

**PASTABOS:**

- Planuojamai teritorijai galioja žemės sklypo Liepojos pl.1 ir teritorijos prie žemės sklypo Liepojos pl. 1, Palangos, detalusis planas, registracijos Nr. T00088073. Pagal detaliojo plano sprendinius planuojama teritorija nepatenka į tarptautinio Palangos oro uosto sanitarinę apsaugos zoną. Planuojama teritorija patenka į 5,1 km aerodromo apsaugos zoną D. Atsižvelgiant į tai, planuojamai teritorijai taikomas Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo apribojimas - Aerodromo apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

- 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;

**Pastaba: Inžinerinių tinklų apsaugos zonos nurodytos Esamos būklės brėžinyje.**

- Planuojamoje teritorijoje yra vaismedžių ir vienas lapuočių medis - liepa, kuris išsaugomas.

- Užstatymo ribose galimas statinių išdėstymas, užimamas plotas sprendžiamas techninių projektų rengimo metu, pagal sodybinio užstatymo teritorijoje (T2) morfotipą, nepažeidžiant užstatymo ribos, statybos linijos bei statybos normatyvų: T2 - sodybinis užstatymas. Sodybinio išplanavimo teritorijose saugomas užstatymo morfotipas, kurį be statinių dydžio ir užstatymo tankio parametru apibrėžia ir statinių išdėstymas sklype, jų dydžio tarpusavio santykis: pagrindinis gyvenamasis namas statomas (kaip taisyklė) prie gatvės išlaikant susiformavusią užstatymo liniją; antrasis pastatas statomas sklypo gilumoje prie sklypo ribos; orientacinis pastatų (pagrindinio namo ir antrojo pastato) turio santykis ~3:1. Planuojamame žemės sklype esamų didelio diametro inžinerinių tinklų (vandentiekis, buitinės nuotekos) bei kitų inžinerinių komunikacijų apsaugos zonos apriboja planuojamo žemės sklypo užstatymo galimybes. Atsižvelgiant į tai, žemės sklype numatoma tik pagrindinio pastato statyba. Iškelus inžinerinius tinklus, patikslinus statinių statybos zoną - orientacinis pastatų (pagrindinio namo ir antrojo pastato) turio santykis ~3:1 bei kiti detaliojo plano sprendiniuose nurodyti reikalavimai.

- Dėl statybos ribos nustatymo sklypo ribų atžvilgiu vadovautis STR 2.02.09:2005 8 priedo 1 ir 1.1 punktų ir STR 2.02.02:2004 3 priedo 1 ir 1.1 punktų reikalavimais;

- Rengiant statinių techninius projektus turi būti įgyvendinami konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikomos sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose.

**PRIVALOMIEJI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI:**

Žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai: KT - Kitos paskirties žemė, Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), Komeracinės paskirties objektų teritorijos (K). Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, kai detalijame plane nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi keli galimi žemės sklypo naudojimo būdai, pirmuoju įrašytas žemės naudojimo būdas yra prioritetas, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo naudojimo būdas tvirtinant detalųjį planą, o kitas detalijame plane pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytas žemės naudojimo būdas keičiamas savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.

Statinių paskirtys (Pagal STR 1.01.03:2017):

6. *Gyvenamieji pastatai:* 6.1. Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai; 6.2. Gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai;

7. *Negyvenamieji pastatai:* 7.1. viešbučių paskirties pastatai; 7.2. administracinės paskirties pastatai; 7.3. prekybos paskirties pastatai; 7.4. paslaugų paskirties pastatai; 7.5. maitinimo paskirties pastatai; 7.17. Pagalbinio ūkio; 12. Kitos paskirties inžineriniai statiniai;

9. *Inžineriniai tinklai:* 9.2 dujų tinklai; 9.3. vandentiekio tinklai; 9.4. šilumos tinklai; 9.5. nuotekų šalinimo tinklai; 9.6. elektros tinklai; 9.7. ryšių (telekomunikacijų) tinklai; 9.8. kiti inžineriniai tinklai.

