



**PALANGOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS
DIREKTORIUS**

ĮSAKYMAS

**DĖL PRITARIMO VILIMIŠKĖS RAJONO DETALAUŠ SUPLANAVIMO PROJEKTO
KOREGAVIMO ŽEMĖS SKLYPUOSE, KURIŲ KADASTRO NUMERIAI –
2501/0041:0534, 2501/0041:0535, 2501/0041:0536, 2501/0041:0531, 2501/0041:0532,
2501/0041:0533, 2501/0041:0530, PALANGOJE, KONCEPCIJAI**

2026 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 asmens prašymą (reg. Nr. (8.6 Mr) D1-784),

pritariau Vilimiškės rajono detalaus suplanavimo projekto koregavimo žemės sklypuose, kurių kadastro numeriai – 2501/0041:0534, 2501/0041:0535, 2501/0041:0536, 2501/0041:0531, 2501/0041:0532, 2501/0041:0533, 2501/0041:0530, Palangoje, bendrųjų sprendinių formavimo stadijos (koncepcijos) sprendiniams (pridedami priedai: koncepcijos brėžinys ir aiškinamasis raštas) (TPD) Nr. K-VT-25-24-166).

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

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Vilimiškės rajono detalaus suplanavimo projekto koregavimas žemės sklypuose, kurių kadastro numeriai - 2501/0041:0534, 2501/0041:0535, 2501/0041:0536, 2501/0041:0531, 2501/0041:0532, 2501/0041:0533, 2501/0041:0530, Palangoje.

Organizatorius: Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Vytauto g. 112, LT-00153 Palanga.

Iniciatorius: fiziniai asmenys.

Rengėjas: Giedrius Bireta, individualios veiklos vykdymo pažyma Nr. 093032.

Planavimo pagrindas: prašymas inicijuoti teritorijos detaliojo planavimo procesą. Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-01-25 įsakymas Nr. A1-82.

Planavimo tikslai: detalizuojant Palangos miesto bendrajame plane nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus, suplanuoti optimalų planuojamos teritorijos inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą, nurodyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, numatyti priemones gamtos ir nekilnojamajam kultūros paveldui išsaugoti ir naudoti. Planavimo tikslai – optimalios urbanistinės struktūros numatymas, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, žemės naudojimo būdo keitimas, žemės sklypų pertvarkymas, sklypų padalijimas, teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas, Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimas planuojamoje teritorijoje.

Išduotos planavimo sąlygos teritorijų planavimo dokumentui:

- 1) Palangos miesto savivaldybės administracijos 2024-03-12 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG319456;
- 2) Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2024-03-13 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG319597;
- 3) Aplinkos apsaugos agentūros 2024-03-13 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG319590;
- 4) Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2024-03-20 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG320743;
- 5) VĮ Transporto kompetencijų agentūros 2024-03-19 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG320381;
- 6) Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2024-03-25 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG321437;
- 7) AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2024-03-13 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG319555;
- 8) UAB „Palangos vandenys“ 2024-03-12 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG319406;
- 9) Telia Lietuva, AB 2024-03-12 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG319347;
- 10) Lietuvos kariuomenės 2025-02-17 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG30364942.

Atest. Nr.	Rengėjas: GIEDRIUS BIRETA, individualios veiklos pažyma Nr. 093032			Pavadinimas: VILIMIŠKĖS RAJONO DETALIAUS SUPLANAVIMO PROJEKTO KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPUOSE, KURIŲ KADASTRO NUMERIAI – 2501/0041:0534, 2501/0041:0535, 2501/0041:0536, 2501/0041:0531, 2501/0041:0532, 2501/0041:0533, 2501/0041:0530, PALANGOJE		
	TPV0067	PV	Giedrius Bireta	KONCEPCIJOS NUSTATYMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Laida 0	
DP	Organizatorius: Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius				Projekto žymuo TPD-2024-02	Lapas 1

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ar atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai:

- 1) Palangos miesto bendrasis planas, TPD registracijos Nr. T00046543, 2009-02-10;
- 2) Palangos miesto bendrojo plano koregavimas, nustatant prioritетines savivaldybės infrastruktūros plėtros teritorijas, TPD registracijos Nr. T00089595, 2023-07-04;
- 3) Palangos miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimas, TPD registracijos Nr. T00087575, 2022-04-13;
- 4) Palangos miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00040735, 2012-02-23;
- 5) Palangos I, II, III, Šventosios, Nemirsetos ir Palangos miesto nuotekų valymo įrenginių Vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00046531, 2008-11-04;
- 6) Palangos miesto savivaldybės teritorijos geriamo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros planas, TPD registracijos Nr. T00090116, 2023-11-08;
- 7) Palangos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00071344, 2014-05-13.

1. ESAMOJI BŪKLĖ

1.1. Planuojamos teritorijos vieta ir analizė

Nagrinėjama teritorija yra Palangos miesto savivaldybės rytinėje dalyje, vakarų kryptimi ribojama Didžiosios g., rytų kryptimi – Kurorto g., pietų kryptimi – upės, kuriai suteiktas vardas R-2 (identifikavimo kodas 20010723) koridoriumi, bei šiaurės kryptimi – su patvirtinto žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr. 2501/0041:75 (prie Didžiosios g.), Palangoje, detaliojo plano ribomis (**toliau – Nagrinėjama teritorija**). Planuojama teritorija sutampa su esamų žemės sklypų, kurių kadastro numeriai - 2501/0041:0534, 2501/0041:0535, 2501/0041:0536, 2501/0041:0531, 2501/0041:0532, 2501/0041:0533, 2501/0041:0530, ribomis (**toliau – Planuojama teritorija**).

Nagrinėjamą teritoriją sudaro 9 žemės ūkio paskirties sklypai, kurių 7 yra Planuojamoje teritorijoje. Visa Nagrinėjama teritorija yra neurbanizuota, Planuojamoje teritorijoje stovi keletas ūkininkavimo tikslams įrengtų šiltnamių, ūkinių statinių, sandėliukų. Nagrinėjamos teritorijos gretima aplinka yra dalinai urbanizuota – tiek greta jos esančios vakarinės dalies, tiek šiaurine kryptimi yra baigiami statyti individualių gyvenamųjų namų kvartalai, kitoje gretimose aplinkoje yra suformuoti kitos paskirties vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų naudojimo būdo sklypai, bei jiems rengiamais arba jau patvirtintais teritorijų planavimo dokumentais, arba dar likę žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Nagrinėjamos teritorijos aplinkoje dominuoja vieno aukšto su mansarda gyvenamieji, šlaitiniais stogais pastatai. Gretimoje aplinkoje esamame užstatyme dominuoja sodybinis užstatymo tipas, dažnesniu atveju su pagrindiniais pastatais išdėstytais arčiau gatvės, o ūkiniais pastatais sklypo vidinėje dalyje. Tačiau tai nėra aplinkiniams kvartalamis griežta taisyklė, nes yra ir kitokių pagrindinių pastatų išdėstymo sklypuose atvejų. Didžioji dalis esamų pastatų fasadų yra dengti tinku, šlaitinių stogų danga – čerpės ar jas imituojantys lakštai.

Visa Nagrinėjama teritorija yra priskirtina šienaujama pievai arba dirbamiems laukams, joje auga 11 medžių, ir beveik visi jie Planuojamos teritorijos šiaurės vakarinėje dalyje. Iš jų dominuoja pušys, tačiau taip pat auga beržas, šermukšnis bei vaismedis. Esami medžiai sužymėti Esamos būklės brėžinyje.

Nagrinėjamoje teritorijoje ar greta jos saugomų gamtinių teritorijų, nekilnojamojo kultūros paveldo vertybių nėra.

Greta Nagrinėjamos teritorijos esanti Didžioji gatvė yra priskirta planuojamai C kategorijos gatvei, o Kurorto g. – D kategorijos. Abejos gatvės šiuo metu nėra įrengtos – danga gruntkelis, žvyrkelis, nėra kitos infrastruktūros. Greta Nagrinėjamos teritorijos yra nutiesti aukštos ir žemos įtampos kabeliai, žemos įtampos oro linija. Artimiausi esami vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai yra Didžiojoje g., kitapus Rąžės upės. Nagrinėjamos teritorijos pietinėje dalyje yra esamas drenažo rinktumas, kuris patvirtintu detaliojo plano keitimo sprendiniais numatomas iškelti nenutraukiant jo funkcijų. Planuojamos teritorijos šiaurinė dalis yra Nagrinėjamos teritorijos aukštuma, dėl ko Planuojamoje teritorijoje yra ją pačią drenuojantys melioracijos vamzdžiai. Visoje Nagrinėjamoje teritorijoje galioja požeminio vandens vandenviečių

