



**PALANGOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS
DIREKTORIUS**

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

2026 m. d. Nr. A1-
Palanga

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 „Dėl Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“, 250.3.4 papunkčiu, 293 punktu, veikdama pagal Palangos miesto savivaldybės mero 2024 m. balandžio 29 d. potvarkį Nr. M1-244 „Dėl įgaliojimų suteikimo“, atsižvelgdama į Savivaldybės vyriausiojo architekto pritarimą ir 2026 m. liepos 7 d. prašymą (reg. Nr. (4.48 Mr) D2-4181),

pritariu Šventosios gyvenvietės detaliojo plano koregavimo žemės sklype Kregždžių g. 18, Palangoje, bendrųjų sprendinių formavimo stadijos (koncepcijos) sprendiniams (pridedami priedai: koncepcijos brėžinys ir aiškinamasis raštas) (TPD) Nr. K-VT-25-26-0).

Direktorė

Ramunė Olšauskaitė Urbonienė

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO KONCEPCIJOS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Planuojama teritorija: žemės sklypas Kregždžių g. 18, Palanga (kad. Nr. 2501/0003:44). Planuojamos teritorijos plotas – 0,1979 ha.

Nagrinėjama teritorija: pagal LR teritorijų planavimo įstatymą atitinkanti kvartalo sąvoką, t.y. apribota: Kregždžių g., Jonpaprčio g., upeliu Š-2.

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

Planavimo uždaviniai: detalizuojant Palangos miesto bendrajame plane nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus, suplanuoti optimalų planuojamos teritorijos inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą, nurodyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, numatyti priemonės gamtos ir nekilnojajam kultūros paveldui išsaugoti ir naudoti.

Papildomi planavimo uždaviniai:

- nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus;
- numatyti susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį;
- numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis;
- nustatyti apželdinamos teritorijos dalis (zonas).

Papildomi reglamentai:

- gamtos, saugomų teritorijų reglamentai, maksimaliai išsaugant želdinius;
- teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos reikalavimai;
- susisiekimo komunikacijų, skirstomųjų tinklų išdėstymas, servitutai;
- automobilių stovėjimo aikštelių išdėstymas;
- poilsio, sporto aikštelių išdėstymas (esant poreikiui);
- atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymas.

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO KONCEPCIJA

Vadovaujantis 2002-03-28 Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 44 „Dėl naujai formuojamų sklypų minimalių dydžių nustatymo“ planuojamoje teritorijoje Šventojoje naujai formuojamų sklypų minimalus dydis – 15 arų.

Vadovaujantis Palangos miesto bendrojo plano pagrindiniu brėžiniu planuojama teritorija patenka į Kurorto paslaugų ir kompleksų teritorijos su galima gyvenamąja statyba kvartalą B8.

Vyraujantys teritorijos požymiai: teritorijos, skirtos visuomenės poreikiams, kurorto paslaugoms, socialinei veiklai, aptarnavimo ir paslaugų veiklai (prekybos, parodų, kongresų, sporto, turizmo, pramogų, rekreacijos, mokslo, sveikatos apsaugos, reabilitacijos, maldos namų), krašto apsaugai, civilinei saugai, gelbėjimo tarnyboms, gyvenamajai statybai.

Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai: miškų ūkio paskirties (tp2, M); kitos paskirties: visuomeninės paskirties teritorijos (V), komercinės paskirties objektų teritorijos (K), inžinerinės infrastruktūros teritorijos (I), rekreacinės teritorijos (R), bendro naudojimo teritorijos (B), teritorijos krašto apsaugos tikslams (A), gyvenamosios teritorijos (G).

Maksimalus užstatymo intensyvumas negyvenamos paskirties – 1.6. Maksimalus pastatų aukštingumas $h_{max} \leq 3a$.

