



PASTABOS:

- 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 5,1 km aerodromo apsaugos zoną D. Atsivėlgiant į tai, planuojamai teritorijai taikomas Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo apribojimas - Aerodromo apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

- 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 zonos 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 pristigumio sąlygas;

Pastaba: Inžinerinių tinklų apsaugos zonos nurodytos Esamos būklės brėžinyje.

- Planuojamoje teritorijoje yra vaismedžių ir vienas lapuotis medis - liepa, kuris išsaugomas.

- Užstatymo ribose galimas statinių išdėstymas, užimamas plotas sprendžiamas techninių projektų rengimo metu, pagal sodinio užstatymo teritorijoje (T2) morfotipą, nepažeidžiant užstatymo ribos, statybos linijos bei statybos normatyvų; T2 - sodyninis užstatymas. Sodybinio išplanavimo teritorijose saugomas užstatymo morfotipas, kurį be statinių dydžio ir užstatymo tankio parametru apibrėžia ir statinių išdėstymas sklype, jų dydžio tarpusavio santykis: pagrindinis gyvenamasis namas statomas (kaip taisyklė) prie gatvės išlaikant susiformavusią užstatymo liniją, antrasis pastatas statomas sklypo gilumoje prie sklypo ribos; orientacinis pastatų (pagrindinio namo ir antrojo pastato) turio santykis ~3:1.

- Del statybos ribos nustatymo sklypo ribų atžvilgiu vadovautis STR 2.02.09:2005 8 priedo 1 ir 1.1 punktu ir STR 2.02.02:2004 3 priedo 1 ir 1.1 punktu reikalavimais;

- Rengiant statinių techninius projektus turi būti įgyvendinami konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose.

PRIVALOMIEJI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI:

Žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai: KT - Kitos paskirties žemė, Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K). Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų taisyklėmis, kai detalijame plane nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi keli galimi žemės sklypo naudojimo būdai, pirmuoju įrašytas žemės naudojimo būdas yra prioritetas, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo naudojimo būdas tvirtinant detalųjį planą, o kitas detalijame plane pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytas žemės naudojimo būdas keičiamas savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.

Statinių paskirtys (Pagal STR 1.01.03:2017):

6. *Gyvenamieji pastatai:* 6.1. Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai; 6.2. Gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai;

7. *Negyvenamieji pastatai:* 7.1. viešbučių paskirties pastatai; 7.2. administracinės paskirties pastatai; 7.3. prekybos paskirties pastatai; 7.4. paslaugų paskirties pastatai; 7.5. maitinimo paskirties pastatai; 7.17. Pagalbinio ūkio; 12. Kitos paskirties inžineriniai statiniai;

9. *Inžineriniai tinklai:* 9.2 dujų tinklai; 9.3. vandentiekio tinklai; 9.4. šilumos tinklai; 9.5. nuotekų šalinimo tinklai; 9.6. elektros tinklai; 9.7. ryšių (telekomunikacijų) tinklai; 9.8. kiti inžineriniai tinklai.

