

3. SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

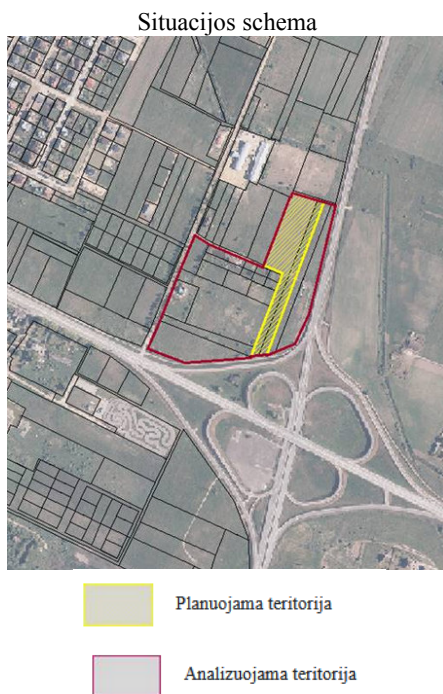
3.1. Detaliojo plano sprendinių rengimo pagrindas: Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-09-18 įsakymas Nr. A1-1222 „Dėl Vilimiškės rajono detalaus suplanavimo projekto koregavimo žemės sklypuose, kurių kadastriniai Nr. 2501/0041:148 ir Nr. 2501/0041:229, Palangoje“.

Vilimiškės rajono detalaus suplanavimo projekto koregavimas žemės sklypuose, kurių kadastriniai Nr. 2501/0041:148 ir Nr. 2501/0041:229, Palangoje (TPDRIS NR. K-VT-25-23-873).

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.

Planavimo tikslai - optimalios urbanistinės struktūros numatymas, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, pagrindinės žemės naudojimo paskirties, naudojimo būdo keitimas, žemės sklypų pertvarkymas, sklypų padalijimas, teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas, Vilimiškės rajono detalaus suplanavimo projekto koregavimas žemės sklypuose, kurių kadastriniai Nr. 2501/0041:148 ir Nr. 2501/0041:229, Palangoje.

3.2. Nagrinėjama teritorija:



Vadovaujantis Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-09-18 įsakymu Nr. A1-1222 „Dėl Vilimiškės rajono detalaus suplanavimo projekto koregavimo žemės sklypuose, kurių kadastriniai Nr. 2501/0041:148 ir Nr. 2501/0041:229, Palangoje“, analizuojama teritorija apima teritoriją tarp magistralinis kelio Nr. A13 Klaipėda-Liepoja, Kurorto gatvės, D kategorijos gatvės bei šiuo detalioju planu planuojamos teritorijos. Analizuojama teritorija nėra pilnai išvystyta, joje parengtas vienas teritorijų planavimo dokumentas, žemės sklypų, kurių

kadastrinis Nr. 2501/0041:232, Nr. 2501/0041:153, Palangoje, detalusis planas, registracijos Nr. T00040742), pagal kurio sprendinius numatyta vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, sodybinis užstatymas, planuojami statiniai numatomi ne aukštesni kaip 10,5 m, iki 3 aukštų.

Šioje teritorijoje galioja Virbališkės ir Medvalakio teritorijų architektūrinės-urbanistinės ir inžinerinės plėtros specialiojo plano sprendiniai. Pagal specialiojo plano sprendinius planuojamos teritorijos šiaurinė dalis patenka į mažo užstatymo intensyvumo kvartalą Nr. 26, pietinė dalis į mažo užstatymo intensyvumo kvartalą Nr. 27. Pagal specialiojo plano sprendinius šioje teritorijoje numatytas maksimalus aukštingumas – 4 aukštai, užstatymo intensyvumas – 1,0 gyvenamosios teritorijoms.