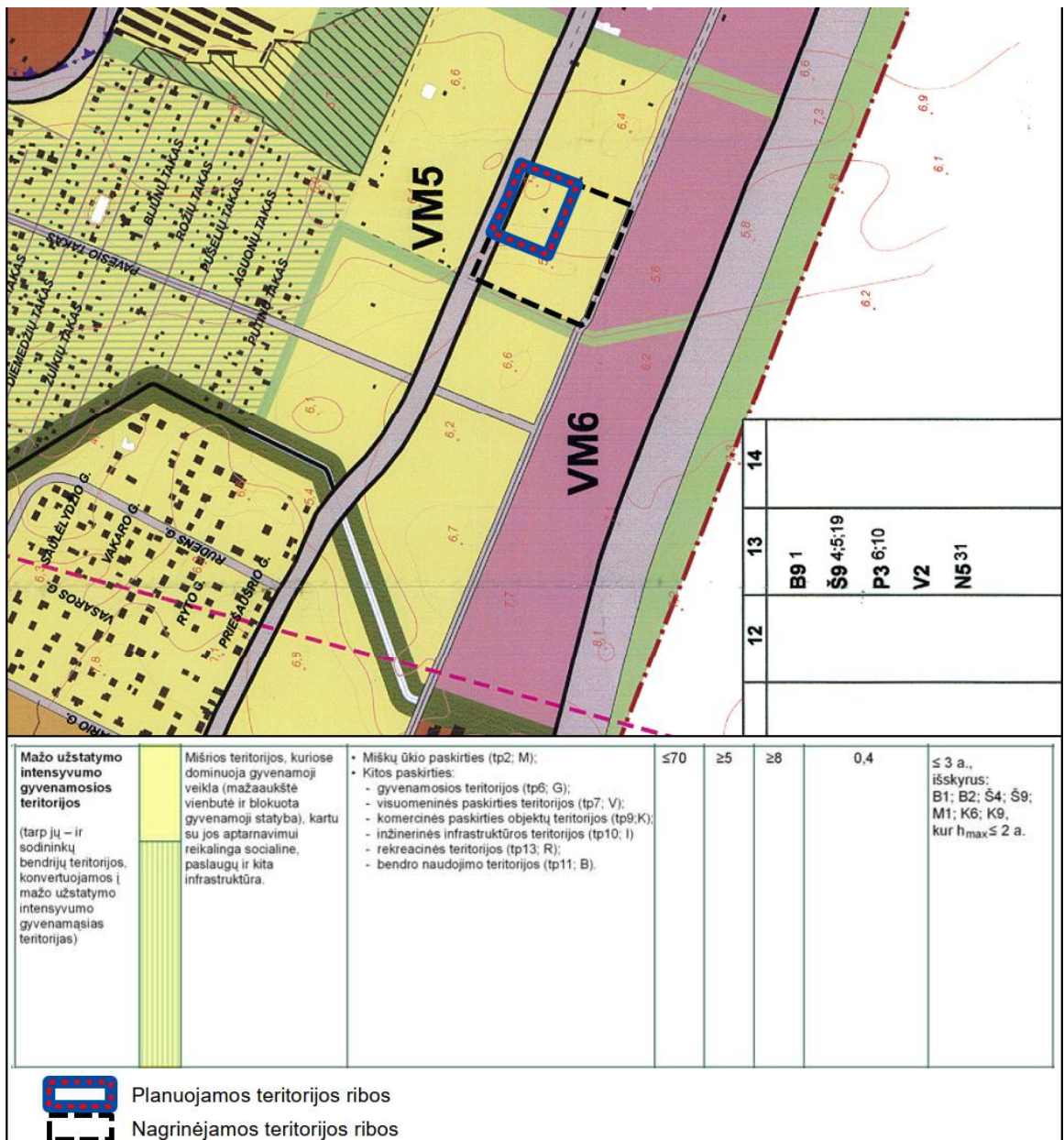
Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2024-02	2	21

apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktas skirsnis), aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis), bei melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antras skirsnis) specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

1.2. Galiojančių teritorijų planavimo dokumentų įtaka planuojamai teritorijai

1.2.1. Palangos miesto bendrasis planas

Pagal Palangos miesto bendrąjį planą, patvirtintą Palangos miesto savivaldybės tarybos 2028-12-30 sprendimu Nr. T2-317 (toliau – **Bendrasis planas**), Nagrinėjama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją funkcinę zoną Nr. VM6. Ši funkcinė zona priskirta mišrioms teritorijoms, kuriose dominuoja gyvenamoji veikla (mažaaukštė vienbutė ir blokuota gyvenamoji statyba), kartu su jos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra. Šiai funkicinei zonai nustatytas didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas 0.4, didžiausias leistinas pastatų aukštingumas 3 aukštai (žiūr. pav. 1).



Pav. 1. Palangos miesto bendrojo plano pagrindinio brėžinio ištrauka

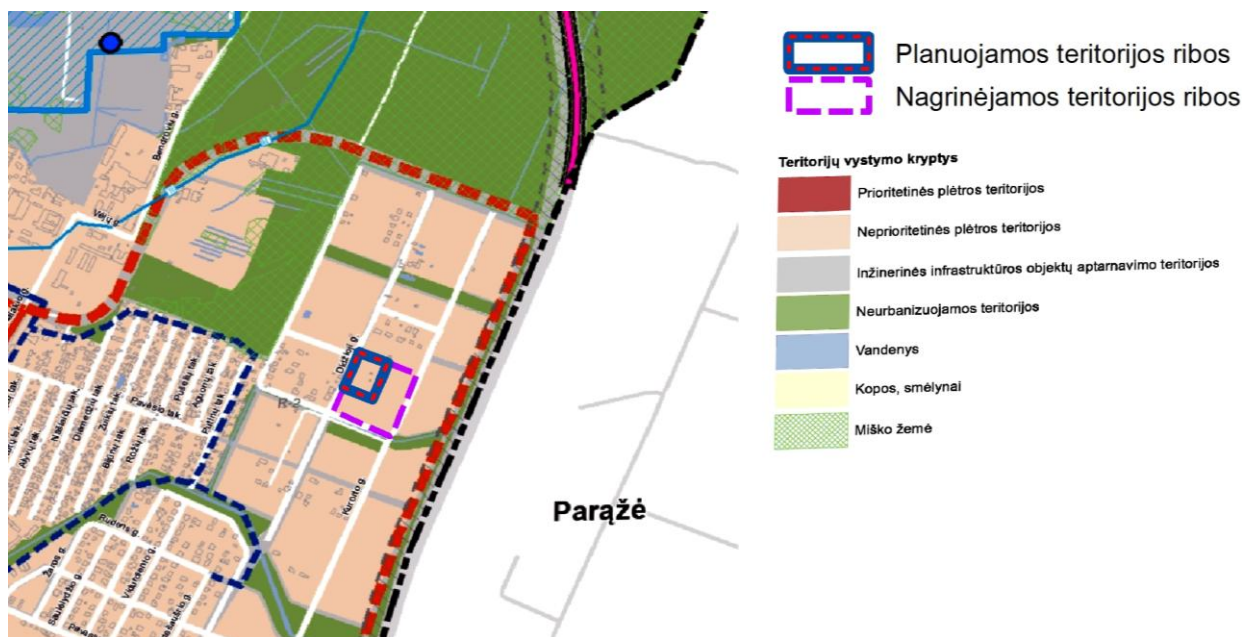
Pagal susisiekimo sistemos sprendinius greta Nagrinėjamos ir Planuojamos teritorijų esanti Didžioji g. yra suplanuota kaip nauja aptarnaujanti C1 kategorijos, šioje gatvėje numatyta autobusų maršrutų trasa (žiūr. priedą 01. BP, lapas Nr. 2). Taip pat ši gatvė yra įtraukta tarp prioritетinių susisiekimo infrastruktūros plėtros objektų. Greta Nagrinėjamos teritorijos šiaurinės dalies yra suplanuota transformatorinė. Didžioji gatvė bei greta Nagrinėjamos teritorijos suplanuota transformatorinė įtraukti kaip rezervuojamos teritorijos visuomenės poreikiams (žiūr. priedą 01. BP, lapai Nr. 3, Nr. 4). Didžioji dalis Nagrinėjamos bei Planuojamos teritorijų patenka į gamtinio karkaso rajoninės ir vietinės reikšmės migracijos koridorių (žiūr. priedą 01. BP, lapas Nr. 5). Pagal inžinerinės infrastruktūros sprendinius greta Nagrinėjamos teritorijos esančiomis Didžiosios ir Kurorto gatvėmis numatytos magistralinės vandentiekio linijos, numatytas skirstomasis dujotiekis, o tik Didžiojoje gatvėje – numatytas 10 kV elektros kabelis (žiūr. priedą 01. BP, lapas Nr. 6).

Kitais Bendrojo plano sprendiniais Nagrinėjamoje teritorijoje ar greta jos nauji sprendiniai nesuplanuoti.

1.2.2. Įtakojantys teritorijų planavimo dokumentai, specialieji planai ir schemas

Pagal Vilimiškės rajono detaliojo suplanavimo projekto (TPD registracijos Nr. T00048078, patvirtinto Palangos miesto savivaldybės tarybos 1994-09-23 sprendimu Nr. 44) sprendinius Planuojama teritorija, bei Nagrinėjamos teritorijos šiaurinė dalis numatyta kaip sandėlių zona, o Nagrinėjamos teritorijos pietinė dalis – kaip parkų teritorija (žiūr. priedą 02. Galiojantis DP).

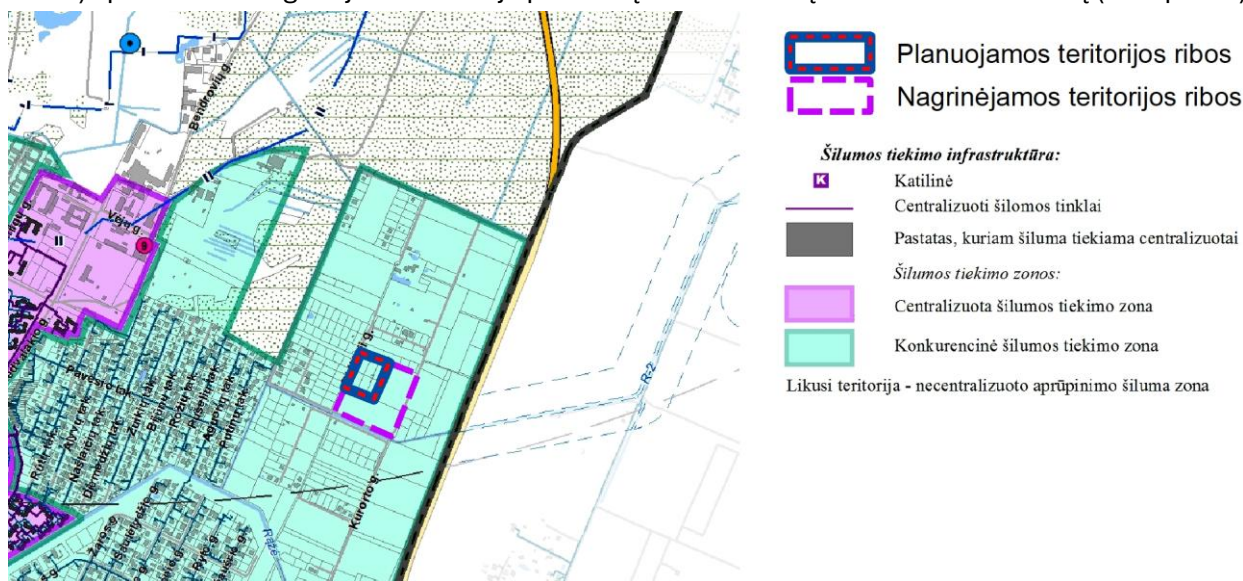
Pagal Palangos miesto bendrojo plano koregavimo, nustatant prioritетines savivaldybės infrastruktūros plėtros teritorijas (TPD registracijos Nr. T00089595, 2023-07-04) sprendinius Nagrinėjama teritorija priskirta neprioritetinei plėtros teritorijai (žiūr. pav. 2).



