



**PALANGOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS
DIREKTORIUS**

**ĮSAKYMAS
DĖL PRITARIMO PALANGOS MIESTO CENTRINĖS DALIES DETALIOJO PLANO
KOREGAVIMO ŽEMĖS SKLYPE VYTAUTO G. 32, PALANGA, BENDRŲJŲ
SPRENDINIŲ FORMAVIMO STADIJOS (KONCEPCIJOS) SPRENDINIAMS**

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. spalio 21 d. prašymą (reg. Nr. (4.17 Mr) D2-6171),

p r i t a r i u Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimo žemės sklype Vytauto g. 32, Palangoje, bendrųjų sprendinių formavimo stadijos (konceptijos) sprendiniams (pridedami priedai: koncepcijos brėžinys ir aiškinamasis raštas) (TPD) Nr. K-VT-25-25-1034).

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.

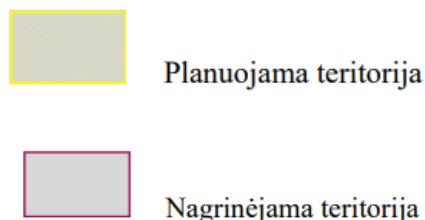
Direktorė

Ramunė Olšauskaitė Urbonienė

Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimo žemės sklype **Vytauto g. 32**, Palangoje, projektas. www.tpdri.lt sistemoje Nr: K-VT-25-25-1034

AIŠKINAMASIS RAŠTAS.KONCEPCIJA.

Planuojamos teritorijos adresas: žemės sklypas Vytauto g. 32 (dabartinis adresas Žemynos g. 2), Palangoje. 2. Planuojamos teritorijos plotas: 0,7353 ha, nagrinėjamos teritorijos plotas ~ 5,2 ha.



Planavimo pagrindas: Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. liepos 7 d. įsakymas Nr. A1-948.

Darbų programa patvirtinta Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-07-16 įsakymu Nr. A1-999. SPAV neatliekamas. koncepcija rengiama.

Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai: detalizuojant Palangos miesto bendrajame plane nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus, suplanuoti optimalų planuojamos teritorijos inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą, nurodyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, numatyti priemones gamtos ir nekilnojamajam kultūros paveldui išsaugoti ir naudoti

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

Žemės sklypo naudojimo **būdas**:

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

Sklype statybos zonos ribose gali būti statomi asmeninio poilsio paskirties pastatai;

arba

komercinės (K) paskirties objektų teritorijos, žemės naudojimo būdo turinys – sklypai, skirti viešbučių paskirties pastatams; administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams) pastatams; prekybos paskirties pastatams; paslaugų paskirties pastatams; maitinimo paskirties pastatams ir sporto paskirties pastatams;

Sklypo plotas – 0,7353 ha, esamas nekeičiamas;

Leidžiamasis žemės sklypo užstatymo tankumas – 30 %;

Leidžiamasis žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 0,60.

Leidžiamasis pastatų aukštis – iki 4a.; 17,5 m, altitudė - 31,6 m.

Priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto:

R - 50, K - 30.

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

Komunalinių ar vietinių inžinerinių tinklų prisijungimo sąlygos – vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų, dujų, elektros, telefono ryšio tinklai- jungiami prie miesto tinklų. Pastatų ir vandens šildymas – vietiniais šildymo katilais kurui naudojant dujas arba atsinaujinančius energijos šaltinius; šilumos gamyba - geoterminė katilinė. Atsinaujinantys energijos šaltiniai - geoterminiai grežiniai. Vietinių katilų įranga turi būti

sertifikuota Lietuvos Respublikoje ir remtis pažangiausiomis aplinkos taršą mažinančiomis technologijomis. Buitinių atliekų šalinimo būdas - Palangos savivaldybės organizuojama komunalinių atliekų tvarkymo sistema.

