

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### **I. BENDRI DUOMENYS:**

**Žemės sklypo savininkas:** D. K.

**Plano rengėjas:** UAB „Project 28“, verslo centras „Manto namai“, H. Manto g. 7, Klaipėda, tel. +370 686 69258, el. paštas info@project28.lt. Projekto vadovė Sandra Kazlauskienė, kvalifikacijos atestato Nr. TPV 0008.

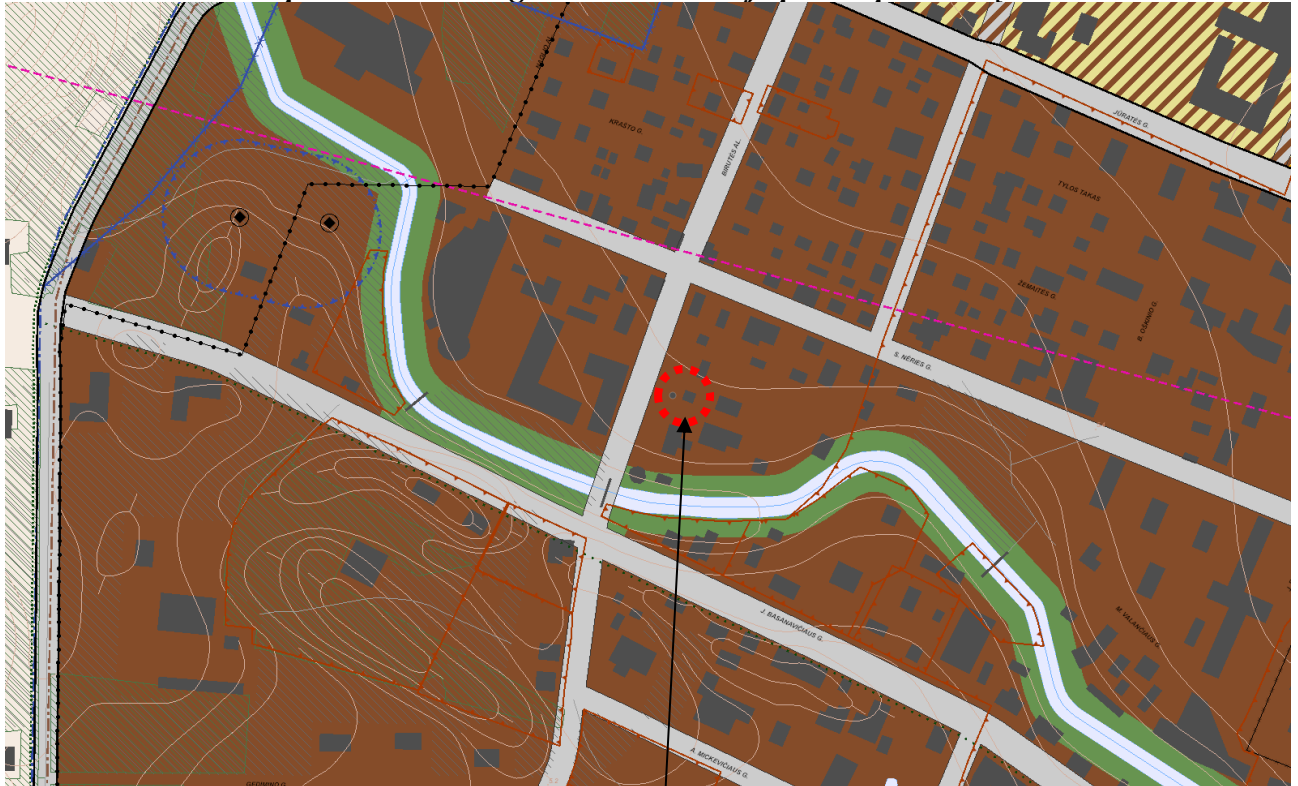
### **Informacija apie žemės sklypą:**

1.	<b>Žemės sklypo adresas</b>	Palanga, Birutės al. 21
2.	<b>Žemės sklypo kadastrinis Nr.</b>	2501/0027:51 Palangos m. k. v.
3.	<b>Žemės sklypo plotas</b>	0.0835 ha
4.	<b>Naudojimo paskirtis</b>	Kita
5.	<b>Naudojimo būdai</b>	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
6.	<b>Žemės sklypo savininkas</b>	Fizinis asmuo
7.	<b>Servitutai</b>	-
8.	<b>Specialiosios naudojimo sąlygos</b>	<p>Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 1 kv. m;                      Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 3 kv. m;                      Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 28 kv. m;                      Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) - 184 kv. m;                      Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 74 kv. m.</p> <p>Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:                      Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 0.0835 ha;                      Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis) - 0.0835 ha;                      Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - 0.0255 ha;                      Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.0144 ha;                      Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.0131 ha;</p>
9.	<b>Statiniai</b>	<p><b>1A1m</b> Pastatas - Gyvenamasis namas  <b>3I1p</b> Pastatas - Ūkinis pastatas  <b>4I1p</b> Pastatas - Garažas                      Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai</p>

## II. ESAMOS BŪKLĖS IVERTINIMAS:

Planuojama teritorija yra Palangos miesto centrinėje dalyje, Birutės alėjoje. Žemės sklypas šiaurėje, rytuose ir pietuose ribojasi su privačiais gyvenamaisiais sklypais, vakaruose – su Birutės alėja.

