

3. SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

3.1. Detaliojo plano įgyvendinamų sprendinių esmė: Vilimiškės rajono detalaus suplanavimo projekto keitimas teritorijoje tarp Rąžės upelio, melioracijos griovio, Pavėsio tako ir žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr. 2501/0041:169, Palangoje.

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.

Optimalios urbanistinės struktūros numatymas, numatant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, žemės sklypų padalijimas, pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimas, žemės sklypų naudojimo būdo ir naudojimo reglamentų nustatymas, Palangos miesto tarybos 1994 m. rugsėjo 23 d. sprendimo Nr. 44 1.2 punktu patvirtinto Vilimiškės rajono detalaus suplanavimo projekto keitimas planuojamoje teritorijoje.

3.2. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai: Vilimiškės rajono detalaus suplanavimo projekto keitimas teritorijoje tarp Rąžės upelio, melioracijos griovio, Pavėsio tako ir žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr. 2501/0041:169, Palangoje, rengiamas vadovaujantis atitinkamų institucijų pateiktomis teritorijų planavimo sąlygomis, planavimo darbų programa, Palangos miesto bendruoju planu, Virbališkės ir Medvalakio teritorijų architektūrinės-urbanistinės ir inžinerinės plėtros specialiuoju planu, kitais galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, nurodytais Palangos miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygose bei atsižvelgiant į planavimo iniciatoriaus pageidavimus.

Pagal specialiojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo kvartalą Nr. 17, o planuojamos teritorijos vakarinė ir pietinė dalys patenka į gamtinio karkaso teritoriją, rajoninių ir vietinių migracijos koridorių ribas, pažeistą ir labai silpną funkcinį potencialą. Ši planuojamos teritorijos dalis patenka į intensyvią ir ekstensyvią naudojimui įrengiamų želdynų teritorijas. Atsižvelgiant į tai, daliai planuojamų žemės sklypų nustatomi du naudojimo būdai: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) ir bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B).

Šiuo detaliuoju planu žemės sklypas kad. Nr. 2501/0041:96, Palanga, ir žemės sklypas kad. Nr. 2501/0041:151, Palanga, bendras plotas - 1,7500 ha, pertvarkomi, padalinant į 15 atskirų žemės sklypų, žemės sklypams nustatomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai.

Žemės sklypas Nr. 1 - plotas- 1048 m²;

- 1) Žemės naudojimo tipas - GM;
- 2) Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė;
- 3) Žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1-514 m², bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos B-534 m²;
- 4) Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m, - 10.0 (pagrindinio pastato), 7.50 (pagalbinio pastato);
- 5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - 15.50 (pagrindinio pastato), 13.00 (pagalbinio pastato);
- 6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - 28;
- 7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40;
- 8) Užstatymo tipas - su;
- 9) Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys - 50%;
- 10) Pastatų aukštų skaičius – nuo 1 iki 2+M;

11) Statinių paskirtys - 6.1, 6.2, 7.17, 9, 12.

12) Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis).

13) Servitutai:

202. S1-71 m² (tarnaujantis daiktas visuomenės poreikiams);

218. ir 103. (viešpatauja žemės sklypuose Nr. 14. ir Nr. 15).

14) Papildomi reikalavimai – a, b, c.

Žemės sklypas Nr. 2 - plotas- 1048 m²;

1) Žemės naudojimo tipas - GM;

2) Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė;

3) Žemės sklypo naudojimo būdas - vienubučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1-518 m², bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos B-530 m²;

4) Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m, - 10.0 (pagrindinio pastato), 7.50 (pagalbinio pastato);

5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - 15.50 (pagrindinio pastato), 13.00 (pagalbinio pastato);

6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - 28;

7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40;

8) Užstatymo tipas - su;

9) Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys - 50%;

10) Pastatų aukštų skaičius – nuo 1 iki 2+M;

11) Statinių paskirtys - 6.1, 6.2, 7.17, 9, 12.

12) Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis).

13) Servitutai:

202. S2-71 m² (tarnaujantis daiktas visuomenės poreikiams);

218. ir 103. (viešpatauja žemės sklypuose Nr. 14. ir Nr. 15).

14) Papildomi reikalavimai – a, b, c.

