

PALANGOS MIESTO CENTRINĖS DALIES DETALIOJO PLANO **KOREGAVIMAS** ŽEMĖS SKLYPE, S. DARIAUS IR S. GIRĖNO G. 20, PALANGOJE. WWW.TPDRIS.LT: K-VT-25-23-669. AIŠKINAMASIS RAŠTAS. SPRENDINIAI.

**Planavimo pagrindas:** Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. rugpjūčio 17d. įsakymas Nr. A1-1092.

**Darbų programa** patvirtinta Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. rugpjūčio 18 d. įsakymu Nr. A1-1104. SPAV neatliekamas. Konceptija rengiama.



Planuojama teritorija



Analizuojama teritorija

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 nekilnojamajam 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, žemės sklypo naudojimo būdo ir teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas, Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano, patvirtinto Palangos miesto tarybos 2000 m. gegužės 25 d. sprendimu Nr. 32, sprendinių koregavimas planuojamoje teritorijoje. Planavimo organizatorius – Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius. Plano rengimą inicijuoja iniciatorius.

Teritorijos naudojimo tipas: mišri centro teritorija (GC). Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, esama nekeičiama;

### **Žemės naudojimo būdai.**

Pirmasis - prioritetinis. Pagal jį bus nustatomas konkretus žemės sklypo žemės naudojimo būdas tvirtinant detalų planą.

Rekreacinės (R) teritorijos, žemės naudojimo būdo turinys – Žemės sklypai, skirti ilgalaikiam (stacionariam) ar trumpalaikiam poilsiui su viešajam naudojimui skirtais poilsio paskirties pastatais, viešbučiais, sanatorijomis ir sporto aikštynais. Šio naudojimo būdo žemės sklypuose tik teritorijų planavimo dokumentuose nustatytose vietose gali būti statomi asmeninio poilsio paskirties pastatai.

**Sklype statybos zonos ribose gali būti statomi asmeninio poilsio paskirties pastatai.**

Antrasis, galimas - žemės naudojimo būdas keičiamas savivaldybės mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu.

Sklypo dalyje A - Komercinės (K) paskirties objektų teritorijos, žemės naudojimo būdo turinys – **Komercinės (K)** paskirties objektų teritorijos, žemės naudojimo būdo turinys – Žemės sklypai, skirti komercinės, administracinės, visuomeninės, specialiųjų paslaugų pastatų paskirties grupių pastatams, sporto paskirties inžineriniams statiniams, įstaigų, teikiančių socialinės globos ar socialinės priežiūros paslaugas su apgyvendinimu pastatams.

Sklypo dalyje B - Rekreacinės (R) teritorijos, žemės naudojimo būdo turinys – Žemės sklypai, skirti ilgalaikiam (stacionariam) ar trumpalaikiam poilsiui su viešajam naudojimui skirtais poilsio paskirties pastatais, viešbučiais, sanatorijomis ir sporto aikštynais. Šio naudojimo būdo žemės sklypuose tik teritorijų planavimo dokumentuose nustatytose vietose gali būti statomi asmeninio poilsio paskirties pastatai. **Sklype statybos zonos ribose gali būti statomi asmeninio poilsio paskirties pastatai.**

Trečiasis galimas - žemės naudojimo būdas keičiamas savivaldybės mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu.

Komercinės (K) paskirties objektų teritorijos, žemės naudojimo būdo turinys – **Komercinės (K)** paskirties objektų teritorijos, žemės naudojimo būdo turinys – Žemės sklypai, skirti komercinės, administracinės, visuomeninės, specialiųjų paslaugų pastatų paskirties grupių pastatams, sporto paskirties inžineriniams statiniams, įstaigų, teikiančių socialinės globos ar socialinės priežiūros paslaugas su apgyvendinimu pastatams.

**Sklypo plotas – 2,4217 ha, esamas nekeičiamas.** Palangos miesto savivaldybės tarybos 2002-03-28 sprendimas Nr. 44 „Dėl naujai formuojamų sklypų minimalių dydžių nustatymo“; 2007-07-26 Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimas Nr. T2-149 „Dėl tarybos 2002 m. kovo 28 d. sprendimo Nr. 44 pakeitimo“ - NEAKTUALU.

Leidžiamasis žemės sklypo užstatymo tankumas – 30 % (nustatyta vadovaujantis galiojančiais teisės aktais, pagal gamtinio karkaso nuostatus: Stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų (jų dalies) užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais priklausomųjų želdynų normos didinamos Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. Nr. D1-694 įsakymu, 2024 m. gruodžio 5 d. įsakymo Nr. D1-434, redakcija, „Dėl Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, nustatyta tvarka. Šiuo atveju sklypui privalomas želdynų plotas 50 %.

Leidžiamasis žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 1,2 (nustatyta vadovaujantis Palangos miesto bendrojo plano sprendiniais: maksimalus užstatymo intensyvumas – 1,6).

Leidžiamasis pastatų aukštis – iki 4a.; 17,7 m , altitudė:sklypo dalyje A ir B1 - 28,95 m, sklypo dalyje - B2 - 25,70 m (nustatyta vadovaujantis Palangos miesto bendrojo plano sprendiniais: maksimalus pastatų aukštis iki 4 aukštų; UAB "Gistamos projektai" parengta statinio aukščio nustatymo schema).

Priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto: rekreacinės (R) teritorijose - 50 %; komercinės paskirtie teritorijose - 20 %.

Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių.

