

PLANAVIMO
ORGANIZATORIUS

**PALANGOS MIESTO
SAVIVALDYBĖS
ADMINISTRACIJA**



**PALANGOS MIESTO
BENDROJO PLANO
KOREGAVIMAS K4
RAJONE**

BENDRŪJŲ SPRENDINIŲ
FORMAVIMAS



TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO PAVADINIMAS	PALANGOS MIESTO BENDROJO PLANO KOREGAVIMAS K4 RAJONE (T00046543)
PLANAVIMO ORGANIZATORIUS	PALANGOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS
RENGĖJAS	UAB „KELPROJEKTAS“
PROJEKTO NUMERIS	U-1402
TERITORIJŲ PLANAVIMO RŪŠIS	KOMPLEKSINIS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAS BENDRASIS PLANAS
RENGIMO ETAPAS	BENDRŲJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMO
TOMAS	II
IŠLEIDIMO DATA	2021

PROJEKTUOTOJAS	KVALIF. PATVIRT. DOK. NR.	PAREIGOS	VARDAS, PAVARDĖ	PARAŠAS
UAB „Kelprojektas“	A 1934	Sk. vadovė	A. Peikštenienė	
	A 1816	PV	Gintarė Karpavičienė	
	TPV0080	PDV	Nijolė Kučinskienė	
	20697,2529	PDV	Arvydas Domatas	
	A 1962	Arch.	Kristina Paužienė	

19URB0015LT

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

TURINYS

1	ĮVADAS	4
1.1	Bendrieji duomenys	4
1.2	Bendrojo plano koregavimo tikslai ir uždaviniai:.....	5
1.3	Planavimo sąlygos	5
1.4	Planavimo procesas.....	6
2	PAGRINDINIAI BENDROJO PLANO KONCEPCIJĄ ĮTAKOJANTYS VEIKSNIAI	7
2.1	Bendrojo plano koregavimo koncepcijoje įvertinti išorės veiksniai.....	7
2.2	Bendrojo plano koregavimo koncepcijoje įvertinti vidiniai	7
2.3	Bendrojo plano koncepciją įtakojančios esamos būklės išvados.....	7
2.4	Planuojamos teritorijos probleminės vietos.....	9
3	KONCEPCIJOS RENGIMO ESMINĖS NUOSTATOS.....	12
3.1	Palangos miesto plėtros kryptys.....	12
3.2	Koncepcijos kūrimo metodiniai principai.....	13
4	PALANGOS MIESTO BENDROJO PLANO KOREGAVIMO K4 RAJONE KONCEPCIJA NR. 1	14
4.1	Urbanizuojamų teritorijų struktūra	14
4.2	Gamtosaugos kryptys	17
4.3	Susisiekimo sistema.....	17
4.4	Inžinerinė infrastruktūra	20
5	PALANGOS MIESTO BENDROJO PLANO KOREGAVIMO K4 RAJONE KONCEPCIJA NR. 2	21
5.1	Urbanizuojamų teritorijų struktūra	21
5.2	Gamtosaugos kryptys	22
5.3	Susisiekimo sistema.....	22
5.4	Inžinerinė infrastruktūra	23

GRAFINĖ DALIS

1. Koncepcija. I variantas M1:5000
2. Koncepcija. II variantas M1:5000

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1 ĮVADAS

1.1 Bendrieji duomenys

Rengiamo teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:

Palangos miesto bendrojo plano koregavimas K4 rajone.

Teritorijų planavimo dokumento rūšis:

Kompleksinis teritorijų planavimo dokumentas, savivaldybės bendrojo plano koregavimas (dalinis).

Teritorijų planavimo lygmuo:

Savivaldybės

Planuojama teritorija:

Palangos miesto dalis- K4 rajono teritorija. Planuojamos teritorijos plotas apie 86 ha.



1.1.1. pav. Planuojama teritorija

Planavimo organizatorius:

Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius.

Teritorijų planavimo dokumento rengėjas:

UAB „Kelprojektas“.

Planavimo pagrindas:

- Palangos miesto savivaldybės administracijos 2018 m. spalio 10 d. įsakymas Nr. A1 - 1338 „Dėl Palangos miesto bendrojo plano koregavimo K4 rajone“;
- Palangos miesto savivaldybės administracijos 2018 m. lapkričio 19 d. įsakymas Nr. A1 - 1517 „Dėl Palangos miesto bendrojo plano koregavimo K4 rajone planavimo darbų programos patvirtinimo“;
- Palangos miesto bendrojo plano koregavimo K4 rajone planavimo darbų programa.

1.2 Bendrojo plano koregavimo tikslai ir uždaviniai:

Planavimo tikslai – suformuoti planavimo lygmenį atitinkančius teritorijos funkcinio ir erdvinio vystymo kryptis, optimizuoti planuojamos teritorijos urbanistinę struktūrą, socialinę ir inžinerinę infrastruktūrą, numatyti racionalaus žemės gelmių išteklių, žemės ūkio naudmenų, miškų, kitų gamtos išteklių išsaugojimo ir naudojimo, gamtinio karkaso ir ekologiškai pagrįstos žemės naudojimo teritorinės struktūros formavimo, gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo, kraštovaizdžio ir biologinės įvairovės išsaugojimo priemonės; detalizuoti atitinkamų aukštesnio lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų sprendinius.

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, numatyti priemones gamtos ir nekilnojamajam kultūros paveldui išsaugoti ir naudoti.

Papildomi planavimo uždaviniai:

1. nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus;
2. numatyti susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį;
3. numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis;
4. patikslinti Bendrajame plane numatytą urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų plėtros kryptis, numatyti daugiavalcines žemės naudojimo galimybes, išlaikant planuojamos veiklos reikalingą aplinkos kokybę, darnų teritorijos vystymą(-si) ir optimalų teritorijos plotą;
5. tikslinti savivaldybės teritorijos funkcinę struktūrą formuojančias prioritėtines teritorijų funkcines zonų ribas ir jų pagrindines žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdus, o prirėikus tiksliai įvardinti veiklos plėtojimo ir apribojimų reikalavimus nustatant teritorijos naudojimo tipus;
6. numatyti siūlomų apželdinti mišku teritorijų bei miško naudmenų pavertimo atskirųjų želdynų ir kitomis naudmenomis teritorijų išdėstymą.

1.3 Planavimo sąlygos

Eil. Nr.	Institucijos pavadinimas	Planavimo sąlygų Nr.	Pastabos
1.	Palangos savivaldybės administracija	REG90306 2018-12-07	
2.	Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos statybos skyrius	Nr.(18.27)SS1-341 2018-12-06	

3.	Klaipėdos apskrities priešgaisrinė gelbėjimo valdyba	REG127913 2020-01-07	
4.	Lietuvos geologijos tarnyba	REG90410 2018-12-08	Pranešimas apie teritorijų planavimo sąlygų neišdavimą laiku
5.	Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos	REG89547 2018-11-29	Atsisakymas nagrinėti klaidingą prašymą
6.	Lietuvos automobilių kelių direkcija prie Susisiekimo ministerijos	REG89580 2018-11-29	
7.	NVSC prie Sveikatos apsaugos ministerijos	REG90063 2018-12-05	
8.	Nacionalinė žemės tarnyba prie ŽŪM	REG90121 2018-12-05	
9.	Aplinkos apsaugos agentūra	REG88966 2018-11-23	
10.	Civilinės aviacijos administracija	REG898873 2018-12-03	
11.	Viešoji įstaiga „Transporto kompetencijų agentūra“	REG121625 2019-10-29	
12.	UAB „Palangos šilumos tinklai“	REG89937 2018-12-04	
13.	Valstybinė miškų tarnyba	REG89161 2018-11-26	Atsisakymas nagrinėti klaidingą prašymą
14.	Telia Lietuva, AB	REG88919 2018-11-26	
15.	UAB „Palangos vandenys“	REG88902 2018-11-22	
16.	AB „ESO“	REG88859 2018-11-22	

1.4 Planavimo procesas

Teritorijų planavimo dokumento numeris Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo informacinėje sistemoje (TPDRIS) – Nr.K-RJ-25-18-597.

2 PAGRINDINIAI BENDROJO PLANO KONCEPCIJĄ ĮTAKOJANTYS VEIKSNIAI

2.1 Bendrojo plano koregavimo koncepcijoje įvertinti išorės veiksniai

Palangos miesto teritorijos K4 rajone vystymo potencialą įtakoja keletas išorės veiksnių. Akcentuotina yra planuojamos teritorijos (K4 rajono) padėtis bendrame miesto kontekste ir pačio Palangos miesto vaidmuo šalies kontekste: *Lietuvos Respublikos bendrajame plane* Palangos miesto savivaldybė yra priskiriama labai didelio potencialo rekreaciniam arealui ir yra pripažinta nacionalinės svarbos rekreacine teritorija, kurioje numatyta vystyti poilsio gamtoje, pažintinio ir kurortinio gydymo turizmo rūšis. Unikalus Palangos miesto kraštovaizdis, geros susisiekimo sąlygos, gamtiniai ir kultūriniai išteklių Palangos miestą išskiria kaip turintį didžiausią rekreacinį plėtojimo potencialą iš 4 Lietuvos kurortų. Palangos miesto vizija *Palangos miesto strateginiame plane iki 2020 metų* yra apibrėžiama taip: Palanga – ištikus metus atviras tarptautinis kurortas su išvystyta sveikatingumo sporto ir poilsio infrastruktūra, aktyviu kultūriniu gyvenimu.

