

**ŠVENTOSIOS GYVENVIETĖS DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS ŽEMĖS
SKLYPUOSE JONPAPARČIO G. 11 IR KREGŽDŽIŲ G. 14, PALANGOJE.
TPDRIS Nr. K-VT-25-23-333**

DETALIOJO PLANO KONCEPCIJOS BYLA

**Planavimo
iniciatorius (-iai):**

L.M., I.E., C.E., E.P., L.V.

**Detaliojo plano
rengėjas:**

UAB „Geovitara“

**Detalaus plano
vadovas:**

Stasys Juška, atestato Nr. ATP 184

**Detaliojo planavimo
tikslas:**

optimalios urbanistinės struktūros numatymas, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, žemės sklypų suformavimas, žemės sklypų padalijimas, teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas, Šventosios gyvenvietės detaliojo plano, patvirtinto Palangos miesto tarybos 2000 m. kovo 21 d. sprendimo Nr. 38 2 punktu koregavimas žemės sklypuose Jonpaparčio g. 11 ir Kregždžių g. 14, Palangoje.

Palanga, 2023 m.

1. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

BENDRIEJI DUOMENYS

1.1. Planavimo organizatorius: Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Vytauto g. 112, 00153 Palanga, tel. 8-460-41402, faks. 8-460-40217.

1.2. Planavimo iniciatorius: L.M., I.E., C.E., E.P., L.V.

1.3. Detaliojo plano rengėjas: UAB „Geovitara“, Parko g. 14A, Kretinga, tel. Nr. 8445 51771, el.p. geovitara@gmail.com, detaliojo plano vadovas Stasys Juška, atestato Nr. ATP 184.

1.4. Planuojama teritorija: planuojami du žemės sklypai - žemės sklypas kad. Nr. 2501/0003:37, Jonpaprčio g. 11, Palanga; žemės sklypas kad. Nr. 2501/0003:35, Kregždžių g. 14, Palanga.

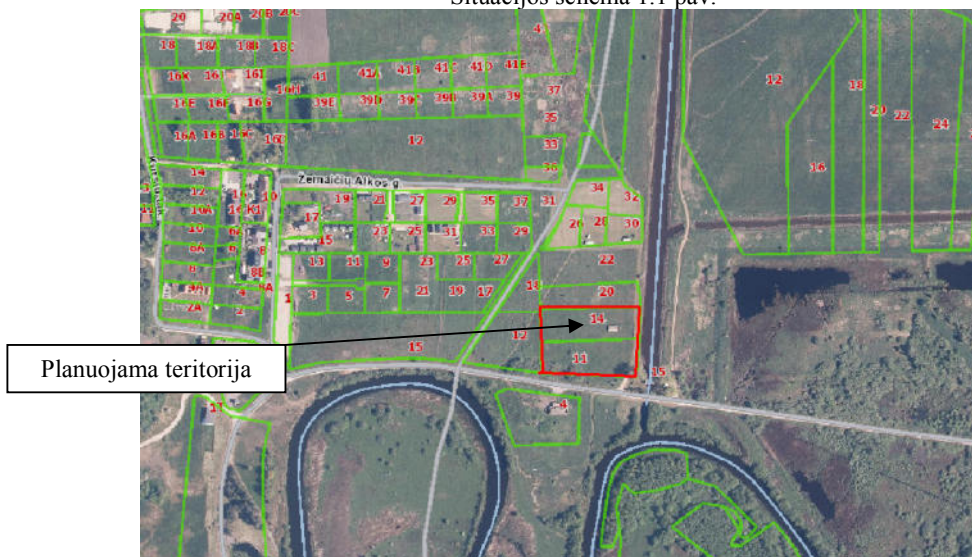
1.5. Planavimo tikslai: optimalios urbanistinės struktūros numatymas, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, žemės sklypų suformavimas, žemės sklypų padalinimas, teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas, Šventosios gyvenvietės detaliojo plano, patvirtinto Palangos miesto tarybos 2000 m. kovo 21 d. sprendimo Nr. 38 2 punktu koregavimas žemės sklypuose Jonpaprčio g. 11 ir Kregždžių g. 14, Palangoje.

1.6. Teritorijų planavimo dokumento 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.

1.7. Planavimo pagrindas: Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-03-30 įsakymas Nr. A1-508 „Dėl Šventosios gyvenvietės detaliojo plano koregavimo žemės sklypuose Jonpaprčio g. 11 ir Kregždžių g. 14, Palangoje“.

1.8. Esama situacija: planuojami du žemės sklypai - žemės sklypas kad. Nr. 2501/0003:37, Jonpaprčio g. 11, Palanga; žemės sklypas kad. Nr. 2501/0003:35, Kregždžių g. 14, Palanga (žr. 1.1 pav.).

Situacijos schema 1.1 pav.



1.9. Bendra informacija apie planuojamą teritoriją:

Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas Nr. 44/731417:

1	Adresas	Jonpaprčio g. 11, Palanga
2	Unikalus Nr.	4400-1084-8663
3	Kadastrinis Nr.	2501/0003:37 Palangos m. k.v.
4	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita
5	Naudojimo būdas/pobūdis	Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo)teritorijos
6	Žemės sklypo plotas	0,4929 ha
7	Nuosavybė	L.M., I.E., C.E.
8	Servitutai	-
9	Specialiosios naudojimo sąlygos	Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)
10	Kita informacija	Irašų nėra

Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas Nr. 44/721976:

1	Adresas	Kregždžių g. 14, Palanga
2	Unikalus Nr.	4400-1070-4960
3	Kadastrinis Nr.	2501/0003:35 Palangos m. k.v.
4	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita
5	Naudojimo būdas/pobūdis	Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos
6	Žemės sklypo plotas	0,4825 ha
7	Nuosavybė	E.P., L.V.
8	Servitutai	-
9	Specialiosios naudojimo sąlygos	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
10	Kita informacija	Irašų nėra

1.10. Planuojamos teritorijos užstatymas: planuojama teritorija neužstatyta.

1.11. Inžineriniai tinklai: planuojamoje teritorijoje nėra išvystyti inžineriniai tinklai, planuojama teritoriją melioruota, nutiesti dujotiekio tinklai.

1.12. Susisiekimo sistema: planuojama teritorija integruota į Palangos miesto susisiekimo tinklą. Patekimas į planuojamą teritoriją galimas iš Jonpaprčio gatvės.

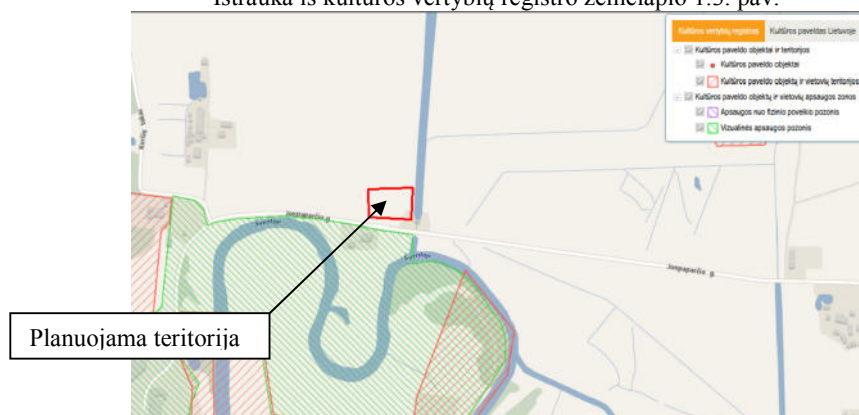
1.13. Gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo objektai, aplinkos apsaugos objektai:

Ištrauka iš LR Saugomų teritorijų valstybės kadastro žemėlapis 1.2 pav.



Planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Su saugomomis teritorijomis ir kitais svarbiais objektais nesiriboja (žr. 1.2. pav.).

Ištrauka iš kultūros vertybių registro žemėlapis 1.3. pav.



Planuojamoje teritorijoje nėra nekilnojamųjų kultūros vertybių. Planuojama teritorija nėra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje ar jos apsaugos zonoje. Su nekilnojamomis kultūros vertybėmis nesiriboja (žr. 1.3 pav.).

1.14. Planuojamos teritorijos gretimybės:

Gretimybės schema 1.4. pav.



1-2-3	Žemės sklypas, kad. Nr. 2501/0003:91, Kregždžių g. 12, Palanga. Žemės sklypo paskirtis, būdas: kita, bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo)teritorijos. Nuosavybės teise priklauso A.D., H.S., K.T., L.B., G.T.
3-4	Žemės sklypas, kad. Nr. 2501/0003:44, Kregždžių g. 18, Palanga. Žemės sklypo paskirtis, būdas: kita, bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo)teritorijos. Nuosavybės teise priklauso R.V., E.V., D.L., R.L., K.P.
4-5	Žemės sklypas, kad. Nr. 2501/0003:39, Kregždžių g. 20, Palanga. Žemės sklypo paskirtis, būdas: kita, bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo)teritorijos. Nuosavybės teise priklauso O.K., J.M., A.M.
5-6-7	Valstybinė žemė. Upė Š-2 (Identifikavimo kodas - 70010210 LR upių, ežerų ir tvenkinių kadastrė)
7-1	Valstybinė žemė (Jonpaprčio gatvė)

1.15. Želdiniai: Vertinant topografinę nuotrauką, planuojamoje teritorijoje vyrauja pieva, yra pavienių krūmų. Pagal planavimo iniciatoriaus pateiktą planuojamos teritorijos topografinį planą (koordinatų sistema - LKS-94, aukščių sistema - LAS07), reljefas – lygus, absoliutinė altitudė svyruoja nuo 1,27 iki 1,85 Lietuvos aukščių sistemoje.

1.16. Probleminės situacijos: Planuojamos teritorijos gretimybėse pavojingų objektų, turinčių poveikį planuojamai aplinkai ir gyventojų sveikatai bei detaliojo plano sprendiniams nėra. Nėra veikiančių fermų, pramonės ir kt. objektų, kurių zona darytų įtaką planuojamam sklypui.

