

Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano keitimas teritorijoje tarp S. Neries g., B. Oškinio ir J. Biliūno g. ir žemės sklypų J. Biliūno g., 1 ir M. Valančiaus g. 4, 6, 8, Palangoje, detalusis planas Sprendinių konkretizavimas

<p><u>Detaliojo planavimo organizatorius:</u> Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius.</p>	<p><u>Teritorijų planavimo dokumentas:</u> Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano keitimas teritorijoje tarp S. Neries g., B. Oškinio ir J. Biliūno g. ir žemės sklypų J. Biliūno g., 1 ir M. Valančiaus g. 4, 6, 8, Palangoje, detalusis planas</p>
	<p>TVIRTINU: Detaliojo planavimo organizatorius: 2019 m.....</p>

4. SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

Planuojamos teritorijos sprendiniai sudaryti vadovaujantis Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m. rugsėjo 28 d. įsakymu Nr. A1-1340 „Dėl Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano keitimas teritorijoje tarp S. Neries g., B. Oškinio ir J. Biliūno g. ir žemės sklypų J. Biliūno g., 1 ir M. Valančiaus g. 4, 6, 8, Palangoje“, Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m. spalio 19 d. Nr. A1-1419 „Dėl Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano keitimas teritorijoje tarp S. Neries g., B. Oškinio ir J. Biliūno g. ir žemės sklypų J. Biliūno g., 1 ir M. Valančiaus g. 4, 6, 8, Palangoje, planavimo darbų programos patvirtinimo“, AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2017 m. spalio 27 d. teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG49374, Nacionalinės visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2017 m. lapkričio 9 d. teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG50597, UAB „Palangos vandenys“ 2017 m. lapkričio 6 d. teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG50103, Aplinkos apsaugos agentūros 2017 m. lapkričio 8 d. teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG50421, AB „Telia Lietuva“ 2017 m. lapkričio 2 d. teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG49745, Palangos miesto savivaldybės administracijos 2017 m. lapkričio 2 d. teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG49839, Palangos miesto savivaldybės administracijos Statybos skyriaus 2017 m. spalio 30 d. teritorijų planavimo sąlygos Nr. (18.27)-SS1-170, Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos 2017 m. lapkričio 3 d. teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG49921, Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos 2017 m. lapkričio 9 d. Nr. REG50603, Klaipėdos apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdyba, UAB „Litesko“ filialas „Palangos šiluma“ laiku teritorijų planavimo sąlygų neišdavė.

Detaliojo plano tikslai ir uždaviniai bei numatoma veikla:

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

Uždaviniai - detalizuojant Palangos miesto bendrajame plane nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus, suplanuoti optimalų planuojamos teritorijos inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą, nurodyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, numatyti priemones gamtos ir nekilnojamojamajam kultūros paveldui išsaugoti ir naudoti.

Papildomi uždaviniai - nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus, numatyti susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį, numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis.

Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano keitimas teritorijoje tarp S. Neries g., B. Oškinio ir J. Biliūno g. ir žemės sklypų J. Biliūno g., 1 ir M. Valančiaus g. 4, 6, 8, Palangoje, detalusis planas Sprendinių konkretizavimas

Papildomo reglamentai – gamtos, saugomų teritorijų ir nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos ir teritorijos naudojimo reglamentai, teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos reikalavimai, susisiektimo komunikacijų skirstomųjų tinklų išdėstymas, servitutai.

Rengiant detaliojo plano sprendinių konkretizavimo stadiją vadovautasi patvirtintais (galiojančiais) planavimo dokumentais:

- Palangos miesto bendrasis planas (patvirtintas Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008-12-30 sprendimu Nr. T2-317): planuojama teritorija patenka į P10 kvartalo saugojimas teritoriją;
- Palangos I, II, III, Šventosios, Nemirsetos ir Palangos miesto nuotekų valymo įrenginių vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų specialusis planas (patvirtintas Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008-08-28 sprendimu Nr. T2-229) – planuojama teritorija patenka į Palangos miesto nuotekų valymo įrenginių vandenviečių 3-ąją sanitarinę apsaugos zoną;
- Palangos miesto šilumos ūkio specialusis planas (Palangos miesto savivaldybės tarybos 2009-12-30 sprendimas Nr. T2-306) – planuojama teritorija patenka į centralizuoto šilumos tiekimo zoną;
- Palangos miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas (Palangos miesto savivaldybės tarybos 2012-01-26 sprendimas Nr. T2-22) – esami tinklai prijungti prie centralizuotų miesto vandentiekio ir nuotekų tinklų;
- Palangos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialusis planas (T00071344), 2014-05-13 – planuojama teritorija patenka į urbanizuotos ir planuojamos urbanizuoti teritorijos IV zoną, kuriame reklamos įrenginių aukštis iki 3 metrų. Jeigu kultūros paveldo objekte ar jo teritorijoje yra įsikūrę du ar daugiau reklamos davėjų, iškabos ir komercinės nuorodos įrengiamos pagal kompleksinį projektą.
- Laikinių statinių ir prekybos įrenginių vietų išdėstymo Palangos mieste specialusis planas (T00077701), 2016-01-06 – planuojama teritorija patenka į P1 (I kategorija) didelio potencialo laikinių statinių ir prekybos įrenginių potencialo zoną;
- 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 planas – planuojama teritorija patenka į T3-1 laisvo planavimo užstatymo teritoriją;
- Palangos miesto centrinės dalies detalusis planas (Palangos miesto tarybos 2000-05-25 sprendimu Nr. 32 1 punktu, reg. Nr. T00048066) – patenka į gyvenamąją teritoriją.
- Rengiamu Palangos miesto transporto organizavimo ir gatvių raudonųjų linijų specialiuoju planu (Organizatorius – Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius) – planuojama teritorija ribojasi su esamomis D kategorijos gatvėmis (S. Neries g. (RL-12 m), M. Valančiaus g. (RL-10 m) ir J. Biliūno g. (RL- 8 m)).

4.1. Teritorijos naudojimo svarbiausios kryptys

Įvertinus gautas planavimo sąlygas, planavimo organizatoriaus ir iniciatoriaus pageidavimus, planuojamos teritorijos urbanistines sąlygas, įvertinant Palangos miesto bendrąjį planą (2008) *planuojamoje teritorijoje numatoma*:

- suformuoti žemės sklypus esamiems statiniams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį;
- žemės sklypų teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimų nustatymas – statinių aukščio, užstatymo tankio ir intensyvumo;
- galima esamų statinių rekonstrukcija, remontas vadovaujantis LR Statybos įstatymu (Žin., 1996, Nr. 32-788);
- žemės juostų suformavimas esamiems komunikaciniams koridoriams ir susisiektimo komunikacijoms, inžinerinės infrastruktūros plėtrai;
- atsižvelgiant į esamą susiformavusią infrastruktūrą (inžinerinių tinklų išdėstymą, automobilių stovėjimo vietas, komunalinių atliekų sandėliavimo aikštelės) detaliojo plano sprendiniai

Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano keitimas teritorijoje tarp S. Neries g., B. Oškinio ir J. Biliūno g. ir žemės sklypų J. Biliūno g., 1 ir M. Valančiaus g. 4, 6, 8, Palangoje, detalusis planas Sprendinių konkretizavimas įgyvendinami etapai, vadovaujantis LR Statybos įstatymu (Žin., 1996, Nr. 32-788) pertvarkant esamus statinius;

- detaliojo plano sprendiniais numatoma pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC), naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), užstatymo tipas – laisvo planavimo (lp);
- atsižvelgiant į esamą susiformavusią infrastruktūrą (inžinerinių tinklų išdėstymą, automobilių stovėjimo vietas, komunalinių atliekų sandėliavimo aikštelės) detaliojo plano sprendiniai įgyvendinami etapai, vadovaujantis LR Statybos įstatymu (Žin., 1996, Nr. 32-788).

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas nustatytas vadovaujantis LR žemės ūkio ministro ir LR aplinkos ministro 2013-12-11 įsakymas Nr. 3D-830/D1-920.