Kiti išoriniai veiksniai:

- globalūs verslo ir ekonomikos veiksniai: emigracijos ir imigracijos srautai, darbo rinkos pokyčiai, turizmo plėtra;
- silpnas teritorinių bei strateginių planų, sektoriinių strategijų įgyvendinimo koordinavimas valstybėje;
- užsienio kapitalo investicijų stoka tiek valstybėje, tiek savivaldybėje.

2.2 Bendrojo plano koregavimo koncepcijoje įvertinti vidiniai veiksniai

Vidiniai veiksniai, įtakojantys planuojamos teritorijos plėtrą:

- fizinė ir funkcinė planuojamos teritorijos stagnacija;
- gretimų poveikis planuojamos teritorijos vystymo potencialui;
- augantis urbanizuoti tinkamų teritorijų trūkumas miesto teritorijoje;
- aplinkosauginiai teritorijos tvarkymo reikalavimai;
- miesto turizmo ir sveikatingumo galimybių analizė;
- susisiekimo požiūriu palanki planuojamos teritorijos padėtis mieste;
- teritorijos inžinerinio išvystymo stoka.

2.3 Bendrojo plano koncepciją įtakančios esamos būklės išvados

1. Didžioji K4 rajono teritorijos buvo naudojama sovietų okupacinės kariuomenės tikslais. Teritorija nenaudojama pagal paskirtį, tačiau teritorija ir pastatai yra apleisti ir fiziškai pažeisti.
2. Funkciniu ir urbanistiniu požiūriu planuojama teritorija priskirta svarbiai formuotinai miesto specializuotų kompleksų teritorijai, kurioje turi būti plėtojama visuomeninė ir komercinė veikla, užtikrinta bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų ir architektūros kokybė. Esama teritorijos funkcinė ir planinė struktūra turi būti koreguojama iš esmės.
3. Esamos žemėvaldos ir žemėnaudos įvertinimo metu nustatyta, kad turi būti koreguojamos K4 rajono ribos ir plotas.
4. K4 rajono teritorijoje absoliučiai dominuoja miškų ūkio pagrindinės žemės naudojimo paskirties žemė, kuri užima 83,9 proc. planuojamos teritorijos. Kita laisva žemė, kuri neapaugusi mišku, užima 14,5 proc. planuojamos teritorijos. Nagrinėjamos teritorijos ribose nėra konservacinės ir žemės ūkio paskirties žemės. Perspektyvinė teritorijos urbanistinė plėtra ir atskirųjų želdynų formavimas bus vykdomas valstybinių miškų sąskaita.
5. K4 rajone yra įregistruoti 8 žemės sklypai, yra 33 registruoti pastatai, iš kurių 10 nugriauti. Turi būti tikslinama pastatų teisinė registracija pagal faktą.

6. Planuojamoje teritorijoje saugomų teritorijų ir naudingųjų iškasenų telkinių nėra.
7. Planuojamoje teritorijoje ir gretimoje aplinkoje nekilnojamųjų kultūros vertybių nėra. Teritorija nepatenka į registruotų kultūros vertybių, kurios būtų paskelbtos saugomomis pagal Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymą, teritoriją ar apsaugos pozonį,
8. Gamtinio karkaso teritorinę sudėtį K4 rajono teritorijoje sudaro Nacionalinės reikšmės geoeologinė takoskyra. Palangos m. bendrajame plane K4 rajone nustatytos stipriai pažeisto (degraduoto) ir patikimo geoeologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijos, todėl užstatymo tankis pažeisto geoeologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose gali būti padidintas iki 50 procentų sklypo ploto.
9. Į planuojamą (K4 rajono teritoriją) patenka dvi inventorizuotos natūralių buveinių teritorijos: miškų - 9010 Vakarų taigos buveinė bei pajūrio ir žemyninių smėlynų - 2180 Medžiais apaugusių pajūrio kopų buveinė. Dalis Europos bendrijos svarbos natūralios buveinės (2180 Medžiais apaugusių pajūrio kopų buveinės teritorijos) įteisinta esamo kelio vietoje (apie 0,05 ha). Šioje vietoje neįmanoma išvengti pavertimo į kitos paskirties žemę- infrastruktūros koridorių. Visur kitur Europos bendrijos svarbos natūralių buveinių ribose numatoma palikti valstybinius miškus.
10. K4 rajono teritorijoje yra inventorizuotas potencialus geologinės aplinkos taršos židiny Nr. 8527.
11. K4 rajone yra parengta Dirvožemio užterštumo tyrimo ataskaita (rengėjas UAB „DGE Baltic Soil and Environment“), kurioje pateikta išvada: kadangi dirvožemio užterštumo tyrimo metu grunte buvo nustatytos naftos produktų ir sunkiųjų metalų koncentracijos, viršijančios patikslintas ribines vertes pagal D1-230 ir LAND 9-2009 II grupės (jautrioms taršai) teritorijoms taikomus reikalavimus, teritorijoje būtina atlikti ekogeologinį tyrimą bei įvertinti užteršto grunto paplitimą ir kiekį.
12. K4 rajono teritorija patenka į aerodromo apsaugos zonas ir į kliūčių ribojimo paviršių zonas, todėl statant, rekonstruojant ar įrengiant statinius aerodromų apsaugos zonose, privaloma vadovautis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus pirmo skirsnio „Aerodromo apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ reikalavimais.
13. Esami vietinės reikšmės keliai K4 rajono teritorijoje neturi jokios išliekamosios vertės dėl esamos techninės būklės ir neturi įtakos teritorijos perspektyvinei planinei struktūrai.
14. Esamos būklės įvertinimo metu identifikuotos 5 nuovažos. Dėl eismo saugos reikalavimų sankryžų ir nuovažų su šalutiniais keliais kiekis valstybinės reikšmės keliuose yra griežtai ribojamas pagal kelių techninio reglamento KTR 1.01:2008. Bendrųjų sprendinių formavimo stadijoje įvertinti pavienių nuovažų apjungimo ar panaikinimo galimybes.
15. Susisiekimo infrastruktūros sprendiniai turi būti numatomi planuojamais lygiagrečiais su valstybinės reikšmės keliu A13 Klaipėda – Liepoja (Liepojos pl.) jungiamaisiais keliais (gatvėmis), kuriais būtų užtikrinta galimybė privažiuoti prie numatomų plėtoti teritorijų.
16. Valstybinės reikšmės kelio A13 Klaipėda – Liepoja (Liepojos pl.) apsaugos zonoje gali būti vystoma kelių aptarnavimo infrastruktūra tik kelių techninio reglamento KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro 2008 m. sausio 9 d. įsakymu Nr. d1-11/3-3, 216 punkte nurodyti statiniai – kavinė, degalinė, automobilių plovykla ir tualetas. Galimybė privažiuoti visiems objektams turės būti sprendžiama vadovaujantis kelių techniniu reglamentu KTR 1.01:2008 11 skyriaus 2 skirsnio reikalavimais.
17. Prie valstybinės reikšmės kelių inžinerinius tinklus, pėsčiųjų ir dviračių takus neplanuoti valstybinės reikšmės kelių juostų ribose, statinius neplanuoti valstybinės reikšmės kelių apsaugos zonose.
18. K4 rajono teritorijoje nėra Palangos miesto centralizuotų inžinerinių komunikacijų. Teritorijoje privaloma užtikrinti centralizuotą vandens tiekimą ir nuotekų šalinimą.
19. Žemės sklypo prie Liepojos pl., detaliojo plano, patvirtinto 2003-03-06 Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 22 2.1. turi būti tikslinami vadovaujantis kelių techninio reglamento KTR 1.01:2008 reikalavimais.