1.16. Planuojamoje teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai:

1. *Bendrieji planai:* Palangos miesto bendrasis planas, T00046543 (000251000420), 2009-02-10;

2. *Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:*

1) Palangos miesto Šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimas, T00087575, 2022-04-13;

2) Palangos I, II, III, Šventosios, Nemirsetos ir Palangos miesto nuotėkų valymo įrenginių Vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų specialusis planas, T00046531 (000252000408), 2008-11-04;

3) Palangos miesto vandens tiekimo ir nuotėkų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00040735 (000252000538), 2012-02-23;

4) Laikinių statinių ir prekybos įrenginių vietų išdėstymo palangos mieste specialusis planas, T00077701, 2016-01-06;

5) Palangos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialusis planas, T00071344, 2014-05-13.

3. *Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai, kurių sprendiniai integruojami:*

1) Palangos miesto Šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimas, T00087575, 2022-04-13;

2) Palangos I, II, III, Šventosios, Nemirsetos ir Palangos miesto nuotėkų valymo įrenginių Vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų specialusis planas, T00046531 (000252000408), 2008-11-04;

3) Palangos miesto vandens tiekimo ir nuotėkų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00040735 (000252000538), 2012-02-23;

4) Laikinių statinių ir prekybos įrenginių vietų išdėstymo palangos mieste specialusis planas, T00077701, 2016-01-06;

5) Palangos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialusis planas, T00071344, 2014-05-13.

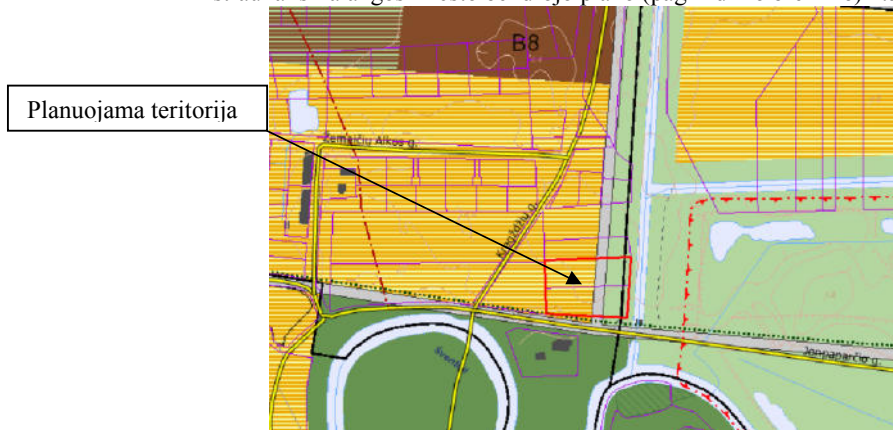
4. Detalieji planai:

- 1) Šventosios gyvenvietės detalioju planu, patvirtintu Palangos miesto savivaldybės tarybos 2000-03-21 sprendimu Nr. 38, registro Nr. T00040255, išlaikyti gatvių tinklą, servitutus, maksimaliai išsaugoti želdinius;
- 2) Teritorijos prie žemės sklypo Kregždžių g. 26, Palangoje, detalioju planu, registracijos Nr. T00078992;
- 3) Žemės sklypo Kregždžių g. 23 (kadastrinis Nr. 2501/0003:100), Palangoje, detalioju planu, registracijos Nr. T00048079;
- 4) Teritorijos tap Jonpaprčio g., Kregždžių g., pravažiavimo ir žemės sklypų Jonpaprčio g. 3A, Kregždžių g. 23G, 23F, 23C, 23B, 23, Palangoje, detalioju planu, registracijos Nr. T00082462;
- 5) Žemės sklypo Liepojos pl.1 ir teritorijos prie žemės sklypo Liepojos pl. 1, Palangoje, detalioju planu (Palangos miesto savivaldybės administracijos 2022 m. rugpjūčio 10 d. įsakymas Nr. A1-1235), registracijos Nr. T00088073.

5. Kitos teritorijų planavimo sąlygos, vadovautis:

- 1) Palangos miesto valdybos 1996-12-13 sprendimu Nr. 334 „Dėl vandens telkinių apsaugos juostų tvirtinimo“;
- 2) Palangos miesto savivaldybės tarybos 2002-03-28 sprendimu Nr. 44 „Dėl naujai formuojamų sklypų minimalių dydžių nustatymo“; 2007-07-26 Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-149 „Dėl tarybos 2002 m. kovo 28 d. sprendimo Nr. 44 pakeitimo“.
- 3) Palangos miesto savivaldybės tarybos 2023 kovo 29 d. sprendimu Nr. T2-85 „Dėl privažiavimų planavimo, projektavimo ir statybos Palangos mieste taisyklių patvirtinimo“.

Ištrauka iš Palangos miesto bendrojo plano (pagrindinio brėžinio) 1.5. pav.



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Kurorto paslaugų ir kompleksų teritorijos su galima gyvenamąja statyba		Teritorijos, skirtos visuomenės poreikiams, kurorto paslaugoms, socialinei veiklai, aptarnavimo ir paslaugų veiklai (prekybos, paslaugų, kongresų, sporto, turizmo, pramogų, rekreacijos, mokslo, sveikatos apsaugos, reabilitacijos, maldos namų), krašto apsaugai, civilinei saugai, gelbėjimo tarnyboms, gyvenamajai statybai.	- Miškių ūkio paskirties (tp2; M); - Kitos paskirties: - visuomeninės paskirties teritorijos (tp7; V); - komercinės paskirties objektų teritorijos (tp9;K) - inžinerinės infrastruktūros teritorijos (tp10; I); - rekreacinės teritorijos (tp13; R); - bendro naudojimo teritorijos (tp11; B) - teritorijos krašto apsaugos tikslams (tp14; A); - gyvenamosios teritorijos (tp6; G).	≤40	≥10	≥40	Gyvenamosios paskirties sklypams ≤0,8 Negyvenamosios paskirties ≤1,6	$P_{max} \leq 5$ a.: S6;S9-P3; $P_{max} \leq 4$ a.: S5;S6;S7-P14;V2; V4;V5;N2;N3; N4;N5;N6; $P_{max} \leq 3$ a.: B8;B9;S1;M2;K1; P4;P7;P12.	Š5 Š6 ⁴ K1 1:4;19		B9 ¹ Š9 4;5;19 P3 6;10 V2 N5 ³¹		
Infrastruktūros teritorijos		- Teritorijos transporto infrastruktūrai (jūros, oro uostų, terminalų, multirajų); - Teritorijos svarbiausių gatvių ir kelių (A, B, C ir rekomenduojamų D1 kategorijos) koridoriais (kartu su magistralinių inžinerinių tinklų koridoriais)	- Kitos paskirties: - komercinės paskirties objektų teritorijos (tp9;K) - inžinerinės infrastruktūros teritorijos (tp10; I).	0	N	N	N	N	K3 6;7;26;28				
Ekstensyviųjų naudojimui įrengiami želdiniai ir kurorto miškai		ekstensyviųjų rekreacijai ar tik pažintiniams lankymams įrengiamos teritorijos: - jūros, upių, pakrantės, slėnių dalys ir pan.; - laukai, pievos, ryškūs reljefo formai (neapaugę miškai) ir pan.	- Miškių ūkio paskirties (tp2; M); - Konservacinės paskirties (tik saugomų objektų teritorijose) (tp3; C); - Kitos paskirties: - inžinerinės infrastruktūros teritorijos (tp10; I); - bendro naudojimo teritorijos (tp11; B); - naudingųjų iškasenų teritorijos (tp12; N); - kitose esančiose (vairios paskirties statinių teritorijose bei konservacijos iš taršos veiklos sritys) (netaršų atveju): - gyvenamosios teritorijos (tp6; G); - visuomeninės paskirties teritorijos (tp7; V).	0	N	N	N	N	P1 19;31 P6 19 P15 19		M4 K5 VM1 VM2		

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, planuojama teritorija patenka į B8 rajoną (nauja plėtra) ir į tris funkcines zonas:

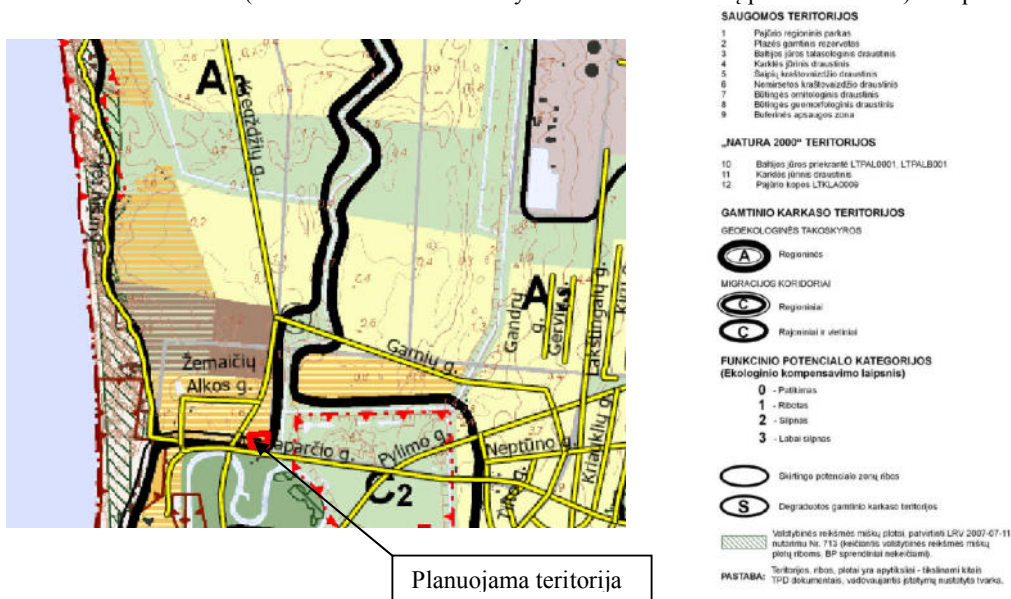
- kurorto paslaugų ir kompleksų teritorijos su galima gyvenamąja statyba - teritorijos visuomenės poreikiams, kurorto paslaugoms: socialinei veiklai, aptarnavimo ir paslaugų veiklai (prekybos, parodų, kongresų, sporto, turizmo, pramogų, rekreacijos, mokslo, sveikatos apsaugos, reabilitacijos, maldos namų), krašto apsaugai, civilinei saugai, gelbėjimo tarnyboms, gyvenamajai statybai;

- infrastruktūros teritorijos - teritorijos transporto infrastruktūros objektų statiniams ir tiesiniams;

- ekstensyviai naudojimui įrengiami želdynai ir kurorto miškai. Tai yra: ekstensyviai rekreacijai ar tik pažintiniam lankymui įrengiamos teritorijos (jūros, upių pakrantės, slėnių dalys ir pan., laukai, pievos, miškai, ryškūs reljefo dariniai).

