

1. Bendrieji duomenys apie projektą

Planavimo organizatorius – Palangos miesto savivaldybės administracija, Vytauto g. 112, LT-00153 Palanga; tel. 8~460 48705, faksas (8~460) 40217; el. paštas administracija@palanga.lt.

Planavimo iniciatorius – UAB “Masada”, Vytauto g. 122, Šiauliai, įmonės kodas 144674717

Detaliojo plano projekto rengėjas – Vygintas Merkevičius, NLGIVV pažyma Nr.633439.

Projekto rengimo pagrindas:

- Įsakymas dėl Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimo žemės sklype Vytauto g. 73, Palangoje. 2016-10-13 nr. A1-1268;
- Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartis 2016-10-20 Nr. 60-DP;
- Įsakymas dėl Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimo žemės sklype Vytauto g.73, Palangoje, planavimo darbų patvirtinimo 2016-11-07 NR.A1-1355;
- Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimo žemės sklype Vytauto g.73, Palangoje, planavimo darbų programa;
- Susitarimas dėl 2016 m. spalio 20 d. teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutarties Nr. 60-DP pakeitimo;

Projekto vadovas - Vygintas Merkevičius, kvalifikacijos atestato Nr. A191

Planavimo tikslas:

- žemės sklypo naudojimo būdo keitimas;
- teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas;
- optimalios urbanistinės struktūros suformavimas, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus.

2. Esamos būklės analizė

2.1 Planuojamos teritorijos – žemės sklypo pažintiniai duomenys

Žemės sklypo adresas - Palanga, Vytauto g. 73, kadastrinis Nr.2501/0027:303, Palangos m.k.v., unikalus Nr.2501-0027-0303;

Žemės sklypo plotas - 0,2353ha;

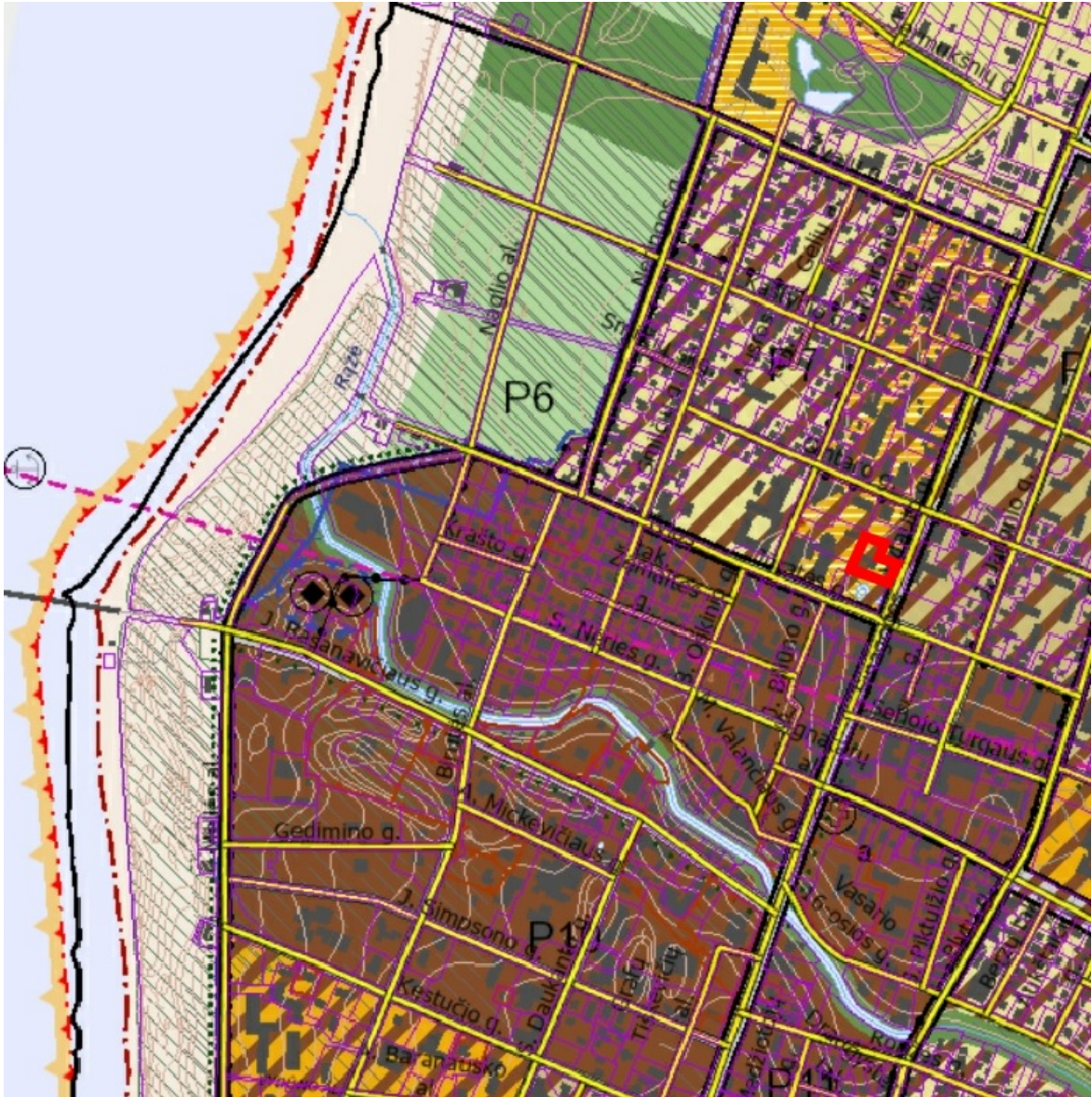
Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita;

Žemės naudojimo būdas – visuomeninės paskirties teritorijos.

