

3. SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

3.1. Detaliojo plano įgyvendinamų sprendinių esmė:

Šventosios gyvenvietės detaliojo plano koregavimas teritorijoje tarp Jūros g., Prieplaukos g. ir valstybinio miško, Palangoje.

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.

Optimalios urbanistinės struktūros numatymas, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, žemės sklypų suformavimas, teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas, Šventosios gyvenvietės detaliojo plano, patvirtinto Palangos miesto tarybos 2000 m. kovo 21 d. sprendimo Nr. 38 2 punktu, koregavimas teritorijoje tarp Jūros g., Prieplaukos g. ir valstybinio miško, Palangoje.

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.

Naujai formuojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, numatytų parduoti ar išnuomoti ne aukciono būdu, dydis nustatomas vadovaujantis LR žemės ūkio ministro 2020-01-24 įsakymu Nr. 3D-40 (toliau – Metodika) (žr. Aiškinamasis raštas PRIEDAS NR. 1).

Detaliojo planu suformuojamas 0,8699 ha ploto, kitos paskirties, rekreacinės teritorijos, žemės sklypas Nr. 2, esamų, nekilnojamojo turto registre (Registro Nr. 50/123150) įregistruotų pastatų eksploatacijai, vadovaujantis žemės sklypo Jūros g. 12, Palangoje, inventoriniu planu ir Kretingos rajono darbo žmonių deputatų tarybos vykdomojo komiteto 1967-12-20 sprendimu Nr. 464, kuriuo AB „Vilma“ pirmtakei buvo paskirtas 1,15 ha ploto žemės sklypas, poilsio stovyklos statybai, nuo 1968 m. pastatyti AB „Vilma“ nuosavybės teise priklausantys 28 poilsiniai ir ūkiniai pastatai (Dokumentai pridedami).

Teisiškai šie statiniai yra įregistruoti nuo 1975 m. kaip poilsio paskirties pastatai. AB „Vilma“ poilsio pastatus, naudoja pagal paskirtį, teritoriją reguliariai prižiūri, nustatyta tvarka deklaruoja ir moka valstybinės žemės nuomos mokestį už 1,15 ha. Visuose pastatuose yra įvesta elektra, į ūkinius pastatus nutiestas vandentiekis, įrengta kanalizacija, t.y. visi įregistruoti statiniai yra eksploatuojami, prižiūrimi bei yra tinkamos būklės. Šias aplinkybes patvirtina ir 2008-09-15 atliktos poilsinių pastatų Jūros g. 12, Palangoje, ekspertizės duomenys, pagal kuriuos statiniai įvertinti kaip atitinkantys esminius statinio reikalavimus, o juos toliau normaliai naudojant pagal paskirtį, jų gyvavimo ir ekonomiškai pagrįsta naudojimo trukmė gali būti pratęsiama iki 2038 m (Dokumentai pridedami).

Kretingos rajono darbo žmonių deputatų tarybos vykdomojo komiteto 1967-12-20 sprendimu Nr. 464, AB „Vilma“ pirmtakei paskirtas 1,15 ha ploto žemės sklypas, į kurį pagal planuojamos teritorijos naudojimosi planą, patenka ir 0,1400 ha ploto žemės sklypas, kadastrinis Nr. 2501/0010:216, įregistruotas adresu Jūros g. 12, Palangoje (pagal detalųjį planą Nr. 3), ir kurį nuomos sutartimi valdo UAB „Vilma“.

