

PLANAVIMO ORGANIZATORIUS




PALANGOS MIESTO  
SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

GYVENAMŲJŲ NAMŲ  
GRUPĖS ŠIAURINĖJE  
VANAGUPĖJE DETALAUŠ  
SUPLANAVIMO PROJEKTO  
KEITIMAS TERITORIJOJE  
TARP M. DAUJOTO G., ŠILO  
G. IR VALSTYBINIO  
MIŠKO, PALANGOJE

SPRENDINIŲ  
KONKRETIZAVIMAS

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO PAVADINIMAS	GYVENAMŲJŲ NAMŲ GRUPĖS ŠIAURINĖJE VANAGUPĖJE DETALUS SUPLANAVIMO PROJEKTO KEITIMAS TERITORIJOJE TARP M. DAUJOTO G., ŠILO G.. IR VALSTYBINIO MIŠKO, PALANGOJE
PLANAVIMO ORGANIZATORIUS	PALANGOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS
RENGĖJAS	UAB „KELPROJEKTAS“
PROJEKTO NUMERIS	U-1408
TERITORIJŲ PLANAVIMO RŪŠIS	DETALUSIS PLANAS
RENGIMO ETAPAS	SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS
TOMAS	III
IŠLEIDIMO DATA	2021

RENGĖJAS	KVALIF. PATVIRT. DOK. NR.	PAREIGOS	VARDAS, PAVARDĖ	PARAŠAS
	A1934	Architektūros skyriaus vadovė	Agnė Peikštenienė	
 KELPROJEKTAS	A1993	PV	Rūta Garuckienė	

21URB0564

<b>3.</b>	<b>SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS</b>	<b>3</b>
	Turinys	4
<b>3.1.</b>	Esamos būklės įvertinimas	5
<b>3.2.</b>	Bendrųjų sprendinių formavimas	5
<b>3.3.</b>	Detaliojo plano sprendiniai	5
<b>3.4.</b>	Užstatymo tipas ir užstatymo rodikliai	6
<b>3.5.</b>	Želdynai	14
<b>3.6.</b>	Susisiekimo sistema	18
<b>3.7.</b>	Inžinerinė infrastruktūra	19
<b>3.8.</b>	Apribojimai	19
<b>3.9.</b>	Strateginio poveikio aplinkai vertinimo poreikis	19
	<b>PRIEDAI</b>	
	Pagrindinis brėžinys Nr. 1	
	Pagrindinis brėžinys Nr. 2	

### 3.1 Esamos būklės įvertinimas

Nagrinėjama teritorija išsidėsčiusi šiaurinėje Palangos miesto dalyje. Pietinėje pusėje ji ribojasi su M. Daujoto gatve ir gyvenamąja teritorija, rytinėje dalyje – su laisva valstybine žeme (Šilo gatve), šiaurinėje dalyje su valstybinės reikšmės mišku ir laisva valstybine žeme, vakarinėje pusėje – su valstybine žeme ir rekreacinio žemės naudojimo žemės sklypu už jos.

Į nagrinėjamą teritoriją patenka trylika žemės sklypų – 10 vienbučių ir dvibučių ir 2 daugiabučių gyvenamųjų namų ir bendrabučių žemės naudojimo būdo sklypų ir vieno rekreacinio miško sklypo dalis, lygi 646 kv. m.

Vadovaujantis VĮ Registrų centras duomenimis suformuoti žemės sklypai ir dalis miškų ūkio paskirties žemės sklypo užima 2,571 ha teritoriją.

Teritorijoje vyrauja miestietiškas kraštovaizdis. Remiantis Valstybinės miškų tarnybos duomenimis, dalis planuojamos teritorijos patenka į Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimais patvirtintų valstybinės reikšmės miškų plotus.

Nagrinėjamoje teritorijoje anksčiau buvo parengti detalieji planai žemės sklypams M. Daujoto g. 1, M. Daujoto g. 5. Jų žemės naudojimo reglamentai šiuo detaliuoju planu nėra keičiami.

### 3.2 Bendrųjų sprendinių formavimas

Bendrųjų sprendinių formavimo stadijoje, atsižvelgiant į planuojamos teritorijos specifiką, jai taikomas galiojančių planavimo dokumentų nuostatas, buvo nustatomos planuojamos teritorijos vystymo kryptys. Bendrųjų sprendinių formavimo stadijoje buvo parengta Gyvenamųjų namų grupės šiaurinėje Vanagupėje detalaus suplanavimo projekto keitimo teritorijoje tarp M. Daujoto g., Šilo g. ir valstybinio miško, koncepcija.

Bendrųjų sprendinių formavimo dokumentai 2020-09-25 patvirtinti Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorės raštu Nr. ((4.17.)D3-2983.