4.2. Teritorijos tvarkymo prioritetai

Detalioju planu *planuojamoje teritorijoje numatoma:*

- naujų pastatų statyba, esamų pastatų remontas / rekonstrukcija. Numatomas maksimalus leistinas (planuojamas) aukštingumas – iki 3 aukštų (nuo 9.00 iki 10.73 metrų);
- išlaikyti gatvių tinklą ir numatytas sanitarines apsaugos zonas (SAZ), išsprendžiant inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo komunikacijų plėtrą pagal Palangos miesto bendrojo plano inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinius (patvirtinta Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008-12-30 sprendimu Nr. T2-317);
- įvažiavimai/išvažiavimai ir automobilių stovėjimo vietos įrengtos sklypų ribose, kaip tai numatyta STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ atskirai techniniais projektais. Pastaba: išskyrus J. Biliūno g. 3, Palanga;
- inžineriniai tinklai prijungti prie bendramiestinių tinklų. Esant poreikiui pertvarkomi atskirtu projektu, pagal technines sąlygas;
- esamų pastatų unikalus Nr. 2596-6000-2014, 4400-4298—8570, 2595-9003-0022 statybos riba sutampa vietomis sutampa su žemės sklypų riba ir rengiamu projektu nekeičiama. Statant naujus statinius būtina išlaikyti normatyvinius atstumus iki gretimų pastatų arba šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo (-ų) savininko (-ų) sutikimas raštu;
- išsaugoti esamus želdinius;
- gyventojų buitinės atliekos (rūšiuotos ir nerūšiuotos) laikinai gali būti sandėliuojamos specialiai tam įrengtose konteinerių aikštelėse. Buitinėms atliekoms laikinai saugoti konteinerių aikštelės įrengiamos vadovaujantis „Minimalių komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimais“. Šalia įrengtos miesto bendro naudojimo laikino buitinių atliekų laikymo / surinkimo vietos (žr. Sprendinių konkretizavimo brėžinys);
- nustatomas servitutas (žr. Sprendinių konkretizavimo brėžinys), reikalingas tinklų aptarnavimui, naudojimui ir tiesimui, atsižvelgiant į tai, kad suformuoti žemės sklypai priklauso Lietuvos Respublikai ir servitutas sudarys palankesnes sąlygas tinkamai jais naudotis.

Planuojamų sklypų užstatymo tankumo ir intensyvumo indeksai nustatyti vadovaujantis Palangos miesto bendrojo planu (patvirtintas Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008-12-30 sprendimu Nr. T2-317) (žr. Brėžinį: planuojama teritorija ant Palangos miesto bendrojo plano).

Žemės naudojimo būdas, užstatymo tankumas ir intensyvumas, pastatų aukštis pateikiami aiškinamajame rašte ir Sprendinių konkretizavimo brėžinyje. Planuojamų žemės sklypų ribos pateikiamos Sprendinių konkretizavimo brėžinyje.

Mažiausias leistinas atstumas (statybos riba) nuo pastatų ir jų priestatų iki gretimų žemės sklypų ribų – 3 m, kai pastatų ir jų priestatų aukštis iki 8,5 m. Aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos

Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano keitimas teritorijoje tarp S. Neries g., B. Oškinio ir J. Biliūno g. ir žemės sklypų J. Biliūno g., 1 ir M. Valančiaus g. 4, 6, 8, Palangoje, detalusis planas Sprendinių konkretizavimas nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Mažiausias atstumas nuo inžinerinių statinių, išskyrus sklypo aptvarus, iki gretimų žemės sklypų ribos – 1 m. Sklypų aptvarai (tvoros) statomi vadovaujantis STR 1.01.07:2010 „Nesudėtingi statiniai“ reikalavimais. Sklypuose atstumai tarp statomų statinių turi būti ne mažesni už nurodytus STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

PAPILDOMI REIKALAVIMAI:

a - urbanistiniai ir architektūriniai (tūrinis, erdvinis sprendimas, statybinės ir apdailos medžiagos): fasadų apdailai rekomenduojama naudoti tradicines statybines medžiagas (medį, keramines plytas, tinką, stiklą), spalviniame sprendime – Žemaitijos regiono tradicinę spalvinę gamą. Ribos tarp sklypų gali būti žymimos tik želdiniais. Takų dangoms naudojamos natūralios medžiagos: žvyro, akmens, klinkerio plytų dangos, leistinos betono trinkelės. Būtinai nuolatinis gazono šienavimas.

b – gamtos ir kultūros paveldo vertybių apsauga (atsižvelgiant į veiklą saugomose teritorijose reglamentuojančių dokumentų nuostatas): planuojama teritorija patenka į valstybės saugomos viešajam pažinimui ir naudojimui kultūros vertybės Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas kultūros vertybių registre 12613 buvęs kodas U2) teritoriją bei valstybės saugomos moksliniam pažinimui ir naudojimui kultūros vertybės Palangos senjojo miesto vieta (unikalus kodas 17139) teritoriją. Būtinai nepažeisti minimų kultūros vertybių nustatytų apsaugos tikslų ir vertingųjų savybių. Galimas projektavimas tik atliktų archeologinių tyrimų pagrindu.