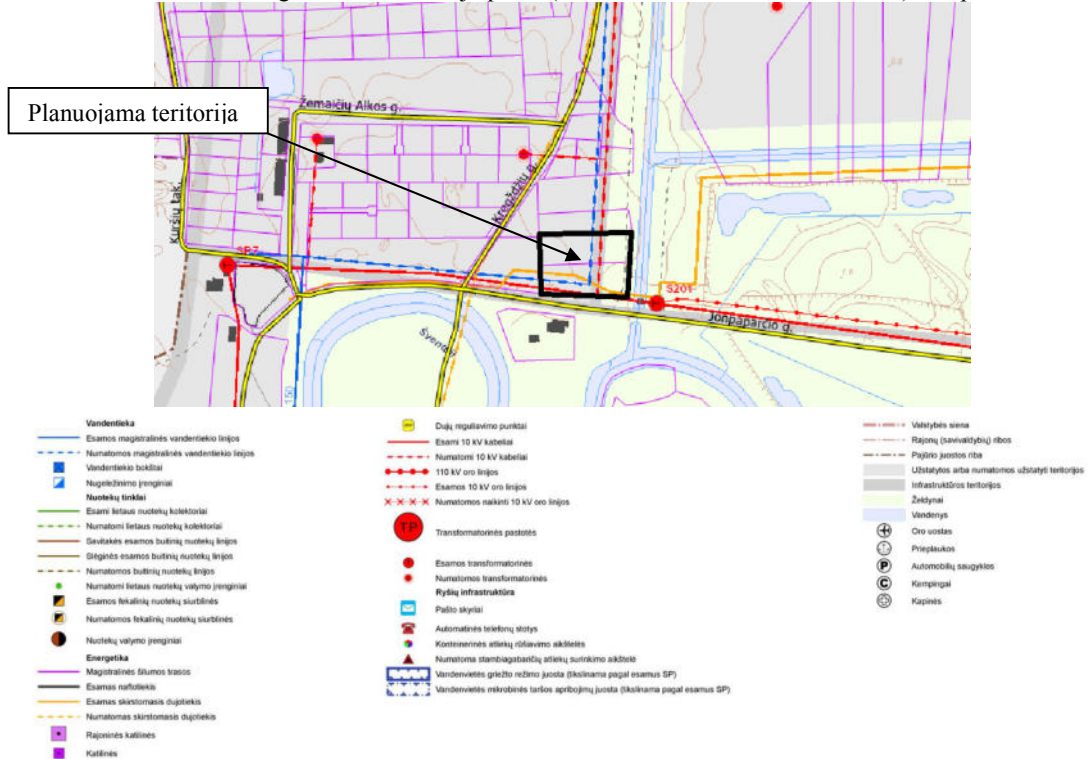
Planuojamai teritorijai nustatomi reglamentai, kurie, neprieštaraus Palangos miesto bendrojo plano sprendiniams.

Ištrauka iš Palangos miesto bendrojo plano
(Gamtinio karkaso su valstybinės reikšmės miškų plotais brėžinio) 1.6. pav.



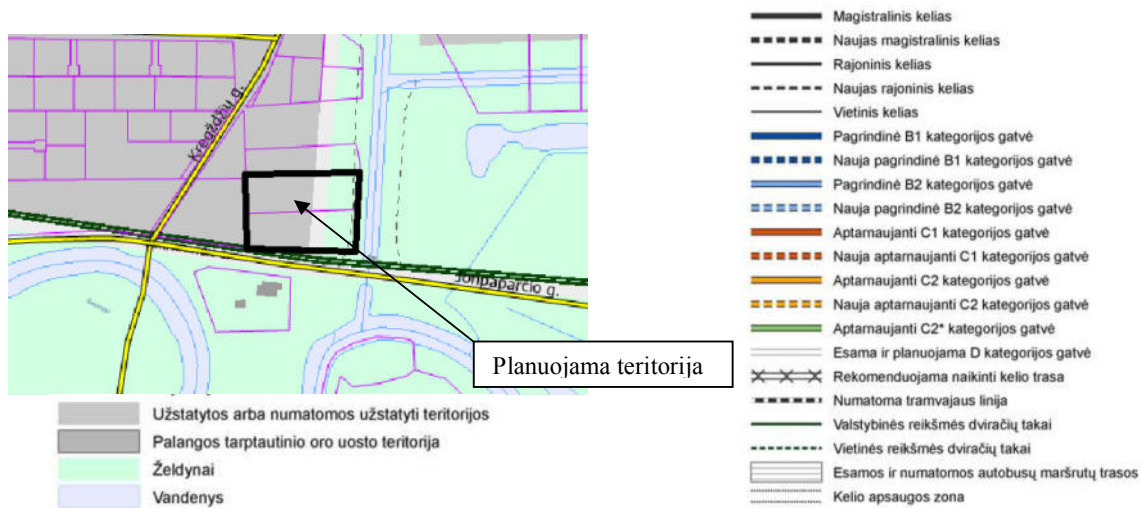
Pagal Palangos miesto bendrojo plano, gamtinio karkaso su valstybinės reikšmės miškų plotais brėžinio sprendinius planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją, geoekologinės takoskyros, pažymėtą kaip rajoninės svarbos su labai silpnu ekologinio kompensavimo laipsniu (A3). Vadovaujantis gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų LR aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ 11 punktu, gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto.

Ištrauka iš Palangos miesto bendrojo plano (Inžinerinė infrastruktūros brėžinio) 1.7. pav.



Pagal Palangos miesto bendrojo plano, inžinerinės infrastruktūros brėžinio sprendinius, planuojamos teritorijos rytinėje dalyje numatyta inžinerinės infrastruktūros teritorija bei želdinių teritorija. Atsižvelgiant į bendrojo plano sprendinius planuojamos teritorijos rytinėje dalyje išskiriama bendro naudojimo teritorija ir inžinerinės infrastruktūros teritorija.

Ištrauka iš Palangos miesto bendrojo plano (Susisiekimo sistemos brėžinio) 1.8. pav.



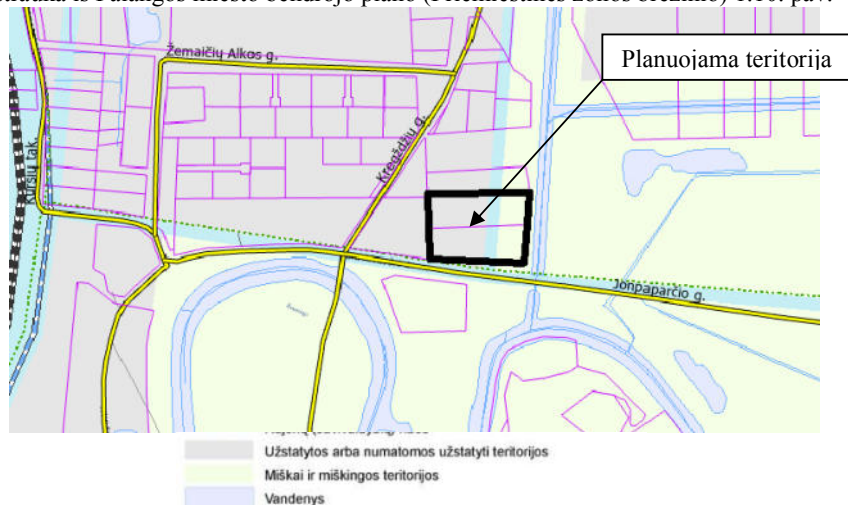
Pagal Palangos miesto bendrojo plano, susisiekimo sistemos brėžinio sprendinius, planuojamos teritorijos rytinėje dalyje numatytas inžinerinės infrastruktūros teritorija ir želdynų teritorija. Atsižvelgiant į bendrojo plano sprendinius planuojamos teritorijos rytinėje dalyje išskiriamas dalis bendro naudojimo teritorijos ir inžinerinės infrastruktūros teritorija.

Ištrauka iš Palangos miesto bendrojo plano
(Kultūros vertybės, švietimo, sveikatos ir kultūros infrastruktūros brėžinio) 1.9. pav.



Palangos miesto bendrojo plano, kultūros vertybės, švietimo, sveikatos ir kultūros infrastruktūros brėžinio sprendinius planuojama teritorija patenka į užstatytas arba numatomas užstatyti teritorijas, želdynų teritorijas bei į infrastruktūros teritorijas.

Ištrauka iš Palangos miesto bendrojo plano (Priemiestinės zonos brėžinio) 1.10. pav.



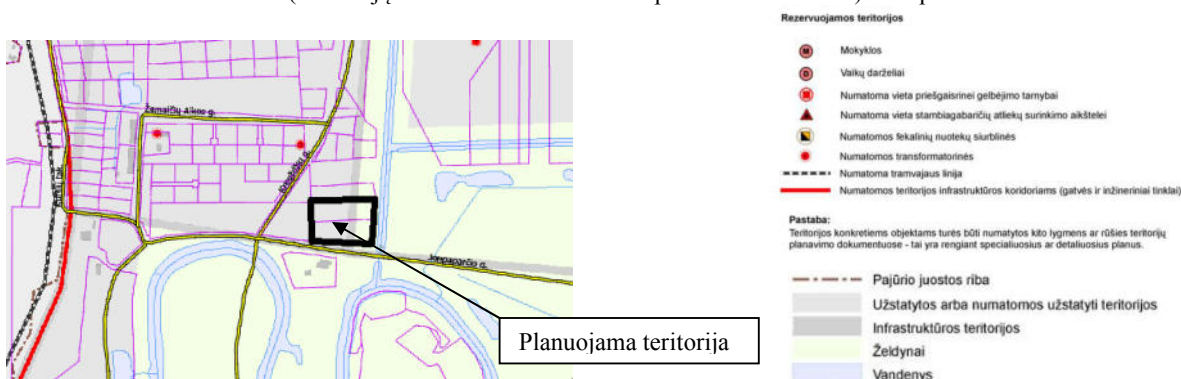
Pagal Palangos miesto bendrojo plano, priemiestinės zonos brėžinio sprendinius planuojama teritorija patenka į užstatytas arba numatomas užstatyti teritorijas, želdynų teritorijas bei į infrastruktūros teritorijas.

