

3. SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

3.1. Detaliojo plano įgyvendinamų sprendinių esmė: Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimas žemės sklype Vytauto g. 85, Palangoje. TPDRIS Nr. K-VT-25-21-156.

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.

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

Detaliojo plano sprendiniai rengiami vadovaujantis atitinkamų institucijų pateiktomis teritorijų planavimo sąlygomis, planavimo darbų programa bei galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, nurodytais Palangos miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygose.

Atsižvelgiant į planavimo organizatoriaus ir iniciatoriaus pageidavimus, planuojamą teritoriją ir jai taikomus teritorijų planavimo dokumentus, planavimo tikslus ir uždavinius, įvertinus gautas planavimo sąlygas, koreguojami Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano, patvirtinto Palangos miesto tarybos 2000-05-25 sprendimo Nr. 32 1 punktu, sprendiniai žemės sklype Vytauto g. 85, Palangoje.

Nustatomos planuojamos teritorijos vystymo kryptys – planuojamos teritorijos atitikimas Palangos miesto bendrojo plano sprendiniams, numatomi teritorijos naudojimo reglamentai (Teritorijos naudojimo tipas, žemės naudojimo būdas, užstatymo tankumas ir intensyvumas, pastatų aukštis, užstatymo tipas, želdiniai ir kt.), kurie detalizuojami aiškinamajame rašte ir koncepcijos brėžinyje.

3.2. Planuojamoje teritorijoje nustatomi reglamentai: Atsižvelgiant į Teritorijų planavimo įstatymo 17 straipsnio 2 punkto nuostatas, kad detalieji planai, galioja neterminuotai arba tol, kol parengiami ir patvirtinami juos keičiantys to paties lygmens teritorijų planavimo dokumentai, šiuo detaliojo planu numatomi maksimalūs ir pagal Palangos miesto bendrojo plano sprendinius galimi teritorijos užstatymo reglamentai.

Atsižvelgiant į stovėjimo vietų stoką Palangos miesto centre šiuo detaliojo planu žemės sklype Vytauto g. 85, Palangoje, numatoma uždaro tipo antžeminė automobilių saugykla, suplanuojamas inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir inžinerinių komunikacijų koridorių ribos, susisiekimo tinklas, nustatomas žemės sklypo naudojimo būdas, teritorijos naudojimo reglamentai. Pastate galima numatyti iki 49 proc. komercinės ir administracinės paskirties patalpų.

Tikslus automobilių stovėjimo aikštelės poreikis bus nustatomas kitame etape, rengiant techninį projektą, vadovaujantis STR 2.06.04:214 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, išlaikant minimalius atstumus iki gretimų pastatų ar patalpų. Vadovaujantis STR 2.06.04:214 126 punktu, numatomi du patekima į planuojamą žemės sklypą, kurie bus tikslinami techninio projekto metu.

Teritorija bus tvarkoma nuosaikiomis priemonėmis, nugriaunant esamus pastatus ir pastatant naują statinį šiuolaikiškos architektūros. Šiuo metu esami prastos būklės pastatai reikalauja esminių teritorijos naudojimo pokyčių, nes yra morališkai pasenę ir neatspindi modernios kurorto centro tvarkymo vizijos.

Žemės sklypo Nr.	1
Žemės sklypo plotas, m ²	4062

Žemės naudojimo tipas	II - Inžinerinė infrastruktūros teritorija
Žemės naudojimo paskirtis	KT - Kitos paskirties žemė
Žemės sklypo naudojimo būdas	II - Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	12,00
Altitudė nuo žemės paviršiaus, m	20,50
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, %	75
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	1,80
Užstatymo tipas	lp - laisvo planavimo
Galimi mažiausi žemės sklypų dydžiai, m ²	4062
Galimi didžiausi žemės sklypų dydžiai, m ²	4062
Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys	20%
Pastatų aukštų skaičius, nuo iki	1-3
Statinių paskirtys	7.7
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos	- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).
Servitutai	7. Servitutas (S1-15 m ²) - teisė statinių savininkui naudotis žemės sklypu (tarnaujantis taiktas).
Papildomi reikalavimai	a, b, c

Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

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

Statinių paskirtys (Pagal STR 1.01.03:2017) galimos pagal nustatytą naudojimo būdą:

7. Negyvenamieji pastatai: 7.7. garažų paskirties pastatai.

Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys, esamų želdinių išsaugojimas: planuojamoje teritorijoje priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (%) nustatomos vadovaujantis priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu bei Gamtinio karkaso nuostatais.

