

Planuojamo sklypo kadastru Nr. 2501/0019:167 plotas - 0.0815 ha. Dėl koordinacių sistemų pasikeitimo, koordinacių transformacijos bei ploto suapvalinimo, sklypo plotas 1 m² didesnis, nei įregistruotas. Planuojama teritorija sutampa su nagrinėjama teritorija.

Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai: detalizuojant Palangos miesto bendrajame plane nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus, suplanuoti optimalių planuojamos teritorijos inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą, nurodyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, numatyti priemones gamtos ir nekilnojajamam kultūros paveldui išsaugoti ir naudoti.

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

a - Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai:
Architektūriniai ir urbanistiniai reikalavimai nustatyti pagal Kuniškių teritorijos, Palangos miesto bendrajame plane pažymėtos kaip K6 ir K9 kvartalai, architektūrinės - urbanistinės sistemos ir kraštovaizdžio tvarkymo specialųjį planą:

Sklype galimas vienas poilsio pastatas ir vienas priklausinys. Planuojamame sklype leidžiama užstatyti 81 kv. m. - tai faktiškai vienas pastatas. Taip pat paliekama galimybė garažą, stoginę ar dengtą terasą projektuoti atskiru statiniu, blokuojant prie poilsio pastato.

Siekiant nesugadinti sklypo ir jį supančio miško darnos, detalusis planas nenumato sklype jokių laikinių statinių, prekybos įrenginių ir išorinės vaizdo reklamos. Planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemones ir kitus kilnojamuosius objektus/įrenginius;

Fasadų apdaila:

- spalva, medžiagiškumas derinamas su aplinkiniu užstatymu (kontrasto ar nuanso principu);
- naudojamos tradicinės Žemaitijos regiono spalvos;
- naudojamas tinkas, įvairių rūšių apdailinės plytos, medis, akmuo ir kt..

Stogas:

- pastatų stogai - šlaitiniai. Šlaito nuolydis (kampas tarp horizontalios plokštumos ir stogo šlaito plokštumos) aukščiau karnizo - ne mažesnis nei 45°;
- čerpių ar kita panašaus piešinio danga;
- spalva - tradicinė natūralaus molio čerpių spalva (rusva). Išskirtiniais atvejais stogų spalva nustatoma pagal vyraujančią kvartalo stogų spalvą.

Sklypo aptvėrimas:

- sklypas nuo gatvės gali būti atvertas tik ažuoline tvora arba gyvatvore. Tvoros aukštis prie gatvės - 1,2 m.
- Sklypo užstatymui papildomus architektūrinius, urbanistinius reikalavimus gali nustatyti miesto vyriausiasis architektas.
- Vizualizacijos gali būti tikslinamos techninio projekto rengimo metu.

* - Reikalavimai želdynų įrengimui, tvarkymui, apsaugai nurodyti koncepcijos aiškinamajame rašte.

** - **Pastatų paskirtys** pagal STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“ 1 priedą:

- 9.1. Pagalbinio ūkio (sandėlis, garažas, pirtis ir kt.).
- 11.1. Viešojo poilsio (viešasis pastatas, skirtas viešajai rekreacijai).
- 12.1. Asmeninio poilsio (asmeninio poilsio pastatas, vila (vasarnamis) ar kitas pastatas, skirtas asmeninei rekreacijai).

** - **Inžinerinių statinių paskirtys** pagal STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“ 3 priedą:

- 2.1. Dujų tinklų.
- 2.2. Vandentiekio tinklų.
- 2.5. Nuotekų šalinimo tinklų.
- 2.6. Elektros tinklų.
- 2.7. Ryšių (telekomunikacijų) tinklų.
- 4.3. Sporto (sporto aikštynas žaidimams atvirame ore ir kiti sportui skirti inžineriniai statiniai).
- 4.5. Kitos paskirties (įvairios užtvoros, atraminė sienelė, terasa, aikštelė, pavėsinė ir kiti).

***. **Servitutai :**

222 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas). Tarnauja vandentiekio tinklus tiesiančioms ir juos eksploatuojančioms imonėms.

