

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### IV. KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI

1. **Detaliojo plano sprendinių esmė:** nekeičiant pagrindinės žemės sklypo naudojimo paskirties ir naudojimo būdo iš naujo nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą.
2. **Esamo detaliojo plano koregavimo būtinumas:** šiuo metu planuojamoje teritorijoje galioja teritorijos naudojimo reglamentas, nustatytas, Palangos miesto centrinės dalies detaliojuoju planu (reg. Nr. T00048066). Detalusis planas koreguojamas, siekiant detalizuoti Palangos miesto bendrajame plane ir Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613, buvęs kodas U2) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiajame plane (reg. Nr. T00078610) nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti teritorijų naudojimo reglamentą, 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.
3. **Galima ūkinė veikla:** planuojamoje teritorijoje bus vystoma esama ūkinė veikla - gyvenamoji. Numatoma ūkinė veikla galima vadovaujantis Statistikos departamento prie LRV generalinio direktoriaus 2007-10-31 įsakymu Nr. DĮ-226 „Dėl Ekonominės veiklos rūšių klasifikatoriaus patvirtinimo“ (Žin., 2007, Nr. 119- 4877). Pagal Žemės naudojimo būdų aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. liepos 17 d. įsakymu Nr. D1-199, 20 p., vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypai yra skirti vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatams ir įvairių socialinių grupių paskirties pastatams, skirtiems socialinės globos ar socialinės priežiūros paslaugoms su apgyvendinimu ne daugiau kaip 10 paslaugų gavėjų, nurodytų prie konkrečios socialinės paslaugos socialinės apsaugos ir darbo ministro tvirtinamame socialinių paslaugų kataloge, teikti. Planuojamame žemės sklype neplanuojama veikla ir pastatų/statinių statyba, kuriai turėtų būti nustatomos sanitarinės apsaugos zonos.

#### **Pagal STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" galimi statiniai priskirtini prie:**

##### **1 priedas. Pastatų klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį:**

###### **Gyvenamieji pastatai:**

Vienbučių ir dvibučių pastatų grupė (1): Vienbučių (1.1); Dvibučių (1.2).

###### **Negyvenamieji pastatai:**

Pagalbinių paskirties grupių pastatai (9): pagalbinio ūkio (9.1), kitų pagalbinių (9.2).

##### **3 priedas. Inžinerinių statinių klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį:**

Inžineriniai statiniai:

Susisiekimo komunikacijų statiniai (1): kelių (1.1); gatvių (1.2).

Inžineriniai tinklai (2): dujų tinklų (2.2); vandentiekio tinklų (2.3); šilumos tinklų (2.4); nuotekų šalinimo tinklų (2.5); elektros tinklų (2.6); ryšių (telekomunikacijų) tinklų (2.7).

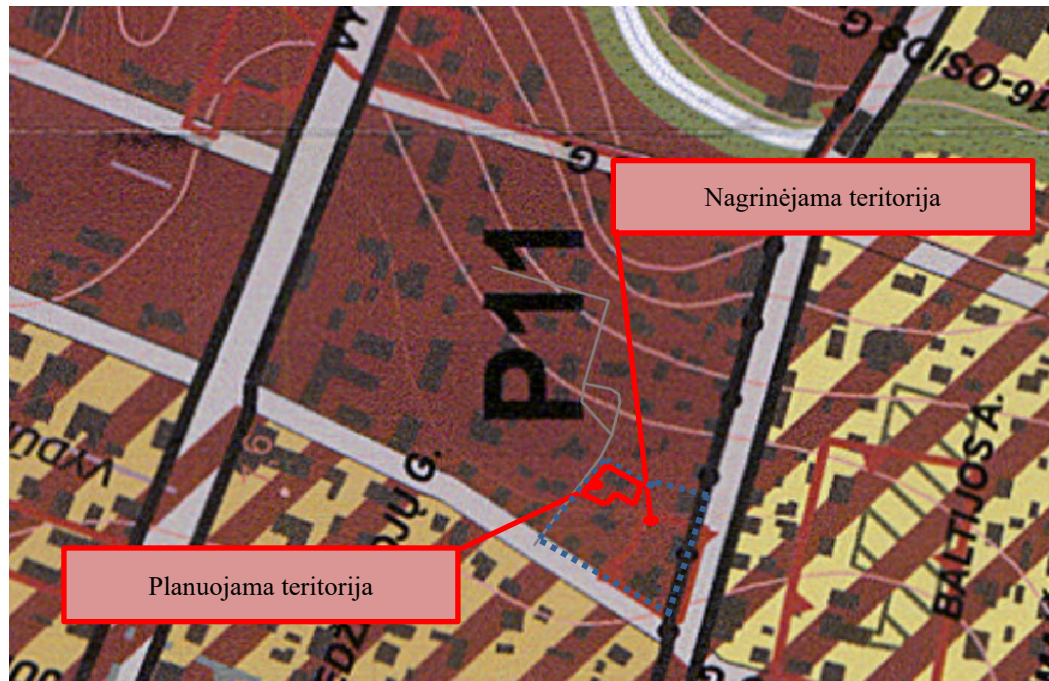
Kiti inžineriniai statiniai (4): kitų inžinerinių tinklų statinių (4.4); kitos paskirties (4.5): terasa, aikštelė, pavėsinė.

Vadovaujantis Palangos miesto bendrojo plano, patvirtinto Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008-12-30 sprendimu Nr. T2-317, reg. Nr. T00046543, pagrindinių sprendinių brėžinio (žr. 1 pav.) sprendiniais, planuojama ir nagrinėjama teritorija patenka į **P11** teritoriją - urbanizuojamas teritorijas – kurorto centro funkcinę zoną, vyraujantys teritorijos požymiai - mišrios kurorto centro ir kurorto pcentrių bei miesto rajonų pcentrių teritorijos. Šiose teritorijose keliami ypatingi reikalavimai pastatų ir viešųjų erdvių architektūros kokybei, kurie nurodomi išduodant planavimo ir projektavimo sąlygas. Vyrauja gyvenamoji, komercinė ir visuomeninė veikla. Galima pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kita, galimi naudojimo būdai: **gyvenamosios teritorijos (G)**, visuomeninės paskirties teritorijos (V), komercinės paskirties teritorijos (K), inžinerinės infrastruktūros teritorijos (I), rekreacinės

teritorijos (R), bendro naudojimo teritorijos (B).

Detaliajame plane, atsižvelgiant į Palangos miesto bendrojo plano pagrindinius sprendinius, turi būti numatytas **užstatymo intensyvumas ne daugiau nei 1.0**. P11 kvartalo „Kurorto centro ir kurorto pcentrių“ teritorijoje maksimalus pastatų aukštingumas  $\leq 5a$ , išskyrus U2 teritorijoje (į kurią patenka planuojama bei nagrinėjama teritorijos), pastatų aukštingumą ir užstatymo intensyvumą reglamentuoja U2 teritorijos specialusis planas ar detalieji planai.