*Ištrauka iš 2008 m. gruodžio 30 d. Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-317 patvirtinto Palangos miesto bendrojo plano sprendinių*



Pertvarkoma teritorija

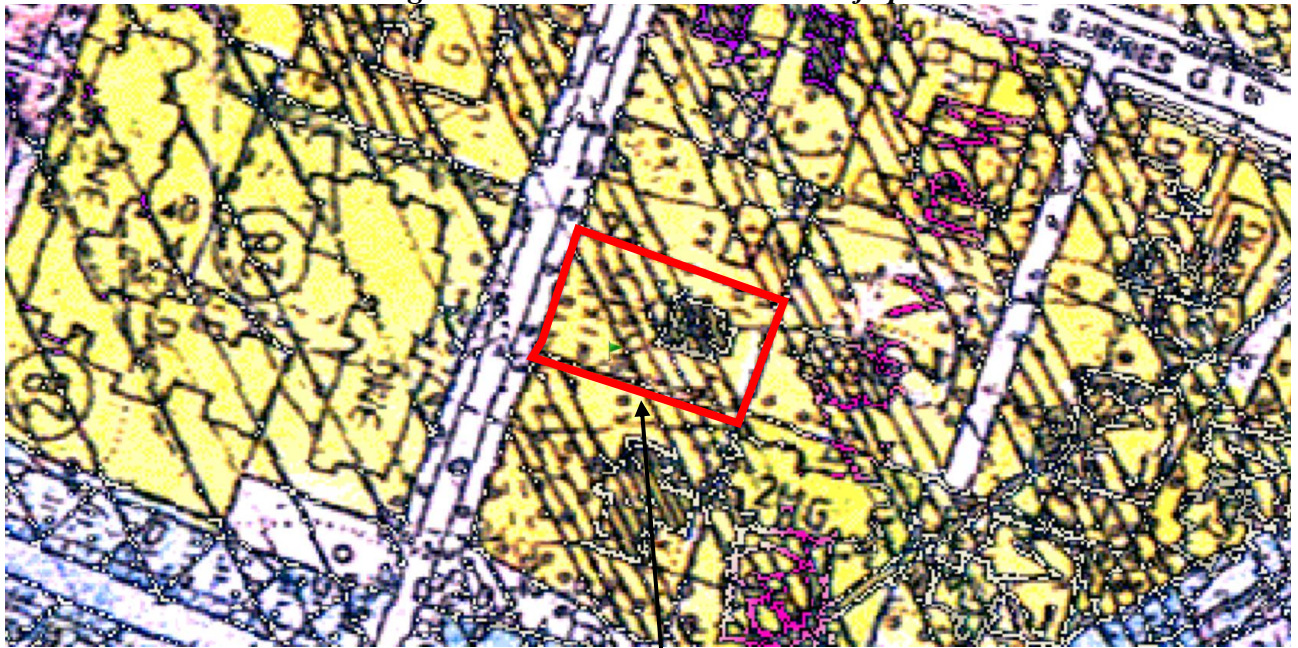
PALANGOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDROJO PLANO PAGRINDINIO BRĖŽINIO REGLAMENTŲ LENTELĖ

Teritorijos pavadinimas (funkcinė zona)	Vyraujantys teritorijos požymiai	Galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai (G Kodas, Indeksas)	Rekomenduojama teritorijų struktūra % (N – BP sprendiniuose nenusistoma)			Reglamentuojami dydžiai BP pašymetoms teritorijoms	Nagrinėjamo rajono urbanistinės struktūros optimizavimo priemonės ir svarbiausių režimų indeksai						
			Gyvenamoji su komunikaciniais kriterijais	Viešo naudojimo želdiniai	Adaptavimo infrastruktūra (socialinė, kurorto ir kita)		Saugojimas	Modernizavimas	Konversija	Nauji plotai	Esminių pokyčių nenumatoma		
1	2	3	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
<b>URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS:</b>													
<i>Teritorijos, taikamos gyventi:</i>													
<b>Kurorto centras, kurorto potencialai</b> (tarp jų – teritorijos su dideliu želdinių kiekiu)	Miesto kurorto centro ir kurorto potencialų teritorijos, kurioms keliami ypatingi reikalavimai pastatų ir viešųjų erdvių architektūrai: Vyrauja gyvenamoji, komercinė, visuomeninė veikla.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konservacinės paskirties (tik saugomų objektų teritorijose) (tp3, G);</li> <li>Pilto paskirties:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>gyvenamosios teritorijos (tp6, G);</li> <li>visuomeninės paskirties teritorijos (tp7, V);</li> <li>komercinės paskirties objektų teritorijos (tp9, K);</li> <li>inžinerinės infrastruktūros teritorijos (tp10, I);</li> <li>rekreacinės teritorijos (tp13, R);</li> <li>bendro naudojimo teritorijos (tp11, B).</li> </ul> </li> </ul>	10-40	≥8	≥40	Gyvenamosios paskirties sklypams ≤1,0 Negyvenamosios paskirties ≤1,5	H <sub>max</sub> ≤ 5 a.: P7*, P8*, P9, P10*, P11*, P12 H <sub>max</sub> ≤ 4 a.: N2, N5, K7, K10. H <sub>max</sub> ≤ 3 a.: K6 M1, S1, S2, S5, S6, B2, B8. *išlygius už teritoriją, kur pastatų aukštį reglamentuoja LR teritorijų specialieji ar bendrieji planai.	P10 13;14;27 P11 14;27	Š2 3;19;33	B2 1;19 B8 1;19 M1 4;19			

Vadovaujantis Palangos miesto bendrojo plano, patvirtinto Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008-12-30 sprendimu Nr. T2-317 sprendiniais, planuojama teritorija patenka į **P10** kvartalo teritoriją – Kurorto centras, kurorto potencialai (tarp jų – teritorija su dideliu želdinių kiekiu), kur vyrauja gyvenamoji, komercinė, visuomeninė veikla. Maksimalus užstatymo intensyvumas gyvenamosios paskirties sklypams ne daugiau kaip 1,0, Maksimalus pastatų aukštumas iki ne daugiau kaip 4 aukštai. Nagrinėjamo rajono urbanistinės struktūros optimizavimo priemonės ir

svarbiausių režimų indeksai taikomi planuojamam sklypui – saugojimas. Atsižvelgiant į tai sklype galimas tik esamo pastato restauravimo/tvarkymo režimas.

*Ištrauka iš 2000-05-25 Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 32 patvirtinto Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano*



Planuojama teritorija

Rengiamu projektu supaprastinta tvarka koreguojami 2000-05-25 Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 32 patvirtinto Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano sprendiniai. Planuojamame sklype galimas restauravimo-tvarkymo režimas.

