

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

4. SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

4.1. Bendrieji duomenys

Planuojamos teritorijos detaliojo plano sprendinių sudėtis, aiškinamasis raštas ir brėžiniai parengti vadovaujantis kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių detaliųjų planų rengimo taisyklėmis, detaliojo plano planavimo darbų programa bei teritorijų planavimo sąlygose nustatytais reikalavimais.

Teritorijų planavimo dokumentas (TPD): žemės sklypo Vaivorykštės g. 7, Palangoje detaliojo plano koregavimas žemės sklype, esančiame Kunigiškių g. 5, Palangoje.

TPD Nr. sistemoje: K-VT-25-24-1136.

Detaliojo planavimo organizatorius: Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Vytauto g. 112, LT-00153 Palanga, tel. 8-460-48705, faks. 8-460-40217.

Detaliojo plano iniciatorius: Fiziniai asmenys.

Detaliojo plano rengėjas: Vytis Cibulskis, individualios veiklos pažymėjimo Nr. 310737, kvalifikacijos atestato Nr. ATP 1776.

Planuojama teritorija: žemės sklypas (kad. Nr.: 2501/0019:278), esantis Kunigiškių g. 5, Palangoje.

Planuojamos teritorijos plotas: 0,1950 ha.

Detaliojo plano tikslai ir uždaviniai:

Tikslai - optimalios urbanistinės struktūros numatymas, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, žemės sklypo naudojimo būdo keitimas ir naudojimo reglamentų nustatymas vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais bei Palangos miesto bendrojo plano ir jo koregavimų sprendiniais.

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 priemonės gamtos ir nekilnojamajam kultūros paveldui išsaugoti ir naudoti.

Detaliojo planavimo pagrindas: Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-06-21 įsakymas Nr. A1-732.

Kita: planuojamos teritorijos brėžiniai parengti ant MB "Mersas" (V. M. kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 1GKV-53) atliktos ir 2024 m. lapkričio 21 d. suderintos skaitmeninės topo nuotraukos (M 1:500). Koordinacijų sistema LKS-94. Aukščių sistema – LAS07. Planuojama teritorija apžiūrėta vietovėje.

4.2. Pagrindiniai sprendiniai

Rengiant teritorijų planavimo dokumento sprendinius vadovautasi atitinkamų institucijų pateiktomis teritorijų planavimo sąlygomis, planavimo darbų programa (patvirtinta Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-10-11 įsakymu Nr. A1-1164) bei patvirtintais (galiojančiais) teritorijų planavimo dokumentais, pagal Palangos miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygose pateiktą sąrašą.

Atsižvelgiant į planuojamą teritoriją ir į jai taikomas planavimo dokumentų nuostatas, planavimo tikslus ir uždavinius, įvertinus gautas planavimo sąlygas, planavimo organizatoriaus pageidavimus, planuojamos teritorijos urbanistines - architektūrines sąlygas, gamtos vertybių apsaugą, įvertinant Palangos miesto bendrąjį planą ir kitus galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, **nustatomi planuojamos teritorijos pagrindiniai sprendiniai** (pateikiami aiškinamajame rašte ir pagrindinių sprendinių brėžinyje):

- žemės sklypo Vaivorykštės g. 7, Palangoje detaliojo plano koregavimo žemės sklype, esančiame Kunigiškių g. 5, Palangoje, detaliojo plano rengimas;
- žemės sklypo naudojimo būdo keitimas ir naudojimo reglamentų nustatymas, vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais bei Palangos miesto bendrojo plano ir jo koregavimų sprendiniais;
- optimalios urbanistinės struktūros numatymas, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas;
- specialios žemės naudojimo sąlygos nurodomos vadovaujantis 2020-01-01 įsigaliojusio Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06 Nr. XIII-2166).
- žemės sklypo teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimų nustatymas – statinių aukščio, užstatymo tankio ir intensyvumo nustatymas, naudojimo būdo nustatymas, užstatymo tipo, teritorijos naudojimo tipo nustatymas;
- galimybei naujų pastatų statybų vystymui nustatymas;
- detaliojo plano sprendiniais nekeičiant esamos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties (t.y. kitos paskirties žemė (KT)), konkretinamas žemės naudojimo tipas (paliekama tik *mišri centro teritorija* (GC), nustatomas naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

4.3. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai

Pateikiami planuojamo žemės sklypo (kad. Nr. 2501/0019:0278, plotas - 0,1950 ha, esančio Kunigiškių g. 5, Palangoje) tvarkymo ir naudojimo reglamentai:

4.3.1 lentelė

Žemės sklypas Kunigiškių g. 5, Palanga (Kad. Nr. 2501/0019:0278)	
Žemės sklypo Nr. Projekte: Nr. 1	
Žemės sklypo plotas (m²) (esamas):	1950
Žemės naudojimo tipas (tikslinama):	GC – mišri centro teritorija
Atsižvelgiant į rengiamu TPD nustatomą žemės sklypo naudojimo būdą (G1), tikslinamas ankstesniu TPD (t. y.:	