Žemės sklypas Nr. 2 suformuotas 0,8699 ha ploto, atsižvelgiant į tai, kad planuojamoje teritorijoje jau suformuotas 0,1400 ha ploto žemės sklypas (pagal detalųjį planą Nr. 3) bei į tai, kad Šventosios gyvenvietės detaliojo planu, kurį rengiant nebuvo atsižvelgta į 1967-12-20 Kretingos rajono darbo žmonių deputatų tarybos vykdomojo komiteto sprendimą Nr. 464, kuriuo AB „Vilma“ pirmtakei buvo paskirtas 1,15 ha žemės sklypas poilsio stovyklos statybai, teritorijoje tarp Jūros g.,

Prieplaukos g. ir valstybinio miško, Palangoje, numatyta teritorija Šventosios jūrų uosto centrai, taip formuojant žemės sklypą Nr. 2 neišnaudojamas visas AB „Vilma“ pirmtakei skirtas 1,15 ha ploto žemės sklypas, todėl atsižvelgiant į Šventosios gyvenvietės detaliojo plano sprendinius suformuojamas 0,2441 ha ploto, kitos, visuomeninės paskirties žemės sklypas Nr. 1.

Dalis planuojamoje teritorijoje esamų pastatų pagal Palangos miesto bendrojo plano sprendinius patenka į intensyviai naudojimui įrengiamų želdynų teritoriją, kurioje nenumatyti užstatyto reglamentai, t.y. statybos teisė netaikoma, todėl esamų pastatų eksploatacijai bei gerinant poilsiautojų aptarnavimo kokybę planuojamoje teritorijoje (žemės sklype Nr. 2), atsižvelgiant į Palangos miesto bendrojo plano sprendinius, išskiriamos rekreacinio prioriteto zonos:

- intensyvaus rekreacinio naudojimo tvarkymo teritorija (žr. Sprendinių br. II-R;K), kurioje numatoma rekreacinių įrenginių, pastatų statyba, turizmo infrastruktūra t.y. vaikų žaidimo/sporto aikštelė, poilsio zona-sporto aikštelė, automobilių stovėjimo aikštelės. Užtikrinant poilsiautojų aptarnavimo kokybę, žemės sklype Nr. 2 numatoma preliminari poilsio pastatų komplekso aptarnavimui skirtas pastatas su administracinėmis, maitinimo, poilsio (SPA), buitinėmis patalpomis, statybos vieta. Planuojamai ūkinei veiklai vykdyti preliminariais skaičiavimais reikalingos 42 automobilių stovėjimo aikštelės. Automobilių stovėjimo aikšteles planuojama įrengti žemės sklypo Nr. 2 ribose ant kietų dangų palei Jūros g., kadangi vakarinėje formuojamo žemės sklypo dalyje, prie esamų poilsio pastatų, nėra galimybės jų įrengimui dėl bendrojo plano apribojimų bei siekiant išsaugoti esamus želdinius.
- ekstensyvaus rekreacinio naudojimo tvarkymo teritorija (žr. Sprendinių br. II-R), kurioje pagal Palangos miesto bendrojo plano sprendinius nauja statyba nenumatoma, galima tik esamų statinių rekonstrukcija ir esamų želdinių išsaugojimas.

Prie esamų pastatų formuojamame sklype Nr. 2 numatoma tik būtiniausia poilsio paskirties komplekso infrastruktūra be kurios neįmanoma užtikrinti pilnaverčio klientų poilsio ir aptarnavimo bei esamų želdinių išsaugojimo. Formuojamo sklypo plotas minimalus ir būtinas vykdomai poilsio komplekso veiklai.

Žemės sklypui Nr. 2 nustatomi du skirtingi teritorijos naudojimo ir tvarkymo režimai (II-R, plotas – 0,4129 ha ir II- R,K, plotas – 0,4570 ha) bei privalomieji ir papildomi teritorijos naudojimo reglamentai. Žemės sklypo Nr. 2 vakarinėje dalyje, reglamentinėje zonoje II-R, numatomas žemės naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos, šioje sklypo dalyje nauja statyba nenumatoma, galimas tik esamų statinių remontas. Likusioje žemės sklypo dalyje, reglamentinėje zonoje II-R,K, numatomas prioritetas žemės naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos, tačiau numatoma ir komercinės paskirties objektų teritorijos (žr. Sprendinių brėžinį ir Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomąją lentelę).

