

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### IV. KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI

1. **Detaliojo plano sprendinių esmė:** Planuojamoje teritorijoje, perplanuojamas esamas žemės sklypas: numatoma padalinti žemės sklypą į atskirus žemės sklypus, daliai pakeisti būdą ir nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus.
2. **Detaliojo plano rengimo būtinumas:** Atsižvelgiant į žemės sklypų savininkų pageidavimą, nuspręsta žemės sklypą kad. Nr. 2501/0033:314, kurio plotas 1.4985 ha, padalinti į atskirus žemės sklypus, daliai pakeisti būdą ir nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus.
3. **Galima ūkinė veikla:** planuojamoje teritorijoje bus vystoma gyvenamoji ūkinė veikla. Tuo tikslu numatoma vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų ir jų priklausinių statyba ir eksploatacija žemės sklypuose projektiniai Nr. 01÷08, daugiabučių gyvenamųjų pastatų rekonstrukcija, remontas ir eksploatacija ir jų priklausinių statyba, rekonstrukcija, remontas ir eksploatacija žemės sklype projektinis Nr. 09. Žemės sklype Nr. 09 naujų daugiabučių gyvenamųjų pastatų statyba negalima, galimi tik naujų pagalbinio ūkio statinių statyba. Vadovaujantis Palangos miesto savivaldybės tarybos 2002-03-28 d. sprendimu Nr. 44 „Dėl naujai formuojamų sklypų minimalių dydžių nustatymo“, Vilimiškėje naujai formuojamų sklypų minimalus dydis – 10 arų. Numatomos ūkinės veiklos galimos vadovaujantis Statistikos departamento prie LRV generalinio direktoriaus 2007-10-31 įsakymu Nr. DĮ-226 „Dėl Ekonominės veiklos rūšių klasifikatoriaus patvirtinimo“ (Žin., 2007, Nr. 119- 4877). Planuojamoje teritorijoje neplanuojama veikla ir pastatų/statinių statyba, kuriai turėtų būti nustatomos sanitarinės apsaugos zonos.

**Pagal STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" galimi statiniai priskirtini prie:**

**1 priedas. Pastatų klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį:**

**Gyvenamieji pastatai:**

Vienbučių ir dvibučių pastatų grupė (1): Vienbučių (1.1); Dvibučių (1.2).

Daugiabučių (2): Daugiabučių (2.1).

**Negyvenamieji pastatai:**

Pagalbinių paskirties grupių pastatai (9): pagalbinio ūkio (9.1), kitų pagalbinių (9.2).

**3 priedas. Inžinerinių statinių klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį:**

Inžineriniai statiniai:

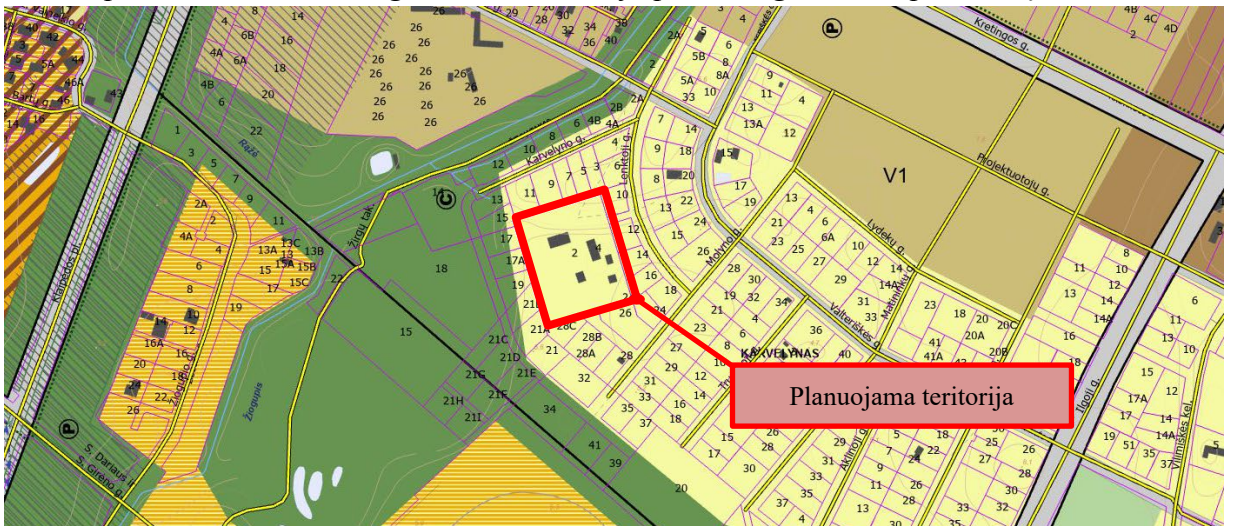
Inžineriniai tinklai (2): dujų tinklų (2.2); vandentiekio tinklų (2.3); šilumos tinklų (2.4); nuotekų šalinimo tinklų (2.5); elektros tinklų (2.6); ryšių (telekomunikacijų) tinklų (2.7).

Kiti inžineriniai statiniai (4): kitų inžinerinių tinklų statinių (4.4); kitos paskirties (4.5): terasa, aikštelė, pavėsinė.

Vadovaujantis Palangos miesto bendrojo plano, patvirtinto Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008-12-30 sprendimu Nr. T2-317, reg. Nr. T00046543, pagrindinių sprendinių brėžinio (žr. 1 pav.) sprendiniais, planuojama teritorija patenka į Vilimiškės rajoną V1 (Karvelyno kvartalas) teritoriją – urbanizuojamas teritorijas – mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos funkcinę zoną, vyraujantys teritorijos požymiai – mišrios teritorijos, kuriose dominuoja gyvenamoji veikla (mažaaaukštė vienbutė ir blokuota gyvenamoji statyba), kartu su jos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra. Galima pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kita, galimi naudojimo būdai: **gyvenamosios teritorijos (G)**, visuomeninės paskirties teritorijos (V), komercinės paskirties objektų teritorijos (K), inžinerinės infrastruktūros teritorijos (I), rekreacinės teritorijos (R), bendro naudojimo teritorijos (B). Planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamųjų teritorijų zoną, kurioje galimas žemės naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos (G). Šioje teritorijoje maksimalus užstatymo intensyvumas – 0.4, maksimalus pastatų aukštingumas – 3 aukštai. Vadovaujantis Palangos bendrojo plano koregavimo sprendiniais (T00089595), planuojama teritorija patenka į funkcinę zoną GGm, kurioje galimi žemės

naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamosios teritorijos (G1) ir daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2).

1 pav. Ištrauka iš Palangos miesto bendrojo plano Pagrindinio sprendinių brėžinio



PALANGOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDROJO PLANO PAGRINDINIO BRĖŽINIO REGLAMENTŲ LENTELĒ

Teritorijos pavadinimas (funkcinė zona)	Vyraujantys teritorijos požymiai	Galimos pagrindinės tikslios žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai (G Kodas; Indeksas)	Rekomenduojama teritorijų struktūra % (N – BP sprendiniuose nustatoma)			Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtos teritorijoms		Nagrinėjimų rajonų urbanistinės struktūros optimizavimo priemonės ir svarbiausių režimų indeksai						
			Gyvenamoji su komunikaciniais koridoriais	Viešo naudojimo želdynai	Adaptavimo infrastruktūra (socialinė, kurorto ir kita)	Užstatymo reglamentai (taikoma naujai statybai): • atsižvelgiant į urbanistinę situaciją, užstatymo reglamentai gali būti griežtinami; • numatant maksimalų pastatų aukštį, būdama papildomai vertinti Palangos oro uosto lėktuvų tako įtakos aukščio apribojimus; • teksiniame reglamente – nurodytose teritorijose ir jų apsaugos zonosse užstatymo reglamentai nustatomi nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugą reglamentuojančiais teisės aktais pagrįstais dokumentais bei saugomų teritorijų specialiaisiais planais.	Maksimalus užstatymo intensyvumas UI sklype U <sub>max</sub>	Saugojimas	Modernizavimas	Konversija	Nauja plėtra	Esminių pokyčių neįmanoma		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
<b>URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS:</b>														
<i>Teritorijos, priimančios sprendimą:</i>														
Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos (tarp jų – ir sodininkų bendrijų teritorijos, konvertuojamos į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąsias teritorijas)	Mišrios teritorijos, kuriose dominuoja gyvenamoji veikla (mažaaukštė vienbutė ir blokuota gyvenamoji statyba), kartu su jos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Miškių ūkio paskirties (tp2; M);</li> <li>Kitos paskirties:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>gyvenamosios teritorijos (tp6; G);</li> <li>visuomeninės paskirties teritorijos (tp7; V);</li> <li>komercinės paskirties objektų teritorijos (tp9;K);</li> <li>inžinerinės infrastruktūros teritorijos (tp10; I);</li> <li>rekreacinės teritorijos (tp13; R);</li> <li>bendro naudojimo teritorijos (tp11; B).</li> </ul> </li> </ul>	≤70	≥5	≥8	0,4	≤ 3 a., išskyrus: B1; B2; S4; S9; M1; K6; K9. Kur h <sub>max</sub> ≤ 2 a.		Š4 <sup>19</sup>	B11 VM5 <sup>5,8</sup>	B1 <sup>1;19</sup> ; B3 <sup>1;22</sup> ; B7 <sup>24</sup> ; B10 <sup>3</sup> ; S3 <sup>21</sup> ; S6 <sup>4</sup> ; K8 <sup>19</sup> ; K9 <sup>19</sup> ; V3 <sup>16;8</sup> ; V5 <sup>16;8</sup> ; N3 <sup>5;16</sup> ; N4 <sup>18</sup> ; N6 <sup>18;18</sup> ; 31			
Želdynai: • Intensyviam naudojimui įrengiami želdynai	rekreaciniai želdynai: - parkai, skverai, alkštės, žaliosios jungtys ir aktyviai rekreacijai skirtos teritorijos; moksliniai ir kultūriniai želdynai: - botanikos sodai ir kt.; memorialiniai želdynai: - kapinės, memorialiniai parkai, kolumbariumų teritorijos ir kt.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Miškių ūkio paskirties (tp2; M);</li> <li>Konservacinės paskirties (tik saugomų objektų teritorijose) (tp3; C);</li> <li>Kitos paskirties:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>inžinerinės infrastruktūros teritorijos (tp10; I);</li> <li>bendro naudojimo teritorijos (tp11; B);</li> <li>rekreacinės teritorijos (tp13; R);</li> <li>kitose esančiose įvairios paskirties statinių teritorijose bei konversijos iš taršios veiklos srities į netaršią atveju: visuomeninės paskirties teritorijos (tp7; V).</li> </ul> </li> </ul>	0	N	N	N	N		P13 <sup>19</sup>					

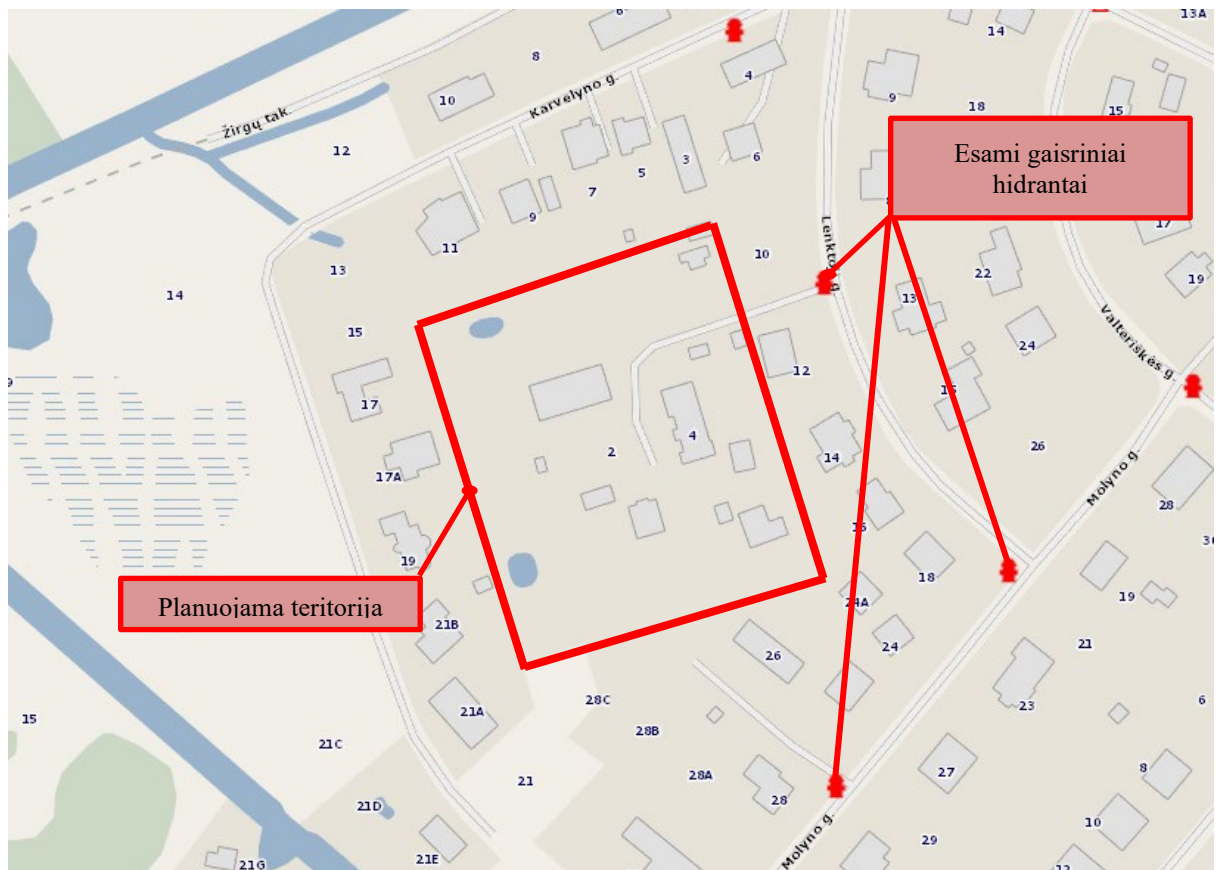
4. **Teritorijos naudojimo tipas:** atsižvelgiant į 2008-12-30 d. Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-317, patvirtinto Palangos miesto bendrojo plano sprendinius, planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos funkcinę zoną, vyraujantys teritorijos požymiai – mišrios teritorijos, kuriose dominuoja gyvenamoji veikla (mažaaukštė vienbutė ir blokuota gyvenamoji statyba), kartu su jos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra. Vadovaujantis Aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ (aktualia redakcija), planuojamos teritorijos naudojimo tipas nustatomas – „Mišri gyvenamoji teritorija“ (GM).