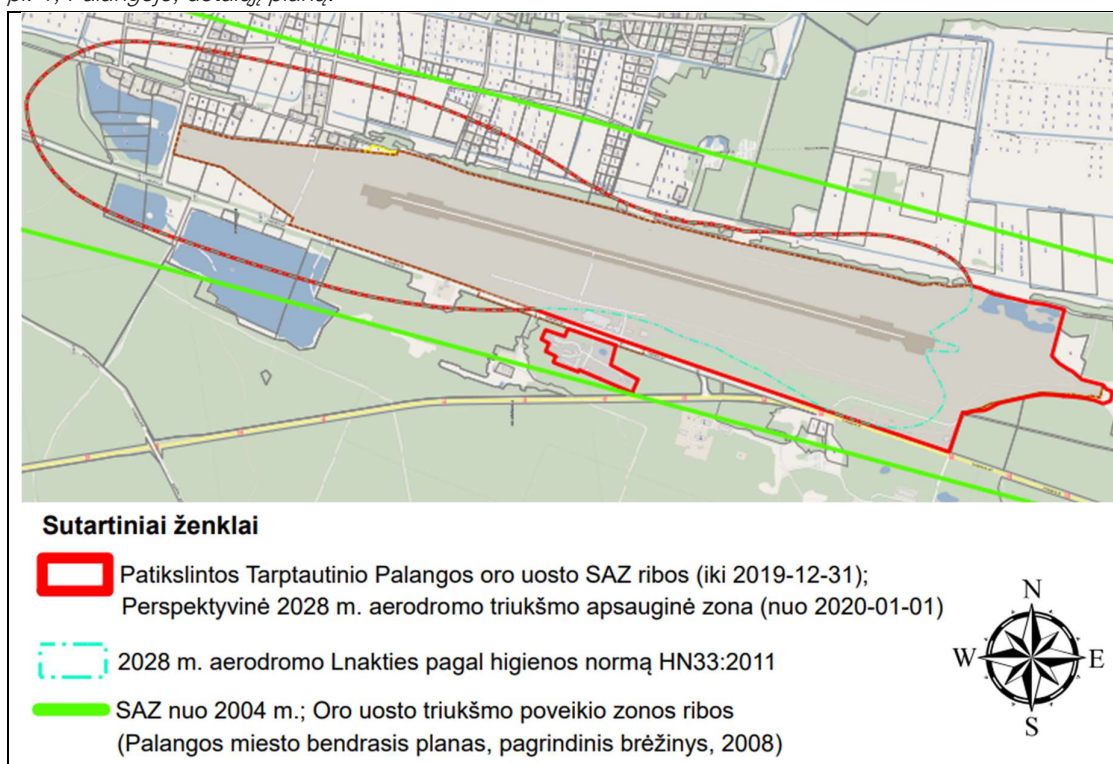
2.4 Planuojamos teritorijos probleminės vietos

- K4 rajono teritorijoje yra inventorizuotas potencialus geologinės aplinkos taršos židinis Nr. 8527 (buvusi karinė teritorija). Vadovaujantis Planuojamai teritorijai parengta *Dirvožemio užterštumo tyrimo ataskaita* (rengėjas UAB „DGE Baltic Soil and Environment“), grunte buvo nustatytos naftos produktų ir sunkiųjų metalų koncentracijos, viršijančios patikslintas ribines vertes pagal D1-230 ir LAND 9-2009 II grupės (jautrioms taršai) teritorijoms taikomus reikalavimus. Teritorijoje būtina atlikti ekogeologinį tyrimą bei įvertinti užteršto grunto paplitimą ir kiekį. Tačiau rengiamo teritorijų planavimo dokumento apimtyje (savivaldybės lygmens bendrojo plano dalinis koregavimas) įvardinti konkrečias numatomas veiklas, kurios leistų nustatyti užterštos teritorijos tvarkymo plano priemones bei būdus (su reikalaujamais teršalų išvalymo lygiais) yra neįmanoma, todėl ekogeologinį tyrimą būtina įtraukti į vėlesnių etapų darbus (detalieji planai, techniniai projektai).
- Planuojama teritorija yra nenaudojama ir apleista. Vadovaujantis VĮ „Registru centras“ duomenimis planuojamoje teritorijoje yra įregistruoti 33 pastatai, iš kurių 10 yra nugriauti, o likusieji yra nenaudojami ir fiziškai nusidėvėję. Taip pat ir planuojamoje teritorijoje esantys vietinės reikšmės keliai dėl savo esamos techninės būklės nebeturi jokios išliekamosios vertės. Todėl perplanuojant teritoriją reikia numatyti išlikusių (nusidėvėjusių pastatų ir statinių) griovimo darbus.
- K4 rajono teritorijoje visiškai neišvystyta inžinerine prasme: neprijungta prie Palangos miesto centralizuotų buitinių nuotekų ir vandentiekio tinklų, teritorijoje nėra vandens bokštų ir vandens gerinimo įrenginių. K4 rajone nėra lietaus nuotekų sistemos, centralizuotų šilumos tinklų, skirstomojo dujotiekio tinklų. Planuojamos teritorijos esamą inžinerinę sistemą sudaro: esama transformatorinė pastotė, 0,4 kV kabeliai, 10 kV oro linija ir veikiantis telekomunikacijų tinklas (žr. 2.4.1. pav.).



2.4.1. pav. Planuojamos teritorijos esamo inžinerinio aprūpinimo schema

- Planuojamos teritorijos užstatymo reglamentai yra ribojami dėl labai artimos gretimybės – Tarptautinio Palangos oro uosto teritorijos. Į planuojamą teritoriją patenka dvi aerodromo apsaugos zonos:
 1. apsaugos zona, kurioje statyti ir rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, kurių aukštis aerodromo žemiausio kilimo ir tūpimo tako slenksčio altitudės atžvilgiu yra 20 metrų ir didesnis;
 2. apsaugos zona, kurioje – statyti ir rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, kurių aukštis aerodromo žemiausio kilimo ir tūpimo tako slenksčio altitudės atžvilgiu yra 45 metrai ir didesnis.
- K4 rajono vakarinė dalis patenka į Palangos oro uosto triukšmo poveikio zoną. Tačiau, atsižvelgiant į tai, kad šiuo metu yra rengiamas *Žemės sklypo Liepojos pl. 1 ir teritorijos prie žemės sklypo Liepojos pl. 1, Palangoje, detalusis planas* (baigiamasis etapas), kurio apimtyje atliktas *Tarptautinio Palangos oro uosto poveikio visuomenės sveikatai vertinimas* (toliau – PVSV)- ji keisis. PVSV ataskaitos pagalba nustatyta Palangos oro uosto sanitarinės apsaugos zonos (SAZ) riba – sutapatinta su oro uosto sklypų ribomis ir 2028 m. prognozuojama Lnakties 50 dBA izolinija. (žr. 2.4.2. pav.). Nustatyta SAZ riba atitinka Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme naudojamą aerodromo triukšmo apsauginės zonos formuluotę ir įsigalios patvirtinus *Žemės sklypo Liepojos pl. 1 ir teritorijos prie žemės sklypo Liepojos pl. 1, Palangoje, detalųjį planą*.



2.4.2. pav. Perspektyvinė Palangos oro uosto triukšmo apsaugos zonos schema

Vadovaujantis Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ nuostatomis, triukšmo poveikio zonoje neturi būti gyvenamųjų pastatų bei visuomeninės paskirties pastatų aplinkų. K4 rajone planuojamų gatvių viršnorminio triukšmo izolinijos praktiškai sutampa inžinerinės infrastruktūros koridorių ribomis. Specializuotų kompleksų teritorijose visuomeninės paskirties statiniai negali patekti į viršnorminę suminio triukšmo zoną. Rengiant atskirų objektų techninius projektus pagal poreikį atlikti triukšmo modeliavimą pagal faktinę situaciją ir nenumatyti visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros

paskirties) statybos, jeigu jų aplinkoje prognozuojami triukšmo ribinių verčių viršijimai arba numatyti triukšmą mažinančias priemones.

- K4 rajono teritorija ribojasi su magistraliniu keliu A13 Klaipėda – Liepoja (Liepojos pl.) ir šalia yra rajoninio kelio Nr. 2336 Kunigiškiai – Palanga. Dėl eismo saugos reikalavimų sankryžų ir nuovažų su šalutiniais keliais kiekis valstybinės reikšmės keliuose yra griežtai ribojamas pagal KTR 1.01:2008. Todėl susisiekimo infrastruktūros sprendiniai turi būti numatomi planuojamais lygiagrečiais su valstybinės reikšmės keliu A13 Klaipėda – Liepoja (Liepojos pl.) jungiamaisiais keliais (gatvėmis), kuriais būtų užtikrinta galimybė patekti į urbanizuojamas teritorijas. Vadovaujantis KTR 1.01:2008, magistraliniuose keliuose sankryžos ir nuovažos kiekvienoje kelio pusėje gali būti įrengiamos ne dažniau kaip kas 1000 metrų. Dėl to atsiranda poreikis naikinti dalį esamų nuovažų.
- Planuojamoje teritorijoje dominuoja miškų ūkio paskirties žemė, kuri užima virš 80 proc. planuojamos teritorijos. Tai II miškų grupės Specialios paskirties miškai: B. Rekreaciniai miškai. Likusi teritorijos dalis, kuri neapaugusi mišku, užima tik 14,5 proc. planuojamos teritorijos. Beveik visi miškai esantys planuojamoje teritorijoje yra valstybiniai. *Lietuvos Respublikos miškų įstatymo* 11 straipsnio 1 dalyje nustatyti atvejai, kada miško žemę galima paversti kitomis naudmenomis. II grupės rekreaciniuose miškuose miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis galimas jeigu atitinkamų objektų statyba ar atitinkamų teritorijų formavimas numatytas bendruosiuose planuose. Miško žemę paversti kitomis naudmenomis valstybinės reikšmės miškuose galima tik po to, kai miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis suplanuotas vietovės lygmens bendruosiuose planuose arba specialiojo teritorijų planavimo dokumentuose, arba detaliuosiuose planuose ir Vyriausybė priima nutarimą dėl tam tikrų valstybinės reikšmės miškų plotų išbraukimo iš valstybinės reikšmės miškų plotų. Taigi, rengiant savivaldybės lygmens Palangos miesto bendrojo plano koregavimą K4 rajone, bus nurodomos teritorijos, kuriose yra poreikis miško žemę paversti kitomis naudmenomis, o pati miško žemių pavertimo kitomis naudmenomis procedūra bus atliekama žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentais (detaliaisiais planais).
- Į planojamą (K4 rajono teritoriją) patenka dvi inventorizuotos natūralių buveinių teritorijos: miškų - 9010 Vakarų taigos buveinė bei pajūrio ir žemyninių smėlynų - 2180 Medžiais apaugusių pajūrio kopų buveinė. Dalis Europos bendrijos svarbos natūralios buveinės (2180 Medžiais apaugusių pajūrio kopų buveinės teritorijos) įteisinta esamo kelio vietoje (apie 0,05 ha). Šioje vietoje neįmanoma išvengti pavertimo į kitos paskirties žemę- infrastruktūros koridorių. Visur kitur Europos bendrijos svarbos natūralių buveinių ribose numatoma palikti valstybinius miškus.