1 pav. Ištrauka iš Pagrindinių sprendinių brėžinio



Teritorijos pavadinimas (funkcinė zona)	Vyraujantys teritorijos požymiai	Galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai (G Kodas, Indeksas)	Rekomenduojama teritorijų struktūra % (N – BP sprendimuose nenumatoma)			Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtose teritorijose		Nagrinėjamų rajonų urbanistinės struktūros optimizavimo priemonės ir svarbiausių reibrų indeksai					
			Gyvenamoji ar komercinė teritorija	Viešo naudojimo teritorija	Atskaitomo infrastruktūros (socialinė, kurorto ir kt.) teritorija	Užstatymo reglamentai (taikoma naujai statybai)	Saugojimas	Modernizavimas	Konvercija	Nauja piltra	Esmųjų pokyčių numatoma		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
<b>URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS:</b>													
<b>Teritorijos pavadinimas (funkcinė zona):</b> Kurorto centras, kurorto pcentriai (tarp jų – teritorijos su dideliu želdinių kiekiu)		Mišrios kurorto centro ir kurorto pcentrių teritorijos, kurioms keliami ypatingi reikalavimai pastatų ir viešųjų erdvių architektūrai. Vyrauja gyvenamoji, komercinė, visuomeninė veikla.	- Konservacinės paskirties (tik saugomų objektų teritorijose) (tp0; C); - Kitos paskirties: - gyvenamosios teritorijos (tp0; C); - visuomeninės paskirties teritorijos (tp7; V); - komercinės paskirties objektų teritorijos (tp0; K); - infrastruktūros teritorijos (tp10; I); - rekreacinės teritorijos (tp13; R); - bendro naudojimo teritorijos (tp11; B).	10-40 ≥6	≥6	≥40	Gyvenamosios paskirties sklypams ≤1,0 Negyvenamosios paskirties ≥1,8	Reguliacijos: P10: 13;14;27 P11: 14;27 Reguliacijos: P7: P8; P9; P10; P11; P12; P13; P14; P15; P16; P17; P18; P19; P20; P21; P22; P23; P24; P25; P26; P27; P28; P29; P30; P31; P32; P33; P34; P35; P36; P37; P38; P39; P40; P41; P42; P43; P44; P45; P46; P47; P48; P49; P50; P51; P52; P53; P54; P55; P56; P57; P58; P59; P60; P61; P62; P63; P64; P65; P66; P67; P68; P69; P70; P71; P72; P73; P74; P75; P76; P77; P78; P79; P80; P81; P82; P83; P84; P85; P86; P87; P88; P89; P90; P91; P92; P93; P94; P95; P96; P97; P98; P99; P100; P101; P102; P103; P104; P105; P106; P107; P108; P109; P110; P111; P112; P113; P114; P115; P116; P117; P118; P119; P120; P121; P122; P123; P124; P125; P126; P127; P128; P129; P130; P131; P132; P133; P134; P135; P136; P137; P138; P139; P140; P141; P142; P143; P144; P145; P146; P147; P148; P149; P150; P151; P152; P153; P154; P155; P156; P157; P158; P159; P160; P161; P162; P163; P164; P165; P166; P167; P168; P169; P170; P171; P172; P173; P174; P175; P176; P177; P178; P179; P180; P181; P182; P183; P184; P185; P186; P187; P188; P189; P190; P191; P192; P193; P194; P195; P196; P197; P198; P199; P200; P201; P202; P203; P204; P205; P206; P207; P208; P209; P210; P211; P212; P213; P214; P215; P216; P217; P218; P219; P220; P221; P222; P223; P224; P225; P226; P227; P228; P229; P230; P231; P232; P233; P234; P235; P236; P237; P238; P239; P240; P241; P242; P243; P244; P245; P246; P247; P248; P249; P250; P251; P252; P253; P254; P255; P256; P257; P258; P259; P260; P261; P262; P263; P264; P265; P266; P267; P268; P269; P270; P271; P272; P273; P274; P275; P276; P277; P278; P279; P280; P281; P282; P283; P284; P285; P286; P287; P288; P289; P290; P291; P292; P293; P294; P295; P296; P297; P298; P299; P300; P301; P302; P303; P304; P305; P306; P307; P308; P309; P310; P311; P312; P313; P314; P315; P316; P317; P318; P319; P320; P321; P322; P323; P324; P325; P326; P327; P328; P329; P330; P331; P332; P333; P334; P335; P336; P337; P338; P339; P340; P341; P342; P343; P344; P345; P346; P347; P348; P349; P350; P351; P352; P353; P354; P355; P356; P357; P358; P359; P360; P361; P362; P363; P364; P365; P366; P367; P368; P369; P370; P371; P372; P373; P374; P375; P376; P377; P378; P379; P380; P381; P382; P383; P384; P385; P386; P387; P388; P389; P390; P391; P392; P393; P394; P395; P396; P397; P398; P399; P400; P401; P402; P403; P404; P405; P406; P407; P408; P409; P410; P411; P412; P413; P414; P415; P416; P417; P418; P419; P420; P421; P422; P423; P424; P425; P426; P427; P428; P429; P430; P431; P432; P433; P434; P435; P436; P437; P438; P439; P440; P441; P442; P443; P444; P445; P446; P447; P448; P449; P450; P451; P452; P453; P454; P455; P456; P457; P458; P459; P460; P461; P462; P463; P464; P465; P466; P467; P468; P469; P470; P471; P472; P473; P474; P475; P476; P477; P478; P479; P480; P481; P482; P483; P484; P485; P486; P487; P488; P489; P490; P491; P492; P493; P494; P495; P496; P497; P498; P499; P500; P501; P502; P503; P504; P505; P506; P507; P508; P509; P510; P511; P512; P513; P514; P515; P516; P517; P518; P519; P520; P521; P522; P523; P524; P525; P526; P527; P528; P529; P530; P531; P532; P533; P534; P535; P536; P537; P538; P539; P540; P541; P542; P543; P544; P545; P546; P547; P548; P549; P550; P551; P552; P553; P554; P555; P556; P557; P558; P559; P560; P561; P562; P563; P564; P565; P566; P567; P568; P569; P570; P571; P572; P573; P574; P575; P576; P577; P578; P579; P580; P581; P582; P583; P584; P585; P586; P587; P588; P589; P590; P591; P592; P593; P594; P595; P596; P597; P598; P599; P600; P601; P602; P603; P604; P605; P606; P607; P608; P609; P610; P611; P612; P613; P614; P615; P616; P617; P618; P619; P620; P621; P622; P623; P624; P625; P626; P627; P628; P629; P630; P631; P632; P633; P634; P635; P636; P637; P638; P639; P640; P641; P642; P643; P644; P645; P646; P647; P648; P649; P650; P651; P652; P653; P654; P655; P656; P657; P658; P659; P660; P661; P662; P663; P664; P665; P666; P667; P668; P669; P670; P671; P672; P673; P674; P675; P676; P677; P678; P679; P680; P681; P682; P683; P684; P685; P686; P687; P688; P689; P690; P691; P692; P693; P694; P695; P696; P697; P698; P699; P700; P701; P702; P703; P704; P705; P706; P707; P708; P709; P710; P711; P712; P713; P714; P715; P716; P717; P718; P719; P720; P721; P722; P723; P724; P725; P726; P727; P728; P729; P730; P731; P732; P733; P734; P735; P736; P737; P738; P739; P740; P741; P742; P743; P744; P745; P746; P747; P748; P749; P750; P751; P752; P753; P754; P755; P756; P757; P758; P759; P760; P761; P762; P763; P764; P765; P766; P767; P768; P769; P770; P771; P772; P773; P774; P775; P776; P777; P778; P779; P780; P781; P782; P783; P784; P785; P786; P787; P788; P789; P790; P791; P792; P793; P794; P795; P796; P797; P798; P799; P800; P801; P802; P803; P804; P805; P806; P807; P808; P809; P810; P811; P812; P813; P814; P815; P816; P817; P818; P819; P820; P821; P822; P823; P824; P825; P826; P827; P828; P829; P830; P831; P832; P833; P834; P835; P836; P837; P838; P839; P840; P841; P842; P843; P844; P845; P846; P847; P848; P849; P850; P851; P852; P853; P854; P855; P856; P857; P858; P859; P860; P861; P862; P863; P864; P865; P866; P867; P868; P869; P870; P871; P872; P873; P874; P875; P876; P877; P878; P879; P880; P881; P882; P883; P884; P885; P886; P887; P888; P889; P890; P891; P892; P893; P894; P895; P896; P897; P898; P899; P900; P901; P902; P903; P904; P905; P906; P907; P908; P909; P910; P911; P912; P913; P914; P915; P916; P917; P918; P919; P920; P921; P922; P923; P924; P925; P926; P927; P928; P929; P930; P931; P932; P933; P934; P935; P936; P937; P938; P939; P940; P941; P942; P943; P944; P945; P946; P947; P948; P949; P950; P951; P952; P953; P954; P955; P956; P957; P958; P959; P960; P961; P962