Žemės sklypas Nr. 3 - plotas- 1048 m²;

1) Žemės naudojimo tipas - GM;

2) Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė;

3) Žemės sklypo naudojimo būdas - vienubučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1-540 m², bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos B-508 m²;

4) Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m, - 10.0 (pagrindinio pastato), 7.50 (pagalbinio pastato);

5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - 15.50 (pagrindinio pastato), 13.00 (pagalbinio pastato);

6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - 28;

7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40;

8) Užstatymo tipas - su;

9) Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys - 50%;

10) Pastatų aukštų skaičius – nuo 1 iki 2+M;

11) Statinių paskirtys - 6.1, 6.2, 7.17, 9, 12.

12) Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis).

13) Servitutai:

202. S3-71 m² (tarnaujantis daiktas visuomenės poreikiams);

218. ir 103. (viešpatauja žemės sklypuose Nr. 14. ir Nr. 15).

14) Papildomi reikalavimai – a, b, c.

Žemės sklypas Nr. 4 - plotas- 1132 m²;

1) Žemės naudojimo tipas - GM;

2) Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė;

3) Žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1-585 m², bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos B-547 m²;

4) Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m, - 10.0 (pagrindinio pastato), 7.50 (pagalbinio pastato);

5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - 15.50 (pagrindinio pastato), 13.00 (pagalbinio pastato);

6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - 27;

7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40;

8) Užstatymo tipas - su;

9) Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys - 50%;

10) Pastatų aukštų skaičius – nuo 1 iki 2+M;

11) Statinių paskirtys - 6.1, 6.2, 7.17, 9, 12.

12) Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);

- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis).

13) Servitutai:

202. S4-77 m² (tarnaujantis daiktas visuomenės poreikiams);

218. ir 103. (viešpatauja žemės sklypuose Nr. 14. ir Nr. 15).

14) Papildomi reikalavimai – a, b, c.

Žemės sklypas Nr. 5 - plotas- 1046 m²;

1) Žemės naudojimo tipas - GM;

2) Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė;

3) Žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1-513 m², bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos B-533 m²;

4) Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m, - 10.0 (pagrindinio pastato), 7.50 (pagalbinio pastato);

5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - 15.50 (pagrindinio pastato), 13.00 (pagalbinio pastato);

6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - 28;

7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40;

8) Užstatymo tipas - su;

9) Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys - 50%;

10) Pastatų aukštų skaičius – nuo 1 iki 2+M;

11) Statinių paskirtys - 6.1, 6.2, 7.17, 9, 12.

12) Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis).

13) Servitutai:

202. S5-74 m² (tarnaujantis daiktas visuomenės poreikiams);

218. ir 103. (viešpatauja žemės sklypuose Nr. 14. ir Nr. 15).

14) Papildomi reikalavimai – a, b, c.

Žemės sklypas Nr. 6 - plotas- 2090 m²:

1) Žemės naudojimo tipas - GM;

2) Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė;

3) Žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1-496 m², bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos B-1594 m²;

4) Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m, - 10.0 (pagrindinio pastato), 7.50 (pagalbinio pastato);

5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - 15.50 (pagrindinio pastato), 13.00 (pagalbinio pastato);

6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - 22;

7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40;

8) Užstatymo tipas - su;

9) Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys - 50%;

10) Pastatų aukštų skaičius – nuo 1 iki 2+M;

11) Statinių paskirtys - 6.1, 6.2, 7.17, 9, 12

12) Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);

- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis).

13) Servitutai:

202. S6-162 m² (tarnaujantis daiktas visuomenės poreikiams);

218. ir 103. (viešpatauja žemės sklypuose Nr. 14. ir Nr. 15).

14) Papildomi reikalavimai – a, b, c.

Žemės sklypas Nr. 7 - plotas- 1527 m²:

1) Žemės naudojimo tipas - GM;

2) Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė;

3) Žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1-542 m², bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos B-985 m²;

4) Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m, - 10.0 (pagrindinio pastato), 7.50 (pagalbinio pastato);

5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - 15.50 (pagrindinio pastato), 13.00 (pagalbinio pastato);

6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - 25;

7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40;

8) Užstatymo tipas - su;

9) Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys - 50%;

10) Pastatų aukštų skaičius – nuo 1 iki 2+M;

11) Statinių paskirtys - 6.1, 6.2, 7.17, 9, 12

12) Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
 - Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis).
- 13) Servitutai: 218. ir 103. (viešpatauja žemės sklypuose Nr. 14. ir Nr. 15).
14) Papildomi reikalavimai – a, b, c.

