

PALANGOS MIESTO CENTRINĖS DALIES DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS  
ŽEMĖS SKLYPE VYTAUTO G. 82, PALANGOJE

SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

**Detaliojo planavimo organizatorius** - Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Vytauto g. 112, Palanga. Tel. 8-460-48705, e. paštas: [administracija@palanga.lt](mailto:administracija@palanga.lt) ; www.palanga.lt.

**Detaliojo planavimo iniciatorius** - UAB "Lietuvos kinas", Ozo g. 4, Vilnius, e. paštas: [info@lietuvoskinas.lt](mailto:info@lietuvoskinas.lt) , tel. (8 5) 277 2696.

**Detaliojo plano rengėjas** – UAB „Neoforma“, Baltijos pr. 123 – 45, 93224 Klaipėda, tel. (8 657) 63323, el. p. [info@neoforma.lt](mailto:info@neoforma.lt)

**Planuojama teritorija** – žemės sklypas Vytauto g. 82, Palanga, plotas - 0.2086 ha.

**Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai:** detalizuojant Palangos miesto bendrajame plane nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus, suplanuoti optimalų planuojamos teritorijos inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą, nurodyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, numatyti priemones gamtos ir nekilnojamojamam kultūros paveldui išsaugoti ir naudoti.

**Planavimo tikslai:** optimalios urbanistinės struktūros numatymas, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, 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 Vytauto g. 82, Palangoje.

**Planavimo pagrindas** - Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020-07-21 įsakymas Nr. A1-1054 „Dėl Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimo žemės sklype Vytauto g. 82, Palangoje“.

- Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020-07-28 įsakymu Nr. A1-1110 patvirtinta planavimo darbų programa.

- 2020-12-22 pasirašyta Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. 110 - DP.

Detalusis planas parengtas vadovaujantis:

1. Palangos miesto savivaldybės administracijos 2021-01-26 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG166680.
2. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2021-01-18 teritorijų planavimo sąlygomis REG165669.
3. UAB „PALANGOS VANDENYS“ 2021-01-18 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG165607.
4. VĮ Transporto kompetencijų agentūra 2021-01-22 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG166334.
5. Telia Lietuva, AB, 2021-01-14 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG165300.
6. Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2021-01-25 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG166497.
7. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2021-01-12 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG165119.
8. AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2021-01-11 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG165020.
9. Aplinkos apsaugos agentūros 2021-01-12 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG165112.
10. Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos 2021-01-22 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG166210.

11. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2021-01-21 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG166123.

12. UAB „Palangos šilumos tinklai“ 2021-01-14 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG165365.

Detaliojo plano koregavimo viešinimas vykdomas Vyriausybės nustatyta supaprastinta tvarka.

Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimo žemės sklype Vytauto g. 82, Palangoje, sprendiniai rengiami vadovaujantis atitinkamų institucijų pateiktomis teritorijų planavimo sąlygomis, planavimo darbų programa, esamos būklės bei galiojančių teritorijų planavimo dokumentų analize, parengta koncepcija, kuriai pritarė Palangos miesto savivaldybės administracija (2021-10-06 Nr. (4.17.) D3-3310).

Detaliojo plano sprendiniai koreguoja Palangos miesto centrinės dalies detalų planą. Pagal šį teritorijų planavimo dokumentą, vienas iš leistinų žemės sklypo naudojimo būdų lieka - komercinės paskirties objektų teritorijos, paliekama esama statybos linija, nedidinamas užstatymo tankis, lieka sklype numatytas kelio servitutas. Kiti naudojimo reglamentai papildomi, koreguojami ar nustatomi neprieštaraujant teisės aktams bei aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams.

Kino teatrą „Naglis“ numatoma transformuoti į regioninę filmoteką „Naglis“, kurioje išplečiamas funkcijų ir veiklų spektras. Čia numatoma: kino rodymas, kino kultūros ir audiovizualinių menų sklaida, kino edukacija ir kino rezidencijos, papildomos kultūrinės veiklos.

**Specialiosios žemės naudojimo sąlygos** pagal LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą (esamos, įregistruotos Registrų centre bei nustatomos naujos):

**149.** Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)

**119.** Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis)

**109.** Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)

**106.** Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

**101.** Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)

**120.** Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

**165.** Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Minėtų specialiųjų sąlygų nustatymo pagrindas:

119 – pagal Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613, buvęs kodas U2) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialųjį planą, patvirtintą LR Kultūros ministro 2016-04-11 įsakymu Nr. ĮV-309, bei pagal Kultūros vertybių registrą, sklypas Vytauto g. 82 patenka į Palangos miesto istorinės dalies (kodas 12613) teritoriją ir į Palangos senojo miesto vietos (kodas 17139) teritoriją.