### 3.3 Detaliojo plano sprendiniai

Teritorijos naudojimo tipas – teritorijų planavimo dokumentuose nurodoma planuojamos teritorijos kategorija, apimanti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, galimus žemės naudojimo būdus ir galimas vyraujančias statinių ar jų grupių paskirtis. Planuojamai teritorijai naudojimo tipai numatyti vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis ir Teritorijų planavimo normomis.

Į detaliojo plano keitimo planuojamos teritorijos žemės naudojimo tipus patenka gyvenamosios teritorijos vienbučių ir dvibučių namų statybos (GV), gyvenamosios teritorijos (GG) ir inžinerinės infrastruktūros koridoriaus (TK) žemės naudojimo tipai. Konkretūs galimi žemės naudojimo būdai ir tipai pateikti grafiniame dalyje (Pagrindiniame brėžinyje Nr. 1 ir Nr. 2) kartu su teritorijos naudojimo reglamentų aprašomąja lentele.

Valstybinio miško žemės dalis (0,0190 kv. m) verčiama kitomis naudmenomis - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriaus žemės naudojimo būdą (I2) naujai formuojamam pėsčiųjų-dviračių takui šiaurinėje teritorijos dalyje.

### **Urbanizuojamų užstatomų teritorijų tipai:**

**GV- GYVENAMOJI TERITORIJA VIENBUČIŲ IR DVIBUČIŲ NAMŲ STATYBAI** (kitos paskirties žemė). Ekstensyviai užstatyta teritorija, skirta vieno ir dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatų kvartalams su šios teritorijos gyventojų aptarnavimui reikalinga paslaugų, socialine, inžinerine ir kita infrastruktūra, rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais;

Galimi žemės naudojimo būdai:

- Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
- Komercinės paskirties objektų teritorijos
- Visuomeninės paskirties teritorijos
- Rekreacinės teritorijos
- Bendrojo naudojimo teritorijos
- Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
- Atskirųjų želdynų teritorijos

**GG – GYVENAMOJI TERITORIJA** (kitos paskirties žemė). Teritorija, skirta visų tipų gyvenamosios paskirties pastatų kvartalams su šios teritorijos gyventojų aptarnavimui reikalinga paslaugų, socialine, inžinerine ir kita infrastruktūra, rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais;

Galimi žemės naudojimo būdai:

- Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
- Komercinės paskirties objektų teritorijos
- Visuomeninės paskirties teritorijos
- Rekreacinės teritorijos
- Bendrojo naudojimo teritorijos
- Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
- Atskirųjų želdynų teritorijos

**TK -INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS KORIDORIUS** (kitos paskirties žemė). Linijinė neužstatyta teritorija skirta susisiekimo komunikacijoms ir inžineriniams tinklams;

Galimas žemės naudojimo būdas:

- Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos

### **3.4 Užstatymo tipas ir užstatymo rodikliai**

Užstatymo tipas – teritorijos urbanistinė kategorija, apimanti teritorijai būdingą ir (ar) galimą pastatų ir erdvių išdėstymo struktūros ir parametrų visumą, miesto teritorijos elementų (kvartalų) užstatymą apibūdinantys požymiai.

Planuojamoje teritorijoje suformuotam kvartalui esamas ir numatomas vienbutis ir dvibutis užstatymas (vd), vienbutis blokuotas užstatymas – gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai

1–3 aukštų sublokuoti trys ir daugiau vienbučiai gyvenamieji pastatai statomi atskiruose žemės sklypuose ar viename žemės sklype, išskiriant (arba ne) bendro naudojimo sklypo dalį, laisvo planavimo (lp) daugiabučių gyvenamųjų namų ir bendrabučių teritorijoms, kurio pagrindiniai bruožai: užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių. Šis užstatymo tipas buvo plačiai taikomas 1940-1990 metų miestų planavime.

### **Žemės naudojimas**

Vertinamos teritorijos žemės naudojimas nustatytas įvertinant įregistruotų sklypų žemės naudojimo paskirtis, būdus ir pobūdžius, kurie fiksuoti VI „Registru centras“ duomenų bazėje (naujausi VI „Registru centras“ duomenys apie esamų įregistruotų sklypų Palangos miesto savivaldybėje paskirtis, būdus ir pobūdžius pateikti 2019 m.).

Vertinamos teritorijos plotas yra 2,571 ha. Jos ribose yra 13 įregistruotų žemės sklypų (valstybinio miško sklypo dalis lygi 0,0646 ha patenka į nagrinėjamą teritoriją). Analizuojamoje teritorijoje visi 12 žemės sklypų yra skirti gyvenamajai statybai, du iš jų - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorija.

