
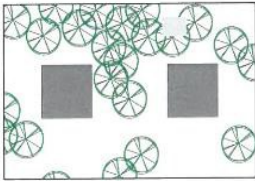


AIŠKINAMASIS RAŠTAS

IV. KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI

1. **Detaliojo plano sprendinių esmė:** Planuojamam žemės sklypui, kurio kadastrinis numeris 2501/0031:3, esančiam Basanavičiaus g. 44, Palangoje, plotas 0,2409 ha, nekeičiant pagrindinės naudojimo paskirties, nustatomas papildomas naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, taip pat nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas.
2. **Esamo detaliojo plano koregavimo būtinumas:** Šiuo metu planuojamoje teritorijoje galioja teritorijos naudojimo režimas, numatytas Palangos miesto centrinės dalies detalioju planu, (patvirtintas Palangos miesto savivaldybės tarybos 2000-05-25 sprendimu Nr. 32, registro Nr. T00048066). Palangos miesto centrinės dalies detalioju planu buvo numatyta, kad planuojamame žemės sklype turėtų būti vykdoma mažaukštė gyvenamoji ūkinė veikla, tačiau tokio naudojimo būdo ir pobūdžio dėl pasikeitusio teisinio reguliavimo nebėra, be to, planuojamoje teritorijoje Palangos miesto savivaldybės bendrasis planas leidžia keletą žemės naudojimo būdų, o Palangos m. istorinės dalies specialusis planas pakeitė visos šios teritorijos naudojimo reglamentą. Pažymėtina, kad dalies pastatų paskirtis neatitiko ir žemės naudojimo būdo ir pobūdžio. Visa tai reikalavo keisti Palangos miesto centrinės dalies detalioju planu numatytus sprendinius, todėl Palangos miesto centrinės dalies detalusis planas planuojamame žemės sklype yra koreguojamas, atsižvelgiant į minėtą bendrąjį ir specialųjį teritorijų planavimo dokumentus.
3. **Galima ūkinė veikla:**
 - 3.1. Planuojamam žemės sklypui pagrindinė naudojimo paskirtis nekeičiama, papildomas naudojimo būdas nustatomas atsižvelgiant į Palangos miesto savivaldybės bendrojo plano, patvirtinto Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008-12-30 sprendimu Nr. T2-317, registro Nr. T00046543 (000251000420), sprendinius, vadovaujantis Žemės įstatymu ir 2005-01-20 Žemės ūkio ministro ir Aplinkos ministro įsakymu Nr. 3D-37/D1-40 patvirtintu Žemės naudojimo būdų turiniu.
 - 3.2. Planuojamame žemės sklype bus vykdoma gyvenamoji veikla, tačiau gyvenamų pastatų mažesnė dalis patalpų galės būti naudojama ir rekreaciniams poilsiautojų, turistų poreikiams tenkinti. Planuojamo sklypo dalis Nr. 01B (112 m²) bus skirta susisiekimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams, kaip numatyta naudojimosi žemės sklypu tvarkoje, kurią nusistatė bendrasavininkai bei praplėsta iki planuojamų automobilių parkavimo vietos. Ši dalis užtikrina netrukdomą judėjimą sklypo viduje iki esamo poilsio pastato (Vilos) unikalus Nr. 2592-5000-4011.
4. **Teritorijos naudojimo tipas:** mišri centro teritorija (**GC**) nustatoma vadovaujantis Palangos miesto savivaldybės galiojančiu bendroju planu.
5. **Teritorijos užstatymo tipas:** Miesto „vilos“ (**mv**). Šis tipas nustatytas atsižvelgiant į Palangos m. istorinės dalies specialiojo plano sprendiniuose (žr. 1 pav.) numatytą morfologinį tipą šiai teritorijai.

1 pav. Ištrauka iš Palangos m. istorinės dalies specialiojo plano aiškinamojo rašto

Palangos istorinio centro užstatymo urbanistinių struktūrų tipologija – Galimi valdos (sklypo) užstatymo tipai (morfologiniai tipai)						
Kodas	Teritorijos užstatymo tipas	Aukštینگumas	Užstatymo tankis	Sklypo užstatymo schema - pavyzdys		Užstatymo tipo apibūdinimas
T1	Miesto „vilos“	1 - 2 a + mansarda	5 - 35%			Būdingi didesnio tūrio, taisyklingo stačiakampio ar kvadratinio plano pastatai, statomi erdvesniuose gausiai apželdintuose sklypuose atitraukti nuo sklypo ribų, be didesnių ūkinių-pagalbinių pastatų. Labai dideliuose sklypuose atskirtos želdinių gali stovėti ir kelios vilos.