120 - pagal Palangos I, II, III, Šventosios, Nemirsetos ir Palangos nuotekų valymo įrenginių Vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų specialųjį planą, patvirtintą Tarybos 2008-08-28 sprendimu Nr. T2-229, planuojama teritorija (visas sklypo plotas) patenka į Palangos m. vandenviečių SAZ 3-ąją juostą.

165 – planuojamas sklypas (visas sklypo plotas) patenka į aerodromo apsaugos zoną E – žemės ir (ar) vandens paviršiaus plotas nuo aerodromo apsaugos zonos D krašto iki apskritimo, kurio centras yra aerodromo kontrolės taškas ir spindulys – 15 kilometrų, linijos. Nesuderinus su Transporto kompetencijų agentūra ir (ar) Lietuvos kariuomenės vadu, apsaugos zonoje E draudžiama statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, kurių aukštis aerodromo žemiausio KTT slenksčio altitudės atžvilgiu yra 100 metrų ir didesnis;

101, 106, 109, 149 – pagal sklype arba gretimybėse esančius inžinerinius tinklus.

Naikinama specialioji žemės naudojimo sąlyga 148. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis). UAB „Palangos šilumos tinklai“ 2020-08-10 raštu Nr. SD20-0406

informavo, kad kino teatro pastato prijungimas prie šilumos tinklų yra problematiškas ir komplikuoatas. Atsižvelgiant į pastato geografinę padėtį, centralizuoto šilumos tiekimo tinklų atvedimas iki pastato būtų orine šilumos trasa kertant Ražės upę. Sklype esantys šilumos tinklai nepriklauso centralizuotam šilumos tiekėjui. Šie tinklai buvo nutiesti iš kino teatro katilinės į pastatus Ronžės g. 5 ir Vytauto g. 84. Katilinė neeksploatuojama, jos įranga išmontuota ir šiluma į minėtus pastatus netiekiami jau daugiau kaip dešimt metų. 2021-05-19 gautas minėtų pastatų savininkų (UAB „Liukrena“ ir UAB Palangos knygynas) sutikimas, kad nenaudojami šilumos tinklai būtų užaklinti ar demontuoti. Rekonstruojant kino teatro pastatą, bus pasirinktas šildymo būdas, atitinkantis tik šio pastato poreikius. Šilumos trasų sklype Vytauto g. 82 nenumatoma naudoti, todėl detaliojo plano sprendiniuose siūloma jas naikinti (užaklinti ar demontuoti).

Sklype Vytauto g. 82 lieka galioti Registrų centre įregistruoti **servitutai** (patikslinti pagal VĮ Registrų centro direktoriaus 2013.09.12 įsakymą Nr. v-207):

222 – Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

215 – Kelio servitutas S-139 kv. m., teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis). Teisės naudotojai: Vytauto g. 84.

### **Reikalavimai želdynų įrengimui, tvarkymui, apsaugai**

Planuojamame sklype želdinių kiekis nustatomas pagal Palangos miesto istorinės dalies nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialųjį planą – ne mažiau 20 % nuo viso žemės sklypo ploto, įskaitant vejas ir gėlynus. Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo priede nustatytas mažesnis želdynams priskiriamas plotas (V – 15 %, K – 10 %).

Sklype saugomi 7 subrendę medžiai: 2 lapuočiai (klevai) ir 5 spygliuočiai (4 pušys, 1 eglė). Šalia pastato sienų augančio klevo šalinimas gali būti sprendžiamas techninio projekto rengimo metu.

Esamų medžių apsaugai ypatingas dėmesys skiriamas statybų metu, numatant konkrečias apsaugos priemones statybos techniniame projekte. Atliekant statybos darbus privaloma užtikrinti želdinių apsaugą, kad baigus statybos darbus, jų būklė nepablogėtų. Vykdamas statybas, vadovautis Želdinių apsaugos, vykdamas statybos darbus, taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2010 m. kovo 15 d. įsakymu Nr. D1-193. Želdinių priežiūra ir tvarkymas vykdomas 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 (LR aplinkos ministro 2020 m. sausio 6 d. įsakymas Nr. D1-4).

Detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje pažymėtus privalomuosius želdynus sklypo savininkai ar naudotojai privalo įrengti iki pastato pridavimo. Augalų rūšys detalioju planu nekonkretinamos. Jos priklausys nuo bendros pastato ir aplinkos stilistikos, todėl parenkamos rengiant techninį projektą.