#### Papildomi reglamentai:

a) - gamtos, saugomų teritorijų ir nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos ir teritorijos naudojimo reglamentai: planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Su saugomomis teritorijomis ir kitais svarbiais objektais nesiriboja. Sklypas patenka į valstybės saugomo moksliniam pažinimui kultūros vertybės Palangos kapinyno (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 1809) vizualinės apsaugos pozonio teritoriją, vykdant planavimą ir numatomą veiklą darbai turi atitikti esamo vizualinio įspūdžio tęstinumą.

b) užstatymo urbanistiniai ir architektūros, teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos reikalavimai: planuojama teritorija yra prie Plytų gatvės kuri yra funkcinė bei kompozicinė ašis su gretimomis teritorijomis, pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Planuojami pastatai savo tūriu ir fasadų medžiagiškumas turi derėti tarpusavyje. Rekomenduojama naudoti tradicines pajūrio architektūrai būdingas medžiagas bei konstrukcijas, spalviniame sprendime – Palangos kurortui būdingas spalvas. Fasadų apdailai numatoma naudoti stiklą, natūralių atspalvių medžio dailylentes, metalą, žemės (rusvų ir tamsiai pilkų) atspalvių klinkerį. Pasirinkta medžiagų ir spalvų paletė tikslinama projektinių pasiūlymų ir techninio projekto

stadijoje. Stogai - įvairūs. Rekomenduojama sklypo ribas fiksuoti želdiniais. Ttakų dangoms naudojamos natūralios medžiagos: žvyro, akmens, klinkerio plytų dangos, leistinos betono trinkelės. Žemės sklypų užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas.

c) susisiekimo komunikacijų, skirstomųjų tinklų išdėstymas: Inžinerinė infrastruktūra detalizuojama derinant su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis, konkrečiam planuojamam objektui. Automobilius parkuoti numatoma sklypo ribose ir požeminiame parkinge. Konkrečios parkavimo vietos planuojamos kitame projektavimo etape konkrečiam planuojamam objektui pagal galiojančius STR reikalavimus. Inžinerinės infrastruktūros objektų, reikalingų sklypuose statomų pastatų eksploatacijai, statybos vykdomos žemės sklypų savininkų lėšomis. Infrastruktūros sprendiniai ne sklypo ribose sutarčių pagrindu sprendžiami su savivaldybe ir tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis. Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 6 straipsnio 4 dalimi, planavimo iniciatorius su savivaldybės administracijos direktoriumi Vyriausybės nustatyta tvarka ir sąlygomis sudaro teritorijų planavimo dokumento sprendinių įgyvendinimo sutartį, jei šiems sprendiniams įgyvendinti reikalingas žemės sklypų pertvarkymas, žemės paėmimas visuomenės poreikiams, inžinerinės ir (ar) socialinės infrastruktūros plėtra, kitais Vyriausybės nustatytais atvejais.

d) laikinų statinių ir prekybos įrenginių vietų išdėstymas sprendžiamas pagal Laikinių statinių ir prekybos įrenginių vietų išdėstymo Palangos mieste SP reikalavimus (T00077701, 2016-01-06). Vizualinė informacija ir išorinės reklama planuojama ir įrengiama vadovaujantis Palangos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos SP nuostatomis (T00071344, 2014-05-13). Planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemonės ir kitus kilnojamuosius objektus, įrenginius. Laikinių statinių statyba galima jei neviršijama leistina žemės sklypo užstatymo tankio rodiklio reikšmė. Laikino statinio užstatymo plotas prilyginamas pastatais užstatytam plotui.

e) specialios žemės naudojimo sąlygos.

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); Plotas: 1,6139 ha;

Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis); Plotas: 1,6139 ha;

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); Plotas: 1,6139 ha;

Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis); Plotas: 0.1516 ha.

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis); Plotas: 0.0251 ha.

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); Plotas: 0.7052 ha.

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Plotas: 0.162 ha.

Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); Plotas: 0.0989 ha.

### **Servitutai.**

Nekilnojamojo turto registro (reg. 44/312243) duomenimis, įregistruotos kitos daiktinės teisės – servitutai:

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0463-0006, aprašytas p. 2.1. Įregistravimo pagrindas: 2004-11-09 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 13.6-3833 Plotas: 438.00 kv. m Aprašymas: Kelio servitutas pažymėtas plane S - 438 kv.m. suteikiantis teisę eiti, važiuoti transformatorinės pastotės naudotojams. Įrašas galioja: Nuo 2020-02-11.

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0463-0006, aprašytas p. 2.1. Įregistravimo pagrindas: 2004-11-09 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 13.6-3833 Aprašymas: Inžinerinius tinklus eksploatuojančioms įmonėms teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, aptarnauti bei jomis naudotis. Įrašas galioja: Nuo 2020-02-11.

Nustatant servitutą - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) kodas 222, nebuvo konkrečiai nurodyta daikto dalis, kuriai nustatomas servitutas,

todėl buvo laikoma, kad servitutas nustatytas visam daiktui - visam žemės sklypui. Atsižvelgiant į tai, kad visi esami sklype pastatai ir juos aptarnaujantys inžineriniai tinklai bus perplanuojami techninio projekto metu, įvertinant kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų keitimo ir koregavimo nuostatas (Detaliuosiuose planuose (arba vietovės lygmens bendruosiuose planuose, kuriuose nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas) nustatyta statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos, konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinama teritorijos dalis, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitūtų poreikis gali būti koreguojami šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu, jeigu tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir nesikeičia nustatytos pasekmės ar poveikis aplinkai. Prieš tai šiam kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimui turi raštu pritarti visi žemės sklypo valdytojai ir naudotojai bei Teritorijų planavimo komisija. Informacija visuomenei apie šioje dalyje nurodytą kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimą skelbiama Vyriausybės nustatyta supaprastinta teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka planavimo organizatoriaus interneto svetainėje ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje.), taip pat įvertinus, kad pagal servituto suteikiamas tarnaujančiojo daikto naudojimo teises galima vienodai gerai pasinaudoti tiek visu daiktu (žemės sklypu), tiek jo dalimi (žemės sklypo dalimi, apsaugos zonų ribose) ir tuo būtų užtikrintas tinkamas viešpataujančiojo daikto naudojimas, šio detaliojo plano sprendiniais servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) kodas 222 nenustatomas.

Detaliojo plano sprendiniai nesprendžia servitūtų panaikinimo ar esamų tikslinimo.

