

## **DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI (sprendinių konkretizavimas)**

Teritorijų planavimo organizatorius- Vadovaujantis 2019-09-03 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr.72-DP planavimo organizatorius yra Palangos miesto savivaldybės administracija, Vytauto g. 112, LT-00153 Palanga.

Teritorijų planavimo iniciatorius- Vadovaujantis 2019-09-03 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr.72-DP planavimo iniciatorius yra UAB „BJK“, Žvejų g. 21, LT-91247 Klaipėda.

Detaliojo plano keitimo rengėjas- UAB „Studija PS“, PV P. Dedelė A1477, tel.: 8 618 11933, el.p.: [pauliusarch@yahoo.com](mailto:pauliusarch@yahoo.com).

Planavimo tikslas- 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

Planuojamų sklypų skaičius- vienas K1 (Komerčinės paskirties objektų teritorijos).

Teritorijų planavimo dokumento rengimo terminai- Pradžia- 2019m; Pabaiga- 2020m.

### Galiojančių teritorijų planavimo dokumentų reikalavimai

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

#### 1 Bendrųjų planų:

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

#### 2 Specialiųjų planų:

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

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

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

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

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

#### 3 Detaliųjų planų:

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

#### 4 Projektų ir schemų:

4.1 Klaipėdos plento atkarpos (valstybinės reikšmės magistralinio kelio A13 Klaipėda-Liepoja ruožas nuo 26.92 iki 27.58 km) nuo Klaipėdos plento sankryžos su Virbališkės taku šiaurines ribos iki detaliojo plano galiojimo ribos šiaurėje, Pirties gatvės sankryžos su Klaipėdos plentu, Pirties gatvės atkarpos nuo Klaipėdos plento iki Taikos gatvės ir

Klaipėdos plento sankryžos su Malūno ir Sodu gatvėmis sankryžos, Palangoje rekonstravimo projektas, LNS-33-140722-00122, 2014-07-22;

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

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

4.4 2007-07-26 Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimas Nr. T2-149 „Dėl tarybos 2002 m. kovo 28 d. sprendimo Nr. 44 pakeitimo“.

## TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REGLAMENTAI

Žemės sklypo (jo dalies) Nr.	1
Žemės sklypo (jo dalies) plotas, m <sup>2</sup>	5616 m <sup>2</sup>
Teritorijos naudojimo tipas	GM- mišri gyvenamoji teritorija
Žemės naudojimo paskirtis	KT- kitos paskirties žemė
Žemės naudojimo būdas	G2- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	15,0 m
Altitudė nuo žemės paviršiaus, m	23,0 m
Leistinas sklypo užstatymo tankumas, %	50%
Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis	0,8
Užstatymo tipas	Laisvo planavimo užstatymas
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	40%
Pastatų aukštų skaičius	3+M
statinių paskirtys (pagal STR1.01.03: 2017)	6.3. gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai; 9. inžineriniai tinklai; 12. kitos paskirties inžineriniai statiniai.
Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos	1. (III skyrius, 10 skirsnis) Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos- 942 m <sup>2</sup> 2. (III skyrius, 4 skirsnis) Elektros tinklų apsaugos zonos- 295 m <sup>2</sup> 3. (III skyrius, 11 skirsnis) Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos- 21 m <sup>2</sup> 4. (III skyrius, 12 skirsnis) Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos- 64 m <sup>2</sup> 5. (VI skyrius, 11 skirsnis) Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos- 5616 m <sup>2</sup> 6. (III skyrius, 1 skirsnis) Aerodromo

	apsaugos zonos- 5616 m <sup>2</sup>
Servitutai	<p><b>S1 (plotas 22m<sup>2</sup>)</b> 205- statinių servitutas (tarnaujantis sklypui kad.Nr.2501/0028:76);</p> <p><b>S2 (plotas 66m<sup>2</sup>)</b> 205- statinių servitutas (tarnaujantis sklypui kad.Nr.2501/0028:76);</p> <p><b>S3 (plotas 69m<sup>2</sup>)</b> 205- statinių servitutas (tarnaujantis sklypui kad.Nr.2501/0028:107);</p> <p><b>S4 (plotas 7m<sup>2</sup>)</b> 205- statinių servitutas (tarnaujantis sklypui kad.Nr.2501/0028:107);</p> <p><b>S5 (plotas 304m<sup>2</sup>)</b> 203- važiuoti transp.priemonėms (tarnaujantis sklypui kad.Nr.2501/0028:76, skirtas aptarnauti pastatui unik.Nr.2597-0004-9044).</p>

### Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

statinių paskirtys (pagal STR1.01.03: 2017):

6.3. gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai;

9. inžineriniai tinklai;

12. kitos paskirties inžineriniai statiniai.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto numatomas- 40% įskaitant vejas, gėlynus, apželdintus stogus ir atliekant sienų ar kitą vertikalų želdinimą.

Servitutai:

**S1 (plotas 22m<sup>2</sup>)** 205- statinių servitutas (tarnaujantis sklypui kad.Nr.2501/0028:76);

**S2 (plotas 66m<sup>2</sup>)** 205- statinių servitutas (tarnaujantis sklypui kad.Nr.2501/0028:76);

**S3 (plotas 69m<sup>2</sup>)** 205- statinių servitutas (tarnaujantis sklypui kad.Nr.2501/0028:107);

**S4 (plotas 7m<sup>2</sup>)** 205- statinių servitutas (tarnaujantis sklypui kad.Nr.2501/0028:107);

**S5 (plotas 304m<sup>2</sup>)** 203- važiuoti transp.priemonėms (tarnaujantis sklypui kad.Nr.2501/0028:76, skirtas aptarnauti pastatui unik.Nr.2597-0004-9044).

\*Servitutai gali būti tikslinami/nustatomi/įregistruojami sandoriu techninio projekto rengimo metu, kadastrinių matavimų metu, bei teisės aktų nustatyta tvarka.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

1. (III skyrius, 10 skirsnis) Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos- 942 m<sup>2</sup>;

2. (III skyrius, 4 skirsnis) Elektros tinklų apsaugos zonos- 295 m<sup>2</sup>;

3. (III skyrius, 11 skirsnis) Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos- 21 m<sup>2</sup>;

4. (III skyrius, 12 skirsnis) Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos- 64 m<sup>2</sup>;

5. (VI skyrius, 11 skirsnis) Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos- 5616 m<sup>2</sup> ;

6. (III skyrius, 1 skirsnis) Aerodromo apsaugos zonos- 5616 m<sup>2</sup>.

PASTABOS:

- Sklypo ribos išlieka nepakitusias;
- Detaliojo plano galiojimo riba sutampa su sklypo riba;
- Planuojamų statinių inžineriniai tinklai numatomi prijungti prie centralizuotų miesto tinklų, esančių sklype;
- Inžinerinių tinklų apsaugos zonose kitų statinių statyba negalima nustatyta tvarka negavus tinklų savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomai veiklai;

- Detaliojo plano sprendiniai atitinka bendrojo plano ir kitų teritorijoje galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendinius;
- Detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia trečiųjų šalių interesų;
- Planuojamų pastatų atsitraukimas nuo sklypo ribų papildomai įvertinamas pagal pastato aukštį techninio projekto rengimo metu pagal galiojančius statybos techninius reglamentus;
- Esamų medžių kirtimas nenumatomas;
- Servitutai gali būti tikslinami/nustatomi/įregistruojami sandoriu techninio projekto rengimo metu, kadastrinių matavimų metu, bei teisės aktų nustatyta tvarka.

