

3. SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

3.1. Detaliojo plano įgyvendinamų sprendinių esmė: Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimas teritorijoje adresu Vytauto g. 123A, Palangoje. TPDRIS Nr. K-VT-25-19-523.

Optimalios urbanistinės struktūros numatymas, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, žemės sklypo (-ų) suformavimas, pagrindinės žemės naudojimo paskirties, naudojimo būdo ir naudojimo reglamentų nustatymas, Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano, patvirtinto Palangos miesto tarybos 2000 m. gegužės 25 d. sprendimo Nr. 32 1 punktu, koregavimas planuojamoje teritorijoje.

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.

3.2. Planuojamoje teritorijoje nustatomi reglamentai: 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 sprendinius galimi teritorijos užstatymo reglamentai.

Pagal Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą reg. Nr. 50/123445, teritorijoje adresu Vytauto g. 123A, Palanga, įregistruoti pastatai: Pastatas - Administracinis, unikalus Nr. 2598-3001-3012, pažymėjimas plane 1B2p, Kiti inžineriniai statiniai - Kiamo statiniai, unikalus Nr. 2598-3001-3023, pažymėjimas plane (kiamo aikštelė), nuosavybės teise priklauso UAB „Alovė“. Pastatas - Lauko tualetas, unikalus Nr. 2598-3001-3045, pažymėjimas plane 2H1ž, nuosavybės teise priklauso Mariui Jogėlai. Pagal Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą reg. Nr. 50/124155, Planuojamoje teritorijoje yra Pastatas - Transformatorinė, unikalus Nr. 2598-2003-0014, pažymėjimas plane 1P1p, Vytauto g. 123T, Palanga, nuosavybės teise priklauso AB „Energijos skirstymo operatorius“.

Vienas iš šio detaliojo plano tikslų – žemės sklypo (-ų) suformavimas prie pastatų, kurių unikalūs Nr. 2598-3001-3012, 2598-3001-3023, 2598-3001-3045, adresu Vytauto g. 123A, Palanga.

Planuojamą teritoriją, kurioje išsidėstę UAB „Alovė“ ir Mariui Jogėlai nuosavybės teise priklausantys pastatai skiria Jazminų gatvė. Vadovaujantis LR nekilnojamojo turto kadastro nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“ 22 punktu „Žemės plotai, kuriuos skiria magistraliniai, krašto, rajoniniai, viešieji ir vidaus keliai, gatvės, geležinkeliai ir neprivatizuojami hidrografiniai objektai, taip pat keliais užimti plotai, neįskaityti į privatizuojamo žemės sklypo bendrą plotą, formuojami kaip atskiri žemės sklypai“. Atsižvelgiant į tai, prie UAB „Alovė“ ir Mariui Jogėlai nuosavybės teise valdomų pastatų suformuojami du žemės sklypai: sklypas Nr. 1 ir sklypas Nr. 2.

Žemės įstatymo 40 straipsnio 6 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 aprašau, patvirtintu LR Žemės ūkio ministro ir LR Aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. Nr. įsakymu 3D-37/D1-40 „Dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“ nauja redakcija, prie administracinio pastato formuojamas kitos paskirties žemės sklypas, nustatant komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdą ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos naudojimo būdą, prie pastato lauko tualetu formuojamas kitos paskirties žemės sklypas, nustatant susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos.

Detalioju planu suformuojami:

- žemės sklypas Nr. 1 – 0,4735 ha, kitos paskirties. Nustatomi du naudojimo būdai: komercinės paskirties objektų teritorijos, 1A-4476 m²; susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, 1B-259 m². Žemės sklypas suformuojamas esamo pastato - Administracinis, unikalus Nr. 2598-3001-3012, kitų inžinerinių statinių - Kiemo statinių, unikalus Nr. 2598-3001-3023 ir esamo pastato - Transformatorinė, unikalus Nr. 2598-2003-0014, eksploatacijai. Žemės sklypas formuojamas atsižvelgiant į parengtą Sermiesčio g. techninį projektą ir vadovaujantis inventoriniu planu, pagal kurio inventorinius duomenis kiemo statiniai, plane pažymėti (k1) juosia planuojamoje teritorijoje pagrindinį administracinį pastatą ir yra pagrindinio pastato priklausiniai.
- žemės sklypas Nr. 2 – 0,0242 ha, kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, su galimybe pakeisti į komercinės paskirties teritorijos ir į rekreacinės teritorijos. Žemės sklypas suformuojamas esamo pastato - Lauko tualetas, unikalus Nr. 2598-3001-3045, eksploatacijai, atsižvelgiant į parengtą Sermiesčio g. techninį projektą ir vadovaujantis inventoriniu planu.