Ištrauka iš Palangos miesto bendrojo plano (Plėtos prioritetų brėžinio) 1.11. pav.



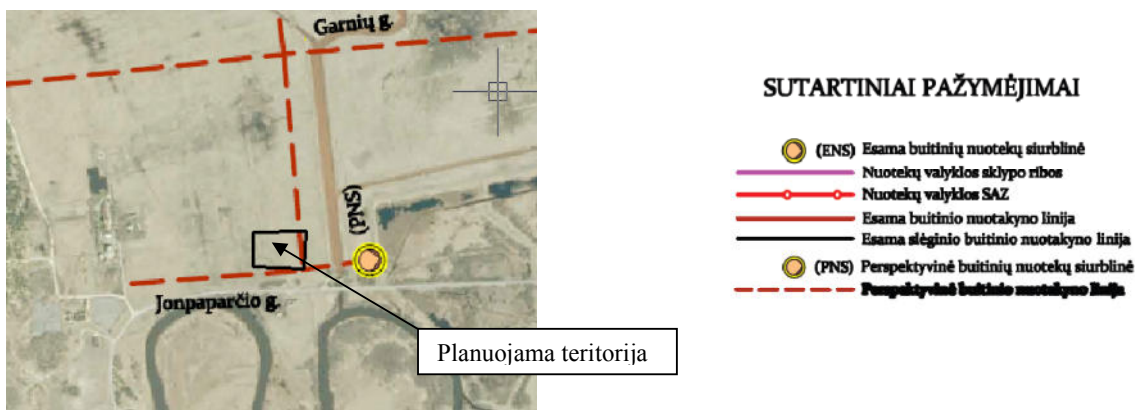
Pagal Palangos miesto bendrojo plano, plėtos prioritetų brėžinio sprendinius, planuojama teritorija patenka į užstatytas arba numatomas užstatyti teritorijas, želdynų teritorijas į infrastruktūros teritorijas.

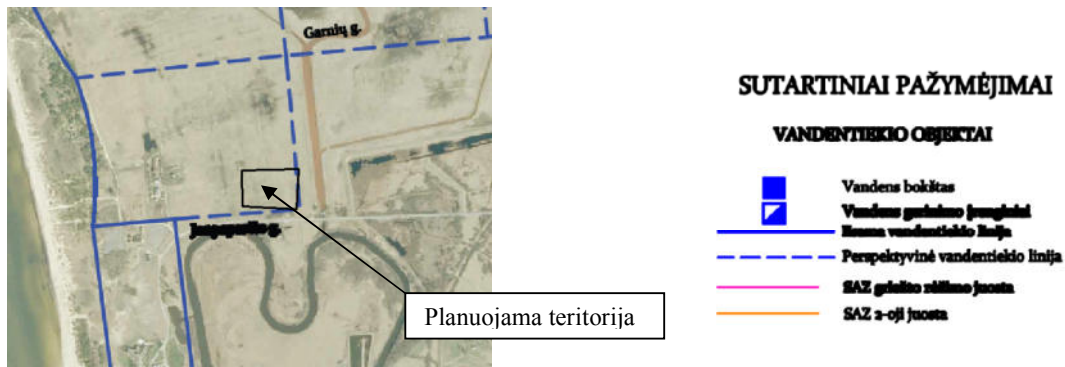
Ištrauka iš Palangos miesto bendrojo plano
(Teritorijų rezervavimo visuomenės poreikiams brėžinio) 1.12 pav.



Pagal Palangos miesto bendrojo plano, teritorijų rezervavimo visuomenės poreikiams brėžinio, sprendinius planuojama teritorija nenumatyta rezervuoti visuomenės poreikiams.

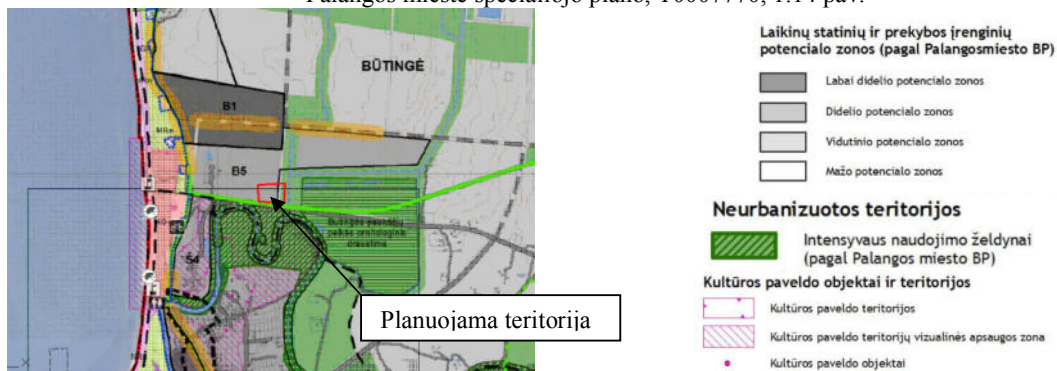
Ištrauka iš Palangos miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros
plėtos specialiojo plano, T00040735, 1.13 pav.





Pagal Palangos miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendinius planuojamoje teritorijoje numatyta perspektyvinė vandentiekio ir buitinio nuotakyno linija.

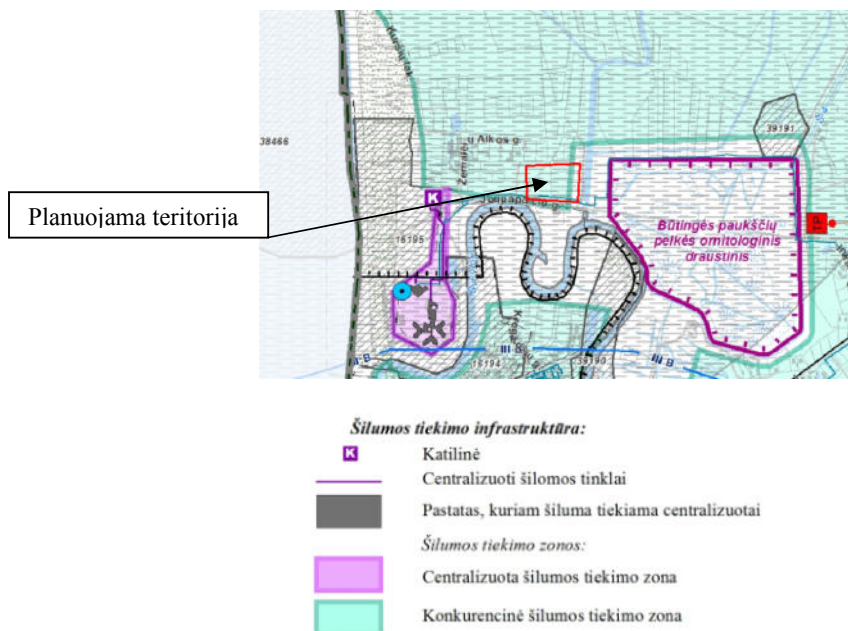
Ištrauka iš Laikinų statinių ir prekybos įrenginių vietų išdėstymo
Palangos mieste specialiojo plano, T0007770, 1.14 pav.



PALANGOS MIESTO RAJONŲ DALIŲ REGLAMENTAS		
Rajonas	Išskiriamos potencialios laikinų statinių ar įrenginių plėtros zonos pagal Palangos miesto bendrojo plano sprendinius	Laikinų statinių ar prekybos įrenginių potencialo zonos:
		I kategorija - labai didelis potencialas II kategorija - vidutinis potencialas III kategorija - mažas potencialas IV kategorija - labai mažas potencialas
B Būtingė	B1 - zonoje pagal bendrąjį planą yra numatytas Palangos miesto kurorto pcentris ar kurorto pcentris su dideliu želdynų kiekiu; B2 - zonoje numatytas Būtingės rajono pcentris; B3 - zonoje numatytos kurorto paslaugų ir kompleksų teritorijos be gyvenamosios statybos su dideliu želdynų kiekiu; B4 - zonoje numatytas Būtingės rajono pcentris; B5 - zonoje numatytos kurorto paslaugų ir kompleksų teritorijos su galima gyvenamąja statyba; B6 - Papildymo zona.	B1 - I kategorija; B2, B4 - II kategorija; B3, B5, B6 - III kategorija.

Pagal Laikinų statinių ir prekybos įrenginių vietų išdėstymo Palangos mieste specialiojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į laikinų statinių ir prekybos įrenginių didelio potencialo zoną bei ekstensyvaus naudojimo želdynų teritoriją.

Ištrauka iš Palangos miesto Šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo, T00087575, 1.15 pav.



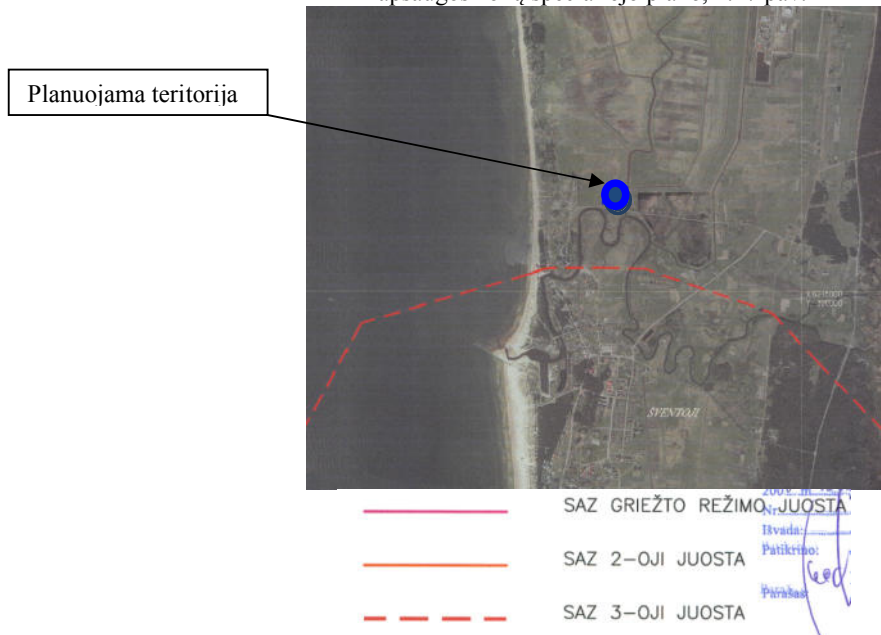
Pagal Palangos miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo sprendinius planuojama teritorija patenka į konkurencinės šilumos tiekimo zoną.