3 KONCEPCIJOS RENGIMO ESMINĖS NUOSTATOS

Palangos miesto bendrojo plano koregavimas K4 rajone rengiamas kaip kompleksinis teritorijų planavimo dokumentas (savivaldybės lygmens bendrojo plano koregavimas) konkrečiai miesto teritorijai (Palangos miesto bendrajame plane išskirtoje, kaip K4 rajonas) plėtoti. **Teritorijų planavimo dokumento lygmuo - savivaldybės. Koregavimo tipas- dalinis.**

Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas yra parengtas M 1:10 000. Rengiant savivaldybės lygmens Palangos miesto bendrojo plano koregavimą K4 rajone, dėl gerokai mažesnės planuojamos teritorijos ploto, sprendiniams aiškiai ir įskaitomai išreikšti parinktas mastelis M1:5000, tačiau neišeinant iš rengiamo teritorijų planavimo dokumento lygmens (savivaldybės bendrojo plano) į vietovės lygmens (savivaldybės dalių bendrųjų planų) ribų. Vadovaujantis *Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių* nuostatomis savivaldybės dalių bendrųjų planų rengiamų M1:2000 apimtyje turi būti nustatomi visi detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentai, o tai jau negali būti laikoma esmės nekeičiančiais bendrojo plano pakeitimais t. y. teritorijų planavimo dokumentas **negalėtų būti koreguojamas- o privalomai turėtų būti keičiamas.**

Bendrojo plano koregavimo bendrųjų sprendinių formavimo stadijoje nustatoma apibendrinta planuojamos teritorijos vystymo erdvinė koncepcija. Atliekama galimų vystymo alternatyvų palyginamoji analizė, kurioje vertinami teritorijos planinės ir erdvinės struktūros vystymo principai parenkant plėtos kryptis, apibendrintus teritorijos naudojimo tipus ir vystymo perspektyvas.

Rengiant *Palangos miesto bendrojo plano koregavimą K4 rajone* atliekami Palangos miesto savivaldybės bendrojo plano esmės nekeičiantys pakeitimai detalizuojant galiojančio bendrojo plano sprendinius K4 rajono teritorijoje: optimizuojant urbanistinę struktūrą, socialinę ir inžinerinę infrastruktūrą, numatant racionalaus žemės ūkio naudmenų, miškų, kitų gamtos išteklių naudojimo ir saugojimo priemones.

Palangos miesto bendrojo plano koregavimo K4 rajone pagrindiniai išėties duomenys – esamos būklės įvertinimas, *Palangos m. sav., Liepojos pl. 10 (K4 rajonas) dirvožemio užterštumo tyrimai, Eismo intensyvumo analizė* ir strateginiai savivaldybės planavimo dokumentai.

3.1 Palangos miesto plėtos kryptys

Rengiant *Palangos miesto bendrojo plano koregavimo K4 rajone* koncepciją, atsižvelgiama į strategines miesto plėtos kryptis, kurios atsispindi strateginio planavimo dokumentuose:

- *Palangos miesto savivaldybės 2021–2023 m. strateginiame veiklos plane*, numatyta Palangos miesto savivaldybės vizija: **Palanga – ištisus metus atviras tarptautinis kurortas su išvystyta sveikatingumo, sporto ir poilsio infrastruktūra, aktyviu kultūriniu gyvenimu. Tai saugus ir švarus miestas, patogus gyventi bei ilsėtis.**
- *Palangos kurorto turizmo plėtos strategijoje 2014–2024 m.*, Palangos kurortui iškeltas **tikslas pritraukti didesnius vietinio ir atvykstamojo turizmo srautus ne turistinio sezono metu**, o kaip prioritetiniai Palangos turizmo produktai įvardinami: sveikatos turizmas, aktyvaus poilsio turizmas ir kultūrinis turizmas.
- *Palangos miesto savivaldybės 2016–2023 m. turizmo rinkodaros strategijoje*, iškeltas **tikslas suplanuoti tokią rinkodarinę veiklą, kuri formuotų Palangos miesto, kaip patrauklaus tarptautinio kurorto su išvystyta sveikatingumo, sporto ir poilsio infrastruktūra, aktyviu kultūriniu gyvenimu įvaizdį.**
- *Palangos miesto turizmo ir sveikatingumo verslo vystymo galimybių studijoje*, K4 rajono teritorija yra išskirta **kaip laisva investicinė teritorija** (specializuotų kompleksų teritorijos).

Strateginio planavimo dokumentuose akcentuojama siekiamybė išplėsti kurorto specializaciją t. y. pajūrio kurortinį, aktyvų ir kultūrinį turizmą papildyti sveikatingumo bei dalykiniu turizmu.

Strateginis bendrojo plano koregavimo K4 rajone tikslas – sudaryti teritorines galimybes investicijų pritraukimui mieste. Tam tikslui numatoma:

- K4 teritorijoje konversijos pagalba numatoma urbanizuoti iki 36 ha (I koncepcijos variante apie 36 ha, II koncepcijos variante apie 32 ha) planuojamos teritorijos. Koreguojant Palangos miesto bendrąjį planą K4 rajone, numatoma optimizuoti planuojamos teritorijos urbanistinę struktūrą formuojant mišrias paslaugų, rekreacijos, visuomeninėms ir pan. veikloms pritaikytas funkcines zonas su reikiama infrastruktūros koridoriais;
- urbanizuojant apleistas ir nenaudojamas miesto teritorijas gerinama aplinkos kokybė, ir mažinama dirvožemio tarša prisidės prie kurorto vystymo platesnėje veiklų amplitudėje, o artimiausia planuojamos teritorijos gretimybė – tarptautinis Palangos oro uostas – sudaro prielaidas tarptautiniam dalykinio turizmo vystymui.

3.2 Koncepcijos kūrimo metodiniai principai

Formuojant teritorijos tvarkymo koncepciją remiamasi Europos Sąjungoje visuotinai priimta tvaraus vystymosi ideologija. Tvarus (darnus) vystymasis suprantamas kaip kompromisas tarp aplinkosauginių, ekonominių ir socialinių visuomenės tikslų, sudarantis galimybes pasiekti visuotinę gerovę dabartinėms ir ateinančioms kartoms, neperžengiant leistinų poveikio aplinkai ribų.

Planuojamai teritorijai vystyti numatoma taikyti konversiją (pertvarkymą) – t.y. neefektyviai naudojamų miesto (ir/ar taršių teritorijų) panaudojimą plėtrai.

Konversijos tikslai K4 rajono teritorijoje:

- didinti Palangos miesto funkcinės ir fizinės struktūros integralumą;
- sudaryti sąlygas taršos mažinimui;
- išvystyti susisiekimo ir inžinerinę infrastruktūrą;
- kurti palankią investicijoms aplinką;
- didinti socialinę bei ekonominę miesto gerovę.