Žemės sklypo Nr.	1	2
Žemės sklypo plotas, m ²	4735	242
Žemės naudojimo tipas	PA	PA
Žemės naudojimo paskirtis	KT	KT
Žemės sklypo naudojimo būdas	K - 1A-4476 m ² ; I1 - 1B-259 m ²	I1,K,R
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	12,00	8,50
Altitudė nuo žemės paviršiaus, m	21,70	16,74
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, %	30	30
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	0,60	0,50
Užstatymo tipas	lp	lp
Galimi mažiausi žemės sklypų dydžiai, m ²	4735	242
Galimi didžiausi žemės sklypų dydžiai, m ²	4735	242
Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys	K - 10%; I1 - 10%	I1-10%; K-10% R-40%
Pastatų aukštų skaičius	3	2+M
Statinių paskirtys	K: 7.1; 7.2; 7.3; 7.4; 7.5; 7.14, 7.17., 9.2 iki 9.8; I1: 7.8, 9.2 iki 9.8.	I1: 7.7, 12; K: 7.1; 7.2; 7.3; 7.4; 7.5; 7.14; 7.17. R: 7.13; 7.17. I1/K/R: 9.2 iki 9.8.
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos	- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);	- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); - Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);

	skyrius, pirmasis skirsnis); - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis); - Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis); - Vandens tiekimo ir nuotekų paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).	skirsnis); - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis); - Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis); - Vandens tiekimo ir nuotekų paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).
Servitutai	222: S1 - 394 m ² , S2 - 1233 m ² ; 203: S1 - 394 m ²	-
Papildomi reikalavimai	a, b, c	a, b, c

Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Teritorijos naudojimo tipai: PA - paslaugų teritorija.

Žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai: KT - Kitos paskirties žemė, K - Komeracinės paskirties teritorijos; II - Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos; R - Rekreatinės teritorijos.

Užstatymo tipas: I_p - laisvo planavimo.

Pastatų aukštų skaičius (nuo-iki): žemės sklype Nr. 1 iki 3 aukštų, žemės sklype Nr. 2 iki 2 aukštų su mansarda;

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; 7.7. garažų paskirties pastatai; 7.8. gamybos, pramonės paskirties pastatai; 7.13. poilsio paskirties pastatai; 7.14. sporto 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.

Kiti inžineriniai statiniai: 12. Kitos paskirties inžineriniai statiniai.

Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys, esamų želdinių išsaugojimas: mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto komercinės paskirties objektų teritorijai ir susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos numatoma - 10%; rekreacinėje teritorijoje numatoma - 40%.

Planuojamoje teritorijoje nėra medžių ir krūmų priskiriamų saugotiniams. Planuojamoje teritorijoje (formuojamame žemės sklype Nr. 1) auga pavieniai krūmai ir 4 medžiai, iš kurių 3 patenka į statinių statybos zoną ir kliudo patekimui į planuojamą teritoriją. Medžius patenkančius į statinių statybos zoną numatoma kirsti ir atsodinti lygiaverčiais. Esami želdiniai pertvarkomi vadovaujantis saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašu, patvirtintu LR AM 2008-01-31 įsakymu Nr. D1-87. Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo 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) - 0,4 kV ir 10 kV požeminiams elektros kabeliams - po 1 metrą į abi puses linijos ir 5 metrų pločio žemės juosta aplink transformatorinę;
- 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);
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (*Bendrojo naudojimo drenažo rinktuvų apsaugos zona – žemės juosta išilgai drenažo rinktuvo, kurios ribos yra po 15 metrų į abi puses nuo rinktuvo ašies. Tiksliai nustačius (atsikalus) drenažo rinktuvo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės administracijos direktoriaus įgaliojimu savivaldybės administracijos atstovu, – po 5 metrus į abi puses nuo drenažo rinktovo (išskyrus taršos šaltinius)*);
- 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.
- 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).

