

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

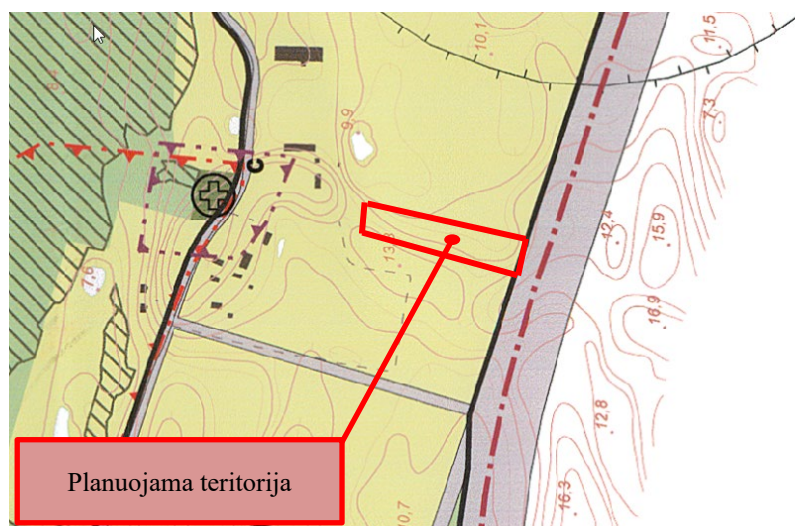
IV. KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI

1. **Detaliojo plano sprendinių esmė:** pakeisti pagrindinę žemės sklypo naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, nustatyti naudojimo būdą – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą. Esant poreikiui suformuoti žemės sklypus inžinerinei infrastruktūrai.
2. **Detaliojo plano rengimo būtinumas:** sklypo savininkas neplanuoja vystyti žemės ūkio, planuoja vykdyti gyvenamąją ūkinę veiklą, todėl atsirado poreikis pakeisti paskirtį, tinkančią numatomi ūkinei veiklai ir padalinti žemės sklypą į racionalaus dydžio žemės sklypus, suplanuoti inžinerinę infrastruktūrą, jai reikalingus koridorius bei nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą.
3. **Galima ūkinė veikla:** planuojamoje teritorijoje bus vystoma gyvenamoji ūkinė veikla. Pagal Žemės naudojimo būdų aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. liepos 17 d. įsakymu Nr. D1-199, 20 p., vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypai yra skirti vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatams ir įvairių socialinių grupių paskirties pastatams, skirtiems socialinės globos ar socialinės priežiūros paslaugoms su apgyvendinimu ne daugiau kaip 10 paslaugų gavėjų, nurodytų prie konkrečios socialinės paslaugos socialinės apsaugos ir darbo ministro tvirtinamame socialinių paslaugų kataloge, teikti. Planuojamame žemės sklype neplanuojama veikla ir pastatų/statinių statyba, kuriai turėtų būti nustatomos sanitarinės apsaugos zonos. Galimas statinių paskirtis žiūrėti projekto reglamentų aprašomojoje lentelėje.

Vadovaujantis Palangos miesto bendrojo plano, patvirtinto Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008-12-30 sprendimu Nr. T2-317, reg. Nr. T00046543, pagrindinių sprendinių brėžinio (žr. 1 pav.) sprendiniais, planuojama teritorija patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo mišrios gyvenamosios teritorijos, N2 teritoriją. Galima pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kita, galimi naudojimo būdai: **gyvenamosios teritorijos (G)**, visuomeninės paskirties teritorijos (V), komercinės paskirties teritorijos (K), inžinerinės infrastruktūros teritorijos (I), rekreacinės teritorijos (R), bendro naudojimo teritorijos (B).

Detaliajame plane, atsižvelgiant į Palangos miesto bendrojo plano pagrindinius sprendinius, **turi būti numatytas ne daugiau nei 0,6 užstatymo intensyvumas ir pastatai ne aukštesni nei 3 aukštų.**

1 pav. Ištrauka iš Pagrindinių sprendinių brėžinio



PALANGOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDROJO PLANO PAGRINDINIO BRĖŽINIO REGLAMENTŲ LENTELĖ													
Teritorijos pavadinimas (funkcinė zona)	Vyraujantis teritorijos požymiai	Galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai (G Kodas, Indeksas)	Rekomenduojama teritorijų struktūra % (N – BP sprendiniuose nenumatoma)	Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtose teritorijose				Užstatymo reglamentai (skaitmeniniai ir tekstiniai)	Saugojimas	Modernizavimas	Korektyvia	Naup planas	Esminių pokyčių nenumatoma
Žymėjimas			Gyvenamųjų ir komunikacinių koridorių žėdymai	Viešo naudojimo žėdymai	Adaptavimo infrastruktūriniai (socialiniai, kultūriniai ir kt.) žėdymai	Užstatymo reglamentai (skaitmeniniai ir tekstiniai)	Užstatymo reglamentai (skaitmeniniai ir tekstiniai)	Užstatymo reglamentai (skaitmeniniai ir tekstiniai)	Užstatymo reglamentai (skaitmeniniai ir tekstiniai)	Užstatymo reglamentai (skaitmeniniai ir tekstiniai)	Užstatymo reglamentai (skaitmeniniai ir tekstiniai)	Užstatymo reglamentai (skaitmeniniai ir tekstiniai)	Užstatymo reglamentai (skaitmeniniai ir tekstiniai)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS:													
Vidutinio užstatymo intensyvumo mišrios gyvenamosios teritorijos	Mišrios kuroto teritorijos, kuriose dominuoja vidutinio intensyvumo gyvenamieji ir kuroto funkcijų veikla, kartu su reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra.	Konservacinės paskirties (tik saugomų objektų teritorijose) (tp3; C); Kitos paskirties: - gyvenamosios teritorijos (tp6; G); - visuomeninės paskirties teritorijos (tp7; V); - komercinės paskirties objektų teritorijos (tp8; K); - industrialinės infrastruktūros teritorijos (tp10; I); - rekreacinės teritorijos (tp13; R); - bendro naudojimo teritorijos (tp11; B);	≤70	≥10	≥8	0,6	≤3 a.			§12.19		§7.1.4	
										P4.31		M3.6.6	
										P7.27		K2.6.26	
										P12.27		K7.6.26	
												K10.6.7	
												N2.5	

