

**“LINO” GYVENAMOJO KVARTALO DETALUS IŠPLANAVIMO PROJEKTO,
PATVIRTINTO 1994-09-23 D. PALANGOS MIESTO TARYBOS SPRENDIMU NR. 44,
SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SUPAPRASTINTA TVARKA, ŽEMĖS SKLYPE (KAD. NR.
2501/0023:4), AUSTĖJOS G. 7, PALANGOJE**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

1. **Objektas:** “Lino” gyvenamojo kvartalo detalaus išplanavimo projekto, patvirtinto 1994-09-23 d. Palangos miesto tarybos sprendimu Nr. 44, sprendinių koregavimas supaprastinta tvarka, žemės sklype (kad. 2501/0023:4), Austėjos g. 7, Palangoje.
2. **Planavimo organizatorius:** Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Vytauto g. 112, Palanga, tel. (0460) 48705, (0460) 41406, el. paštas administracija@palanga.lt, internetinė svetainė www.palanga.lt.
3. **Planavimo iniciatorius:** fizinis asmuo.
4. **Rengėjas:** MB „Taurena“, įmonės kodas 305679825, adresas korespondencijai: Aušrinės g. 5B, Kleimiškės II k., Klaipėdos r., LT-912899, tel. 0 638 69696, el. paštas mbtaurena@gmail.com, projekto vadovė Daiva Orentienė, teritorijų planavimo atestato Nr. TPV 0073.

II. PLANUOJAMOS TERITORIJOS DUOMENYS

1. **Planuojamos teritorijos geografinė padėtis:** Planuojama teritorija – žemės sklypas (kad. Nr. 2501/0023:4), Austėjos g. 7, Palanga, plotas – 0.1625 ha. Planuojamas žemės sklypas šiaurėje, vakaruose ir pietuose ribojasi su kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų privačiais žemės sklypais, rytinėje pusėje ribojasi su D kat. Austėjos gatve.

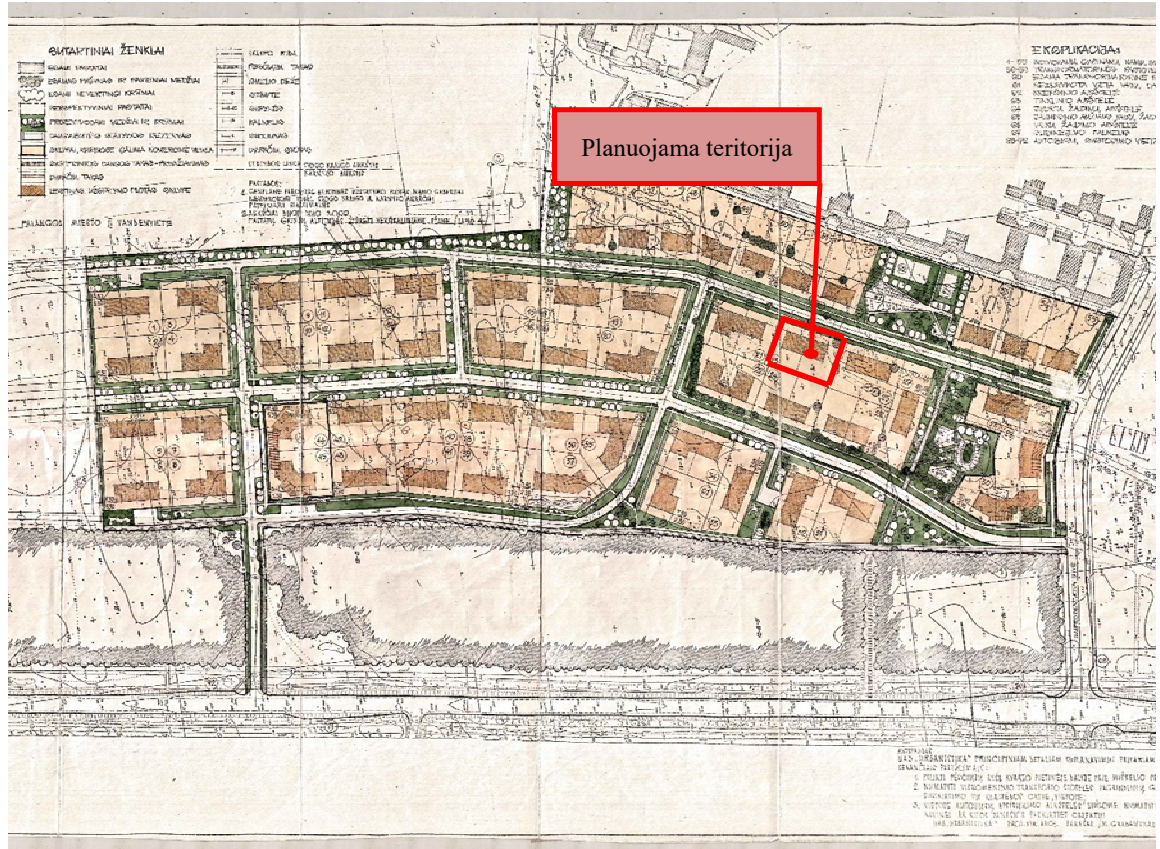
Planuojamo sklypo kadastrinis Nr. 2501/0023:4		
1.	Žemės sklypo adresas	Palanga, Austėjos g. 7
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	2501/0023:4
3.	Žemės sklypo unikalus Nr.	4400-6655-2047
4.	Žemės sklypo plotas	0.1625 ha
5.	Užstatyta teritorija	0.1625 ha
6.	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita
7.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
8.	Žemės sklypo savininkas	Fiziniai asmenys
9.	Valdymo forma	Nuosavybės teisė
10.	Servitutai	-
11.	Teritorija, kurioje taikomos SŽNS	Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0.1625 ha; Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0.1625 ha.

