



**PALANGOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS
DIREKTORIUS**

**ĮSAKYMAS
DĖL PRITARIMO ŽEMĖS SKLYPO VAIVORYKŠTĖS G. 7, PALANGOJE, DETALIOJO
PLANO KOREGAVIMO ŽEMĖS SKLYPE, ESANČIAME KUNIGIŠKIŲ G. 5,
PALANGOJE, KONCEPCIJAI**

2025 m.

d. Nr. A1-

Palanga

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 „Dėl Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“, 250.3.4 papunkčiu, 293 punktu, veikdama pagal Palangos miesto savivaldybės mero 2024 m. balandžio 29 d. potvarkį Nr. M1-244 „Dėl įgaliojimų suteikimo“, atsižvelgdama į Savivaldybės vyriausiojo architekto pritarimą ir 2025 m. rugsėjo 9 d. prašymą (reg. Nr. (8.6 Mr) D1-2444),

p r i t a r i u Žemės sklypo Vaivorykštės g. 7, Palangoje, detaliojo plano koregavimo žemės sklype, esančiame Kunigiškių g. 5, Palangoje, bendrųjų sprendinių formavimo studijos (konceptijos) sprendiniams (pridedami priedai: konceptijos brėžinys ir aiškinamasis raštas) (TPD) Nr. K-VT-25-24-1136).

Šis įsakymas gali būti skundžiamas Lietuvos administracinių ginčų komisijos Klaipėdos apygardos skyriui (J. Janonio g. 24, LT-92251 Klaipėda) Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo nustatyta tvarka arba Regionų administracinio teismo Klaipėdos rūmams (Galinio Pylimo g. 9, LT-91230 Klaipėda) Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka per 1 (vieną) mėnesį nuo įsakymo gavimo dienos.

Direktorė

Ramunė Olšauskaitė Urbonienė

3. BENDRŲJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMAS KONCEPCIJOS NUSTATYMAS

Rengiant teritorijų planavimo dokumento (TPD) koncepcijos nustatymo stadiją vadovautasi atitinkamų institucijų pateiktomis teritorijų planavimo sąlygomis, planavimo darbų programa (patvirtinta Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-10-11 įsakymu Nr. Nr. A1-1164) bei patvirtintais (galiojančiais) teritorijų planavimo dokumentais.

Atsižvelgiant į planuojamą teritoriją ir į jai taikomas planavimo dokumentų nuostatas, planavimo tikslus ir uždavinius, įvertinus gautas planavimo sąlygas, planavimo organizatoriaus pageidavimus, planuojamos teritorijos urbanistines - architektūrines sąlygas, gamtos vertybių apsaugą, įvertinant Palangos miesto bendrąjį planą (patv. 2008 m.) ir kitus galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, nustatomos planuojamos teritorijos vystymo kryptys (pateikiami aiškinamajame rašte ir koncepcijos nustatymo brėžinyje):

- žemės sklypo Vaivorykštės g. 7, Palangoje detaliojo plano koregavimo žemės sklype, esančiame Kunigiškių g. 5, Palangoje, detaliojo plano rengimas;
- žemės sklypo naudojimo būdo keitimas ir naudojimo reglamentų nustatymas, vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais bei Palangos miesto bendrojo plano ir jo koregavimų sprendiniais;
- optimalios urbanistinės struktūros numatymas, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas;
- žemės sklypo teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimų nustatymas – statinių aukščio, užstatymo tankio ir intensyvumo nustatymas, naudojimo būdo nustatymas, užstatymo tipo, teritorijos naudojimo tipo nustatymas;
- galimybei naujų pastatų statybų vystymui nustatymas;
- detaliojo plano sprendiniais nekeičiama esama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis (t.y. kitos paskirties žemė (KT)); detaliojo plano sprendiniais konkretinamas žemės naudojimo tipas, paliekama tik *mišri centro teritorija* (GC); nustatomas naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

3.1. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai

Pateikiami planuojamo žemės sklypo (kad. Nr. 2501/0019:0278, plotas - 0,1950 ha, esančio Kunigiškių g. 5, Palangoje) tvarkymo ir naudojimo reglamentai:

3.1.1 lentelė

Žemės sklypas Kunigiškių g. 5, Palanga (kad. Nr. 2501/0019:0278)	
Žemės sklypo Nr. Projekte: Nr. 1	
Žemės sklypo plotas (m²) (esamas):	1950
Žemės naudojimo tipas (tikslinama):	GC – mišri centro teritorija
Atsižvelgiant į rengiamu TPD nustatomą žemės sklypo naudojimo būdą (G1), tikslinamas ankstesniu TPD (t. y.: Žemės sklypo Vaivorykštės g. 7, Palangoje, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kunigiškių g. 5, Palangoje (T00081365, patv.: 2018-01-10)) suplanuotas naudojimo tipas (t. y.: panaikinamas nebeaktualus	

naudojimo tipas PA , paliekant tik GC).	
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (esama):	KT - kitos paskirties žemė
Žemės sklypo naudojimo būdas (projektuojama):	G1 – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
Rengiamo detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Palangos miesto bendrojo plano sprendiniams: pagal Palangos miesto bendrąjį planą (patvirtintas Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008-12-30 sprendimu Nr. T2-317) planuojama teritorija patenka į K10 rajoną, į Mišrios kurorto centro ir kurorto pocentrių teritorijas, kur vyrauja gyvenamoji, komercinė, visuomeninė veikla.	
Užstatymo tipas (tikslinamas):	kt – kitas užstatymas
Atsižvelgiant į tai, kad žemės sklype, Kunigiškių g. 5, Palangoje, yra esami trys pagrindiniai pastatai (svečių namai) ir vienas (formuojamas) pagalbinio ūkio pastatas (pagal Kunigiškių g. 5, Palangoje, NT registro centrinio duomenų banko išrašą Nr. 44/2233721) ir vadovaujantis „Teritorijų planavimo normų“ VII skyriaus I skirsnio nuostatų 31.8 punktu, šiuo detalioju planu formuojamai vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijai (G1) žemės sklype Nr.1 nustatomas kitas užstatymo tipas (kt). Pasirenkamas kitas (kt) užstatymo tipas, papildomuose teritorijos naudojimo reglamentuose (a) nurodant, kad sklype Nr. 1 galimi ne daugiau kaip trys gyvenamieji namai su vienu priklausiniu, išlaikant esamas statybos zonas, ribas bei esamą architektūrinę išraišką, vientisumą. Rengiamu TPD žemės sklype Nr. 1 numčius trys gyvenamuosius namus su vienu priklausiniu, bus užtikrinami STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priede normuojami Namų žemės sklypo tvarkymo rodikliai: STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ (toliau – Reglamentas) 9 priedo 3 punkte nustatyta, kad „Formuojant naujus, pertvarkant esamus žemės sklypus ar keičiant žemės naudojimo būdą į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų žemės naudojimo būdą, Namui skirtas žemės sklypas negali būti mažesnis kaip 400 m², o vienbučio blokuoto užstatymo tipo Namui skirtas sklypas (ar jo dalis) – ne mažesnis kaip 200 m²“. Rengiamame TPD nustatytas žemės sklypo Nr. 1 plotas – 1950 m², todėl kiekvienam namui skirta sklypo dalis bus ≥400 m². Sklypo užstatymo tankis atitinka ir neviršija Reglamente nustatytų reikalavimų; Sklypo Nr. 1 užtikrinami mažiausi leistini priešgaisriniai ir sanitariniai atstumai bei užtikrinantieji statinių mechaninį atsparumą ir pastovumą atstumai: tarp pastatų ir inžinerinių tinklų bei kitų inžinerinių statinių, tarp įvairios paskirties inžinerinių tinklų, tarp pastato ir želdinių; Sklype Nr. 1 išlaikomi atstumai gretimų žemės sklypų (teritorijų) atžvilgiu - gautas sutikimas; Sklype Nr. 1 užtikrinama priklausomųjų želdynų norma (nuo viso žemės sklypo ploto). TPD sprendiniuose pasirinktas sklypo Nr. 1 užstatymo tipas užtikrina STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priede nurodytus reikalavimus. Išnagrinėjus ir įvertinus planuojamos teritorijos ir jos gretimybių užstatymo principų ir erdvinės struktūros savitumą bei dislokaciją, aplinkinėse teritorijose esamą užstatymo tipą, konstatuojama, jog rengiamo detaliojo plano pagrindiniais sprendiniais (naudojimo būdo keitimas bei užstatymo tipo tikslinimas), išlaikant aukščiau minėtus urbanistinius-architektūrinius principus bei kitus reikalavimus, neturės įtakos bendrai kvartalo urbanistinei architektūrinei išraiškai bei miesto kraštovaizdžiui.	
Pastatų aukštų skaičius (esamas):	Nuo 1 iki 1 aukšto su mansarda
Rengiamu detalioju planu išlaikoma esama kvartalo urbanistinė-architektūrinė struktūra. Planuojamas sklypas integruotas į kvartalą, kuris buvo įgyvendintas pagal patvirtintą TPD (Žemės sklypo Vaivorykštės g. 7, Palangoje, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kunigiškių g. 5, Palangoje (T00081365, patv.: 2018-01-10)). Kvartalas užstatytas 1- 1,5 aukšto pastatais (žr.: gretimų teritorijų urbanistinę analizę pateiktą prieduose). Rengiamu detalioju planu nustatomas pastatų aukštų skaičius atitinka galiojančius TPD - Pagal Palangos miesto BP K10 rajone, Kurorto centro, kurorto pocentrių teritorijos maksimalus $H_{max} \leq 4a$;	
Leistinas pastatų aukštis (tikslinamas):	Gyvenamojo pastato: $H \leq 8,5$ m (altitudė – 13,00 m); Pagalbinio ūkio pastato: $H \leq 6$ m (altitudė – 10,50 m)