; P963; P964; P965; P966; P967; P968; P969; P970; P971; P972; P973; P974; P975; P976; P977; P978; P979; P980; P981; P982; P983; P984; P985; P986; P987; P988; P989; P990; P991; P992; P993; P994; P995; P996; P997; P998; P999; P1000; P1001; P1002; P1003; P1004; P1005; P1006; P1007; P1008; P1009; P1010; P1011; P1012; P1013; P1014; P1015; P1016; P1017; P1018; P1019; P1020; P1021; P1022; P1023; P1024; P1025; P1026; P1027; P1028; P1029; P1030; P1031; P1032; P1033; P1034; P1035; P1036; P1037; P1038; P1039; P1040; P1041; P1042; P1043; P1044; P1045; P1046; P1047; P1048; P1049; P1050; P1051; P1052; P1053; P1054; P1055; P1056; P1057; P1058; P1059; P1060; P1061; P1062; P1063; P1064; P1065; P1066; P1067; P1068; P1069; P1070; P1071; P1072; P1073; P1074; P1075; P1076; P1077; P1078; P1079; P1080; P1081; P1082; P1083; P1084; P1085; P1086; P1087; P1088; P1089; P1090; P1091; P1092; P1093; P1094; P1095; P1096; P1097; P1098; P1099; P1100; P1101; P1102; P1103; P1104; P1105; P1106; P1107; P1108; P1109; P1110; P1111; P1112; P1113; P1114; P1115; P1116; P1117; P1118; P1119; P1120; P1121; P1122; P1123; P1124; P1125; P1126; P1127; P1128; P1129; P1130; P1131; P1132; P1133; P1134; P1135; P1136; P1137; P1138; P1139; P1140; P1141; P1142; P1143; P1144; P1145; P1146; P1147; P1148; P1149; P1150; P1151; P1152; P1153; P1154; P1155; P1156; P1157; P1158; P1159; P1160; P1161; P1162; P1163; P1164; P1165; P1166; P1167; P1168; P1169; P1170; P1171; P1172; P1173; P1174; P1175; P1176; P1177; P1178; P1179; P1180; P1181; P1182; P1183; P1184; P1185; P1186; P1187; P1188; P1189; P1190; P1191; P1192; P1193; P1194; P1195; P1196; P1197; P1198; P1199; P1200; P1201; P1202; P1203; P1204; P1205; P1206; P1207; P1208; P1209; P1210; P1211; P1212; P1213; P1214; P1215; P1216; P1217; P1218; P1219; P1220; P1221; P1222; P1223; P1224; P1225; P1226; P1227; P1228; P1229; P1230; P1231; P1232; P1233; P1234; P1235; P1236; P1237; P1238; P1239; P1240; P1241; P1242; P1243; P1244; P1245; P1246; P1247; P1248; P1249; P1250; P1251; P1252; P1253; P1254; P1255; P1256; P1257; P1258; P1259; P1260; P1261; P1262; P1263; P1264; P1265; P1266; P1267; P1268; P1269; P1270; P1271; P1272; P1273; P1274; P1275; P1276; P1277; P1278; P1279; P1280; P1281; P1282; P1283; P1284; P1285; P1286; P1287; P1288; P1289; P1290; P1291; P1292; P1293; P1294; P1295; P1296; P1297; P1298; P1299; P1300; P1301; P1302; P1303; P1304; P1305; P1306; P1307; P1308; P1309; P1310; P1311; P1312; P1313; P1314; P1315; P1316; P1317; P1318; P1319; P1320; P1321; P1322; P1323; P1324; P1325; P1326; P1327; P1328; P1329; P1330; P1331; P1332; P1333; P1334; P1335; P1336; P1337; P1338; P1339; P1340; P1341; P1342; P1343; P1344; P1345; P1346; P1347; P1348; P1349; P1350; P1351; P1352; P1353; P1354; P1355; P1356; P1357; P1358; P1359; P1360; P1361; P1362; P1363; P1364; P1365; P1366; P1367; P1368; P1369; P1370; P1371; P1372; P1373; P1374; P1375; P1376; P1377; P1378; P1379; P1380; P1381; P1382; P1383; P1384; P1385; P1386; P1387; P1388; P1389; P1390; P1391; P1392; P1393; P1394; P1395; P1396; P1397; P1398; P1399; P1400; P1401; P1402; P1403; P1404; P1405; P1406; P1407; P1408; P1409; P1410; P1411; P1412; P1413; P1414; P1415; P1416; P1417; P1418; P1419; P1420; P1421; P1422; P1423; P1424; P1425; P1426; P1427; P1428; P1429; P1430; P1431; P1432; P1433; P1434; P1435; P1436; P1437; P1438; P1439; P1440; P1441; P1442; P1443; P1444; P1445; P1446; P1447; P1448; P1449; P1450; P1451; P1452; P1453; P1454; P1455; P1456; P1457; P1458; P1459; P1460; P1461; P1462; P1463; P1464; P1465; P1466; P1467; P1468; P1469; P1470; P1471; P1472; P1473; P1474; P1475; P1476; P1477; P1478; P1479; P1480; P1481; P1482; P1483; P1484; P1485; P1486; P1487; P1488; P1489; P1490; P1491; P1492; P1493; P1494; P1495; P1496; P1497; P1498; P1499; P1500; P1501; P1502; P1503; P1504; P1505; P1506; P1507; P1508; P1509; P1510; P1511; P1512; P1513; P1514; P1515; P1516; P1517; P1518; P1519; P1520; P1521; P1522; P1523; P1524; P1525; P1526; P1527; P1528; P1529; P1530; P1531; P1532; P1533; P1534; P1535; P1536; P1537; P1538; P1539; P1540; P1541; P1542; P1543; P1544; P1545; P1546; P1547; P1548; P1549; P1550; P1551; P1552; P1553; P1554; P1555; P1556; P1557; P1558; P1559; P1560; P1561; P1562; P1563; P1564; P1565; P1566; P1567; P1568; P1569; P1570; P1571; P1572; P1573; P1574; P1575; P1576; P1577; P1578; P1579; P1580; P1581; P1582; P1583; P1584; P1585; P1586; P1587; P1588; P1589; P1590; P1591; P1592; P1593; P1594; P1595; P1596; P1597; P1598; P1599; P1600; P1601; P1602; P1603; P1604; P1605; P1606; P1607; P1608; P1609; P1610; P1611; P1612; P1613; P1614; P1615; P1616; P1617; P1618; P1619; P1620; P1621; P1622; P1623; P1624; P1625; P1626; P1627; P1628; P1629; P1630; P1631; P1632; P1633; P1634; P1635; P1636; P1637; P1638; P1639; P1640; P1641; P1642; P1643; P1644; P1645; P1646; P1647; P1648; P1649; P1650; P1651; P1652; P1653; P1654; P1655; P1656; P1657; P1658; P1659; P1660; P1661; P1662; P1663; P1664; P1665; P1666; P1667; P1668; P1669; P1670; P1671; P1672; P1673; P1674; P1675; P1676; P1677; P1678; P1679; P1680; P1681; P1682; P1683; P1684; P1685; P1686; P1687; P1688; P1689; P1690; P1691; P1692; P1693; P1694; P1695; P1696; P1697; P1698; P1699; P1700; P1701; P1702; P1703; P1704; P1705; P1706; P1707; P1708; P1709; P1710; P1711; P1712; P1713; P1714; P1715; P1716; P1717; P1718; P1719; P1720; P1721; P1722; P1723; P1724; P1725; P1726; P1727; P1728; P1729; P1730; P1731; P1732; P1733; P1734; P1735; P1736; P1737; P1738; P1739; P1740; P1741; P1742; P1743; P1744; P1745; P1746; P1747; P1748; P1749; P1750; P1751; P1752; P1753; P1754; P1755; P1756; P1757; P1758; P1759; P1760; P1761; P1762; P1763; P1764; P1765; P1766; P1767; P1768; P1769; P1770; P1771; P1772; P1773; P1774; P1775; P1776; P1777; P1778; P1779; P1780; P1781; P1782; P1783; P1784; P1785; P1786; P1787; P1788; P1789; P1790; P1791; P1792; P1793; P1794; P1795; P1796; P1797; P1798; P1799; P1800; P1801; P1802; P1803; P1804; P1805; P1806; P1807; P1808; P1809; P1810; P1811; P1812; P1813; P1814; P1815; P1816; P1817; P1818; P1819; P1820; P1821; P1822; P1823; P1824; P1825; P1826; P1827; P1828; P1829; P1830; P1831; P1832; P1833; P1834; P1835; P1836; P1837; P1838; P1839; P1840; P1841; P1842; P1843; P1844; P1845; P1846; P1847; P1848; P1849; P1850; P1851; P1852; P1853; P1854; P1855; P1856; P1857; P1858; P1859; P1860; P1861; P1862; P1863; P1864; P1865; P1866; P1867; P1868; P1869; P1870; P1871; P1872; P1873; P1874; P1875; P1876; P1877; P1878; P1879; P1880; P1881; P1882; P1883; P1884; P1885; P1886; P1887; P1888; P1889; P1890; P1891; P1892; P1893; P1894; P1895; P1896; P1897; P1898; P1899; P1900; P1901; P1902; P1903; P1904; P1905; P1906; P1907; P1908; P1909; P1910; P1911; P1912; P1913; P1914; P1915; P1916; P1917; P1918; P1919; P1920; P1921; P1922; P1923; P1924; P1925; P1926; P1927; P1928; P1929; P1930; P1931; P1932; P1933; P1934; P1935; P1936; P1937; P1938; P1939; P1940; P1941; P1942; P1943; P1944; P1945; P1946; P1947; P1948; P1949; P1950; P1951; P1952; P1953; P1954; P1955; P1956; P1957; P1958; P1959; P1960; P1961; P1962; P1963; P1964; P1965; P1966; P1967; P1968; P1969; P1970; P1971; P1972; P1973; P1974; P1975; P1976; P1977; P1978; P1979; P1980; P1981; P1982; P1983; P1984; P1985; P1986; P1987; P1988; P1989; P1990; P1991; P1992; P1993; P1994; P1995; P1996; P1997; P1998; P1999; P2000; P2001; P2002; P2003; P2004; P2005; P2006; P2007					