Atestato Nr.	Projektuotojas Vygintas Merkevičius IVV pažyma Nr.633439			Projektas PALANGOS MIESTO CENTRINĖS DALIES DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE VYTAUTO G. 73 PALANGOJE		
A191	PV	V. Merkevičius		Dokumentas AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Laida	
					0	
LT	Iniciatorius UAB “Masada”			Žymuo 2020/76 – DP - AR	Lapas	Lapų
					1	17

2.2 Žemės sklypas teritorijų planavimo dokumentuose

Pagal šiuo metu galiojantį Palangos miesto bendrąjį planą, planuojamas žemės sklypas Nr. 2501-0027-0303 priskirtas Mišrioms kurorto centro ir kurorto pcentrio teritorijoms, kurioms keliami atitinkami reikalavimai pastatų ir viešųjų erdvių architektūrai:



Teritorijoje vyrauja gyvenamoji, komercinė, visuomeninė veikla. Teritorijoje galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai: konservacinės paskirties ir kitos paskirties:

- gyvenamosios teritorijos;
- visuomeninės paskirties teritorijos;
- komercinės paskirties objektų teritorijos;
- inžinerinės infrastruktūros teritorijos;
- rekreacinės teritorijos; - bendro naudojimo teritorijos.

Maksimalus užstatymo intensyvumas sklype negyvenamosios paskirties pastatams $\leq 1,8$.

Žymuo	Lapas	Lapų	Laida
	2020/76-DP-AR	2	17

- Žemės sklypas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje). Įregistravimo pagrindas 2008-07-23 Kultūros paveldo departamento Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos aktas Nr. KPD-RM-833. 2012-11-29 Kultūros paveldo departamento pranešimas Nr. 11-134, nekilnojamojo daikto kodas – 12613. Įrašas galioja: Nuo 2012-12-13

- Planuojamam sklypui taikomas miesto istorinės dalies nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planas bei tvarkymo planas. Sklypas yra vizualinės apsaugos pozonyje.



Maksimalus užstatymo aukštis vizualiniame pozonyje $\leq 5a / \leq 16m$.

2.3 Žemės sklypo nuosavybė, juridiniai faktai

- žemės sklypo 2272/2353 dalis nuosavybės teisė UAB "Masada", įmonės kodas 144674717 (juridinis žemės sklypo įsigijimo pagrindas - žemės sklypo pirkimo – pardavimo sutartis Nr. JŠ-7159, 2016-06-21)

- žemės sklypo 81/2353 dalis nuosavybė LIETUVOS RESPUBLIKOS, a.k.111105555 patikėjimo teisė, 2003-05-09 Apskrities viršininko įsakymas Nr.13.6-1464. Sudaryta nuomos sutartis 2003-06-03 Nr.N25/2003-63 su AB "Energijos skirstymo operatorius" a.k.304151376.

Žymuo	2020/76 – DP - AR			Lapas	Lapų	Laida
				3	17	0

2.4 Žemės sklypo specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos sklype nustatytos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą Nr. XIII-2166, 2019-06-06:

- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Plotas: 74,00 kv.m. Nuo 2020-01-02;
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis). Plotas 2353,00 kv.m. Nuo 2020-01-02;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Plotas 246 kv.m. Nuo 2020-01-02;
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis). Plotas 340 kv.m. Nuo 2020-01-02;
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) Plotas 2353,00 kv.m. Nuo 2020-01-02;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis). Plotas 920 kv. m., Nuo 2020-01-02.
- Aerodromo apsaugos zonos ir aerodromo sanitarinės apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Plotas 2353,00 kv.m. Nuo 2020-01-02;

2.5 Servituto teisės žemės sklype

- Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). 2003-05-09 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 13.6-1464. Servitutas suteikiantis teisę inžinierinius tinklus eksploatuojančioms įmonėms tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, aptarnauti bei jomis naudotis nuo 2003-05-27 metų. Servitutas skirtas aptarnauti sklype esančią transformatorinę pastotę. Servituto kodas 207.
- Kelio servitutas (viešpataujantis). 2003-05-09 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 13.6-1464, Kelio servitutas sklype Vytauto g. 75, suteikiantis teisę prieiti privažiuoti prie pastatų, statinių Vytauto g. 73, nuo 2003-05-27. Servituto kodas 103.