Pav. 2. Palangos miesto bendrojo plano koregavimo, nustatant prioritетines savivaldybės infrastruktūros plėtros teritorijas pagrindinio brėžinio ištrauka

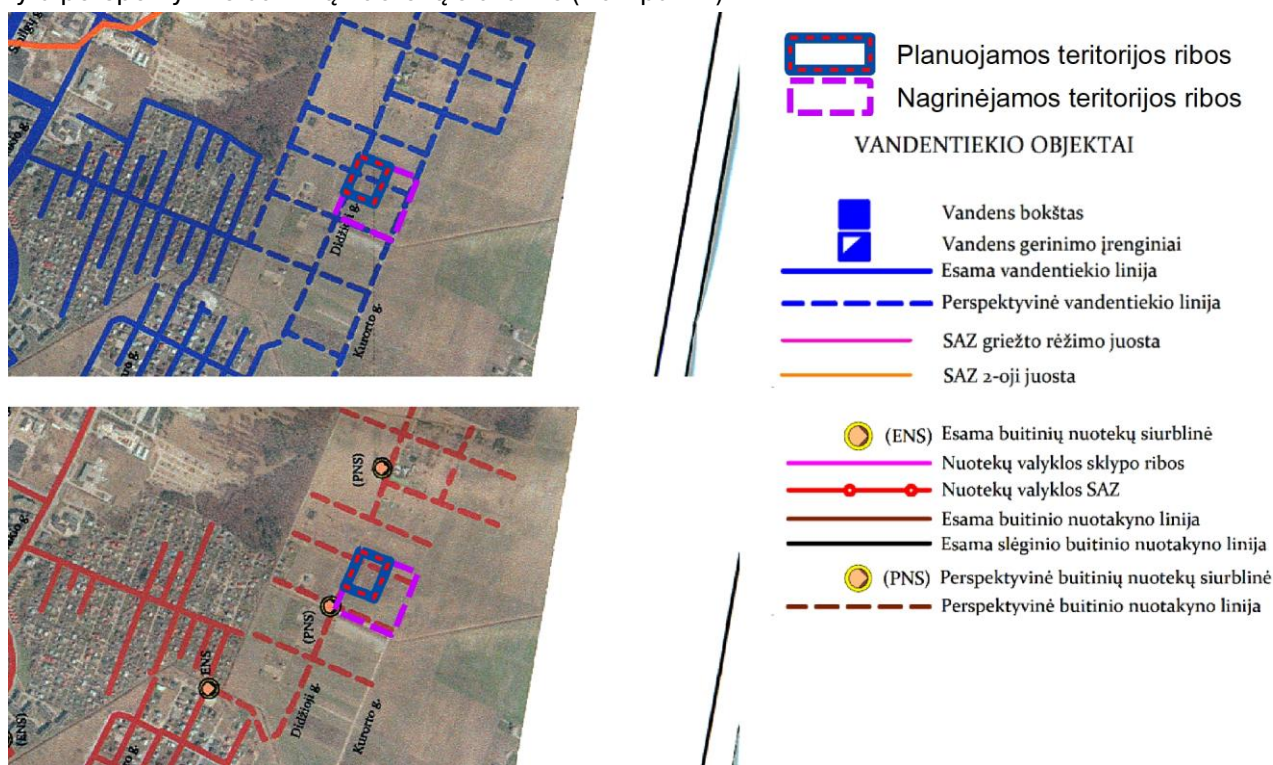
Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2024-02	4	21

Pagal Palangos miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo (TPD registracijos Nr. T00087575, 2022-04-13) sprendinius Nagrinėjama teritorija patenka į konkurencinę šilumos tiekimo zoną (žiūr. pav. 3).



Pav. 3. Palangos miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo pagrindinio brėžinio ištrauka

Pagal Palangos miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano (TPD registracijos Nr. T00040735, 2012-02-23) sprendinius Nagrinėjamoje teritorijoje ir greta jos yra numatytos perspektyvinės vandentiekio ir buitinio nuotakyno linijos, greta Nagrinėjamos teritorijos yra numatyta perspektyvinė buitinių nuotekų siurblinė (žiūr. pav. 4).



Pav. 4. Palangos miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano pagrindinio brėžinio ištrauka

Pagal Palangos I, II, III, Šventosios, Nemirsetos ir Palangos miesto nuotekų valymo įrenginių Vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų specialiojo plano (TPD registracijos Nr. T00046531, 2008-11-04)

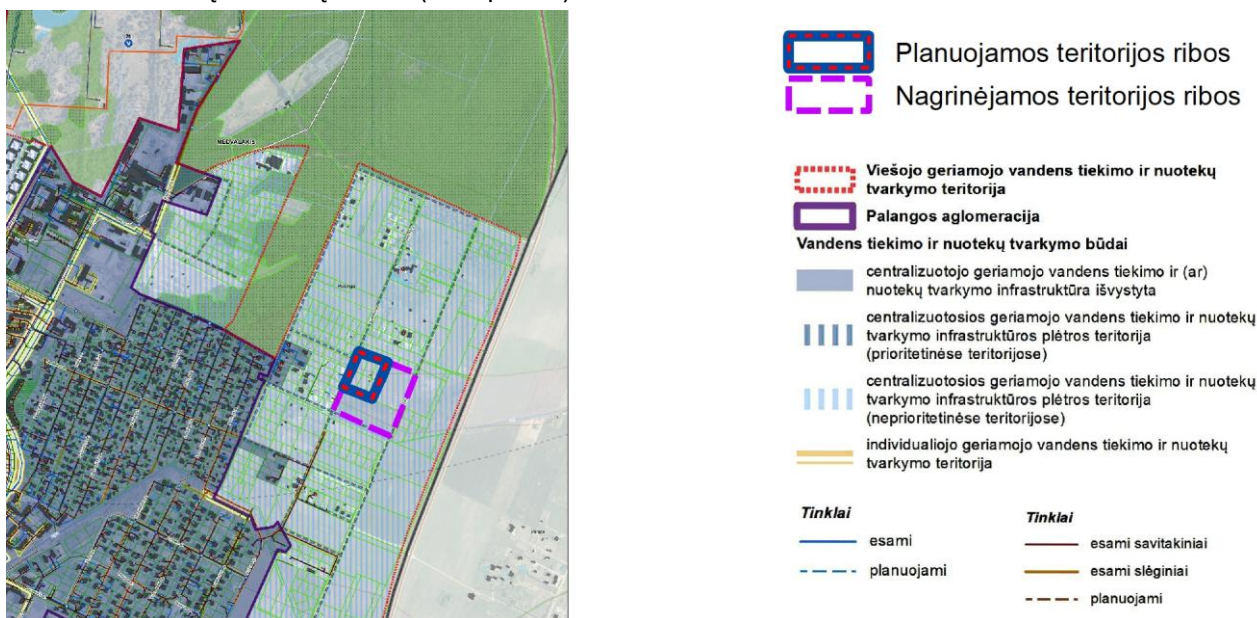
Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2024-02	5	21

sprendinius Nagrinėjama teritorija patenka į Palangos miesto II vandenvietės sanitarinės apsaugos zonos 3-iąją juostą (žiūr. pav. 5).



Pav. 5. Palangos I, II, III, Šventosios, Nemirsetos ir Palangos miesto nuotekų valymo įrenginių Vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų specialiojo plano pagrindinio brėžinio ištrauka



Pagal Palangos miesto savivaldybės teritorijos geriamo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros plano (TPD registracijos Nr. T00090116, 2023-11-08) sprendinius Nagrinėjama teritorija patenka į centralizuotą geriamo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros teritoriją neprioritetinėse teritorijose. Greta Nagrinėjamos teritorijos esančiose Didžiojoje ir Kurorto gatvėse esamų centralizuotų vandens tiekimo ir buitinių nuotekų tinklų nėra, yra pažymėti planuojami vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai (žiūr. pav. 6).



Pav. 6. Palangos miesto savivaldybės teritorijos geriamo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros plano pagrindinio brėžinio ištrauka

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2024-02	6	21



 Planuojamos teritorijos ribos
 Nagrinėjamos teritorijos ribos

Architektūrinė - Urbanistinė struktūra
 GC Rajonų pcentrio teritorijos
 GM Intensyvaus užstatymo mišrios gyvenamosios terijos
 GG Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos
 PR Verslo, gamybos, pramonės teritorijos
 BŽ Intensyviai naudojami įrengiami želdynai
 BŽ Ekstensyviai naudojami įrengiami želdynai
 TK Infrastruktūros teritorijos

T - konkretus teritorijos naudojimo tipas:

Kvartalo Nr.	GC - Mišri centro/pocentrio teritorija;
T	GM - Mišri gyvenamoji teritorija;
1.1	GG - gyvenamoji teritorija
1.2	PR - Pramonės ir sandėliavimo teritorija;
2	TK - Techninės infrastruktūros teritorija;
3	BŽ - Bendro naudojimo erdvų, želdynų teritorija.