Papildomi reglamentai:

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

b) teritorijos užstatymo urbanistiniai ir architektūros reikalavimai: pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Planuojami pastatai savo tūriu ir fasadų medžiagiškumas turi derėti tarpusavyje. Rekomenduojama naudoti tradicines pajūrio architektūrai būdingas medžiagas bei konstrukcijas, spalviniame sprendime – Palangos kurortui būdingas spalvas. Fasadų apdailai numatoma naudoti stiklą, natūralių atspalvių medžio dailylentes, metalą, žemės (rusvų ir tamsiai pilkų) atspalvių klinkerį. Pasirinkta medžiagų ir spalvų paletė tikslinama projektinių pasiūlymų ir techninio projekto stadijoje. Stogai - įvairūs. Rekomenduojama sklypo ribas fiksuoti želdiniais. Ttaky dangoms naudojamos natūralios medžiagos: žvyro, akmenų, klinkerio plytų dangos, leistinos betono trinkelės Žemės sklypų užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas.

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

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

e) specialios žemės naudojimo sąlygos. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 0.1889 ha; Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), plotas - 0,7353 ha; Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.7353 ha; Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), plotas: 0.0176 ha; Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas: 0.27 ha; Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas: 0.0323 ha; Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas - 0,0317 ha.

Servitutai.

Nustatant servitutą - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) kodas 222, nebuvo konkrečiai nurodyta daikto dalis, kuriai nustatomas servitutas, todėl buvo laikoma, kad servitutas nustatytas visam daiktui - visam žemės sklypui. Atsižvelgiant į tai, kad visi esami sklype pastatai ir juos aptarnaujantys inžineriniai tinklai bus perplanuojami techninio projekto metu, įvertinant kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų keitimo ir koregavimo nuostatas (Detaliuosiuose planuose (arba vietovės lygmens bendruosiuose planuose, kuriuose nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas) nustatyta statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacijų koridorių ribos, konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinama teritorijos dalis, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis gali būti koreguojami šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu, jeigu tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio

lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir nesikeičia nustatytos pasekmės ar poveikis aplinkai. Prieš tai šiam kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimui turi raštu pritarti visi žemės sklypo valdytojai ir naudotojai bei Teritorijų planavimo komisija. Informacija visuomenei apie šioje dalyje nurodytą kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimą skelbiama Vyriausybės nustatyta supaprastinta teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka planavimo organizatoriaus interneto svetainėje ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje.), taip pat įvertinus, kad pagal servituto suteikiamas tarnaujančiojo daikto naudojimo teisės galima vienodai gerai pasinaudoti tiek visu daiktu (žemės sklypu), tiek jo dalimi (žemės sklypo dalimi, apsaugos zonų ribose) ir tuo būtų užtikrintas tinkamas viešpatuojančiojo daikto naudojimas, šio detaliojo plano sprendiniais servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) kodas 222 nenustatomas.

Servitutas yra daiktinė teisė, Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 4.111 straipsnio 1 dalyje apibrėžiama kaip teisė į svetimą nekilnojamąjį daiktą, suteikiama naudotis tuo svetimu daiktu (tarnaujančiuoju daiktu), arba to daikto savininko teisės naudotis daiktu apribojimas, siekiant užtikrinti daikto, dėl kurio nustatomas servitutas (viešpatuojančiojo daikto), tinkamą naudojimą. CK 4.112 straipsnio 1 dalyje reglamentuojama, kad servitutu suteikiamos servituto turėtojų konkretios naudojimosi konkrečiu svetimu daiktu teisės arba atimamos iš tarnaujančiojo daikto savininko konkretios naudojimosi daiktu teisės. CK 4.113 straipsnio 1 ir 2 dalyse nustatyta, kad servituto suteikiamos teisės turi būti įgyvendinamos pagal tikslinę paskirtį, kad būtų kuo mažiau nepatogumų tarnaujančiojo daikto savininkui. Servituto turėtojas, įgyvendindamas servituto suteikiamas teises, privalo nepažeisti kitų savininkų teisių.