Vadovaujantis 2026-03-04 Palangos miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG50019106 8.4 p. atlikta esamo ir planuojamo užstatymo urbanistinė analizė (tipologijos, mastelio, užstatymo tipo, pastatų proporcijų, medžiagiškumo, galimybių plėtotes aspektais) susieta su planuojama teritorija, kuri pateikta Esamos būklės įvertinimo aiškinamajame rašte.

Planuojamos teritorijos urbanistinė struktūra, planinė erdvinė kompozicija formuota, gatvių tinklas yra suplanuotas Šventosios gyvenvietės detaliojo planu, lieka esamas, nekeičiamas.

Vadovaujantis Šventosios gyvenvietės detaliojo plano korektūromis planuojamos teritorijos gretimybėse suformuoti vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos kvartalai. Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose numatytas maksimalus galimas aukštingumas - 9 m., vyraujantis sklypų dydis - 15 arų, vyraujantys sklypų užstatymo tipai – kitas (kt) ir laisvo planavimo (lp) - kai sklypuose projektuojama ir statoma po kelis gyvenamuosius namus, nuo 1 iki 5 gyvenamų namų. Pastatai 1-3 aukštų šlaitiniai stogais. Palei upelį Š-2 suplanuotos kitos paskirties, bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos.

Rengiamu detaliojo planu suformuotų žemės sklypų teritorijos naudojimo reglamentai nustatyti vadovaujantis galiojančiais teisės aktais, teritorijų planavimo sąlygomis, detaliojo plano planavimo darbų programa, Teritorijų planavimo normomis, Palangos miesto bendrojo planu, STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, LR Gamtinio karkaso nuostatais.

Teritorijos naudojimo reglamentai

Žemės sklypui Nr.1 nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės sklypo plotas - 1500 m².

Žemės sklypo paskirtis ir naudojimo būdas - kitos paskirties žemė (KT), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG).

Pastatų aukštis ir aukštų skaičius. Iki 2 aukštų, kurio aukštis iki 9 m. Pagalbinio ūkio pastatų aukštis iki 6 m.

Sklypo užstatymo tankumas – 25 %.

Sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40.

Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su).

Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“) – vienbučiai (1.1.), dvibučiai (1.2), pagalbinio ūkio (9.1), kiti inžineriniai statiniai (4.5).

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai – a, b, c.

Žemės sklypui Nr.2 nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės sklypas **Nr. 2**, įvertinus Palangos miesto bendrojo plano ir gretimų teritorijų planavimo dokumentų sprendinius formuojamas D kat. Kregždžių gatvės (RL-20) plėtrai, kurio plotas – 479 m², paskirtis, naudojimo būdas - kitos paskirties (KT), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK). Sklypo užstatymo rodikliai nenustatomi.

Pastaba: žemės sklypų teritorijos naudojimo reglamentai tikslinami sprendinių konkretizavimo stadijoje.

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

a – urbanistiniai ir architektūriniai. Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Projektuojant pastatus, kvartalo architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje.

Pastatų stogai – šlaitiniai. Stogų ir fasadų dangos medžiagiškumas skirtingas. Spalvinį sprendimą derinti prie gretimybėse suprojektuotų pastatų. Pastatų fasadų apdailai naudojamos tradicinės medžiagos (tinkas, plyta, medis).

Pastatų blokavimas negalimas.

Sklype galimi max. du ūkiniai pastatai, kurių santykis 3:1.

Siūlomas sklypų aptvėrimas iki 1.50 m aukščio ažūrine tvora. Planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemonės ir kitus kilnojamuosius objektus / įrenginius, nesudėtingų statinių kategorijai priskiriamus pastatus.

Laikinių statinių statyba galima tik privačiuose žemės sklypuose, jei neviršijama leistina žemės Sklypo užstatymo tankio rodiklio reikšmė. Laikino statinio užstatymo plotas prilyginamas pastatai užstatytam plotui.

Žemės sklypų užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas.

