

### **3. SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS**

---

**Teritorijų planavimo dokumentas (TPD): Vilimiškės rajono detalaus suplanavimo projekto keitimas teritorijoje tarp Kurorto gatvės ir Rąžės upės, Palangoje.**

**TPD Nr.: K-VT-25-21-347**

**Planavimo organizatorius:** Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Vytauto g. 112, LT-00153 Palanga, tel. 8-460-41402, faks. 8-460-40217.

**Planavimo iniciatorius:** A.K.

**TPD rengėjas:** UAB „Vakarų regiono projektai“, Vytauto g. 120-7, Palanga. Tel.: 8-698-83701, el. paštas: info.vrp@gmail.com. Projekto vadovas: architektas Rimvydas Grikšas, atestato Nr. A 951.

**Projekto finansavimo šaltinis:** projektavimo darbai finansuojami planavimo iniciatoriaus lėšomis.

**Planuojama teritorija:** Teritorija tarp Kurorto gatvės ir Rąžės upės, Palangoje.

**Planuojamos teritorijos plotas:** apie 1.4725 ha

**TPD uždaviniai** – detalizuojant Palangos miesto bendrajame 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.

**Planavimo tikslai** – optimalios urbanistinės struktūros numatymas, numatant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, žemės sklypų pertvarkymas, 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.

**Planavimo pagrindas** – Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. gegužės 31 d. įsakymas Nr. A1-697; Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 liepos 27 d. įsakymas Nr. A1-1049 „Dėl direktoriaus 2021 m. gegužės 31 d. įsakymo Nr. A1-697 pakeitimo“.

#### **3.1. PAGRINDINIAI SPRENDINIAI**

Įvertinus gautas planavimo sąlygas, planavimo organizatoriaus ir iniciatoriaus pageidavimus, planuojamos teritorijos urbanistines-architektūrines sąlygas, gamtos vertybių apsaugą, šiai teritorijai galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, *planuojamoje teritorijoje numatoma:*

- Palangos miesto tarybos 1994 m. rugsėjo 23 d. sprendimo Nr. 44 1.2 punktu patvirtinto Vilimiškės rajono detalaus suplanavimo projekto keitimas planuojamoje teritorijoje.
- Pertvarkomi žemės sklypai.
- Teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas,– žemės naudojimo paskirties (keičiama), žemės naudojimo būdo, užstatymo intensyvumo, užstatymo aukščio, užstatymo tankio nustatymas ir kt.. – reglamentai aprašyti aiškinamojo rašto dalyje (3.2 sk.).
- Numatyti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, - inžinerinių tinklų prisijungimas prie esamų bendramiestinių tinklų pagal technines sąlygas; - įrengti privažiavimus, automobilių stovėjimo vietas spręsti sklypo ribose. – aprašyta aiškinamojo rašto dalyje (3.4 ir 3.5 sk.).
- Nurodomos specialios žemės naudojimo sąlygos vadovaujantis 2020-01-01 įsigaliojusio Lietuvos Respublikos specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06 Nr. XIII-2166).

### **3.2. TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REGLAMENTAI:**

\*Pertvarkant esamus žemės sklypus, suformuojami 12 naujų žemės sklypų esamų sklypų sąskaita. Žemės sklype kadastrinis Nr. 2501/0041:0140 suformuojami 2 žemės sklypai (Nr.1-2), žemės sklype kadastrinis Nr. 2501/0041:0179 suformuojami 9 žemės sklypai (Nr.4-12). Sklypas Nr.3, patenkantis į Kurorto gatvės juostą tarp raudonųjų linijų suformuotas gatvei/gatvės infrastruktūros įrengimui, kurio plotą sudaro 120m<sup>2</sup> iš esamo sklypo kadastrinis Nr. 2501/0041:0140, bei 553m<sup>2</sup> plotas iš esamo sklypo kadastrinis Nr. 2501/0041:0179. Sklypas Nr.12, į kurį patenka Ražės upelis ir palei upelį esantis servitutas, suformuotas bendram naudojimui.

\*Pagal Palangos m. sav. tarybos 2002-03-28 sprendimą Nr. 44 „Dėl naujai formuojamų sklypų minimalių dydžių nustatymo“, planuojamoje teritorijoje galimi mažiausi 10 arų sklypai.

#### **SKLYPAI NR. 1-7**

<i>Esamo žemės sklypo kadastrinis Nr.(plotas, m<sup>2</sup>)</i>	<i>2501/0041:0140 (2979m<sup>2</sup>)</i>			<i>2501/0041:0179 (11768m<sup>2</sup>)</i>			
Žemės sklypo Nr. projekte	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
Žemės sklypo plotas, m <sup>2</sup>	1000	1859	673	1000	1000	1000	1000
Žemės naudojimo tipas	GG	GG	GG (525m <sup>2</sup> ); BZ (148m <sup>2</sup> )	GG (530m <sup>2</sup> ); BZ (470m <sup>2</sup> )	GG (989m <sup>2</sup> ); BZ (11m <sup>2</sup> )	GG	GG
Žemės naudojimo paskirtis	KT						
Žemės sklypo naudojimo būdas	<b>G1-953m<sup>2</sup>; I2-47m<sup>2</sup></b>	<b>G1-1563m<sup>2</sup>; I2-296m<sup>2</sup></b>	<b>I2</b>	<b>G1-530m<sup>2</sup>; B-470m<sup>2</sup></b>	<b>G1-862m<sup>2</sup>; I2-127m<sup>2</sup>; B-11m<sup>2</sup></b>	<b>G1-892m<sup>2</sup>; I2-108m<sup>2</sup></b>	<b>G1-892m<sup>2</sup>; I2-108m<sup>2</sup></b>
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	9	9	-	9	9	9	9
Altitudė nuo žemės paviršiaus, m	15.50	15.50	-	15.50	15.50	15.50	15.50
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas	28%	21%	-	19%	26%	27%	27%
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	0.4	0.4	-	0.4	0.4	0.4	0.4
Užstatymo tipas	su	kt	-	su	su	su	su
Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys	50%	50%	-	50%	50%	50%	50%
Pastatų aukštų skaičius	Iki 2 aukštų su mansarda	Iki 2 aukštų su mansarda	-	Iki 2 aukštų su mansarda	Iki 2 aukštų su mansarda	Iki 2 aukštų su mansarda	Iki 2 aukštų su mansarda
Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017)	6.1, 6.2, 7.17, 8.2, 9, 12	6.1, 6.2, 7.17, 8.2, 9, 12	8.2, 9	6.1, 6.2, 7.17, 9, 12	6.1, 6.2, 7.17, 8.2, 9, 12	6.1, 6.2, 7.17, 8.2, 9, 12	6.1, 6.2, 7.17, 8.2, 9, 12
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos	<b>165 (1000m<sup>2</sup>); 120 (1000m<sup>2</sup>); 121 (1000m<sup>2</sup>).</b>	<b>165 (1859m<sup>2</sup>); 120 (1859m<sup>2</sup>); 121 (1859m<sup>2</sup>).</b>	<b>165 (673m<sup>2</sup>); 120(673m<sup>2</sup>); 121(673m<sup>2</sup>). 128 (24m<sup>2</sup>), 163 (124m<sup>2</sup>), 164 (124m<sup>2</sup>), 106 (195m<sup>2</sup>)</b>	<b>165 (1000m<sup>2</sup>); 120 (1000m<sup>2</sup>); 121 (1000m<sup>2</sup>); 163 (470m<sup>2</sup>) 164 (470m<sup>2</sup>)</b>	<b>165 (1000m<sup>2</sup>); 120 (1000m<sup>2</sup>); 121 (1000m<sup>2</sup>); 163 (11m<sup>2</sup>) 164 (11m<sup>2</sup>)</b>	<b>165 (1000m<sup>2</sup>); 120 (1000m<sup>2</sup>); 121 (1000m<sup>2</sup>).</b>	<b>165 (1000m<sup>2</sup>); 120 (1000m<sup>2</sup>); 121 (1000m<sup>2</sup>).</b>
Servitutai	S1: <b>215 (47m<sup>2</sup>), 222 (47m<sup>2</sup>).</b> Tarnauja ž. sklypams Nr.2,4,5,6,7.  <b>115, 218</b> Viešpatauja ž.sklypuose Nr. 2, 5,6,7.	S2: <b>215 (296m<sup>2</sup>), 222 (296m<sup>2</sup>).</b> Tarnauja žemės sklypams Nr.1,4,5,6,7.  <b>115, 218</b> Viešpatauja ž.sklypuose Nr. 1, 5, 6, 7.	-	<b>115, 218</b> Viešpatauja ž.sklypuose Nr.1, 2, 5, 6, 7.	S5: <b>215(127m<sup>2</sup>) 222(127m<sup>2</sup>)</b> Tarnauja ž. sklypams Nr.1,2,4,6,7.  <b>115, 218</b> Viešpatauja ž.sklypuose Nr.1,2,6,7.	S6: <b>215(108m<sup>2</sup>) 222(108m<sup>2</sup>)</b> Tarnauja ž. sklypams Nr.1,2,4,5,7.  <b>115, 218</b> Viešpatauja ž.sklypuose Nr.1,2,5,7.	S7: <b>215(108m<sup>2</sup>) 222(108m<sup>2</sup>)</b> Tarnauja ž. sklypams Nr.1,2,4,5,6.  <b>115, 218</b> Viešpatauja ž.sklypuose Nr. 1,2,5,6.
Papildomi reikalavimai	a, b	a, b	-	a, b	a, b	a, b	a, b