Žemės sklypas Nr. 8 - plotas- 1527 m²;

- 1) Žemės naudojimo tipas - GM;
- 2) Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė;
- 3) Žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1-801 m², bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos B-726 m²;
- 4) Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m, - 10.0 (pagrindinio pastato), 7.50 (pagalbinio pastato);
- 5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - 15.50 (pagrindinio pastato), 13.00 (pagalbinio pastato);
- 6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - 25;
- 7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40;
- 8) Užstatymo tipas - su;
- 9) Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys - 50%;
- 10) Pastatų aukštų skaičius – nuo 1 iki 2+M;
- 11) Statinių paskirtys - 6.1, 6.2, 7.17, 9, 12
- 12) Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
 - Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis).
- 13) Servitutai: 218. ir 103. (viešpatauja žemės sklypuose Nr. 14. ir Nr. 15).
- 14) Papildomi reikalavimai – a, b, c.

Žemės sklypas Nr. 9 - plotas- 1010 m²;

- 1) Žemės naudojimo tipas - GM;
- 2) Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė;
- 3) Žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
- 4) Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m, - 10.0 (pagrindinio pastato), 7.50 (pagalbinio pastato);
- 5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - 15.50 (pagrindinio pastato), 13.00 (pagalbinio pastato);
- 6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - 29;
- 7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40;
- 8) Užstatymo tipas - su;
- 9) Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys - 50%;
- 10) Pastatų aukštų skaičius – nuo 1 iki 2+M;
- 11) Statinių paskirtys - 6.1, 6.2, 7.17, 9, 12
- 12) Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- 13) Servitutai: 218. ir 103. (viešpatauja žemės sklypuose Nr. 14. ir Nr. 15).
- 14) Papildomi reikalavimai – a, b, c.

Žemės sklypas Nr. 10 - plotas- 1000 m²;

- 1) Žemės naudojimo tipas - GM;
- 2) Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė;
- 3) Žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
- 4) Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m, - 10.0 (pagrindinio pastato), 7.50 (pagalbinio pastato);
- 5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - 15.50 (pagrindinio pastato), 13.00 (pagalbinio pastato);
- 6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - 29;
- 7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40;
- 8) Užstatymo tipas - su;
- 9) Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys - 50%;
- 10) Pastatų aukštų skaičius – nuo 1 iki 2+M;
- 11) Statinių paskirtys - 6.1, 6.2, 7.17, 9, 12
- 12) Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- 13) Servitutai: 218. ir 103. (viešpatauja žemės sklypuose Nr. 14. ir Nr. 15).
- 14) Papildomi reikalavimai – a, b, c.

Žemės sklypas Nr. 11 - plotas- 1000 m²;

- 1) Žemės naudojimo tipas - GM;
- 2) Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė;
- 3) Žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
- 4) Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m, - 10.0 (pagrindinio pastato), 7.50 (pagalbinio pastato);
- 5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - 15.50 (pagrindinio pastato), 13.00 (pagalbinio pastato);
- 6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - 29;
- 7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40;
- 8) Užstatymo tipas - su;
- 9) Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys - 50%;
- 10) Pastatų aukštų skaičius – nuo 1 iki 2+M;
- 11) Statinių paskirtys - 6.1, 6.2, 7.17, 9, 12
- 12) Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- 13) Servitutai: 218. ir 103. (viešpatauja žemės sklypuose Nr. 14. ir Nr. 15).
- 14) Papildomi reikalavimai – a, b, c.

Žemės sklypas Nr. 12 - plotas- 1000 m²;

- 1) Žemės naudojimo tipas - GM;
- 2) Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė;
- 3) Žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
- 4) Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m, - 10.0 (pagrindinio pastato), 7.50 (pagalbinio pastato);
- 5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - 15.50 (pagrindinio pastato), 13.00 (pagalbinio pastato);
- 6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - 29;
- 7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40;
- 8) Užstatymo tipas - su;

- 9) Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys - 50%;
- 10) Pastatų aukštų skaičius – nuo 1 iki 2+M;
- 11) Statinių paskirtys - 6.1, 6.2, 7.17, 9, 12
- 12) Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- 13) Servitutai: 218. ir 103. (viešpatauja žemės sklypuose Nr. 14. ir Nr. 15).
- 14) Papildomi reikalavimai – a, b, c.