Vadovaujantis Palangos miesto bendrojo plano, gamtinio karkaso su valstybinės reikšmės miškų plotais brėžinio sprendiniais, žemės sklypas patenka į degraduoto gamtinio karkaso teritoriją (S). Pagal Gamtinio karkaso nuostatų 11 punkto reikalavimus, stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais atskirųjų ir priklausomųjų želdynų normos didinamos ne mažiau kaip 10 procentinių punktų. Planuojamam žemės sklypui nustatomas užstatymo tankumas 75 proc., todėl priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos apraše nustatytas susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijoms 10% želdynams priskiriamas plotas didinamas iki 20%.

Planuojamoje teritorijoje formuojamos želdinių zonos, kurios gali būti tikslinamos techninio projekto rengimo metu, išlaikant želdiniams skirtą plotą.

Planuojamo žemės sklypo ribose, šiaurės vakarų pusėje, yra obelis, kuri nepriskiriama saugotiniams medžiams ir esant poreikiui gali būti kertama, o už planuojamo žemės sklypo ribos (žemės sklype Kastyčio g. 28, Palanga) yra 2 klevai, kurių kamienai pasvirę į planuojamą teritoriją, ir kurių saugumui statybų metu užtikrinti nustatomas 3 metrų atstumas.

Rengiant techninį projektą suprojektuoti želdinius remiantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo nuostatomis. 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), nurodant planuojamų želdinių aukščius bei atstumus nuo kaimyninių žemės sklypų bei projektuojamų pastatų. Parenkant sodmenis būtina vadovautis Sodmenų kokybės reikalavimais patvirtintais Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 14 d. įsakymu Nr. D1-674 (su vėlesniais pakeitimais).

Servitutai: 7. Servitutas (S1-15 m²) - teisė statinių savininkui naudotis žemės sklypu (tarnaujantis taiktas, pastato unikalus Nr. 2594-0003-4061, kuriame yra patalpos unikalus Nr. 2594-0003-4061:0002, savininkui).

*Servitutai nustatomi nustatomi teisės aktų nustatyta tvarka, servitutų plotai tikslinami kadastrinių matavimų metu.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos taikomos planuojamai teritorijai:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - po 1 metrą į abi puses linijos; transformatorinės ar skirstomojo punkto apsaugos zona yra 5 metrų pločio žemės juosta aplink transformatorinę ar skirstomąjį punktą ir oro erdvė virš šios juostos;
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (įrengiamų iki 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos; įrengiamų didesniame kaip 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 5 metrus į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos).

Pastabos:

- Vadovaujantis žemės sklypo Liepojos pl. 1, Palangoje detaliojo plano sprendiniais (patvirtintas Palangos miesto savivaldybės tarybos 2004-04-01 sprendimu Nr. 36), planuojama teritorija patenka į Palangos oro uosto apsaugos zoną, oro uosto sanitarinės apsaugos zona nenustatyta, o buvusi panaikinta. Šiuo metu Palangos oro uostui nustatomos tik apsaugos zonos (žemės sklypo Liepojos pl. 1, Palangoje, detalusis planas, patvirtintas Palangos m. tarybos 2004-04-01 sprendimu Nr. 36);
- Inžinerinių tinklų apribojimai, jų plotai planuojamos teritorijos viduje turi būti tikslinami/nustatomi nutiesus/pertvarkius inžinerinius tinklus, bei teisės aktų nustatyta tvarka ar kadastrinių matavimų metu;
- Inžinerinių tinklų apsaugos zonose draudžiama vykdyti statybos darbus, esant būtinumui, parengti inžinerinių tinklų perkėlimo projektą ir suderinti su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis. Techninio ar darbo projekto ruošimui gauti naujas inžinerinių tinklų prisijungimo sąlygas;

Pastaba: Inžinerinių tinklų apsaugos zonos nurodytos Esamos būklės brėžinyje.