Pagal LR Civilinio kodekso 4.124 straipsnį, servitutą gali nustatyti įstatymai. "Iš servituto kylančios teisės ir pareigos subjektams atsiranda tik įregistruvus servitutą, išskyrus atvejus, kai servitutą nustato įstatymai". Pagal LR Elektros energetikos įstatymo 75 str. 3 p., elektros energetikos objektų ir įrenginių eksploatavimui, aptarnavimui, remontui, rekonstravimui, modernizavimui ir (ar) naudojimui užtikrinti šiuo įstatymu nustatomi žemės ir kitų nekilnojamųjų daiktų servitutai šių objektų ir įrenginių nustatytų apsaugos zonų ribose. Vadovaujantis šiais teisės aktais, šiaurinėje sklypo gretimybeje esamų elektros tinklų apsaugos zonų ribose galioja įstatymu nustatytas servitutas, suteikiantis teisę tuos įrenginius eksploatuoti, aptarnauti, remontuoti, rekonstruoti, modernizuoti ir (ar) naudoti.

Detaliojū planu nėra projektuojami žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklių 3.1-3.8 punktuose nurodyti servitutai.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą:

VĮ Registrų centre įregistruotos žymos, duomenys apie teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas - 52 kv. m. Apribojimas nustatytas, nes sklypo šiaurės vakarų kampa kerta vandentiekio linija d32. Apribojimas sumažėjo minėtame įstatyme sumažinus apsaugos zonos plotą iki 2 m.

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas - 10 kv. m. Apribojimas nustatytas dėl žemos įtampos požeminio elektros kabelio palei šiaurinę sklypo ribą.

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas - 815 kv. m. Pagal Palangos I, II, III, Šventosios, Nemirsetos ir Palangos nuotekų valymo įrenginių Vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų specialųjį planą, patvirtintą Tarybos 2008-08-28 sprendimu Nr. T2-229, planuojama teritorija (visas sklypo plotas) patenka į Palangos m. vandenviečių SAZ 3-ąją juostą (pagal Lietuvos geologijos tarnybos duomenis - į VAZ 3B juostą). Šioje juostoje ribojama cheminę taršą galinti sukelti ūkinė veikla. Taikyti LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 106 str. nuostatas.

Nors Registrų centre neįregistruota, teritorijoje taikoma:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas - 815 kv. m. Planuojamas sklypas patenka į aerodromo apsaugos zoną D - žemės ir (ar) vandens paviršiaus plotas nuo aerodromo apsaugos zonos C krašto iki linijos, nutolusios nuo KTT išilginės ašies ir KTT slenkščio 5,1 kilometro atstumu. Nesuderinus su VĮ Transporto kompetencijų agentūra ir (ar) Lietuvos kariuomenės vadu, apsaugos zonoje draudžiama: statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, kurių aukštis aerodromo žemiausio KTT slenkščio altitudės atžvilgiu yra 45 metrai ir didesnis; tiesti elektros tinklus ir (ar) elektroninių ryšių infrastruktūros linijas (išskyrus požemines), statyti statinius ir įrengti įrenginius, kurie skleidžia radio ir elektromagnetines bangas, spinduliuoja ar atspindi šviesą, keldami pavojų orlaivų skrydžių saugai, ir gali turėti neigiamą įtaką aviacijos ryšių, navigacijos ir stebėjimo sistemų veiklai, taip pat dėl kurių veiklos blogėja matomumas.

Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas - 815 kv. m. Planuojama teritorija patenka į karinio radiolokatoriaus specialiąją radiolokatoriaus apsaugos zoną (30 kilometrų pločio žemės juosta aplink karinį radiolokatorių, išskyrus bendrąją radiolokatoriaus apsaugos zoną).

Vykdamat veiklą sklype vadovautis LR Aviacijos įstatymo 13 str. nuostatomis bei Aviacijai galinčių kliudyti statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo ir želdinių sodinimo (įveisimo) derinimo tvarkos aprašo nuostatomis (LR Vyriausybės 2020-06-17 nutarimo Nr. 627 redakcija).