3.3. Planuojamoje teritorijoje nustatomi reglamentai: Vilimiškės rajono detalaus suplanavimo projekto koregavimo žemės sklypuose, kurių kadastriniai Nr. 2501/0041:148 ir Nr. 2501/0041:229, Palangoje, sprendiniai rengiama vadovaujantis atitinkamų institucijų pateiktomis teritorijų planavimo sąlygomis, planavimo darbų programa, Palangos miesto bendroju planu, Virbališkės ir Medvalakio teritorijų architektūrinės-urbanistinės ir inžinerinės plėtros specialiojo planu, kitais galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, nurodytais Palangos miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygose bei atsižvelgiant į planavimo iniciatoriaus pageidavimus.

Šiuo detaliuoju planu žemės sklypas kad. Nr. 2501/0041:229, Palanga, ir žemės sklypas kad. Nr. 2501/0041:148, Palanga, bendras plotas - 1,7956 ha, sujungiami ir pertvarkomi, padalinant į 14 atskirų žemės sklypų, žemės sklypams nustatomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai.

Žemės sklypas Nr. 1 - plotas- 1744 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, - iki 10.5;
- 5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - 18,25;
- 6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - 24;
- 7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40;
- 8) Užstatymo tipas - su;
- 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);
 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
 - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).
- 13) Servitutai:
 - 218. ir 103. (viešpatauja žemės sklype Nr. 14);
 - 102. (viešpatauja žemės sklype Nr. 13, dalyje S13).
- 14) Papildomi reikalavimai – a, b, c.

Žemės sklypas Nr. 2 - plotas- 1183 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, - iki 10.5;

- 5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - 18,25;
- 6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - 27;
- 7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40;
- 8) Užstatymo tipas - su;
- 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);
 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
 - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).
- 13) Servitutai:
 - 218. ir 103. (viešpatauja žemės sklype Nr. 14);
 - 102. (viešpatauja žemės sklype Nr. 13, dalyje S13).
- 14) Papildomi reikalavimai – a, b, c.

Žemės sklypas Nr. 3 - plotas- 1199 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, - iki 10.5;
- 5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - 18,25;
- 6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - 27;
- 7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40;
- 8) Užstatymo tipas - su;
- 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);
 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
 - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).
- 13) Servitutai:
 - 218. ir 103. (viešpatauja žemės sklype Nr. 14);
 - 102. (viešpatauja žemės sklype Nr. 13, dalyje S13).
- 14) Papildomi reikalavimai – a, b, c.

Žemės sklypas Nr. 4 - plotas- 1202 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, - iki 10.5;
- 5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - 18,25;
- 6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - 27;
- 7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40;
- 8) Užstatymo tipas - su;
- 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);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).

13) Servitutai:

- 218. ir 103. (viešpatauja žemės sklype Nr. 14);
- 102. (viešpatauja žemės sklype Nr. 13, dalyje S13).

14) Papildomi reikalavimai – a, b, c.

Žemės sklypas Nr. 5 - plotas- 1206 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, - iki 10.5;
- 5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - 18,25;
- 6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - 27;
- 7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40;
- 8) Užstatymo tipas - su;
- 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);
 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
 - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).
- 13) Servitutai:
 - 218. ir 103. (viešpatauja žemės sklype Nr. 14);
 - 102. (viešpatauja žemės sklype Nr. 13, dalyje S13).
- 14) Papildomi reikalavimai – a, b, c.

Žemės sklypas Nr. 6 - plotas- 1210 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, - iki 10.5;
- 5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - 18,25;
- 6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - 27;
- 7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40;
- 8) Užstatymo tipas - su;
- 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);
 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
 - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).
- 13) Servitutai:
 - 218. ir 103. (viešpatauja žemės sklype Nr. 14);

102. (viešpatauja žemės sklype Nr. 13, dalyje S13).

14) Papildomi reikalavimai – a, b, c.

Žemės sklypas Nr. 7 - plotas- 1214 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, - iki 10.5;
- 5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - 18,25;
- 6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - 27;
- 7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40;
- 8) Užstatymo tipas - su;
- 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);
 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
 - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).
- 13) Servitutai:

218. ir 103. (viešpatauja žemės sklype Nr. 14);

102. (viešpatauja žemės sklype Nr. 13, dalyje S13).
- 14) Papildomi reikalavimai – a, b, c.