Pagal Civilinio kodekso (toliau - CK) 4.124 straipsnio 1 dalį servitūtą gali nustatyti įstatymai, 9 sandoriai ir teismo sprendimas, o įstatymo nustatytais atvejais – administracinis aktas. CK 4.124 straipsnio 2 dalies nuostatas iš servituto kylančios teisės ir pareigos subjektams atsiranda tik įregistravus servitūtą, išskyrus atvejus, kai servitūtą nustato įstatymai.

Žemės sklypo ribos, servitutai, specialios žemės ir miško naudojimo sąlygos, žemės naudmenos, bei jų plotai tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka.

Siūloma nustatyti servitutus sandoriu (ar administraciniu aktu- Nacionalinės žemės tarnybos vadovo arba jo įgalioto teritorinio padalinio vadovo sprendimu) tinklų apsaugos zonų ribose, pagal poreikį kitame planavimo etape.

**Integruojamas** nekilnojamojo turto registre įregistruotas ir sklypo plane pažymėtas kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis - 215). Aprašymas: Kelio servitutas pažymėtas plane S - 438 m<sup>2</sup>. suteikiantis teisę eiti, važiuoti transformatorinės pastotės naudotojams.

#### **PASTABA.**

Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai: pastatai (priestatai) iki 8,5 m aukščio gali būti statomi ne mažesniu kaip 3,0 m atstumu iki sklypo ribos, aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios pastato ar jo dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

Leistini statybos darbai: - griovimas, remontas; rekonstravimas; nauja statyba.

Planuojamų pastatų skaičių 2-18 pastatai. Tikslinama techninio darbo projekto rengimo metu, atsižvelgiant į pasirenkamą žemės naudojimo bei numatomų statyti pastatų paskirtis; statybos darbų rūšį.

Viešojo poilsio, viešbučių; bendro gyvenimo namų, planuojami ir statomi kaip vienas Nekilnojamojo turto kadastro objektas (statinys) formuojamas pastatas, atskirais Nekilnojamojo turto kadastro objektais (patalpomis) neskaidomas.

Planuojant pastatų tūrius taikomi paskutinės redakcijos teisiniai ir norminiai aktai reglamentuojantys projektavimą ir statybą. Turi būti užtikrinti visi STR normomis, aplinkos apsaugos normatyviniais dokumentais, Lietuvos higienos normų ir kitų sveikatos priežiūros, gaisrinę saugą reglamentuojančių teisės aktais nustatyti reikalavimai

Inžinerinių tinklų apsaugos zonose draudžiama vykdyti statybos darbus, esant būtinumui, parengti inžinerinių tinklų perkėlimo projektą ir suderinti su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis; Nutiesus inžinerinius tinklus žemės sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Numatytas didžiausias želdinių kiekis - 50 proc., nesudaro grafiškai pažymėto želdinių kiekio. Pasirinkus komercinės paskirties naudojimo būdą želdinių kiekis - 20 proc. Planuojamoje teritorijoje numatyta maksimali užstatymo zona, kuri bus tikslinama techninio darbo projekto rengimo metu.

Želdinių tvarkymą nustato Lietuvos Respublikos želdynų įstatymas ir kiti teisės aktai. Detaliojo plano sprendiniuose numatoma galimybė į statybos zoną patenkančius medžius šalinti. Medžių tvarkymo būdas sprendžiamas techninių projektų rengimo metu. Numatant sklypo plano sprendiniuose medžių kirtimą, persodinimą ar kitokį pašalinimą, želdinių atkuriamąją vertę atlygina statytojas (užsakovas), vadovaudamasis Palangos miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos ir priežiūros komisijos išvada.

Sklype auga 278 medžiai (turintys 320 kamienų), priklausantys 20 taksonų ir 1 medžiakrūmis (gudobelė). Medžių/kamienų aukščiai įvairuoja nuo 2 iki 31 m (vid. 14 m), skersmenys – nuo 2 iki 89 cm (vid. 27 cm). 191 medžių kamienas yra geros, 11 vnt. – vidutinės, 70 vnt. – patenkinamos, 34 vnt. – blogos, 11 vnt. – I. blogos būklės, 3 vnt - sausi.

Vidutinė visų sklype esančių medžių kamienų būklė – 2,0 balai. Pagrindinės medžių/kamienų būklės blogėjimo priežastys – kamienų žaizdos, medienos puviniai, sausos stambios šakos ir užstelbtumas.

Pagal „Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo“ priedo 1.2 punktą minėtoje teritorijoje saugotini  $\geq 20$  cm skersmens gyvi, nenulaužti medžiai/kamienai, tačiau pagal „Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo“ priedo 5 punktą - saugotini visi vertingesni medžiai, kurių skersmuo  $\geq 12$  cm.

Tokiu būdu saugotinų medžių/kamienų minėtoje teritorijoje yra 286 vnt., nesaugomų – 34 vnt. (10,6 %). Pagal būklę ar dėl kitų svarbių priežasčių rekomenduotina pašalinti 47 saugotinus ir 15 nesaugotinų medžių kamienų. Dalis saugotinų medžių/kamienų (10 vnt.), vadovaujantis „Saugotinų medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo“ 5.2 punktu, galėtų būti kertami neatlygintinai, turint savivaldybės išduotą leidimą.

Bendra 4 punkte minimų kirštinių saugotinų medžių būklė yra apie 3,8 balo (t.y. bloga), bendra kirštinių nesaugotinų medžių būklė - apie 3,4 balo. Inventorizacija pridedama.

Šiame etape numatoma kirsti medžius (tikslinama techninio darbo projekto rengimo metu) kurie medžių vertinimo ataskaitoje pažymėti Nr: 28-30; 128-130; 272; 273; 275-277 - viso 11 medžių. Medžių vertinimo ataskaitoje medžiai pažymėti Nr: 245-251 gali būti persodinami - viso 7 medžiai.