Igyvendinami detaliojo plano sprendiniai negali pabloginti Palangos mieste esančių KAM ir LK dalių valdomų ir naudojamų teritorijų naudojimo ir funkcionavimo sąlygų krašto apsaugos tikslams skirtose teritorijose. Statinių statyba, rekonstravimas ir įrenginių įrengimas negali trukdyti stebėti, kontroliuoti ir ginti oro erdvę, saugoti valstybės sieną ar trukdyti skrydžių saugai.

Pagal Palangos miesto bendrąjį planą, sklypas patenka į degraduotas gamtinio karkaso teritorijas, todėl, vykdamat statybas ir veiklą sklype, būtina taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus, saugoti želdynų tinklą, susiejantį saugomas, gamtinio karkaso ir užstatytas teritorijas. Siekiant užtikrinti gamtinio karkaso apsaugą, būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos įstatymo 12¹ straipsnio nuostatomis.

PASTABOS:

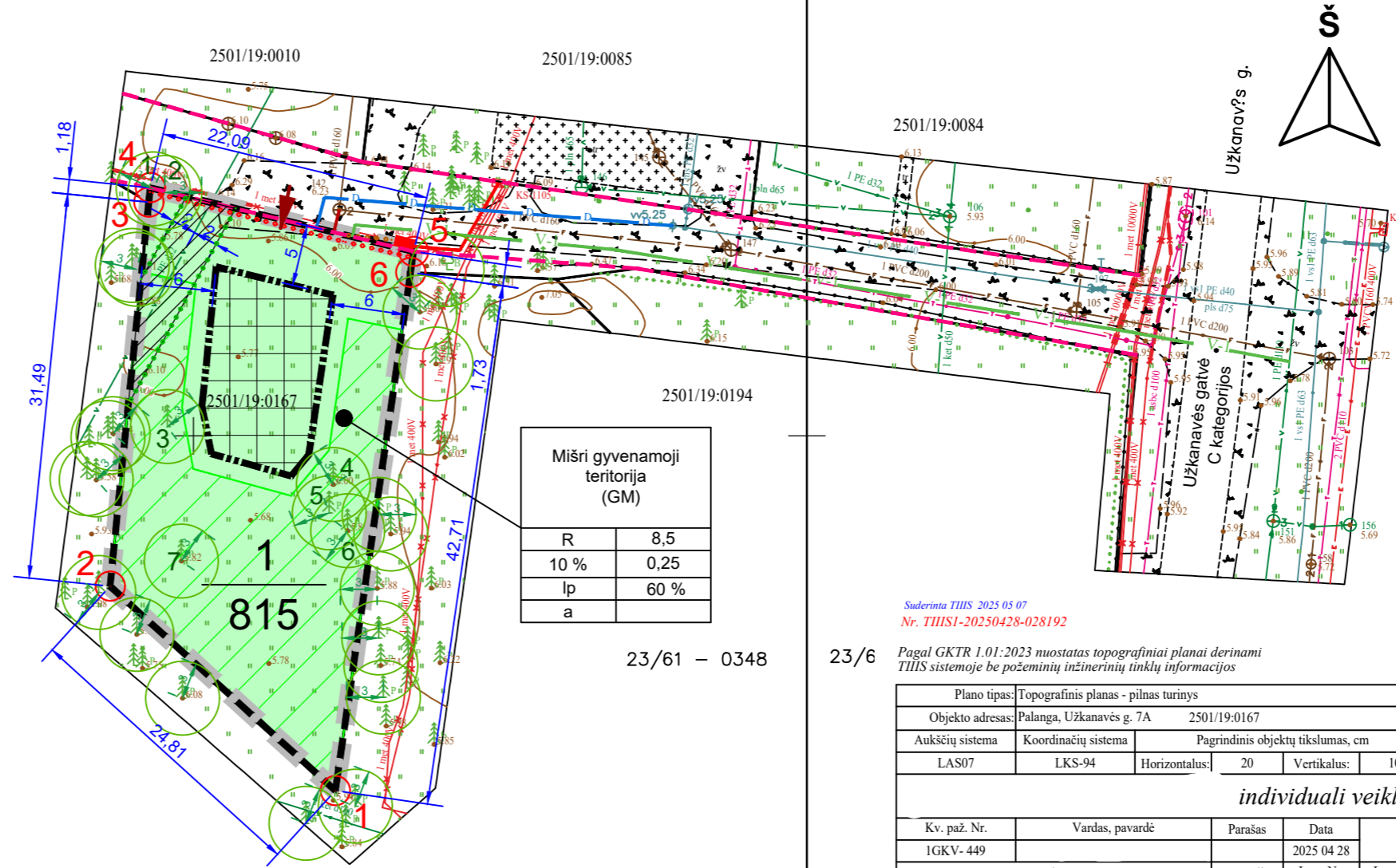
Visuomeninės paskirties statiniai turi būti išdėstomi sklype vadovaujantis STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai" 3 priedu. Atstumai iki žemės sklypo ribų nustatomi nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies.