2. **Teritorijos užstatymas:** Vadovaujantis VI Registrų centro duomenimis, planuojama teritorija neužstatyta.
3. **Želdiniai:** Planuojama teritorija prižiūrima, žolė pjaunama.

III. TIKSLINAMO TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO DUOMENYS

1. Detaliuoju planu (žr. 1 pav.) planuojamai teritorijai nustatyti pagrindiniai teritorijos naudojimo reglamentai (nekeičiami):

1 pav. Ištrauka iš "Lino" gyvenamojo kvartalo detalaus išplanavimo projekto, patvirtinto 1994-09-23 d. Palangos miesto tarybos sprendimu Nr. 44, sprendinių brėžinio



IV. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

1. **Teisinis pagrindas:** vadovaujantis teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija nuo 2025-11-02 d.) 28 str. 9 punkto reikalavimais – Detaliųjų planų (arba vietovės lygmens bendrųjų planų, kuriuose nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas) sprendiniai, išskyrus teritorijos naudojimo reglamento sprendinius, nurodytus šio įstatymo 18 straipsnio 1 dalies 1–4 punktuose, nekeičiant nustatyto užstatymo tipo, skirtingo leidžiamojo aukščio ir (ar) leidžiamosios aukščio altitudės pastatų (jų dalių) išdėstymo, nustatytų žemės sklypų ribų ir nemažinant viešųjų erdvių ploto koreguojant šiuos dokumentus gali būti naikinami, naujai nustatomi ar keičiami 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 (išskyrus atvejus, kai privaloma gauti savivaldybės, kaip žemės savininkės ar valstybinės žemės patikėtinės, pritarimą, kuris išreiškiamas šį kompleksinio teritorijų planavimo dokumentą tvirtinančio subjekto sprendimu) ir 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, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje ir prie planuojamos teritorijos ribų planavimo organizatoriaus nurodytoje vietoje (-ose) įrengtame (-uose) informaciniame (-uose) stende (-uose).

2. **Planavimo tikslas:** “Lino” gyvenamojo kvartalo detalaus išplanavimo projekto, patvirtinto 1994-09-23 d. Palangos miesto tarybos sprendimu Nr. 44, sprendinių koregavimas žemės sklype (kad. 2501/0023:4), Austėjos g. 7, Palangoje, koreguojant statybos ribą, statinių statybos zoną ir statybos liniją.
3. **Esamo detaliojo plano koregavimo būtinumas:** Šiuo metu planuojamoje teritorijoje galioja teritorijos naudojimo reglamentas, nustatytas “Lino” gyvenamojo kvartalo detalaus išplanavimo projekto, patvirtinto 1994-09-23 d. Palangos miesto tarybos sprendimu Nr. 44. Žemės sklypo savininkai, atsiradus poreikiui, nusprendė padidinti statinių statybos zoną ir statybos ribą, bei pakoreguoti statybos liniją nesukeliant neigiamų pasekmių gretimybėms.
4. **Statybos ribos, statinių statybos zonos ir statybos linijos koregavimas:** Planuojamas žemės sklypas yra kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Statybos ribos ir statinių statybos zonos koregavimas:

Žemės sklype (kad. Nr. 2501/0023:4), Austėjos g. 7, Palangoje, planuojama nauja statybos riba ir statinių statybos zona (žr. Pagrindiniai sprendiniai brėžinį). Rengiamu projektu koreguojama statybos riba ir statinių statybos zona, padidinant ją pagal atsiradusį poreikį. Šiaurinėje pusėje statybos riba ir statinių statybos zona atidedama 4 m atstumu nuo žemės sklypo ribos, vakarinėje pusėje statybos riba ir statinių statybos zona atidedama 6 m atstumu nuo žemės sklypo ribos, pietinėje pusėje statybos riba ir statinių statybos zona atidedama 7 m atstumu nuo žemės sklypo ribos, rytinėje pusėje statybos riba ir statinių statybos zona atidedama 7 m atstumu nuo žemės sklypo ribos. Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede, 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą. Išlaikomi visi norminiai atstumai nuo statybos ribos ir statinių statybos zonos iki žemės sklypo ribos.

