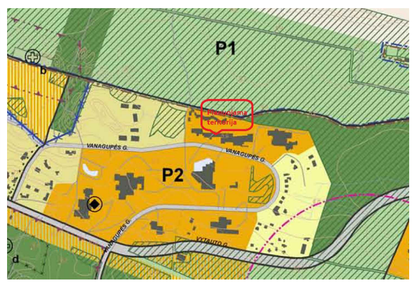
PLANUOJAMOS TERITORIJOS VIETOS SCHEMOS



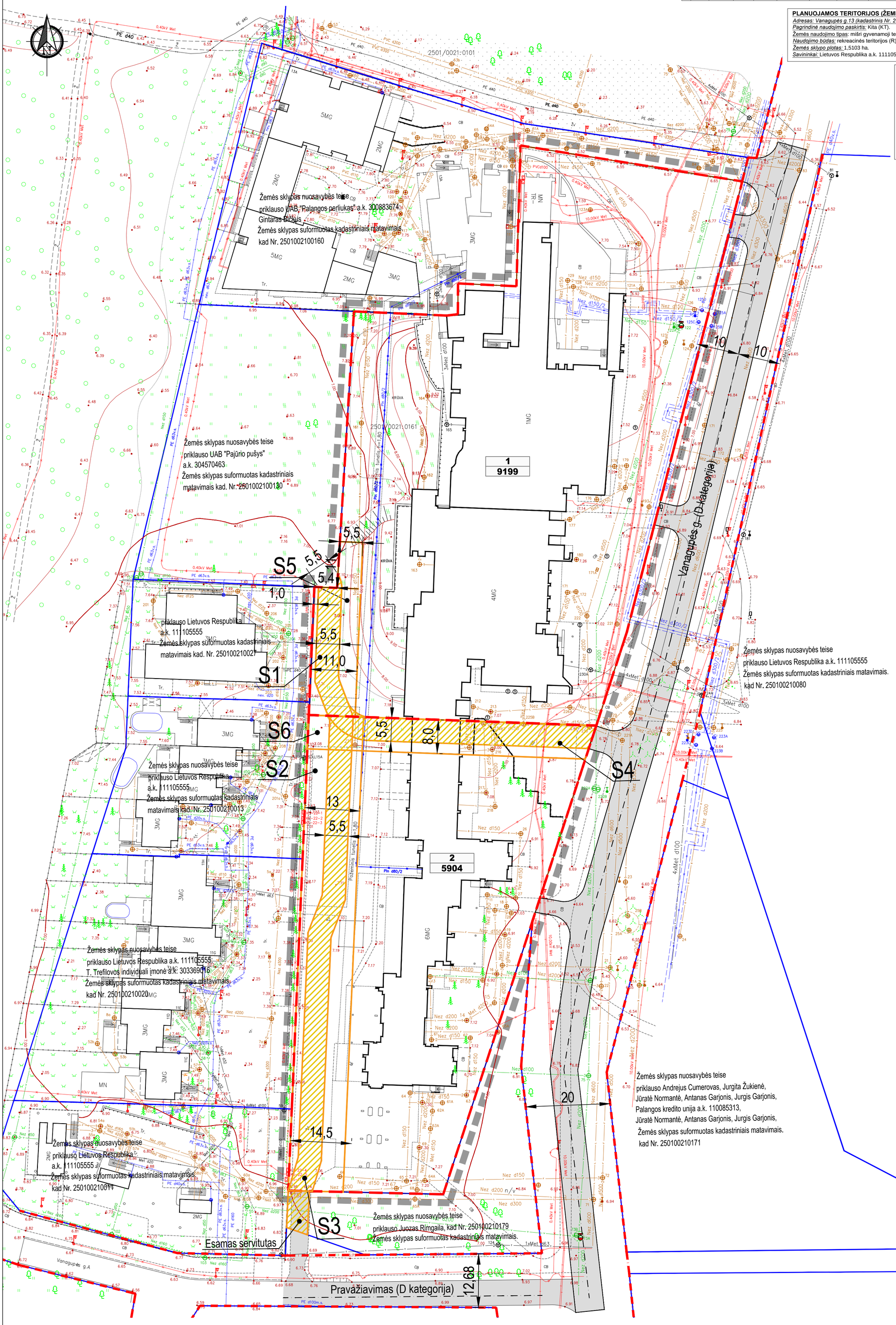
TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ (ESAMI)

