

AIŠKINAMASIS RAŠTAS. SPRENDINIAI.

Atsižvelgiant į esamą padėtį, galiojančių teritorijų planavimo dokumentų nuostatas, **koreguojami** Palangos miesto tarybos 2000 m. gegužės 25 d. sprendimo Nr. 32 1 punktu patvirtinto Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano sprendiniai žemės sklype J. Basanavičiaus g. 47.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – **kitos paskirties žemė**, žemės naudojimo būdas – **komercinės paskirties objektų teritorijos**, žemės naudojimo būdo turinys – žemės sklypai, skirti **viešbučių** paskirties pastatams; administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniam pastatams) pastatams; prekybos paskirties pastatams; paslaugų paskirties pastatams; maitinimo paskirties pastatams ir sporto paskirties pastatams.

Sklypo plotas – 4633 m².

Leistinas žemės sklypo užstatymo **tankumas** procentais – **29**.

Leistinas žemės sklypo **užstatymo intensyvumas** – **0,9**.

Leistinas **pastatų aukštis** – **ESAMAS. 933 m² užstatomam plotui iki 16 m; 422 m² užstatomam plotui iki 6m.**

Priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto – 40.

Užstatymo tipas – **laisvo planavimo užstatymas** – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių.

PAPILDOMIEJI REIKALAVIMAI:

a - Inžinerinė infrastruktūra detalizuojama derinant su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis, konkrečiam planuojamam objektui. Automobilius parkuoti numatoma sklypo ribose. Konkrečios parkavimo vietos planuojamos kitame projektavimo etape konkrečiam planuojamam objektui pagal galiojančius STR reikalavimus. Inžinerinės infrastruktūros objektų, reikalingų sklypuose statomų pastatų eksploatacijai, statybos vykdomos žemės sklypų savininkų lėšomis. Infrastruktūros sprendiniai ne sklypo ribose sutarčių pagrindu sprendžiami su savivaldybe ir tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis. Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 6 straipsnio 4 dalimi, planavimo iniciatorius su savivaldybės administracijos direktoriumi Vyriausybės nustatyta tvarka ir sąlygomis prieš tvirtinant teritorijų planavimo dokumentą sudaro teritorijų planavimo dokumento sprendinių įgyvendinimo sutartį, jei šiems sprendiniams įgyvendinti reikalingas žemės sklypų pertvarkymas, žemės paėmimas visuomenės poreikiams, inžinerinės ir (ar) socialinės infrastruktūros plėtra, kitais Vyriausybės nustatytais atvejais.

b - Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Užstatymas skaidomas korpusais maksimaliai artimo dydžio plane kaip pastato „Komodas“. Vadovaujantis architektūros įstatymu rekomenduojame pastatų projektinius sprendinius teikti regioniniai architektūros tarybai. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai: pastatai (priestatai) iki 8,5 m aukščio gali būti statomi ne mažesniu kaip 3,0 m atstumu iki sklypo ribos, aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios pastato ar jo dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. Išorės apdailai rekomenduojama naudoti tradicines statybines medžiagas (medį, keramines plytas, tinką) spalviniame sprendime – Žemaitijos regiono tradicinę spalvinę gamą. Teritorija tvarkoma pagal projektus, suderintus su KPD. Rekomenduojamas laisvas teritorijos išplanavimas; teritorija tvarkoma nepažeidžiant reljefo; būtina numatyti 40% nuo viso žemės sklypo ploto želdynams, įskaitant vejas ir gėlynus; - takų dangoms naudojamos natūralios medžiagos: žvyro, akmens, klinkerio plytų dangos, leistinos betono trinkelės; būtina saugoti ir atsodinti pušis; leidžiama šalinti (kirsti) nevertingus medžius, krūmus, atžalas, genėti medžius; privalomas nuolatinis gazono šienavimas. Planuojamų žemės judinimo darbų vietoje reikalingi archeologiniai tyrimai pagal PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ nustatytus reikalavimus. Ribos tarp sklypų gali būti žymimos želdiniais.

c - Laikinių statinių ir prekybos įrenginių vietų išdėstymas sprendžiamas pagal Laikinių statinių ir prekybos įrenginių vietų išdėstymo Palangos mieste SP reikalavimus (T00077701, 2016-01-06). Vizualinė informacija ir išorinės reklama planuojama ir įrengiama vadovaujantis Palangos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos SP nuostatomis (T00071344, 2014-05-13).

d - specialiosios žemės naudojimo sąlygos **visame** sklype: Kultūros paveldo objektų ir vietovių

teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis); Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), Aerodromo apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

specialiosios žemės naudojimo sąlygos - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis); Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), **sutampa su tinklų apsaugos zonos ribomis.**

PASTABA.

