklai. Lietaus nuotekų nuvedimas iš planuojamos teritorijos numatomas į esamus lietaus nuotekų tinklus J. Basanavičiaus gatvėje. Paviršinės lietaus nuotekos sprendžiamos techninio projekto rengimo metu projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas, apskaičiuojant paviršinių nuotekų projekcinį srautą ir kt., vadovaujantis STR 2.07.01:2003. „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“.

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

Ryšiai. Planuojamoje teritorijoje yra esami ryšių tinklai, kuriems nustatomas Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų - Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - po 2 metrus 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 centralizuotą šilumos tiekimo zoną. Šioje zonoje pastatų aprūpinimas šiluma, numatomas iš CŠT sistemos. Vadovaujantis specialiojo plano sprendiniais šilumos vartotojams suteikiama teisė įsirengti individualius šilumos gamybos įrenginius, kaip kurą naudojant gamtines dujas jei tai buvo naudojama iki šio plano patvirtinimo dienos, kitu atveju - ekologiškus energijos šaltinius (elektros, geotermine (aerotermine) energiją ir kt.). Šildymo būdo parinkimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu vadovaujantis specialiojo plano sprendiniais.

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

Melioracija: planuojamoje teritorijoje 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. Galimų išorės gaisrų gesinimui numatomas vanduo bus imamas iš artimiausio esamo priešgaisrinio hidranto, esančio šalia planuojamos teritorijos J. Basanavičiaus gatvėje, nutolusio ne daugiau kaip 19 m atstumu nuo statinių statybos zonos ties J. Basanavičiaus gatve (žr. Inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo sistemos brėžinys).

Rengiant statinių techninius projektus privaloma įvertinti gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimus, išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų, numatyti įvažiavimus į planuojamą teritoriją pakankamo pločio įvažiuoti gaisrinei technikai. 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, esant butinybei numatyti aklakelių aikštes, 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.

Atliekos: Atliekos (pagal atskiras jų rūšis) bus kaupiamos konteineriuose, talpyklose ir pagal gyventojų sutartis su atliekų išvežėjais išvežamos į atliekų sąvartyną. Konteinerių ar talpyklų aikštelės turi būti padengtos 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: Vertinant topografinę nuotrauką, planuojama teritorija užstatyta, želdinių nėra. Pagal planavimo iniciatoriaus pateiktą planuojamos teritorijos topografinį planą (koordinacių sistema - LKS-94, aukščių sistema - LAS07), reljefas – nelygus, absoliutinė altitudė svyruoja nuo 3,73 iki 5,21 Lietuvos aukščių sistemoje. Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto komercinės paskirties objektų teritorijai numatoma - 20%.

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

Susisiekimas: Planuojamas žemės sklypas J. Basanavičiaus g. 16, Palangoje, yra integruotas į Palangos miesto susisiekimo tinklą. Patekimas į žemės sklypą numatomas iš J. Basanavičiaus gatvės bei iš M. Valančiaus gatvės per esamą tiltą.

Žemės sklypas šiaurinėje dalyje, kurioje yra esamas pėsčiųjų tiltas per Rąžės upelį, ribojasi

su nekilnojama kultūros vertybe Palangos senovės gyvenvietė III (kodas 17135), kurioje planuojant žemės judinimo darbus privalomi archeologiniai tyrimai pagal PTR 2.13.01:2022 „Archeologinio kultūros paveldo tvarkyba“ nustatytus reikalavimus. Atsižvelgiant į tai, pateikimas iš M. Valančiaus gatvės bei tilto rekonstravimo galimybės, numatant motorizuoto transporto priemonių judėjimą, bus sprendžiamos techninio projekto rengimo metu.

Įvažiavimai į planuojamą teritoriją tikslinami techninio projekto rengimo metu ir įrengiami žemės sklypo (-ų) savininkų lėšomis.

Žemės sklype nustatomas kelio servitutas (kodas 215, S1-137 m²) suteikiantis teisę važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas visuomenės poreikiams), kuris tarnaus miesto gyventojams ir kurorto svečiams, kaip susiekimo sistemos jungtis, jungianti M.Valančiaus gatvę su J. Basanavičiaus gatve.

