



TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAS

N	M	T
1	2	
3	4	
5	6	
7	8	
a	b	
c		

PRIVALOMIEJI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTO REIKALAVIMAI:
N - žemės sklypo eilės numeris;
M - žemės sklypo plotas, m²;
T - konkretus teritorijos naudojimo tipas.

1 - galimi žemės naudojimo būdai;
2 - leistinas pastatų aukštis (metrais);
3 - leistinas žemės sklypo užstatymo tankis;
4 - leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas;
5 - statinių statybos zona;
6 - užstatymo tipas;
7 - servitutai;
8 - susisiekimo sistemos organizavimas.

PAPILDOMI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTO REIKALAVIMAI:
a - urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai;
b - teritorijos (žemės sklypo) apželdinimas (%);
c - automobilių parkavimas.

T* - KONKRETUS TERITORIJOS NAUDOJIMO TIPAS:
GM - MIŠRI GYVENAMAJI TERITORIJA

PRIVALOMIEJI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTO REIKALAVIMAI:

1 - **Galimi žemės naudojimo būdai:**
G1 - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (erdv. objekto kodas - G1);
G2 - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučio teritorijos (erdv. objekto kodas - G2);
I2 - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (erdv. objekto kodas - I1).

2 - **Leistinas pastatų aukštis (metrais)** - aukštis, skaičiuojamas statinio statybos zonoje metrais nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško.
3 - **Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas** - pastatasis užstatomo ploto, nustatomo pagal sienų išorines ribas, santykis su visu žemės sklypo plotu.
4 - **Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas** - visu pastatų antžeminės dalies patalpų bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu.
5 - **Statinių statybos zona** (žemės sklypo dalis, kurioje numatoma statyti pastatus (statinius), statybos riba - linija, už kurios negalima pastatų (statinių) statyti, ar statybos linija - linija, su kuria turi sutapti pastato (statinio) gatvės fasado projekcija, išskyrus inžinerinius tinklus) - žymima grafiškai.
6 - **Užstatymo tipas** (išreikštas tekstinio apibūdinimo ir grafiškai - statinių statybos zona, statybos riba ar linija) - sodybinis / laisvo planavimo užstatymas.
7 - **Servitutai** (veisė į svetainę žemės sklypą ar jo dalį suteikiama naudotis Lietuvos Respublikos žemės įstatymu nustatyta tvarka) - žymima grafiškai ir aprašoma atskirame rašte.
8 - **Susisiekimo sistemos organizavimas** (transporto srautai, įvažiavimai, automobilių stovėjimo vietos ir kt.). Susisiekimas žymimas grafiškai galimų teritorijos aprėpimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijoms būdų schemoje ir aprašomas atskirame rašte.

PAPILDOMI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTO REIKALAVIMAI (KITI REGLAMENTAI)):**

a - **urbanistiniai ir architektūriniai (tūrinis, erdvinis sprendimas, statybinės ir apdailos medžiagos)**. Pastatų stogai - šlaitiniai. Siekiant kontaktavimo ir susiformavusio Palangos kurorto įvaizdžio išsaugojimo, šlores apdailai rekomenduojama naudoti natūralias statybinės medžiagas (medį, keramines plytas, tinką, stiklą), spalviniame sprendime - žemaičių regiono tradicinę spalvinę gamą. Siloms sklypo aptvėrimas aštrine tvora iki 1,5 m aukščio. Lankin statinių statyba galima, jei neviršijama leistina žemės sklypo užstatymo tankio rodiklio reikšmė. Laikino statinio užstatymo plotas prilyginamas pastatui užstatymu plotui. Planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemonės ir kitus kintojamusius objektus/renginius. Vadovaujantis STR 2.02.01.2004 "Gyvenamieji pastatai" 103 punktu ir STR 2.02.09.2005 "Vienbučių ir dvibučių gyvenamieji pastatai" 8 priedu, nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimų sklypų ribos: statinių iki 8,5 m aukščio - ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimų sklypo savininko sutikimas raštu. Statant statinius privaloma išlaikyti minimalius priešgaisrinis atstumus tarp pastatų, vadovaujantis "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai", patvirtintais PAGO prie VRM direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338, suvestinė redakcija nuo 2004-05-01. Vadovaujantis šiuo reikalavimų 93.4 punktu, atstumas tarp sklypų Nr. 2, 3 ir 4 statybos zonų gali būti mažinamas 20 proc., kadangi iki artimiausio esamo gaisrinio hidranto yra mažiau kaip 100 metrų.
b - **teritorijos (žemės sklypo) apželdinimas (sklypo ar teritorijos dalis procentais, kuri turi būti apželdinta)**. Žaidimų aikštelės nustatomas vadovaujantis LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacines žaidimų plotų normų ir priklausomųjų žaidimų normų (plotų) nustatymo tvarkos patvirtinimo“ (žin., 2007-12-28, Nr. 137-6624, aktuali redakcija).
c - **automobilių parkavimas**. Automobilių stovėjimo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04.2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai". Automobilių stovėjimui planuojamos vietos gali būti įrengiamos kiemo aikštelėse ir (arba) pastatų teriuose - garažuose. Automobilių stovėjimo vietos tikslinamos techninių projektų rengimo metu.