Pastatų aukščio altitudė išskaičiuota nuo sklype esančios apytikslės vidutinės žemės paviršiaus altitudės planuojamoje aukščiausioje statybos zonoje. Pagal 2025 01 06 gautas VĮ Transporto kompetencijų agentūros teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG28280433, planuojamoje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais, absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 25 metrų. Rengiamu TPD nustatytos altitudės neviršija normų.	
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis – UT (tikslinamas):	23 %
Rengiamu detalioju planu mažinamas ankstesniu TPD (t. y., Žemės sklypo Vaivorykštės g. 7, Palangoje, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kunigiškių g. 5, Palangoje (T00081365, patv.: 2018-01-10)) suplanuotas užstatymo tankis (30%). Rengiamu TPD žemės sklypui UT tikslinamas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai gyvenamieji pastatai" nuostatomis, interpoliacijos būdu. Nustatytas UT neprieštarauja gamtinio karkaso nuostatomis – „Gamtinio karkaso kitos tikslinės paskirties sklypų užstatymo tankumas ribojamas iki 30 procentų ploto, [...]“. Pastaba: Pagal Kunigiškių g. 5, Palangoje, NT registro centrinio duomenų banko išrašą Nr. 44/2233721 (2024-09-10 duomenimis), esamas/ įregistruotas pastatais užstatytas plotas užima 326 m ² - tai sudaro ≈17% planuojamo sklypo Nr. 1 ploto - neviršija rengiamu TPD nustatomo UT (t.y. 23%).	
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – UI (tikslinamas):	0.4
Rengiamu TPD žemės sklypui UI tikslinamas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai gyvenamieji pastatai" nuostatomis. Pagal Palangos m., BP Kurorto centro, kurorto pcentrio UI (gyvenamosios paskirties) ≤ 1. Rengiamu TPD nustatyti užstatymo rodikliai neviršija BP normų. Papildomos pastabos dėl užstatymo: Sklypuose atstumai tarp statomų statinių turi būti ne mažesni už nurodytus STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“. Mažiausias leistinas atstumas (statybos riba) nuo pastatų ir jų priestatų iki gretimų žemės sklypų ribų – 3 m, kai pastatų ir jų priestatų aukštis iki 8,5 m. Aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Mažiausias atstumas nuo inžinerinių statinių, išskyrus sklypo aptvarus, iki gretimų žemės sklypų ribos – 1 m. Atstumas gali būti mažesnis jei gautas gretimo žemės sklypo savininko sutikimas (gretimo žemės sklypo savininkų sutikimas pridedamas Prieduose). Sklypų aptvarai (tvoros) statomi vadovaujantis STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priedu.	
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (tikslinama):	25 %
Planuojamam žemės sklypui nustatoma pagal LR AM 2007-12-21 įsakymą Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“. Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto - nuo 25%. Grunto ir žolės sutvirtinimo grotelės - žolės/vejos korys neįeina į apželdinimo procentą.	
Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017) (projektuojama):	Pagal STR 1.01.03:2017, 1 priedą: 1.1, 9.1; Pagal STR 1.01.03:2017, 3 priedą: 2 (2.2-2.7), 4.5.
Pastatų klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį (STR 1.01.03:2017, 1 priedas): Gyvenamieji pastatai: 1 - Vienbučių ir dvibučių: 1.1. Vienbučių pastatų paskirtis; Negyvenamieji pastatai: 9 - Pagalbinio: 9.1. Pagalbinio ūkio.	
Inžinerinių statinių klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį (STR 1.01.03:2017, 3 priedas): 2 - Inžineriniai tinklai: 2.2. Dujų tinklų; 2.3. Vandentiekio tinklų; 2.4. Šilumos tinklų; 2.5. Nuotekų šalinimo tinklų; 2.6. Elektros tinklų; 2.7. Ryšių (telekomunikacijų) tinklų; 4 - Kiti inžineriniai statiniai (4.5. Kitos paskirties).	
Kiti reglamentai:	
Servitutai (kodas, plotas, m²) (esami/siūlomi):	S1 - 222 (859 m ²) – esamas; S2 - 215 (455 m ²) – siūlomas;

	S3 - 222 (104 m²) – siūlomas; S4 - 222 (30 m²) – siūlomas; S5 - 222 (32 m²) – siūlomas; S6 - 222 (8 m²) – siūlomas.
Servitutų aprašymas: 215. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) - siūlomas; 222. Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – siūlomas (išskyrus servitutas, kuris projekte pažymėtas kaip: S1 yra esamas (kodas – 222)).	
Teritorijos, kuriose taikomos Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (plotas, m²) įregistruota/siūloma:	101 (36 m²) - įregistruota; 101 (107 m²) - siūloma; 106 (30 m²) - siūloma; 106 (32 m²) - įregistruota; 106 (8 m²) - įregistruota; 109 (104 m²) - įregistruota; 120 (1950 m²) - įregistruota; 121 (1950 m²) - siūloma; 149 (217 m²) - įregistruota; 149 (26 m²) - įregistruota; 149 (598 m²) - siūloma; 155 (1950 m²) - siūloma; 165 (1950 m²) - siūloma; 170 (1950 m²) – siūloma. <i>*Kodų aprašymai pateikiami po lentele</i>
Papildomi reikalavimai:	a, b, c
a – urbanistiniai ir architektūriniai (tūrinis, erdvinis sprendimas, statybinės ir apdailos medžiagos): Pastatų architektūra sklype turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Projektuojant pastatus planuojamos teritorijos architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje. Rekomenduojama pastatų architektūrinė išraiška – neutralių architektūrinių formų, šiuolaikinių konstruktyvinių ir apdailos medžiagų derinys. <u>Stogai</u> – šlaitiniai. Rekomenduojamas skirtingas fasadų ir stogų spalvos medžiagiškumas. Pastatų statybai ir apdailai naudoti tradicines arba joms artimos estetine kokybe bei spalvine gama medžiagas, išlaikant pastatų architektūrinės išraiškos vienovę. Planuojamame žemės sklype galima esamų pastatų rekonstrukcija, naujų pastatų statyba ir kt., išlaikant esamas statybos zonas, ribas bei esamą architektūrinę išraišką, vientisumą (<i>pastaba</i>: šio detaliojo plano sprendiniais koreguojama tik esamo pagalbinio ūkio pastato statybos zona - vadovaujantis STR 2.02.01:2004 normomis atitinkamai atitraukiama nuo sklypo ribos). Vykdam naujų pastatų statybą, išlaikomas esamas pastatų skaičius sklype (t.y. galimi iki 3 vnt. gyvenamieji pastatai (vienbučiai pastatai) su vienu pagalbinio ūkio pastatu). Maksimalus leistinas pastatų aukštis – iki 8.50 metrų. Sklypo aptvėrimas - tvora iki 1,5 m. Tvora turi derėti prie pastatų architektūrinės išraiškos ir turėti architektūrinį vientisumą visoje planuojamoje teritorijoje. Užstatymo tipas – kitas (nurodoma, kad sklype Nr. 1 galimi ne daugiau kaip trys gyvenamieji namai su vienu priklausiniu, išlaikant esamas statybos zonas, ribas bei esamą architektūrinę išraišką, vientisumą. <i>Konkretus pastatų skaičius, aukštis, jų išdėstymas sprendžiamas ruošiant pastato techninį ar darbo projektą, jį derinant su atitinkamomis valstybinės priežiūros institucijomis. Žemės sklypų užstatymui</i>	

papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas.

Planuojamoje teritorijoje draudžama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemonės ir kitus kilnojamuosius objektus/ įrenginius. Laikinių statinių statyba galima privačiuose žmės sklypuose jei neviršijama leistina žmės sklypo užtatymo tankio rodiklio reikšmė. Laikino statinio užtatymo plotas prilyginamas pastatais užtatytam plotui.

b – automobilių parkavimas: Automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 “Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Automobilių stovėjimo vietos bei jų norminis kiekis nustatomas įvertinant pastatų poreikį techninio projekto rengimo metu. Galimas automobilių parkavimas pastatų tūriuose, sklypų ribose ant kietų dangų. Automobilių stovėjimo vietos galimos už planuojamos statybos zonos ribų, nepažeidžiant teisės aktų ir statybos normatyvų.

c – gamtos, saugomų teritorijų ir kultūros paveldo apsauga: Planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Su saugomomis teritorijomis ir kitais svarbiais objektais nesiriboja. Planuojama teritorija nėra nekilnojamojo kultūros vertybėje, nepatenka į jos teritoriją ar apsaugos zoną. Papildomi apribojimai planuojamai teritorijai nenustatomi.

3.1.1 Lentelės papildymas, pastabos

Papildomos pastabos dėl servitutų:

- Servitutai (kodas 222) projekte: S3, S4, S5, S6 – siūlomi ir servitutas (kodas 222) projekte: S1 – esamas. Šie servitutai taikomi inžinerinius tinklus eksploatuojančioms įmonėms su teise tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, aptarnauti jas bei jomis naudotis suderinus darbus su žemės savininkais, siūlomas servitutas per teritoriją nutiestų esamų/pertvarkomų inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose;
- Servitutas S2 (kodas 215) siūlomas, vadovaujantis „Žemės sklypo Vaivorykštės g. 7, Palangoje, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kunigiškių g. 5, Palangoje” (T00081365, patv.: 2018-01-10) detaliojo plano sprendiniais, pagal kuriuos teritorijoje buvo numatytas 9 m pločio kelio servitutas;
- Vadovaujantis Civilinio kodekso (4.124 straipsnis) (toliau - CK) nustatyta tvarka servitutą gali nustatyti įstatymai, sandoriai ir teismo sprendimas, o įstatymo numatytais atvejais - administracinis aktas;
- Servitutai gali būti tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka arba kadastrinių matavimų metu;
- Servitutai nustatomi statomų, esamų bei perkeliamų inžinerinių tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose;
- Privačioje žemėje servitutai nustatomi sudarant neatlygintinas ir neterminuotas sutartis su žemės savininkais, valstybės ar savivaldybės valdomoje žemėje servitutai nustatomi administraciniu aktu;
- Servitutai nustatomi sudarius atitinkamas sutartis. Visas sutarties sudarymo, jos įregistravimo ir kitas išlaidas dengia žemės savininkas arba kitas suinteresuotas asmuo.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų aprašymas:

101. ELEKTRONINIŲ RYŠIŲ TINKLŲ ELEKTRONINIŲ RYŠIŲ INFRASTRUKTŪROS APSAUGOS ZONOS (toliau - AZ) (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - įregistruota NTR (*plotas - 36 m²*).

101. ELEKTRONINIŲ RYŠIŲ TINKLŲ ELEKTRONINIŲ RYŠIŲ INFRASTRUKTŪROS APSAUGOS ZONOS (toliau - AZ) (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - siūlomas (Rengiamu TPD siūlomas didesnis apsaugos zonos plotas, atsižvelgiant į pateikiamus TIIS duomenis.) (*plotas - 107 m²*).

Planuojamoje teritorijoje yra nutiesti požeminiai ryšių tinklai. Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (III skyriaus 11 skirsnio) nuostatų, 45 straipsnio, 1.p.: požeminių elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų apsaugos zona – išilgai požeminių elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šių laidinių linijų, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.

106. ELEKTROS TINKLŲ APSAUGOS ZONOS (III skyrius ketvirtasis skirsnis) - siūlomas (TPD siūloma papildoma AZ esamam kabeliui pagal TIIS duomenis) (*plotas - 30 m²*).

106. ELEKTROS TINKLŲ APSAUGOS ZONOS (III skyrius ketvirtasis skirsnis) - įregistruota NTR (*plotas - 32 m²*).

106. ELEKTROS TINKLŲ APSAUGOS ZONOS (III skyrius ketvirtasis skirsnis) - įregistruota NTR (*plotas - 8 m²*).

Planuojamoje teritorijoje bei gretimybėje yra nutiesti požeminiai elektros tinklai. Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (III skyriaus 4 skirsnio) nuostatų, 24 straipsnio, 3.p.: požeminių kabelių linijos apsaugos zona – išilgai požeminių kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šios linijos, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.

109. SKIRSTOMŲJŲ DUJOTIEKIŲ APSAUGOS ZONOS (III skyrius šeštasis skirsnis) - įregistruota NTR (*plotas - 104 m²*).

Planuojamoje teritorijoje yra nutiesti dujotiekio tinklai. Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (III skyriaus 6 skirsnio) nuostatų, 30 straipsnio, 1.p.: ne didesnio kaip 5 barų slėgio dujotiekio vamzdinių apsaugos zonos ribos yra vienas metras į abi puses nuo vamzdinio sienelės.

120. POŽEMINIŲ VANDENS VANDENVIEČIŲ APSAUGOS ZONOS (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - įregistruota NTR (*plotas – 1950 m²*).

Pagal ištrauką iš Palangos I, II, III, Šventosios, Nemirsetos ir Palangos miesto nuotekų valymo įrenginių vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų specialiojo plano (patvirtintas Palangos m. sav. tarybos 2008-08-28 spr. Nr. T2-229) - planuojama teritorija patenka į Palangos m. vandenviečių (I grupės) cheminės taršos apribojimo 3-iosios (b sektorius) apsaugos juostą.

121. MELIORUOTOS ŽEMĖS IR MELIORACIJOS STATINIŲ APSAUGOS ZONOS (VI skyrius, antrasis skirsnis) - siūloma (*plotas – 1950 m²*).

Teritorija yra melioruota sausintuvais (pagal geoportal.lt duomenis).