1.1 - prioritetinis žemės naudojimo būdas ir pobūdis

1.2 - kiti galimi žemės naudojimo būdai ir pobūdžiai

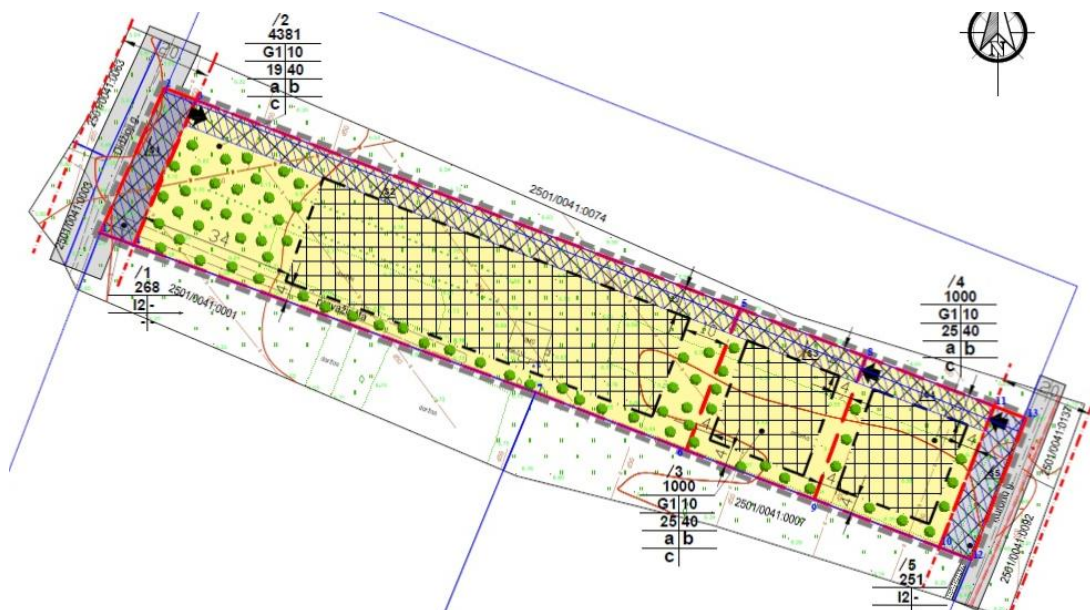
2 - leistinas pastatų aukštis (metrais)

3 - leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvuma

Pav. 8. Virbališkės ir Medvalakio teritorijų architektūrinės-urbanistinės ir inžinerinės plėtros specialiojo plano pagrindinio brėžinio ištrauka

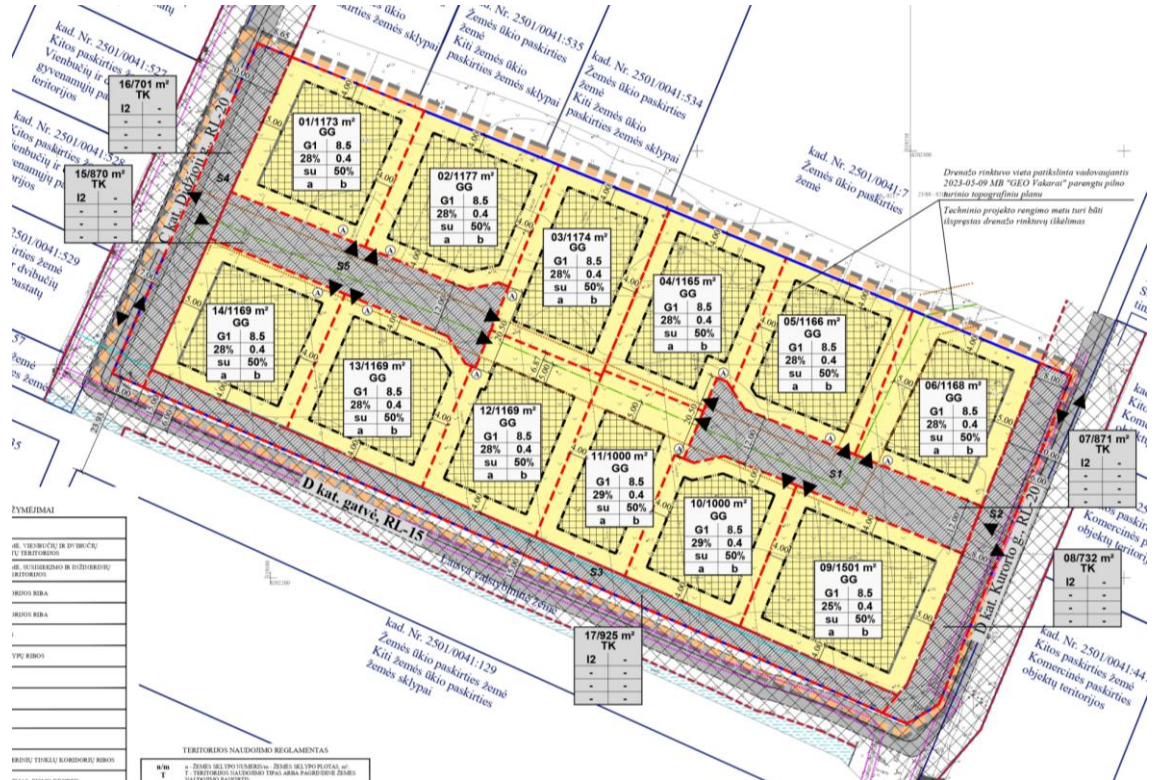
1.2.3. Kiti greta Planuojamos teritorijos patvirtinti teritorijų planavimo dokumentai

Pagal žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr. 2501/0041:75 (prie Didžiosios g.), Palangoje, detaliojo plano (TPD Nr. T00075042), patvirtinto Palangos miesto savivaldybės tarybos 2014-11-27 sprendimu Nr. T2-378, sprendinius suplanuoti 3 kitos pagrindinės žemės naudojimo paskirties vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypai. Juose nustatytos statybos zonos ribojant didžiausią leistiną pastatų aukštį iki 10 metrų, didžiausią leistiną užstatymo tankumą iki 19-25 proc., didžiausią leistiną užstatymo intensyvumą iki 0.4. Įvažiavimai į suplanuotą teritoriją numatyti iš besiribojančių Didžiosios ir Kurorto g. per tam tikslui planuojamoje teritorijoje formuojamą servitutą (žiūr. pav. 9).



Pav. 9. Žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr. 2501/0041:75 (prie Didžiosios g.), Palangoje, detaliojo plano pagrindinio brėžinio ištrauka

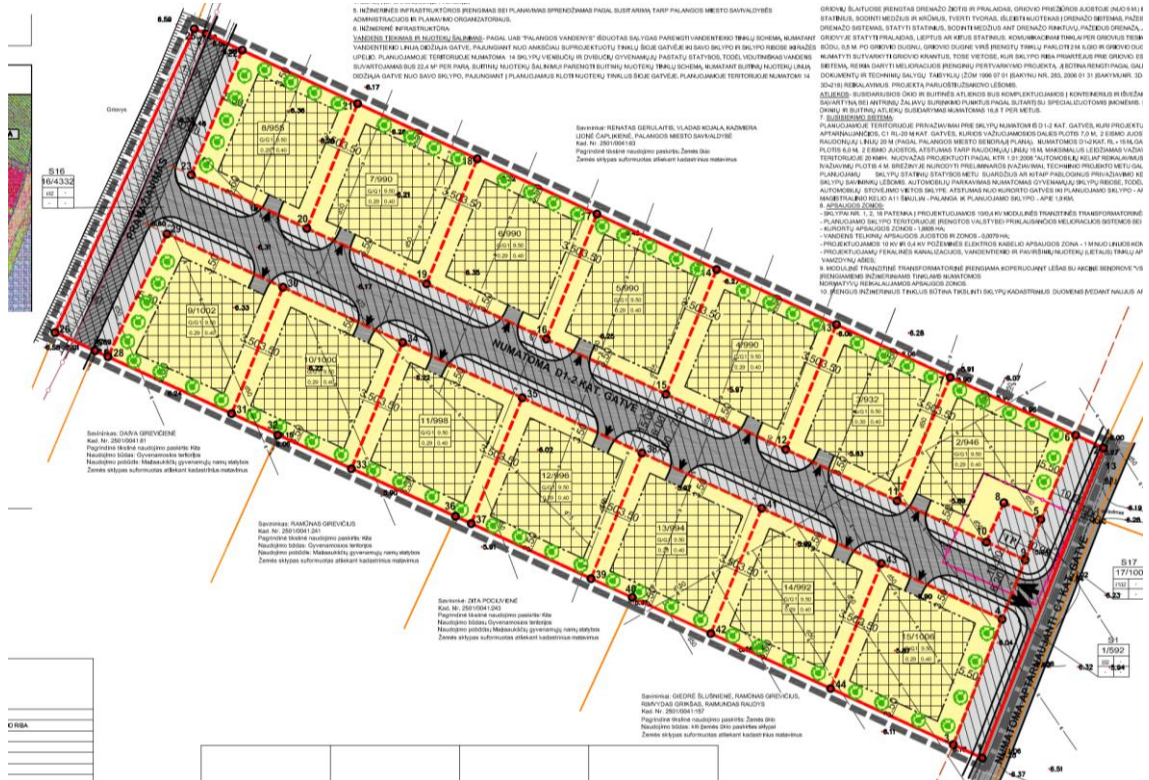
Pagal Vilimiškės rajono detalaus suplanavimo projekto keitimo žemės sklype, kurio kadastrinis Nr. 2501/0041:39, Palangoje (TPD Nr. T00094961), patvirtinto Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-10-21 sprendimu Nr. (4.1 E) A1-1210, sprendiniais suplanuota 12 kitos pagrindinės žemės naudojimo paskirties vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypai. Juose nustatytos statybos zonos ribojant didžiausią leistiną pastatų aukštį iki 8.5 metrų, didžiausią leistiną užstatymo tankumą iki 25-29 proc., didžiausią leistiną užstatymo intensyvumą iki 0.4. Įvažiavimai į suplanuotą teritoriją numatyti iš besiribojančių Didžiosios ir Kurorto g. per tam tikslui formuojamus susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų žemės sklypus (žiūr. pav. 10).



Pav. 10. Vilimiškės rajono detalaus suplanavimo projekto keitimo žemės sklype, kurio kadastrinis Nr. 2501/0041:39, Palangoje pagrindinio brėžinio ištrauka

VILIMIŠKĖS RAJONO DETALUS SUPLANAVIMO PROJEKTO KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPUOSE, KURIŲ
 KADASTRO NUMERIAI – 2501/0041:0534, 2501/0041:0535, 2501/0041:0536, 2501/0041:0531,
 2501/0041:0532, 2501/0041:0533, 2501/0041:0530, PALANGOJE

Pagal žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr. 2501/0041:3, Palangoje, detaliojo plano (TPD Nr. T00039780), patvirtinto Palangos miesto savivaldybės tarybos 2011-08-25 sprendimu Nr. T2-145, sprendinius suplanuota 14 kitos pagrindinės žemės naudojimo paskirties vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypai. Juose nustatytos statybos zonos ribojant didžiausią leistiną pastatų aukštį iki 9.5 metrų, didžiausią leistiną užstatymo tankumą iki 29 proc., didžiausią leistiną užstatymo intensyvumą iki 0.4. Įvažiavimai į suplanuotą teritoriją numatyti iš Didžiosios g. bei vakarų kryptimi esančio pravažiavimo per tam tikslui formuojamą susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų žemės sklypą (žiūr. pav. 11).