***Esamo užstatymo vertinimas:***

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašu Registro Nr.: 50/124257, žemės sklype Birutės al. 21, Palanga, kad. Nr. 2501/0027:51, stovi esami įregistruoti statiniai: Gyvenamasis namas, pastatytas 1936 metais, ūkinis pastatas ir garažas, pastatyti 1968 metais. Esamas gyvenamojo namo aukštis 8,44 m, aukštų skaičius -1, bendras plotas – 103,07 m<sup>2</sup>, užstatytas plotas – 79 m<sup>2</sup>. Ūkinio pastato aukštis 5.71 m, 1 aukštas, užstatytas plotas – 16 m<sup>2</sup>. Garažo aukštis – 5,71 m, 1 aukštas, užstatytas plotas – 17 m<sup>2</sup>.

Įvertinus registrų centro duomenis ir sklypo planą, esamas žemės sklypo užstatymo tankumas yra apie 13.5 proc., o užstatymo intensyvumas – apie 0.16.

Vadovaujantis 2000-05-25 Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 32 patvirtinto Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano sprendiniais, statinių aukštis – nedidindamas, užstatymo tankis ir intensyvumas – nedidindamas. Vadovaujantis Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613, buvęs kodas U2, toliau tekste - Specialusis planas) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano (T00078610) sprendiniais, sodybinio užstatymo teritorijai (T2), Tausojamojo naudojimo saugojimo režimui (T2), leistinas statinių aukštis – esamas, leistinas pastatų aukščio padidinimas 10%. Leistinas sklypo užstatymo tankis – Esamas/tankiau užstatytų sklypų užstatymo rekonstrukcija rekomenduojama mažinimo kryptimi. Žemės sklypo užstatymo intensyvumas – nereglamentuojamas.

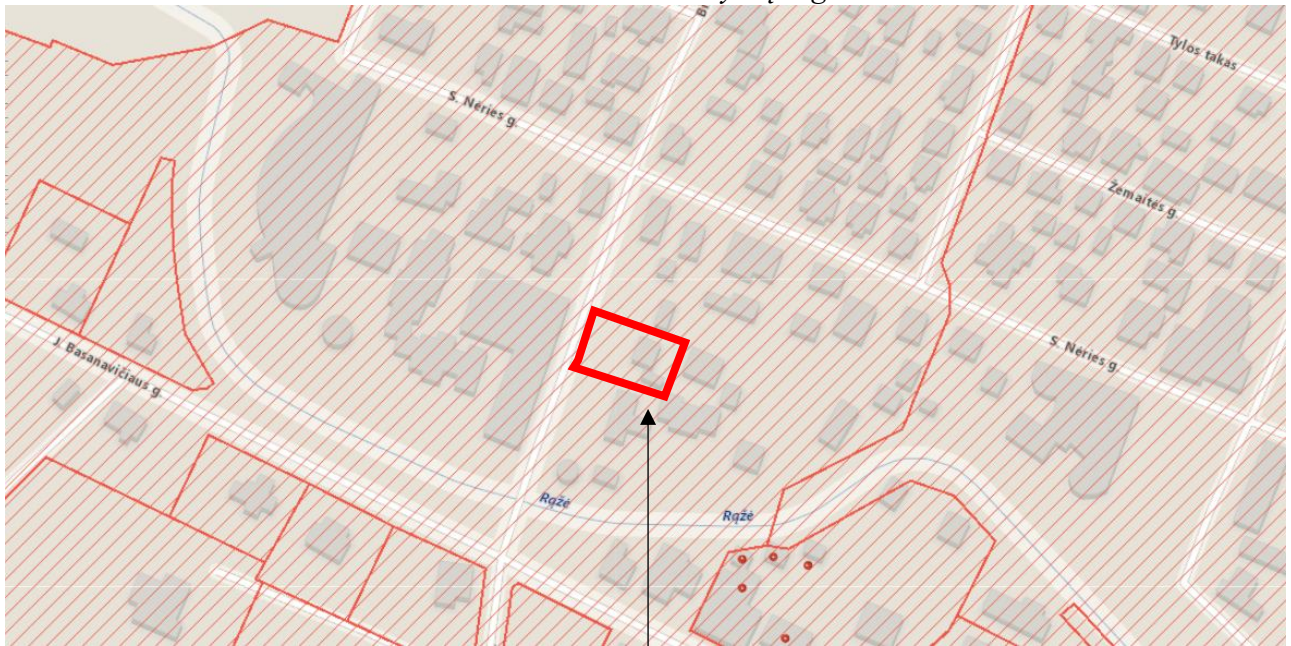
*Esamo užstatymo fotografacija*



***Vertinimas paveldosauginiu aspektu:***

Planuojamoje teritorijoje esantys statiniai yra kultūros vertybės - Palangos miesto istorinė dalies (kodas 12613) teritorijoje, tačiau patys statiniai adresu Birutės al. 21 nėra įregistruoti kaip vertingųjų savybių turintys.

*Ištrauka iš Kultūros vertybių registro*



Planuojama teritorija

Palangos miesto istorinės dalies (kodas 12613) vertingosios savybės:

**-planavimo sprendiniai - planinė struktūra, stačiakampis gatvių tinklas, tūrinės-erdvinės struktūros**, suformuotos visuomeninės-prekybinės, vasarvietės ir gyvenamosios zonų XIX a. - XX a. I p. užstatymo, fragmentai, miesto istorinės dalies siluetai iš V, nuo tilto į Baltijos jūrą, iš apžvalgos taško Nr. 1, centrinių - Vytauto (senasis Klaipėdos-Liepojos traktas) ir Kretingos - gatvių vyraujantis XIX a. - XX a. pr., Vytauto g. Š dalyje - XX a. I p. tankus perimetrinis ir perimetrinis su tarpais užstatymas 1-2 aukštų mediniais, centre (prie Kretingos ir Vytauto gatvių sankirtos, Vytauto g. Š dalyje) daugiausia mūriniais, prekybinės bei visuomeninės paskirties pastatais, PV dalyje - vasarvietės zonos XIX a. - XX a. I p. užstatymas vilomis, daugiausia 2 aukštų medinėmis, laisvai išsidėsčiusiomis didelio ploto sklypuose; vasarvietės teritorijoje išskirtina J. Basanavičiaus g., kuriai būdingas gatvinio pobūdžio apstatymas, **teritorijos Š ir R dalyse, individualių vilų ir gyvenamųjų namų zonoje, - sodybinio perimetrinio užstatymo mediniais ir mūriniais 1-2 aukštų pastatais pobūdis**; Vytauto g. P dalies ŠV pusės, Kretingos g. PV pusės, Piktuižio g. PR pusės, Jūratės g. prie sankirtos su Smilčių g. PV pusės, Birutės g. Š dalies PR pusės, J. Basanavičiaus ir Birutės g.

