

**TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI:**

n - žemės sklypo eilės numeris;  
m - žemės sklypo plotas, m<sup>2</sup>;  
T - teritorijos naudojimo tipas arba pagrindinė žemės naudojimo paskirtis;  
1 - žemės naudojimo būdas (būdas);  
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   |   |

| Teritorijos (jos dalies) Nr. | Sklypo (jo dalies) Nr. | Sklypo (jo dalies) plotas, m <sup>2</sup> | teritorijos naudojimo tipas  | žemės naudojimo paskirtis  | žemės naudojimo būdas                                | Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai       |   | užstatymo tankis, % | užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis | užstatymo tipas | Galimi žemės sklypų dydžiai |                           | priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, % | pastatų aukštis (nuo-iki)                        | statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017)   | Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai  |            |                        |
|------------------------------|------------------------|---|------------------------------|----------------------------|--|--|---|---------------------|--|-----------------|-----------------------------|---------------------------|---|--|---|--|------------|------------------------|
|                              |                        |   |                              |                            |  | nuo žemės paviršiaus, m                              | altitute, m                                       |                     |  |                 | mažiausi, m <sup>2</sup>    | didžiausi, m <sup>2</sup> |   |  |   | Specialiosios žemės naudojimo sąlygos  | Servitutai | Papildomi reikalavimai |
| 1                            |                        | 6887                                      | GC - Mišri centro teritorija | KT - Kitos paskirties žemė | Komercinės paskirties objektų plotas teritorijos (K) | Pagrindinio pastato iki 9,5, antrojo pastato iki 6,0 | Pagrindinio pastato 12,5, antrojo pastato iki 8,9 | 7                   | 0.10   | miesto "vilos"  | 6887                        | 6887                      | 40  | pagrindinio pastato iki 2, antrojo pastato iki 1 | Statinių paskirtys (Pagal STR 1.01.03:2017), 1 priedas (Pastatų klasifikacija pagal naudojimo paskirtį):<br>- Aerodromo apsaugos zonos (III skyriaus, pirmasis sklypas);<br>- Vandens telkinio ir naftos, paviršinių ir požeminio šiluminės energijos (II skyriaus, dešimtas sklypas);<br>- Pabūtinimo vandens vartojimo apsaugos zonos (VI skyriaus, vienoliktasis sklypas);<br>- Kultūros paveldo objektų ir vietovės teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyriaus, penktasis sklypas);<br>- Viešųjų ir kitų viešųjų objektų teritorijos ir apsaugos zonos (III skyriaus, septynioliktasis sklypas);<br>- Ikišios tūlių apsaugos zonos (II skyriaus, ketvirtasis sklypas);<br>- Skiriamųjų objektų apsaugos zonos (III skyriaus, ketvirtasis sklypas);<br>- Kelių apsaugos zonos (III skyriaus, antrasis sklypas);<br>- Vietovės reikšmės IV kategorijos tūlių apsaugos zonos - Pervynių gyvenvietės teritorijos (V skyriaus, dešimtas sklypas);<br>Statinių paskirtys (Pagal STR 1.01.03:2017) 3 priedas (Išskiriamųjų statinių klasifikacija pagal naudojimo paskirtį):<br>2. Išskiriamieji tūliai;<br>4. Kitų inžinerinių statinų - 4.5. Kitos paskirties. | Esamos 203. Kelio servitutai - tūlių viešųjų transporto priemonių (tūrijanti) plotas - 0,0187 ha. Sklypo dalis S-187 kv. m. servitutei (S-187 kv. m. servitutei) (UAB "Sachnaitis"; J.Basanavičiaus 45, kadav. Nr. 2501.0031:59. |            | a,b,c                  |