Žemės sklypas Nr. 8 - plotas- 1218 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, - iki 10.5;
- 5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - 18,25;
- 6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - 27;
- 7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40;
- 8) Užstatymo tipas - su;
- 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);
 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
 - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).
- 13) Servitutai:

218. ir 103. (viešpatauja žemės sklype Nr. 14);

102. (viešpatauja žemės sklype Nr. 13, dalyje S13).
- 14) Papildomi reikalavimai – a, b, c.

Žemės sklypas Nr. 9 - plotas- 1341 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;

- 5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - iki 10,5;
- 6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - 26;
- 7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40;
- 8) Užstatymo tipas - su;
- 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);
 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
 - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).
- 13) Servitutai:
218. ir 103. (viešpatauja žemės sklype Nr. 14);
S-9: 203. ir 222. (tarnaujantis tinklus eksploatuojančioms įmonėms, gretimų žemės sklypų savininkams, visuomenės poreikiams, plotas - 132 m²);
102. (viešpatauja žemės sklype Nr. 13, dalyje S13).
- 14) Papildomi reikalavimai – a, b, c.

Žemės sklypas Nr. 10 - plotas- 1632 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 (1001 m²); I2- Susisieikimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (359 m²);
- 4) Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m, - G1 - iki 10,5;
- 5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - G1 - 18,25;
- 6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - G1 - 24;
- 7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – G1 - 0,40;
- 8) Užstatymo tipas - su;
- 9) Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys - 25%;
- 10) Pastatų aukštų skaičius – G1 - nuo 1 iki 2+M;
- 11) Statinių paskirtys – G1 - 6.1, 6.2, 7.17, 9, 12
- 12) Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
 - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).
- 13) Servitutai:
218. ir 103. (viešpatauja žemės sklypuose Nr. 11, 12, 13, 14);
S-10: 203. ir 222. (tarnaujantis tinklus eksploatuojančioms įmonėms, žemės sklypams Nr. 11, 12, 13, plotas - 633 m²);
102. (viešpatauja žemės sklype Nr. 13, dalyje S13).
- 14) Papildomi reikalavimai – a, b, c.

Žemės sklypas Nr. 11 - plotas- 1360 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 (1001 m²); I2- Susisieikimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (359 m²);
- 4) Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m, - G1 – iki 10.5;
- 5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - G1 – 118,25;

- 6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - G1 - 26;
- 7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – G1 - 0,40;
- 8) Užstatymo tipas - su;
- 9) Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys - 25%;
- 10) Pastatų aukštų skaičius – G1 - nuo 1 iki 2+M;
- 11) Statinių paskirtys – G1 - 6.1, 6.2, 7.17, 9, 12
- 12) Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
 - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).
- 13) Servitutai:
 - 218. ir 103. (viešpatauja žemės sklypuose Nr. 10, 12, 13, 14);
 - S-11: 203. ir 222. (tarnaujantis tinklus eksploatuojančioms įmonėms, žemės sklypams Nr. 10, 12, 13, plotas - 359 m²);
 - 102. (viešpatauja žemės sklype Nr. 13, dalyje S13).
- 14) Papildomi reikalavimai – a, b, c.

Žemės sklypas Nr. 12 - plotas- 1362 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 (929 m²); I2- Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (433 m²);
- 4) Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m, - G1 – iki 10.5;
- 5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - G1 – 18,25;
- 6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - G1 - 26;
- 7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – G1 - 0,40;
- 8) Užstatymo tipas - su;
- 9) Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys - 25%;
- 10) Pastatų aukštų skaičius – G1 - nuo 1 iki 2+M;
- 11) Statinių paskirtys – G1 - 6.1, 6.2, 7.17, 9, 12
- 12) Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
 - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).
- 13) Servitutai:
 - 218. ir 103. (viešpatauja žemės sklypuose Nr. 10, 11, 13, 14);
 - S-12: 203. ir 222. (tarnaujantis tinklus eksploatuojančioms įmonėms, žemės sklypams Nr. 10, 11, 13, plotas - 433 m²);
 - 102. (viešpatauja žemės sklype Nr. 13, dalyje S13).
- 14) Papildomi reikalavimai – a, b, c.