Pastaba: žemės sklypų Nr. 1 ir Nr. 2 ribos nuo Jūros gatvės formuojamos, atsižvelgiant į inžinerinio statinio – Jūros gatvės ribas įregistruotas Nekilnojamojo turto registre ir nuo Prieplaukos gatvės raudonųjų linijų.

Žemės sklypo Nr.	1	2	3 Jūros g. 12, Palanga. Kad. Nr.2501/0010:216
Žemės sklypo plotas, m ²	2441	8699	1400
Žemės naudojimo tipas	PA	PA	PA
Žemės naudojimo paskirtis	KT	KT	KT
Žemės sklypo naudojimo būdas	V	R,K	K
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	8,50	II-R-4129 m ² - esamas II-R,K-4570 m ² - 12.0	12,00

Altitudė nuo žemės paviršiaus, m	10,30	13,50	13,50
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, %	30	30	30
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	0,60	0,90	0,90
Užstatymo tipas	lp	lp	lp
Galimi mažiausi žemės sklypų dydžiai, m ²	2441	8699	1400
Galimi didžiausi žemės sklypų dydžiai, m ²	2441	8699	1400
Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys	15%	R-40%; K-10%	R-40%; K-10%
Pastatų aukštų skaičius	2+M	3+M	3+M
Statinių paskirtys	7.2; 9.2 iki 9.8	K - 7.1, 7.3, 7.4, 7.5; R - 7.13; R/K/ - 9.2 iki 9.8.	K - 7.1, 7.3, 7.4, 7.5; R - 7.13; K/R/ - 9.2 iki 9.8.
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos	-Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); -Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); -Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); -Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); -Specialiosios žemės naudojimo sąlygos paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostose (VI skyrius, septintasis skirsnis); -Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).	-Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); -Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); -Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); -Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); -Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).	-Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); -Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); -Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis 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	222, S1-409 m ² ; 202, S1-409 m ²	-	-
Papildomi reikalavimai	a, b, c	a, b, c	a, b, c

Teritorijos naudojimo tipai: PA - paslaugų teritorija.

Žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai: KT - Kitos paskirties žemė, K - Komeracinės paskirties teritorijos; R - Rekreacinės teritorijos, V - Visuomeninės paskirties teritorijos.

Užstatymo tipas: lp - laisvo planavimo.

Pastatų aukštų skaičius (nuo-iki): nuo 1 iki 3 aukštų su mansarda;

Statinių paskirtys (Pagal STR 1.01.03:2017): K - 7.1, 7.3, 7.4, 7.5; R - 7.13; V - 7.2; K/R/V - 9.2 iki 9.8.

7. *Negyvenamieji pastatai:* 7.1. viešbučių paskirties pastatai, 7.2. administracinės paskirties pastatai; 7.3. prekybos paskirties pastatai, 7.4. paslaugų paskirties pastatai, 7.5. maitinimo paskirties pastatai, 7.13. poilsio paskirties pastatai.

9. *Inžineriniai tinklai:* 9.2 dujų tinklai; 9.3. vandentiekio tinklai; 9.4. šilumos tinklai; 9.5. nuotekų šalinimo tinklai; 9.6. elektros tinklai; 9.7. ryšių (telekomunikacijų) tinklai; 9.8. kiti inžineriniai tinklai.

Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys, esamų želdinių išsaugojimas: mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto rekreacinėje teritorijoje numatoma - 40%; komercinės paskirties objektų teritorijai numatoma - 10%; visuomeninės paskirties teritorijai numatoma - 15%.