- Užstatymo ribose galimas statinių išdėstymas, vietos, jų užimamas plotas sprendžiamas pagal poreikius techninių projektų rengimo metu, nepažeidžiant užstatymo ribos, statybos linijos bei statybos normatyvų;

- Dėl statybos ribos nustatymo sklypo ribų atžvilgiu vadovautis STR 2.02.02:2004 3 priedo 1 ir 1.1 punktų reikalavimais;
- Rengiant statinių techninius projektus turi būti įgyvendinami konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose.

Papildomi reikalavimai:

a - URBANISTINIAI IR ARCHITEKTŪRINIAI REIKALAVIMAI. Bendrieji urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai (tūrinis, erdvinis sprendimas, statybinės ir apdailos medžiagos): vieninga architektūrinė išraiška. Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Projektuojami pastatai savo tūriu ir fasadų medžiagiškumu turi derėti su aplinkiniu užstatymu, rekomenduojama naudoti tradicines pajūrio architektūrai būdingas statybines medžiagas bei konstrukcijas, spalviniame sprendime - Palangos kurortui būdingas spalvas. Stogo dangai - derinti prie aplinkinio užstatymo. Stogai - įvairūs. Siūlomas sklypo aptvėrimas azūrine tvora iki 1,5 m aukščio arba želdiniais. Siūlomas vienas pastato tūris.

Žemės sklypų užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas.

Planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemones. Laikinių statinių statyba galima tik privačiuose žemės sklypuose, jei neviršijama leistina žemės sklypo užstatymo tankio rodiklio reikšmė. Laikino statinio užstatymo plotas prilyginamas pastatais užstatytam plotui.

b - GAMTOS, SAUGOMŲ TERITORIJŲ IR KULTŪROS PAVELDO APSAUGA: planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Su saugomomis teritorijomis ir kitais svarbiais objektais nesiriboja. Planuojama teritorija nėra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje ir nepatenka į jų apsaugos zoną. Papildomi apribojimai planuojamai teritorijai nenustatomi.

c - AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETOS: Žemės sklype numatoma uždaro tipo daugiaaukštės stovėjimo aikštelės statyba. Tikslus automobilių stovėjimo aikštelės poreikis bus nustatomas kitame etape, rengiant techninį projektą, vadovaujantis STR 2.06.04:214 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, išlaikant minimalius atstumus iki gretimų pastatų ar patalpų. Vadovaujantis STR 2.06.04:214 126 punktu, numatomi du patekimai į planuojamą žemės sklypą, kurie bus tikslinami techninio projekto metu.

3.3. Teritorijos aplinkos tvarkymo programa: pagrindinis teritorijos tvarkymo uždavinys – sukurti naują modernų, šiuolaikinius poreikius atitinkantį kurortinės teritorijos statinį su visa reikalinga infrastruktūra, išlaikant būdingą teritorijos užstatymą ir struktūrą, ir kuris tenkintų miesto gyventojų ir svečių poreikius.

Inžineriniai tinklai: planuojamoje teritorijoje yra ir šalia jos išvystyta inžinerinė infrastruktūra, t.y. elektros, ryšių, dujotiekio, vandens ir nuotekų tinklai. Inžineriniai tinklai bus projektuojami pagal tinklus eksploatuojančių įmonių prisijungimo sąlygas. Planuojamų žemės sklypų sprendinių įgyvendinimui reikalingą inžinerinę infrastruktūrą žemės sklypo savininkai spręs savo lėšomis.

Vandentiekio tinklai. Planuojamoje teritorijoje yra esami vandentiekio tinklai. Teritorijos aprūpinimas vandeniu numatomas nuo esamų vandentiekio tinklų Vytauto gatvėje. Vandentiekio tinklai projektuojami techninio projekto rengimo metu gavus prisijungimo sąlygas, prisijungimui prie centralizuotų tinklų.