<p>Žemės sklypo Vaivorykštės g. 7, Palangoje, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kunigiškių g. 5, Palangoje (T00081365, patv.: 2018-01-10)) suplanuotas naudojimo tipas (t. y.: panaikinamas nebeaktualus naudojimo tipas PA, paliekant tik GC).</p>	
<p>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (esama):</p>	<p>KT- kitos paskirties žemė</p>
<p>Žemės sklypo naudojimo būdas (projektuojama):</p>	<p>G1 – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos</p>
<p>Rengiamo detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Palangos miesto bendrojo plano sprendiniams: pagal Palangos miesto bendrąjį planą (patvirtintas Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008-12-30 sprendimu Nr. T2-317) planuojama teritorija patenka į K10 rajoną, į Mišrios kurorto centro ir kurorto pcentrių teritorijas, kur vyrauja gyvenamoji, komercinė, visuomeninė veikla.</p>	
<p>Užstatymo tipas (tikslinamas):</p>	<p>kt – kitas užstatymas</p>
<p>Atsižvelgiant į tai, kad žemės sklype, Kunigiškių g. 5, Palangoje, yra esami trys pagrindiniai pastatai (svečių namai) ir vienas (formuojamas) pagalbinio ūkio pastatas (pagal Kunigiškių g. 5, Palangoje, NT registro centrinio duomenų banko išrašą Nr. 44/2233721) ir vadovaujantis „Teritorijų planavimo normų“ VII skyriaus I skirsnio nuostatų 31.8 punktu, šiuo detalioju planu formuojamai vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijai (G1) žemės sklype Nr.1 nustatomas kitas užstatymo tipas (kt).</p> <p>Pasirenkamas kitas (kt) užstatymo tipas, papildomuose teritorijos naudojimo reglamentuose (a) nurodant, kad sklype Nr. 1 galimi ne daugiau kaip trys gyvenamieji namai su vienu priklausiniu, išlaikant esamas statybos zonas, ribas bei esamą architektūrinę išraišką, vientisumą. Rengiamu TPD žemės sklype Nr. 1 numačius trys gyvenamuosius namus su vienu priklausiniu, bus užtikrinami STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priede normuojami Namų žemės sklypo tvarkymo rodikliai: STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ (toliau – Reglamentas) 9 priedo 3 punkte nustatyta, kad „Formuojant naujus, pertvarkant esamus žemės sklypus ar keičiant žemės naudojimo būdą į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų žemės naudojimo būdą, Namui skirtas žemės sklypas negali būti mažesnis kaip 400 m², o vienbučio blokuoto užstatymo tipo Namui skirtas sklypas (ar jo dalis) – ne mažesnis kaip 200 m²“. Rengiamame TPD nustatytas žemės sklypo Nr. 1 plotas – 1950 m², todėl kiekvienam namui skirta sklypo dalis bus ≥400 m². Sklypo užstatymo tankis atitinka ir neviršija Reglamente nustatytų reikalavimų; Sklypo Nr. 1 užtikrinami mažiausi leistini priešgaisriniai ir sanitariniai atstumai bei užtikrinantieji statinių mechaninį atsparumą ir pastovumą atstumai: tarp pastatų ir inžinerinių tinklų bei kitų inžinerinių statinių, tarp įvairios paskirties inžinerinių tinklų, tarp pastato ir želdinių; Sklype Nr. 1 išlaikomi atstumai gretimų žemės sklypų (teritorijų) atžvilgiu - gautas sutikimas; Sklype Nr. 1 užtikrinama priklausomųjų želdynų norma (nuo viso žemės sklypo ploto).</p> <p>TPD sprendiniuose pasirinktas sklypo Nr. 1 užstatymo tipas užtikrina STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priede nurodytus reikalavimus.</p> <p>Išnagrinėjus ir įvertinus planuojamos teritorijos ir jos gretimybių užstatymo principų ir erdvinės struktūros savitumą bei dislokaciją, aplinkinėse teritorijose esamą užstatymo tipą, konstatuojama, jog rengiamo detaliojo plano pagrindiniais sprendiniais (naudojimo būdo keitimas bei užstatymo tipo tikslinimas), išlaikant aukščiau minėtus urbanistinius-architektūrinius principus bei kitus reikalavimus, neturės įtakos bendrai kvartalo urbanistinei architektūrinei išraiškai bei miesto kraštovaizdžiui.</p> <p>Pastaba: atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, planuojamame žemės sklype nauja urbanistinė struktūra neformuojama, todėl papildomai vizualizacija, pagal planavimo darbų programos (patvirtinta Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-10-11 įsakymu Nr. A1-1164) 8.3 punkta, neteikiama.</p>	
<p>Pastatų aukštų skaičius (esamas):</p>	<p>Nuo 1 iki 1 aukšto su mansarda</p>
<p>Rengiamu detalioju planu išlaikoma esama kvartalo urbanistinė-architektūrinė struktūra. Planuojamas sklypas integruotas į kvartalą, kuris buvo įgyvendintas pagal patvirtintą TPD (Žemės sklypo Vaivorykštės g. 7, Palangoje, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kunigiškių g. 5, Palangoje (T00081365, patv.: 2018-01-</p>	

<p>10)). Kvartalas užstatytas 1- 1,5 aukšto pastatais (žr.: gretimų teritorijų urbanistinę analizę pateiktą prieduose). Rengiamu detaliuoju planu nustatomas pastatų aukštų skaičius atitinka galiojančius TPD - Pagal Palangos miesto BP K10 rajone, Kurorto centro, kurorto pcentrių teritorijos maksimalus $H_{max} \leq 4a$;</p>	
<p>Leistinas pastatų aukštis (tikslinamas):</p>	<p>Gyvenamojo pastato: $H \leq 8,5$ m (altitudė – 13,00 m); Pagalbinio ūkio pastato: $H \leq 6$ m (altitudė – 10,50 m)</p>
<p>Pastatų aukščio altitudė išskaičiuota nuo sklype esančios apytikslės vidutinės žemės paviršiaus altitudės planuojamoje aukščiausioje statybos zonoje. Pagal 2025 01 06 gautas VĮ Transporto kompetencijų agentūros teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG28280433, planuojamoje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais, absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 25 metrų. Rengiamu TPD nustatytos altitudės neviršija normų.</p>	
<p>Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis – UT (tikslinamas):</p>	<p>23 %</p>
<p>Rengiamu detaliuoju planu mažinamas ankstesniu TPD (t. y., Žemės sklypo Vaivorykštės g. 7, Palangoje, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kunigiškių g. 5, Palangoje (T00081365, patv.: 2018-01-10)) suplanuotas užstatymo tankis (30%). Rengiamu TPD žemės sklypui UT tikslinamas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai gyvenamieji pastatai" nuostatomis, interpoliacijos būdu. Nustatytas UT neprieštaruoja gamtinio karkaso nuostatams – „Gamtinio karkaso kitos tikslinės paskirties sklypų užstatymo tankumas ribojamas iki 30 procentų ploto, [...]“. Pastaba: Pagal Kunigiškių g. 5, Palangoje, NT registro centrinio duomenų banko išrašą Nr. 44/2233721 (2024-09-10 duomenimis), esamas/ įregistruotas pastatais užstatytas plotas užima 326 m² - tai sudaro ≈17% planuojamo sklypo Nr. 1 ploto - neviršija rengiamu TPD nustatomo UT (t.y. 23%).</p>	
<p>Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – UI (tikslinamas):</p>	<p>0.4</p>
<p>Rengiamu TPD žemės sklypui UI tikslinamas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai gyvenamieji pastatai" nuostatomis. Pagal Palangos m., BP Kurorto centro, kurorto pcentrio UI (gyvenamosios paskirties) ≤ 1. Rengiamu TPD nustatyti užstatymo rodikliai neviršija BP normų.</p> <p>Papildomos pastabos dėl užstatymo: Sklypuose atstumai tarp statomų statinių turi būti ne mažesni už nurodytus STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“. Mažiausias leistinas atstumas (statybos riba) nuo pastatų ir jų priestatų iki gretimų žemės sklypų ribų – 3 m, kai pastatų ir jų priestatų aukštis iki 8,5 m. Aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Mažiausias atstumas nuo inžinerinių statinių, išskyrus sklypo aptvarus, iki gretimų žemės sklypų ribos – 1 m. Atstumas gali būti mažesnis jei gautas gretimo žemės sklypo savininko sutikimas (gretimo žemės sklypo savininkų sutikimas pridedamas Prieduose). Sklypų aptvarai (tvoros) statomi vadovaujantis STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priedu.</p>	
<p>Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (tikslinama):</p>	<p>25 %</p>
<p>Planuojamam žemės sklypui nustatoma pagal LR AM 2007-12-21 įsakymą 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 - nuo 25%. Grunto ir žolės sutvirtinimo grotelės - žolės/vejos korys neįeina į apželdinimo procentą.</p>	
<p>Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017) (projektuojama):</p>	<p>Pagal STR 1.01.03:2017, 1 priedą: 1.1, 9.1; Pagal STR 1.01.03:2017, 3 priedą: 2 (2.2-2.7), 4.5.</p>
<p>Pastatų klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį (STR 1.01.03:2017, 1 priedas): Gyvenamieji pastatai: 1 - Vienbučių ir dvibučių: 1.1. Vienbučių pastatų paskirtis; Negyvenamieji pastatai: 9 - Pagalbinio: 9.1. Pagalbinio ūkio.</p> <p>Inžinerinių statinių klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį (STR 1.01.03:2017, 3 priedas): 2 - Inžineriniai tinklai: 2.2. Dujų tinklų; 2.3. Vandentiekio tinklų; 2.4. Šilumos tinklų; 2.5. Nuotekų šalinimo tinklų; 2.6. Elektros</p>	