2.6 Žemės sklype esantys pastatai

UAB „Masada“ įsigyjant sklypą, 2016m. sklype buvo 4 administraciniai ir pagalbiniai pastatai anksčiau priklausę Palangos miesto savivaldybei, o taip pat transformatorinė pastotė. Šiuo metu (2021 m.) sklype yra likusi transformatorinė pastotė, minėti administraciniai ir pagalbiniai pastatai nugriauti (pagal griovimo ir inžinierinių tinklų iškelimo projektą).

2.7 Žemės sklype esami želdiniai

2021 m. patikslintoje toponotaukoje pažymėti 5 medžiai ir keletas menkaverčių krūmų. Keletą medžių (pietinėje sklypo dalyje) įmanoma išsaugoti, kitus, patenkančius į statybos ar a/m parkavimo zoną, numatoma iškirsti, atsodinant medžius kitoje vietoje.

Tikslūs želdynų ir želdinių inventorizavimo būklės įvertinimo duomenys, nurodant saugomus ir kertamus medžius turi būti atlikti techninio projekto rengimo metu.

Iškirstų medžių kompensavimo priemonės turi būti numatytos techniniame projekte – medžius atsodinant ar kompensuojant pinigine išraiška.

Žymuo 2020/76-DP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	4	17	0

2.8 Žemės sklype esantys inžineriniai tinklai ir įrenginiai

Sklype yra veikiantys buitinių nuotekų ir vandentiekio tinklai, 10kV ir 0,4kV elektros tiekimo kabeliai ir kabelinės spintos, bei ryšių kanalizacija. Sklype taip pat yra neveikianti šiluminė trasa.

Inžinerinės komunikacijos, patenkančios į statybos zoną bus naikinamos (neveikiančios) arba perkeliamos (veikiančios) į neužstatomą zoną.

2.9 Planuojama teritorija, reljefas

Pagal planavimo organizatorius pateiktą planuojamos teritorijos topografinę medžiagą (2021 m.), žemės paviršiaus altitudės kinta nuo 7, 37m iki 8, 38 m virš jūros lygio.

2.10 Gretimos teritorijos, transporto tinklas (keliai, gatvės)

Iš pietų pusės:

- žemės sklypas kad.nr.2501/0025:339 , Vytauto g. 71, Palangos m., nuosavybė LIETUVOS RESPUBLIKOS

Iš vakarų pusės:

- žemės sklypas kad. nr.: 2501/27:264, Jūratės g. 17, Palangos m., nuosavybė LIETUVOS RESPUBLIKOS;

- žemės sklypas kad. nr.: 2501/27:376, Maironio g. 4, Palangos m., nuosavybė – fiziniai ir juridiniai asmenys.

Iš šiaurės pusės :

- žemės sklypas kad. nr.: 2501/0027:242, Vytauto g. 75, Palangos m., nuosavybė LIETUVOS RESPUBLIKOS;

Iš rytų pusės - projektuojamas sklypas ribojasi su Vytauto gatve.

3. Detaliojo plano sprendiniai

3.1 Žemės sklypo planavimo programa

UAB „Masada“ planuoja sklype, esančiame Palangoje, Vytauto g. 73, kad. nr.: 2501/0027:303, Palangos m. k. v., unikalus nr. 2501-0027-0303, projektuoti ir statyti viešbučių paskirties pastatą. Siekiant detalizuoti planuojamos teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus yra rengiamas „Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimas žemės sklype Vytauto g. 73, Palangoje“.

3.2 Detaliojo plano koregavimo sprendiniai

Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimas žemės sklype Vytauto g. 73 rengiamas vadovaujantis Teritorijų planavimo inicijavimo sutartimi 2016-10-20 Nr.60-DP, sudaryta tarp Palangos miesto savivaldybės (planavimo organizatoriaus) ir UAB „Masada“ (planavimo iniciatoriaus). Rengiant detaliojo plano koregavimą, vadovautasi Palangos miesto bendroju planu, patvirtintu 2009-02-10, Palangos miesto istorinės dalies nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiuoju planu, patvirtintu 2016-04-11 Lietuvos Kultūros ministro įsakymu.

Žymuo 2020/76 – DP - AR	Lapas	Lapų	Laida
	5	17	0

3.3 Teritorijos naudojimo reglamentai

Naudojimo būdas: Įvertinus tai, kad sklype nugriauti buvę administraciniai ir jų pagalbiniai pastatai, o vietoj jų planuojamas viešbutis, keičiamas žemės naudojimo būdas – iš visuomeninės paskirties teritoriją (V) į komercinės paskirties pastatų teritoriją (K).

Leistinas statinio aukštis: Planuojamas sklypas patenka į Palangos miesto istorinės dalies tvarkymo plano nustatytą vizualinės apsaugos pozonio V2 teritoriją, kur leistinas pastatų aukštis yra iki 5a., maksimalus leistinas pastatų aukštis – iki 16m.