Pav. 11. Žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr. 2501/0041:3, Palangoje, detaliojo plano pagrindinio brėžinio ištrauka

Pagal Žemės sklypo Putinų takas 474 (kadastrinis Nr. 2501/0041:157), Palangoje, detaliojo plano (TPD Nr. T00045462), patvirtinto Palangos miesto savivaldybės tarybos 2010-08-19 sprendimu Nr. T2-254, sprendinius suplanuota 12 kitos pagrindinės žemės naudojimo paskirties vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypai. Juose nustatytos statybos zonos ribojant didžiausią leistiną pastatų aukštį iki 10 metrų, didžiausią leistiną užstatymo tankumą iki 25 proc., didžiausią leistiną užstatymo intensyvumą iki 0.4. Įvažiavimai į suplanuotą teritoriją numatyti pietinėje pusėje esančio pravažiavimo per tam tikslui formuojamą servitutą tarp sklypų (žiūr. pav. 12).



Pav. 12. Žemės sklypo Putinų takas 474 (kadastrinis Nr. 2501/0041:157), Palangoje, detaliojo plano pagrindinio brėžinio ištrauka

1.3. Teritorijos vystymo tendencijos

Vertinant išanalizuotą Planuojamos teritorijos esamą būklę, gatvių tinklą ir gretimybes, bei Planuojamoje teritorijoje galiojančius teritorijų planavimo dokumentus ir schemas, siūloma detaliojo plano koregavimo metu įgyvendinti planavimo darbų programoje nustatytus planavimo uždavinius.

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2024-02	11	21

2. SPRENDINIAI

2.1. Teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai

Apie 1.3 ha ploto planuojama teritorija yra Palangos miesto rytinėje dalyje. Planuojama teritorija sutampa su esamų žemės sklypų, kurių kadastro numeriai - 2501/0041:0534, 2501/0041:0535, 2501/0041:0536, 2501/0041:0531, 2501/0041:0532, 2501/0041:0533, 2501/0041:0530, ribomis (**toliau – Planuojama teritorija**). Šiuo teritorijų planavimo dokumentu koreguojamas Vilimiškių rajono detalaus suplanavimo projekto (TPD registracijos Nr. T00048078, patvirtinto Palangos miesto savivaldybės tarybos 1994-09-23 sprendimu Nr. 44) sprendiniai Planuojamos teritorijos ribose. Šiuo detaliojo plano koregavimo sprendiniais pertvarkomos esamų sklypų tarpusavio ribos, formuojami susisiekimui skirti sklypai: formuojami 8 kitos pagrindinės žemės naudojimo paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų žemės naudojimo būdo sklypai, bei 2 kitos pagrindinės žemės naudojimo paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypai.

Sklypas Nr. **1** formuojamas atidalijus esamo sklypo, kurio kadastro Nr. **2501/0041:0531** dalį, kuriai nustatoma kita (KT) pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, bei vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų (G1) žemės naudojimo būdas. Sklype formuojama statybos zona, kurioje nustatomas 8.5 metrų 2 aukštų didžiausias leistinas pastatų aukštis, 23 proc. didžiausias leistinas užstatymo tankis, 0.4 didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas, 50 proc. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalis sklype. Sklype galima vieno ar dviejų butų vieno gyvenamosios paskirties pastato bei ne daugiau dviejų priklausinių statyba taikant sodybinį užstatymo tipą. Formuojamo sklypo plotas, kiti nustatomi reglamentai bei specialiosios žemės naudojimo sąlygos pateikiamos pagrindinio brėžinio reglamentų aprašomojoje lentelėje. Įvažiavimas į sklypą planuojamas iš Didžiosios gatvės per formuojamą sklypą Nr. **9**, bei tam tikslui nustatomą servitutą Nr. **9S1**.

Sklypas Nr. **2** formuojamas atidalijus esamo sklypo, kurio kadastro Nr. **2501/0041:0532** dalį, kuriai nustatoma kita (KT) pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, bei vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų (G1) žemės naudojimo būdas. Sklype formuojama statybos zona, kurioje nustatomas 8.5 metrų 2 aukštų didžiausias leistinas pastatų aukštis, 23 proc. didžiausias leistinas užstatymo tankis, 0.4 didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas, 50 proc. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalis sklype. Sklype galima vieno ar dviejų butų vieno gyvenamosios paskirties pastato bei ne daugiau dviejų priklausinių statyba taikant sodybinį užstatymo tipą. Formuojamo sklypo plotas, kiti nustatomi reglamentai bei specialiosios žemės naudojimo sąlygos pateikiamos pagrindinio brėžinio reglamentų aprašomojoje lentelėje. Įvažiavimas į sklypą planuojamas iš Didžiosios gatvės per formuojamą sklypą Nr. **9**, bei tam tikslui nustatomą servitutą Nr. **9S1**.

Sklypas Nr. **3** formuojamas atidalijus esamo sklypo, kurio kadastro Nr. **2501/0041:0533** dalį, kuriai nustatoma kita (KT) pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, bei vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų (G1) žemės naudojimo būdas. Sklype formuojama statybos zona, kurioje nustatomas 8.5 metrų 2 aukštų didžiausias leistinas pastatų aukštis, 29 proc. didžiausias leistinas užstatymo tankis, 0.4 didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas, 50 proc. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalis sklype. Sklype galima vieno ar dviejų butų vieno gyvenamosios paskirties pastato bei ne daugiau dviejų priklausinių statyba taikant sodybinį užstatymo tipą. Formuojamo sklypo plotas, kiti nustatomi reglamentai bei specialiosios žemės naudojimo sąlygos pateikiamos pagrindinio brėžinio reglamentų aprašomojoje lentelėje. Įvažiavimas į sklypą planuojamas iš Didžiosios gatvės per formuojamą sklypą Nr. **9**, bei tam tikslui nustatomą servitutą Nr. **9S1**.

Sklypas Nr. **4** formuojamas apjungiant prie atidalintos esamo sklypo, kurio kadastro Nr. **2501/0041:0533** dalies, prijungiant esamo sklypo, kurio kadastro Nr. **2501/0041:0534** dalį. Formuojamam sklypui nustatoma kita (KT) pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, bei vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų (G1) žemės naudojimo būdas. Sklype formuojama statybos zona, kurioje nustatomas 8.5 metrų 2 aukštų didžiausias leistinas pastatų aukštis, 29 proc. didžiausias leistinas užstatymo tankis, 0.4 didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas, 50 proc. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalis sklype. Sklype galima vieno ar dviejų butų vieno gyvenamosios paskirties pastato bei ne daugiau dviejų priklausinių statyba taikant sodybinį užstatymo tipą. Formuojamo sklypo plotas, kiti nustatomi

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2024-02	12	21

reglamentai bei specialiosios žemės naudojimo sąlygos pateikiamos pagrindinio brėžinio reglamentų aprašomojoje lentelėje. Įvažiavimas į sklypą planuojamas iš Didžiosios gatvės per formuojamą sklypą Nr. **9**, bei tam tikslui nustatomą servitutą Nr. **9S1**.

Sklypas Nr. **5** formuojamas atidalijus esamo sklypo, kurio kadastro Nr. **2501/0041:0536** dalį, kuriai nustatoma kita (KT) pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, bei vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų (G1) žemės naudojimo būdas. Sklype formuojama statybos zona, kurioje nustatomas 8.5 metrų 2 aukštų didžiausias leistinas pastatų aukštis, 23 proc. didžiausias leistinas užstatymo tankis, 0.4 didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas, 50 proc. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalis sklype. Sklype galima vieno ar dviejų butų vieno gyvenamosios paskirties pastato bei ne daugiau dviejų priklausinių statyba taikant sodybinį užstatymo tipą. Formuojamo sklypo plotas, kiti nustatomi reglamentai bei specialiosios žemės naudojimo sąlygos pateikiamos pagrindinio brėžinio reglamentų aprašomojoje lentelėje. Įvažiavimas į sklypą planuojamas iš Didžiosios gatvės per formuojamą sklypą Nr. **9**, bei tam tikslui nustatomą servitutą Nr. **9S1**.

Sklypas Nr. **6** formuojamas atidalijus esamo sklypo, kurio kadastro Nr. **2501/0041:0535** dalį, kuriai nustatoma kita (KT) pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, bei vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų (G1) žemės naudojimo būdas. Sklype formuojama statybos zona, kurioje nustatomas 8.5 metrų 2 aukštų didžiausias leistinas pastatų aukštis, 24 proc. didžiausias leistinas užstatymo tankis, 0.4 didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas, 50 proc. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalis sklype. Sklype galima vieno ar dviejų butų vieno gyvenamosios paskirties pastato bei ne daugiau dviejų priklausinių statyba taikant sodybinį užstatymo tipą. Formuojamo sklypo plotas, kiti nustatomi reglamentai bei specialiosios žemės naudojimo sąlygos pateikiamos pagrindinio brėžinio reglamentų aprašomojoje lentelėje. Įvažiavimas į sklypą planuojamas iš Didžiosios gatvės per formuojamą sklypą Nr. **9**, bei tam tikslui nustatomą servitutą Nr. **9S1**.