**PASTABA: Rengiamu detaliuoju planu numatytas žemės sklypo Pirties g.4 žemės naudojimo būdo keitimo į G2- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritoriją įregistravimas galimas tik žemės sklypo nuomininkui UAB "BJK" teisės aktų nustatyta tvarka išsipirkus žemės sklypą.**

## ARCHITEKTŪRINĖ - URBANISTINĖ DALIS

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis 2019-09-03 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr.72-DP, planavimo darbų programa planavimo dokumentui rengti (2019-10-10 Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas Nr. A1-1386), Palangos miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygomis (2019-10-25 Nr. REG121282), AB "Energijos skirstymo operatorius" teritorijų planavimo sąlygomis (2019-10-17 Nr. REG120431), Aplinkos apsaugos agentūros teritorijų planavimo sąlygomis (2019-10-23 Nr. REG121041), Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos teritorijų planavimo sąlygomis (2019-11-06 Nr. REG122173), Uždarosios akcinės bendrovės "PALANGOS VANDENYS" teritorijų planavimo sąlygomis (2019-10-23 Nr. REG121084), Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos teritorijų planavimo sąlygomis (2019-10-28 Nr. REG121401), Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygomis (2019-10-30 Nr. REG121660), planuojamoje teritorijoje galiojančiais planavimo dokumentais, normatyviniais teisės aktais ir kitais surinktais duomenimis, atlikus išsamią teritorijos analizę. 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. Planuojamo sklypo ribų keisti nenumatoma.

Detaliuoju planu planuojamas patekimas į žemės sklypą šiaurės rytinėje sklypo dalyje iš Pirties gatvės esamu įvažiavimu. Automobilių parkavimo vietos planuojamų pastatų poreikiui patenkinti numatomos sklypo ribose sklypo viduje. Numatyta galimybė įrengti 87 parkavimo vietas. 60 vietų numatoma dalyje planuojamo pastato pirmo aukšto erdvės, 27 vietos numatomos atviroje aikštelėje. Nuo planuojamos automobilių stovėjimo vietos gretimuose sklypuose 25 metrų atstumu nėra gyvenamosios paskirties pastatų/patalpų ir 15 metrų atstumu viešosios paskirties pastatų. Visi normuojami atstumai nuo automobilių stovėjimo vietų išlaikomi.

Sklype numatomi buitinių atliekų rūšiavimo konteineriai, nuo kurių išlaikomi visi norminiai atstumai.

Gyventojų poreikių tenkinimui sklype planuojama poilsio zona vyresnio amžiaus žmonėms, vaikų žaidimo ir paauglių sporto aikštelės. Planuojama vaikų žaidimo aikštelė turi atitikti HN 131:2015 "Vaikų žaidimo aikštelės ir patalpos. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai". Aikštelė numatyta ne arčiau kaip 10 m nuo buitinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštelių, gatvių, automobilių stovėjimo aikštelių, elektros tinklo

įrenginių ir ne arčiau kaip 15 m atstumu nuo automobilių saugyklų ištraukiamosios vėdinimo sistemos angų. Planuojama aikštelė nuo gatvės važiujamosios dalies nutolusi daugiau nei 20 m. Projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip  $1 \times b = 1 \times 66 = 66 \text{ m}^2$  (čia b – butų skaičius). Vaikų žaidimo aikštelės projektiniai sprendiniai turi tenkinti saugos reikalavimus.

Detalioju planu planuojamas teritorijos naudojimo tipas- mišri gyvenamoji teritorija, žemės naudojimo paskirtis- kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas- daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Detalioju planu (pagal Palangos miesto savivaldybės bendrąjį planą (T2-317, 2008-12-30)) sklypui numatomas maksimalus užstatymo intensyvumo koeficientas UI-0,8, maksimalus pastatų aukštingumas Hmax 3+M. Planuojamas užstatymo tipas- laisvo planavimo užstatymas. **Esamas planuojamo žemės sklypo užstatymo plotas- 2953 m<sup>2</sup>, užstatymo tankumas- 0,53.** Pagal gamtinio karkaso nuostatų 11 punktą- Gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto, išskyrus miestų, miestelių kompleksiniuose ir (ar) specialiuosiuose teritorijų planavimo dokumentuose numatytas visuomeninės paskirties teritorijas, kuriose, įvertinus teritorinę erdvinę kraštovaizdžio struktūrą ir geoekologinį potencialą, užstatymo tankis pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose gali būti padidintas iki 50 procentų sklypo ploto. Stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais atskirųjų ir priklausomųjų želdynų normos didinamos ne mažiau kaip 10 procentinių punktų. Planuojamas žemės sklypas pagal BP sprendinius patenka į degraduoto gamtinio karkaso teritorijas. Planuojamas užstatymo tankumas UT- 50%, todėl Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos apraše numatytas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijoms 30% privalomųjų želdynų plotas didinamas iki 40%. Kad būtų patenkintas privalomųjų želdynų plotas, numatoma apželdinti dalį planuojamo pastato pirmo aukšto stogo (pagal Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo 5.4.1 punktą- nurodytame žemės sklype želdynų norma gali būti mažinama tiek, kiek galima kompensuoti nurodytame žemės sklype apželdinant stogus ir (ar) atliekant sienų ar kitą vertikalųjį želdinimą).

