

### 3. SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

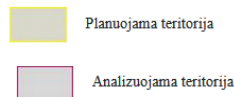
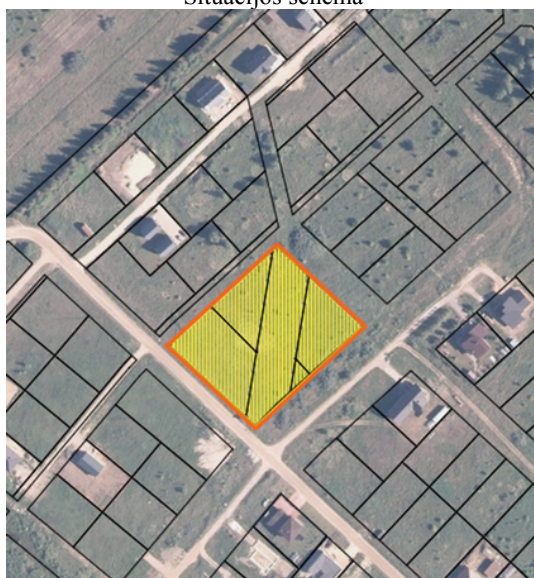
**3.1. Detaliojo plano įgyvendinamų sprendinių esmė:** Vilimiškės rajono detalaus suplanavimo projekto koregavimas žemės sklypuose, esančiuose Vilimiškės kel. 62, 62A, Ilgoji g. 70, 70T ir kurio kadastro Nr. 2501/0036:1061, Palangoje.

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

Teritorijų planavimo dokumento 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 priemones gamtos ir nekilnojamajam kultūros paveldui išsaugoti ir naudoti.

#### 3.2. Nagrinėjama teritorija:

Situacijos schema



Vadovaujantis Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-10-01 įsakymu Nr. A1-1109 „Dėl Vilimiškės rajono detalaus suplanavimo projekto koregavimo žemės sklypuose, esančiuose Vilimiškės kel. 62, 62A, Ilgoji g. 70, 70T ir kurio kadastro Nr. 2501/0036:1061, Palangoje, planavimo darbų programos patvirtinimo“, analizuojamos ir planuojamos teritorijos ribos sutampa, t. y. teritorija tarp Vilimiškės kel., Lygiosios, Ilgosios bei esamos D kat. gatvių. Šioje teritorijoje parengtas žemės sklypų Ilgoji g. 58, 62, 66, 68, 72, 74, 80, 86, Palangoje, detalusis planas, registracijos Nr. T00048558, pagal kurio sprendinius teritorijoje numatyta vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų, daugiabučių, atskirųjų želdynų, inžinerinės infrastruktūros teritorijos, laisvo planavimo užstatymo tipas, planuojami statiniai numatomi ne aukštesni kaip 10 m, iki 2 aukštų.

Analizuojama teritorija nėra išvystyta, teritorijoje vyrauja pieva.

Vadovaujantis atitinkamų institucijų pateiktomis teritorijų planavimo sąlygomis, planavimo darbų programa, Palangos miesto bendruoju planu, kitais galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, nurodytais Palangos miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygose, planuojama teritorija (žemės sklypai Vilimiškės kel. 62, 62A, Ilgoji g. 70, 70T ir kurio kadastro Nr. 2501/0036:1061, Palangoje) pertvarkoma, nustatomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai.

**3.3. Planuojamoje teritorijoje nustatomi reglamentai:** Vilimiškės rajono detalaus suplanavimo projekto koregavimo žemės sklypuose, esančiuose Vilimiškės kel. 62, 62A, Ilgoji g. 70, 70T ir kurio kadastro Nr. 2501/0036:1061, Palangoje, sprendiniai rengiami vadovaujantis atitinkamų institucijų pateiktomis teritorijų planavimo sąlygomis, planavimo darbų programa, Palangos miesto bendruoju planu, kitais galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, nurodytais Palangos miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygose bei atsižvelgiant į planavimo iniciatoriaus pageidavimus.