5. **Teritorijos užstatymo tipas:** Palangos miesto savivaldybės bendrajame plane teritorijos tipas nėra nustatytas. Vadovaujantis Aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 “Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo” (aktualia redakcija), planuojamos teritorijos užstatymo tipas planuojamiems žemės sklypams Nr. 01÷08 nustatomas – **“sodybinis užstatymas” (su)**, o žemės sklypui Nr. 09 nustatomas – **“laisvo planavimo užstatymas” (lp)**.
6. **Leistinas statinių aukštis:** Vadovaujantis Palangos miesto bendrojo plano, patvirtinto Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008-12-30 sprendimu Nr. T2-317, reg. Nr. T00046543 sprendiniais, planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos funkcinę zoną, kur statomiems pastatams leistinas maksimalus aukštis nustatomas **≤3 aukštai**. Žemės sklypams Nr. 01÷08, statomiems pastatams leistinas maksimalus aukštis nustatomas **1-2 (+M)** iki 8.5 m, neprieštaraujantis bendro plano sprendiniams. Žemės sklypui Nr. 09, statomiems pastatams leistinas maksimalus aukštis nustatomas **3 aukštai** iki **12 m**, neprieštaraujantis bendro plano sprendiniams.
7. **Žemės sklypo maksimalus užstatymo tankis:** Palangos miesto savivaldybės bendrajame plane užstatymo tankis nėra nustatytas. Vadovaujantis Palangos miesto bendrojo plano Gamtinio karkaso su valstybinės reikšmės miškais brėžinio sprendiniais, planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritorijas: regioninės geologinės takoskyros (A3), rajoniniai ir vietiniai migracijos koridoriai (C3) ir degraduoto gamtinio karkaso teritoriją (S). Vadovaujantis 2007-02-14 LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-96 patvirtintų Gamtinio karkaso nuostatų (aktuali redakcija) 11 p. gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 proc. ploto. Pagal statybos techninį reglamentą STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedą žemės sklypo užstatymo tankis nustatomas interpoliacijos būdu. Atsižvelgiant į visas normas šiuo detaliuoju planu planuojamiems žemės sklypams nustatomas užstatymo tankis: Nr. 01 – **28 proc.**, Nr. 02÷08 – **29 proc.** (vadovaujantis STR 2.02.09:2005), Nr. 09 – **17 proc.**
8. **Žemės sklypo maksimalus užstatymo intensyvumas:** Vadovaujantis Palangos miesto bendrojo plano, patvirtinto Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008-12-30 sprendimu Nr. T2-317, reg. Nr. T00046543 sprendiniais, planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos funkcinę zoną, kur leidžiamas užstatymo intensyvumas yra 0.4. Vadovaujantis Bendrojo planu, žemės sklypuose Nr. 01÷09, nustatomas užstatymo intensyvumas **0.4**.
9. **Statinių statybos vieta, statybos riba ir (ar) linija:** Statinių statybos vieta ir statybos riba nurodyti detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje. Statybos linija nenustatoma. Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamentų STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priede ir STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" (aktualios redakcijos) X skirsnyje. Šie reikalavimai gali būti netaikomi gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo sutikimą. **Pastaba: Visais atvejais statinių/pastatų statyba inžinerinių tinklų apsaugos zonose galima tik iškėlus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos vietą (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu).**
10. **Funkciniai – kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis:** Planuojamos teritorijos gretimybėse vyrauja gyvenamosios teritorijos, architektūrinėje aplinkoje tradicinės Lietuvoje apdailos medžiagos: plytos, tinkas, medis, stiklas, skarda. Detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamos įtakos aplinkinių teritorijų funkciniams ir kompoziciniams ryšiams, nes kaip ir gretimybėse ūkinė veikla atitinka naudojimo tipą bei nesukels neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai.
11. **a) Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai pastatams:**
  - Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną;
  - Projektuojant pastatus kvartalo architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje;

- Fasadų apdailai rekomenduojama naudoti tradicinės apdailos medžiagas (pvz. medis, plyta, tinkas), spalviniame sprendime - Žemaitijos regionui būdingas spalvas;
  - Stogai įvairūs;
  - Žemės sklypo užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas;
  - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų žemės sklypuose galimas 1 pagalbinio ūkio pastatas.
  - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos žemės sklype yra registruoti du pagalbinio ūkio statiniai ir šiame sklype galima iki 2 naujų pagalbinio ūkio pastatų statyti.
12. **Priešgaisriniai reikalavimai:** Rengiant statinių techninius darbo projektus ir numatant priešgaisrinę apsaugą, būtina atsižvelgti į aplinkybę, kad vandens hidrantai šalia planuojamos teritorijos yra įrengti Karvelyno g., Lenktoji g., Molyno g. Patekti į naujai planuojamus žemės sklypus Nr. 01÷04 bus galima iš D kat. Lenktosios gatvės (RL – 20 m), per Ds kat. gatvę (RL – 8 m) ir per suplanuotą, žemės sklypuose Nr. 01÷02, 09, 4 m pločio kelio servitutus (S1, S3, S5) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas, kodas – 215). Patekti į naujai planuojamus žemės sklypus Nr. 05÷09 bus galima iš D kat. Molyno gatvės (RL – 20 m), per D kat. gatvę (RL – 12 m) ir per suplanuotą, žemės sklype Nr. 09, 4 m pločio kelio servitutu (S7) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas, kodas – 215). Bendroju atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis – I–II, išlaikant atstumus tarp pastatų (6-8 m), išskyrus atvejus kai sklype galioja nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Statiniai žemės sklypuose turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai", STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai"). 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. Gaisro plitimas į gretimus pastatus turi būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų arba planuojant ugniasienes (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu). Vadovaujantis "Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo" 2010-12-07 d. Nr. 1-338 (aktuali redakcija), minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį pateikiami lentelėje.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

1 pav. Ištrauka iš UAB „Palangos vandenys“ hidrantų žemėlapiu [www.arcgis.com](http://www.arcgis.com)

Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba – už ~ 3.09 km, adresu Druskininkų g. 13, Palanga. Vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritoriją planavimo dokumentams rengti 11 p., detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio.

13. **Teritorijos inžinerinių tinklų aprūpinimo būdai:** Planuojamoje teritorijoje yra pakloti vandentiekio, buitinių nuotekų, ryšių, elektros tinklai, už planuojamos teritorijos ribų yra pakloti dujų tinklai. Planuojamoje teritorijoje esantys pastatai yra prijungti prie esamų centralizuotų tinklų. Naujai planuojamų pastatų geriamas vanduo ir buitinės nuotekos planuojamoje teritorijoje prijungiamos prie artimiausių UAB „Palangos vandenys“ centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų, esančių Lenktojoje ir Molyno gatvėse (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas). Sprendiniai ir prisijungimo galimybės tikslinamos techninio darbo projekto rengimo metu. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių/kelių dangos kokybės. Pabloginus – atstatyti. **Visais atvejais statinių/pastatų statyba inžinerinių tinklų apsaugos zonose galima tik iškėlus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos vietą (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu).**
- 13.1. **Geriamas vanduo:** Geriamas vanduo planuojamoje teritorijoje prijungiamas prie artimiausių UAB „Palangos vandenys“ centralizuotų vandentiekio tinklų, esančių Lenktojoje arba Molyno gatvėse (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).
- 13.2. **Buitinės nuotekos:** Buitinės nuotekos planuojamoje teritorijoje prijungiamos prie artimiausių UAB „Palangos vandenys“ centralizuotų buitinių nuotekų tinklų, esančių Lenktojoje arba Molyno gatvėse (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).