Planuojamas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus- 15,0m, altitudė- 23,0m. Planuojama užstatymo riba atitrukta min. 6,25 metrus nuo sklypo ribų. Esamas 2 aukštų administracinis pastatas ant sklypo ribos išsaugomas. Žemės sklypas skirtas trijų ir daugiau butų (daugiabučiams) gyvenamosios paskirties pastatams, inžineriniams statiniams.

Planuojamam sklypui galiojančios apsaugos zonos ir apribojimai:

1. (III skyrius, 10 skirsnis) Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos- 942 m<sup>2</sup>;
2. (III skyrius, 4 skirsnis) Elektros tinklų apsaugos zonos- 295 m<sup>2</sup>;
3. (III skyrius, 11 skirsnis) Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos- 21 m<sup>2</sup>;
4. (III skyrius, 12 skirsnis) Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos- 64 m<sup>2</sup>;
5. (VI skyrius, 11 skirsnis) Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos- 5616 m<sup>2</sup>;
6. (III skyrius, 1 skirsnis) Aerodromo apsaugos zonos- 5616 m<sup>2</sup>.

Planuojamam sklypui nustatomi servitutai:

Servitutai		
S1 (plotas 22m <sup>2</sup> ) 205- statinių servitutas (tarnaujantis sklypui kad.Nr.2501/0028:76)		
1	X=6202134.04	Y=317192.23
2	X=6202127.49	Y=317213.21

3	X=6202126.54	Y=317212.91
4	X=6202133.08	Y=317191.93
S2 (plotas 66m <sup>2</sup> ) 205- statinių servitutas (tarnaujantis sklypui kad.Nr.2501/0028:76)		
5	X=6202117.19	Y=317222.05
6	X=6202109.05	Y=317248.13
7	X=6202071.12	Y=317236.20
8	X=6202071.40	Y=317235.24
9	X=6202108.39	Y=317246.88
10	X=6202116.24	Y=317221.74
S3 (plotas 69m <sup>2</sup> ) 205- statinių servitutas (tarnaujantis sklypui kad.Nr.2501/0028:107)		
11	X=6202071.10	Y=317248.53
12	X=6202107.79	Y=317261.24
13	X=6202108.90	Y=317264.31
14	X=6202116.73	Y=317270.37
15	X=6202117.58	Y=317275.01
16	X=6202127.34	Y=317280.85
17	X=6202126.83	Y=317281.71
18	X=6202116.67	Y=317275.64
19	X=6202115.82	Y=317270.93
20	X=6202108.06	Y=317264.92
21	X=6202107.01	Y=317262.03
22	X=6202070.78	Y=317249.48
S4 (plotas 7m <sup>2</sup> ) 205- statinių servitutas (tarnaujantis sklypui kad.Nr.2501/0028:107)		
23	X=6202142.58	Y=317289.95
24	X=6202148.83	Y=317293.69
25	X=6202147.97	Y=317294.34
26	X=6202142.07	Y=317290.81
S5 (plotas 304m <sup>2</sup> ) 203- važiuoti transp.priemonėms (tarnaujantis sklypui kad.Nr.2501/0028:76, skirtas aptarnauti pastatui unik.Nr.2597-0004-9044)		
12	X=6202107.79	Y=317261.24
13	X=6202108.90	Y=317264.31
14	X=6202116.73	Y=317270.37
15	X=6202117.58	Y=317275.01
16	X=6202127.34	Y=317280.85
23	X=6202142.58	Y=317289.95
24	X=6202148.83	Y=317293.69
27	X=6202151.83	Y=317291.94
28	X=6202120.69	Y=317272.55
29	X=6202119.94	Y=317268.42
30	X=6202111.85	Y=317262.17
31	X=6202110.65	Y=317258.86
32	X=6202108.68	Y=317257.70
33	X=6202116.94	Y=317231.25
34	X=6202113.60	Y=317230.21
35	X=6202104.51	Y=317259.31