Žemės sklypams apželdinti turi būti naudojamos vietinėms klimato sąlygoms atsparios medžių ir krūmų veislės, atsižvelgiant į jų sanitarines ir apsaugines, dekoratyvines savybes. Apželdinimui naudoti alergijos nesukeliantį ir toksinio poveikio sveikatai neturinčią augaliją.

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). Parenkant sodmenis būtina vadovautis Sodmenų kokybės reikalavimais, patvirtintais Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-14 įsakymu Nr. D1-674 (su vėlesniais pakeitimais).

Rengiant techninius projektus, būtina nurodyti planuojamų želdinių aukščius bei atstumus nuo kaimyninių žemės sklypų ir projektuojamų pastatų.

### **Sprendinių atitikimas galiojančius planavimo dokumentus**

#### **Palangos miesto bendrasis planas**

Pagal galiojančio Palangos miesto bendrojo plano pagrindinį brėžinį, planuojamas žemės sklypas patenka į P11 teritoriją (funkcinę zoną), kurioje numatomas kurorto centras. Bendrojo plano sprendiniai leidžia maksimalų užstatymo intensyvumą – 1,8, maksimalų pastatų aukštingumą (nuoroda į specialųjį

planą) – iki 3 aukštų. Teritorijos naudojimo kryptis – mišri centro teritorija, su didesniu užstatymo tankiu ir intensyvumu, kurioje koncentruojasi kultūros, prekybos, paslaugų, maitinimo paskirties pastatai, bendram naudojimui skirtos viešosios erdvės kartu su gyvenamąja aplinka. Detaliojo plano sprendiniai tam neprieštarauja.

Pagal Kultūros vertybių, švietimo, sveikatos ir kultūros infrastruktūros brėžinį, planuojama teritorija patenka į kultūros paveldo objektų teritoriją bei į Palangos miesto istorinės dalies U2 teritoriją. Dėl to detalusis planas parengtas vadovaujantis Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613, buvęs kodas U2) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiuoju planu. Taip pat parengta teritorijos tarp Vytauto g., Ražės upės ir Ronžės g. urbanistinė – istorinė analizė (pateikiama atskiru dokumentu). Planuojamoje teritorijoje konkrečių švietimo ir sveikatos objektų bendrasis planas nenumato.

Pagal Plėtros prioritetų brėžinį, žemės sklypo Vytauto g. 82 rytinėje gretimybėje numatomi lietaus nuotekų valymo įrenginiai. Detaliojo plano sprendiniai neįtakos, netrukdys minėtų įrenginių atsiradimui.

Pagal Teritorijų rezervavimo visuomenės poreikiams brėžinį, planuojamoje teritorijoje ir gretimybėse jokie objektai nenumatyti.

Pagal Susisiekimo sistemos ir Inžinerinės infrastruktūros brėžinius, sklypo gretimybėse visa infrastruktūra - esama (inžineriniai tinklai bei aptarnaujanti C1 kategorijos Vytauto gatvė). Planuojamo sklypo tinklai jau yra prijungti prie magistralinių miesto tinklų. Iš Vytauto g. į sklypą patenkama pėsčiomis. Įvažiavimas numatytas valstybinės žemės pravažiuoju iš esamos D kategorijos Ronžės gatvės. Detalusis planas neprieštarauja bendrojo plano infrastruktūros sprendiniams.

Pagal Gamtinio karkaso su valstybinės reikšmės miškų plotais brėžinį, planuojama teritorija patenka į degraduotas gamtinio karkaso teritorijas. Detaliojo plano sprendiniai nekeičia sklype esamos veiklos, nustato privalomą želdinių kiekį sklype – 20 % ir bendrajam planui neprieštarauja.

Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613, buvęs kodas U2) **nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas**. Pagal šį planą, patvirtintą LR Kultūros ministro 2016-04-11 įsakymu Nr. ĮV-309, sklypas Vytauto g. 82 patenka į Palangos miesto istorinės dalies ribas, į teritoriją T3-3. Šis planas nustato aukščio apribojimą: iki  $2a + M$  / iki 12 m – maksimalus leistinas rekonstruojamų ar naujai statomų pastatų aukštis. Detalusis planas neviršija leidžiamo pastatų aukščio, nedidina esamo užstatymo tankio, sklypo nedalina, nejungia, nekeičia esamo sklypo ir gretimybių ribų, numato kitus, specialiuoju planu nustatytus reikalavimus. Planuojant istorinis gatvių tinklas ir gatvių parametrai nekeičiami.