- Teritorijos naudojimo tipas:** atsižvelgiant 2008-12-30 d. Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T2-317, patvirtinto Palangos miesto bendrojo plano sprendinius, planuojama teritorija patenka į mišrios gyvenamosios teritorijos zoną, tad vadovaujantis Aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ (aktualia redakcija), planuojamos teritorijos naudojimo tipas nustatomas - „**Mišri gyvenamoji teritorija**“ (GM).
- Teritorijos užstatymo tipas:** Palangos miesto bendrajame plane teritorijos užstatymo tipas nėra nustatytas, tačiau atsižvelgiant į planuojamą veiklą ir vadovaujantis Aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ (aktualia redakcija), planuojamos teritorijos užstatymo tipas nustatomas - „**sodybinis užstatymas**“ (su).
- Leistinas statinių aukštis:** Palangos miesto bendrajame plane didžiausias leistinas statinių aukštis planuojamoje teritorijoje ≤ 3a. Įvertinus bendrojo plano sprendinius, bei gretimybėse esamą užstatymą, planuojamoje teritorijoje statomiems pastatams leistinas aukštis nustatomas neprieštaraujantis bendrojo plano sprendiniams - **iki dviejų aukštų** ir neviršys **9 m** aukščio.
- Žemės sklypo maksimalus užstatymo tankis:** atsižvelgiant į Palangos miesto bendrojo plano sprendinius, planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Vadovaujantis 2012-02-14 Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr.D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ (aktualia redakcija), III skyriaus 11 p. - gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis turi būti ribojamas iki 30 procentų ploto. Vadovaujantis STR "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" 9 priedu, planuojamai teritorijai nustatomas užstatymo tankis nuo **21 iki 25 proc.** nuo bendro žemės sklypo ploto.
- Žemės sklypo maksimalus užstatymo intensyvumas:** projektuojamoje teritorijoje leidžiamas užstatymo intensyvumas nustatomas atsižvelgiant į Planagos miesto bendrojo plano,

sprendinius (max 0.6) ir vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu (aktuali redakcija) – **0.4** santykinio dydžio nuo viso planuojamo sklypo ploto.

9. **Statinių statybos vieta, statybos riba ar linija:** Statinių statybos vieta, statybos riba ir statybos linija nurodyti detaliojo plano sprendinių brėžinyje. Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priede. Šie reikalavimai gali būti netaikomi gavus besiribojančio sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu. Atsižvelgiant į tai, kad statinių aukštis numatomas iki 9 metrų, statybos riba nuo gretimų žemės sklypų ribų turi būti atitraukiama ne mažiau nei per 3.25 metrus. Planuojamoje teritorijoje statinių statybos zona ir riba planuojama **4 m** nuo sklypo ribos. **Pastaba: Visais atvejais statinių/pastatų statyba inžinerinių tinklų apsaugos zonose galima tik iškėlus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos vietą (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu).**
10. **Funkciniai – kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis:** Planuojamos teritorijos gretimybėse gyvenamųjų teritorijų architektūrinėje aplinkoje vyrauja tradicinės Lietuvoje apdailos medžiagos: plytos, tinkas, medis, stiklas, skarda. Detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamos įtakos aplinkinių teritorijų funkciniais ir kompoziciniams ryšiams, nes kaip ir gretimybėse ūkinė veikla atitinka naudojimo tipą bei nesukels neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai.
11. **Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai pastatams „a“:**
- Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną;
 - Projektuojant pastatus kvartalo architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje;
 - Fasadų apdailai rekomenduojama naudoti tradicines apdailos medžiagas (pvz. medis, plyta, tinkas), spalviniame sprendime - Žemaitijos regionui būdingas spalvas;
 - Stogai šlaitiniai;
 - Sklypuose - ne daugiau du pagalbinio ūkio pastatai;
 - Žemės sklypo užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas.
12. **Planuojamos teritorijos vizualizacija:**