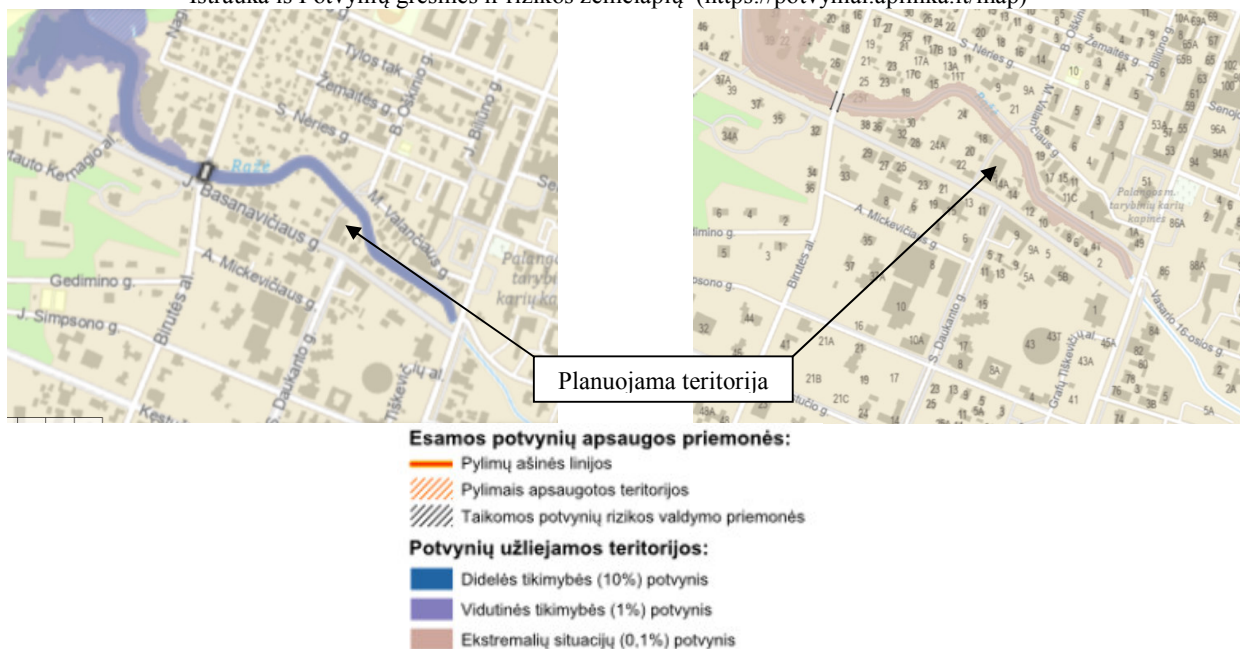
Automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:214 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Tikslus automobilių stovėjimo aikštelių poreikis bus sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, įvertinus pastato(-ų) poreikį (plotą) planuojamoje teritorijoje. Automobilių stovėjimo aikštelės įrengiamos sklypo ribose ant kietųjų dangų arba pastato tūryje įrengtuose garažuose.

J. Basanavičiaus gatvė įrengta, todėl nustatomos gatvės raudonosios linijos 15 metrų, pagal esamus žemės sklypus. Žemės sklypas nepatenka į J. Basanavičiaus gatvės raudonąsias linijas.

3.3. 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).

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

3.6. 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, planuojamas žemės sklypas J. Basanavičiaus g. 16, Palanga, patenka į P10 kvartalą (saugojimas) ir į dvi funkcines zonas: kurorto centro, kurorto pcentrių teritorijos ir nedidelė dalis į intensyviai naudojimui įrengiami želdynai.