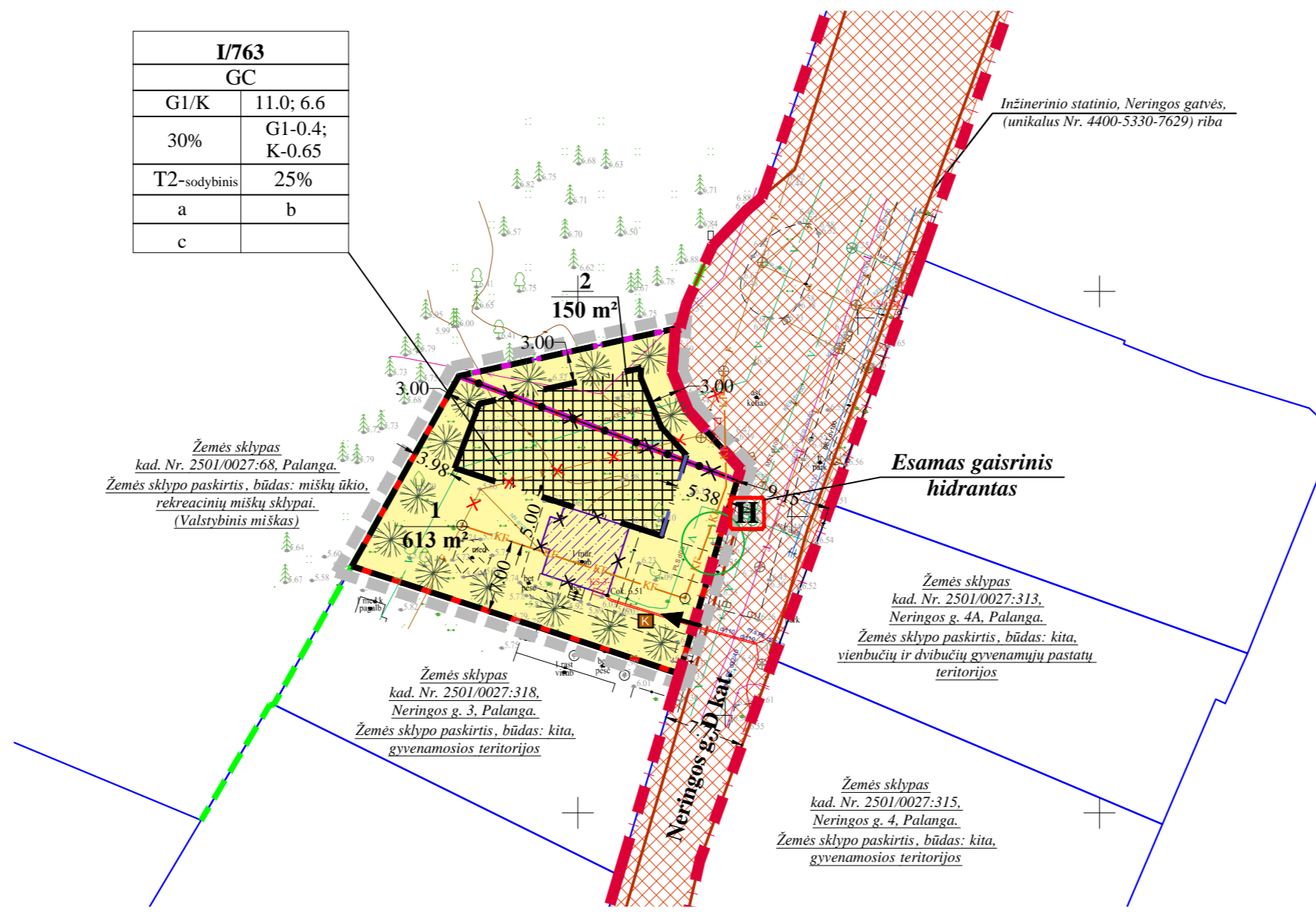
Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys: mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto numatomas - 25 %, įskaitant vejas ir gelynus.

Servitutai: nenustatomi.