Rengiant *Palangos miesto bendrojo plano koregavimo K4 rajone* koncepciją, pagal urbanistinių ir gamtinių elementų santykį, planuojama teritorija skaidoma į šias teritorijas:

- **Miškų ir miškingųjų teritorijų funkcinės zonos:**
 - *rekreacinių miškų zona* - detalizuota funkcinė zona, kurioje dominuoja miškų ūkio paskirties žemė (naudojimo būdas: rekreaciniai miškai);
- **Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos funkcinės zonos:**
 - *Specializuotų kompleksų zona* – funkcinė zona, kurioje dominuoja kompaktiškai užstatytos teritorijos, skirtos visuomenės poreikiams, specializuotai socialinei, aptarnavimo ir paslaugų veiklai (parodų, sporto, turizmo, pramogų, rekreacijos, mokslo, sveikatos apsaugos, religinei). Ši zona taip pat skirta krašto apsaugai, civilinei saugai, gelbėjimo tarnyboms;
 - *inžinerinės infrastuktūros zona* – funkcinė zona, skirta susisiekimo komunikacijų ir inžinerinių tinklų aptarnavimo objektams, aplinkos kokybei gerinti reikalingiems objektams. Ši zona taip pat skirta sąvartynams su jų funkcionavimui reikalinga infrastuktūra;
 - *inžinerinės infrastuktūros koridorių zona* – neužstatyta funkcinė zona, kuria išskiriami svarbiausieji gatvių ir kelių, geležinkelio kelių ir magistralinių inžinerinių tinklų koridoriai ir vandenvietės;

- ***bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų zona*** – neužstatyta funkcinė zona, kuria išskiriamos urbanizuotų teritorijų viešosios erdvės ir bendram naudojimui pritaikytų atskirųjų želdynų teritorijos, taip pat kapinių teritorijos.
- **Kitos zonos:**
 - ***Paslaugų zona*** - teritorijos skirtos gyventojų aptarnavimui reikalingiems prekybos, paslaugų objektams, administracinės paskirties pastatams, kitiems negyvenamosios paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesusijusi su taršia gamyba.

Planuojamos teritorijos skaidymas į funkcines zonas bei urbanistinę struktūrą su pagrindiniais susisiekimo sistemos sprendiniais pavaizduoti grafinėje dalyje.

Bendrujų sprendinių formavimo stadijoje yra parengtos ir vertinamos dvi koncepcijos alternatyvos (I ir II koncepcijos variantas).

- **Koncepcijos variantas Nr.1** – *orientuojamasi į didesnį urbanizuojamos teritorijos plotą, vystant poilsinio tipo veiklas planuojamoje teritorijoje. Dominuoja specializuotų kompleksų zonos, kurias papildo paslaugų, ir rekreacinės teritorijos gyventojų bei miesto svečių aptarnavimui. Preliminarus miško pavertimo kitomis naudmenomis plotas būtų 21,04 ha).*
- **Koncepcijos variantas Nr.2** – *orientuojamasi į verslo ir rekreacijos paslaugų vystymą planuojamoje teritorijoje, maksimaliai prisitaikant prie gamtinės aplinkos (urbanizuojamų teritorijų funkcines zonas numatant stipriai pažeisto (degraduoto) gamtinio karkaso dalyje). Šiame variante numatomas didesnis specializuotų kompleksų teritorijų plotas, tačiau esminis Koncepcijos varianto Nr.2 skirtumas nuo Koncepcijos varianto Nr.1 yra tai, kad numatoma urbanizuoti mažesnę planuojamos teritorijos dalis (35 proc.), dėl ko susidaro mažesni miško pavertimo kitomis naudmenomis plotai (įgyvendinant koncepcijos varianto Nr. 2 sprendinius, preliminarus miško pavertimo kitomis naudmenomis plotas būtų 17,05 ha).*

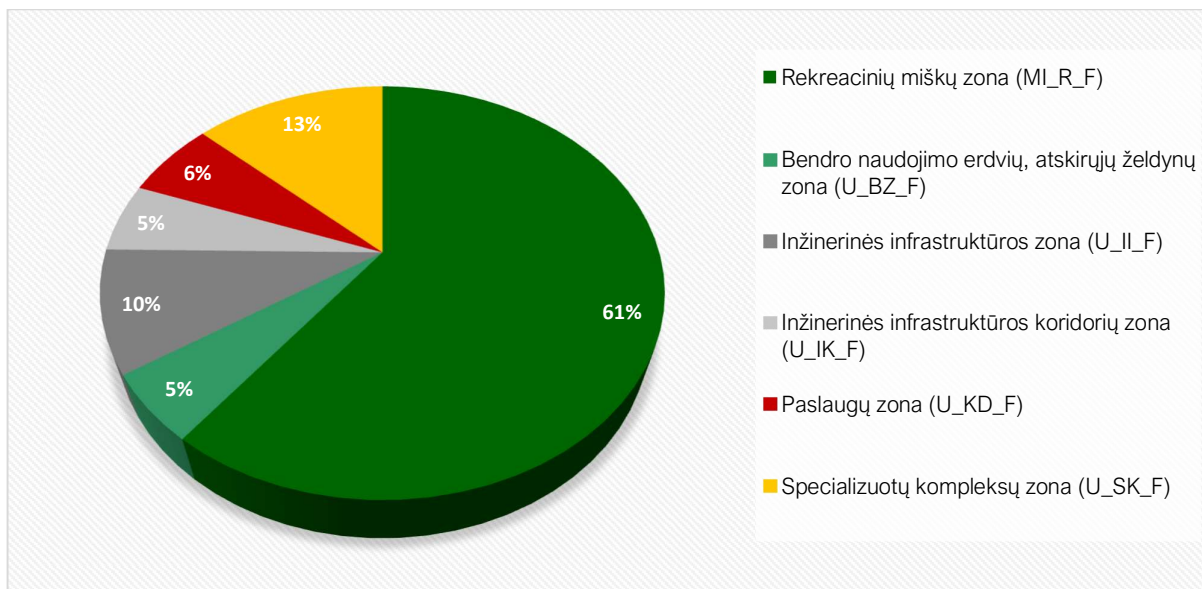
Abiejų plėtros koncepcijos variantų grafinėje dalyje pažymėtos konceptualiai apibendrintos numatomos funkcinės zonos. Atskiri sklypai ir smulkūs teritoriniai vienetai neformuojami. Koncepcijos sprendiniai parengti M 1:5000 ir į tikslesnį mastelį netransformuojami.

4 PALANGOS MIESTO BENDROJO PLANO KOREGAVIMO K4 RAJONE KONCEPCIJA NR. 1

4.1 Urbanizuojamų teritorijų struktūra

Koncepcijos variante Nr.1 planuojamai teritorijai numatytos gamtinių ir urbanizuojamų teritorijų santykis nustatytas remiantis tvaraus vystymosi principais. Neurbanizuojamos gamtinės teritorijos (rekreacinių miškų funkcinės zonos) užima 61 proc. visos planuojamos teritorijos (žr. 4.4.1 pav.). Antroji pagal dydį (užimamos teritorijos plotas sudaro 13 proc. nuo visos planuojamos teritorijos) yra Specializuotų kompleksų zona, kurią papildo paslaugų (6 proc.), inžinerinės infrastruktūros (10 proc.) ir inžinerinės infrastruktūros koridorių (5 proc.) zonos.

Koncepcijos variante Nr.1 urbanizuojamos ir neurbanizuojamos teritorijos pasiskirsto santykiu: 39/61 proc.



4.1.1. pav. Planuojamos teritorijos struktūra pagal numatomą funkcinį zonavimą (konceptijos variantas Nr. 1)

Vadovaujantis *Teritorijų planavimo normomis* (patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr.D1-7), galimi žemės naudojimo būdai nustatytose funkcinėse zonose yra šie:

Urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų funkcinės zonos

- **Specializuotų kompleksų zonoje** galimi žemės naudojimo būdai: visuomeninės paskirties teritorijos; komercinės paskirties objektų teritorijos; rekreacinės teritorijos; teritorijos krašto apsaugos tikslams; teritorijos valstybės sienos apsaugos tikslams; bendrojo naudojimo teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos;
- **Inžinerinės infrastruktūros zonoje** galimi žemės naudojimo būdai: susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos; pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos; susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; bendrojo naudojimo teritorijos; atskirųjų želdynų teritorijos;
- **Inžinerinės infrastruktūros koridorių zonoje** galimas žemės naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;
- **Paslaugų zonoje** galimi žemės naudojimo būdai: komercinės paskirties objektų teritorijos; visuomeninės paskirties teritorijos; rekreacinės teritorijos; bendrojo naudojimo teritorijos; susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; atskirųjų želdynų teritorijos.
- **Bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų zonoje** (neužstatoma) galimi žemės naudojimo būdai: bendrojo naudojimo teritorijos; atskirųjų želdynų teritorijos; visuomeninės paskirties teritorijos; rekreacinės teritorijos; susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Neurbanizuojamos teritorijos. Miškų ir miškingųjų teritorijų funkcinės zonos:

- **Rekreacinių miškų zonoje** (neužstatoma) galimi žemės naudojimo būdai: rekreaciniai miškai; apsauginiai miškai.

Pagal galimus žemės naudojimo būdus funkcinėse zonose matyti, kad teritorijos funkcinis zonavimas, leidžia žemesnio teritorijų planavimo dokumentų lygmenyje formuoti mišrias (polifunkcines teritorijas) t. y. laikantis tvarios plėtros principų, urbanizuoti ir gražinti miesto reikmėms strategiškai svarbias teritorijas.

Miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis

Planuojamoje teritorijoje dominuoja miškų ūkio paskirties žemė, kuri užima virš 80 proc. planuojamos teritorijos. **Tai II miškų grupės Specialios paskirties miškai: B. Rekreaciniai miškai.** Likusi teritorijos dalis, kuri neapaugusi mišku, užima tik 14,5 proc. planuojamos teritorijos. Planuojant urbanizuojamas teritorijas atsižvelgiama į šį faktorių ir funkcinės zonos su galimu užstatymu yra pagal galimybes išdėstomos mišku neapaugusiose planuojamos teritorijos dalyse. Beveik visi miškai esantys planuojamoje teritorijoje yra valstybiniai. Taigi, norint įgyvendinti koncepcijos sprendinius iškyla poreikis tam tikrose planuojamos teritorijos dalyse miško žemę paversti kitomis naudmenomis.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos miškų įstatymo 11 straipsnio nuostatomis, II grupės rekreaciniuose miškuose, miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis galimas tik šiais atvejais (planuojamai teritorijai taikytini atvejai pažymėti ryškesniu šriftu):

- valstybei svarbiems projektams įgyvendinti;
- **inžinerinės infrastruktūros teritorijoms, apimančioms komunikacinius koridorius, inžinerinius tinklus, susisiekimo komunikacijas ir aptarnavimo objektus, formuoti;**
- **visuomeninės paskirties, bendrojo naudojimo ir atskirųjų želdynų teritorijoms formuoti;**
- buvusioms sodyboms privačioje miško žemėje atstatyti Vyriausybės nustatyta tvarka. Teisę atstatyti neišlikusią sodybą, kurios buvimo faktas nustatomas pagal archyvinius dokumentus, o jeigu jie neišlikę, – nustatant juridinį faktą, turi tik šios sodybos buvę savininkai ir (ar) jų pirmos, antros ir trečios eilės įpėdiniai, paveldintys pagal įstatymą;
- gyvenamosioms teritorijoms miestuose formuoti, kai miško žemės pavertimą kitomis naudmenomis inicijuoja savivaldybės, kurios teritorijos miškingumas yra didesnis kaip 50 procentų ir kurioje nėra galimybės šių teritorijų formuoti ne miško žemėje, administracijos direktorius, išskyrus Neringos savivaldybę;
- teisėtai pastatyto pastato arba pastato kartu su jo priklausiniais, Nekilnojamojo turto registre įregistruoto kaip atskiro nekilnojamojo turto objekto (pagrindinio daikto), sklypui formuoti.

Lietuvos Respublikos miškų įstatymo 11 straipsnio 1 dalyje nustatyti atvejai, kada miško žemę galima paversti kitomis naudmenomis. II grupės rekreaciniuose miškuose miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis galimas jeigu atitinkamų objektų statyba ar atitinkamų teritorijų formavimas numatytas bendruosiuose planuose. Miško žemę paversti kitomis naudmenomis valstybinės reikšmės miškuose galima tik po to, kai miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis suplanuotas vietovės lygmens bendruosiuose planuose arba specialiojo teritorijų planavimo dokumentuose, arba detaliuosiuose planuose ir Vyriausybė priima nutarimą dėl tam tikrų valstybinės reikšmės miškų plotų išbraukimo iš valstybinės reikšmės miškų plotų. Taigi, rengiant savivaldybės lygmens Palangos miesto bendrojo plano koregavimą K4 rajone, bus nurodomos teritorijos, kuriose yra poreikis miško žemę paversti kitomis naudmenomis, o pati miško žemių pavertimo kitomis naudmenomis procedūra bus atliekama žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentais (detaliaisiais planais).

Įgyvendinant koncepcijos varianto Nr. 1 sprendinius, preliminarus miško pavertimo kitomis naudmenomis plotas būtų 21,43 ha (tačiau jis turi būti tikslinamas žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentuose, formuojant žemės sklypus ir tikslinant žemės naudojimo būdus: t. y. miško pavertimo kitomis naudmenomis procedūras rekomenduojama numatyti tik planuojamose užstatyti teritorijose, pagal galimybes maksimaliai išsaugant natūralios gamtinės aplinkos intarpus).

Suplanuotų funkcinų zonų galimo užstatymo reglamentai bus nustatomi sprendinių stadijoje, nurodant ir privalomų želdynų plotus. Tuo pačiu susidarys prielaidos mažinti ir fizinę miško išėmimo poreikį. Nustatant privalomus želdynus (kurių vietos ir tikslesni parametrai turės būti nustatomi žemesnio lygmens teritorijų planavimo

dokumentais) bus atkuriamas pažeistas gamtinis karkasas, gerinamas kraštovaizdis, atstatomi gamtinio karkaso sudedamųjų dalių tarpusavio ryšiai.

4.2 Gamtosaugos kryptys

Planuojamos teritorijos gamtinės aplinkos ypatumai šios miesto dalies planavimą daro sudėtingesnį, apriboja urbanizuojamų teritorijų dydį ir sudėtį.

Tačiau šiuo konkrečiu atveju (K4 rajono teritorijoje), būtent laipsniško urbanizavimo procesas (lygiagrečiai taikant užteršto dirvožemio tvarkymo priemones) padės įgyvendinti ir gamtosaugos tikslus: bus pasiektas balansas tarp gamtinių išteklių naudojimo ir apsaugos, gamtinio kraštovaizdžio stabilumo, savitumo, bioįvairovės išsaugojimo ir aplinkos sveikumo (kokybės) užtikrinimo.

Žemiau pateikiamos **pagrindinės numatomos kraštovaizdžio tvarkymo ir aplinkosaugos kryptys**:

- dirvožemio užterštumo mažinimo priemonių taikymas visose planuojamose *Urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų funkcinėse zonose*, (vėlesniuose projektavimo etapuose kai bus nustatytos konkrečios planuojamos veiklos, suformuoti žemės sklypai).
- užtikrinti požeminio gėlo vandens išteklių apsaugą, mažinant esamą dirvožemio užterštumą bei numatant lietaus vandens surinkimą ir tvarkymą.
- užtikrinti esamų gamtinių rekreacinių išteklių – rekreacinių miškų ir/ar raiškaus kraštovaizdžio teritorijų išsaugojimą ir naudojimą. Numatyti gamtinės rekreacinės aplinkos ekstensyvų ir intensyvų naudojimą bei rekreacinės infrastruktūros kūrimą.
- formuoti racionalią, ekologiškai pagrįstą planuojamos teritorijos struktūrą (su atskirųjų želdynų intarpais), užtikrinant kraštovaizdžio stabilumą, ir reikiamą gamtinio karkaso – ekologinio kompensavimo zonų sistemos sukūrimą ir tokiu būdu organizuojant pilnavertę žaliųjų plotų sistemą;
- naujai įsisavinamose zonose formuojant atskiruosius rekreacinės paskirties želdynus - įjungti juos į bendrą miesto žaliųjų plotų sistemą.
- numatyti planuojamos teritorijos aprūpinimą inžineriniais tinklais, diegiant atsinaujinančių energijos šaltinių panaudojimą, užtikrinant aplinkosaugos reikalavimus atitinkantį lietaus ir buitinių nuotekų surinkimą ir tvarkymą.
- užtikrinti aplinkosaugos reikalavimus atitinkantį atliekų surinkimą ir tvarkymą.
- planuojamą teritoriją urbanizuojant etapais vykdyti dirvožemio taršos monitoringą, riboti taršias veiklas;
- gerinti aplinkos oro būklę - formuoti apsauginės paskirties želdynus transporto srautų judėjimo koridoriuose.

4.3 Susisiekimo sistema

Palangos miesto bendrojo plano koregavimo K4 rajone susisiekimo sistemos sprendiniai turi atitikti galiojančius aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus, įstatymus ir planavimo normas, o taip pat paremta darnaus judumo principais, kurie didina gyventojų judumą, plečia bendradarbiavimą tarp rajonų, turizmą, gerina verslo sąlygas ir skatina jo plėtrą, nekenkdama aplinkai ir žmogui.