Nuotekų tinklai. Planuojamoje teritorijoje yra esami buitinių nuotekų tinklai. Buitinių nuotekų nuvedimą iš planuojamos teritorijos numatomas į esamus buitinių nuotekų tinklus Vytauto gatvėje. Buitinių nuotekų tinklai projektuojami techninio projekto rengimo metu gavus prisijungimo sąlygas, prisijungimui prie centralizuotų tinklų.

Lietaus nuotekų surinkimas. Lietaus nuotekos bus nuvedamos į artimiausius lietaus nuotekų tvarkymo tinklus esančius Vytauto gatvėje. Jungiantis prie centralizuotų nuotekų tinklų būtina gauti prisijungimo sąlygas, prisijungimui prie miesto (gyvenvietės) centralizuotų tinklų. Žemės sklypo savininkai privalo organizuoti (naudojant nuotekų tvarkymo sistemas) surinkti lietaus bei ištirpusio sniego vandenį ir pašalinti juos į centralizuotas nuotekų tvarkymo sistemas, nepažeidžiant gretimų žemės sklypų savininkų interesų. Paviršinės lietaus nuotekos sprendžiamos techninio projekto rengimo metu projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas, apskaičiuojant paviršinių nuotekų projektinį srautą ir kt., vadovaujantis STR 2.07.01:2003. „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“.

Elektros tiekimas. Planuojamas elektros tinklų pajungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, gavus technines sąlygas prisijungimui prie esamų skirstomųjų elektros tinklų. Nutiesus elektros tinklus, nustatomas specialiųjų žemės naudojimo sąlygų apribojimas - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - požeminių kabelių linijos po 1 metrą į abi puses linijos.

Ryšiai. Šalia planuojamos teritorijos yra nutiesti ryšių tinklai, į kurių apsaugos zoną planuojama teritorija nepatenka. Ryšių tinklų pajungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, gavus technines sąlygas prisijungimui prie esamų ryšių tinklų. Nutiesus naujus telekomunikacijų tinklus planuojamoje teritorijoje nustatomas specialiųjų žemės naudojimo sąlygų apribojimas - viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Šildymas. Pagal Palangos miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendinius žemės sklypas patenka į necentralizuoto aprūpinimo šiluma zoną, prioritetinis kuras – gamtinės dujos. Pagal Šilumos ūkio specialiojo plano sprendinius ekologiškai šildymo būdai: geoterminė energija, saulės energija, elektra ir kt. yra galimi visoje teritorijoje. Konkretus šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, gavus technines sąlygas.

Dujotiekis. Planuojamoje teritorijoje nėra dujotiekio tinklų. Planuojamas dujotiekio tinklų pajungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, gavus technines sąlygas prisijungimui prie esamų skirstomųjų elektros tinklų. Nutiesus naujus dujotiekio tinklus planuojamoje teritorijoje nustatomas specialiųjų žemės naudojimo sąlygų apribojimas - skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).

Melioracija: planuojamoje teritorijoje melioracijos nėra.

Pastaba:

* Inžinerinių tinklų apsaugos zonose draudžiama vykdyti statybos darbus, esant būtinumui, parengti inžinerinių tinklų perkėlimo projektą ir suderinti su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis;

* Nutiesus inžinerinius tinklus žemės sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Gaisrinė sauga: Gaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Galimų išorės gaisrų gesinimui numatomas vanduo bus imamas iš artimiausio esamo priešgaisrinio hidranto Vytauto ir Kastyčio gatvių sankirtoje. Priešgaisrinis hidrantas rytų kryptimi nutolęs nuo planuojamos teritorijos apie 39 metrus (žr. Inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo sistemos brėžinys).

Rengiant statinių techninius projektus privaloma įvertinti gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimus, išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų, numatyti įvažiavimus į planuojamą teritoriją pakankamo pločio įvažiuoti gaisrinei technikai. Rengiant techninius projektus būtina užtikrinti priešgaisrinių ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonių privažiavimą iki pastatų planuojamoje teritorijoje.

Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant techninį projektą, gavus technines sąlygas, 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.