Servitutas pagal poreikius gali būti nustatytas konkrečiam planuojamam objektui, pvz. tinklų apsaugos zonų ribose, Vadovaujantis CK 4.124 straipsnio 1 dalimi, servitutą gali nustatyti įstatymai, sandoriai ir teismo sprendimas, o įstatymo nustatytais atvejais – administracinis aktas. Nustatant servitutą, svarbu laikytis tarnaujančiojo ir viešpatuojančiojo daiktų savininkų interesų proporcingumo. Vienas proporcingumo reikalavimų yra tas, kad tarnaujančiajam daiktui gali būti nustatomi tik tokie ir tokios apimtys ar dydžio suvaržymai, kurie būtini siekiant užtikrinti viešpatuojančiojo daikto tinkamą naudojimą pagal paskirtį, t. y. suvaržymas turi sukelti kuo mažesnius nepatogumus tarnaujančiojo (to, kurį apriboja) daikto savininkui ir užtikrinti viešpatuojančiojo daikto savininkui galimybę juo naudotis

PASTABA.

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

Planuojamų pastatų skaičių 1 pastats.

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

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

Vadovaujantis UAB „Želdynų vizija“ atlikta medžių inventorizacija (pridedama) numatoma kirsti: Pušis paprastoji Nr: 2; 3; 15; 19; 20; 27; 32; 35; 36; 42; 73 ir 77; Beržas kapotinis Nr. 22 ir 86; Eglė dygioji Nr. 47; Ažuolas paprastasis Nr. 56; Uosis paprastasis Nr. 57; Klevas paprastasis Nr. 85 ir 89; Liepa mažalapė Nr. 93. Želdinių tvarkymą nustato Lietuvos Respublikos želdynų įstatymas ir kiti teisės aktai. Esant poreikiui, medžių tvarkymo būdas sprendžiamas techninių projektų rengimo metu. Numatant sklypo plano sprendiniuose medžių kirtimą, persodinimą ar kitokį pašalinimą, želdinių atkuriamąją vertę atlygina statytojas (užsakovas), vadovaudamasis Palangos miesto savivaldybės

želdynų ir želdinių apsaugos ir priežiūros komisijos išvada. Vadovautis Želdynų įrengimo ir želdinių veisimo taisyklėmis, patvirtintomis LR aplinkos ministro 2022-01-18 įsakymu Nr. D-10 (galiojanti suvestinė redakcija). Vadovaujantis Želdinių apsaugos, vykdant statybos darbus, taisyklių, patvirtintų LR Aplinkos ministro 2010-03-15 įsakymu Nr. D1-193 (galiojanti suvestinė redakcija); atkreiptinas dėmesys kad vadovaujantis 7.9.punkto nuostatomis, statytojas privalo nekasti tranšėjų (kabelio, vandentiekio ir kanalizacijos vamzdžių ir kt. įrenginių tiesimui) arčiau kaip 3 m nuo medžio kamieno, kurio diametras didesnis kaip 15 cm, arčiau kaip 2 m, kai kamieno diametras iki 15 cm ir arčiau kaip 1,5 m – nuo krūmų, skaičiuojant atstumą nuo kraštinio stiebo.

Atsižvelgiant į kriterijus, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sklypuose saugotinių želdynų plotas sutapatinamas su privalomųjų želdynų teritorijos plotu. VADOVAUJANTIS LR ŽELDYNO ĮSTATYMO NUOSTATOMIS GRUNTO IR ŽOLĖS SUTVIRTINIMO GROTELĖS – ŽOLĖS/VEJOS KORYS NEĮEINA Į ŽELDINIŲ SĄVOKĄ. Ne mažiau 10 proc. želdinių ploto turi būti skiriama aukštaūgiams augalams.

PLANUOJAMOS TERITORIJOS VYSTYMO IR TVARKYMO KONCEPCIJA. Statinių paskirtys. (Pagal STR 1.01.03:2025-05-21):

12.1. Asmeninio poilsio; 11.1. Viešojo poilsio; 4.1. Viešbučių; 4.2. Bendro gyvenimo namų.

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

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

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

Planuojamos teritorijos inžineriniai tinklai. Tinklai jungiami prie esamų (suplanuotų) bendramiestinių tiklų. Visų inžinerinių tinklų apsaugos juostose ūkinė veikla vykdoma griežtai laikantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo ir poįstatyminių aktų apribojimų.