Ištrauka iš Palangos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialiojo plano, T00071344, 1.16 pav.



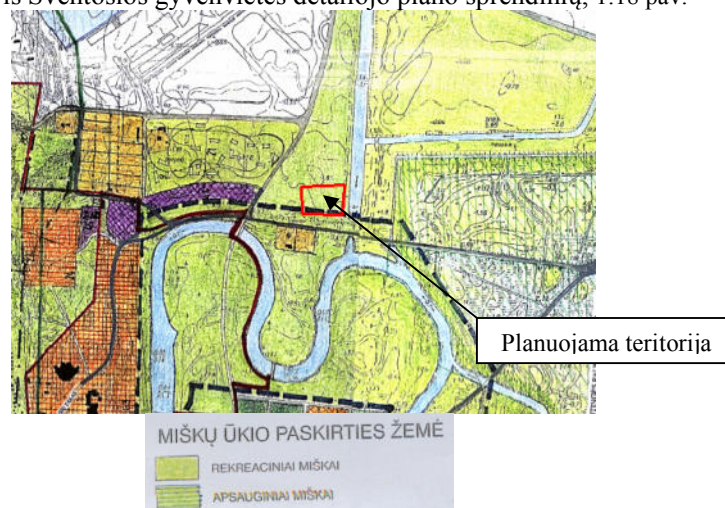
Zonos			Reklamos plotas				Reklamos įrenginių aukštis*, m	Pastabos
Zonos pavadinimas	Grafinis žymėjimas	Pozonio pavadinimas	Labai maži (iki 1 m²)	Maži (nuo 1 iki 2,5 m²)	Vidutiniai (nuo 2,5 iki 10 m²)	Dideli (nuo 10 iki 24 m²)		
I zona. Urbanizuotos teritorijos		Urbanizuotos ir planuojamos urbanizuotos teritorijos	+	+	+	-	Iki 3,00	Reklaminiai stendai įrengiami ant pastatų (iškyrus stogus, terasas), esančių gerbūvio elementų (suoliukai, šukšlėdės), ant prekybinių įrenginių (tentai, skėčiai, vitrinos). Galimas naujų reklaminių įrengimų įrengimas gavus įstatymų nustatytą tvarką leidimą išorinei reklamai.

Ištrauka Palangos I, II, III, Šventosios, Nemirsetos ir Palangos miesto nuotekų valymo įrenginių Vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų specialiojo plano, 1.17 pav.



Planuojama teritorija pagal Palangos I, II, III Šventosios, Nemirsetos ir Palangos miesto nuotekų valymo įrenginių vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų specialųjį planą nepatenka į Šventosios m. vandenvietės sanitarinių apsaugos zonų 3-iąją juostą.

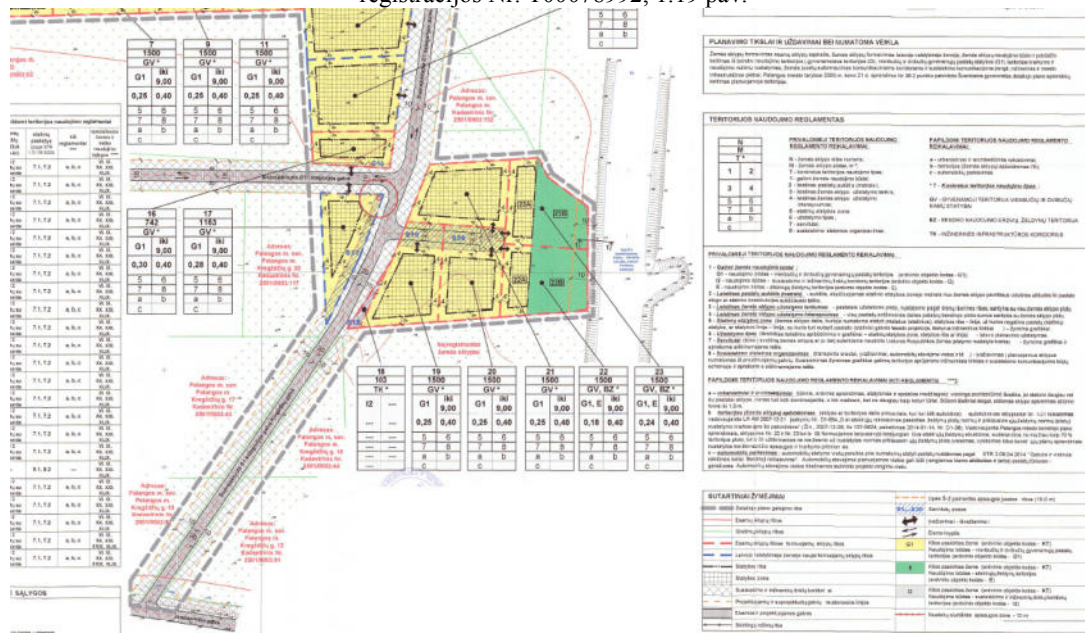
Ištrauka iš Šventosios gyvenvietės detaliojo plano sprendinių, 1.18 pav.



Planuojamoje teritorijoje galioja Šventosios gyvenvietės detaliojo plano, patvirtinto Palangos miesto savivaldybės tarybos 2000-03-21 sprendimu Nr. 38 (registro Nr. T00040255) sprendiniai. Šiuo detalioju planu keičiami Šventosios gyvenvietės detaliojo plano sprendiniai teritorijoje tarp Kregždžių, Jonpaprčio gatvės ir melioracijos griovio, Palangoje.

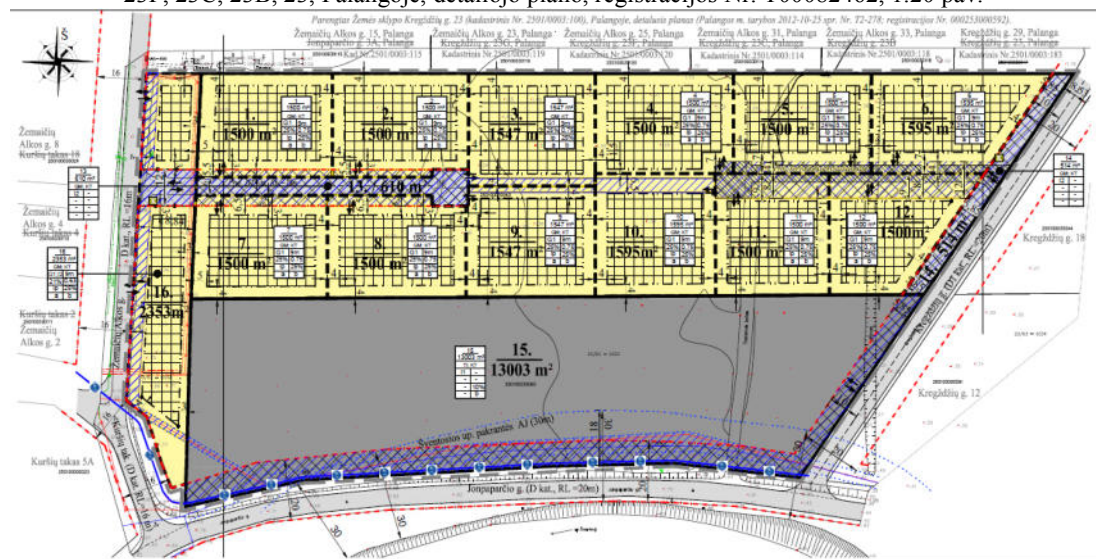
Palangos miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygose (2021-08-25 Nr. REG190071) nurodyta vadovautis Šventosios gyvenvietės detalioju planu - išlaikyti gatvių tinklą, servitutus, maksimaliai išsaugoti želdinius. Rengiamo detaliojo plano sprendiniuose suplanuojamas gatvių tinklas, išskiriamos teritorijos želdiniams bei nustatomi servitutai.

Ištrauka iš Teritorijos prie žemės sklypo Kregždžių g. 26, Palangoje, detaliojo plano, registracijos Nr. T00078992, 1.19 pav.



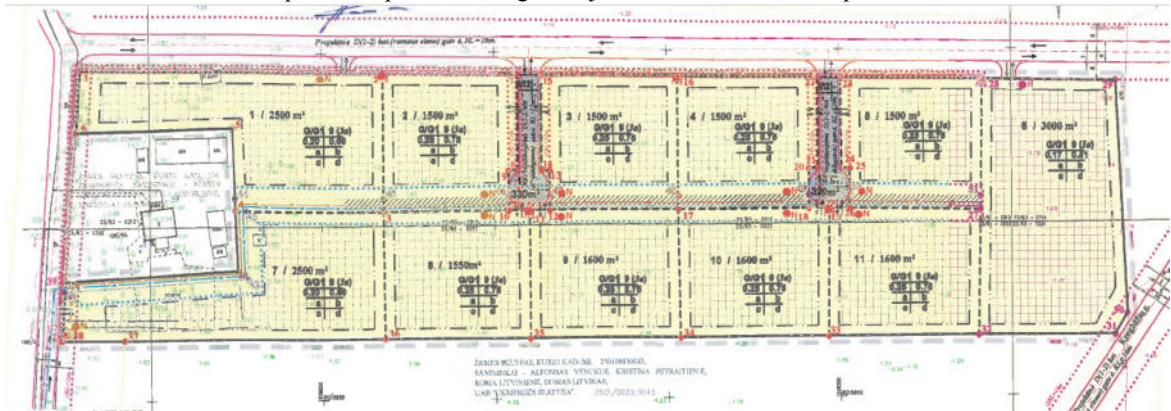
Planuojamos teritorijos šiaurėje gretimybėje parengtas teritorijos prie žemės sklypo Kregždžių g. 26, Palangoje, detalusis planas, registracijos Nr. T00078992. Atsižvelgiant į šio detaliojo plano sprendinius, šiuo detalioju planu rytinėje dalyje išskiriama bendro naudojimo teritorija.