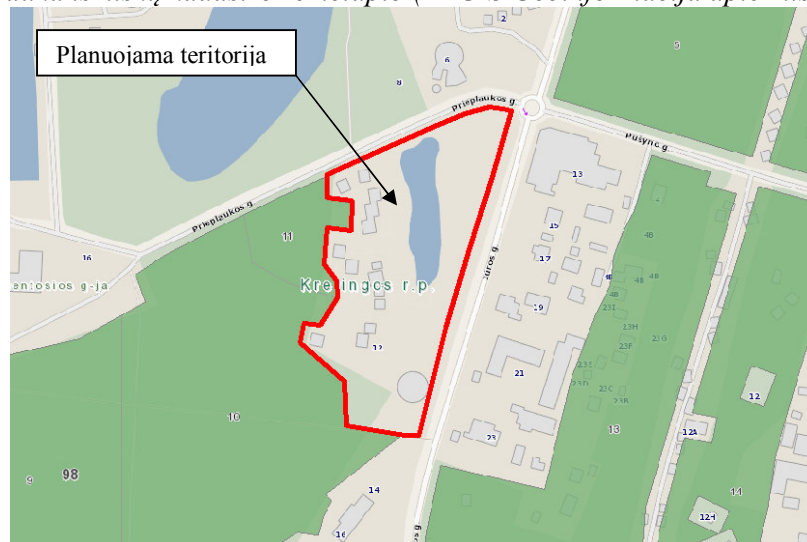
Planuojamos teritorijos dalyje, kuri pagal Palangos miesto bendrojo plano sprendinius patenka į intensyviam naudojimui įrengiamą želdynų teritoriją, numatoma maksimaliai išsaugoti želdinius. Visoje likusioje teritorijoje numatoma maksimaliai išsaugoti esamus (nepažeistus, sveikus) želdinius, numatomas iškirstų medžių atsodinimas.

Esamų želdinių pertvarkymas bei jų įveisimas sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu.

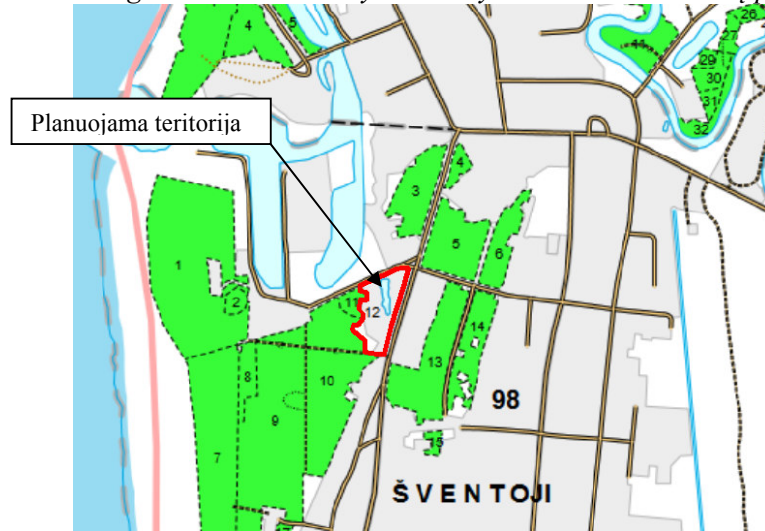
Rengiant techninį projektą suprojektuoti želdinius remiantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo nuostatomis. Projektuojant želdinius būtina vadovautis Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-29 įsakymu Nr. D1-717 (su 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).

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2022 m. kovo 16 d. nutarimu Nr. 242 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. spalio 23 d. nutarimo Nr. 1154 „Dėl valstybinės reikšmės miškų plotų patvirtinimo“ pakeitimo“ planuojama teritorija nepatenka į valstybinės reikšmės miškų plotus.

Ištrauka iš miškų kadastro žemėlapiu (M-GIS Geoinformacija apie miškus)



Ištrauka iš Palangos miesto savivaldybės valstybinės reikšmės miškų plotų schemos



Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatomos planuojamai teritorijai:

- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - po 2 metrus į abi puses nuo šių laidinių linijų;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - požeminių kabelių linijos po 1 metrą į abi puses linijos, Oro linijos iki 1 kV įtampos oro linijoms - po 2 metrus;
- 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).
- Specialiosios žemės naudojimo sąlygos paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostose (VI skyrius, septintasis skirsnis) - 5 metrai nuo kūdros.