Želdinių tvarkymą nustato Lietuvos Respublikos želdynų įstatymas ir kiti teisės aktai. Esant poreikiui, medžių tvarkymo būdas sprendžiamas techninių projektų rengimo metu. Numatant sklypo plano sprendiniuose medžių kirtimą, persodinimą ar kitokį pašalinimą, želdinių atkuriamąją vertę atlygina statytojas (užsakovas), vadovaudamasis Palangos miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos ir priežiūros komisijos išvada. Vadovautis Želdynų įrengimo ir želdinių veisimo taisyklėmis, patvirtintomis LR aplinkos ministro 2022-01-18 įsakymu Nr. D-10 (galiojanti suvestinė redakcija). Vadovaujantis Želdinių apsaugos, vykdant statybos darbus, taisyklių, patvirtintų LR Aplinkos ministro 2010-03-15 įsakymu Nr. D1-193 (galiojanti suvestinė redakcija); atkreiptinas dėmesys kad vadovaujantis 7.9.punkto nuostatomis, statytojas privalo nekasti tranšėjų (kabelio, vandentiekio ir kanalizacijos vamzdžių ir kt. įrenginių tiesimui) arčiau kaip 3 m nuo medžio kamieno, kurio diametras

didesnis kaip 15 cm, arčiau kaip 2 m, kai kamieno diametras iki 15 cm ir arčiau kaip 1,5 m – nuo krūmų, skaičiuojant atstumą nuo kraštinio stiebo.

Atsižvelgiant į kriterijus, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sklypuose saugotinių želdynų plotas sutapatinamas su privalomųjų želdynų teritorijos plotu. Vadovaujantis LR želdyno įstatymo nuostatomis grunto ir žolės sutvirtinimo grotelės, korio danga ir vertikalusis apželdinimas neįskaičiuojama į želdynų plotą. Ne mažiau 10 proc. želdinių ploto turi būti skiriama aukštaūgiams augalams.

Brėžinyje numatyta maksimali užstatymo zona. Konkrečios pastatų vietos sprendžiamos techninio darbo projekto (TDP) rengimo metu. Jei pastatai bus planuojami tinklų apsaugos zonoje, esami tinklai statytojo lėšomis iškeliami. Tuo tikslu numatytas inžinerinių tinklų koridorius, tikslinama TDP.

## **PLANUOJAMOS TERITORIJOS VYSTYMO IR TVARKYMO KONCEPCIJA.**

**Statinių paskirtys.** (Pagal STR 1.01.03:2017. Suvestinė redakcija nuo 2024-12-12):

**Rekreacinėje (R)** teritorijoj -12.1. Asmeninio poilsio; Poilsio pastatas, vila (vasarnamis) ir kiti pastatai, atitinkantys paskirties aprašymą (pastatas skirtas asmeninei rekreacijai). 11.1. Viešojo poilsio; Kiti pastatai, atitinkantys paskirties aprašymą (viešajai rekreacijai skirtas pastatas. Kaip vienas Nekilnojamojo turto kadastro objektas (statinys) formuojamas pastatas, atskirais Nekilnojamojo turto kadastro objektais (patalpomis) neskaidomas). 9.1. Pagalbinio ūkio; Sandėlis, garažas, vasaros virtuvė, pirtis, požeminis sandėlis (priedanga) ir kiti pastatai, atitinkantys paskirties aprašymą (pagalbinio ūkio pastatas, tarnaujantis pagrindiniam daiktui (jo priklausinys). Kaip vienas Nekilnojamojo turto kadastro objektas (statinys) formuojamas pastatas, atskirais Nekilnojamojo turto kadastro objektais (patalpomis) neskaidomas, gali būti statomas tik kaip pagrindinio pastato priklausinys. Tokio pastato įregistruoti kaip savarankiško Nekilnojamojo turto kadastro objekto, jei nėra pagrindinio pastato, negalima). 9.2. Kitų pagalbinių; Įmonės, įstaigos, teritorijos sargo pastatas, priedanga ir kiti pastatai, atitinkantys paskirties aprašymą (pastatas, kurio negalima priskirti kitai konkrečiai paskirčiai).

**Komercinės (K)** paskirties teritorijoj - 4.1. Viešbučių; Viešbutis, motelis, jaunimo nakvynės namai (angl. hostel) ir kiti pastatai, atitinkantys paskirties aprašymą (pastatas skirtas trumpalaikio apgyvendinimo paslaugoms teikti). 4.2. Bendro gyvenimo namų; Bendro gyvenimo namai (pastatas skirtas apgyvendinimo patalpų (kambarių) su nuomininkams bendrai naudoti skirtomis patalpomis nuomai. Nuomininkams bendrai naudoti skirtos patalpos (maitinimosi, poilsio, darbo ir pan. poreikiams tenkinti) pastate turi sudaryti ne mažiau kaip 20 procentų apgyvendinti (nuomai) skirtų patalpų bendro ploto). 9.1. Pagalbinio ūkio; Sandėlis, garažas, vasaros virtuvė, pirtis, požeminis sandėlis (priedanga) ir kiti pastatai, atitinkantys paskirties aprašymą (pagalbinio ūkio pastatas, tarnaujantis pagrindiniam daiktui (jo priklausinys). Kaip vienas Nekilnojamojo turto kadastro objektas (statinys) formuojamas pastatas, atskirais Nekilnojamojo turto kadastro objektais (patalpomis) neskaidomas, gali būti statomas tik kaip pagrindinio pastato priklausinys. Tokio pastato įregistruoti kaip savarankiško Nekilnojamojo turto kadastro objekto, jei nėra pagrindinio pastato, negalima). 9.2. Kitų pagalbinių; Įmonės, įstaigos, teritorijos sargo pastatas, priedanga ir kiti pastatai, atitinkantys paskirties aprašymą (pastatas, kurio negalima priskirti kitai konkrečiai paskirčiai).