### **Užstatymo tipas**

Nagrinėjamos teritorijos ribose dominuoja mažaaukščio vienbučio ir dvibučio užstatymo tipo pastatai, dažniausiai dviejų aukštų su mansardiniu aukštu, daugiabučiai pastatai yra laisvo planavimo, dažniausiai iki 3 aukštų.

### **Užstatymo tankis**

*Užstatymo tankis* – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršius, santykis su žemės sklypo plotu.

Nagrinėjamos teritorijos ribose vyraujantis vienbučio ir dvibučio (vd) užstatymo tipo pastatų užstatymo tankis yra iki 20 %.

Palangos miesto bendrajame plane užstatymo tankio rodikliai nenumatomi.

### **Užstatymo intensyvumas**

*Užstatymo intensyvumas* – teritorijos panaudojimo efektyvumą nusakantis užstatymo rodiklis, išreiškiamas sklypo pastatų bendrųjų plotų sumos santykiu su sklypo plotu (bendrojo ploto tankis) arba sklypo pastatų statybinių tūrių sumos santykiu su sklypo plotu (tūrio tankis).

Nagrinėjamos teritorijos užstatymo intensyvumas yra  $\leq 0,4$ .

Palangos miesto bendrajame plane mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosioms teritorijoms numatytas galimas užstatymo intensyvumas turi būti mažesnis arba lygus 0,4; kurorto paslaugų ir kompleksų teritorijoms be gyvenamosios statybos – 1,6; kurorto paslaugų ir kompleksų teritorijoms su galima gyvenamąja statyba gyvenamosios paskirties sklypams – 0,8, negyvenamosios – 1,6.

### **Užstatymo aukštis**

Nagrinėjamos teritorijos ribose užstatymo aukštų skaičius svyruoja nuo 1 aukšto iki 3 aukštų, galimai su mansarda. Vienbučio ir dvibučio užstatymo tipo pastatų vieno aukšto aukštis gali svyruoti nuo 3,5 iki 5 metrų. Faktiškai visoje nagrinėjamoje teritorijoje yra išlaikomas foninis

užstatymo aukštis Pagal anksčiau patvirtintus detaliuosius planus užstatymo aukštis yra  $\leq 11$  m, sklype Nr. 1  $\leq 7$  m, sklype Nr. 2  $\leq 10$  m, sklype Nr. 4 ir 5 -  $\leq 9$  m.

### Žemės sklypas Nr. 1

<b>Bendri reikalavimai</b>	
<i>Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas</i>	Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai ( <b>GV</b> )
<i>Sklypo plotas ir ribos</i>	984 kv. m Sklypo ribos ir plotas esami.
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.
<i>Galimi naudojimo būdai</i>	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos ( <b>G1</b> )
<b>Privalomi reikalavimai</b>	
<i>Leistinas statinių aukštis / altitudė</i>	$\leq 7/13,50$
<i>Užstatymo tankumas</i>	$\leq 18$
<i>Užstatymo intensyvumas</i>	$\leq 0,36$
<i>Užstatymo tipas</i>	Vienbutis ir dvibutis (vd)
<i>Servitutas</i>	S2.1 – servitutas – teisė tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) 106, 107, 108, plotas-261 m <sup>2</sup>
<b>Papildomi reikalavimai</b>	
<i>Aukštų skaičius (nuo - iki)</i>	1+M
<i>Statinių paskirtys</i>	Vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais 6.1, 6.2
<i>Priklausomyjų želdynų norma, proc.</i>	25
<i>Žemės naudojimo apribojimai</i>	106, 109, 120, 149, 165

### Žemės sklypas Nr. 2

<b>Bendri reikalavimai</b>	
<i>Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas</i>	Gyvenamoji teritorija ( <b>GG</b> )
<i>Sklypo plotas ir ribos</i>	1005 kv. m Sklypo ribos ir plotas naujai formuojami.
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.
<i>Galimi naudojimo būdai</i>	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos ( <b>G2</b> )
<b>Privalomi reikalavimai</b>	
<i>Leistinas statinių aukštis / altitudė</i>	$\leq 10/16,40$
<i>Užstatymo tankumas</i>	$\leq 25$
<i>Užstatymo intensyvumas</i>	$\leq 0,4$
<i>Užstatymo tipas</i>	Laisvo planavimo (lp)
<i>Servitutas</i>	S2.1 – servitutas – teisė tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 206, 207, 208, plotas-261 m <sup>2</sup>
<b>Papildomi reikalavimai</b>	
<i>Aukštų skaičius (nuo - iki)</i>	1-3
<i>Statinių paskirtys</i>	Gyvenamosios paskirties (gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai (namai) 6.3.
<i>Priklausomyjų želdynų norma, proc.</i>	30
<i>Žemės naudojimo apribojimai</i>	106, 120, 149, 165

Prie žemės sklypo prijungiamas 21 kv. m plotas įsiterpiantis iki M. Daujoto gatvės raudonosios linijos.