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ

Sklypo (jo dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies) plotas, m²	teritorijos naudojimo tipas*	žemės naudojimo paskirtis	žemės naudojimo būdai	Privalomieji teritorijos naudojimo reikalavimai			Papildomi teritorijos naudojimo reikalavimai								
					leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	užstatymo tankis	užstatymo intensyvumas	užstatymo tipas	galimi žemės sklypų dydžiai	servitutų kodai**	priklausomų želdynų ir žaidimų teritorijų dalys, %	statinių aukštis skaičius (nuo-iki)	statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03.2017)	kiti reikalavimai***	specialiosios žemės naudojimo sąlygos****	
1	2068	GM	Kitos paskirties	G1	pagrindinio pastato - iki 9,00; priklausiniui - iki 13,30 arba esamas	0,22	0,40	Sodybinis	2068	2068	---	ne mažiau kaip 25 %	pagrindinio pastato - iki 2 a. su mansarda; priklausiniui - iki 2 aukštų	6,1, 6,2, 7,17, 9	a, b, c	A, B, C, D, E.
2A	854	GM	Kitos paskirties	G1; I2	pagrindinio pastato - iki 9,00; priklausiniui - iki 8,50 arba esamas	0,29	0,40	Sodybinis	1000	1000	215.222 (82 zona - 146 m²); 115.218.	ne mažiau kaip 25 %	pagrindinio pastato - iki 2 a. su mansarda; priklausiniui - iki 2 aukštų	6,1, 6,2, 7,17, 8, 9	a, b, c	A, B, E.
2B	146	GM	Kitos paskirties	I2	pagrindinio pastato - iki 13,7; priklausiniui - iki 13,20	0,29	0,40	Sodybinis	1000	1000	215.222 (83 zona - 157 m²); 115.218.	ne mažiau kaip 10 %	pagrindinio pastato - iki 2 a. su mansarda; priklausiniui - iki 2 aukštų	6,1, 6,2, 7,17, 8, 9	a, b, c	A, B, E.
3A	843	GM	Kitos paskirties	G1; I2	pagrindinio pastato - iki 9,00; priklausiniui - iki 8,50	0,29	0,40	Sodybinis	1000	1000	215.222 (83 zona - 157 m²); 115.218.	ne mažiau kaip 25 %	pagrindinio pastato - iki 2 a. su mansarda; priklausiniui - iki 2 aukštų	6,1, 6,2, 7,17, 8, 9	a, b, c	A, B, E.
3B	157	GM	Kitos paskirties	I2	pagrindinio pastato - iki 13,84; priklausiniui - iki 13,34	0,29	0,40	Sodybinis	1000	1000	215.222 (83 zona - 157 m²); 115.218.	ne mažiau kaip 10 %	pagrindinio pastato - iki 2 a. su mansarda; priklausiniui - iki 2 aukštų	6,1, 6,2, 7,17, 8, 9	a, b, c	A, B, E.
4A	980	GM	Kitos paskirties	G2; I2	iki 12,00	iki 17,25	0,30	0,80	Laisvo planavimo	1243	1243	215.222 (84 zona - 263 m²)	iki 3 aukštų su mansarda	6,3, 6,4, 8, 9	a, b, c	A, B, E.
4B	263	GM	Kitos paskirties	I2	iki 12,00	iki 17,25	0,30	0,80	Laisvo planavimo	1243	1243	215.222 (84 zona - 263 m²)	iki 3 aukštų su mansarda	6,3, 6,4, 8, 9	a, b, c	A, B, E.
5	1242	GM	Kitos paskirties	G2; I2	iki 12,00	iki 17,25	0,30	0,80	Laisvo planavimo	1242	1242	215.222 (85 zona - 156 m²)	iki 3 aukštų su mansarda	6,3, 6,4, 8, 9	a, b, c	A, B, C, D, E.
5A	1086	GM	Kitos paskirties	G2	iki 12,00	iki 17,25	0,30	0,80	Laisvo planavimo	1242	1242	215.222 (85 zona - 156 m²)	iki 3 aukštų su mansarda	6,3, 6,4, 8, 9	a, b, c	A, B, C, D, E.
5B	156	GM	Kitos paskirties	I2	-	-	-	-	-	-	-	ne mažiau kaip 10 %	pagrindinio pastato - iki 2 a. su mansarda; priklausiniui - iki 2 aukštų	6,1, 6,2, 7,17, 8, 9	a, b, c	A, B, C, D, E.
6A	3144	GM	Kitos paskirties	G1; I2	pagrindinio pastato - iki 9,00; priklausiniui - iki 8,50 arba esamas	0,15	0,40	Sodybinis	3158	3158	215.222 (86 zona - 14 m²)	ne mažiau kaip 25 %	pagrindinio pastato - iki 2 a. su mansarda; priklausiniui - iki 2 aukštų	6,1, 6,2, 7,17, 9	a, b, c	A, B, C, D, E.
6B	14	GM	Kitos paskirties	I2	pagrindinio pastato - iki 14,00; priklausiniui - iki 13,50 arba esamas	0,15	0,40	Sodybinis	3158	3158	215.222 (86 zona - 14 m²)	ne mažiau kaip 10 %	pagrindinio pastato - iki 2 a. su mansarda; priklausiniui - iki 2 aukštų	6,1, 6,2, 7,17, 9	a, b, c	A, B, C, D, E.