Statybos linijos koregavimas: “Lino” gyvenamojo kvartalo detalaus išplanavimo projekto, patvirtinto 1994-09-23 d. Palangos miesto tarybos sprendimu Nr. 44, statybos linija buvo suplanuota 5 m atstumu nuo žemės sklypo ribos. Įvertinus aplinkinį užstatymą ir nustačius, kad gretimuose žemės sklypuose statybos linija buvo pakeista ir nebeišlaikoma, žemės sklype (kad. Nr. 2501/0023:4), Austėjos g. 7, Palangoje, statybos linija keičiama iš 5 m į 7 m nuo sklypo ribos.

Pakoreguoti sprendiniai nepablogins esamų gretimų žemės sklypų naudojimo sąlygų, nesukels neigiamų padarinių. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir nesikeičia nustatytos pasekmės ar poveikis aplinkai. Kiti “Lino” gyvenamojo kvartalo detalaus išplanavimo projekto, patvirtinto 1994-09-23 d. Palangos miesto tarybos sprendimu Nr. 44, suplanuoti užstatymo rodikliai ir kiti sprendiniai nekeičiami. Visais atvejais statinių/pastatų statyba inžinerinių tinklų apsaugos zonose galima tik iškėlus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos vietą (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu).

5. **Želdiniai:** Planuojama teritorija yra prižiūrima, žolė šienaujama, yra medžių. 2026 m. balandžio mėn. parengtas medžių būklės įvertinimas, kurio metu buvo vertinama Palangos mieste, Austėjos g. 7, augančių 32 karpotųjų beržų ir 1 liepos būklė (medžių taksacija pateikta priede). Medžių būklė vizualiai įvertinta ir nustatyta vadovaujantis „Želdinių atkuriamosios vertės įkainių“ (Aplinkos ministro įsakymas Nr. D1-289, 2023-08-23) antru priedu. Vadovaujantis medžių, augančių žemės sklype Austėjos g. 7., Palanga, būklės vertinimo lentele, kertamas Beržas karpotasis Nr. 32/Ø 12 cm (žuvęs želdinys), kiti geros ir patenkinamos būklės medžiai išsaugomi (žr. Pagrindiniai sprendiniai brėžinį). Nuo želdinių, priskirtų saugotiniams, 3 m spinduliu negalima statyti. Žemės sklype esantys želdynai ir želdiniai turi būti saugomi, tvarkomi ir prižiūrimi vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais) bei Palangos miesto savivaldybės tarybos 2024 m. lapkričio 28 d. sprendimu Nr. T2-410, dėl Palangos miesto savivaldybės 2008 m. liepos 10 d. sprendimo Nr. T2-159 „Dėl želdynų ir želdinių apsaugos ir tvarkos taisyklių“ pakeitimo (Tikslinama techninio darbo projekto rengimo metu). Pagal Palangos miesto bendrojo plano Gamtinio karkaso su valstybinės reikšmės miškais brėžinio sprendiniais, planuojama teritorija patenka į degraduoto gamtinio karkaso teritoriją (S). Priklausomųjų želdynų norma nustatyta atsižvelgiant į 2024-12-05 LR AM įsakymą Nr. D1-434 dėl Lietuvos Respublikos Aplinkos Ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymo Nr. D1-694 „Dėl viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, kur numatyta, kad mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto gamtinio karkaso stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo teritorijose - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklype 35 %. Vadovaujantis Želdinių apsaugos, vykdant statybos darbus, taisyklių, patvirtintų LR Aplinkos ministro 2010-03-15 įsakymu Nr. D1-193, 7.9.punkto nuostatomis, statytojas privalo nekesti 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, todėl parenkant medžių tvarkymo priemones turi būti įvertinti atstumai nuo medžio kamieno iki darbų ribos.
6. **Susisiekimas:** Susisiekimas nekeičiamas, lieka esamas iš D kat. Austėjos g., kurios juostos plotis tarp raudonųjų linijų – 19 m (vadovaujantis STR 2.06.04:2014 “Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai” aktualia redakcija IX skyriaus 10 lentele). Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo riboje. Automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatomas, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 “Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai” aktualia redakcija XIII skyriaus 30 lentele. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos sprendžiamos techninio darbo projekto metu, patvirtinus projektuojamo pastato rodiklius.
7. **Inžineriniai tinklai:** Inžinerinių tinklų projektavimas ar planuojamo užstatymo prijungimas prie inžinerinių tinklų, esant poreikiui, bus sprendžiamas statinio techninio darbo projekto rengimo metu, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. **Visais atvejais statinių/pastatų statyba inžinerinių tinklų apsaugos zonos galima tik iškelus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos vietą (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu).**
8. **Atliekų surinkimas ir tvarkymas:** Atliekos surenkamos į sklype stovinčius konteinerius, išvežamos pagal sutartis su atliekų tvarkytojais.
9. **Gretimųjų poveikis gyvenamai aplinkai:** Planuojama teritorija patenka į Palangos aerodromo apsaugos zoną (zoną “D”). Šioje aerodromo apsaugos zonoje (zonoje “D”) draudžiamos veiklos, planuojamoje teritorijoje neplanuojamos. Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 16 str., siūloma nustatyti specialiąją žemės naudojimo sąlygą – aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Planuojama teritorija patenka į Palangos II vandenvietės apsaugos zonos 2 mikrobiologinės taršos apribojimo juostą. Teritorijos