Teritorijoje bus statomi gyvenamieji ir pagalbinio ūkio pastatai. Zonoje, kuri patenka į vidutinės tikimybės potvynių užliejamą teritoriją, gyvenamųjų pastatų statyba bus galima pritaikius apsaugos nuo potvynių priemonės. Siūlomos apsaugos nuo potvynių priemonės: neplanuoti rūšių. Konkrečios priemonės bus numatomos ir tikslinamos techninio projekto rengimo metu, nustatant saugią 0 altitudę, įvertinant galimas potvynių rizikas ir siekiant apsaugoti statinius nuo galimų potvynių žalių. Techninio projekto rengimo metu turi būti vertinamos lauko inžinerinių sistemų apsaugos nuo potvynių grėsmės priemonės.

Žemės sklypo savininkai sklypo sprendinių įgyvendinimui reikalingą inžinerinę infrastruktūrą spręs savo lėšomis.

b – gamtos ir kultūros paveldo vertybių apsauga.

Planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Su saugomomis teritorijomis ir kitais svarbiais objektais nesiriboja. Planuojama teritorija nėra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje ir nepatenka į jų apsaugos zoną. Papildomi apribojimai planuojamai teritorijai nenustatomi.

c – automobilių stovėjimo vietos

Automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Tikslus automobilių stovėjimo aikštelių poreikis bus sprendžiamas techninio projekto rengimo metu. Automobilių stovėjimo vietos įrengiamos sklypo ribose arba pastatų tūryje įrengtuose garažuose.

Detalusis planas nurodo tik teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentus bei urbanistiškai numatytas galimas statybos zonas, bet nesprenžia tikslios statinio (-ių) vietos, ir galimos jo formos. Planuojamo pastato (-ų) (priestatų) vieta bus nustatyta techninio projekto rengimo metu.

Gyvenamųjų pastatų (priestatų) atstumai iki gretimo sklypo pastatų (priestatų) turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 2 priede. Šis reikalavimas gali būti netaikomas gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu.

Inžineriniai tinklai

Detalioju planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie esamų centralizuotų Palangos miesto inžinerinių tinklų. Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio darbo projekto rengimo metu. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus - atstatyti. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis.

- *Vandentiekio tinklai*: prisijungimas numatomas prie artimiausių centralizuotų vandentiekio tinklų, šiuo metu artimiausi tinklai yra Jonpaprčio g. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Nuotekų tinklai*: prisijungimas numatomas prie artimiausių esamų centralizuotų buitinių nuotekų tinklų, šiuo metu artimiausi tinklai yra Jonpaprčio g. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Lietaus nuotekų tinklai*: numatoma nuvesti į artimiausią vandens telkinį arba centralizuotus lietaus nuotekų tinklus, kai planuojamoje teritorijoje bus nutiesti. Prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Šildymas*: numatomas elektra, dujomis ar panaudojant alternatyvią energiją: geotermine, saulės energiją ir pan. Sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- *Dujotiekis*: sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- *Ryšių tinklai*: sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.
- *Elektros tinklai*: Naujo vartotojo elektros įrenginių prisijungimo prie bendrovės skirstomųjų elektros tinklų prisijungimo sąlygos Vartotojui bus išduodamos teisės aktų nustatyta tvarka. Prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
- *Melioracija*: Planuojama teritorija melioruota – Ø50 mm diametro drenažo sausintuvais. 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 projekto rengimo metu rekonstruojant esamą melioracijos sistemą ir įrengiant lietaus nuotekų surinkimo sistemą, nepažeidžiant gretimų žemės sklypų savininkų interesų. Techninio 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 darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.

Esami inžineriniai tinklai patenkantys į statinių statybos zoną, turi būti iškelti iki statinio statybos pradžios (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Esamos, registruotos NTR registre

- Potvynių grėsmės teritorijos (VI sk., 10), teritorijos unikalus Nr. 100760563.

Nustatomos naujos specialiosios žemės naudojimo sąlygos

- Aerodromo apsaugos zonos (III sk., 1);
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI sk., 2).
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., 10).
- Kelių apsaugos zonos (III sk., 2).