### Žemės sklypas Nr. 3

<b>Bendri reikalavimai</b>	
<i>Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas</i>	Gyvenamoji teritorija (GG)
<i>Sklypo plotas ir ribos</i>	2012 kv. m Sklypo ribos ir plotas naujai formuojami.
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.
<i>Galimi naudojimo būdai</i>	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)
<b>Privalomi reikalavimai</b>	
<i>Leistinas statinių aukštis / altitudė</i>	≤11/17,50
<i>Užstatymo tankumas</i>	≤20
<i>Užstatymo intensyvumas</i>	≤0,4
<i>Užstatymo tipas</i>	Laisvo planavimo (lp)
<i>Servitutas</i>	-
<b>Papildomi reikalavimai</b>	
<i>Aukštų skaičius (nuo - iki)</i>	1-3
<i>Statinių paskirtys</i>	Gyvenamosios paskirties (gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai (namai) 6.3.
<i>Priklausomųjų želdynų norma, proc.</i>	30
<i>Žemės naudojimo apribojimai</i>	101, 106, 109, 120, 149, 165

Prie žemės sklypo prijungiamas 17 kv. m plotas įsiterpiantis iki M. Daujoto gatvės raudonosios linijos.

Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ VIII skyriaus XIII skirsnio 242 p. daugiabučių gyvenamųjų pastatų sklypuose Nr. 2 ir Nr. 3 turi tilpti vaikų žaidimo aikštelė, elementari sporto aikštelė paaugliams ir vieta ramiam vyresnio amžiaus namo gyventojų poilsiui. Tam gali būti naudojamas želdynų plotas. Sporto aikštelė turi būti aptverta ažūriniu aptvaru. Projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip  $1 \times b$ ,  $m^2$  (čia  $b$  – butų skaičius). Minimalus leistinas projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip  $50 m^2$ . Vaikų žaidimo aikštelės projektiniai sprendiniai turi tenkinti saugos reikalavimus.

### Žemės sklypas Nr. 4

<b>Bendri reikalavimai</b>	
<i>Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas</i>	Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai (GV)
<i>Sklypo plotas ir ribos</i>	1011 kv. m Sklypo ribos ir plotas naujai formuojami.
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.
<i>Galimi naudojimo būdai</i>	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)
<b>Privalomi reikalavimai</b>	
<i>Leistinas statinių aukštis / altitudė</i>	≤9/15,60
<i>Užstatymo tankumas</i>	≤20
<i>Užstatymo intensyvumas</i>	≤0,4
<i>Užstatymo tipas</i>	Vienbutis ir dvibutis (vd)
<i>Servitutas</i>	S4.1 – servitutas – teisė tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 206, 207, 208, plotas-122 $m^2$ -Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) 202, 203, plotas-122 $m^2$

<b>Papildomi reikalavimai</b>	
<i>Aukštų skaičius (nuo - iki)</i>	1-2
<i>Statinių paskirtys</i>	Vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais 6.1, 6.2
<i>Priklausomųjų želdynų norma, proc.</i>	25
<i>Žemės naudojimo apribojimai</i>	101, 106, 109, 120, 149, 165

Prie žemės sklypo prijungiamas 12 kv. m plotas įsiterpiantis iki M. Daujoto gatvės raudonosios linijos.

### **Žemės sklypas Nr. 5**

<b>Bendri reikalavimai</b>	
<i>Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas</i>	Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai <b>(GV)</b>
<i>Sklypo plotas ir ribos</i>	1000 kv. m  Sklypo ribos ir plotas esami.
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.
<i>Galimi naudojimo būdai</i>	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos <b>(G1)</b>
<b>Privalomi reikalavimai</b>	
<i>Leistinas statinių aukštis / altitudė</i>	≤9/15,30
<i>Užstatymo tankumas</i>	≤20
<i>Užstatymo intensyvumas</i>	≤0,4
<i>Užstatymo tipas</i>	Vienbutis ir dvibutis (vd)
<i>Servitutas</i>	S4.1 – servitutas – teisė tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) 106, 107, 108, plotas-122 m <sup>2</sup> -Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) 202, 203, plotas-122 m <sup>2</sup>
<b>Papildomi reikalavimai</b>	
<i>Aukštų skaičius (nuo - iki)</i>	1-2
<i>Statinių paskirtys</i>	Vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais 6.1, 6.2
<i>Priklausomųjų želdynų norma, proc.</i>	25
<i>Žemės naudojimo apribojimai</i>	101, 106, 109, 120, 149, 165