**Palangos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialusis planas** planuojamoje teritorijoje (IV zona. Paveldosauginės teritorijos) leidžia labai mažus ir mažus reklamos plotus. Detalusis planas jokių vizualinės informacijos ar reklamos plotų nenumato ir specialiajam planui neprieštarauja.

**Palangos miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas**. Planuojamas sklypas prijungtas prie centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų. Detalusis planas esamos padėties nekeičia ir minėtam specialiajam planui – neprieštarauja.

**Laikinių statinių ir prekybos įrenginių vietų išdėstymo Palangos mieste specialusis planas**. Sklypas Vytauto g. 82 patenka į P1 zoną. Laikinių statinių ir prekybos įrenginių potencialo zona - I kategorija (labai didelis potencialas). Detalusis planas jokių laikinių statinių ir prekybos įrenginių nenumato ir specialiajam planui neprieštarauja.

**Palangos miesto šilumos ūkio specialusis planas**. Pagal šį planą žemės sklypas Vytauto g. 82 patenka į necentralizuoto aprūpinimo šiluma zoną, kurioje prioritetas kuras – gamtinės dujos. Detaliojo plano sprendiniai tam neprieštarauja.

Palangos I, II, III, Šventosios, Nemirsetos ir Palangos miesto nuotekų valymo įrenginių Vandenviečių **sanitarinių apsaugos zonų specialusis planas**. Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja šiam planui: numatoma veikla (kino rodymas, kino kultūros sklaida, kino edukacija) vandenvietės SAZ 3-ojoje juostoje leidžiama. Veiklos, kurios draudžiamos pagal Specialiasias žemės naudojimo sąlygas, nenumatomos.

Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Palangos miesto **transporto organizavimo ir gatvių raudonųjų linijų specialiajam planui** (Palangos gyvenvietės teritorija, pagal Palangos miesto bendrąjį planą vad. P1 – P15 kvartalais. koncepcija). Gretimybėse numatyta C1 kategorijos Vytauto gatvė, iš

kurios į sklypą patenkama pėsčiomis. Įvažiavimas numatytas valstybinės žemės pravažiuoju iš D kategorijos Ronžės gatvės. Abi gatvės – esamos, jokie jų parametrai nekeičiami.

Detalioju planu nustatomi reglamentai neprieštarauja galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams.

### **Gaisrinė sauga**

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.

Įvažiavimas į sklypą numatomas 4 m pločio - pakankamas įvažiuoti gaisrinei technikai. Rengiant techninius projektus būtina užtikrinti priešgaisrinių ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonių privažiavimą iki pastatų ne tolimesniu kaip 25 m atstumu. Gaisrų gesinimui bus naudojami Vytauto gatvėje, šalia planuojamos teritorijos esantis UAB „Palangos vandenys“ hidrantas Nr. 198 ir už 52 metrų esantis hidrantas Nr. 151B.

### **Inžinerinė infrastruktūra**

Detaliajame plane išnagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis būdai. Konkretus teritorijos aprūpinimas inžinerinėmis komunikacijomis, tikslios įvažiavimų bei automobilių pastatymo vietos, tinklų apsaugos zonos ir servitutai, visi tikslesni susisiekimo komunikacijų ir inžinerinių tinklų parametrai, sprendžiami techninių projektų rengimo metu pagal galiojančių teisės aktų reikalavimus, pagal institucijų išduotas prisijungimo sąlygas.

Planuojamai teritorijai reikalinga inžinerinė infrastruktūra bus sprendžiama žemės sklypo naudotojo (nuomininko) lėšomis.

Kadangi teritorija visiškai įsisavinta inžineriniu požiūriu, atskira teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis būdų schema nerengiama.

Automobilių statymas pagrindiniame brėžinyje nurodytas simboliškai, siekiant realiau įvertinti parkavimo galimybes. Tikslus vietų skaičius, jų išdėstymas, inžinerinių tinklų ir jų apsaugos zonų perkėlimo klausimai sprendžiami rengiant techninį projektą, nekoreguojant detaliojo plano sprendinių.

### **Susisiekimas**

Planuojamos teritorijos vakarinėje gretimybėje – esama C1 kategorijos, vienpusio eismo Vytauto gatvė, iš kurios pėsčiomis patenkama į sklypą. Įėjimas – išėjimas galimas palei visą vakarinę sklypo ribą. Įvažiavimas numatytas valstybinės žemės pravažiuoju iš esamos D kategorijos Ronžės gatvės. Įvažiavimo plotis (4 m) užtikrins priešgaisrinių ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonių privažiavimą iki pastatų.