Ištrauka iš teritorijos tap Jonpaprčio g., Kregždžių g., pravažiavimo ir žemės sklypų Jonpaprčio g. 3A, Kregždžių g. 23G, 23F, 23C, 23B, 23, Palangoje, detaliojo plano, registracijos Nr. T00082462, 1.20 pav.



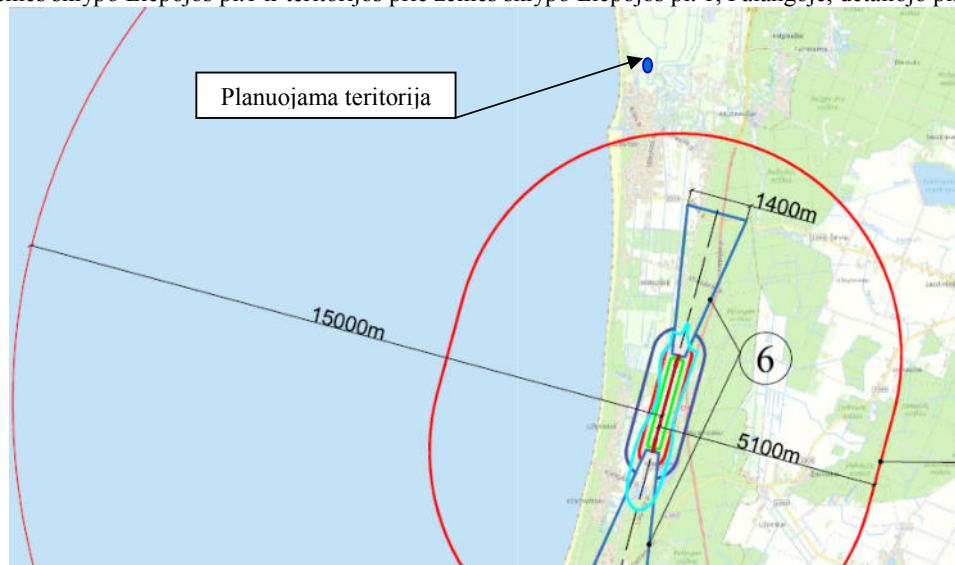
Planuojamos teritorijos gretimybėse parengtas teritorijos tap Jonpaparčio g., Kregždžių g., pravažiavimo ir žemės sklypų Jonpaparčio g. 3A, Kregždžių g. 23G, 23F, 23C, 23B, 23, Palangoje, detalusis planas, registracijos Nr. T00082462. Detalusis planas vertinamas kaip gretimybė ir šio detaliojo plano sprendiniams įtakos neturės.

Ištrauka iš žemės sklypo Kregždžių g. 23 (kadastrinis Nr. 2501/0003:100), Palangoje, detaliojo plano ir naudojimo būdo, pobūdžio pakeitimo, registracijos Nr. T00048079, 1.21 pav.



Planuojamos teritorijos gretimybėse parengtas žemės sklypo Kregždžių g. 23 (kadastrinis Nr. 2501/0003:100), Palangoje, detalusis planas ir naudojimo būdo, pobūdžio pakeitimas, registracijos Nr. T00048079. Detalusis planas vertinamas kaip gretimybė ir šio detaliojo plano sprendiniams įtakos neturės.

Ištrauka iš žemės sklypo Liepojos pl.1 ir teritorijos prie žemės sklypo Liepojos pl. 1, Palangoje, detaliojo plano, 1.22 pav.



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

- 1 Kilimo ir tūpimo takas (KTT) (ilgis 2280 m, plotis 45m)
- 2 Skrydžio juosta
- 3 Aerodromo apsaugos zona B, 300 m nuo KTT išilginės ašies ir KTT slenksčio
- 4 Aerodromo apsaugos zona C, 600 m nuo KTT išilginės ašies ir KTT slenksčio
- 5 Tarptautinio palangos oro uosto SAZ ribos/aerodromo triukšmo apsauginė zona (atitinka lietuvis respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nr. XIII-2166 įsigaliojančio 2020-01-01 formulotę)
- 6 Aerodromo apsaugos zona A, 3400 m nuo KTT (trapecijos mažesniojo pagrindo ilgis – 300 metrų, o didesniojo – 1 400 metrų)
- 7 Aerodromo apsaugos zona D, 5100 m nuo KTT išilginės ašies ir KTT slenksčio
- 8 Aerodromo apsaugos zona E, 15000 m nuo aerodromo kontrolės centro



Žemės sklypai nepatenka į saugomas teritorijas. Su saugomomis teritorijomis ir kitais svarbiais objektais nesiriboja.



Žemēs sklypuosē nēra nekilnojamojū kultūros vertybiū. Žemēs sklypai nēra nekilnojamojū kultūros vertybiū teritorijojē ar jos apsaugos zonojē. Su nekilnojamomis kultūros vertybēmīs nesiriboja.

GRAFINIS ŽYMĒJIMAS	
	Esamū zemēs skļpņu naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdas - bendrojo naudojimo (miestū, miesteliū ir kaimū ar savivaldybiū bendrojo naudojimo) teritorijos
	Planuojamos teritorijos riba (sutampa su sklypo ribomis)
	Planuojamo žemės sklypo ribos
	Gretimū skļpņu ribos
	Gatvės raudonosios linijos
	Esama dujotiekio linija
	Esami drenažo rinktuvai
	Esamos elektros kabelinės linijos
	Elektros linijos apsaugos zona
	Dujotiekio linijos apsaugos zona
	Krūmynai, bruzgynai
	Upės Š-2 pakrantės apsaugos juostos riba (10 m.)
	Šventosios upės pakrantės apsaugos juostos riba (30 m.)

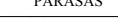


ŽEMĖS SKLYPAS JONPARAČIO G. 11, PALANGA	
Sklypas kad. Nr.	2501/0003:37
Žemės sklypo adresas	Jonparačio g. 11, Palanga
Žemės sklypo unikalus Nr.	4400-1084-8663
Žemės sklypo plotas	0.4929 ha
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita
Naudojimo būdas	Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos
Žemės sklype esami pastatai	-
Nuosavybė	L.M., I.E., C.E.
Servitutai	-
Specialiosios naudojimo sąlygos	Skirstomųjų dujotiekį apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)

*Duomenys pateikiami pagal Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą Nr. 44/731417

ŽEMĖS SKLYPAS KREGŽDŽIŲ G. 14, PALANGA	
Sklypas kad. Nr.	2501/0003:35
Žemės sklypo adresas	Kregždžių g. 14, Palanga
Žemės sklypo unikalus Nr.	4400-1070-4960
Žemės sklypo plotas	0.4825 ha
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita
Naudojimo būdas	Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos
Žemės sklype esami pastatai	-
Nuosavybė	E.P., L.V.
Servitutai	-
Specialiosios naudojimo sąlygos	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

*Duomenys pateikiami pagal Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą Nr. 44/721976

UAB "GEOVITARA" Kretingos r. sav.Kretingos m., Parko g. 14A					PROJEKTAS: Šventosios gyvenvietės detaliojo plano koregavim. as žemės sklypuose Jonpaprčio g. 11 ir Kregždžių g. 14, Palangoje					
Atest. Nr.		PAREIGOS	V. PAVARDE	PARAŠAS	DATA	BRĖŽINIO PAVADINIMAS:				
ATP 184		PV	S. Juška		2023	ESAMOS BŪKLĖS BRĖŽINYS				
PLANAVIMO ORGANIZATORI US: Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius						Bendras plotas	Mastelis	Formatas	Lapas	Lapų
						0.9754 ha	1:500	A2	1	1

2. KONCEPCIJOS NUSTATYMAS

2.1. Detaliojo plano koncepcijos rengimo pagrindas: Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-03-30 įsakymas Nr. A1-508 „Dėl Šventosios gyvenvietės detaliojo plano koregavimo žemės sklypuose Jonpaprčio g. 11 ir Kregždžių g. 14, Palangoje“. Detaliojo plano koncepcija rengiama vadovaujantis Šventosios gyvenvietės detaliojo plano koregavimo žemės sklypuose Jonpaprčio g. 11 ir Kregždžių g. 14, Palangoje, planavimo darbų programa, patvirtinta Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. balandžio 20 d. įsakymu Nr. A1-659 „Dėl Šventosios gyvenvietės detaliojo plano koregavimo žemės sklypuose Jonpaprčio g. 11 ir Kregždžių g. 14, Palangoje, planavimo darbų programos patvirtinimo“.

2.2. Teritorijų planavimo dokumentas (TPD): Šventosios gyvenvietės detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Jonpaprčio g. 11 ir Kregždžių g. 14, Palangoje.

2.3. Teritorijų planavimo dokumento 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 nekilnojamojam kultūros paveldui išsaugoti ir naudoti.

2.4. Planavimo tikslai: optimalios urbanistinės struktūros numatymas, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, žemės sklypų suformavimas, žemės sklypų padalijimas, teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas, Šventosios gyvenvietės detaliojo plano, patvirtinto Palangos miesto tarybos 2000 m. kovo 21 d. sprendimo Nr. 38 2 punktu koregavimas žemės sklypuose Jonpaprčio g. 11 ir Kregždžių g. 14, Palangoje..

2.5. Papildomi 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).

2.6. 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.

2.7. Nagrinėjama teritorija:

Situacijos schema



Vadovaujantis Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-03-30 įsakymu Nr. A1-508 „Dėl Šventosios gyvenvietės detaliojo plano koregavimo žemės sklypuose Jonpaprčio g. 11 ir Kregždžių g. 14, Palangoje“ analizuojama teritorija apima teritoriją tarp Kregždžių, Jonpaprčio gatvių ir melioracijos griovio. Šioje teritorijoje vyrauja bendro naudojimo teritorijos, teritorija nėra užstatyta.