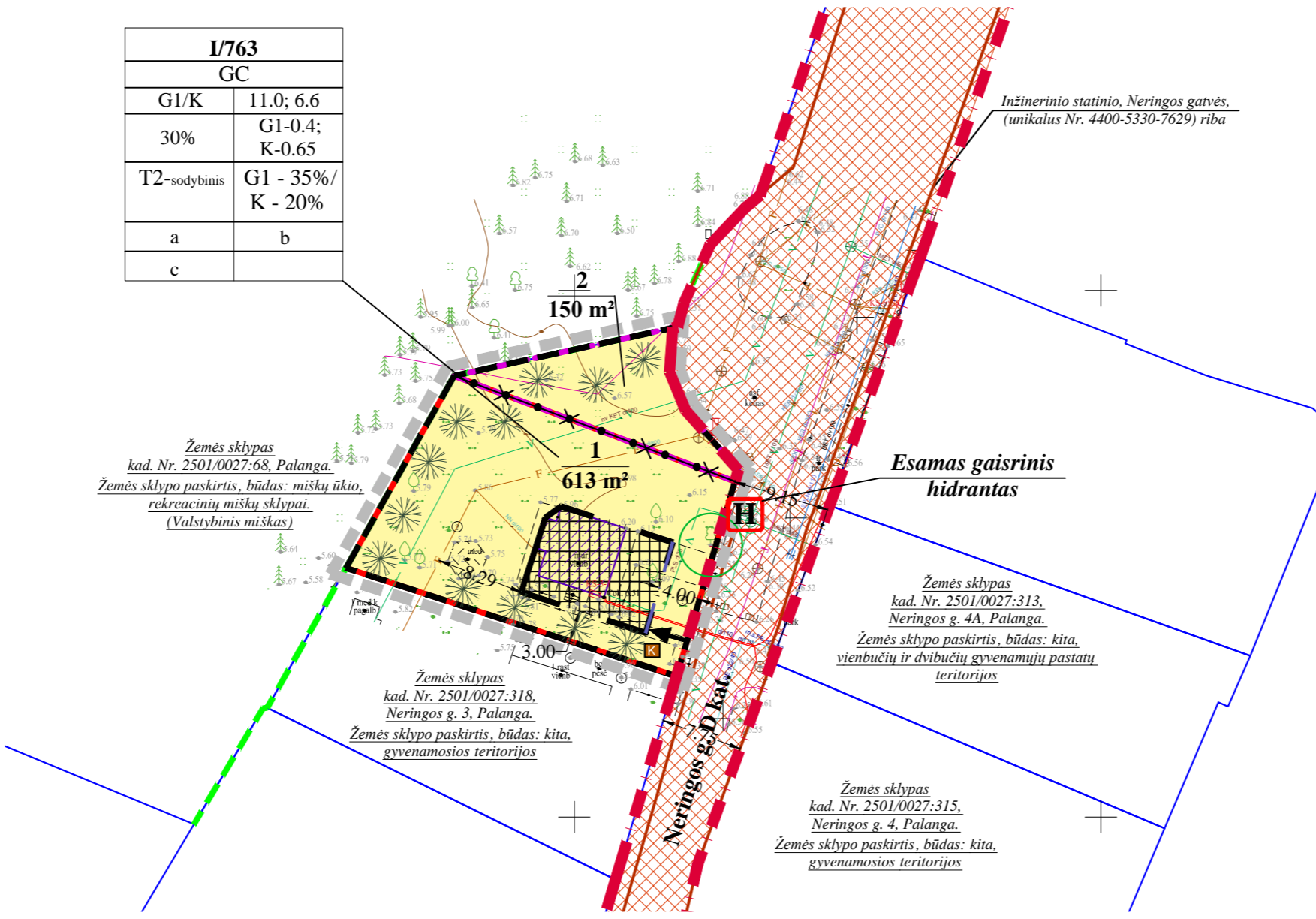
Priklausomųjų želdynų ir jų teritorijų dalys: numatomas mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijai - 35%, komercinės paskirties objektų teritorijai - 20%.

**Servitutai:** nenustatomi.

\*Servitutai gali būti nustatomi teisės aktų nustatyta tvarka, servitutų plotai tikslinami kadastrinių matavimų metu.

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠOMOJI 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 nuo žemės paviršiaus, m	užstatymo tankis, %	užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis *	užstatymo tipas	Galimi žemės sklypų dydžiai		priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	pastatų aukštų skaičius (nuo-iki)	statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017)	Kiti reglamentai				
										mažiausias, m²	didžiausias, m²				Specialiosios žemės naudojimo sąlygos	Servitutai	Papildomi reikalavimai		
<b>I ETAPO SPRENDINIAI</b>																			
1 (Esamas žemės sklypas, kad. Nr. 2501.0027:319), Neringos g. 5, Palanga		613	GC - Mišri centro teritorija	KT - Kitos paskirties žemė	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).	Esamas	Esamas	Esamas	-	613	613	-	1	-	-	-	-	-	-
2 (Išterpusi laisva valstybinė žemė)		150	GC - Mišri centro teritorija	KT - Kitos paskirties žemė	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).	-	-	-	-	150	150	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>II ETAPO SPRENDINIAI</b>																			
I (1+2)		763	GC - Mišri centro teritorija	KT - Kitos paskirties žemė	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ Komeracinės paskirties objektų teritorijos (K)	11.0 (pagrindinio pastato) 6.6 (pagalbinio, antrojo pastato)	17.15 (pagrindinio pastato) 12.75 (pagalbinio, antrojo pastato)	30	G1-0.40; K-0.65	T2 - sodybinis	763	763	G1-35% / K - 20%	2+M (pagrindinio pastato) 1+M (pagalbinio, antrojo pastato)	G1 - 6.1, 6.2, 7.17, 9., 12 K - 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 9., 12.	-	-	-	-

<b>I/763</b>	
GC	
G1/K	11.0; 6.6
30%	G1-0.4; K-0.65
T2-sodybinis	G1 - 35% / K - 20%
a	b
c	



**PAPILDOMI REIKALAVIMAI:**

**a - URBANISTINIAI IR ARCHITEKTŪRINIAI REIKALAVIMAI** (Nustatomi Palangos miesto istorinės dalies nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano sprendinius):