sklypo kadastrinis Nr.	sklypo (jo dalies) plotas, m²	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai							Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai	
		žemės naudojimo paskirtis	žemės naudojimo būdai	leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus, m	leistinas pastatų aukštis: altitudė, m	užstatymo tankis, %	užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis *	servitutai	pastatų aukštų skaičius	statinių paskirtys
2501/0021:161	15103	KT	R	iki 22.21	29.45	37	0.65	206, 207, 214	iki 6 aukštų	7.2, 7.5, 7.13

n	ŽYMĖJIMAI:
m	n - sklypo numeris m - sklypo plotas, m²

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ

sklypo (jos 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: nuo žemės paviršiaus, m	leistinas pastatų aukštis: altitudė, m	užstatymo tankis, %	užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis *	užstatymo tipas	galimi žemės sklypų dydžiai: mažiausi m²	galimi žemės sklypų dydžiai: didžiausi m²	priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	servitutai	pastatų aukštų skaičius	statinių paskirtys	kiti reglamentai
1	9199	GM	KT	R	17.50	24.45	30	1.60	Ip	1000	9199	40	115, 215, 218, 222	iki 5 aukštų	7.13, 9	a, b, c, d
2	5904	GM	KT	R	17.50 (A - 17.50, B - 22.21 esamas)	24.74	30	1.60	Ip	1000	5904	40	115, 215, 218, 222	iki 5 aukštų (A dalyje) iki 6 aukštų (B dalyje) (esamas)	7.13, 9	a, b, c, d



PLANUOJAMOS TERITORIJOS (ŽEMĖS SKLYPŲ) DUOMENYS (ESAMI):

Adresas: Vanagupės g.13 (kadastrinis Nr. 2501/0021:161), Palanga.
Pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita (KT).
Žemės naudojimo tipas: miši gyvenamoji teritorija (GM).
Naudojimo būdas: rekreacinės teritorijos (R).
Žemės sklypo plotas: 1,5103 ha.
Savininkai: Lietuvos Respublika a.k. 111105555.

Nr. 1	Nr. 2
9199	5904
GM	GM
R17,5	R17,5
301,6	301,6
56	56
78	78
AB	AB
CD	CD

TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMAS

N
M
T
12
34
56
78
AB
CD

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 tankumas (%);
4 - leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas (%);
5 - statinių statybos zona;
6 - užstatymo tipas;
7 - servitutai;
8 - susisiekimo sistemos organizavimas.
PAPILDOMI REIKALAVIMAI:
A - urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai;
B - teritorijos (žemės sklypų) apželdinimas (%);
C - automobilių parkavimas;
D - specialios žemės ir miško naudojimo sąlygos.