149. VANDENS TIEKIMO IR NUOTEKŲ, PAVIRŠINIŲ NUOTEKŲ TVARKYMO INFRASTRUKTŪROS APSAUGOS ZONOS (III skyrius dešimtas skirsnis), įregistruota NTR (*plotas – 217 m²*).

149. VANDENS TIEKIMO IR NUOTEKŲ, PAVIRŠINIŲ NUOTEKŲ TVARKYMO INFRASTRUKTŪROS APSAUGOS ZONOS (III skyrius dešimtas skirsnis), įregistruota NTR (*plotas – 26 m²*).

149. VANDENS TIEKIMO IR NUOTEKŲ, PAVIRŠINIŲ NUOTEKŲ TVARKYMO INFRASTRUKTŪROS APSAUGOS ZONOS (III skyrius dešimtas skirsnis) – siūlomas (TPD siūloma bendra AZ esamiems vandens ir nuotekų tinklams pagal TIIS duomenis) (*plotas – 598 m²*).

Planuojamoje teritorijoje nutiesti buitinių nuotekų slėginiai tinklai (di110), buitinių nuotekų tinklai (di200) bei vandentiekio tinklai (di110). Gretimybėje nutiesti vandentiekio tinklai (di160). Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (III skyriaus 10 skirsnio) nuostatų, 45 straipsnio, 1p.: Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdynų, įrengiamų iki 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos.

165. AERODROMO APSAUGOS ZONOS (III skyrius pirmasis skirsnis) - siūlomas (*plotas – 1950 m²*).

Vadovaujantis VŠĮ „Transporto kompetencijų agentūra“ 2025 01 06 pateiktomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG28280433, planuojama teritorija (žemės sklypas) patenka į Palangos aerodromo apsaugos zonas (zoną "D"). Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti nuo 25 metrų.

155. RADIOLOKATORIŲ APSAUGOS ZONOS (VII skyrius, ketvirtas skirsnis) - siūlomas (*plotas – 1950 m²*).

170. TERITORIOSE, KURIOSE, ATSIŽVELGIANT Į NACIONALINIO SAUGUMO REIKALAVIMUS, TAIKOMI STATYBOS APRIBOJIMAI (X skyrius, antrasis skirsnis) - siūlomas (*plotas – 1950 m²*).

Vadovaujantis Lietuvos kariuomenės (toliau – LK) vado 2016 m. Vasario 15 d. Įsakymu Nr. V-217 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų, kuriose gali būti ribojami vėjo elektrinių (VE) (aukštų statinių) projektavimo ir statybos darbai, žemėlapių patvirtinimo“ patvirtintu žemėlapiu (ir jo būsimais pakeitimais), planuojama teritorija patenka į karinio radiolokatoriaus 30 km spindulio specialiąją apsaugos zoną. Vadovaujantis Lietuvos kariuomenės 2024-12-23 pateiktomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG27901710, detaliojo plano sprendiniuose, planuojamoje teritorijoje, siūloma nustatyti Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (toliau – SŽNSĮ) 135 str. minima teritorijų, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai, apsaugos zona ir 119 str. nurodyto karinio radiolokatoriaus apsaugos zona.

Papildomos pastabos dėl spec., žemės naudojimo sąlygų: Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymas/ naikinimas/ jų ploto keitimas yra tik rekomendacinio pobūdžio. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatomos, tikslinamos ir registruojamos LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme numatyta tvarka. Inžinerinių tinklų apribojimai (apsaugos zonos su jose taikomomis specialiomis žemės naudojimo sąlygomis), jų plotai planuojamos teritorijos viduje

gali būti tikslinami/ nustatomi nutiesus/pertvarkius inžinerinius tinklus teisės aktų nustatyta tvarka.

Planuojamoje teritorijoje esantiems įvadiniais inžineriniams tinklams (į esamus pastatus) – specialiosios sąlygos nenustatomos.

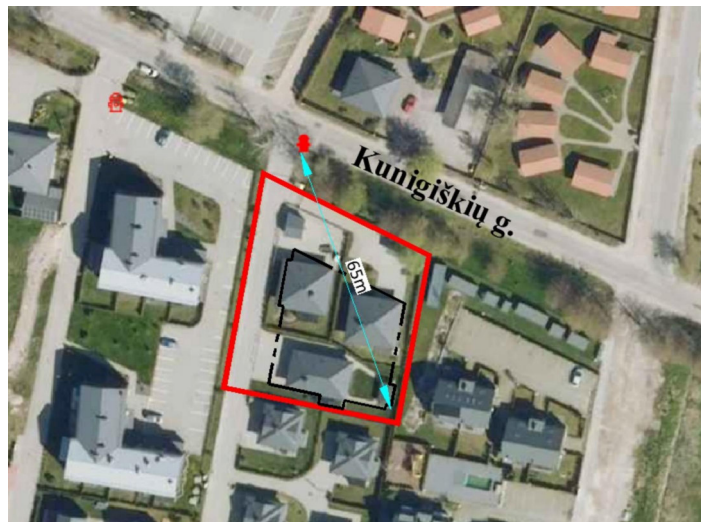
3.2. Urbanistiniai - architektūriniai sprendiniai

Šio detaliojo plano sprendiniais planuojama teritorija esanti Kunigiškių g. 5, žemės sklype (kad. Nr. 2501/0019:0278), Palangoje. Detaliuoju planu numatoma optimali urbanistinė struktūra, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas. Detaliuoju planu nustatomi susisiekimo sistemos sprendiniai aprašomi aiškinamajame rašte (3.3. skyrius) ir grafiškai pateikiami Koncepcijos nustatymo brėžinyje (toliau - brėžinyje). Detaliuoju planu nustatomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai (žemės naudojimo būdas, užstatymo tankis, intensyvumas, tipas, leistinas pastatų aukštis ir kt.) pateikiami aiškinamajame rašte (3.1. skyrius) ir brėžinyje. Nustatyti papildomi *Urbanistiniai ir architektūriniai* (tūrinis, erdvinis sprendimas, statybinės ir apdailos medžiagos) *reikalavimai (a)*, - aprašyti sprendinių konkretizavimo aiškinamajame rašte (3.1. skyrius) ir brėžinyje. Užstatymo reglamentai atitinka Statybos techninių reglamentų nuostatas. Numatant naują statybą, išlaikomi būtini priešgaisriniai bei sanitariniai atstumai.

3.3. Teritorijos aplinkos tvarkymo programa

Gaisrinė sauga

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (patv. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312) rengiamu teritorijų planavimo dokumentu nurodoma, kad gaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Artimiausios esamos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos pajėgų padalinys - Klaipėdos apskrities priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, Palangos priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba, Druskininkų g. 13, 00149 Palanga, nuo planuojamos teritorijos nutolęs apie 5 km. Gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių gaisrų gesinimui patogus su planuojama teritorija besiribojančių esamų gatvių/ kelių tinklas (Kunigiškių g. ir privažiavimo kelias). Galimų išorės gaisrų gesinimui numatomas vanduo galės būti imamas iš artimiausio esamo (Kunigiškių g.) priešgaisrinio hidranto (žr. 3.3 pav. ir Brėžinyje). Visa planuojamo sklypo dalis patenka į 200 m zoną nuo esamo hidranto. Jei esami hidrantai neatitinka STR 2.07.01:2003 "Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai" XLVI skirsnio 374p. nuostatų, sklypo ribose turi būti įrengiami rezervuarai, numatant privažiavimą prie jų ir vandens paėmimo vietą (rezervuaro/-ų tiksli vieta turi būti numatoma rengiant techninį projektą).



3.3 pav. Planuojamos teritorijos situacija esamų hidrantų atžvilgiu

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas). Rengiamu teritorijų planavimo dokumentu statybos zona, riba numatoma sutapatinant su esamu užstatymu, bei 3 metrų atstumu nuo besiribojančių žemės sklypų ribų, išlaikant priešgaisrinį atstumą iki gretimybėse esančių pastatų $\geq 8\text{m}$. Įvertinant, kad, planuojamoje teritorijoje esamas pastatas nuo gretimo sklypo pastato nutolęs apie 6 m, 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 užtvartos 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.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus planuojamoje teritorijoje turi būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas). Statiniai sklypuose turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.09:2005, STR 2.02.01:2004). Pastatai projektuojami vadovaujantis STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklėmis ir kitais galiojančiais teisės aktais. Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant techninį projektą, gavus technines sąlygas.