planavimo sprendiniai požeminio vandens vandenviečių ir jų apsaugos zonų teritorijose turi būti priimami vadovaujantis Žemės gelmių įstatymo 27 str. nuostatomis ir Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 106 str. nuostatomis, kurios turi būti pritaikytos visai planuojamai teritorijai.

10. **Gaisrinė sauga:** Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Žemės sklype nauji statiniai projektuojami, statomi ir naudojami vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338, galiojančios suvestinės redakcijos „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“, „Bendrosiomis gaisrinės saugos taisyklėmis“ ir kitų gaisrinę saugą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimais. Minimalūs atstumai tarp gretimuose žemės sklypuose statomų pastatų lauko sienų, priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio ir gaisrinio skyriaus ploto, turi būti nustatomi vadovaujantis galiojančios suvestinės redakcijos „Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų“ XIII skyriaus reikalavimais techninio projekto metu. Gaisro plitimas į gretimus pastatus turi būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų arba planuojant ugniasienes (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu). Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį pateikiami lentelėje.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį

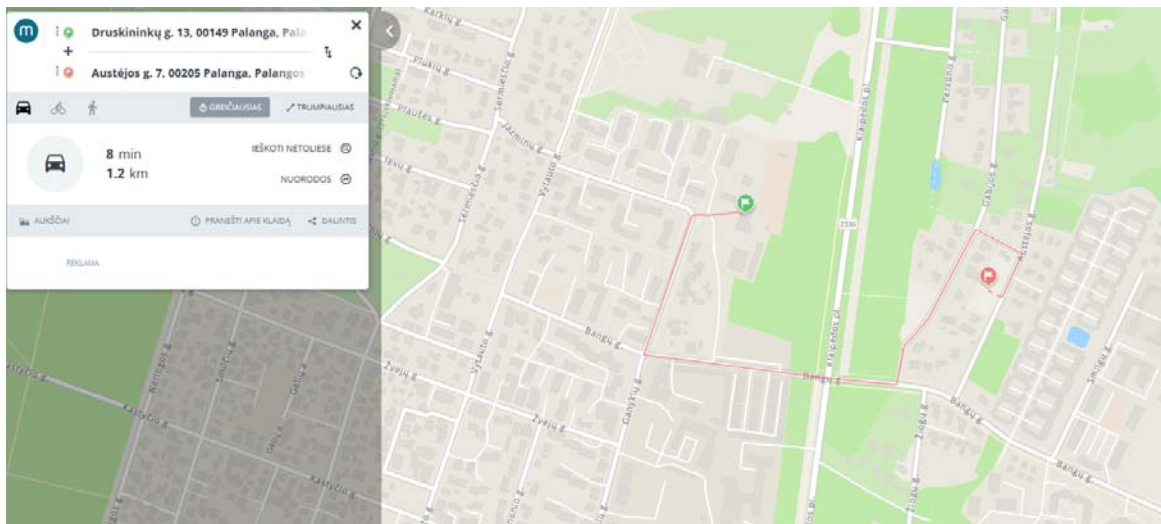
Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Gaisro atveju vanduo bus imamas iš UAB “Palangos vandenys” eksploatuojamų vandens hidrantų, esančių Austėjos gatvėje (žr. 2 pav.). Šie sprendiniai tikslinami techninio darbo projekto rengimo metu. Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba – už ~ 1.2 km, adresu Druskininkų g. 13, Palanga (žr. 3 pav.). Vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 p., detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio.

2 pav. Ištrauka iš UAB „Palangos vandenys“ hidrantų žemėlapis www.arcgis.com



3 pav. Ištrauka iš www.maps.lt žemėlapis



Projekto vadovė Daiva Orentienė