



Planuojama teritorija

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Žemės sklypas Nr. 1 (Palanga, Maironio g. 23, kadastro Nr. 2501/0027:139):
 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas 0.0795 ha
 - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas - 0.023 ha
 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas - 0.0795 ha
 - Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas - 0.007 ha
 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas - 0.0017 ha
 - Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas - 0.0022 ha

Žemės sklypas Nr. 2 (Palanga, Maironio g. 25, kadastro numeris 2501/0027:240):
 - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas - 0.0042 ha
 - Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas - 0.0067 ha
 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas - 0.0003 ha
 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas - 0.0836 ha
 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas 0.0836 ha



TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRĄŠOMOJI LENTELE

Teritorijos (jos dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies) plotas, m²	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai							Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai						
			teritorijos naudojimo tipas	žemės naudojimo paskirtis	žemės naudojimo būdai	leistinas pastatų aukštis		užstatymo tankis, %	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)	kiti reglamentai
						nuo žemės paviršiaus, m	altitudė, m				mažiausi, m²	didžiausi, m²				
-	1	795	Gyvenamoji teritorija (GG)	Kita	G1	10; pagalbinių ūkio pastatai - iki 8 m	17.7	31,19 esamas***	0,5	sodybinis užstatymas	795	795	25	2+M	6.1, 6.2, 7.17, 9, 12	a
-	2	836	Gyvenamoji teritorija (GG)	Kita	G1	10; pagalbinių ūkio pastatai - iki 8 m	17.7	29	0,5	sodybinis užstatymas	836	836	25	2+M	6.1, 6.2, 7.17, 9, 12	a

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 nekilnojamojo 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 sklypų ribų ir plotų keitimas, teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas, Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano, patvirtinto Palangos miesto tarybos 2000 m. gegužės 25 d. sprendimo Nr. 32 1 punktu, koregavimas žemės sklypuose Maironio g. 23, 25, Palangoje.

a - Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai:
 Sklypuose gali būti po vieną gyvenamą namą ir po du priklausinius.
 Saugant užstatymo morfotipą, pagrindinis gyvenamas namas statomas prie gatvės, išlaikant susiformavusią užstatymo liniją. Priklausiniai statomi sklypo gilumoje.
 Atsižvelgiant į gretimybę, įvertinus šilto namo stogo konstrukciją, pastatų pamatų aukštį, detalioju planu pastatams taikomi šie aukščio apribojimai: iki 2a + M / iki 10 m - maksimalus leistinas pagrindinio namo aukštis; iki 1a + M / iki 8 m - maksimalus leistinas pagalbinių pastato aukštis. Esamų pagalbinių ūkio pastatų aukštį galima didinti tik gavus kaimyninių žemės sklypų savininkų sutikimus.

Siekiant kontekstualumo ir susiformavusio Palangos kurorto įvaizdžio išsaugojimo, nustatomi reikalavimai pastatų architektūrai:
 -sklypuose numatomi nauji pastatai turi būti šiuolaikiški, projektuojami kompleksiški, išlaikant vieningą architektūrinę stiliistiką, užtikrinant pastatų kompozicinį ryšį (mastelio, proporcijų, medžiagiškumo, spalvinio sprendimo darą) tarpusavyje bei su gretimybėmis;
 -pastatų stogai - šlaitiniai (stogų tipas - dvišlaitis arba keturšlaitis); stogų nuolydis kampas ir tūrinis sprendimas, dangos medžiagiškumas ir spalvinis sprendimas - maksimaliai artimas gretimoms pastatams (neatsižvelgti į šiferio dangą).
 -išorės apdailai naudoti tradicines statybines medžiagas (medį, keramines plytas, tinką);
 -spalviniams sprendimams naudoti Žemaitijos regiono tradicinę spalvinę gamą;
 Sklypų ribos gali būti žymimos tvoromis, kurių aukštis - iki 1,5 m. Prie gatvę siūlomos gyvatvorės arba atskiri medžiai ar krūmai.
 Numatant naują statinių statybą žemės sklype Nr. 1, užstatymo tankis nustatomas - ne didesnis nei 30 %.
 Jei būtų griunamas gerokai priartėjęs prie gatvės gyvenamas namas Maironio g. 25, naujai statomo namo fasada būtina patraukti iki vizualinės, susiformavusios gatvės užstatymo linijos.

*** - Priklausomųjų želdynų dalis** - iki 25 % (pagal Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą, patvirtintą LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694). Žemės sklypai apželdinti turi būti naudojamos vietinėms klimato sąlygoms atsparios medžių ir krūmų veislės, atsižvelgiant į jų sanitarines ir apsaugines, dekoratyvines savybes. Apželdinimui naudoti alergijos nesukeliantį ir toksinio poveikio sveikatai neturintį augaliją.
 Šiuo detalioju planu neatmetama galimybė šalinti sklype Maironio g. 25 augančius saugomus akaciją (A) ir uosį (U). Medžių šalinimo klausimas bus sprendžiamas tik esant būtinybei, rengiant techninius projektus, atsižvelgiant į medžių būklę, pastatų saugumą. Esamų medžių apsaugai ypatingas dėmesys skiriamas naujų statinių statybos metu, numatant konkrečias apsaugos priemones statybos techniniame projekte. Vykdamas statybos darbus, vadovautis želdinių apsaugos, vykdamas statybos darbus, taisyklėmis, patvirtintomis LR Aplinkos ministro 2010 m. kovo 15 d. įsakymu Nr. D1-193.