Tolimesnis statinių projektavimas vykdomas vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymais patvirtintais reikalavimais: - 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“; - 2011-01-17 įsakymas Nr.1-14 „Dėl visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių patvirtinimo“, ir kitais teisės aktais.

Atliekos

Atliekos (pagal atskiras jų rūšis) bus kaupiamos konteineriuose. Detalioju planu siūloma numatyti bendro naudojimo komunalinių atliekų bei rūšiuojamųjų atliekų surinkimo konteinerių vietą (tikslinama tech. proj. rengimo metu). Vadovaujantis LR AM 2012-10-23 įsakymo Nr. D1-857 “Dėl Minimalių komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimų patvirtinimo” nuostatais, konteinerių ar talpyklų aikštelės turi būti padengtos vandeniu nelaidžia danga. Aikštelės paviršiaus nuolydis turi būti ne

didesnis kaip 10 procentų. Atliekų aikštelė turi būti įrengta ne mažesniu kaip 10 m atstumu nuo pastato langų ir (ar) durų arba 5 m atstumu nuo pastato langų ir (ar) durų gavus visų nekilnojamojo turto objekto savininkų ar jų įgaliotų asmenų sutikimą.

Ūkio ir buitinių atliekos bus komplektuojamos į atskirus konteinerius ir išvežamos pagal gyventojų sutartis su atliekų išvežėjais išvežamos į atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus. Atliekų tvarkymas vykdomas vadovaujantis LR Atliekų tvarkymo įstatymu Nr. VIII-787, 1998-06-16 (Žin., 1998-07-08, Nr. 61-1726, nauja įstatymo redakcija Nr. IX-1004, 2002-07-01, 2014-04-17, Nr. VIII-787; aktuali redakcija 2019-01-01, Nr. VIII-787). Atliekų turėtojas šio Įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka turi atliekas perduoti atliekų tvarkytojams arba gali tvarkyti atliekas pats. Komunalinės atliekos tvarkomos savivaldybių atliekų tvarkymo taisyklėse nustatyta tvarka. Tvarkant atliekas statybų metu vadovautis LR AM 2006-12-29 įsakymu Nr. D1-637 „Dėl statybinių atliekų tvarkymo taisyklių patvirtinimo“ (galiojančia aktuali redakcija).

Susisiekimas

Planuojama teritorija integruota į miesto susisiekimo tinklą. Į detaliuoju planu planuojamą žemės sklypą paliekamas esamas pateikimas (suplanuotas *Žemės sklypo Vaivorykštės g. 7, Palangoje, detaliojo plano koregavimo žemės sklype Kunigiškių g. 5, Palangoje, detaliuoju planu* (T00081365, patv.: 2018-01-10)) nuo Kunigiškių gatvės per esamą privažiavimo kelią. Vadovaujantis patvirtintais teritorijų planavimo dokumentais, Kunigiškių gatvei reglamentuojama C kategorija, tarp raudonųjų linijų - 20 m. Gretimybėje esamos gatvės raudonosios linijos sutapdinamos su planuojamo sklypo ribomis.

Automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Automobilių stovėjimo vietos bei jų norminis kiekis nustatomas įvertinant pastatų poreikį techninio projekto rengimo metu. Galimas automobilių parkavimas pastatų tūriuose, sklypų ribose ant kietų dangų. Automobilių stovėjimo vietos galimos už planuojamos statybos zonos ribų, nepažeidžiant teisės aktų ir statybos normatyvų.

Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje vyrauja veja, dekoratyviniai želdiniai, tujų gyvatvorė. Saugotinių želdinių nefiksuojama (atliktoje ir 2024 m. lapkričio 21 d. suderintoje skaitmeninėje topo nuotraukoje (M 1:500) pažymėtas medis – tai formuojama kalninė pušis, skersmuo – iki 12 cm. Nepriskiriama prie saugotinių želdinių).

Planuojama teritorija, pagal Palangos miesto bendrojo plano sprendinius, patenka į silpną gamtinio karkaso teritoriją - A3. Gamtinio karkaso Kitos tikslinės paskirties sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto, išskyrus miestų, miestelių bendruosiuose planuose numatytas visuomeninės paskirties teritorijas, kuriose, įvertinus teritorinę erdvinę kraštovaizdžio struktūrą, geoekologinį potencialą, numatomą sklypo naudojimo pobūdį, užstatymo tankis gali būti padidintas iki 50 procentų ploto. Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (suvestine redakcija) mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, proc., **Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose - 25%.**

Vadovaujantis LR želdynų įstatymo nuostatomis, korio danga ir vertikalusis apželdinimas neįskaičiuojamas į priklausomųjų želdynų plotą.

3.4. Inžinerinė infrastruktūra

Esami inžineriniai tinklai išsidėstę planuojamoje teritorijoje: slėginiai nuotekų tinklai, buitinių nuotekų, vandentiekio tinklai, dujotiekio tinklai, elektros tinklai, ryšių tinklai.

Numatomas inžinerinių tinklų prisijungimas prie bendramiestinių tinklų, kuris vykdomas pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas technines sąlygas:

Vandentiekio, buitinių nuotekų ir lietaus nuotekų tinklai.

- **Geriamas vanduo.** Planuojamos teritorijos aprūpinimas vandeniu numatomas nuo esamų vandentiekio tinklų planuojamoje teritorijoje.

- **Buitinės nuotekos.** Buitinių nuotekų nuvedimas iš planuojamos teritorijos numatomas į esamus buitinius nuotekų tinklus planuojamoje teritorijoje.

Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (III skyriaus 10 skirsnio) nuostatų, 42 straipsnio, 1p.: Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdynų, įrengiamų iki 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos.

- **Lietaus vandens nuotekos.** Teritorijoje centralizuotų paviršinių nuotekų tinklų nėra. Lietaus vandens nuotekos tvarkomos vadovaujantis LR AM 2007-04-02 įsakymu Nr. D1-193 patvirtintu Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu. Nepažeisti trečiųjų asmenų interesų rengiant planavimo dokumentus lietaus nuotekų surinkimui bei nuvedimui. Draudžiama jungti lietaus nuotekas į buitinių nuotekų tinklus. Tinklus projektuojant laisvoje valstybinėje žemėje yra būtinas Nacionalinės žemės tarnybos sutikimas. Jungiantis prie privačių tinklų yra būtinas tinklų savininkų sutikimas. Į planuojamą teritoriją patenkantiems vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklams taikytini apribojimai (specialios žemės naudojimo sąlygos): Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis).

Elektros tinklai. Esami požeminiai elektros tinklai išsidėstę planuojamoje teritorijoje.

Elektros tinklų apsaugos zonose vadovautis LR Elektros energetikos įstatymu, Elektros linijų apsaugos taisyklėmis, bei kitais galiojančiais teisės aktais. Planuojamoje teritorijoje nutiesus elektros tinklus, jiems turi būti taikytini apribojimai (specialios žemės naudojimo sąlygos) - 106. Elektros linijų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis).

Dujotiekis. Dujotiekio tinklai kerta planuojamą teritoriją. Įvadiniai tinklai nutiesti iki esamų pastatų. Į planuojamą teritoriją patenkantiems dujotiekio tinklams taikytini apribojimai (specialios žemės naudojimo sąlygos): Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, 6 skirsnis).

Ryšių tinklai. Planuojamą teritoriją kerta ryšio tinklai. Telekomunikacijų tinklų apsaugos zonoje taikytini žemės panaudojimo apribojimai (specialios žemės naudojimo sąlygos) – 101. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktas skirsnis).