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

- Detailiojo plano galiojimo riba (sutampa su planuojamų žemės sklypų riba)
- Projektuojamų sklypų ribos
- Esamos sklypų ribos
- Naikinamos sklypų ribos
- Statybos riba, kai statinių aukštis ne didesnis kaip 8,50 m
- Statybos zona, iškilus esamus inžinerinius tinklus (jeigu statyba numatoma esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonoje)
- Statybos zona. Statinių aukštis - 0 m, galima tik inžinerinių statinių statyba
- Automobilių stovėjimo vietos (tikslinamos techninio projekto rengimo metu)
- Elektroninių stovėjimo vietos (tikslinamos techninio projekto rengimo metu)
- Rekomenduojama konteinerinio, skuto komunalinėms atliekoms laikinai sandėliuoti, stovėjimo vieta (tikslinama techninio projekto rengimo metu)
- Numatomas griauti neregistruotas pastatas

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

- Rekomenduojama įvažiavimo - išvažiavimo vieta
- Eismo kryptis
- Gatvės raudonosios linijos
- Esamos ir projektuojamos gatvės
- Skirtingų režimų riba (statybos zona)
- Skirtingų režimų riba (naudojimo zona)
- Medžių numeracija pagal medžių tikslinę lentelę
- Saugomi medžiai
- Salinami nepatrinami ir blogos būklės medžiai (pagal medžių tikslinę lentelę Nr. 7-11, 13, 31-35, 37). Patenkinamos būklės medžiai (pagal medžių tikslinę lentelę Nr. 12, 17, 40, 41) gali būti salinami (persodinami) įstatymu nustatyta tvarka. Želdinių atkūrimą vertė atlygina statytojas (užsakovas), vadovaudamasis Palangos miesto savivaldybės želdynų ir žaidimų apsaugos ir priežiūros komisijos išvada.

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

- Kitos paskirties žemė (erdvinio objekto kodas - KT)
- Naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (erdvinio objekto kodas - G1)
- Kitos paskirties žemė (erdvinio objekto kodas - KT)
- Naudojimo būdas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučio teritorijos (erdvinio objekto kodas - G2)
- Kitos paskirties žemė (erdvinio objekto kodas - KT)
- Naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (erdvinio objekto kodas - I2)
- Rekomenduojamos vaikų žaidimo aikštelių vietos, sporto aikštelės paaukštinamos ir vietos vyresnio amžiaus namų gyventojų poilsiui (ne mažesnis kaip 50 m² sklype)
- Servitutų zonos
- Esamos gaisrinės hidrantas
- Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai

**** SERVICIŲ KODAI**

115. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas);
218. Servitutas - teisė tiesi, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas);
215. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas);
222. Servitutas - teisė tiesi, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Pastabos:
1. Tikslios servitutų ir jų pildyti bus nustatytos sprendinių konkretizavimo stadijoje
2. Servitutai gali būti tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka.
3. Negalimas aptvėrimas kelio servitutų ir inžinerinės infrastruktūros koridorių ribose

****** SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS**

A. - Aerodromos apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
B. - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
C. - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);

****** SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS**

D. - Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
E. - Požeminio vandens vandentvėsių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

PROJEKTO PARTNERIS

UAB "PROJEKTO PARTNERIS"
Kungūnų g. 11A, LT-01019 Palanga
Tel. 8-602-22922, El. paštas: projektpartneris@gmail.com

PROJEKTAS: VILNIEKIS RAJONO DETALUS PLANAVIMO PROJEKTO KORIGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPŲ S. DARIUS IR S. GIRENO G. 33, PALANGAJE

PROJEKTO VADOVAS: V. PAVARDE
PAREIGOS: A. Aurimas Gečas
DATA: 2020

BRĖZINIO PAVADINIMAS: **PAGRINDINIS BRĖŽINYS**

PLANAVIMO ORGANIZATORIUS: Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Vytauto g.112, Palanga, tel. (846) 48705, faks. (846) 40217, elp. administracija@palanga.lt

Phos. ha Mastelis Formatas Lapas Lijp
0,9711 1:500 A1 1 1