

3. SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

3.1. Detaliojo plano įgyvendinamų sprendinių esmė:

Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimas žemės sklype Senojo Turgaus g. 19, 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 priemonės 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 sklypo naudojimo būdo keitimas, teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas, Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano, patvirtinto Palangos miesto tarybos 2000 m. gegužės 25 d. sprendimo Nr. 32 1 punktu, koregavimas žemės sklype Senojo Turgaus g. 19, Palangoje.

3.2. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai:

Žemės sklypo Nr.	1
Žemės sklypo plotas, m ²	659 m ² 1A-479 m ² ; 1B-180 m ² ;
Žemės naudojimo tipas	GC - Mišri centro teritorija
Žemės naudojimo paskirtis	KT
Žemės sklypo naudojimo būdas	1A - Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K); 1B - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	10.0 (pagrindinio pastato); 8.0 (pagalbinio, antrojo pastato)
Altitudė nuo žemės paviršiaus, m	17.25 (pagrindinio pastato) 15.25 (pagalbinio, antrojo pastato)
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas	30
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	G1 - 0.4; K - 0.7
Užstatymo tipas	T2 - sodybinis
Galimi mažiausi žemės sklypų dydžiai, m ²	659
Galimi didžiausi žemės sklypų dydžiai, m ²	659
Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys	25%
Pastatų aukštų skaičius	2+M (pagrindinio pastato); 1+M (pagalbinio, antrojo pastato)
Statinių paskirtys	6.1, 6.2, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.17, 9.
Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos	-Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); -Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); -Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); -Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis

	skirsnis); -Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis); -Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); -Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
Servitutai	-
Papildomi reikalavimai	a, b, c

Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Statinių paskirtys (Pagal STR 1.01.03:2017):

6. *Gyvenamieji pastatai:* 6.1. Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai; 6.2. Gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai;

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; 7.17. Pagalbinio ūkio.

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: mažiausias želdynams

priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto numatomas - 25 %, įskaitant vejas ir gėlynus.

Servitutai: nenustatomi.

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

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos taikomos 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) - po 1 metrą į abi puses linijos;

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);

- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) - po 2 metrus į abi puses nuo vamzdyno sienelės;

- 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);

-Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), planuojama teritorija patenka į valstybės saugomos moksliniam pažinimui kultūros vertybės Palangos senojo miesto vieta (u.k. 17139) teritoriją bei į valstybės saugomos viešam pažinimui ir naudojimui kultūros vertybės Palangos miesto istorinė dalis (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613) vizualinės apsaugos pozonį.

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.

- Planuojamame žemės sklype saugotinių želdinių nėra;
- 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 2.02.09:2005 8 priedo 1 ir 1.1 punktų ir 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 (Nustatomi Palangos miesto istorinės dalies nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano sprendinius):

Saugojimo režimas: nustatomas saugojimo režimas - tausojamojo naudojimo saugojimo režimas (T2).

Užstatymo tipas: T2 - sodybinis užstatymas. Sodybinio išplanavimo teritorijose saugomas užstatymo morfotipas, kurį be statinių dydžio ir užstatymo tankio parametrų apibrėžia ir statinių išdėstymas sklype, jų dydžio tarpusavio santykis:

- pagrindinis gyvenamasis 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) turio santykis ~3:1.

Leistinas statinių aukštis: E1 – esamas, leistinas pastatų aukščio padidinimas 10%. Pagrindinio pastato aukštis žemės sklype 9,15 m. + leistinas pastatų aukščio padidinimas 10%. Nustatomas pagrindinio pastato aukštis iki 10.0 m; Pagalbinio, antrojo pastato iki 8.0 m.

Užstatymo tankis: rekomenduojama mažinimo kryptimo. Pagal SP bendrųjų reikalavimų 3 punktą, žemės sklypo užstatymo tankis 34%, atsižvelgiant į tai, kad rekomenduojama mažinimo kryptimo, užstatymo tankis nustatomas 30%.

Užstatymo intensyvumas: SP nereglamentuojamas. Nustatomas G1 - 0.4; K - 0.7.

Reikalavimai statiniams ir pastatams (ne KPD objektams):

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), spalviniam sprendime - Žemaitijos regiono tradicinę spalvinę gamą.

Reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui:

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

Pastaba: planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemonės. 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 patenka į valstybės saugomos moksliniam pažinimui kultūros vertybės Palangos senojo miesto vieta (u.k. 17139) teritoriją bei į valstybės saugomos viešam pažinimui ir naudojimui kultūros vertybės Palangos miesto istorinė dalis (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613) vizualinės apsaugos pozonį.

Planuojamų žemės judinimo darbų vietoje reikalingi archeologiniai tyrimai pagal PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ nustatytus reikalavimus.

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. Automobilių stovėjimo vietos įrengiamos sklypų ribose ant kietųjų dangų arba pastatų tūryje įrengtuose garažuose.

3.2. Teritorijos aplinkos tvarkymo programa:

Inžineriniai tinklai: Planuojamoje teritorijoje yra išvystytos dujų, elektros, ryšių, vandentiekio tinklų ir buitinių nuotekų tinklų linijos. Planuojamos teritorijos gretimybėje Ganyklų gatvės raudonųjų linijų ribose išvystyti ir lietaus nuotekų tinklai.

Inžineriniai tinklai bus projektuojami pagal tinklus eksploatuojančių įmonių prisijungimo sąlygas. Planuojamų žemės sklypų sprendinių įgyvendinimui reikalingą inžinerinę infrastruktūrą žemės sklypo savininkai spęs savo lėšomis.

Vandentiekio tinklai. Planuojamoje teritorijoje yra esami vandentiekio tinklai. Teritorijos aprūpinimas vandeniu numatomas nuo esamų vandentiekio tinklų Ganyklų 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 Ganyklų 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 Ganyklų 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. Planuojamoje teritorijoje yra esami elektros tinklai. Planuojamas elektros tinklų pajungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, gavus technines sąlygas prisijungimui prie esamų skirstomųjų elektros tinklų. Planuojamoje teritorijoje esamam 0,4 kV požeminiam elektros kabeliui, nustatomos specialiujų žemės naudojimo sąlygų - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - požeminių kabelių linijos po 1 metrą į abi puses linijos.

Ryšiai. Planuojamoje teritorijoje yra esami ryšių tinklai, kuriems nustatomas Specialiujų 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, gavus technines sąlygas prisijungimui prie esamų ryšių tinklų.

Sildymas. Planuojama teritorija patenka į zoną su išvystyta centralizuoto šilumos tiekimo infrastruktūra. Prioritetinis pastatų šildymas numatomas iš centralizuoto šilumos tiekimo tinklų. Pagal Šilumos ūkio specialiojo plano sprendinius ekologiški šildymo būdai: geoterminė energija, saulės energija, elektra ir kt. yra galimi visoje teritorijoje.

Dujotiekis. Planuojamoje teritorijoje yra esami dujotiekio tinklai. Planuojamas dujotiekio tinklų pajungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, gavus technines sąlygas prisijungimui prie esamų skirstomųjų elektros tinklų. Planuojamoje teritorijoje dujotiekio tinklams nustatomos specialiujų žemės naudojimo sąlygų - Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) - po 2 metrus į abi puses nuo vamzdyno sienelės.

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: Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant statinių techninius projektus. Gaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Galimų išorės gaisrų gesinimui numatomas vanduo bus imamas iš artimiausio esamo priešgaisrinio hidranto, esančio Ganyklų gatvių gatvėje, nuo planuojamo žemės sklypo nutolusio apie 40 metrų į šiaurę. Rengiant statinių techninius projektus privaloma išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų. Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant techninį projektą, gavus technines sąlygas, vadovaujantis gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklėmis, patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2011-02-22 įsakymu Nr. 1-64 (aktuali redakcija) bei STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“. Visuomeninės paskirties statiniai, projektuojami vadovaujantis STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“ reikalavimais.

Atliekos: Atliekos (pagal atskiras jų rūšis) bus kaupiamos konteineriuose, talpyklose ir pagal gyventojų 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 (aktuali redakcija).

Želdiniai: planuojamoje teritorijoje vyrauja veja, yra pavieniai sodo ir dekoratyviniai medžiai (žr. Topografinį planą). Pagal planavimo iniciatoriaus pateiktą planuojamos teritorijos topografinį planą (koordinacių sistema - LKS-94, aukščių sistema - LAS07), reljefas – lygus, absoliutinė altitudė svyruoja nuo 7,15 iki 7,29 Lietuvos aukščių sistemoje. Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto numatomas - 25 %.