Sklypas Nr. **7** formuojamas atidalijus esamo sklypo, kurio kadastro Nr. **2501/0041:0534** dalį, kuriai nustatoma kita (KT) pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, bei vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų (G1) žemės naudojimo būdas. Sklype formuojama statybos zona, kurioje nustatomas 8.5 metrų 2 aukštų didžiausias leistinas pastatų aukštis, 29 proc. didžiausias leistinas užstatymo tankis, 0.4 didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas, 50 proc. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalis sklype. Sklype galima vieno ar dviejų butų vieno gyvenamosios paskirties pastato bei ne daugiau dviejų priklausinių statyba taikant sodybinį užstatymo tipą. Formuojamo sklypo plotas, kiti nustatomi reglamentai bei specialiosios žemės naudojimo sąlygos pateikiamos pagrindinio brėžinio reglamentų aprašomojoje lentelėje. Įvažiavimas į sklypą planuojamas iš Didžiosios gatvės per formuojamą sklypą Nr. **9**, bei tam tikslui nustatomą servitutą Nr. **9S1**.

Sklypas Nr. **8** formuojamas apjungiant prie atidalintos esamo sklypo, kurio kadastro Nr. **2501/0041:0534** dalies, prijungiant esamo sklypo, kurio kadastro Nr. **2501/0041:0535** dalį. Formuojamam sklypui nustatoma kita (KT) pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, bei vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų (G1) žemės naudojimo būdas. Sklype formuojama statybos zona, kurioje nustatomas 8.5 metrų 2 aukštų didžiausias leistinas pastatų aukštis, 28 proc. didžiausias leistinas užstatymo tankis, 0.4 didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas, 50 proc. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalis sklype. Sklype galima vieno ar dviejų butų vieno gyvenamosios paskirties pastato bei ne daugiau dviejų priklausinių statyba taikant sodybinį užstatymo tipą. Formuojamo sklypo plotas, kiti nustatomi reglamentai bei specialiosios žemės naudojimo sąlygos pateikiamos pagrindinio brėžinio reglamentų aprašomojoje lentelėje. Įvažiavimas į sklypą planuojamas iš Didžiosios gatvės per formuojamą sklypą Nr. **9**, bei tam tikslui nustatomą servitutą Nr. **9S1**.

Sklypas Nr. **9** formuojamas kaip bendras privažiuojamasis sklypas prie formuojamų sklypų Nr. **1-8**. Sklypas formuojamas iš esamų sklypų, kurių kadastro Nr. **2501/0041:0531, 2501/0041:0532, 2501/0041:0533, 2501/0041:0534, 2501/0041:0535, 2501/0041:0536** dalių. Sklypui nustatoma kita (KT) pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, bei susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų (I2) žemės naudojimo būdas. Sklype pastatų statyba nenumatoma. Sklype nustatomas servitutas Nr. **9S1**, kuriame apibrėžiamos teisės: kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2024-02	13	21

(tarnaujantis daiktas, kodas 215), bei servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas 222). Įvažiavimas į sklypą planuojamas iš Didžiosios gatvės.

Sklypo Nr. **10** ribos nekeičiamos, sklypas sutampa su esamo sklypo, kurio kadastro Nr. **2501/0041:0530** ribomis. Sklypas patenka į Didžiąjai gatvei nustatytą raudonųjų linijų koridorių. Sklypui nustatoma kita (KT) pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, bei susisiekmio ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų (I2) žemės naudojimo būdas. Sklype pastatų statyba nenumatoma. Sklype nustatomas servitutas Nr. **10S1**, kuriame apibrėžiamos teisės: kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas, kodas 215), bei servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas 222).

Atsižvelgiant į Planuojamoje teritorijoje formuojamų gyvenamosios paskirties sklypų, kuriuose planuojama vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statyba, kiekį, bei įvertinus planus Didžiojoje g. įrengti visuomeninio maršrutinio transporto linija, Planuojamoje teritorijoje ir gretimoje aplinkoje nuo Planuojamos teritorijos valdytojų naudojamo transporto sukeliamas triukšmo ir oro taršos pokytis tikėtinas minimalus. Nuo Planuojamoje teritorijoje numatomos veiklos – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų eksploatacija triukšmo ir oro taršos pokyčio nenumatoma. Techninio projekto rengimo metu privalu užtikrinti saugius atstumus nuo projektuojamų automobilių stovėjimo aikštelių iki esamų ir planuojamų ar projektuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.

Siekiant apsaugoti želdinius, augančius ne miško žemėje, techninio darbo projekto rengimo metu vadovautis Želdynų įstatymu (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2007-06-28 Nr. X-1241), Kriterijais, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams (patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206, toliau šioje pastraipoje - Kriterijai), Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008-07-10 sprendimo Nr. T2-159 1 punktu patvirtintomis Palangos miesto želdynų ir želdinių apsaugos taisyklėmis (su vėlesniais pakeitimais, toliau šioje pastraipoje - Taisyklės) ir kitais teisės aktais. Vykdam pastatų projektavimą, statybą, ar kietųjų dangų įrengimą, ir nustačius esamų medžių netinkamą augimvietę, dėl ko gali pablogėti medžio būklė, rekomenduojama tokius medžius persodinti į kitą, medžio augimui tinkamesnę vietą Sklype. Vertinant Kriterijus bei Taisykles, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, Planuojamoje teritorijoje augantys medžiai buvo inventorizuoti, sužymint juos Esamos būklės brėžinyje, Pagrindiniame brėžinyje. Planuojamoje teritorijoje auga 11 medžių, iš kurių saugotiniams priskiriami 8: Pagrindiniame brėžinyje pažymėti numeriais 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9. Sklype Nr. **1** auga medžiai, atitinkantys saugotinų apibrėžimą, brėžinyje pažymėti numeriais 1, 2, 4, 5, 7, 8, 9. Sklype Nr. **10** auga medis, atitinkantis saugotinų apibrėžimą, brėžinyje pažymėtas Nr. 6. Vadovaujantis Želdynų apsaugos, vykdam statybos darbus, taisyklių 7.9. punktu, vykdam statybos darbus draudžiama kasti tranšėjas (kabelių, vandentiekio ir kanalizacijos vamzdžių ir k.t. įrenginių tiesimui) arčiau kaip 3 m nuo medžio kamieno, kurio diametras didesnis kaip 15 cm, arčiau kaip 2 m, kai kamieno diametras yra iki 15 cm, ir arčiau kaip 1.5 m nuo krūmų, skaičiuojant atstumą nuo kraštinio stiebo. Tolesnio projektavimo metu nustačius, kad dėl planuojamos statybos darbų želdynų ir želdinių išsaugoti nepavyksta, želdynus ir želdinius šalinti galima tik atsodinus (suplanavus teritorijų planavimo dokumentuose ir statybos techniniame projekte) tokį želdinių kiekį koks yra pašalinamas (atsodinamų medžių kamienų skersmenų suma turi atitikti pašalintų medžių kamienų skersmenų sumai). Šiuo teritorijų planavimo dokumentu saugotinų medžių šalinti nenumatoma.

Kadangi visa Planuojama teritorija patenka į gamtinį karkasą, visiems urbanizuojamiems sklypams nustatoma 50 proc. priklausomųjų želdynų ar želdinių sklypo dalis. Rekomenduojamas priklausomųjų želdynų išdėstymas pateikiamas pagrindiniame brėžinyje. Rengiant sklypo ar sklypų grupės techninį darbo projektą privalu sklypo ar sklypų grupės apželdinimo planą, sklypų apželdinimas parenkamų naujų medžių ir/ar krūmų rūšimi, aukščiau turi derėti su gretimų sklypų apželdinimu sudarant vieningą sistemą. Parenkant medžių ir/ar krūmų rūšį pirmenybė turi būti teikiama šiame regione natūraliai augančioms ar joms artimoms rūšims. Sklypų aptvėrimus rekomenduojama formuoti iš gyvatvorių, taip neužkertant kelio gyvūnijos migracijai, kietųjų medžiagų aptvėrimo poreikis turi būti pagrindžiamas. Pagrindinio gyvenamojo pastato vieta sklype turėtų būti numatoma ne priklausomųjų želdynų teritorijoje, pažymėtoje

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2024-02	14	21

pagrindiniame brėžinyje. Sklypo ūkiniai pastatai ir priklausiniai gali būti planuojami priklausomųjų želdynų teritorijoje, tačiau tokiu atveju turi būti suderinta statinių formos, medžiagiškumo bei aplinkinio apželdinimo kompozicija. Urbanizuojamuose sklypuose rekomenduojama kietosioms dangoms naudoti vandeniui laidžias medžiagas.

Vieta atliekų surinkimo (rūšiuojant) aikštei įrengti turi būti numatyta techninio projekto rengimo metu atsižvelgiant į esamų, planuojamų ir projektuojamų pastatų ir privažiavimų prie jų išdėstymą, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir higienos normomis. Vieta atliekų surinkimo (rūšiuojant) aikštei gali būti nustatyta bendra sklypų grupei arba kiekvienam sklypui individualiai.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu taikomi apribojimai planuojamiems žemės sklypams tikslinami, naikinami ar nustatomi nauji vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166) 2 skirsniu. Planuojamiems sklypams taikomos žemės naudojimo sąlygos: aerodromų apsaugos zonos; vandentiekio ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos; elektros tinklų apsaugos zonos; viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos; požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos; melioruotos zonos ir melioracijos statinių apsaugos zonos; kelių apsaugos zonos.

Planuojama teritorija patenka į Palangos I, II, III, ir Nemirsetos vandenviečių SAZ 3-iąją juostą, kurioje draudžiama statyti mineralinių trąšų, nuodingųjų medžiagų ir tepalų sandėlius, įrengti nuodingųjų atliekų saugojimo aikšteles, sąvartynus bei naudoti chemikalus, kurie gali sąlygoti vandenvietės cheminę taršą. Planuojama veikla nesusijusi su aukščiau išvardintomis draudžiamomis veiklomis, todėl neigiamos įtakos Palangos miesto vandenviečių vandens kokybei nedarys.

Planuojamoje teritorijoje numatoma ūkinė veikla nepatenka į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priede nurodytus planuojamos ūkinės veiklos rūšių sąrašą.

Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi norminiai atstumai. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministerijos įsakymu 2004-08-19 Nr. V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ planuojama veikla – gyvenamos paskirties pastatų ir jų priklausinių statyba ir eksploatacija - nėra tarši ir nesukurs SAZ, išeinančių už planuojamos teritorijos ribų. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Planuojama teritorija patenka į Palangos aerodromo „D“ apsaugos zoną, esamiems statiniams nustatomoje statybos zonoje nustatoma pastatų ar statinių didžiausia leistina absoliutinė aukščio altitudė 15.5 m virš jūros lygio, kas neviršija VĮ Transporto kompetencijų agentūros nustatytos 95 metrų absoliutinės altitudės (aukščio), dėl ko esami ar numatomi nauji statiniai, nauji želdiniai neturės neigiamos įtakos aviacijai bei krašto apsaugai. Planuojamoje teritorijoje vėjo elektrinių statyba neplanuojama. Planuojamoje teritorijoje numatoma veikla neturės jokios įtakos Palangos mieste esančių KAM ir Lietuvos Kariuomenės dalinių valdomų ir naudojamų teritorijų naudojimui, radiolokatoriaus veiklai.

Planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Su saugomomis teritorijomis ir kitais svarbiais objektais nesiriboja. Planuojama teritorija nėra nekilnojamojo kultūros paveldo teritorijoje, nepatenka į jos teritoriją ar apsaugos zoną, Planuojamoje teritorijoje nėra nekilnojamojo kultūros paveldo objektų. Papildomi apribojimai, susiję su saugomomis teritorijomis bei su nekilnojamojo kultūros paveldo apsauga Planuojamai teritorijai nenustatomi.

Prieš atliekant statybos darbus, techninio projekto rengimo metu turi būti įvertintos inžinerinės geologinės sąlygos.

2.1.1. Tekstiniai reglamentai ir privalomosios pastabos:

1. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, tvarkymą ir išvežimą iš jam priskirto žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos Savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. Techninio darbo projekto rengimo metu privalu numatyti atliekų surinkimo aikštelės vietą žemės sklype ar kitokį atliekų surinkimo organizavimo būdą.

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2024-02	15	21

2. Žemės sklype numatomas antžeminis automobilių saugojimo būdas. Automobilių stovėjimo aikštelė turi būti įrengiama vadovaujantis statybos techniniu reglamentu, higienos normomis ir kitais teisės aktais. Automobilių stovėjimas numatomas kiekvieno sklypo ribose.
3. Planuojant statinius sklype turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai.
4. Rengiant pastatų techninį darbo projektą, projektuojant privažiavimus prie pastatų vadovautis "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai" 2010.12.07 Nr. 1-338 aktualia redakcija.
5. Rengiant pastatų techninį darbo projektą, projektuojamų pastatų atstumai nuo sklypo ribos nustatomi pagal STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" ir STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai" nustatytus reikalavimus.
6. Sklype esančių medžių kirtimas ir/ar persodinimas galimas techninio darbo projekto rengimo metu įvertinus pastatų ir kitų statinių išdėstymą ir atlikus papildomą medžių vertinimą vadovaujantis Lietuvos Respublikos Želdynų įstatymo, Kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, kitų teisės aktų aktualiomis redakcijomis.
7. Vadovaujantis Želdynų apsaugos, vykdant statybos darbus, taisyklių 7.9. punktu, vykdant statybos darbus draudžiama kasti tranšėjas (kabelių, vandentiekio ir kanalizacijos vamzdžių ir k.t. įrenginių tiesimui) arčiau kaip 3 m nuo medžio kamieno, kurio diametras didesnis kaip 15 cm, arčiau kaip 2 m, kai kamieno diametras yra iki 15 cm, ir arčiau kaip 1.5 m nuo krūmų, skaičiuojant atstumą nuo kraštinio stiebo.
8. Statinių statyba sklypuose galima tik iškelus į statybos zoną patenkančius esamus inžinerinius tinklus. Tinklų iškėlimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu. Techninio projekto rengimo metu turi būti sprendžiamas drenažo rinktuvų iškėlimas.
9. Kiekviename suformuotame sklype, kuriame numatoma gyvenamosios paskirties pastatų statyba, galima ne daugiau kaip vienas vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastabas ir du pagalbinio ūkio pastatai.
10. Sklypas Nr. 10 numatomas perduoti Palangos miesto savivaldybei pasirašant atskirą infrastruktūros plėtros sutartį.

2.2. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai

Projektuojant pastatus turi būti išlaikoma šiuolaikiška architektūra, jų medžiagiškumas, proporcijos ir spalvinis sprendimas derintinas kvartalo kontekste, užtikrinant urbanistinę darną. Stogai šlaitiniai, stogų danga – čerpės, čerpių formos lakštai. Projektuojant pastatus kvartalo architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje, architektūriniais sprendimais turi būti tinkamai įvertintas kraštovaizdžio pobūdis (esama urbanistinė ir gamtinė aplinka), nesumenkintos, neužgožtos esamos kraštovaizdžio vertybės. Projektuojant pastatų išdėstymą sklype, jų tūrių santykį, pagalbinio ūkio pastatai turi ir dydžiu turi būti mažesni už pagrindinius gyvenamuosius pastatus santykiu 1:3. Iki pastatų statybą leidžiančio dokumento gavimo privaloma parengti ir įgyvendinti melioracijos tinklų iškėlimo techninį projektą. Iki statybą leidžiančio dokumento gavimo privalu parengti paviršinių nuotekų surinkimo sistemos projektą.

Žemės sklypo (-ų) užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas.

2.3. Susisiekimas, automobilių stovėjimas ir saugojimas

Planuojama teritorija ribojasi su C kategorijos Didžiųjų gatve. Pagrindinis patekimas į planuojamus sklypus numatomas per sklypą Nr. 10, esamo įvažiavimo į Planuojamą teritoriją, vietą. Patekimui į formuojamus vienbučių ir dvibučių žemės naudojimo būdo sklypus Planuojamos teritorijos centrinėje dalyje formuojamas 10 m pločio susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų žemės naudojimo būdo sklypas Nr. 9, kurio rytinėje dalyje planuojama apsisukimo aikštelė. Planuojamas akligatvis ir apsisukimo aikštelė jo pabaigoje planuojami ir turi būti įrengiami vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (**toliau – STR**), bei Palangos miesto tarybos 2023 m. kovo 29 d. sprendimu Nr. T2-85 nustatytais reikalavimais (**toliau – Reikalavimai**): detaliojo plano sprendiniais planuojami 8 žemės sklypai, dėl to, vadovaujantis Reikalavimų 4.3. punktu akligatvio plotis nustatomas 10

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2024-02	16	21

metrų, taip pat įvertinus, kad akligatvio ilgis yra didesnis nei 50 metrų, vadovaujantis Reikalavimų 6. Punktu akligatvio pabaigoje apsisukimo aikštelė planuojama 2 ašių sunkvežimiui (iki 9 metrų), kurios parametrai nustatomi vadovaujantis STR VIII skyriaus 32 punkte pateikiamais atitinkamos aikštelės parametrais.

Sklypuose planuojamas antžeminis automobilių stovėjimo būdas. Automobilių stovėjimas numatomas kiekvieno sklypo ribose.

2.4. Gaisrinė sauga

Planuojamų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis nustatomas statinio techninio projekto rengimo metu pagal numatomas naudoti medžiagas, nustatant ugniai atsparumo laipsnį pagal Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 07 d. įsakymą Nr. 1-338 „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“. Nustačius statinio ugniai atsparumo laipsnį, tarp projektuojamų ir esamų statinių bus išlaikytas priešgaisrinis atstumas. Techninio projekto rengimo metu, esant poreikiui numatomas priešgaisrinių užtvartų įrengimas. Statinius projektuoti vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338; „Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės“ 2011-02-22 įsakymas Nr. 1-64.

Gaisro atveju vanduo bus imamas iš planuojamų priešgaisrinių vandens hidrantų, kurie turi būti suprojektuoti ir įrengti ne didesniu kaip 200 m atstumu iki tolimiausios užstatymo ribos, vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių“ 74 punktu. Hidrantai turi būti įrengiami ne toliau kaip 2,5 m nuo važiuojamosios dalies krašto, bei numatyti hidranto ženklavimo ženklai (sprendžiama techninio projekto rengimo metu). Jei esami (planuojami) hidrantai neatitinka STR 2.07.01:2003 "Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai" XLVI skirsnio 374 p. nuostatų, sklypų ribose bus įrengiami rezervuarai įrengiant privažiavimą prie jų ir vandens paėmimo vietą, rezervuarų tikslios vietos bus numatomos rengiant techninį projektą.“

Į Planuojamą teritoriją patenkama iš C kat. Didžiosios g. ir D kat. Kurorto g. Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Artimiausias gaisrinė stotis – apie 7 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Druskininkų g. 13, Palanga

2.5. Inžinerinė infrastruktūra

Planuojami inžineriniai tinklai prijungiami prie centralizuotų Palangos miesto inžinerinės infrastruktūros tinklų. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus - atstatyti. Esamiems ir planuojamiems tinklams bei įrenginiams galioja Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166) nustatytos apsaugos zonos bei jose taikomi reikalavimai.

2.5.1. Vandens tiekimas

Vandens tiekimas numatomas pagal UAB „Palangos vandenys“ pateiktas teritorijų planavimo sąlygas. Formuojamų sklypų aprūpinimas vandeniu numatomas nuo esamų centralizuotų vandentiekio tinklų. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, tam tikslui gavus prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

2.5.2. Buitinės nuotekos

Buitinių nuotekų nuvedimas numatomas pagal UAB „Palangos vandenys“ pateiktas teritorijų planavimo sąlygas. Iš formuojamų sklypų susidariusias buitines nuotekas numatoma nuvesti į esamus centralizuotus buitinių nuotekų tinklus. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, tam tikslui gavus prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

2.5.3. Paviršinės nuotekos

Paviršines nuotekas numatoma nuvesti į formuojamų sklypų ribose įrengiamus infiltracinius šulinius.