ATITIKIMAS Palangos miesto istorinės dalies Palangos miesto, nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo teritorijų planavimo dokumentui.

Sklypas yra pušų masyve, kuris Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos akte nustatytas kaip Palangos miesto istorinės dalies vertingoji savybė ir turi būti saugomas - saugomos esamos pušys, numatytas būtinas apželdinimas - 40 %. Leistinas statinių aukštis: E (esamas) - nustatomas esamas pastatų aukštis - 16 m. ESAMAS. 933 m² užstatomam plotui iki 16 m; 422 m² užstatomam plotui iki 6m. Žemės sklypo užstatymo tankis: E2 - esamas, leistinas kitų pastatų užimamo ploto padidinimas 20% - nustatomas esamas užstatymo tankis - 0,29. Žemės sklypo užstatymo intensyvumas: neregamentuojamas.

Palangos I, II, III, Šventosios, Nemirsetos ir Palangos miesto nuotekų valymo įrenginių vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų specialiojo plano (reg. Nr. 000252000408), Palangos miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano (reg. Nr. 000252000538), Palangos miesto šilumos ūkio specialiojo plano (reg. Nr. 000252000441), Palangos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialiojo plano (T00071344, 2014-05-13); Laikinių statinių ir prekybos įrenginių vietų išdėstymo Palangos mieste specialiojo plano (T00077701, 2016-01-06) sprendiniai integruojami į detaliojo plano sprendinius.

Dėl želdinių tvarkymo. Medžių numeriai brėžinyje atitinka numerius pateiktus želdynų inventorizacijos duomenyse. ŠIAME PLANAVIMO ETAPE MEDŽIŲ ŠALINIMAS NENUMATOMAS. Atsižvelgiant į kriterijus, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams bei įvertinus medžių augančių sklype inventorizacijos duomenis, medžių šalinimas ar persodinimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu. Vietoj šalinamų medžių, parinkus jiems tinkamą augti vietą turi būti sodinamos pušys. Želdinių būklės ekspertas atliko medžių vertinimą - (pdf – ZELDINIŲ LENTELE ir ZELDINIŲ PLANAS).

Planuojamoje teritorijoje auga medžiai kurių Nr. 2-8, 10, 11, ir 26 visi saugomi.

Ant sklypo ribos auga saugotini medžiai kurių Nr.: 1, 12, 15, 28 ir 29.

Ant sklypo ribos nesaugotinai pažymėti medžiai kurių Nr.: 16 – klevas platanlapis 14 cm diametro; 18 - klevas paprastasis 11 cm diametro; 20- klevas paprastasis 12 cm diametro; 21- klevas paprastasis 19 cm diametro.

Už planuojamos teritorijos ribų medžiai šio projektavimo metu nedetalizuojami.

SERVITUTAI.

Sklype nustatytos daiktinės teisės - kelio servitutas: teisė važiuoti transporto priemonėmis prie esamos TP (tarnaujantis daiktas) – 0,0476 ha (servituto zona S1).

Sklype privažiavimui prie esamos TP suplanuotas servitutas 215 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) plane S2 – 0,0301 ha.

Žemės sklypas kurio unikalus Nr. 4400-2413-6921 į planuojamą teritoriją nepatenka. Šiame sklype įregistruoti kelio servituta – 0,0036 ha (S3) ir 0,0325 ha (S4).

Žemės sklypas kurio unikalus Nr. 4400-2413-6921 į planuojamą teritoriją nepatenka. Šiame sklype įregistruoti kelio servitutai. Servitutiniu keliu jau naudojasi gretimo sklypo Meilės al. 5 naudotojai – UAB „Geras poilsis“. Šio sklypo planavimas pagal poreikį sprendžiami atskirai.