Pastatuose gali būti kelioms skirtingoms paskirties grupėms priskirtų paskirčių patalpos (išskyrus atvejus, kai pastate atskirais Nekilnojamojo turto kadastro objektais formuoti patalpas draudžiama arba ribojamas galimas jų skaičius ir galimos paskirtys).

Kai kitų paskirties grupių nei tos, kuriai priskirtas pastatas, patalpų bendras plotas sudaro daugiau kaip 1/5 pastato bendro ploto, pastatas laikomas mišriu (polifunkciniu).

Visų žemės naudojimo būdų žemės sklypuose, kuriuose galima savarankiškų statinių statyba, galima ir jų priklausinių statyba bei statiniams aptarnauti skirtų inžinerinės infrastruktūros statinių statyba.

**Žaidimo aikštelės.** Konkrečios sporto, vaikų žaidimo ir poilsio aikštelių vietos sprendžiamos techninio projekto rengimo metu, užtikrinant HN 131:2015 „Vaikų žaidimų aikštelės ir patalpos. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“ nustatytus apribojimus.

## TRANSPORTAS TERITORIJOS INŽINERINIS PARUOŠIMAS:

### Susisiekimas.

Planuojama teritorija integruota į Palangos miesto susisiekimo tinklą. Į planuojamą teritoriją patenkama iš esamos Plytų ir S. Dariaus ir S. Girėno g. 20 gatvių. Įvažiavimai esami, Palangos miesto valdybos 2023 kovo 29 d. sprendimas Nr. T2-85 „Dėl privažiavimų planavimo, projektavimo ir statybos Palangos mieste taisyklių patvirtinimo“ - neaktualus.

**Automobilių parkavimas.** Automobilius parkuoti numatoma sklypo ribose, požeminėje ar (ir) atviro tipo automobilių saugykloje. Konkrečios parkavimo vietos planuojamos kitame projektavimo etape konkrečiam planuojamam objektui pagal galiojančius STR reikalavimus. Minimalus planuojamų parkavimo vietų skaičių nustatomas atsižvelgiant į STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelės reikalavimus.

## PLANUOJAMOS TERITORIJOS INŽINERINIAI TINKLAI.

Visų inžinerinių tinklų apsaugos juostose ūkinė veikla turi būti vykdoma griežtai laikantis apribojimų, numatytų specialiosiose žemės ir miško naudojimo sąlygose ("Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas" bei kiti galiojantys teisės aktai). Trečiųjų šalių interesai neturi būti pažeidžiami.

Servitutai gali būti nustatomi projektuojamų, statomų, esamų bei perkeliamų tinklų apsaugos zonų ribose. Privačiame žemės sklype servitutai nustatomi, sudarant neterminuotas sutartis su žemės savininkais. Valstybės ar savivaldybės valdomoje žemėje servitutai nustatomi administraciniu aktu. 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

**Rengiant (statybos ar rekonstrukcijos) techninius darbo projektus naujų tinklų tiesimui ar esamų iškėlimui gauti ir vadovautis tinklus eksploatuojančių žinybų sąlygomis.**

### RYŠIAI.



Nauji tinklai neplanuojami. Kitame etape, pagal poreikį gavus sąlygas gali būti planuojami tinklai ar esamų iškėlimas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos elektroninių ryšių įstatymu, elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklėmis, Telia Lietuva, AB išduotomis techninėmis sąlygomis. Telekomunikacijų tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei į gatvės važiuojamąją dalį.

### ŠILUMOS TIEKIMAS.



Sklype yra neveikiantys šilumos tinklai. 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, teritorijoje esami šilumos ir karšto tiekimo tinklai iškeliami iš statinių statybos zonos ribos. Tinklų iškėlimas bei šildymo būdo parinkimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, numatoma apsvarstyti prijungimą prie centralizuoto šilumos tiekimo sistemos.

### DUJOS. ELEKTRA.



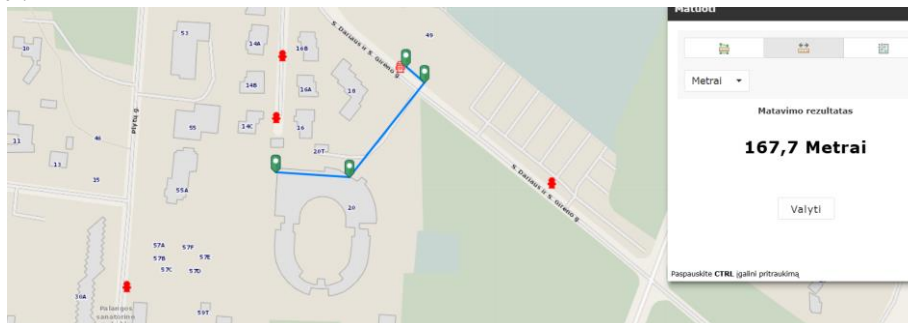
Planuojamos teritorijoje ir gretimybėje yra esami dujotiekių ir elektros tinklai. Pastatai pajungti (bus prijungti) prie esamų skirstomųjų elektros tinklų. Vartotojų patikimumo kategorijos – III kat. Nauji (elektros ir dujų) tinklai ir esamų iškėlimas iš užstatyti leidžiamos teritorijos konkretizuojami techninio darbo projekto rengimo stadijoje. Vykdans projektavimo ir statybos darbus būtina išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų pagal (LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93).