Šiuo detaliuoju planu, žemės sklypai Vilimiškės kel. 62, 62A, Ilgoji g. 70, 70T ir kurio kadastro Nr. 2501/0036:1061, Palangoje, bendras plotas – 0,6335 ha, pertvarkomi, padalinant į 6 atskirus žemės sklypus, žemės sklypams nustatomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai.

**Žemės sklypas Nr. 1 - plotas- 1059 m<sup>2</sup>:**

- 1) Žemės naudojimo tipas - GM;
- 2) Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė;
- 3) Žemės sklypo naudojimo būdas - G1-vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- 4) Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m, - iki 10.0;
- 5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - 18,3;
- 6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - 28;
- 7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40;
- 8) Užstatymo tipas – kt\*;
- 9) Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys - 25%;
- 10) Pastatų aukštų skaičius – nuo 1 iki 2+M;
- 11) Statinių paskirtys - 1.1, 1.2, 9.1, 2.
- 12) Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
  - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
  - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
  - Melioruotoje žemėje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
  - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).
- 13) Servitutai: 218. (viešpatauja žemės sklypo Nr. 6, 11-25 m<sup>2</sup> dalyje).
- 14) Papildomi reikalavimai – a, b, c.

**Žemės sklypas Nr. 2 - plotas- 1011 m<sup>2</sup>:**

- 1) Žemės naudojimo tipas - GM;
- 2) Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė;
- 3) Žemės sklypo naudojimo būdas - G1 - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- 4) Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m, - iki 10.0;
- 5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - 17.8;
- 6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - 29;
- 7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40;
- 8) Užstatymo tipas – kt\*;
- 9) Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys - 25%;

- 10) Pastatų aukštų skaičius – nuo 1 iki 2+M;
- 11) Statinių paskirtys - 1.1, 1.2, 9.1, 2.
- 12) Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
  - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
  - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
  - Melioruotoje žemėje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
  - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).
- 13) Servitutai: (viešpatauja žemės sklypo Nr. 6, II-25 m<sup>2</sup> dalyje).
- 14) Papildomi reikalavimai – a, b, c.

**Žemės sklypas Nr. 3 - plotas- 1118 m<sup>2</sup>:**

- 1) Žemės naudojimo tipas - GM;
- 2) Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė;
- 3) Žemės sklypo naudojimo būdas - G1 - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- 4) Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m, - iki 10.0;
- 5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - 17,6;
- 6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - 28;
- 7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40;
- 8) Užstatymo tipas – kt\*;
- 9) Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys - 25%;
- 10) Pastatų aukštų skaičius – nuo 1 iki 2+M;
- 11) Statinių paskirtys - 1.1, 1.2, 9.1, 2.
- 12) Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
  - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
  - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
  - Melioruotoje žemėje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
  - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).
- 13) Servitutai: viešpatauja žemės sklypo Nr. 6, II-25 m<sup>2</sup> dalyje).
- 14) Papildomi reikalavimai – a, b, c.

**Žemės sklypas Nr. 4 - plotas- 1106 m<sup>2</sup>:**

- 1) Žemės naudojimo tipas - GM;
- 2) Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė;
- 3) Žemės sklypo naudojimo būdas - G1 - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- 4) Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m, - iki 10.0;
- 5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - 17,4;
- 6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - 28;
- 7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40;
- 8) Užstatymo tipas – kt\*;
- 9) Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys - 25%;
- 10) Pastatų aukštų skaičius – nuo 1 iki 2+M;
- 11) Statinių paskirtys - 1.1, 1.2, 9.1, 2.
- 12) Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
  - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
  - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
  - Melioruotoje žemėje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
  - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).
- 13) Servitutai: viešpatauja žemės sklypo Nr. 6, II-25 m<sup>2</sup> dalyje).

14) Papildomi reikalavimai – a, b, c.