sankryžoje - J. Basanavičiaus g. PV pusės ir Birutės g. V pusės užstatymo išsklotinės, Vytauto, Kretingos, Maironio, Smilčių, Jūratės (iki Vytauto g.), S. Neries, Neringos, Krašto gatvių, Naglio al., Žemaitės g. PR atkarpos, B. Oškinio ir Sinagogos gatvių ŠR atkarpu, M. Valančiaus, J. Piktuižio, Vasario 16-osios (iki J. Piktuižio g.), J. Basanavičiaus, Kęstučio, S. Daukanto, A. Mickevičiaus, Gedimino, J. Simpsono, J. Šliūpo, L. Vaineikio, Ramybės, S. Dariaus ir S. Girėno (iki Birutės al.) gatvių, Birutės, Vydūno, Meilės alėjų trasos; Vytauto, J. Basanavičiaus, M. Valančiaus gatvių, Birutės, Naglio, Meilės alėjų perspektyvos.

Planuojamo sklypo struktūra ir statinių išsidėstymas sklype nuo 1936 metų yra pakitęs. Pastatas Birutės al. 21 ir greta esantis namas Nr. 19 iki 1982 m. atlikto atidalinimo, buvo viename sklype, vėliau sklypas padalintas į du sklypus, dalies sklype buvusių priklausinių nėra išlikę.

Vadovaujantis A. Kinderienė 2025 m. liepos mėn parengta pastato vertinimo paveldosauginiu požiūriu medžiaga (Pateikiama bylos prieduose), Pastatas Birutės al. 21, Palangos m., Palangos savivaldybė statytas apie XX a. antroje pusėje (inventoriniuose dokumentuose – 1936 m.) kaip gyvenamas namas, spėjama su patalpomis nuomai. Iki 1950 m. savininkai nežinomi. Po karo, pastatas nacionalizuotas ir 1950 m. DŽDT vykdomojo komiteto sprendimu perduotas fiziniam asmeniui. Namai - kompaktiško tūrio, stačiakampio plano, vieno aukšto su pastoge, dvišlaičiu stogu, dengtas asbocementiniu šiferiu. 1937 m. vakarų pusėje pristatyta veranda su balkonu virš jos, rytų pusėje (kiemo) - priestatas. Pastatas neturi išskirtinių architektūros bruožų ar elementų. Fasada paprasti, be dekorų elementų. Pastato kapitalinės sienos – rąstų, apkaltos medinėmis lentelėmis horizontaliai, pamatai - betono, perdanga – medinė. Aplinka ir pastatas yra prižiūrėti, pastatui atliktas paprastasis remontas - perdažyti fasada, pakeisti langai ir durys į plastikinius rėmus ir duris. Planinė struktūra nepakitusi nuo 1950 m. inventoriniuose dokumentuose užfiksuotų duomenų. 1968 m. sklype pastatytas pagalbinis ūkinis statinys.

Vertinimo paveldosauginiu požiūriu **IŠVADOS IR REKOMENDACIJOS:** Pastatui Birutės al. 21, Palangoje, kaip atskiram objektui netikslinga suteikti teisinę apsaugą. **Pastatas neturi architektūrinio ar istorinio požiūriu vertingų bruožų.** Tradicinės žemaičių ir pajūrio krašto gyvenamųjų namų architektūrai būdingų bruožų neišlikę (langinės, pirminiai langai ir durys) Saugotinas sklypo sodybinio užstatymo (susiformavusio pokariniame laikotarpyje) morfotipas.

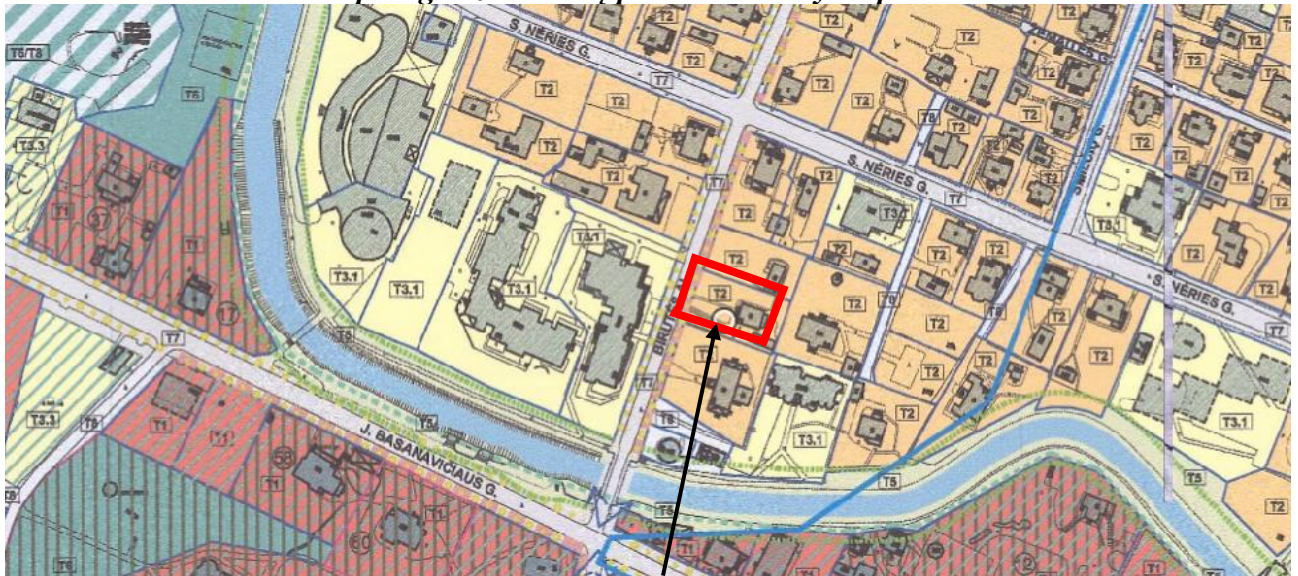
Ištrauka iš [www.regia.lt](http://www.regia.lt)



