



**PALANGOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS
DIREKTORIUS**

**ĮSAKYMAS
DĖL PRITARIMO PALANGOS MIESTO CENTRINĖS DALIES DETALIOJO PLANO
KOREGAVIMO ŽEMĖS SKLYPE VYTAUTO G. 83, 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, Palangos miesto savivaldybės mero 2024 m. spalio 8 d. potvarkiu Nr. M2-125 „Dėl atostogų suteikimo Ramunei Olšauskaitei Urbonienei ir pavedimo Aušrai Kedienei eiti savivaldybės administracijos direktoriaus pareigas bei priemokos jai skyrimo“ 2 punktu, atsižvelgdama į Savivaldybės vyriausiojo architekto pritarimą ir 2026 m. gegužės 14 d. prašymą (reg. Nr. (8.6 Mr) D1-1455),

p r i t a r i u Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimo žemės sklype Vytauto g. 83, Palangoje, bendrųjų sprendinių formavimo studijos (konceptijos) sprendiniams (pridedami priedai: koncepcijos brėžinys ir aiškinamasis raštas) (TPD) Nr. K-VT-25-23-672).

Biudžeto skyriaus vedėja,
einanti Direktorius pareigas

Aušra Kedienė

**PALANGOS MIESTO CENTRINĖS DALIES DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS
ŽEMĖS SKLYPE VYTAUTO G. 83, PALANGOJE
AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

BENDRIEJI DUOMENYS

Planuojama teritorija: žemės sklypas Vytauto g. 83, Palangos mieste. Plotas - 0,1872 ha.

Planavimo organizatorius: Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Vytauto g. 112, Palanga.

Detaliojo plano iniciatorius: Fiziniai asmenys.

Detaliojo plano rengėjas: UAB „A405“, Bijūnų g. 8, Klaipėda.

Planavimo pagrindas:

Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. liepos 28 d. įsakymas Nr. A1-1020.

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.

Planavimo tikslai:

Optimalios urbanistinės struktūros numatymas, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, žemės sklypo padalijimas, teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas, Palangos miesto savivaldybės tarybos 2000 m. gegužės 25 d. sprendimo Nr. 32 patvirtinto 1 punktu Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimas planuojamoje teritorijoje.

Numatomi atlikti tyrimai ir galimybių studijos: nenustatyti.

SPAV atlikimas: SPAV neatliekamas.

Konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atlikti: neprivalomas.

Teritorijos vystymo koncepcija ir koncepcijos nepriklausomas vertinimas: koncepcija rengiama.

Preliminarių sprendinių nepriklausomas ekspertinis vertinimas: atliekamas teisės aktų nustatyta tvarka.

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota UAB “Klaipėdos inžineriniai tyrinėjimai” parengta skaitmeninė topografinė nuotrauka (LKS-94 koordinacių sistema, Baltijos aukščių sistema).

ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

1. Esama situacija

Planuojama teritorija Palangos miesto centrinėje dalyje, prie Vytauto g., adresu Vytauto g. 83, Palanga. Žemės sklypo plotas 0,1872 ha.



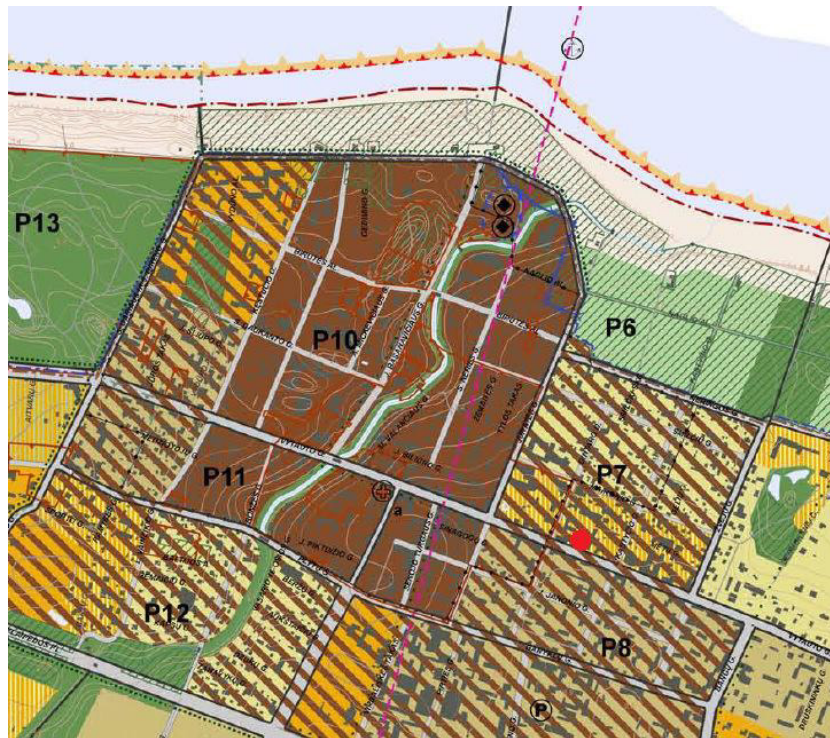
2. Informacija apie planuojamą teritoriją

Planuojamas sklypas		
1.	Žemės sklypo adresas	Vytauto g. 83, Palangos miestas
	Žemės sklypo Unik. Nr.	
2.	Žemės sklypo kad. Nr.	2501/0027:46 Palangos m. k. v.
3.	Bendras žemės sklypo plotas	0.1872 ha
4.	Paskirtis	Kita
5.	Naudojimo būdas	Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
6.	Žemės sklype esami pastatai	Gyvenamasis namas - unik. Nr. 2594-9000-4015, paskirtis - gyvenamoji (vieno buto patatai), žymėjimas plane 1A1p. Garažas- unik.Nr. 2594-9000-4026, paskirtis - pagalbinio ūkinio, žymėjimas plane 2I1p. Ūkinis - unik. Nr. 2594-9000-4037, paskirtis - pagalbinio ūkinio, žymėjimas plane 3I1p. Šiltnamis - unik. Nr. 2594-9000-4059, paskirtis - pagalbinio ūkinio, žymėjimas plane 4I1g.
7.	Nuosavybė	Fiziniai asmenys
8.	Juridiniai faktai	-
8.	Servitutai	-
9.	Specialiosios naudojimo sąlygos	I - Ryšių linijų apsaugos zonos – 16 m²; VI - Elektros linijų apsaugos zonos – 64 m²; IX - Dujotiekio apsaugos zona – 16 m²; XLIX - Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos – 540 m²;

3. Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai, vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginiai dokumentai:

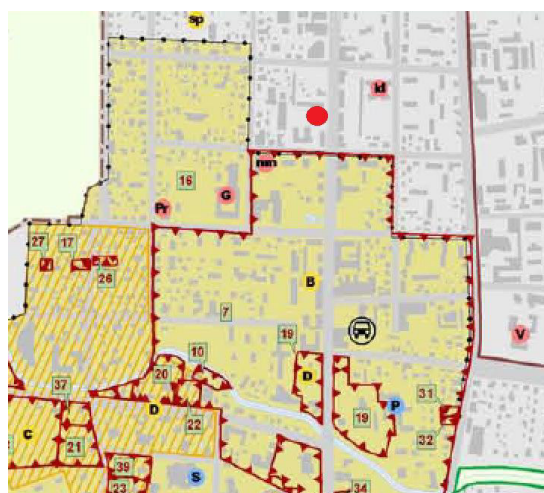
Bendrasis planas:

Palangos miesto bendrojo plano patvirtinto Palangos m. sav. Tarybos 2008-12-30 sprendimu Nr.T2-317 Planuojama teritorija yra P7 rajone - galimos žemės naudojimo paskirtys: konservacinės paskirties (tik saugomų objektų teritorijose); kitos paskirties: **gyvenamosios**, visuomeninės, komercinės, inžinerinės infrastruktūros, rekreacinės ir bendro naudojimo teritorijos; pagal funkcinės zonos spalvinį sprendimą, yra kurorto paslaugų ir kompleksų teritorijoje su galima gyvenamąja statyba bei kurorto centro, kurorto pocentrių teritorijoje, užstatymo intensyvumas: **gyvenamosios paskirties sklypams – 1**; negyvenamosios paskirties sklypams – 1,8; maksimalus pastatų aukštis iki 5 aukštų.