T - Konkretus teritorijos naudojimo tipas - teritorijų planavimo dokumentuose nurodoma planuojamos teritorijos kategorija, apimanti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, galimus žemės naudojimo būdus ir galimas vyraujančias statinių ar jų grupių paskirtis. Kartu nustatomi didžiausi užstatymo intensyvumo ir užstatymo tankio rodikliai.
1 - Galimi žemės naudojimo būdai - aprašomi sutartiniuose reglamentų žymėjimų lentelėje.
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 procentais - pastatais užstatomo ploto, nustatomo pagal sienų išorines ribas, santykis su visu žemės sklypo plotu.
4 - Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas procentais - 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 pastatų (statinių) statyba, ar statybos linija – linija, su kuria turi sutapti pastato (statinio) gatvės fasado projekcija, išskyrus inžinerinius tinklus) – žymima grafiškai.
6 - Užstatymo tipas (išreikštas tekstiniu apibūdinimu ir grafiškai – statinių statybos zona, statybos riba ar linija).
7 - Servitutai (teisė į svetimą žemės sklypą ar jo dalį suteikiama naudotis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo nustatyta tvarka) - žymima grafiškai ir aprašoma aiškinamajame rašte.
8 - Susisiekimo sistemos organizavimas (transporto srautai, įvažiavimai, automobilių stovėjimo vietos ir kt) - susisiekimas žymimas grafiškai pagrindiniame brėžinyje, galimų teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis būdų schemoje ir aprašoma aiškinamajame rašte.
a, b, c, d - Papildomi teritorijos naudojimo reikalavimai: teritorijos užstatymo urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai, teritorijos (žemės sklypų) apželdinimas, automobilių parkavimo vietų nustatymas žemės sklypuose, specialios žemės ir miško naudojimo sąlygos (planuojamos).

DETALIOJO PLANO TIKSLAI IR UŽDAVINIAI BEI NUMATOMA VEIKLA:
Suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, žemės sklypo padalijimas, žemės naudojimo būdo, naudojimo reglamentų nustatymas, Palangos miesto savivaldybės tarybos 2004 m. liepos 8 d. sprendimu Nr. 181 patvirtinto Žemės sklypo Vanagupės g. 13, Palangoje, detaliojo plano koregavimas. Uždaviniai - detalizuojant Palangos miesto bendrajame plane nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus, suplanuoti optimalų planuojamos teritorijos inžinerinių komunikacinių koridorių tinklą, nurodyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, numatyti priemones gamtos ir nekilnojamajam kultūros paveldui išsaugoti ir naudoti.
Papildomi planavimo uždaviniai:
- nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus;
- numatyti susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį;
- numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis.

Teritorijos naudojimo svarbiausios kryptys:
Planuojamoje teritorijoje (adresas: Vanagupės g. 13, Palanga) numatoma:
- numatoma esamo sklypo sąskaita suformuoti du naujus žemės sklypus, pagal bendraturčių susitarimą, žemės juostų suformavimas komunikaciniams koridoriams ir susisiekimo komunikacijoms įrengti, inžinerinės infrastruktūros plėtrai;
- žemės sklypo teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimų nustatymas - statinių aukščio, užstatymo tankio ir intensyvumo;
- numatoma esamo pastato rekonstrukcija ir (arba) remontas, naujų statinių statyba.

Detaliojo plano sprendiniais numatoma pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė, žemės naudojimo tipai - miši gyvenamoji teritorija (GM); naudojimo būdas - rekreacinės teritorijos (R).
Teritorijos tvarkymo prioritetai:
Detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje numatoma:
- numatoma esamo pastato rekostrukcija ir (arba) remontas, naujų statinių statyba. Numatomas aukštingumas – iki 5 aukštų (tik A dalyje) iki 6 aukštų - esamas(tik B dalyje). Maksimalus leistinas (planuojamas) pastatų aukštis – iki 17.50 m;

Pastaba: mažiausias leistinas atstumas (statybos riba) nuo pastatų ir jų priestatų iki gretimų žemės sklypų ribų - 3 m, kai pastatų ir jų priestatų aukštis iki 8,5 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 gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.
- inžinerinių tinklų prisijungimą prie bendramiestinių tinklų pagal technines sąlygas;
- įrengti privažiavimus, automobilių stovėjimo vietas spręsti sklypo ribose.