c - teritorijos (žemės sklypų) apželdinimas (sklypo ar teritorijos dalis procentais, kuri turi būti apželdinta): želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės ploto 30%. Galima šalinti (kirsti) nevertingus medžius, krūmus, atžalas, genėti medžius. Nukirstų vietoje būtina atsodinti medžius.

d - specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos (planuojamos):

- I. Ryšių linijų apsaugos zonos;
- V. Aerodromų apsaugos ir sanitarinės apsaugos zonos;
- VI. Elektros linijų apsaugos zonos;
- IX. Dujotiekio apsaugos zonos;
- XVI. Kurorto apsaugos zonos;
- XX. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos;
- XXVII. Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje;
- XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos;
- XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos.

Formuojami žemės sklypai:

Žemės sklypas Nr. 1

- Žemės sklypo plotas – 1839 m²
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė.
- Žemės naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC).
- Žemės sklypo naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2).
- Pastatų aukštų skaičius (planuojamas) – iki 3 aukštų (esamas).
- Leistinas pastatų aukštis (planuojamas) – iki 9.00 m (esamas).
- Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – iki 34 % (numatomas) (31 % - esamas).
- Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – iki 62 %.
- Leistinas žemės sklypo užstatymo tipas – laisvo planavimo (Ip).
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – 30 % .
- Servitutai: 116, 216, 222.

Žemės sklypas Nr. 2

- Žemės sklypo plotas – 1484 m²

- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė.
- Žemės naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC).
- Žemės sklypo naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2).
- Pastatų aukštų skaičius (planuojamas) – iki 3 aukštų (esamas).
- Leistinas pastatų aukštis (planuojamas) – iki 10.73 m (esamas).
- Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – iki 18 % (numatomas) (16 % - esamas).
- Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – iki 60 %.
- Leistinas žemės sklypo užstatymo tipas – laisvo planavimo (Ip).
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – 30 % .
- Servitutai: 116, 216, 222.

Žemės sklypas Nr. 3

- Žemės sklypo plotas – 1493 m²
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė.
- Žemės naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC).
- Žemės sklypo naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2).
- Pastatų aukštų skaičius (planuojamas) – iki 3 aukštų (esamas)
- Leistinas pastatų aukštis (planuojamas) – iki 10.83 m (esamas).
- Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – iki 18 % (numatomas) (17 % - esamas).
- Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – iki 60 %.
- Leistinas žemės sklypo užstatymo tipas – laisvo planavimo (Ip).
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – 30 % .
- Servitutai: 222.

Žemės sklypas Nr. 4

- Žemės sklypo plotas – 2100 m²
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė.
- Žemės naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC).
- Žemės sklypo naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2).
- Pastatų aukštų skaičius (planuojamas) – iki 3 aukštų (esamas).
- Leistinas pastatų aukštis (planuojamas) – iki 9.72 m (esamas).
- Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – iki 25 % (numatomas) (23 % - esamas).
- Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – iki 65 %.
- Leistinas žemės sklypo užstatymo tipas – laisvo planavimo (Ip).
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – 30 % .
- Servitutai: 222.

SERVITUTU APRAŠYMAS IR IGYVENDIMO TVARKA:

116. Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku, teisė varyti galvijus (viešpataujantis daiktas). Viešpatauja žemės sklype Nr. 2;

216. Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku, teisė varyti galvijus (tarnaujantis daiktas). Tarnaujantis žemės sklypams Nr. 1-2;

222. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Tarnaujantis žemės sklypams Nr. 1-4.

Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano keitimas teritorijoje tarp S. Neries g., B. Oškinio ir J. Biliūno g. ir žemės sklypų J. Biliūno g., 1 ir M. Valančiaus g. 4, 6, 8, Palangoje, detalusis planas Sprendinių konkretizavimas

Pastaba: nustatomas servitutas, reikalingas tinklų aptarnavimui, naudojimui ir tiesimui, atsižvelgiant į tai, kad suformuoti žemės sklypai priklauso Lietuvos Respublikai ir servitutas sudarys palankesnes sąlygas tinkamai juo naudotis.

Inžineriniai tinklai

Planuojamoje teritorijoje išvystyti tinklai (vandentiekis, buitinės, lietaus nuotekos, elektra, dujos, ryšiai, centralizuota šiluma), prijungti prie centralizuotų miesto tinklų, rengiamu projektu nekeičiami.