Užstatymo tankis: Nustatytas pagal Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymą 2007-02-14 Nr.D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ (galiojanti redakcija 2017-10-28), kurio III sk. 11 pt. nustatyta, kad gamtiniame karkase (priklauso Palangos miestas) esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30%. Galimas užstatymo plotas sklype – $2353 \times 0,3 = 706$ kv. m.

Užstatymo intensyvumas: Pagal Palangos miesto Bendrąjį planą P7 rajone, kuris patenka į miesto plėtros teritoriją, nuo 2015m. užstatymo intensyvumą galima didinti nuo 0,8 iki 1,8 (negyvenamosios paskirties sklypams). Toks pat intensyvumas 1,8 buvo nurodytas ir Palangos miesto savivaldybės administracijos viešo aukciono sąlygose, parduodant nekilnojamąjį turtą, esantį Vytauto g.73 Palangoje. Sklype galimas pastatų bendras plotas

Žalieji plotai: Pagal 2007-12-21 Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymu Nr.D1-694 patvirtintą „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ priedo lentelę komercinės paskirties teritorijose turi būti ne mažiau kaip 15% - $2353 \times 0,15 = 353\text{m}^2$ ploto želdinių.

3.4 Teritorijos naudojimo reglamentų lentelė

Sklypas	Sklypo plotas m ²	Galimas užstatymo tankis	Galimas užstatymo plotas	Galimas Intensyvumas	Galimas pastato bendras plotas	Leistinas statinio aukštis	Žalieji plotai sklype, %	Žalieji plotai Sklype, m ²
Vytauto g. 73, Palanga	2353	0,30	706	1,80	4235	16	15	353

3.5 Statybos zona ir statybos linija

Statybos zona nustatoma pagal STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priedo 1.1 punktą – visuomeninės paskirties pastatas gali būti statomas 3,0 m atstumu nuo sklypo ribos ir jo aukštis gali būti iki 8,5m. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

Aukštesniems visuomeninės paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0,5m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. 16m aukščio pastatas gali būti statomas 7,0m atstumu nuo sklypo ribos.

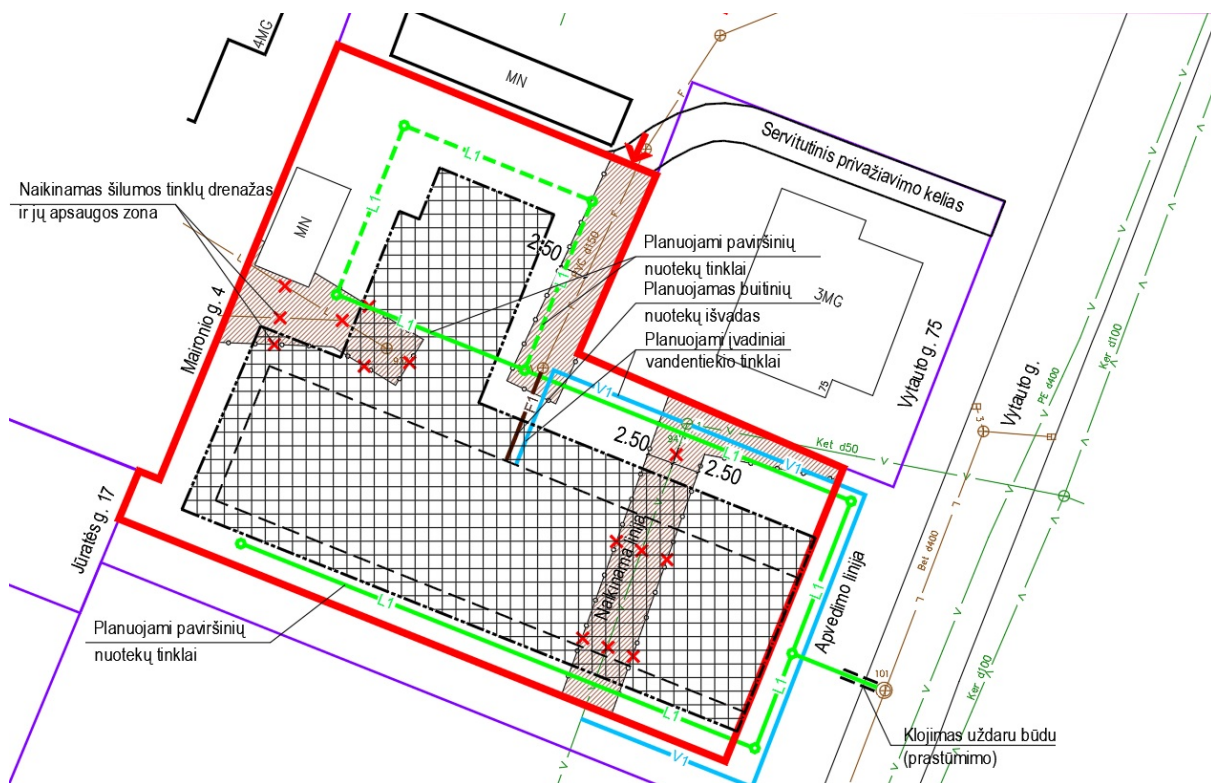
Žymuo 2020/76-DP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	6	17	0

Vandentiekio tinklai

Vandens tiekimas į planuojamą pastatą numatomas iš sklype esančių vandentiekio tinklų (šulinys Nr.94).