Pastabos:

- Planuojamoje teritorijoje esamiems drenažo riktuvams (d150) nustatoma 15 m apsaugos juostos riba nuo rinktovo ašinės linijos, kurioje draudžiama: vykdyti kasybos darbus, statybos reikmėms kasti gruntą, pilti atvežtinį gruntą ar vykdyti požeminius darbus; statyti ar rekonstruoti statinius, įrengti įrenginius; vykdyti gręžimo ir (ar) kasimo didesniame kaip 0,7 metro gylyje, sprogdinimo darbus, atliekamus tiesioginio žemės gelmių geologinio tyrimo metu; įrengti dirbtinius vandens telkinius; sodinti mišką. Projektuojamų sklypų teritorijoje esančius drenažo sistemos tinklus saugoti. Drenažo rinktuvų iškėlimas, esant būtinumui, bus sprendžiamas techninio projekto rengimo metu rekonstruojant esamą melioracijos sistemą, nepažeidžiant gretimų žemės sklypų savininkų interesų. Darbai atliekami užsakovo lėšomis.
- Vadovaujantis žemės sklypo Liepojos pl. 1, Palangoje detaliojo plano sprendiniais (patvirtintas Palangos miesto savivaldybės tarybos 2004-04-01 sprendimu Nr. 36), planuojama teritorija patenka į Palangos oro uosto apsaugos zoną, oro uosto sanitarinės apsaugos zona nenustatyta, o buvusi panaikinta. Šiuo metu Palangos oro uostui nustatomos tik apsaugos zonos (žemės sklypo Liepojos pl. 1, Palangoje, detalusis planas, patvirtintas Palangos m. tarybos 2004-04-01 sprendimu Nr. 36).
- 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.

Servitutai:

222. Servitutas (S1, S2) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas tinklus eksploatuojančioms įmonėms).

203. Kelio servitutas (S1) - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas tinklus eksploatuojančioms įmonėms).

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

Papildomi reikalavimai:

a - urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai. Bendrieji urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai (tūrinis, erdvinis sprendimas, statybinės ir apdailos medžiagos): vieninga architektūrinė išraiška. Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Projektuojami pastatai savo tūriu ir fasadų medžiagiškumu turi derėti su aplinkiniu užstatymu, rekomenduojama naudoti tradicines pajūrio architektūrai būdingas statybines medžiagas bei konstrukcijas, spalviniame sprendime - Žemaitijos regionui būdingas spalvas. Stogo dangai - derinti prie aplinkinio užstatymo. Stogai - įvairūs. Siūlomas sklypo aptvėrimas ažūrine tvora iki 1,5 m aukščio arba želdiniais (draudžiami servitutu aptvėrimai inžinerinės infrastruktūros koridorių ribose).

Planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemones. Laikinių statinių statyba negalima. Privačiuose žemės sklypuose galima nesudėtingų statinių statyba jei neviršijama leistina žemės sklypo užstatymo tankio rodiklio reikšmė.

b - gamtos, saugomų teritorijų ir kultūros paveldo apsauga: planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Su saugomomis teritorijomis ir kitais svarbiais objektais nesiriboja. Planuojama teritorija nėra nekilnojamojų kultūros vertybių teritorijoje ir nepatenka į jų apsaugos zoną. Papildomi apribojimai planuojamai teritorijai nenustatomi.

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 teritorijoje.

Automobilių stovėjimo aikštelės įrengiamos sklypų ribose ant kietųjų dangų arba pastatų tūryje įrengtuose garažuose. Automobilių stovėjimo vietos galimos už planuojamos statybos zonos ribų, nepažeidžiant teisės aktų ir statybos normatyvų. Automobilių stovėjimo vietos turi būti tikslinamos/sprendžiamos techninių projektų metu.

Pastabos:

- 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.
- Užstatymo ribose galimas statinių išdėstymas, vietos, jų užimamas plotas sprendžiamas pagal poreikius techninių projektų rengimo metu, nepažeidžiant užstatymo ribos bei statybos normatyvų.
- 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.
- Galimų teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis būdų schema bus pateikta rengiamo detaliojo plano sprendinių konkretizavimo stadijoje.

Urbanistinė analizė:

Aplinkinės teritorijos urbanistinė struktūra yra sodybinio užstatymo tipo. Kvartale vyrauja vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, vidutinio mastelio, nuo 1 iki 2+M aukštų, gyvenamieji pastatai, erdvėse tarp pastatų natūraliai išaugę želdiniai. Pagal planuojamos teritorijos gretimybėse parengtus detaliuosius planus pastatų aukštingumas numatytas nuo 9 m. iki 12 m.