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

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRĄŠOMOJI LENTELĖ																				
Teritorijos (jos dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies) plotas, m²	teritorijos naudojimo tipas	žemės naudojimo paskirtis	žemės naudojimo būdai	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai						Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai								
						leistinas pastatų aukštis		užstatymo tankis, %	užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis *	užstatymo tipas	Galimi žemės sklypų dydžiai		priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	pastatų aukštų skaičius (nuo-iki)	statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017)	Kiti reglamentai				
						nuo žemės paviršiaus, m	altitudė, m				mažiausi, m²	didžiausi, m²				Specialiosios žemės naudojimo sąlygos	Servitutai	Papildomi reikalavimai		
I ETAPO SPRENDINIAI																				
1 (Esamas žemės sklypas, kad. Nr. 2501/0027:319), Neringos g. 5, Palanga		613	GC - Mišri centro teritorija	KT - Kitos paskirties žemė	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).	Esamas		Esamas	Esamas		613	613	-	1	-	-	-	-	-	
2 (Įsiterpusi laisva valstybinė žemė)		150	GC - Mišri centro teritorija	KT - Kitos paskirties žemė	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).	-	-	-	-	-	150	150	-	-	-	-	-	-	-	
II ETAPO SPRENDINIAI																				
I (1+2)		763	GC - Mišri centro teritorija	KT - Kitos paskirties žemė	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K)	11.0 (pagrindinio pastato)	17.15 (pagrindinio pastato)	6.6 (pagalbinio, antrojo pastato)	12.75 (pagalbinio, antrojo pastato)	30	G1-0.40; K-0.65	T2 - sodyninis	763	763	25	2+M (pagrindinio pastato) 1+M (pagalbinio, antrojo pastato)	G1 - 6.1, 6.2, 7.17, 9., 12/ K - 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 9., 12.	-	-	-

I/763	
GC	
G1/K	11.0; 6.6
30%	G1-0.4; K-0.65
T2-sodybinis	25%
a	b
c	



TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI:

n - žemės sklypo eilės numeris;
 m - žemės sklypo plotas, m²;
 T - teritorijos naudojimo tipas arba pagrindinė žemės naudojimo paskirtis;
 1 - žemės naudojimo būdas (būdai);
 2 - leistinas pastatų aukštis (metrais);
 3 - leistinas žemės sklypo užstatymo tankis;
 4 - leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas;
 5 - užstatymo tipas;
 6 - priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %;
 a, b, c - papildomi teritorijos naudojimo reglamentai.

n/m	
T	
1	2
3	4
5	6
a	b
c	

GRAFINIS ŽYMĖJIMAS

	Planuojamos teritorijos riba (sutampa su sklypo ribomis)
	Esamo žemės sklypo ribos
	Naikinamos esamo žemės sklypo ribos
	Suformuotos įsiterpusio žemės sklypo ribos
	Gretimų sklypų ribos
	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)
	Statybos zona
	Statybos riba
	Statybos linija
	Gatvės raudonosios linijos
	Inžinerinių komunikacijų koridorius
	Esami Nekilnojamojo turto registre įregistruoti pastatai
	Griaunamas Nekilnojamojo turto registre įregistruotas pastatas
	Skirtingų reglamentų riba
	Esami buitinių nuotekų tinklai
	Esami vandentiekio tinklai
	Esami lietaus nuotekų tinklai
	Esamos elektros kabelinės linijos
	Esama ryšių linija
	Esama šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų linija
	Esama dujotiekio linija
	Pajūrio apsaugos juosta
	Inžinerinio statinio, Neringos gatvės, (unikalus Nr. 4400-5330-7629) riba
	Siūloma atliekų konteinerių stovėjimo vieta (vieta tikslinama techninio projekto metu)
	Esami medžiai ir vaismedžiai
	Išsaugomas medis
	Planuojami želdiniai
	Iškeliama buitinių nuotekų tinklai
	Projektuojami buitinių nuotekų tinklai
	Įvažiavimas / išvažiavimas

PAPILDOMI REIKALAVIMAI:

a - URBANISTINIAI IR ARCHITEKTŪRINIAI REIKALAVIMAI (Nustatomi Palangos miesto istorinės dalies nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano sprendinius):

Saugojimo režimas: nustatomas saugojimo režimas-tausuojamojo naudojimo saugojimo režimas (T2). Užstatymo tipas: T2 - sodyninis užstatymas. Sodybinio išplanavimo teritorijose saugomas užstatymo morfotipas, kurį be statinių dydžio ir užstatymo tankio parametru apibrėžia ir statinių išdėstymas sklype, jų dydžio tarpusavio santykis:

- pagrindinis gyvenamasis namas statomas (kaip taisyklė) prie gatvės išlaikant susiformavusią užstatymo liniją;
- antrasis pastatas statomas sklypo gilumoje prie sklypo ribos;
- orientacinis pastatų (pagrindinio namo ir antrojo pastato) turio santykis ~3:1.