### **Žemės sklypas Nr. 6**

<b>Bendri reikalavimai</b>	
<i>Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas</i>	Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai <b>(GV)</b>
<i>Sklypo plotas ir ribos</i>	1989 kv. m  Sklypo ribos ir plotas naujai formuojami.
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.
<i>Galimi naudojimo būdai</i>	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos <b>(G1)</b>
<b>Privalomi reikalavimai</b>	
<i>Leistinas statinių aukštis / altitudė</i>	≤11/17,50
<i>Užstatymo tankumas</i>	≤20
<i>Užstatymo intensyvumas</i>	≤0,4
<i>Užstatymo tipas</i>	Vienbutis ir dvibutis (vd), blokuoti vienbučiai namai
<i>Servitutas</i>	-
<b>Papildomi reikalavimai</b>	
<i>Aukštų skaičius (nuo - iki)</i>	1-3

<i>Statinių paskirtys</i>	Vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais 6.1, 6.2
<i>Priklausomybų želdynų norma, proc.</i>	25
<i>Žemės naudojimo apribojimai</i>	101, 106, 120, 149, 165

Prie žemės sklypo prijungiamas 8 kv. m plotas įsiterpiantis iki M. Daujoto gatvės raudonosios linijos.

### Žemės sklypas Nr. 7

<b>Bendri reikalavimai</b>	
<i>Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas</i>	Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai ( <b>GV</b> )
<i>Sklypo plotas ir ribos</i>	2003 kv. m  Sklypo ribos ir plotas naujai formuojami.
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.
<i>Galimi naudojimo būdai</i>	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos ( <b>G1</b> )
<b>Privalomi reikalavimai</b>	
<i>Leistinas statinių aukštis / altitudė</i>	≤11/17,60
<i>Užstatymo tankumas</i>	≤20
<i>Užstatymo intensyvumas</i>	≤0,4
<i>Užstatymo tipas</i>	Vienbutis ir dvibutis (vd), blokuoti vienbučiai namai
<i>Servitutas</i>	-
<b>Papildomi reikalavimai</b>	
<i>Aukštų skaičius (nuo - iki)</i>	1-3
<i>Statinių paskirtys</i>	Vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais 6.1, 6.2
<i>Priklausomybų želdynų norma, proc.</i>	25
<i>Žemės naudojimo apribojimai</i>	101, 120, 149, 165

Prie žemės sklypo prijungiamas 12 kv. m plotas įsiterpiantis iki M. Daujoto gatvės raudonosios linijos.

### Žemės sklypas Nr. 8

<b>Bendri reikalavimai</b>	
<i>Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas</i>	Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai ( <b>GV</b> )
<i>Sklypo plotas ir ribos</i>	1995 kv. m  Sklypo ribos ir plotas naujai formuojami.
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.
<i>Galimi naudojimo būdai</i>	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos ( <b>G1</b> )
<b>Privalomi reikalavimai</b>	
<i>Leistinas statinių aukštis / altitudė</i>	≤11/17,60
<i>Užstatymo tankumas</i>	≤20
<i>Užstatymo intensyvumas</i>	≤0,4
<i>Užstatymo tipas</i>	Vienbutis ir dvibutis (vd), blokuoti vienbučiai namai
<i>Servitutas</i>	-
<b>Papildomi reikalavimai</b>	
<i>Aukštų skaičius (nuo - iki)</i>	1-3
<i>Statinių paskirtys</i>	Vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais 6.1, 6.2
<i>Priklausomybų želdynų norma, proc.</i>	25

<i>Žemės naudojimo apribojimai</i>	101, 106, 120, 149, 165
------------------------------------	-------------------------

Prie žemės sklypo prijungiamas 14 kv. m plotas įsiterpiantis iki M. Daujoto gatvės raudonosios linijos.

### **Žemės sklypas Nr. 9**

<b>Bendri reikalavimai</b>	
<i>Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas</i>	Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai ( <b>GV</b> )
<i>Sklypo plotas ir ribos</i>	1999 kv. m  Sklypo ribos ir plotas naujai formuojami.
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.
<i>Galimi naudojimo būdai</i>	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos ( <b>G1</b> )
<b>Privalomi reikalavimai</b>	
<i>Leistinas statinių aukštis / altitudė</i>	≤11/17,70
<i>Užstatymo tankumas</i>	≤20
<i>Užstatymo intensyvumas</i>	≤0,4
<i>Užstatymo tipas</i>	Vienbutis ir dvibutis (vd)
<i>Servitutas</i>	-
<b>Papildomi reikalavimai</b>	
<i>Aukštų skaičius (nuo - iki)</i>	1-3
<i>Statinių paskirtys</i>	Vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais 6.1, 6.2
<i>Priklausomųjų želdynų norma, proc.</i>	25
<i>Žemės naudojimo apribojimai</i>	101, 106, 120, 149, 165, 166

Prie žemės sklypo prijungiamas 13 kv. m plotas įsiterpiantis iki M. Daujoto gatvės raudonosios linijos.