Sklypo ribose automobilių statymą spręsti ant kietos dangos, neatmetant galimybės įrengti požeminę automobilių stovėjimo aikštelę.

STR 2.06.04:2014 Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai, 30 lentelėje nurodytas automobilių stovėjimo vietų skaičius kino teatrui. Pastatą Vytauto g. 82 numatoma transformuoti į regioninę filmoteką, kurioje išplečiamas funkcijų ir veiklų spektras (kino rodymas, kino kultūros ir audiovizualinių menų sklaida, kino edukacija ir kino rezidencijos, papildomos kultūrinės veiklos sklaida). Pastate atsiras skirtingų paskirčių patalpos. Todėl, rengiant techninį projektą, tokiam statiniui tikslinga automobilių stovėjimo vietų poreikį skaičiuoti individualiai, įvertinant vykdomos veiklos specifiką, darbuotojų bei lankytojų skaičių, pastato padėtį mieste, teritorijos aprūpinimą viešuoju transportu ir kitus faktorius.

Kino teatro pastatas stovi tankiai urbanizuotoje teritorijoje. Palangos miesto istorinės dalies nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas numato iki 20 % sklypo skirti želdynams, o teritoriją tvarkyti nepažeidžiant reljefo. Sklype nėra galimybės įrengti reikalingą parkavimo vietų skaičių.

Privalomos automobilių stovėjimo vietos (išskyrus vietas specialiajam transportui ir žmonėms su negalia) gali būti įrengiamos už planuojamo žemės sklypo ribų STR 2.06.04:2014 numatytais atvejais. Minėto STR 30 lentelėje nurodytas minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius savivaldybės tarybos sprendimu gali būti mažinamas taikant konkrečias kompensavimo priemones.

Atsižvelgiant į sklype planuojamas viešąsias funkcijas, į numatomos veiklos svarbą visuomenei, į tai, kad pastatas yra centrinėje miesto dalyje, prie pagrindinės gatvės, lengvai pasiekiamas pėsčiomis, dviračiais, viešuoju transportu, automobilių statymas numatomas ir bendrose miesto automobilių stovėjimo aikštelėse bei gatvių raudonųjų linijų ribose, kur leistinas automobilių statymas.

Sprendžiant automobilių parkavimą būtina užtikrinti, kad nebus padaryta žala gamtos ištekliams, dirvožemiui, kad nebūtų pažeisti trečiųjų asmenų interesai, kad būtų išlaikomi normuoti atstumai.

#### **Inžineriniai tinklai**

Rengiant pastatų techninius projektus, visi sklype esami ar planuojami tinklai privalo būti prijungti prie miesto magistralinių tinklų pagal institucijų išduotas projektavimo sąlygas. Visiems tinklams taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą.

Rengiant techninius projektus, numatant atlikti pakeitimus inžinerinių komunikacijų trasose, tam privaloma gauti atitinkamų institucijų (tinklų savininkų) sąlygas ir jomis vadovautis. Paklojus naujas komunikacijų linijas ar iškėlus esamas (nenaudojamas), būtina atstatyti dangas ir želdinius.

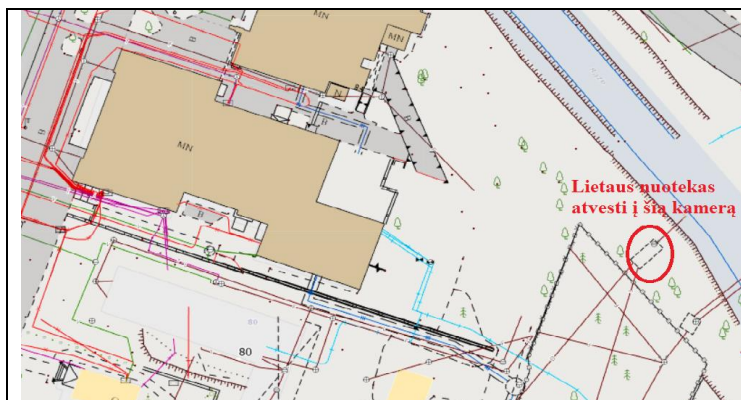
Esant skirtingiems inžinerinių tinklų ir žemės sklypų savininkams, servitutai bus nustatomi vadovaujantis Lietuvos Respublikos Civiliniu kodeksu. Tinklams tiesti reikalingi servitutai nustatomi sudarant neatlygintinas ir neterminuotas sutartis su žemės savininkais ar valdytojais Civilinio kodekso nustatyta tvarka. Visas sutarties sudarymo ir įregistravimo išlaidas dengia suinteresuotas asmuo.