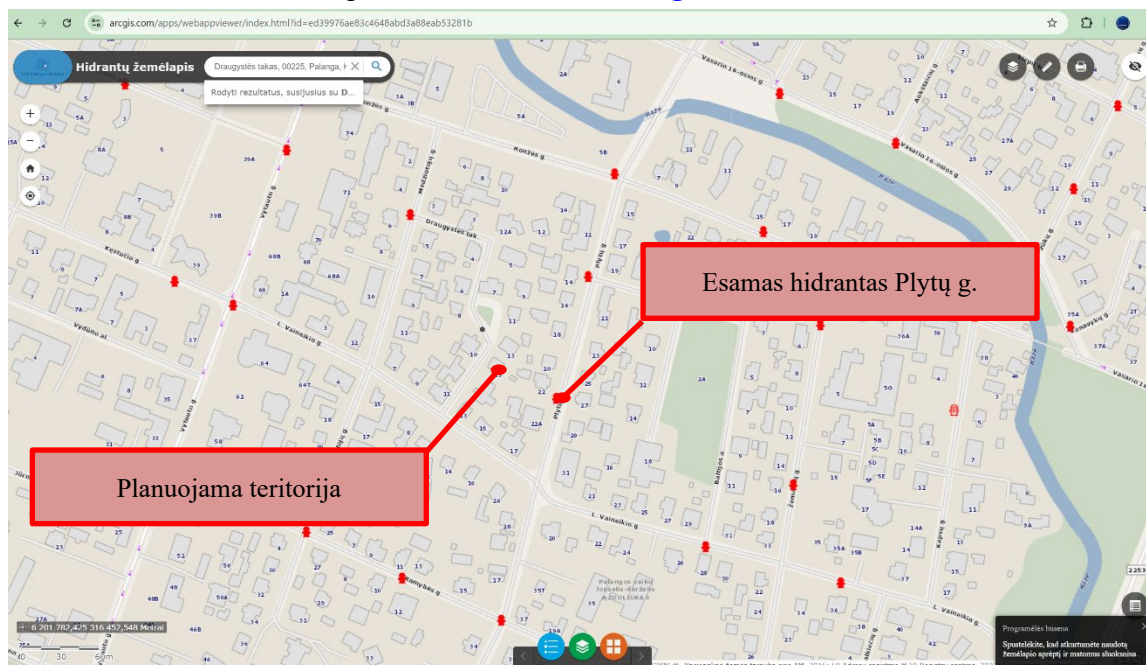
- užstatymo) išsaugojimas, todėl planuojamos teritorijos užstatymo tipas nustatomas - „sodybinis užstatymas“ (su).
6. **Leistinas statinių aukštis:** vadovaujantis Palangos miesto istorinės dalies SP, bei gretimybėse esamu užstatymu, gyvenamosios paskirties pastatams planuojamame žemės sklype aukštis nustatomas neprieštaraujantis specialiojo plano sprendiniams - **iki dviejų aukštų su mansarda** ir neviršys **9 m** aukščio, pagalbiniam ūkio pastatams – iki vieno aukšto su mansarda ir neviršys **7 m**.
  7. **Žemės sklypo maksimalus užstatymo tankis:** atsižvelgiant į tai, kad planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją bei Palangos miesto istorinės dalies SP reglamentus sodybinio užstatymo teritorijai T2 ir greta esamų sklypų užstatymo struktūrą, erdvinį planavimą, nustatomas maksimalus gyvenamojo sklypo užstatymo tankis, paskaičiuotas interpoliacijos būdu - **30 proc.** nuo bendro žemės sklypo ploto.
  8. **Žemės sklypo maksimalus užstatymo intensyvumas:** kadangi Palangos miesto istorinės dalies SP nereglamentuoja užstatymo intensyvumo, projektuojamame žemės sklype leidžiamas užstatymo intensyvumas nustatomas atsižvelgiant į Palangos miesto bendrojo plano, sprendinius (max 1) ir vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu (aktuali redakcija) – **0.4** santykinio dydžio nuo viso planuojamo sklypo ploto.
  9. **Statinių statybos vieta, statybos riba ir linija:** Statinių statybos vieta, statybos riba ir statybos linija nurodyti detaliojo plano pagrindinių sprendinių brėžinyje. Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priede. Šie reikalavimai gali būti netaikomi gavus besiribojančio sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu. Statybos zona ir statybos riba numatoma esamų registruotų statinių ribose, plėtra numatoma tik tiek kiek gali prireikti pastatų apšiltinimui, remontui ar statinių eksploatacijai reikalingų architektūros elementų įrengimui, todėl gretimų žemės sklypų savininkų sutikimai nėra reikalingi. Statybos zona, projektuojama naujam pagalbiniam pastatui sklypo rytinėje pusėje, neišlaikant STR 2.02.09:2005 nustatytų minimalių atstumų iki sklypo ribos, todėl pridodami gretimų žemės sklypų savininkų sutikimai projekto sudėtyje, prieduose. **Pastaba: Visais atvejais statinių/pastatų statyba inžinerinių tinklų apsaugos zonose galima tik iškėlus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos vietą (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu).**
  10. **Funkciniai – kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis:** Planuojamos teritorijos gretimybėse vyrauja gyvenamosios teritorijos, architektūrinėje aplinkoje tradicinės Lietuvoje apdailos medžiagos: plytos, tinkas, medis, stiklas, skarda. Detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamos įtakos aplinkinių teritorijų funkciniais ir kompoziciniams ryšiams, nes kaip ir gretimybėse ūkinė veikla atitinka naudojimo tipą bei nesukels neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai.
  11. **Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai pastatams „a“:**
    - Leistini tvarkomieji statybos darbai: galimas remontas, rekonstravimas, nevertingų statinių griovimas, nauja statyba.
    - Siekiant kontekstualumo ir susiformavusio Palangos kurorto įvaizdžio išsaugojimo, išorės apdailai rekomenduojama naudoti tradicines statybines medžiagas (medį, keramines plytas, tinką), spalviniame sprendime – Žemaitijos regiono tradicinę spalvinę gamą.
    - Statybos darbai turi būti atliekami išlaikant sąsają su aplinka, atsižvelgiant į gretimybės, išlaikant architektūros tipą.
    - Gyvenamųjų namų stogai dvišlaičiai, keturšlaičiai, pagalbinio ūkio pastatų stogai - šlaitiniai.