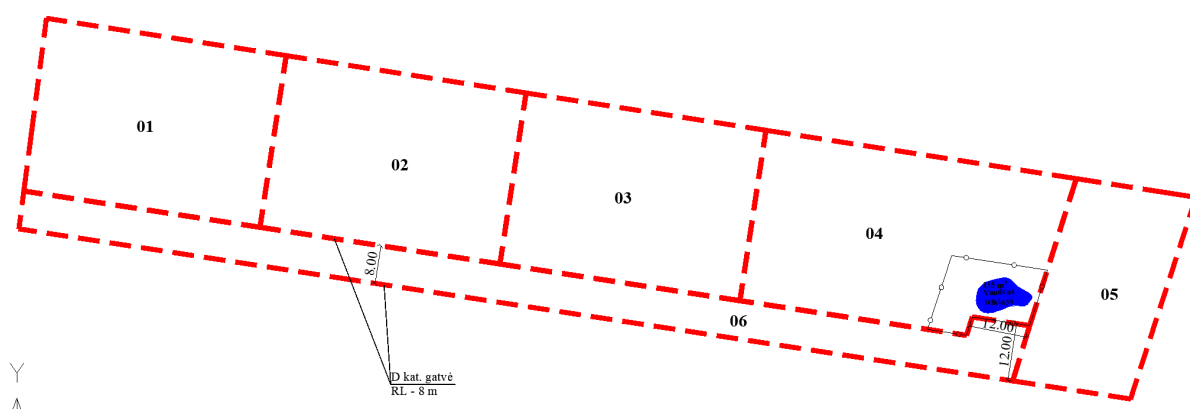
Pastaba: Ši vizualizacija nėra projektinis pasiūlymas. Detalizuoti architektūriniai sprendiniai bus rengiami techninio darbo projekto rengimo metu.

13. **Priešgaisriniai reikalavimai:** Rengiant statinių techninius projektus ir numatant priešgaisrinę apsaugą, būtina atsižvelgti į aplinkybę, kad vandens hidrantas šalia planuojamos teritorijos nėra įrengtas, tačiau tam yra planuojamas priešgaisrinis vandens telkinys žemės sklype projektinis Nr. 04. Prie šio vandens telkinio privažiuojama iš sklypų eksploatacijai suplanuotos D kategorijos gatvės (RL – 8 m), per projektuojamą sklypą Nr. 06, kuriame numatyta 12x12 apsisukimo aikštelė, prie vandens paėmimo vietos (žr. 2 pav.). Tikslūs vandens telkinio, apsisukimo aikštelės, vandens paėmimo vietos sprendiniai bus tikslinami techninio darbo projekto rengimo metu. Į planuojamą teritoriją patenkama iš planuojamos D kategorijos gatvės. Bendruoju atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis – I–II, išlaikant atstumus tarp pastatų (6-8 m), išskyrus atvejus kai sklype galioja nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Statiniai sklypuose turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.09:2005 “Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai”). Pastatai projektuojami vadovaujantis STR 2.01.01(2):1999 “Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga”, Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais ir kitais galiojančiais teisės aktais. Gaisro plitimas į gretimus pastatus turi būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų arba planuojant ugniasienes (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu). Vadovaujantis “Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo” 2010-12-07 d. Nr. 1-338 (aktuali redakcija), minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį pateikiami lentelėje.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį

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

1 pav. Ištrauka iš detaliojo plano sprendinių



Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba – už ~ 8,8 km, adresu Druskininkų g. 13, Palanga. Vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 p., detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio.

14. **Teritorijos inžinerinių tinklų aprūpinimo būdai:** Vadovaujantis Palangos miesto savivaldybės

teritorijos geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros plano (reg. Nr. T00090116), sprendiniais, planuojama teritorija patenka į centralizuotojo geriamojo vandens tiekimo ir (ar) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros teritoriją (neprioritetinėse teritorijose). Inžineriniai tinklai turės būti prisijungti prie centralizuotų inžinerinių tinklų, išlaikant visus normuojamus atstumus vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 reikalavimais, kai jie bus atvesti iki planuojamos teritorijos. Kol bus nutiesti centralizuoti inžineriniai tinklai, detaliuoju planu numatoma nuotekas nuvesti į suplanuotą bendro naudojimo vietinę nuotekų valyklą planuojamame žemės sklype Nr. 04, o vandentiekį prisijungti prie vietinio grupinio naudojimo arterinio gręžinio suplanuoto žemės sklype Nr.04. Kai bus nutiesti centralizuoti inžineriniai tinklai - pasijungti į juos, o vietiniai naudojimo įrenginiai bus tamponuojami. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių/kelių dangos kokybės. Pabloginus – atstatyti. Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio. **Visais atvejais statinių/pastatų statyba inžinerinių tinklų apsaugos zonose galima tik iškėlus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos vietą (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu).**