Žemės sklypas Nr. 13 - plotas- 1208 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, - iki 10.5;
- 5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - 18,25;
- 6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - 27;
- 7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40;

- 8) Užstatymo tipas - su;
- 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);
 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
 - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).
- 13) Servitutai:
218. ir 103. (viešpatauja žemės sklypuose Nr. 10, 11, 12, 14);
S13: 202. (tarnaujantis žemės sklypams nuo Nr. 1. iki Nr. 13).
- 14) Papildomi reikalavimai – a, b, c.

Žemės sklypas Nr. 14 - plotas- 877 m²;

- 1) Žemės naudojimo tipas - TK;
- 2) Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė;
- 3) Žemės sklypo naudojimo būdas – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2;
- 4) Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m, - ;
- 5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - ;
- 6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - ;
- 7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas - ;
- 8) Užstatymo tipas - ;
- 9) Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys -;
- 10) Pastatų aukštų skaičius - ;
- 11) Statinių paskirtys - 8.1, 8.2, 9;
- 12) Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- 13) Servitutai:
203. ir 222. (tarnaujantis žemės sklypams nuo Nr. 1. iki Nr. 13, žemės sklypui kad. Nr. 2501/0041:282, tinklus eksploatuojančioms įmonėms, plotas - 877 m²).
- 14) Papildomi reikalavimai -.

Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Teritorijos naudojimo tipai: GM - Mišri gyvenamoji teritorija; TK - Inžinerinės infrastruktūros koridorius;

Žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai: KT - Kitos paskirties žemė, G1 - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; I2 - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Užstatymo tipas: su - sodybinis užstatymas. Žemės sklypuose (Nr. 1 iki 13) gali būti statomas 1 gyvenamasis namas ir 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; 7.17. Pagalbinio ūkio paskirties pastatai; 9. Inžineriniai tinklai; 12. Kitos paskirties inžineriniai statiniai.

8. *Susisiekimo komunikacijos:* 8.1. keliai; 8.2. gatvės.

Servitutų kodai:

102. Servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas);

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

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

202. Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas);

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

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

Pastaba: žemės sklype, kad. Nr. 2501/0041:229, esantis kelio servitutas naikinamas, kadangi suplanuojamas žemės sklypas Nr. 10 suteikiantys teisę važiuoti transporto priemonėmis ir tiesti tinklus.

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): vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoje - 25% 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);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), kelių apsaugos zonos pažymėtos vadovaujantis VĮ Registrų centro duomenimis.

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 kompleksiskai, 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.

Melioracijos statiniai, sugadinti statybų metu, atstatomi ar pertvarkomi užsakovo lėšomis, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimuose sklypuose. Techninio projekto rengimo metu drenažo rinktuvų vietos tikslinamos pagal faktą, o jiems patenkant į užstatymo zoną, turi būti iškeliami užsakovo lėšomis. Melioracijos įrenginiai tvarkomi vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2008-04-16 įsakymu Nr. 3D-218 „Dėl melioracijos techninio reglamento MTR

1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“ patvirtinimo“ patvirtintomis taisyklėmis;

- 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;

- 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. Pastatai turi būti vieningos architektūrinės išraiškos, architektūrinius pastatų sprendinius projektuoti kompleksiskai, išlaikant vieningą architektūrinę stilistiką sklype, mastelio, tūrio bei erdvių santykių vientisumą gretimoje teritorijoje. 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.

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 kitame etape, techninio projekto rengimo metu. Automobilių stovėjimo vietos įrengiamos sklypų ribose ant kietųjų dangų arba pastatų tūryje įrengtuose garažuose.

3.4. 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. Planuojamų žemės sklypų sprendinių įgyvendinimui reikalingą inžinerinę infrastruktūrą žemės sklypo savininkai spręs savo lėšomis.

