



**PALANGOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS
DIREKTORIUS**

**ĮSAKYMAS
DĖL PRITARIMO ŠVENTOSIOS GYVENVIETĖS DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO
ŽEMĖ SKLYPE PAUPIO G. 18, PALANGOJE KONCEPCIJAI**

2026 m. d. Nr. A1-
Palanga

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 „Dėl Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“, 250.3.4 papunkčiu, 293 punktu, veikdama pagal Palangos miesto savivaldybės mero 2024 m. balandžio 29 d. potvarkį Nr. M1-244 „Dėl įgaliojimų suteikimo“, atsižvelgdama į Savivaldybės vyriausiojo architekto pritarimą ir 2026 m. rugpjūčio 24 d. prašymą (reg. Nr. (8.6 Mr) D1-2787),

pritarė Šventosios gyvenvietės detaliojo plano koregavimo žemės sklype Paupio g. 18, Palangoje bendrųjų sprendinių formavimo stadijos (koncepcijos) sprendiniams (pridedami priedai: koncepcijos brėžinys ir aiškinamasis raštas) (TPD) Nr. K-VT-25-25-336).

Direktorė

Ramunė Olšauskaitė Urbonienė

[illegible]

PRITAKA
Palaigose miesto savivaldybės administracijos
Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus
vyriausioji patarėja vyř. architektas
Vytautas Andreika
2026 m. 10 mėn. 27 d.

AIŠKINAMOJO RAŠTO TURINYS

1. BENDROJI INFORMACIJA	2
1.1. Planuojamos teritorijos adresas:	2
1.2. Planuojamos teritorijos plotas:	2
1.3. Nagrinėjamos teritorijos plotas:	3
1.4. TPD numeris:	3
1.5. TPD pavadinimas:	3
1.6. TPD rūšis:	3
1.7. TPD lygmuo:	3
1.8. Tipas:	3
1.9. Koregavimo tipas:	3
1.10. Koreguojamo TPD numeris:	3
1.11. Planavimo organizatorius:	3
1.12. Planavimo iniciatorius:	4
1.13. Detaliojo plano rengėjas:	4
1.14. Planavimo pagrindas:	4
1.15. Planavimo uždaviniai:	4
1.16. Papildomi planavimo uždaviniai:	4
1.17. Papildomi reglamentai:	4
1.18. Planavimo tikslai:	4
1.19. Strateginio poveikio aplinkai vertinimas (SPAV):	4
1.20. Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti:	4
1.21. Konceptijos rengimas:	4
1.22. Konceptijos nepriklausomas profesinis vertinimas:	4
1.23. Viešinimas:	5
2. SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS	5
2.1. Privalomų teritorijos naudojimo reglamentų aprašymas	5
2.1.1. Teritorijos naudojimo tipas	5
2.1.2. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	5
2.1.3. Žemės sklypo naudojimo būdas (būdai)	5
2.1.4. Leidžiamasis pastatų aukštis	5
2.1.5. Leidžiamasis užstatymo tankis	5
2.1.6. Leidžiamasis užstatymo intensyvumas	5
2.1.7. Užstatymo tipas	6
2.1.8. Galimi žemės sklypų dydžiai	6
2.1.9. Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys	6
2.1.10. Statinių statybos zona, riba ir (ar) linija	6
2.2. Papildomų teritorijos naudojimo reglamentų aprašymas	6
2.2.1. Pastatų aukštų skaičius	6
2.2.2. Statinių paskirtys	6

2.2.3. Nustatomi servitutai	7
2.2.4. Papildomi reglamentai	8
2.2.5. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos	9
2.3. Teritorijos naudojimo reglamentai	9
2.4. Sklypų formavimo sprendiniai	11
2.5. Urbanistiniai - architektūriniai sprendiniai	11
2.6. Teritorijos aplinkos tvarkymo programa	15
2.6.1. Gaisrinė sauga	15
2.6.2. Atliekos	16
2.6.3. Susisiekimas	16
2.6.4. Želdiniai	17
2.6.5. Visuomeniniai poreikiai	18
2.7. Inžinerinė infrastruktūra	18
2.8. Sprendinių atitikimas galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams	18
2.8.1. Bendrieji planai	18
2.8.2. Specialieji planai	18
2.8.3. Schemos	18
2.8.4. Atsižvelgimas į Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus	18
2.9. Teritorijos įtaka aplinkai	19
2.10. Aplinkos įtaka planuojamai Teritorijai	19
2.11. Kultūros paveldo apsauga planuojamoje teritorijoje	20

KONCEPCIJA

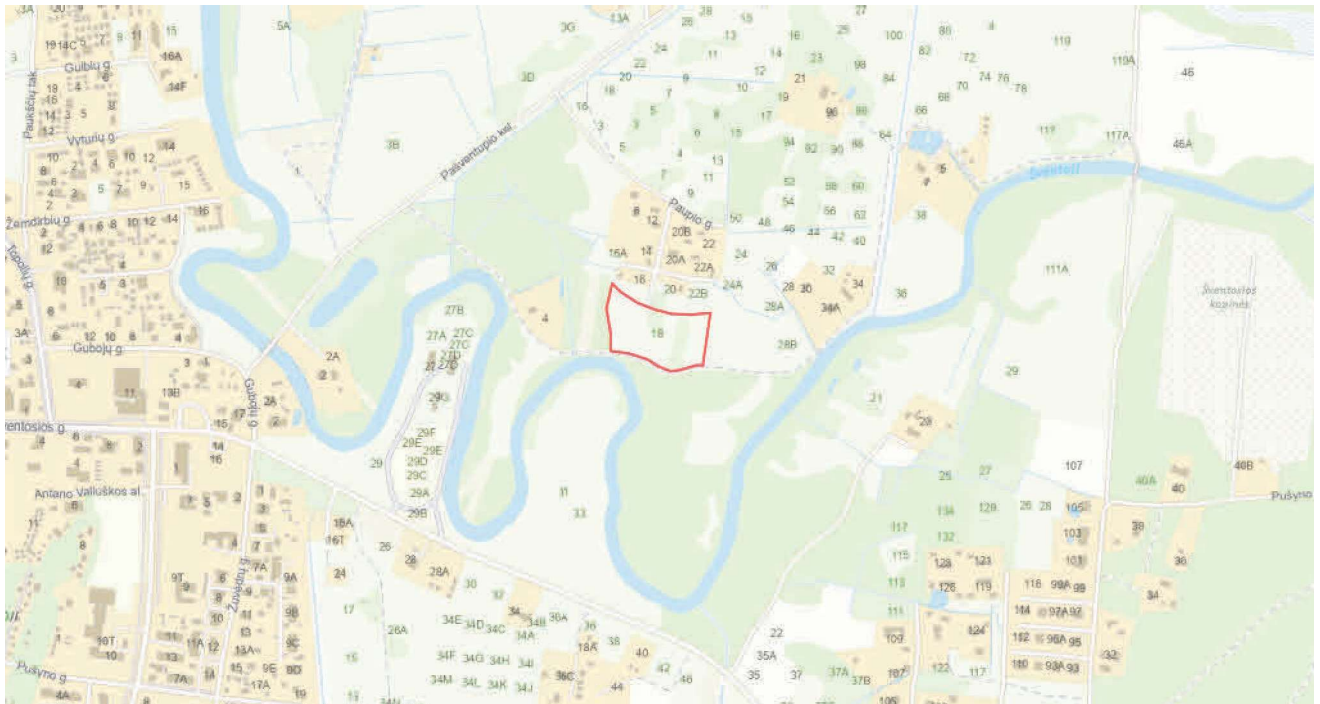
1. BENDROJI INFORMACIJA

1.1. PLANUOJAMOS TERITORIJOS ADRESAS:

Žemės sklypas, esantis Paupio g. 18, Palangoje.