**Sklype numatoma nugriauti sandėlį su rampa (unik.Nr.2597-0005-5024) ir išsaugoti esamo administracinio pastato dalį, kurios užstatymo plotas- 275 m<sup>2</sup>, o patalpų bendras plotas 229,97 m<sup>2</sup>. Sklype planuojama daugiabučio gyvenamojo pastato su prekybos patalpomis statyba.** Planuojamo pastato bendras plotas ~4145 m<sup>2</sup>. Planuojamas 3+M aukštų 3 tūrių pastatas. Pirmas pastato aukštas planuojamas komercinės paskirtis, apjungiantis 3 gyvenamuosius korpusus. Dalis pirmo aukšto tūrio skirta atvirai automobilių saugyklai po pastatu. Dalį pirmo aukšto stogo numatyta apželdinti. Planuojamų gyvenamųjų pastato tūrių stogai dvišlaičiai. Apdailai numatoma naudoti kelių spalvų šviesias klinkerio plyteles arba ventiliuojamą fasadą, stogo danga- šviesiai pilka skarda. Balkonų ir terasų aptvėrimai- berėmio stiklo konstrukcijos.

Pirmo aukšto patalpos bus skirtos prekybai (ne maisto prekių parduotuvės). Šių patalpų bendras plotas ~500 m<sup>2</sup>. Dalis pirmo aukšto patalpų numatomos kaip pagalbinės patalpos (įvadų patalpos, šilumos punktas, sandėliukai). Pastate planuojami 66 butai.

Automobilių parkavimo vietų poreikio lentelė pagal STR 2.06.04:2011 „Gatvės. Bendrieji reikalavimai“:

Esamos administracinės patalpos	Bendras pl. 229,97 m <sup>2</sup> Pagr. pl. 203,10 m <sup>2</sup>	203,10/25= 8 vietos
Prekybos patalpos (ne maisto prekių parduotuvės)	Bendras pl. 500 m <sup>2</sup> prekybinis pl. 360 m <sup>2</sup>	360/30=12 vietų
Gyvenamosios patalpos	66 butai	66 vietos
Iš viso		86 vietos

Planuojama įrengti 20 automobilių sustojimo vietų esamoms administracinėms ir planuojamoms prekybinėms patalpoms. Gyvenamųjų patalpų naudotojams numatomos 66 automobilių parkavimo vietos.

## SUSISIEKIMO SISTEMOS ORGANIZAVIMAS

Įvažiavimas į žemės sklypą esamas šiaurės rytinėje sklypo dalyje iš Pirties gatvės. Kietas dangas ir inžineriniai tinklai esami. Sklype yra esami kietos dangos pravažiavimai prie pastatų.

Pagal 2015-05 Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-166 patvirtintą "Palangos miesto transporto organizavimo ir gatvių raudonųjų linijų specialiojo plano koncepciją", Pirties gatvė yra D kategorijos. Atstumas tarp gatvės RL-12 metrų, gatvės projektinis greitis 30 km/h, eismo juostų sk.2, eismo juostų plotis 2,75-3,00 m.