Vandentiekio tinklai. Teritorijos aprūpinimas vandeniu numatomas nuo esamų vandentiekio tinklų, esančių Kurorto gatvėje. Vandentiekio tinklai projektuojami techninio projekto rengimo metu gavus prisijungimo sąlygas, prisijungimui prie centralizuotų tinklų.

Nuotekų tinklai. buitinių nuotekų tinklai bus pajungti į buitinių nuotekų tinklus, esančius Kurorto gatvėje. Buitinių nuotekų tinklai projektuojami techninio projekto rengimo metu gavus prisijungimo sąlygas, prisijungimui prie centralizuotų tinklų.

Lietaus nuotekų surinkimas. Planuojamoje teritorijoje nėra centralizuotų lietaus nuotekų tinklų. Žemės sklypo savininkai privalo organizuoti (naudojant nuotekų tvarkymo sistemas) surinkti lietaus bei ištirpusio sniego vandenį ir pašalinti juos į centralizuotas nuotekų tvarkymo sistemas, nepažeidžiant gretimų žemės sklypų savininkų interesų. Paviršinės lietaus nuotekos sprendžiamos techninio projekto rengimo metu projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas, apskaičiuojant paviršinių nuotekų projektinį srautą ir kt., vadovaujantis STR 2.07.01:2003. „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“.

Elektros tiekimas. Pagal AB „ESO“ išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG302082.

Detalioju planu planuojamas elektros tinklų pajungimas nuo artimiausios transformatorių pastotės SKS-53, esančios Kurorto gatvėje. Planuojamas elektros tinklų pajungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, gavus technines sąlygas prisijungimui prie esamų skirstomųjų elektros tinklų. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), nustatyta tvarka taikomas esamiems, suprojektuotiems, pastatytiems ir pripažintiems tinkamais naudoti elektros tinklams.

Ryšiai. Ryšių tinklų pajungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, gavus technines sąlygas prisijungimui prie esamų ryšių tinklų.

Šildymas. Pagal Palangos miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo (patvirtinta Palangos miesto savivaldybės tarybos 2022-04-07 sprendimu Nr. T2-101) sprendinius, žemės sklypas patenka į konkurenciją šilumos tiekimo zoną. Šioje zonoje pastatų aprūpinimas šiluma, numatomas iš CŠT sistemos arba iš vietinių (individualių) katilinių, kūrenamų gamtinėmis dujomis. Šioje zonoje naujai statomų pastatų savininkai (šilumos vartotojai) turi teisę pasirinkti alternatyvių energijos rūšių šilumos tiekėjus (geoterminė energija, saulės energija, elektra ir kt.) bei įsirengti vietinę šildymo sistemą, neviršijant leidžiamo neigiamo poveikio aplinkai pagal galiojančias taršos normas prieš išduodant statybą leidžiantį dokumentą. Šildymo būdo parinkimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu.

Dujotiekis. Planuojamas dujotiekio tinklų pajungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, gavus technines sąlygas prisijungimui prie esamų dujotiekio tinklų. Naujai nutiestiems dujotiekio tinklams nustatomos specialiujų žemės naudojimo sąlygų - Skirstomųjų dujotiekinių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).

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.

Melioracijos statiniai, sugadinti statybų metu, atstatomi ar pertvarkomi užsakovo lėšomis, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimuose sklypuose. Techninio projekto rengimo metu drenažo

Susisiekimas: planuojama teritorija integruota į Palangos miesto susisiekimo tinklą.

Patekimas į planuojamą teritoriją numatytas iš Kurorto gatvės per D kat. gatvę. Patekimui į planuojamus žemės sklypus (Nr. 1 iki Nr. 9) numatytas iš D. kat. gatvės (RL – 12 m) akligatvio, kurios viena antroji žemės sklype (kad. Nr. 2501/0041:282), Palangoje (žemės sklypo savininkų sutikimas ir akligatvio ribų nustatymo brėžinys pridedamas). D kategorijos gatvė (akligatvis) gale numatyta automobilių apsisukimo aikštelė, apsisukimo išorinis spindulys – 5,85 m. Gatvė suplanuoja atskiru žemės sklypu Nr. 14, kurioje nustatyti servitutai suteikiantys teisę važiuoti transporto priemonėmis bei tiesti ir aptarnauti inžinerinius tinklus.