**SKLYPAI NR. 8-13**

<i>Esamo žemės sklypo kadastrinis Nr.(plotas, m<sup>2</sup>)</i>	2501/0041:0179 (11768m <sup>2</sup> )				
Žemės sklypo Nr.projekte	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>12</b>
Žemės sklypo plotas, m <sup>2</sup>	1000	1400	1200	1400	2215
Žemės naudojimo tipas	GG	GG (463m <sup>2</sup> ); BZ (937m <sup>2</sup> )	GG (539m <sup>2</sup> ); BZ (661m <sup>2</sup> )	GG (512m <sup>2</sup> ); BZ (888m <sup>2</sup> )	BZ
Žemės naudojimo paskirtis	KT				
Žemės sklypo naudojimo būdas	<b>G1-802m<sup>2</sup>;</b> <b>I2-198m<sup>2</sup></b>	<b>G1-463m<sup>2</sup>;</b> <b>B-937m<sup>2</sup></b>	<b>G1-384m<sup>2</sup>;</b> <b>I2-155m<sup>2</sup>;</b> <b>B-661m<sup>2</sup></b>	<b>G1-451m<sup>2</sup>;</b> <b>I2-61m<sup>2</sup>;</b> <b>B-888m<sup>2</sup></b>	<b>B</b>
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	9	9	9	9	-
Altitudė nuo žemės paviršiaus, m	15.50	15.50	15.50	15.50	-
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas	25%	13 %	13 %	12%	-
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	0.4	0.4	0.4	0.4	-
Užstatymo tipas	su	su	su	su	-
Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys	50%	50%	50%	50%	50 %
Pastatų aukštų skaičius	Iki 2 aukštų su mansarda	Iki 2 aukštų su mansarda	Iki 2 aukštų su mansarda	Iki 2 aukštų su mansarda	-
Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017)	6.1, 6.2, 7.17, 8.2, 9, 12	6.1, 6.2, 7.17, 9, 12	6.1, 6.2, 7.17, 8.2, 9, 12	6.1, 6.2, 7.17, 8.2, 9, 12	9, 12
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos	<b>165 (1000m<sup>2</sup>);</b> <b>120 (1000m<sup>2</sup>);</b> <b>121 (1000m<sup>2</sup>);</b>	<b>165 (1400m<sup>2</sup>);</b> <b>120 (1400m<sup>2</sup>);</b> <b>121 (1400m<sup>2</sup>);</b> <b>163 (937m<sup>2</sup>);</b> <b>164 (937m<sup>2</sup>)</b>	<b>165(1200m<sup>2</sup>);</b> <b>120(1200m<sup>2</sup>);</b> <b>121.(1200m<sup>2</sup>)163</b> <b>(661m<sup>2</sup>)</b> <b>164 (661m<sup>2</sup>)</b>	<b>165 (1400m<sup>2</sup>).</b> <b>120 (1400m<sup>2</sup>).</b> <b>121 (1400m<sup>2</sup>).</b> <b>163 (888m<sup>2</sup>),</b> <b>164 (888m<sup>2</sup>)</b> <b>106 (163m<sup>2</sup>)</b>	<b>165.(2215m<sup>2</sup>).</b> <b>120. (2215m<sup>2</sup>).</b> <b>121. (2215m<sup>2</sup>).</b> <b>128 (947m<sup>2</sup>)</b> <b>163 (1268m<sup>2</sup>),</b> <b>164 (1268m<sup>2</sup>),</b> <b>106 (423m<sup>2</sup>)</b>
Servitutai	S8: <b>215 (198m<sup>2</sup>),</b> <b>222 (198m<sup>2</sup>).</b> <i>Tarnauja žemės sklypams Nr.9,10,11.</i>  <b>115, 218</b> <i>Viešpatauja žemės sklypuose Nr. 10, 11</i>	<b>115, 218</b> <i>Viešpatauja ž.sklypuose Nr. 8, 10, 11.</i>	S10: <b>215 (155m<sup>2</sup>),</b> <b>222 (155m<sup>2</sup>).</b> <i>Tarnauja žemės sklypams Nr. 8, 9, 11.</i>  <b>115, 218</b> <i>Viešpatauja ž. sklypuose Nr. 8, 11</i>	S11-1: <b>215 (61m<sup>2</sup>),</b> <b>222 (61m<sup>2</sup>).</b> <i>Tarnauja žemės sklypams Nr. 8, 9, 10.</i>  <b>115, 218</b> <i>Viešpatauja ž. sklypuose Nr. 8, 10</i>  S11-2: <b>222(163m<sup>2</sup>)</b> <i>Tarnauja inž.tinklus eksploatuojančio ms įmonėms</i>	S12-1: <b>203 (679m<sup>2</sup>).</b> <i>(esamas)</i>  S12-2: <b>222(423m<sup>2</sup>)</b> <i>Tarnauja inž.tinklus eksploatuojanči oms įmonėms</i>
Papildomi reikalavimai	a, b	a, b	a, b	a, b	a, b

\*

\* Užstatymo tankumo procentai nurodyti pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9priede nurodytus leistinus maksimalius sklypo užstatymo tankio dydžius. Esant sklype skirtingam režimui, užstatymo tankis paskaičiuotas nuo gyvenamosios dalies (G1) visam sklypo dydžiui:

-Sklype **Nr.1**, G1 dalis sudaro 953m<sup>2</sup>, pagal STR 2.02.09:2005, interpoliuojant nuo G1 ploto UT išsiskaičiuoja 29.558%, maksimalus pastatų užimamas plotas gaunasi 281,6909167 m<sup>2</sup>. – Tai sudaro 28,17≈**28%** nuo viso 1000m<sup>2</sup> sklypo ploto.  
-Sklype **Nr.2**, G1 dalis sudaro 1563m<sup>2</sup>, pagal STR 2.02.09:2005, interpoliuojant nuo G1 ploto UT išsiskaičiuoja 24.685%, maksimalus pastatų užimamas plotas gaunasi 385,82655 m<sup>2</sup>. – Tai sudaro 20,75≈**21%** nuo viso 1859m<sup>2</sup> sklypo ploto.  
-Sklype **Nr.4**, G1 dalis sudaro 530m<sup>2</sup>, pagal STR 2.02.09:2005, interpoliuojant nuo G1 ploto UT išsiskaičiuoja 36.74%, maksimalus pastatų užimamas plotas gaunasi 194,775 m<sup>2</sup>. – Tai sudaro 19,4775≈**19%** nuo viso 1000m<sup>2</sup> sklypo ploto.  
-Sklype **Nr.5**, G1 dalis sudaro 862m<sup>2</sup>, pagal STR 2.02.09:2005, interpoliuojant nuo G1 ploto UT išsiskaičiuoja 30.63333333%, maks. pastatų užimamas plotas 264,0593333 m<sup>2</sup>. – Tai sudaro 26,4059≈**26%** nuo viso 1000m<sup>2</sup> skl. ploto.  
-Sklypuose **Nr.6** ir **Nr.7**, G1 dalis sudaro 892m<sup>2</sup>, pagal STR 2.02.09:2005, interpoliuojant nuo G1 ploto UT išsiskaičiuoja 30.13333333%, maks. pastatų užimamas plotas 268,7893333m<sup>2</sup>. – Tai sudaro 26,8789≈**27%** nuo viso 1000m<sup>2</sup> skl. ploto.  
-Sklype **Nr.8**, G1 dalis sudaro 802m<sup>2</sup>, pagal STR 2.02.09:2005, interpoliuojant nuo G1 ploto UT išsiskaičiuoja 31.63333333%, maks. pastatų užimamas plotas 253,6993333 m<sup>2</sup>. – Tai sudaro 25,3699≈**25%** nuo viso 1000m<sup>2</sup> skl. ploto.  
-Sklype **Nr.9**, G1 dalis sudaro 463m<sup>2</sup>, pagal STR 2.02.09:2005, interpoliuojant nuo G1 ploto UT išsiskaičiuoja 38.425%, maksimalus pastatų užimamas plotas gaunasi 177,90775 m<sup>2</sup>. – Tai sudaro 12,7076≈**13%** nuo viso 1400m<sup>2</sup> sklypo ploto.  
-Sklype **Nr.10**, G1 dalis sudaro 384m<sup>2</sup>, pagal STR 2.02.09:2005, G1 plotui UT leidžiamas 40%, maksimalus pastatų užimamas plotas gaunasi 153,6 m<sup>2</sup>. – Tai sudaro 12,8≈**13%** nuo viso 1200m<sup>2</sup> sklypo ploto.  
-Sklype **Nr.11**, G1 dalis sudaro 451m<sup>2</sup>, pagal STR 2.02.09:2005, interpoliuojant nuo G1 ploto UT išsiskaičiuoja 38.725%, maksimalus pastatų užimamas plotas gaunasi 174,64975 m<sup>2</sup>. – Tai sudaro 12,4749≈**12%** nuo viso 1400m<sup>2</sup> sklypo ploto.