Melioracijos sistemos ir įrenginiai. Planuojama teritorija yra melioruota. Melioruotos žemės dalyje taikytinos specialiosios žemės naudojimo sąlygos - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis). Rengiant statinių techninius projektus melioruotos žemės dalyje, būtina susiderinti su savivaldybės administracijos direktoriaus įgalioto savivaldybės administracijos atstovu.

Šilumos perdavimo tinklai. Pastatų šildymas. Pagal Palangos miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendinius, planuojama teritorija patenka į *konkurencinę šilumos tiekimo zoną*. Ši zona apima teritorijas, kuriose yra pilnai ar iš dalies išvystyta šilumos tiekimo ar/ir kitos kuro ar energijos rūšies infrastruktūra, teritorija gana tankiai užstatyta, o naujas vartotojas turi galimybę pasirinkti kuro/energijos rūšį ir šilumos tiekėją. 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 bei įsirengti vietinę šildymo sistemą, neviršijant leidžiamo neigiamo poveikio aplinkai pagal galiojančias taršos normas prieš išduodant statybą leidžiantį dokumentą.

Dėl planuojamoje teritorijoje planuojamų pastatų šilumos įrenginių prijungimo projektavimo sąlygų išdavimo kreiptis į UAB „Palangos šilumos tinklai“.

Pastabos dėl inžinerinės infrastruktūros vystymo:

- Inžinerinių komunikacijų koridoriai numatomi esamų ar pertvarkomų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ribose.
- Inžinerinių tinklų apsaugos zonose, negavus tinklų savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomai veiklai, draudžiama vykdyti statybos darbus, esant būtinumui, parengti inžinerinių tinklų perkėlimo projektą ir suderinti su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis.
- Inžinerinius tinklus eksploatuojančioms įmonėms teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, aptarnauti jas bei jomis naudotis suderinus darbus su žemės savininkais, siūlomas servitutų nustatymas statomų, esamų bei perkeliamų inžinerinių tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose. Vadovaujantis Civilinio kodekso (CK) 4.124 str. nustatyta tvarka servitutą gali nustatyti įstatymai, sandoriai ir teismo sprendimas, o įstatymo numatytais atvejais - administracinis aktas. Servitutai gali būti tikslinami/nustatomi/įregistruojami sandoriu techninių projektų rengimo metu, teisės aktų nustatyta tvarka arba kadastrinių matavimų metu. Privačioje žemėje servitutai nustatomi sudarant atitinkamas sutartis su žemės savininkais, valstybės ar savivaldybės valdomoje žemėje servitutai nustatomi administraciniu aktu. Visas sutarties sudarymo, jos įregistravimo ir kitas išlaidas dengia žemės savininkas arba kitas suinteresuotas asmuo.
- Planuojamo žemės sklypo sprendinių įgyvendinimui reikalingą inžinerinę infrastruktūrą žemės sklypo savininkai turi spręsti savo lėšomis.
- **“Galimų teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis būdų schema“ bus pateikta rengiamo detaliojo plano sprendinių konkretizavimo stadijoje.**

3.5. Gamtos ir kultūros paveldo objektų reikalavimai

Planuojama teritorija nepatenka į saugomas bei į kultūros paveldo teritorijas. Su saugomomis teritorijomis ir kitais svarbiais objektais nesiriboja. Papildomi apribojimai planuojamai teritorijai nenustatomi.

3.6. Urbanistinė analizė

Vadovaujantis 2025-01-03 Palangos miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG28182006, 8 punktu, pateikiama atlikta urbanistinė analizė susieta su planuojama teritorija. Atlikta analizuojamoje teritorijoje esančių pastatų urbanistinė analizė (tipologijos, mastelio, užstatymo tipo, aukštingumo, pastatų proporcijų, medžiagiškumo aspektais). Įvertinta ne tik esama padėtis, bet ir planuojamos teritorijos artimoje aplinkoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai (žr. 2 Priedą – *Esamos būklės įvertinimas/Urbanistinė analizė*).

Atsižvelgus į esamą padėtį, įvertinus galimus užstatymo rodiklius pagal galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, rengiamu TPD planuojamoje teritorijoje tikslinga būtų numatyti:

- Pastatų aukštingumą planuoti, atsižvelgiant į suformuotą kvartalo urbanistinę struktūrą. Planuojamas sklypas integruotas į kvartalą, kuris buvo įgyvendintas pagal patvirtintą TPD (Žemės sklypo Vaivorykštės g. 7, Palangoje, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kunigiškių g. 5, Palangoje (T00081365, patv.: 2018-01-10)). Kvartalas užstatytas 1- 1,5 aukšto pastatais (žr.: gretimų teritorijų urbanistinę analizę pateiktą prieduose). Pastatų aukštingumą planuoti iki 1,5 aukštų, išlaikant esamą kvartalo urbanistiką, neviršijant 11 metrų nuo žemės paviršiaus;
- Užstatymo tankumą sklypuose neviršijant 30% (neprieštaraujant gamtinio karkaso nuostatams).
- Pastatų statybai ir apdailai naudoti tradicines arba joms artimos estetine kokybe bei spalvine gama medžiagas, išlaikant pastatų architektūrinės išraiškos vieningumą.
- Pastatus planuoti išlaikant norminius atstumus, atsižvelgiant į esamus apribojimus. Statinių statybos zonos nuo sklypų ribų atitrauktos po 3 m. Minimalus statinio atstumas iki sklypo ribos – 3 m, jei statinio aukštis neviršija 8,5 m; didėjant statinio konstrukcijų aukščiui atstumas iki sklypo ribos didinamas po 0,5 m kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui. Atstumai nuo užstatymo zonos iki sklypo ribos gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Kunigiškių gatvė neturi aiškios susiformavusios ar suplanuotos užstatymo linijos. Dominuoja atokiau nuo gatvės suformuoto užstatymo pobūdis (atsižvelgiant į esamų inžinerinių tinklų išsidėstymą), t.y. nuo Kunigiškių gatvės 12-15 m atstumu.

Rengiamu TPD, galimas statybos zonos ir ribos nustatymas įsivertinus esamas užstatytas teritorijas. Numatomi teritorijos naudojimo reglamentai (nustatomų statinių aukščio ir kt.) pateikiami atsižvelgiant į galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, aprašyti aiškinamajame rašte ir brėžinyje.

Konkretūs sprendiniai turi būti derinami techninio darbo projekto metu.