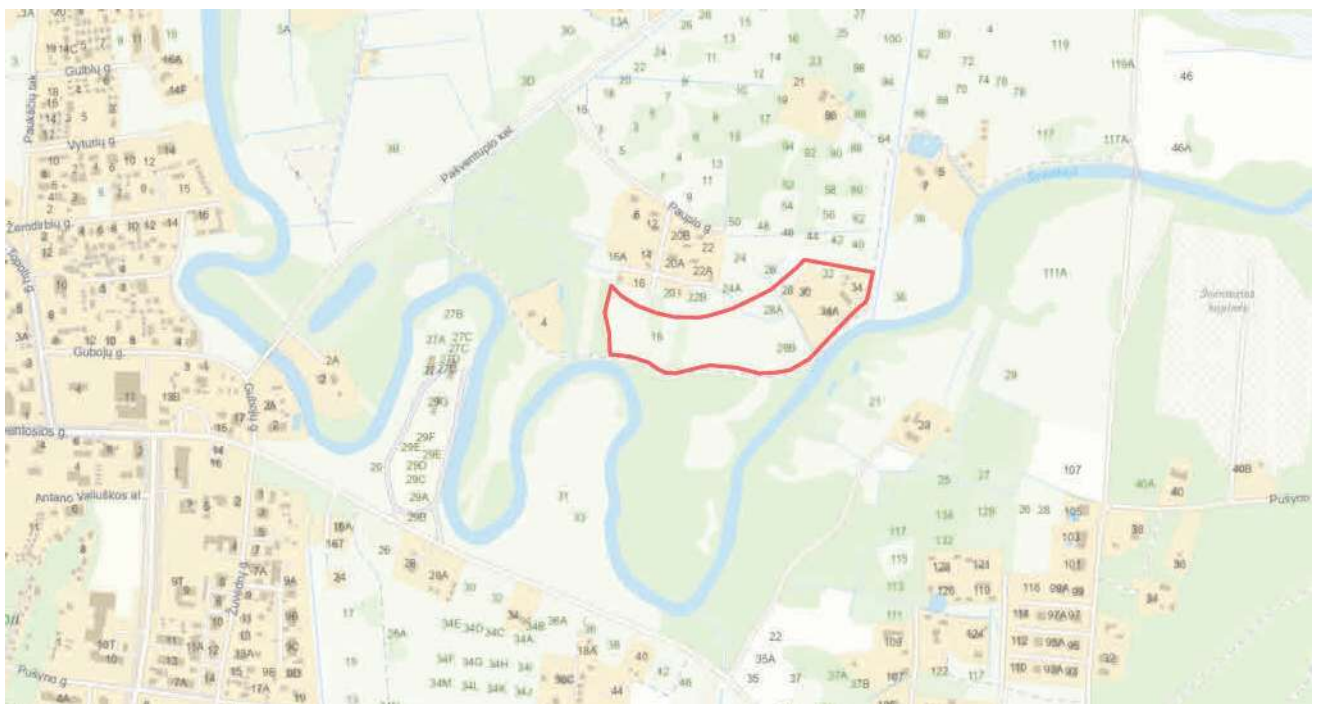
1.2. PLANUOJAMOS TERITORIJOS PLOTAS:

1,0882 ha



1.3. NAGRINĖJAMOS TERITORIJOS PLOTAS:

~ 4 ha



1.4. TPD NUMERIS:

K-VT-25-25-336

1.5. TPD PAVADINIMAS:

Šventosios gyvenvietės detaliojo plano koregavimas žemės sklype, esančiame Paupio g. 18, Palangoje

1.6. TPD RŪŠIS:

TPD koregavimas

1.7. TPD LYGMUO:

Vietovės

1.8. TIPAS:

TPD koregavimas

1.9. KOREGAVIMO TIPAS:

Dalinis

1.10. KOREGUOJAMO TPD NUMERIS:

T00040255

1.11. PLANAVIMO ORGANIZATORIUS:

Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Vytauto g. 112, LT-00153 Palanga, telefonas: (0 460) 48 705, (0 460) 41 406, el. paštas: administracija@palanga.lt

1.12. PLANAVIMO INICIATORIUS:

Fizinis asmuo

1.13. DETALIOJO PLANO RENGĖJAS:

MB Projektija LT, Pilies g. 8, Klaipėda, info@projekcija.lt

1.14. PLANAVIMO PAGRINDAS:

Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 vasario 18 d. įsakymas Nr. A1-214.

1.15. PLANAVIMO UŽDAVINIAI:

Detalizuojant Palangos miesto bendrajame plane nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus, suplanuoti optimalų planuojamos teritorijos inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą, nurodyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, numatyti priemones gamtos ir nekilnojamajam kultūros paveldui išsaugoti ir naudoti, įvertinti potvynio grėsmes, suplanuojant potvynio rizikos mažinimo priemones.

1.16. PAPILDOMI PLANAVIMO UŽDAVINIAI:

- Nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus.
- Numatyti susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį.
- Numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis.
- Nustatyti apželdinamos teritorijos dalis (zonas).

1.17. PAPILDOMI REGLAMENTAI:

- Gamtos, saugomų teritorijų reglamentai, maksimaliai išsaugant želdinius.
- Teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos reikalavimai.
- Susisiekimo komunikacijų, skirstomųjų tinklų išdėstymas, servitutai.
- Automobilių stovėjimo aikštelių išdėstymas.
- Poilsio, sporto aikštelių išdėstymas.
- Atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymas.

1.18. PLANAVIMO TIKSLAI:

- Numatyti optimalią urbanistinę struktūrą suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus
- Numatyti inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir inžinerinių komunikacijų koridorių ribas
- Naujų žemės sklypų suformavimas iš esamo sklypo
- Naudojimo būdo keitimas
- Teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas

1.19. STRATEGINIO POVEIKIO APLINKAI VERTINIMAS (SPAV):

Vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. gruodžio 23 d. nutarimu Nr. 1467, nuostatais, SPAV neatliekamas.

1.20. ATVIRAS KONKURSAS GERIAUSIAI URBANISTINEI IDĖJAI ATRINKTI:

Nereikalingas.

1.21. KONCEPCIJOS RENGIMAS:

Koncepcija rengiama.

1.22. KONCEPCIJOS NEPRIKLAUSOMAS PROFESINIS VERTINIMAS:

Neatliekamas.

1.23. VIEŠINIMAS:

Taikoma bendroji teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka.

2. SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS**2.1. PRIVALOMŲ TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠYMAS****2.1.1. Teritorijos naudojimo tipas**

Vadovaujantis 2024-11-28 Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-383 patvirtintais Palangos miesto bendrojo plano koregavimo (Š3 rajone) sprendiniais, planuojama teritorija patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną, kur galimas teritorijos naudojimo tipas yra GV - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Remiantis galiojančios bendrojo plano korektūros sprendiniais planuojamos teritorijos naudojimo tipas keičiamas į **GV - Vienbučių gyvenamųjų pastatų teritoriją**.

2.1.2. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis

Esama pagrindinė žemės **naudojimo paskirtis - kita** planuojamoje teritorijoje nekeičiama.

2.1.3. Žemės sklypo naudojimo būdas (būdai)

Vadovaujantis 2024-11-28 Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-383 patvirtintais Palangos miesto bendrojo plano koregavimo (Š3 rajone) sprendiniais, planuojamoje

teritorijoje galimi naudojimo būdai:

- G1 - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- V - Visuomeninės paskirties teritorijos;
- K - Komercinės paskirties objektų teritorijos;
- I1 - Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos;
- I2 - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;
- E - Atskirųjų želdynų teritorijos.

Remiantis galiojančios bendrojo plano korektūros sprendiniais planuojamos teritorijos naudojimo būdas keičiamas į **G1 - Vienbučių gyvenamųjų pastatų teritoriją** ir **I2 - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos**.

2.1.4. Leidžiamasis pastatų aukštis

Vadovaujantis 2024-11-28 Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-383 patvirtintais Palangos miesto bendrojo plano koregavimo (Š3 rajone) sprendiniais, didžiausias leistinas naujos statybos pastatų aukštis:

- gyvenamosios paskirties - 9 m;
- negyvenamosios paskirties - 10 m.

Remiantis galiojančios bendrojo plano korektūros sprendiniais planuojamoje teritorijoje nustatomas maksimalus **9 m aukštingumas**.

2.1.5. Leidžiamasis užstatymo tankis

Vadovaujantis 2024-11-28 Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-383 patvirtintais Palangos miesto bendrojo plano koregavimo (Š3 rajone) sprendiniais, didžiausias leistinas užstatymo tankis planuojamoje teritorijoje yra 30%.

Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ reikalavimais kiekvienam naujai formuojamam sklypui numatomi tokie **užstatymo tankiai**:

Nr. 1 - 23%, Nr. 2 - 24%, Nr. 3 - 24%, Nr. 4 - 24%, Nr. 5 - 23%, Nr. 6 - 23%.

2.1.6. Leidžiamasis užstatymo intensyvumas

Vadovaujantis 2024-11-28 Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-383 patvirtintais Palangos miesto bendrojo plano koregavimo (Š3 rajone) sprendiniais, didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas planuojamoje teritorijoje yra 40%.

Remiantis galiojančios bendrojo plano korektūros sprendiniais planuojamoje teritorijoje nustatomas maksimalus **40% užstatymo intensyvumas**.

2.1.7. Užstatymo tipas

Vadovaujantis 2024-11-28 Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-383 patvirtintais Palangos miesto bendrojo plano koregavimo (Š3 rajone) sprendiniais, planuojamoje teritorijoje leidžiami užstatymo tipai:

- su - Sodybinis užstatymas;
- ap - Atskirai stovintys pastatai (pavienis užstatymas);
- kt - Kitas;
- lp - Laisvo planavimo užstatymas.

Remiantis galiojančios bendrojo plano korektūros sprendiniais planuojamoje teritorijoje nustatomas **kt - kitas planavimo užstatymas**.

2.1.8. Galimi žemės sklypų dydžiai

Vadovaujantis Palangos miesto savivaldybės tarybos 2002-03-28 sprendimu Nr. 44 „Dėl naujai formuojamų sklypų minimalių dydžių nustatymo“; 2007-07-26 Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-149 „Dėl tarybos 2002 m. kovo 28 d. sprendimo Nr. 44 pakeitimo“, Šventojoje nustatytas minimalus naujai formuojamo sklypo dydis yra 15 arų.

Remiantis šiuo tarybos sprendimu planuojamoje teritorijoje nustatomas **minimalus naujai formuojamo sklypo plotas - 15 arų**.

Didžiausio naujai formuojamo sklypo dydis planuojamoje teritorijoje nenustatomas.

2.1.9. Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys

Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, priedo lentelė

„Priklausomųjų želdynų plotų normos“ mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoje yra 25%.

Remiantis šiuo galiojančiu įsakymu, planuojamoje teritorijoje nustatomas **minimalus želdinių kiekis kiekviename sklype - 25%**.

2.1.10. Statinių statybos zona, riba ir (ar) linija

Vadovaujantis reikalavimais statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatytais STR 1.05.01-2017 „Statybą leidžiantys dokumentai“ užstatymo zonos riba nustatoma 3 m atstumu nuo kaimyninio sklypo.

Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priedo, 1.1 punktu, 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

2.2. PAPILDOMŲ TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠYMAS

2.2.1. Pastatų aukštų skaičius

Vadovaujantis 2024-11-28 Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-383 patvirtintais Palangos miesto bendrojo plano koregavimo (Š3 rajone) sprendiniais, didžiausias leistinas aukštų skaičius GV-2 teritorijoje yra 2 aukštai.

Remiantis galiojančios bendrojo plano korektūros sprendiniais planuojamoje teritorijoje nustatomas maksimalus **2 aukštų užstatymas**.

2.2.2. Statinių paskirtys

Vadovaujantis STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“, 1 lentele, naujai formuojamiems sklypams **Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6** numatomos pastatų paskirtys:

- **1.1. Vienbučių** - vienbutis namas (pastatas, kuriame įrengtos gyvenamosios (kambariai) ir pagalbinės patalpos (garažas, rūsys). Kaip vienas Nekilnojamojo turto kadastro objektas (statinys) formuojamas pastatas, atskirais Nekilnojamojo turto kadastro objektais (patalpomis) neskaidomas).

- **9.1. Pagalbinio ūkio** - tvartas, daržinė, sandėlis, garažas, vasaros virtuvė, dirbtuvės, pirtis, kietojo kuro sandėlis (malkinė), požeminis sandėlis (priedanga) ir kiti pastatai, atitinkantys paskirties aprašymą (pagalbinio ūkio pastatas, tarnaujantis pagrindiniam daiktui (jo priklausinys). Kaip vienas Nekilnojamojo turto kadastro objektas (statinys) formuojamas pastatas, atskirais Nekilnojamojo turto kadastro objektais (patalpomis) neskaidomas, gali būti statomas tik kaip pagrindinio pastato priklausinys. Tokio pastato įregistruoti kaip savarankiško Nekilnojamojo turto kadastro objekto, jei nėra pagrindinio pastato, negalima).

Vadovaujantis STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“, 3 lentele, naujai formuojamam sklypui **Nr. 7** numatomos pastatų paskirtys:

- **1.1. Kelių** - kelias (inžinerinis statinys, skirtas transporto priemonių ir pėsčiųjų eismui. Kelio elementai: žemės sankasa, važiuojamoji dalis, kelkraščiai, šaligatviai, skiriamoji juosta, kelio grioviai, kitos vandens nuleidimo sistemos, sankryžos, autobusų sustojimo aikštelės, poilsio aikštelės, pėsčiųjų ir dviračių takai, įvažiavimai į (išvažiavimai iš) šalia kelio esančius žemės sklypus ar teritorijas, techninės eismo reguliavimo priemonės, želdiniai, esantys kelio juostoje, kelio oro sąlygų stebėjimo ir transporto eismo apskaitos, apšvietimo ir kiti įrenginiai su šių elementų užimama žeme).

- **2.2. Dujų tinklų** - magistralinis dujotiekis ir jo priklausiniai, didesnio kaip 5 bar, bet ne didesnio kaip 16 bar didžiausio darbinio slėgio skirstomasis dujotiekis, suskystintų naftos dujų skirstomasis dujotiekis ir kiti inžineriniai statiniai, atitinkantys paskirties aprašymą (inžinerinis statinys skirtas dujoms transportuoti, skirstyti ir pan.).

- **2.3. Vandentiekio tinklų** - magistralinis, skirstomasis ir įvadinis vandentiekio tinklų vamzdynas šaltam ir karštam vandeniui tiekti, artezinis šulinys, hidrantas, rezervuaras, vandentiekio bokštas, giluminis vandentiekio gręžinys, kuris yra statinys, kiti inžineriniai statiniai, atitinkantys paskirties aprašymą (inžinerinis statinys skirtas geriamajam, techniniam vandeniui tiekti, skirstyti ir pan.).

- **2.4. Šilumos tinklų** - magistralinis, skirstomasis ir įvadinis šilumos tinklų vamzdynas šilumai perduoti ir kiti inžineriniai statiniai, atitinkantys paskirties aprašymą (inžinerinis statinys skirtas šilumai tiekti, skirstyti ir pan. Šilumos perdavimo tinklus sudaro statinių ir įrenginių (vamzdynų,

uždaromosios ir reguliuojamosios armatūros, siurblių, kontrolės ir matavimo prietaisų ir kitų elementų, kuriais šilumnešis (termofikacinis vanduo, garas ir panašiai) iš šilumos šaltinio perduodamas ir skirstomas vartotojams) kompleksas.

- **2.5. Nuotekų šalinimo tinklų** - nuotekų šalinimo kolektorius, nuotekų rinktuvas, nuotekų tinklų išvadas, nuotekų slėginis tinklas, drenažo tinklas ir kiti inžineriniai statiniai, atitinkantys paskirties aprašymą (inžinerinis statinys skirtas nuotekoms surinkti).

- **2.6. Elektros tinklų** - elektros energijos persiuntimui skirtos aukštos įtampos elektros oro linijos, oro kabelių linijos, požeminių ir povandeninių kabelių linijos ir jų technologiniai priklausiniai, įskaitant požeminių kabelių kanalus, linijas laikančias atramas ir kitus statinio požymius atitinkančius technologinius priklausinius, kurie nėra pastatai (inžinerinis statinys, skirtas elektrai tiekti).

- **2.7. Ryšių (telekomunikacijų) tinklų** - kolektorius, bokštas, stiebas ir kiti inžineriniai statiniai, skirti elektroninių ryšių veiklai, atitinkantys paskirties aprašymą (inžinerinis statinys skirtas elektroninių ryšių paslaugai teikti).