Susisiekimas: Planuojamas žemės sklypas Senojo Turgaus g. 19, Palangoje, yra integruotas į Palangos miesto susisiekimo tinklą, šalia Senojo Turgaus ir Ganyklų gatvės sankirtos. Patekimas į žemės sklypą numatomas iš Ganyklų gatvės. Įvažiavimas į planuojamą teritoriją tikslinams techninio projekto rengimo metu ir įrengiamas žemės sklypo (-ų) savininkų lėšomis.

Pagal Palangos miesto transporto organizavimo ir gatvių raudonųjų linijų specialiojo plano koncepcijos sprendinius (žr. 1.19 pav.) Senojo Turgaus gatvė – E kategorijos gatvė, RL-13 m., Ganyklų gatvė – C kategorijos gatvė, RL-20 m. Žemės sklypas nepatenka į Senojo Turgaus gatvės bei Ganyklų gatvės raudonąsias linijas.

Automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:214 “Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Norminis automobilių stovėjimo vietų kiekis nustatomas įvertinant sklype statomų pastatų poreikį techninio projekto rengimo metu. Automobilių stovėjimo aikštelės

įrengiamos sklypo ribose ant kietųjų dangų arba pastato tūryje įrengtuose garažuose.

3.3. 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.

3.4. 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 vaizdai. Numatomas apželdinimas, kietųjų dangų ir šaligatvių įrengimas, teritorijos apšvietimas. Naujai statomi namai neturės neigiamos įtakos gretimuose sklypuose esančių statinių insoliacijai - detaliojame plane išlaikomi norminiai atstumai tarp statinių ir sklypo ribų.

3.5. 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 m. sav. tarybos 2008-12-30 sprendimu Nr. T2-317, planuojamas žemės sklypas Senojo Turgaus g. 19, Palanga, patenka į P8 kvartalą (saugojimas) ir į kurorto centro, kurorto pcentrių teritorijos funkcinę zoną.

Pagal spalvinį žymėjimą ir funkcinę zoną, planuojamam žemės sklypui Senojo Turgaus g. 19, Palangoje, taikomi intensyvaus užstatymo mišrios gyvenamosios teritorijos funkcinės zonos reglamentai.

Vyraujantys teritorijos požymiai - Mišrios kurorto teritorijos, kuriose dominuoja intensyvaus užstatymo gyvenamoji ir kurorto funkcijų veikla, kartu su reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra

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 ≤60%, Viešo naudojimo želdynai ≥15%, Aptarnavimo infrastruktūra (socialinė, kurorto ir kita) ≥8%.

Maksimalus pastatų aukštumas – iki 5 aukštų, maksimalus užstatymo intensyvumas – iki 0,8.

Šio rengiamo Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimo žemės sklype Senojo Turgaus g. 19, Palangoje, koncepcijos sprendiniai, kuriais žemės sklypui nustatomi du

naudoji būdai (komercinės paskirties objektų teritorijos (K) ir vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)) bei teritorijos užstatymo reglamentai neprieštaraus Palangos miesto bendrojo plano sprendiniams.