Žemės sklypas Nr. 13 - plotas- 1000 m²:

- 1) Žemės naudojimo tipas - GM;
- 2) Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė;
- 3) Žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
- 4) Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m, - 10.0 (pagrindinio pastato), 7.50 (pagalbinio pastato);
- 5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - 15.50 (pagrindinio pastato), 13.00 (pagalbinio pastato);
- 6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - 29;
- 7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40;
- 8) Užstatymo tipas - su;
- 9) Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys - 50%;
- 10) Pastatų aukštų skaičius – nuo 1 iki 2+M;
- 11) Statinių paskirtys - 6.1, 6.2, 7.17, 9, 12
- 12) Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- 13) Servitutai: 218. ir 103. (viešpatauja žemės sklypuose Nr. 14. ir Nr. 15).
- 14) Papildomi reikalavimai – a, b, c.

Žemės sklypas Nr. 14 - plotas- 1210 m²:

- 1) Žemės naudojimo tipas - TK;
- 2) Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė;
- 3) Žemės sklypo naudojimo būdas – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2;
- 4) Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m, - ;
- 5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - ;
- 6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - ;
- 7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas - ;
- 8) Užstatymo tipas - ;
- 9) Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys - ;
- 10) Pastatų aukštų skaičius - ;
- 11) Statinių paskirtys - 8.1, 8.2, 9;
- 12) Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- 13) Servitutai: 203. ir 222. (tarnaujantis žemės sklypams nuo Nr. 1. iki Nr. 13, plotas - 1210 m²).
- 14) Papildomi reikalavimai -

Žemės sklypas Nr. 15 - plotas- 814 m²:

- 1) Žemės naudojimo tipas - TK;
- 2) Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė;
- 3) Žemės sklypo naudojimo būdas – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2;
- 4) Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m, - ;
- 5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - ;
- 6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - ;
- 7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas - ;
- 8) Užstatymo tipas - ;
- 9) Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys -;
- 10) Pastatų aukštų skaičius - ;
- 11) Statinių paskirtys - 8.1, 8.2, 9;
- 12) Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
 - Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis).
- 13) Servitutai: 203. ir 222. (tarnaujantis tinklus eksploatuojančioms įmonėms, gretimų žemės sklypų savininkams, visuomenės poreikiams, plotas - 814 m²).
- 14) Papildomi reikalavimai -.

Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Teritorijos naudojimo tipai: GM - Mišri gyvenamoji teritorija; TK - Inžinerinės infrastruktūros koridorius;

Žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai: KT - Kitos paskirties žemė, G1 - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; I2 - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; B - bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos.

Užstatymo tipas: su - sodybinis užstatymas. Žemės sklypuose (Nr. 1 iki 13) gali būti statomas 1 gyvenamasis namas ir 2 priklausiniai.

Statinių paskirtys (Pagal STR 1.01.03:2017):

6. *Gyvenamieji pastatai:* 6.1. Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai; 6.2. Gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai; 7.17. Pagalbinio ūkio paskirties pastatai; 9. Inžineriniai tinklai; 12. Kitos paskirties inžineriniai statiniai.

8. *Susisiekimo komunikacijos:* 8.1. keliai; 8.2. gatvės.

Servitutų kodai:

103. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis daiktas);

203. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas);

202. Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas);

218. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas);

222. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Pastaba: žemės sklypuose esantis kelio servitutas naikinamas, kadangi suplanuojami žemės sklypai Nr. 14 ir Nr. 15 suteikiantys teisę važiuoti transporto priemonėmis ir tiesti tinklus.

Servitutai gali būti nustatomi, tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka, servitutų plotai tikslinami kadastrinių matavimų metu.

Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys: Planuojamoje teritorijoje priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (%) nustatomos vadovaujantis Virbališkės ir Medvalakio teritorijų architektūrinės-urbanistinės ir inžinerinės plėtros specialiojo plano sprendiniai bei

vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatais.

Pagal specialiojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo kvartalą Nr. 17. Planuojamos teritorijos vakarinė ir pietinė dalys patenka į gamtinio karkaso teritoriją, rajoninių ir vietinių migracijos koridorių ribas, pažeistą ir labai silpną funkcinių potencialą. Likusi teritorijos dalis patenka į gamtinio karkaso teritoriją geoekologinės takoskyros, regioninės svarbos labai silpną funkcinių potencialą.

Pagal Gamtinio karkaso nuostatų 10 punkto punkto reikalavimus, keičiant žemės paskirtį iš žemės ūkio į kitą (formuojant gyvenamąsias, pramonės ir sandėliavimo, komercinės paskirties objektų, rekreacines teritorijas) formuojamos besijungiančios, 50 procentų planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros, kurias gali sudaryti priklausomieji želdynai, vandens telkiniai ir jų dalys, miškų ūkio paskirties žemės sklypai (žemės ūkio paskirties sklype buvusios miško naudmenos), kitos paskirties žemės sklypuose esantys atskirieji (rekreaciniai, apsauginiai, ekologiniai) želdynai. Vadovaujantis gamtinio karkaso nuostatais mažiausias želdynams priskiriamas plotas (žemės sklypuose nuo Nr. 1 iki Nr. 13) - 50% nuo viso žemės sklypo ploto.