Leistinas statinių aukštis:

E1 - esamas, leistinas pastatų aukščio padidinimas 10%;

≤2a, su mansarda/ 12 m - aukščingumas/maksimalus leistinas pagrindinio aukštis (taikoma naujai statomiems pastatams).

Planuojamoje teritorijoje esamo pagalbinio pastato (unikalus Nr. 2595-5002-4059) aukštis 6 m. + leistinas pastato aukščio padidinimas 10%. Nustatomas pagalbinio pastato, antrojo pastato, aukštis iki 6,6 m.

Planuojamoje teritorijoje numatoma pagrindinio pastato nauja statyba. Atsivėlgiant į specialiojo plano sprendinius, gretimybėse esančių pastatų aukštį (Neringos g. 3 - 9,22 m, Neringos g. 6 - 11,15 m.) bei gretimybėse parengto detaliojo plano (reg. Nr. T00046171) sprendinius, nustatomas pagrindinio pastato aukštis iki 11,0 m.

Užstatymo tankis: rekomenduojama mažinimo kryptimi. Pagal SP bendrųjų reikalavimų 3 punktą, žemės sklypo užstatymo tankis 32%, atsivėlgiant į tai, kad rekomenduojama mažinimo kryptimi, užstatymo tankis nustatomas 30%.

Užstatymo intensyvumas: SP nereguliuojamas. Nustatomas: G1- 0.4; K - 0.65.

Reikalavimai statiniams ir pastatams (ne KPD objektams):

Leistini tvarkomieji statybos darbai - remontas, rekonstravimas, nevertingų statinių griovimas, nauja statyba.

Reikalavimai pastatų architektūrai: siekiant kontekstualumo ir susiformavusio Palangos kurorto įvaizdžio išsaugojimo, išorės apdailai rekomenduojama naudoti tradicines statybines medžiagas (medį, keramines plytas, tinką), spalviniams sprendimams - Žemaitijos regiono tradicinę spalvinę gamą.

Reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui:

- sklypų teritorijose dangoms naudotinos natūralios medžiagos: žvyro, akmens, klinkerio plytų dangos, leistinos betono trinkelės;
- numatomas mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto - 25 %, įskaitant vejas ir gelynus;
- sklypų ribos prie gatvės gali būti žymimos tik želdiniais, tvorų tarp sklypų aukštis ≤1,5 m.

Pastaba: planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemonės. 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 patenka į valstybės saugomos viešam pažinimui ir naudojimui kultūros vertybės (pagal sandarą - vietovės) Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre I2613) teritoriją. Planuojamųjų žemės judinimo darbų vietoje reikalingi archeologiniai tyrimai pagal PTR 2.13.01:2011 "Archeologinio paveldo tvarkyba" nustatytus reikalavimus.

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 techninio projekto rengimo metu, įvertinus pastato(-ų) poreikį (plotą) planuojamoje teritorijoje. Automobilių stovėjimo vietos įrengiamos sklypo ribose ant kietųjų dangų arba pastatų tūryje įrengtuose garažuose.

UAB "GEOVITARA" Kretingos 1, sav. Kretingos m., Parko g. 14A				PROJEKTAS: Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimas teritorijoje tarp Neringos gatvės ir žemės sklypo Neringos g. 5, Palangauje, TPDRIS Nr. K-VT-25-22-899	
Atest. Nr.	PAREIGOS	V. PAVARDE	PARAŠAS	DATA	BRĖŽINIO PAVADINIMAS:
ATP 184	PV	S. Juška		2023 m.	SPRENDINIŲ BRĖŽINYS
PLANAVIMO ORGANIZATORIUS: Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius					
Bendras plotas	Mastelis	Formatas	Lapas	Lapų	
0,0763 ha	1:500	A2	1	1	