Planuojama teritorija patenka į Konkurencinės 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. Pagal specialiojo plano sprendinius ekologiški šildymo būdai: geoterminė energija, saulės energija, elektra ir kt yra galimi visoje teritorijoje.

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

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

ATITIKIMAS AUKŠTESNIO LYGMENS KITŲ TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ SPRENDINIAMS.

Palangos miesto bendrasis planas (reg Nr. 000251000420).

Planuojama teritorija, pagal funkcinės zonos spalvinį sprendimą, yra kurorto paslaugų ir kompleksų teritorijoje be gyvenamosios statybos. Galimos žemės naudojimo paskirtys yra: visuomeninė, **komercinė**, inžinerinės infrastruktūros, **rekreacinė**, bendro naudojimo ir teritorijos krašto apsaugos tikslais. Svarbiausieji režimai: 5 - įvertinti vandenviečių apsaugos juostų apribojimus - sklypas yra Palangos miesto I vandenvietės (pagal ryšio su atmosferiniais krituliais, paviršinių ir gretimų sluoksnių

požeminiu vandeniu pobūdį, priskiriama I grupei) sanitarines apsaugos zonos II juostoje,; 15 - įvertinti Palangos kapinyną - teritorija patenka į valstybės saugomo moksliniam pažinimui kultūros vertybės Palangos kapinyno (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 1809) vizualinės apsaugos pozonio teritoriją; 20 - įvertinti Birutės kalno vizualinės apsaugos zoną - planuojamas sklypas nepatenka į Birutės kalno vizualinės apsaugos zoną. Maksimalus užstatymo intensyvumas – 1,6; pastatų aukštis iki 4 aukštų. Planuojama teritorija (žemės sklypas) yra degraduotos gamtinio karkaso teritorijos (S) ribose. Pagal gamtinio karkaso nuostatus: Gamtinio karkaso kitos tikslinės paskirties sklypų **užstatymo tankumas ribojamas iki 30 % ploto**. Stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais atskirųjų ir priklausomųjų želdynų normos didinamos ne mažiau kaip 10 procentinių punktų.

Bendrasis planas (BP) nepanaikina galiojančių detaliojo plano sprendinių, taip pat nepanaikina žemės nuosavybės dokumentuose nurodytų žemės naudojimo būdų ir pobūdžių (rengiant naujus TPD tokiems sklypams, gali būti nustatoma veikla pagal BP reglamentus arba paliekama veikla pagal nustatytąją žemės nuosavybės dokumentuose).

Numatoma veikla galima, neigiamos įtakos nėra.

PLANUOJAMOS ŪKINĖS VEIKLOS POVEIKIO APLINKAI IR VISUOMENĖS SVEIKATAI VERTINIMAS

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

Planuojama veikla nėra tarši ir nesukurs sanitarinių apsaugos zonų, išėinančių už planuojamos teritorijos ribų. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, atitiks nustatytas normas. Nebus cheminės, fizikinės, biologinės taršos, pavojingos gyvenamajai aplinkai. Planuojama ūkinė veikla neturės įtakos dirvožemio ištekliais ir žemės ūkio naudmenoms. Numatyta ūkinė veikla neturės neigiamų socialinių-ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai.

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

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



SITUACIJOS SCHEMA

n - sklypo numeris
M - sklypo plošas, m²
T - konkrētus teritorijas naudojimo tipas;
GC - miši centro teritorija

Privalomieji reglamentai:

- 1 - žemės naudojimo būdas (būdai);
- 2 - leidžiamas pastatų aukštis (metrais);
- 3 - leidžiamas žemės sklypo užstatymo tankis;
- 4 - leidžiamas žemės sklypo užstatymo intensyvumas;
- 5 - užstatymo tipas;
- 6 - priklausomybų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %



a) gamtos, saugomų teritorijų ir nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos ir teritorijos naudojimo reglamentai; planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Su saugomomis teritorijomis ir kitais svarbiais objektais nesiriboja. Sklypas patenka į į valstybės saugomo moksliniam pažinimui kultūros vertybių apsaugą (unikalus kodas Kultūros vertybių registre - 1809) vizualinės apsaugos pozicijų teritoriją, vykdant planavimą ir numatomą veiklą darbai turtinti, gynybiniai objektai, kaimo architektūra, kraštovaizdis, gamtos paminklai, gamtos ir kultūros paminklų apsauga, gamtos ir kultūros paminklų apsauga, gamtos ir kultūros paminklų apsauga.

b) teritorijos užstatymo urbanistiniai ir architektūros reikalavimai: pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinių ryšių, proporijų, medžiagiškumo ir spalvinių sprendimų darną. Planuojami pastatai savo formų ir fasadų medžiagiškumą turi derinti tarpusavyje. Rekomenduojama naudoti tradicines pajūrio architektūrai būdingas medžiagas bei konstrukcijas, spalviniame sprendime - Palangos kurorto būdingas spalvas. Fasadų apdailai numatoma naudoti stiklą, natūralią ašpalvų medžiagą dailienės, metalą, žemės (rusvų ir tamsiai pilkų) atspalvų klinkerį. Pasinakta medžiagų ir spalvų paletė tikslingai projekto pasiūlymų ir techninio projekto stadijoje. Stogai - įvairūs. Rekomenduojama skylo ribas fiksuoti želdiniais. Taikų dangos naudojamos natūralios medžiagos: žvyro, akmenų, klinkerio plytų dangos, teištono betono trinkelės žemės sklypų užstatymui papildomos architektūrinis ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto viešasis architektų, inžinierių ir urbanistų konsultantų komitetas.

c) sistēmisko komunikāciju, skirstotāju tīklu izstrādes; inženieru infrastruktūra detalizējamā dienāstus un inženieru tīklus ekspluatācijasdienām, inženieru, konstrukciju plānojamajam objektam, Automobiļu parkuot nūmabama sklypo ribos ir pōzēmīnamos parkīngos. Konkrētos parkīngavīo vīos plānojamās kīloms projektavīomā ētapo konkrētam plānojamajam objektam pakt gājīoānīs STR īkavīoānīs. Inženīrīnīs inženīrīnīs plānojamās objektu, īkavīoānīs sklyposu kīloms pastāvī ekspluatavīoānīs, ētāvīos vīkdomos zēmēs sklypī savīnīkī ēlōmīs. Inženīrīnīs sprendīnīal nē sklypo rībosu ētāvīoānīs pāgrīndu sprendīnīs su savīdavīoānīs īl īkavīoānīs ekspluatavīoānīs īnēmōmīs. Vadovavīoānīs Terītorīju plānavīoānīs īstāvīomā 6 ētrīpīnīo 4 dīnīnī, plānavīoānīs īnīcīalūs su savīdavīoānīs administravīoānīs dīrīktoriū Vīrīuavīoānīs nūstāvīoānīs vārka ī ētāvīoānīs sudu terītorīju plānavīoānīs dīkavīoānīs īgvīndīnīvīoānīs ētāvīoānīs, ēl ēīmīs sprendīnīam īgvīndīnī ēīkavīoānīs zēmēs sklypū pērvārīkīam, zēmēs pāēmīam īsvīrīoānīs pērīkīam, īnženīrīnīs ī (ar) sīoālīs īnfrastuktūros plīsmā, kīlās Vīrīuavīoānīs nūstāvīoānīs ētāvīoānīs.

d) laikini statinių ir prekybos įrenginių vietoj išdėstomas sprendimas pagal Laikinių statinių ir prekybos įrenginių vietoj išdėstymo Palangos mieste SP reikalavimus (T00077001, 2016-01-06). Visuotinė informacija ir išorinės reklamos planuojama ir įrengiama vadovaujantis Palangos miesto visuotinės: informacijos ir išorinės reklamos SP nuostatomis(T00071344, 2014-05-13). Planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagoneles, kontenerius, nebenaudojamas transporto priemonės ir kitus kilnojamosios objektus, įrenginius. Laikinių statinių statyba galima jei neviršijama leistina žemės sklypo užstatymo tankio rodiklio vertė. Laikino statinio plotas prilyginamas pastatui užstatylam plotui.