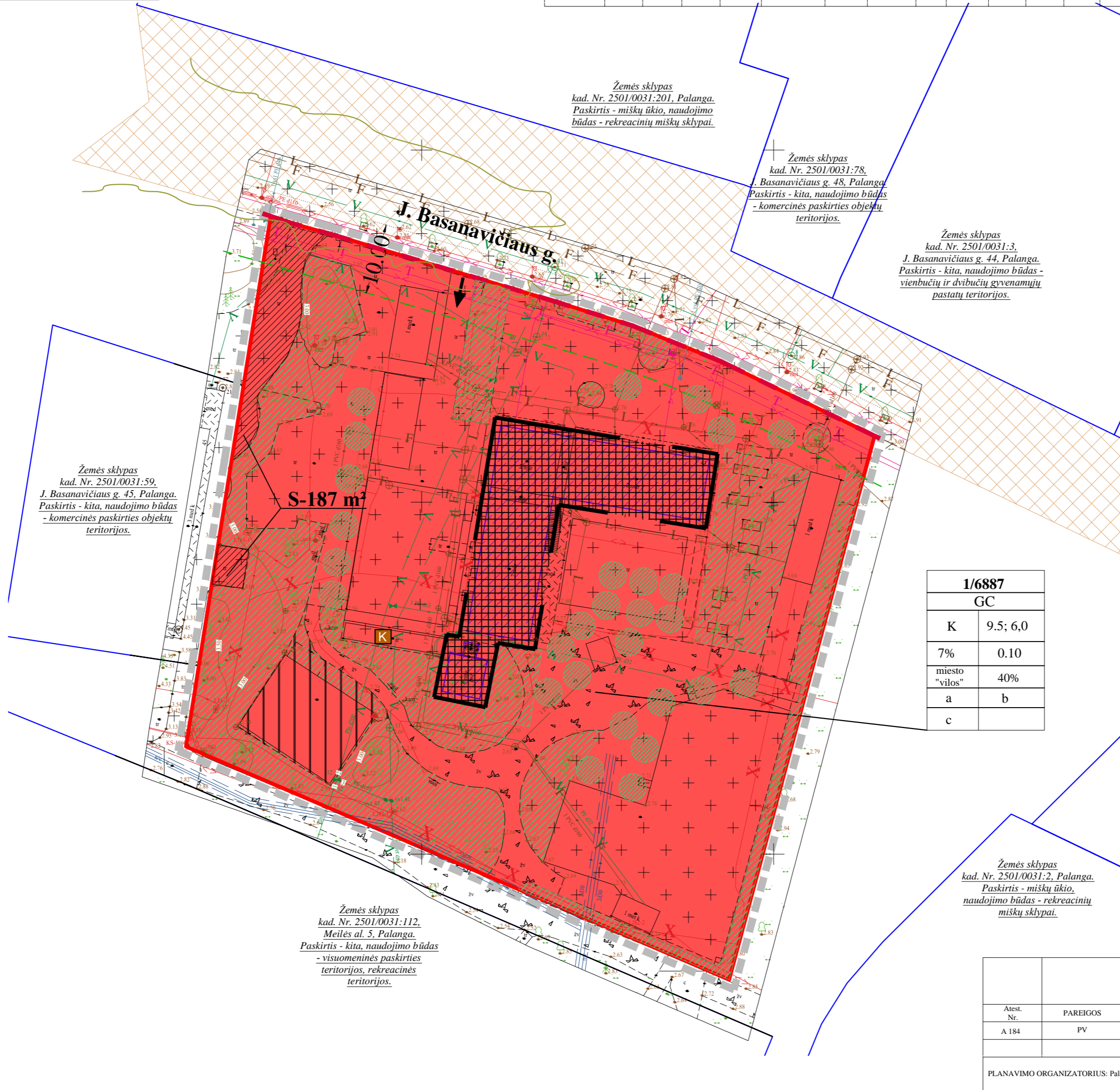
**PASTABOS:**

- Planuojamai teritorijai taikomas Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo apribojimas - Aerodromo apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kuris nustatytas atsižvelgiant į Liepojos pl. 1 ir teritorijos prie žemės sklypo Liepojos pl. 1, Palangoje, detaliojo plano, registracijos Nr. T00088073, sprendinius. Pagal detaliojo plano sprendinius planuojama teritorija nepatenka į tarptautinio Palangos oro uosto santarinę apsaugos zoną. Planuojama teritorija patenka į 1,5 km aerodromo apsaugos zoną E;
- 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 prisijungimo sąlygas;
- Teritorijoje išlaikyti miesto „vilos“ užstatymo morfotipą, nepažeidžiant užstatymo ribos bei statybos normatyvų;
- Del statybos ribos nustatymo sklypo ribų atžvilgiu vadovautis STR 2.02.02:2004 3 priedo 1 ir 1.1 punktų reikalavimais;
- Rengiant statinių techninius projektus turi būti įgyvendinami konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose.