- 13.3. *Lietaus nuotekos*: numatoma prisijungti prie centralizuotų lietaus nuotekų tinklų, kai centralizuoti lietaus nuotekų tinklai bus įrengti. Iki kol centralizuoti lietaus nuotekų tinklai bus įrengti, lietaus nuotekos nuvedamos į infiltracinius šulinius, numatytus sklypų ribose arba į artimiausią vandens telkinį. Prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 13.4. *Šildymas*: planuojama teritorija patenka į necentralizuoto aprūpinimo šilumos zoną, kurioje prioritetas kuras – gamtinės dujos. Šildymo būdas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 13.5. *Melioracija*: remiantis Geoportal (www.geoportal.lt) bei topografiniais duomenimis, visa planuojama teritorija patenka į melioruojamus žemės plotus, kuriose yra drenažo rinktuvai ir sausintuvai. Pagal LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 92 str.: 1. Melioruotoje žemėje draudžiama: 1) važinėti per melioracijos griovius tam nepritaikytose vietose, tvenkinti melioracijos griovių vagas, melioracijos grioviuose ir jų šlaituose ganyti gyvulius, sandėliuoti medieną ir kitas statybines medžiagas, pašarus, trąšas, pilti gruntą, atliekas, išleisti nuotekas į drenažo sistemas, arti žemę arčiau kaip 1 metras nuo griovio šlaito viršutinės briaunos (išskyrus atvejus, kai žemė ariama persėjant daugiametę žolę). Polderių pylimo vidinio šlaito papėdžių ir polderio kanalų juostų negalima užstatyti, jose neturi augti medžiai ir krūmai, jų negalima arti; 2) melioracijos griovio šlaite ir arčiau kaip 5 metrai iki melioracijos griovio šlaito viršutinės briaunos, ant polderio pylimo ir arčiau kaip 5 metrai nuo polderio pylimo išorinio šlaito papėdės, išilgai drenažo rinktovo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 15 metrų į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktovo ašinės linijos, o atsikarus bendrojo naudojimo drenažo rinktovo buvimo vietą ir parengus bendrojo naudojimo drenažo rinktovo inžinerinių tinklų planą – po 5 metrus į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktovo ašinės linijos, urbanizuotose ir (ar) urbanizuojamose teritorijose – išilgai drenažo rinktovo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktovo ašinės linijos (išskyrus taršos šaltinius), o atsižvelgiant į žemės sklype įrengtus inžinerinius įrenginius ir suderinus su savivaldybės administracija, – išilgai drenažo rinktovo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 1 metrą į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktovo ašinės linijos (išskyrus taršos šaltinius): a) sodinti medžius ir (ar) krūmus; b) statyti statinius, įrengti įrenginius; c) įrengti nepratekamus dirbtinius vandens telkinius; 3) arčiau kaip 5 metrai iki melioracijos griovio šlaito viršutinės briaunos tvirti tvoras, kitais statiniais, įrenginiais ir (ar) įveisiamais želdiniais sudaryti kliuvinius prižiūrėti, remontuoti ir (ar) rekonstruoti melioracijos statinius, išskyrus šio įstatymo 99 straipsnio 12 punkto c papunktyje nurodytas tvoras. 2. Melioruotoje žemėje, Statybos įstatyme ar žemės ūkio ministro nustatyta tvarka negavus savivaldybės administracijos pritarimo projektui ar numatomai veiklai, draudžiama: 1) vykdyti kasybos, statybos ir (ar) požeminius darbus didesniame kaip 0,7 metro gylyje; 2) įrengti nepratekamus dirbtinius vandens telkinius; 3) įveisti mišką, sodinti medžius ir (ar) krūmus. Esami bendro naudojimo drenažo rinktuvai, esantys šiaurinėje pusėje, buvo atkasti ir koordinuoti bei jų vieta suderinta su savivaldybės atsakingu specialistu. Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 92 str., atkastiems bendro naudojimo drenažo rinktuvams, išilgai drenažo rinktovo esančioje žemės juostoje, atidedama po 2.5 metro riba į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktovo ašinės linijos. Neatkastiems bendro naudojimo drenažo rinktuvams, išilgai drenažo rinktovo esančioje žemės juostoje, atidedama po 15 metrų riba į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktovo ašinės linijos. Vadovaujantis LR Melioracijos įstatymo (Žin., 1993, Nr.71-1326) 5 str. 2. punktu: „Žemės savininkai naujas melioracijos sistemas statyti, melioracijos statinius remontuoti ir rekonstruoti privalo Statybos įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.“ Sprendžiama STR techninio darbo projekto rengimo metu rekonstruojant esamą melioracijos sistemą ir įrengiant lietaus nuotekų surinkimo sistemą, nepažeidžiant gretimų žemės sklypų savininkų interesų. Techninio darbo projekto rengimo metu paruošti techninę sąmatinę dokumentaciją drenažo sistemų pertvarkymui, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimų žemės sklypų plotuose. Darbai atliekami užsakovo lėšomis. Melioracijos įrenginiai tvarkomi vadovaujantis MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos

- statinių techninės priežiūros taisyklės“ nuostatomis. Sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- 13.6. *Elektros tinklai*: Planuojamoje teritorijoje rezervuojama trasa 0.4 kV elektros tinklams. Elektros skirstomieji tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi. Prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 13.7. *Ryšių tinklai*: detaliuoju planu neplanuojamas. Prisijungimas, esant poreikiui, sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- 13.8. *Dujotiekio tinklai*: detaliuoju planu neplanuojamas. Prisijungimas, esant poreikiui, sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- Esamų/pertvarkomų ir planuojamų inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose, inžinerinius tinklus eksploatuojančioms įmonėms teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, aptarnauti jas bei jomis naudotis suderinus darbus su žemės savininkais, galimas servitutų nustatymas. Vadovaujantis Civilinio kodekso (CK) 4.124 str. nustatyta tvarka servitutą gali nustatyti įstatymai, sandoriai ir teismo sprendimas, o įstatymo numatytais atvejais - administracinis aktas. Servitutai gali būti tikslinami/nustatomi/įregistruojami sandoriu techninių darbo projektų rengimo metu, teisės aktų nustatyta tvarka arba kadastrinių matavimų metu. Servitutai nustatomi statomų, esamų bei perkeliamų inžinerinių tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose. Privačioje žemėje servitutai nustatomi sudarant atitinkamas sutartis su žemės savininkais, valstybės ar savivaldybės valdomoje žemėje servitutai nustatomi administraciniu aktu. Visas sutarties sudarymo, jos įregistravimo ir kitas išlaidas dengia žemės savininkas arba kitas suinteresuotas asmuo.
  - Planuojamo žemės sklypo sprendinių įgyvendinimui reikalingą inžinerinę infrastruktūrą žemės sklypo savininkai turi spręsti savo lėšomis.
14. ***Susisiekimo komunikacijos, transporto šrautai***: Planuojama teritorija yra Karvelyno g. 2, Palangos mieste, kur gatvių ir infrastruktūros tinklas yra suformuotas. Susisiekimas su planuojama teritorija yra esamas. Į planuojamą teritoriją patenkama iš Lenktosios ir Molyno gatvių per esamas Ds ir D kat. gatves (pavadinimai nenustatyti). Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (aktuali redakcija) IX skyriumi, gatvei iki planuojamos teritorijos (patenkant iš Lenktosios gatvės) nustatoma Ds kat. (RL – 8.5 m.), o gatvei iki planuojamos teritorijos (patenkant iš Molyno gatvės) nustatoma D kat. (RL – 12 m). Planuojamos teritorijos centrinė dalis yra užstatyta, Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje įregistruoti pastatai su jiems reikalinga infrastruktūra. Planuojamoje teritorijoje būtina vadovautis Palangos miesto valdybos 2023 m. kovo 29 d. sprendimu Nr. T2-85 „Dėl privažiavimų planavimo, projektavimo ir statybos Palangos mieste taisyklių patvirtinimo“. Įvertinus esamą situaciją, žemės sklypai suformuojami įvertinus esamą užstatymą, išlaikant norminius atstumus. Atkreiptinas dėmesys, kad atskirais sklypais planuojamos gatvės, o šiuo atveju, kadangi, planuojamas ne naujas kvartalas, kuriame užstatymo nėra, o esamas, užstatytas žemės sklypas, nėra galimybės projektuoti atskirų gatvių sklypų, todėl planuojami servitutiniai privažiavimai. Patekti į naujai planuojamus žemės sklypus Nr. 01÷04 bus galima iš D kat. Lenktosios gatvės (RL – 20 m), per Ds kat. gatvę (RL – 8.5 m) ir suplanuotais, žemės sklypuose Nr. 01÷02, 09, 4 m pločio kelio servitutais (S1, S3, S5) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas, kodas – 215). Patekti į naujai planuojamus žemės sklypus Nr. 05÷09 bus galima iš D kat. Molyno gatvės (RL – 20 m), per D kat. gatvę (RL – 12 m) ir per suplanuotą, žemės sklype Nr. 09, 4 m pločio kelio servitutu (S7) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas, kodas – 215). Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (aktuali redakcija) XIII skyriaus 30 lentelė, planuojamame žemės sklype Nr. 09 esantiems registruotiems daugiabučiams pastatams, kuriose

iš viso yra 10 butų, turi būti 10 automobilių stovėjimo vietų. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose. Tikslus norminis automobilių stovėjimo vietų kiekis bus nustatomas įvertinant planuojamų pastatų poreikį, atsižvelgiant į pagrindinį plotą, techninio darbo projekto rengimo metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Techninio projekto rengimo metu, įvažiavimo vieta į sklypą gali keistis pagal pastato padėtį ir poreikį. Pastaba: pabloginus esamų gatvių / kelių būklę statybu metu, atkurti iki buvusios kokybės.