- 14.1. *Geriamas vanduo*: prisijungti prie centralizuotų vandentiekio tinklų būtina, kai centralizuoti vandentiekio tinklai bus įrengti. Iki kol centralizuoti vandentiekio tinklai bus įrengti, geriamą vandenį numatoma tiekti iš rengiamu detaliuoju planu žemės sklype Nr. 04 planuojamo I grupės artezinio vandens gręžinio, kuris tieks mažiau nei 10 m³ vandens per parą. Vadovaujantis 1999-12-23 LR aplinkos ministro įsakymu Nr. 417 patvirtintu LAND 4-99 Požeminio vandens gavybos, monitoringo ir žemės gelmių tiriamųjų geologinių gręžinių projektavimo, įrengimo, konservavimo ir likvidavimo tvarkos aprašas“ (aktualia redakcija) ir 2015-12-14 LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-912 patvirtintu „Požeminių vandens vandenviečių apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašu“ (aktualia redakcija), nustatoma 5 m – apsaugos zona, kurios paskirtis - apsaugoti vandeningus sluoksnius nuo galimos taršos. Vanduo bus naudojamas buitiniams poreikiams (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas). Atvedus centralizuotus vandentiekio tinklus, artezinis vandens gręžinys bus tamponuojamas.
- 14.2. *Buitinės nuotekos*: prisijungti prie centralizuotų nuotekų tinklų būtina, kai centralizuoti nuotekų tinklai bus įrengti. Iki kol centralizuoti nuotekų tinklai bus įrengti, nuotekas numatoma nuvesti į rengiamu detaliuoju planu žemės sklype Nr. 04 planuojamą vietį bendro naudojimo buitinių nuotekų valymo įrenginį, kurio našumas iki 10 m³/parą (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas). Išvalytas nuotekų vanduo iki leidžiamų teršalų koncentracijų išleidžiamas į žemės sklype Nr. 04 planuojamą dirbtinį vandens telkinį (tiksliai vieta sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu), perteklinis išvalytas vanduo pagal atskiras sutartis išvežamas į nuotekas tvarkančią įmonę.
- 14.3. *Lietaus nuotekos*: numatoma prisijungti prie centralizuotų lietaus nuotekų tinklų, kai centralizuoti lietaus nuotekų tinklai bus įrengti. Iki kol centralizuoti lietaus nuotekų tinklai bus įrengti, lietaus nuotekos nuvedamos į infiltracinius šulinius, numatytus sklypų ribose arba į artimiausią vandens telkinį. Prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 14.4. *Šildymas*: planuojama teritorija patenka į konkurencinės šilumos tiekimo zoną. Šioje zonoje pastatų aprūpinimas šiluma, numatomas iš CŠT sistemos arba iš vietinių (individualių) katilinių, kūrenamų gamtinėmis dujomis. Šioje zonoje naujai statomų pastatų savininkai (šilumos vartotojai) turi teisę pasirinkti alternatyvių energijos rūšių šilumos tiekėjus bei įsirengti vietinę šildymo sistemą. Planuojamoje teritorijoje centralizuotų šilumos tinklų nėra. Esant poreikiui, šildymo būdas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka.
- 14.5. *Melioracija*: planuojama teritorija nemelioruota.

- 14.6. *Elektros tinklai*: prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- 14.7. *Ryšių tinklai*: detaliuoju planu prisijungimas neplanuojamas. Prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 14.8. *Dujotiekio tinklai*: detaliuoju planu neplanuojamas. Prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- Esamų/pertvarkomų ir planuojamų inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose, inžinerinius tinklus eksploatuojančioms įmonėms teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, aptarnauti jas bei jomis naudotis suderinus darbus su žemės savininkais, galimas servitutų nustatymas. Vadovaujantis Civilinio kodekso (CK) 4.124 str. nustatyta tvarka servitutą gali nustatyti įstatymai, sandoriai ir teismo sprendimas, o įstatymo numatytais atvejais - administracinis aktas. Servitutai gali būti tikslinami/nustatomi/įregistruojami sandoriu techninių darbo projektų rengimo metu, teisės aktų nustatyta tvarka arba kadastrinių matavimų metu. Servitutai nustatomi statomų, esamų bei perkeliamų inžinerinių tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose. Privačioje žemėje servitutai nustatomi sudarant atitinkamas sutartis su žemės savininkais, valstybės ar savivaldybės valdomoje žemėje servitutai nustatomi administraciniu aktu. Visas sutarties sudarymo, jos įregistravimo ir kitas išlaidas dengia žemės savininkas arba kitas suinteresuotas asmuo.
 - Planuojamų žemės sklypų sprendinių įgyvendinimui reikalingą inžinerinę infrastruktūrą žemės sklypo savininkai turi spręsti savo lėšomis.
15. ***Susisiekimo komunikacijos, transporto srautai***: Planuojama teritorija yra žemės sklypas (kad. Nr. 2501/0042:22), Palangoje. Patekimas į planuojamą žemės sklypą yra iš D kat. Anaičių gatvės (registruotas gatvės statinys unikalus Nr. 4400-5478-4960) per laisvoje valstybinėje žemėje esantį privažiavimo kelią. Planuojamų žemės sklypų eksploatacijai projektuojamas inžinerinės infrastruktūros žemės sklypas Nr. 06, kuriame planuojama D kategorijos gatvė. Vadovaujantis Palangos miesto valdybos 2023-03-29 d. sprendimu Nr. T2-85 „Dėl privažiavimų planavimo, projektavimo ir statybos Palangos mieste taisyklių patvirtinimo“, planuojama gatvė prie 4-ių gyvenamosios paskirties žemės sklypų, suplanuota 8-ių metrų pločio tarp raudonųjų linijų, kas atitinka taisyklių reikalavimus, vertinant planuojamų gyvenamosios paskirties žemės sklypų skaičių. Atsižvelgiant į tai, kad sklypų eksploatacijai planuojama D kategorijos gatvė, o gatvė yra kelias ar atskiras jo ruožas, esantis miesto ar kaimo gyvenamojoje vietovėje, vadovaujantis specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų II skirsnio 18 str. 5 p. šiam keliui nustatoma kelio apsaugos zona – 3 m. Planuojamos teritorijos rytinėje pusėje, lygiagrečiai magistraliniam keliui A13, už šio kelio juostos ribos, rezervuojama teritorija C kat. gatvės, kurios raudonosios linijos - 25 m plėtrai, vadovaujantis Palangos miesto bendrojo plano, reg. Nr. T00046543, sprendiniais, tam planuojamas inžinerinės infrastruktūros žemės sklypas Nr. 05. Planuojamų sklypų ribose, sprendinių brėžinyje, pažymėtos automobilių stovėjimo vietos, tačiau tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos bus sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu (suprojektavus gyvenamąjį namą, žinanant jo naudingą plotą), vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Pastaba: pabloginus esamų gatvių / kelių būklę statybų metu, atkurti iki buvusios kokybės.
16. ***Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus prisiimami įsipareigojimai***:
- 16.1. Suplanuota inžinerinė infrastruktūra (vietinė nuotekų valykla, artezinis gręžinys) ir susisiekimo sistemos infrastruktūra bus įrengiama, aptarnaujama ir prižiūri žemės sklypų savininkų (naudotojų) lėšomis;
- 16.2. Nepabloginti esamų gatvių/kelių dangos kokybės, statybos metu projektuojamame žemės sklype, o pabloginus esamų gatvių/kelių būklę, - jas sutvarkyti iki buvusios gatvių/kelių kokybės;
- 16.3. Prieš statant naują pastatą, priestatą ar rekonstruojant esamus pastatus, žemės sklypo savininkas