2.8. Planuojamoje teritorijoje nustatomi reglamentai: Šventosios gyvenvietės detaliojo plano koregavimo žemės sklypuose Jonpaprčio g. 11 ir Kregždžių g. 14, Palangoje, koncepcija rengiama vadovaujantis atitinkamų institucijų pateiktomis teritorijų planavimo sąlygomis, planavimo darbų programa, Palangos miesto bendruoju planu, galiojančiais specialiaisiais planais ir kitais galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, nurodytais Palangos miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygose bei atsižvelgiant į planavimo iniciatoriaus pageidavimus.

Pagal Palangos miesto bendrąjį planą, patvirtintą Palangos m. sav. tarybos 2008-12-30 sprendimu Nr. T2-317, planuojama teritorija patenka į B8 rajoną (nauja plėtra) ir į tris funkcines zonas: kurorto paslaugų ir kompleksų teritorijos su galima gyvenamąja statyba, ekstensyviai naudojimui įrengiami želdynai ir kurorto miškai ir į infrastruktūros teritorijas.

Atsižvelgiant į Palangos miesto bendrojo plano sprendinius, planuojamiems žemės sklypams Nr. 3, 4 nustatomi trys naudojimo būdai: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), o žemės sklypui Nr. 5 - bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Palangos miesto savivaldybės administracijos 2023-05-19 teritorijų planavimo sąlygose Nr. REG277932 nurodyta įvertinti Bendrojo plano sprendinius ir kitus planuojamoje teritorijoje galiojančius teritorijų planavimo dokumentų sprendinius. Planuojamos teritorijos šiaurėje gretimybėje parengtas teritorijos prie žemės sklypo Kregždžių g. 26, Palangoje, detalusis planas, registracijos Nr. T00078992. Atsižvelgiant į šio detaliojo plano sprendinius, šiuo detaliuoju planu rytinėje dalyje išskiriama bendro naudojimo teritorija.

Šiuo detaliuoju planu žemės sklypai Jonpaprčio g. 11 ir Kregždžių g. 14, Palangoje, pertvarkomi, padalinant į 5 atskirus žemės sklypus, žemės sklypams nustatomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai.

Žemės sklypas Nr. 1 - plotas- 1671 m²;

- 1) Žemės naudojimo tipas - GM;
- 2) Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė;
- 3) Žemės sklypo naudojimo būdas - G1-vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- 4) Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m, - 9.00 (pagrindinio pastato), 6.50 (pagalbinio pastato);
- 5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - 10.67 (pagrindinio pastato), 8.17 (pagalbinio pastato);
- 6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - 24;
- 7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40;
- 8) Užstatymo tipas - kitas užstatymo tipas (kt)*;
- 9) Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys - 25%;
- 10) Pastatų aukštų skaičius – nuo 1 iki 2+M;
- 11) Statinių paskirtys - 6.1, 6.2, 7.17, 9, 12.
- 12) Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
 - Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
 - Potvynių grėsmės teritorijos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyriaus,

dešimtas skirsnis).

13) Servitutai: -.

14) Papildomi reikalavimai – a, b, c.

Žemės sklypas Nr. 2 - plotas- 1671 m²;

1) Žemės naudojimo tipas - GM;

2) Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė;

3) Žemės sklypo naudojimo būdas - G1-vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

4) Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m, - 9.00 (pagrindinio pastato), 6.50 (pagalbinio pastato);

5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - 10.65 (pagrindinio pastato), 8.15 (pagalbinio pastato);

6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - 24;

7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40;

8) Užstatymo tipas – kitas užstatymo tipas (kt)*;

9) Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys - 25%;

10) Pastatų aukštų skaičius – nuo 1 iki 2+M;

11) Statinių paskirtys - 6.1, 6.2, 7.17, 9, 12.

12) Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

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

- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);

- Potvynių grėsmės teritorijos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyriaus, dešimtas skirsnis).

13) Servitutai:

218. ir 103. (viešpatauja žemės sklype Nr. 5, plotas - 400 m²).

14) Papildomi reikalavimai – a, b, c.

Žemės sklypas Nr. 3 - plotas- 2413 m²;

1) Žemės naudojimo tipas - GM;

2) Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė;

3) Žemės sklypo naudojimo būdas – G1-vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (1721 m²); B - bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (513 m²); I2 - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (179 m²);

4) Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m, - 9.00 (pagrindinio pastato), 6.50 (pagalbinio pastato);

5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - 10.70 (pagrindinio pastato), 8.20 (pagalbinio pastato);

6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - 20;

7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40;

8) Užstatymo tipas - kitas užstatymo tipas (kt)*;

9) Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys - 25%;

10) Pastatų aukštų skaičius – nuo 1 iki 2+M;

11) Statinių paskirtys - 6.1, 6.2, 7.17, 9, 12.

12) Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

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

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);

- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis);

- Potvynių grėsmės teritorijos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyriaus, dešimtas skirsnis).

13) Servitutai:

S3 - 203. ir 222. (tarnaujantis žemės sklypams Nr. 2, 4, 5 bei tinklus eksploatuojančioms įmonėms, plotas - 179 m²);

218. ir 103. (viešpatauja žemės sklype Nr. 5, plotas - 400 m²)

14) Papildomi reikalavimai – a, b, c.

Žemės sklypas Nr. 4 - plotas- 2412 m²;

- 1) Žemės naudojimo tipas - GM;
- 2) Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė;
- 3) Žemės sklypo naudojimo būdas – G1-vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (1738 m²); B - bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (497 m²); I2 - Susisieikimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (177 m²);
- 4) Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m, - 9.00 (pagrindinio pastato), 6.50 (pagalbinio pastato);
- 5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - 10.71 (pagrindinio pastato), 8.21 (pagalbinio pastato);
- 6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - 20;
- 7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40;
- 8) Užstatymo tipas - kitas užstatymo tipas (kt)*;
- 9) Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys - 25%;
- 10) Pastatų aukštų skaičius – nuo 1 iki 2+M;
- 11) Statinių paskirtys - 6.1, 6.2, 7.17, 9, 12.
- 12) Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
 - Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis);
 - Potvynių grėsmės teritorijos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyriaus, dešimtas skirsnis).
- 13) Servitutai:
S4 - 203. ir 222. (tarnaujantis tinklus eksploatuojančioms įmonėms, plotas - 177 m²);
218. ir 103. (viešpatauja žemės sklypuose Nr. 3, plotas - 179 m² ir Nr. 5, plotas - 400 m²);
- 14) Papildomi reikalavimai – a, b, c.

Žemės sklypas Nr. 5 - plotas- 1587 m²;

- 1) Žemės naudojimo tipas - BZ;
- 2) Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė;
- 3) Žemės sklypo naudojimo būdas – B - bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (1187 m²); I2 - Susisieikimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (400 m²);
- 4) Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m, - ;
- 5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, -;
- 7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: - ;
- 8) Užstatymo tipas: - ;
- 9) Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys - 15%;
- 10) Pastatų aukštų skaičius: -;
- 11) Statinių paskirtys – I2 - 9. Inžineriniai tinklai;
- 12) Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
 - Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
 - Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis);
 - Potvynių grėsmės teritorijos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyriaus, dešimtas skirsnis).
- 13) Servitutai: S5 - 203. ir 222. (tarnaujantis žemės sklypams Nr. 2, 3, 4 bei tinklus

eksploatuojančioms įmonėms, plotas - 400 m²);

14) Papildomi reikalavimai – a, b, c.

Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Teritorijos naudojimo tipai: GM - Mišri gyvenamoji teritorija; BZ - bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorijos.

Žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai: KT - Kitos paskirties žemė, G1 - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; B - bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos; I2 - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Užstatymo tipas:

*kitas užstatymo tipas (kt)** - žemės sklypuose Nr. 1, 2, 3, 4 gali būti statomi 2 vieno buto gyvenamieji namai ir 2 priklausiniai arba 1 dvibutis ir du priklausiniai.

Pastaba: *kitas užstatymo tipas (kt)** - žemės sklypams Nr. 1, 2, 3, 4, nustatomas *kitas užstatymo tipas (kt)*. Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų VII skyriaus I skirsnio (Užstatymo tipai) 31.8 punktu galimi ir kiti teritorijų užstatymo tipai nei nurodyti Teritorijų planavimo normų 31.1 - 31.7 punktuose. Atsižvelgiant į planuojamos teritorijos gretimybę parengtus teritorijų planavimo dokumentus (Teritorijos prie žemės sklypo Kregždžių g. 26, Palangoje, detalusis planas, reg. Nr. T00078992 ir Žemės sklypo Kregždžių g. 23 (kadastrinis Nr. 2501/0003:100), Palangoje, detalusis planas ir naudojimo būdo, pobūdžio pakeitimas, reg. Nr. T00048079), kuriuose vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose nustatytas užstatymo tipas - laisvo planavimo (lp) ir numatyti 4 turiai, formuojant vieningą kvartalo užstatymo urbanistinę struktūrą šiuo detaliuoju planu nustatomas *kitas užstatymo tipas (kt)**, nurodant kad žemės sklypuose Nr. 1, 2, 3, 4 gali būti statomi 2 vieno buto gyvenamieji namai ir 2 priklausiniai arba 1 dvibutis ir du priklausiniai.

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:* 7.17. Pagalbinio ūkio paskirties pastatai;

9. *Inžineriniai tinklai;*

12. *Kitos paskirties inžineriniai statiniai.*

Servitutų kodai:

103. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis daiktas);

203. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas);

218. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas);

222. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Pastaba: servitutai gali būti nustatomi, tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka, servitutų plotai tikslinami kadastrinių matavimų metu.

Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys: Planuojamoje teritorijoje priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (%) nustatomos vadovaujantis atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normomis (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694): bendro naudojimo teritorijoje - 15% nuo viso žemės sklypo ploto; vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoje - 25% nuo viso žemės sklypo ploto; visuomeninės paskirties teritorijoje - 15 % nuo viso žemės sklypo ploto.

Rengiant techninį projektą suprojektuoti želdinius remiantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo nuostatomis. Betono korys į apželdinimui skirtą plotą neįskaičiuojamas. Projektuojant želdinius būtina vadovautis Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklėmis

patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-29 įsakymu Nr. D1-717 (su vėlesniais pakeitimais), nurodant planuojamų želdinių aukščius bei atstumus nuo kaimyninių žemės sklypų bei projektuojamų pastatų. Parenkant sodmenis būtina vadovautis Sodmenų kokybės reikalavimais patvirtintais Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 14 d. įsakymu Nr. D1-674 (su vėlesniais pakeitimais).