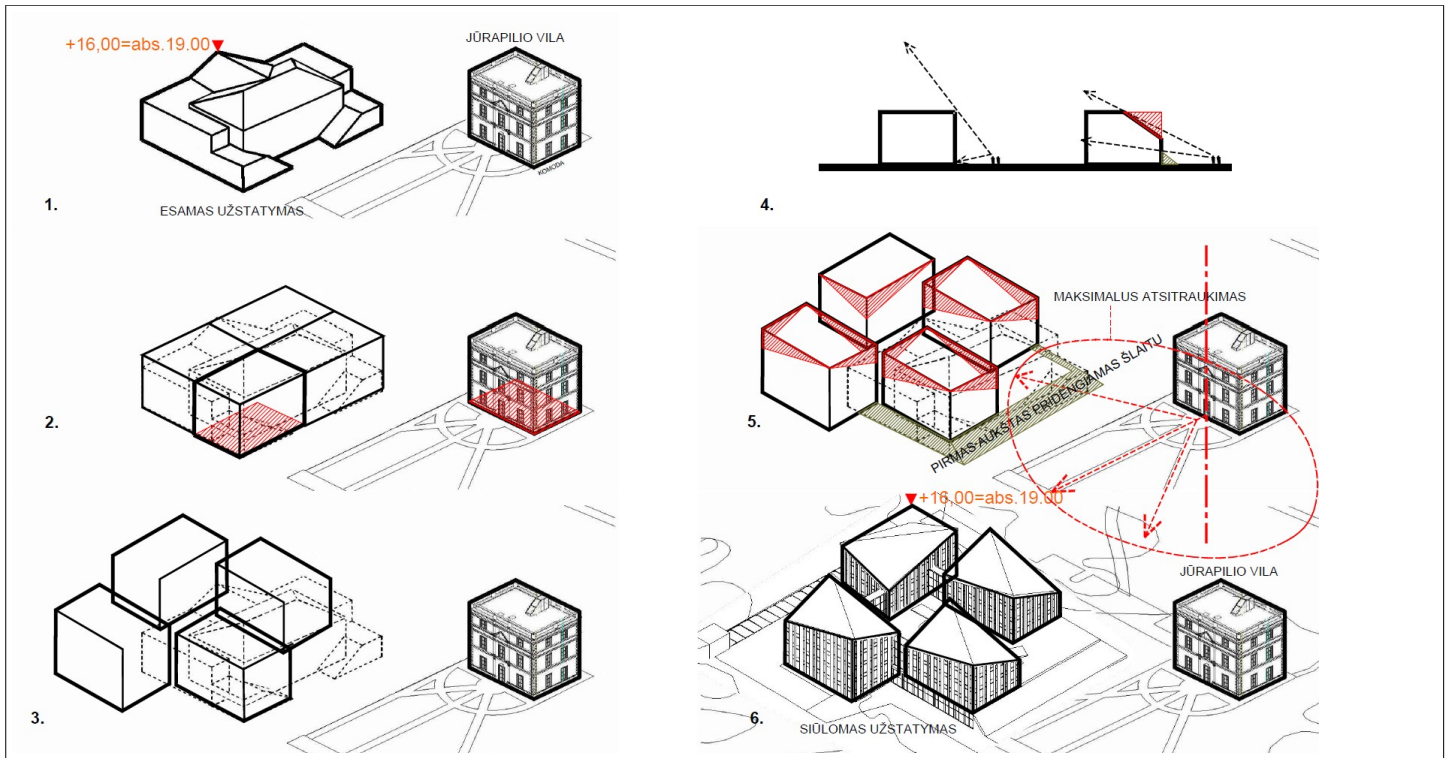
Šiuo metu į sklypą patenkama iš J.Basanavičiaus gatvės, transformatorinės aptarnavimui nuatytas servitutas.

Šio planavimo metu aiškiai nurodoma, kad patekimas į sklypą ir prie transformatorinės iš Gedimino gatvės bus galimas tik išsprendus planavimo ir kitus teisinius klausimus dėl servitutinio kelio įrengimo žemės sklype kurio unikalus Nr. 4400-2413-6921.