- **4.4. Kitų inžinerinių tinklų statinių** - technologinis vamzdynas, kolektorius, apžvalgos kamera ir kiti inžinerinių tinklų statiniai, atitinkantys paskirties aprašymą (kiti inžinerinių tinklų grupėje nenurodyti inžineriniai tinklai).

- **4.5. Kitos paskirties** - degalinė (be pastatų), fortas, bunkeris, šaudykla, techninis stebėjimo bokštas, sąvartynas, transporterių galerija, estrada, automatizuoto sandėliavimo statinys, nuotekų valyklos statinys, nuotekų siurblynė, įvairios užtvartos, atraminė sienelė, mėšlidė, srutų kauptuvas, plokščiadugnis grūdų saugojimo bokštas, stacionari grūdų džiovykla, žaibosaugos statinys, šachtinis šulinys, terasa, aikštelė, pavėsinė, lieptas ir kiti statiniai, atitinkantys paskirties aprašymą (kiti inžineriniai statiniai, neįvardyti kituose inžinerinių statinių pogrupiuose (paskirtyse)).

2.2.3. Nustatomi servitutai

Siekiant užtikrinti patekimą prie Šventosios upės, privažiavimą prie naujai formuojamų sklypų bei inžinerinių tinklų tiesimą ir aptarnavimą, nustatomi šie tarnaujantys ir viešpataujantys servitutai:

Tarnaujantys daiktai (sklypai ar jų dalys):

Žemės sklypas **Nr. 7**, (plotas – **735 m²**) - **S1**:

- kelio servitutas (kodas **215 – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku**) bei servitutas (kodas **222 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas**) tarnauja žemės sklypų **Nr. 1, 2, 3, 4, 5 ir 6** (viešpataujantieji daiktai) naudai;

- servitutas (kodas **212 – teisė ribotai naudotis žemės sklypo dalimi kitais tikslais** - tarnaujantis visuomenės poreikiams (patekimui prie Šventosios upės pakrantės).

Žemės sklypo dalis **Nr. 2B**, (plotas – **180 m²**, esanti sklype Nr. 2) - **S2**:

- kelio servitutas (kodas **215 – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku**) bei servitutas (kodas **222 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas**) tarnauja sklypų **Nr. 2, 3, 4 ir 5** (viešpataujantieji daiktai) naudai.

Žemės sklypo dalis **Nr. 3B**, (plotas – **125 m²**, esanti sklype Nr. 3) - **S3**:

- kelio servitutas (kodas **215 – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku**) bei servitutas (kodas **222 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas**) tarnauja sklypų **Nr. 2, 3, 4 ir 5** (viešpataujantieji daiktai) naudai.

Žemės sklypo dalis **Nr. 4B**, (plotas – **128 m²**, esanti sklype Nr. 4) - **S4**:

- kelio servitutas (kodas **215 – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku**) bei servitutas (kodas **222 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas**) tarnauja sklypų **Nr. 2, 3, 4 ir 5** (viešpataujantieji daiktai) naudai.

Žemės sklypo dalis **Nr. 5B**, (plotas – **177 m²**, esanti sklype Nr. 5) - **S5**:

- kelio servitutas (kodas **215 – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku**) bei servitutas (kodas **222 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas**) tarnauja sklypų **Nr. 2, 3, 4 ir 5** (viešpataujantieji daiktai) naudai.

Viešpataujantys daiktai (sklypai):

Žemės sklypai **Nr. 1, 6** yra viešpataujantys žemės sklypo **Nr. 7** atžvilgiu, todėl jų naudai nustatomi viešpataujantys servitutai:

- kelio servitutas (kodas **115 – teisė važiuoti ir naudotis pėsčiųjų taku**);

- servitutas (kodas **218 – teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines inžinerines komunikacijas**).

Žemės sklypai **Nr. 2, 3, 4, 5** yra viešpataujantys žemės sklypo **Nr. 7** ir žemės sklypų dalių **Nr. 2B, 3B, 4B ir 5B** atžvilgiu, todėl jų naudai nustatomi šie servitutai:

- kelio servitutas (kodas **115 – teisė važiuoti ir naudotis pėsčiųjų taku**);
- servitutas (kodas **218 – teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines inžinerines komunikacijas**).

2.2.4. Papildomi reglamentai

a - urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai

Kvartalo užstatymas ir pavienių pastatų architektūra turi derėti tarpusavyje ir su jau greta esančiu užstatymu.

Pastatams turi būti naudojamas dvišlaitis stogo tipas. Žemės sklypui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausias architektas.

Sklypuose Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6 gali būti planuojami ir statomi trys vienbučiai gyvenamieji pastatai ir vienas pagalbinio ūkio pastatas.

Vadovaujantis Palangos miesto tarybos sprendimu dėl Palangos kurortų nuostatų, nustatoma, kad vienam vieno buto gyvenamosios paskirties pastatui skirtas žemės sklypas (ar jo dalis) negali būti mažesnis kaip 500m².

b - automobilių parkavimas

Automobilių stovėjimo vietos turi būti numatomos kiekvieno privataus sklypo ribose.

Automobilių statymo vietų poreikis nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai".

Automobilių stovėjimo vietos tikslinamos rengiant techninį projektą.

c - įvažiavimai-išvažiavimai

Įvažiavimų-išvažiavimų vietos gali būti tikslinamos techniniame projekte be Detaliojo plano koregavimo.

d - užstatymas

Projektuojant 9 m aukščio pastatus atstumas iki sklypo ribos turi būti padidinamas iki 3,25m.

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.

2.2.5. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Šiuo metu galiojančios žemės naudojimo sąlygos:

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 10882 m²
Pagal ištrauką iš Palangos I, II, III, Šventosios, Nemirsetos ir Palangos miesto nuotekų valymo įrenginių vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų specialiojo plano (patvirtintas Palangos m. sav. tarybos 2008-08-28 spr. Nr. T2-229) - planuojama teritorija patenka į Palangos m. vandenviečių (I grupės) cheminės taršos apribojimo 3-iosios (b sektorius) apsaugos juostą.

- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) - 10 m².
Ši apsaugos zona nežymiai paliečia sklypo Nr. 6 šiaurinį kampą.

- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) - 10 m².
Ši pakrantės apsaugos juosta nežymiai paliečia sklypo Nr. 6 šiaurinį kampą.

- Potvynių grėsmės teritorijos (VI skyrius, dešimtas skirsnis):

- sklypo dalis patenkanti į mažos (0,1%) tikimybės potvynių grėsmės teritoriją - 10878 m²;
- sklypo dalis patenkanti į vidutinės (1%) tikimybės potvynių grėsmės teritoriją - 4412 m².

Vadovaujantis potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapiu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. rugpjūčio 6 d. įsakymu Nr. D1-655 „Dėl potvynių grėsmės ir potvynių rizikos žemėlapių Nemuno, Ventos, Lielupės ir Dauguvos upių baseinų rajonuose patvirtinimo“, planuojama teritorija (žemės sklypas) patenka į mažos (0,1 %) ir vidutinės (1 %) tikimybės potvynių grėsmės teritoriją. Atsižvelgiant į tai, projektuojant pastatus turi būti taikomos šios apsaugos nuo potvynių priemonės:

- neplanuoti rūsių,
- numatyti grunto pakėlimą,
- pakelti patalpų grindų lygį iki neužliejamos altitudės.

Konkrečios priemonės turi būti numatomos ir tikslinamos techninio projekto rengimo metu, nustatant saugią 0,00 altitudę, įvertinant galimas potvynių rizikas ir siekiant apsaugoti statinius

nuo galimos potvynių žalos.

Techninio projekto rengimo metu taip pat turi būti vertinamos lauko inžinerinių sistemų apsaugos nuo potvynių grėsmės priemonės.

Naujai nustatomos žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromo apsaugos zonos E (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 10882 m².

Vadovaujantis VŠĮ „Transporto kompetencijų agentūra“ 2025-03-21 pateiktomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG32759157, planuojama teritorija (žemės sklypas) patenka į Palangos aerodromo apsaugos zonas (zoną "E"). Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) - 265 m².