\*Dėl pastatų aukščio altitudės nustatymo. - Kurorto gatvės (žvyro danga) esama vidutinė altitudė ties planuojama teritorija apie 6.85, išasfaltavus gatvę spėjama kad vidutinė altitudė gali pakisti iki 7.05. -įvertinant tai matyti, kad planuojama teritorija yra gerokai žemesniame lygyje (vid. alt. apie 6.00), atsiranda rizika, kad paviršinis lietaus vanduo tekės link planuojamos teritorijos, todėl galima įžvelgti, kad techniniu projektu gali atsirasti žemės planiravimo poreikis. Besiribojančiose gretimybėse: - Kurorto g. 41A, vidutinė paviršiaus altitudė 6.60, o pagal detalų planą leistinas pastato aukštis 9m, tai pastato aukščio altitudė spėjama 6.60+9m=15.60; - pagal Kurorto g.27 detalų planą, pastato aukštis numatytas 10m, altitudė 16.40, tokiu atveju 9m aukščio pastatui altitudė būtų 15.40. Planuojama teritorija yra tarp minėtų besiribojančių gretimybių, tad 9metrų pastatų aukštingumui altitudė renkamasi tarp 15.60 ir 15.40. Rengiamu TPD, atsižvelgiant į gretimybės, leistina 9m aukščio pastatų altitudė planuojamoje teritorijoje nurodoma 15.50.

#### APRAŠYMAS:

*Teritorijos naudojimo tipas:*

GG - Gyvenamoji teritorija;

BZ- Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija

\*BZ teritorija sutampa su Rąžės upelio pakrantės apsaugos juostos/ upelio apsaugos zonos ribomis.

*Žemės naudojimo paskirtis:* KT - Kitos paskirties žemė.

*Žemės naudojimo būdas:*

G1 - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

B- Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos;

I2 - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

*Užstatymo tipas:*

su – sodybinis užstatymas.

kt – kitas užstatymas.

\*Pagal Teritorijų planavimo normas (patv. LR aplinkos ministro 2014-01-01 įsakymu Nr. D1-7), [31.1.]Sodybinis užstatymas – ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais. <...> [31.8.]galimi ir kiti teritorijų užstatymo tipai.

Rengiamu TPD, papildomuose reikalavimuose (a) nurodoma, kad „Sodybinio užstatymo sklypuose galima statyti vieną gyvenamosios paskirties (vieno arba dviejų butų) pastatą ir vieną pagalbinio ūkio paskirties pastatą. Kito užstatymo žemės sklype Nr.2 galimi du gyvenamieji namai ir du ūkinės paskirties statiniai“.

*Statinių paskirtys (Pagal STR 1.01.03:2017):*

**6.1.** gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai – skirti gyventi vienai šeimai; **6.2.** gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai – skirti gyventi dviem šeimoms; **7.17.** pagalbinio ūkio paskirties pastatai – sodybų ūkio pastatai, pagalbinio ūkio pastatai (tvartai, daržinės, sandėliai, garažai, vasaros virtuvės, dirbtuvės, pirtys, kietojo kuro sandėliai (malkinės) ir panašiai, kurie tarnauja pagrindiniam daiktui; **8.2.** Gatvės - keliai ar jų ruožai, esantys miesto ar kaimo gyvenamosios vietovės teritorijoje, paprastai turintys pavadinimą; **9.** Inžineriniai tinklai. \*Rengiamu TPD, suformuotuose vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) sklypuose inžineriniai tinklai (9.) nurodomi kaip priklausiniai, kurie reikalingi teritorijos pastatų eksploatacijai. **12.** Kitos paskirties inžineriniai statiniai – [...] ir kiti inžineriniai statiniai, neturintys aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo, kurie tarnauja pagrindiniam daiktui (tvoros, kiemo aikštelės, [...], stoginės, pavėsinės, atraminės sienelės, šachtiniai šuliniai, [...], aplinkos tvarkymo elementai ir panašiai).

*SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS:*

**165** – Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);

Planuojama teritorija patenka į Palangos aerodromo apsaugos zonas (zoną „E“)

**120** - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, 11 skirsnis ).

Planuojama teritorija patenka į Palangos m. vandenviečių (I grupės) cheminės taršos apribojimo 3-iosios (b sektorius) apsaugos juostą (pagal „Palangos I, II, III, Šventosios, Nemirsetos ir Palangos miesto nuotekų valymo įrenginių vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų specialųjį planą“, patv. Palangos m. sav. tarybos 2008-08-28 spr. Nr. T2-229 (žr. 4 pav.))

**121** - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, antras skirsnis);

Planuojama teritorija yra melioruota. Bendrojo naudojimo drenažo rinktuvų apsaugos zona – žemės juosta išilgai drenažo rinktuvo, kurios ribos yra po 15m į abi puses nuo rinktuvo ašies. Tiksliai nustatčius (atsikalus) drenažo rinktuvo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės administracijos direktoriaus įgaliotu savivaldybės administracijos atstovu, – po 5 metrus į abi puses nuo drenažo rinktuvo (išskyrus taršos šaltinius). Melioracijos statinių apsaugos zonose draudžiama: statyti pastatus; sodinti medžius; įrengti dirbtinius vandens telkinius.

**128** - Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, 6 skirsnis)

Planuojamos teritorijos pietvakarinė riba patenka į Rąžės upelį.

**163** - Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, 7 skirsnis).

**164** - Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, 8 skirsnis).

\*Vadovaujantis Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo (patv. LR aplinkos ministro 2001-11-07 įsakymu Nr.540) 11p. <...> miestų ir miestelių teritorijose prie visų paviršinių vandens telkinių <...> Apsaugos zonų plotis lygus <...> paviršiniams vandens telkiniams nustatomų Apsaugos juostų pločiui.

Vadovaujantis 1996-12-13 Palangos miesto valdybos sprendimu Nr. 334 Dėl vandens telkinių apsaugos juostų tvirtinimo (aktualia 2019-10-17 Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimo Nr. T2-218 redakcija) [1.2] Ronžės (Rąžės) upelio pakrantės apsaugos juosta – 30m, <...>.

**106** - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (200m<sup>2</sup>);

Į planuojamą teritoriją patenka aukštosios įtampos (10.00 kV) elektros oro linijos kabeliai. 10 kV įtampos elektros oro linijoms apsaugos zona – išilgai oro linijos esanti žemės juosta, kurios ribos po 10 metrų horizontaliu atstumu į abi puses nuo kraštinių oro linijos laidų, ir oro erdvė virš šios juostos.

\* Specialios žemės naudojimo sąlygos planuojamai teritorijai nustatomos vadovaujantis 2020-01-01 įsigaliojusio Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019-06-06 Nr. XIII-21) pagrindu parengtu nauju NTR teisės tipo 55 potipių klasifikatoriumi, kodai nurodyti pagal specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų ir teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, lyginamąją lentelę.

\* Inžinerinių tinklų apribojimai (specialiosios žemės naudojimo sąlygos), jų plotai planuojamos teritorijos viduje tikslinami nutiesus / pertvarkius inžinerinius tinklus, bei teisės aktų nustatyta tvarka ar kadastrinių matavimų metu.

\* Nuosavybės dokumentuose registruotas apribojimas „Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)“ nenustatomas, - planuojama teritorija nesiriboja su valstybinės reikšmės keliais ir nepatenka į šių kelių apsaugos zonų ribas. Planuojama teritorija ribojasi su Kurorto gatve (D kategorijos), kuriai nurodomos gatvės raudonosios linijos (RL=20m.), - kelių apsaugos zonos nenustatomos.

#### SERVITUTŲ KODAI:

- 215.** Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas);  
**222.** Servitutas - teisė tiesi, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);  
**115.** Kelio servitutas–teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas);  
**218.** Servitutas – teisė tiesi, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas);  
Suformuotame žemės sklype Nr.12 paliekamas žemės sklype kadastrinis Nr. 2501/0041:179 esamas/registruotas **203.** Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) (0.07ha)(servituto vieta brėžinyje S12-1), servituto plotas sumažėja dėl Kurorto gatvei/gatvės infrastruktūrai formuojamo žemės sklypo Nr.3. Sklypo kad.Nr.2501/0041:179 nuosavybės dokumentuose nenurodyta kam servitutas tarnauja.

Suformuotuose žemės sklypuose Nr. 11 ir 12 siūlomas 222 servitutas (servituto vieta brėžinyje S11-2 ir S12-2), atsižvelgiant į teritorijoje esamus inžinerinius tinklus (esama aukštos įtampos elektros linija). Servitutas tarnauja inžinerinius tinklus eksploatuojančioms įmonėms. Sklype Nr.3 minimas servitutas atskirai nebeišskiriamas, atsižvelgiant į formuojamo sklypo paskirtį (gatvei/ gatvės inžinerinei infrastruktūrai/ susisiekiui ir inžinerinių tinklų koridorių teritorija (I2)/inžinerinių komunikacijų koridorius), esamiems elektros tinklams taikomas apribojimas, nustatytas LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (106 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)).

\*Servitutai gali būti nustatomi/ tikslinami/ įregistruojami sudarius atitinkamas sutartis (sandoriu) techninių projektų rengimo metu, kadastrinių matavimų metu, ar teisės aktų nustatyta tvarka.