Ištrauka iš Palangos miesto bendrojo plano. Pagrindinis brėžinys.

Pagal Palangos miesto bendrojo plano (patvirtintas Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008-12- 30 sprendimu Nr. T2-317) kultūros vertybės, švietimo, sveikatos ir kultūros infrastruktūra sprendinius, planuojama teritorija nepatenka į Palangos miesto centrinės dalies teritoriją. Planuojama teritorija yra užstatymo arba numatomoje užstatyti teritorijoje.



Ištrauka iš Palangos miesto bendrojo plano. Kultūros vertybės, švietimo, sveikatos ir kultūros infrastruktūra.

Pagal Palangos miesto bendrojo plano (patvirtintas Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008-12- 30 sprendimu Nr. T2-317) susisiekimo sistema sprendinius, planuojama teritorija yra greta aptarnaujančios C1 kategorijos Vytauto g.



Ištrauka iš Palangos miesto bendrojo plano. Susisiekimo sistema

Pagal Palangos miesto bendrojo plano (patvirtintas Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008-12- 30 sprendimu Nr. T2-317) inžinerinė infrastruktūra sprendinius, greta planuojamos teritorijos yra pakloti tinklai, vandentiekio, lietaus nuotekų, fekalinės kanalizacijos, elektros, dujotiekis ir netoli planuojamo sklypo yra esama transformatorinė.



Ištrauka iš Palangos miesto bendrojo plano. Inžinerinė infrastruktūra.

Pagal Palangos miesto bendrojo plano (patvirtintas Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008-12-30 sprendimu Nr. T2-317) gamtinis karkasas su valstybinės reikšmės miškų plotais sprendinius, planuojamos teritorija patenka į miesto centro plėtros teritoriją po 2015. Teritorija taip pat patenka į degraduoto gamtinio karkaso teritoriją.

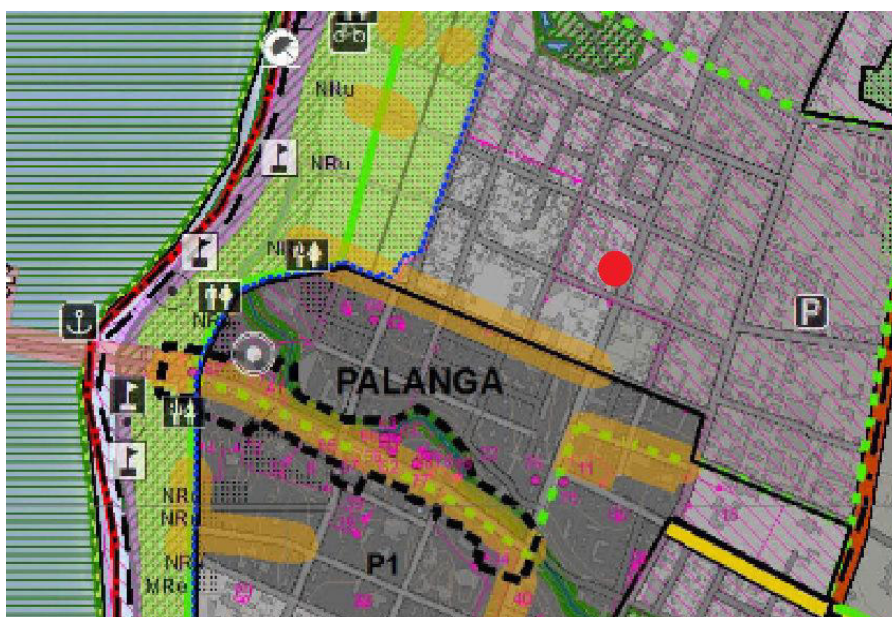


Ištrauka iš Palangos miesto bendrojo plano. Gamtinis karkasas su valstybinės reikšmės miškų plotais.

Specialieji planai.

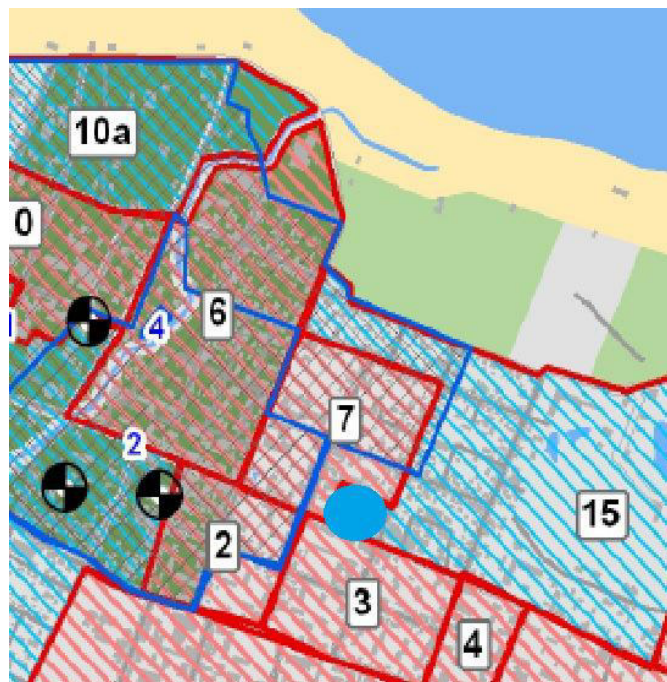
Planuojamoji teritorija yra vidutinio potencialo zonoje.

Vadovaujantis laikinų statinių ir prekybos įrenginių vietų išdėstymo Palangos mieste specialusis planas, T00077701, 2016-01-06, sprendimais planuojamoje teritorijoje nenumatytos laikinų statinių ir prekybos įrenginių vietos.



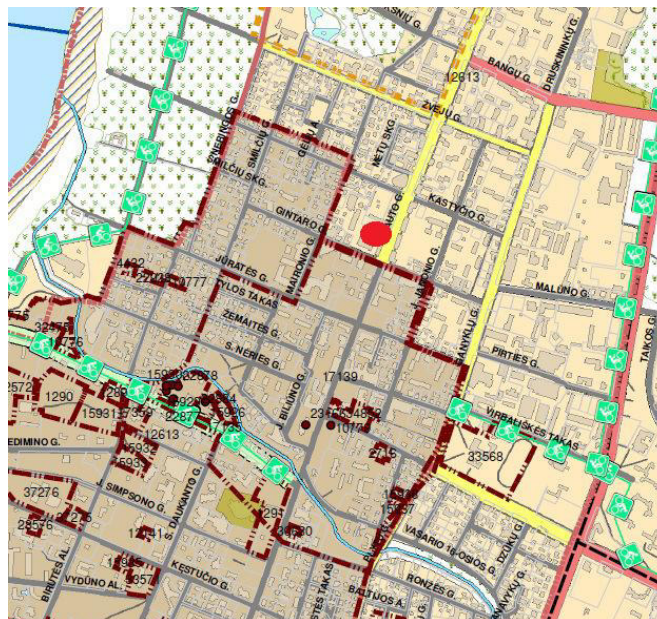
Ištrauka iš Laikinių statinių ir prekybos įrenginių vietų išdėstymo Palangos mieste specialusis planas

Pagal Palangos miesto šilumos ūkio specialiojo plano, T00047066 (000252000441), 2009-12-18, sprendinius planuojama teritorija patenka į necentralizuoto aprūpinimo šiluma zoną – prioritetinis kuras – gamtinės dujos.