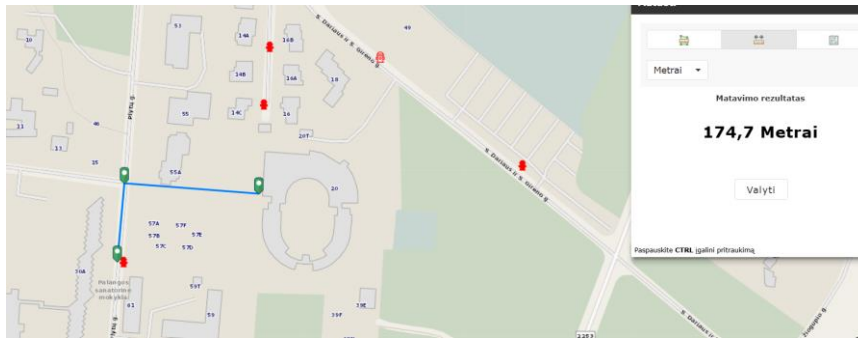
### VANDENTIEKIS, NUOTEKOS:



Vandentiekio lietaus ir buitinių nuotekų tinklai išvystyti jungiami prie esamų tinklų Pltyų ir (ar) S.Dariaus ir S.Girėno gatvėje. Nauji tinklai ir esamų iškėlimas iš užstatyti leidžiamos teritorijos planuojami - konkretizuojami rengiant techninį darbo projektą konkrečiam planuojamam objektui. **Naujai planuojami vandentiekio tinklai turi būti skirti ir gaisrų gesinimui.**

Gaisrų gesinimas. Gaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Galimų išorės gaisrų gesinimui numatomas vanduo galės būti imamas iš esamų suplanuotų ir naujai įrengtų priešgaisrinių hidrantų. Esami hidrantai yra žiediniame vandens tinkle - pirmajai kategorijai priskiriami komunaliniai vandentiekiai, tiekiantieji vandenį ir gaisrams gesinti.





Priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija.



Sklype planuojams užstatymas pastatais kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė nei 15 m. Kelias privažiuoti prie pastatų įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu. Jie įrengti taip, kad vandens tiekimas dėl avarijos sustotų ne ilgiau kaip 10 min., o siurblinės atitinka Reglamento 382 punkto reikalavimus. **Naujai planuojami vandentiekio tinklai turi būti skirti ir gaisrų gesinimui.**

Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m. Gaisrų gesinimo įranga turi tenkinti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ (aktuali redakcija 2014-01-06 TAR, dok. Nr. 45), 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-995/1-312 „Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo“ reikalavimus ir gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės, patvirtintas Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2011-02-22 d. įsakymu Nr. 1-64 (aktuali redakcija). Vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“, visuomeninės paskirties statinys ir jo priklausiniai, projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių nuostatomis. Žaibosauga projektuojama ir įrengiama vadovaujantis STR 2.01.06:2009 „Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo“. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo privaloma ir šio reglamento reikalavimai taikomi naujai projektuojamiems, statomiems, rekonstruojamiems ar kapitališkai remontuojamiems visų paskirčių statiniams, įvertinus riziką pagal LST EN 62305-2 „Apsauga nuo žaibo. 2 dalis. Rizikos valdymas“ reikalavimus, išskyrus: visų paskirčių nesudėtingiems statiniams; gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatus (namus); gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatus (namus); pagalbinio ūkio paskirties pastatus; susisiekimo komunikacijas; inžinerinius tinklus; kitus statinius. Kitiems statiniams išorinė statinių apsauga nuo žaibo projektuojama ir įrengiama, jeigu tai numato kiti teisės aktai arba statytojo (užsakovo) pageidavimu. Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I, išlaikant atstumus tarp pastatų (6 m). Gaisro plitimas į gretimus pastatus turi būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas). Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius darbo projektus. Techninio darbo projekto rengimo etape būtina tiksliai nustatyti pastatų ugniaatsparumo laipsnius ir paskaičiuoti maksimalius leistinus gaisrinio skyriaus plotus. Jei reikalinga gaisro plitimas į kitus statinius gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (toliau – priešgaisrinė siena (ekranas),

kurios atskiria gretimus statinius ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad vienoje priešgaisrinės uždvaros pusėje kilęs gaisras neišplistų į už jos esantį gretimą statinį. Priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys turi būti ne mažesni kaip didesniojo statinio išoriniai matmenys arba įrengiamų priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys parenkami atsižvelgiant į gaisro šiluminio poveikio plitimo galimybes.

**ATLIEKOS.** Planuojamoje teritorijoje numatyta rekomenduojama atliekų konteinerių stovėjimo vieta, gali būti tikslinamos techninio darbo projekto metu, vadovaujantis minimalių komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimais (patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012-10-23 įsakymu Nr. D1-857) bei kitais teisės aktais reglamentuojančiais jų projektavimą ir įrengimą. Atliekų tvarkymas vykdomas vadovaujantis LR Atliekų tvarkymo įstatymu Nr. VIII-787 (aktualia redakcija). Konteinerių parametrai ir tipas bus derinami su Palangos miesto savivaldybės administracija ir atitiks Palangos miesto savivaldybės teritorijoje šiuo metu eksploatuojamų konteinerių tipus bei parametrus. Atliekos bus rūšiuojamos teisės aktų bei Palangos miesto savivaldybės nustatyta tvarka ir pagal sutartis su atliekų išvežėjais išvežamos į atliekų sąvartyną. Vadovaujantis minimalių komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimais.

## **ATITIKIMAS AUKŠTESNIO LYGMENS KITŲ TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ SPRENDINIAMS.**

Palangos miesto bendrasis planas (reg Nr. 000251000420).

Planuojama teritorija, pagal funkcinės zonos spalvinį sprendimą, yra kurorto paslaugų ir kompleksų teritorijoje be gyvenamosios statybos. Galimos žemės naudojimo paskirtys yra: visuomeninė, **komercinė**, inžinerinės infrastruktūros, **rekreacinė**, bendro naudojimo ir teritorijos krašto apsaugos tikslais. Bendrasis planas nepanaikina žemės nuosavybės dokumentuose nurodytu žemės naudojimo būdų ir pobūdžių (rengiant naujus TPD tokiems sklypams, gali būti nustatoma veikla pagal BP reglamentus arba paliekama veikla pagal nustatytą žemės nuosavybės dokumentuose).