Pastaba: Specialiosios žemės naudojimo sąlygos, bei jų plotai, tikslinamos atliekant kadastrinius matavimus.

Atliekos

Atliekas numatoma surinkti sklypo ribose stovinčiuose konteineryje (-iuose), tikslios atliekų konteinerio (-ių) vieta (-os) nustatomos techninio projekto rengimo metu. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, išvežimą ar tvarkymą. Surinktos atliekos turi būti perduodamos savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams.

Susisiekimas

Planuojama teritorija yra Kregždžių g. 18, Palangos mieste.

Patekimas į detaliuoju planu suformuotus žemės sklypus lieka esamas iš D kat. Kregždžių gatvės, kurios RL-20 m, važiuojamosios dalies plotis – 6 m. Detaliojo plano sprendinių brėžinyje pažymėta įvažiavimo į sklypą iš Kregždžių gatvės vieta tikslinama statybos projekto rengimo metu.

Automobilių stovėjimas sprendžiamas sklypų ribose vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“. Automobilių vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:214 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Vadovaujantis 2019-03-28 Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-74 patvirtintu Palangos miesto savivaldybės vietinės reikšmės kelių sąrašu Debesų gatvei suteiktas vietinės reikšmės kelio Nr. PA0117. Pagal LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 18 str. vietinės reikšmės kelio apsaugos zona – žemės juosta po 10 metrų į abi puses nuo kelio briaunų.

Servitutai

Pagal planuojamo žemės sklypo NTR duomenis sklype nėra registruotų servitutų.

Rengiamu projektu siūlomi servitutai.

Tarnaujantys:

- Sklypas Nr. 2 tarnaus kelio servitutu – teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas - 215) – 479 m² (pažymėtas S).
- Sklypas tarnaus – teise tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas - 222) – 479 m² (pažymėtas S).

Pastaba: servitutai registruojami, nustatomi, naikinami LR Civilinio kodekso nustatyta tvarka.

Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje želdinių nėra, pieva.

Vadovaujantis Palangos miesto bendrojo plano koregavimo, nustatant prioritетines savivaldybės infrastruktūros plėtros teritorijas Gamtinio karkaso brėžinio sprendiniais planuojama teritorija patenka į gamtinį karkasą, regioninės reikšmės (A) geoekologinę takoskyrą. Gamtinio karkaso geoekologinis potencialas - 2 (silpnas). Geoekologinio potencialo formavimo kryptys – grąžinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai.

Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. 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“ (toliau – Tvarkos aprašas) mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 25 % viso vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypo ploto.

Projekto vadovė (TPV 0091)..... A. Taurosevičienė

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Palangos miesto savivaldybės administracija
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL PRITARIMO ŠVENTOSIOS GYVENVIETĖS DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO ŽEMĖS SKLYPE KREGŽDŽIŲ G. 18, PALANGOJE, KONCEPCIJAI
Dokumento registracijos data ir numeris	2026-08-12 Nr. (4.1 E) A1-1263
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Ramunė Olšauskaitė Urbonienė Direktorė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2026-08-12 11:31
Parašo formatas	Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2026-08-13 00:10
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA-2
Sertifikato galiojimo laikas	2025-04-07 14:11 - 2030-04-06 14:11
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Ramunė Klevaitytė Vyriausiasis specialistas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2026-08-12 11:41
Parašo formatas	Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2026-08-12 11:41
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA ECC
Sertifikato galiojimo laikas	2024-07-17 10:15 - 2028-07-16 10:15
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	2
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	-
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	SUDERINTAS BRĖŽINYS.pdf
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	-
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	-
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	AIŠKINAMASIS RAŠTAS.pdf
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	-
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Elpako v.20260730.1
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2026-08-27)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2026-08-27 nuorašą suformavo Renata Prialgauskaitė-Šlapelienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo Dokumentų valdymo sistema „Deka Office“ (2026-08-27)