Numatomi funkciniai inžinerinių tinklų sprendiniai:

- *Geriamas vanduo* – esami tinklai sklypų ribose.
- *Buitinės nuotekos* – esami tinklai sklypų ribose.
- *Lietaus nuotekos* – esami tinklai sklypų ribose
- *Elektros tinklams* – esami tinklai sklypų ribose.
- *Dujotiekis* – esami tinklai sklypų ribose.
- *Pastatų šildymas*. Sklypai yra centralizuoto aprūpinimo šiluma zonoje.
- *Ryšų tinklai* – esami tinklai sklypų ribose.

4.3. Teritorijos aplinkos tvarkymo programa

Gaisrinė sauga:

Bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Galimų išorės gaisrų gesinimui numatomas vanduo bus imamas iš artimiausių esamų priešgaisrinių hidrantų M. Valančiaus ir S. Neries gatvių sankryžoje, kuris nutolęs ne daugiau kaip 200 metrų atstumu nuo jų saugomų pastatų perimetro tolimiausio taško. Gaisrų gesinimo įranga turi tenkinti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ (pakeitimas 2011-06-17 Nr. 1-201) reikalavimus ir visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisykles, patvirtintas Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2011 m. sausio 17 d. įsakymu Nr. 1-14 (Žin., 2011, Nr. 8-378)).

Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ gyvenamosios paskirties statinys ir jo priklausiniai projektuojami vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, patvirtintais Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 (Žin., 2010, Nr. 146-7510) ir Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklėmis, patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2011 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-64 (Žin., 2011, Nr. 23-1138).

Atliekos:

Buitinės atliekos (rūšiuotos ir nerūšiuotos) laikinai sandėliuojamos specialiai įrengtose aikštelėse. Atliekos laikomos konteineriuose su uždaromais liukais. Buitinėms atliekoms laikinai saugoti konteinerių aikštelė įrengta vadovaujantis Minimalių komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimų nuostatomis. Ūkio ir buitinės atliekos bus komplektuojamos į atskirus konteinerius ir išvežamos pagal gyventojų / naudotojų sutartis su atliekų išvežėjais išvežamos į atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus. Atliekų tvarkymas vykdomas vadovaujantis LR Atliekų tvarkymo įstatymu Nr. VIII-787, 1998-06-16 (Žin., 1998-07-08, Nr. 61-1726, nauja įstatymo redakcija Nr. IX-1004, 2002-07-01, aktuali redakcija 2019-01-01, Nr. VIII-787). Atliekų turėtojas šio įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka turi atliekas perduoti atliekų tvarkytojams arba gali tvarkyti atliekas pats. Komunalinės atliekos tvarkomos savivaldybių atliekų tvarkymo taisyklėse nustatyta tvarka.

Šalia suformuotų sklypų įrengtos miesto bendro naudojimo laikino buitinių atliekų laikymo / surinkimo vietos (žr. Sprendinių konkretizavimo brėžinys), bendram naudojimui.

Susisiekimas:

Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano keitimas teritorijoje tarp S. Neries g., B. Oškinio ir J. Biliūno g. ir žemės sklypų J. Biliūno g., 1 ir M. Valančiaus g. 4, 6, 8, Palangoje, detalusis planas Sprendinių konkretizavimas

Planuojama teritorija integruota į miesto susisiekimo tinklą. Į sklypus patenkama iš S. Neries gatvės (D₁ kategorija). Dėl susiformavusio užstatymo (esama užstatymo linija), pilnai įrengtos infrastruktūros (tinklai, keliai ir kt.) gatvėje, esamos gatvės rekonstrukcija gali būti vykdoma tenkinant STR 2.06.04:2014 (aktuali redakcija) keliamus reikalavimus D₍₁₋₂₎ kategorijos gatvėms, tarp raudonųjų gatvės linijų nuo 12 metrų.

Prie esamų pastatų įrengtos automobilių stovėjimo vietos (betoninių trinkelų danga). Įvažiavimai/išvažiavimai ir automobilių stovėjimo vietos yra įrengtos, pagal parengtus atskirus techninius projektus ir gavus leidimus-pritarimus (žr. Esama būklė), išskyrus J. Biliūno g. 3, Palanga.