įsipareigoja savo lėšomis iškelti užstatymui trukdančius inžinerinius tinklus, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų. Pastaba: Planavimo iniciatoriui perleidus teises į žemės sklypą kitam asmeniui, naujam savininkui pereina detaliojo plano korektūros projekto sprendinių įgyvendinimo eiga.

17. **Reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui:** Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio darbo projekto rengimo metu. Vadovaujantis 2012-02-14 Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr.D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ (aktualia redakcija), III skyriaus 10 p. gamtiniame karkase, keičiant žemės paskirtį iš žemės ūkio į kitą (formuojant gyvenamąsias, pramonės ir sandėliavimo, komercinės paskirties objektų, rekreacines teritorijas), įvertinant Nuostatų 19.2, 21, 22 punktų reikalavimus, **formuojamos besijungiančios, 50 procentų planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros, kurias gali sudaryti priklausomieji želdynai**, todėl priklausomųjų želdynų kiekis vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos teritorijoje, gamtinio karkaso teritorijoje privalo būti ne mažesnis kaip **50 proc**, atsižvelgiant į tai, projektuojamuose žemės sklypuose priklausomųjų želdynų plotas turi būti ne mažesnis nei: Nr. 01 - 0.0920 ha, Nr. 02 – 0.924 ha, Nr. 03 – 0.921 ha, 04 – 0.1111 ha. Priklausomųjų želdynų vieta pažymėta sprendinių pagrindiniame brėžinyje (tikslinama techninio darbo projekto rengimo metu). Rengiamu teritorijos planavimo dokumentu, želdinių, priskirtų saugotiniams, šalinimas nenumatomas (1 medis – liepa). Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2010-03-15 įsakymu Nr. D1-193 „Dėl Želdinių apsaugos, vykdant statybos darbus, taisyklių patvirtinimo“, 7.9. punkto reikalavimuose nurodyta, kad vykdant statybos darbus 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. Nuo esamo saugotino želdinio, 3 m spinduliu statyba neplanuojama. 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.
18. **Atliekos:** Atliekos būtų surenkamos į žemės sklype stovinčius konteinerius. Konteineriai surenkami pagal atskiras sutartis su atliekų išvežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną. Grafiniuose sprendiniuose nurodyta atliekų laikino saugojimo aikštelės vieta tikslinama techninio darbo projekto rengimo metu.
19. **Aplinkos ir visuomenės sveikatos sauga:** atliekant esamos padėties analizę, buvo nustatyta, kad planuojama ūkinė veikla nesukels neigiamos įtakos nei pačiai planuojamai teritorijai, nei gretimybėms. Į sanitarinės apsaugos bei gamybos ir komunalinių atliekų zonų teritorijas planuojamas žemės sklypas nepatenka, teritorija nėra užteršta ir yra tinkama esamai ir planuojamai ūkinei veiklai, todėl nėra jokio pagrindo imtis papildomų priemonių, kad būtų užtikrinta aplinkos ir visuomenės sveikatos sauga. Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai. Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos teikiamamais duomenimis, planuojama teritorija patenka į 3-ą vandenvietės apsaugos zonos juostą. Vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (aktualia redakcija), planuojamoje teritorijoje yra registruota specialioji žemės naudojimo sąlyga - požeminio vandens vandenvietės apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Planuojama teritorija patenka į Palangos aerodromo apsaugos zoną “E”. Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis

(altitudė) turi neviršyti 110 m. Atsižvelgiant į tai, planuojamai teritorijai siūloma nustatyti aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) specialioji žemės naudojimo sąlyga.

Gretimybėse pagrindinis taršus veiksnys (fizinė ir cheminė tarša) – magistralinis kelias Nr. A13 Klaipėda – Liepoja. Kelio keliama triukšmui įvertinti, pasinaudota www.geoportal.lt pateiktais triukšmo nuo kelių duomenimis (žr. esamos situacijos aiškinamąjį raštą). Vadovaujantis triukšmo matavimo rezultatų duomenimis, nustatyta, kad maksimalus garso slėgio lygis dieną, vakare bei naktį, planuojamoje teritorijoje neviršija HN 33:2011 (žr. 4 pav.) normų, todėl papildomų triukšmo mažinimo priemonių nebus planuojama. Esant poreikiui, rengiant pastatų techninius darbo projektus, statybos projekto iniciatorius ar sklypų savininkai įsipareigoja numatyti ir įrengti kompensacines priemones, mažinančias triukšmo lygį – numatyti geresnes akustines savybes turinčius langus, numatyti pastatų akustinio komforto klasę.