PAPILDOMI REIKALAVIMAI
a – *urbanistiniai ir architektūriniai* (tūrinis, erdvinis sprendimas, statybinės ir apdailos medžiagos): vieninga architektūrinė išraiška, fasadų apdaila įvairi (tinkas, medis, apdailinė plyta). Sklypo užstatymo tankumas iki 30 %. Tvoros gatvės pusėje ažurinės arba gyvatvorė, tarp sklypų gali būti aklinos. Maksimalus leistinas (planuojamas) pastatų aukštis iki 17.50 m.
b – *teritorijos (žemės sklypų) apželdinimas* (sklypo ar teritorijos dalis procentais, kuri turi būti apželdinta): vadovaujantis *LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“* (Žin., 2007-12-28, Nr.137-5624; pakeitimas 2010-12-16, Nr. D1-1011) rekreacinės paskirties pastatų statybos sklypuose želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės ploto - 40 %.
c – *automobilių parkavimas*: automobilių statymo vietų poreikis prie pastatų nustatomas pagal *STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“*. Automobilių stovėjimas numatomas sklypų ribose ir (arba) gretimuose žemės sklypuose tenkinant *STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ numatytus reikalavimus.* Automobilių stovėjimo vietos gali būti įrengiamos kiemo aikštelėse ir (arba) pastatų tūriuose.
d - *specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos (planuojamos):*
I. Ryšių apsaugos zonos;
V. Aerodromo apsaugos zonos ir aerodromo sanitarinės apsaugos zona;
VI. Elektros linijų apsaugos zonos;
XVI. Kurortų apsaugos zonos;
XX. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos;
XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos;
XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos.
SERVITUTŲ APRAŠYMAS:
115. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas);
215. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas);
218. Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas);
222. Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).
Pastabos:
- *Servitutų ir susisiekimo, inžinerinių tinklų koridorių ribos (planuojamos teritorijos ribose) gali sutampti su nurodytomis servitutų ribomis (zona). Servitutai gali būti tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka.*
- Atsižvelgti į Vyriausybės 2016-05-02 nutarimo Nr. 429 priėmimo tikslus ir Vyriausybės 2015-09-23 nutarimo Nr. 1025 pripažinimo netekus galios motyvus, Lietuvos Aukščiausias teismas 2017-06-22 nutartimi nusprendė, kad Vyriausybės 2016-05-02 nutarimas Nr. 438 išaiškintas kaip panaikinantis Vyriausybės 2015-09-23 nutarimą Nr. 1025. Įsigaliojus Vyriausybės 2016-05-02 nutarimui Nr. 438, Vyriausybės 1992-05-12 nutarimo Nr. 343 XVI skyriaus normų galiojimas buvo atkurtas.