Planuojama teritorija

Vertinant planuojamos teritorijos ir gretimųjų užstatymą, aplinkiniuose sklypuose nėra aiškios planinės struktūros, aiškios užstatymo linijos, statinių tūriai skirtingi, nėra susidariusio sodybinio perimetrinio užstatymo, kurį pakeistų ar neigiamai įtakotų rengiamo projekto sprendiniai.

***Ištrauka iš 2016-04-11 Lietuvos Respublikos kultūros ministro įsakymu Nr. IV-309 patvirtinto 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***



Planuojama teritorija

**SAUGOJIMO REŽIMAS IR PRIORITETINĖ TVARKYBOS KRYPTIS**

SAUGOJIMO REŽIMAS	TERITORIJOS ŽYMĖJIMAS		TERITORIJOS PAVADINIMAS	PRIORITETINĖ TVARKYBOS KRYPTIS
AUTENTIŠKOS PASKIRTIES A		A1	ATSKIRAI STOVINČIŲ PASTATŲ TERITORIJOS	AUTENTIŠKOS PASTATŲ ARCHITEKTŪROS IR FUNKCINĖS PASKIRTIES IŠSAUGOJIMAS
TAUSOJAMOJO NAUDOJIMO T		T1	MIESTO VILŲ TERITORIJOS	ESAMOS URBANISTINĖS STRUKTŪROS IŠSAUGOJIMAS
		T2	SODYBINIO UŽSTATYMO TERITORIJOS	ESAMOS URBANISTINĖS STRUKTŪROS (SODYBINIO UŽSTATYMO) IŠSAUGOJIMAS
		T3 (T3-1-T3-9)	LAISVO PLANAVIMO UŽSTATYMO TERITORIJOS	REGLAMENUOTA URBANISTINĖS STRUKTŪROS KAITA, DERINANT PRIE KONTEKSTO, RIBOJANT AUKŠTINGUMĄ IR UŽSTATYMO TANKUMĄ, SAUGANT ŽELDINIUS
		T4	PERIMETRINIO UŽSTATYMO TERITORIJOS	REGLAMENUOTA URBANISTINĖS STRUKTŪROS KAITA, RIBOJANT AUKŠTINGUMĄ IR UŽSTATYMO TANKUMĄ
		T5	VIEŠŲJŲ ERDVIŲ TERITORIJOS	ŽELDYNŲ TVARKYMAS IR PERTVARKYMAS

**TERITORIJA T2 - SODYBINIO UŽSTATYMO TERITORIJOS**

Paveldosaugos reikalavimai. Tvarkymo priemonės

Saugojimo režimas	T2	E1 ≤2 a. +m/12 m, ≤1 a. +m/8 m	Leistinas statinių aukštis
Žemės sklypo užstatymo tankis	E/ **, ≤"X" %	-	Žemės sklypo užstatymo intensyvumas
Reikalavimai kultūros paveldo objektams	a2	b2	Reikalavimai kitiems pastatams ir statiniams
Reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui	C2	d2	Reikalavimai žemės darbams
Kiti reikalavimai	e2		

Vadovaujantis specialiuoju planu, planuojama teritorija patenka į tausojamojo naudojimo teritoriją T2, kur prioritetinės tvarkybos kryptis – esamos urbanistinės struktūros (sodybinio užstatymo) išsaugojimas.

**1 - Saugojimo režimas - tausojamą naudojimo saugojimo režimas (T2)**

**2 - Leistinas statinių aukštis**

**E1** - esamas, leistinas pastatų aukščio padidinimas 10 %;

≤2 a. su mansarda/ ≤12 m - aukštingumas/maksimalus leistinas pagrindinio namo aukštis (taikoma naujai statomiems pastatams);

≤1 a. su mansarda/ ≤8 m - aukštingumas/ maksimalus leistinas pagalbinio pastato aukštis (taikoma naujai statomiems pastatams).

**3 - Žemės sklypo užstatymo tankis**

**E/ \*\*** - esamas/tankiau (pagal bendrų reikalavimų 3 punktą) užstatytų sklypų užstatymo rekonstrukcija rekomenduojama mažinimo kryptimi;

≤ "X" % - leistinas užstatymo tankis nustatomas pagal bendrų reikalavimų 3 punktą .

**4 - Žemės sklypo užstatymo intensyvumas**

- nereglamentuojamas

**a<sub>1</sub>** - 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 darbai vykdomi nepažeidžiant vertingųjų savybių, nustatytų NKPV akte, remiantis tyrimų duomenimis. Atkūrimo darbai vykdomi LR NKVA įst. 23 str 4 p. nustatyta tvarka.

**b<sub>1</sub>** - 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, išorės apdailai rekomenduojama naudoti tradicines statybines medžiagas (medį, keramines plytas, tinką), spalviniame sprendime - Žemaitijos regiono tradicinę spalvinę gamą.

**c<sub>1</sub>** - Reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui

- sklypų teritorijose dangoms naudotinos natūralios medžiagos: žvyro, akmenų, klinkerio plytų dangos, leistinos betono trinkelės;
- būtina numatyti ≥25% nuo viso žemės ploto želdynams, įskaitant vejas ir gėlynus;
- Sklypų ribos prie gatvės gali būti žymimos tik želdiniais, tvorų tarp sklypų aukštis ≤1,5.

**d<sub>1</sub>** - Reikalavimai žemės darbams - planuojamų žemės judinimo darbų vietoje reikalingi archeologiniai tyrimai pagal PTR 2.13.01:2011 "Archeologinio paveldo tvarkyba" nustatytus reikalavimus.