Planuojamoje teritorijoje nustatytas naudojimo būdas bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos ir išskirtos priklausomųjų želdynų zonos žemės sklypuose, kurios sudarys 50 procentų planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros.

Žemės sklypų dalyse, kuriose nustatytas naudoji būdas bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos ir išskirtos, želdynus suprojektuoti ir įveisti iki statybos leidimo išdavimo pirmam statiniui. Žemės sklypų dalyse, kuriose išskirtos priklausomųjų želdynų zonos, želdynus suprojektuoti ir įveisti iki pirmo statinio įregistravimo.

Pastaba. Techninio projekto rengimo metu, projektuojant želdinius būtina vadovautis LR želdynų įstatymo nuostatomis bei Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklėmis patvirtintomis LR AM 2007 m. gruodžio 29 d. įsakymu Nr. D1-717 (aktualia redakcija). Būtina nurodyti planuojamų želdinių aukščius bei atstumus nuo kaimyninių žemės sklypų bei projektuojamų pastatų. Parenkant sodmenis būtina vadovautis Sodmenų kokybės reikalavimais patvirtintais Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 14 d. įsakymu Nr. D1-674 (aktualia redakcija).

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos taikomos planuojamai teritorijai:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis);
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).

Pastabos:

- Vadovaujantis žemės sklypo Liepojos pl. 1, Palangoje, detaliojo plano sprendiniais (patvirtintas Palangos miesto savivaldybės tarybos 2004-04-01 sprendimu Nr. 36), planuojama teritorija patenka į Palangos oro uosto apsaugos zoną, oro uosto sanitarinės apsaugos zona nenustatyta, o buvusi panaikinta. Šiuo metu Palangos oro uostui nustatomos tik apsaugos zonos.
- Inžinerinių tinklų apribojimai, jų plotai planuojamos teritorijos viduje turi būti tikslinami/nustatomi nutiesus/pertvarkius inžinerinius tinklus, bei teisės aktų nustatyta tvarka ar kadastrinių matavimų metu;
- Inžinerinių tinklų apsaugos zonose draudžiama vykdyti statybos darbus, esant būtinumui, parengti inžinerinių tinklų perkėlimo projektą ir suderinti su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis. Techninio ar darbo projekto ruošimui gauti naujas inžinerinių tinklų prisijungimo sąlygas;
- Planuojamame žemės sklype saugotinių želdinių nėra;
- Užstatymo ribose galimas statinių išdėstymas, vietos, jų užimamas plotas sprendžiamas pagal poreikius techninių projektų rengimo metu, nepažeidžiant užstatymo ribos bei statybos normatyvų;

- Dėl statybos ribos nustatymo sklypo ribų atžvilgiu vadovautis STR 2.02.09:2005 8 priedo 1 ir 1.1 punktų reikalavimais;
- Rengiant statinių techninius projektus turi būti įgyvendinami konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose.

Papildomi reikalavimai:

a - URBANISTINIAI IR ARCHITEKTŪRINIAI REIKALAVIMAI. Bendrieji urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai (tūrinis, erdvinis sprendimas, statybinės ir apdailos medžiagos): architektūrinė išraiška derinama prie Palangos miestui būdingo užstatymo, atsižvelgiant į gretimybes. Naujiems pastatams siūloma naudoti tradicines medžiagas. Sienoms siūlomos plytos, medis, tinkas. Stogo dangai - derinti prie aplinkinio užstatymo. Turėtų būti panaudotos būdingos Klaipėdos kraštui rekreacinės ir sodybų architektūros išraiškos priemonės. Šlaitiniai stogai. Sklypų aptvėrimas galimas 1.5 m aukščio ažuoline tvora arba želdiniais tik toje planuojamos teritorijos dalyje, kuri nepatenka į Rąžės upės pakrantės apsaugos juostą. Griovio priežiūros juostoje aptvėrimas draudžiamas.

Žemės sklypų užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas.

Planuojamos teritorijos vakarinėje dalyje planuojamą servitutinį pėsčiųjų taką žemės sklypų savininkai suprojektuoja ir įrengti savo lėšomis.

Planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemonės ir kitus kilnojamuosius objektus/įrenginius, nesudėtingų statinių kategorijai priskiriamus pastatus. Laikinių statinių statyba galima tik privačiuose žemės sklypuose, jei neviršijama leistina žemės sklypo užstatymo tankio rodiklio reikšmė. Laikino statinio užstatymo plotas prilyginamas pastatais užstatytam plotui.

b - GAMTOS, SAUGOMŲ TERITORIJŲ IR KULTŪROS PAVELDO APSAUGA: planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Su saugomomis teritorijomis ir kitais svarbiais objektais nesiriboja. Planuojama teritorija nėra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje ir nepatenka į jų apsaugos zoną. Papildomi apribojimai planuojamai teritorijai nenustatomi.

c - AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETOS: automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:214 "Gatvės ir vietinės reikmės keliai. Bendrieji reikalavimai". Tikslus automobilių stovėjimo aikštelių poreikis bus sprendžiamas techninio projekto rengimo metu. Automobilių stovėjimo vietos įrengiamos sklypų ribose ant kietųjų dangų arba pastatų tūryje įrengtuose garažuose.

3.3. Teritorijos aplinkos tvarkymo programa:

Inžineriniai tinklai: planuojamoje teritorijoje nėra išvystyti inžineriniai tinklai, planuojama teritorija melioruota. 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. Teritorijos aprūpinimas vandeniu numatomas nuo esamų vandentiekio tinklų, esančių Pavėsio take. Vandentiekio tinklai projektuojami techninio projekto rengimo metu gavus prisijungimo sąlygas, prisijungimui prie centralizuotų tinklų.

Nuotekų tinklai. Teritorijos buitinių nuotekų tinklai bus pajungti į buitinių nuotekų tinklus, esančius Pavėsio take. Buitinių nuotekų tinklai projektuojami techninio projekto rengimo metu gavus prisijungimo sąlygas, prisijungimui prie centralizuotų tinklų.

Lietaus nuotekų surinkimas. Lietaus nuotekos bus nuvedamos į artimiausius lietaus nuotekų tvarkymo tinklus, esančius nuo Pavėsio tako esančiame pravažiavime. Jungiantis prie centralizuotų nuotekų tinklų būtina gauti prisijungimo sąlygas, prisijungimui prie miesto (gyvenvietės) centralizuotų tinklų. Žemės sklypo savininkai 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. Pagal AB „ESO“ išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG154841.

Detaliuoju planu planuojamas elektros tinklų pajungimas nuo artimiausios esamos elektros spintos. Planuojamas elektros tinklų pajungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, gavus technines sąlygas prisijungimui prie esamų skirstomųjų elektros tinklų.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), nustatyta tvarka taikomas esamiems, suprojektuotiems, pastatytiems ir pripažintiems tinkamais naudoti elektros tinklams.

Ryšiai. Ryšių tinklų pajungimas numatomas nuo esamų ryšių tinklų, esančių nuo Pavėsio take. Ryšių tinklų pajungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, gavus technines sąlygas prisijungimui prie esamų ryšių tinklų.

Šildymas. Pagal Palangos miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į ncentralizuoto aprūpinimo šilumos zoną, kur prioritetas kuras – gamtinės dujos. Pagal Šilumos ūkio specialiojo plano sprendinius ekologiškai šildymo būdai: geoterminė energija, saulės energija, elektra ir kt. yra galimi visoje teritorijoje.

Dujotiekis. Dujotiekio tinklų pajungimas numatomas nuo esamų dujotiekio tinklų, esančių nuo Pavėsio tako esančiame pravažiavime. Planuojamas dujotiekio tinklų pajungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, gavus technines sąlygas prisijungimui prie esamų skirstomųjų elektros tinklų.