**Pastaba:** Inžinerinių tinklų apsaugos zonos nurodytos visoje neužstatytoje teritorijoje (žr. Esamos būklės brėžinį).

**GRAFINIS ŽYMĖJIMAS**

|  |   |
|--|---|
|  | Planuojamos teritorijos riba (sutampa su sklypo ribomis)  |
|  | Esamo žemės sklypo ribos                                  |
|  | Gretimų sklypų ribos                                      |
|  | Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)             |
|  | Statybos zona   |
|  | Statybos riba   |
|  | Esami servitutai  |
|  | Esami, nekilnojamojo turto registre įregistruoti pastatai |
|  | Įvažiavimas / išvažiavimas                                |
|  | Gatvės raudonosios linijos                                |
|  | Esami vandentiekio tinklai                                |
|  | Esami lietaus nuotekų tinklai                             |
|  | Esama elektros kabelinė linija                            |
|  | Esama ryšių linija  |
|  | Esama dujotiekio linija                                   |
|  | Šilumotiekio linija                                       |
|  | Kelio apsaugos zonos riba                                 |
|  | Inžinerinių komunikacijų koridorius                       |
|  | Siūloma atliekų konteinerių stovėjimo vieta               |
|  | Želdinių zona   |
|  | Potvynių grėsmės teritorijos riba                         |



**PAPILDOMI REIKALAVIMAI:**

**a - URBANISTINIAI IR ARCHITEKTŪRINIAI REIKALAVIMAI** (Nustatomi Palangos miesto istorinės dalies nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano sprendinius):  
**Pagrindinis šio detaliojo plano tikslas - naudojimo būdo keitimas iš rekreacinės teritorijos į komercinės paskirties objektų teritorijos.**  
Planuojamoje teritorijoje parengtas sanatorijos pastato J. Basanavičiaus g. 43, Palangoje, rekonstravimo ir poilsio paskirties pastatų su viešo maistinio patalpomis projektas, kuriam išduotas statybą leidžiantis dokumentas (2015-12-16 Nr. LNS-33-151216-00195) (dokumentai pridedami). Užstatymo reglamentai išlieka pagal projektą, kuriam išduotas statybą leidžiantis dokumentas.

**Saugojimo režimas:** Tausojamojo naudojimo saugojimo režimas (T1).  
**Užstatymo tipas:** T1 - Miesto vilų teritorijos. Esamos urbanistinės struktūros išsaugojimas.  
Vilų teritorijose saugomas užstatymo morfotipas, kurį apibrėžia:  
- pastatų tipai (vilų pastatai ir pagalbiniai pastatai);  
- pastatų dydžio tarpusavio santykis (vilų tūriai dominuoja, pagalbiniai pastatai ženkliai mažesni) orientacimis pastatų turio santykis -3:1;  
- sklypų ribos žymimos tik gyvatvėreimis iki 150 cm aukščio, prie gatvės iki 120 cm.  
- Žemės sklype Nr. 1 yra esamas pastatas-kiemo rūšys (unikalus Nr. 2593-5000-5023). Esamas antras pastatas sklype Nr. 1 neprieštarauja specialiojo plano sprendiniams, kuriuose nurodyta, kad kai sklypo plotas daugiau kaip 50 arų, gali būti antras pastatas, nepažeidžiant vietovės vertingųjų savybių. Sklypo užstatymo tankis ir maksimalus pastatų užimamas plotas 7%, 500 m<sup>2</sup> (max vieno pastato užimamas plotas ≤ 350 m<sup>2</sup>).  
- Žemės sklypų užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas.

