LIETUVOS ARCHITEKTŲ RŪMŲ KLAIPĖDOS REGIONINĖS ARCHITEKTŲ TARYBOS
IŠVADA
Dėl Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimo
žemės sklype Bangų g. 5 Palangoje, koncepcijos.
2026 m. spalio 23 d.
Klaipėda

Posėdžio pirmininkas – Tadas Sviderskas .
Posėdžio sekretorė – Lolita Nemeikšytė.

LAR Regioninės architektūros tarybos (toliau – Tarybos) nariai, priėmę išvadas ir rekomendacijas:
Klaipėdos RAT nariai : Tadas Sviderskas, Dainora Abelkienė (nuotoliu), Edmundas Benetis (nuotoliu), Petras Grecevičius (nuotoliu), Asta Kinderienė (nuotoliu).
Vilniaus RAT nariai : Algirdas Umbrasas (nuotoliu), Julius Šeibokas (nuotoliu).

Posėdis vyko 2026 m. spalio 23 d. mišriu būdu - LASKAO salėje, Bažnyčių g. 6-1, Klaipėda ir nuotoliniu būdu "ZOOM" platformoje (Meeting ID: 861 0680 1269).
Posėdžio garso įrašai: darytas vienas (1) garso įrašas *KL_RAT_26_11_261023.m4a*, įrašo trukmė 01:28:43 .

Posėdyje dalyvavo kviestiniai asmenys:
UAB "NTH projektai" projekto vadovas architektas Tomas Žiulys,
Architektas Laurynas Avyžius.

Stebėtojai :
Sandra Jeglinskė, LR AM, Architektūros ir kraštovaizdžio politikos grupė, Patarėja.

Tarybos posėdyje pasisakė:
Projekto vadovas architektas Tomas Žiulys, Kval. Atestato Nr. A1088.

I. NAGRINĖJAMAS KLAUSIMAS

Klaipėdos RAT architekto Tomo Žiulio prašymu svarstė Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimo žemės sklype Bangų g.5 Palangoje , koncepciją (toliau - Detaliojo plano koncepcija) .
Svarstomo klausimo problematika.
Detaliojo plano koncepcija buvo svarstoma 2026 m. rugpjūčio 4 d. (protokolas Nr. TK9-6) Palangos miesto savivaldybės kolegijoje, kuri rekomendavo: „Nepritarti detaliojo plano koncepcijai ir, vadovaujantis Lietuvos Respublikos architektūros įstatymo 12 straipsnio 3 dalimi ir 18 straipsniu, pasiūlyti ją pateikti Regioninei architektų tarybai (RAT) įvertinti, kad būtų gauta teigiama išvada dėl koncepcijos ir architektūrinių sprendinių." Atsižvelgiant į Palangos miesto savivaldybės kolegijos rekomendacijas, Palangos miesto savivaldybės administracija pasiūlė detalaus plano rengėjams **Detaliojo plano koncepciją** teikti Regioninei architektų tarybai (RAT) ir gavus teigiamą išvadą dėl **Detaliojo plano koncepcijos** ir architektūrinių sprendinių teikti Administracijai dėl pritarimo pakartotinai.

Svarstymas vyko tokia tvarka:
ATVIROJI POSĖDŽIO DALIS
1. Svarstomo klausimo problematikos pristatymas.
2. **Detaliojo plano koncepcijos** sprendinių pristatymas.
3. Atsakymai į klausimus iškilusius pristatymo metu. Posėdžio dalyvių pasisakymai.

UŽDAROJI POSĖDŽIO DALIS
4. Tarybos narių diskusija, vertinimo išvadų formulavimas .