Jam būdinga didesnio tūrio, taisyklingo stačiakampio ar kvadratinio plano pastatai, statomi erdvesniuose gausiai apželdintuose sklypuose atitraukti nuo sklypų ribų, be didesnių ūkinių -

pagalbinių pastatų. Labai dideliuose sklypuose atskirtos želdinių gali stovėti ir kelios vilos. Planuojamas žemės sklypas yra mažesnio ploto nei 50 arų, todėl jame dviejų vilų negali būti, tačiau jame jau yra pastatai ir naujų statyba nebeįmanoma. Dalis pastatų (pagalbiniai pastatai) bus griunami ir jų sąskaita bus didinamas poilsio pastatas (unikalus Nr. 2592-5000-4011), kuri numatoma rekonstruoti į didesnio tūrio, taisyklingo stačiakampio plano pastatą – gyvenamą vilą, keičiant pastato pagrindinę naudojimo paskirtį iš poilsio į gyvenamąją. Tokiu būdu, bus išlaikytas reikalavimas, kad sklype būtų viena vila. Kadangi tokio dydžio sklype, koks yra planuojamas žemės sklypas, negali būti antros vilos, tai esamas saugomas kultūros paveldo statinys (unikalus Nr. 2592-2000-1017) rekonstruotas ir įregistruotas kaip gyvenamasis namas.

6. **Leistinas statinių aukštis:** Atsižvelgiant į Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613, buvęs kodas U2) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano – teritorijos ir apsaugos zonos ribų plano bei tvarkymo plano, patvirtinto LR Kultūros ministro 2016-04-11 įsakymu Nr. IV-309, registro Nr. T00078610, sprendinius, esamam poilsio pastatui (unikalus Nr. 2592-5000-4011), planuojamam rekonstruoti į gyvenamą vilą, nustatomas leistinas aukštis ne daugiau kaip **2 aukštai su mansarda ir iki 9 m**. Palangos m. istorinės dalies specialusis planas naujai statomiems pastatams ar rekonstruojamoms viloms numato $\leq 2a$. su mansarda ≤ 12 m - aukštingumas/maksimalus leistinas pastatų (naujai statomų ar rekonstruojamų pastatų - vilų) aukštis, tačiau buvo atsižvelgta į gretimybėse esančių pastatų aukščius ir į tai, kad nedominuotų kultūros paveldo pastato, t.y. gyvenamajam namo (unikalus Nr. 2592-2000-1017), įtraukto į kultūros vertybių registrą (kodas 32475), kurio esamas aukštis yra 6,97 m, atžvilgiu. Kultūros paveldo pastato aukštis nekeičiamas, t.y. paliekamas esamas.
7. **Žemės sklypo maksimalus užstatymo tankumas:** Atsižvelgiant į Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613, buvęs kodas U2) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano – teritorijos ir apsaugos zonos ribų plano bei tvarkymo plano, patvirtinto LR Kultūros ministro 2016-04-11 įsakymu Nr. IV-309, registro Nr. T00078610, sprendinius, esamas planuojamo žemės sklypo užstatymas nekeičiamas ir paliekamas **17 proc.**
8. **Žemės sklypo maksimalus užstatymo intensyvumas:** Palangos miesto istorinės dalies specialusis planas užstatymo intensyvumo nereglementuoja, todėl užstatymo intensyvumas nustatomas vadovaujantis Palangos miesto savivaldybės bendruoju planu. Nors Palangos miesto savivaldybės bendrojo plano sprendiniai Planuojamame žemės sklype leidžia nustatyti užstatymo intensyvumą iki 100 proc., tačiau, atsižvelgiant į Planuojamo žemės sklypo nustatytą užstatymo tankumą ir pastatų aukštį aukšais, jis yra mažinamas. Kultūros paveldo pastato (unikalus Nr. 2592-2000-1017) užstatymo intensyvumas yra 12 proc. ir jis nekeičiamas. Kadangi poilsio pastatas yra didinamas pagalbinių pastatų sąskaita, tai jo esamas užstatymo intensyvumas yra didinamas iki 28 proc. Tokiu būdu bendras planuojamo žemės sklypo leidžiamas užstatymo intensyvumas nustatomas iki **40 proc.**
9. **Statinių statybos vieta, statybos riba ar linija:** užstatymas planuojamas esamų pastatų vietoje, naujų užstatymo vietų neplanuojant. Esantys menkaverčiai antraeiliai statiniai už statinių statybos vietas yra griunami. Statinių statybos linija nėra nustatoma, o statybos vieta ir riba yra nurodyti rengiamo detaliojo plano pagrindinio brėžinio grafiniuose sprendiniuose.
10. **Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai pastatams:** Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai – tai tūrinis, erdvinis sprendimas, statybinės ir apdailos medžiagos. Šie reikalavimai nustatomi atsižvelgiant į Palangos m. istorinės dalies specialiojo plano sprendinius, jame nurodytus reikalavimus, tame tarpe ir užstatymo tipą. Gyvenamajam namui (unikalus Nr. 2592-2000-1017), kaip kultūros paveldo objektui, leidžiami šie tvarkybos darbai - taikomieji tyrimai, avarijos grėsmės pašalinimo, atkurimo, remonto, konservavimo, restauravimo ir rekonstrukcijos darbai, šių darbų planavimas ir projektavimas, galima pritaikymo veikla, tvarkomieji statybos darbai. Visi tvarkybos ir tvarkomieji darbai vykdomi nepažeidžiant vertingųjų savybių, nustatytų Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos 2008-11-25 Nr. KPD-RM-900 akte, remiantis tyrimų duomenimis. Atkūrimo darbai vykdomi Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 23 str. 4 p. nustatyta tvarka. Reikalavimai