TIK UŽTIKRINUS PRIVAŽIAVIMĄ IŠ GEDIMINO GATVĖS SERVITUTAS S1 NAIKINAMAS.

Nustatomas servitutas 207 - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) ir 208 teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas); plane S5 – 0,0604 ha. Servituto turėtojas - inžinerinius tinklus eksploatuojantis įmonė.

PLANUOJAMOS TERITORIJOS VYSTYMO IR TVARKYMO KONCEPCIJA.



Basanavičiaus g. 47, Palangoje, naujo užstatymo koncepcija siekiama greta esančios „Jūrapilio“ vilos tūrio išryškinimo ir smulkesnio, labiau Palangai būdingo urbanistinio mastelio, gražinimo šiai vietai.

Tam tikslui esamas stambus buvusios valgyklos pastato užstatymo plotas „ketvirčiuojamas“. Taip gauti 4 atskiri tūriai savo dydžiu plane tampa lygiaverčiais „Jūrapilio“ dydžiui.

Užstatymo zona atitraukta iki esamo pastato vakarų ir šiaurės pusės.

Kad vizualiai dar labiau sumažinti gautų naujų tūrių aukštį jiems suteikiami šlaitiniai stogai. Tokiu būdu naujų pastatų aukštis suvokiamas pagal karnizo, o ne kraigo altitudę (pastaroji lieka nepakitusi, kaip buvusioje valgyklos pastate (16m nuo vid. žemės altitudės arba 19m absoliutinė)).

Gaunami vizualiniai tarpai tarp pastatų, būdingi Palangos viloms. 4 naujus tūrius apjungiantis stilobatinis cokolinis aukštas iš „Jūrapilio“ pusės pridengiamas želdiniais. Eksploatuojamas ir dalinai želdinamas cokolinio aukšto stogas taip tampa labiau tereno, o ne pastato dalimi.

Šlaitinio stogo ir želdinimo pagalba arčiausiai „Jūrapilio“ esantis naujo pastato kampas iki karnizo lieka tik 2 aukštų. Tokiu būdu 3 aukštų „Jūrapilio“ tūris tampa dominuojantis šioje erdvėje ir atgauna pirmą, autentišką savo svarbą.

Naujiems tūriams numatyta patamsėjusio medžio spalvos terakotos plokštės paverčia naują pastatą dar labiau neutraliu, susiliejančiu su aplinkos pušimis ir padedančiu labiau išryškėti šviesiems „Jūrapilio“ fasadams.

Nei planuojamoje teritorijoje nei gretimybėse nėra taršos objektų, kurie galėtų turėti poveikį planuojamai gyvenamajai aplinkai ir gyventojų sveikatai. Išlaikomi visi normatyviniai atstumai pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimą „Specialios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ ir Lietuvos Respublikos Sveikatos apsaugos ministro įsakymą „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“.

Žemės sklypui nustatytas komercinės paskirties naudojimo būdas. Numatoma viešbučio, statyba. Preliminariais skaičiavimais sklype gali būti planuojamas viešbutis (70 numerių) su baseinu ir SPA. Viešbučio neplanuojama skaidyti į atskirus turtinius vienetus.

Preliminarus automobilių vietų skaičius poreikis: 70 numerių auto poreikis 1 vnt 2 numeriams - 35 automobiliai; baseinas ir SPA preliminariai 1500 m² - 1 vnt/ 30 m² - 50 automobilių. Atsižvelgiant į tai, kad baseinas ir SPA visų pirma tarnaus viešbučio gyventojams svečių automobilių poreikiams planuojamos 25 vietos automobiliams. Viso preliminariais skaičiavimais reikalinga 60 vietų automobiliams. Galimas rūšio plotas apie 1500 m² talpina apie 60 automobilių (vienam automobiliui 25 m²). Siekiant mažinti vizualinę taršą antžeminėje dalyje preliminariais skaičiavimais galėtų būti įrengtos aikštelė 15 - 20 automobiliams. Konkrečios parkavimo vietos planuojamos kitame projektavimo etape konkrečiam planuojamam objektui pagal galiojančius STR reikalavimus.

Sklypo sutvarkymui ir bendram apželdinimui skiriamas ypatingas dėmesys. Rekomenduojama statinio techninio projekto sudėtyje parengti teritorijos sutvarkymo ir apželdinimo brėžinį. Pastatų architektūra neprieštarauš Palangos miesto, kaip kurorto erdvinės kompozicijos užstatymo principams.

