



PLANAVIMO UŽDAVINIAI

Detalizuojant Palangos miesto bendrąjį planą nustatytas teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti teritorijos naudojimo reikalavimus, suplanuoti optimalų planuojamos teritorijos inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą, nurodant specialiasias žemės naudojimo sąlygas, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, numatytį priemonės gamtos ir rekliuojamam kultūros paveldui išsaugoti ir naudoti.

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAS

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

PRIVALOMIEJI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTO REIKALAVIMAI:

N - žemės sklypo eilės numeris;
M - žemės sklypo plotas, m²;
T - konkretus teritorijos naudojimo tipas;

PAPILDOMI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTO REIKALAVIMAI:

a - urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai;
b - teritorijos (žemės sklypų) apželdinimas (%);
c - automobilių parkavimas;
d - archeologiniai apsaugos reikalavimai, tvarkymo priemonės.

T* - KONKRETUS TERITORIJOS NAUDOJIMO TIPAS:

GM - MIŠRI GYVENAMOJI TERITORIJA

PRIVALOMIEJI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTO REIKALAVIMAI:

1 - *Galimi žemės naudojimo būdai:*
G1 - vienbutių ir dvibūčių gyvenamųjų pastatų teritorijos (erdvinių objektų kodas - G1);
R - rekreacinės teritorijos (erdvinių objektų kodas - R);
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* - pastatams užstatomo ploto, nustatomo pagal sienų linijas ribas, santykis su visu žemės sklypo plotu.
4 - *Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas* - visų 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 statyti (statinių) statyti, ar statyti (statinio) - linija, su kuria turi sutapti pastato (statinio) gatvės fasado projekcija, išskyrus inžinerinius tinklus) - žymima grafiškai.
6 - *Užstatymo tipas* (sąrašas tekstinio apibūdinimo ir grafiškai - statinių statybos zona, statybos riba ar linija) - vienbutis - dvibūčių užstatymas / laisvo planavimo užstatymas
7 - *Servitutai* (teisė) sveikimo žemės sklypą ar jo dalį suteikiama naudoti Lietuvos Respublikos žemės įstatymo nustatyta tvarka) - žymima grafiškai ir aprašoma aiškinajamame rašte.
8 - *Susisiekimo sistemos organizavimas* (transporto srautai, įvažiavimai, automobilių stovėjimo vietos ir kt.). Susisiekimas žymimas grafiškai galimų teritorijos aprašymo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijoms būdų schemoje ir aprašoma aiškinajamame rašte.



PLANAVIMO TIKSLAI

Optimalios urbanistinės struktūros numatymas, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas. Žemės sklypų suformavimas esamų sklypų sąskaita, teritorijos naudojimo būdo keitimas, naudojimo reikalavimų nustatymas, Palangos miesto tarybos 1994 m. rugsėjo 23 d. sprendimo Nr. 44 16 punktu patvirtinto Monciškės gyvenvietės detalaus išplanavimo projekto korektūros keitimas planuojamoje teritorijoje.

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

a - urbanistiniai ir architektūriniai užstatymo reikalavimai

Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinius ryšius, proporcingumą, medžiagiškumą ir spalvinių sprendimų darną. Projektuojant pastatus kvartalo architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje.

Užstatymo aukštis: sklypuose nustatytas maksimalus 11,00 m užstatymo aukščio reglamentas, pastatai gali būti statomi iki trijų aukštų. Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 "Vienbutiniai ir dvibūčiai gyvenamieji pastatai" 8 priedu bei STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai" 3 priedu, nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimų sklypų ribos: statiniai iki 8,5 m aukščio - ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesnems statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukšto metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvieno skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Šis atstumas gali būti turinčios statinio dalies, jei gautas gretimio sklypo savininko sutikimas raštu.

Pagrindinių pastatų ir priklausinių skaičius: nepriklausomai nuo žemės sklypo naudojimo būdo, kiekviename sklype Nr. 1A, Nr. 1B, Nr. 1C gali būti ne daugiau kaip 5 pastatai, o sklype Nr. 1 gali būti ne daugiau kaip 15 pastatų.

Laikini statiniai statyti galima, jei neviršijama leistina žemės sklypo užstatymo tankio rodiklio reikšmė. Laikino statinio užstatymo plotas prilyginamas pastatams užstatyti plotui; planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti laikyti ir naudoti vagonėlius, kontenerius, nebenaudojamas transporto priemonės ir kitus kitoje žemės sklypo objektus/renginius; planuojamoje teritorijoje galima ne mažesni kaip II-os grupės nesudėtingi statiniai, išskyrus laikinus statinius.

Fasadų apdaila: spalva, medžiagiškumas derinamas su aplinkiniu užstatymu (kontrasto ar niuanso principu); naudojamos tradicinės žemaitiškos regiono spalvos; naudojamos linijos, įvairių rūšių apdailinės plytos, medis, akmuo.