kitiems statiniams – leistini tvarkomieji statybos darbai (remontas, rekonstravimas, nevertingų statinių griovimas, nauja statyba). Rekonstruojant poilsio pastatą į gyvenamą vilą (unikalus Nr. 2592-5000-4011), jo architektūros stilius ir apdailos medžiagos turi formuoti architektūrinį ansamblį su esamu pastatu. Projektuojant ir rekonstruojant pastatą būtina griežtai laikytis Statybos įstatymo ir poįstatyminių aktų bei nepažeisti trečiųjų asmenų interesų. Inžinerinių tinklų, kitų statinių statyba, rekonstravimas ir remontas neturi daryti neleistino poveikio kaimyniniams žemės sklypams bei aplinkiniams pastatams. Planuojamų žemės judinimo darbų vietoje būtina atlikti detaliuosius archeologinius tyrimus. **Užstatymo tipas** numatomas miesto vilos, kas plačiau aprašyta šio aiškinamojo rašto 5 punkte. Liekantys pastatai indentifikuoti ir pateikti pagrindinių sprendinių brėžinyje **masteliu** M1:500. Rekonstruojamo pastato – vilos (unikalus Nr. 2592-5000-4011) **proporcijos** sprendžiamos techninio projekto rengimo metu, tačiau privalo atitikti Palangos m. istorinės dalies specialiojo plano sprendinius, būti ne aukštesnis nei 9 m, didesnio tūrio, stačiakampio ar kvadrato plano, šlaitiniai stogai. Gyvenamojo namo (unikalus Nr. 2592-2000-1017) **proporcijos** keičiamos negali būti, nes tai saugomas, nekilnojamojo kultūros paveldo objektas. **Medžiagiškumas:** rekomenduojama naudoti natūralias tradicines statybines medžiagas (medį, keramines plytas, tinką, metalą, stiklą). Naudoti Palangos miesto centrinei daliai būdingą spalvinę gamą. Planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemonės. Vadovaujantis Architektūros įstatymo 18 straipsnio nuostatomis, projektuojamų pastatų projektinius pasiūlymus teikti regioninės architektūros tarybai dėl projektinių pasiūlymų įvertinimo.