**Leistinas statinių aukštis:** Nustatomas pagrindinių pastatų aukštis iki 9,5 m., antrojo pastato iki 6,0 m.  
**Užstatymo intensyvumas:** SP nereguliuojamas. Nustatomas 0,10.  
**Reikalavimai statiniams ir pastatams:**  
Leistini tvarkomieji statybos darbai - remontas, rekonstravimas, nevertingų statinių griovimas.  
**Teritorija užstatyta, naujų statinių statyba šiuo detaliojuo planu nenumatoma.**  
**Statinių statybos zona nustatoma aplink esamus pastatus, medžių šalinimas nereikalingas.**  
**Reikalavimai pastatų architektūrai:** siekiant kontekstualumo ir susiformavusio Palangos kurorto įvaizdžio išsaugojimo, išorės apdailai rekomenduojama naudoti tradicines statybinės medžiagos (medį, keramines plytas, tinką), spalviniams sprendimams - Žemaitijos regiono tradicinę spalvingą gamą. Papildant sklypo užstatymą pagalbiniais pastatais (vila), jų architektūros stilius ir apdailos medžiagos turi formuoti architektūrinį ansamblį su esamu pastatu.  
**Pastaba:** planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemonės.  
**b- Reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui:**  
- sklypų teritorijos tvarkomos pagal projektus, suderintus su KPD. Rekomenduojama laisvas, landsaftinis teritorijos išplanavimas;  
- teritorija tvarkoma nepažeidžiant reljefo;  
- teritorijos (žemės sklypų) apželdinimas (sklypo ar teritorijos dalis procentais, kuri turi būti apželdinta) želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės ploto 40% ;  
- **Statinių statybos zona nustatoma aplink esamus pastatus, medžių šalinimas nenumatomas, planuojamoje teritorijoje išsaugomi visi medžiai;**  
- sklypų teritorijose dangoms naudotinos natūralios medžiagos: žvyro, akmenų, klinkerio plytų dangos, leistinos betono trinkelės;  
- nuolatinis gazono šienavimas;  
- leidžiama šalinti (kirsti) nevertingus medžius, krūmus, atžalas, genėti medžius;  
- planuojamoje teritorijoje visi medžiai išsaugomi.  
**c - 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 12613) teritoriją.  
Planuojamų žemės judinimo darbų vietoje reikalingi archeologiniai tyrimai pagal Paveldo tvarkybos reglamento PTR 2.13.01:2022 „Archeologinio kultūros paveldo tvarkyba“ archeologinių tyrimų privalomumo nustatytus reikalavimus.  
Archeologiniai žvalgymai būtini tam tikrose sklypo dalyse (jei bus judinama žemė), atsižvelgiant į žvalgymų archeologinių tyrimų medžiagą 2015-09-27, nes šurfluose 1,3,4,5 buvo rasti radiniai, jų aplinkoje reikalingi archeologiniai žvalgymai.  
**d - AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETOS:** automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:214 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (aktuali redakcija) XIII skyriaus (Automobilių stovėjimo reglamentavimas) 30 lentelės (Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius) (aktuali redakcija) reikalavimus bei įvertinus Palangos miesto savivaldybės tarybos 2023-03-29 sprendimu Nr. T2-86 „Dėl Palangos miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemas patvirtinimo“ nustatytus reikalavimus. Tikslus automobilių stovėjimo aikštelių poreikis bus sprendžiamas kitame etape techninio projekto rengimo metu, įvertinus pastato (-ų) poreikį (plotą) planuojamoje teritorijoje, patalpų pasiskirstymą pastate bei numatomą ūkinę veiklą.

| PROJEKTAS:   |          |            |         |         |
|--|----------|------------|---------|---------|
| <b>UAB "GEOVITARA"</b><br>Kretingos r. sav. Kretingos m., Parko g. 14A             |          |            |         |         |
| Atest. Nr.   | PAREIGOS | V. PAVARDE | PARAŠAS | DATA    |
| A 184  | PV       | J. Juška   |         | 2026 m. |
| PLANAVIMO ORGANIZATORIUS: Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius |          |            |         |         |
| <b>BRĖŽINIO PAVADINIMAS:</b>   |          |            |         |         |
| <b>SPRENDINIŲ BRĖŽINYS</b>   |          |            |         |         |
| Bendras plotas   | Mastelis | Formatas   | Lapas   | Lapų    |
| 0.6887 ha  | 1:500    | A2         | 1       | 1       |