tinklų; 2.7. Ryšių (telekomunikacijų) tinklų; 4 - Kiti inžineriniai statiniai (4.5. Kitos paskirties).	
Kiti reglamentai:	
Servitutai (kodas, plotas, m²) (esami/siūdomi):	S1 - 222 (859 m²) – esamas; S2 - 215 (455 m²) – siūdomas; S3 - 222 (104 m²) – siūdomas; S4 - 222 (29 m²) – siūdomas; S5 - 222 (31 m²) – siūdomas; S6 - 222 (8 m²) – siūdomas.
Servitutų aprašymas:	
215. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) - siūdomas; 222. Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – siūdomas (išskyrus servitutas, kuris projekte pažymėtas kaip: S1 yra esamas (kodas – 222)).	
Teritorijos, kuriose taikomos Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (plotas, m²) įregistruota/siūdoma:	101 (36 m²) - įregistruota; 101 (107 m²) - siūdoma; 106 (29 m²) - įregistruota; 106 (31 m²) - siūdoma; 106 (8 m²) - įregistruota; 109 (104 m²) - įregistruota; 120 (1950 m²) - įregistruota; 121 (1950 m²) - siūdoma; 149 (217 m²) - įregistruota; 149 (26 m²) - įregistruota; 149 (584 m²) - siūdoma; 155 (1950 m²) - siūdoma; 165 (1950 m²) - siūdoma; 170 (1950 m²) – siūdoma.
<i>*Kodų aprašymai pateikiami po lentele</i>	
Papildomi reikalavimai:	a, b, c
<p>a – urbanistiniai ir architektūriniai (tūrinis, erdvinis sprendimas, statybinės ir apdailos medžiagos): Pastatų architektūra sklype turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Projektuojant pastatus planuojamos teritorijos architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje. Rekomenduojama pastatų architektūrinė išraiška – neutralių architektūrinių formų, šiuolaikinių konstruktyvinių ir apdailos medžiagų derinys. Stogai – šlaitiniai. Rekomenduojamas skirtingas fasadų ir stogų spalvos medžiagiškumas. Pastatų statybai ir apdailai naudoti tradicines arba joms artimos estetinė kokybe bei spalvine gama medžiagas, išlaikant pastatų architektūrinės išraiškos vienovę.</p> <p>Planuojamame žemės sklype galima esamų pastatų rekonstrukcija, naujų pastatų statyba ir kt., išlaikant esamas statybos zonas, ribas bei esamą architektūrinę išraišką, vientisumą (<i>pastaba</i>: šio detaliojo plano sprendiniais koreguojama tik esamo pagalbinio ūkio pastato statybos zona - vadovaujantis STR 2.02.01:2004 normomis atitinkamai atitraukiama nuo sklypo ribos). Vykdyt naujų pastatų statybą, išlaikomas esamas pastatų skaičius sklype (t.y. galimi iki 3 vnt. gyvenamieji pastatai (vienbučiai pastatai) su vienu pagalbinio ūkio pastatu). Maksimalus leistinas pastatų aukštis – iki 8.50 metrų. Sklypo aptvėrimas - tvora iki 1,5 m. Tvorą turi derėti prie pastatų architektūrinės išraiškos ir turėti architektūrinį vientisumą visoje planuojamoje teritorijoje.</p> <p>Užstatymo tipas – kitas (nurodoma, kad sklype Nr. 1 galimi ne daugiau kaip trys gyvenamieji</p>	

namai su vienu priklausiniu, išlaikant esamas statybos zonas, ribas bei esamą architektūrinę išraišką, vientisumą.

Konkretus pastatų skaičius, aukštis, jų išdėstymas sprendžiamas ruošiant pastato techninį ar darbo projektą, jį derinant su atitinkamomis valstybinės priežiūros institucijomis. Žemės sklypų užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas.

Planuojamoje teritorijoje draudžama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemonės ir kitus kilnojamuosius objektus/ įrenginius. Laikinių statinių statyba galima privačiuose žmės sklypuose jei neviršijama leistina žmės sklypo užtatymo tankio rodiklio reikšmė. Laikino statinio užtatymo plotas prilyginamas pastatais užtatytam plotui.

b – automobilių parkavimas: Automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 “Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Automobilių stovėjimo vietos bei jų norminis kiekis nustatomas įvertinant pastatų poreikį techninio projekto rengimo metu. Galimas automobilių parkavimas pastatų tūriuose, sklypų ribose ant kietų dangų. Automobilių stovėjimo vietos galimos už planuojamos statybos zonos ribų, nepažeidžiant teisės aktų ir statybos normatyvų.

c – gamtos, saugomų teritorijų ir 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 planuojamai teritorijai nenustatomi.

4.3.1 Lentelės papildymas, pastabos

4.3.1.1. Papildomos pastabos dėl servitutų:

- Servitutai (kodas 222) projekte: S3, S4, S5, S6 – siūlomi ir servitutas projekte S1 (kodas 222) – esamas. Šie servitutai taikomi inžinerinius tinklus eksploatuojančioms įmonėms su teise tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, aptarnauti jas bei jomis naudotis suderinus darbus su žemės savininkais, siūlomas servitutas per teritoriją nutiestų esamų/pertvarkomų inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose;
- Servitutas S2 (kodas 215) siūlomas, vadovaujantis „Žemės sklypo Vaivorykštės g. 7, Palangoje, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kunigiškių g. 5, Palangoje” (T00081365, patv.: 2018-01-10) detaliojo plano sprendiniais, pagal kuriuos teritorijoje buvo numatytas 9 m pločio kelio servitutas;
- Vadovaujantis Civilinio kodekso (4.124 straipsnis) (toliau - CK) nustatyta tvarka servitutą gali nustatyti įstatymai, sandoriai ir teismo sprendimas, o įstatymo numatytais atvejais - administracinis aktas;
- Servitutai gali būti tikslinami 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 neatlygintinas ir neterminuotas sutartis su žemės savininkais, valstybės ar savivaldybės valdomoje žemėje servitutai nustatomi administraciniu aktu;

- Servitutai nustatomi sudarius atitinkamas sutartis. Visas sutarties sudarymo, jos įregistravimo ir kitas išlaidas dengia žemės savininkas arba kitas suinteresuotas asmuo.

4.3.1.2. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų aprašymas:

101. ELEKTRONINIŲ RYŠIŲ TINKLŲ ELEKTRONINIŲ RYŠIŲ INFRASTRUKTŪROS APSAUGOS ZONOS (toliau - AZ) (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - įregistruota NTR (*plotas - 36 m²*).