\*Vadovaujantis Civilinio kodekso (CK) 4.124 str. nustatyta tvarka servitutą gali nustatyti įstatymai, sandoriai ir teismo sprendimas, o įstatymo numatytais atvejais - administracinis aktas.

\*Privačioje žemėje servitutai nustatomi sudarant atitinkamas sutartis su žemės savininkais ar administraciniu aktu, 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.

\*Nustatant servitutus vadovautis LR žemės įstatymo 23 straipsniu ir Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklėmis, patvirtintomis LRV 2004-10-14 nutarimu Nr. 1289, bei Vienkartinės ar periodinės kompensacijos, mokamos už naudojamą administraciniu aktu nustatytu žemės servitutu, tarnaujančio daikto savininkui ar valstybinės žemės patikėtiniui apskaičiavimo metodika, patvirtinta LRV 2004-12-02 nutarimu Nr. 1541.

#### PAPILDOMI REIKALAVIMAI:

**a - urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai** (tūrinis, erdvinis sprendimas, statybinės ir apdailos medžiagos):

Žemės sklypų užstatymui papildomus architektūrinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas. Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinę ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Projektuojant pastatus kvartalo architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje.

Blokuotas užstatymas negalimas.

Sodybinio užstatymo sklypuose galima statyti vieną gyvenamosios paskirties (vieno arba dviejų butų) pastatą ir vieną pagalbinio ūkio paskirties pastatą. Kito užstatymo žemės sklype Nr.2 galimi du gyvenamieji namai ir du ūkinės paskirties statiniai. Gyvenamųjų pastatų aukštis - iki 2 aukštų su mansarda, ≤9m, pagalbinio ūkio pastatų - 1 aukšto, ≤7.50m.

Stogai – dvišlaičiai arba keturšlaičiai, pilko atspalvio, danga čerpių ar čerpių imitacijos, nuolydžio kampas ir tūrinis sprendimas maksimaliai artimas esamiems ar projektuojamiems gretimiems pastatams.

Pastatų fasadams rekomenduotinos tradicinės apdailos medžiagos (pvz. tinkas, medis, plyta).

Sklypų aptvėrimas galimas 1.50 m aukščio ažūrine tvora arba želdiniais tik toje planuojamos teritorijos dalyje, kuri nepatenka į Rąžės upelio pakrantės apsaugos juostą, bei į Susisiekiui ir inžinerinių tinklų koridorių teritoriją (I2).

Planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemonės ir kitus kilnojamuosius objektus / įrenginius, nesudėtingų statinių kategorijai priskiriamus pastatus. Laikinų 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 nekilnojamojo kultūros paveldo apsauga:***

Planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Su saugomomis teritorijomis ir kitais svarbiais objektais nesiriboja. Planuojama teritorija nėra nekilnojamojo kultūros vertybėje, nepatenka į jos teritoriją ar apsaugos zoną. Papildomi apribojimai saugomų teritorijų ir nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugai planuojamoje teritorijoje nenustatomi.

Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritorijų skirtingo potencialo zonas (A3 ir C3). „Regioninės svarbos pažeisto (labai silpno(A3)) funkcinio potencialo geoekologinės takoskyros teritorijoje“ - Keičiant žemės paskirtį iš žemės ūkio į kitą (formuojant gyvenamąsias [...] teritorijas), įvertinant Gamtinio karkaso nuostatuose numatytus reikalavimus, planuojamoje teritorijoje turi būti formuojamos besijungiančios, 50 procentų planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros. Tokias teritorijas gali sudaryti priklausomieji želdynai, vandens telkiniai ir jų dalys, miško ūkio paskirties žemės sklypai, kitos paskirties žemės sklypuose esantys atskirieji (rekreaciniai, apsauginiai, ekologiniai) želdynai. „Rajoninės ir vietinės labai silpno (pažeisto (C3)) funkcinio potencialo migracijos koridorių teritorija, išsidėsčiusi palei Rąžės upelį. Rąžės upelio apsaugos zona ir pakrantės apsaugos juosta - 30m. Formuojami pakrantės apsaugos juostų želdiniai (žolynai, krūmynai ir/ar medynai). Taikomi apribojimai, nustatyti Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu - Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, 7 skirsnis) ir Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, 8 skirsnis), Rąžės upeliui priskirtas apribojimas - Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, 6 skirsnis).

### **3.3. URBANISTINIAI - ARCHITEKTŪRINIAI SPRENDINIAI**

Šio detaliojo plano sprendiniais planuojama teritorija tarp Kurorto gatvės ir Rąžės upės, Palangoje.. Planuojamos teritorijos plotas – apie 1.4725 ha.

Detaliuoju planu pertvarkomi žemės sklypai, keičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, nustatomi žemės sklypų naudojimo būdai ir teritorijos naudojimo reglamentai, numatoma optimali urbanistinė struktūra, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas; keičiami Palangos miesto tarybos 1994 m. rugsėjo 23 d. sprendimo Nr. 44 1.2 punktu patvirtinto Vilimiškės rajono detalaus suplanavimo projekto sprendiniai planuojamoje teritorijoje.

Detaliuoju planu nustatomi susisiekimo sistemos sprendiniai aprašomi aiškinamajame rašte (3.4. skyrius) ir sprendinių brėžiniuose (Pagrindinis brėžinys; Galimų teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis būdų schema).

Detaliuoju planu nustatomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai (žemės naudojimo paskirtis, būdas, užstatymo tankis, intensyvumas, tipas, leistinas pastatų aukštis ir kt.) pateikiami sprendinių konkretizavimo aiškinamajame rašte (3.2. skyrius) ir pagrindiniame brėžinyje.

Nustatyti papildomi *Urbanistiniai ir architektūriniai* (teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos sprendimas, statybinės ir apdailos medžiagos) *reikalavimai (a)*, - aprašyti sprendinių konkretizavimo aiškinamajame rašte (3.2. skyrius) ir pagrindiniame brėžinyje.

Užstatymo reglamentai atitinka Statybos techninių reglamentų nuostatas, išlaikomi būtini priešgaisriniai bei sanitariniai atstumai.

### **3.4. TERITORIJOS APLINKOS TVARKYMO PROGRAMA**

#### **Gaisrinė sauga**

Bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Galimų išorės gaisrų gesinimui vanduo galės bus imamas iš artimiausių esamų/numatomų priešgaisrinių hidrantų (Kurorto g.).

Artimiausias esamas hidrantas yra Kurorto gatvėje, ties žemės sklypu Didžioji g.1, Palanga (apie 76m iki planuojamos teritorijos / iki tolimiausio planuojamos teritorijos kampo - apie 200m).

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas). Rengiamu teritorijų planavimo dokumentu statybos zonos, ribos minimalus atstumas nuo besiribojančių žemės sklypų nurodomas 4 metrai.

Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant techninį projektą, gavus technines sąlygas.

Statinių projektavimas vykdomas vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymais patvirtintus reikalavimus: - 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“; - 2011-02-22 įsakymas Nr.1-64 „Dėl gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklių patvirtinimo“, ir kitais teisės aktais.

### **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 vandeniui nelaidžia danga. Aikštelės paviršiaus nuolydis turi būti ne didesnis kaip 10 procentų. Atliekų tvarkymas vykdomas vadovaujantis LR *Atliekų tvarkymo įstatymu* Nr. VIII-787. Atliekų turėtojas šio Įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka turi atliekas perduoti atliekų tvarkytojams arba gali tvarkyti atliekas pats. Komunalinės atliekos tvarkomos savivaldybių atliekų tvarkymo taisyklėse nustatyta tvarka. Tvarkant atliekas statybų metu vadovautis LR AM 2006-12-29 įsakymu Nr. D1-637 „Dėl statybinių atliekų tvarkymo taisyklių patvirtinimo“.

### **Susisiekimo sistemos organizavimas, transporto srutai**

Planuojama teritorija integruota į Palangos miesto susisiekimo tinklą. Planuojama teritorija iš rytinės pusės ribojasi su Kurorto gatve.

Pagal *Palangos m. transporto organizavimo ir gatvių raudonųjų linijų spec. plano koncepciją* (Palangos m. sav. tarybos 2015-05-28 spr. Nr. T2-166) (žr. 9 pav.) - Kurorto g. priskiriama D kategorijai. Gatvės juostos plotis tarp raudonųjų linijų (RL) nurodytas 20m.

Pagal *Virbališkės ir Medvalakio teritorijų architektūrinės – urbanistinės ir inžinerinės plėtros specialųjį planą* (patv. Palangos miesto savivaldybės tarybos 2015-08-27 sprendimu Nr. T2-253) (žr. 10 pav.) - - rytinėje planuojamos teritorijos pusėje esanti Kurorto g - D1 kat.gatvė (RL=20 m).

Pagal *STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“*, minimalus atstumas tarp sankryžų D kategorijos gatvėse – 50 metrų, minimalus atstumas tarp įvažiavimų/išvažiavimų D kategorijos gatvėse nereglamentuojamas.