SPRENDINIŲ ĮGYVENDINIMO TVARKA:
- suformuojami du atskiri žemės sklypai esamo sklypo sąskaita;
- nustatomi servitutai:
1. S1-176 m² (kodas 115, 215);
2. S2-1465 m² (kodas 218, 222);
3. S3-625 m² (kodas 115, 215);
4. S4-329 m² (kodas 115, 215);
5. S5-395 m² (kodas 218, 222);
6. S6-539 m² (kodas 218, 222);
- Servitutas S1, S5 tarnauja žemės sklype projekte pažymėtame Nr. 1, viešpatauja žemės sklype pažymėtame Nr. 2 ir žemės sklypui adresu Vanagupės g. 13B, Palanga;
- Servitutas S2 tarnauja žemės sklype projekte pažymėtame Nr. 2, viešpatauja žemės sklype pažymėtame Nr. 1 ir žemės sklypui adresu Vanagupės g. 13B, Palanga;
- Servitutas S3 ir S4, S6 tarnauja žemės sklype projekte pažymėtame Nr. 2, viešpatauja žemės sklype pažymėtame Nr. 1 ir žemės sklypui adresu Vanagupės g. 13B, Palanga;
- Servitute S4 pašalinus dalį esamo pastato, numatoma įrengti privažiavimą, pasirinkta kelio danga (tinkelės, asfaltas ir kt.). Įrengus privažiavimą galimas servituto S3 naikinimas, teisės aktų nustatytą tvarka. Servitutai būtini ir reikalingi, nustatomi sandorių techninio projekto renginio metu. Servitutai nustatomi sudarius atitinkamas sutartis. Visas sutarties sudarymo, jos įregistravimo ir kitas išlaidas dengia žemės sklypo savininkas arba kitas suinteresuotas asmuo.
- Numatomas esamos el. transformatorinės naikinimas ir naujos įrengimas. Naujos el. įrengimui privaloma parengti atskirą projektą, gauti naujas technines sąlygas ir projektą suderinti su tinklus eksploatuojančia įmonę.
- Numatomas inžinerinių tinklų įrengimas, įrengiant dalį požeminio kolektoriaus, lovio, futliaro arba kitokio analogiško budo, kuris užtikrintų pastatų saugią eksploataciją servituto tritorijoje, plane pažymėtoje Nr. S5-S6. Galimas šilumos tinklų pajungimas iš esamų patogiausiai įrengtų šilumos tinklų kamerų, pagal išduotas atskiras technines sąlygas.
- Automobilių stovėjimo vietas ir skaičių būtina tikslinti / spręsti techinio projekto metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais.
- Siūlomos preliminarios automobilių stovėjimo vietos plane pažymėtos P, P_3;
- Esamos automobilių stovėjimo vietos prie esamų pastatų P_1 - P_2;
- Atsižvelgiant į esamą susiformavusią infrastruktūrą (inžinerinių tinklų išdėstymą, automobilių stovėjimo vietas, buitinių atliekų laikino sandėliavimo vietas) detaliojo plano sprendiniai įgyvendinami etapais, vadovaujantis LR Statybos įstatymu (Žin. 1996, Nr. 32-788) pertvarkant esamus statinius;
- Tikslus naujų pastatų išdėstymas sklype sprendžiamas rengiant atskirus techninius darbo projektus būsimų statinių statybai. Nurodyti atstumai gali būti mažesni gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.
- Žemės sklype plane pažymėtame Nr.2 leistinas pastatų aukštis esamas. Vykdant rekonstrukcija ir/arba naujo pastato statyba rekomenduojama mažinimo kryptimi iki 5 aukštų pagal Palangos BP sprendinius.
- Dėl susiformavusio užstatymo (esama užstatymo linija), pilnai įrengtos infrastrukrūros (tinklai, keliai ir kt.) Vanagupės gatvėje, esamos gatvės rekonstrukcija vykdoma tenkinant STR 2.06.04:2014 (aktuali readakcija) keliamus reikalavimus D kategorijos gatvei, t.y. tarp raudonųjų gatvės linijų ne mažiau kaip 20 metrų.
- Būtina maksimaliai išsaugoti esamus medžius. Esant poreikiui šalinti, numatomas atsodinimas lygiaverčiais želdiniais sklypo ribose.

SUTARTINIAI REGLAMENTŲ ŽYMĖJIMAI

	Planuojamos teritorijos riba
	Esamų sklypų ribos
	Gretimų sklypų ribos
	Projektuojamų sklypų ribos
	Servituto zona
	Gatvės raudonosio linijos
	Gatvė
	Gatvės ribos
	Gatvės ašinė linija
	Melioracijos įrenginiai
	Esama elektros linija
	Esami nuotekų tinklai
	Esami lietaus nuotekų tinklai
	Esami ryšių tinklai
	Esami priešgaisrinis hidrantas

UAB "KŪRYBINIS PROJEKTAS"
Minijos g. 140-3, LT- 93259 Klaipėda
Tel. 8-607-50714
El. paštas:kurybiniai@gmail.com

Atest. Nr.	PAREIGOS	V. PAVARDĖ	PARAŠAS	DATA
ATP 1852	Projekto vadovas	Tadas Stalaučinskas		2019 12
	Direktorė	Simona Pociūtė		2019 12

PLANAVIMO ORGANIZATORIUS:
Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius

ŽEMĖS SKLYPO VANAGUPĖS G. 13, PLANGOJE,
DETALUSIS PLANAS

BRĖŽINIO PAVADINIMAS:
SERVITUTŲ PAKEITIMO PLANAS

Plotas, ha	Mastelis	Formatas	Lapas	Lapų
1,5103	1:500	A1	1	1