Nagrinėjamas žemės sklypas ribojasi su inžinerinės infrastruktūros žemės sklypu Nr. 182, kuriame ankstesniu Detalioju planu yra numatytas vietinis kelias, skirtas privažiuoti prie gretimų gyvenamosios paskirties žemės sklypų. Atsižvelgiant į kelio paskirtį, vietinio pobūdžio eismą ir nedidelį numatomą transporto intensyvumą, nagrinėjamo žemės sklypo pusėje planuojama nustatyti 3 m pločio kelio apsaugos zoną, skaičiuojamą nuo kelio briaunos.

2.3. TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI

ŽEMĖS SKLYPO (JO DALIES) NR.	1	2		3		4		5		6	7
		2A	2B	3A	3B	4A	4B	5A	5B		
ŽEMĖS SKLYPO (JO DALIES) PLOTAS, M ²	1739	1600		1655		1600		1767		1785	735
		1420	180	1530	125	1472	128	1590	177		
TERITORIJOS NAUDOJIMO TIPAS	GV	GV	TK	GV	TK	GV	TK	GV	TK	GV	TK
PAGRINDINĖ ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTIS	KT	KT	KT	KT	KT	KT	KT	KT	KT	KT	KT
ŽEMĖS SKLYPO NAUDOJIMO BŪDAS (BŪDAI)	G1	G1	I2	G1	I2	G1	I2	G1	I2	G1	I2
LEIDŽIAMASIS PASTATŲ AUKŠTIS NUO ŽEMĖS PAVIRŠIAUS, M	9,00	9,00	-	9,00	-	9,00	-	9,00	-	9,00	-
ALTITUDĖ NUO ŽEMĖS PAVIRŠIAUS, M	11,00	11,00	-	11,00	-	11,00	-	11,00	-	11,00	-
LEIDŽIAMASIS UŽSTATYMO TANKIS, %	23	24	-	24	-	24	-	23	-	23	-
LEIDŽIAMASIS UŽSTATYMO INTENSIVUMAS	0,40	0,40	-	0,40	-	0,40	-	0,40	-	0,40	-
UŽSTATYMO TIPAS	kt	kt	kt	kt	kt	kt	kt	kt	kt	kt	kt
GALIMI MAŽIAUSI ŽEMĖS SKLYPŲ DYDŽIAI	1500	1500		1500		1500		1500		1500	-
PRIKLAUSOMŲJŲ ŽELDYNŲ IR ŽELDINIŲ TERITORIJŲ DALYS, %	≥ 25	≥ 25	-	≥ 25	-	≥ 25	-	≥ 25	-	≥ 25	-
PASTATŲ AUKŠTŲ SKAIČIUS	≤ 2	≤ 2	-	≤ 2	-	≤ 2	-	≤ 2	-	≤ 2	-
STATINIŲ PASKIRTYS (PAGAL STR 1.01.03:2017, 1 IR 3 PRIEDO LENTELES)	1.1, 1.2, 9.1	1.1, 1.2, 9.1	1.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 4.4, 4.5	1.1, 1.2, 9.1	1.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 4.4, 4.5	1.1, 1.2, 9.1	1.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 4.4, 4.5	1.1, 1.2, 9.1	1.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 4.4, 4.5	1.1, 1.2, 9.1	1.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 4.4, 4.5
NUSTATOMI VIEŠPATAUJANTYS SERVITUTAI	115, 218	115, 218	-	115, 218	-	115, 218	-	115, 218	-	115, 218	-

NUSTATOMI TARNAUJANTYS SERVITUTAI	-	-	215, 222	-	215, 222	-	215, 222	-	215, 222	-	212, 215, 222
PAPILDOMI REGLAMENTAI	a, b, c, d	a, b, c, d	c	a, b, c, d	c	a, b, c, d	c	a, b, c, d	c	a, b, c, d	c
SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS	- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) - Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) - Potvynių grėsmės teritorijos (VI skyrius, dešimtas skirsnis) - Aerodromo apsaugos zonos E (III skyrius, pirmasis skirsnis) - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)										

IŠTRAUKA IŠ PALANGOS MIESTO BENDROJO PLANO KOREKTŪRA (Š3 RAJONE)



2 PRIEDAS. KOREGUOJAMOS TERITORIJOS (Š3 RAJONO) PRIVALOMŲJŲ TERITORIJOS NAUDOJIMO IR TVARKYMO REIKALAVIMŲ DETALIZAVIMAS

Teritorijos žymėjimas	Teritorijos (funkcinės zonos) pavadinimas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Galimi žemės naudojimo būdai	Didžiausi Pastatų aukštis, aukštų sk.	Didžiausi Pastatų aukštis, m	Didžiausi leistini užstatymo reglamentai (taikomi naujai statybai) Užstatymo tankis žemės sklype (UT), proc.	Didžiausias leistinas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv.m.	Užstatymo tipas	Teritorijos plėtojimo būdas	Teritorijos įgyvendinimo prioritetas
URBANIZUOTOS IR URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS										
GV-1	Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; Visuomeninės paskirties teritorijos; Komerinės paskirties objektų teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; Atskirųjų želdynų teritorijos.	3	12	Gyv. pask. – 30 Negyv. pask. – 40	Gyv. pask. – 0,4 Negyv. pask. – 0,6	500	su vb ap kt lp	stat konv
GV-2				2	Gyv. pask. – 9 Negyv. pask. – 10	30	0,4	0	su ap kt lp	nauj

2.4. SKLYPŲ FORMAVIMO SPRENDINIAI

Iš esamo 1,0882 ha bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) sklypo, esančio adresu Paupio g. 18, Palangoje (kad. Nr. 2501/0006:275), formuojami **7 sklypai**. Šešioms iš jų (Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6) numatoma pakeisti naudojimo būdą į vienbučių gyvenamųjų pastatų teritoriją su susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių naudojimo būdu, o septintajam (Nr. 7) sklypui nustatomas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių naudojimo būdas. Kiekvieno naujai formuojamo gyvenamojo sklypo plotas yra didesnis nei 15 arų.

2.5. URBANISTINIAI - ARCHITEKTŪRINIAI SPRENDINIAI

Vadovaujantis STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai“ nuostatomis, užstatymo zonos riba nustatoma 3 m atstumu nuo kaimyninio sklypo ribos.

Pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priedo 1.1 punktą, 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojamas nuo žemės paviršiaus altitudės ties sklypo riba, negali viršyti 8,5 m. Esant didesniai atstumui nuo sklypo ribos, leidžiamas statinio aukščio didinimas, laikantis reikalavimo: kiekvienam papildomam metrui virš 8,5 m aukščio atstumas nuo sklypo ribos didinamas 0,5 m. Šiame punkte nustatyti atstumai gali būti mažinami tik gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Atsižvelgiant į būsimų pastatų architektūrinius sprendinius, konkretus pastatų aukštis ir jų išdėstymas sklype bus nustatomas techninio projekto rengimo metu. Mažiausias atstumas nuo inžinerinių statinių (išskyrus sklypo aptvarus) iki gretimų žemės sklypų ribos yra 1 m; šis atstumas taip pat gali būti mažinamas, jei yra gautas gretimo sklypo savininko rašytinis sutikimas.

Šiauriau planuojamos teritorijos šiuo metu vystoma viena iš pirmųjų B10 kvartalo dalių, kuri suformavo galimą urbanistinį ir architektūrinį toną kvartalo teritorijai tarp Paupio gatvės ir Šventosios upės. Siekiant užtikrinti vientisą B10 kvartalo dalies vystymą tarp Paupio gatvės ir Šventosios upės, planuojamoje teritorijoje tikslinga tęsti šiaurinėje kaimynystėje šiuo metu formuojamą laisvo užstatymo struktūrą, pastatų darnų integravimą į gamtinį karkasą, architektūrinę išraišką bei fasadų medžiagiškumą.

Planuojamos ir aplinkinės teritorijos nuotrauka iš viršaus



Užstatymas

Išlaikyti laisvo planavimo užstatymą.