- Sklype gali būti vienas vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su dviem pagalbinio ūkio paskirties pastatais. Gyvenamosios paskirties pastato tūris dominuojantis. Orientacinis gyvenamojo namo ir pagalbinio pastato tūrio santykis ~3:1.
  - Pagrindinis gyvenamas namas statomas prie gatvės, išlaikant susiformavusią užstatymo liniją.
  - Pagalbiniai ūkio pastatai statomi sklypo gilumoje, prie sklypo ribos.
  - Sklypų ribos prie gatvės gali būti žymimos tik želdiniais, tvorų tarp sklypų aukštis  $\leq 1.5\text{m}$ .
  - Planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemonės ir kitus kilnojamuosius objektus, įrenginius.
  - Žemės sklypų užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas.
12. **Priešgaisriniai reikalavimai:** Rengiant statinių techninius darbo projektus ir numatant priešgaisrinę apsaugą, būtina atsižvelgti į aplinkybę, kad vandens hidrantai šalia planuojamos teritorijos yra įrengti mažesniu nei 100 m atstumu nuo tolimiausio užstatymo taško, Plytų gatvėje (žr. 1 pav). Į planuojamą teritoriją patenkama iš Draugystės tako. Bendruoju atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis – I–II, išlaikant atstumus tarp pastatų (6-8 m), išskyrus atvejus kai sklype galioja nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Statiniai sklypuose turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.09:2005 “Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai”). Pastatai projektuojami vadovaujantis STR 2.01.01(2):1999 “Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga”, Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais ir kitais galiojančiais teisės aktais. Gaisro plitimas į gretimus pastatus turi būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų arba planuojant ugniasienes (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu). Vadovaujantis “Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo” 2010-12-07 d. Nr. 1-338 (aktuali redakcija), minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį pateikiami lentelėje.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

1 pav. Ištrauka iš [www.arcgis.com](http://www.arcgis.com)



Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba – už ~ 2 km, adresu Druskininkų g. 13, Palanga. Vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 p., detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio.