101. ELEKTRONINIŲ RYŠIŲ TINKLŲ ELEKTRONINIŲ RYŠIŲ INFRASTRUKTŪROS APSAUGOS ZONOS (toliau - AZ) (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - siūlomas (Rengiamu TPD siūlomas didesnis apsaugos zonos plotas, atsižvelgiant į pateikiamus THIS2 duomenis) (*plotas - 107 m²*).

Planuojamoje teritorijoje yra nutiesti požeminiai ryšių tinklai. Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (III skyriaus 11 skirsnio) nuostatų, 45 straipsnio, 1.p.: požeminių elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų apsaugos zona – išilgai požeminių elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šių laidinių linijų, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.

106. ELEKTROS TINKLŲ APSAUGOS ZONOS (III skyrius ketvirtasis skirsnis) - siūlomas (TPD siūloma papildoma AZ esamam kabeliui pagal THIS2 duomenis) (*plotas - 31 m²*).

106. ELEKTROS TINKLŲ APSAUGOS ZONOS (III skyrius ketvirtasis skirsnis) - įregistruota NTR (*plotas - 29 m²*).

106. ELEKTROS TINKLŲ APSAUGOS ZONOS (III skyrius ketvirtasis skirsnis) - įregistruota NTR (*plotas - 8 m²*).

Planuojamoje teritorijoje bei gretimybėje yra nutiesti požeminiai elektros tinklai. Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (III skyriaus 4 skirsnio) nuostatų, 24 straipsnio, 3.p.: požeminių kabelių linijos apsaugos zona – išilgai požeminių kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šios linijos, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.

109. SKIRSTOMŲJŲ DUJOTIEKIŲ APSAUGOS ZONOS (III skyrius šeštasis skirsnis) - įregistruota NTR (*plotas - 104 m²*).

Planuojamoje teritorijoje yra nutiesti dujotiekio tinklai. Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (III skyriaus 6 skirsnio) nuostatų, 30 straipsnio, 1.p.: ne didesnio kaip 5 barų slėgio dujotiekių vamzdinių apsaugos zonos ribos yra vienas metras į abi puses nuo vamzdinio sienelės.

120. POŽEMINIŲ VANDENS VANDENVIEČIŲ APSAUGOS ZONOS (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - įregistruota NTR (*plotas – 1950 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.

121. MELIORUOTOS ŽEMĖS IR MELIORACIJOS STATINIŲ APSAUGOS ZONOS (VI skyrius, antrasis skirsnis) - siūloma (*plotas – 1950 m²*).

Teritorija yra melioruota sausintuvais (pagal geoportal.lt duomenis).

149. VANDENS TIEKIMO IR NUOTEKŲ, PAVIRŠINIŲ NUOTEKŲ TVARKYMO INFRASTRUKTŪROS APSAUGOS ZONOS (III skyrius dešimtas skirsnis), įregistruota NTR (*plotas – 217 m²*).

149. VANDENS TIEKIMO IR NUOTEKŲ, PAVIRŠINIŲ NUOTEKŲ TVARKYMO INFRASTRUKTŪROS APSAUGOS ZONOS (III skyrius dešimtas skirsnis), įregistruota NTR (*plotas – 26 m²*).

149. VANDENS TIEKIMO IR NUOTEKŲ, PAVIRŠINIŲ NUOTEKŲ TVARKYMO INFRASTRUKTŪROS APSAUGOS ZONOS (III skyrius dešimtas skirsnis) – siūlomas (TPD siūloma bendra AZ esamiems vandens ir nuotekų tinklams pagal TIIIS2 duomenis) (*plotas – 584 m²*).

Planuojamoje teritorijoje nutiesti buitinių nuotekų slėginiai tinklai (di110), buitinių nuotekų tinklai (di200) bei vandentiekio tinklai (di110). Gretimybėje nutiesti vandentiekio tinklai (di160). Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (III skyriaus 10 skirsnio) nuostatų, 45 straipsnio, 1p.: Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdynų, įrengiamų iki 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2 metrus į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos; 2p.: Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdynų, įrengiamų didesniame kaip 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 3 metrus į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė ir vanduo virš šios juostos.

165. AERODROMO APSAUGOS ZONOS (III skyrius pirmasis skirsnis) - siūlomas (*plotas – 1950 m²*).

Vadovaujantis VŠĮ „Transporto kompetencijų agentūra“ 2025 01 06 pateiktomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG28280433, planuojama teritorija (žemės sklypas) patenka į Palangos aerodromo apsaugos zonas (zoną "D"). Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti nuo 25 metrų.

155. RADIOLOKATORIŲ APSAUGOS ZONOS (VII skyrius, ketvirtas skirsnis) - siūlomas (*plotas – 1950 m²*).

170. TERITORIJOSE, KURIOSE, ATSIŽVELGIANT Į NACIONALINIO SAUGUMO REIKALAVIMUS, TAIKOMI STATYBOS APRIBOJIMAI (X skyrius, antrasis skirsnis) - siūlomas (*plotas – 1950 m²*).

Vadovaujantis Lietuvos kariuomenės (toliau – LK) vado 2016 m. Vasario 15 d. Įsakymu Nr. V-217 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų, kuriose gali būti ribojami vėjo elektrinių (VE) (aukštų statinių) projektavimo ir statybos darbai, žemėlapio patvirtinimo“ patvirtintu žemėlapiu (ir jo būsimais pakeitimais), planuojama teritorija patenka į karinio radiolokatoriaus 30 km spindulio specialiąją apsaugos zoną. Vadovaujantis Lietuvos kariuomenės 2024-12-23 pateiktomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG27901710, detaliojo plano sprendiniuose, planuojamoje teritorijoje, siūloma nustatyti Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (toliau – SŽNSĮ)

135 str. minima teritorijų, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai, apsaugos zona ir 119 str. nurodyto karinio radiolokatoriaus apsaugos zona.

Papildomos pastabos dėl spec., žemės naudojimo sąlygų: Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymas/ naikinimas/ jų ploto keitimas yra tik rekomendacinio pobūdžio. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatomos, tikslinamos ir registruojamos LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme numatyta tvarka. Inžinerinių tinklų apribojimai (apsaugos zonos su jose taikomomis specialiomis žemės naudojimo sąlygomis), jų plotai planuojamos teritorijos viduje gali būti tikslinami/ nustatomi nutiesus/pertvarkius inžinerinius tinklus teisės aktų nustatyta tvarka.

Planuojamoje teritorijoje esantiems įvadiniams inžineriniams tinklams (į esamus pastatus) – specialiosios sąlygos nenustatomos.