Planuojama teritorija pagal Palangos miesto bendrąjį planą patenka į P4 kvartalą (modernizavimas) ir į vidutinio užstatymo intensyvumo mišrios gyvenamosios teritorijos funkcinę zoną. Vyraujantys teritorijos požymiai - Mišrios kurorto teritorijos, kuriose dominuoja vidutinio

intensyvumo gyvenamoji ir kurorto funkcijų veikla, kartu su reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra.

BP pagrindinio brėžinio reglamentų lentelėje nurodytas maksimalus pastatų aukštingumas aukštais, įskaitant mansardinį aukštą. Gyvenamosios statybos aukšto aukštis - apie 3 m, negyvenamosios – apie 3,5 m. Maksimalus pastatų aukštingumas – iki 3 aukštų, maksimalus užstatymo intensyvumas – iki 0,6.

Detalioju planu prie esamo administracinio pastato Vytauto g. 123A, Palangoje, formuojamas kitos paskirties žemės sklypas Nr. 1, komercinės paskirties objektų teritorijos ir susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos. Esamo administracinio pastato aukštis apie 11 metrų. Atsižvelgiant į esamą planuojamos teritorijos užstatymą, BP sprendinius bei teritorijos naudojimo būdą, planuojamoje teritorijoje numatomas pastatų aukštų skaičius iki 3 aukštų. Pagal aukštų skaičių ir rekomenduojamą statybos aukšto aukštį negyvenamosios paskirties pastatams, įvertinus cokolio aukštį ir antstatų, planuojamoje teritorijoje reikalingas pastatų aukštingumas iki 12 metrų.

Atsižvelgiant į leistinus BP užstatymo rodiklius planuojamoje teritorijoje bei į tai, kad planuojamos teritorijos kitose kelio pusėse (Sermiesčio g. 11 ir Vytauto g. 164, Palanga), gyvenamosiose teritorijose, gyvenamiesiems pastatams, numatytas pastatų aukštingumas iki 12 metrų, šiuo detalioju planu komercinės paskirties objektų statybai numatomas aukštingumas iki 12 m, pastatų aukštų skaičius - 3 aukštai.

Komercinė teritorija bus tvarkoma nuosaikiomis priemonėmis, rekonstruojant ir perstatant esamus statinius, suteikiant jiems naują kokybinę vertę. Šiuo metu esami prastos būklės pastatai reikalauja esminių teritorijos naudojimo pokyčių, nes yra morališkai pasenę ir neatspindi modernios kurorto centro tvarkymo vizijos.

Rengiamo detaliojo plano sprendiniai, kuriais suformuojamas kitos paskirties, komercinės paskirties objektų teritorijos ir susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos žemės sklypas Nr. 1, esamų pastatų eksploatacijai, nustatyti leistini teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai neprieštaraus Palangos miesto bendrojo plano sprendiniams.

3.3. Teritorijos aplinkos tvarkymo programa: Pagrindinis teritorijos tvarkymo uždavinys – sukurti naują modernų, šiuolaikinius poreikius atitinkantį kurortinės teritorijos statinių kompleksą su visa reikalinga infrastruktūra, projektuojant pėsčiųjų ir dviračių takus, automobilių parkavimo aikšteles, tačiau išlaikant būdingą teritorijos užstatymą ir struktūrą.

Inžineriniai tinklai: 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 Jazminų arba Sermiesčio 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 nuvedimą iš planuojamos teritorijos numatomas į esamus buitinių nuotekų tinklus Sermiesčio gatvėje. Buitinių nuotekų tinklai projektuojami techninio projekto rengimo metu gavus prisijungimo sąlygas, prisijungimui prie centralizuotų tinklų.

Lietaus nuotekų surinkimas. Lietaus nuotekos bus nuvedamos į artimiausius lietaus nuotekų tvarkymo tinklus esančius Vytauto-Druskininkų gatvės sankirtoje. Jungiantis prie centralizuotų nuotekų tinklų būtina gauti prisijungimo sąlygas, prisijungimui prie miesto (gyvenvietės) centralizuotų tinklų. Žemės sklypo savininkai privalo organizuoti (naudojant nuotekų tvarkymo sistemas) surinkti lietaus bei ištirpusio sniego vandenį ir pašalinti juos į centralizuotas nuotekų tvarkymo sistemas, nepažeidžiant gretimų žemės sklypų savininkų interesų. 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 šalintuvai. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“, (STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).