Planuojamo žemės sklypo dydis, koordinatės, ribos, matmenys, ribų posūkio taškai, specialiųjų žemės naudojimo sąlygų ar servitutų apriboti plotai tikslinami atliekant geodezinius matavimus, rengiant žemės sklypo kadastru duomenų bylą ir žemės sklypo planą.

Įvažiavimo, automobilių statymo vietos, jų kiekis ir parametrai, želdinių išdėstymas, komunalinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštelės vieta, inžinerinių tinklų prisijungimo vietos, visi infrastruktūros parametrai tikslinami rengiant techninius projektus.

Leidžiamos altitudės paklaida numatyta įvertinus aukščiau esančių infrastruktūros koridorių (privažiavimą), kad vanduo nuo jo netekėtų link pastato.

Planuojamai teritorijai reikalinga inžinerinė infrastruktūra bus sprendžiama žemės sklypų savininkų lėšomis.



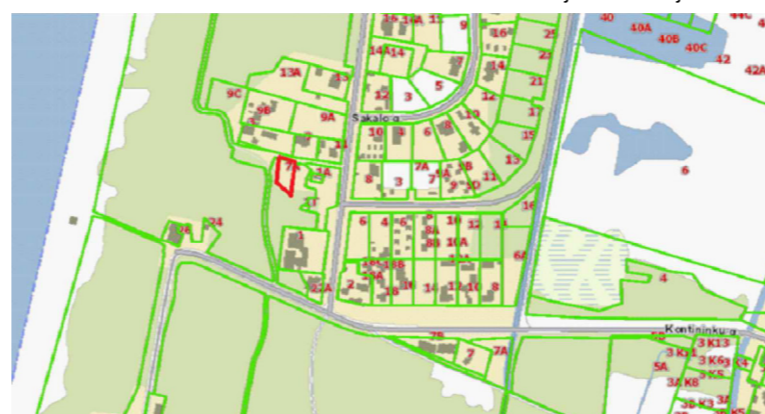
Mišri gyvenamoji teritorija (GM)	
R	8,5
10 %	0,25
lp	60 %
a	

Suderinta THIS 2025 03 07
Nr. THIS1-20250428-028192

23/6 Pagal GKTR 1.01:2023 nuostatas topografiniai planai derinami THIS sistemoje be požeminių inžinerinių tinklų informacijos

Plano tipas	Topografinis planas - pilnas turinys	
Objekto adresas:	Palanga, Užkanavės g. 7A	2501/19-0167
Aukščių sistema	Koordinacių sistema	Pagrindinis objekto tikslumas, cm
LA507	LKS-94	Horizontalus: 20 Vertikalus: 10
individuali veikla		
Kv. paž. Nr.	Vardas, pavardė	Parašas
1GKV- 449		2025 04 28
	Užsakovas	Mastelis
		Lapo Nr. 1 Lapų sk. 1

SITUACIJOS SCHEMA Planuojama teritorija



MEDŽIŲ DUOMENYS

Nr.	Rūšis	Skersmuo 1,3 m aukštyje	Vizualiai įvertinta būklė	Pastaba
1	Eglė	14 cm	Gera, stebinama	Saugomas
2	Eglė	23 cm	Gera	Saugomas
3	Pušis	15 cm	Gera	Saugomas
4	Pušis	28 cm	Gera	Saugomas
5	Pušis	33 cm	Gera	Saugomas
6	Pušis	20 cm	Gera	Saugomas
7	Pušis	34 cm	Gera	Saugomas