4.4. Urbanistiniai - architektūriniai sprendiniai

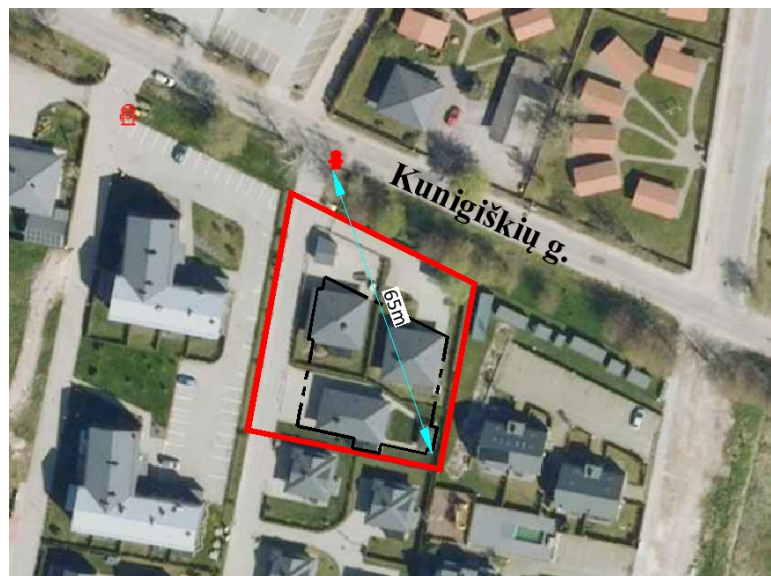
Šio detaliojo plano sprendiniais planuojama teritorija esanti Kunigiškių g. 5, žemės sklype (kad. Nr. 2501/0019:0278), Palangoje. Detalioju planu numatoma optimali urbanistinė struktūra, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas. Detalioju planu nustatomi susisiekimo sistemos sprendiniai aprašomi aiškinamajame rašte (4.5. skyrius) ir grafiškai pateikiami Pagrindiniame sprendinių brėžinyje (toliau - brėžinyje). Detalioju planu nustatomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai (žemės naudojimo būdas, užstatymo tankis, intensyvumas, tipas, leistinas pastatų aukštis ir kt.) pateikiami aiškinamajame rašte (4.3. skyrius) ir brėžinyje. Nustatyti papildomi *Urbanistiniai ir architektūriniai* (tūrinis, erdvinis sprendimas, statybinės ir apdailos medžiagos) *reikalavimai (a)*, - aprašyti sprendinių konkretizavimo aiškinamajame rašte (4.3. skyrius) ir brėžinyje. Užstatymo reglamentai atitinka Statybos techninių reglamentų nuostatas. Numatant naują statybą, išlaikomi būtini priešgaisriniai bei sanitariniai atstumai.

4.5. Teritorijos aplinkos tvarkymo programa

4.5.1. Gaisrinė sauga

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (patv. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312) rengiamu teritorijų planavimo dokumentu nurodoma, kad gaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Artimiausios esamos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos pajėgų padalinys - Klaipėdos apskrities priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, Palangos priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba, Druskininkų g. 13, 00149 Palanga, nuo planuojamos teritorijos nutolęs apie 5 km. Gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių gaisrų gesinimui patogus su planuojama teritorija besiribojančių esamų gatvių/ kelių tinklas (Kunigiškių g. ir privažiavimo kelias). Galimų išorės gaisrų gesinimui numatomas vanduo galės būti imamas iš artimiausio esamo (Kunigiškių g.) priešgaisrinio hidranto (žr. 4.5.1 pav. ir Brėžinyje). Visa planuojamo sklypo dalis patenka į 200 m zoną nuo esamo hidranto. Jei esami hidrantai neatitinka STR 2.07.01:2003 "Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai" XLVI skirsnio 374p. nuostatų, sklypo ribose turi būti įrengiami

rezervuarai, numatant privažiavimą prie jų ir vandens paėmimo vietą (rezervuaro/-ų tiksli vieta turi būti numatoma rengiant techninį projektą).



4.5.1 pav. Planuojamos

teritorijos situacija esamų hidrantų atžvilgiu

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas). Rengiamu teritorijų planavimo dokumentu statybos zona, riba numatoma sutapatinant su esamu užstatymu, bei 3 metrų atstumu nuo besiribojančių žemės sklypų ribų, išlaikant priešgaisrinį atstumą iki gretimybėse esančių pastatų ≥ 8 m. Įvertinant, kad, planuojamoje teritorijoje esamas pastatas nuo gretimo sklypo pastato nutolęs apie 6 m, gaisro plitimas į kitus statinius gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (toliau – priešgaisrinė siena (ekranas), kurios atskiria gretimus statinius ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje kilęs gaisras neišplistų į už jos esantį gretimą statinį. Priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys turi būti ne mažesni kaip didesniojo statinio išoriniai matmenys arba įrengiamų priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys parenkami atsižvelgiant į gaisro šiluminio poveikio plitimo galimybes.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus planuojamoje teritorijoje turi būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas). Statiniai sklypuose turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.09:2005, STR 2.02.01:2004). Pastatai projektuojami vadovaujantis STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklėmis ir kitais galiojančiais teisės aktais. Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant techninį projektą, gavus technines sąlygas.

Tolimesnis statinių projektavimas vykdomas vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymais patvirtintais reikalavimais: - 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“; - 2011-01-17 įsakymas Nr.1-14 „Dėl visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių patvirtinimo“, ir kitais teisės aktais.

4.5.2. Atliekos

Atliekos (pagal atskiras jų rūšis) bus kaupiamos konteineriuose. Detalioju planu siūloma numatyti bendro naudojimo komunalinių atliekų bei rūšiuojamųjų atliekų surinkimo konteinerių vietą (tikslinama tech. proj. rengimo metu). Vadovaujantis LR AM 2012-10-23 įsakymo Nr. D1-857 “Dėl Minimalių

komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimų patvirtinimo” nuostatais, konteinerių ar talpyklų aikštelės turi būti padengtos vandeniui nelaidžia danga. Aikštelės paviršiaus nuolydis turi būti ne didesnis kaip 10 procentų. Atliekų aikštelė turi būti įrengta ne mažesniu kaip 10 m atstumu nuo pastato langų ir (ar) durų arba 5 m atstumu nuo pastato langų ir (ar) durų gavus visų nekilnojamojo turto objekto savininkų ar jų įgaliotų asmenų sutikimą.

Ūkio ir buitinių atliekos bus komplektuojamos į atskirus konteinerius ir išvežamos pagal gyventojų sutartis su atliekų išvežėjais išvežamos į atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus. Atliekų tvarkymas vykdomas vadovaujantis LR Atliekų tvarkymo įstatymu Nr. VIII-787, 1998-06-16 (Žin., 1998-07-08, Nr. 61-1726, nauja įstatymo redakcija Nr. IX-1004, 2002-07-01, 2014-04-17, Nr. VIII-787; aktuali redakcija 2019-01-01, 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“ (galiojančia aktuali redakcija).