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2024-02	17	21

2.5.4. Melioracijos sistema

Planuojamoje teritorijoje yra esami melioracijos įrenginiai. Rengiant sklypo ar sklypų grupės techninį darbo projektą, bei kilus būtinumui pertvarkyti melioracijos sistemą, reikia daryti melioracijos įrenginių pertvarkymo projektą. Jį būtina rengti vadovaujantis galiojančiais teisės aktais bei melioracijos įrenginius prižiūrinčio institucijos techninėse sąlygose išdėstytais reikalavimais. Projektą rengti ir jį vykdyti gali tik įmonės ir/ar asmenys, atestuoti melioracijos darbams atlikti, darbus atlikti ir techninę priežiūrą vykdyti gali atestuoti melioracijos specialistai. Projektą rengiant ir jį vykdant nepažeisti gretimų žemės sklypų savininkų interesų. Statybų metu sugadinti melioracijos įrenginiai atstatomi arba pertvarkomi užsakovo lėšomis, nepažeidžiant vandens režimo gretimuose sklypuose.

2.5.5. Elektros energijos tiekimas

Elektros tiekimas numatomas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, tam tikslui gavus prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

2.5.6. Šilumos tiekimas

Šilumos tiekimas formuojamiems sklypams numatomas nuo geoterminio, šildantis elektra, ar deginant gamtines dujas šilumos gamybos būdo. Sklypams numatomas individualus šilumos tiekimas. Šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu. Esant poreikiui turi būti gautos atitinkamo tinklo techninės sąlygos iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

2.6. Akustinis triukšmas ir oro tarša

Planuojama teritorija ribojasi su benuroju planu planuojama C kat. Didžiąja gatve, kuri šiai dienai priskiriama D kategorijai. Naujai statomų pastatų garso klasė (akustinio komforto lygis) turi būti nustatoma vadovaujantis HN 33:2011 1 lentelėje nurodytais leidžiamais triukšmo ribiniais dydžiais.

Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai, naudojami triukšmo strateginio kartografavimo rezultatams įvertinti:

Objekto pavadinimas	L _{dvn} , dBA	L _{dienos} , dBA	L _{vakaro} , dBA	L _{nakties} , dBA
Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	65	65	60	55

Aplinkos oro teršalų ribinės vertės taikytos vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymu „Dėl aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normų patvirtinimu“:

- azoto dioksido (NO₂) didžiausia 1 valandos koncentracijos ribinė vertė – 200 µm/m³, vidutinės metinės koncentracijos ribinė vertė - 40 µm/m³;
- kietųjų dalelių (KD10) didžiausia 24 valandų koncentracijos ribinė vertė – 50 µm/m³, vidutinės metinės koncentracijos ribinė vertė – 40 µm/m³, smulkiųjų kietųjų dalelių (KD2.5) vidutinės metinės koncentracijos ribinė vertė – 20 µm/m³;
- anglies monoksido (CO) maksimali 8 valandų slenksčio vidurkio koncentracijos ribinė vertė – 10 µm/m³;
- sieros dioksido (SO₂) didžiausia 1 valandos koncentracijos ribinė vertė – 350 µm/m³, vidutinės metinės koncentracijos ribinė vertė - 125 µm/m³;
- benzeno vidutinė metinė koncentracijos ribinė vertė – 5 µm/m³.

Planuojamoje teritorijoje nustačius triukšmo lygį, viršijantį HN33:2011 reikalavimus, gyvenamųjų pastatų techninį projektą, turi būti numatytos kompensacinės priemonės, mažinančios triukšmo lygį -

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2024-02	18	21

medžių sodinimas, geresnes akustines savybes turintys langai, atitvaros, atitinkama pastatų akustinio komforto klasė, įvertinant rajoninio kelio keliamą triukšmą.

Vertinant triukšmo suvaldymą pastato viduje, pastatai turi būti projektuojami ne aukštesni nei 8.5 m, kaip ir gretimybėse esantys pastatai. Rengiant pastatų techninius projektus, pastatų išorės aplinkos triukšmo rodikliai ties fasadais turėtų būti pateikti vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 1.05.06:2010 „Statinio projektavimas“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. rugsėjo 27 d. įsakymu Nr. D1-808 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. gruodžio 30 d. įsakymo Nr. D1-708 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.05.06:2005 „Statinio projektavimas“ patvirtinimo“ pakeitimo“ (aktualia redakcija). Pagal šio statybos techninio reglamento reikalavimus, aplinkos apsaugai nuo triukšmo langus į transporto eismo keliamą triukšmą reikia planuoti izoliuojančius.

Esant poreikiui, gyvenamojo statinio statybos metu sklypo savininkas ar statytojas įsipareigoja suprojektuoti ir įrengti triukšmą mažinančias priemones vadovaujantis LAKD prie SM 2010-04-01 d. įsakymu Nr.V-88 „Dėl dokumento „Aplinkosauginių priemonių projektavimo, įdiegimo ir priežiūros rekomendacijos. Kelių eismo triukšmo mažinimas APR-T 10“ patvirtinimo“, saugančias nuo C kategorijos gatvės triukšmo.

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2024-02	19	21

3. PRIEDAI

3.1. Foto fiksacijos

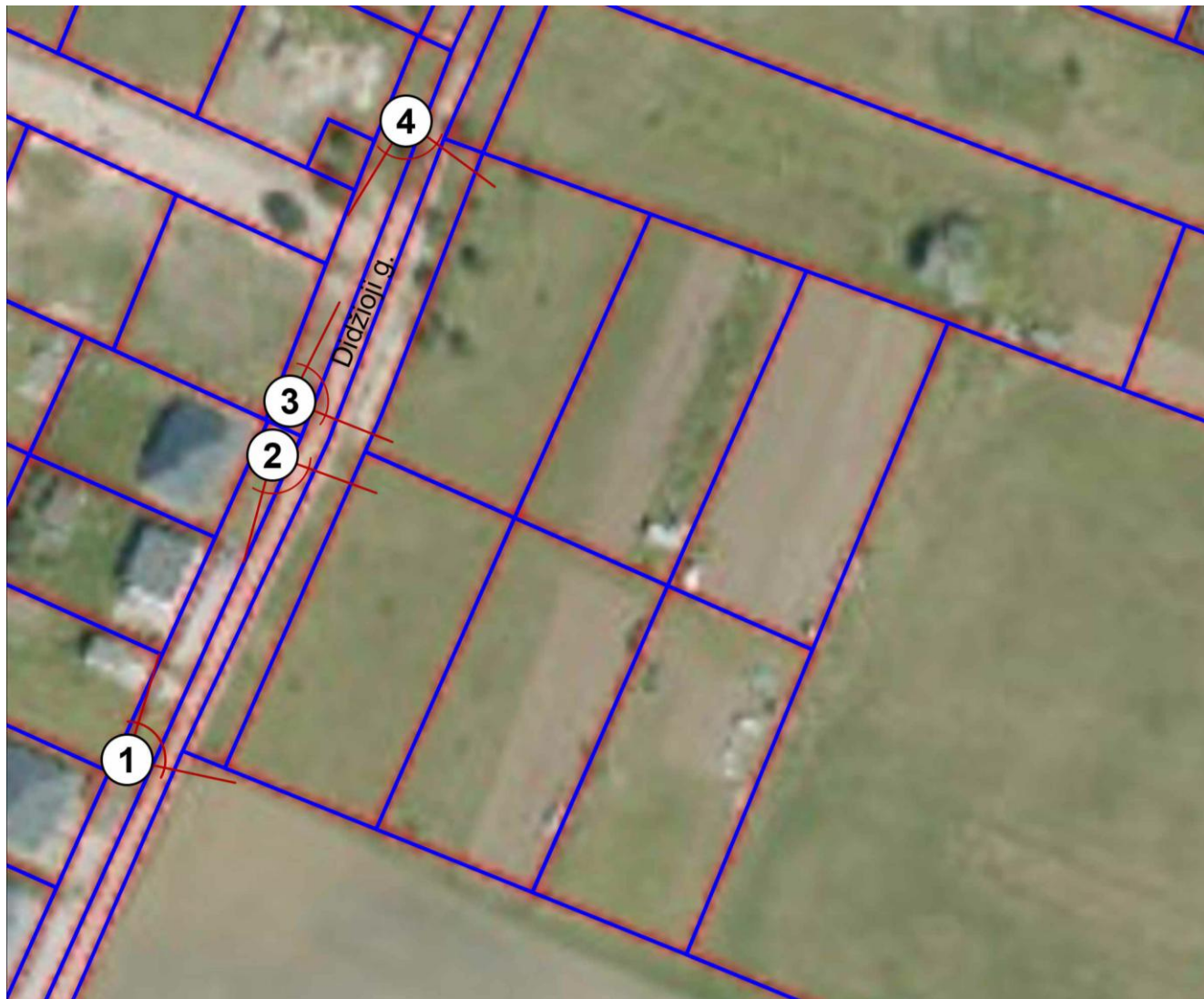


Foto fiksacijų schema



Foto fiksacija Nr. 1

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2024-02	20	21



Foto fiksacija Nr. 2



Foto fiksacija Nr. 3



Foto fiksacija Nr. 4

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2024-02	21	21

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Palangos miesto savivaldybės administracija
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL PRITARIMO VILIMIŠKĖS RAJONO DETALŲ SUPLANAVIMO PROJEKTO KOREGAVIMO ŽEMĖS SKLYPUOSE, KURIŲ KADASTRO NUMERIAI – 2501/0041:0534, 2501/0041:0535, 2501/0041:0536, 2501/0041:0531, 2501/0041:0532, 2501/0041:0533, 2501/0041:0530, PALANGOJE, KONCEPCIJAI
Dokumento registracijos data ir numeris	2026-05-13 Nr. (4.1 E) A1-702
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	2026-05-13 16:15
Parašo formatas	Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2026-05-14 00:02
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	SK ID Solutions EID-Q 2021E
Sertifikato galiojimo laikas	2025-03-28 16:57 - 2030-03-28 23:59
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Diana Andrijauskė Vyriausiasis specialistas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2026-05-13 16:35
Parašo formatas	Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2026-05-13 16:35
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA ECC
Sertifikato galiojimo laikas	2024-07-22 09:14 - 2028-07-21 09:14
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	2
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	-
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	_Aiškinamasis raštas.Vilim-konc.pdf
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	-
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	-
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	Koncepcijos brezinys suderintas architekto_2026-05-04-s0511.pdf
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	-
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Elpako v.20260423.1
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2026-05-20)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2026-05-20 nuorašą suformavo Neringa Petrauskienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2026-05-20 Dokumentų valdymo sistema „Kontora“