Pastaba: Vadovaujantis želdinių apsaugos, vykdamat statybos darbus, taisyklėmis, nekasti tranšėjų (kabelio, vandentiekio ir kanalizacijos vamzdžių ir kt. įrenginių tiesimui) arčiau kaip 3 m nuo medžio kamieno, kurio diametras didesnis kaip 15 cm, arčiau kaip 2 m, kai kamieno diametras iki 15 cm ir arčiau kaip 1,5 m - nuo krūmų, skaičiuojant atstumą nuo kraštinio stiebo.

REGLAMENTŲ APRĄŠOMOJI LENTELĖ

Teritorijos (jos dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies) plotas, m ²	Teritorijos naudojimo reglamentas								Papildomi reglamentai						
			teritorijos naudojimo tipas	žemės naudojimo paskirtis	žemės naudojimo būdai	leidžiamasis pastatų aukštis		leidžiamasis užstatymo tankis, %	leidžiamasis užstatymo intensyvumas	užstatymo tipas	galimi žemės sklypų dydžiai		priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, % *	pastatų aukštų skaičius	statinių paskirtys ** (pagal STR 1.01.03:2017)	servitutai***	kiti reglamentai
						nuo žemės paviršiaus, m	altitudė, m				mažiausi m ²	didžiausi m ²					
-	1	815	Mišri gyvenamoji teritorija (GM)	Kitos paskirties žemė KT	Rekreacinės teritorijos R	8,5 priklausinys - iki 4,5	14,7	10	0,25	Laisvo planavimo užstatymas	815	815	60	1 aukštas su mansarda	9.1., 11.1., 12.1., 2.2., 2.3., 2.5., 2.6., 2.7., 4.3., 4.5.	222 - 52 m ²	a

1 SKLYPAS		
Nr.	X	Y
1	6205571.06	316961.56
2	6205587.74	316943.2
3	6205619.07	316946.35
4	6205620.24	316946.47
5	6205615.05	316967.94
6	6205613.33	316967.69

ATESTATO NR.	I N F O R M A		www.neoforma.lt
	A747	Architektas	
	Projektuotoja	D. Mačikėnienė	
TPD	PLANAVIMO INICIATORIUS: fizinis asmuo		TPD-25-05
			laida
			0
			lapas
			1

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI:

T		T - teritorijos naudojimo tipas; 1 - žemės sklypo naudojimo būdas; 2 - leidžiamasis pastatų aukštis (metrais); 3 - leidžiamasis žemės sklypo užstatymo tankis, %; 4 - leidžiamasis žemės sklypo užstatymo intensyvumas; 5 - užstatymo tipas; 6 - priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %; a - urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai;
1	2	
3	4	
5	6	
a		

SUTARTINIAI ŽENKLAI

	Rekreacinės teritorijos (R)
	Planuojamos teritorijos riba (sutampa su sklypo ribomis)
	Projektuojamo sklypo ribos
	Kadastriniai žemės sklypai
$\frac{n}{m}$	n - žemės sklypo numeris m - žemės sklypo plotas, m ²
	Statybos riba
	Statybos zona
	Privalomi (iki pastato pridavimo) priklausomieji želdynai
	Įvažiavimas - išvažiavimas
	Gatvių raudonosios linijos
10	Planuojamo žemės sklypo ribų posūkio taškai
	Matmenys
	Esamų medžių numeriai ir 3 m atstumas nuo medžių
	Servituto zona
	Elektros linijos apsaugos zona, 1 m
	Vandens tiekimo infrastruktūros apsaugos zona, 2 m
	Nuotekų infrastruktūros apsaugos zona, 2 m
	Planuojami dujotiekio tinklai
	Planuojami vandentiekio tinklai
	Planuojami buitinių nuotekų tinklai
	Planuojami 0,4 kV elektros tinklai
	Planuojama įvadinė apskaitos spinta