Atliekos: Atliekos (pagal atskiras jų rūšis) bus kaupiamos konteineriuose, talpyklose ir pagal sutartis su atliekų išvežėjais išvežamos į atliekų sąvartyną. Konteinerių ar talpyklų aikštelės turi būti padengtos vandeniui nelaidžia danga. Aikštelės paviršiaus nuolydis turi būti ne didesnis kaip 10 procentų. Atliekų tvarkymas vykdomas vadovaujantis LR Atliekų tvarkymo įstatymu Nr. VIII-787 (aktualia redakcija).

Susisiekimas: planuojama teritorija integruota į Palangos miesto susisiekimo tinklą. Patekimas į planuojamą teritoriją esamas iš Kastyčio gatvės.

Žemės sklype numatoma uždaro tipo daugiaaukštės stovėjimo aikštelės statyba. Tikslus automobilių aikštelės poreikis bus nustatomas kitame etape, rengiant techninį projektą, vadovaujantis STR 2.06.04:214 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, išlaikant minimalius atstumus iki gretimų pastatų ar patalpų. Vadovaujantis STR 2.06.04:214 126 punktu, numatomi du patekima į planuojamą žemės sklypą, kurie bus tikslinami techninio projekto metu.

Pagal Palangos miesto centrinės dalies gatvių tinklo kategorijų ir techninių parametrų sprendinius, Kastyčio gatvė D2 kat., RL-14 m. Gatvių kategorijos ir jų parametrai nebeatitinka šiuo metu susiformavusios ir įrengtos gatvės parametrų. Kastyčio gatvės raudonosios linijos nustatomos pagal esamus žemės sklypus. Žemės sklypas Vytauto g. 85, Palangoje, į Kastyčio gatvės raudonąsias linijas nepatenka.

3.4. Planuojamos teritorijos atitikimas bendrojo plano sprendiniams:

Bendrojo plano sprendiniai, pagal vyraujančius požymius, nurodo miesto funkcines zonas ir nustato tose zonose galimas žemės naudojimo paskirtis ir būdus bei užstatymo intensyvumo ir aukštingumo reglamentus. Miesto savivaldybės teritorija pagrindiniame bendrojo plano brėžinyje (atsižvelgiant į susiklosčiusią ar planuojamą miesto struktūrą) yra suskirstyta į nagrinėjamus rajonus, kurie apvesti juodu kontūru ir pažymėti unikaliu numeriu. Numerio vieta ant konkrečios funkcinės zonos (spalvos) nurodo nagrinėjamo rajono dominuojančią funkciją ir vietą reglamentų lentelėje.

Pagal Palangos miesto bendrąjį planą, patvirtintą Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008-12-30 sprendimu Nr. T2-317, planuojama teritorija patenka į P7 rajoną (modernizavimas) ir į kurorto paslaugų ir kompleksų teritorijos su galima gyvenamąja statyba funkcinę zoną.

Bendrojo plano sprendiniuose nurodytoms urbanizuojamoms teritorijoms numatomos struktūros optimizavimo priemonės: P7 rajone – modernizavimas, numatyta miesto centro plėtra po 2015 m., kurioje galimas kurorto centro ir kurorto pcentrių reglamentų taikymas.

Modernizavimas - kompaktiškai užstatytose miesto teritorijose numatomas kompleksinis gerbūvio, užstatymo ir infrastruktūros atnaujinimas ir modernizavimas.

Urbanizuotos teritorijos modernizuojamos parengus kompleksinius nagrinėjamo rajono ar jo dalies renovacijos projektus, numatančius pastatų modernizavimo, aplinkos atnaujinimo principus, lokalių kvartalo želdynų sistemą, automobilių stovėjimo vietų išdėstymo principus. Nauja statyba, tankinanti nagrinėjamų rajonų gyvenamųjų teritorijų užstatymą, galima tik tuo atveju jei tai

numatyta kompleksiniuose jų renovacijos projektuose ir yra tiesiogiai susieta su teritorijos revitalizacija.

Planuojamame laikotarpyje modernizuojant urbanizuotas teritorijas Senojoje Palangoje numatytas centro ir pocentrių plėtrai po skaičiuojamo periodo, joms galima taikyti „kurorto centro ir kurorto pocentrių“ reglamentus.

Vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais, nagrinėjamų rajonų svarbiausiais režimų reikalavimais pagal spalvinį žymėjimą ir funkcinę zoną, planuojamam žemės sklypui Vytauto g. 85, Palangoje, *taikomi kurorto centro, kurorto pocentrių teritorijos funkcinės zonos reglamentai.*

Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai (G kodas; Indeksas): Konservacinės paskirties (tik saugomų objektų teritorijose, tp3; C); Kitos paskirties: gyvenamosios teritorijos (tp6; G), visuomeninės paskirties terit. (tp7; V), komercinės paskirties objektų ter. (tp9;K), inžinerinės infrastruktūros terit. (tp10; I), rekreacinės teritorijos (tp13; R), bendro naudojimo teritorijos (tp11; B).

Rekomenduojama teritorijų struktūra: Gyvenamoji su komunikaciniais koridoriais 10-40%, Viešo naudojimo želdynai $\geq 8\%$, Aptarnavimo infrastruktūra (socialinė, kurorto ir kita) $\geq 40\%$.

Maksimalus pastatų aukštingumas – iki 5 aukštų, maksimalus užstatymo intensyvumas (negyvenamosios paskirties) – iki 1,8.

Šio rengiamo detaliojo plano sprendiniai, kuriais nustatomas žemės sklypo naudojimo naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos bei reglamentai, neprieštaraus Palangos miesto bendrojo plano sprendiniams.

3.5. Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas:

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu ir LRV patvirtintu 2004-08-18 nutarimu Nr. 967 „Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ detaliojo plano rengimo metu planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas ir/ar atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo bei vertinimas ir/ ar atranka strateginiam pasekmių aplinkai vertinimui atlikti neatliekama, kadangi planuojama ūkinė veikla neatitinka kriterijų, dėl kurių turi būti atliekamas vertinimas/atranka. Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos potencialių geologinės aplinkos taršos židinių žemėlapiu duomenimis gretimose teritorijose pavojingų veikiančių taršos objektų nėra.

3.6. Planuojamos ūkinės veiklos visuomenės sveikatai vertinimas:

Atsižvelgiant į stovėjimo vietų stoką Palangos miesto centre šiuo detalioju planu žemės sklype Vytauto g. 85, Palangoje, numatoma uždaro tipo antžeminė automobilių saugykla, suplanuojamas inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir inžinerinių komunikacijų koridorių ribos, susisiekimo tinklas, nustatomas žemės sklypo naudojimo būdas, teritorijos naudojimo reglamentai. Teritorijoje planuojamas pastatas iki 3 aukštų, kuriame yra galimybė numatyti iki 49 proc. komercinės ir administracinės paskirties patalpų, likusioje pastato dalyje iki 51 proc. numatoma uždaro tipo antžeminė automobilių saugyklą, kuri talpins iki 100 automobilių.

Planuojamos teritorijos gretimybėse vyrauja gyvenamosios paskirties pastatai. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 punkto reikalavimais (32¹ lentelė), projektuojant pastatą būtina išlaikyti minimalų 15 m. atstumą nuo uždaro tipo antžeminės automobilių saugyklos iki artimiausių gyvenamosios paskirties (vienbučių ir dvibučių, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatų. Rengiant techninį projektą turi būti atliktas planuojamos ūkinės veiklos poveikio vertinimas gretimybėje esančioms gyvenamosios ir visuomeninės paskirties teritorijoms triukšmo ir oro taršos aspektais bei vadovaujantis STR „STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, išlaikyti reglamentuoti atstumai nuo automobilių saugyklos, įvažiavimo/išvažiavimo kelių iki gretimybėje esančių pastatų.

Aikštelės statybai nustatomi maksimalūs užstatymo reglamentai (tankumas, aukštingumas, intensyvumas ir kt.), todėl išlieka galimybė suplanuoti didesnę automobilių stovėjimo saugyklą. Kiekvieną konkrečią atvejų vadovautis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 punkto reikalavimais (32¹ lentelė) bei kitais teisės aktais reglamentuojančiais uždaro tipo antžeminės automobilių saugyklos įrengimą.

Tikslus automobilių aikštelės poreikis bus nustatomas kitame etape, rengiant techninį projektą, kuriuo bus įvertinta kokių parametrų statinys galimas planuojamoje teritorijoje nepažeidžiant teisės aktų reikalavimų ir trečiųjų asmenų interesų.