Rengiamu teritorijų planavimo dokumentu:

Planuojamoje teritorijoje esančių sklypų dalys, patenkančios į Kurorto gatvės raudonąsias linijas, suformuojamos atskiru Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų (I2) žemės sklypu Nr.3, skirtu gatvei/ gatvės infrastruktūros įrengimui, bei inžinerinių komunikacijų koridoriams.

Įvažiavimai/išvažiavimai į planuojamoje teritorijoje formuojamus sklypus iš Kurorto g. numatomi didesniu nei 50 metrų atstumu.

Vidiniam patekimui į planuojamoje teritorijoje suformuotus žemės sklypus Nr.1,2,4-7 ir Nr.8-11 numatyti akligatvio tipo, 9 metrų pločio (naudojant racionalesnius inžinerinių tinklų įrengimo būdus) kelio servitutai, išskirti atskiru žemės naudojimo būdu – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Tikslūs gatvių techniniai parametrai sprendžiami gatvių techninių projektų metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" ir kitais teisės aktais.

Suformuotame žemės sklype Nr.12, paliekamas esamas Kelio servitutas, registruotas esamame žemės sklype kadastrinis Nr. 2501/0041:179.

Automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 “Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Norminis automobilių stovėjimo vietų kiekis nustatomas įvertinant pastato poreikį techninio projekto rengimo metu. Galimas automobilių parkavimas pastatų tūriuose, sklypo ribose ant kietų dangų.



## **Želdiniai**

Planuojamoje teritorijoje vyrauja pieva, yra krūmynų palei Rąžės upę, kitų želdinių nėra. Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu.

Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritorijų skirtingo potencialo zonas (A<sub>3</sub> ir C<sub>3</sub>):

- Regioninės svarbos pažeisto (labai silpno (A<sub>3</sub>)) funkcinio potencialo geoekologinės takoskyros;
- Rajoninės ir vietinės labai silpno (pažeisto(C<sub>3</sub>)) funkcinio potencialo migracijos koridoriai.

Pagal gamtinio karkaso nuostatus: (11punktas) „Gamtinio karkaso kitos tikslinės paskirties sklypų užstatymo tankumas ribojamas iki 30 procentų ploto...“; bei (10 punktą) Keičiant žemės paskirtį iš žemės ūkio į kitą (formuojant gyvenamąsias, pramonės ir sandėliavimo, komercinės paskirties objektų, rekreacines teritorijas), įvertinant Gamtinio karkaso nuostatuose numatytus reikalavimus, planuojamoje teritorijoje turi būti formuojamos besijungiančios, 50 procentų planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros. Tokias teritorijas gali sudaryti priklausomieji želdynai, vandens telkiniai ir jų dalys, miško ūkio, paskirties žemės sklypai, kitos paskirties žemės sklypuose esantys atskirieji (rekreaciniai, apsauginiai, ekologiniai) želdynai.

Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose - 25% (35% gamtinio karkaso teritorijose), Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijose - 15% (25% gamtinio karkaso teritorijose).

### **Nustatytą želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotą nuo viso žemės ploto žr. Reglamentų lentelėje.**

Palangos miesto želdynų ir želdinių apsaugos taisyklės, patvirtintos Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008-07-10 sprendimo Nr. T2-159 1 punktu (toliau - Taisyklės), nustato Palangos miesto savivaldybės teritorijoje ne miškų ūkio paskirties žemėje esančių želdynų ir želdinių apsaugos, tvarkymo, priežiūros tvarką, fizinių ir juridinių asmenų teises ir pareigas tvarkant ir prižiūrint želdynus ir želdinius. Vadovaujantis

Taisyklių 9 punkto nuostatomis „Palangos miesto savivaldybės teritorijoje, privačioje ir valstybinėje žemėje, augantys ekologiškai vertingi želdiniai – pušys, ąžuolai, uosiai, skroblai, klevai, liepos, beržai, juodalksniai ir kt. vietinės bei nevietinės kilmės (introdukuoti) medžiai, kurių kamienų skersmuo 1,3 m aukštyje yra didesnis nei 12,0 cm, ir krūmai (išskyrus uosialapį klevą, tuopą, vaismedžius, vaiskrūmius ir nudžiūvusius, stichinių nelaimių, gaisrų ar avarijų metu išverstus, apdegiusius, žvėrių sužalotus medžius ir krūmus), yra priskiriami saugotiniams“. Pagal taisyklių 11 punkto nuostatas, „Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo ar kitokio pašalinimo, persodinimo, genėjimo darbai turi būti atliekami turint Palangos miesto savivaldybės administracijos Ūkio ir turto skyriaus (toliau – Ūkio ir turto skyrius) išduotą leidimą atlikti saugotinių medžių ir krūmų kirtimo ar kitokio pašalinimo, persodinimo, genėjimo darbus (toliau – Leidimas), išskyrus 13 punkte nurodytus atvejus, ir atlyginus medžių ir krūmų vertę, nurodytą Leidime, išskyrus 16 punkte nurodytus atvejus“. Pagal taisyklių 13 punkto nuostatas, Leidimo medžių ir krūmų kirtimui ar kitokiam pašalinimui, genėjimui nereikia, kai jie auga: <...> 13.1.2. ant įrašytų į melioruotos žemės ir melioracijos statinių apskaitą: slenksčių, greitviečių, vandens pralaidų, drenažo rinktuvų ir sausintuvų, siurblinių, tvenkinių, žemės užtvankų, pylimų, drėkinimo vamzdinių, šulinių, vandens nuleistuvų, siurblinių ir 15 m atstumu nuo jų pakraščio, grioviuose ir jų šlaituose (išskyrus sureguliuotas upių vagas), griovio priežiūros juostoje; ant pastatų stogų, pamatų ar kitų jo dalių; <...>

Rengiant techninį projektą priklausomieji želdiniai turi būti suprojektuoti Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo nuostatomis.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo nuostatomis, grunto ir žolės sutvirtinimo grotelės - žolės/vejos korys neįeina į želdinių sąvoką.

Želdiniai gatvių raudonųjų linijų ribose tvarkomi ir projektuojami pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“

Techninių projektų metu sprendžiant kertamų medžių kompensavimą, vadovautis LR aplinkos ministro 2009-01-31 d. įsakymu Nr. D1-87 „Dėl Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atvejų, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo patvirtinimo.

Inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose galimas apželdinimas tik žoliniais augalais, - Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatomis inžinerinių tinklų apsaugos zonose draudžiama sodinti ir auginti želdinius (išskyrus žolinius augalus).

### **3.5. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA**

Numatomas inžinerinių tinklų prisijungimas prie miesto tinklų, kuris vykdomas pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas technines sąlygas:

*Vandentiekio, buitinių nuotekų ir lietaus nuotekų tinklai.*

- *Vandentiekio tinklai* bus prijungti prie esamų vandentiekio tinklų Kurorto gatvėje (ties pravažiavimo keliu tarp Kurorto g. 41 ir Kurorto g. 41H).

- *Buitinių nuotekų tinklai* bus prijungti prie esamų buitinių nuotekų tinklų Kurorto gatvėje (ties pravažiavimo keliu tarp Kurorto g. 41 ir Kurorto g. 41H).

- *Lietaus vandens (paviršinių) nuotekų tinklai.* Lietaus nuotekų tinklų teritorijoje nėra. Pagal „Virbališkės ir Medvalakio teritorijų architektūrinės – urbanistinės ir inžinerinės plėtros specialųjį planą“ gatvės (Kurorto g.) pjūvyje numatyta vieta lietaus nuotekų tinklams. Nuo teritorijos ir pastatų surinktų ir išvalytų lietaus vandens (paviršinių) nuotekų nuvedimas galimas į Rąžės upelį Kurorto gatve. Draudžiama jungti lietaus nuotekas į buitinių nuotekų tinklus. Lietaus vandens nuotekos tvarkomos vadovaujantis LR AM 2007-04-02 įsakymu Nr. D1-193 patvirtintu Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu. Nepažeisti trečiųjų asmenų interesų rengiant planavimo dokumentus lietaus nuotekų surinkimui bei nuvedimui. Tinklus projektuojant laisvoje valstybinėje žemėje būtinas Nacionalinės žemės tarnybos sutikimas. Jungiantis prie privačių lietaus nuotekų tinklų būtinas tinklų savininkų sutikimas.

Vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklams taikytini apribojimai, nustatyti LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu: 149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, Dešimtas skirsnis).