Pastabos:

- Pastate adresu S. Neries g. 7, Palanga suformuota 18 atskirų butų. Reikalingas automobilių vietų poreikis - 1 vieta vienam butui. Būtina tikslinti parengtą techninį projektą, kad būtų užtikrintas būtinas STR 2.06.04:2011 "Gatvės. Bendrieji reikalavimai" keliamas reikalavimas.
- Pastate adresu S. Neries g. 5, Palanga suformuota suformuota 12 atskirų butų. Atskiru projektu suprojektuotoje aikštelėje automobilių vietų poreikis tenkina STR 2.06.04:2011 "Gatvės. Bendrieji reikalavimai" numatytus reikalavimus.
- Pastate adresu S. Neries g. 3, Palanga suformuota suformuota 12 atskirų butų. Atskiru projektu suprojektuotoje aikštelėje automobilių vietų poreikis tenkina STR 2.06.04:2011 "Gatvės. Bendrieji reikalavimai" numatytus reikalavimus.
- Pastate adresu J. Biliūno g. 3, Palanga yra suformuoti 25 atskiri butai. Būtina rengti atskirą techninį projektą ir suprojektuoti būtinas automobilių stovėjimo vietas pagal STR 2.06.04:2011 "Gatvės. Bendrieji reikalavimai" numatytus reikalavimus.

Ištrauka iš "30 lentelė. Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius"

Eil. Nr.	Pastatų	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
1.	Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai) pastatai	1 vieta vienam butui

Želdiniai:

Planuojama teritorija apželdinta (pavieniai medžiai, krūmai, veja). Želdiniai 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 aprašo“, patvirtintu LR AM 2008-01-31 įsakymu Nr. D1-87.

Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (pakeitimas: Žin. 2014-01-14, Nr. D1-36) sklypuose želdynai turi sudaryti (įskaitant vejas ir gėlynus) nuo viso žemės ploto – 30 %.

Planuojama teritorija patenka į *degraduoto gamtinio karkaso teritorijos* zoną. Gamtinio karkaso kitos tikslinės paskirties sklypų užstatymo tankumas ribojamas iki 30 procentų ploto, išskyrus miestų, miestelių bendruosiuose planuose numatytas visuomeninės paskirties teritorijas, kuriose, įvertinus teritorinę erdvinę kraštovaizdžio struktūrą, geokologinį potencialą, numatomą sklypo naudojimo pobūdį, užstatymo tankumas gali būti padidintas iki 50 procentų ploto (žr. Planuojamos teritorijos schema ant Palangos miesto gamtinio karkaso plano).

Urbanistinė analizė ir architektūros reikalavimai:

Planuojama teritorija patenka į pilnai urbanizuota Palangos miesto centrinę dalį. Šioje kurorto centro, kurorto pcentrio (tarp jų – teritorijos su dideliu želdinių kiekiu) dalyje vyrauja

Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano keitimas teritorijoje tarp S. Neries g., B. Oškinio ir J. Biliūno g. ir žemės sklypų J. Biliūno g., 1 ir M. Valančiaus g. 4, 6, 8, Palangoje, detalusis planas Sprendinių konkretizavimas daugiakauščių, blokuotų pastatų sistema skirta gyvenamosios ir poilsio statybos plėtrai. Vyrauja 3 - 5 aukštų daugiabučių ir poilsio apartamentų tipologinio pastato grupės statiniai. Laisvas stambių gabaritų užstatymas nedarniai kontrastuoja su smulkiu urbanistiniu audiniu. Užstatymo tipas – laisvo planavimo, landšaftinis teritorijos išplanavimas. Stačiakampio formos, didelių tūrių pastatai sudaro didžiąją dalį kvartalo, išdėstyti sklypų centre. Fasadų apdaila – tinkas, fasadinės plokštės, sutapdinti ir šlaitiniai stogai. Per pastarąjį dešimtmetį dauguma esamų pastatų rekonstruota, neužstatyti sklypai dalinai ir (arba) pilnai užstatyti nauja statyba. Planuojama teritorija patenka į tausojamą naudojimo saugojimo režimo numatytą Palangos miesto P 10 kvartalo teritoriją, kurioje reglamentuota urbanistinės struktūros kaita, derinant prie konteksto, ribojant aukštingumą ir užstatymo tankumą, saugant želdinius.