Ištrauka iš Palangos miesto šilumos ūkio specialiojo plano

Vadovaujantis Palangos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialiuoju planu, T00071344, 2014-05-13, planuojamas žemės sklypas patenka į I zoną -Urbanizuotos teritorijos, pozonis – urbanozuotos ir planuojamos urbanizuoti teritorijos. Juose - Reklaminiai stendai įrengiami ant pastatų (išskyrus stogus, terasas), esamų gerbūvio elementų (suoliukai, šiukšledėžės), ant prekybinių įrenginių (tentai, skėčiai,vitrinos). Galimas naujų reklaminių įrengimas gavus įstatymų nustatyta tvarka leidimą išorinei reklamai.



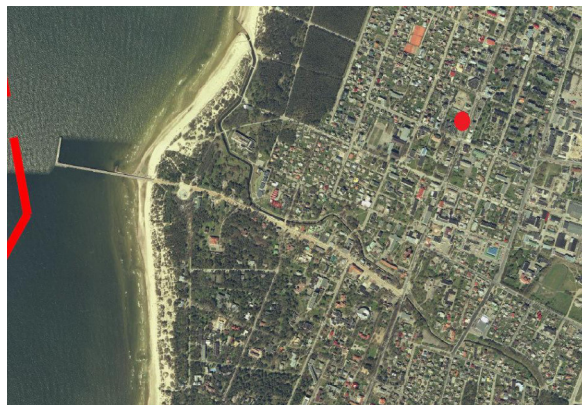
Ištrauka iš Palangos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialiojo plano

Pagal Palangos miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, T00040735 (000252000538), 2012-02-23, sprendinius greta planuojamos teritorijos yra esama vandentiekio linija ir esama buitinio nuotakyno linija.



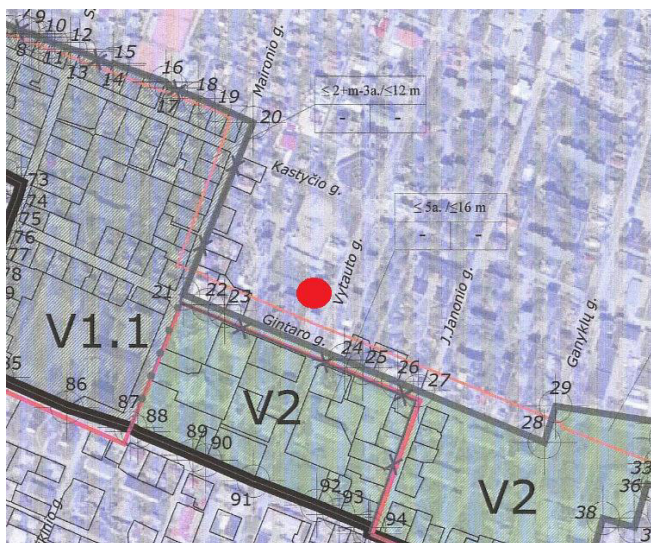
Ištrauka iš Palangos miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano

Pagal Palangos I, II, III, Šventosios, Nemirsetos ir Palangos miesto nuotekų valymo įrenginių vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų specialusis planas, T00046531 (000252000408), 2008-11-04, sprendinius planuojama teritorija patenka į nuotekų valymo įrenginių vandenvietės sanitarinės apsaugos zonos 3 juostą.



Ištrauka iš Palangos I, II, III, Šventosios, Nemirsetos ir Palangos miesto nuotekų valymo įrenginių vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų specialusis planas

Vadovaujantis Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613, buvęs kodas U2) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas - teritorijos ir apsaugos zonos ribų planas bei tvarkymo planu, planuojama teritorija nepatenka į miesto istorinės dalies nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos zoną. Taip pat nepatenka ir į vizualinę pozonio teritoriją.



Ištrauka iš Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613, buvęs kodas U2) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano

4. Esamos teritorijos (žemės sklypų) užstatymo vertinimas.

Planuojama teritorija yra centrinėje miesto. Sklypas yra šalia Vytauto g. Į sklypą patenkama iš Vytauto gatvės. Sklype yra gyvenamas namas ir priklausiniai: garažas, ūkinis pastatas, šiltnamis, kiti inžineriniai statiniai-kiemo statiniai.

5. Inžinerinė infrastruktūra.

Planuojamoje teritorijoje yra šie centralizuoti inžineriniai tinklai:

- Elektros tinklai;
- Vandentiekio tinklai;
- Buitinių nuotekų tinklai;
- Lietaus nuotekų tinklai;
- Dujotiekis.

6. Susisiekimas.

Planuojama teritorija integruota į miesto susisiekimo tinklą. Į planuojamą teritoriją patenkama iš Vytauto g. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose.

7. Želdiniai.

Sklypas užstatytas, reljefas lygus. Sklypo vakarinėje dalyje auga keturios mažosios liepos. Sklypo rytinėje dalyje auga kedro medis. Didžiojoje dalyje sklypo auga seni vaismedžiai, kurie nepriskiriami saugotiniams medžiams.(smulkiau žiūr. brėžinyje „Esamos padėties įvertinimas. Želdiniai.)

8. Gamtos ir kultūros paveldo objektai.

Žemės sklypas, kuriame numatomas planavimas nepatenka į Kultūros vertybių registre registruotų kultūros vertybių teritorijas ir apsaugos pozoneis.

9. Aplinkos apsaugos, oro, vandens, dirvožemio fizikinės taršos lygio vertinimas.

Detaliojo plano sprendiniai įtakos neturės.

10. Visuomenės sveikatos saugos.

Neigiamas poveikis visuomenės sveikatai nenustatomas.

11. Viešo saugumo reikmių analizė.

Detaliojo plano sprendiniai įtakos neturės.

12. Probleminių situacijų nustatymas.

Planuojamoje teritorijoje probleminių situacijų nėra. Gretimybėse pavojingų objektų, turinčių poveikį planuojamai aplinkai ir gyventojų sveikatai bei detaliojo plano sprendiniams nėra. Nėra veikiančių fermų, pramonės, ir kt. objektų, kurių zona darytų įtaką planuojamam sklypui.

Planuojama teritorija patenka į Palangos I, II, III Šventosios, Nemirsetos, ir Palangos miesto nuotekų valymo įrenginių vandenviečių sanitarinės apsaugos zonų juostą (3-ioji juosta). Tai sanitarinės apsaugos zonos juosta, kurioje ribojama cheminė tarša. Trečiojoje požeminių vandens telkinių (vandenviečių) juostoje draudžiama:

1. Statyti mineralinių trąšų, nuodingų medžiagų, degalų ir tepalų sandėlius, įrengti nuodingųjų atliekų saugojimo aikšteles, sąvartynus;
2. Naudoti chemikalus, kurie gali sąlygoti vandenvietės cheminę taršą.

KONCEPCIJOS NUSTATYMAS

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.

Planavimo tikslai:

Optimalios urbanistinės struktūros numatymas, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, žemės sklypo padalijimas, teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas, Palangos miesto savivaldybės tarybos 2000 m. gegužės 25 d. sprendimo Nr. 32 patvirtinto 1 punktu Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimas planuojamoje teritorijoje.

Planavimo pagrindas:

Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. liepos 28 d. įsakymas Nr. A1-1020.

Koreguojamo detaliojo plano sprendiniai:

Įvertinus gautas planavimo sąlygas, planavimo organizatoriaus pageidavimus, planuojamos teritorijos urbanistines-architektūrines sąlygas, gamtos vertybių apsaugą, įvertinant Palangos miesto bendrąjį planą (2008), planuojamoje teritorijoje numatoma padalinti registruotą 1872 m² ploto žemės sklypą, kad. Nr. 2501/0027:46, adresu Vytauto g. 83, Palangoje, ir suformuoti **2 naujus žemės sklypus** (sklypas Nr.1 – 982 m², sklypas Nr. 2 – 890 m²), nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties.