Stogai: pastatų stogai - statiniai; danga - čerpių ar kita panašaus pėsčio danga; spalva - tradicinė natūralus molio čerpių spalva (rusva), išskirtiniais atvejais stogų spalva nustatoma pagal vyrąjančią kvartalo stogų spalvą.

Sklypų aptvėrimas: sklypai nuo gatvės gali būti atitverti tik ažurine tvora arba gyvatore.

Išorinė vaizdo reklama: rengiama vadovaujantis Palangos miesto žemės naudojimo taisyklėmis ir išorinės reklamos specialiuoju planu, patvirtintu Palangos miesto savivaldybės tarybos 2014 m. balandžio 24 d. sprendimu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinių želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2007-12-28, Nr.137-5624, pakeiktas 2014-01-14, Nr. D1-36).

b - teritorijos (žemės sklypų) apželdinimas (sklypų ar teritorijos dalis procentais, kuri turi būti apželdinta)

Želdinių kiekis sklypuose nustatomas vadovaujantis LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinių želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2007-12-28, Nr.137-5624, pakeiktas 2014-01-14, Nr. D1-36).

c - automobilių parkavimas

Automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir viešosios erdvės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Automobilių stovėjimo planuojamos vietos gali būti įrengiamos kiemo aikštelėse ir (arba) gatvės tvirtose - garažuose. Automobilių stovėjimo vietos tikslinamos techninio rengimo metu.

d - archeologiniai apsaugos reikalavimai, tvarkymo priemonės.

Vaikia planuojamoje teritorijoje turi būti vykdoma griežtai laikantis Šventosios senovės gyvenvietės (unikalus kodas kultūros vertybių registre 1813) individualiame apsaugos reglamente Nr. NRKL-1 (patvirtintu KPD Klaipėdos skyriaus 2016-09-30) nustatytą paveldosaugos reikalavimų. Vadovaujantis PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ (Žin. 2011, Nr.109-5162) 12.3 punktu, tvarkybos, statybos ar kraštovaizdžio darbus projektuoti galima tik atlikus archeologinius tyrimus išvadų pagrindu.

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRASOMOJI LENTELĖ

Sklypo (jo dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies) plotas, m ²	teritorijos naudojimo tipas*	žemės naudojimo paskirtis	galimi žemės naudojimo būdai	leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	altitudė, m	užstatymo tankis		užstatymo intensyvumas	užstatymo tipas	Papildomi teritorijos naudojimo reikalavimai		galimi žemės sklypų dydžiai	servitutų kodai**	priklausomųjų želdynų želdinys, %	statinių aukštų skaičius (nuo-iki)	statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017)	kiti reglamentai***	specialiosios žemės naudojimo sąlygos****
							G1 - 0,15	G1 - 0,40			mažiausi, m ²	didžiausi, m ²							
1	9593	GM	Kitos paskirties	G1 R	iki 11,00 iki 14,70		G1 - 0,15 R - 0,30	G1 - 0,40 R - 0,60	Vienbutis - dvibūčių užstatymas Laisvo planavimo	9593 9593	207, 208 (S1A-S1B-S1C zona - 1546 m ² ; S1C2 zona - 255 m ²)	G1 - min. 25 % R - min. 40 %	iki 3 aukštų	G1 - 6,1, 6,2, 7,17, 9	R - 7,13, 9	a, b, c, d	A, B, C, D, E, F		
1A (galimas sklypo Nr. 1 padalinimas, informuojant sklypus Nr. 1A, 1B ir 1C)	3200	GM	Kitos paskirties	G1 R	iki 11,00 iki 14,70		G1 - 0,19 R - 0,30	G1 - 0,40 R - 0,60	Vienbutis - dvibūčių užstatymas Laisvo planavimo	3200 3200	207, 208 (S1A zona - 1223 m ²)	G1 - min. 25 % R - min. 40 %	iki 3 aukštų	G1 - 6,1, 6,2, 7,17, 9	R - 7,13, 9	a, b, c, d	A, B, C, D, E, F		
1B (galimas sklypo Nr. 1 padalinimas, informuojant sklypus Nr. 1A, 1B ir 1C)	3204	GM	Kitos paskirties	G1 R	iki 11,00 iki 14,70		G1 - 0,19 R - 0,30	G1 - 0,40 R - 0,60	Vienbutis - dvibūčių užstatymas Laisvo planavimo	3204 3204	207, 208 (S1B zona - 264 m ²)	G1 - min. 25 % R - min. 40 %	iki 3 aukštų	G1 - 6,1, 6,2, 7,17, 9	R - 7,13, 9	a, b, c, d	A, B, C, D, E, F		
1C (galimas sklypo Nr. 1 padalinimas, informuojant sklypus Nr. 1A, 1B ir 1C)	3189	GM	Kitos paskirties	G1 R	iki 11,00 iki 14,70		G1 - 0,19 R - 0,30	G1 - 0,40 R - 0,60	Vienbutis - dvibūčių užstatymas Laisvo planavimo	3189 3189	207, 208 (S1C zona - 61 m ² ; S1C2 zona - 256 m ²)	G1 - min. 25 % R - min. 40 %	iki 3 aukštų	G1 - 6,1, 6,2, 7,17, 9	R - 7,13, 9	a, b, c, d	A, B, C, D, E, F		