Elektros tiekimas. Planuojamoje teritorijoje esamiems 0,4 kV ir 10 kV požeminiams elektros kabeliams, nustatomas specialiųjų žemės naudojimo sąlygų - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - požeminių kabelių linijos po 1 metrą į abi puses linijos. Planuojamoje teritorijoje yra esama transformatorinė MN TR-69/123T. Transformatorinei eksploatuoti formuojamame žemės sklype Nr. 1 išskiriama žemės sklypo dalis Nr. 1B ir nustatomas naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (II), nustatomas specialiųjų žemės naudojimo sąlygų - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 5 metrų pločio žemės juosta aplink transformatorinę.

Transformatorinei aptarnauti nustatomi servitutai:

222. Servitutas (S1) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas tinklus eksploatuojančioms įmonėms).

203. Kelio servitutas (S1) - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas tinklus eksploatuojančioms įmonėms).

Planuojamas elektros tinklų pajungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, gavus technines sąlygas prisijungimui prie esamų skirstomųjų elektros tinklų.

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 (STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas), gavus technines sąlygas prisijungimui prie esamų ryšių tinklų.

Šildymas. Pagal Palangos miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į necentralizuoto aprūpinimo šilumos zoną, kur prioritetas kuras – gamtinės dujos. Planuojamoje teritorijoje yra esami šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklai, kuriems nustatomas specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 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 bei nustatomas servitutas (S2) kodas 222. - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas tinklus eksploatuojančioms įmonėms).

Pagal specialiojo plano sprendinius ekologiški šildymo būdai: geoterminė energija, saulės energija, elektra ir kt yra galimi visoje teritorijoje. Pastatų šildymas numatomas dujomis, galimas centrinis šildymas, alternatyvus šildymas - elektriniais prietaisais, geoterminis ar kitas ekologiškesnis kuras.

Melioracija: Planuojamoje teritorijoje esantiems valstybei nuosavybės teise priklausantiems melioracijos įrenginiams (d150) nustatoma 15 m apsaugos juosta, kurioje draudžiama: vykdyti kasybos darbus, statybos reikmėms kasti gruntą, pilti atvežtinį gruntą ar vykdyti požeminius darbus; statyti ar rekonstruoti statinius, įrengti įrenginius; vykdyti gręžimo ir (ar) kasimo didesniame kaip 0,7 metro gylyje, sprogdinimo darbus, atliekamus tiesioginio žemės gelmių geologinio tyrimo metu; įrengti dirbtinius vandens telkinius; sodinti mišką. Planuojamoje teritorijoje esančius drenažo sistemos tinklus saugoti.

Gaisrinė sauga: Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant statinių techninius projektus. Gaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Galimų išorės gaisrų gesinimui numatomas vanduo galės bus imamas iš artimiausių esamų priešgaisrinių hidrantų esančių Vytauto ir Sermiesčio gatvėse. Rengiant statinių techninius projektus privaloma išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų. Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant techninį projektą, gavus technines sąlygas, 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 su vėlesniais pakeitimais) bei STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“. Visuomeninės paskirties statiniai, projektuojami vadovaujantis STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“ reikalavimais.

Atliekos: Atliekos (pagal atskiras jų rūšis) bus kaupiamos konteineriuose, talpyklose ir pagal 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 (aktuali redakcija).

Susisiekimas: Planuojama teritorija yra integruota į Palangos miesto susisiekimo tinklą, šalia Vytauto, Sermiesčio ir Jazminų gatvių. Patekimas į formuojamą žemės sklypą Nr. 1 numatytas iš Vytauto ir Sermiesčio gatvių. Patekimas į formuojamą žemės sklypą Nr. 2 numatytas iš Jazminų gatvės. Pagal Palangos miesto transporto organizavimo ir gatvių raudonųjų linijų specialiojo plano patvirtintos koncepcijos sprendinius Vytauto gatvė – C kategorijos gatvė, RL-20 m, Sermiesčio gatvė – D kategorijos gatvė, RL-20 m, Jazminų gatvė – D kategorijos gatvė, RL-10 m. Formuojami žemės sklypai į gatvių raudonąsias linijas nepatenka.