13. **Teritorijos inžinerinių tinklų aprūpinimo būdai:** Planuojamoje teritorijoje yra išvystyta inžinerinė infrastruktūra, todėl inžineriniai tinklai turės būti prisijungti prie esamų centralizuotų inžinerinių tinklų. Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio darbo projekto rengimo metu. **Visais atvejais statinių/pastatų statyba inžinerinių tinklų apsaugos zonose galima tik iškelus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos vietą (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu).**
  - 13.1. *Geriamas vanduo:* planuojamoje teritorijoje esantys pastatai yra prijungti prie esamų centralizuotų vandentiekio tinklų.
  - 13.2. *Buitinės nuotekos:* planuojamoje teritorijoje esantys pastatai yra prijungti prie esamų centralizuotų buitinių nuotekų tinklų.
  - 13.3. *Lietaus nuotekos:* numatoma prisijungti prie centralizuotų lietaus nuotekų tinklų, kai centralizuoti lietaus nuotekų tinklai bus įrengti. Iki kol centralizuoti lietaus nuotekų tinklai bus įrengti, lietaus nuotekos nuvedamos į infiltracinius šulinius, numatytus sklypų ribose arba į artimiausią vandens telkinį. Prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
  - 13.4. *Šildymas:* planuojama teritorija patenka į konkurencinės 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 bei įsirengti vietinę šildymo sistemą. Planuojamoje teritorijoje centralizuotų šilumos tinklų nėra. Esant poreikiui, šildymo būdas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka.
  - 13.5. *Melioracija:* planuojama teritorija nemelioruota.
  - 13.6. *Elektros tinklai:* planuojamoje teritorijoje esantys statiniai yra prijungti prie elektros tinklų.
  - 13.7. *Ryšių tinklai:* planuojama teritorija yra aprūpinta ryšių tinklais.

13.8. *Dujotiekio tinklai*: planuojama teritorija yra aprūpinta dujotiekio tinklais.

- Esamų/pertvarkomų ir planuojamų inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose, inžinerinius tinklus eksploatuojančioms įmonėms teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, aptarnauti jas bei jomis naudotis suderinus darbus su žemės savininkais, galimas servitutų nustatymas. 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 darbo projektų rengimo metu, 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 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.
14. ***Susisiekimo komunikacijos, transporto srutai***: planuojama teritorija yra Draugystės tak. 15, Palanga. Į detaliuoju planu planuojamą teritoriją patenkimas nekeičiamas, lieka esamas iš Ds kategorijos gatvės - Draugystės takas (registruotas gatvės statinys unikalus Nr. 4400-5403-2061), kurios juostos plotis tarp raudonųjų linijų ties planuojama teritorija – 4,4 metrų, eismo juostų viena, eismo juostos plotis ~ 3,3 m. Sklypas priklauso keliams savininkams, todėl kiekvienas savo žemės sklypo dalimi naudojasi atskirai, pagal įregistruotą naudojimosi tvarką ir įvažiuoja į žemės sklypą per savo valdomą dalį, prie savo nuosavybės teise valdomų registruotų statinių. Du įvažiavimai yra esami, naujų papildomai nėra planuojama. Atsižvelgiant į tai, kad planuojama teritorija yra šalia Ds kategorijos gatvės, o gatvė yra kelias ar atskiras jo ruožas, esantis miesto ar kaimo gyvenamojoje vietovėje, vadovaujantis specialiujų žemės ir miško naudojimo sąlygų II skirsnio 18 str. 5 p. šiam keliui nustatoma kelio apsaugos zona – 3 m. Planuojamo sklypo ribose, pagrindinių sprendinių brėžinyje pažymėtos automobilių stovėjimo vietos, tačiau tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos bus sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu (suprojektavus gyvenamąjį namą, žinanant jo naudingą plotą), vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Pastaba: pabloginus esamų gatvių / kelių būklę statybų metu, atkurti iki buvusios kokybės.
15. ***Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus prisiimami įsipareigojimai***:
- 15.1. Nepabloginti esamų gatvių/kelių dangos kokybės, statybos metu projektuojamame žemės sklype, o pabloginus esamų gatvių/kelių būklę, - jas sutvarkyti iki buvusios gatvių/kelių kokybės;
- 15.2. Prieš statant naują pastatą, priestatą ar rekonstruojant esamus pastatus, žemės sklypo savininkas įsipareigoja savo lėšomis iškelti užstatymui trukdančius inžinerinius tinklus, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų. Pastaba: Planavimo iniciatoriui perleidus teises į žemės sklypą kitam asmeniui, naujam savininkui pereina detaliojo plano korektūros projekto sprendinių įgyvendinimo eiga.
16. ***Reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui***: Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio darbo projekto rengimo metu. Priklausomųjų želdynų norma (plotas) nustatyta atsižvelgiant į Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą, patvirtintą Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 (aktuali redakcija), kur numatyta, kad priklausomųjų želdynų kiekis vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos teritorijoje, degraduoto gamtinio karkaso teritorijoje privalo būtų ne mažesnis kaip **35 proc.**