11. **Priešgaisriniai reikalavimai:** Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I-II, išlaikant atstumus tarp pastatų (6-8 m), išskyrus atvejus, kai planuojamame žemės sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.09:2005). Rengiant statinių techninį projektą, būtina vadovautis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (2013-12-31 įsakymas Nr. D1-995/1-312). Gaisro plitimas į gretimus pastatus turi būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį pateikiami lentelėje. Į planuojamą teritoriją patenkama iš J. Basanavičiaus g. Gaisrų gesinimas numatomas iš esamų priešgaisrinių hidrantų. Artimiausi hidrantai į kurių aptarnaujamą teritoriją patenka Planuojamas žemės sklypas yra J. Basanavičiaus gatvėje (žr. 2 pav.). Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

2 pav. Ištrauka iš Palangos miesto hidrantų žemėlapiu



12. **Teritorijos inžinerinių tinklų aprūpinimo būdai:** Teritorijoje yra išvystyta inžinerinė infrastruktūra, todėl inžineriniai tinklai yra prijungti prie esamų centralizuotų inžinerinių tinklų. Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu. **Esami inžineriniai tinklai, kurie patenka į numatomą užstatyti zoną, turi būti iškeliami (sprendžiama techniniu projektu).**
 - 12.1. *Geriamas vanduo:* Planuojamoje teritorijoje esantys pastatai yra prijungti prie esamų centralizuotų vandentiekio tinklų esančių J. Basanavičiaus gatvėje.
 - 12.2. *Buitinės nuotekos:* Planuojamoje teritorijoje esantys pastatai yra prijungti prie esamų centralizuotų buitinių nuotekų tinklų esančių J. Basanavičiaus gatvėje.
 - 12.3. *Lietaus nuotekos:* Planuojamoje teritorijoje yra centralizuoti lietaus nuotekų tinklai.
 - 12.4. *Šildymas:* Planuojama teritorija yra necentralizuoto aprūpinimo šilumos zonoje, kur prioritetas – gamtinės dujos, todėl joje esantiems pastatams šildyti bus naudojamos dujos arba elektra, arba alternatyvūs atsinaujančios energijos šaltiniai.
 - 12.5. *Melioracija:* Planuojama teritorija nemelioruota.
 - 12.6. *Elektros tinklai:* Planuojamoje teritorijoje esantys statiniai yra prijungti prie elektros tinklų.
 - 12.7. *Ryšių tinklai:* Planuojama teritorija yra aprūpinta ryšių tinklais.
 - 12.8. *Dujotiekio tinklai:* Planuojama teritorija yra aprūpinta dujotiekio tinklais.
13. **Susisiekimo komunikacijos, transporto srutai:**
 - 13.1. Į detaliuoju planu planuojamą teritoriją patekimas nekeičiamas, t. y. paliekamas per J. Basanavičiaus gatvę. J. Basanavičiaus gatvė, vadovaujantis Palangos miesto bendrojo plano, patvirtinto Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008-12-30 sprendimu Nr. T2-317 „Susisiekimo sistema“ brėžiniu, J. Basanavičiaus gatvė pažymėta kaip C2* kategorijos gatvė, o bendrojo plano aiškinamojo rašto 4.8. dalyje „Susisiekimo sistema“ 54 psl. nurodyta, kad J. Basanavičiaus gatvė skirta pėsčiųjų ir dviratininkų eismui. Atsižvelgiant į pasikeitusį teisinį reglamentavimą, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ aktualią redakciją – J. Basanavičiaus gatvė atitinka E kategorijos gatvę, kuri skirta pėsčiųjų ir dviratininkų eismui, bei yra 15 m pločio, tad gatvės raudonosios linijos nustatomos 15 m.