Į statybinę zoną patenkančią vandentiekio liniją planuojama iškelti apeinant planuojamo statinio vietą.

Schema Nr. 3 Vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų tinklai



Buitinių nuotekų tinklai

Buitinių nuotekų tinklų nuvedimas iš planuojamos teritorijos numatomas sklype esančius buitinių nuotekų tinkus (šulinys Nr.94A).

Paviršinių nuotekų tinklai

Lietaus vandens tinklų (nuo pastato stogo ir a/m stovėjimo aikštelės) nuvedimas planuojamas į centralizuotus miesto tinklus, esančius Vytauto g. (šulinys Nr.101). Po gatve linija turėtų būti klojama uždaru būdu, prastumiant.

Vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo tinklams nustatoma apsaugos zona po 2,5m į abi puses nuo tinklo ašies. NT registro duomenimis vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinio vandens infrastruktūros apsaugos zona yra 920m². Nugriovus sklype stovėjusius pastatus, dalis vandentiekio ir nuotekų tinklų buvo panaikinta, todėl apsaugos zona sumažėjo iki 405m².

Vandens tiekimo, nuotekų šalinimo sprendiniai (trasavimas, apsaugos zonų dydis) bus tikslinami rengiant statinio techninį projektą, gavus prisijungimo technines sąlygas.

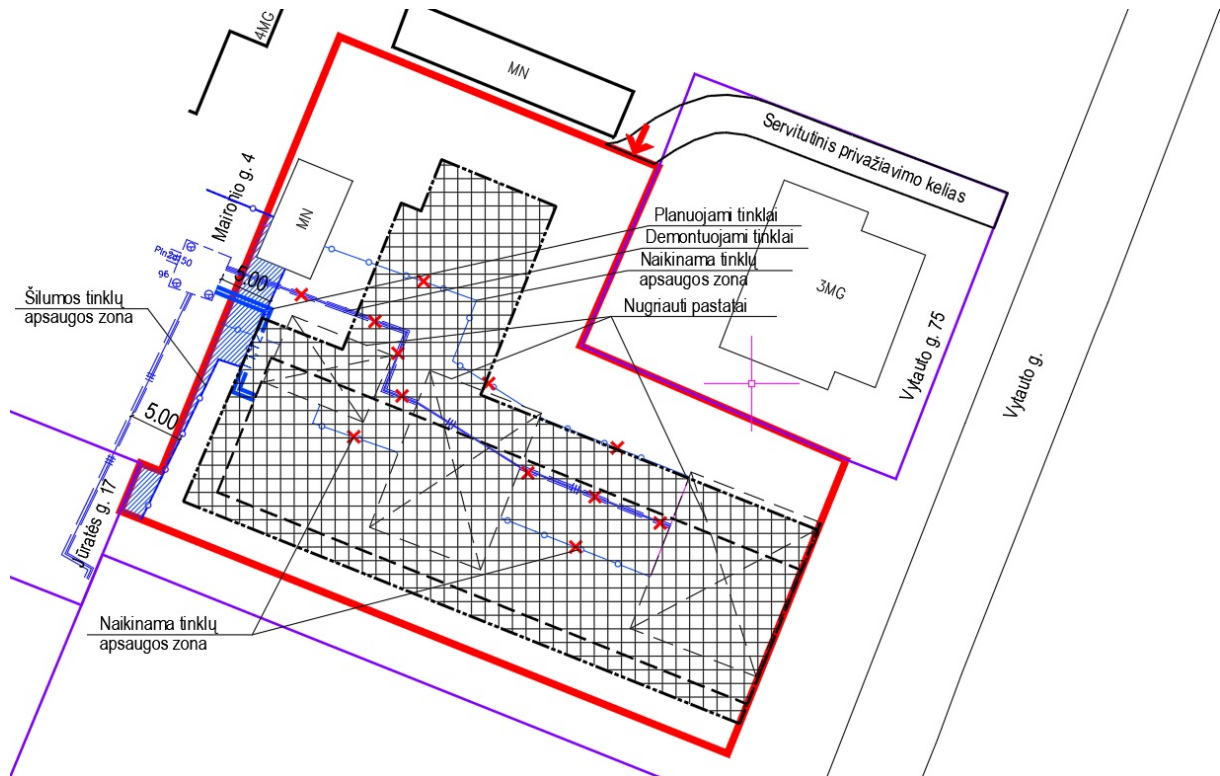
Žymuo	Lapas	Lapų	Laida
	2020/76 – DP - AR	9	17

Šilumos tinklai

UAB „Palangos šilumos tinklai“ 2021-02-15 yra išdavusi teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG168908. Pagal jas detaliojo plano grafinėje dalyje nurodyti esamus ir perspektyvinius šilumos tiekimo tinklus ir jų apsaugines zonas.