**Žemės sklypas Nr. 5 - plotas- 1000 m<sup>2</sup>:**

- 1) Žemės naudojimo tipas - GM;
- 2) Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė;
- 3) Žemės sklypo naudojimo būdas - G1 - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- 4) Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m, - iki 10.0;
- 5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - 17,6;
- 6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - 29;
- 7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40;
- 8) Užstatymo tipas – kt\*;
- 9) Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys - 25%;
- 10) Pastatų aukštų skaičius – nuo 1 iki 2+M;
- 11) Statinių paskirtys - 1.1, 1.2, 9.1, 2.
- 12) Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
  - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
  - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
  - Melioruotoje žemėje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
  - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).
- 13) Servitutai: viešpatauja žemės sklypo Nr. 6, I1-25 m<sup>2</sup> dalyje).
- 14) Papildomi reikalavimai – a, b, c.

**Žemės sklypas Nr. 6 - plotas- 1041 m<sup>2</sup>:**

- 1) Žemės naudojimo tipas - GM;
- 2) Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė;
- 3) Žemės sklypo naudojimo būdas - G1-vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (1016 m<sup>2</sup>); I1- Susisiekimu ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (25 m<sup>2</sup>);
- 4) Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m, - iki 10.0;
- 5) Altitudė nuo žemės paviršiaus, m, - 18,2;
- 6) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, % - 28;
- 7) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40;
- 8) Užstatymo tipas – kt\*;
- 9) Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys - 25%;
- 10) Pastatų aukštų skaičius – nuo 1 iki 2+M;
- 11) Statinių paskirtys - G1 - 1.1, 1.2, 9.1, 2; I1 - 2, 4.1.
- 12) Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
  - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
  - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
  - Melioruotoje žemėje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
  - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).
  - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).
- 13) Servitutai:
  - 222. (tarnaujantis I1-25 m<sup>2</sup>, tinklus eksploatuojančioms įmonėms, žemės sklypams Nr. 1, 2, 3, 4, 5);
  - 203. (tarnaujantis I1-25 m<sup>2</sup>, tinklus eksploatuojančioms įmonėms).
- 14) Papildomi reikalavimai – a, b, c.

**Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:**

Teritorijos naudojimo tipai: GM - Mišri gyvenamoji teritorija; TK - Inžinerinės infrastruktūros koridorius;

Žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai: KT - Kitos paskirties žemė, G1 - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; II - Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos.

Užstatymo tipas: kt\* - kitas. Žemės sklypuose (Nr. 1 iki 6) gali būti statomas 1 dvibutis ir 2 pagalbinio ūkio pastatai arba du vienbučiai ir du pagalbinio ūkio pastatai.

Statinių paskirtys (Pagal STR 1.01.03:2017):

1.1. Vienbučių;

1.2. Dvibučių;

9.1. Pagalbinio ūkio;

2. Inžineriniai tinklai;

4.1. Energijos iš atsinaujinančių išteklių gamybos.

Servitūtų kodai:

203. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas);

218. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpatuojantis daiktas);

222. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

**Pastaba:** Servitutai gali būti nustatomi, tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka, servitūtų plotai tikslinami kadastrinių matavimų metu.

Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys: Planuojamoje teritorijoje priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (%) nustatomos vadovaujantis atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normomis (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694): vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoje - 25% nuo viso žemės sklypo ploto.

Rengiant techninį projektą suprojektuoti želdinius remiantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo nuostatomis. Betono korys į apželdinimui skirtą plotą neįskaičiuojamas. Projektuojant želdinius būtina vadovautis Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklėmis patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-29 įsakymu Nr. D1-717 (su vėlesniais pakeitimais), nurodant planuojamų želdinių aukščius bei atstumus nuo kaimyninių žemės sklypų bei projektuojamų pastatų. Parenkant sodmenis būtina vadovautis Sodmenų kokybės reikalavimais patvirtintais Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 14 d. įsakymu Nr. D1-674 (su vėlesniais pakeitimais).

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos taikomos planuojamai teritorijai:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - Planuojama teritorija patenka į 15 km aerodromo apsaugos zoną E;

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

-Melioruotoje žemėje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, antrasis skirsnis): po 15 metrų į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos, o atsikarus bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo buvimo vietą ir parengus bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo inžinerinių tinklų planą – po 5 metrus į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos, urbanizuotose ir (ar) urbanizuojamose teritorijose – išilgai drenažo rinktuvo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos (išskyrus taršos šaltinius), o atsižvelgiant į žemės sklype įrengtus inžinerinius įrenginius ir suderinus su savivaldybės administracija, – išilgai drenažo rinktuvo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 1 metrą į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos (išskyrus taršos šaltinius: sodinti medžius ir (ar) krūmus; statyti statinius, įrengti įrenginius; įrengti nepratekamus dirbtinius vandens telkinius.