Architektūrinius pastatų sprendinius, naujai statant pastatus ar rekonstruojant esamus, projektuoti kompleksiskai sprendžiant fasadų kompoziciją, architektūrinę išraišką derinant prie aplinkinio užstatymo. Fasadų apdailai rekomenduojama naudoti tradicines statybines medžiagas (medį, keramines plytas, tinką, stiklą), spalviniame sprendime – Žemaitijos regiono tradicinę spalvinę gamą. Ribos tarp sklypų gali būti žymimos tik želdiniais. Takų dangoms naudojamos natūralios medžiagos: žvyro, akmens, klinkerio plytų dangos, leistinos betono trinkelės. Būtinai nuolatinis gazono šienavimas.

Gyvenamosios teritorijos nagrinėjamo rajono teritorijoje sudaro 65,40 %, o kiti naudojimo būdai (visuomeninė, rekreacinė, komercinė ir inžinerinės infrastruktūros teritorijos) sudaro 34,60 %. Atsižvelgiant į tai kad žemės sklypai formuojami esamiems statiniams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį, naujai suformuotiems žemės sklypams nustatomas naudojimo būdas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2).

Gamtos ir kultūros paveldo objektų reikalavimai:

Planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Su saugomomis teritorijomis ir kitais svarbiais objektais nesiriboja. Papildomi apribojimai planuojamai teritorijai nenumatomi (žr. 2 pav. Ištrauka iš saugomų teritorijų kadastro).

Planuojama teritorija patenka į valstybės saugomos viešajam pažinimui ir naudojimui kultūros vertybės Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas kultūros vertybių registre 12613 buvęs kodas U2) teritoriją bei valstybės saugomos moksliniam pažinimui ir naudojimui kultūros vertybės Palangos senojo miesto vieta (unikalus kodas 17139) teritoriją. Būtina nepažeisti minimų kultūros vertybių nustatytų apsaugos tikslų ir vertingųjų savybių (žr. 3 pav. Ištrauka iš kultūros vertybių registro).

Detaliojo plano sprendinių poveikio vertinimas paveldosauginiu aspektu:

Nagrinėjama teritorija patenka į T3-1 (teritorijos žymėjimo) teritoriją, kuriai taikomi paveldosaugos reikalavimai ir tvarkymo priemonės. Teritorija patenka į valstybės saugomos viešajam pažinimui ir naudojimui kultūros vertybės Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas kultūros vertybių registre 12613 buvęs kodas U2) teritoriją bei valstybės saugomos moksliniam pažinimui ir naudojimui kultūros vertybės Palangos senojo miesto vieta (unikalus kodas 17139) teritoriją. Vadovaujantis Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas kultūros vertybių registre 12613 buvęs kodas U2) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiuoju planu – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planu bei tvarkymo planu, patvirtintu 2016 m. balandžio 11 d. Kultūros ministro įsakymu Nr. IV – 309, leistinas statinių aukštis ≤ 3a. (2a. plus mansarda) / ≤ 12 m. Detaliojo plano teritorijoje pastatai neturi viršyti šio nustatyto reglamento. Žemės sklypo užstatymo tankis – leistinas pastatų užimamo ploto padidėjimas ≤ 10 %. Planuojamoje teritorijoje Kultūros paveldo objektų nėra.

Visa nagrinėjama teritorija patenka į kultūros paveldo vertybės, valstybės saugomos moksliniam pažinimui senojo miesto vietą (unikalus kodas kultūros vertybių registre 17139). Vertingosios savybės – planavimo sprendiniai – planavimo struktūra, stačiakampis gatvių tinklas, tūrinės – erdvinės struktūros, suformuotos visuomeninės – prekybinės zonos. Žemės judinimo darbų vietoje reikalingi archeologiniai tyrimai, pagal PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ nustatytus reikalavimus.

Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano keitimas teritorijoje tarp S. Neries g., B. Oškinio ir J. Biliūno g. ir žemės sklypų J. Biliūno g., 1 ir M. Valančiaus g. 4, 6, 8, Palangoje, detalusis planas Sprendinių konkretizavimas

Reikalavimai pastatų architektūrai – išorės apdailai rekomenduojama naudoti tradicines statybines medžiagas (medį, keramines plytas, tinką, stiklą). Spalviniame sprendime – Žemaitijos regiono tradicinę spalvinę gamą.