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.
- Vadovaujantis Palangos miesto valdybos 1996 m. gruodžio 13 d. sprendimo Nr. 334 „Dėl vandens telkinių apsaugos juostų tvirtinimo“ 1.6 punktu, pakrantės apsaugos juosta priešgaisrinių ir visų kitų vandens telkinių, esančių miesto teritorijoje - 5 m., atsižvelgiant į tai pertvarkomai kūdrai nustatoma 5 m. pakrantės apsaugos juosta.

Servitutai:

222. Servitutas (S1-0,0409 ha) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas tinklus eksploatuojančioms įmonėms ir visuomenės poreikiams).

202. Kelio servitutas (S1-0,0409 ha) - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas visuomenės poreikiams).

*Servitutai gali būti nustatomi, tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka arba kadastrinių matavimų metu.

Papildomi reikalavimai:

a - urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai:

Sklypas Nr. 1

Galima nauja statyba pagal bendruosius urbanistinius ir architektūrinius reikalavimus.

Sklypas Nr. 2

II-R reglamentinėje zonoje pagal galiojančias Palangos miesto teritorijos bendrojo plano nuostatas esamų poilsio namelių rekonstrukcija ir/ar nauja statyba negalima;

II-R;K reglamentinėje zonoje galima projektuoti esamų pastatų rekonstrukciją ir/ar naują statybą. Esamo mastelio poilsio namelių (nesudėtingų statinių) nauja statyba draudžiama. Pastatai projektuojami pagal bendruosius urbanistinius ir architektūrinius reikalavimus.

Sklypas Nr. 3

Galima esamo pastato rekonstrukcija pagal bendruosius urbanistinius ir architektūrinius reikalavimus.

Bendrieji urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai:

Pastatus ir teritorijos tvarkymą projektuoti kuriant vieningą architektūrinę išraišką, būdingą kurorto centrinės dalies užstatymo principams (išlaikant mastelio, proporcijų, medžiagiškumo, spalvinio sprendimo darną), atsižvelgiant į Šventosios uosto teritorijos numatomo užstatymo koncepciją. Tūriniai pastatų sprendimai turi būti atitinkantys bendrą Šventosios centrinės dalies mastelį. Stogų tipai ir medžiagos, fasadų apdailos medžiagos galimi įvairūs (čerpė, metalas, stiklas, medis, tinkas, apdailinė plyta).

Sklypo tvarkymo mažosios architektūros formos ir elementai derinami prie derinami Šventosios gyvenvietėje naudojamų elementų. Galimi sklypo aptvėrimai - ažuoline tvora iki 1,2 m. arba želdiniais (draudžiami aptvėrimai kelio servitutų ir inžinerinės infrastruktūros koridorių ribose).

Planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemonės ir kitus kilnojamuosius objektus, įrenginius.

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

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: automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:214 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai". Tikslus automobilių stovėjimo aikštelių poreikis bus sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, įvertinus pastato(-ų) poreikį (plotą) planuojamoje teritorijoje.

Formuojamame žemės sklype Nr. 2 yra 22 esami poilsio pastatai, kurių eksploatacijai reikalingos 22 automobilių stovėjimo aikštelės (1 vieta poilsio pastatui) bei numatoma administracinio pastato su poilsio bei maitinimo patalpomis statyba, kurio eksploatacijai reikalinga apie 20 automobilių stovėjimo aikštelių (1 vieta 25 m² pagrindinio ploto). Planuojamai ūkinei veiklai vykdyti preliminariais skaičiavimais reikalingos 42 automobilių stovėjimo aikštelės. Automobilių stovėjimo aikšteles planuojama įrengti žemės sklypo Nr. 2 ribose ant kietų dangų palei Jūros g., kadangi vakarinėje formuojamo žemės sklypo dalyje, prie esamų poilsio pastatų, nėra galimybės jų įrengimui dėl bendrojo plano apribojimų bei siekiant išsaugoti esamus želdinius. Automobilių parkavimas taip pat galimas ir pastatų tūriuose.