- 13.2. Planuojamo sklypo dalis Nr. 01B (112 m²), 3 m pločio, bus skirta susisiekimui komunikacijoms, inžineriniams tinklams, kaip numatyta naudojimosi žemės sklypu tvarkoje, kurią nusistatė bendrasavininkai bei praplėsta iki planuojamų automobilių parkavimo vietos. Ši dalis užtikrina netrukdomą judėjimą žemės sklypo viduje iki pastato, kurio unikalus Nr. 2592-5000-4011.
- 13.3. Automobilių parkavimas sprendžiamas planuojamo žemės sklypo ribose. Automobilių stovėjimo vietų skaičius apskaičiuotas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (Toliau – Reikalavimai). Planuojamos 6 parkavimo vietos. Esamo gyvenamojo namo (unikalus Nr. 2592-2000-1017) naudingas plotas, vadovaujantis Nekilnojamojo turto registro duomenimis – 122 kv.m. Poilsio namą (unikalus Nr. 2592-5000-4011) planuojama rekonstruoti į gyvenamąjį namą – vilą, kurio naudingas plotas bus iki 200 kv.m. Atsižvelgiant į tai ir vadovaujantis Reikalavimų XIII skyriuje pateikta 30 lentelė, pastatui (unikalus Nr. 2592-2000-1017) – planuojamos 2 parkavimo vietos, o pastatui (unikalus Nr. 2592-5000-4011) – planuojamos 4 parkavimo vietos.
14. **Reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui:** Vadovaujantis Palangos miesto istorinės dalies specialiuoju planu, teritorijos tvarkomos pagal projektus, suderintus su Kultūros paveldo departamentu prie Kultūros ministerijos. Rekomenduojamas laisvas, landšaftinis teritorijos išplanavimas. Teritorija tvarkoma, nepažeidžiant reljefo. Takų dangoms naudojamos natūralios medžiagos: žvyro, akmenų, klinkerio plytų dangos, leistinos betono trinkelės. Būtinai nuolatinis gazono šienavimas. Planuojamo sklypo ribos gali būti nužymėtos želdiniais, bet tik gyvatvorėmis iki 1,5 m aukščio, o prie gatvės – iki 1,2 m. Numatoma ne mažiau kaip **40 proc.** nuo viso planuojamo žemės sklypo skirti želdynams, įskaitant vejas ir gėlynus, kadangi planuojamas žemės sklypas patenka į Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos akte vertingąja savybe įvardinto pušų masyvo teritoriją, bei tai atitinka Gamtinio karkaso nuostatus, taikytinus degraduoto gamtinio karkaso teritorijoms. Planuojamame žemės sklype esančių želdinių inventorizacija, atlikta UAB „Želdynų vizija“, pateikta projekto sudėtyje, prieduose. Vadovaujantis pateikta inventorizacija, želdinių plane, Basanavičiaus g. 44, sužymėti 80 medžių, iš kurių saugotinių – 73 medžiai. Iš inventorizuotų medžių – 69 medžiai yra pušis paprastoji. Planuojama teritorija patenka į Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos akte vertingąja savybe įvardinto pušų masyvo teritoriją (patenka visas planuojamas žemės sklypas), todėl būtina saugoti ir atsodinti pušis; leidžiama šalinti (kirsti) nevertingus medžius, krūmus, atžalas, genėti medžius. Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo, patvirtinto Aplinkos ministro 2008 m. sausio 31 d. įsakymu Nr. D1- 87 (Aplinkos ministro 2019 m. sausio 6 d. įsakymo Nr. D1-4 redakcija), 5.8 punktu, saugotinius medžius ir krūmus neatlygintinai galima kirsti (šalinti) kai gadina pastato pamatus, taip pat kai auga mažesniu kaip 5 m atstumu nuo gyvenamojo namo (5.9 p.). Šiuo atveju poilsio pastatas yra rekonstruojamas į gyvenamą, o kertamas medis – beržas karpotasis, esantis H2 statybos zonoje – yra 1 metro atstumu nuo pastato ir gadina jo pamatus bei stogą, todėl jis privalo būti kertamas ir tai neprieštarauja specialiojo plano sprendiniams, nes nėra pušis ir dėl kenksmingumo nekilnojamam turtui jis nėra saugotinas. Vadovaujantis UAB „Želdynų vizija“ atliktos želdinių inventorizacijos duomenimis, esantis saugotinas medis statinių statybos zonoje H2, pažymėtas inventorizacijos želdinių plane Nr. 22 yra beržas karpotasis. Remiantis specialisto pateiktais duomenimis, šis beržas pasviręs 15 laipsnių kampu, auga prie pastato. Siūloma ūkinė priemonė – kirsti projektavimo tikslais. Vadovaujantis UAB „Želdynų vizija“ dendrologo išvados 5 punktu, šis medis gali būti kertamas turint savivaldybės išduotą, bei su Kultūros paveldo departamento ministerijos teritoriniu padaliniu suderintą leidimą. Atsižvelgiant į tai, beržas karpotasis, esantis statinių statybos zonoje H2 žymimas kaip kertamas (darbai bus atliekami, gavus leidimą) ir atsodinamas kaip pušis, planuojamame sklype (žr. Pagrindinių sprendinių brėžinį). Rengiant techninį projektą - želdiniai turi būti suprojektuoti vadovaujantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo nuostatomis. Žemės sklype inventorizuoti medžiai statybų metu privalo būti išsaugoti, vadovaujantis 2010-03-15 d. Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-193 patvirtintomis taisyklėmis “Dėl želdinių apsaugos, vykdančios statybos darbus” (aktualia redakcija).