- *Elektros tinklai.* Esami elektros tinklai išsidėstę Kurorto gatvėje. Detalioju planu prisijungimas prie skirstomųjų elektros tinklų nesprenžiamas. Planuojamoje teritorijoje išskiriami inžinerinių komunikacijų koridoriai ir nustatomi reikiami servitutai planuojamos teritorijos viduje numatomų/esamų inžinerinių tinklų įrenginių tiesimui (statybai) ir eksploatavimui. Elektros skirstomieji tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąją dalimi, - planuojamoje teritorijoje projektuojamo servitutinio privažiavimo (sutampančio su inžinerinių komunikacijų koridoriumi) pjūvio schemeje nurodoma rekomendacinė/siūloma/ galima vieta elektros kabelių linijai nepatenkant į važiuojamąją dalį. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prisijungimo sąlygas. Elektros tinklų apsaugos zonose vadovautis LR Elektros energetikos įstatymu, Elektros linijų apsaugos taisyklėmis, bei kitais galiojančiais teisės aktais. Elektros tinklams taikytini apribojimai, nustatyti LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu - Elektros tinklų apsaugos zonos ( III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

- *Dujotiekis.* – Teritorijoje dujotiekio tinklų nėra. Pagal „Virbališkės ir Medvalakio teritorijų architektūrinės – urbanistinės ir inžinerinės plėtros specialųjį planą“ gatvės (Kurorto g.) pjūvyje numatyta vieta perspektyvinei dujotiekio linijai. Teritorijų planavimo dokumentu prisijungimas prie dujotiekio tinklų nesprenžiamas. Planuojamoje teritorijoje išskiriami inžinerinių komunikacijų koridoriai ir nustatomi reikiami servitutai planuojamos teritorijos viduje numatomų/esamų inžinerinių tinklų įrenginių tiesimui (statybai) ir eksploatavimui. Planuojamoje teritorijoje projektuojamo servitutinio privažiavimo (sutampančio su inžinerinių komunikacijų koridoriumi) pjūvio schemeje nurodoma rekomendacinė/siūloma/ galima vieta dujotiekio tinklams. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie gamtinių dujų skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prisijungimo sąlygas. Dujotiekio tinklų apsaugos zonose taikytini apribojimai, nustatyti LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu - Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis). Dujotiekių tinklų apsaugos zonose vadovautis Gamtinių dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklėmis, bei kitais galiojančiais teisės aktais.

*Ryšių tinklai.* Planuojamoje teritorijoje ryšių tinklų nėra. Pagal „Virbališkės ir Medvalakio teritorijų architektūrinės – urbanistinės ir inžinerinės plėtros specialųjį planą“ gatvės (Kurorto g.) pjūvyje numatyta vieta planuojamai ryšių kanalizacijai. Rengiamu teritorijų planavimo dokumentu ryšių tinklai neplanuojami. Esant poreikiui, techninio ar darbo projekto ruošimui gauti naujas tinklų prisijungimo

sąlygas. Planuojamoje teritorijoje išskiriami inžinerinių komunikacijų koridoriai ir nustatomi reikiami servitutai planuojamos teritorijos viduje numatomų/esamų inžinerinių tinklų įrenginių tiesimui (statybai) ir eksploatavimui. Telekomunikacijų tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei į gatvės važiuojamąją dalį (priešingu atveju numatyti esamų telekomunikacijų tinklų ir įrengimų iškėlimo trasas, ir vietas), - planuojamoje teritorijoje projektuojamo servitutinio privažiavimo (sutampančio su inžinerinių komunikacijų koridoriumi) pjūvio schemeje nurodoma rekomendacinė/ siūloma/ galima vieta ryšių tinklams nepatenkant į važiuojamąją dalį. Planuojamoje teritorijoje nutiesus ryšių tinklus, telekomunikacijų tinklų apsaugos zonoje taikytini žemės panaudojimo apribojimai, nustatyti LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu – Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Vadovautis Lietuvos Respublikos elektroninių ryšių įstatymu, elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklėmis, TELIA LIETUVA, AB išduotomis techninėmis sąlygomis.

- *Pastatų šildymas* galimas dujomis (prioritetinis pagal *Palangos miesto šilumos ūkio specialųjį planą* (Palangos m. sav. tarybos 2009-12-03 spr. Nr. T2-306)), elektriniais prietaisais, geoterminis.

- *Melioracijos tinklai*. Teritorijoje esančius drenažo sistemos tinklus saugoti, o patenkantys į užstatymo zoną drenažo rinktuvai pertvarkomi savininkų lėšomis. Rekonstruojant esamą melioracijos sistemą ir įrengiant lietaus nuotekų surinkimo sistemą, nepažeisti gretimų žemės sklypų savininkų interesų. Koordinuotiems melioracijos rinktuvams, nustatoma 5 metrų apsaugos zona. Rekonstruojant esamą melioracijos sistemą ir įrengiant lietaus nuotekų surinkimo sistemą, nepažeisti gretimų žemės sklypų savininkų interesų.

- Inžinerinių komunikacijų koridoriai- sutampa su planuojamoje teritorijoje nustatoma Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorija (I2) Kurorto gatvės juostos tarp raudonųjų linijų ribose, bei nustatomo servitutinio kelio ribose.
- Inžinerinių tinklų apsaugos zonose draudžiama vykdyti statybos darbus, esant būtinumui, parengti inžinerinių tinklų perkėlimo projektą ir suderinti su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis.
- 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 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.
- Planuojamiems žemės sklypams reikalinga inžinerinė infrastruktūra sprendžiama žemės sklypų savininkų lėšomis.

### **3.6. SPRENDINIŲ ATITIKIMAS GALIOJANTIEMS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAMS**

Šio detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja sekantiems galiojantiems (ruošiamiems) teritorinio planavimo dokumentams:

#### **bendrujų planų:**

- *Pagal Palangos miesto bendrąjį planą* (patvirtintas Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008-12-30 sprendimu Nr. T2-317) planuojama teritorija patenka į **VM5 kvartalo (konversija) Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąsias teritorijas** (žr. Ištrauka iš Palangos miesto bendrojo plano sprendinių), bei į **Intensyviai naudojimui įrengimų želdynų** teritoriją. - Bendrojo plano sprendiniai, susieti su planuojama

teritorija, aprašyti esamos būklės įvertinimo aiškinamajame rašte 1.8 p., bei byloje pateikiama ištrauka iš bendrojo plano.

*Remiantis išdėstytomis Palangos miesto bendrojo plano nuostatomis, rengiamu detaliuoju planu, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo privalomieji reikalavimai atitinka BP sprendinių reikalavimus (žr. Aiškinamojo rašto dalį Nr. 3.2. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai).*

### **specialiųjų planų:**

- *Virbališkės ir Medvalakio teritorijų architektūrinės – urbanistinės ir inžinerinės plėtros specialusis planas* (patvirtintas Palangos m. sav. tarybos 2015-08-27 spr. Nr. T2-253; T00076918) (žr.10pav.) - planuojama teritorija patenka į 19 ir 31 kvartalus. 19 kvartalui nustatyta: teritorijos naudojimo tipas: gyvenamoji teritorija (GG); prioritetas žemės naudojimo būdas: gyvenamoji teritorija (G); kiti galimi žemės naudojimo būdai: komercinės paskirties objektų teritorijos (K), bendro naudojimo teritorijos (B), inžinerinės infrastruktūros teritorijos (I). Leistinas pastatų aukštis (metrais): iki 3aukštų. Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 0,4. 31 kvartalui, išsidėsčiusiam palei Rąžę, nustatyta: teritorijos naudojimo tipas: (BŽ); prioritetas žemės naudojimo būdas: Rekreatinės teritorijos (R), bendro naudojimo teritorijos (B); kiti galimi žemės naudojimo būdai: inžinerinės infrastruktūros teritorijos (I). - aprašyta esamos būklės įvertinimo aiškinamajame rašte 1.8 p., bei byloje pateikiama ištrauka iš minėto specialiojo plano. *Rengiamo detaliojo plano sprendiniai atitinka SP reikalavimus (žr. Aiškinamojo rašto dalį Nr. 3.2. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai).*

- *Palangos miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas* (T00040735 (000252000538), 2012-02-23) (žr. 6pav.). – perspektyviniai vandentiekio tinklai vaizduojami Kurorto gatvėje ir perspektyviniai buitinių nuotekų tinklai Vasaros gatvėje.

- *Palangos I, II, III, Šventosios, Nemirsetos ir Palangos miesto nuotekų valymo įrenginių vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų specialusis planas* (T00046531 (000252000408), 2008-11-04) (žr. 4 pav.) - planuojama teritorija patenka į Palangos m. vandenviečių (I grupės) apsaugos zonų cheminės taršos apribojimo 3-iają (b sektorius) apsaugos juostą. – numatomas apribojimas (I20.) Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, 11 skirsnis).

- *Palangos miesto šilumos ūkio specialusis planas* (T00047066 (000252000441), 2009-12-18) (žr. 5 pav.). – planuojama teritorija patenka į necentralizuoto aprūpinimo šilumos zoną, kur prioritetas kuras – gamtinės dujos.

- *Palangos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialusis planas* (T00071344, 2014-05-13) (žr. 8 pav.). – planuojama teritorija patenka į I zoną-Urbanizuotos teritorijos; pozonio pavadinimas-Urbanizuotos ir planuojamos urbanizuoti teritorijos; galimi reklamos plotai - Labai maži (iki 1m<sup>2</sup>), Maži (nuo 1 iki 2.5m<sup>2</sup>), Vidutiniai (nuo 2.5 iki 10m<sup>2</sup>); Reklamos įrenginių aukštis – iki 3.00 m (galioja reklamos įrenginiams turintiems pamatą ir laikiniems reklamos įrenginiams. Iškaboms, tentams, skydams negalioja); Reklaminiai stendai įrengiami ant pastatų (išskyrus stogus, terasas), esamų gerbūvio elementų (suoliukai, šiukšliadėžės), ant prekybinių įrenginių (tentai, skėčiai, vitrinos). Galimas naujų reklaminių įrenginių įrengimas gavus įstatymų nustatyta tvarka leidimą išorinei reklamai. – vertinamas kaip gretimybė, rengiamo detaliojo plano sprendiniams įtakos neturi.