Bendrojo plano tekstinės dalies sprendiniuose 1.1. punkto 2 dalyje nurodyta, kad „BP pažymėtos teritorijos, didesnės nei 1 ha. Mažesnės teritorijos neakcentuojamos. Užstatymo ir teritorijų naudojimo reglamentai taikomi ir pagrindiniame brėžinyje nepažymėtoms mažesnėms nei 1 ha teritorijoms, išskyrus tuos atvejus, kai esama veikla ir užstatymo principai teritorijoje yra kitokie (tokiu atveju užstatymo reglamentai nustatomi žemesnio lygmens ar rūšies TPD)”, 8 dalyje nurodyta, kad „BP nepanaikina galiojančių SP ir DP sprendinių. Rengiant naujus TPD privaloma vadovautis BP sprendiniais. BP taip pat nepanaikina žemės nuosavybės dokumentuose nurodytų žemės naudojimo būdų ir pobūdžių (rengiant naujus TPD tokiems sklypams, gali būti nustatoma veikla pagal BP reglamentus arba paliekama veikla pagal nustatytą žemės nuosavybės dokumentuose)”, atsižvelgiant į tai, žemės sklypui J. Basanavičiaus g. 16, Palangoje, intensyviai naudojimui įrengiamų želdynų funkcinės zonos reglamentai netaikomi.

Pagal spalvinį žymėjimą ir funkcinę zoną, planuojamam žemės sklypui J. Basanavičiaus g. 16, Palangoje, taikomi kurorto centro, kurorto pcentrių 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).

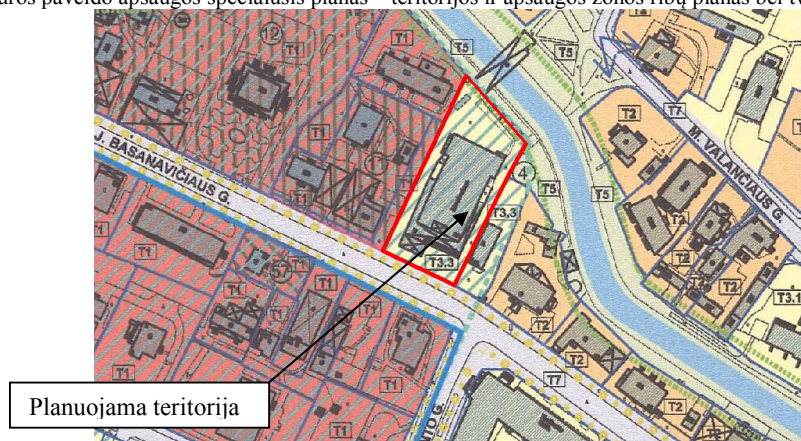
Rekomenduojama teritorijų struktūra: Gyvenamoji su komunikaciniais koridoriais 10-40%, Viešo naudojimo želdynai $\geq 8\%$, Aptarnavimo infrastruktūra (socialinė, kurorto ir kita) $\geq 40\%$.

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

Šio rengiamo detaliojo plano sprendiniai, kuriais nekeičiama žemės naudojimo paskirtis ir žemės sklypo naudojimo būdas, o tik nustatomi teritorijos užstatymo reglamentai neprieštarau Palangos miesto bendrojo plano sprendiniams.

3.7. 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



T3-3. TERITORIJOS | PIETUS NUO RAŽES PRIE VYTAUTO GATVĖS BEI TARP RAŽES IR J. BASANA VIČIAUS G.

Paveldosaugos reikalavimai. Tvarkymo priemonės

Saugojimo režimas	T3-3	E, ≤2 a.+m - 3a./ ≤12 m ≤1 a.+m/56 m ≤1 a./54 m	Leistinas statinių aukštis
Žemės sklypo užstatymo tankis	E, ≤30%	-	Žemės sklypo užstatymo intensyvumas
Reikalavimai kultūros paveldo objektams	a ₃₋₃	b ₃₋₃	Reikalavimai kitiems pastatams ir statiniams
Reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui	c ₃₋₃	d ₃₋₃	Reikalavimai žemės darbams

1 - Saugojimo režimas - tausojamojo naudojimo saugojimo režimas (T3-3)

2 - Leistinas statinių aukštis

≤2 a. su mansarda - 3/≤12 m - aukštingumas/maksimalus leistinas rekonstruojamų ar naujai statomų pastatų aukštis;

≤1 a. su mansarda /≤6 m - aukštingumas/ maksimalus leistinas rekonstruojamų ar naujai statomų pastatų aukštis

(taikoma sklypui J. Basanavičiaus g. 54);

≤1 a./≤4 m - aukštingumas/ maksimalus leistinas rekonstruojamų ar naujai statomų pastatų aukštis (taikoma sklypui J.