Planuojamos teritorijos vizualizacija



Pastatų integravimas į gamtinį karkasą

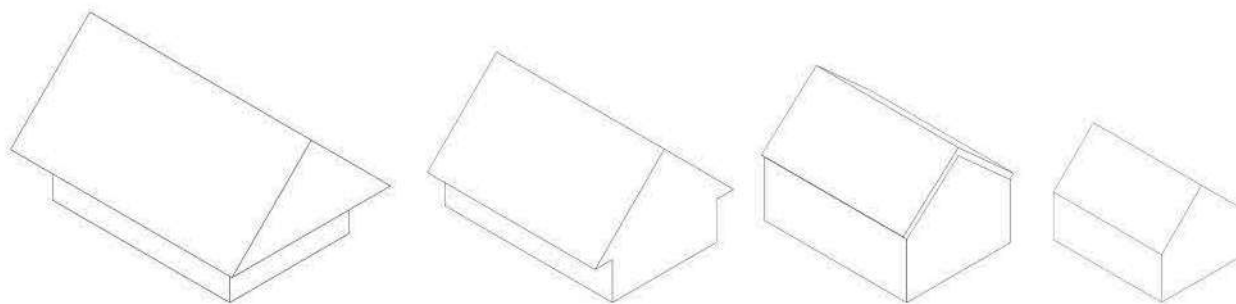
Pastatus įterpti tarp esamų natūralių gamtinių elementų.

Gretimo teritorijos vystymo pavyzdžiai



Architektūrinė išraiška

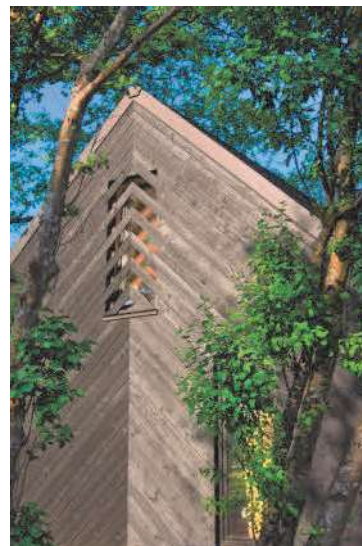
Išlaikyti archetipinius tradicinės architektūros pastatų tūrius.



Fasadų medžiagiškumas

Naudotinos natūralios apdailos medžiagos:

- sienoms - medinių dailienčių apkalimas;
- stogams - čerpių arba šiaudinės dangos.



2.6. TERITORIJOS APLINKOS TVARKYMO PROGRAMA

2.6.1. Gaisrinė sauga

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312, rengiamu teritorijų planavimo dokumentu nustatoma, kad gaisrinė sauga planuojamoje teritorijoje bus užtikrinama remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos pajėgomis. Artimiausias stacionarus šios tarnybos padalinys yra Palangos priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba, esanti Druskininkų g. 13, 00149 Palangoje, maždaug už 14 km nuo planuojamos teritorijos. Siekiant sudaryti tinkamas sąlygas operatyviam gaisrinių automobilių judėjimui, teritorijoje numatyti du privažiavimai, kurie užtikrina patogų privažiavimą prie projektuojamų pastatų bei kiek galima arčiau Šventosios upės, kurios vanduo esant reikalui galėtų būti panaudotas gaisrams gesinti.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus už planuojamos teritorijos nenumatomas. Rengiamu teritorijų planavimo dokumentu statybos zonos riba nustatoma ne mažesniu kaip trijų metrų atstumu nuo besiribojančių žemės sklypų. Gaisro plitimas į gretimus pastatus planuojamoje teritorijoje turi būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų, t. y. priešgaisrinį atstumą. Statiniai sklypuose išdėstomi taip, kad nebūtų pažeidžiami gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai, vadovaujantis STR 2.02.09:2005 bei STR 2.02.01:2004 nuostatomis. Pastatai projektuojami laikantis STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių bei kitų galiojančių teisės aktų. Konkretūs sprendiniai bus detalizuoti rengiant techninį projektą ir gavus kompetentingų institucijų išduotas technines sąlygas. Tolimesnis statinių projektavimas vykdomas vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ ir kitais galiojančiais teisės aktais.

2.6.2. Atliekos

Atliekos planuojamoje teritorijoje bus surenkamos sklypų ribose įrengtuose konteineriuose. Atliekų surinkimą ir išvežimą organizuos atliekų tvarkytojai pagal gyventojų sudarytas sutartis, o surinktos atliekos bus išvežamos į atliekų sąvartyną. Tiksliai atliekų konteinerių vieta bus nustatoma rengiant techninį projektą. Atliekų tvarkymas vykdomas vadovaujantis Lietuvos Respublikos atliekų tvarkymo įstatymu Nr. VIII-787 (galiojančia aktualia redakcija), pagal kurį atliekų turėtojas privalo atliekas perduoti atliekų tvarkytojams arba gali jas tvarkyti pats teisės aktų nustatyta tvarka. Komunalinių atliekų tvarkymas bus vykdomas vadovaujantis savivaldybės atliekų tvarkymo taisyklėmis. Tvarkant atliekas statybos darbų metu bus vadovujamasi Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gruodžio 29 d. įsakymu Nr. D1-637 „Dėl statybinių atliekų tvarkymo taisyklių patvirtinimo“ (galiojančia aktualia redakcija).

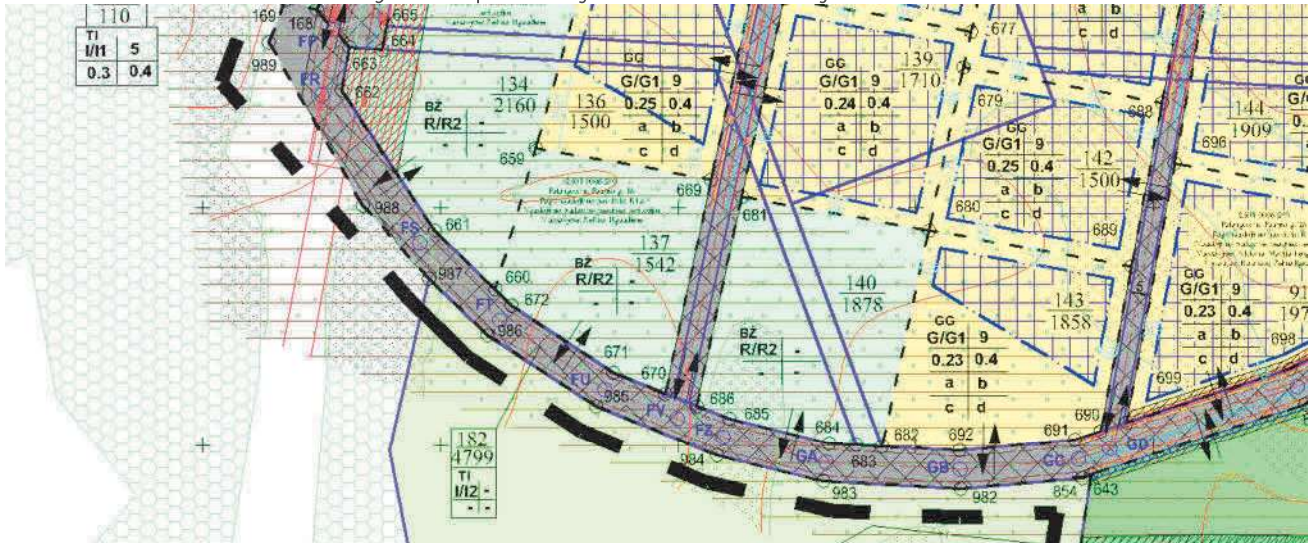
2.6.3. Susisiekimas

Patekimas į planuojamą teritoriją numatomas nuo esamo Pašventupio kelio (C2 kategorija), esančio maždaug 380 m į šiaurės vakarus nuo nagrinėjamos teritorijos, per *Šventosios gyvenvietės (Palangos miesto bendrajame plane pažymėtos kaip B10 kvartalas) detaliojo plano korektūra* suplanuotą Paupio gatvę (D1 kategorija), esančią už maždaug 150 m, ir vietinį vidaus kelią.

Lygiagrečiai šiaurinei nagrinėjamo sklypo ribai minėtu detalioju planu suformuotas inžinerinės infrastruktūros sklypas Nr. 182 su vidaus keliu, skirtu privažiavimui prie kvartalo sklypų, tačiau šio kelio techniniai parametrai nėra detalizuoti. Šio kelio atkarpoje ties nagrinėjamu sklypu nėra nustatytos raudonosios linijos ar kelio apsaugos zona.