- *Laikinių statinių ir prekybos įrenginių vietų išdėstymo Palangos mieste specialusis planas* (T00077701, 2016-01-06) (7 pav.). Planuojama teritorija patenka į vidutinio potencialo laikinių statinių ir prekybos įrenginių zoną, - vertinama kaip gretimybė, teritorijų planavimo dokumento sprendinių neįtakoja.

### **Detaliųjų planų:**

- Pagal *Vilimiškės rajono detalaus suplanavimo projektą* (patv. Palangos m. tarybos 1994-09-23 spr.Nr. 44, 1.2 p.; registracijos Nr. T00048078) (žr. 12 pav.), planuojama teritorija patenka į numatytas parkų sistemas prie gyvenamajai statybai skirtų teritorijų. – Rengiamu teritorijų planavimo dokumentu keičiami minėto projekto sprendiniai planuojamoje teritorijoje. Nustatomi reikiami servitutai, išsaugomas esamas

gatvių tinklas, teritorijos sklypuose nustatoma minimali priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis atsižvelgiant į gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus (10p.) (sprendiniai aprašyti aiškinamajame rašte).

- *Žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr. 2501/0041:113, Palangoje, detalusis planas* (registracijos Nr. T00039788, galioja gretimybėje (aprašyta urbanistinės analizės dalyje). Detalioju planu suformuoti Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypai (G1), palei Kurorto gatvę suformuotas Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) sklypas. Vidiniam gyvenamųjų sklypų susisiekimui nuo Kurorto gatvės pusės išskirta Kelio servituto zona. G1 sklypams nustatyti reglamentai: H=9m, UT=20%,UI=0,4. - Vertinama kaip gretimybė, atsižvelgiama į sprendinius dėl gatvių tinklo, bei leistino pastatų aukštingumo.
- *Vilimiškės rajono detalaus plano koregavimas, žemės sklype Kurorto g. 27, Palangoje* (registracijos Nr. T00083742), galioja gretimybėje už Rąžės upelio (aprašyta urbanistinės analizės dalyje). Gyvenamajam sklypui nustatyti reglamentai: H=10m, UT=22% (pagal STR 2.02.09:2005), UI=0,4. Detalioju planu Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) sklype išskirta ir Bendro naudojimo teritorija (B) Rąžės upelio apsaugos zonos/juostos ribose, palei Kurorto gatvę suformuotas Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) sklypas. - Vertinama kaip gretimybė, atsižvelgiama į sprendinius dėl gatvių tinklo.
- *Žemės sklypo Liepojos plentas 1 detalusis planas* (patvirt. Palangos m. tarybos 2004-04-01 d. spr. Nr. 36, registracijos Nr. T00046740 (000252000248). – Detalioju planu suplanuota Palangos oro uosto teritorija. Rengiamu TPD planuojama teritorija (tarp Kurorto gatvės ir Rąžės upės, Palangoje) patenka į Palangos aerodromo apsaugos zoną „E“. Žemės sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

#### **Kitų dokumentų:**

- Palangos miesto savivaldybės tarybos 2002-03-28 spr. Nr. 44 „Dėl naujai formuojamų sklypų minimalių dydžių nustatymo“; 2007-07-26 Palangos miesto savivaldybės tarybos spr. Nr. T2-149 „Dėl tarybos 2002 m. kovo 28 d. sprendimo Nr. 44 pakeitimo“. - Minėtu sprendimu patvirtinti naujai formuojamų sklypų minimalūs dydžiai Palangos miesto Vilimiškės teritorijoje. – 10 arų. – Rengiamu TPD naujai suformuotų sklypų dydžiai (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoms) neprieštarauja minėtam sprendimui.
- Palangos miesto valdybos 1996-12-13 sprendimu Nr. 334 „Dėl vandens telkinių apsaugos juostų tvirtinimo“. – Minėtu sprendimu Rąžės upės (Rąžės upelio) pakrantės apsaugos juostos dydis – 30 metrų. Rengiamo TPD sprendiniai neprieštarauja minėtam sprendimui.

### **3.7. TERITORIJOS APSAUGOS SVARBIAUSIOS KRYPTYS**

Ūkinė veikla planuojamoje teritorijoje reguliuojama Aplinkos apsaugos įstatymais. Įvertinus planuojamos teritorijos urbanistinę situaciją, gretimų žemės sklypų paskirtį, planuojamą ūkinės veiklos pobūdį projektuojamame žemės sklype, daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniuose numatyta ūkinė veikla, vykdoma laikantis nustatytų urbanistinių apribojimų, planuojamai teritorijai galiojančių aplinkos apsaugos, higienos, projektavimo ir statybos normatyvinių dokumentų reikalavimų, neturės neigiamo poveikio aplinkai bei gretimybėms. Detaliojo plano sprendiniai nenustato papildomų apribojimų gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai.

Visuomenės sveikata. Vykdoma ūkinė veikla trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygų nepablogins. Gerinama aplinka - planuojama veikla sudarys ilgalaikį teigiamą poveikį estetiniam vaizdui. Planuojant pastatus siūloma išlaikyti vieningą architektūrinę išraišką, užtikrinant pastatų kompozicinę ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Numatomas apželdinimas, kietųjų dangų įrengimas, teritorijos apšvietimas. Naujai statomi namai neturės neigiamos įtakos gretimuose sklypuose esančių statinių insoliacijai – detaliojame plane išlaikomi norminiai atstumai tarp statinių, tarp statinių ir sklypo ribų, nebus pabloginta gretimybėse esančių statinių techninė būklė. Vykdoma ūkinė veikla neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai ir gyventojų sveikatai, gyventojų saugai, susisiekimui, nelaimingų atsitikimų rizikai, sveikatos priežiūrai ir socialinių paslaugų prieinamumui, gyventojų ir darbuotojų

elgsenos ir gyvensenos veiksniais (tiriamų visuomenės grupių mitybos įpročiams, žalingiems įpročiams), vandens ir maisto kokybei neturės.

Kraštovaizdis. Pastačius naujus pastatus ir tinkamai sutvarkius aplinką, takus ir privažiavimus, kraštovaizdis pagyvės. Planuojami pastatai savo tūriu turėtų darniai įsikomponuoti į aplinką.

Gyvūnijų apsauga. Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritorijų skirtingo potencialo zonas: Regioninės svarbos pažeisto (labai silpno (A3)) funkcinio potencialo geoekologinės takoskyros ir Rajoninės ir vietinės labai silpno (pažeisto(C3)) funkcinio potencialo migracijos koridoriai. Vadovaujantis gamtinio karkaso nuostatais (10 punktu), planuojamoje teritorijoje nustatomos 50% priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys. Sprendiniuose nurodoma, kad Rąžės upelio pakrantės apsaugos juosta (30m; C3 teritorija)) neaptveriama. Planuojamos ūkinės veiklos poveikis gyvūnijai numatomas kaip neutralus.

Aplinkos kokybės ir higieninės būklės. Galima nežymi oro tarša, triukšmo padidėjimas dėl suintensyvėjusio autotransporto srauto, tačiau nurodoma, kad triukšmo ribiniai dydžiai nebus viršijami. Automobilių stovėjimo vietos įrengiamos planuojamoje teritorijoje formuojamų / esamų sklypų ribose ant kietųjų dangų, arba pastatų tūryje. Kitos fizinės taršos rūšys: elektromagnetinė spinduliuotė, jonizuojančioji spinduliuotė – planuojamoje teritorijoje nėra aktualios ir nėra būdingos planuojamai ūkinei veiklai. Inžinerinių tinklų ir statinių statybos ruože nuimamas augalinis sluoksnis, sukraunamas laikino saugojimo vietoje ir vėliau panaudojamas.

Aplinkos biologinės taršos aspektas planuojamoje ir gretimose teritorijose nėra aktualus. Nėra potencialių biologinės taršos objektų, gerai išvystyta inžinerinė infrastruktūra. Pastatų vidaus vandentiekio ir nuotekų šalinimo sistemos planuojamos prijungti prie centralizuotų miesto tinklų.

Cheminės taršos aspektas nėra aktualus. Detaliajame plane cheminė tarša nenumatoma. Tarši ir triukšminga veikla negalima.

Atliekos. Atliekų tvarkymas vykdomas vadovaujantis LR *Atliekų tvarkymo įstatymu* Nr. VIII-787, 1998-06-16 (Žin., 1998-07-08, Nr. 61-1726, galiojančia aktualia redakcija) ir Palangos miesto nustatyta atliekų šalinimo tvarka.

Triukšmas. Apšvietimas. Mikroklimatas. Planuojamoje teritorijoje galimas triukšmo padidėjimas statybos darbų metu dėl ten veikiančių statybinių mechanizmų. Tačiau tai tik laikinas ir lokalus fizinės taršos šaltinis. Statybos darbus rekomenduojama vykdyti darbo dienomis nuo 8 iki 17 val. Projektuojant pastatus triukšmo lygis turi atitikti *HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“*. Apšvietimas projektuojamas vadovaujantis *HN 98:2000 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“*, *STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“*. Patalpų temperatūrų vertės šildymo sezonui projektuojamos pagal *HN 42:2009 „Gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų patalpų mikroklimatas“*. Patalpų vėdinimas projektuojamas pagal *STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“*.