Sklype buvę pastatai yra nugriauti, šilumos trasa yra neveikianti, todėl naikinama jų apsaugos zona. Sklype lieka gretimame sklype (Maironio g. 4) esančios šiluminės trastos ir kameros apsaugos zona (po 5m į abi puses nuo tinklo ašies), kuri mažėja nuo 340m² iki 55m².

Schema Nr. 4 Šilumos tiekimo tinklai



Pagal Palangos miesto specialųjį planą planuojama teritorija patenka į centralizuoto šilumos tiekimo zoną, todėl pagal UAB "Palangos šilumos tinklai" teritorijų planavimo sąlygas nurodo dėl pastato, planuojamoje teritorijoje, šilumos įrenginių prijungimo projektavimo sąlygų išdavimo kreiptis į UAB "Palangos šilumos tinklai".

Planavimo dokumento „Inžinerinių tinklų planas“ DP-2 nurodoma preliminarai šilumos tiekimo naujo tinklo pasijungimo vieta ir trasavimas – prisijungti planuojama iš šiluminės kameros (kameros Nr.96), esančioje sklype Maironio g. 4. Šilumos tiekimo vamzdynus galima pakloti uždaru prastūmimo būdu, nekasant tranšėjos gretimame sklype. Naujiems tinklams bus nustatyta apsaugos zona (po 5m į abi puses nuo tinklo ašies).

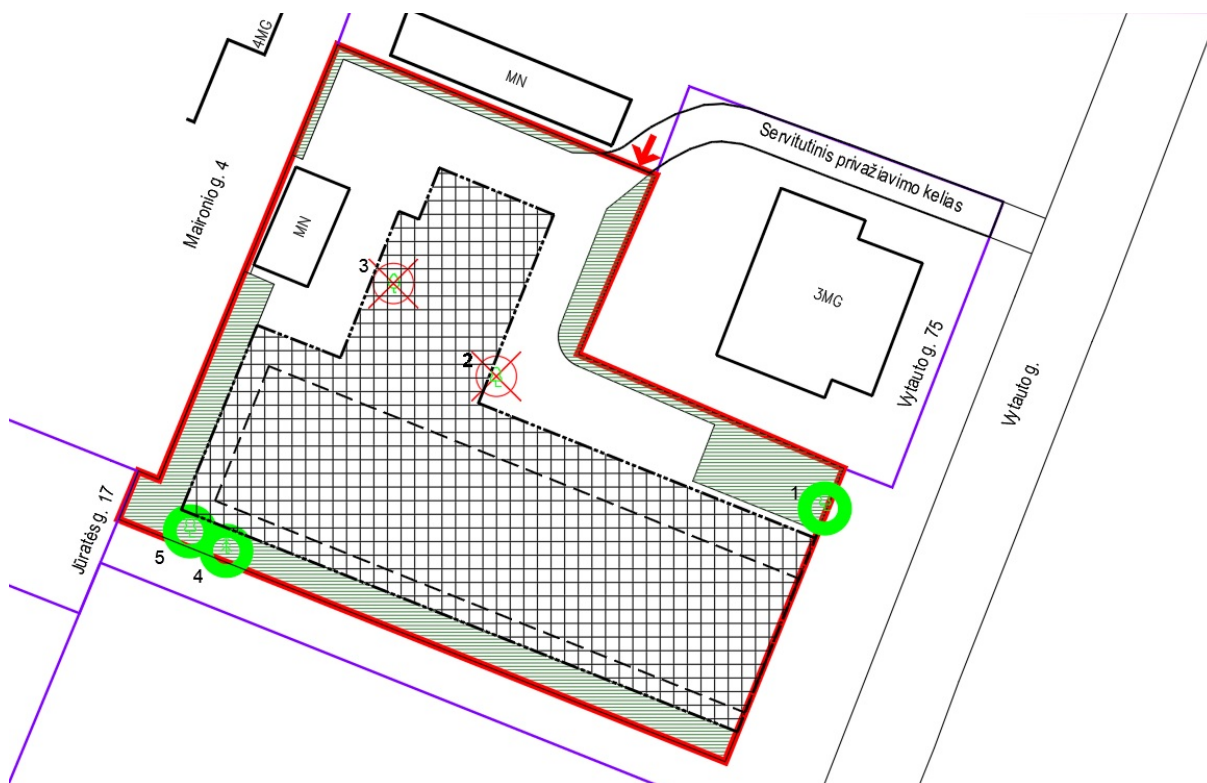
Šilumos tiekimo sprendiniai bus tikslinami rengiant statinio techninį projektą, gavus prisijungimo technines sąlygas. Žinant tikslią pastato vietą ir inžinerinio tinklo trasą, bus naujai nustatoma jo apsaugos zona.