**e<sub>1</sub>** - Kiti reikalavimai

Sodybinio užstatymo teritorijose saugomas užstatymo morfotipas, kurį be statinių dydžio ir užstatymo tankumo parametrų apibrėžia ir statinių išdėstymas sklype, jų tarpusavio dydžio santykis:

- pagrindinis gyvenamas namas statomas (kaip taisyklė) prie gatvės, išlaikant susiformavusią užstatymo liniją;
- antrasis pastatas statomas sklypo gilumoje prie sklypo ribos;
- orientacinis pastatų (pagrindinio namo ir antrojo pastato) tūrio santykis ~3:1

Vadovaujantis Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613, buvęs kodas U2, toliau tekste - Specialusis planas ) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano (T00078610) sprendimais, sodybinio užstatymo teritorijai (T2), Tausojamą naudojimo saugojimo režimui (T2), pagrindinis gyvenamas namas statomas (kaip taisyklė) prie gatvės, išlaikant susiformavusią užstatymo liniją; antras pastatas statomas sklypo gilumoje prie sklypo ribos; orientacinis pastatų (pagrindinio namo ir antrojo pastato) tūrio santykis ~ 3:1.

Šiuo atveju planuojamoje teritorijoje visi esami statiniai yra išsidėstę sklypo gilumoje, o vertinant aplinkinį užstatymą, aiškios užstatymo linijos nėra, todėl šios nuostatos netaikomos. Esamas gyvenamasis namas didesnis negu ūkinis statinys ir garažas, todėl statinių tūrinė išraiška atitinka specialiojo plano reikalavimus.

### **III. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS:**

Vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija) 28 str. 9 punkto reikalavimais – teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu, pritarus raštu teritorijų planavimo komisijai, gali būti koreguojama nustatyta statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos, konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinama teritorijos dalis, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis.

Šiuo atveju koreguojami 2000-05-25 Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 32 patvirtinto Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano sprendiniai, koreguojant statinių statybos zoną, statybos ribą (esant poreikiui ir statybos liniją), susisiekimo komunikacijų išdėstymo principus (patikslinant įvažiavimo vietą), esant poreikiui, gali būti koreguojamos inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos, konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinama teritorijos dalis, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai, servitutų poreikis.

**Detalioju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai nekeičiami.**

### **IV. SPRENDINIAI:**

***Statinių statybos zona, statybos riba:***

Rengiamu projektu koreguojama statinių statybos zona, statybos riba. Sklype stovi esami įregistruoti statiniai. Esamam įregistruotam ūkiniam statiniui statinių statybos zona ir statybos riba nustatoma pagal faktinę padėtį, kitur statybos zona planuojama išlaikant reglamentuojamus atstumus. Esamo ūkio pastato aukštis ties kaimyno riba nedidindamas. **Rengiamu projektu nėra koreguojamas sklypo užstatymo tankumas, intensyvumas ar aukštingumas. Užstatymo rodikliai lieka esami.**

Rekonstruojant pastatus būtina vadovautis Palangos miesto bendrojo plano sprendiniais; Palangos miesto istorinės dalies specialiajame plane numatytais reikalavimais: Pastatas yra sodybinio užstatymo morfotipo zonoje (T2). Palangos miesto istorinės dalies specialiajame plane numatytas tausojamą naudojimo saugojimo režimas. Nustatytas statinių aukštis – esamas, leistinas esamų pastatų aukščio padidinimas 10 %. Žemės sklypo užstatymo tankis - esamas (naujai statybai, pagal reglamentą); intensyvumas - nereglamentuojamas. Leistini tvarkomieji statybos darbai – remontas, rekonstravimas, nevertingų statinių griovimas, nauja statyba. Išorės apdailai rekomenduojama naudoti tradicines statybines medžiagas (medį, keramines plytas, tinką), spalviniams sprendimui – Žemaitijos regiono tradicinę spalvinę gamą. Būtina numatyti  $\geq 25\%$  nuo viso žemės sklypo ploto želdynams. Sodybinio išplanavimo teritorijose saugomas užstatymo morfotipas, kurį be statinių dydžio ir užstatymo tankio parametrų apibrėžia ir statinių išdėstymas sklype, jų dydžių tarpusavio santykis: pagrindinis gyvenamas namas prie gatvės, išlaikant susiformavusią užstatymo liniją; antrasis pastatas statomas gilumoje prie sklypo ribos; orientacinis pastatų (pagrindinio ir antrojo pastato) tūrio santykis ~ 3:1.

Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede, bei reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priede. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šis atstumas gali būti mažinamas gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą. Šiuo atveju sklype stovi esamas įregistruotas ūkinis pastatas

pastatytas neišlaikant reglamentuojamų atstumų nuo sklypo ribų, tačiau statinys jau yra registruotas, ir jo užstatymo zona nedidinama.

Statinių statyba/rekonstrukcija sklype galima tik iškelus esamus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos zoną (sprendžiama techninio projekto metu).

Planuojamame sklype stovi esamas įregistruotas ūkinis pastatas pastatytas neišlaikant reglamentuojamų atstumų iki gretimame sklype esančių šilumos tinklų. Rengiamu projektu koreguojama statinių statybos zona ir statybos riba numatant esamų statinių rekonstrukciją/restauravimą, vadovaujantis 2024-06-13 UAB Palangos šilumos tinklai suderintu vienbučio gyvenamojo namo, Palanga, Birutės al. 21 (skl. kad. nr.2501/0027:51) sklypo planu (pridedama prieduose).

Rengiamu projektu žymima esamo įvažiavimo į sklypą vieta pagal esamą/faktinę situaciją ir sklypo inventorinius duomenis. **Esant poreikiui rekonstruoti įvažiavimą į planuojamą teritoriją, būtina užtikrinti esamų medžių išsaugojimą.**

**Kiti** 2000-05-25 Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 32 patvirtinto Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano **sprendiniai nekeičiami**. Rengiamu projektu nekeičiama ir nenustatoma sklypo paskirtis, naudojimo būdas, pobūdis, leistinas pastatų aukštis, užstatymo tankumas ir intensyvumas. Numatomi sprendiniai nesukels neigiamų padarinių gretimuose sklypuose, nesukels naujų neigiamų padarinių aplinkos kokybei, nepažeis trečiųjų asmenų teisėtų interesų.