Planuojamų pastatų vidaus inžinerinės sistemas prijungti prie komunalinių miesto inžinerinių tinklų. Inžinerinių tinklų projektavimas ir statyba vykdoma pagal tinklus eksploatuojančių organizacijų parengtas technines sąlygas.

TRANSPORTAS TERITORIJOS INŽINERINIS PARUOŠIMAS:

Iš esmės eismo organizavimas nekeičiamas. Automobilius parkuoti numatoma sklypo ribose ant kietų dangų, ar garažuose. Konkrečios parkavimo vietos planuojamos kitame projektavimo etape konkrečiam planuojamam objektui pagal galiojančius STR -ų reikalavimus.

Šiuo metu į sklypą galima patekti esamu asfalto keliu iš J. Basanavičiaus gatvės, privažiavimui gatvės kategorija nenustatyta.

Perspektyvoje numatoma į sklypą patekti iš Gedimino gatvės.

PLANUOJAMOS TERITORIJOS INŽINERINIAI TINKLAI.

Visų inžinerinių tinklų apsaugos juostose ūkinė veikla turi būti vykdoma griežtai laikantis apribojimų, numatytų „Specialiosiose žemės ir miško naudojimo sąlygose“ (LRV 1992.05.12 nutarimas Nr. 343, red. 1995.12.29 nutarimas Nr. 1640).

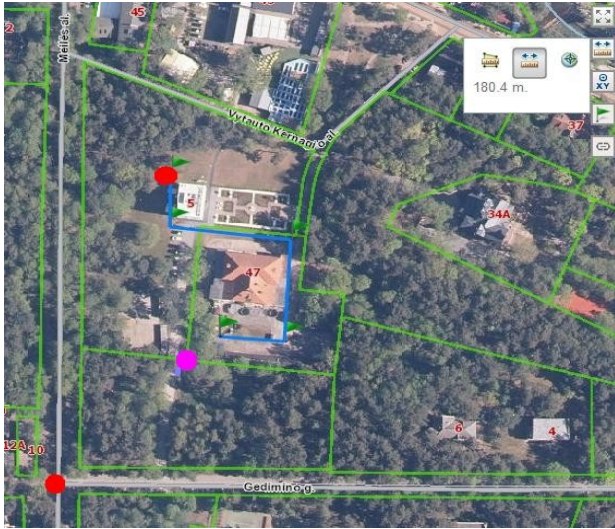
Rengiant (statybos ar rekonstrukcijos) techninius projektus naujų tinklų tiesimui ar esamų iškėlimui gauti ir vadovautis tinklus eksploatuojančių žinybų sąlygomis.

ŠILUMOS TIEKIMAS.DUJOS. Nauji tinklai neplanuojami. Kitame etape, pagal poreikį gavus sąlygas gali būti planuojami tinklai suplanuotu nauju privažiavimu iš Gedimino gatvės - Gedimino gatve iki esmų tinklų Meilės alėjoje.

VANDENTIEKIS, NUOTEKOS: Vandentiekio ir buitinių nuotėkų tinklai jungiami prie esamų tinklų Meilės alėjoje. Nauji tinklai ir esamų iškėlimas iš užstatyti leidžiamos teritorijos planuojami - konkretizuojami rengiant techninį projektą konkrečiam planuojamam objektui. Lietaus nuotėkos – nuotėkos nuo planuojamų pastatų stogų ir kietų dangų bus nuleisti į lietaus kanalizacijos šulinį Meilės alėjoje.