15. **Atliekos:** Atliekos būtų surenkamos į planuojamame žemės sklype stovinčius konteinerius. Konteineriai valomi ir tvarkomi pagal atskiras sutartis su atliekų išvežėjais ir šiukšlės iš jų išvežamos į atliekų sąvartyną. Grafiniuose sprendiniuose nurodyta atliekų laikino saugojimo aikštelės vieta tikslinama techninio projekto rengimo metu.
16. **Aplinkos ir visuomenės sveikatos sauga:** atliekant esamos padėties analizę, buvo nustatyta, kad planuojama ūkinė veikla nesukels neigiamos įtakos nei pačiai planuojamai teritorijai, nei gretimybėms. Į sanitarinės apsaugos bei gamybos ir komunalinių atliekų zonų teritorijas planuojamas žemės sklypas nepatenka, teritorija nėra užteršta ir yra tinkama esamai ir planuojamai ūkinei veiklai, todėl nėra jokio pagrindo imtis papildomų priemonių, kad būtų užtikrinta aplinkos ir visuomenės sveikatos sauga. Vadovaujantis Palangos I, II, III Šventosios, Nemirsetos ir Palangos miesto nuotėkų valymo įrenginių vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų specialiojo plano, patvirtinto Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008-08-28 sprendimu Nr. T2-229, registro Nr. T00046531 (000252000408), sprendiniais ir LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, yra nustatyta specialioji žemės naudojimo sąlyga požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, 11 skirsnis), kurioje taikomi apribojimai nustatyti vandenvietės apsaugos zonos 3-čiajai juostai. Šioje vandenvietės apsaugos zonoje draudžiamos veiklos, planuojamoje teritorijoje neplanuojamos.
17. **Gamtos paveldo vertybių apsauga:** Planuojama teritorija nepatenka į saugomas gamtines teritorijas, į jų apsaugos zonas, gamtos paveldo apsaugos reikalavimai planuojamai teritorijai nenustatomi.
18. **Kultūros paveldo vertybių apsauga:** Planuojamas žemės sklypas patenka į Palangos miesto istorinės dalies teritoriją (kodas 12613), jame yra registruotas kultūros paveldo objektas – Namas (kodas 32475), todėl visam planuojamam žemės sklypui yra nustatyta kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis) specialioji žemės naudojimo sąlyga. Projektuojant ar atliekant statybos darbus būtina griežtai vadovautis Palangos miesto istorinės dalies specialiuoju planu ir Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu.
- 18.1. Vadovaujantis Palangos miesto istorinės dalies specialiuoju planu, **T1 teritorijoje, į kurią patenka planuojamas žemės sklypas, yra nustatytas šis saugojimo režimas:**

Bendrieji reikalavimai:

- 1) Neleistina esamus vilų sklypus dalinti į kelis, išskyrus atvejus, pagrįstus tyrimais (pagal situaciją iki 1940 m.);
- 2) Sklype galima statyti antrą pastatą (vilą), nepažeidžiant vietovės vertingųjų savybių, kai sklypas >50 arų;
- 3) Sklype galima statyti pagalbinį pastatą (jei jo nėra), nepažeidžiant vietovės vertingųjų savybių, kai sklypas >20 arų;
- 4) Neužstatytuose ir rekonstruojamo užstatymo sklypuose maksimalus užstatymo tankis ir maksimalus pastatų užimamas plotas nustatomi pagal lentelę:

Maksimalūs pastatų užimamo ploto dydžiai sklype

Sklypo plotas, m ²	Maksimalus sklypo užstatymo tankis, %	Maksimalus pastatų užimamas sklypo plotas, m ³
900	30	270
1500	25	375 (max vieno pastato užimamas plotas ≤ 270 m ²)
2500	20	500 (max vieno pastato užimamas plotas ≤ 300 m ²)
5000	10	500 (max vieno pastato užimamas plotas ≤ 350 m ²)
10000	5	500 (max vieno pastato užimamas plotas ≤ 350 m ²)

Pastaba. Tarpinio dydžio sklypuose maksimalus užstatymo tankis ir maksimalus pastatų užimamas plotas nustatomi interpoliacijos keliu.

