

### 3. SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

**3.1. Detaliojo plano įgyvendinamų sprendinių esmė:** Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimas teritorijoje prie pastatų Ganyklų g. 34, Palangoje. TPDRIS Nr. K-VT-25-20-556.

Optimalios urbanistinės struktūros numatymas, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, žemės sklypo (-ų) suformavimas, 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 planuojamoje teritorijoje.

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 nekilnojamojo kultūros paveldui išsaugoti ir naudoti.

**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.

Vienas iš šio detaliojo plano tikslų – žemės sklypo (-ų) suformavimas prie pastatų, kurių unikalūs Nr. 2597-5001-6031, Nr. 2597-5001-6020, Nr. 2597-5001-6010, ir jų priklausinių (priestatų), adresu Ganyklų g. 34, Palangoje, nuosavybės teise priklausančių UAB „Palangos komunalinis ūkis“.

Pagal Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą reg. Nr. 50/123408, teritorijoje adresu Ganyklų g. 34, Palanga, įregistruoti pastatai:

- Pastatas - Administracinis, unikalus Nr. 2597-5001-6031, pažymėjimas plane 1B3p;
- Pastatas - garažas, unikalus Nr. 2597-5001-6020, pažymėjimas plane 2G1p;
- Pastatas - dirbtuvės, unikalus Nr. 2597-5001-6010, pažymėjimas plane 3P1p.

Pagal inventorinę bylą, Pagrindinio pastato - Administracinio (1B3p) dalių, priestatų kadastro duomenys:

- priestatas - dirbtuvės, pažymėjimas plane 1B1p, bendras plotas – 156.31 m<sup>2</sup>;
- priestatas - sandėlis, pažymėjimas plane 2B1p, bendras plotas – 15.36 m<sup>2</sup>;
- priestatas - dirbtuvės, pažymėjimas plane 3B1p, bendras plotas – 498.93 m<sup>2</sup>;
- priestatas, pažymėjimas plane 4B3p, bendras plotas – 13.69 m<sup>2</sup>.

Pagal inventorinę bylą, Pagrindinio pastato - Dirbtuvių (3P1p) dalių, priestatų kadastro duomenys:

- priestatas - sandėlis, pažymėjimas plane 1P1p, bendras plotas – 21.45 m<sup>2</sup>;
- priestatas - sandėlis, pažymėjimas plane 2P1p, bendras plotas – 25.73 m<sup>2</sup>.

Pagal inventorinę bylą, Kitų statinių ir jų dalių kadastro duomenys (kiti statiniai - Kiemo statiniai, pagal inventorinę bylą unikalus Nr. 25/975-0016-04-2, pažymėjimas plane):

- asfalto danga (aikštelė), k - žymėjimas plane, plotas - 5810,6 m<sup>2</sup>; tvora, 1k - žymėjimas plane;
- vartai, k1 - žymėjimas plane, plotas - 12,0 m<sup>2</sup>;
- tvora, k2 - žymėjimas plane, plotas - 268,3 m<sup>2</sup>.

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 detaliuoju planu numatomi maksimalūs ir pagal Palangos miesto bendrojo plano sprendinius galimi teritorijos užstatymo reglamentai.

*Vadovaujantis 1997-03-06 inventorinio plano duomenimis žemės sklypo plotas 1,2762 ha.*

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).

Pagal Metodikos 6 punkto reikalavimus, mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas statiniams eksploatuoti, išskyrus kultūros paveldo objektus, įrašytus į Lietuvos Respublikos nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą, nustatomas pagal formulę,

$$S_{\min} = A_{\text{stat}} + S_{\text{priež}}$$

čia:

$S_{\min}$  – mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, kurį sudaro statinio užimamas plotas ir statiniui prižiūrėti (prie jo privažiuoti, prieiti) reikalingas plotas;

$A_{\text{stat}}$  – statinio užimamas plotas, kuris atitinka statinio konstrukcijų (taip pat ir išsikišusių konsolinių konstrukcijų, stogo konstrukcijų, balkonų ir kt.) projekciją į žemės paviršių;

$S_{\text{priež}}$  – statiniui prižiūrėti reikalingas plotas (kvadratiniais metrais), kuris apskaičiuojamas pagal formulę: kai statinio užimamas plotas  $\geq 250 \text{ m}^2$  ir  $< 2\,000 \text{ m}^2$ ,  $S_{\text{priež}} = 6 \sqrt{A_{\text{stat}}} \times 3,00$