4 pav. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje (HN 33:2011)

1 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje				2 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai, naudojami triukšmo strateginio kartografavimo rezultatams įvertinti			
Objekto pavadinimas	Paros laikas, val.	Ekvivivalentinis garso slėgio lygis (L_{AeqT}), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L_{AFmax}), dBA	L_{dvn} , dBA	L_{dienos} , dBA	L_{vakaro} , dBA	$L_{nakties}$, dBA
1	2	3	4	5	6	7	8
Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeltą triukšmą	6-18 18-22 22-6	65 60 55	70 65 60	65	65	60	55

Planuojamoje teritorijoje numatoma gyvenamoji veikla neturės neigiamos įtakos gretimybėms bei aplinkai ir nenustatys papildomų apribojimų gretimiesiems žemės sklypams. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

20. **Gamtos paveldo vertybių apsauga:** Kadangi vadovaujantis Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis, planuojama teritorija nepatenka į saugomas gamtines teritorijas, į jų apsaugos zonas, gamtos paveldo apsaugos reikalavimai planuojamai teritorijai nenustatomi.
21. **Kultūros paveldo vertybių apsauga:** Kadangi planuojamoje teritorijoje nėra saugomų kultūros paveldo vertybių ir teritorija nepatenka į kultūros vertybių apsaugos zonas, kultūros paveldo apsaugos reikalavimai teritorijai nenustatomi.
22. **Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius:** Nenumatoma, nes tai privati uždara teritorija, skirta tenkinti asmeninius žemės sklypo savininkų ir naudotojų poreikius. Planuojama teritorija yra per maža spręsti visuomenės poreikius. Šie poreikiai turėtų būti sprendžiami kompleksiskai. Tai turėtų būti sprendžiama struktūrinių vienetų/ rajonų mastu, išskiriant sklypus visuomeniniams objektams arba pastatų dalis (pirmųjų aukštų sąskaita).
23. **Servitutai:**
 - Žemės sklypas Nr. 04, servitutinėje zonoje S1, tarnaus žemės sklypams Nr. 01÷03, 05, 06 - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222) – 0.0278 ha;
 - Žemės sklypas Nr. 06, servitutinėje zonoje S2, tarnaus žemės sklypams Nr. 01÷05 - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222) – 0.1740 ha;
 - Žemės sklypas Nr. 06, servitutinėje zonoje S3, tarnaus žemės sklypams Nr. 01÷05 - teise teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (kodas 215) – 0.1740 ha;
 - Žemės sklypas Nr. 05, servitutinėje zonoje S4, tarnaus - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222) – 0.1109 ha;
 - Žemės sklypas Nr. 05, servitutinėje zonoje S5, tarnaus teise teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (kodas 215) – 0.1109 ha;

- Žemės sklypai Nr. 01÷03, 05, 06, viešpataus žemės sklygo Nr. 04 servitutinėje zonoje S1 - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas - 218).
- Žemės sklypai Nr. 01÷05, viešpataus žemės sklygo Nr. 06 servitutinėje zonoje S2 - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas - 218).
- Žemės sklypai Nr. 01÷05, viešpataus žemės sklygo Nr. 06 servitutinėje zonoje S3 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (kodas - 115);

Pastabos: Vadovaujantis Civilinio kodekso (4.124 straipsnis) (toliau - CK) nustatyta tvarka servitutą gali nustatyti įstatymai, sandoriai ir teismo sprendimas, o įstatymo numatytais atvejais - administracinis aktas; Inžinerinius tinklus eksploatuojančioms įmonėms teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, aptarnauti jas bei jomis naudotis suderinus darbus su žemės savininkais galimas servitutų nustatymas; Servitutai gali būti nustatomi/įregistruojami sandoriu techninių projektų rengimo metu, tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka arba kadastrinių matavimų metu; Servitutai nustatomi statomų, esamų bei perkeliamų inžinerinių tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose. Privačioje žemėje servitutai nustatomi sudarant sutartis su žemės savininkais, valstybės ar savivaldybės valdomoje žemėje servitutai nustatomi administraciniu aktu. Servitutus nustatant sudarius atitinkamas sutartis, visas sutarties sudarymo, jos įregistravimo ir kitas išlaidas dengia žemės savininkas arba kitas suinteresuotas asmuo.

24. ***Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:*** Jos yra nurodytos pagrindinio sprendinių brėžinio teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje. Žemės naudojimo specialiosios sąlygos šiam žemės sklypai nustatomos vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 reikalavimais (aktuali redakcija):
- 24.1. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos – 1.0604 ha (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (**esama**);
- 24.2. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0.0079 ha (**siūloma nustatyti**);
- 24.3. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0.0089 ha (**esama**);
- 24.4. Kelių apsaugos zona – 0.2384 ha (III skyrius, antrasis skirsnis) (**esama**);
- 24.5. Kelių apsaugos zona – 0.0854 ha (III skyrius, antrasis skirsnis) (**siūloma nustatyti**);
- 24.6. Aerodromo apsaugos zonos – 1.0600 ha (III skyrius, pirmasis skirsnis) (**siūloma nustatyti**);
25. ***Naujai formuojamiems žemės sklypams nustatomas šis privalomasis teritorijos naudojimo reglamentas:***
- 25.1. **Žemės sklypas Nr. 01 (0.1840 ha):**
- 25.1.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (**KT**);
- 25.1.2. Naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (**G1**);
- 25.1.3. Leistinas pastatų aukštis – **9 m**;
- 25.1.4. Užstatymo tankis – **23 proc.**;
- 25.1.5. Užstatymo intensyvumas – **0.4**;
- 25.1.6. Statinių statybos vieta, statybos riba nurodyti pagrindiniame sprendinių brėžinyje;
- 25.1.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas - mišri gyvenamoji teritorija (**GM**);
- 25.1.8. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (**su**);
- 25.1.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srautai - aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;