Į Klaipėdos plento atkarpos (valstybinės reikšmės magistralinio kelio A13 Klaipėda-Liepoja ruožas nuo 26.92 iki 27.58 km) nuo Klaipėdos plento sankryžos su Virbališkės taku šiaurinės ribos iki detaliojo plano galiojimo ribos šiaurėje, Pirties gatvės sankryžos su Klaipėdos plentu, Pirties gatvės atkarpos nuo Klaipėdos plento iki Taikos gatvės ir Klaipėdos plento sankryžos su Malūno ir Sodu gatvėmis sankryžos, Palangoje rekonstravimo projekto, LNS-33-140722-00122, 2014-07-22 galiojimo ribas planuojama teritorija nepatenka.

## INŽINERINĖ DALIS

Numatoma visus naujai projektuojamus inžinerinius tinklus prijungti prie sklype esančių centralizuotų inžinerinių tinklų įvadų.

Inžinerinių tinklų apsaugos zonose be tinklus eksploatuojančių organizacijų sutikimo draudžiama: statyti bet kokius statinius, vykdyti žemė darbus, sodinti ir kirsti medžius, įrengti sporto aikštes, viešojo transporto sustojimo vietas ir pan..

Visus naujus inžinerinius tinklus statyti vadovaujantis parengtais techniniais projektais. Įrengti pilną inžinerinę infrastruktūrą:

- **Vandentiekio tinklai:**  
Visoje planuojamoje teritorijoje geriamos kokybės vanduo bus naudojamas gyventojų ūkio ir smulkaus verslo poreikiams tenkinti. Vandentiekio tinklai bus prijungti prie sklype esančio centralizuotų vandentiekio tinklų įvado. Vanduo gaisrų gesinimui numatomas iš gaisrinių hidrantų Pirties gatvėje.
- **Buitinių nuotekų tinklai:**  
Planuojamų pastatų buitinių nuotekų tinklus numatoma prijungti prie sklype esančių centralizuotų buitinių nuotekų tinklų įvadų.
- **Lietaus nuotekų tinklai:**  
Planuojamos teritorijos lietaus nuotekų tinklus numatoma prijungti prie sklype esančių centralizuotų lietaus nuotekų tinklų.
- **Elektros tinklai:**  
Planuojamų pastatų elektros tinklai bus prijungti prie sklype esančio įvado.
- **Šildymas:**
- Planuojamus statinius numatoma prijungti prie centralizuotų šilumos tinklų. Šilumos tinklų prijungimo preliminari schema pateikta Inžinerinių komunikacijų brėžinyje, sprendiniai tikslinami pastatų techninio projekto rengimo metu. Tinklus numatoma tiesti senų tinklų vietoje iki žemės sklypo ar planuojamų pastatų. Šildymo sistemos projektuojamos pagal pastato paskirties, užsakovo komforto lygio ir kitus specifinius reikalavimus. Visi šildymo sistemos komponentai turi atitikti esminius statinio reikalavimus, patalpos turi būti vėdinamos ir šildomos taip, kad norminė oro kokybė būtų palaikoma taupiai naudojant energiją.
- **Buitinės atliekos:**  
Ūkio ir buitinės atliekos bus komplektuojamos į atskirus konteinerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal atskirą sutartį su specializuotom autotransporto įmonėm. Buitinių atliekų rūšiavimo konteineriai numatomi planuojamo sklypo ribose išlaikant norminius atstumus nuo planuojamų ir esamų pastatų.

## GAISRINĖ SAUGA

Konkretūs sprendiniai bus parenkami rengiant statinių techninius projektus. Gaisrinė sauga bus užtikrinta priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Galimų išorės gaisrų gesinimui numatomas vanduo bus imamas iš artimiausių esamų priešgaisrinių hidrantų Pirties gatvėje. Rengiant statinių techninius projektus privaloma išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų. Sprendiniai bus konkretizuojami rengiant pastatų techninius projektus vadovaujantis gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklėmis, patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2011-02-22 įsakymu Nr. 1-64 (aktuali redakcija) bei STR 2.02.2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“. Visuomeninės paskirties statiniai projektuojami vadovaujantis STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“ reikalavimais.