Rengiant techninį projektą įvertinti planuojamos ūkinės veiklos poveikį gretimybėje esančioms gyvenamosios ir visuomeninės paskirties teritorijoms insoliacijos, triukšmo ir oro taršos aspektais dėl planuojamos veiklos ir autotransporto srautų į planuojamą teritoriją. Numatyti triukšmo šaltinių pašalinimą, jų intensyvumo mažinimą pačiame šaltinyje ar triukšmo sklaidimo mažinimą naudojant inžinerines konstrukcijas ir individualios apsaugos priemonės (triukšmą atspindinčių ir/ar sugeriančių sienelių) statyba, natūralių triukšmo sklaidimą mažinančių gamtinių priemonių įgyvendinimą (gyvenamųjų teritorijų apsodinimas plačiomis gyvatvorėmis), pastatų akustinė izoliacija (pastatų šiltinimas) ir autotransporto modernizavimas, keičiant vidaus degimo variklius tyliais elektriniais. Techninio projekto rengimo metu turi būti atliktas planuojamos ūkinės veiklos poveikio vertinimas gretimybėje esančioms gyvenamosios ir visuomeninės paskirties teritorijoms triukšmo ir oro taršos aspektais bei vadovaujantis STR „STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, išlaikyti reglamentuoti atstumai nuo automobilių saugyklos, įvažiavimo/išvažiavimo kelių iki gretimybėje esančių pastatų.

Detaliuoju planu numatoma, kad statinys privalo būti projektuojamas, statomas, 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.

Statybos metu trečiųjų asmenų (kaimyninių teritorijų naudotojų) darbo ir kitos veiklos sąlygos nesuvaržomos – išlieka galimybė patekti į gatves, išlieka galimybė naudotis inžineriniais tinklais.

Projektuojamas statinys eksploatacijos metu nepadidins aplinkos taršos, triukšmo lygio, elektros tiekimo trikdymo.

Vykdoma ūkinė neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai ir gyventojų sveikatai, gyventojų saugai, susisiekimui, nelaimingų atsitikimų rizikai, sveikatos priežiūrai ir socialinių paslaugų prieinamumui, gyventojų ir darbuotojų elgsenos ir gyvensenos veiksniams, vandens ir maisto kokybei neturės.

Gerinama aplinka - planuojama veikla sudarys ilgalaikį teigiamą poveikį estetiniam vaizdui. Numatomas apželdinimas, kietųjų dangų ir šaligatvių įrengimas, teritorijos apšvietimas. Naujai statomas pastatas neturės neigiamos įtakos gretimuose sklypuose esančių statinių insoliacijai - detaliojame plane išlaikomi norminiai atstumai tarp statinių ir sklypo ribų.

Rengiant techninį projektą vadovautis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ (patvirtinta LR aplinkos ministro 2003-12-24 įsakymu Nr. 705 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ patvirtinimo“), Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ (patvirtinta LR sveikatos apsaugos ministro 2011-06-13 įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo), Lietuvos higienos norma HN 35:2007 „Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios aplinkos ore“ (patvirtinta LR sveikatos apsaugos ministro 2007-05-10 įsakymu Nr. V-362 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 35:2007 „Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios aplinkos ore“ patvirtinimo), LR aplinkos ministro ir LR sveikatos apsaugos ministro 2001-12-11 įsakymu Nr. 591/640 „Dėl aplinkos oro užterštumo normų nustatymo“, LR aplinkos ministro ir LR sveikatos apsaugos ministro 2007-06-11 įsakymu Nr. D1-329/V-469 „Dėl teršalų, kurių kiekis aplinkos ore

ribojamas pagal Europos Sąjungos kriterijus, sąrašo ir teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal nacionalinius kriterijus, sąrašo ir ribinių aplinkos oro užterštumo verčių patvirtinimo“) bei kitais teisės aktais vertinant poveikį gretimybėje esančioms gyvenamosios ir visuomeninės paskirties teritorijoms insoliacijos, triukšmo ir oro taršos aspektais.

Detaliojo plano vadovas

Stasys Juška