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – po 10 m. nuo kelio briaunos (Kelių apsaugos zonose, Teritorijų planavimo įstatyme, Statybos įstatyme ar Lietuvos Respublikos susisiekimo

ministro nustatyta tvarka gavus kelio savininko ar valdytojo pritarimą (derinimą) projektui ar numatomai veiklai, leidžiama: statyti, rekonstruoti statinius ar įrengti įrenginius);

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis): Požeminių kabelių linijos apsaugos zonos ribos nustatomos atsižvelgus į šių linijų įtampą - iki 110 kV įtampos požeminių kabelių linijoms – po 1 metrą. Transformatorinės ar skirstomojo punkto apsaugos zona yra 5 metrų pločio žemės juosta aplink transformatorinę ar skirstomąjį punktą ir oro erdvė virš šios juostos.

#### Pastabos:

- Melioracija: planuojamoje teritorijoje įrengta melioracijos sistema bei nutiesti valstybei nuosavybės teise priklausantys melioracijos įrenginiai (d175), kurių iškėlimas bus sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, rekonstruojant esamą melioracijos sistemą ir įrengiant lietaus nuotekų surinkimo sistemą, nepažeidžiant gretimų žemės sklypų savininkų interesų.

Projektuojamų sklypų teritorijoje esančius drenažo sistemos tinklus saugoti. Techninio projekto metu bus rengiamas drenažo sistemos rekonstrukcijos projektas, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimų žemės sklypų plotuose. Darbai atliekami užsakovo lėšomis. Drenažo sistemos rekonstrukcijos projektą rengti kompleksiskai, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimų žemės sklypų plotuose. Formuojamiems žemės sklypams nustatomas specialiųjų žemės naudojimo sąlygų apribojimas - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos.

Melioracijos statiniai, sugadinti statybų metu, atstatomi ar pertvarkomi užsakovo lėšomis, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimuose sklypuose. Techninio projekto rengimo metu drenažo rinktuvų vietos tikslinamos pagal faktą, o jiems patenkant į užstatymo zoną, turi būti iškeliami užsakovo lėšomis. Melioracijos įrenginiai tvarkomi vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2008-04-16 įsakymu Nr. 3D-218 „Dėl melioracijos techninio reglamento MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“ patvirtinimo“ patvirtintomis taisyklėmis;

- Planuojamai teritorijai galioja žemės sklypo Liepojos pl.1 ir teritorijos prie žemės sklypo Liepojos pl. 1, Palangoje, detalusis planas, registracijos Nr. T00088073. Pagal detaliojo plano sprendinius planuojama teritorija nepatenka į tarptautinio Palangos oro uosto sanitarinę apsaugos zoną. Planuojama teritorija patenka į 15 km aerodromo apsaugos zoną E. Atsisžvelgiant į tai, planuojamai teritorijai taikomas Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo apribojimas - Aerodromo apsaugos zonos;

- Inžinerinių tinklų apribojimai, jų plotai planuojamos teritorijos viduje turi būti tikslinami/nustatomi nutiesus/pertvarkius inžinerinius tinklus, bei teisės aktų nustatyta tvarka ar kadastrinių matavimų metu;

- Inžinerinių tinklų apsaugos zonose draudžiama vykdyti statybos darbus, esant būtinumui, parengti inžinerinių tinklų perkėlimo projektą ir suderinti su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis. Techninio ar darbo projekto ruošimui gauti naujas inžinerinių tinklų prisijungimo sąlygas;

- Planuojamame žemės sklype saugotinių želdinių nėra;

- Užstatymo ribose galimas statinių išdėstymas, vietos, jų užimamas plotas sprendžiamas pagal poreikius techninių projektų rengimo metu, nepažeidžiant užstatymo ribos bei statybos normatyvų;

- Dėl statybos ribos nustatymo sklypo ribų atžvilgiu vadovautis STR 2.02.09:2005 8 priedo 1 ir 1.1 punktų reikalavimais;

- Rengiant statinių techninius projektus turi būti įgyvendinami konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose;

- Inžinerinių tinklų apsaugos zonos nurodytos esamos būklės brėžinyje.