### **Žemės sklypas Nr. 10**

<b>Bendri reikalavimai</b>	
<i>Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas</i>	Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai ( <b>GV</b> )
<i>Sklypo plotas ir ribos</i>	1996 kv. m  Sklypo ribos ir plotas naujai formuojami.
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.
<i>Galimi naudojimo būdai</i>	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos ( <b>G1</b> )
<b>Privalomi reikalavimai</b>	
<i>Leistinas statinių aukštis / altitudė</i>	≤11/18,20
<i>Užstatymo tankumas</i>	≤20
<i>Užstatymo intensyvumas</i>	≤0,4
<i>Užstatymo tipas</i>	Vienbutis ir dvibutis (vd)
<i>Servitutas</i>	-
<b>Papildomi reikalavimai</b>	
<i>Aukštų skaičius (nuo - iki)</i>	1-3
<i>Statinių paskirtys</i>	Vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais 6.1, 6.2
<i>Priklausomųjų želdynų norma, proc.</i>	25

<i>Žemės naudojimo apribojimai</i>	101, 106, 109, 120, 149, 165, 166
------------------------------------	-----------------------------------

Prie žemės sklypo prijungiamas 9 kv. m plotas įsiterpiantis iki M. Daujoto gatvės raudonosios linijos.

### **Žemės sklypas Nr. 11**

<b>Bendri reikalavimai</b>	
<i>Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas</i>	Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai ( <b>GV</b> )
<i>Sklypo plotas ir ribos</i>	1916 kv. m  Sklypo ribos ir plotas esami.
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.
<i>Galimi naudojimo būdai</i>	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos ( <b>G1</b> )
<b>Privalomi reikalavimai</b>	
<i>Leistinas statinių aukštis / altitudė</i>	≤11/18,40
<i>Užstatymo tankumas</i>	≤20
<i>Užstatymo intensyvumas</i>	≤0,4
<i>Užstatymo tipas</i>	Vienbutis ir dvibutis (vd)
<i>Servitutas</i>	-
<b>Papildomi reikalavimai</b>	
<i>Aukštų skaičius (nuo - iki)</i>	1-3
<i>Statinių paskirtys</i>	Vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais 6.1, 6.2
<i>Priklausomųjų želdynų norma, proc.</i>	25
<i>Žemės naudojimo apribojimai</i>	101, 109, 120, 149, 165, 166

### **Žemės sklypas Nr. 12**

<b>Bendri reikalavimai</b>	
<i>Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas</i>	Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai ( <b>GV</b> )
<i>Sklypo plotas ir ribos</i>	1968 kv. m  Sklypo ribos ir plotas esami.
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.
<i>Galimi naudojimo būdai</i>	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos ( <b>G1</b> )
<b>Privalomi reikalavimai</b>	
<i>Leistinas statinių aukštis / altitudė</i>	≤11/18,40
<i>Užstatymo tankumas</i>	≤20
<i>Užstatymo intensyvumas</i>	≤0,4
<i>Užstatymo tipas</i>	Vienbutis ir dvibutis (vd)
<i>Servitutas</i>	-
<b>Papildomi reikalavimai</b>	
<i>Aukštų skaičius (nuo - iki)</i>	1-3
<i>Statinių paskirtys</i>	Vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais 6.1, 6.2
<i>Priklausomųjų želdynų norma, proc.</i>	25
<i>Žemės naudojimo apribojimai</i>	101, 106, 109, 120, 149, 165, 166

### Žemės sklypas Nr. 13

<b>Bendri reikalavimai</b>	
<i>Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas</i>	Inžinerinės infrastruktūros teritorija (TK)
<i>Sklypo plotas ir ribos</i>	1748 kv. m Sklypo ribos ir plotas naujai formuojami.
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.
<i>Galimi naudojimo būdai</i>	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
<b>Privalomi reikalavimai</b>	
<i>Leistinas statinių aukštis / altitudė</i>	0
<i>Užstatymo tankumas</i>	0
<i>Užstatymo intensyvumas</i>	0
<i>Užstatymo tipas</i>	-
<i>Servitutas</i>	-
<b>Papildomi reikalavimai</b>	
<i>Aukštų skaičius (nuo - iki)</i>	0
<i>Statinių paskirtys</i>	Gatvės 8.2.
<i>Priklausomųjų želdynų norma, proc.</i>	-
<i>Žemės naudojimo apribojimai</i>	106, 109, 120, 149, 165, 166

Valstybinio miško sklypo (sklypo kad. Nr. 2501/0021:4) dalis lygi 0,0646 ha patenka į nagrinėjamą teritoriją.