Išanalizavus urbanistinę kaimynystę ir transporto judėjimo poreikius nustatyta, kad kelio atkarpa tarp sklypo Nr. 134 (Paupio g. 16A) ir sklypo Nr. 143 (Paupio g. 22B) neformuos reikšmingų transporto srautų ir faktiškai atliks tik vietinio aptarnavimo funkciją. Minėtoje atkarpoje ribojasi trys sklypai, priskirti bendro naudojimo erdvių ir želdynų teritorijoms (BŽ), kuriose pagal galiojančius teritorijų planavimo dokumentus užstatymas nenumatomas, todėl papildomi transporto srautai iš šių teritorijų nebus generuojami. Taip pat sklypo Nr. 143 (Paupio g. 22B) įvažiavimo vieta buvo pakeista pagal galiojančius teritorijų planavimo sprendinius, todėl tiesioginio patekimo poreikis iš nagrinėjamos kelio atkarpos į šį sklypą nebeegzistuoja. Nagrinėjamoje atkarpoje taip pat nenumatytas inžinerinių tinklų tiesimas, kuriam būtų reikalingi platesni infrastruktūros koridoriai ar papildomos apsaugos zonos. Pagrindinis ir racionaliausias

patekimas į nagrinėjamą sklypą Paupio g. 18 užtikrinamas per kelio atkarpą, vedančią tiesiai nuo Paupio gatvės iki sklypų Nr. 137 (Paupio g. 16) ir Nr. 140 (Paupio g. 20), todėl aptariama atkarpa neatliks tranzitinio ar intensyvaus aptarnaujančio kelio funkcijos.



Atsižvelgiant į planuojamą minėto kelio sklype Nr. 182 paskirtį ir numatomą eismo intensyvumą, siūlomas 10 m pločio raudonųjų linijų koridorius būtų pakankamas vietinės reikšmės vidaus kelio įrengimui. Toks plotis sudaro galimybes suprojektuoti norminius reikalavimus atitinkančią važiuojamąją dalį.

Platesnis nei 10 m raudonųjų linijų koridorius nagrinėjamoje teritorijoje nebūtų urbanistiškai pagrįstas, nes kelias aptarnaus tik gretimus gyvenamosios paskirties sklypus, neformuos tranzitinio judėjimo ir nepagerintų teritorijos funkcinio aptarnavimo, tačiau nepagrįstai ribotų gretimų sklypų naudojimo galimybes.

Nagrinėjamo sklypo pusėje nuo minėto kelio sklype Nr. 182 siūloma nustatyti 3 m pločio kelio apsaugos zoną nagrinėjamo teritorijos pusėje. Atsižvelgiant į vietinio pobūdžio eismą ir nedidelį transporto intensyvumą, toks atstumas yra pakankamas saugiam matomumui, manevravimui ir kelio eksploatacijai užtikrinti. Prognozuojami transporto srautai nesudarys reikšmingos triukšmo ar oro taršos apkrovos, todėl didesnės apsaugos zonos aplinkosauginiu ar visuomenės sveikatos požiūriu nėra būtinos. Be to, 3 m pločio apsaugos zona sudaro sąlygas išlaikyti norminius atstumus nuo kelio konstrukcijų iki galimų statinių, užtikrina gaisrinės ir techninės saugos reikalavimų laikymąsi bei leidžia racionaliai panaudoti sklypo teritoriją.

Nagrinėjamoje teritorijoje patekimas į formuojamus sklypus užtikrinamas per atskirai formuojamą inžinerinės infrastruktūros sklypą Nr. 7 bei sklypų Nr. 2, 3, 4, 5 dalyse numatomą inžinerinės infrastruktūros koridorių. Abu keliai, numatomi šiuose inžinerinės infrastruktūros koridoriuose, užbaigiami apsisukimo aikštelėmis, kurių minimalūs matmenys – 12 × 12 m arba 12 m skersmuo.

Vadovaujantis Palangos miesto savivaldybės tarybos 2023 m. kovo 29 d. sprendimu Nr. T2-85 patvirtintomis „Privažiavimų planavimo, projektavimo ir statybos Palangos mieste taisyklėmis“, sklype Nr. 7 numatomam keliui, skirtam privažiuoti prie 6 sklypų, nustatomas 10 m atstumas tarp raudonųjų linijų, o sklypų Nr. 2, 3, 4 ir 5 dalyse numatomam keliui, skirtam privažiuoti prie 4 sklypų, nustatomas 8 m atstumas tarp raudonųjų linijų.

Automobilių statymo vietų poreikis prie projektuojamų pastatų nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Norminis automobilių stovėjimo vietų skaičius bus tikslinamas rengiant techninį darbo projektą, įvertinus planuojamo pastato poreikį. Automobilių parkavimas galimas pastatų tūriuose, taip pat sklypų ribose įrengus kietą dangą. Tikslios automobilių stovėjimo vietos ir jų poreikis bus nustatomi techninio darbo projekto rengimo metu, o įvažiavimo ir išvažiavimo vietos – planavimo proceso (PP) rengimo metu.

2.6.4. Želdiniai

Vadovaujantis Palangos miesto želdinių žemėlapiu, planuojamoje teritorijoje yra dvi saugomų želdinių zonos Nr. 47 ir 48.

Atlikus medžių inventorizaciją, buvo nustatyti konkretūs saugotini medžiai ir jų kiekis.

Žemės sklypuose esantys želdynai ir želdiniai turi būti saugomi, tvarkomi ir prižiūrimi vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami

saugotiniems, patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais) bei Palangos miesto savivaldybės tarybos 2022 m. balandžio 28 d. sprendimu Nr. T2-119, kuriuo pakeistos Želdynų ir želdinių apsaugos ir tvarkymo taisyklės. Medžių ir krūmų, augančių ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskirtų saugotiniams kirtimui, persodinimui, kitokiam pašalinimui ar genėjimui reikalingas leidimas / sprendimas.

Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, priedo lentelė „Priklausomųjų želdynų plotų normos“ mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoje yra 25%.

2.6.5. Visuomeniniai poreikiai

Artimiausia ugdymo įstaiga:

Palangos Šventosios pagrindinė mokykla, Mokyklos g. 10, Palanga, atstumas iki kurios yra apie 1,5 km.

Artimiausios parduotuvės:

Maxima ir IKI, atstumas iki kurių yra apie 1,2 km.

Artimiausios gydymo įstaiga:

Klaipėdos universitetinės ligoninės filialas Palangoje, Klaipėdos pl. 76, Palanga, atstumas iki kurių yra apie 13 km.

2.7. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Inžineriniai tinklai projektuojami vadovaujantis atitinkamus tinklus eksploatuojančių įmonių išduotomis prisijungimo sąlygomis.

Galimi planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis sprendiniai bei jų principinė schema bus pateikti rengiamo detaliojo plano sprendinių konkretizavimo stadijoje.

Detaliojo plano sprendiniams įgyvendinti reikalingos inžinerinės infrastruktūros įrengimą žemės sklypo savininkai organizuoja ir finansuoja savo lėšomis.

2.8. SPRENDINIŲ ATITIKIMAS GALIOJANTIEMS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAMS

Šio detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja šiems šiuo metu galiojantiems teritorinio planavimo dokumentams (ištraukos iš teritorijų planavimo dokumentų pateiktos Esamos būklės įvertinimo aiškinamajame rašte):

2.8.1. Bendrieji planai

T00087007 - Dėl Lietuvos respublikos teritorijos bendrojo plano rengimo;

T00089595 - Palangos miesto bendrojo plano koregavimas, nustatant prioritetines savivaldybės infrastruktūros plėtros teritorijas;

T00046543 - Palangos miesto bendrasis planas;

T00095205 - Palangos miesto bendrojo plano koregavimas (Š3 rajone).

2.8.2. Specialieji planai

T00046531 - Palangos I, II, III, Šventosios, Nemirsetos ir Palangos miesto nuotėkų valymo įrenginių Vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų specialusis planas;

T00087575 - Palangos I, II, III, Šventosios, Nemirsetos ir Palangos miesto nuotėkų valymo įrenginių Vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų specialusis planas;

T00040735 - Palangos miesto vandens tiekimo ir nuotėkų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas.