#### **Ganyklų g. 34, Palanga, statinių eksploatacijai reikalingas plotas apskaičiuojamas:**

- Pastatas - garažas, unikalus Nr. 2597-5001-6020, pažymėjimas plane 2G1p, plotas - 808  $\text{m}^2$ .

$$S_{\text{priež}} = 6 \sqrt{A_{\text{stat}}} \times 3,00 = 6 \sqrt{808} \times 3,00 = 512 \text{ m}^2$$

$$S_{\min} = 808 + 512 = 1320 \text{ m}^2$$

- Pastatas - dirbtuvės, unikalus Nr. 2597-5001-6010, pažymėjimas plane 3P1p, plotas - 312  $\text{m}^2$ .

$$S_{\text{priež}} = 6 \sqrt{A_{\text{stat}}} \times 3,00 = 6 \sqrt{312} \times 3,00 = 318 \text{ m}^2$$

$$S_{\min} = 312 + 318 = 630 \text{ m}^2$$

- Pastatas - Administracinis, unikalus Nr. 2597-5001-6031, pažymėjimas plane 1B3p, plotas - 1115  $\text{m}^2$ .

$$S_{\text{priež}} = 6 \sqrt{A_{\text{stat}}} \times 3,00 = 6 \sqrt{1115} \times 3,00 = 601 \text{ m}^2$$

$$S_{\min} = 1115 + 601 = 1716 \text{ m}^2$$

Pagal Metodikos 9 punktą mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas statiniams eksploatuoti, teritorijose, kuriose yra keli ar keliolika skirtingų paskirčių statinių, nustatomas sumuojant visų statinių  $S_{\min}$  reikšmes.

$$S_{\min} (\text{visų pastatų}) = 1320 + 630 + 1716 = 3666 \text{ m}^2$$

Pagal Metodikos 10 punkto reikalavimus (Valstybinės žemės plotas, viršijantis apskaičiuotą mažiausią valstybinės žemės dydį, gali būti priskiriamas prie esamiems statiniams eksploatuoti reikalingo valstybinės žemės ploto, jeigu yra naudojamas su statinio eksploatacija susijusiems poreikiams tenkinti ir neviršija 10 procentų apskaičiuoto pagal Metodikos 6 punktą valstybinės žemės ploto).

$$3666 \text{ m}^2 \times 10\% = 367 \text{ m}^2$$

$$3666 \text{ m}^2 + 367 \text{ m}^2 = 4033 \text{ m}^2$$

**Prie gauto valstybinės žemės ploto 4033 m<sup>2</sup> pridedamas bendras priklausinių (kartu su kiemo aikštelė, kuri skirta automobilių parkavimui) plotas 6822,37 m<sup>2</sup>  
4033 m<sup>2</sup>+6822,07 m<sup>2</sup>=10855,07 m<sup>2</sup>**

Pagal Metodikos 11 punktą į apskaičiuotą plotą įtraukiamas priklausomųjų želdinių plotas, kuris paskaičiuojamas pagal priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą, patvirtintą LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“. Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto (%), skaičiuojamas pagal pagrindinio pastato ir jam formuojamo žemės sklypo paskirtį ir naudojimo būdą – visuomeninės paskirties teritorijos – 15%.

$$10855,07 \text{ m}^2 \times 15\% = 1628 \text{ m}^2$$

**Statinių, esančių Ganyklų g. 34, Palangoje, eksploatacijai pagal Metodikos reikalavimus paskaičiuotas reikalingas plotas: 10855 m<sup>2</sup>+1628 m<sup>2</sup>=12483 m<sup>2</sup>**

<b>Žemės sklypo Nr.</b>	<b>1</b>
Žemės sklypo plotas, m <sup>2</sup>	12483
Žemės naudojimo tipas	PA - paslaugų teritorija
Žemės naudojimo paskirtis	KT - Kitos paskirties žemė
Žemės sklypo naudojimo būdas	V - visuomeninės paskirties teritorijos/ K - komercinės paskirties objektų teritorijos
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	15,00
Alitudė nuo žemės paviršiaus, m	24,09
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, %	30
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	1,00
Užstatymo tipas	lp - laisvo planavimo
Galimi mažiausi žemės sklypų dydžiai, m <sup>2</sup>	12483
Galimi didžiausi žemės sklypų dydžiai, m <sup>2</sup>	12483
Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys	V-15%; K-10%;
Pastatų aukštų skaičius, nuo iki	1-4
Statinių paskirtys	7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.7, 7.9, 7.12, 7.14, 7.17, 7.22, 9, 12.
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos	- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis); - Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);

	- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).
Servitutai	222: S1 - 492 m <sup>2</sup>
Papildomi reikalavimai	a, b, c

### **Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:**

Žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai: KT - Kitos paskirties žemė, V - visuomeninės paskirties teritorijos/ K - komercinės paskirties objektų teritorijos.