Susisiekimo požiūriu K4 rajono teritorija yra palankioje vietoje:

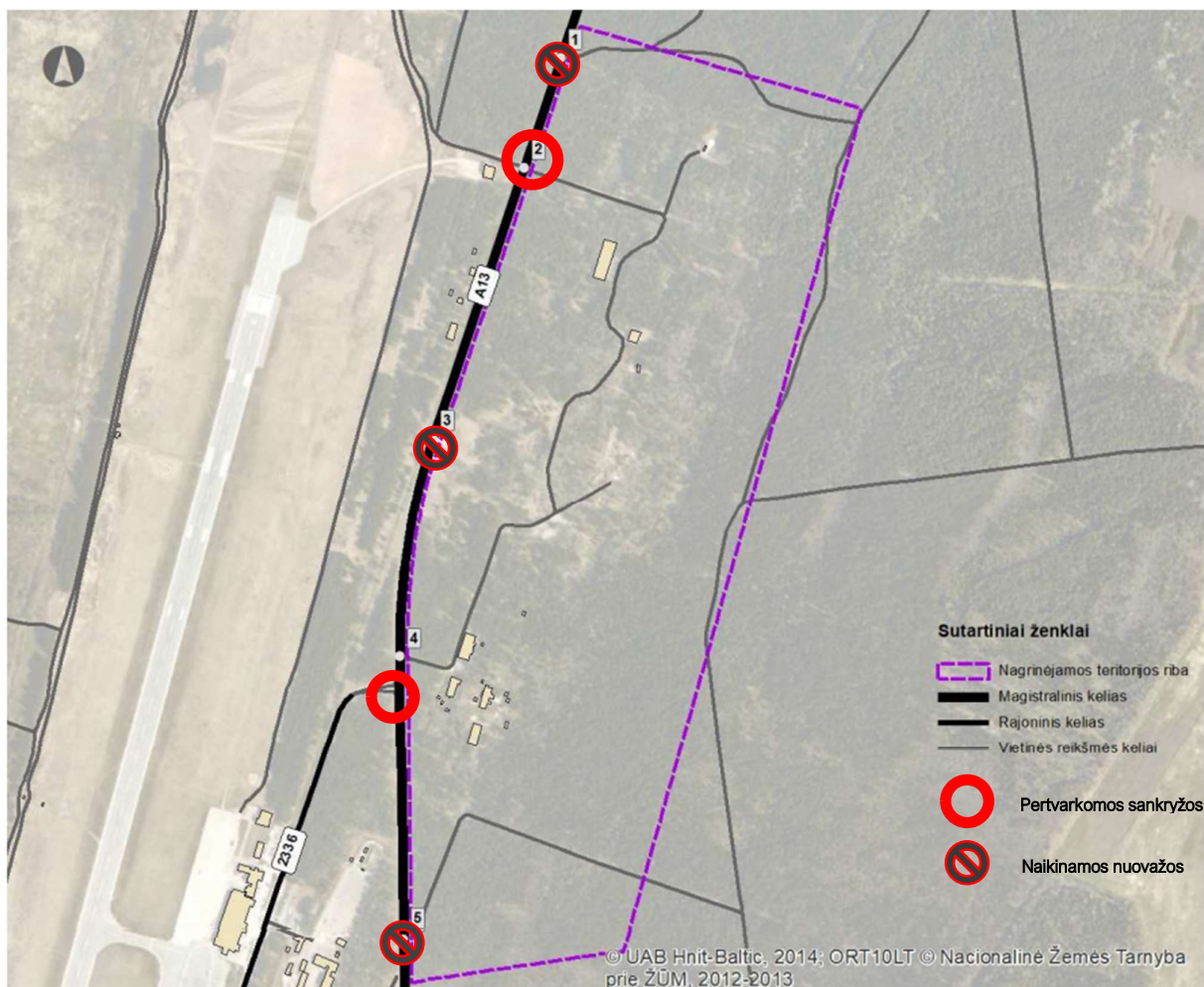
- ribojasi su magistraliniu keliu A13 Klaipėda – Liepoja (Liepojos pl.);

- palankus susisiekimas su Palangos miesto centru užtikrinamas yra rajoninio kelio Nr. 2336 Kunigiškiai – Palanga (sutampa su viešojo transporto trasa);
- artimiausioje planuojamos teritorijos gretimybėje – Tarptautinio Palangos oro uosto teritorija (kur vykdomi reguliarūs reisai į Kopenhagą (Danija), Oslą (Norvegija) ir Rygą (Latvija), aviakompanijų „SAS“ ir „airBaltic“ jungiamieji reisai. Vasaros sezono metu aviakompanija „RusLine“ vykdo reguliarius reissus į Maskvą).

Planuojamoje teritorijoje esantys vietinės reikšmės keliai dėl savo esamos techninės būklės nebeturi jokios išliekamosios vertės, todėl koncepcijoje teritorija perplanuojama nesirišant prie esamų statinių ar jų išsidėstymo. Naujai teritorijos susisiekimo sistemai formuoti koncepcijos grafiniėje dalyje yra išskirtos inžinerinės infrastruktūros koridorių funkcinės zonos, kuriose turi tilpti visos reikiamos susisiekimo (įskaitant ir dviračių bei pėsčiųjų takus) ir inžinerinės komunikacijos. Šie inžinerinės infrastruktūros koridoriai dar gali būti papildyti trūkstamomis jungtimis žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentuose, kadangi visose teritorijoje suplanuotose Urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų funkcinėse zonose yra numatytas galimas žemės naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Dėl magistralinių kelių eismo saugos reikalavimų sankryžų ir nuovažų su šalutiniais keliais kiekis valstybinės reikšmės keliuose yra griežtai ribojamas. Tai reikšmingai įtakoja planuojamos teritorijos vidaus kelių tinklo formavimą. Vadovaujantis KTR 1.01:2008, magistraliniuose keliuose sankryžos ir nuovažos kiekvienoje kelio pusėje gali būti įrengiamos ne dažniau kaip kas 1000 metrų. Dėl to atsiranda poreikis naikinti dalį esamų nuovažų 4.3.1. pav. .

Planuojamai teritorijai aptarnauti (išlaikant KTR 1.01:2008 reikalavimus) siūloma naudoti esamą nuovažą (4.3.1. pav. pažymėta Nr.2) ir įvažiavimą sukurtą pertvarkant esamą kelio 2336 Kunigiškiai – Palanga sankryžą su A13 Klaipėda – Liepoja. Atitinkamai pagal tai yra išdėstomos pagrindinės planuojamos teritorijos susisiekimo sistemos ašys, kuriose pagal poreikį galėtų būti numatomas ir viešasis transportas.



4.3.1. pav. Planuojamos teritorijos esama susisiekimo sistema su pažymėtomis esamomis nuvažomis nuo magistralinio kelio A13 Klaipėda- Liepoja

Kiti susisiekimo infrastruktūros koridoriai (jungtys būtinos organizuojant įvažiavimus į žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų rengimo metu formuojamus žemės sklypus) turi būti numatomi planuojamais lygiagrečiais su valstybinės reikšmės keliu A13 Klaipėda – Liepoja (Liepojos pl.) jungiamaisiais keliais (gatvėmis).

Dėl gamtinės aplinkos išskirtinumo, miesto kurorto statuso ir planuojamų visuomeninių, rekreacinių bei aptarnavimo veiklų, K4 rajone būtina išnaudoti dviračių transportą susisiekimui, vietinėms kelionėms, rekreacijai, turizmui, tam tikslui numatant visą reikiamą infrastruktūrą (šio teritorijų planavimo dokumento koregavimo lygyje numatant reikiamo dydžio infrastruktūros koridorius). Būtina kompleksiskai plėtoti dviračių transporto infrastruktūrą t. y. ne tik įrengti dviračių takus, bet ir dviračių saugojimo vietas, saugius pėsčiųjų takus, diegti eismo saugos priemones, o ypač svarbu numatyti priemones leidžiančias derinti dviračių transportą su kitomis transporto rūšimis, (pvz., sudaryti sąlygas vežtis dviračius viešuoju transportu, plėsti viešąsias dviračių nuomos sistemas, diegti „Park and Ride“ sistemą ir pan.)

4.4 Inžinerinė infrastruktūra

K4 rajono teritorija inžinerine prasme visiškai neišvystyta: planuojamos teritorijos esamą inžinerinę sistemą sudaro: esama transformatorinė pastotė, 0,4 KV kabeliai, 10 KV oro linija ir veikiantis telekomunikacijų tinklas.

Elektros tiekimo sistemos vystymo prioritetai

- Pagal poreikį rekonstruojant esamas ir/ar įrengiant naujas žemos įtampos elektros perdavimo linijas, rekomenduojama jas tiesti požeminiais kabeliais;
- Planuojant teritorijos aprūpinimą inžineriniais tinklais numatyti atsinaujinančių energijos šaltinių pritaikymo galimybes.

Šilumos ūkio vystymo prioritetai

- siekiant efektyvinti šilumos energijos suvartojimą skatinamas alternatyvių ir atsinaujinančių energijos išteklių naudojimas šilumos gamybai.

Vandentvarkos vystymo prioritetai

- Planuojamoje teritorijoje privaloma užtikrinti centralizuotą vandens tiekimą ir nuotekų šalinimą.
- Vandentiekio sistemos turi būti pritaikytos gaisrų gesinimui.

Paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų vystymo prioritetai

- Siekiant sumažinti aplinkos taršą bei užtikrinti optimalų paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymą būtina inžinerinių tinklų koridoriuose numatyti lietaus nuotekų tinklus.
- Siekti, kad į paviršinius vandenį būtų išleidžiamos tik norminius reikalavimus atitinkančios nuotekos ir nebūtų bloginama vandens telkinių kokybė.

Atliekų tvarkymo prioritetai

- Planuojant atliekų surinkimo būdus pagrindinį dėmesį skirti atliekų antrinio panaudojimo bei perdirbimo skatinimui, tobulinant atliekų tvarkymo kontrolę, atliekų apskaitą bei šviečiant ir informuojant visuomenę.