Servitutai galioja esamų skirstomųjų elektros ir dujų tinklų apsaugos zonų ribose.

**Elektros tinklai** – esami. Elektros linijų apsaugos zonų ribose būtina vadovautis LR Elektros energetikos įstatymu bei Elektros tinklų apsaugos taisyklėmis.

**Dujotiekio tinklai** – esami. Dujotiekių apsaugos zonų ribose būtina vadovautis Gamtinių dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklėmis. Rengiant techninį projektą, siūloma koreguoti dujotiekio trasos atkarpą, kad pati trasa ir dujotiekio apsaugos zona nepatektų į automobilių stovėjimo aikštelę.

**Vandentiekis ir nuotekos** – esami V ir F įvadai, prijungti prie centralizuotų tinklų Vytauto gatvėje.



Lietaus nuotekas siūloma nuvesti palei šiaurinę sklypo ribą į esamą paviršinio vandens surinkimo kamerą prie Ražės upės. Pagrindiniame brėžinyje planuojamai linijai KL-1 nustatoma 2,5 m apsaugos zona neapriboja kaimyninių žemės sklypų. Lietaus ir paviršiniai vandenys negali būti nuvedami į buitinių nuotekų tinklus.

Rengiant techninius projektus, būtina užtikrinti, kad nebus pažeisti trečiųjų asmenų interesai. Žemės paviršius turi būti suprofiluotas taip, kad vanduo į gretimus sklypus netekėtų.

Gaisrų gesinimui bus naudojami Vytauto gatvėje, šalia planuojamos teritorijos esantis UAB „Palangos vandenys“ hidrantas Nr. 198 ir už 52 metrų esantis hidrantas Nr. 151B.

**Telekomunikacijų tinklai** – esami. Šių tinklų apsaugos zonose vadovautis LR Elektroninių ryšių įstatymu, Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklėmis. Rengiant techninius projektus, telekomunikacijų tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais ar į gatvės važiuojamąją dalį. Priešingu atveju būtina numatyti šių tinklų iškėlimo trasas, einančias nuo artimiausio ryšių kabelių kanalų šulinio.

**Pastatų šildymui** prisijungta prie dujotiekio trasos. Taip pat galima naudoti elektros energiją. Rengiant techninius projektus, vadovautis LR Atsinaujinančių išteklių energetikos įstatymu (2011-05-12 Nr. XI-1375). Planuojamoje teritorijoje rekomenduojama maksimaliai išnaudoti alternatyvias energijos gavimo rūšis. Projektuojant, rekonstruojant ar statant pastatą, sklypo savininkai ir/ar vystytojai elektros



gamybai, pastatų šildymui (vėsinimui) ir karšto vandens ruošimui galėtų naudoti žemės, oro ar saulės energiją (įrengiant įvairius šilumos siurblius, saulės kolektorius ar kitas panašias sistemas). Naujas pastatas turi atitikti atsinaujinančių išteklių energijos naudojimo reikalavimus.

UAB „Palangos šilumos tinklai“ 2020-08-10 raštu Nr. SD20-0406 informavo, kad kino teatro pastato prijungimas prie šilumos tinklų yra problematiškas ir komplikotas. Atsižvelgiant į pastato geografinę padėtį, centralizuoto šilumos tiekimo tinklų atvedimas iki pastato būtų orine šilumos trasa kertant Ražės upę. Sklype esantys šilumos tinklai nepriklauso centralizuotam šilumos tiekėjui. Šie tinklai buvo nutiesti iš kino teatro katilinės į pastatus Ronžės g. 5 ir Vytauto g. 84. Katilinė neeksploatuojama, jos įranga išmontuota ir šiluma į minėtus pastatus netiekiami jau daugiau kaip dešimt metų. 2021-05-19 gautas minėtų pastatų savininkų (UAB „Liukrena“ ir UAB Palangos knygynas) sutikimas, kad nenaudojami šilumos tinklai būtų užaklinti ar demontuoti. Rekonstruojant kino teatro pastatą, bus pasirinktas šildymo būdas, atitinkantis tik šio pastato poreikius. Šilumos trasų sklype Vytauto g. 82 nenumatoma naudoti, todėl detaliojo plano sprendiniuose siūloma jas naikinti (užaklinti ar demontuoti).