#### ***Kultūros paveldo apsauga:***

Planuojama teritorija yra Palangos miesto istorinės dalies (kodas 12613) teritorijoje. Vadovaujantis A. Kinderienė 2025 m. liepos mėn parengta pastato vertinimo paveldosauginiu požiūriu medžiaga (Pateikiama bylos prieduose), Pastatas Birutės al. 21, Palangos m., Palangos savivaldybė statytas apie XX a. antroje pusėje (inventoriniuose dokumentuose – 1936 m.) kaip gyvenamas namas, spėjama su patalpomis nuomai. Iki 1950 m. savininkai nežinomi. Po karo, pastatas nacionalizuotas ir 1950 m. DŽDT vykdomojo komiteto sprendimu perduotas fiziniam asmeniui. Namas - kompaktiško tūrio, stačiakampio plano, vieno aukšto su pastoge, dvišlaičiu stogu, dengtas asbocementiniu šiferiu. 1937 m. vakarų pusėje pristatyta veranda su balkonu virš jos, rytų pusėje (kiemo) - priestatas. Pastatas neturi išskirtinių architektūros bruožų ar elementų. Fasada paprasti, be dekorų elementų. Pastato kapitalinės sienos – rąstų, apkaltos medinėmis lentelėmis horizontaliai, pamatai - betono, perdanga – medinė. Aplinka ir pastatas yra prižiūrėti, pastatui atliktas paprastasis remontas - perdažyti fasada, pakeisti langai ir durys į plastikinius rėmus ir duris. Planinė struktūra nepakitusi nuo 1950 m. inventoriniuose dokumentuose užfiksuotų duomenų. 1968 m. sklype pastatytas pagalbinis ūkinis statinys. Vertinimo paveldosauginiu požiūriu **IŠVADOS IR REKOMENDACIJOS:** Pastatui Birutės al. 21, Palangoje, kaip atskiram objektui netikslinga suteikti teisinę apsaugą. **Pastatas neturi architektūriniu ar istoriniu požiūriu vertingų bruožų.** Tradicinės žemaičių ir pajūrio krašto gyvenamųjų namų architektūrai būdingų bruožų neišlikę (langinės, pirminiai langai ir durys) Saugotinas sklypo sodybinio užstatymo (susiformavusio pokariniame laikotarpyje) morfotipas.

Rengiamu projektu nauja statyba neplanuojama, nėra keičiami 2000-05-25 Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 32 patvirtintu Palangos miesto centrinės dalies detaliojo planu nustatyti sklypo paskirtis, naudojimo būdas, pobūdis, leistinas pastatų aukštis, užstatymo tankumas ir intensyvumas. Kadangi planuojamas sklypas yra Palangos miesto istorinės dalies (kodas 12613) teritorijoje planuojamam sklypui galioja saugojimo režimas. Atsižvelgiant į tai sklype galimas esamo statinio restauravimo/tvarkymo režimas.

Rekonstruojant pastatus būtina vadovautis Palangos miesto bendrojo plano sprendiniais; Palangos miesto istorinės dalies specialiajame plane numatytais reikalavimais: Pastatas yra sodybinio užstatymo morfotipo zonoje (T 2). Palangos miesto istorinės dalies specialiajame plane numatytas tausojamojo naudojimo saugojimo režimas. Nustatytas statinių aukštis – esamas, leistinas esamų pastatų aukščio padidinimas 10 %. Žemės sklypo užstatymo tankis - esamas (naujai statybai, pagal reglamentą); intensyvumas - nereglamentuojamas. Leistini tvarkomieji statybos darbai – remontas, rekonstravimas, nevertingų statinių griovimas, nauja statyba. Išorės apdailai rekomenduojama

naudoti tradicines statybines medžiagas (medį, keramines plytas, tinką), spalviniams sprendimui – Žemaitijos regiono tradicinę spalvinę gamą. Būtina numatyti  $\geq 25\%$  nuo viso žemės sklypo ploto želdynams. Sodybinio išplanavimo teritorijose saugomas užstatymo morfotipas, kurį be statinių dydžio ir užstatymo tankio parametrų apibrėžia ir statinių išdėstymas sklype, jų dydžių tarpusavio santykis: pagrindinis gyvenamas namas prie gatvės, išlaikant susiformavusią užstatymo liniją; antrasis pastatas statomas gilumoje prie sklypo ribos; orientacinis pastatų (pagrindinio ir antrojo pastato) tūrio santykis  $\sim 3:1$ .

Šiuo atveju planuojamoje teritorijoje visi esami statiniai yra išsidėstę sklypo gilumoje, o vertinant aplinkinį užstatymą, aiškios užstatymo linijos nėra, išlaikomas esamas statinių išsidėstymas, išlaikant orientacinį pastatų (pagrindinio namo ir antrojo pastato) tūrio santykį  $\sim 3:1$ .

Planuojamoje teritorijoje darbai turi būti vykdomi vadovaujantis Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613, buvęs kodas U2, toliau tekste - Specialusis planas) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano (T00078610) sprendiniais.

Planuojamų žemės judinimo darbų vietoje reikalingi archeologiniai tyrimai.