e) specialios žemės naudojimo sąlygos. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas - 0,1889 ha; Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), plotas - 0,7353 ha; Požeminio vandens vandeniui apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) 0,7353 ha; Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dviliktasis skirsnis), plotas: 0,0176 ha; Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių ir požeminio vandens inžinerinių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas: 0,27 ha; Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas: 0,0323 ha; Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių inžinerinių apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas - 0,0317 ha.

SERVITUTAN

[illegible]

Servituta yra daiktinė teisė, Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 4.111 straipsnio 1 dalyje apibrėžiama kaip teisė į svetimą nekilnojamąjį daiktą, suteikiama naudotis tuo svetimu daiktu (tarnaujančiuoju daiktu), arba to daikto savininko teisės naudotis daiktu apribojimas, siekiant užtikrinti daiktą, dėl kurio nustatomas servitutas (viespatalpuoju daiktą), tinkamą naudojimui. CK 4.112 straipsnio 1 dalyje reglamentuojama, kad servitutu suteikiamas servituto turtėtojui konkretūs naudojimosi konkrečiu svetimu daiktu teisės arba atimamos iš tarnaujančiojo daikto savininko konkretūs naudojimosi daiktu teisės. CK 4.113 straipsnio 1 dalyje nurodoma, kad servitutas įgyvendinamas naudojantis daiktu, kuris yra įrašytas į žemėlapis, o servitutas įgyvendinamas naudojantis daiktu savininkui. Servitutu turtėtojas įgyvendina savo teisių į daiktą įgyvendinimo planą liečiant pastatą, kad būtų kuo mažiau nepatogumų tarnaujančiojo daikto savininkui. Servitutas pagal poreikius gali būti nustatytas konkrečiam planuojamam objektui, pvz. tinklų apsaugos zonų ribose. Vadovaujantis CK 4.124 straipsnio 1 dalimi, servitutą gali nustatyti įstatymai, sandoriai ir teismo sprendimas, o įstatymu nustatyti atvejais – administracinis aktas. Nustatant servitutą, svarbiu laikytis tarnaujančiojo ir viespatalpuojo daiktų savininkų interesų proporcijoms. Vienas proporcijoms reikšvimųjų yra tas, kad tarnaujančiųjų daiktų gali būti nustatomi tik tokie ir tokios apimtys ar dydžio suvaržymai, kurie būtų siekiant užtikrinti viespatalpuojo daikto tinkamą naudojimą pagal paskirtį, t. y. tarnaujančiųjų daiktų sukelto mažesnis neapogavimus tarnaujančiojo (tuo, kurį apriboja) daikto savininkui ir užtikrinti viespatalpuojo daikto savininkui galimybę kuo mažiau.

PASTABOS

Slalīnīši turi bēti išdēstomi sklype taip, kad nobūty pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai: pastatai (priestatai) iki 8,5 m aukščio gali būti statomi ne mažesniu kaip 3,0 m, atstumu iki sklypo ribos, aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukšto metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingų aukštų turinčios pastato ar jo dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimų sklypų savininko sutikimas raštu. Planuojami pastatų sklyčius - 1 pastatas.

Planojuojamų pastatų skenavimas ir paslaugos.