Planuojamoje teritorijoje, žemės sklype Nr. 1, nustatomas 3 metrų pločio kelio servitutas (S1), kodas 203, suteikiantis teisę važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas tinklus eksploatuojančioms įmonėms), privažiavimui prie esamos transformatorinės.

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 sklypų ribose ant kietųjų dangų arba pastatų tūryje įrengtuose garažuose. Automobilių stovėjimo vietos galimos už planuojamos statybos zonos ribų, nepažeidžiant teisės aktų ir statybos normatyvų. Automobilių stovėjimo vietos turi būti tikslinamos/sprendžiamos techninių projektų metu.

3.4. 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.

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 gyvensenos veiksniams, 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 namai neturės neigiamos įtakos gretimuose sklypuose esančių statinių insoliacijai - detalajame plane išlaikomi norminiai atstumai tarp statinių ir sklypo ribų.

3.6. Planuojamos teritorijos atitikimas bendrojo plano sprendiniams: Pagal Palangos miesto bendrąjį planą, patvirtintą Palangos m. sav. tarybos 2008-12-30 sprendimu Nr. T2-317, planuojama

teritorija patenka į P4 kvartalą (modernizavimas) ir į vidutinio užstatymo intensyvumo mišrios gyvenamosios teritorijos funkcinę zoną.

Vyraujantys teritorijos požymiai - Mišrios kurorto teritorijos, kuriose dominuoja vidutinio intensyvumo gyvenamoji ir kurorto funkcijų veikla, kartu su reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra

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).

Maksimalus pastatų aukštingumas – iki 3 aukštų, maksimalus užstatymo intensyvumas – iki 0,6.

Modernizuojant esamas urbanizuotas teritorijas nauja statyba numatoma:

- pagal susiklosčiusius principus baigiant formuoti nebaigtas užstatymo struktūras, ypač kurorto centruose, pcentriuose ir rajonų pcentriuose;
- kurorto paslaugų ir kompleksų teritorijose plėtojant socialinę, paslaugų ir kitą infrastruktūrą, sukuriant naujas darbo vietas;
- naujai kuriamuose rajonų pcentriuose tobulinant jų polifunkcinę struktūrą bei formuojant jų reikšmę mieste atitinkančius užstatymo principus;
- rekonstruojant esamus pastatus pagal susiklosčiusius teritorijai būdingus urbanistinius požymius.

Urbanizuotos komercinės aplinkos zona yra tvarkoma nuosaikiomis priemonėmis, rekonstruojant ir perstatant esamus statinius, suteikiant jiems naują kokybinę vertę. Šiuo metu esami prastos būklės pastatai reikalauja esminių teritorijos naudojimo pokyčių, nes yra morališkai pasenę ir neatspindi modernios kurorto centro tvarkymo vizijos.

Vienas iš šio detaliojo plano tikslų – žemės sklypo (-ų) suformavimas prie pastatų, kurių unikalūs Nr. 2598-3001-3012, 2598-3001-3023, 2598-3001-3045, adresu Vytauto g. 123A, Palanga.

Žemės įstatymo 40 straipsnio 6 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 aprašau, patvirtintu LR Žemės ūkio ministro ir LR Aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. Nr. įsakymu 3D-37/D1-40 „Dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“ nauja redakcija, prie administracinio pastato formuojamas kitos paskirties žemės sklypas, nustatant komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdą ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos naudojimo būdą, prie pastato lauko tualetu formuojamas kitos paskirties žemės sklypas, nustatant susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos.

Pagal Palangos miesto bendrojo plano sprendinius, planuojama teritorija patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo mišriosgyvenamosios teritorijos funkcinę zoną, kurioje galimi naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijos ir susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, todėl šio rengiamo detaliojo plano sprendiniai, kuriais suformuojamas kitos paskirties, komercinės paskirties objektų teritorijos ir susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, žemės sklypas Nr. 1 ir susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos žemės sklypas Nr. 2, esamų pastatų eksploatacijai, su galimybe pakeisti žemės sklypo Nr. 2 naudojimo būdą į K ir R, neprieštarus Palangos miesto bendrojo plano sprendiniams.