17. **Atliekos:** Atliekos būtų surenkamos į žemės sklype stovinčius konteinerius. Konteineriai surenkami pagal atskiras sutartis su atliekų išvežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną. Grafiniuose sprendiniuose nurodyta atliekų laikino saugojimo aikštelės vieta tikslinama techninio darbo projekto rengimo metu.
  18. **Aplinkos ir visuomenės sveikatos sauga:** atliekant esamos padėties analizę, buvo nustatyta, kad planuojama ūkinė veikla nesukels neigiamos įtakos nei pačiai planuojamai teritorijai, nei gretimybėms. Į sanitarinės apsaugos bei gamybos ir komunalinių atliekų zonų teritorijas planuojamas žemės sklypas nepatenka, teritorija nėra užteršta ir yra tinkama esamai ir planuojamai ūkinei veiklai, todėl nėra jokio pagrindo imtis papildomų priemonių, kad būtų užtikrinta aplinkos ir visuomenės sveikatos sauga. Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai. Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos teikiamamais duomenis, planuojama teritorija patenka į 2-ą ir 3-ą vandenvietės apsaugos zonos juostas. Vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (aktualia redakcija), planuojamoje teritorijoje yra registruota specialioji žemės naudojimo sąlyga - požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Planuojama teritorija patenka į Palangos aerodromo apsaugos zoną "E". Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 110 m. Atsižvelgiant į tai, planuojamai teritorijai siūloma nustatyti aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) specialioji žemės naudojimo sąlyga. Planuojamoje teritorijoje numatoma gyvenamoji veikla neturės neigiamos įtakos gretimybėms bei aplinkai ir nenustatys papildomų apribojimų gretimiesiems žemės sklypams. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.
  19. **Gamtos paveldo vertybių apsauga:** Kadangi vadovaujantis Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis, planuojama teritorija nepatenka į saugomas gamtines teritorijas, į jų apsaugos zonas, gamtos paveldo apsaugos reikalavimai planuojamai teritorijai nenustatomi.
  20. **Kultūros paveldo vertybių apsauga:** Vadovaujantis Kultūros vertybių registro duomenimis, planuojama teritorija patenka į valstybės saugomos viešam pažinimui ir naudojimui kultūros vertybės Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613) teritoriją ir į Palangos senojo miesto vietos (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 17139), saugomos moksliniam pažinimui, teritoriją. Atsižvelgiant į tai, planuojamam žemės sklypui yra nustatytos kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis) specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Projektuojant ar atliekant statybos darbus būtina griežtai vadovautis Palangos miesto istorinės dalies specialiuoju planu ir Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu, nepažeisti kultūros vertybių nustatytų apsaugos tikslų ir vertingųjų savybių.
- 20.1. **Paveldosauginiai reikalavimai „b“:**
- Taikytinas tausojamojo naudojimo saugojimo režimas.
  - Leistini tvarkomieji statybos darbai: galimas remontas, rekonstravimas, nevertingų statinių griovimas, nauja statyba.
  - Nepažeisti vietovei KVR 12613 apskaitos dokumentuose nustatytų vertingųjų savybių ir autentiškumo: 7.1.3.1. planavimo sprendiniai - planinė struktūros, stačiakampis gatvių tinklo ; tūrinės-erdvinės struktūros <...> teritorijos Š ir R dalyse, individualių vilų ir gyvenamųjų namų zonoje, - sodybinio perimetrinio užstatymo mediniais ir mūriniais 1-2 aukštų pastatais pobūdžio <...>, apskaitos dokumentuose nustatytų vertingųjų savybių ir autentiškumo.
  - Saugomas sodybinio užstatymo morfotipas: pagrindinis gyvenamas namas statomas prie gatvės, išlaikant susiformavusią užstatymo liniją; pagalbiniai pastatai statomas sklypo

gilumoje prie sklypo ribos. Orientacinis pastų (pagrindinio namo ir antrojo pastato) tūrio santykis ~3:1.

- Planuojamų žemės darbų judinimo vietoje reikalingi archeologiniai tyrimai. Projektuoti atliktų archeologinių tyrimų pagrindu. Vadovautis LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo nuostatomis (Žin., 2004, Nr. 153-5571, su vėlesniais pakeitimais) ir Paveldo tvarkybos reglamento PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ (Žin., 2011, Nr. 109-5162) nuostatomis.

## 20.2. *Detaliojo plano sprendinių poveikio įvertinimas paveldosauginiu aspektu:*

Įgyvendinant šio detaliojo plano sprendinius, būtina laikytis Palangos istorinės miesto dalies (kodas 12613, pripažintos saugoti viešajam pažinimui ir naudojimui) teritorijai, ir Palangos senjojo miesto vietos (u.k. 17139, saugomos moksliniam pažinimui) teritorijai (LR Kultūros ministro 2005-04-29 įsakymo Nr. IV-190 „Dėl nekilnojamųjų kultūros vertybių pripažinimo saugomomis „Žin., 2005, Nr. 58-2034“) priskirtų reikalavimų, bei 2020-01-01 įsigaliojusiu Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06 Nr. XIII-21). Rengiamo teritorijų planavimo dokumento numatomi sprendiniai paveldosauginiu atžvilgiu kenksmingos įtakos neturės ir kultūros vertybių naudojimo sąlygų nepablogins. Numatomi sprendiniai užtikrinantys kultūros paveldo objektų vertingųjų savybių išsaugojimą. Numatomi sprendiniai neprieštarauja Palangos miesto istorinės dalies (unikalus KVR kodas 12613, buvęs kodas U2) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano (patvirtintas 2016 04 11 Lietuvos Respublikos kultūros ministro įsakymu Nr. IV-309) T2 – sodybinio užstatymo teritorijai nustatytiems tvarkymo principams ir reikalavimams. Išsaugomas sodybinis užstatymo tipas, žemės sklype vienas gyvenamasis namas bei du pagalbiniai ūkio pastatai. Gyvenamasis namas sklypo priekyje, išlaikant statybos liniją, du, mažesnio tūrio pagalbiniai ūkio pastatai atitraukti į sklypo gylį. Projekto sudėtyje, prieduose, pateikimama esamos ir planuojamos urbanistinės struktūros schemos, Draugystės tako gatvėje planuojamo ir esamo užstatymo išklotinių brėžiniai su esamų pastatų aukščiais iki karnizo ir kraigo. Įvertinus esamus pastatų aukščius, daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniai bei nustatyti reglamentai nepakenks kultūros paveldo vertybėms. Numatomos apsaugos priemonės sudarys palankias sąlygas esamų registruotų kultūros vertybių išsaugojimui, nedarant neigiamo poveikio.