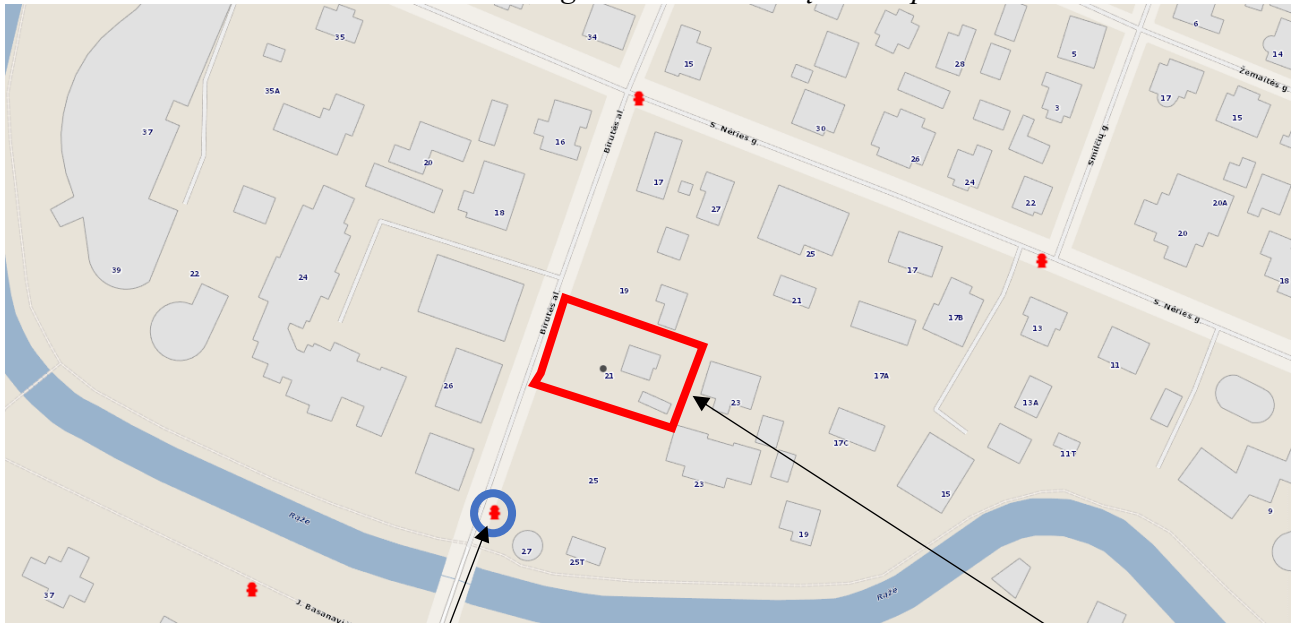
Rengiamo projekto sprendiniai neturės neigiamos įtakos kultūros vertybės vertingosioms savybėms. Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, sklypui taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis).

**Rengiant techninį projektą vadovaujantis LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu, Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613, buvęs kodas U2) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano (T00078610) sprendiniais, LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu ir poįstatyminiais teisės aktais.**

### **Gaisrinė sauga:**

Gaisro atveju vanduo bus imamas iš esamo priešgaisrinio vandens hidranto, esančio Birutės al., apie 50 m atstumu nuo planuojamos teritorijos, ne didesniu kaip 200 m atstumu iki tolimiausios užstatymo ribos. Jei esami hidrantai neatitinka STR 2.07.01:2003 "Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai" XLVI skirsnio 374 p. nuostatų, sklypo ribose bus įrengiami rezervuarai įrengiant privažiavimą prie jų ir vandens paėmimo vietą, rezervuarų tikslios vietos bus numatomos rengiant techninį projektą.“

### *Ištrauka iš Palangos miesto hidrantų žemėlapiu*



Artimiausias priešgaisrinis hidrantas

Esamas sklypas

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I-II, išlaikant atstumus tarp pastatų (6-8 m), išskyrus atvejus, kai 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 2.02.02:2004). Gyvenamosios paskirties pastatai projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklių nuostatomis ir kitais galiojančiais teisės aktais. Neišlaikant priešgaisrinių atstumų tarp pastatų, turi būti įrengtos ugniasienės (tikslinama techninio projekto rengimo metu).

Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys (gaisrinė stotis) – 2.12 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Druskininkų g. 13, Palanga.

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 5 sk. 11 punktu, patvirtinto 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.

### ***Želdiniai:***

Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu. **Visi esami medžiai išsaugomi.** Medžiai gali būti šalinami vadovaujantis LR Želdynų įstatymo nuostatomis.

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694, **mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose, patenkančiose į gamtinį karkasą - 35 %.**

Vadovaujantis Želdinių apsaugos, vykdant statybos darbus, taisyklių, patvirtinta LR Aplinkos ministro 2010-03-15 įsakymu Nr. D1-193 „Dėl Želdinių apsaugos, vykdant statybos darbus, taisyklių patvirtinimo“, 7.9. p., vykdant statybos darbus nekasti tranšėjų (kabelio, vandentiekio ir kanalizacijos vamzdžių ir kt. įrenginių tiesimui) arčiau kaip 3 m nuo medžio kamieno, kurio diametras didesnis kaip 15 cm, arčiau kaip 2 m, kai kamieno diametras iki 15 cm ir arčiau kaip 1,5 m – nuo krūmų, skaičiuojant atstumą nuo kraštinio stiebo.

**Esant poreikiui rekonstruoti įvažiavimą į planuojamą teritoriją, būtina užtikrinti esamų medžių išsaugojimą.**

### ***Susisiekimas (esami keliai, gatvės):***

Planuojama teritorija yra Palangos miesto centrinėje dalyje. Susisiekimas esamas. Į planuojamą sklypą patenkama iš sklypo vakaruose esančios Birutės alėjos. Įvažiavimas į sklypą – esamas, naujos nuvažos neplanuojamos. **Esant poreikiui rekonstruoti įvažiavimą į planuojamą teritoriją, būtina užtikrinti esamų medžių išsaugojimą.**

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos sprendžiama techninio projekto rengimo metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Pabloginus esamų gatvių/kelių būklę statybų metu - atkurti iki buvusios kokybės.

### ***Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:***

Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, žemės sklypui galioja specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

VI-11. požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos - 0.0835 ha;

III-1. aerodromo apsaugos zonos - 0.0835 ha;

V-1. kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos - 0.0835 ha;

III-10. vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos 0.0026 ha;

III-11. elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos - 0.0037 ha;

III-4. elektros tinklų apsaugos zonos - 0.0077 ha;

III-12. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos - 0.0193 ha;

*Specialiosios žemės naudojimo sąlygos tikslinamos kadastrinių matavimų metu.*

Projekto vadovė



S. Kazlauskienė