**** - Statinių paskirtys pagal STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“:**
 6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai - skirti gyventi vienai šeimai;
 6.2. gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai - skirti gyventi dviem šeimoms;
 7.17. pagalbinių ūkio paskirties pastatai - sodybų ūkio pastatai, pagalbinių ūkio pastatai (sandėliai, garažai, vasaros virtuvės, dirbtuvės, pirtys, kietojo kuro sandėliai (malkinės) ir panašiai, kurie tamauja pagrindiniam daiktui;
 9. Inžineriniai tinklai pagal paskirtį.
 12. Kitos paskirties inžineriniai statiniai - inžineriniai statiniai, neturintys aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo, kurie tamauja pagrindiniam daiktui (tvoros, kiemo aikštelės, stoginės, pavėsinės, atraminės sienelės, aplinkos tvarkymo elementai ir panašiai).

Statinius išdėstyti sklypuose išlaikant teisės aktais reglamentuotus atstumus iki kaimyninių sklypų ribų, vadovaujantis Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklėmis, patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2011 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-64 bei Statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 ir 9 priedais.
 Statybos zona nustatoma atsižvelgiant į teisės aktais reglamentuotus atstumus iki sklypų ribų bei į Registrų centre įregistruotus statinius, į išsikūlusius stogų konstrukcijas, į galimybę apšiltinti pastatus, į reikalavimą antžeminis statinius statyti statybos zonoje. Privažiavimo ar aikštelės vietoje statinių aukštis - 0 (nulinis).
 Planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebeužstatomas transporto priemones. Laikinių statinių statyba galima, jei neviršijamas žemės sklypo užstatymo tankio rodiklis. Laikino statinio užstatymo plotas prilyginamas pastatams užstatytam plotui.

*** - Pagal Registrų centro duomenis, žemės sklypo Maironio g. 23 užstatymas: Gyvenamasis namas su poilsio patalpomis - užstatytas plotas 193.00 kv. m Ūkinis pastatas - užstatytas plotas 35.00 kv. m Garažas - užstatytas plotas 20.00 kv. m Viso užstatyta 248,00 kv. m - 31,19 proc.
 Numatant naują statinių statybą žemės sklype Nr. 1, užstatymo tankis - ne didesnis nei 30 %.

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAS:

T		T - konkretus teritorijos naudojimo tipas;
1	2	1 - galimi žemės naudojimo būdai;
3	4	2 - leistinas pastatų aukštis, m;
5	6	3 - leistinas žemės sklypo užstatymo tankis, %;
a		4 - leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas;
		5 - užstatymo tipas;
		6 - priklausomieji želdynai, %;
		a - urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai;

SUTARTINIAI ŽENKLAI

$\frac{n}{m}$	n - žemės sklypo numeris m - žemės sklypo plotas, m²
	Planuojamos teritorijos riba
	Esamų sklypų ribos
	Projektuojamų sklypų ribos
	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)
	Statybos zona
	Statybos riba
	Statybos riba, kurioje statinių aukštis - 0 m
	Statybos zona, kurioje statinių aukštis - 0 m
	Naikiamos sklypų ribos
	Ivažiavimas - išvažiavimas
	Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros AZ
	Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos, 1 m
	Vandens tiekimo infrastruktūros apsaugos zona, 2,5 m
	Nuotekų infrastruktūros apsaugos zona, 2,5 m
	Elektros tinklų apsaugos zonos, 1 m
	Matmenys
	Planuojamų žemės sklypų ribų posūkio taškai
	Gatvių raudonosios linijos
	Kadastriniai žemės sklypai
	Saugomi medžiai (akacija ir uosis)

1 SKLYPAS		2 SKLYPAS	
Nr.	X/Y	Nr.	X/Y
1	6202816.61/316738.56	7	6202802.99/316702.24
2	6202811.92/316737.16	6	6202791.53/316730.12
3	6202811.01/316739.49	9	6202788.44/316729.13
4	6202798.56/316734.58	10	6202787.96/316730.24
5	6202799.32/316732.62	11	6202767.4/316723
6	6202791.53/316730.12	12	6202773.98/316706.71
7	6202802.99/316702.24	13	6202779.32/316693.5
8	6202828.62/316710.52	14	6202800.68/316701.19

Žemės sklypų ribos, koordinatės, plotai, servitutų bei specialiųjų žemės naudojimo sąlygų apibrėžti plotai tikslinami atliekant kadastrinius matavimus.

ATESTATO NR.	INFORMA		Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Maironio g. 23,25, Palangoje	
	A747	Architektas L. Ruseckas	www.neoforma.lt	
	Projektuotoja D. Mačikėnienė			
TDP	PLANAVIMO INICIATORIUS: UAB "Palangos tauras"		Pagrindinis brėžinys M1:500	laida
				0
			TDP- 20- 03	lapas
				lapų
			1	1