Žemės sklypuose Nr. 1 ir Nr. 3 automobilių stovėjimo aikštelių poreikis (vietų skaičius) sprendžiami techninio projekto rengimo metu, įvertinus stovėjimo vietų poreikį pagal pastatų rodiklius.

Automobilių stovėjimo vietos galimos už planuojamos statybos zonos ribų, sklypų ribose, nepažeidžiant teisės aktų ir statybos normatyvų. Automobilių stovėjimo vietos tikslinamos/sprendžiamos techninių projektų metu.

3.3. Teritorijos aplinkos tvarkymo programa:

Pagrindinis teritorijos tvarkymo uždavinys – sukurti naują modernų, šiuolaikinius poreikius atitinkantį kurortinės gyvenvietės centro statinių kompleksą su visa reikalinga infrastruktūra, projektuojant pėsčiųjų ir dviračių takus, automobilių parkavimo aikšteles, tačiau išlaikant būdingą teritorijos užstatymą ir struktūrą.

Planuojamoje teritorijoje yra esamas vandens telkinys (kūdra), į kurį patenka lietaus vanduo nuo gretimų teritorijų ir dalis Jūros gatvės lietaus nuotekų. Telkinys pralaida per Prieplaukos gatvę sujungtas su Šventosios uostu. Pralaida tarnauja nagrinėjamos teritorijos pertekliniam vandeniui patekti į Šventosios uostą. Šiuo metu vandens telkinys (kūdra) apleistas, apaugęs maldais. Atsižvelgiant į Palangos m. sav. administracijos statybos skyriaus 2018-12-10 sąlygas Nr. (18.27)SS1-344, detaliuoju planu numatoma išsaugoti lietaus nuotekų sistemą, numatant vandens telkinio (kūdras) rekonstravimą. Darbai atliekami detaliojo plano iniciatoriaus lėšomis. Kūdras pertvarkymas ir priežiūra sprendžiamas aplinkos tvarkymo metu.

Inžineriniai 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 Jūros arba Prieplaukos gatvėje. Vandentiekio tinklai projektuojami techninio projekto rengimo metu gavus prisijungimo sąlygas, prisijungimui prie centralizuotų tinklų.

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

Lietaus nuotekų surinkimas. Planuojamoje teritorijoje yra esamas vandens telkinys (kūdra), į kurį patenka lietaus vanduo nuo gretimų teritorijų ir dalis Jūros gatvės lietaus nuotekų. Telkinys pralaida per Prieplaukos gatvę sujungtas su Šventosios uostu. Pralaida tarnauja nagrinėjamos teritorijos pertekliniam vandeniui patekti į Šventosios uostą. Šiuo metu vandens telkinys (kūdra) apleistas, apaugęs maldais. Atsižvelgiant į Palangos m. sav. administracijos statybos skyriaus 2018-12-10 sąlygas Nr. (18.27)SS1-344, detaliuoju planu numatoma išsaugoti lietaus nuotekų sistemą, numatant vandens telkinio (kūdras) rekonstravimą. Darbai atliekami detaliojo plano iniciatoriaus lėšomis. Kūdras pertvarkymas ir priežiūra sprendžiamas aplinkos tvarkymo metu.

Paviršinės lietaus nuotekos sprendžiamos techninio projekto rengimo metu projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas, apskaičiuojant paviršinių nuotekų projekcinį srautą ir kt., vadovaujantis STR 2.07.01:2003. „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvai. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“, (STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).