## **PLANUOJAMOS ŪKINĖS VEIKLOS POVEIKIS APLINKAI**

Pastačius naujus pastatus ir tinkamai sutvarkius aplinką, takus ir privažiavimus, kraštovaizdis pagyvės. Planuojami pastatai savo tūriu turėtų darniai įsikomponuoti į aplinką. Planuojamoje teritorijoje paukščių ir gyvūnų kolonijų bei migracijų kelių nėra. Planuojamos ūkinės veiklos poveikis gyvūnijai numatomas kaip neutralus. Galima nežymi oro tarša, triukšmo padidėjimas dėl suintensyvenusio autotransporto srauto, bet triukšmo ribiniai dydžiai nebus viršijami. Automobilių stovėjimo vietos įrengiamos planuojamoje teritorijoje formuojamų / esamų sklypų ribose ant kietųjų dangų, arba pastatų tūryje. Kitos fizikinės taršos rūšys: elektromagnetinė spinduliuotė, jonizuojančioji spinduliuotė – planuojamoje teritorijoje nėra aktualios ir nėra būdingos planuojamai ūkinei veiklai. Inžinerinių tinklų ir statinių statybos ruože nuimamas augalinis sluoksnis, sukraunamas laikino saugojimo vietoje ir vėliau panaudojamas. Aplinkos biologinės taršos aspektas planuojamoje ir gretimose teritorijose nėra aktualus. Nėra potencialių biologinės taršos objektų, gerai išvystyta inžinerinė infrastruktūra. Pastatų vidaus vandentiekio ir nuotekų šalinimo sistemos planuojamos prijungti prie centralizuotų miesto tinklų. Cheminės taršos aspektas nėra aktualus. Detaliajame plane cheminė tarša nenumatoma. Tarši ir triukšminga veikla negalima. Planuojamoje teritorijoje galimas triukšmo padidėjimas statybos darbų metu dėl ten veikiančių statybinių mechanizmų. Tačiau tai tik laikinas ir lokalus fizikinės taršos šaltinis. Statybos darbus rekomenduojama vykdyti darbo dienomis nuo 8 iki 17 val. Projektuojant pastatus triukšmo lygis turi atitikti HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“. Apšvietumas projektuojamas vadovaujantis HN 98:2000 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“ ir STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“. Patalpų temperatūrų vertės šildymo sezonui projektuojamos pagal HN 42:2009 „Gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų patalpų mikroklimatas“. Patalpų vėdinimas projektuojamas pagal STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“.

Higienos normose nurodytų parametru prisilaikymas turi būti sprendžiamas techninių projektų metu. Pastatų naujai statybai ir apdailai naudojamos medžiagos turi turėti LR Sveikatos apsaugos ministerijos išduotus atitikties sertifikatus. Atliekant statybos darbus poveikis aplinkai ir trečiųjų asmenų interesams nenumatomas.

Planuojamos teritorijos gretimybėse pavojingų objektų, turinčių poveikį planuojamai aplinkai ir gyventojų sveikatai bei detaliojo plano sprendiniams nėra.

## **PLANUOJAMOS ŪKINĖS VEIKLOS POVEIKIS VISUOMENĖS SVEIKATAI**

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

## **SPRENDINIŲ ATITIKIMAS GALIOJANTIEMS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAMS**

Detaliojo plano sprendiniai atitinka visų planuojamoje teritorijoje galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendinius. Planuojamo žemės sklypo naudojimo būdas, privalomieji ir pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai atitinka galiojančius norminius dokumentus, nepablogina gretimų žemės sklypų, kito nekilnojamo turto naudojimo sąlygų, nepažeidžia jų savininkų interesų.

Pagal Palangos miesto savivaldybės bendrąjį planą (T2-317, 2008-12-30) planuojama teritorija patenka į intensyvaus užstatymo mišrią gyvenamąją teritoriją, kurioje dominuoja intensyvaus užstatymo gyvenamoji ir kurorto funkcijų veikla kartu su reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra. Galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai:

- konservacinės paskirties;
- kitos paskirties:
  - Gyvenamosios teritorijos;
  - Visuomeninės paskirties teritorijos;
  - Komerčinės paskirties objektų teritorijos;
  - Inžinerinės infrastruktūros teritorijos;
  - Rekreacinės teritorijos;
  - Bendro naudojimo teritorijos.