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, kai detalajame plane nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi keli galimi žemės sklypo naudojimo būdai, pirmuoju įrašytas žemės naudojimo būdas yra prioritetas, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo naudojimo būdas tvirtinant detalųjį planą, o kitas detalajame plane pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytas žemės naudojimo būdas keičiamas savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.

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

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, 7.7. garažų paskirties pastatai, 7.9. sandėliavimo paskirties pastatai, 7.12. gydymo paskirties pastatai, 7.14. sporto paskirties pastatai, 7.17. Pagalbinio ūkio, 7.22. kitos 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.

12. *Kitos paskirties inžineriniai statiniai.*

Servitutai: 222. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (S1 - 492 m<sup>2</sup>, tarnaujantis daiktas tinklus eksploatuojančioms įmonėms).

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

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

Planuojamoje teritorijoje (formuojamame žemės sklype Nr. 1) auga pavieniai krūmai, gyvatvorė ir medžių eilė ties Ganyklų gatve bei pavieniai krūmai ties Bangų gatve.

Esama medžių eilė išsaugoma, esami medžiai (tujos, krūmai) nesaugomi (gali būti kertami).

Esami želdiniai planuojamoje teritorijoje bus pertvarkomi vadovaujantis Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašu, patvirtintu LR AM 2008-01-31 įsakymu Nr. D1-87.

Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos taikomos planuojamai teritorijai:

- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - po 1 metrą 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);

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (*Bendrojo naudojimo drenažo rinktuvų apsaugos zona – žemės juosta išilgai drenažo rinktuvo, kurios ribos yra po 15 metrų į abi puses nuo rinktuvo ašies. Tiksliai nustatčius (atsikasus) drenažo rinktuvo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės administracijos direktoriaus įgaliojtu savivaldybės administracijos atstovu, – po 5 metrus į abi puses nuo drenažo rinktovo (išskyrus taršos šaltinius)*);
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) - po 5 metrus į abi puses nuo kanalo (arba vamzdyno, jeigu vamzdynas paklotas bekanaliu būdu) išorinių ribų ir žemė po šia juosta.
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (įrengiamų iki 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos; įrengiamų didesniame kaip 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 5 metrus į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos).

*Pastabos:*

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

Pastaba: Inžinerinių tinklų apsaugos zonos nurodytos Esamos būklės brėžinyje.

- 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 2.02.02:2004 3 priedo 1 ir 1.1 punktų reikalavimais;
- Rengiant statinių techninius projektus turi būti įgyvendinami konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose.

**Papildomi reikalavimai:**

**a - URBANISTINIAI IR ARCHITEKTŪRINIAI REIKALAVIMAI. Bendrieji urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai** (tūrinis, erdvinis sprendimas, statybinės ir apdailos medžiagos): vieninga architektūrinė išraiška. Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Projektuojami pastatai savo tūriu ir fasadų medžiagiškumu turi derėti su aplinkiniu užstatymu, rekomenduojama naudoti tradicinės pajūrio architektūrai būdingas statybines medžiagas bei konstrukcijas, spalviniame sprendime - Žemaitijos regionui būdingas spalvas. Stogo dangai - derinti prie aplinkinio užstatymo. Stogai - įvairūs. Siūlomas sklypo aptvėrimas azūrine tvora iki 1,5 m aukščio arba želdiniais, aptvėrimas prie Ganyklų gatvės galimas tik želdiniais (draudžiami servitutų aptvėrimai inžinerinės infrastruktūros koridorių ribose).

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 nepatenka į saugomas teritorijas. Su saugomomis teritorijomis ir kitais svarbiais objektais nesiriboja. Planuojama teritorija nėra nekilnojamojo 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 reikmės keliai. Bendrieji reikalavimai". Tikslus automobilių stovėjimo aikštelių poreikis bus sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, įvertinus pastato(-ų) poreikį (plotą) planuojamoje teritorijoje.