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

Detailiojo plano galiojimo riba (sutampa su planuojamo žemės sklypo riba)	Rekomenduojama įvažiavimo - išvažiavimo vieta
Esamos sklypų ribos	Eismo kryptis
Projektuojamų sklypų ribos	Gatvių raudonosios linijos
Galimas sklypo Nr. 1 padalinimas sklypus Nr. 1A, 1B ir 1C	Esamos ir suprojektuotos gatvės
Statybos riba	Kertami 2 nužibę beržai
Statybos zona, išskėlus esamam drenažo rinktuvoms (jeigu statyba numatoma drenažo rinktuvų apsaugos zonoje)	Išsaugomi esami medžiai
Statybos zona, išskėlus esamam drenažo rinktuvoms (jeigu statyba numatoma drenažo rinktuvų apsaugos zonoje; galima tuo atveju, jei sklypas Nr. 1 nedalinamas į sklypus Nr. 1A, 1B ir 1C)	3 metrų zona nuo esamo medžio kamieno
Kadangi sklypas yra miesto teritorijoje, numatomas melioracijos tinklų išsaugojimas, melioracijos įrenginiais nebus taikomi apribojimai. Teritorijos lietaus nuotekos bus nuvedamos į esamus lietaus nuotekų tinklus (arčiau esantis lietaus nuotekų šalinimo nuo planuojamos teritorijos nuotekų (0,7 m). Tikslios lietaus nuotekų tvarkymo sprendiniai bus pateikti sprendinių konkretizavimo stadijoje. Planuojamoje teritorijoje įrengus lietaus nuotekų tinklus, Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų VI skyriaus, antrą skirsnio apribojimai bus nebetaikomi.	Kitos paskirties žemė (erdvinių objektų kodas - KT) Naudojimo būdas - vienbutių ir dvibūčių gyvenamųjų pastatų teritorijos (erdvinių objektų kodas - G1) Kitos paskirties žemė (erdvinių objektų kodas - KT) Naudojimo būdas - rekreacinės teritorijos (erdvinių objektų kodas - R)
Tuo atveju, jei sklypas Nr. 1 dalinamas į sklypus Nr. 1A, 1B ir 1C, tarpusavyje tarp sklypų Nr. 1A, 1B ir 1C turi būti nustatyti rekomenduojama žymėti aukštąsiais medžiais, išskyrus inžinerinių tinklų apsaugos zonas	Skirtingų režimų riba
	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai
	Rekomenduojama kontenerio, skirto komunaliniams atliekoms laikinai sandėliuoti, stovėjimo vieta (tikslinama techninio rengimo metu)
	Rekomenduojamos automobilių stovėjimo vietos (tikslinamos techninio projekto rengimo metu)
	Sklypų ribos posūkių taškai
	Inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribos
	Servitutų zonos (kodai - 207, 208)

****SERVITUTŲ KODAI**

207. Servitutai - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);
208. Servitutai - teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Pastabos:
1. Servitutai gali būti tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka.
2. Negalimas aptvėrimas kelio servitutų ir inžinerinės infrastruktūros koridorių ribose

PASTABA:
IKI PASTATŲ STATYBOS LEIDIMO IŠDAVIMO PRIVALOMA PARENGTI IR ĮGYVENDINTI MELIORACIJOS TINKLŲ IŠKĖLIMO TECHINĮ PROJEKTĄ.

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

A - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); komunikacijos (tarnaujantis daiktas);
B - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
C - Vandens tekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtis skirsnis);
D - Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
E - Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis);
F - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

PROJEKTO PARTNERIS

UAB "PROJEKTO PARTNERIS"
Kungiškių g. 11A-3, LT-00169 Palanga
Tel. 8-602-22922, El. paštas: projektopartneris@gmail.com

PROJEKTAS: MONCIŠKŲ GYVENVIETĖS DETALUSIS IŠPLANAVIMO PROJEKTAS
KOREKTŪROS KEITIMAS TERITORIJOS IR MONCIŠKĖS G. PALANGOJE

BRĖŽINŲ PAVADINIMAS: BRĖŽINIS

Atestato Nr. TPV 0015 PAREIGOS: Teritorijų planavimo vadovas V. PAVARDE: Aurimas Gečas PARŠAS: DATA: 2021

PLANAVIMO ORGANIZATORIUS: Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Vytauto g. 112, Palanga, tel. (840) 47765, faks. (840) 40217, el.p. administracija@palanga.lt

Plotas, ha: 0,9593 ha Mastelis: 1:500 Formatas: A1 Lapas: 1