Pagal BP sprendinius planuojamas sklypas patenka į vieną iš dviejų vystomų jau susiformavusių centrų- senąją Palangą. Pagal BP sprendinius gyvenamosios paskirties sklypams maksimalus užstatymo intensyvumo koeficientas  $UI \leq 0,8$ , maksimalus pastatų aukštingumas  $H_{max} \leq 5a$ .

Pagal Palangos miesto savivaldybės bendrąjį planą (T2-317, 2008-12-30) planuojama teritorija patenka į degraduotas gamtinio karkaso teritorijas.

Pagal Palangos miesto savivaldybės bendrojo plano (T2-317, 2008-12-30) kultūros vertybių, švietimo, sveikatos ir kultūros infrastruktūros brėžinį planuojama teritorija patenka į prioritетines konvertuojamas teritorijas. Planuojamoje teritorijoje nėra esamų ar numatytų naujų švietimo ir visuomeninių objektų.

Pagal Palangos miesto savivaldybės bendrojo plano (T2-317, 2008-12-30) inžinerinės infrastruktūros brėžinį planuojama teritorija yra inžineriškai išvystyta. Planuojamoje teritorijoje nėra numatyta naujų infrastruktūros objektų ar inžinerinių tinklų.

Pagal Palangos miesto savivaldybės bendrojo plano (T2-317, 2008-12-30) susisiekimo sistemos brėžinį planuojamoje teritorijoje ar šalia jos nėra suplanuotų naujų susisiekimo komunikacijų, rengiamo detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja bedrojo plano sprendiniams.

Planuojama teritorija patenka į galiojančio Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano ribas (patvirtintas Palangos miesto tarybos 2000-05-25 sprendimu Nr. 32 1 punktu, registracijos Nr. T00048066 (003253000062)). Detalioju planu nustatyta sklypo naudojimo paskirtis- kita, naudojimo būdas- Komerčinės paskirties objektų teritorijos.

Pagal 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 planuojama teritorija nepatenka į Palangos miesto istorinės dalies apsaugos zonos ir vizualinės apsaugos zonos ribas.

Pagal Palangos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialųjį planą (T00071344, 2014-05-13) planuojama teritorija patenka į I zoną (urbanizuotos teritorijos), kuri apima visas urbanizuotas ar numatomas pagal Palangos miesto bendrąjį planą urbanizuoti teritorijas:

- leidžiami reklamos plotai: labai maži (iki 1m<sup>2</sup>), maži (nuo 1m<sup>2</sup> iki 2,5m<sup>2</sup>), vidutiniai (nuo 2,5m<sup>2</sup> iki 10m<sup>2</sup>);
- reklamos įrenginiams turintiems pamatą ir laikiniams reklamos įrenginiams (iškaboms, tentams skydams negalioja) leidžiamas reklamos aukštis iki 3,0m.

Pagal Laikinių statinių ir prekybos įrenginių vietų išdėstymo Palangos mieste specialųjį planą (T00077701, 2016-01-06) planuojama teritorija nepatenka į siūlomų laikinų prekybos ir /ar nesudėtingų statinių sklaidos vietas.

Pagal Palangos I, II, III, Šventosios, Nemirsetos ir Palangos miesto nuotekų valymo įrenginių Vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų specialųjį planą, T00046531 (000252000408), 2008-11-04 planuojama teritorija nepatenka į vandenviečių I ir II SAZ juostas, patenka į III vandenviečių sanitarinės apsaugos zoną. Planuojamas sklypas nepatenka į nuotekų valymo įrenginių I ir II SAZ juostas.

Pagal Palangos miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendinius (T00047066 (000252000441), 2009-12-18) planuojama teritorija patenka į centralizuoto aprūpinimo šiluma zoną. Planuojamus statinius numatoma prijungti prie centralizuotų šilumos tinklų.

PV A1477

P. Dedelė