Melioracija: planuojamoje teritorijoje įrengta melioracijos sistema. Projektuojamų sklypų teritorijoje esančius drenažo sistemos tinklus saugoti. Techninio projekto metu bus rengiamas drenažo sistemos rekonstrukcijos projektas, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimų žemės sklypų plotuose. Darbai atliekami užsakovo lėšomis. Drenažo sistemos rekonstrukcijos projektą rengti kompleksiskai, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimų žemės sklypų plotuose. Formuojamiems žemės sklypams nustatomas specialiųjų žemės naudojimo sąlygų apribojimas - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

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 sklypams taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Gaisrinė sauga: Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant statinių techninius projektus. Gaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Galimų išorės gaisrų gesinimui numatomas vanduo galės bus imamas iš artimiausių esamų priešgaisrinių hidrantų esančių Pavėsio tako ir Aguonų tako sankirtoje nuo planuojamos teritorijos nutolusio apie 117 metrų (žr. Inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo sistemos brėžinys). Rengiant statinių techninius projektus privaloma išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų. Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant techninį projektą, gavus technines sąlygas, vadovaujantis gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklėmis, patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2011-02-22 įsakymu Nr. 1-64 (aktuali redakcija) bei STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“. Visuomeninės paskirties statiniai, projektuojami vadovaujantis STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“ reikalavimais.

Atliekos: 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 vandeniu nelaidžia danga. Aikštelės paviršiaus nuolydis turi būti ne didesnis kaip 10 procentų. Atliekų tvarkymas vykdomas vadovaujantis LR Atliekų tvarkymo įstatymu Nr. VIII-787 (aktualia redakcija).

Susisiekimas: planuojama teritorija integruota į Palangos miesto susisiekimo tinklą.

Planuojamos teritorijos šiaurės rytų gretimybėje parengtas žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr. 2501/0041:34, Palangoje, detalusis planas (patvirtintas Palangos miesto savivaldybės tarybos 2011-08-25 sprendimu Nr. T2-141). Atsižvelgiant į šio detaliojo plano sprendinius, šiuo detaliuoju planu tęsiamas planuojamos teritorijos šiaurinėje dalyje numatytas inžinerinis koridorius, D kategorijos gatvės (RL-15 m.) plėtrai. Gatvės plėtrai numatyta teritorija išskiriama atskiru žemės sklypu, nustatomas naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) bei nustatomi servitutai.

Patekimas į planuojamą teritoriją numatytas iš Pavėsio tako gatvės. Patekimui į planuojamus žemės sklypus numatyta D kategorijos gatvė (akligatvis), RL – 9 m, kurios gale numatyta automobilių apsisukimo aikštelė, apsisukimo išorinis spindulys – 5,85 m. Gatvė suplanuoja atskiru žemės sklypu Nr. 14, kurioje nustatyti servitutai suteikiantys teisę važiuoti transporto priemonėmis bei tiesti ir aptarnauti inžinerinius tinklus.

Vadovaujantis STR 2.06.04:214 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ gatvės juostos plotis gali būti sumažintas: kai netiesiami takai, tinklai ir nereikalinga taršos slopinimo įranga (tarša neviršija leistinų normų); kai naudojami racionalesni inžinerinių tinklų įrengimo būdai, efektyvesnė taršos slopinimo įranga ir būdai. Vadovaujantis šiais STR 2.06.04:214 reikalavimais sumažinamos gatvės raudonosios linijos, kadangi planuojamoje teritorijoje nebus reikalinga taršos slopinimo įranga ir bus naudojami racionalesni inžinerinių tinklų įrengimo būdai. Planuojamos gatvės ir inžinerinių tinklų įrengimą žemės sklypų savininkai spęs savo lėšomis.

Automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:214 “Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Automobilių stovėjimo aikštelės įrengiamos sklypo ribose ant kietųjų dangų arba pastato tūryje įrengtuose garažuose.

Pagal Palangos miesto transporto organizavimo ir gatvių raudonųjų linijų specialiojo plano koncepcijos sprendinius ir konkretizuotus sprendinius pateiktus viešinimui, planuojamos teritorijos šiaurinėje dalyje numatyta D kategorijos gatvė, RL-15 m. Dalis numatytos gatvės raudonųjų linijų patenka į planuojamos teritorijos ribas, kuriose nustatomas servitutas ir naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Planuojamos teritorijos vakarinėje dalyje pagal specialiojo plano koncepcijos sprendinius numatyta E kategorijos gatvė ir dviračių takas, pagal specialiojo plano konkretizuotus sprendinius pateiktus viešinimui, dviračių takas numatytas už sklypo ribų, kitoje griovio (R-2) pusėje, t.y. sodininkų bendrijos teritorijoje.

Atsižvelgiant į tai, kad specialiojo plano sprendiniai nėra patvirtinti, o koncepcijos sprendiniai nuo konkretizuotų sprendinių pateiktų viešinimui skiriasi, šio detaliojo plano sprendiniuose planuojamos teritorijos vakarinėje dalyje numatomas servitutas suteikiantis teisę naudotis pėsčiųjų taku.