15. ***Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus prisiimami įsipareigojimai:***

15.1. Nepabloginti esamų gatvių/kelių dangos kokybės, statybos metu projektuojamame žemės sklype, o pabloginus esamų gatvių/kelių būklę, - jas sutvarkyti iki buvusios gatvių/kelių kokybės;

15.2. Prieš statant naują (-us) pastatą (-us), priestatą (-us) ar rekonstruojant esamą (-us) pastatą (-us), žemės sklypo savininkas (-ai) įsipareigoja savo lėšomis iškelti užstatymui trukdančius inžinerinius tinklus, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų.

Pastaba: Planavimo iniciatoriui perleidus teises į žemės sklypą (-us) kitam asmeniui, naujam savininkui pereina detaliojo plano korektūros projekto sprendinių įgyvendinimo eiga.

16. ***Reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui:*** Planuojama teritorija yra prižiūrima, žolė šienaujama, yra želdynų. Planuojamoje teritorijoje buvo atlikta želdynų taksacija, į kurią buvo įtraukti vertingi želdiniai: 3 klevai (1 klevas 10 cm diametro nepriskiriamas prie saugotinų), 2 šermukšniai (1 šermukšnis 11 cm diametro nepriskiriamas prie saugotinų), 19 eglių (1 eglė 10 cm diametro nepriskiriamas prie saugotinų), 6 liepos, 2 beržai, 3 gluosniai, 3 ąžuolai (1 ąžuolas 9 cm diametro nepriskiriamas prie saugotinų). Taksacijoje neįtraukti vaismedžiai ir vaiskrūmiai (medžių taksacija pateikta priede). Rengiamu teritorijos planavimo dokumentu, želdinių, priskirtų saugotiniams, šalinimas nenumatomas. Nuo želdinių, priskirtų saugotiniams, 3 m spinduliu negalima statyba. Žemės sklype esantys želdynai ir želdiniai turi būti saugomi, tvarkomi ir prižiūrimi vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais) bei Palangos miesto savivaldybės tarybos 2024 m. lapkričio 28 d. sprendimu Nr. T2-410, dėl Palangos miesto savivaldybės 2008 m. liepos 10 d. sprendimo Nr. T2-159 „Dėl želdynų ir želdinių apsaugos ir tvarkos taisyklių“ pakeitimo. Tikslinama techninio darbo projekto rengimo metu. **Visais atvejais statinių/pastatų statyba esamų medžių vietoje galima tik juos išskirtus, įstatymų nustatyta tvarka, t.y. įvertinus ar jie atitinka saugotiniams želdiniams keliamus kriterijus, o nustačius, kad želdiniai saugotini - tik gavus leidimą juos kirsti (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu).**

Pagal Palangos miesto bendrojo plano Gamtinio karkaso su valstybinės reikšmės miškais brėžinio sprendiniais, planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritorijas: regioninės geologinės takoskyros (A3), rajoniniai ir vietiniai migracijos koridoriai (C3) ir degraduoto gamtinio karkaso teritoriją (S). Vadovaujantis 2007-02-14 LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-96 patvirtintų Gamtinio karkaso nuostatų (aktuali redakcija) 11 p. gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 proc. ploto, [...]. Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų 8 punkto reikalavimais „Perstatant, pertvarkant kompaktiškai užstatytas (pažeistas, stipriai pažeistas (degraduotas)) gamtinio karkaso teritorijas miestuose, miesteliuose, kitose urbanizuotose ar urbanizuojamose teritorijose, išsaugomi esami pavieniai medžiai ir (ar) jų grupės, želdiniai, kiti natūralūs paviršiai, užtikrinamas ne mažesnis už nustatytas normas atskirųjų ir priklausomųjų želdynų ploto įveisimas <...>“. Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo priedu, *Priklausomųjų želdynų plotų normos*, mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto gamtinio karkaso stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo teritorijose -

vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypuose (Nr. 01÷08) 35 %, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų žemės sklype (Nr. 09) 40 %. Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" (aktualios redakcijos) XIII skirsnio 242 p., žemės sklypo Nr. 09 šiaurinėje dalyje išskiriama zona, kur bus **vaikų žaidimo aikštelė**, elementari sporto aikštelė paaugliams ir vieta ramiam vyresnio amžiaus namo gyventojų poilsiui. Tam gali būti naudojamas želdynų plotas. Sporto aikštelė turės būti aptverta ažūriniu aptvaru. Projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip 50 m<sup>2</sup>. Vaikų žaidimo aikštelės projektiniai sprendiniai turi tenkinti saugos reikalavimus (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu). Rengiamu teritorijų planavimo dokumentu, nurodoma tik siūloma vieta. Tiksliai vieta parenkama atskiru projektu, įvertinus taršos ir triukšmo lygį, insoliacijos trukmę ir poreikį, pagal higienos normas HN 131:2015 „Vaikų žaidimų aikštelės ir patalpos. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai. Neišlaikant keliamų reikalavimų, būtina taikyti specialiąsias priemones užtikrinančias visuomenės sveikatą.

17. **Atliekos:** Atliekos būtų surenkamos į žemės sklypuose stovinčius konteinerius. Konteineriai surenkami pagal atskiras sutartis su atliekų išvežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną. Grafiniuose sprendiniuose nurodyta atliekų laikino saugojimo aikštelės vieta tikslinama techninio darbo projekto rengimo metu.
18. **Aplinkos ir visuomenės sveikatos sauga:** atliekant esamos padėties analizę, buvo nustatyta, kad planuojama ūkinė veikla nesukels neigiamos įtakos nei pačiai planuojamai teritorijai, nei gretimybėms. Į sanitarinės apsaugos bei gamybos ir komunalinių atliekų zonų teritorijas planuojamas žemės sklypas nepatenka, teritorija nėra užteršta ir yra tinkama esamai ir planuojamai ūkinei veiklai, todėl nėra jokio pagrindo imtis papildomų priemonių, kad būtų užtikrinta aplinkos ir visuomenės sveikatos sauga. Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai. Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos teikiamais duomenimis, planuojama teritorija patenka į 3-ą vandenvietės cheminės taršos apsaugos zonos juostą, todėl vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166, planuojamoje teritorijoje yra registruota specialioji žemės naudojimo sąlyga požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), kurioje taikomi apribojimai nustatyti vandenvietės apsaugos zonos 3-ajai juostai. Planuojamoje teritorijoje nevykdoma veikla, draudžiama 3-čiojoje vandenvietės apsaugos juostoje, esamai ir planuojamai ūkinei veiklai, visuomenės sveikatos saugai įtakos neturi. Planuojama teritorija patenka į Palangos aerodromo apsaugos zoną (zoną „E“). Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 110 m. Vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166, planuojamai teritorijai siūloma nustatyti specialioji žemės naudojimo sąlyga aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Šioje aerodromo apsaugos zonoje (zonoje „E“) draudžiamos veiklos, planuojamoje teritorijoje neplanuojamos. Planuojamuose žemės sklypuose Nr. 04, Nr. 06 ir Nr. 07 (šiam žemės sklype nedidelė dalis kūdros patenka) yra esamos kūdros. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022-09-02 įsakymo Nr. D1-293 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001-11-07 įsakymo Nr. 540 „Dėl Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo“ (aktuali redakcija) III skyriaus 9 punkto 9.2. papunkčiu, paviršiniams vandens telkiniams (šiuo metu esamoms kūdroms), esamiems miesto gyvenamosiose vietovėse ir miesteliuose, turėtų būti nustatoma paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juosta – 3 m. Vadovaujantis anksčiau paminėtu Tvarkos aprašo II skyriaus 6 punkto 6.1. ir 6.3. papunkčių, paviršinio vandens telkinio (šiuo metu esamoms kūdroms) apsaugos zonos plotis nustatomas toks pats kaip nustatytos paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juostos – 3 m. Vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166, planuojamiems žemės sklypams Nr. 04, Nr. 06 ir Nr. 07 siūloma nustatyti specialiasias žemės naudojimo sąlygas: paviršinio vandens telkinio apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) ir paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis). Draudžiamos veiklos paviršinio vandens