### **Visuomenės ir aplinkos apsauga.**

Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius būtina laikytis pagrindinių principų: nedaryti neigiamos įtakos aplinkai ir visuomenei bei nepažeisti trečiųjų asmenų interesų. Planuojamame sklype numatoma veikla pati savaime yra netarši, tačiau aplinkos ir visuomenės apsaugai nustatomos svarbiausios apsaugos kryptys ir tvarkymo prioritetai:

- Vadovaujantis higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, detalioju planu numatomas naujas pastatas ar rekonstruojamas esamas turi būti suprojektuotas ir pastatytas taip, kad jame ir šalia jo esančių žmonių girdimo triukšmo lygis nekeltų grėsmės jų sveikatai ir atitiktų komfortines aplinkos sąlygas. Pagal Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-03-20 įsakymą Nr. A1-321, planuojant sklype statybos, remonto, montavimo darbus, privaloma ne vėliau kaip prieš 7 kalendorines dienas iki šių darbų pradžios pateikti raštu Palangos miesto savivaldybės administracijai informaciją apie triukšmo šaltinių naudojimo vietą, planuojamą triukšmo lygį ir jo trukmę per parą, triukšmo mažinimo priemones.
- Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, statinys turi būti statomas, o statybos sklypas tvarkomas taip, kad statybos metu ir naudojant pastatytą statinį trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygos, kurias jie turėjo iki statybos pradžios, galėtų būti pakeistos tik pagal normatyvinių statybos techninių dokumentų ir normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų nuostatas (pagal Lietuvos Respublikos Statybos įstatymo (2001-11-08, Nr. IX-583) 6 straipsnio 4 punktą).
- Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai, išlaikant normuotus priešgaisrinius ir insoliacinius atstumus. Statiniai statomi vadovaujantis STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai" 3 priedu. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.
- Vanduo nuo stogų ir kietųjų dangų surenkamas savo sklype, nenuvedant jo į kaimyninius sklypus. Vykdam bet kokią statybos rūšį, statybai ir apdailai gali būti naudojamos tik Lietuvos Respublikoje sertifikuotos statybinės medžiagos.
- Planuojamai teritorijai apželdinti naudoti alergijos nesukeliančią ir toksinio poveikio sveikatai neturinčią augaliją.
- Planuojamame sklype kuriant saugią aplinką, detaliojo plano sprendiniai užtikrina visumą priemonių: triukšmo, kitų kenksmingų fizikinių veiksnių ribojimas, pakankamas tinkamo geriamojo vandens kiekis, sveikatai kenksmingų atliekų likvidavimas, teritorijos apželdinimas alergijos nesukeliančia ir toksinio poveikio sveikatai neturinčia augalija, tinkamų higienos sąlygų ir režimo teritorijoje sudarymas.
- Pagal Palangos I, II, III, Šventosios, Nemirsetos ir Palangos nuotekų valymo įrenginių Vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų specialųjį planą, patvirtintą Tarybos 2008-08-28 sprendimu Nr. T2-229, planuojama teritorija patenka į Palangos m. vandenviečių SAZ 3-ąją juostą. Detaliojo plano sprendiniai nenumato šioje juostoje draudžiamų veiklų.
- Sklypas patenka į degraduotas gamtinio karkaso teritorijas, todėl, vykdam statybas ir veiklą sklypuose, būtina taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus.

- Planuojamas sklypas nepatenka į „NATURA 2000“ teritorijų ribas ir jų apsaugos zonas bei juostas, į valstybinės reikšmės miškų plotus, į Rąžės upės paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostą – užstatytoje miesto dalyje 10 m (Pagal Palangos miesto valdybos 1996-12-13 sprendimo Nr. 334 1.2 punktą bei pagal Palangos miesto savivaldybės tarybos 2017-11-30 sprendimą Nr. T2-260). Saugomų gamtos objektų planuojamame sklype ir gretimybėse nėra. Todėl visais šiais aspektais papildomų apribojimų nenustatoma.
- Planuojamas sklypas patenka į visiškai užstatytą teritoriją, todėl gruntai netyrinėti naudingųjų iškasenų požiūriu, siekiant nustatyti galimus telkinius. Pagal Lietuvos geologijos tarnybos duomenų bazę, planuojamoje teritorijoje nėra registruotų naudingųjų iškasenų telkinių. Planuojamų pastatų inžineriniai geologiniai tyrimai bus atliekami rengiant techninius projektus.
- Statybų metu susidariusios statybinės atliekos tvarkomos, rūšiuojamos bei nustatyta tvarka išvežamos iš teritorijos pagal 1998-06-16 LR atliekų tvarkymo įstatymą Nr. VIII-787 (įstatymo redakcija nuo 2003-01-01) bei Atliekų tvarkymo taisykles, patvirtintas LR Aplinkos ministro 1999 m. liepos 14 d. įsakymu Nr. 217 (LR Aplinkos ministro 2017 m. spalio 9 d. įsakymo Nr. D1-831 redakcija).
- Statybinės medžiagos negali būti sandėliuojamos už sklypo, kuriame vykdomos statybos, ribų.
- Nuotekos tvarkomos vadovaujantis Nuotekų tvarkymo reglamentu (LR aplinkos ministro 2007-10-08 įsakymo Nr. D1-515 redakcija). Planuojamos teritorijos paviršinės nuotekos tvarkomos vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu LR aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. D1-193.
- Buitines atliekas numatoma rūšiuoti ir kaupti sandariuose konteineriuose, kurie pastatomi sklypo ribose, gerai privažiuojamoje vietoje, ant kietos dangos. Pagal sutartis su specialiomis įmonėmis konteineriai išvežami į buitinių atliekų surinkimo vietas.
- Sklype turi būti numatytas derlingojo žemės sluoksnio nuėmimas ir saugojimas taip, kad vykdant statybos darbus, jis nebūtų užterštas ir užtvindytas.
- Rengiant techninius projektus, vadovautis Specialiosiomis žemės naudojimo sąlygomis. Šios nustatytos sąlygos gali keistis, pasikeitus teisės aktams, kurių pagrindu sąlygos nustatomos.