II. KLAUSIMO NAGRINĖJIMUI REIKŠMINGOS APLINKYBĖS

Projekte pateikti duomenys:

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas	Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimas žemės sklype Bangų g. 5, Palanga
Teritorijų planavimo dokumento rūšis	Detalusis planas
Teritorijų planavimo dokumento lygmuo	Vietovės
Detaliojo planavimo rengimo etapas	Rengimo etapas, bendrųjų sprendinių formavimas (koncepcija)
Detaliojo plano organizatorius	Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius,Vytauto g.112, 00153 Palanga; administracijos kodas 125196077 (Palangos miesto savivaldybės administracija); tel. (8 460) 48 705; el. paštas administracija@palanga.lt; www.palanga.lt.
Detaliojo plano iniciatorius	fizinis asmuo N. J.
Detaliojo plano rengėjas	UAB "NTH projektai", registracijos adresas Tauralaukio g. 18E, 92348 Klaipėda; įmonės kodas 301486533; el. paštas info@nthprojektai.lt; www.nthprojektai.lt.
Planuojama teritorija	Žemės sklypas Bangų g. 5, Palanga
Planuojamos teritorijos plotas	0,2144 ha (sutampa su žemės sklypo ribomis).
Nagrinėjamos teritorijos plotas	apie 0,6 ha
Detaliojo plano (planavimo) 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 nekilnojamajam kultūros paveldui išsaugoti ir naudoti.
Detaliojo plano (planavimo) tikslai	Optimalios urbanistinės struktūros numatymas, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, žemės sklypo naudojimo būdo keitimas ir reglamentų nustatymas, vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais bei Palangos miesto bendrojo plano ir jo koregavimų sprendiniais.
Papildomi planavimo uždaviniai	Nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus; numatyti susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį; numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis; nustatyti apželdinamos teritorijos dalis (zonas).
Papildomi reglamentai	Gamtos, saugomų teritorijų reglamentai, maksimaliai išsaugant želdinius; teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos reikalavimai; susisiekimo komunikacijų, skirstomųjų tinklų išdėstymas, servitutai; automobilių stovėjimo aikštelių išdėstymas; poilsio, sporto aikštelių išdėstymas; atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymas.

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

1) Detaliuoju planu koreguojamas Palangos miesto centrinės dalies detalusis planas, patvirtintas Palangos miesto tarybos 2000 gegužės 25 d. sprendimu Nr. 32 (1 punktu) ”Dėl Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano patvirtinimo”, suplanuotos teritorijos dalyje - **žemės sklype Bangų g. 5, Palanga** (kadastrinis Nr. 2501/0025:84).

2) Detalizuojant Palangos miesto bendrajame plane nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties, nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, **keičiamas žemės sklypo Bangų g. 5 naudojimo būdas iš Rekreacinės teritorijos į Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos teritorijos.**

3) Nustatomi žemės sklypo naudojimo reglamentai, suformuojama optimali urbanistinė struktūra, planuojamas optimalus inžinerinių komunikacijų koridorių tinklas, numatomos priemonės gamtos ir nekilnojamajam kultūros paveldui išsaugoti ir naudoti.

4) Nustatomi žemės sklypo Nr. 1 (Bangų g. 5) naudojimo reglamentai:

· Žemės sklypo plotas – **0,2144 ha** (2144 m2).
· Teritorijos naudojimo tipas – **Mišri gyvenamoji teritorija** (GM).
· Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – **Kita.**
· Žemės naudojimo būdas – **Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos** (G2).
· Leistinas pastatų aukštis – **12 m** (zona Nr. 1); **16 m** (zona Nr. 2).
· Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis – **30 %.**
· Leistinas žemės sklypų užstatymo intensyvumas – **0,8** (vieneto dalys).
· Užstatymo tipas – **Laisvo planavimo užstatymas** (lp).
· Nustatoma **statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija.**
· Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – **40 %.**
· Pastatų aukštų skaičius – **2-4.**

Nustatomi papildomi suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentai:

a. Aplinkosaugos, kraštovaizdžio ir nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos reikalavimai – **želdinius tvarkyti taip, kad nebūtų pažeidžiamos estetinės kraštovaizdžio vertybės ir nebūtų daroma vizualinė įtaka artimoje aplinkoje esančioms vertybėms, statinių statybos ir tvarkymo priemonės turi gerinti aplinkos kokybę; saugomas esamas poilsio pastatas, kuris yra nekilnojamoji kultūros vertybė** (įregistruota Kultūros vertybių registre kaip pavienis kultūros paveldo objektas; vertybės vertingųjų savybių pobūdis - architektūrinis (lemiantis reikšmingumą), istorinis (lemiantis reikšmingumą).

b. Teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos, urbanistinių struktūrų ir urbanistinių erdvių formavimo reikalavimai – **naujų pastatų architektūra turi užtikrinti kompozicinį ryšį (mastelio, proporcijų, medžiaginio, spalvinio sprendimo darną) su aplinkos elementais, architektūra turi būti kontekstuali.**

Planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemones ir kitus kilnojamuosius objektus/įrenginius, nesudėtingų statinių kategorijai priskiriamus pastatus; laikinų statinių statyba galima, jei neviršijama leistina žemės sklypo užstatymo tankio rodiklio reikšmė, laikino statinio užstatymo plotas prilyginamas pastatais užstatytam plotui.