Higienos normose nurodytų parametrų prisilaikymas turi būti sprendžiamas techninių projektų metu. Pastatų naujai statybai ir apdailai naudojamos medžiagos turi turėti LR Sveikatos apsaugos ministerijos išduotus atitikties sertifikatus. Atliekant statybos darbus poveikis aplinkai ir trečiųjų asmenų interesams nenumatomas.

Apsaugos zonos. Planuojamos teritorijos gretimybėse pavojingų objektų, turinčių poveikį planuojamai aplinkai ir gyventojų sveikatai bei detaliojo plano sprendiniams nėra. Kiti apribojimai nustatyti pagal „LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą“, - pateikiami sprendinių konkretizavimo aiškinamajame rašte (3.2. skyrius) ir pagrindiniame brėžinyje.

Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Parašas
Projekto vadovas	Rimvydas Grikšas	A 951	
Architektė	Ermina Muižytė	TPV 0070	

Planuojamai teritorijai taikomi šių normatyvinių ir kitų teisės aktų (įstatymai, nutarimai, įsakymai) reikalavimai:

1. LR Aplinkos ministro *Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo* 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-8 (Žin., 2014-01-06, Nr. 2014-00025, nauja įstatymo redakcija 2014-09-19, Nr.D1-759).
2. LR *Teritorijų planavimo įstatymas* 2014-07-15 įsakymas Nr. I-1120 (Žin., 1995-12-30, Nr.107-2391, nauja įstatymo redakcija 2014-07-15, Nr.I-1120)
3. LR *Žemės įstatymas* Nr. I-446, 1994-04-26 (Žin., 1994-05-06, Nr. 34-620, nauja įstatymo redakcija Nr. IX-1983, 2004-01-27, aktuali redakcija 2014-07-17, Nr. I-446).
4. LR *Vandens įstatymas* Nr. VIII-474, 1997-10-21 (Žin., 1997-11-19, 104-2615, nauja įstatymo redakcija Nr. IX-1388, 2003-03-25, aktuali redakcija 2009-12-17, Nr. VIII-474).
5. LR *Aplinkos apsaugos įstatymas* Nr. I-2223, 1992-01-21 (Žin., 1992-02-20, Nr. 5-75, aktuali redakcija 2013-05-09, Nr. I-2223).
6. LR *Atliekų tvarkymo įstatymas* Nr. VIII-787, 1998-06-16 (Žin., 1998-07-08, Nr. 61-1726, nauja įstatymo redakcija Nr. IX-1004, 2002-07-01, aktuali redakcija 2014-04-17, Nr. VIII-787).
7. LR *Statybos įstatymas* Nr. I-1240, 1996-03-19 (Žin., 1996-04-10, Nr. 32-788, nauja įstatymo redakcija IX-583, 2001-11-08, aktuali redakcija 2013-06-27, Nr. I-1240).
8. LR *Aplinkos oro apsaugos įstatymas* Nr. VIII-1392, 1999-11-04 (Žin., 1999-11-19, Nr. 98-2813, aktuali redakcija 2013-07-02, Nr. VIII-1392).
9. LR *Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas* Nr. I-1495, 1996-08-15 (Žin., 1996-08-30, Nr. 82-1965, nauja įstatymo redakcija Nr. X-258, 2005-06-21, aktuali redakcija 2013-06-27, Nr. I-1495).
10. LR *Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymas* Nr. X-764, 2006-07-13 (Žin., 2006-07-27, Nr. 82-3260, aktuali redakcija 2010-12-22, Nr. X-764).
11. LR *Želdynų įstatymas*, 2007-06-28, Nr. X-1241 (Žin., 2007-07-19, Nr.80-3215, aktuali redakcija 2013-07-02, Nr. X-1241).
12. *LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas*, 2019-06-06, Nr. XIII-2166.
13. LRV 1996-09-18 nutarimas Nr. 1079 „*Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus planavimo nuostatų patvirtinimo*“ (Žin., 2013-12-18, Nr. 1079, aktuali redakcija, 2014-01-01, Nr. 1079).
14. LR AM 2007-12-21 įsakymas Nr. D1-694 „*Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo*“ (Žin., 2007-12-28, Nr.137-5624, pakeitimai: 2014-01-14, Nr. D1-36).
15. LR AM 2006-05-17 įsakymas Nr. D1-236 „*Dėl nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo*“ (Žin., 2006-05-25, Nr. 59-2103, pakeitimai: 2007-10-08, Nr. 515; 2009-12-29, Nr. D1-830; 2010-05-18, Nr.416; 2011-03-30, Nr. D1-261; 2012-09-26, Nr. D1-773; 2013-01-30, Nr.D1-72; 2014-04-08, Nr. D1-335; 2014-12-16, Nr. D1-1025).
16. LR AM 2006-12-29 įsakymas Nr. D1-637 „*Dėl statybinių atliekų tvarkymo taisyklių patvirtinimo*“ (Žin., 2007-01-25, Nr. 10-403, pakeitimas 2014-08-28 Nr.D1-698).
17. LR AM 2007-04-02 įsakymas Nr. D1-193 „*Dėl paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo*“ (Žin., 2007-04-14, Nr.42-1594, pakeitimas: 2013-01-09,Nr.D1-24; 2014-10-24, Nr. D1-859).
18. LR SAM 2004-08-19 įsakymas Nr. V-586 „*Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo*“ (Žin., 2004-09-02, Nr. 134-4878, pakeitimas, 2009-12-21, Nr. V-1052; 2011-04-12, Nr. V-360; 2014-02-13, Nr. V-231).
19. LR AM 2014-06-17 įsakymas Nr. D1-533 „*Dėl STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai*“ (pakeitimai: 2014-12-22 Nr. D1-1059).
20. LR AM 2005-07-01 įsakymas Nr. D1-338 „*Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ patvirtinimo*“ (Žin., 2005-08-02, Nr. 93-3464, pakeitimai: 2009-12-11, Nr. D1-781; 2010-05-21, Nr. D1-425; 2011-03-14, Nr. D1-220; 2012-06-26, Nr.D1-537; 2013-09-05, Nr. D1-659; 2013-10-25, Nr.D1-795; 2014-11-07,Nr.D1-892).

21. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338 „**Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo**“ (Žin., 2010-12-14, Nr. 146-7510, pakeitimas: 2011-06-17, Nr. 1-201; 2014-01-06, Nr.1-2; 2014-04-02, Nr.1-144).
22. LR AM 2009-11-17 įsakymas Nr. D1-693 „**Dėl statybos techninio reglamento STR 2.01.06:2009 „Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo“ patvirtinimo**“ (Žin., 2009-11-21, Nr. 138-6095).
23. LR AM 2010-09-27 įsakymas Nr. D1-812 „**Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.07:2010 „Nesudėtingi statiniai“ patvirtinimo**“ (Žin., 2010-09-30, Nr. 115-5903; pakeitimai: 2011-07-19, Nr. D1-578; 2012-02-27, Nr. D1-167).
24. LR AM 1997-12-27 įsakymas Nr. 420 „Dėl reglamento STR 2.01.01(3):1999 „**Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga**“ patvirtinimo (Žin. 2000-01-27, Nr. 8-215; pakeitimas: 2002-10-21, Nr. 549).
25. LR SAM 2003-07-23 įsakymas Nr. V-455 „**Dėl Lietuvos higienos normos HN 24:2003 „Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai“ patvirtinimo**“ (Žin., 2003-08-13, Nr. 79-3606, pakeitimas, 2007-11-29, Nr. V-965; 2011-01-03, Nr. V-1; 2011-11-22, V-1015; 2012-06-20, Nr. V-558; 2012-09-18, Nr. V-867).
26. LR SAM 2011-06-13 įsakymas Nr. V-604 „**Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje**“ patvirtinimo“ (Žin., 2011-06-21, Nr. 75-3638).
27. LR SAM 2009-12-29 įsakymas Nr. V-1081 „**Dėl Lietuvos higienos normos HN 42:2009 „Gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų patalpų mikroklimatas“ patvirtinimo**“ (Žin., 2009-12-31, Nr. 159-7219).
28. LR SAM 2000-05-24 įsakymas Nr. 277 „**Dėl Lietuvos higienos normos HN 98:2000 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai**“ patvirtinimo (Žin., 2000-05-31, Nr. 44-1278).
29. LR aplinkos ministro 2013-12-31 įsakymas Nr.D1-1009 „**Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacija**“.
30. LR aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymas Nr.D1-7 „**Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo**“.
31. LR žemės ūkio ministro ir LR aplinkos ministro 2013-12-11 įsakymas Nr. 3D-830/D1-920 „**Dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo**“ (pakeitimas 2013-12-30 Nr.3D-909/D1-990).
32. LR aplinkos ministro 2010-07-16 įsakymas Nr.D1-624 **Gamtinio karkaso nuostatai** (Žin., 2010-07-22, Nr. 87-4619).

Pastaba: visi teisiniai ir norminiai aktai taikomi paskutinės redakcijos.