25.1.10. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – **50 proc.**;

25.1.11. Servitutai:

Viešpataujantys:

- Žemės sklypas Nr. 01, viešpataus žemės sklygo Nr. 04 servitutinėje zonoje S1 - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas - 218).
- Žemės sklypas Nr. 01, viešpataus žemės sklygo Nr. 06 servitutinėje zonoje S2 - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas - 218).
- Žemės sklypas Nr. 01, viešpataus žemės sklygo Nr. 06 servitutinėje zonoje S3 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (kodas - 115);

25.1.12. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos – 0.1840 ha (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos – 0.1840 ha (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Kelių apsaugos zona – 0.0088 ha (III skyrius, antrasis skirsnis);

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

- Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną;
- Projektuojant pastatus kvartalo architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje;
- Fasadų apdailai rekomenduojama naudoti tradicines apdailos medžiagas (pvz. medis, plyta, tinkas), spalviniame sprendime - Žemaitijos regionui būdingas spalvas;
- Stogai šlaitiniai;
- Sklypuose - ne daugiau du pagalbinio ūkio pastatai;
- Žemės sklypo užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas.

25.2. **Žemės sklypas Nr. 02 (0.1848 ha):**

25.2.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (**KT**);

25.2.2. Naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (**G1**);

25.2.3. Leistinas pastatų aukštis – **9 m**;

25.2.4. Užstatymo tankis – **23 proc.**;

25.2.5. Užstatymo intensyvumas – **0.4**;

25.2.6. Statinių statybos vieta, statybos riba nurodyti pagrindiniame sprendinių brėžinyje;

25.2.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas - mišri gyvenamoji teritorija (**GM**);

25.2.8. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (**su**);

25.2.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srautai - aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;

25.2.10. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – **50 proc.**;

25.2.11. Servitutai:

Viešpataujantys:

- Žemės sklypas Nr. 02, viešpataus žemės sklygo Nr. 04 servitutinėje zonoje S1 - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas - 218).
- Žemės sklypas Nr. 02, viešpataus žemės sklygo Nr. 06 servitutinėje zonoje S2 - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas - 218).
- Žemės sklypas Nr. 02, viešpataus žemės sklygo Nr. 06 servitutinėje zonoje S3 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (kodas - 115);

25.2.12. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos – 0.1848 ha (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos – 0.1848 ha (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Kelių apsaugos zona – 0.0089 ha (III skyrius, antrasis skirsnis);

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

- Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną;
- Projektuojant pastatus kvartalo architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje;
- Fasadų apdailai rekomenduojama naudoti tradicines apdailos medžiagas (pvz. medis, plyta, tinkas), spalviniame sprendime - Žemaitijos regionui būdingas spalvas;
- Stogai šlaitiniai;
- Sklypuose - ne daugiau du pagalbinio ūkio pastatai;
- Žemės sklypo užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas.

25.3. Žemės sklypas Nr. 03 (0.1841 ha):

- 25.3.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (**KT**);
- 25.3.2. Naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (**G1**);
- 25.3.3. Leistinas pastatų aukštis – **9 m**;
- 25.3.4. Užstatymo tankis – **23 proc.**;
- 25.3.5. Užstatymo intensyvumas – **0.4**;
- 25.3.6. Statinių statybos vieta, statybos riba nurodyti pagrindiniame sprendinių brėžinyje;
- 25.3.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas - mišri gyvenamoji teritorija (**GM**);
- 25.3.8. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (**su**);
- 25.3.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srautai - aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;
- 25.3.10. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – **50 proc.**;
- 25.3.11. Servitutai:

Viešpataujantys:

- Žemės sklypas Nr. 03, viešpataus žemės sklypo Nr. 04 servitutinėje zonoje S1 - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas - 218).
- Žemės sklypas Nr. 03, viešpataus žemės sklypo Nr. 06 servitutinėje zonoje S2 - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas - 218).
- Žemės sklypas Nr. 03, viešpataus žemės sklypo Nr. 06 servitutinėje zonoje S3 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (kodas - 115);
- 25.3.12. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos – 0.1841 ha (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 - Aerodromo apsaugos zonos – 0.1841 ha (III skyrius, pirmasis skirsnis);
 - Kelių apsaugos zona – 0.0089 ha (III skyrius, antrasis skirsnis);

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

- Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną;
- Projektuojant pastatus kvartalo architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje;
- Fasadų apdailai rekomenduojama naudoti tradicines apdailos medžiagas (pvz. medis, plyta, tinkas), spalviniame sprendime - Žemaitijos regionui būdingas spalvas;
- Stogai šlaitiniai;
- Sklypuose - ne daugiau du pagalbinio ūkio pastatai;
- Žemės sklypo užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas.