190 kv. m miško žemės verčiama kitomis naudmenomis – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijas.

### Žemės sklypas Nr. 14

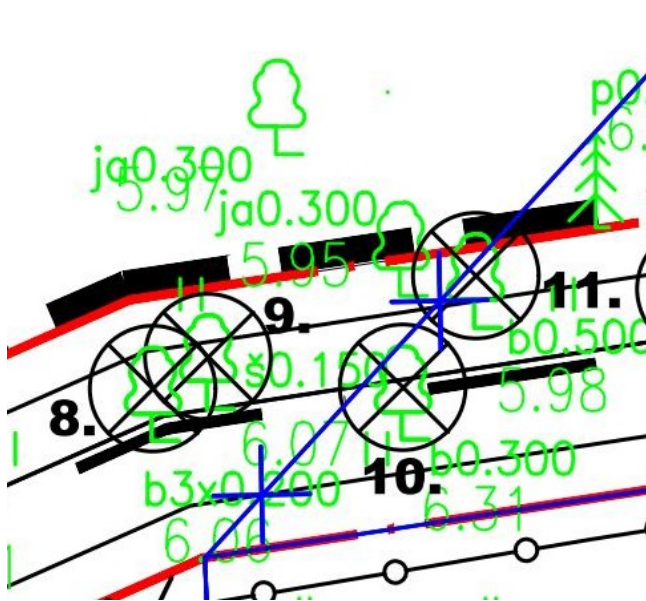
<b>Bendri reikalavimai</b>	
<i>Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas</i>	Inžinerinės infrastruktūros teritorija (TK)
<i>Sklypo plotas ir ribos</i>	288 kv. m Sklypo ribos ir plotas naujai formuojami.
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.
<i>Galimi naudojimo būdai</i>	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
<b>Privalomi reikalavimai</b>	
<i>Leistinas statinių aukštis / altitudė</i>	0
<i>Užstatymo tankumas</i>	0
<i>Užstatymo intensyvumas</i>	0
<i>Užstatymo tipas</i>	-
<i>Servitutas</i>	-
<b>Papildomi reikalavimai</b>	
<i>Aukštų skaičius (nuo - iki)</i>	0
<i>Statinių paskirtys</i>	Gatvės 8.2.
<i>Priklausomųjų želdynų norma, proc.</i>	-
<i>Žemės naudojimo apribojimai</i>	106, 109, 120, 149, 165

### Žemės sklypas Nr. 15

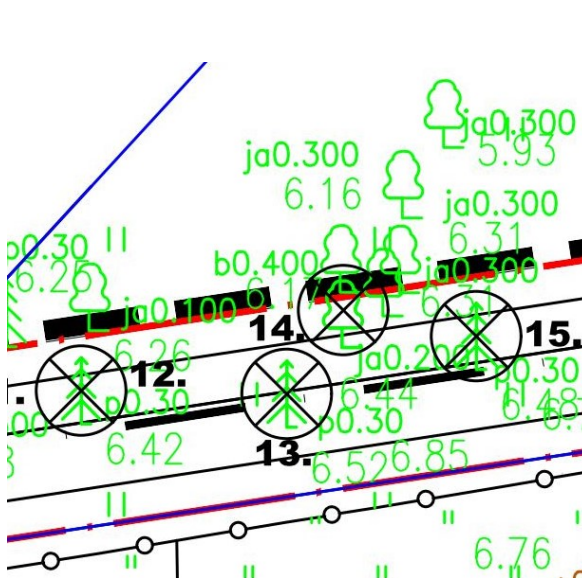
<b>Bendri reikalavimai</b>	
<i>Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas</i>	Mišakai ir miškingos teritorijos (MI)
<i>Sklypo plotas ir ribos</i>	366190 kv. m