4.5.3. Susisiekimas

Planuojama teritorija integruota į miesto susisiekimo tinklą. Į detalioju planu planuojamą žemės sklypą paliekamas esamas patekimas (suplanuotas *Žemės sklypo Vaivorykštės g. 7, Palangoje, detaliojo plano koregavimo žemės sklype Kunigiškių g. 5, Palangoje, detalioju planu* (T00081365, patv.: 2018-01-10)) nuo Kunigiškių gatvės per esamą privažiavimo kelią (žr. Pagrindinis sprendinių ir kt., brėžinius). Pagal *Žemės sklypo Vaivorykštės g. 7, Palangoje, detaliojo plano koregavimo žemės sklype Kunigiškių g. 5, Palangoje, detaliojo plano sprendinius* (T00081365, patv.: 2018-01-10), esamam privažiavimo vidaus keliui (sklypo teritorijoje) rengiamu TPD siūlomas 9 m pločio kelio servitutas (brėžinyje - S2, kodas – 215, plotas – 455 m²).

Vadovaujantis patvirtintais teritorijų planavimo dokumentais, Kunigiškių gatvei reglamentuojama C kategorija, tarp raudonųjų linijų - 20 m. Gretimybėje esamos gatvės raudonosios linijos sutapdinamos su planuojamo sklypo ribomis. Taip pat Kunigiškių gatvė priskiriama I kat., vietinės reikšmės viešajam keliui, kuriam nustatoma apsaugos zona – 10 m (į planuojamos teritorijos ribas apsaugos zona nepatenka).

Automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 “Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Automobilių stovėjimo vietos bei jų norminis kiekis nustatomas įvertinant pastatų poreikį techninio projekto rengimo metu. Galimas automobilių parkavimas pastatų tūriuose, sklypų ribose ant kietų dangų. Automobilių stovėjimo vietos galimos už planuojamos statybos zonos ribų, nepažeidžiant teisės aktų ir statybos normatyvų.

4.5.4. Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje vyrauja veja, dekoratyviniai želdiniai, tujų gyvatvorė. Saugotinių želdinių nefiksuoja (atliktoje ir 2024 m. lapkričio 21 d. suderintoje skaitmeninėje topo nuotraukoje (M 1:500) pažymėtas medis – tai formuojama kalninė pušis, skersmuo – iki 12 cm. Nepriskiriama prie saugotinių želdinių).

Planuojama teritorija, pagal Palangos miesto bendrojo plano sprendinius, **patenka į silpną gamtinio karkaso teritoriją - A3**. Gamtinio karkaso Kitos tikslinės paskirties sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto, išskyrus miestų, miestelių bendruosiuose planuose numatytas visuomeninės paskirties teritorijas, kuriose, įvertinus teritorinę erdvinę kraštovaizdžio struktūrą, geoekologinį potencialą, numatomą sklypo naudojimo pobūdį, užstatymo tankis gali būti padidintas iki 50 procentų ploto. 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“ (suvestine redakcija) mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, proc., **Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose - 25%.**

Vadovaujantis LR želdynų įstatymo nuostatomis, korio danga ir vertikalusis apželdinimas neįskaičiuojamas į priklausomųjų želdynų plotą.

4.6. Inžinerinė infrastruktūra

Planuojama teritorija pajungta prie esamų bendramiestinių inžinerinių tinklų: išvystytos elektros, dujų, vandentiekio tinklų ir buitinių nuotekų tinklų linijos. Taip pat planuojamos teritorijos šiaurinę sklypo dalį kerta bendramiestiniai slėginiai nuotekų tinklai, buitinių nuotekų bei ryšių tinklai. Vadovaujantis pateiktomis TIIS2 duomenimis, lietaus nuotekų tinklai nei planuojamoje, nei gretimoje teritorijoje (Kunigiškių gatvėje) nefiksuoja.

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

4.6.1. Vandentiekio, buitinių nuotekų ir lietaus nuotekų tinklai:

- **Geriamas vanduo.** Planuojamos teritorijos aprūpinimas vandeniu numatomas teritorijoje esamais centralizuotais vandentiekio tinklais.

- **Buitinės nuotekos.** Buitinių nuotekų nuvedimas iš planuojamos teritorijos numatomas teritorijoje esamais centralizuotais buitinių nuotekų tinklais.

Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (III skyriaus 10 skirsnio) nuostatų, 42 straipsnio, 1p.: Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdynų, įrengiamų iki 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2 metrus į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos.

Rengiamu TPD esamų vandentienio ir/ar buitinių nuotekų tinklų pertvarkymas nesprendžiamas. Pastatų techninio darbo projektu metu, planuojant statybos darbus esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose, sprendiniai turi būti derinami su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis, gavus technines sąlygas.

- **Lietaus vandens nuotekos.** Teritorijoje centralizuotų paviršinių nuotekų tinklų nėra. 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. Draudžiama jungti lietaus nuotekas į buitinių nuotekų tinklus.

Tinklus projektuojant laisvoje valstybinėje žemėje yra būtinas Nacionalinės žemės tarnybos sutikimas. Jungiantis prie privačių tinklų yra būtinas tinklų savininkų sutikimas. Į planuojamą teritoriją patenkantiems vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklams taikytini apribojimai (specialios žemės naudojimo sąlygos): Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis).

4.6.2. Elektros tinklai. Teritorijoje pajungta prie esamų elektros tinklų (žemosios įtampos elektros oro linijos kabeliais). Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas. Elektros tinklų apsaugos zonose vadovautis LR Elektros energetikos įstatymu, Elektros linijų apsaugos taisyklėmis, bei kitais galiojančiais teisės aktais. Planuojamoje teritorijoje nutiesus elektros tinklus, jiems turi būti taikytini

apribojimai (specialios žemės naudojimo sąlygos) - 106. Elektros linijų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis).

4.6.3. Dujotiekis. Dujotiekio tinklai kerta planuojamą teritoriją. Įvadiniai tinklai nutiesti iki esamų pastatų. Rengiamu teritorijų planavimo dokumentu nauji dujotiekio tinklai neplanuojami. Esant poreikiui, techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas. Į planuojamą teritoriją patenkantiems dujotiekio tinklams taikytini apribojimai (specialios žemės naudojimo sąlygos): Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, 6 skirsnis).

4.6.4. Ryšių tinklai. Planuojamą teritoriją, šiaurinėje sklypo dalyje, kerta ryšio tinklai. Rengiamu teritorijų planavimo dokumentu kiti ryšių tinklai neplanuojami. Techninio ar darbo projekto ruošimui gauti naujas tinklų prisijungimo sąlygas. Telekomunikacijų tinklų apsaugos zonoje taikytini žemės panaudojimo apribojimai (specialios žemės naudojimo sąlygos) – 101. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktas skirsnis).

4.6.5. Melioracijos sistemos ir įrenginiai. Planuojama teritorija yra melioruota. Melioruotos žemės dalyje taikytinos specialiosios žemės naudojimo sąlygos - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis). Rengiant statinių techninius projektus melioruotos žemės dalyje, būtina susiderinti su savivaldybės administracijos direktoriaus įgalioto savivaldybės administracijos atstovu.