Žymuo 2020/76-DP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	10	17	0

3.8 Želdiniai

Pagal 2007-12-21 LR AM įsakymu Nr.D1-9694 patvirtintą „Priklausomų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą“ komercinės paskirties objektų teritorijose (tame tarpe žemės sklypuose, skirtuose viešbučių paskirties pastatuose) apželdintas žemės plotas turi būti ne mažesnis kaip 15 % visos teritorijos. Sklype, kurio dydis 2353m², turi būti ne mažiau, kaip 353m² ploto, skirto želdiniams.

Schema Nr. 7. Želdiniai



Įvertinus esamą statinį (transformatorinę pastotę), planuojant naują statinį, automobilių stovėjimo aikšteles ir kt., sklype yra pakankamai ploto žaliesiems plotams. Pateiktoje schemoje yra numatyta 442m² plotų želdiniams.

Pagal 2021m. atliktą ir suderintą toponuotauką, planuojamame sklype yra keletas medžių (5vnt.). Medžiai (2 vnt.) pakliūnantys į planuojamą a/m stovėjimo aikštelę bus iškirsti, vietoj išnaikintų medžių numatant pasodinti urbanizuotoms teritorijoms skirtus sodmenis (medžius, krūmus, gėles). Kiti želdiniai (3 vnt.) nepakliūna į statybos zoną ir galima juos išsaugoti. Tikslūs želdynų ir želdinių inventorizavimo būklės įvertinimo duomenys, nurodant saugomus ir kertamus medžius turi būti atlikti techninio projekto rengimo metu.

Teritorijos želdynų kokybė turi atitikti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 14 d. įsakymu Nr. D1-674 patvirtintus "Sodmenų kokybės reikalavimus".

Iškirstų medžių kompensavimo priemonės turi būti numatytos techniniame projekte – medžius atsodinant ar kompensuojant pinigine išraiška.

Žymuo	2020/76 – DP - AR			Lapas	Lapų	Laida
				13	17	0

3.10 Paveldosaugos reikalavimai

Planuojama teritorija patenka į valstybės saugomos viešam pažinimui ir naudojimui kultūros vertybės Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613) vizualinės apsaugos pozonio V2 teritoriją ir Palangos senojo miesto vietos (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 17139) teritoriją.

Planuojamos teritorijos apribojimai nustatyti Lietuvos Respublikos specialiausių žemės naudojimo sąlygų įstatymo V skyriaus „Saugomos teritorijos“ Pirmojo skirsnio „Kultūros paveldo objektų teritorijos, jų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ 60 straipsnio 3 punkte:

3. Viešajam pažinimui ir naudojimui saugomo kultūros paveldo objekto teritorijoje, vietovėje ir (ar) jų apsaugos zonose draudžiama:

1) saugomo objekto teritorijoje, vietovėje – naikinti ar kitaip žaloti nekilnojamųjų kultūros vertybių ir jų aplinkos autentiškumą bei jų vertingąsias savybes, registruotas Kultūros vertybių registre;

2) saugomo objekto teritorijoje, vietovėje ir jų apsaugos zonose:

a) statyti statinius, kurie dėl savo aukščio, apimties ar išraiškos būdo arba formos nustelbtų nekilnojamasias kultūros vertybes arba trukdytų jas apžvelgti;

b) naikinti ar kitaip žaloti paminklines lentas, nekilnojamosios kultūros vertybės informacinius stendus arba kultūros paveldo objektų ar vietovių teritorijos ir jų apsaugos zonos riboženklis ir kitus statinius ir (ar) daiktus, skirtus vertingosioms savybėms pažymėti ar parodančius, kad teritorija yra saugoma kaip nekilnojamoji kultūros vertybė. Šie statiniai ir (ar) daiktai gali būti keičiami ar statomi nauji tik gavus už kultūros paveldo apsaugą atsakingos institucijos pritarimą projektui ar numatomai veiklai Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatyme, Statybos įstatyme ar kultūros ministro nustatyta tvarka;

3) neištirtose saugomo objekto teritorijos, vietovės dalyse – vykdyti darbus, nesusijusius su jų priežiūra ir konservavimu;

4) neištirtose saugomo objekto teritorijos, vietovės dalyse – atidengti autentiškas netirtas saugomas dalis ar elementus, atkasti netirtus pastatų rūsius, atidaryti laidojimo kriptas ar rūsius, atidengti ir judinti archeologinius sluoksnius, judinti, tirti, iškelti povandeninius objektus, atskiras jų dalis ar archeologinius radinius. Šiems darbams vykdyti turi būti gautas institucijos, atsakingos už kultūros paveldo apsaugą, leidimas, išduotas Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatyme nustatyta tvarka.

Sklype buvę nugriauti (2021m. padėtis) pastatai neturėjo vertingųjų savybių ir nebuvo kultūros paveldo objektai. Sklypas patenka į valstybės saugomos viešajam pažinimui ir naudojimui kultūros paveldo vietovės vizualinės apsaugos pozonio V2 teritoriją.