21. ***Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius:*** Nenumatoma, nes tai privati uždara teritorija, skirta tenkinti asmeninius žemės sklypo savininkų ir naudotojų poreikius. Planuojama teritorija yra per maža spręsti visuomenės poreikius. Šie poreikiai turėtų būti sprendžiami kompleksiškai. Tai turėtų būti sprendžiama struktūrinių vienetų/ rajonų mastu, išskiriant sklypus visuomeniniams objektams arba pastatų dalis (pirmųjų aukštų sąskaita).
22. ***Servitutai:*** detaliuoju planu nenustatomi. Pastabos: Vadovaujantis Civilinio kodekso (4.124 straipsnis) (toliau - CK) nustatyta tvarka servitutą gali nustatyti įstatymai, sandoriai ir teismo sprendimas, o įstatymo numatytais atvejais - administracinis aktas; Inžinerinius tinklus eksploatuojančioms įmonėms teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, aptarnauti jas bei jomis naudotis suderinus darbus su žemės savininkais galimas servitutų nustatymas; Servitutai gali būti nustatomi/įregistruojami sandoriu techninių projektų rengimo metu, 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 sutartis su žemės savininkais, valstybės ar savivaldybės valdomoje žemėje servitutai nustatomi administraciniu aktu. Servitutus nustatant sudarius atitinkamas sutartis, visas sutarties sudarymo, jos įregistravimo ir kitas išlaidas dengia žemės savininkas arba kitas suinteresuotas asmuo.
23. ***Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:*** Jos yra nurodytos pagrindinio sprendinių brėžinio teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje. Žemės naudojimo specialiosios sąlygos šiam žemės sklypui nustatomos vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 reikalavimais (aktuali redakcija):

- 23.1. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos – 0.0839 ha (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) **(esama registruota)**;
  - 23.2. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos– 0.0839 ha (V skyrius, pirmasis skirsnis) **(esama registruota)**;
  - 23.3. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos– 0.0839 ha (V skyrius, pirmasis skirsnis) **(esama registruota)**;
  - 23.4. Elektros tinklų apsaugos zonos – 0.0022 ha (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) **(siūloma tikslinti)**;
  - 23.5. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos – 0.0024 ha (III skyrius, šeštasis skirsnis) **(esama registruota)**;
  - 23.6. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0.0009 ha **(siūloma nustatyti)**;
  - 23.7. Kelių apsaugos zona – 0.0080 ha (III skyrius, antrasis skirsnis) **(siūloma nustatyti)**;
  - 23.8. Aerodromo apsaugos zonos – 0.0839 ha (III skyrius, pirmasis skirsnis) **(siūloma nustatyti)**;
  - 23.9. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0216 ha (III skyrius, dešimtas skirsnis) **(siūloma nustatyti)**.
24. ***Naujai formuojamiems žemės sklypams nustatomas šis privalomasis teritorijos naudojimo reglamentas:***
- 25.1. **Žemės sklypas Nr. 01 (0.0869 ha):**
- 25.1.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė **(KT)**;
  - 25.1.2. Naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos **(G1)**;
  - 25.1.3. Leistinas pastatų aukštis – **gyvenamasis namas iki 9 m aukščio, pagalbiniai ūkio paskirties pastai iki 7 m**;
  - 25.1.4. Užstatymo tankis – **30 proc.**;
  - 25.1.5. Užstatymo intensyvumas – **0.4**;
  - 25.1.6. Statinių statybos vieta, statybos riba ir linija nurodyti pagrindiniame sprendinių brėžinyje;
  - 25.1.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas - mišri centro teritorija **(GC)**;
  - 25.1.8. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas **(su)**;
  - 25.1.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srutai - aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;
  - 25.1.10. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – **35 proc.**;
  - 25.1.11. Servitutai: -.
  - 25.1.12. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
    - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos – 0.0839 ha (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
    - Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos– 0.0839 ha (V skyrius, pirmasis skirsnis);
    - Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos– 0.0839 ha (V skyrius, pirmasis skirsnis);
    - Elektros tinklų apsaugos zonos – 0.0022 ha (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
    - Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos – 0.0024 ha (III skyrius, šeštasis skirsnis);
    - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0.0009 ha;
    - Kelių apsaugos zona – 0.0080 ha (III skyrius, antrasis skirsnis);
    - Aerodromo apsaugos zonos – 0.0839 ha (III skyrius, pirmasis skirsnis);
    - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0216 ha (III skyrius, dešimtas skirsnis).

**25.1.13.a - Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai pastatams:**

- Leistini tvarkomieji statybos darbai: galimas remontas, rekonstravimas, nevertingų statinių griovimas, nauja statyba.
- Siekiant kontekstualumo ir susiformavusio Palangos kurorto įvaizdžio išsaugojimo, išorės apdailai rekomenduojama naudoti tradicines statybines medžiagas (medį, keramines plytas, tinką), spalviniame sprendime – Žemaitijos regiono tradicinę spalvinę gamą.
- Statybos darbai turi būti atliekami išlaikant sąsają su aplinka, atsižvelgiant į gretimybes, išlaikant architektūros tipą.
- Gyvenamųjų namų stogai dvišlaičiai, keturšlaičiai, pagalbinio ūkio pastatų stogai - šlaitiniai.
- Sklype gali būti vienas vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su dviem pagalbinio ūkio paskirties pastatais. Gyvenamosios paskirties pastato tūris dominuojantis. Orientacinis gyvenamojo namo ir pagalbinio pastato tūrio santykis ~3:1.
- Pagrindinis gyvenamas namas statomas prie gatvės, išlaikant susiformavusią užstatymo liniją.
- Pagalbiniai ūkio pastatai statomi sklypo gilumoje, prie sklypo ribos.
- Sklypų ribos prie gatvės gali būti žymimos tik želdiniais, tvorų tarp sklypų aukštis ≤1.5m.
- Planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemonės ir kitus kilnojamuosius objektus, įrenginius.
- žemės sklypų užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas.

**25.1.14.b - Paveldosauginiai reikalavimai:**

- Taikytinas tausojamojo naudojimo saugojimo režimas.
- Leistini tvarkomieji statybos darbai: galimas remontas, rekonstravimas, nevertingų statinių griovimas, nauja statyba.
- Nepažeisti vietovei KVR 12613 apskaitos dokumentuose nustatytų vertingųjų savybių ir autentiškumo: 7.1.3.1. planavimo sprendiniai - planinė struktūros, stačiakampis gatvių tinklo ; tūrinės-erdvinės struktūros <...> teritorijos Š ir R dalyse, individualių vilų ir gyvenamųjų namų zonoje, - sodybinio perimetrinio užstatymo mediniais ir mūriniais 1-2 aukštų pastatais pobūdžio <...>, apskaitos dokumentuose nustatytų vertingųjų savybių ir autentiškumo.
- Saugomas sodybinio užstatymo morfotipas: pagrindinis gyvenamas namas statomas prie gatvės, išlaikant susiformavusią užstatymo liniją; pagalbiniai pastatai statomas sklypo gilumoje prie sklypo ribos. Orientacinis pastatų (pagrindinio namo ir antrojo pastato) tūrio santykis ~3:1.
- Planuojamų žemės darbų judinimo vietoje reikalingi archeologiniai tyrimai. Projektuoti atliktų archeologinių tyrimų pagrindu. Vadovautis LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo nuostatomis (Žin., 2004, Nr. 153-5571, su vėlesniais pakeitimais) ir Paveldo tvarkybos reglamento PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ (Žin., 2011, Nr. 109-5162) nuostatomis.

Teritorijų planavimo vadovė

Daiva Orentienė