Automobilių stovėjimo aikštelės įrengiamos sklypų ribose ant kietųjų dangų arba pastatų tūryje įrengtuose garažuose. Automobilių stovėjimo vietos galimos už planuojamos statybos zonos ribų, nepažeidžiant teisės aktų ir statybos normatyvų. Automobilių stovėjimo vietos turi būti tikslinamos/sprendžiamos techninių projektų metu.

Urbanistinė analizė: Aplinkinės teritorijos urbanistinė struktūra yra laisvo planavimo tipo. Kvartale (tarp Ganyklų g., Bangų g. ir Klaipėdos plento) vyrauja visuomeninių, komercinių, pramoninių ir inžinerinių pastatų (garažų) teritorijos, stambaus mastelio pastatai, erdvėse prie gatvių natūraliai išaugę želdiniai.

Planuojamos teritorijos šiaurinėje gretimybėje parengtas Teritorijos Bangų g., Palangoje, detalusis planas (Palangos miesto tarybos 2016 m. birželio 30 d. sprendimas Nr. T2-191), registracijos Nr. T00078968, pagal kurio sprendinius numatytas užstatymo intensyvumas iki 1.6, aukštingumas iki 17,5 m., statinių aukštų skaičius nuo 1 iki 5.

Planuojamos teritorijos rytinėje gretimybėje garažų teritorija, kurioje vyrauja 1 aukto garažų paskirties pastatai.

Planuojamos teritorijos pietinėje gretimybėje visuomeninės paskirties teritorija (Klaipėdos apskrities vyriausiasis policijos komisariatas), kurioje vyrauja 2 aukštų visuomeninės paskirties paskirties pastatai.

Planuojamos teritorijos vakarinėje gretimybėje Ganyklų gatvė, už kurios 4 aukštų daugiabučių pastatai.

Nuo planuojamos teritorijos į pietus, link Malūno gatvės, vyrauja didelio tūrio ir mastelio pastatai. Teritorijos prie gatvių ir tarp sklypų ribų, erdvėse tarp pastatų natūraliai išaugę želdiniai.

Atsižvelgiant į leistinus BP užstatymo rodiklius planuojamoje teritorijoje bei į tai, kad planuojamos teritorijos gretimybėse numatytas pastatų aukštingumas iki 17,5 metrų, pastatų aukštų skaičius iki 5 aukštų, šiuo detaliuoju planu visuomeninės paskirties /komercinės paskirties objektų statybai numatytas aukštingumas iki 15,0 m, pastatų aukštų skaičius – iki 4 aukštų, neprieštarus aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams ir nesugadins aplinkinės teritorijos urbanistinės struktūros.

Teritorija bus tvarkoma nuosaikiomis priemonėmis, remontuojant ir (ar) rekonstruojant esamus pastataus, statant naujus statinius šiuolaikiškos architektūros. Šiuo metu esami pastatai reikalauja esminių teritorijos naudojimo pokyčių, nes yra morališkai pasenę ir neatspindi modernios kurorto centro tvarkymo vizijos.

### **3.3. Teritorijos aplinkos tvarkymo programa:**

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

**Inžineriniai tinklai:** inžineriniai tinklai bus projektuojami pagal tinklus eksploatuojančių įmonių prisijungimo sąlygas. Planuojamų žemės sklypų sprendinių įgyvendinimui reikalingą inžinerinę infrastruktūrą žemės sklypo savininkai (naudotojai) spręs savo lėšomis.

**Vandentiekio tinklai.** Planuojamoje teritorijoje yra esami vandentiekio tinklai atvesti iš Ganyklų gatvės. Pertvarkant planuojamą teritoriją, teritorijos aprūpinimas vandeniu numatomas nuo esamų vandentiekio tinklų Bangų arba Ganyklų gatvėse. Vandentiekio tinklai projektuojami techninio projekto rengimo metu gavus prisijungimo sąlygas, prisijungimui prie centralizuotų tinklų.

**Nuotekų tinklai.** Planuojamoje teritorijoje yra esami buitinių nuotekų tinklai. Pertvarkant planuojamą teritoriją, teritorijos buitinių nuotekų nuvedimas iš planuojamos teritorijos numatomas į esamus buitinių nuotekų tinklus Bangų arba Ganyklų gatvėse. Buitinių nuotekų tinklai projektuojami techninio projekto rengimo metu gavus prisijungimo sąlygas, prisijungimui prie centralizuotų tinklų.