3.6. Planuojamos teritorijos atitikimas specialiojo plano sprendiniams:

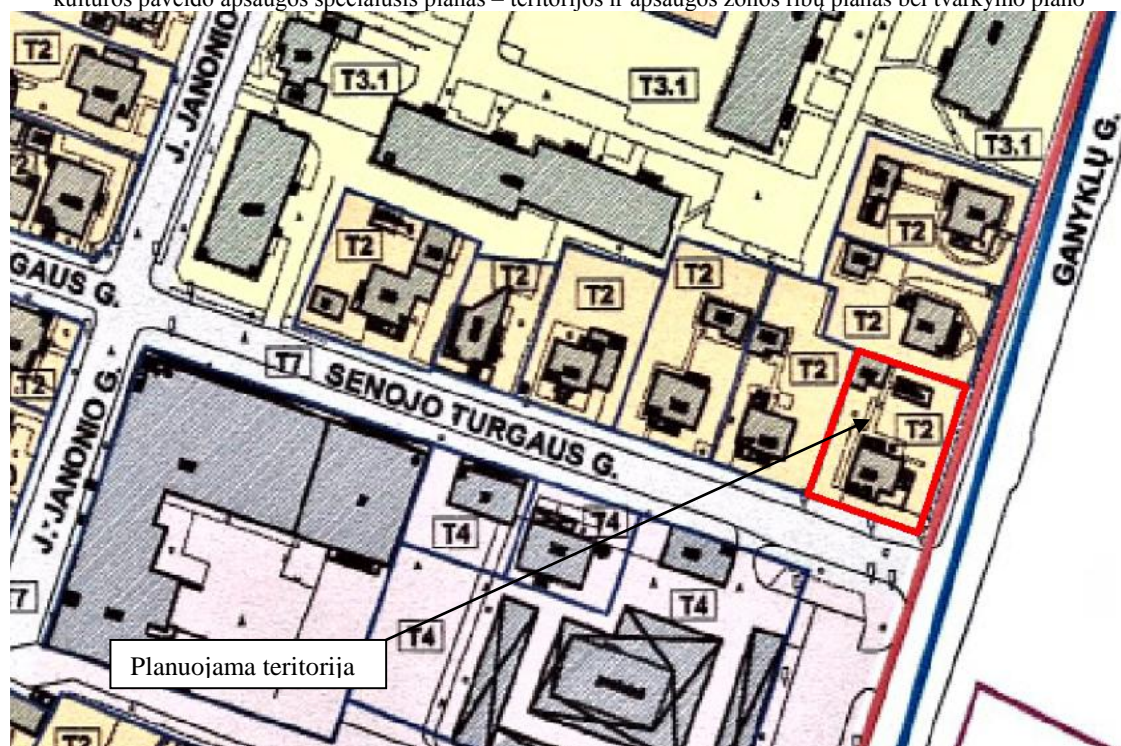
Planuojama teritorija patenka į valstybės saugomos moksliniam pažinimui kultūros vertybės Palangos senojo miesto vieta (u.k. 17139) teritoriją bei į valstybės saugomos viešam pažinimui ir naudojimui kultūros vertybės Palangos miesto istorinė dalis (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613) vizualinės apsaugos pozonį.

Žemės sklypui galioja 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 sprendiniai. Pagal specialiojo plano sprendinius žemės sklypas Senojo Turgaus g. 19, Palanga, patenka į sodybinio užstatymo teritorijas – T2.

Žemės sklypui Senojo Turgaus g. 19, Palangoje, pagrindiniai teritorijos naudojimo reglamentai ir urbaniztiniai ir architektūriniai reikalavimai nustatomi vadovaujantis specialiojo plano sprendiniais (Žr. Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomoji lentelė ir Papildomi reikalavimai).

Planuojamų žemės judinimo darbų vietoje reikalingi archeologiniai tyrimai pagal PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ nustatytus reikalavimus.

Ištrauka iš Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613, buvęs kodas U2) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planas bei tvarkymo plano



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	a ₂	b ₂	Reikalavimai kitiems pastatams ir statiniams
Reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui	c ₂	d ₂	Reikalavimai žemės darbams
Kiti reikalavimai	e ₂		

1 - Saugojimo režimas - tausojamojo 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: - 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 T akte, remiantis tyrimų duomenimis. Atkūrimo darbai vykdomi LR NKVA įst. 23 str 4 p. nustatyta tvarka.

b₂ - 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: - Reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui

• sklypų teritorijose dangoms naudotinos natūralios medžiagos: žvyro, akmens, 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: - Reikalavimai žemės darbams - planuojamų žemės judinimo darbų vietoje reikalingi archeologiniai tyrimai pagal PTR 2.13.01:2011 "Archeologinio paveldo tvarkyba" nustatytus reikalavimus.

e: - Kiti reikalavimai

Sodybinio užstatymo teritorijose saugomas užstatymo morfortipas, 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

Bendri reikalavimai

1. Neleistina esamus sodybinius sklypus dalinti į kelis, išskyrus atvejus, pagrįstus tyrimais (pagal situaciją iki 1940 m.);

2. Neleistina jungti kelių sklypų į vieną;

3. Neužstatytuose sklypuose maksimalus užstatymo tankis ir maksimalus pastatų užimamas plotas nustatomi pagal lentelę:

Sklypo plotas, m ²	Maksimalus sklypo užstatymo tankis, %	Maksimalus pastatų užimamas sklypo plotas, m ²
600	35	210
900	30	270
1500	25	375 (max vieno pastato užimamas plotas ≤270 m ²)
2500	20	500 (max vieno pastato užimamas plotas < 300 m ²)
≥3500	15	525 (max vieno pastato užimamas plotas ≤ 325 m ²)

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

Detaliojo plano vadovas

Stasys Juška