4.6.6. Šilumos perdavimo tinklai. Pastatų šildymas. Pagal Palangos miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendinius, planuojama teritorija patenka į konkurencinę šilumos tiekimo zoną. Ši zona apima teritorijas, kuriose yra pilnai ar iš dalies išvystyta šilumos tiekimo ar/ir kitos kuro ar energijos rūšies infrastruktūra, teritorija gana tankiai užstatyta, o naujas vartotojas turi galimybę pasirinkti kuro/energijos rūšį ir šilumos tiekėją. Šioje zonoje pastatų aprūpinimas šiluma, numatomas iš CŠT sistemos arba iš vietinių (individualių) katilinių, kūrenamų gamtinėmis dujomis. Šioje zonoje naujai statomų pastatų savininkai (šilumos vartotojai) turi teisę pasirinkti alternatyvių energijos rūšių šilumos tiekėjus bei įsirengti vietinę šildymo sistemą, neviršijant leidžiamo neigiamo poveikio aplinkai pagal galiojančias taršos normas prieš išduodant statybą leidžiantį dokumentą.

Dėl planuojamoje teritorijoje planuojamų pastatų šilumos įrenginių prijungimo projektavimo sąlygų išdavimo kreiptis į UAB „Palangos šilumos tinklai“.

4.6.7. Pastabos dėl inžinerinės infrastruktūros vystymo:

- Inžinerinių komunikacijų koridoriai numatomi esamų ar pertvarkomų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ribose.
- Inžinerinių tinklų apsaugos zonose, negavus tinklų savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomi veiksmai, draudžiama vykdyti statybos darbus, esant būtinumui, parengti inžinerinių tinklų perkėlimo projektą ir suderinti su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis.
- Inžinerinius tinklus eksploatuojančioms įmonėms teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, aptarnauti jas bei jomis naudotis suderinus darbus su žemės savininkais, siūlomas servitutų nustatymas statomų, esamų bei perkeliamų inžinerinių tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose. 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. 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.

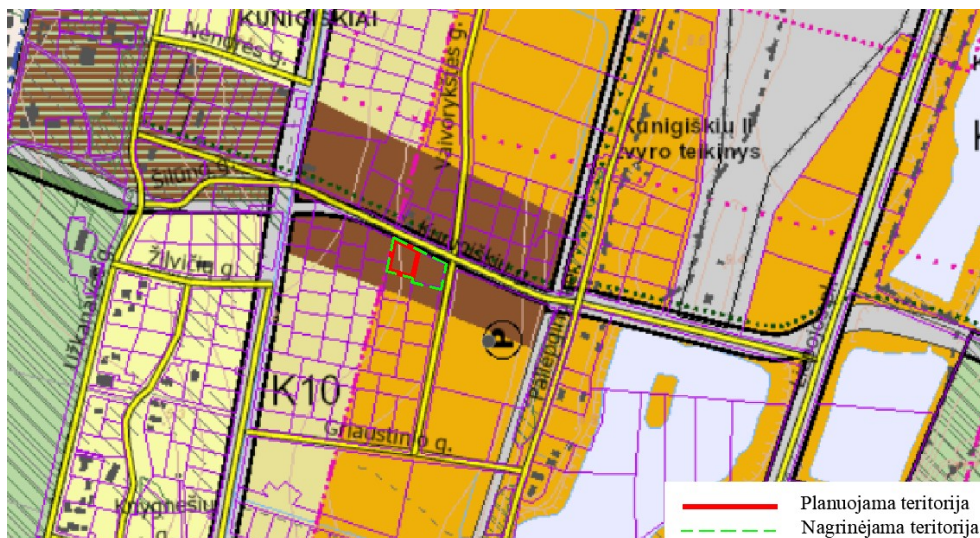
- Planuojamo žemės sklypo sprendinių įgyvendinimui reikalingą inžinerinę infrastruktūrą žemės sklypo savininkai turi spręsti savo lėšomis.
- Teritorijų planavimo dokumentu išnagrinėjami galimi teritorijų aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijų būdai konkretizuojami techninių projektų sprendiniais.

4.7. Sprendinių atitikimas galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams

Šio detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja sekantiems galiojantiems (ruošiamiems) teritorinio planavimo dokumentams (*ištraukos iš teritorijų planavimo dokumentų sprendinių planuojamos teritorijos atžvilgiu pateiktos esamos būklės įvertinimo Priede Nr. 1 TP analizė*):

4.7.1. Bendrųjų planų:

Pagal Palangos miesto bendrąjį planą (patvirtintas Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008-12-30 sprendimu Nr. T2-317) planuojama teritorija patenka į **K10 rajoną** (K – Kunigiškių nagrinėjamas rajonas) ir į funkcinę zoną, kurioje galioja mišrios funkcinės zonos (Kurorto centras, kurorto pcentriai) reglamentai (žr. 4.7.1. pav.). Bendrojo plano sprendiniai, susieti su planuojama teritorija, aprašyti esamos būklės įvertinimo priede Nr.1.



4.7.1. pav.: Ištrauka iš Palangos miesto bendrojo plano sprendinių

Remiantis išdėstytais Palangos miesto bendrojo plano nuostatomis, rengiamu detalioju planu, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo privalomieji reikalavimai atitinka BP sprendinių reikalavimus (žr. Aiškinamojo rašto dalies sk. 4.3. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai).

Pagal Palangos miesto bendrojo plano koregavimo, nustatant prioritetingas savivaldybės infrastruktūros plėtros teritorijas (2023-06-27, T00089595) ištraukas, planuojama teritorija ribojasi su esama C kategorijos Kunigiškių gatve, kurią numatoma rekonstruoti.

4.7.2. Specialiųjų planų:

• Palangos miesto šilumos ūkio specialusis planas (2022-04-13, T00087575): žemės sklypas patenka į konkurencinę šilumos tiekimo zoną (žr. Esamos būklės įvertinimo priedo Nr.1 ištrauką Nr. 6).

Ši zona apima teritorijas, kuriose yra pilnai ar iš dalies išvystyta šilumos tiekimo ar/ir kitos kuro ar energijos rūšies infrastruktūra, teritorija gana tankiai užstatyta, o naujas vartotojas turi galimybę pasirinkti kuro/energijos rūšį ir šilumos tiekėją. Šioje zonoje pastatų aprūpinimas šiluma, numatomas iš CŠT sistemos arba iš vietinių (individualių) katilinių, kūrenamų gamtinėmis dujomis.

- Palangos I, II, III, Šventosios, Nemirsetos ir Palangos miesto nuotekų valymo įrenginių vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų specialusis planas (T00046531 (000252000408), 2008-11-04) - planuojama teritorija patenka Palangos m. vandenviečių SAZ (3-ioji juosta) - žr. *Esamos būklės įvertinimo priedo Nr.1 ištrauką Nr. 7*. TPD sprendiniais numatomas apribojimas (120.) Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, 11 skirsnis).

- Palangos miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas (T00040735 (000252000538), 2012-02-23) - žr. *Esamos būklės įvertinimo priedo Nr.1 ištrauką Nr. 8* – esama vandentiekio linija ir esama buitinio nuotakyno linija vaizduojama Kunigiškių gatvėje;

- Pagal Palangos miesto savivaldybės teritorijos geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros planą (T00090116), planuojama teritorija patenka į išvystytą centralizuotojo geriamojo vandens tiekimo ir (ar) nuotekų tvarkymo infrastruktūros zoną.