SKLYPAS NR.1

- Planuojamo sklypo plotas – 982 m².
- Žemės naudojimo tipas – Mišri gyvenamoji teritorija. Pagal Palangos miesto bendrąjį planą (2008m), - planuojama teritorija (Vytauto g. 83, Palanga) patenka į P7 kvartalo (modernizavimas) „Kurorto paslaugų ir kompleksų teritorijos su galima gyvenamąja statyba teritorijos“, su galimu „Kurorto centro ir kurorto pocienų“ reglamentų taikymu (Miesto centro plėtos po 2015 metų teritorijoje).
- Sklypo pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė – nekeičiama.

- Detaliuoju planu nekeičiamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos. Sklype numatomas vienas pagrindinis pastatas ir ne daugiau kaip vienas pagalbinio ūkio pastatas.
- Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas. Pagal Palangos m. centrinės dalies detalų planą.
- Sklypo Nr. 1 vakarinėje pusėje numatoma užstatymo riba sutapatinama su sklypo Nr. 2 užstatymo riba numatant pastatų blokavimo galimybę. Blokuoti leidžiama tik pagalbinio ūkio paskirties statinius, pagrindinių pastatų blokavimas negalimas.
- Nr. 1 yra esamas gyvenamasis namas, kurio aukštis 8,50 m. Remiantis Vytauto g. išklotinės 3D schema matoma, kad Vytauto gatvėje vyrauja 8,50 m - 16,50 m aukščio pastatai. Rekonstruojant esamą pagrindinį pastatą, jo aukštis galimas iki 10,50 m. Sklype projektuojant pagalbinio ūkio paskirties pastatą (ne daugiau kaip vieną), jo aukštis gali būti iki 7,00 m. Sklype aukštingumo didinimas neprieštaruoja Palangos m. bendrojo plano sprendiniams. Planuojamo pastato aukštis tarp esamų pastatų neigiamos įtakos bendram kvartalo vaizdui neturės (smulkiau žiūr. brėžinį „Vytauto gatvės išklotinė“).
- Žvelgiant Vytauto gatvės išklotinę, vyrauja dvišlaičių stogų tipas. Sklype Nr. 1 stogų tipas – dvišlaičiai stogai.
- Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" 8 priedu, nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos: statinių iki 8,5 m aukščio - ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.
- Numatomas maksimalus užstatymo tankis – 29 %.
Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ (9 priedas), pagal kurį 982 m² ploto sklypui maksimalus UT = 29.20 % (pagal matematines taisykles suapvalinus gautą reikšmę bus ≈29%) atsižvelgiant į tai maksimalus visų pastatų užimamas plotas sklype turėtų neviršyti 285 m². Vadovaujantis gamtinio karkaso nuostatais, Gamtinio karkaso kitos tikslinės paskirties sklypų UT ribojamas iki 30% ploto.
Įvertinant nuosavybės dokumentus, esamas pastatais užstatytas plotas yra 205m² (kai gyvenamojo namo užstatytas plotas yra 166 m², ūkinio pastato – 16m² ir garažo – 23m²), tai sudaro 21% nuo 982 m² sklypo ploto.
- Numatomas maksimalus užstatymo intensyvumas – 0,4.
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalys – 35 %. Atsižvelgiant į LR AM 2007-12-21 įsakymą Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, kur mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto gamtinio karkaso teritorijose, Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose – 35%.

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje numatomi:

- Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai: architektūrinius pastato sprendinius projektuoti kompleksiskai, sprendžiant fasadų kompoziciją, architektūrinę raišką derinti prie Palangos miesto architektūrinio savitumo ir atsižvelgiant į aplinkinį užstatymą. Planuojant statybos darbus ir parenkant architektūrinius sprendimus turi būti tinkamai įvertintas kraštovaizdžio pobūdis, projektuojami pastatai turi sudaryti darnią bendrą visumą su gretima aplinka. Fasadų apdailai naudoti tradicines medžiagas: plytas, tinką, medį ir spalvas, būdingas Palangos kurorto architektūrai, derinantis prie gretimo užstatymo ir aplinkinio kraštovaizdžio. Spalviniame sprendime - Palangos kurortui būdingas spalvas. Stogo dangai - derinti prie aplinkinio užstatymo. Stogai - dvišlaičiai. Žemės sklypų užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas.
- Planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemonės ir kitus kilnojamuosius objektus, įrenginius, laikiną statinių statyba galima privačiuose sklypuose jei neviršijama leistina žemės sklypo užstatymo

tankio rodiklio reikšmė, laikino statinio užstatymo plotas prilyginamas pastatais užstatytam plotui.

- Sklype gali būti vienas vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su poilsio paskirties patalpomis ir ne daugiau kaip vienas pagalbinio ūkio paskirties pastatas. Maksimalus visų pastatų užimamas plotas sklype turėtų neviršyti 285 m². Gyvenamosios paskirties pastato tūris dominuojantis. Gyvenamosios paskirties pastato aukštis ≤10,50 m, pagalbinio ūkio paskirties pastatų ≤7,00m.
- Išoriniam aptvėrimui naudoti azūrinę tvorą iki 150 cm, arba žymėti sklypo ribas želdiniais.
- Visi esamo pastato inžineriniai tinklai pajungti prie miesto centralizuotų tinklų. Rengiant inžinerinių tinklų rekonstrukcijos projektus, projektuojant naujus tinklus, darbus vykdyti tik nustatyta tvarka gavus tinklus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas, parengus techninius projektus bei gavus statybos darbų leidimus.
Visiems esamiems ir naujai projektuojamiems inžineriniams tinklams nustatomos apsaugos zonos pagal „Specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas“ (Žin., 1992 Nr. 22-625; 2003 Nr. 105-4709).
Sklypo savininkas privalo užtikrinti normalų priėjimą ir privažiavimą esamos inžinerinės įrangos remontui bei avarinių situacijų likvidavimui.
- Įvažiavimas į planuojamą sklypą yra iš Vytauto gatvės. Jis paliekamas esamas. Automobilių stovėjimo vietos projektuojamos tik planuojamo sklypo ribose.
- Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (remiantis 2019 06 06 Nr. XIII-2166):
 - Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
 - Elektros tinkle apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
 - Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
 - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

SKLYPAS NR. 2

- Planuojamo sklypo plotas – 890 m².
- Žemės naudojimo tipas – Mišri gyvenamoji teritorija. Pagal Palangos miesto bendrąjį planą (2008m), - planuojama teritorija (Vytauto g. 83, Palanga) patenka į P7 kvartalo (modernizavimas) „Kurorto paslaugų ir kompleksų teritorijos su galima gyvenamąja statyba teritorijos“, su galimu „Kurorto centro ir kurorto pcentrių“ reglamentų taikymu (Miesto centro plėtos po 2015 metų teritorijoje).
- Sklypo pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė – nekeičiama.
- Detaliuoju planu nekeičiamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos. Sklype numatomas vienas pagrindinis pastatas ir ne daugiau kaip vienas pagalbinio ūkio pastatas.
- Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas. Pagal Palangos m. centrinės dalies detalųjį planą.
- Sklypo Nr. 2 rytinėje pusėje numatoma užstatymo riba sutapatinama su sklypo Nr. 1 užstatymo riba numatant pastatų blokavimo galimybę. Blokuoti leidžiama tik pagalbinio ūkio paskirties statinius, pagrindinių pastatų blokavimas negalimas.
- Sklype Nr. 2 sklype projektuojant vienbutį ar dvibutį gyvenamą namą, jo aukštis galimas iki 10,50 m. Projektuojant pagalbinio ūkio paskirties pastatą (ne daugiau kaip vieną), jo aukštis galimas iki 7,00 m. Sklypo pastatų aukštis neprieštarauja Palangos m. bendrojo plano sprendiniams.
- Remiantis Vytauto g. išklotinės 3D schema matoma, kad planuojamo pastato aukštis tarp esamų pastatų neigiamos įtakos bendram kvartalo vaizdui neturės, nes jis projektuojamas kvartalo viduje ir nebus dominuojantis. (smulkiau žiūr. brėžinį „Vytauto gatvės išklotinė“).
- Sklype Nr. 2 stogų tipas – šlaitiniai ar sutapdinti stogai, nes kvartalo viduje vyrauja sutapdinti stogai.

- Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" 8 priedu, nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos: statinių iki 8,5 m aukščio - ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.
- Numatomas maksimalus užstatymo tankis – 30 %.
Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ (9 priedas), pagal kurį 890 m² ploto sklypui maksimalus gali būti UT = 30,8% (pagal matematines taisykles suapvalinus gautą reikšmę bus ≈31%). Bet vadovaujantis gamtinio karkaso nuostatais, Gamtinio karkaso kitos tikslinės paskirties sklypų UT ribojamas iki 30% ploto. Todėl sklype užstatymo tankumas numatomas 30 %, maksimalus visų pastatų užimamas plotas sklype turėtų neviršyti 270 m².
- Numatomas maksimalus užstatymo intensyvumas – 0,4.
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalys – 35 %. Atsižvelgiant į LR AM 2007-12-21 įsakymą Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, kur mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto gamtinio karkaso teritorijose, Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose – 35%.

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje numatomi:

- Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai: architektūrinius pastato sprendinius projektuoti kompleksškai, sprendžiant fasadų kompoziciją, architektūrinę raišką derinti prie Palangos miesto architektūrinio savitumo ir atsižvelgiant į aplinkinį užstatymą. Planuojant statybos darbus ir parenkant architektūrinius sprendimus turi būti tinkamai įvertintas kraštovaizdžio pobūdis, projektuojami pastatai turi sudaryti darnią bendrą visumą su gretima aplinka. Fasadų apdailai naudoti tradicines medžiagas: plytas, tinką, medį ir spalvas, būdingas Palangos kurorto architektūrai, derinantis prie gretimo užstatymo ir aplinkinio kraštovaizdžio. Spalviniame sprendime - Palangos kurortui būdingas spalvas. Stogo dangai - derinti prie aplinkinio užstatymo. Stogai – šlaitiniai ar sutapdinti. Žemės sklypų užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas.
- Planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemonės ir kitus kilnojamuosius objektus, įrenginius, laikiną statinių statyba galima privačiuose sklypuose jei neviršijama leistina žemės sklypo užstatymo tankio rodiklio reikšmė, laikino statinio užstatymo plotas prilyginamas pastatais užstatytam plotui.
- Sklype gali būti vienas vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su poilsio paskirties patalpomis ir ne daugiau kaip vienas pagalbinio ūkio paskirties pastatas. Maksimalus visų pastatų užimamas plotas sklype turėtų neviršyti 270 m². Gyvenamosios paskirties pastato tūris dominuojantis. Gyvenamosios paskirties pastato aukštis ≤ 10,50 m, pagalbinio ūkio paskirties pastatų ≤ 7,00m.
- Išoriniam aptvėrimui naudoti ažūrinę tvorą iki 150 cm, arba žymėti sklypo ribas želdiniais.
- Visi esamo pastato inžineriniai tinklai pajungti prie miesto centralizuotų tinklų. Rengiant inžinerinių tinklų rekonstrukcijos projektus, projektuojant naujus tinklus, darbus vykdyti tik nustatyta tvarka gavus tinklus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas, parengus techninius projektus bei gavus statybos darbų leidimus.
Visiems esamiems ir naujai projektuojamiems inžineriniams tinklams nustatomos apsaugos zonos pagal „Specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas“ (Žin., 1992 Nr. 22-625; 2003 Nr. 105-4709).
Sklypo savininkas privalo užtikrinti normalų priėjimą ir privažiavimą esamos inžinerinės įrangos remontui bei avarinių situacijų likvidavimui.

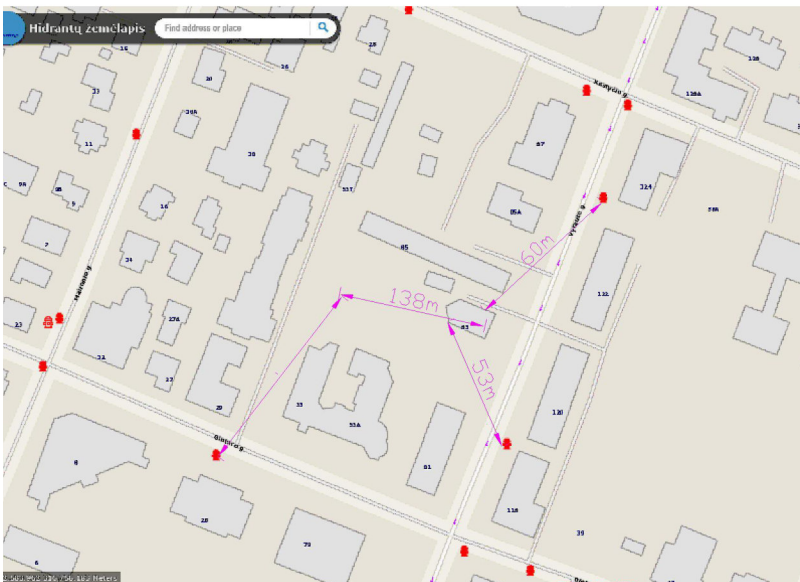
- Įvažiavimas į planuojamą sklypą numatomas iš gretimo sklypo, Nr. 1, nuosavybės teise priklausantiems tiems patiems fiziniams asmenims, numatyti servitutinį privažiavimą prie planuojamo sklypo (130 m²).
- Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (remiantis 2019 06 06 Nr. XIII-2166):
 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
 - Elektros tinkle apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

Gaisrinė sauga

Sklypuose **Nr. 1** ir **Nr. 2** rengiant pastatų techninius projektus gaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Galimų išorės gaisrų gesinimui numatomas vanduo galės bus imamas iš esamų priešgaisrinių hidrantų. Artimiausi esami hidrantai yra Vytauto (~60 m) ir Gintaro (~140m) gatvių sankryžoje. Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant techninį projektą, gavus technines sąlygas.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Atstumai tarp pastatų turi būti nustatomi pagal „Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus“, patvirtintus 2010-12-07 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu Nr. 1-338, 6 lentelę.

Techninio projekto rengimo stadijoje vandens kiekis išorės gaisrų gesinimui ir kiti parametrai turi būti nustatomi vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“.



Atliekos

Planuojamuose sklypuose **Nr. 1** ir **Nr. 2** atliekos (pagal atskiras jų rūšis) bus kaupiamos konteineriuose, talpyklose ir pagal gyventojų sutartis su atliekų išvežėjais išvežamos į atliekų sąvartyną. Konteinerių ar talpyklų aikštelės turi būti padengtos vandeniui nelaidžia danga. Aikštelės paviršiaus nuolydis turi būti ne didesnis kaip 10 procentų. Atliekų tvarkymas vykdomas vadovaujantis LR Atliekų tvarkymo įstatymu Nr. VIII-787 (galiojančia aktualia redakcija). Detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje numatytos rekomenduojamos konteinerių pastatymo vietos, o techninio projekto metu bus parenkamos tikslios atliekų surinkimo aikštelių vietos. Aikštelėse turi būti numatytos atliekų surinkimo priemonės rūšiuojamam atliekų surinkimui, t.y. stiklo, plastiko, popieriaus, maisto ir mišrioms atliekoms skirti konteineriai.

Susisiekimas.

Planuojama teritorija integruota į Palangos miesto susiekimo tinklą. Įvažiavimai į planuojamos teritorijos sklypus numatomas iš Vytauto g. **Sklype Nr. 1** įvažiavimas į sklypą paliekamas esamas iš Vytauto g. **Sklype Nr. 2** įvažiavimas į planuojamą sklypą numatomas iš gretimo sklypo, Nr. 1,

nuosavybės teise priklausantiems tiems patiems fiziniams asmenims, numatyti servitutinių privažiavimą prie planuojamo sklypo (151 m²).

Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ Vytauto gatvė priskiriama C kategorijai. Pagal minėtą STR 2.06.04:2014 minimalus atstumas tarp C kategorijos gatvės juostos raudonųjų linijų 20 m, minimalus atstumas tarp įvažiavimų išvažiavimų nereglamentuojamas. Rengiamu teritorijos planavimo dokumentu gatvės juostos raudonosios linijos sutapatinamos su sklypų ribomis. Vytauto gatvė neturi patvirtintų ir tiksliai nustatytų gatvės juostos raudonųjų linijų (Pagal Palangos m. transporto organizavimo ir gatvių raudonųjų linijų spec. plano koncepciją (Palangos m.sav. tarybos 2015-05-28 sprendimą (Nr. T2-166), planuojamos teritorijos šiaurinėje gretimybėje esanti Vytauto gatvė – C kategorijos gatvė, RL=20 m. Pažymėtina, kad "Palangos miesto transporto organizavimo ir gatvių raudonųjų linijų specialusis planas" nepatvirtintas (negaliojantis) ir neįregistruotas Teritorijų planavimo dokumentų registre. Šiuo metu specialiojo plano rengimo procedūros yra nutrauktos).

Planuojamų sklypų Nr. 1 ir Nr. 2 automobilių statymo vietų poreikis prie numatomų statyti pastatų nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Gyvenamosios paskirties (vieno ar dviejų butų) pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 m², turi būti įrengta 1 automobilio stovėjimo vieta; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m², bet neviršija 140 m² – 2 automobilių stovėjimo vietos; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m² – 2 automobilių stovėjimo vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 m² didesniai kaip 140 m² esančiam naudingajam plotui.

Norminis automobilių stovėjimo vietų kiekis bus nustatomas įvertinant pastato poreikį techninių projektų rengimo metu. Automobilių parkavimas numatomas tik sklypo ribose ant kietų dangų ar pastatų tūriuose.

Želdiniai.

Planuojama teritorija patenka į degraduotos gamtinio karkaso – stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso - teritorijos zoną (žr. Planuojamos teritorijos schema ant Palangos miesto bendrojo plano gamtinio karkaso brėžinio).

LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (aktuali redakcija) nustatytos šios projektuojamų žemės sklypų priklausomųjų želdynų normos (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose – ne mažiau kaip 35 %. Korio danga ir vertikalus apželdinimas neiškaičiuojami į želdynų plotą. Rengiant techninį (-ius) projektą (-us), želdiniai turi būti suprojektuoti Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo nuostatomis.

Sklypo **Nr. 1** rytinėje dalyje auga gudobelė, sidabrinė pušis, kurias numatomas išsaugoti. Taip pat sklype auga dvi alyvos. Jų būklė patenkinama, pavojingai pasvirusios pažeistais kamienais. Šios alyvos numatomos šalinti. Kompensuojant sklype Nr. 1 numatoma pasodinti 5 vnt. medžių – Gudobelės. Sklypo vakarinėje dalyje auga seni vaismedžiai. Jie nepatenka į saugotinų medžių kategoriją, dėl to esant poreikiui numatomi šalinti. **Visi numatomi sprendiniai suderinti su Palangos miesto savivaldybės administracijos Aplinkos ir žemėtvarkos skyriumi.**

Sklypo **Nr. 2** vakarinėje dalyje auga 8-ios mažalapės liepos, 9-ni paprastieji klevai, du plantanalapiai klevai. Vienas plantanalapis klevas auga 1 metras nuo kaimyninio pastato, todėl ji numatoma šalinti. Kompensuojant sklype Nr. 2 numatoma pasodinti 3 vnt. medžių – Gudobelės. Kiti medžiai numatomi saugoti. Didžioje sklypo dalyje auga seni vaismedžiai, kurie nepatenka į saugotinų medžių kategoriją, todėl esant poreikiui numatomi šalinti. **Visi numatomi sprendiniai suderinti su Palangos miesto savivaldybės administracijos Aplinkos ir žemėtvarkos skyriumi.**

Smulkiai želdiniai sklypų ribose analizuojami ir sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų ir normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, kur mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto gamtinio karkaso teritorijose, Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose – 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 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, todėl parinkdami medžių tvarkymo priemonės turi būti įvertinti atstumai nuo medžio kamieno iki darbų ribos.
Numatoma veikla žemės sklypuose niekaip neįtakos gamtinio karkaso pakitimų.

Servitutai.

Sklypas Nr. 1:

215 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) sklypui Nr. 2; plotas-0.0151 ha;

222- Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) sklypui Nr. 2 - 0.0151 ha;

Sklypas Nr. 2:

115 - Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) sklype Nr. 1; plotas-0.0151 ha;

218- Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) sklype Nr. 1 - 0.0151 ha;

Planuojamos teritorijos atitikimas bendrojo plano sprendiniams:

Bendrojo plano sprendiniai, pagal vyraujančius požymius, nurodo miesto funkcines zonas ir nustato tose zonose galimas žemės naudojimo paskirtis ir būdus bei užstatymo intensyvumo ir aukštingumo reglamentus. Miesto savivaldybės teritorija pagrindiniame bendrojo plano brėžinyje (atsižvelgiant į susiklosčiusią ar planuojamą miesto struktūrą) yra suskirstyta į nagrinėjamus rajonus, kurie apvesti juodu kontūru ir pažymėti unikaliu numeriu. Numerio vieta ant konkrečios funkcinės zonos (spalvos) nurodo nagrinėjamo rajono dominuojančią funkciją ir vietą reglamentų lentelėje.

Pagal Palangos miesto bendrąjį planą, patvirtintą Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008-12-30 sprendimu Nr. T2-317, planuojama teritorija patenka į P7 rajoną (modernizavimas) ir į kurorto paslaugų ir kompleksų teritorijos su galima gyvenamąja statyba funkcinę zoną.

Bendrojo plano sprendiniuose nurodytoms urbanizuojamoms teritorijoms numatomos struktūros optimizavimo priemonės: P7 rajone – modernizavimas, numatyta miesto centro plėtra po 2015 m., kurioje galimas kurorto centro ir kurorto pcentrių reglamentų taikymas.

odernizavimas - kompaktiškai užstatytose miesto teritorijose numatomas kompleksinis gerbūvio, užstatymo ir infrastruktūros atnaujinimas ir modernizavimas.

Urbanizuotos teritorijos modernizuojamos parengus kompleksinius nagrinėjamo rajono ar jo dalies renovacijos projektus, numatančius pastatų modernizavimo, aplinkos atnaujinimo principus, lokalių kvartalo želdynų sistemą, automobilių stovėjimo vietų išdėstymo principus. Nauja statyba, tankinanti nagrinėjamų rajonų gyvenamųjų teritorijų užstatymą, galima tik tuo atveju jei tai numatyta kompleksiniuose jų renovacijos projektuose ir yra tiesiogiai susieta su teritorijos revitalizacija.

Planuojamame laikotarpyje modernizuojant urbanizuotas teritorijas Senojoje Palangoje numatytas centro ir pcentrių plėtrai po skaičiuojamo periodo, joms galima taikyti „kurorto centro ir kurorto pcentrių“ reglamentus.

Vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais, nagrinėjamų rajonų svarbiausiais režimų reikalavimais pagal spalvinį žymėjimą ir funkcinę zoną, planuojamam žemės sklypui Vytauto g. 83, Palangoje, taikomi kurorto centro, kurorto pcentrių teritorijos funkcinės zonos reglamentai.

Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai (G kodas; Indeksas): Konservacinės paskirties (tik saugomų objektų teritorijose, tp3; C); Kitos paskirties: gyvenamosios teritorijos (tp6; G), visuomeninės paskirties terit. (tp7; V), komercinės paskirties objektų ter. (tp9;K), inžinerinės infrastruktūros terit. (tp10; I), rekreacinės teritorijos (tp13; R), bendro naudojimo teritorijos (tp11; B).