Basanavičiaus g. 56).

3 - Žemės sklypo užstatymo tankis

E - esamas;

≤30% - taikoma sklypams J. Basanavičiaus g. 48, 54, 56, 80A ir sklypui tarp J. Basanavičiaus g.43 ir J. Basanavičiaus g. 37A.

4 - Žemės sklypo užstatymo intensyvumas

- neregamentuojamas.

a₃₋₃ - Reikalavimai kultūros paveldo objektams

Galimi tvarkybos darbai:

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

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

b₃₋₃ - Reikalavimai kitiems pastatams ir statiniams

Leistini tvarkomieji statybos darbai:

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

Reikalavimai pastatų architektūrai:

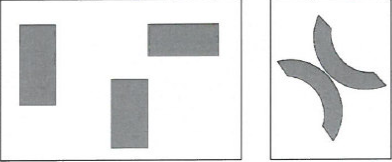
Išorės apdailai rekomenduojama naudoti tradicines statybines medžiagas (medį, keramines plytas, tinką), spalviniame sprendime - Žemaitijos regiono tradicinę spalvinę gamą.

c₃₋₃ - Reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui

- sklypų teritorijos tvarkomos pagal projektus, suderintus su KPD.
- teritorija tvarkoma nepažeidžiant reljefo;
- būtina numatyti ≥20% nuo viso žemės sklypo ploto želdinams, įskaitant vejas ir gėlynus;
- takų dangoms naudojamos natūralios medžiagos: žvyro, akmens, klinkerio plytų dangos, leistos betoninės trinkelės;
- leidžiama šalinti (kirsti) nevertingus medžius, krūmus, atžalias, genėti medžius;
- nukirstų vietoje būtina atsodinti medžius;
- nuolatinis gazono šienavimas.

d₃₋₃ - Reikalavimai žemės darbams - planuojamų žemės judinimo darbų vietoje reikalingi archeologiniai tyrimai pagal PTR 2.13.01:2011 "Archeologinio paveldo tvarkyba" nustatytus reikalavimus.

Ištrauka iš Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613, buvęs kodas U2) nekiliojamojo 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)) 1.13.2 pav.

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

Vadovautis Kultūros vertybių registro duomenimis, viešai prieinamu adresu: <http://kvr.kpd.lt/heritage/>, kurio duomenimis, 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, į valstybės saugomos moksliniam pažinimui Palangos senjojo miesto vietą (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 17139), kuriose būtina nepažeisti minimų kultūros vertybėms nustatytų apsaugos tikslų ir vertingųjų savybių.

Žemės sklypui galioja Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613, buvęs kodas U2) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano – teritorijos ir apsaugos zonos ribų plano bei tvarkymo plano sprendiniai. Pagal specialiojo plano sprendinius žemės sklypas J. Basanavičiaus g. 16, Palanga, patenka į pušų masyvo teritoriją, tausojamojo naudojimo, laisvo planavimo užstatymo teritoriją T3-3 – teritorija į pietus nuo Rąžės prie Vytauto gatvės bei tarp Rąžės ir J. Basanavičiaus g.

Planuojama teritorija užstatyta, želdinių nėra.

Žemės sklypui J. Basanavičiaus g. 16, Palangoje, pagrindiniai teritorijos naudojimo reglamentai ir 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 2.13.01:2022 „Archeologinio kultūros paveldo tvarkyba“ nustatytus reikalavimus.

Detaliojo plano vadovas

Stasys Juška