25.4. Žemės sklypas Nr. 04 (0.2222 ha) iš kurio 04A dalis – 1944 m², 04B dalis – 278 m²:

- 25.4.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (**KT**);
- 25.4.2. Naudojimo būdai – 04A dalis (1944 m²) – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (**G1**); 04B dalis (278 m²) - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (**I2**);
- 25.4.3. Leistinas pastatų aukštis – **9 m**;

25.4.4. Užstatymo tankis – **21 proc.**;

25.4.5. Užstatymo intensyvumas – **0.4**;

25.4.6. Statinių statybos vieta, statybos riba nurodyti pagrindiniame sprendinių brėžinyje;

25.4.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas - mišri gyvenamoji teritorija (**GM**);

25.4.8. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (**su**);

25.4.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srautai - aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;

25.4.10. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – **50 proc.**;

25.4.11. Servitutai:

Tarnaujantys:

- Žemės sklypas Nr. 04, servitutinėje zonoje S1, tarnaus žemės sklypams Nr. 01÷03, 05, 06 - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222) – 0.0278 ha;

Viešpataujantys:

- Žemės sklypas Nr. 04, viešpataus žemės sklygo Nr. 06 servitutinėje zonoje S2 - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas - 218).
- Žemės sklypas Nr. 04, viešpataus žemės sklygo Nr. 06 servitutinėje zonoje S3 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (kodas - 115);

25.4.12. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos – 0.2222 ha (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos – 0.2222 ha (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0.0079 ha;
- Kelių apsaugos zona – 0.0992 ha (III skyrius, antrasis skirsnis);
- Kelių apsaugos zona – 0.0084 ha (III skyrius, antrasis skirsnis);

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

- Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną;
- Projektuojant pastatus kvartalo architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje;
- Fasadų apdailai rekomenduojama naudoti tradicines apdailos medžiagas (pvz. medis, plyta, tinkas), spalviniame sprendime - Žemaitijos regionui būdingas spalvas;
- Stogai šlaitiniai;
- Sklypuose - ne daugiau du pagalbinio ūkio pastatai;
- Žemės sklypo užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas.

25.5. **Žemės sklypas Nr. 05 (0,1109 ha):**

25.5.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (**KT**);

25.5.2. Naudojimo būdai – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (**I2**);

25.5.3. Leistinas pastatų aukštis - nenustatomas;

25.5.4. Užstatymo tankis - nenustatomas;

25.5.5. Užstatymo intensyvumas – nenustatomas;

25.5.6. Statinių statybos vieta ir statybos riba neplanuojama;

25.5.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas - mišri gyvenamoji teritorija (**GM**);

25.5.8. Užstatymo tipas – nenustatomas;

25.5.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srautai - aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;

25.5.10. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai - nenustatomi;

25.5.11. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – nenustatoma;

25.5.12. Servitutai:

Tarnaujantys:

- Žemės sklypas Nr. 05, servitutinėje zonoje S4, tarnaus - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222) – 0.1109 ha;
- Žemės sklypas Nr. 05, servitutinėje zonoje S5, tarnaus teise teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (kodas 215) – 0.1109 ha;

Viešpataujantys:

- Žemės sklypas Nr. 05, viešpataus žemės sklygo Nr. 04 servitutinėje zonoje S1 - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas - 218).
- Žemės sklypas Nr. 05, viešpataus žemės sklygo Nr. 06 servitutinėje zonoje S2 - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas - 218).
- Žemės sklypas Nr. 05, viešpataus žemės sklygo Nr. 06 servitutinėje zonoje S3 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (kodas - 115);

25.5.13. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos – 0.1109 ha (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos – 0.1109 ha (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0089 ha (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Kelių apsaugos zona – 0.1109 ha (III skyrius, antrasis skirsnis);

25.6. **Žemės sklypas Nr. 06 (0,1740 ha):**

25.6.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (**KT**);

25.6.2. Naudojimo būdai – susisieikimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (**I2**);

25.6.3. Leistinas pastatų aukštis - nenustatomas;

25.6.4. Užstatymo tankis - nenustatomas;

25.6.5. Užstatymo intensyvumas – nenustatomas;

25.6.6. Statinių statybos vieta ir statybos riba neplanuojama;

25.6.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas - mišri gyvenamoji teritorija (**GM**);

25.6.8. Užstatymo tipas – nenustatomas;

25.6.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisieikimo komunikacijos, transporto srautai - aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;

25.6.10. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai - nenustatomi;

25.6.11. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – nenustatoma;

25.6.12. Servitutai:

Tarnaujantys:

- Žemės sklypas Nr. 06, servitutinėje zonoje S2, tarnaus žemės sklypams Nr. 01÷05 - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222) – 0.1704 ha;
- Žemės sklypas Nr. 06, servitutinėje zonoje S3, tarnaus žemės sklypams Nr. 01÷05 - teise teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (kodas 215) – 0.1704 ha;

Viešpataujantys:

- Žemės sklypas Nr. 06, viešpataus žemės sklygo Nr. 04 servitutinėje zonoje S1 - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas - 218).

25.6.13. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos – 0.1704 ha (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos – 0.1704 ha (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Kelių apsaugos zona – 0.0283 ha (III skyrius, antrasis skirsnis);
- Kelių apsaugos zona – 0.0504 ha (III skyrius, antrasis skirsnis);

Teritorijų planavimo vadovė

Daiva Orentienė