Vizualinės apsaugos pozonyje V2 maksimalus užstatymo aukštis gali būti ne daugiau 16m, aukštų skaičius – ne daugiau 5. Įvertinus esamą sklypo žemės paviršiaus vidutinę altitudę 8.00, teritorijų planavimo dokumente nustatoma pastato aukščio altitudė – 24.00.

Planuojamai teritorijai taip pat taikomas Paveldo tvarkybos reglamentas PTR.2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ – projektiniams darbams reikės atlikti archeologinius tyrimus.

Žymuo 2020/76 – DP - AR	Lapas	Lapų	Laida
	15	17	0

4. Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai ir galiojantiems teritorinio planavimo dokumentų sprendiniams bei planavimo sąlygoms vertinimas

4.1 Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai ir visuomenės sveikatai vertinimas

Neigiamo poveikio aplinkai ir visuomenei nebus.

4.2 Planuojamos teritorijos apribojimai ir apsaugos zonos

Planuojamos teritorijos apribojimai nustatyti pagal Lietuvos Respublikos specialiausių žemės naudojimo sąlygų įstatymą, "Sanitarinių apsaugos zonų nustatymo ir priežiūros tvarką", statybos techninių reglamentų (STR), aplinkos apsaugos, higienos, gaisrinės saugos normatyvinių dokumentų reikalavimus.

4.3 Planuojamos inžinerinių tinklų apsaugos zonos

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos sklype bus nustatytos pagal Lietuvos Respublikos specialiausių žemės naudojimo sąlygų įstatymą Nr. XIII-2166, 2019-06-06:

- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Požeminių viešųjų ryšių tinklų laidinių linijų apsaugos zona – išilgai požeminių viešųjų ryšių tinklų laidinių linijų esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 1m į abi puses nuo šių laidinių linijų, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.

- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis). Visas sklypas.

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Išilgai požeminių kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 1m į abi puses nuo šios linijos, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.

- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis). Požeminių šilumos bei karšto vandens perdavimo tinklų vamzdinių paklotų drenažo vamzdžių, telesignalizacijos kabelių bei jiems priklausančių įrenginių apsaugos zona – išilgai šių priklausinių esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 5m į abi puses nuo šių inžinerinių tinklų ir įrenginių išorinių ribų bei žemė po šia juosta.

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Visas sklypas.

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdinių, įrengiamų iki 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos.

- Aerodromo apsaugos zonos ir aerodromo sanitarinės apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Visas sklypas.

4.4 Planuojami servitutai

Nauji servitutai nenustatomi.

Žymuo 2020/76-DP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	16	17	0

5. Planuojamai teritorijai taikomų normatyvų ir kitų teisės aktų (įstatymų, normų, standartų ir kt.) reikalavimai

- LR Aplinkos ministro Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-8 (Žin., 2014-01-06, Nr. 2014-00025, galiojanti įstatymo redakcija 2020-01-01);
- LR Teritorijų planavimo įstatymas Nr. I-1120, 1995-12-12 (Suvestinė redakcija nuo 2021-02-01);
- LR Žemės įstatymas Nr. I-446, 1994-04-26 (Suvestinė redakcija nuo 2021-01-01).
- LR Statybos įstatymas. Nr.I-1240, 1996-03-19 (Suvestinė redakcija nuo 2021-01-01).
- LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas Nr.I-733, 1994-12-22 (Suvestinė redakcija nuo 2020-04-01).
- LR Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymas Nr. X-764, 2006-07-13 (Suvestinė redakcija nuo 2021-01-01).
- LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 2019-06-06, Nr. XIII-2166 (Suvestinė redakcija nuo 2021-01-01).
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ Nr.D1-933, 2011-12-02 (Suvestinė redakcija nuo 2021-02-23).
- LRV 1999 m. aplinkos ministro įsakymas Nr.44, 2014 m. sausio 15d. „Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir keitimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo.
- LRV 1996-09-18 nutarimas Nr. 1079 „Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“ (Suvestinė redakcija nuo 2018-11-10).
- „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312.
- LR AM 2007-12-21 įsakymas Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2007-12-28, Nr.137-5624, pakeitimai: 2014-01-14, Nr. D1-36);
- Lietuvos Respublikos visuomenės sveikatos priežiūros įstatymo 21 str., Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo 3 str. 5 d. nuostatomis. LR SAM 2003-07-23
- LR aplinkos ministro 2013-12-31 įsakymas Nr.D1-1009 „Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija“ (Suvestinė redakcija nuo 2021-05-28);
- LR aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymas Nr.D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ (Suvestinė redakcija nuo 2016-01-01);
- LR žemės ūkio ministro ir LR aplinkos ministro 2005-01-20 įsakymas Nr. 3D-37/D1-40 „Dėl Pagrindinės žemės naudojimo paskirties žemės sklypų naudojimo būdų turinio <...> patvirtinimo“ (Suvestinė redakcija nuo 2015-04-17);

Pastaba: Taikomi paskutinės redakcijos teisiniai ir norminiai aktai.

Žymuo 2020/76 – DP - AR	Lapas	Lapų	Laida
	17	17	0