Esamo pastato (vertybės) vertingosios savybės – **kapitalinės sienos (raudonų keraminių plytų mūro pirmo aukšto išorinės kapitalinės sienos), sienų angos (pirmo aukšto stačiakampės langų ir durų angos su segmentinėmis plytų sąramomis), fasadų apdaila ir puošyba (pastato pirmo aukšto sienų keraminių raudonų plytų mūras), konstrukcijos (tašytų akmenų pamatas su išlyginamąja keraminių plytų juosta) - saugomos ir nekeičiamos.**

Naujo pastato urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai: **pastato stogo tipas - plokščiasis stogas (stogas, kurio nuolydis nuo 0,7° iki 7°); pastato medžiagiškumas, apdaila - stiklas, aliuminio-stiklo konstrukcijos, metalo konstrukcijos, kompozicinės plokštės.**

Esamo rekonstruojamo poilsio pastato (unikalus Nr. 2590-9000-1016) architektūriniai reikalavimai: **pastato stogo tipas - šlaitinis stogas; pastato medžiagiškumas, apdaila - plytų mūras, aliuminio-stiklo konstrukcijos, kompozicinės plokštės.**

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

c. Apželdinamos teritorijos dalys (zonos) – **numatoma sklypo ribose, pagrindinis apželdinimas vakarinėje ir pietinėje sklypo pusėse.**

d. Susisiekimo komunikacijų išdėstymas, servitutai – **privažiavimas prie žemės sklypo Bangų gatve; įvažiavimas į žemės sklypą tiesiogiai iš Bangų gatvės, per esamą nuovažą; žemės sklype naikinamas esamas kelio servitutas; tikslinamas įregistruoto servituto - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (kodas 222) plotas ir ribos.**

e. Automobilių saugyklų išdėstymas – **automobilių stovėjimas numatomas sklypo ribose, antžeminėje automobilių saugykloje (aikštelėje).**

f. Atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymas – **žemės sklypo ribose įrengiamos komunalinių atliekų (buitinių ir rūšiuojamų atliekų konteineriams) konteinerių aikštelės, išlaikant minimalius atstumus iki pastatų.**

g. Planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai – **prisijungiama prie centralizuotų komunalinių miesto inžinerinių tinklų, iš užstatymo zonos iškeliami visi inžineriniai tinklai.**

h. Sklypo aptvėrimas – **įrengiamos įvairios užtvaros (tvoros, aptvarai) pagal sklypo ribas visu sklypo perimetru, aukštis ≥ 1 iki ≤ 2 m.**

5) Žemės sklype numatoma esamo poilsio paskirties pastato rekonstravimas, keičiant pastato pagrindinę naudojimo paskirtį į daugiabutį gyvenamąjį pastatą, taip pat kitų žemės sklype esančių inžinerinių statinių - kiemo aikštelės rekonstravimas, įrengiant antžeminę automobilių stovėjimo aikštelę (automobilių saugyklą).
Taip pat žemės sklype numatoma nauja 4 aukštų, 16 m aukščio pastato dalis. Esamo rekonstruojamo pastato tūris – 1-2 aukštai su mansarda, aukštis 12 m.

6) Statinių, kuriuose vykdoma veikla sukeltų neigiamą poveikį aplinkai, planuojamoje teritorijoje neplanuojama ir nebus.

7) Galiojančio detaliojo plano sprendinių keitimas nepažeidžia ir nesuvaržo teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų labiau, negu iki tokių keitimų atlikimo.

Detaliojo plano koncepcijos sprendinius iliustruoja architekto Lauryno Avyžiaus parengti projektiniai pasiūlymai - sklypo užstatymo vizualizacijos.