**Lietaus nuotekų surinkimas.** Planuojamoje teritorijoje yra esami lietaus nuotekų tinklai. Pertvarkant planuojamą teritoriją, teritorijos lietaus nuotekų nuvedimas iš planuojamos teritorijos numatomas į esamus lietaus nuotekų tvarkymo tinklus Bangų arba Ganyklų gatvėse. 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 projekcinį srautą ir kt., vadovaujantis STR 2.07.01:2003. „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“, (STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).

**Elektros tiekimas.** Planuojamoje teritorijoje yra esami elektros tinklai. Planuojamoje teritorijoje esamiems 0,4 kV ir 10 kV požeminiams elektros kabeliams, nustatomas specialiųjų žemės naudojimo sąlygų - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - požeminių kabelių linijos po 1 metrą į abi puses linijos. Pertvarkant planuojamą teritoriją 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.** Planuojama teritorija patenka į centralizuoto aprūpinimo šilumos zoną. 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.

Planuojamoje teritorijoje yra esami šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklai, kuriems nustatomas specialiųjų žemės naudojimo sąlygų šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) - po 5 metrus į abi puses nuo kanalo (arba vamzdyno, jeigu vamzdynas paklotas bekanaliu būdu) išorinių ribų ir žemė po šia juosta bei nustatomas servitutas (S1-492 m<sup>2</sup>) kodas 222. - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas tinklus eksploatuojančioms įmonėms).

**Melioracija:** Planuojamoje teritorijoje šalia šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų nutiesti melioracijos įrenginiai. Planuojamoje teritorijoje esančius drenažo sistemos tinklus saugoti.

**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).

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 galės bus imamas iš artimiausių esamų priešgaisrinių hidrantų esančių Ganyklų, Bangų ir Druskininkų gatvių sankirtoje (Gaisrinis hidrantas nuo planuojamos teritorijos nutolęs apie 20 metrų šiaurės vakarų kryptimi). 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 su vėlesniais pakeitimais) 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.

Susisiekimas: planuojama teritorija integruota į Palangos miesto susisiekimo tinklą. Patekimas į planuojamą teritoriją esamas iš Ganyklų ir Bangų gatvių.

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 aikštelės įrengiamos sklypų ribose ant kietųjų dangų arba pastatų tūryje įrengtuose garažuose. Automobilių stovėjimo vietos galimos už planuojamos statybos zonos ribų, nepažeidžiant teisės aktų ir statybos normatyvų. Automobilių stovėjimo vietos turi būti tikslinamos/sprendžiamos techninių projektų metu.

Pagal Palangos miesto transporto organizavimo ir gatvių raudonųjų linijų specialiojo plano koncepcijos sprendinius Ganyklų gatvė – C2 kategorijos gatvė, RL-25 m, Bangų gatvė – C1 kategorijos gatvė, RL-20 m.

Pagal Palangos miesto transporto organizavimo ir gatvių raudonųjų linijų specialiojo plano konkretizuotus sprendinius, pateiktus viešinimui, Ganyklų gatvė – C2 kategorijos gatvė, RL-20 m.

Atsižvelgiant į tai, kad specialiojo plano sprendiniai nėra patvirtinti, o koncepcijos sprendiniai nuo konkretizuotų sprendinių, pateiktų viešinimui, skiriasi, o Ganyklų gatvė suformuota kaip statinys ir joje įrengtos visos reikalingos komunikacijos, šios gatvės raudonosios linijos nustatomos pagal esamus žemės sklypus bei formuojamą žemės sklypą prie pastatų Ganyklų g. 34, Palangoje. Bangų gatvės raudonosios linijos nustatomos pagal inžinerinio statinio, Bangų gatvės, ribas. Formuojamas žemės sklypas nepatenka į Ganyklų gatvės bei Bangų gatvės raudonąsias linijas.

### **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 pavojingų 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 - detaliojame plane išlaikomi norminiai atstumai tarp statinių ir sklypo ribų.

### **3.6. Planuojamos teritorijos atitikimas bendrojo plano sprendiniams:**

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

Pagal Palangos miesto bendrąjį planą, patvirtintą Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008-12-30 sprendimu Nr. T2-317, planuojama teritorija patenka į P9 kvartalą (konversija) ir į intensyvaus užstatymo mišriosgyvenamosios teritorijos funkcinę zoną.