Rekreacinėje teritorijoje numatoma asmeninio poilsio paskirties pastatų statyba atitinka galiojančio Palangos miesto bendrojo plano sprendinius ir neprieštarauja Aprašo 23 p. nuostatai „tik teritorijų planavimo dokumentuose nustatytose vietose“, nes

Palangos miesto bendrasis planas planuojamoje teritorijoje numato rekreacinių teritorijų žemės naudojimo būdą, o teisės aktai, reglamentuojantys asmeninės rekreacijos poreikiams skirtų pastatų statybai numatytą vietą, vietos nustatymo kriterijų nedetalizuoja – tai gali būti teritorija, vieta, sklypas, konkreti reglamentinė zona ar kita vieta.

Paaikškiname, kad nuo 2024-11-01 galiojančio statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27d. įsakymu Nr. D1-713, (STR 1.01.03:2017) redakcijos 1 priedo 12.1 papunktyje nustatyta, kad asmeninės rekreacijos pastatų paskirties grupės asmeninio poilsio pastatų paskirčiai priklauso poilsio pastatas, vila (vasarnamis) ir kiti pastatai, atitinkantys paskirties aprašymą (pastatas skirtas asmeninei rekreacijai).

Žemės naudojimo būdų turinio aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-199 (Aprašas), 23 eilutėje yra numatyta, kad rekreacinės teritorijos žemės sklypai, skirti ilgalaikiam (stacionariam) ar trumpalaikiam poilsiui su viešajam naudojimui skirtais poilsio paskirties pastatais, viešbučiais, sanatorijomis ir sporto aikštynais. Šio naudojimo būdo žemės sklypuose tik teritorijų planavimo dokumentuose nustatytose vietose gali būti statomi asmeninio poilsio paskirties pastatai. Reikalavimas vietai teisės aktuose nėra detalizuotas – vadinasi tik teritorijų planavimo dokumentuose numatyta vieta gali būti, tiek planuojama teritorija, tiek žemės sklypas, tiek mikrorajonas ar kita teritorija, kurioje planavimo organizatorius nusprendžia, jog tai tinkama vieta asmeninės rekreacijos pastatų statybai.

Kriterijų, kuriems esant galėtų būti nustatoma asmeniniam poilsiui skirtos teritorijos teisės aktuose nėra. Reguliavimas taip pat neišskiria, kokiame teritorijų planavimo dokumente tokia galimybė turėtų būti numatyta. Aplinkos ministerijai pristatant šiuos teisinio reguliavimo pakeitimus buvo paaikškinta, kad galimybė statyti asmeninei rekreacijai skirtus pastatus turi būti numatyta, bet kuriame teritorijų

planavimo dokumente, t.y. galima tiek bendrajame, tiek detalajame, tiek ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniuose.

Teritorijų planavimo įstatymo (TPI) 4 straipsnio 3 dalyje yra numatyta, kad kiekvienas žemesnio teritorijų planavimo lygmuo privalo vadovautis aukštesnio teritorijų planavimo lygmens patvirtintais teritorijų planavimo dokumento sprendiniais, juos detalizuojant. To paties lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai turi būti tarpusavyje suderinti, išskyrus šio straipsnio 4 dalyje nurodytus atvejus. Nagrinėjamu atveju rengiama detaliojo plano korektūra atitinka Palangos miesto bendrojo plano sprendinius. Palangos miesto bendrasis planas (reg Nr. 000251000420). Planuojama teritorija, pagal funkcinės zonos spalvinį sprendimą, yra kurorto centro teritorijoje. P10 rajone (svarbiausieji režimai – 13; 14; 27) - mišrios kurorto centro teritorijos, kurioms keliami ypatingi reikalavimai pastatų ir viešųjų erdvių architektūrai ribose.

Šioje teritorijoje, pagal bendrojo plano sprendinius galimi šie naudojimo būdai: gyvenamosios teritorijos, visuomeninės paskirties objektų teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, rekreacinės teritorijos it kt.

TPI 18 straipsnio 1 dalies 1 punkte yra numatyta, kad vienas iš privalomų detaliuoju planu nustatomų teritorijos naudojimo reglamentų yra žemės sklypo naudojimo būdas arba būdai. Pagal minėtus Aprašo reikalavimus, rekreacinės teritorijos naudojimo būduose galima statyti tiek viešojo, tiek ir asmeninio poilsio pastatus. Skirtumas tas, kad galimybė statyti asmeninio poilsio pastatus turi būti nustatyta teritorijų planavimo dokumente kaip papildomas teritorijų planavimo dokumento sprendinys, pagal pasikeitusį teisinį reguliavimą. Kriterijai, kaip turėtų būti apibrėžta asmeniniam poilsiui skirtų pastatų statybos vieta, teisės aktuose numatyti nėra. Tai planavimo organizatoriaus diskrecijos teisė;

Teisės aktai neišskiria ir kriterijų, pagal kuriuos būtų galima spręsti, ar teritorijoje yra galima asmeninio poilsio pastatų statyba ar ne. Pagal Vietos savivaldos įstatymo normas, savivaldybės teritorijų planavimo srityje turi ne tik administracinę diskreciją, bet ir legislatyvinę (teisėkūros) diskreciją. Savivaldybės legislatyvinė diskrecija pasireiškia teisės aktais nustatyta kompetencija tvirtinti norminius teritorijų planavimo dokumentus (tame tarpe ir bendruosius planus), o administracinė diskrecija pasireiškia taikant teritorijų planavimą reglamentuojančius teisės aktus. Savivaldybė turi teisę nustatyti savivaldybės teritorijai ir savivaldybės teritorijos dalims konkrečius reglamentus, kurie nėra nustatyti kitais teisės aktais, siekiant, kad būtų sudarytos sąlygos antropogeninės aplinkos darnai, urbanistinei kokybei ir integralumui, sudarytos prielaidos tinkamai pritaikyti / atnaujinti aplinką visiems visuomenės nariams. Nei TPI, nei Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 (Taisyklės) nenumato baigtinio sąrašo reglamentų, kuriuos savivaldybė gali numatyti teritorijų planavimodokumente. TPI 15 straipsnio 6 dalis, Taisyklės, aprašydamos bendrųjų sprendinių formavimą ir sprendinių konkretizavimą, numato papildomų reglamentų, reikalavimų numatymą bendrajame plane (Taisyklių 111.8, 112, 117.3.12 p.). Pagrindinė taisyklė, kad nustatomi reglamentai ir teritorijų planavimo sprendiniai negali prieštarauti įstatymams, tačiau tai nereiškia, jog prieštaravimas gali būti grindžiamas ne konkrečiu prieštaravimu įstatymui, pasikeitusiu teisiniu reguliavimu (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2024 m. sausio 31 d. nutartis administracinėje byloje Nr. eA-1035-662/2024 Administracinė jurisprudencija. 2024, 47, p. 137-153).