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos taikomos planuojamai teritorijai:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – Š-2 upei nustatoma 10 metrų pakrantės apsaugos juosta, o Šventosios upei nustatoma 30 metrų pakrantės apsaugos juosta, vadovaujantis Palangos miesto valdybos 1996-12-13 sprendimu Nr. 334 (ir jo vėlesniais pakeitimais).
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - po 1 metrą į abi puses linijos; transformatorinės ar skirstomojo punkto apsaugos zona yra 5 metrų pločio žemės juosta aplink transformatorinę ar skirstomąjį punktą ir oro erdvė virš šios juostos;
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) - po 2 metrus į abi puses nuo vamzdyno sienelės;
- Potvynių grėsmės teritorijos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyriaus, dešimtas skirsnis).

Pastabos:

- Melioracija: planuojamoje teritorijoje įrengta melioracijos sistema. Projektuojamų sklypų teritorijoje esančius drenažo sistemos tinklus saugoti. Techninio projekto metu bus rengiamas drenažo sistemos rekonstrukcijos projektas, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimų žemės sklypų plotuose. Darbai atliekami užsakovo lėšomis. Drenažo sistemos rekonstrukcijos projektą rengti kompleksškai, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimų žemės sklypų plotuose. Formuojamiems žemės sklypams nustatomas specialiųjų žemės naudojimo sąlygų apribojimas - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.
- Planuojamai teritorijai galioja žemės sklypo Liepojos pl.1 ir teritorijos prie žemės sklypo Liepojos pl. 1, Palangoje, detalusis planas, registracijos Nr. T00088073. Pagal detaliojo plano sprendinius planuojama teritorija nepatenka į tarptautinio Palangos oro uosto sanitarinę apsaugos zoną. Planuojama teritorija patenka į 15 km aerodromo apsaugos zoną E. Atsisžvelgiant į tai, planuojamai teritorijai taikomas Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo apribojimas - Aerodromo apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- 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;
- 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 bei statybos normatyvų;
- Dėl statybos ribos nustatymo sklypo ribų atžvilgiu vadovautis STR 2.02.09:2005 8 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): architektūrinė išraiška derinama prie Palangos miestui būdingo užstatymo, atsižvelgiant į gretimybes. Naujiems pastatams siūloma naudoti tradicines medžiagas. Sienoms siūlomos plytos, medis, tinkas. Stogo dangai - derinti prie aplinkinio užstatymo. Turėtų būti panaudotos būdingos Klaipėdos kraštui rekreacinės ir sodybų architektūros išraiškos priemonės. Šlaitiniai stogai. Sklypų aptvėrimas galimas 1.5 m aukščio ažūrine tvora arba želdiniais tik toje planuojamos teritorijos dalyje, kuri nepatenka į upės Š-2 pakrantės apsaugos juostą.

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

Planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemonės ir kitus kilnojamuosius objektus/įrenginius, nesudėtingų statinių kategorijai priskiriamus pastatus. 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 nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje ir nepatenka į jų apsaugos zoną. Papildomi apribojimai planuojamai teritorijai nenustatomi.

c - AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETOS: automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:214 "Gatvės ir vietinės reikmės keliai. Bendrieji reikalavimai". Tikslus automobilių stovėjimo aikštelių poreikis bus sprendžiamas techninio projekto rengimo metu. Automobilių stovėjimo vietos įrengiamos sklypų ribose ant kietųjų dangų arba pastatų tūryje įrengtuose garažuose.

2.9. Teritorijos aplinkos tvarkymo programa:

Inžineriniai tinklai: planuojamoje teritorijoje nėra išvystyti inžineriniai tinklai, planuojama teritorija melioruota.

Inžineriniai tinklai bus projektuojami pagal tinklus eksploatuojančių įmonių prisijungimo sąlygas. Galimų teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis būdų schema bus pateikta rengiamo detaliojo plano sprendinių konkretizavimo stadijoje. Planuojamų žemės sklypų sprendinių įgyvendinimui reikalingą inžinerinę infrastruktūrą žemės sklypo savininkai sprendžia savo lėšomis.

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 Jonparčio gatvėje ir Kuršių take. 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 vandeniu nelaidžia danga. Aikštelės paviršiaus nuolydis turi būti ne didesnis kaip 10 procentų. Atliekų tvarkymas vykdomas vadovaujantis LR Atliekų tvarkymo įstatymu Nr. VIII-787 (aktualia redakcija).

Susisiekimas: planuojama teritorija integruota į Palangos miesto susisiekimo tinklą.

Patekimas į formuojamus žemės sklypus numatytas iš Jonpaprčio gatvės bei servitutinės inžinerinės infrastruktūros teritorijos (9 m. pločio), suplanuotos žemės sklypuose Nr. 3, 4, 5.

Atsižvelgiant į gretimybėse parengtus teritorijų planavimo dokumentus Jonpaprčio gatvei D kat. nustatomos RL – 20 metrų.

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

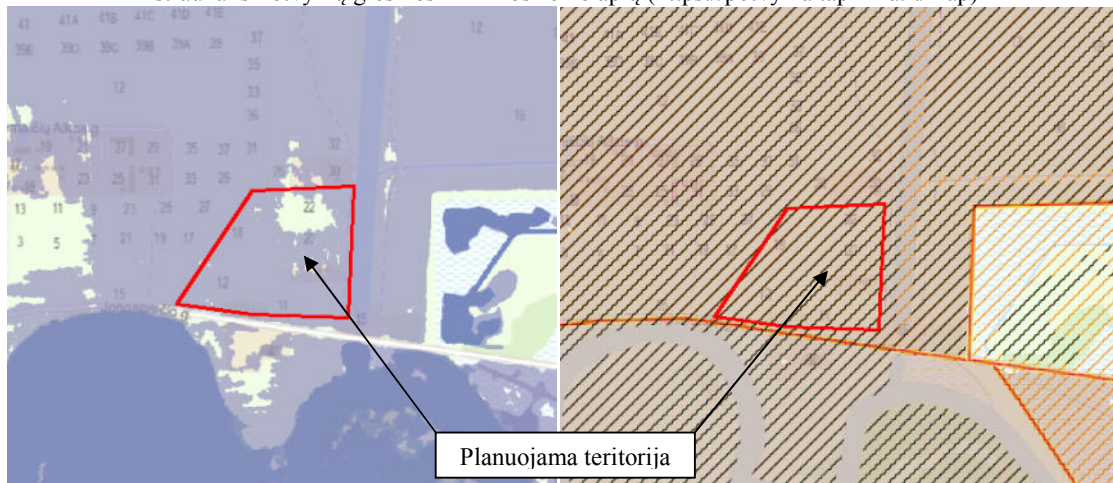
2.10. Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas:

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.

Planuojama teritorija patenka į potvynių grėsmės teritorijas (vidutinės tikimybės ir ekstremalių situacijų potvynių), atsižvelgiant į tai, žemės sklypams nustatomas LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo VI skyriaus, dešimtojo skirsnio apribojimas (Potvynių grėsmės teritorijos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos).

Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 103 ir 104 straipsnių nuostatomis, vidutinės tikimybės potvynių grėsmės teritorijoje gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų statyba galima, kai jie apsaugoti nuo potvynių ir pritaikius apsaugos nuo potvynių priemonės, sprendžiant techninių projektų rengimo metu.

Ištrauka iš Potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapių (<https://potvyniai.aplinka.lt/map>)



Esamos potvynių apsaugos priemonės:

-  Pylimų ašinės linijos
-  Pylimais apsaugotos teritorijos
-  Taikomos potvynių rizikos valdymo priemonės

Potvynių užliejamos teritorijos:

-  Didelės tikimybės (10%) potvynis
-  Vidutinės tikimybės (1%) potvynis
-  Ekstremalių situacijų (0,1%) potvynis

2.11. Planuojamos teritorijos atitikimas bendrojo plano sprendiniams:

Pagal Palangos miesto bendrąjį planą, patvirtintą Palangos m. sav. tarybos 2008-12-30 sprendimu Nr. T2-317, planuojama teritorija patenka į B8 rajoną (nauja plėtra) ir į tris funkcines zonas:

- kurorto paslaugų ir kompleksų teritorijos su galima gyvenamąja statyba - teritorijos visuomenės poreikiams, kurorto paslaugoms: socialinei veiklai, aptarnavimo ir paslaugų veiklai (prekybos, parodų, kongresų, sporto, turizmo, pramogų, rekreacijos, mokslo, sveikatos apsaugos, reabilitacijos, maldos namų), krašto apsaugai, civilinei saugai, gelbėjimo tarnyboms, gyvenamajai statybai;

- infrastruktūros teritorijos - teritorijos transporto infrastruktūros objektų statiniams ir tiesiniams;

- ekstensyviai naudojimui įrengiami želdynai ir kurorto miškai. Tai yra: ekstensyviai rekreacijai ar tik pažintiniam lankymui įrengiamos teritorijos (jūros, upių pakrantės, slėnių dalys ir pan., laukai, pievos, miškai, ryškūs reljefo dariniai).

Atsižvelgiant į Palangos miesto bendrojo plano sprendinius, planuojamiems žemės sklypas Nr. 3, 4 nustatomi trys naudojimo būdai: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), o žemės sklypui Nr. 5 - bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Palangos miesto savivaldybės administracijos 2023-05-19 teritorijų planavimo sąlygose Nr. REG277932 nurodyta įvertinti Bendrojo plano sprendinius ir kitus planuojamoje teritorijoje galiojančius teritorijų planavimo dokumentų sprendinius. Planuojamos teritorijos šiaurėje gretimybėje parengtas teritorijos prie žemės sklypo Kregždžių g. 26, Palangoje, detalusis planas, registracijos Nr. T00078992. Atsižvelgiant į šio detaliojo plano sprendinius, šiuo detaliuoju planu rytinėje dalyje išskiriama bendro naudojimo teritorija.

Šio rengiamo detaliojo plano sprendiniai, kuriais nustatomas žemės sklypo naudojimo naudojimo būdas bei reglamentai, neprieštarauja Palangos miesto bendrojo plano sprendiniams.

Detaliojo plano vadovas

Stasys Juška