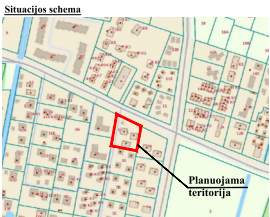
Projekto vadovas

V. Cibulskis (atestato Nr. A1776)

Atliko

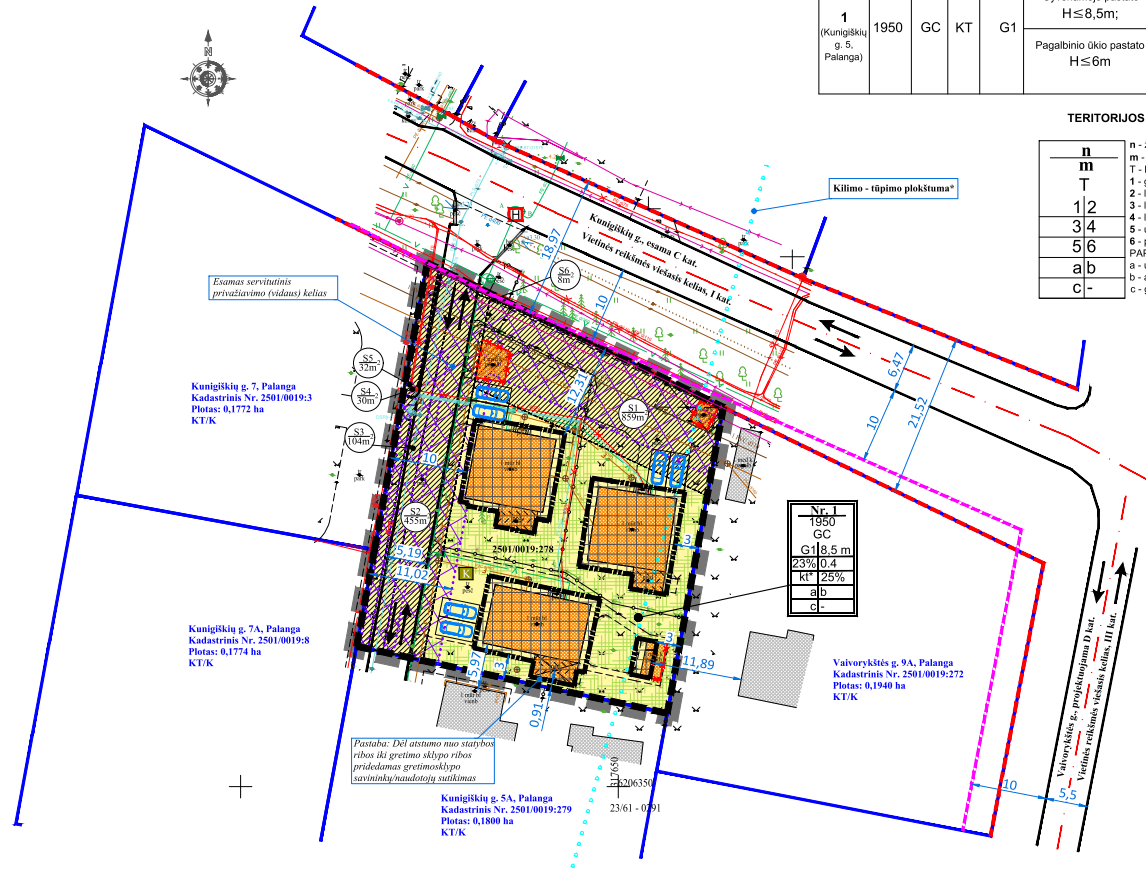
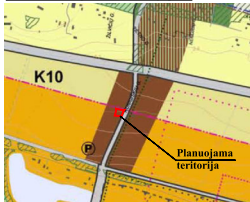
R. Stonkuvienė





Ištrauka iš Žemės sklypo Liepojos pl.1 ir teritorijos prie žemės sklypo Liepojos pl.1, Palangoje detaliojo plano, Nr. 00088073

Ištrauka iš Palangos miesto bendrojo plano



Sutartinių ženklų lentelė	
	Planuojamos teritorijos riba - sutampa su planuojamo žemės sklypo (kad. Nr. 2501/0019:0278) riba
	Planuojamo žemės sklypo riba
	Esamos žemės sklypų riba
	Kitos paskirties žemė, Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
	Statybos zona
	Servituto zona
	n - servituto numeris m - servituto plotas (kv. m.)
	Esami inžineriniai tinklai (planuojamoje teritorijoje):
	Esami būtinių nuotekų tinklai (AZ - po 2,5m)
	Esami slėginiai nuotekų tinklai (AZ - po 2,5m)
	Esami vandentiekio tinklai (AZ - po 2,5m)
	Esamos ryšio kabelis (AZ - po 1m)
	Esami dujotiekio tinklai (AZ - po 1m)
	Esami elektros kabeliai - 0,4 kV; 10 kV (AZ 1m)
	Inžinerinių tinklų apsaugos zona - LR Specialiosios žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytų teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos riba
	Inžinerinių komunikacijų koridorius
	Planuojamoje teritorijoje esantys pastatai
	Gretimybėse esantys pastatai
	Naikiniai statiniai
	Formuojama kalvinė pušis (skersmuo iki 12 cm)
	Automobilių parkavimo vietos (vieta ir parametrai tikslinami techn., proj., rengimo metu)
	Priklausomųjų želdynų zona (≥ 25 % sklypo ploto)
	Preliminari bendro naudojimo komunalinių atliekų bei rūšiujamųjų atliekų surinkimo konteinerių vieta - tikslinama techn. proj. metu
	Esamo gaisrinio hidranto vieta
	Garvės, keliai (važiuojamoji dalis)
	Garvės raudonoji linija
	Garvės asinė linija
	Eismo kryptis, įvažiavimas-išvažiavimas (esamas)
	Kelio apsaugos zona - 10 m
	Palangos oro uosto kilimo-tūpimo plokštuma*
* Nustatyta "Žemės sklypo Liepojos pl.1 ir teritorijos prie žemės sklypo Liepojos pl.1, Palangoje detaliojo plano" Nr. 00088073.	

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRASOMOJI LENTELĖ

sklypo (jos dalies) Nr.	sklypo (jo dalies) plotas, m²	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai										Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai					
		teritorijos naudojimo tipas	žemės naudojimo paskirtis	žemės naudojimo būdai	leistinas pastatų aukštis		užstatymo tankis, %	užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis *	užstatymo tipas	galimi žemės sklypų dydžiai		priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	pastatų aukštų skaičius	statinių klasifikavimas Pagal STR 1.01.03:2017, 1, 3 priedus)	Kiti reglamentai		
					nuo žemės paviršiaus, m	altitudė, m				mažiausi m²	didžiausi m²				servitutai	teritorijos, kuriose taikomos Spec. žemės naudojimo sąlygos	papildomi reikalavimai
1 (Kunigiškių g.5, Palanga)	1950	GC	KT	G1	Gyvenamojo pastato H ≤ 8,5m;	13.00	23	0.4	kitas (K)*	1950	1950	25	Gyvenamojo pastato: nuo 1 iki 1+ mansarda;	Pagal STR 1.01.03:2017, 1 priedas: 1.1, 9.1; Pagal STR 1.01.03:2017, 3 priedas: 2 (2.2-2.7), 4.5.	S1 - 222 (859 m²); S2 - 215 (455 m²); S3 - 222 (104 m²); S4 - 222 (30 m²); S5 - 222 (32 m²); S6 - 222 (8 m²)	101, 106, 109, 120, 121, 149, 155, 165, 170	a, b, c
					Pagalbinio ūkio pastato H ≤ 6m	10.50							Pagalbinio ūkio pastato: 1 aukšto				

TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMAS

n	m
1	2
3	4
5	6
a	b
c	-

n - žemės sklypo eilės numeris;
m - žemės sklypo plotas, m²;
T - konkretus teritorijos naudojimo tipas;
1 - galimi žemės naudojimo būdai;
2 - leistinas pastatų aukštis (metrais);
3 - leistinas žemės sklypo užstatymo tankis (%);
4 - leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas;
5 - užstatymo tipas;
6 - priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (%).
PAPILDOMI REIKALAVIMAI:
a - urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai;
b - automobilių parkavimas;
c - gamtos, saugomų teritorijų ir kultūros paveldo apsauga.