Inžinierinių tyklų apsaugos zonose draudžiama vykdyti statybos darbus, esant būtinumui, parengti inžinierinių tyklų perkėlimo projektą ir suderinti su inžinierinių tyklų eksploatuojančiomis įmonėmis; Nutiesus inžinierinių tyklų žemėse sklypai laikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Vadovaujantis UAB „Želdinių vienyje“ alikta medžių inventorizacija (pridedama) numatoma kirsti: Pušis pastorijai Nr. 2, 3; 15; 19; 20; 22; 32, 35; 36; 42; 73 ir 77; Beržas kapotams Nr. 22 ir 86; Eglių dygijai Nr. 47; Ąžuolas pastorais Nr. 56; Uostis pastorais Nr. 57; Klepsas pastorais Nr. 85 ir 89; Liepa mažajai Nr. 93. Želdinių tvarkymui nustato Lietuvos Respublikos želdinių statymas ir kiti teisės aktai. Esant poreikiui, želdinių tvarkymo būdas sprendžiamas techninių projektų rengimo metu. Numatant sklypo plano sprendinius želdinių kirtimą, persodinimą ar kitokią pašalinimą, želdinių atkuriamaji vertė atlygina statybos (užsakovo), vadovaujamasis Palangos miesto savivaldybės želdinių ir želdinių apsaugos ir priežiūros komisijos išvada. Vadovuvis želdinių ir kirmų viosimo, vėjų ir gėlymų įrengimo taisyklėmis, patvirtintomis LR aplinkos ministro 2007-12-29 įsakymu Nr. D1-177 (2016-08-24 Nr. D1-565 redakcija) (2019-04-25 galiojanti suvestinė redakcija). Vadovaujantis želdinių apsaugos, vykdant statybos darbus, taisyklų, patvirtintų LR Aplinkos ministro 2010-03-15 įsakymu Nr. D1-193, 7.9 punkto nuostatomis, statybos privalo nekasti tranšėjų (kabelio, vandentiekio ir kanalizacijos vamzdžių) ir kit įrenginių tiesimui) arčiau kaip 3 m nuo želdinio kamieno, kurio diametras didesnis kaip 15 cm, arčiau kaip 2 m, kai kamieno diametras iki 15 cm ir arčiau kaip 1,5 m - nuo kirmų, skaičiuojant atstumą nuo kraštinio stiebo.

Atsivėlgiant į kriterijus, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sklypuose saugotinių želdynų plotas sutapatinamas su privalomųjų želdynų teritorijos plotu. VADOVAUJANTIS LR ŽELDYNŲ ĮSTATYMO NUOSTATOMIS GRUNTO IR ŽOLĖS SUTVIRTINIMO GROTELĖS - ŽOLĖS/VEJOS KORYS NEJEINA Į ŽELDINIŲ SĄVOKĄ. Ne mažiau 10 proc. želdinių ploto turi būti skiriama augalų saugai.

VALDA
valdaroji skola bendrojo

UAB "Vitalda", įmonės kodas 300102182
Ganyklų g. 37-11, 00126 Palanga
Mob.tel. +370 698 71080, el. paštas vitalda@okm.lt

PLANUOJAMA TERITORIJA
PALANGOS MIESTO CENTRINĖS DALIES
DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO ŽEMĖS
SKLYPE VYTAUTO G. 32, PALANGOJE,
PROJEKTAS
NR. TPDRIS SISTEMOJE: K-VT-25-25-1034

PLANAVIMO ORGANIZATORIUS: Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius

KONCEPCIJOS BRĖŽINYS M 1:500

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Palangos miesto savivaldybės administracija
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL PRITARIMO PALANGOS MIESTO CENTRINĖS DALIES DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO ŽEMĖS SKLYPE VYTAUTO G. 32, PALANGA, BENDRŲJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMO STADIJOS (KONCEPCIJOS) SPRENDINIAMS
Dokumento registracijos data ir numeris	2025-11-26 Nr. (4.1 E) A1-1563
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	2025-11-26 15:55
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	2025-11-26 16:21
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-11-26 16:21
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)	AR KONCEPCIJA Vytauto 32 (Žemynos 2).pdf
Pridedamo dokumento registracijos data ir numeris	-
Pridedamo dokumento sudarytojas (-ai)	-
Pridedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	brezinys su architekto parasu.pdf
Pridedamo dokumento registracijos data ir numeris	-
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Elpako v.20251112.1
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2025-11-26)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2025-11-26 nuorašą suformavo Ramunė Klevaitytė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2025-11-26 Dokumentų valdymo sistema „Kontora“