Rekomenduojama teritorijų struktūra: Gyvenamoji su komunikaciniais koridoriais 10-40%, Viešo naudojimo želdynai $\geq 8\%$, Aptarnavimo infrastruktūra (socialinė, kurorto ir kita) $\geq 40\%$.

Maksimalus pastatų aukštingumas – iki 5 aukštų, maksimalus užstatymo intensyvumas **gyvenamosios paskirties sklypams – 1**; (negyvenamosios paskirties) – iki 1,8.

Šio rengiamo detaliojo plano sprendiniai, kuriais nustatomas žemės sklypo naudojimo naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos bei reglamentai, neprieštaraus Palangos miesto bendrojo plano sprendiniams.

Inžineriniai tinklai.

Sklypas Nr. 1

Planuojamoje teritorijoje yra išvystytos dujų, elektros, ryšių, vandentiekio tinklų, buitinių ir lietaus nuotekų tinklų linijos. Inžineriniai tinklai bus projektuojami pagal tinklus eksploatuojančių įmonių prisijungimo sąlygas. Planuojamų žemės sklypų sprendinių įgyvendinimui reikalingą inžinerinę infrastruktūrą žemės sklypo savininkai spręs savo lėšomis.

Vandentiekio tinklai.

Planuojamoje teritorijoje yra esami vandentiekio tinklai. Teritorijos aprūpinimas vandeniu numatomas nuo esamų vandentiekio tinklų Vytauto gatvėje. Vandentiekio tinklai projektuojami techninio projekto rengimo metu gavus prisijungimo sąlygas, prisijungimui prie centralizuotų tinklų.

Nuotekų tinklai.

Planuojamoje teritorijoje yra esami buitinių nuotekų tinklai. Buitinių nuotekų nuvedimą iš planuojamos teritorijos numatomas į esamus buitinių nuotekų tinklus Vytauto gatvėje. Buitinių nuotekų tinklai projektuojami techninio projekto rengimo metu gavus prisijungimo sąlygas, prisijungimui prie centralizuotų tinklų.

Lietaus nuotekų surinkimas.

Planuojamoje teritorijoje yra esami lietaus nuotekų tinklai. Lietaus nuotekos bus nuvedamos į artimiausius lietaus nuotekų tvarkymo tinklus esančius Vytauto gatvėje. Jungiantis prie centralizuotų nuotekų tinklų būtina gauti prisijungimo sąlygas. Žemės sklypo savininkas privalo organizuoti (naudojant nuotekų tvarkymo sistemas) surinkti lietaus bei ištirpusio sniego vandenį ir pašalinti juos į centralizuotas nuotekų tvarkymo sistemas, nepažeidžiant gretimų žemės sklypų savininkų interesų. Paviršinės lietaus nuotekos sprendžiamos techninio projekto rengimo metu projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas, apskaičiuojant paviršinių nuotekų projektinį srautą ir kt., vadovaujantis STR 2.07.01:2003. „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“.

Elektros tiekimas.

Planuojamas elektros tinklų pajungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, gavus technines sąlygas prisijungimui prie esamų skirstomųjų elektros tinklų. Elektros linijos, kurios patenka į statinių statybos zoną iškeliamos (Elektros tinklų iškėlimas bus sprendžiamas techninio projekto rengimo metu). Nutiesus elektros tinklus, nustatomas specialiųjų žemės naudojimo sąlygų apribojimas : elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - požeminių kabelių linijos po 1 metrą į abi puses linijos.

Ryšiai.

Planuojamoje teritorijoje yra esami ryšių tinklai. Ryšių tinklų pajungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, gavus technines sąlygas prisijungimui prie esamų ryšių tinklų. Rengiant statinių techninį darbo projektą telekomunikacijų tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei į gatvės važiuojamąją dalį. Naujos telekomunikacijų trasos bus numatomos nuo artimiausio ryšių kabelių kanalų šulinio. Nutiesus naujus telekomunikacijų tinklus nustatomas specialiųjų žemės naudojimo sąlygų apribojimas: viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - po 1 metrus į abi puses nuo požeminių linijų.

Šildymas.

Pagal Palangos miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendinius žemės sklypas patenka į necentralizuoto aprūpinimo šiluma zoną, prioritetinis kuras – gamtinės dujos. Pagal Šilumos ūkio specialiojo plano sprendinius statinio šildymui bus naudojami ekologiški šildymo būdai: geoterminė energija ir saulės energija ir kiti atsinaujinantys šaltiniai.

Dujotiekis.

Planuojamoje teritorijoje yra esami dujotiekio tinklai. Dujotiekio linija, kuri patenka į statinių statybos zoną iškeliamą (dujotiekio tinklų iškėlimas bus sprendžiamas techninio projekto rengimo metu). Planuojamoje teritorijoje dujotiekio tinklams nustatomos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų apribojimas: skirstomųjų dujotiekio apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) - po 2 metrus į abi puses nuo vamzdžio sienelės.

Sklypas Nr. 2

Numatomas inžinerinių tinklų (**vandentiekio, buitinių nuotakų, lietaus nuotekų, elektros, ryšių ir dujų**) prisijungimas prie centralizuotų miesto tinklų, kuris vykdomas pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas technines sąlygas. Planuojamo žemės sklypo sprendinių įgyvendinimui reikalingą inžinerinę infrastruktūrą žemės sklypo savininkai spręs savo lėšomis.

Pagal Palangos miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendinius žemės sklypas patenka į necentralizuoto aprūpinimo šiluma zoną, prioritetas kuras – gamtinės dujos. Pagal Šilumos ūkio specialiojo plano sprendinius statinio **šildymui** bus naudojami ekologiški šildymo būdai: geoterminė energija ir saulės energija ir kiti atsinaujinantys šaltiniai.

Pastaba:

* 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;

Projekto vadovas

V. Janulis

Architektė L. Žvinklienė

PLANUOJAMAS TERITORIJOS SITUACIJOS SCHEMA

An aerial photograph showing a residential neighborhood with a grid of streets and numerous houses. A red rectangle is drawn on the image, highlighting a specific plot of land located in the center-right area, between several streets. The highlighted area appears to be a larger, possibly undeveloped or recently cleared lot, contrasting with the surrounding built-up residential areas.

SPRENDINIAI:

1. Rengiant plano detaliją parengiami planai, vadovautais Palangos miesto bendrojo plano, 2009-05-10, Palangos miesto centrinės dalies detalioju planu, patvirtintu Palangos miesto tarybos 2000-05-25 sprendimu Nr. 32.
2. Detaliojo plano koregavimo riba sutampa su registruoto sklypo (kad. Nr. 2501/0027/46)ribomis. Sklypo plotas - 1872 m².
3. Detalioju planu numatoma padalinti registruotą sklypą, kad. Nr. 2501/0027/46, adresu Vytauto g. 83, . Palangoje, ir suformuoti **2 naujus žemės sklypus** (sklypas Nr.1 - 982 m², sklypas Nr. 2 - 890m²), nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties.
4. Formuojamos sklypuose žemės sklypo naudojimo būdas nekeičiamas - vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklypo numatomas vienas pagrindinis pastatas ir ne daugiau kaip vienas pagalbinio ūkio pastatas.
5. Planuojami sklypai yra degraduotos gamtinio karkaso teritorijos (S) ribose. Pagal gamtinio karkaso nuostatus: 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. Sklypų užstatymo tankumas numatomas iki 30 %, priklausomųjų želdynų normos nedidina.
6. Sklypo Nr. 1 pagrindinio pastato aukštis numatomas iki 10,50 m, o pagalbinio ūkio pastatas ne aukštesnis kaip 7,00 m. Numatomas maksimalus užstatymo tankis - 29 %, intensyvumas - 0,4.
7. Sklypo Nr. 2 pagrindinio pastato aukštis numatomas iki 10,50 m, o pagalbinio ūkio pastatas ne aukštesnis kaip 7,00 m. . Numatomas maksimalus užstatymo tankis - 30 %, intensyvumas - 0,4.
8. Sklypo Nr. 1 vakarinėje pusėje numatoma užstatymo riba sutapatinama su sklypo Nr. 2 užstatymo riba numatant pastatų blokavimo galimybe. Blokuoti leidžiama tik pagalbinio ūkio paskirties statinius, pagrindinių pastatų blokavimas negalimas. Pastatų vieta statybos zonoje tikslinama techninio projekto metu. Ji negali viršyti nutatyto užstatymo ploto, tankio ar aukščio.
9. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai: architektūrinis pastato sprendinius projektuoti kompleksiskai, apsižvelgiant fasadų kompoziciją, architektūrinę raišką derinti prie Palangos miesto architektūrinio savitumo ir atsižvelgiant į aplinkinį užstatymą. Planuojant statybos darbus ir parenkant architektūrinius sprendimus turi būti tinkamai įvertintas kraštovaizdžio pobūdis, projektuojami pastatai turi sudaryti darnią bendrą visumą su gretima aplinka. Fasadų apdailai naudoti tradicines medžiagas: plytas, tanką, medį ir spalvas, būdingas Palangos kurorto architektūrai, derinantis prie gretimio užstatymo ir aplinkinio kraštovaizdžio. Spalviniami sprendime - Palangos kurortui būdingas spalvas. Stogo dangai - derinti prie aplinkinio užstatymo. Žemės sklypų užstatymui papildomos architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas.
9. Planuojamoje teritorijoje kraudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemonės ir kitus klijaujamuosius objektus, įrenginius, laikinių statinių statyba galima privačiojoje sklypuose jei nevirsijama leistina žemės sklypo užstatymo tankio rodiklio reikšmė, laikino statinio užstatymo plotas prilyginamas pastatais užstatymui plotui.
0. Sklypo Nr. 1 statybos linija sutampa su Vytauto gatvės užstatymo linija.
1. Planuojamoje teritorijoje sklypo Nr. 1 ir Nr. 2 privalomųjų želdynų ir želdinių teritorija numatoma - 35% nuo sklypo ploto. Vadovaujantis 2007-12-21 LR AM įsakymu D1-694 patvirtin u "Priklausomųjų želdynų normų plotų) nustatymo tvarkos aprašas.
2. Sklypu Nr. 1 įvažiavimas į sklypą paliekamas esamas iš Vytauto g. Sklypu Nr. 2 įvažiavimas į umatomas iš gretimio sklypo Nr. 1, nuosavybės teise priklausantiems tiems patiems fiziniams asmenims, umatytį servitutinį privažiavimą prie planuojamo sklypo.
3. Rengiant sklypų Nr. 1 ir Nr. 2 techninius projektus automobilių statymo viety poreikis nustatomas pagal ITR 2.06.04.214 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai". Norminis automobilių stovėjimo viety kiekis nustatomas įvertinant pastato poreikį techninių projektų rengimo metu. Galimas automobilių arkavimas pastatų tūriuose, sklypų ribose ant kietų dangų.
4. Atliekas numatoma surinkti planuojamų sklypų ribose stovintiuose konteineriuose, rekomenduojamos vietos numatomos grafinėje dalyje, tikslūs atliekų konteinerių vietos nustatomos techninio projekto metu.
5. Inžineriniai tinklai patenkantys į statybos zoną bus iškeliami, gavus atitinkamų žinybų technines sąlygas.
6. Šio detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų.

SUTARTINAI ŽYMĖJIMAI	
	PLANUOJAMOS TERITORIJOS RIBA
	ESAMOS PLANUOJAMOS SKLYPŲ RIBOS
	ESAMOS GRETIMŲ SKLYPŲ RIBOS
	PLANUOJAMŲ SKLYPŲ RIBA
	STATYBOS RIBA
	STATYBOS ZONA (teritorija, kurioje statomi pastatai, statiniai)
	GRIAUNAMAS STATINYS
	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ, VIENBUČIŲ IR DVIBUČIŲ GYVENAMŲJŲ PASTATŲ TERITORIJOS
	ESAMOS GATVĖS, PRIVAŽIAVIMAI
	GATVĖS RAUDONOSIOS LINIJOS
	GATVĖS AŠINĖ LINIJA
	ĮVAŽIAVIMAS-IŠVAŽIAVIMAS
	SERVITUTO ZONA
	ŽEMĖS SKLYPŲ RIBŲ POŠŪKIO KAMPAI (TAŠKAI) IR JŲ NUMERACIJA
	NAIKINAMA ESAMA TVORA
	REKOMENDUOJAMA KONTEINERIŲ STOVĖJIMO VIETA (tikslinama TP rengimo metu)
	REKOMENDUOJAMA AUTOMOBILIO STOVĖJIMO VIETA (tikslinama TP projekto metu)
	ESAMI MEDŽIAI
	KERTAMI MEDŽIAI
	NAUJAI SODINAMI MEDŽIAI
	3 METRŲ ZONA NUO SAUGOJAMŲ MEDŽIŲ
	PRIKLAUSOMŲ ŽELDYNŲ IR ŽELDINIŲ ZONA (ne mažiau kaip 35%)
	KELIO APSAUGOS ZONA

SKLYPŲ KAMPŲ KOORDINATĖS				
Sklypo Nr.	Sklypo kampų pažymėjimas	Sklypo kampų koordinatės		Sklypo plotas, m²
		Y	X	
1	1	316826.19	6202558.09	982
	2	316834.36	6202579.22	
	3	316795.61	6202595.95	
	4	316786.66	6202573.90	
	5	316812.42	6202563.67	
2	1	316753.03	6202587.28	890
	2	316761.63	6202610.61	
	3	316795.61	6202595.95	
	4	316786.66	6202573.90	

KVAL. PATV. DOK.NR.			PALANGOS MIESTO CENTRINĖS DALIES DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO ŽEMĖS SKLYPE VYTAUTO G. 83, PALANGOJE			
	A949	VALDAS JANULIS				
		LAURA ŽVINKLIENĖ				
			KONCEPCIJOS NUSTATYMO BRĖŽINYS M 1:500			LAIDA
						0
	STATYTOJAS		DP-05.22-EB-003	FORMATAS	LAPAS	LAPŲ
	Fiziniai asmenys			A2	1	2

Palangos miesto savivaldybės administracijos
Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus
vyriausiasis patarėjas vyr. architektas
Vytautas Indreika
2026 m. 06 mėn. 22 d.

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. 83, PALANGOJE, KONCEPCIJAI
Dokumento registracijos data ir numeris	2026-06-23 Nr. (4.1 E) A1-985
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	Aušra Kedienė Skyriaus vedėjas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2026-06-23 15:31
Parašo formatas	Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2026-06-23 15:31
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	SK ID Solutions EID-Q 2021E
Sertifikato galiojimo laikas	2025-04-02 18:02 - 2030-04-02 23:59
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Ramunė Klevaitytė Vyriausiasis specialistas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2026-06-23 15:44
Parašo formatas	Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2026-06-23 15:44
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA ECC
Sertifikato galiojimo laikas	2024-07-17 10:15 - 2028-07-16 10:15
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	2
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Pridedamo dokumento sudarytojas (-ai)	-
Pridedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	Aiskinamasis rastas.pdf
Pridedamo dokumento registracijos data ir numeris	-
Pridedamo dokumento sudarytojas (-ai)	-
Pridedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	Brezinys suderintas architekto.pdf
Pridedamo dokumento registracijos data ir numeris	-
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Elpako v.20260618.1
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2026-07-17)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2026-07-17 nuorašą suformavo Neringa Petrauskienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo Dokumentų valdymo sistema „Deka Office“ (2026-07-17)