Elektros tiekimas. Planuojamoje teritorijoje yra esama 0,4 kV elektros oro linija ir 0,4 kV požeminiai elektros kabeliai, kuriems nustatomas specialiųjų žemės naudojimo sąlygų - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - požeminių kabelių linijos po 1 metrą į abi puses linijos, Oro linijos iki 1 kV įtampos oro linijoms - po 2 metrus.

Planuojamas elektros tinklų pajungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, gavus technines sąlygas prisijungimui prie esamų skirstomųjų elektros tinklų.

Ryšiai. Planuojamoje teritorijoje yra esami ryšių tinklai, kuriems nustatomas Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų - Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - po 2 metrus į abi puses nuo šių laidinių linijų.

Ryšių tinklų pajungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu (STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas), gavus technines sąlygas prisijungimui prie esamų ryšių tinklų.

Šildymas. Pagal Palangos miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo (patvirtinta Palangos miesto savivaldybės tarybos 2022-04-07 sprendimu Nr. T2-101) sprendinius, planuojama teritorija patenka į konkurenciją šilumos tiekimo zoną. Šioje zonoje pastatų aprūpinimas šiluma, numatomas iš CŠT sistemos arba iš vietinių (individualių) katilinių, kūrenamų gamtinėmis dujomis. Šioje zonoje naujai statomų pastatų savininkai (šilumos vartotojai) turi teisę pasirinkti alternatyvių energijos rūšių šilumos tiekėjus (geoterminė energija, saulės energija, elektra ir kt.) bei įsirengti vietinę šildymo sistemą, neviršijant leidžiamo neigiamo poveikio aplinkai pagal galiojančias taršos normas prieš išduodant statybą leidžiantį dokumentą. Šildymo būdo parinkimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu.

Melioracija: Planuojamoje teritorijoje nėra melioracijos įrenginių.

Gaisrinė sauga: Gaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Galimų išorės gaisrų gesinimui numatomas vanduo galės bus imamas iš esamos kūdro (sklype Nr. 1).

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 pakankamo pločio (ne mažesnis kaip 3,5 m.) ir aukščio iki pastatų planuojamoje teritorijoje, pagal Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus (patvirtintus Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338). Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant techninį projektą, gavus technines sąlygas.

Sklypuose 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 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312. Rengiant techninius projektus, vadovautis Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklėmis, patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2011-01-17 įsakymu Nr. 1-14, Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, patvirtinta Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338, bei kitais teisės aktais reglamentuojančiais gaisrinės saugos reikalavimus.

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 vandeniu 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 yra integruota į Palangos miesto susisiekimo tinklą, šalia Prieplaukos ir Jūros gatvių. Patekimas į formuojamus žemės sklypus numatytas iš Jūros g.

Vertinant gretimybes bei vadovaujantis STR 2.06.04:214 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ Prieplaukos gatvė – D kategorijos gatvė, RL-14 m, Jūros gatvė – C kategorijos gatvė, RL-20 m. Formuojami žemės sklypai į gatvių raudonąsias linijas nepatenka.

Atsižvelgiant į tai, kad Šventosios jūrų uosto detalioju planu suplanuotas pėsčiųjų ir dviračių takas (žr. Aiškinamojo rašto (esama būklė) 1.21. pav.), šiuo detalioju planu numatoma šio pėsčiųjų tako taša, pėsčiųjų taku jungianti Prieplaukos ir Jūros gatves, todėl formuojamame žemės sklype Nr. 1 nustatomas kelio servitutas (kodas 202. S1-0,0409 ha) suteikiantis teise naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas visuomenės poreikiams).

Pastaba: inžinerinio statinio – Jūros gatvės ribos įregistruotos Nekilnojamojo turto registre. Žemės

sklypas Nr. 2 formuojamas atsižvelgiant į suformuoto inžinerinio statinio ribas.

3.4. 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 pavojaingų veikiančių taršos objektų nėra.