telkinio apsaugos zonoje ir pakrantės apsaugos zonoje neplanuojamos. Planuojamoje teritorijoje numatoma gyvenamoji veikla neturės neigiamos įtakos gretimybėms bei aplinkai ir nenustatys papildomų apribojimų gretimiesiems žemės sklypams. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

19. **Gamtos paveldo vertybių apsauga:** Kadangi, vadovaujantis Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis, planuojama teritorija nepatenka į saugomas gamtines teritorijas, į jų apsaugos zonas, gamtos paveldo apsaugos reikalavimai planuojamai teritorijai nenustatomi.
20. **Kultūros paveldo vertybių apsauga:** Kadangi planuojamoje teritorijoje nėra saugomų kultūros paveldo vertybių ir teritorija nepatenka į kultūros vertybių apsaugos zonas, kultūros paveldo apsaugos reikalavimai teritorijai nenustatomi.
21. **Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius:** Nenumatoma, nes tai privati teritorija, skirta tenkinti asmeninius žemės sklypų savininkų ir naudotojų poreikius. Planuojama teritorija yra per maža spręsti visuomenės poreikius. Šie poreikiai turėtų būti sprendžiami kompleksškai. Tai turėtų būti sprendžiama struktūrinių gyvenamųjų vienetų/ gyvenamųjų rajonų mastu, išskiriant sklypus visuomeniniams objektams arba pastatų dalis (pirmųjų aukštų sąskaita).
22. **Servitutai:**
  - 22.1. Žemės sklype Nr. 01 suplanuoti servitutai: Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (S1) (tarnaujantis daiktas žemės sklypams Nr. 02÷07, Nr. 09, kodas - 215) – 0.0083 ha; Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (S2) (tarnaujantis daiktas žemės sklypams Nr. 02÷07, Nr. 09, kodas - 222) – 0.0083 ha.
  - 22.2. Žemės sklype Nr. 02 suplanuoti servitutai: Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (S3) (tarnaujantis daiktas žemės sklypams Nr. 03÷07, Nr. 09, kodas - 215) – 0.0100 ha; Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (S4) (tarnaujantis daiktas žemės sklypams Nr. 03÷07, Nr. 09, kodas - 222) – 0.0100 ha.
  - 22.3. Žemės sklype Nr. 09 suplanuoti servitutai: Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (S5) (tarnaujantis daiktas žemės sklypams Nr. 03÷07, kodas - 215) – 0.0555 ha; Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (S6) (tarnaujantis daiktas žemės sklypams Nr. 03÷07, kodas - 222) – 0.0555 ha.
  - 22.4. Žemės sklype Nr. 09 suplanuoti servitutai: Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (S7) (tarnaujantis daiktas žemės sklypui Nr. 08, kodas - 215) – 0.0117 ha; Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (S8) (tarnaujantis daiktas žemės sklypui Nr. 08, kodas - 222) – 0.0117 ha.

Pastabos: Vadovaujantis Civilinio kodekso (4.124 straipsnis) (toliau - CK) nustatyta tvarka servitutą gali nustatyti įstatymai, sandoriai ir teismo sprendimas, o įstatymo numatytais atvejais - administracinis aktas; Inžinerinius tinklus eksploatuojančioms įmonėms teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, aptarnauti jas bei jomis naudotis suderinus darbus su žemės savininkais galimas servitutų nustatymas; Servitutai gali būti nustatomi/įregistruojami sandoriu techninių projektų rengimo metu, 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 sutartis su žemės savininkais, valstybės ar savivaldybės valdomoje žemėje servitutai nustatomi administraciniu aktu. Servitutus nustatant sudarius atitinkamas sutartis, visas sutarties sudarymo, jos įregistravimo ir kitas išlaidas dengia žemės savininkas arba kitas suinteresuotas asmuo.
23. **Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:** Jos yra nurodytos pagrindinio sprendinių brėžinio teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje. Žemės naudojimo specialiosios

sąlygos žemės sklypams nustatomos vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 reikalavimais (aktuali redakcija):

- 23.1. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos – 1.4985 ha (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) **(siūloma tikslinti)** (Pastaba dėl ploto: Žemės sklypo plotas įregistruotas Nekilnojamojo turto registrų centre skiriasi nuo faktinio žemės sklypo ploto, neviršijant leistinos paklaidos. Susivedus planuojamos teritorijos koordinatas, žemės sklypo plotas suapvalinus – 1.4986 ha, o įregistruotas – 1.4985 ha. Žemės sklypo plotas tikslinamas kadastrinių matavimų metu.);
- 23.2. Aerodromo apsaugos zonos – 1.4985 ha (III skyrius, pirmasis skirsnis) **(siūloma nustatyti)**;
- 23.3. Melioruota žemė – 1.4985 (VI skyrius, antrasis skirsnis) **(siūloma nustatyti)**;
- 23.4. Elektros tinklų apsaugos zonos – 0.0192 ha (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) **(siūloma tikslinti)**;
- 23.5. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0420 ha (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) **(siūloma tikslinti)**;
- 23.6. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos – 0.1178 ha (III skyrius, dešimtas skirsnis) **(siūloma nustatyti)**;
- 23.7. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos – 0.0245 ha (VI skyrius, septintasis skirsnis) **(siūloma nustatyti)**;
- 23.8. Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos – 0.0245 ha (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) **(siūloma nustatyti)**.

24. ***Žemės sklypams nustatomas šis teritorijos naudojimo reglamentas:***

24.1. **Žemės sklypas Nr. 01 (0.1146 ha):**

- 24.1.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė **(KT)**;
- 24.1.2. Naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos **(G1)**;
- 24.1.3. Leistinas pastatų aukštis – **8.5 m**;
- 24.1.4. Užstatymo tankis – **28 proc.**;
- 24.1.5. Užstatymo intensyvumas – **0.4**;
- 24.1.6. Statinių statybos vieta, statybos riba ir statybos linija nurodyti Pagrindiniame brėžinyje;
- 24.1.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas – Mišri gyvenamoji teritorija **(GM)**;
- 24.1.8. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas **(su)**;
- 24.1.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srutai - aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;
- 24.1.10. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai - aprašoma aiškinamajame rašte;
- 24.1.11. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – **35 proc.**;
- 24.1.12. Servitutai: Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas žemės sklypams Nr. 02÷07, Nr. 09, kodas - 215) (S1) - 0.0083 ha; Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas žemės sklypams Nr. 02÷07, Nr. 09, kodas - 222) (S2) - 0.0083 ha.
- 24.1.13. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
  - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos – 0.1146 ha (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
  - Aerodromo apsaugos zonos – 0.1146 ha (III skyrius, pirmasis skirsnis);
  - Melioruota žemė – 0.1146 ha (VI skyrius, antrasis skirsnis);
  - Elektros tinklų apsaugos zonos – 0.0044 ha (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
  - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0122 ha (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
  - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0311 ha (III skyrius, dešimtas skirsnis).
- 24.1.14. a) Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai pastatams:
  - Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinę ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną;

- Projektuojant pastatus kvartalo architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje;
- Fasadų apdailai rekomenduojama naudoti tradicines apdailos medžiagas (pvz. medis, plyta, tinkas), spalviniame sprendime - Žemaitijos regionui būdingas spalvas;
- Stogai įvairūs;
- Žemės sklypo užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas;
- Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų žemės sklypuose galimas 1 pagalbinio ūkio pastatas.