Paveldosaugos reikalavimai. Tvarkymo priemonės:

- 1) **Saugojimo režimas:** Tausojamojo naudojimo saugojimo režimas (T1);
- 2) **Leistinas statinių aukštis:** E/* - esamas/galimas tikslinimas remiantis tyrimų duomenimis (taikoma kultūros vertybėms):
 - ≤ 2a. su mansarda/≤ 12 m - aukštingumas/maksimalus leistinas pastatų (naujai statomų ar rekonstruojamų pastatų - vilų) aukštis;
 - ≤ 1a. su mansarda/≤ 8 m - aukštingumas/maksimalus leistinas pastatų (naujai statomų ar rekonstruojamų pagalbinių pastatų) aukštis.

Pastaba. Bokšteliai, smailės ir kt. dekoratyviniai elementai gali būti aukštesni.
- 3) **Žemės sklypo užstatymo tankis:** E/* - esamas/galimas tikslinamas remiantis tyrimų duomenimis ir bendrų reikalavimų 2 ir 3 punktu (taikoma kultūros vertybėms); ≤ „X“ % - leistinas maksimalus užstatymo tankis nustatomas pagal bendrų reikalavimų 4 punkte nurodytą lentelę.
- 4) **Žemės sklypo užstatymo intensyvumas** – nereglamentuojamas;
 - a1. **Reikalavimai kultūros paveldo objektams:**

Galimi tvarkybos darbai: taikomieji tyrimai; avarijos grėsmės pašalinimo darbai; remonto darbai; konservavimo darbai; restauravimo darbai; šių darbų planavimas ir projektavimas. Galima pritaikymo veikla, tvarkomieji statybos darbai. Visi tvarkybos ir tvarkomieji statybos darbai vykdomi nepažeidžiant vertingųjų savybių, nustatytų Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos akte, remiantis tyrimų duomenimis. Atkūrimo darbai vykdomi LR nekilnojamojo kultūros vertybių apsaugos įst. 23 str. 4 p, nustatyta tvarka.
 - b1. **Reikalavimai kitiems pastatams ir statiniams:** leistini tvarkomieji statybos darbai: remontas, rekonstravimas, nevertingų statinių griovimas, nauja statyba.

Reikalavimai pastatų architektūrai: siekiant kontekstualumo ir susiformavusio Palangos kurorto įvaizdžio išsaugojimo, rekomenduojama naudoti natūralias statybines medžiagas (medį, keramines plytas, tinką), spalviniame sprendime - Žemaitijos regiono tradicinę spalvinę gamą. Papildant sklypo užstatymą pagalbiniais pastatais ar antruoju pastatu (vila), jų architektūros stilius ir apdailos medžiagos turi formuoti architektūrinį ansamblį su esamu pastatu.
 - c1. **Reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui:**
 - sklypų teritorijos tvarkomos pagal projektus, suderintus su KPD. Rekomenduojamas laisvas, landšaftinis teritorijos išplanavimas;
 - teritorija tvarkoma nepažeidžiant reljefo;
 - būtina numatyti ≥ 25% nuo viso žemės sklypo ploto želdynams, įskaitant vejas ir gėlynus; sklypams didesniems negu 50 arų bei tiems, kurie patenka į Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos akte vertingąją savybę įvardinto pušų masyvo teritoriją ≥ 40%;
 - takų dangoms naudojamos natūralios medžiagos: žvyro, akmenų, klinkerio plytų dangos, leistinos betono trinkelės;
 - sklypuose, kurie patenka į Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos akte vertingąją savybę įvardinto pušų masyvo teritoriją, būtina atlikti medžių taksaciją ir vertinimą, saugoti ir atsodinti pušis;
 - leidžiama šalinti (kirsti) nevertingus medžius, krūmus, atžalas, genėti medžius; nuolatinis gazono šienavimas.
 - d1. **Reikalavimai žemės darbams:** Planuojamų žemės judinimo darbų vietoje reikalingi archeologiniai tyrimai pagal P IR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ nustatytus reikalavimus.
 - e1. **Kiti reikalavimai:** Vilų teritorijose saugomas užstatymo morfotipas, kurį apibrėžia:
 - pastatų tipai (vilų pastatai ir pagalbiniai pastatai);
 - pastatų kiekis, priklausantis nuo sklypo dydžio (viena - dvi vilos sklype, pagalbinis pastatas);
 - statinių išdėstymas sklype (prie J. Basanavičiaus g. vilos formuoja užstatymo liniją, kitur pastatai išdėstyti sklype laisvai);
 - pastatų dydžio tarpusavio santykis (vilų tūriai dominuoja, pagalbiniai pastatai ženkliai mažesni, orientacinis tūrių santykis apie 3:1);
 - sklypų ribos gali būti žymimos tik gyvatvorėmis ≤ 1,5 m, prie gatvės ≤ 1,2 m.