Nagrinėjamai teritorijai taikomas tausojamojo naudojimo saugojimo režimas. Užstatymo tankis $\leq 34\%$, leistinas pastatų aukštis $\leq 3a$. (2a. plius mansarda) / ≤ 12 m., žemės užstatymo intensyvumas – neregamentuojamas. Galimi tvarkybos darbai: remontas, rekonstravimas, nevertingų statinių griovimas, nauja statyba.

Reikalavimai teritorijos ir želdynų tvarkymui: sklypas tvarkomas pagal projektą suderinta su KPD, teritorija tvarkoma nepažeidžiant reljefo, būtina numatyti $\geq 30\%$ nuo viso žemės sklypo ploto želdiniams, įskaitant vejas ir gėlynus. Takų dangoms naudoti natūralias medžiagas – žvyrą, akmenis, klinkerio plyteles, leistinos betono trinkelės. Leidžiama šalinti (kirsti) nevertingus medžius, krūmus, genėti medžius. Nukirstų medžių vietoje atsodinti naujus, būtinas nuolatinis gazono šienavimas

Sprendinių atitikimas Bendrojo plano sprendiniams:

Pagal Palangos miesto bendrojo plano sprendinius (Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008 m. gruodžio 30 d. įsakymas Nr. T2-317) planuojama teritorija patenka į **P7** nagrinėjamo rajono teritoriją (žr. 4 pav. Urbanistinės analizės schema). Numatomi detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Bendrojo plano sprendiniams. Atsižvelgiant į tai kad žemės sklypai formuojami esamiems statiniams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį, naujai suformuotiems žemės sklypams nustatomas naudojimo būdas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2).

4.4. Teritorijos apsaugos svarbiausios kryptys

Visuomenės sveikatos rizikos veiksnių atitiktis visuomenės sveikatos saugos teisės aktuose nustatytiems reikalavimams:

Vertinant nagrinėjamoje teritorijoje gyvenančių asmenų aplinkos kokybę sveikatos saugos aspektu galima teigti, kad teritorija yra pakankamai saugi. Joje nėra jonizuojančios ir nejonizuojančios spinduliuotės objektų. Pastatai žemės sklypuose jau pastatyti, tad nauja statyba, automobilių stovėjimo vietos, nesukels žymaus automobilių srautų padidėjimo dėl būsimos veiklos juose. Planuojamoje teritorijoje tarši ir triukšminga veikla neplanuojama.

Nagrinėjamoje teritorijoje yra centralizuoti inžineriniai tinklai, todėl geriamo vandens, buitinių nuotekų tinklų įrengimo kokybė, sudaranti tinkamas higienos sąlygas, yra užtikrinama inžinerinius tinklus valdančių ir eksploatuojančių įmonių.

Nagrinėjama teritorija tinkamai apželdinta ir neturi alergiją sukeliančių ir toksinio poveikio. Teritorija aplinkosauginiu aspektu nėra vertinga. Detaliojo plano sprendiniai atitinka galiojančius higieninius, gaisrinės saugos reikalavimus, ekologinius reikalavimus teritorijų planavimui. Detalusis planas parengtas vadovaujantis LR galiojančių teisės aktų reikalavimais, įvertinus apribojimus, sanitarines apsaugos zonas ir kitas apsaugos zonas. Detaliojo plano sprendiniai nepablogina naudojamų teritorijų bei kitų gretimų teritorijų naudojimo bei funkcionavimo sąlygų ir nenustato naujų joms funkcionuoti trukdančių ir teritorijoje ribojančių sanitarinių ar kitokių apsaugos zonų.

Įgyvendinus šio detaliojo plano sprendinius, būtina laikytis LRV 1992-05-12 nutarimo Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“ (Žin., 1992, Nr. 22-652, aktualioji redakcija 2019-01-01, Nr. 343).

Planuojamai teritorijai nustatomos šios Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos (planuojamos):

- I. Ryšių linijų apsaugos zonos;
- V. Aerodromų apsaugos ir sanitarinės apsaugos zonos;
- VI. Elektros linijų apsaugos zonos;
- IX. Dujotiekio apsaugos zonos;
- XVI. Kurorto apsaugos zonos;
- XX. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos;

Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano keitimas teritorijoje tarp S. Neries g., B. Oškinio ir J. Biliūno g. ir žemės sklypų J. Biliūno g., 1 ir M. Valančiaus g. 4, 6, 8, Palangoje, detalusis planas Sprendinių konkretizavimas

XXVII. Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje;
XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos;
XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos.

Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Parašas
Projekto vadovas	Rimvydas Griškšas	ATP 951	