3.5. Planuojamos ūkinės veiklos visuomenės sveikatai vertinimas: Vykdoma ūkinė veikla trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygų nepablogins. 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 statomi namai neturės neigiamos įtakos gretimuose sklypuose esančių statinių insoliacijai - detalijame plane išlaikomi norminiai atstumai tarp statinių ir sklypo ribų.

3.3. Planuojamos teritorijos atitikimas bendrojo plano sprendiniams:

Pagal Palangos miesto bendrąjį planą, patvirtintą Palangos m. sav. tarybos 2008-12-30 sprendimu Nr. T2-317, planuojama teritorija patenka į Š2 kvartalą (modernizavimas) ir į tris funkcines zonas: Kurorto centras, kurorto pacentriai su dideliu želdinių kiekiu; Kurorto paslaugų ir kompleksų teritorijos be gyvenamosios statybos su didelių želdinių kiekiu; Intensyviai naudojimui įrengiamų želdynų teritoriją. Dominuojanti funkcinė zona, į kurią patenka planuojama teritorija yra Kurorto centras, kurorto pacentriai su dideliu želdinių kiekiu.

Kurorto centras – miesto funkcijų koncentracijos, struktūriniai bei kompoziciniai mazgai, kuriuose sutelkiami paslaugų bei aptarnavimo objektai, darbo vietos, o jų gyvybingumui užtikrinti kuriamos ir išsaugomos gyvenamosios teritorijos. Saugant ir vystant linijinę branduolinę miesto urbanistinę struktūrą, numatoma: 1) pagrindinių kurorto centrų kokybinė plėtra - centro funkcijų plėtra esamų teritorijų kokybinės konversijos pagrindu; 2) esamų kurorto paslaugų specializuotų teritorijų plėtra ir modernizavimas.

Modernizuojant esamas urbanizuotas teritorijas nauja statyba numatoma:

- pagal susiklosčiusius principus baigiant formuoti nebaigtas užstatymo struktūras, ypač kurorto centruose, pacentriuose ir rajonų pacentriuose;
- kurorto paslaugų ir kompleksų teritorijose plėtojant socialinę, paslaugų ir kitą infrastruktūrą, sukuriant naujas darbo vietas;
- naujai kuriamuose rajonų pacentriuose tobulinant jų polifunkcinę struktūrą bei formuojant jų reikšmę mieste atitinkančius užstatymo principus;
- rekonstruojant esamus pastatus pagal susiklosčiusius teritorijai būdingus urbanistinius požymius.

Dalis planuojamoje teritorijoje esamų pastatų pagal Palangos miesto bendrojo plano sprendinius patenka į intensyviai naudojimui įrengiamų želdynų teritoriją, kurioje nenustatyti užstatyto reglamentai, t.y. statybos teisė netaikoma, tačiau pagal šiai funkcinei zonai numatytas pagrindines naudojimo paskirtis ir būdus, galimas naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos, todėl šio rengiamo detaliojo plano sprendiniai, kuriais suformuojamas kitos paskirties, rekreacinės teritorijos, žemės sklypas, esamų pastatų eksploatacijai, ir nustatomi leistini privalomieji ir papildomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai, neprieštarauja Palangos miesto bendrojo plano sprendiniams.

Teritorijoje, kuri pagal bendrojo plano sprendinius patenka į intensyviai naudojimui įrengiamų želdynų teritoriją, nauja statyba nenumatoma, galima tik esamų statinių rekonstrukcija.

Urbanizuotos rekreacinės aplinkos zona yra tvarkoma nuosaikiomis priemonėmis, išsaugant žaliuosius plotus ir želdinius, rekonstruojant ir perstatant esamus statinius suteikiant jiems naują kokybinę vertę. Šiuo metu esami mediniai poilsio nameliai su prastai išvystyta inžinerine teritorijos infrastruktūra reikalauja esminių teritorijos naudojimo pokyčių, nes yra morališkai pasenę ir neatspindi modernios kurorto centro tvarkymo vizijos.

Detaliojo plano vadovas

architektas Viktoras Katarskis