#### **Papildomi reikalavimai:**

**a - URBANISTINIAI IR ARCHITEKTŪRINIAI REIKALAVIMAI.** Bendrieji urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai (tūrinis, erdvinis sprendimas, statybinės ir apdailos medžiagos):

architektūrinė išraiška derinama prie Palangos miestui būdingo užstatymo, atsižvelgiant į gretimybes. Pastatai turi būti vieningos architektūrinės išraiškos, architektūrinius pastatų sprendinius projektuoti kompleksiskai, išlaikant vieningą architektūrinę stilistiką sklype, mastelio, tūrio bei erdvių santykių vientisumą gretimoje teritorijoje. Naujiems pastatams siūloma naudoti tradicines medžiagas. Sienoms siūlomos plytos, medis, tinkas. Stogo dangai - derinti prie aplinkinio užstatymo. Turėtų būti panaudotos būdingos Klaipėdos kraštui rekreacinės ir sodybų architektūros išraiškos priemonės. Šlaitiniai stogai. Sklypų aptvėrimas galimas 1.5 m aukščio ažuřine tvora arba želdiniais.

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

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 pastatais užstatytam plotui.

**b - GAMTOS, SAUGOMŲ TERITORIJŲ IR KULTŪROS PAVELDO 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 2.06.04:214 "Gatvės ir vietinės reikmės keliai. Bendrieji reikalavimai". Tikslus automobilių stovėjimo aikštelių poreikis bus sprendžiamas kitame etape, techninio projekto rengimo metu. Automobilių stovėjimo vietos įrengiamos sklypų ribose ant kietųjų dangų arba pastatų tūryje įrengtuose garažuose.

### 3.4. Teritorijos aplinkos tvarkymo programa:

**Inžineriniai tinklai:** šalia planuojamos teritorijos yra išvystytos dujų, elektros, ryšių, vandentiekio tinklų ir buitinių nuotekų tinklų linijos. Inžineriniai tinklai bus projektuojami pagal tinklus eksploatuojančių įmonių prisijungimo sąlygas. Planuojamų žemės sklypų sprendinių įgyvendinimui reikalingą inžinerinę infrastruktūrą žemės sklypo savininkai spręs savo lėšomis.

**Vandentiekio tinklai.** Teritorijos aprūpinimas vandeniu numatomas nuo esamų vandentiekio tinklų, esančių Lygiojoje gatvėje ir Vilimiškės kelyje. Vandentiekio tinklai projektuojami techninio projekto rengimo metu gavus prisijungimo sąlygas, prisijungimui prie centralizuotų tinklų.

**Nuotekų tinklai.** buitinių nuotekų tinklai bus pajungti į buitinių nuotekų tinklus, esančius Lygiojoje ir Ilgojoje gatvėse bei Vilimiškės kelyje. Buitinių nuotekų tinklai projektuojami techninio projekto rengimo metu gavus prisijungimo sąlygas, prisijungimui prie centralizuotų tinklų.

**Lietaus nuotekų surinkimas.** Planuojamoje teritorijoje nėra centralizuotų lietaus nuotekų tinklų. Žemės sklypo savininkai privalo organizuoti (naudojant nuotekų tvarkymo sistemas) surinkti lietaus bei ištirpusio sniego vandenį ir pašalinti juos į centralizuotas nuotekų tvarkymo sistemas, nepažeidžiant gretimų žemės sklypų savininkų interesų. Paviršinės lietaus nuotekos sprendžiamos techninio projekto rengimo metu projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas, apskaičiuojant paviršinių nuotekų projektinį srautą ir kt., vadovaujantis STR 2.07.01:2003. „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“.