Primintina, kad Lietuvos Respublikos Konstitucijos (Konstitucija) 7 straipsnio 2 dalyje nustatyta, jog galioja tik paskelbti įstatymai. Ši nuostata aiškintina, kaip apimanti ne tik įstatymo galią turinčius, bet ir kitus teisės aktus (Konstitucinio Teismo 2003 m. spalio 29 d. nutarimas). Konstitucijos 7 straipsnio 2 dalies nuostatos apima ir principą *lex retro non agit* (Konstitucinio Teismo 2016 m. vasario 2 d., 2013 m. vasario 15 d. nutarimai). Šis principas reiškia, kad teisės aktų galia yra nukreipta į ateitį, teisės aktų grįžtamoji galia neleidžiama, nebent būtų sušvelninama teisinių santykių subjekto padėtis ir kartu nebūtų pakenkiama kitiems santykių subjektams (*lex benignior retro agit*); negalima nustatyti tokio teisinio reguliavimo, kuris įsiterptų į jau pasibaigusius teisinius santykius (Konstitucinio Teismo 2014 m. gruodžio 19 d. nutarimas). Nagrinėjamu atveju priimtas teisinis reguliavimas, įsigaliojęs nuo 2024-11-01 taip pat yra skirtas ateičiai – t.y. naujai rengiamiems teritorijų planavimo dokumentams. Tačiau šis reguliavimas, jokių būdu nereiškia, kad rekreacinėse teritorijose negalima nustatyti asmeninės rekreacijos, jeigu tokia galimybė nebuvo numatyta bendrajame plane. Pirmiausia, toks reikalavimas jau savaime reikštų principo *lex retro non agit* pažeidimą. Antra, bendrojo plano sprendiniuose numatytą galimybę statyti asmeniniam poilsiui skirtus pastatus, detaliojo plano rengti nereikėtų (reguliavimas nedetalizuoja teritorijų planavimo dokumento, kuriame turi būti numatyta tokia galimybė, lygmens).

Svarbiausieji režimai: 5 - įvertinti vandenviečių apsaugos juostų apribojimus - sklypas yra Palangos miesto I vandenvietės (pagal ryšio su atmosferiniais krituliais, paviršinių ir gretimų sluoksnių požeminiu vandeniu pobūdį, priskiriama I grupei) sanitarines apsaugos zonos II juostoje,; 15 - įvertinti Palangos kapinyną - teritorija patenka į valstybės saugomo moksliniam pažinimui kultūros vertybės Palangos kapinyno (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 1809) vizualinės apsaugos pozonio teritoriją; 20 - įvertinti Birutės kalno vizualinės apsaugos zoną - planuojamas sklypas nepatenka į Birutės kalno vizualinės apsaugos zoną. Maksimalus užstatymo intensyvumas – 1,6; pastatų aukštis iki 4 aukštų. Planuojama teritorija (žemės sklypas) yra degraduotos gamtinio karkaso teritorijos (S) ribose. Pagal gamtinio karkaso nuostatus: Stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais priklausomųjų želdynų normos didinamos Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. Nr. D1-694 įsakymu „Dėl Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, nustatyta tvarka. Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto gamtinio karkaso stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo\* teritorijose (proc.):

Rekreacinės teritorijos - 50 %; Komercinės paskirties objektų teritorijos - 20%.

Numatoma veikla galima, neigiamos įtakos nėra.

## **PLANUOJAMOS ŪKINĖS VEIKLOS POVEIKIO APLINKAI IR VISUOMENĖS SVEIKATAI 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 veikla nėra tarši ir nesukurs sanitarinių apsaugos zonų, išėinančių už planuojamos teritorijos ribų. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, atitiks nustatytas normas. Nebus cheminės, fizikinės, biologinės taršos, pavojingos gyvenamajai aplinkai. Planuojama ūkinė veikla neturės įtakos dirvožemio ištekliams ir žemės ūkio naudmenoms. Numatyta ūkinė veikla neturės neigiamų socialinių-ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai.

Ūkinė veikla trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygų nepablogins. Neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai ir gyventojų sveikatai, gyventojų saugai, susisiekimui, nelaimingų atsitikimų rizikai, sveikatos priežiūrai ir socialinių paslaugų prieinamumui, gyventojų ir darbuotojų elgsenos ir gyvensenos veiksniams, vandens ir maisto kokybei neturės.

Įvertinus planuojamos teritorijos urbanistinę situaciją, gretimų žemės sklypų paskirtį bei numatomus ūkinės veiklos būdus, daroma išvada, kad numatyta ūkinė veikla, vykdoma laikantis nustatytų urbanistinių apribojimų, planuojamai teritorijai galiojančių aplinkos apsaugos, higienos bei statybos ir projektavimo normatyvinių dokumentų reikalavimų, neturės neigiamo poveikio aplinkai bei gretimybėms. Planuojama veikla nenustato papildomų apribojimų gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai ar jų paskirčiai, neprieštarauja galiojančių (ruošiamų) teritorinio planavimo dokumentų nuostatoms. Gerinama aplinka - planuojama veikla sudarys ilgalaikį teigiamą poveikį estetiniam vaizdui.