3.4. Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas:

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

taršos židinių žemėlapiu duomenimis gretimose teritorijose pavojingų veikiančių taršos objektų nėra.

3.5. Planuojamos ūkinės veiklos visuomenės sveikatai vertinimas: Vykdoma ūkinė veikla trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygų nepablogins. Neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai ir gyventojų sveikatai, gyventojų saugai, susisiekimui, nelaimingų atsitikimų rizikai, sveikatos priežiūrai ir socialinių paslaugų prieinamumui, gyventojų ir darbuotojų elgsenos ir gyvenamosios veiksnams, vandens ir maisto kokybei neturės. Gerinama aplinka - planuojama veikla sudarys ilgalaikį teigiamą poveikį estetiniam vaizdui. Numatomas apželdinimas, kietųjų dangų ir šaligatvių įrengimas, teritorijos apšvietimas. Naujai statomi pastatai neturės neigiamos įtakos gretimuose sklypuose esančių statinių insoliacijai - detalajame plane išlaikomi norminiai atstumai tarp statinių ir sklypo ribų.

3.6. Planuojamos teritorijos atitikimas bendrojo plano ir specialiojo plano sprendiniams:

Pagal Palangos miesto bendrąjį planą, patvirtintą Palangos m. sav. tarybos 2008-12-30 sprendimu Nr. T2-317, planuojama teritorija patenka į VM5 kvartalą (konversija) ir į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos funkcinę zoną, kurioje galimas naudojimo būdas gyvenamosios teritorijos.

Planuojamoje teritorijoje galioja Virbališkės ir Medvalakio teritorijų architektūrinės-urbanistinės ir inžinerinės plėtros specialiojo plano sprendiniai.

Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 22 straipsnio 2 dalimi „Savivaldybės tarybos patvirtinti savivaldybės lygmens ar vietovės lygmens specialiojo teritorijų planavimo dokumentų (išskyrus specialiojo teritorijų planavimo žemėtvarkos dokumentus) sprendiniai konkretizuoja savivaldybės bendrojo plano sprendinius ir savivaldybės tarybos sprendimu specialiojo teritorijų planavimo dokumentai pripažįstami savivaldybės bendrojo plano sudedamąja dalimi“.

Pagal specialiojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo kvartalą Nr. 17. Planuojamos teritorijos vakarinė ir pietinė dalys patenka į gamtinio karkaso teritoriją, rajoninių ir vietinių migracijos koridorių ribas, pažeistą ir labai silpną funkcinį potencialą. Ši planuojamos teritorijos dalis patenka į intensyvią ir ekstensyvią naudojimą ir įrengiamų želdynų teritorijas. Atsižvelgiant į tai, daliai planuojamų žemės sklypų nustatomi du naudojimo būdai: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) ir bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B).

Likusi teritorijos dalis patenka į gamtinio karkaso teritoriją geokologinės takoskyros, regioninės svarbos labai silpną funkcinį potencialą.

Ištrauka iš specialiojo plano aiškinamojo rašto sprendinių (4.2. Gamtinės aplinkos tvarkymas ir naudojimas)

- Per planuojamą teritoriją praeina rajoninės ir vietinės labai silpno (pažeisto (C3)) funkcinio potencialo migracijos koridoriai. Planuojamoje teritorijoje migracijos koridorių formuoja Rąžės upelis ir šio upelio intako griovys R-2.
 - Teritoriją numatyta vystyti kaip intensyvaus naudojimo želdynų teritorijos (patenka kvartalas Nr. 31).
 - Pakrantės apsaugos juostas tikslinga apželdinti žoline ir miško augmenija, vandens telkinių apsaugos zonose sodinti vandens apsauginius ir priešerozinius miškus.
 - Privatizuojant upių slėnių žemes, naudotojams nurodomi ūkinės veiklos apribojimai ir gamtinio karkaso formavimo prievolės.
 - Migracinių koridorių dalyse, kuriose auga žolinė augmenija, pageidaujamas didesnis daugiametėmis žolėmis apsėtų plotų kiekis.
 - Didinant regioninių migracinių koridorių funkcionalumą, siektina, kad nors viename upės krante dominuotų ne žolinė augmenija, o krūmai ar medynai.

Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 22 straipsnio 2 dalimi, detaliuoju planu planuojama ūkinė veikla ir nustatomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamantai neprieštarauja Palangos miesto bendrojo plano ir specialiojo plano sprendiniams.

Detaliojo plano vadovas

Stasys Juška