**Elektros tiekimas.** Detaliuoju planu planuojamas elektros tinklų pajungimas nuo planuojamos transformatorinės, žemės sklype Nr. 6, II-25 m<sup>2</sup>, dalyje. Elektros tinklų pajungimas į planojamą transformatorinę numatomas nuo artimiausios transformatorių pastotės, esančios Ilgojoje gatvėje.

Tikslus elektros tinklų pajungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, gavus technines sąlygas prisijungimui prie esamų skirstomųjų elektros tinklų. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), nustatyta tvarka taikomas esamiems, suprojektuotiems, pastatytiems ir pripažintiems tinkamais naudoti elektros tinklams.

**Ryšiai.** Ryšių tinklų pajungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, gavus technines sąlygas prisijungimui prie esamų ryšių tinklų.

**Šildymas.** Pagal Palangos miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo (patvirtinta Palangos miesto savivaldybės tarybos 2022-04-07 sprendimu Nr. T2-101) sprendinius, žemės sklypas patenka į konkurenciją šilumos tiekimo zoną. Šioje zonoje pastatų aprūpinimas šiluma, numatomas iš CŠT sistemos arba iš vietinių (individualių) katilinių, kūrenamų gamtinėmis dujomis. Šioje zonoje naujai statomų pastatų savininkai (šilumos vartotojai) turi teisę pasirinkti alternatyvių energijos rūšių šilumos tiekėjus (geoterminė energija, saulės energija, elektra ir kt.) bei įsirengti vietinę šildymo sistemą, neviršijant leidžiamo neigiamo poveikio aplinkai pagal galiojančias taršos normas prieš išduodant statybą leidžiantį dokumentą. Šildymo būdo parinkimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu.

**Dujotiekis.** Planuojamas dujotiekio tinklų pajungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, gavus technines sąlygas prisijungimui prie esamų dujotiekio tinklų. Naujai nutiestiems dujotiekio tinklams nustatomos specialiujų žemės naudojimo sąlygų - Skirstomųjų dujotiekiių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).

**Melioracija:** planuojamoje teritorijoje įrengta melioracijos sistema bei nutiesti valstybei nuosavybės teise priklausantys melioracijos įrenginiai (d175), kurių iškėlimas bus sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, rekonstruojant esamą melioracijos sistemą ir įrengiant lietaus nuotekų surinkimo sistemą, nepažeidžiant gretimų žemės sklypų savininkų interesų.

Projektuojamų sklypų teritorijoje esančius drenažo sistemos tinklus saugoti. Techninio projekto metu bus rengiamas drenažo sistemos rekonstrukcijos projektas, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimų žemės sklypų plotuose. Darbai atliekami užsakovo lėšomis. Drenažo sistemos rekonstrukcijos projektą rengti kompleksiskai, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimų žemės sklypų plotuose. Formuojamiems žemės sklypams nustatomas specialiujų žemės naudojimo sąlygų apribojimas - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos.

Melioracijos statiniai, sugadinti statybų metu, atstatomi ar pertvarkomi užsakovo lėšomis, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimuose sklypuose. Techninio projekto rengimo metu drenažo rinktuvų vietos tikslinamos pagal faktą, o jiems patenkant į užstatymo zoną, turi būti iškeliami užsakovo lėšomis. Melioracijos įrenginiai tvarkomi vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2008-04-16 įsakymu Nr. 3D-218 „Dėl melioracijos techninio reglamento MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“ patvirtinimo“ patvirtintomis taisyklėmis.