T00090116 - Palangos miesto savivaldybės teritorijos geriamojo vandens tiekimo ir nuotėkų tvarkymo infrastruktūros plėtros planas

T00047066 - Palangos miesto šilumos ūkio specialusis planas

2.8.3. Schemos

T00053851 - Klaipėdos apskrities miškų tvarkymo schema

2.8.4. Atsižvelgimas į Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus

Planuojama teritorija patenka į **C2 – silpno geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritoriją**, kuriai nustatyta gamtinio karkaso teritorijų tvarkymo ir apsaugos kryptis – **urbanizuotų ir kitų užstatytų, numatomų urbanizuoti ar užstatyti gamtinio karkaso teritorijų tvarkymas**. Rengiant detaliojo plano sprendinius, atsižvelgta į gamtinio karkaso teritorijoms taikomus ekologinio potencialo palaikymo ir didinimo reikalavimus. Planuojamuose žemės sklypuose nustatomas **ne didesnis kaip 25% užstatymo tankis**, kuris mažesnis už gamtinio karkaso teritorijoms nustatytą 30% užstatymo tankio ribą. Teritorijos užstatymas formuojamas išlaikant kuo didesnę neužstatytą ir apželdintą teritorijos plotą, taip sudarant sąlygas išsaugoti ir didinti teritorijos ekologinį potencialą. Planuojant teritorijos tvarkymą numatoma išsaugoti esamus vertingus želdinius, formuoti naujus želdinius bei užtikrinti jų sąsajas su gretimose teritorijose esančiais želdynais ir kitais kraštovaizdžio elementais. Sklypų priklausomųjų želdynų zonos formuojamos taip, kad jungtųsi su gretimose teritorijose esančiais želdynais, miškais ar natūraliais objektais į vientisą tinklą, taip formuojant testines želdinių juostas. Detaliojo plano sprendiniais siekiama išlaikyti gamtinio karkaso vientisumą, mažinti urbanizacijos poveikį kraštovaizdžiui bei sudaryti prielaidas silpno geoekologinio potencialo teritorijos ekologiniam potencialui palaikyti ir didinti. Siekiant užtikrinti visuomeninius interesus - patekimą prie Šventosios upės, sklype Nr. 7 nustatomas servitutas (kodas 212) visuomenės poreikiams. Numatomi statybai keliami reikalavimai naudoti tradicines, natūralias apdailos medžiagas, taip išlaikant archetipinius pajūrio kraštovaizdžiui būdingus pastatų tūrius bei užtikrinant estetinį vientisumą gamtinio karkaso aplinkoje.

2.9. TERITORIJOS ĮTAKA APLINKAI

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

Vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166, visai planuojamai teritorijai taikomos atitinkamos apsaugos zonos ir išlaikomi normuojami atstumai. Planuojama veikla – vienbučių gyvenamųjų namų statyba ir jų eksploatacija – nelaikoma taršia ir nesukurs sanitarinės apsaugos zonų, išeinančių už planuojamos teritorijos ribų. Teritorijoje numatoma veikla nepatenka į ūkinių komercinių veiklos rūšių, kurioms privaloma įrengti sanitarines apsaugos zonas, sąrašus, taip pat nepatenka į specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymo ribas, kuriomis būtų nustatomi papildomi ūkinės veiklos apribojimai. Šie sprendiniai grindžiami Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo IV skyriaus pirmojo skirsnio nuostatomis.

Planuojamoje teritorijoje taršą skleidžiančių objektų nenumatoma. Šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą įtaką sveikatai, nėra.

2.10. APLINKOS ĮTAKA PLANUOJAMAI TERITORIJAI

Aplink planuojamą teritoriją taršos šaltinių nenustatyta. Artimiausi vietinės reikšmės keliai – Pašventupio kelias ir Šventosios gatvė – yra nutolę maždaug 400 m atstumu ir nuo teritorijos atriboti miško masyvais, todėl jų poveikio planuojamai teritorijai nenumatoma.

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį, esamų statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą bei galimus cheminės, fizinės, biologinės taršos ir psichogeninės įtakos veiksnius, nustatyta, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatoma ūkinė plėtra neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai.

Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, mažos tikimybės potvynių grėsmės teritorijoje gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties statinių statyba yra leidžiama. Tuo tarpu vidutinės tikimybės potvynių grėsmės teritorijoje gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties statinių statyba galima tik tuo atveju, jeigu jie yra apsaugoti nuo potvynių poveikio.

Techninio projekto rengimo metu apsaugai turi būti taikomos įvairios priemonės:

Sklypo ir reljefo planavimo sprendiniai:

- Sklypo reljefo formavimas, pakeliant būsimą statinio zonos altitudę aukščiau skaičiuojamojo 1 % potvynio vandens lygio.

- Nuolydžių nuo statinio pamatų, drenažo ir lietaus surinkimo šulinių su nukreipimu į saugias sklypo zonas įrengimas.

Architektūriniai ir konstrukciniai sprendiniai:

- Pirmo aukšto grindų nulinė altitudė (± 0.000) projektuotina virš 1 % potvynio lygio.
- Turėtų būti projektuojami poliniai pamatai su rostverku arba ventiliuojamu pagrindžiu.
- Pamatų bei sienų sandūrose naudotinos elastingos hidroizoliacinės sandarinimo juostos.
- Vengti rūšio projektavimo.

Inžinerinių sistemų ir komunikacijų apsauga:

- Elektros skydinės, šilumos siurbiai, vėdinimo agregatai ir apskaitos mazgai montuojami pirmajame arba antrajame aukšte, aukščiau skaičiuojamo potvynio lygio.
- Nuotekų ir lietaus kanalizacijos išvaduose įrengtini automatiniai atbuliniai vožtuvai, užkertantys kelią užtvindymui iš išorinių tinklų.
- Visi elektros, vandentiekio, nuotekų ir ryšių kabelių įvadai pro pamatus ar išorines sienas sandarinami spaudimui atspariomis sandarinimo movomis.

2.11. KULTŪROS PAVELDO APSAUGA PLANUOJAMOJE TERITORIJOJE

Planuojama teritorija nepatenka į saugomas gamtines teritorijas, į jų apsaugos zonas, gamtos paveldo apsaugos reikalavimai planuojamai teritorijai nenustatomi.

Artimiausi kultūros paveldo objektai yra pietinėje pusėje anapus upės - Šventosios senovės gyvenvietė (kodas 1813), maždaug už 450 m, pietinėje pusėje - Šventosios senovės gyvenvietė III (kodas 39190), maždaug už 500 m. Taip pat rytinėje pusėje maždaug už 250 m yra Švč. Mergelės Marijos, Jūrų Žvaigždės koplyčia (kodas 36442).

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Palangos miesto savivaldybės administracija
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL PRITARIMO ŠVENTOSIOS GYVENVIETĖS DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO ŽEMĖ SKLYPE PAUPIO G. 18, PALANGOJE KONCEPCIJAI
Dokumento registracijos data ir numeris	2026-10-13 Nr. (8.6 Mr) A1-1599
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Ramunė Olšauskaitė Urbonienė Direktorė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2026-10-13 16:35
Parašo formatas	Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2026-10-14 00:26
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA-2
Sertifikato galiojimo laikas	2025-04-07 14:11 - 2030-04-06 14:11
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Beata Liutikienė Vedėjas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2026-10-13 16:54
Parašo formatas	Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2026-10-13 16:54
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2021-11-10 13:38 - 2026-11-09 23:59
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	2
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Pridedamo dokumento sudarytojas (-ai)	-
Pridedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	architekto derinimas.pdf
Pridedamo dokumento registracijos data ir numeris	-
Pridedamo dokumento sudarytojas (-ai)	-
Pridedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	Koncepcija - aiskinamasis.pdf
Pridedamo dokumento registracijos data ir numeris	-
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Elpako v.20261011.7
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2026-10-23)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2026-10-23 nuorašą suformavo Renata Prialgauskaitė-Šlapelienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo Dokumentų valdymo sistema „Deka Office“ (2026-10-23)