Patekimui į planuojamus žemės sklypus (Nr. 10 iki Nr. 13) numatytas servitutiniu keliu, 8 metrų pločio. Servitutinio kelio gale numatyta automobilių apsisukimo aikštelė, apsisukimo išorinis spindulys – 5,85 m. Nustatyti servitutai suteikiantys teisę važiuoti transporto priemonėmis bei tiesti ir aptarnauti inžinerinius tinklus.

Automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:214 “Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Automobilių stovėjimo aikštelės įrengiamos sklypo ribose ant kietųjų dangų arba pastato tūryje įrengtuose garažuose.

3.5. Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas:

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu ir LRV patvirtintu 2004-08-18 nutarimu Nr. 967 „Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ detaliojo plano rengimo metu planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas ir/ar atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo bei vertinimas ir/ ar atranka strateginiam pasekmių aplinkai vertinimui atlikti neatliekama, kadangi planuojama ūkinė veikla neatitinka kriterijų, dėl kurių turi būti atliekamas vertinimas/atranka. Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos potencialių geologinės aplinkos taršos židinių žemėlapiu duomenimis gretimose teritorijose pavojingų veikiančių taršos objektų nėra.

3.6. Planuojamos ūkinės veiklos visuomenės sveikatai vertinimas:

Vykdoma ūkinė veikla trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygų nepablogins. Neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai ir gyventojų sveikatai, gyventojų saugai, susisiekimui, nelaimingų atsitikimų rizikai, sveikatos priežiūrai ir socialinių paslaugų prieinamumui, gyventojų ir darbuotojų elgsenos ir gyvenamosios veiklos, vandens ir maisto kokybei neturės. Gerinama aplinka - planuojama veikla sudarys ilgalaikį teigiamą poveikį estetiniam vaizdai. Numatomas apželdinimas, kietųjų dangų ir šaligatvių įrengimas, teritorijos apšvietimas. Naujai statomi pastatai neturės neigiamos įtakos gretimuose sklypuose esančių statinių insoliacijai - detaliojame plane išlaikomi norminiai atstumai tarp statinių ir sklypo ribų.

3.7. Planuojamos teritorijos atitikimas bendrojo plano ir specialiojo plano sprendiniams:

Pagal Palangos miesto bendrąjį planą, patvirtintą Palangos m. sav. tarybos 2008-12-30 sprendimu Nr. T2-317, planuojama teritorija patenka į VM6 kvartalą (nauja plėtra) funkcinę zoną.

Planuojamoje teritorijoje galioja Virbališkės ir Medvalakio teritorijų architektūrinės-urbanistinės ir inžinerinės plėtros specialiojo plano sprendiniai. Pagal specialiojo plano sprendinius planuojamos teritorijos šiaurinė dalis patenka į mažo užstatymo intensyvumo kvartalą Nr. 26, pietinė dalis į mažo užstatymo intensyvumo kvartalą Nr. 27.

Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 22 straipsnio 2 dalimi „Savivaldybės tarybos patvirtinti savivaldybės lygmens ar vietovės lygmens specialiojo teritorijų planavimo dokumentu (išskyrus specialiojo teritorijų planavimo žemėtvarkos dokumentus) sprendiniai konkretizuoja savivaldybės bendrojo plano sprendinius ir savivaldybės tarybos sprendimu specialiojo teritorijų planavimo dokumentai pripažįstami savivaldybės bendrojo plano sudedamąja dalimi“.

Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 22 straipsnio 2 dalimi, detalioju planu

planuojama ūkinė veikla ir nustatomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamantai neprieštaruja
Palangos miesto bendrojo plano ir specialiojo plano sprendiniams.

Detaliojo plano vadovė

Margarita Juškienė