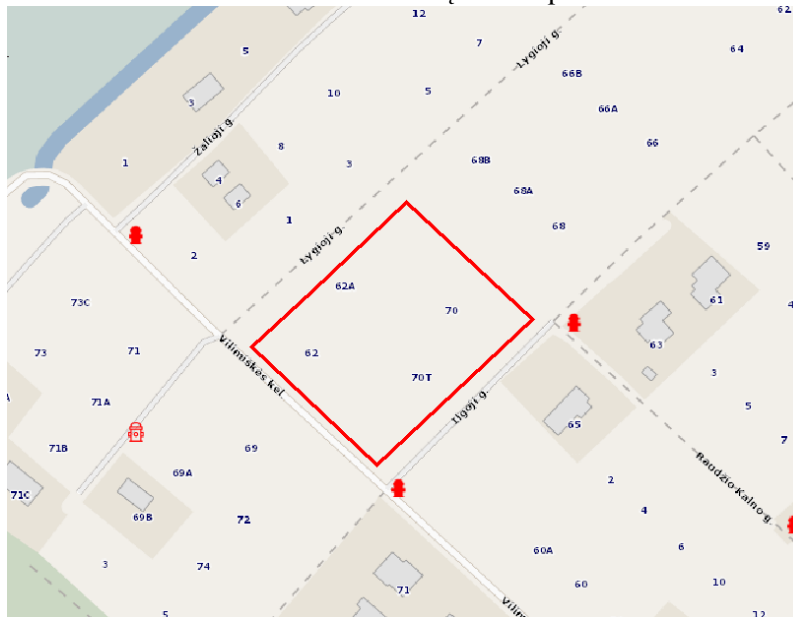
**Pastaba:**

\* Inžinerinių tinklų apsaugos zonose draudžiama vykdyti statybos darbus, esant būtinumui, parengti inžinerinių tinklų perkėlimo projektą ir suderinti su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis;

\* Nutiesus inžinerinius tinklus žemės sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

**Gaisrinė sauga:** Gaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Galimų išorės gaisrų gesinimui numatomas vanduo galės bus imamas iš artimiausio esamo priešgaisrinio hidranto, esančio planuojamos teritorijos pietinėje dalyje, Ilgosios gatvės ir Vilimiškės kelio sankirtoje.

Ištrauka iš hidrantų žemėlapio



Rengiant statinių techninius projektus privaloma išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų. Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant techninį projektą, gavus technines sąlygas, vadovaujantis gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklėmis, patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2011-02-22 įsakymu Nr. 1-64 (aktuali redakcija).

Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai numato minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų, kurie pateikti lentelėje.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

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

**Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant techninį projektą, gavus technines sąlygas.** Sklype statomų pastatų gaisrinė sauga, pagal pastatų paskirtis, turi atitikti STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga” bei Gaisrinės saugos normas teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintas LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312. Rengiant techninius projektus, vadovautis Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklėmis, patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2011 m. sausio 17 d. įsakymu Nr. 1-14, Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, patvirtinta Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos

direktoriatas 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338, bei kitais teisės aktais reglamentuojančiais gaisrinės saugos reikalavimus.

**Atliekos:** Atliekos (pagal atskiras jų rūšis) bus kaupiamos konteineriuose, talpyklose ir pagal gyventojų sutartis su atliekų išvežėjais išvežamos į atliekų sąvartyną. Konteinerių ar talpyklų aikštelės turi būti padengtos vandeniui nelaidžia danga. Aikštelės paviršiaus nuolydis turi būti ne didesnis kaip 10 procentų. Atliekų tvarkymas vykdomas vadovaujantis LR Atliekų tvarkymo įstatymu Nr. VIII-787 (aktualia redakcija).

**Susisiekimas:** planuojama teritorija integruota į Palangos miesto susisiekimo tinklą.

Patekimas į planuojamus žemės sklypus Nr. 1, 2 numatytas iš Lygiosios gatvės (RL – 12 m),

Patekimas į planuojamus žemės sklypus Nr. 3, 4 numatytas iš D kat. gatvės (RL – 20 m).

Patekimas į planuojamą žemės sklypą Nr. 5 numatytas iš Ilgosios gatvės (RL – 40 m).

Patekimas į planuojamą žemės sklypą Nr. 6 numatytas iš Vilimiškės kelio gatvės (RL – 20 m).

Planuojami žemės sklypai nepatenka į gatvių raudonąsias linijas.

Įvažiavimai į planuojamą teritoriją tikslinami techninio projekto rengimo metu ir įrengiami žemės sklypo (-ų) savininkų lėšomis.

Automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:214 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (aktuali redakcija). Tikslus automobilių stovėjimo aikštelių poreikis bus sprendžiamas kitame etape techninio projekto rengimo metu, įvertinus pastato(-ų) poreikį (plotą) planuojamoje teritorijoje bei patalpų pasiskirstymą pastate. Automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:214 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus (Automobilių stovėjimo reglamentavimas) 30 lentelės (Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius) (aktuali redakcija) reikalavimus. Automobilių stovėjimo vietos įrengiamos sklypo ribose ant kietųjų dangų ir/arba pastatų tūryje įrengtuose garažuose.

### **3.5. Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas:**

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu ir LRV patvirtintu 2004-08-18 nutarimu Nr. 967 „Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ detaliojo plano rengimo metu planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas ir/ar atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo bei vertinimas ir/ ar atranka strateginiam pasekmių aplinkai vertinimui atlikti neatliekama, kadangi planuojama ūkinė veikla neatitinka kriterijų, dėl kurių turi būti atliekamas vertinimas/atranka. Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos potencialių geologinės aplinkos taršos židinių žemėlapiu duomenimis gretimose teritorijose pavojingų veikiančių taršos objektų nėra.

Ištrauka iš Potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapių (<https://potvyniai.aplinka.lt/map>)



Planuojama teritorija nepatenka į potvynių grėsmės teritorijas (didelės, vidutinės tikimybės ir ekstremalių situacijų potvynių), atsižvelgiant į tai, žemės sklypams nenustatomas LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo VI skyriaus, dešimtojo skirsnio apribojimas (Potvynių grėsmės teritorijos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos).

**3.6. Planuojamos ūkinės veiklos visuomenės sveikatai vertinimas:** Vykdoma ūkinė veikla trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygų nepablogins. Neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai ir gyventojų sveikatai, gyventojų saugai, susisiekimui, nelaimingų atsitikimų rizikai, sveikatos priežiūrai ir socialinių paslaugų prieinamumui, gyventojų ir darbuotojų elgsenos ir gyvenamosios veiksmams, vandens ir maisto kokybei neturės. Gerinama aplinka - planuojama veikla sudarys ilgalaikį teigiamą poveikį estetiniam vaizdui. Numatomas apželdinimas, kietųjų dangų ir šaligatvių įrengimas, teritorijos apšvietimas. Naujai statomi pastatai neturės neigiamos įtakos gretimuose sklypuose esančių statinių insoliacijai - detalajame plane išlaikomi norminiai atstumai tarp statinių ir sklypo ribų.

### 3.7. Planuojamos teritorijos atitikimas bendrojo plano ir specialiojo plano sprendiniams:

Pagal Palangos miesto bendrąjį planą, patvirtintą Palangos m. sav. tarybos 2008-12-30 sprendimu Nr. T2-317, planuojama teritorija patenka į V2 kvartalą (nauja plėtra), kurorto paslaugų ir kompleksų teritoriją su galima gyvenamąja statyba funkcinę zoną.

Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai (G kodas; Indeksas): Miškų ūkio paskirties paskirties (tik saugomų objektų teritorijose, tp2; M); Kitos paskirties: gyvenamosios teritorijos (tp6; G), visuomeninės paskirties terit. (tp7; V), komercinės paskirties objektų ter. (tp9;K), inžinerinės infrastruktūros terit. (tp10; I), rekreacinės teritorijos (tp13; R), bendro naudojimo teritorijos (tp11; B).

Rekomenduojama teritorijų struktūra: Gyvenamoji su komunikaciniais koridoriais  $\geq 40$ , Viešo naudojimo želdynai  $\geq 10\%$ , Aptarnavimo infrastruktūra (socialinė, kurorto ir kita)  $\geq 40\%$ .

Maksimalus pastatų aukštingumas – iki 4 aukštų, maksimalus užstatymo intensyvumas gyvenamosios paskirties – iki 1,6, gyvenamosios paskirties – iki 0,8.

Šio rengiamo detaliojo plano sprendiniai, kuriais numatomas žemės sklypų pertvarkymas, žemės naudojimo būdo ir teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas, neprieštaraus Palangos miesto bendrojo plano sprendiniams.

Detaliojo plano vadovė

Margarita Juškienė