#### 24.2. **Žemės sklypas Nr. 02 (0.1000 ha):**

- 24.2.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (**KT**);
- 24.2.2. Naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (**G1**);
- 24.2.3. Leistinas pastatų aukštis – **8.5 m**;
- 24.2.4. Užstatymo tankis – **29 proc.**;
- 24.2.5. Užstatymo intensyvumas – **0.4**;
- 24.2.6. Statinių statybos vieta, statybos riba ir statybos linija nurodyti Pagrindiniame brėžinyje;
- 24.2.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas – Mišri gyvenamoji teritorija (**GM**);
- 24.2.8. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (**su**);
- 24.2.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srutai - aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;
- 24.2.10. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai - aprašoma aiškinamajame rašte;
- 24.2.11. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – **35 proc.**;
- 24.2.12. Servitutai: Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas žemės sklypams Nr. 03÷07, Nr. 09, kodas - 215) (S3) - 0.0100 ha; Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas žemės sklypams Nr. 03÷07, Nr. 09, kodas - 222) (S4) - 0.0100 ha; Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas sklype Nr. 01, kodas - 115); Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas sklype Nr. 01, kodas - 218).
- 24.2.13. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
  - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos – 0.1000 ha (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
  - Aerodromo apsaugos zonos – 0.1000 ha (III skyrius, pirmasis skirsnis);
  - Melioruota žemė – 0.1000 ha (VI skyrius, antrasis skirsnis);
  - Elektros tinklų apsaugos zonos – 0.0036 ha (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
  - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0127 ha (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
  - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0047 ha (III skyrius, dešimtas skirsnis).
- 24.2.14. a) Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai pastatams:
  - Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinę ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną;
  - Projektuojant pastatus kvartalo architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje;
  - Fasadų apdailai rekomenduojama naudoti tradicines apdailos medžiagas (pvz. medis, plyta, tinkas), spalviniame sprendime - Žemaitijos regionui būdingas spalvas;
  - Stogai įvairūs;
  - Žemės sklypo užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas;
  - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų žemės sklypuose galimas 1 pagalbinio ūkio pastatas.

**24.3. Žemės sklypas Nr. 03 (0.1034 ha):**

- 24.3.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (**KT**);
- 24.3.2. Naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (**G1**);
- 24.3.3. Leistinas pastatų aukštis – **8.5 m**;
- 24.3.4. Užstatymo tankis – **29 proc.**;
- 24.3.5. Užstatymo intensyvumas – **0.4**;
- 24.3.6. Statinių statybos vieta, statybos riba ir statybos linija nurodyti Pagrindiniame brėžinyje;
- 24.3.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas – Mišri gyvenamoji teritorija (**GM**);
- 24.3.8. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (**su**);
- 24.3.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srutai - aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;
- 24.3.10. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai - aprašoma aiškinamajame rašte;
- 24.3.11. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – **35 proc.**;
- 24.3.12. Servitutai: Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas sklypuose Nr. 01÷02, Nr. 09, kodas - 115); Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas sklypuose Nr. 01÷02, Nr. 09, kodas - 218).
- 24.3.13. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos – 0.1034 ha (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
  - Aerodromo apsaugos zonos – 0.1034 ha (III skyrius, pirmasis skirsnis);
  - Melioruota žemė – 0.1034 ha (VI skyrius, antrasis skirsnis);
  - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0005 ha (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
  - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0049 ha (III skyrius, dešimtas skirsnis).
- 24.3.14. a) Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai pastatams:
- Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinę ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną;
  - Projektuojant pastatus kvartalo architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje;
  - Fasadų apdailai rekomenduojama naudoti tradicines apdailos medžiagas (pvz. medis, plyta, tinkas), spalviniame sprendime - Žemaitijos regionui būdingas spalvas;
  - Stogai įvairūs;
  - Žemės sklypo užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas;
  - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų žemės sklypuose galimas 1 pagalbinio ūkio pastatas.

**24.4. Žemės sklypas Nr. 04 (0.1046 ha):**

- 24.4.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (**KT**);
- 24.4.2. Naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (**G1**);
- 24.4.3. Leistinas pastatų aukštis – **8.5 m**;
- 24.4.4. Užstatymo tankis – **29 proc.**;
- 24.4.5. Užstatymo intensyvumas – **0.4**;
- 24.4.6. Statinių statybos vieta, statybos riba ir statybos linija nurodyti Pagrindiniame brėžinyje;
- 24.4.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas – Mišri gyvenamoji teritorija (**GM**);
- 24.4.8. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (**su**);
- 24.4.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srutai - aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;
- 24.4.10. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai - aprašoma aiškinamajame rašte;
- 24.4.11. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – **35 proc.**;

24.4.12. Servitutai: Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas sklypuose Nr. 01÷02, Nr. 09, kodas - 115); Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas sklypuose Nr. 01÷02, Nr. 09, kodas - 218).

24.4.13. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos – 0.1046 ha (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos – 0.1046 ha (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Melioruota žemė – 0.1046 ha (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos – 0.0124 ha (VI skyrius, septintasis skirsnis);
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos – 0.0124 ha (VI skyrius, aštuntasis skirsnis).

24.4.14. a) Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai pastatams:

- Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinę ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną;
- Projektuojant pastatus kvartalo architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje;
- Fasadų apdailai rekomenduojama naudoti tradicines apdailos medžiagas (pvz. medis, plyta, tinkas), spalviniame sprendime - Žemaitijos regionui būdingas spalvas;
- Stogai įvairūs;
- Žemės sklypo užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas;
- Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų žemės sklypuose galimas 1 pagalbinio ūkio pastatas.

#### 24.5. **Žemės sklypas Nr. 05 (0.1041 ha):**

24.5.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (**KT**);

24.5.2. Naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (**G1**);

24.5.3. Leistas pastatų aukštis – **8.5 m**;

24.5.4. Užstatymo tankis – **29 proc.**;

24.5.5. Užstatymo intensyvumas – **0.4**;

24.5.6. Statinių statybos vieta, statybos riba ir statybos linija nurodyti Pagrindiniame brėžinyje;

24.5.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas – Mišri gyvenamoji teritorija (**GM**);

24.5.8. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (**su**);

24.5.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srutai - aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;

24.5.10. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai - aprašoma aiškinamajame rašte;

24.5.11. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – **35 proc.**;

24.5.12. Servitutai: Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas sklypuose Nr. 01÷02, Nr. 09, kodas - 115); Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas sklypuose Nr. 01÷02, Nr. 09, kodas - 218).

24.5.13. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos – 0.1041 ha (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos – 0.1041 ha (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Melioruota žemė – 0.1041 ha (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0004 ha (III skyrius, dešimtas skirsnis).

24.5.14. a) Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai pastatams:

- Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinę ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną;
- Projektuojant pastatus kvartalo architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje;

- Fasadų apdailai rekomenduojama naudoti tradicines apdailos medžiagas (pvz. medis, plyta, tinkas), spalviniame sprendime - Žemaitijos regionui būdingas spalvas;
- Stogai įvairūs;
- Žemės sklypo užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas;
- Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų žemės sklypuose galimas 1 pagalbinio ūkio pastatas.