### Esamo ir planuojamo užstatymo urbanistinė analizė

Planuojamas žemės sklypas Vytauto g. 82 yra Palangos miesto centrinėje dalyje, kvartale tarp Vasario 16-osios g. ir Ronžės g., apie 1000 m nuo jūros.

Pagal Palangos miesto bendrąjį planą, sklypas patenka į P11 teritoriją (funkcinę zoną), kurioje numatomas kurorto centras. Faktiškai visa miesto centrinė dalis jau yra užstatyta, bet užstatymo pobūdis pamažu, pagal laikmečio tendencijas, kinta ir svarbu, kad ta kaita nebūtų chaotiška.




Kino teatras pastatytas pirmųjų Tiškevičių rūmų vietoje, kurie, kartu su Kurhauzo pastatu, bažnyčia, žaliomis erdvėmis formavo kurorto istorinį centrą. Ši teritorija ir dabar pasižymi traukos objektų gausa, todėl architektūriniais ir urbanistiniais sprendimams turi būti keliami didesni reikalavimai.

Kino teatro „Naglis“ pastatas nėra unikalus. Pagal tą patį projektą pastatytų pastatų Lietuvoje išlikę 4.

Pastato fasadas – simetrinis. Fasado suskaidymas į tris dalis optiškai sumažina stambų tūrį.

Kadangi pastatas „remiasi“ į gatvę stambiu fasadu, atrodo, kad jis gerokai išsikiša už vizualinės gatvės užstatymo linijos. Išnagrinėjus gatvės išklotinę matyti, kad pastatų gabaritai, paskirtys, stilius, o kartu ir pastatų vieta gatvės atžvilgiu - labai skirtingi. Tarp pastatų įsiterpia viešosios erdvės, želdiniai (Vasaros skaityklos ir L. Vaineikio skverai). Todėl aiškiai dominuojančios gatvės užstatymo linijos kaip ir nėra.

 - Planuojama teritorija



Kvartalas užstatytas skirtingos paskirties pastatais (gyvenamieji namai, visuomeniniai pastatai, viešbučiai, parduotuvės...). Planuojamo sklypo gretimybėse dominuoja architektūrinės stiliškos įvairovė:



Priešais kino teatrą stovi išskirtinės architektūros pastatai (Kurhauzas, Palangos koncertų salė). Toks gali būti ir kino teatro pastatas: išsiskiriantis iš aplinkos, šiuolaikiškas, bet kartu išsaugantis ir pastato vertingąsias savybes:



Siekiant tinkamai nustatyti architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus bei nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos reikalavimus, įvertinta esama padėtis, Palangos centrinėje dalyje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai bei atlikta urbanistinė – istorinė analizė (pateikiama atskiru dokumentu).

Teritorijos naudojimo reglamentai, architektūriniai ir urbanistiniai reikalavimai, nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos reikalavimai nurodyti Pagrindiniame brėžinyje.

Atestato Nr.	UAB „Neoforma“ www.neoforma.lt			Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimas žemės sklype Vytauto g. 82, Palangoje	
A747	Architektas	Lauras Ruseckas		Sprendinių aiškinamasis raštas	
	Projektuotoja	Daiva Mačikėnienė			
DP	Planavimo iniciatorius: UAB “Lietuvos kinas”			DTP-21-01	Lapas 9 Lapų 9