- Palangos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialusis planas (T00071344, 2014-05-13) – Planuojama teritorija patenka į pozonį „Urbanizuotos ir planuojamos urbanizuoti teritorijos“, kuriose taikomas šis komercinės reklamos reglamentavimas: Reklamos plotai: labai maži (iki 1 m²), maži (nuo 1 iki 2.5 m²), vidutiniai (nuo 2.5 iki 10 m²); Reklamos aukštis: iki 3.00 m; Reklaminiai stendai pozonyje gali būti įrengiami ant pastatų (išskyrus stogus, terasas), esamų gerbūvio elementų (suoliukai, šiukšliadėžės), ant prekybinių įrenginių (tentai, skėčiai, vitrinos). Galimas naujų reklaminių stendų įrengimas gavus įstatymų nustatyta tvarka leidimą išorinei reklamai (žr. *Esamos būklės įvertinimo priedo Nr.1 ištrauką Nr. 9*);

- Laikinių statinių ir prekybos įrenginių vietų išdėstymo Palangos mieste specialusis planas (T00077701, 2016-01-06) - planuojama teritorija patenka į labai didelio potencialo laikinių statinių ir prekybos įrenginių zonas, kur laikinių statinių ir prekybos įrenginių sklaida numatoma palei Kunigiškių gatvę;

- Pagal *Klaipėdos apskrities Palangos miesto savivaldybės miškų priskyrimo miškų grupėms planą* (patvirtintą LR aplinkos ministro 2019 -05-24 d. įsakymu Nr. D1-323 (21 priedas)), planuojama teritorija nepatenka į miškų plotus.

4.7.3. Detaliųjų planų:

Pagal žemės sklypo Liepojos pl. 1 ir teritorijos prie žemės sklypo Liepojos pl. 1, Palangoje, detaliojo plano sprendinius (2022 m. rugpjūčio 10 d. patvirtintas Palangos miesto savivaldybės direktoriaus įsakymu Nr. A1-1235, TPDRIS TPD Nr. K-VT-25-18-195), planuojama teritorija **nepatenka į Palangos oro uosto (55 dBA) triukšmo zoną (sanitarinės apsaugos zonoje)**, atitinkančios nakties triukšmo rodiklio Ln 55 dBA kontūrą. Rengiamo detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja šio detaliojo plano sprendiniams.

Žemės sklypui rengiamu detaliuoju planu nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Aerodromo triukšmo apsauginės zonos (IV skyrius, antrasis skirsnis).

Detalieji planai, kurie vertinami kaip gretimybės (*aprašymai pateikiami esamos būklės įvertinimo Priede Nr. 1 ir Priede Nr. 2*) - rengiamo detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja šiems gretimybės galiojančių detaliųjų planų sprendiniams:

- Žemės sklypo Vaivorykštės g. 7 detaliojo plano koregavimas žemės sklype, kurio kadastrinis Nr. 2501/0019:4, Palangoje (patv. Palangos m. sav. admin. direktoriaus 2017-07-27 spr. Nr. A1-1017);
- Žemės sklypų Kunigiškės g. 7 (kadastrinis Nr. 2501/0019:188), Kunigiškės g. 9 (kadastrinis Nr. 2501/0019:186), Kunigiškės g. 11 (kadastrinis Nr. 2501/0019:185), Kunigiškės g. 13 (kadastrinis Nr. 2501/0019:187), Palangoje, detaliojo plano (T00040741, patv.: 2012-08-09).

4.7.4. Kitų dokumentų: Vadovaujantis Lietuvos kariuomenės (toliau – LK) vado 2016 m. Vasario 15 d. Įsakymu Nr. V-217 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų, kuriose gali būti ribojami vėjo elektrinių (VE) (aukštų statinių) projektavimo ir statybos darbai, žemėlapio patvirtinimo“ patvirtintu žemėlapiu (ir jo būsimais pakeitimais), planuojama teritorija patenka į karinio radiolokatoriaus 30 km spindulio specialiąją apsaugos zoną. Rengiamo TPD sprendiniai neprieštarauja šio dokumento nuostatomis.

4.8. 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.

4.8.1. Visuomenės sveikata. Vykdoma ūkinė veikla trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygų nepablogins. Aplinkos estetinė kokybė – neutrali. Sklype išlaikomi esami pastatai, jų architektūrinė-urbanistinė išraiška. Esant poreikiui naujų pastatų statybai – TPD numatoma, jog pastatų architektūrinė išraiška derinama prie aplinkinio užstatymo. Rekonstruojami esami pastatai ir/ar naujai statomi pastatai neturės neigiamos įtakos gretimuose sklypuose esančių statinių insoliacijai – detalajame plane išlaikomi norminiai atstumai tarp statinių, tarp statinių ir sklypo ribų, nebus pabloginta gretimybėse esančių statinių techninė būklė. Gauti atitinkami sutikimai. 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 veiksniams (tiriamų visuomenės grupių mitybos įpročiams, žalingiems įpročiams), vandens ir maisto kokybei neturės.

4.8.2. Kraštovaizdis. Įtaka neutrali, dėl esamo susiformavusio užstatymo.

4.8.3. Gyvūnijų apsauga. Planuojamoje teritorijoje paukščių ir gyvūnų kolonijų bei migracijų kelių nėra. Planuojamos ūkinės veiklos poveikis gyvūnijai numatomas kaip neutralus.

4.8.4. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė. Pokyčių aplinkos kokybei ir higieninei būklei nenumatoma dėl planuojamame žemės sklype jau susiformavusios ir pilnai funkcionuojančios urbanistinės struktūros. Oro taršos ar triukšmo padidėjimas dėl autotransporto srauto nenumatomas – dėl išlaikomo pastatų skaičiaus išlieka esama oro taršos ar triukšmo padidėjimo galimybė, tačiau nurodoma, kad triukšmo ribiniai dydžiai nebus viršijami. Automobilių stovėjimo vietos įrengiamos planuojamo (esamo) sklypo ribose ant kietųjų

dangų, arba pastatų tūryje. Kitos fizikinės taršos rūšys: elektromagnetinė spinduliuotė, jonizuojančioji spinduliuotė – planuojamoje teritorijoje nėra aktualios ir nėra būdingos planuojamai ūkinei veiklai.

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

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

4.8.5. 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.

4.8.6. 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 (4.3. skyrius) ir pagrindiniame sprendinių brėžinyje.

4.8.7. Triukšmas. Planuojamoje teritorijoje galimas triukšmo padidėjimas statybos darbų metu dėl ten veikiančių statybinių mechanizmų. Tačiau tai tik laikinas ir lokalus fizikinės 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 patalpose bei jų aplinkoje“.

4.8.8. Apšvietimas. Apšvietumas 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“.

4.8.9. Mikroklimas. Patalpų temperatūrų vertės šildymo sezonui projektuojamos pagal HN 42:2009 „Gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų patalpų mikroklimas“. 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.

Projekto vadovas

V. Cibulskis (atestato Nr. A1776)



Atliko

R. Stonkuvienė