Bendrojo plano sprendiniuose nurodytoms urbanizuojamoms teritorijoms numatomos struktūros optimizavimo priemonės: P9 kvartale – konversija, numatyta miesto centro plėtra po 2015 m., kurioje galimas kurorto centro ir kurorto pcentrių reglamentų taikymas.

Konversija - taršios ar neefektyvios pramonės, komunalinių įmonių, kitų neefektyviai panaudotų užstatytų teritorijų naujas (antrinis) panaudojimas plėtrai. Skatinamas konversijos daugiafunkciškumas, naujai panaudojant teritorijas tiek gyvenamajai funkcijai, tiek naujų modernios ekonomikos darbo vietų kūrimui.

Planuojamoje teritorijoje esančiuose pastatuose įsikursi bendrovė UAB „Palangos komunalinis ūkis“.

Bendrovės pagrindinis veiklos objektas – komunalinių ir kitų komercinių paslaugų teikimas gyventojams, miesto komunalinio ūkio priežiūra ir tvarkymas, t.y. gatvių dangos ir kitų konstrukcinių elementų priežiūra ir nežymių pažeidimų taisymas; gatvių mechanizuotas valymas; gatvių priežiūra žiemą; mechanizuotas sniego valymas ir gatvių barstymas; rankinis gatvių, šaligatvių valymas ir jų barstymas žiemą; atliekų tvarkymas, kapinių priežiūra; bendro naudojimo teritorijose esančio inventoriaus priežiūra; gatvių, skverų, aikščių ir parkų (miško parkų) apželdinimas ir žaliųjų plotų bei želdinių priežiūra; gatvių ženklinimas; kelio ženklų ir šviesoforų įrengimas ir priežiūra; apšvietimo elektros tinklų eksploatavimas; visuomeninių tualetų priežiūra; paplūdimių ir miškelių valymas ir tvarkymas; teritorijų prie daugiabučių namų priežiūra; daugiabučių gyvenamųjų namų elektros ir šilumos ūkio priežiūra ir eksploatavimas; laidojimo namų eksploatavimas ir ritualinių paslaugų teikimas, daugiabučių gyvenamųjų namų administravimas ir renovacija, autobusų stoties eksploatavimas. Komercinių paslaugų teikimas gyventojams – įmonėms, įstaigoms, organizacijoms, daugiabučių namų, sodų ir garažų bendrijoms, daugiabučių namų ir bendrabučių gyventojams, individualių namų savininkams. Paslaugos vykdomos sudarius sutartis arba pagal vienkartinius užsakymus.

Vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais, nagrinėjamų rajonų svarbiausias režimų reikalavimais pagal spalvinį žymėjimą ir funkcinę zoną, planuojamam žemės sklypui Ganyklų g. 34, Palangoje, taikomi kurorto centro, kurorto pcentrių teritorijos funkcinės zonos reglamentai.

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

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

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

Žemės įstatymo 40 straipsnio 6 dalies 1 punkte įtvirtinta nuostata, kad prie statinio ar įrenginio gali būti formuojamas tik vienas žemės sklypas, reikalingas statiniui ar įrenginiui eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto registre įrašytą jo tiesioginę paskirtį. Vadovaujantis žemės naudojimo būdų turinio aprašau, patvirtintu LR Žemės ūkio ministro ir LR Aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. Nr. įsakymu 3D-37/D1-40 „Dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“ nauja redakcija, pagal pagrindinio pastato (administracinio pastato) paskirtį formuojamas kitos paskirties žemės sklypas, nustatant visuomeninės paskirties teritorijos naudojimo būdą bei papildomą - komercinės paskirties objektų teritorijos.

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, kai detalajame plane nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi keli galimi žemės sklypo naudojimo būdai, pirmuoju įrašytas žemės naudojimo būdas yra prioritetas, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo naudojimo būdas tvirtinant detalųjį planą, o kitas detalajame plane pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytas žemės naudojimo būdas keičiamas savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.

Šio rengiamo detaliojo plano sprendiniai, kuriais formuojamas žemės sklypas esamų pastatų eksploatacijai, nustatoma žemės sklypo naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas bei reglamentai, neprieštaraus Palangos miesto bendrojo plano sprendiniams.

Detaliojo plano vadovas

Stasys Juška