18.2. Palangos miesto istorinėje dalyje ir jos apsaugos zonoje gamtinio kraštovaizdžio apsaugai taikomi Palangos miesto bendrajame plane nustatyti sprendiniai, kurie numato:

- išlaikyti subalansuotus pajūrio juostos erdvinius parametrus (reguliuojant užstatymo intensyvumą ir stiprinant gamtinį įvaizdį);
 - stiprinti (įteisinti) urbanistinės struktūros pamatinius principus įgyvendinant žaliųjų intarpų tarp miesto rajonų įgyvendinimą ir išsaugojimą;
 - sukurti ir nuosekliai vykdyti miesto miškų programą, orientuotą į poilsio miškų formavimą;
 - formuoti ir tobulinti miesto urbanistinėje struktūroje integralų želdynų tinklą, susiejantį saugomas, gamtinio karkaso ir gyvenamas teritorijas;
 - plėtoti „žaliąją infrastruktūrą“: įtvirtinti normatyvinių želdynų parametrus naujos plėtos teritorijose.
19. **Viešosios ervdės:** Nenumatoma, nes tai privati uždara teritorija, skirta tenkinti asmeninius žemės sklypo savininkų ir naudotojų poreikius.
20. **Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:** Jos yra nurodytos pagrindinio brėžinio teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų plotai tikslinami kadastrinių matavimų metu. Žemės naudojimo specialiosios sąlygos šiam žemės sklypui nustatomos vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 reikalavimais.
21. **Planuojamam žemės sklypui nustatomas šis privalomasis teritorijos naudojimo reglamentas:**
- 21.1. **Žemės sklypas Nr. 01 (0,2409 ha):**
- 21.1.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (**KT**);
- 21.1.2. Naudojimo būdai (turinys) – **Nr. 01A dalyje (2297 m²):** vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (Žemės sklypai, skirti vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais) (**G1**). **Nr. 01B dalyje (112 m²):** susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (Žemės sklypai, skirti susisiekimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams ir vandenvietėms) (**I2**);
- 21.1.3. Leistinas pastatų aukštis – **H1 – 6,97, H2 - iki 9 m**;
- 21.1.4. Užstatymo tankumas - **17 proc.**;
- 21.1.5. Užstatymo intensyvumas – **40 proc.**;
- 21.1.6. Statinių statybos vieta ir statybos riba nurodyti Pagrindiniame brėžinyje;
- 21.1.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas - mišri centro teritorija (**GC**);
- 21.1.8. Užstatymo tipas – miesto „vilos“ (**mv**);
- 21.1.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srutai - aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;
- 21.1.10. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai - aprašoma aiškinamajame rašte;
- 21.1.11. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – **40 proc.**
- 21.1.12. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos - 0.2409 ha (V skyrius, I skirsnis) (esama);
 - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0676 ha (III skyrius, 10 skirsnis) (tikslinama);
 - Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos – 0.0054 ha (III skyrius, VI skirsnis) (tikslinama);
 - Elektros tinklų apsaugos zonos – 0.0182 ha (III skyrius, 4 skirsnis) (tikslinama);
 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos – 0.2409 ha (VI skyrius, 11 skirsnis) (esama);
 - Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0008 ha (III skyrius, XI skirsnis) (tikslinama);
 - Aerodromo apsaugos zonos – 0.2409 ha (III skyrius, 1 skirsnis) (esama).

Teritorijų planavimo vadovė

Dovilė Balsytė