Elektroninių ryšių (telekomunikacijų) infrastruktūros vystymo prioritetai

- Vystyti elektroninių ryšių (telekomunikacijų) infrastruktūrą planuojamos teritorijos infrastruktūros koridoriuose.

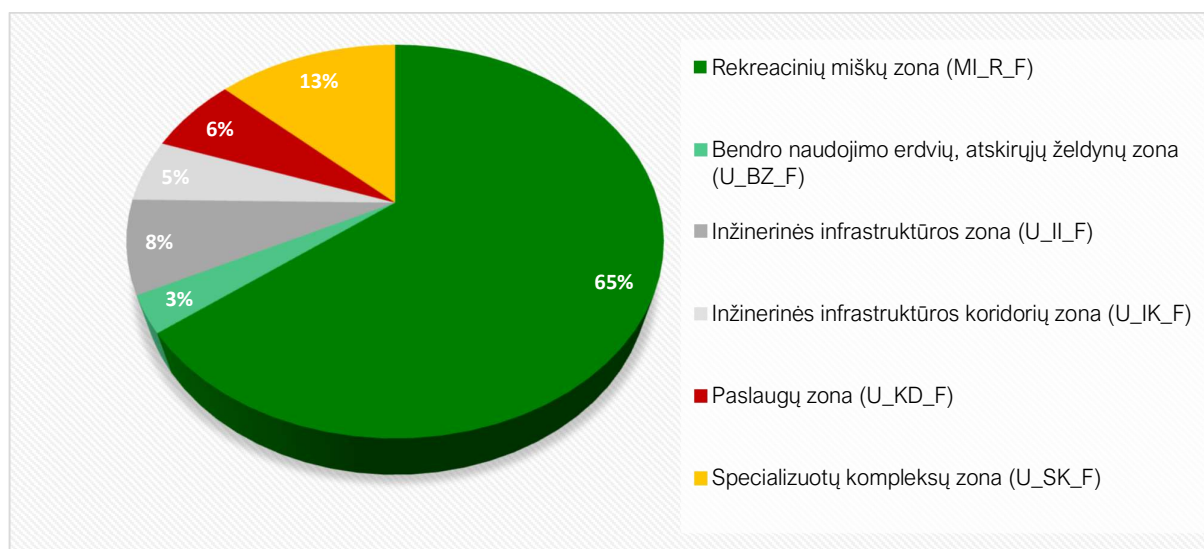
5 PALANGOS MIESTO BENDROJO PLANO KOREGAVIMO K4 RAJONE KONCEPCIJA NR. 2

5.1 Urbanizuojamų teritorijų struktūra

Kaip ir Konceptcijos variante Nr.1, Konceptcijos variante Nr.2 planuojamai teritorijai numatytos gamtinių ir urbanizuojamų teritorijų santykis nustatytas remiantis tvaraus vystymosi principais. Neurbanizuojamos gamtinės teritorijos (rekreacinių miškų) užima 65 proc. visos planuojamos teritorijos (žr. 5.1.1 pav.). Antroji pagal dydį yra specializuotų kompleksų zona (užimamos teritorijos plotas sudaro 14 proc. nuo visos planuojamos teritorijos), kurią beveik lygiomis dalimis papildo paslaugų (6 proc.), inžinerinės infrastruktūros (8 proc.) ir inžinerinės infrastruktūros koridorių (5 proc.) zonos.

Esminis Konceptcijos varianto Nr.2 skirtumas nuo Konceptcijos varianto Nr.1 yra tai, kad numatoma urbanizuoti mažesnę planuojamos teritorijos dalis (35 proc.), dėl ko susidaro mažesni miško pavertimo kitomis naudmenomis plotai (įgyvendinant konceptcijos varianto Nr. 2 sprendinius, preliminarus miško pavertimo kitomis naudmenomis plotas būtų 17,05 ha).

Konceptcijos variante Nr.2 urbanizuojamos ir neurbanizuojamos teritorijos pasiskirsto santykiu: 35/65 proc.



5.1.1. pav. Planuojamos teritorijos struktūra pagal numatomą funkcinį zonavimą (konceptcijos variantas Nr.2)

Vadovaujantis *Teritorijų planavimo normomis* (patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr.D1-7), galimi žemės naudojimo būdai nustatytoje funkcinėse zonose yra šie:

Urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų funkcinės zonos

- **Specializuotų kompleksų zonoje** galimi žemės naudojimo būdai: visuomeninės paskirties teritorijos; komercinės paskirties objektų teritorijos; rekreacinės teritorijos; teritorijos krašto apsaugos tikslams; teritorijos valstybės sienos apsaugos tikslams; bendrojo naudojimo teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos;
- **Inžinerinės infrastruktūros zonoje** galimi žemės naudojimo būdai: susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos; pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos; susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; bendrojo naudojimo teritorijos; atskirųjų želdynų teritorijos;
- **Inžinerinės infrastruktūros koridorių zonoje** galimas žemės naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;

- **Paslaugų zonoje** galimi žemės naudojimo būdai: komercinės paskirties objektų teritorijos; visuomeninės paskirties teritorijos; rekreacinės teritorijos; bendrojo naudojimo teritorijos; susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; atskirųjų želdynų teritorijos.
- **Bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų zonoje** (neužstatoma) galimi žemės naudojimo būdai: bendrojo naudojimo teritorijos; atskirųjų želdynų teritorijos; visuomeninės paskirties teritorijos; rekreacinės teritorijos; susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Neurbanizuojamos teritorijos. Miškų ir miškingųjų teritorijų funkcinės zonos

- **Rekreacinių miškų zonoje** (neužstatoma) galimi žemės naudojimo būdai: rekreaciniai miškai; apsauginiai miškai.

Pagal galimus žemės naudojimo būdus funkcinėse zonose matyti, kad teritorijos funkcinis zonavimas, leidžia žemesnio teritorijų planavimo dokumentų lygmenyje formuoti mišrias (polifunkcines teritorijas) t. y. laikantis tvarios plėtros principų, urbanizuoti ir gražinti miesto reikmėms strategiškai svarbias teritorijas.

Miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis

Koncepcijos variante Nr.2 dėl nustatomos mažesnės planuojamos urbanizuoti teritorijos – susidaro mažesni miško pavertimo kitomis naudmenomis plotai, kurie apima tik degraduotos gamtinio karkaso teritorijos ribose esančius miškus (pagal Palangos miesto bendrojo plano Priedą Nr.1 "Gamtinis karkasas su valstybinės reikšmės miškų plotais").

Igyvendinant koncepcijos varianto Nr. 2 sprendinius, preliminarus miško pavertimo kitomis naudmenomis plotas būtų 17,05 ha (tačiau jis turi būti tikslinamas žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentuose, formuojant žemės sklypus ir tikslinant žemės naudojimo būdus: t. y. miško pavertimo kitomis naudmenomis procedūras rekomenduojama numatyti tik planuojamose užstatyti teritorijose, pagal galimybes maksimaliai išsaugant natūralios gamtinės aplinkos intarpus). Suplanuotų funkcinų zonų galimo užstatymo reglamentai bus nustatomi sprendinių stadijoje, nurodant ir privalomų želdynų plotus. Privalomų želdynų vietos ir tikslesni parametrai turės būti nustatomi žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentais, taigi įgyvendinant Palangos miesto bendrojo plano koregavimo sprendinius K4 rajone, laipsniškai bus atkuriamas pažeistas gamtinis karkasas, gerinamas kraštovaizdis, atstatomi gamtinio karkaso sudedamųjų dalių tarpusavio ryšiai, atstatomas rekreacinis teritorijos potencialas.

Degraduoto gamtinio karkaso teritorijose įgyvendinant numatytas funkcinės zonos žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentais bus formuojami sklypai, kuriems nustatomi konkretūs žemės naudojimo būdai bei numatomi *Gamtinio karkaso nuostatus* atitinkantys želdynų plotai (tuo pačiu mažės ir fizinis miško išėmimo poreikis).

5.2 Gamtosaugos kryptys

Palangos miesto bendrojo plano koregavimo K4 rajone gamtosaugos sprendiniai koncepcijos lygmenyje yra identiški pagal abu plėtros variantus (pagrindinės gamtosaugos kryptys pateikiamos skyriuje 4.2.).

5.3 Susisiekimo sistema

Palangos miesto bendrojo plano koregavimo K4 rajone susisiekimo dalies sprendiniai koncepcijos lygmenyje yra identiški pagal abu plėtros variantus (pagrindinės susisiekimo sistemos vystymo kryptys pateikiamos skyriuje 4.3.).

5.4 Inžinerinė infrastruktūra

Palangos miesto bendrojo plano koregavimo K4 rajone inžinerinės infrastruktūros dalies sprendiniai koncepcijos lygmenyje yra identiški pagal abu plėtros variantus (pagrindinės susisiekimo sistemos vystymo kryptys pateikiamos skyriuje 5.3.).

GRAFINĖ DALIS