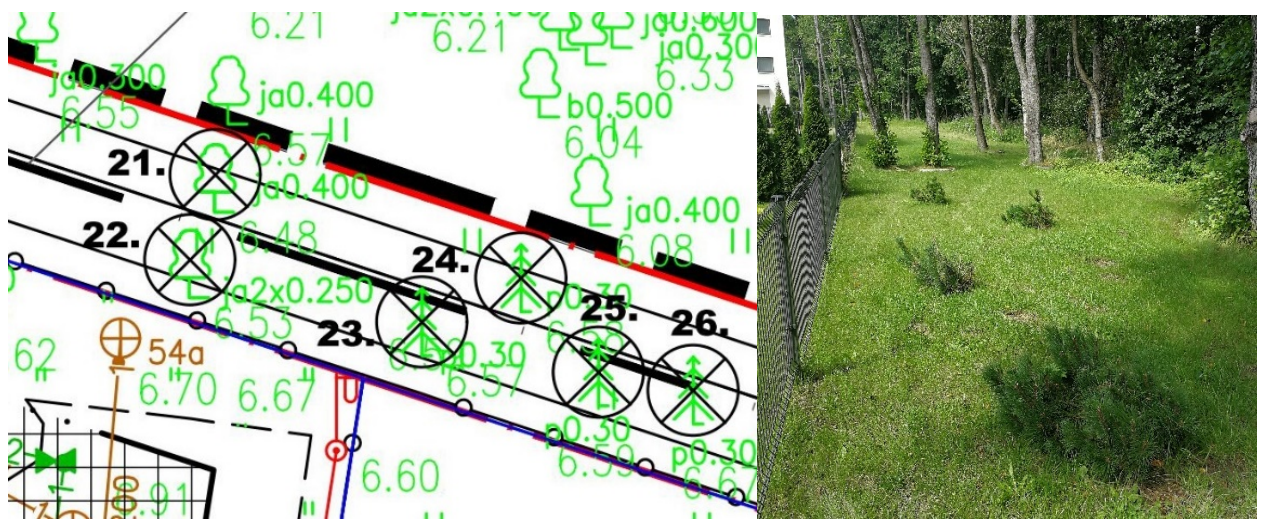
- 8. Beržas 3x 20cm
- 9. Šermukšnis 15cm
- 10. Beržas 30cm
- 11. Beržas 50cm



- 12. Pušis 3cm
- 13. Pušis 3cm
- 14. Juodalksnis 20cm
- 15. Pušis 3cm



- 16. Pušis 3cm
- 17. Juodalksnis 20cm
- 18. Pušis 3cm
- 19. Pušis 3cm
- 20. Juodalksnis 25cm



- 21. Juodalksnis 30cm
- 22. Juodalksnis 2x25cm
- 23. Pušis 3cm
- 24. Pušis 3cm
- 25. Pušis 3cm
- 26. Pušis 3cm



Detaliajame plane gatvių raudonosios linijos nustatomos vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ pagrindiniais gatvių techniniais parametrais, nustatančiais reikalavimus gatvės juostos pločiui tarp raudonųjų linijų.

Rytinėje pusėje už nagrinėjamos teritorijos yra Šilo gatvė, kuri šiuo metu yra akligatvis. Norint ją pratęsti yra galimybė panaudoti valstybinę žemę ir pratęsti gatvę iki valstybinio miško.

### 3.7. Inžinerinė infrastruktūra

Detaliojo plano sprendiniuose inžinerinės infrastruktūros tinklas nėra formuojamas, nauja statyba neplanuojama. Jei gyvenamuosiuose sklypuose būtų naujai statomi pastatai ar statiniai, neviršijant 20 % užstatymo tankumo, inžinerinius tinklus, kurie gali trukdyti užstatymui, siūloma iškelti, gavus eksploatuojančių įmonių rašytinį sutikimą arba juos apsaugoti.

Bendrųjų sprendinių brėžiniuose yra pateikiamos inžinerinių tinklų apsaugos zonos, kurių ribos vaizduojamos remiantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 3 priede teikiamais grafiniu žymėjimo pavyzdžiais.

### 3.8. Apribojimai

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės sąlygų įstatymui, įsigaliojusiam nuo 2020 m. sausio 1 d., nagrinėjamai teritorijai taikomi šie apribojimai:

101 – viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., vienuoliktasis skirsnis);

106 – elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., ketvirtasis skirsnis);

149 – vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., dešimtas skirsnis);

109 – skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III sk., šeštasis skirsnis);

120 – požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., vienuoliktasis skirsnis);

147 – gamtos paveldo objektų buferinės apsaugos zonos (V sk., trečiasis skirsnis) - **apribojimas žemės sklype Nr. 1 (M. Daujoto g. 1A) pagal 2002 m. spalio 16 d. įrašą NTR registre, įvertinus realią situaciją, turi būti naikinamas;**

165 – aerodromo apsaugos zonos (III sk., pirmasis skirsnis);

166 – aerodromo triukšmo apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis);

126 – miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis).

### 3.9. Strateginio poveikio aplinkai vertinimo poreikis

Vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimo Nr. 967 “Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo” nuostatomis, nagrinėjamai gyvenamojo kvartalo teritorijai SPAV atrankos parengimas nėra taikomas pagal I skyriaus 3.4. punktą, taip pat pagal Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 priedą gyvenamoji teritorija nepatenka į ūkinės veiklos rūšių sąrašą, kurioms yra būtina atlikti poveikio aplinkai vertinimą.