Po **Detaliojo plano koncepcijos** sprendinių pristatymo projekto vadovas atsakė į Tarybos narių klausimus, iškilusius pristatymo metu.

III. TARYBOS ARGUMENTAI

Tarybos nariai susipažino su **Detaliojo plano koncepcijos** sprendiniais ir, vadovaudamiesi specialiosiomis architektūros bei urbanistikos srities žiniomis, pateikė savo pasisakymus ir profesines įžvalgas:

- Tarybos narių daugumos nuomone, Detaliojo plano koncepcijos (DPK) sprendiniai **ATITINKA** Architektūros įstatymo 11 straipsnyje nustatytą architektūros kokybės kriterijų „**1. Atitiktis darnaus vystymosi principams**“.
- Tarybos narių daugumos nuomone, DPK sprendiniai **ATITINKA** Architektūros įstatymo 11 straipsnyje nustatytą architektūros kokybės kriterijų „**2. Urbanistinis integralumas**“, su sąlyga, kad DPK sprendiniuose bus nustatytas (pažymėtas) reglamentas „statybos linija“, fiksuojantis gatvės užstatymo liniją.
- Tarybos narių daugumos nuomone, DPK sprendiniai **ATITINKA** Architektūros įstatymo 11 straipsnyje nustatytą architektūros kokybės kriterijų „**3. Santykis su paveldėtomis vertėmis**“.
- Tarybos narių daugumos nuomone, DPK sprendiniai **ATITINKA** Architektūros įstatymo 11 straipsnyje nustatytą architektūros kokybės kriterijų „**4. Aplinka visiems**“.

IV. TARYBOS IŠVADOS

Taryba, išnagrinėjusi **Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimo žemės sklype Bangų g. 5 Palangoje, koncepcijos** sprendinius, teikia apibendrintas išvadas :

- Detalaus plano koncepcijos (DPK) sprendiniai **ATITINKA** Architektūros įstatymo 11 straipsnyje nustatytą architektūros kokybės kriterijų „**1. Atitiktis darnaus vystymosi principams**“.
- DPK sprendiniai **ATITINKA** Architektūros įstatymo 11 straipsnyje nustatytą architektūros kokybės kriterijų „**2. Urbanistinis integralumas**“, su sąlyga, kad DPK sprendiniuose bus nustatytas (pažymėtas) reglamentas „statybos linija“, fiksuojantis gatvės užstatymo liniją.
- DPK sprendiniai **ATITINKA** Architektūros įstatymo 11 straipsnyje nustatytą architektūros kokybės kriterijų „**3. Santykis su paveldėtomis vertėmis**“.
- DPK sprendiniai **ATITINKA** Architektūros įstatymo 11 straipsnyje nustatytą architektūros kokybės kriterijų „**4. Aplinka visiems**“.

V. TARYBOS REKOMENDACIJOS

Tarybos nariai rekomenduoja:

1. Rekomendacija dėl paveldo objekto vertingųjų savybių eksponavimo ir prieinamumo. Detalaus plano sprendiniais numatyti sąlygas, užtikrinančias nekilnojamojo kultūros paveldo objekto – Palangos ligoninės (unikalus kodas Registre 49005) – vertingųjų savybių prieinamumą ir eksponavimą visuomenei. Sprendiniuose tikslinga numatyti galimybę šias savybes (tiek išorėje, kiek tai leidžia situacija, tiek pastato vidaus patalpose) eksponuoti vengiant sprendinių, dėl kurių vertingosios detalės ar konstrukcijos taptų vizualiai neprieinamos ar uždaros visuomenės pažinimui.
2. Būtina nustatyti (pažymėti) grafinį reglamentą „statybos linija“, fiksuojantį gatvės užstatymo liniją, numatant privalomą planuojamo pastato gatvės fasado sutapdinimą su ja.
3. Rekomenduoja padidinti grafinio reglamento „statybos zoną“ plotą, sudarant galimybę lanksčiau parinkti geriausią pastato vietą sklype.

Posėdžio pirmininkas Tadas Sviderskas

Posėdžio sekretorė Lolita Nemeikšytė