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRASOMOSIOS LENTELĖS APRASŲMAS:

GC - Mišri centro teritorija;
KT - Kitos paskirties žemė;
G1 - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
KT* - kitas užstatymo tipas. Atsižvelgiant į tai, kad žemės sklypas, Kunigiškų g. 5, Palangoje, yra esami trys pastatai (svečių namai) ir vienas (formuojamas) pagalbinio ūkio pastatas (pagal Kunigiškų g. 5, Palangoje, NT registro centrinio duomenų banko išrašą Nr. 44/2233721) ir vadaujančias „Teritorijų planavimo normų“ VII skyriaus 1 skirsnio nuostatai 31.8 punktu, šiuo detaliojo plano formuojami vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijai (G1) žemės sklype Nr. 1 nustatomas kitas užstatymo tipas (kt). Pasirenkamas kitas (kt) užstatymo tipas, papildomose teritorijos naudojimo reglamentuose (a) nurodomi, kad sklype Nr. 1 galimi ne daugiau kaip trys gyvenamieji namai su vienu priklausiniu, išlaikant esamas statybos zonas, ribas bei esamą architektūrinę išraišką, vientisumą.
STATINIŲ KLASIFIKAVIMAS:
Pastatų klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį (STR 1.01.03:2017, 1 priedas): **Gyvenamieji pastatai:** 1 - Vienbučių ir dvibučių; 1.1. Vienbučių pastatų paskirtis; **Negyvenamieji pastatai:** 9 - Pagalbinio ūkio. 9.1. Pagalbinio ūkio.
Inžinerinių statinių klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį (STR 1.01.03:2017, 3 priedas): 2 - Inžineriniai tinklai; 2.2. Dujų tinklų; 2.3. Vandentiekio tinklų; 2.4. Silumos tinklų; 2.5. Nuotekų šalinimo tinklų; 2.6. Elektros tinklų; 2.7. Ryšių (telekomunikacijų) tinklų; 4 - Kiti inžineriniai statiniai (4.5. Kitos paskirties).

KITI REGLAMENTAI:

Servitutai:
215. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) - *siūlomas*;
222. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) - *esamas/siūlomas*.
Pastabos: Servitutai gali būti tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka.

Pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą:

101. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius ketvirtasis skirsnis);
109. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius šeštasis skirsnis);
120. Požeminių vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius dešimtas skirsnis);
155. Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis);
165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius pirmasis skirsnis);
170. Teritorijose, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, antrasis skirsnis).

Pastabos: Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymas/ naikinimas/ jų ploto keitimas yra tik rekomendacinio pobūdžio. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatomos, tikslinamos ir registruojamos LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme numatyta tvarka. Inžinerinių tinklų apribojimai (apsaugos zonos su jose taikomomis specialiomis žemės naudojimo sąlygomis), jų plotai planuojamos teritorijos viduje gali būti tikslinami/ nustatomi nutiesus/pertvarkius inžinerinius tinklus teisės aktų nustatyta tvarka.

Papildomi teritorijos naudojimo reikalavimai:

a – urbanistiniai ir architektūriniai (tūrinis, erdvinis sprendimas, statybinės ir apdailos medžiagos): Pastatų architektūra sklype turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporciją, medžiagiškumą ir spalvinio sprendimo darną. Projektuojant pastatus planuojamos teritorijos architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje. Rekomenduojama pastatų architektūrinė išraiška – neutrali architektūrinų formų, šluoliaikinių konstruktyvinių ir apdailos medžiagų derinys. Stogai – šlaitiniai. Rekomenduojamas skirtingas fasadų ir stogų spalvos medžiagiškumas. Pastatų statybai ir apdailai naudoti tradicines arba joms artimos estetinė kokybė bei spalvine gama medžiagas, išlaikant pastatų architektūrinės išraiškos vientisumą (pastaba: šio detaliojo plano sprendiniai koreguojama tik esamo pagalbinio ūkio pastato statybos zona - vadaujančias STR 2.02.01:2004 normomis atitinkamai atitrukiama nuo sklypo ribos). Vykdynt naujų pastatų statybą, planuojame žemės sklype galima esamų pastatų rekonstrukcija, naujų pastatų statyba ir kt., išlaikant esamas statybos zonas, ribas bei esamą architektūrinę išraišką, vientisumą (pastaba: šio detaliojo plano sprendiniai koreguojama tik esamo pagalbinio ūkio pastato statybos zona - vadaujančias STR 2.02.01:2004 normomis atitinkamai atitrukiama nuo sklypo ribos). Vykdynt naujų pastatų statybą, planuojame žemės sklype galima esamų pastatų rekonstrukcija, naujų pastatų statyba ir kt., išlaikant esamas statybos zonas, ribas bei esamą architektūrinę išraišką, vientisumą (žr. Aiškinamojo rašto 3.1 sk.).
Užstatymo tipas – kitas (nurodoma, kad sklype Nr. 1 galimi ne daugiau kaip trys gyvenamieji namai su vienu priklausiniu, išlaikant esamas statybos zonas, ribas bei esamą architektūrinę išraišką, vientisumą (žr. Aiškinamojo rašto 3.1 sk.).
Konkretus pastatų skaičius, aukštis, jų išdėstymas sprendžiamas ruošiant pastato techninį ar darbo projektą, jį derinant su atitinkamomis valstybinės priežiūros institucijomis. Žemės sklypų užstatymui papildomum architektūrinis ir urbanistinis reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas.

Planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemones ir kitus kintojamuosius objektus/ įrenginius. Laikinių statinių statyba galima privačiuose žemės sklypuose jei nevirsinama leistina žemės sklypo užstatymo tankio rodiklio reikšmė. Laikino statinio užstatymo plotas prilyginamas pastatais užstatytam plotui.

b – automobilių parkavimas: Automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai". Automobilių stovėjimo vietos bei jų norminis kiekis nustatomas įvertinant pastatų poreikį techninio projekto rengimo metu. Galimas automobilių parkavimas pastatų teriuose, sklypų ribose ant kietų dangų. Automobilių stovėjimo vietos galimos už planuojamos statybos zonos ribų, nepažeidžiant teisės aktų ir statybos normatyvų.

c – gamtos, saugomų teritorijų ir kultūros paveldo apsauga: Planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Su saugomomis teritorijomis ir kitais svarbiais objektais nesiriboja. Planuojama teritorija nėra nekilnojamojo kultūros vertybėje, nepatenka į jos teritoriją ar apsaugos zoną. Papildomi apribojimai planuojamai teritorijai nenumatomi.

Ritos Stonkuvienės Individuoli veikia (individuoli veikia Nr. 077346) Tel.: +3706020908					Žemės sklypo Vaivorykštės g. 7, Palangoje, detaliojo plano koregavimo žemės sklypo, esančiam Kunigiškų g. 5, Palangoje detalus planas				
Atstov. Nr.	PAREIGOS	V. PAVARDE	PARAŠAS	DATA	BRĖŽINIO PAVADINIMAS:				
ATP 1776	Projekto vadovas/ Rengėjas	V. Cibulskis		2025-03	KONCEPCIJOS NUSTATYMO BRĖŽINYS				
PLANAVIMO ORGANIZATORIUS: Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius					Plotas, ha	Matavimas	Formas	Lapais	Lapų
					0.1950	1:500	A2	1	1

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Palangos miesto savivaldybės administracija
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL PRITARIMO ŽEMĖS SKLYPO VAIVORYKŠTĖS G. 7, PALANGOJE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO ŽEMĖS SKLYPE, ESANČIAME KUNIGIŠKIŲ G. 5, PALANGOJE, KONCEPCIJAI
Dokumento registracijos data ir numeris	2025-10-10 Nr. (4.1 E) A1-1375
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Ramunė Olšauskaitė Urbonienė Direktorė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-10-10 09:41
Parašo formatas	Einamojo galiojimo (XAdES-EPES)
Laiko žymoje nurodytas laikas	
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA-2
Sertifikato galiojimo laikas	2025-04-07 14:11 - 2030-04-06 14:11
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Ramunė Klevaitytė Vyriausiasis specialistas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-10-10 10:35
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-10-10 10:35
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA ECC
Sertifikato galiojimo laikas	2024-07-17 10:15 - 2028-07-16 10:15
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	2
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Pridedamo dokumento sudarytojas (-ai)	-
Pridedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	aiskinamasis rastas.pdf
Pridedamo dokumento registracijos data ir numeris	-
Pridedamo dokumento sudarytojas (-ai)	-
Pridedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	koncepcijos brezinys suderintas su architektu.pdf
Pridedamo dokumento registracijos data ir numeris	-
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Elpako v.20251009.1
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2025-10-10)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2025-10-10 nuorašą suformavo Ramunė Klevaitytė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2025-10-10 Dokumentų valdymo sistema „Kontora“