Gaisrų gesinimas. Gaisrinė sauga Bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Galimų išorės gaisrų gesinimui numatomas vanduo galės būti imamas iš esamų ir planuojamų priešgaisrinių hidrantų. Esami hidrantai yra žiediniame vandens tinkle - pirmai kategorijai priskiriami komunaliniai vandentiekiai, tiekiantieji vandenį ir gaisrams gesinti. Jie įrengti taip patikimai, kad vandens tiekimas dėl avarijos sustotų ne ilgiau kaip 10 min., o siurblinės atitinka Reglamento 382 punkto reikalavimus. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško yra ne didesnis kaip 200 m. Gaisrų gesinimo įranga turi tenkinti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ (aktuali redakcija 2014-01-06 TAR, dok. Nr. 45), 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-995/1-312 “Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo” reikalavimus ir gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisykles, patvirtintas Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2011-02-22 d. įsakymu Nr. 1-64 (aktuali redakcija 2014-08-21,Nr.1-311). Vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“, visuomeninės paskirties statinys ir jo priklausiniai, projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 “Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga”, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių nuostatomis. Žaibosauga projektuojama ir įrengiama vadovaujantis STR 2.01.06:2009 „Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo“. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo privaloma ir šio reglamento reikalavimai taikomi naujai projektuojamiems, statomiems, rekonstruojamiems ar kapitališkai remontuojamiems visų paskirčių statiniams, įvertinus riziką pagal LST EN 62305-2 „Apsauga nuo žaibo. 2 dalis. Rizikos valdymas“ reikalavimus, išskyrus: visų paskirčių nesudėtingiems statiniams; gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatus (namus); gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatus (namus); pagalbinio ūkio paskirties pastatus; susisiekiimo komunikacijas; inžinerinius tinklus; kitus statinius. Kitiems statiniams išorinė statinių apsauga nuo žaibo projektuojama ir įrengiama, jeigu tai numato kiti teisės aktai arba statytojo (užsakovo) pageidavimu. Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I, išlaikant atstumus tarp pastatų

(6 m). Gaisro plitimas į gretimus pastatus turi būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko



sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas). Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Techninio projekto rengimo etape būtina tiksliai nustatyti pastatų ugniaatsparumo laipsnius ir paskaičiuoti maksimalius leistinus gaisrinio skyriaus plotus. Jei reikalinga gaisro plitimas į kitus statinius gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (toliau – priešgaisrinė siena (ekranas), kurios atskiria gretimus statinius ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje kilęs gaisras neišplistų į už jos esantį gretimą statinį.

Priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys turi būti ne mažesni kaip didesniojo statinio išoriniai matmenys arba įrengiamų priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys parenkami atsižvelgiant į gaisro šiluminio poveikio plitimo galimybes.

ELEKTRA. Pastatai bus pajungti prie esamų skirstomųjų elektros tinklų. Vartotojų patikimumo kategorijos – III kat. Nauji tinklai ir esamų iškėlimas iš užstatyti leidžiamos teritorijos konkretizuojami techninio projekto rengimo stadijoje. Esamos elektros linijos ir jų apsaugos zonos patenkančios į numatomą statybų zoną turi būti iškeliamos rytinėje sklypo dalyje numatyta inžinerinių tinklų koridorių (Nustatomas servitutas 207 - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) ir 208 teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas); plane S5 – 0,0604 ha. Servituto turėtojas - inžinerinius tinklus eksploatuojantis įmonė) vadovaujantis LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127.

RYŠIAI. Nauji tinklai neplanuojami. Kitame etape, pagal poreikį gavus sąlygas gali būti planuojami tinklai suplanuoti nauju privažiavimu iš Gedimino gatvės iki esmų tinklų.

PLANUOJAMOS TERITORIJOS SANITARINĖS APSAUGOS IR APSAUGOS ZONOS.



Išlaikomi visi normatyviniai atstumai pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimą „Specialios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ ir Lietuvos Respublikos Sveikatos apsaugos ministro įsakymą „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“. Planuojamai teritorijai nenustatyti jokie apribojimai dėl taršių objektų, dėl ūkinės gamybinės veiklos sanitarinių zonų ar apsaugos zonų nei planuojamoje teritorijoje nei gretimybėse nėra. Planuojamas sklypas yra **degraduotos gamtinio karkaso teritorijos (S)** ribose. Gamtinio karkaso kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto. Pertvarkant gamtinio karkaso teritoriją, išsaugomi esami pavieniai medžiai, želdiniai, kiti natūralūs paviršiai, užtikrinamas ne mažesnis už nustatytas normas atskirųjų ir priklausomųjų želdynų ploto įveikimas. Teritorija yra Palangos vandenvietės sanitarinės apsaugos zonos 3 juostoje, kur planuojama veikla neribojama