#### 24.6. Žemės sklypas Nr. 06 (0.1003 ha):

- 24.6.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (**KT**);
- 24.6.2. Naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (**G1**);
- 24.6.3. Leistinas pastatų aukštis – **8.5 m**;
- 24.6.4. Užstatymo tankis – **29 proc.**;
- 24.6.5. Užstatymo intensyvumas – **0.4**;
- 24.6.6. Statinių statybos vieta, statybos riba ir statybos linija nurodyti Pagrindiniame brėžinyje;
- 24.6.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas – Mišri gyvenamoji teritorija (**GM**);
- 24.6.8. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (**su**);
- 24.6.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srutai - aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;
- 24.6.10. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai - aprašoma aiškinamajame rašte;
- 24.6.11. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – **35 proc.**;
- 24.6.12. Servitutai: Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas sklypuose Nr. 01÷02, Nr. 09, kodas - 115); Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas sklypuose Nr. 01÷02, Nr. 09, kodas - 218).
- 24.6.13. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
  - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos – 0.1003 ha (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
  - Aerodromo apsaugos zonos – 0.1003 ha (III skyrius, pirmasis skirsnis);
  - Melioruota žemė – 0.1003 ha (VI skyrius, antrasis skirsnis);
  - Elektros tinklų apsaugos zonos – 0.0192 ha (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
  - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0051 ha (III skyrius, dešimtas skirsnis);
  - Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos – 0.0087 ha (VI skyrius, septintasis skirsnis);
  - Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos – 0.0087 ha (VI skyrius, aštuntasis skirsnis).
- 24.6.14. a) Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai pastatams:
  - Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinę ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną;
  - Projektuojant pastatus kvartalo architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje;
  - Fasadų apdailai rekomenduojama naudoti tradicines apdailos medžiagas (pvz. medis, plyta, tinkas), spalviniame sprendime - Žemaitijos regionui būdingas spalvas;
  - Stogai įvairūs;
  - Žemės sklypo užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas;
  - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų žemės sklypuose galimas 1 pagalbinio ūkio pastatas.

#### 24.7. Žemės sklypas Nr. 07 (0.1001 ha):

- 24.7.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (**KT**);
- 24.7.2. Naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (**G1**);
- 24.7.3. Leistinas pastatų aukštis – **8.5 m**;

- 24.7.4. Užstatymo tankis – **29 proc.**;
- 24.7.5. Užstatymo intensyvumas – **0.4**;
- 24.7.6. Statinių statybos vieta, statybos riba ir statybos linija nurodyti Pagrindiniame brėžinyje;
- 24.7.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas – Mišri gyvenamoji teritorija (**GM**);
- 24.7.8. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (**su**);
- 24.7.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekiimo komunikacijos, transporto srutai - aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;
- 24.7.10. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai - aprašoma aiškinamajame rašte;
- 24.7.11. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – **35 proc.**;
- 24.7.12. Servitutai: Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas sklypuose Nr. 01÷02, Nr. 09, kodas - 115); Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas sklypuose Nr. 01÷02, Nr. 09, kodas - 218).
- 24.7.13. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos – 0.1001 ha (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
  - Aerodromo apsaugos zonos – 0.1001 ha (III skyrius, pirmasis skirsnis);
  - Melioruota žemė – 0.1001 ha (VI skyrius, antrasis skirsnis);
  - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0010 ha (III skyrius, dešimtas skirsnis);
  - Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos – 0.0034 ha (VI skyrius, septintasis skirsnis);
  - Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos – 0.0034 ha (VI skyrius, aštuntasis skirsnis).
- 24.7.14. a) Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai pastatams:
- Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinę ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną;
  - Projektuojant pastatus kvartalo architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje;
  - Fasadų apdailai rekomenduojama naudoti tradicines apdailos medžiagas (pvz. medis, plyta, tinkas), spalviniame sprendime - Žemaitijos regionui būdingas spalvas;
  - Stogai įvairūs;
  - Žemės sklypo užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas;
  - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų žemės sklypuose galimas 1 pagalbinio ūkio pastatas.

#### 24.8. Žemės sklypas Nr. 08 (0.1001 ha):

- 24.8.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (**KT**);
- 24.8.2. Naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (**G1**);
- 24.8.3. Leistinas pastatų aukštis – **8.5 m**;
- 24.8.4. Užstatymo tankis – **29 proc.**;
- 24.8.5. Užstatymo intensyvumas – **0.4**;
- 24.8.6. Statinių statybos vieta, statybos riba ir statybos linija nurodyti Pagrindiniame brėžinyje;
- 24.8.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas – Mišri gyvenamoji teritorija (**GM**);
- 24.8.8. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (**su**);
- 24.8.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekiimo komunikacijos, transporto srutai - aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;
- 24.8.10. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai - aprašoma aiškinamajame rašte;
- 24.8.11. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – **35 proc.**;
- 24.8.12. Servitutai: Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas sklype Nr. 09, kodas - 115); Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas sklype Nr. 09, kodas - 218).

## 24.8.13. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos – 0.1001 ha (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos – 0.1001 ha (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Melioruota žemė – 0.1001 ha (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0095 ha (III skyrius, dešimtas skirsnis).

## 24.8.14. a) Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai pastatams:

- Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinę ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną;
- Projektuojant pastatus kvartalo architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje;
- Fasadų apdailai rekomenduojama naudoti tradicines apdailos medžiagas (pvz. medis, plyta, tinkas), spalviniame sprendime - Žemaitijos regionui būdingas spalvas;
- Stogai įvairūs;
- Žemės sklypo užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas;
- Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų žemės sklypuose galimas 1 pagalbinio ūkio pastatas.

24.9. **Žemės sklypas Nr. 09 (0.6713 ha):**24.9.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (**KT**);24.9.2. Naudojimo būdai – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (**G2**);24.9.3. Leistinas pastatų aukštis – **12 m**;24.9.4. Užstatymo tankis – **17 proc.**;24.9.5. Užstatymo intensyvumas – **0.4**;

24.9.6. Statinių statybos vieta, statybos riba ir statybos linija nurodyti Pagrindiniame brėžinyje;

24.9.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas – Mišri gyvenamoji teritorija (**GM**);24.9.8. Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (**lp**);

24.9.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiektimo komunikacijos, transporto srutai - aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;

24.9.10. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai - aprašoma aiškinamajame rašte;

24.9.11. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – **40 proc.**;

24.9.12. Servitutai: Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas žemės sklypams Nr. 03÷07, kodas - 215) (S5) - 0.0555 ha; Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas žemės sklypams Nr. 03÷07, kodas - 222) (S6) - 0.0555 ha; Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas žemės sklypui Nr. 08, kodas - 215) (S7) - 0.0117 ha; Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas žemės sklypams Nr. 08, kodas - 222) (S8) - 0.0117 ha; Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas sklypuose Nr. 01÷02, kodas - 115); Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas sklypuose Nr. 01÷02, kodas - 218).

## 24.9.13. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos – 0.6713 ha (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos – 0.6713 ha (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Melioruota žemė – 0.6713 ha (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos – 0.0112 ha (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0166 ha (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0611 ha (III skyrius, dešimtas skirsnis).
- 24.9.14. a) Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai pastatams:
- Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną;
  - Projektuojant pastatus kvartalo architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje;
  - Fasadų apdailai rekomenduojama naudoti tradicines apdailos medžiagas (pvz. medis, plyta, tinkas), spalviniame sprendime - Žemaitijos regionui būdingas spalvas;
  - Stogai įvairūs;
  - Žemės sklypo užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas;
  - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos žemės sklype yra registruoti du pagalbinio ūkio statiniai ir šiame sklype galima iki 2 naujų pagalbinio ūkio pastatų statyba.

Teritorijų planavimo vadovė Daiva Orentienė