**Saugojimo režimas:** nustatomas saugojimo režimas-tausojamojo naudojimo saugojimo režimas (**T2**). Užstatymo tipas: T2 - sodybinis užstatymas. Sodybinio išplanavimo teritorijose saugomas užstatymo morfotipas, kurį be statinių dydžio ir užstatymo tankio parametru apibrėžia ir statinių išdėstymas sklype, jų dydžio tarpusavio santykis:

- pagrindinis gyvenamasis namas statomas (kaip taisyklė) prie gatvės išlaikant susiformavusią užstatymo liniją;
- antrasis pastatas statomas sklypo gilumoje prie sklypo ribos;
- orientacinis pastatų (pagrindinio namo ir antrojo pastato) turio santykis ~3:1.

**Leistinas statinių aukštis:**

**E1 - esamas, leistinas pastatų aukščio padidinimas 10%;**  
**≤2a. su mansarda/ 12 m - aukštingumas/maksimalus leistinas pagrindinio namo aukštis (taikoma naujai statomiems pastatams).**

Planuojamoje teritorijoje esamo pagalbinio pastato (unikalus Nr. 2595-5002-4059) aukštis 6 m. + leistinas pastato aukščio padidinimas 10%. Nustatomas pagalbinio pastato, antrojo pastato, aukštis iki 6,6 m.

Planuojamoje teritorijoje numatoma pagrindinio pastato nauja statyba. Atsižvelgiant į specialiojo plano sprendinius, gretimybėse esančių pastatų aukštį (Neringos g. 3 - 9,22 m, Neringos g. 6 - 11,15 m.) bei gretimybėse parengto detaliojo plano (reg. Nr. T00046171) sprendinius, nustatomas pagrindinio pastato aukštis iki 11.0 m.

**Pastaba:** Planuojamame žemės sklype esamų didelio diametro inžinerinių tinklų (vandentiekis, buitinės nuotekos) bei kitų inžinerinių komunikacijų apsaugos zonos apriboja planuojamo žemės sklypo užstatymo galimybes. Atsižvelgiant į tai, žemės sklype numatoma tik pagrindinio pastato statyba. Iškelus inžinerinius tinklus, patikslinus statinių statybos zoną - orientacinis pastatų (pagrindinio namo ir antrojo pastato) turio santykis ~3:1 bei kiti aukščiau nurodyti reikalavimai.

**Užstatymo tankis:** rekomenduojama mažinimo kryptimi. Pagal SP bendrųjų reikalavimų 3 punktą, žemės sklypo užstatymo tankis 32%, atsižvelgiant į tai, kad rekomenduojama mažinimo kryptimi, užstatymo tankis nustatomas 30%.

**Užstatymo intensyvumas:** SP nereguliuojamas. Nustatomas: G1- 0.4; K - 0.65.

**Reikalavimai statiniams ir pastatams (ne KPD objektams):**

Leistini tvarkomieji statybos darbai - remontas, rekonstravimas, nevertingų statinių griovimas, nauja statyba.

**Reikalavimai pastatų architektūrai:** siekiant kontekstualumo ir susiformavusio Palangos kurorto įvaizdžio išsaugojimo, išorės apdailai rekomenduojama naudoti tradicines statybines medžiagas (medį, keramines plytas, tinką), spalviniams sprendimams - Žemaitijos regiono tradicinę spalvinę gamą.

**Reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui:**

- sklypų teritorijose dangoms naudotinos natūralios medžiagos: žvyro, akmens, klinkerio plytų dangos, leistinos betono trinkelės;
- numatomas mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijai - 35%, komercinės paskirties objektų teritorijai - 20% ;
- sklypų ribos prie gatvės gali būti žymimos tik želdiniais, tvora tarp sklypų aukštis ≤1,5 m.

**Pastaba:** planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemonės. Laikinių statinių statyba galima tik privačiuose žemės sklypuose, jei neviršijama leistina žemės sklypo užstatymo tankio rodiklio reikšmė. Laikino statinio užstatymo plotas prilyginamas pastatais užstatytam plotui.

**b - GAMTOS, SAUGOMŲ TERITORIJŲ IR KULTŪROS PAVELDO APSAUGA:** planuojama teritorija patenka į valstybės saugomam viešam pažinimui ir naudojimui kultūros vertybės (pagal sandarą - vietovės) Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613) teritoriją. Planuojamų žemės ūkinio darbų vietoje reikalingi archeologiniai tyrimai pagal PTR 2.13.01:2011 "Archeologinio paveldo tvarkyba" nustatytus reikalavimus.

**c - AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETOS:** automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:214 "Gatvės ir vietinės reikmės keliai. Bendrieji reikalavimai". Tikslus automobilių stovėjimo aikštelių poreikis bus sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, įvertinus pastato(-ų) poreikį (plotą) planuojamoje teritorijoje. Automobilių stovėjimo vietos įrengiamos sklypo ribose ant kietųjų dangų arba pastatų tūryje įrengtuose garažuose.

**GRAFINIS ŽYMĖJIMAS**

■ ■ ■ ■	Planuojamos teritorijos riba (sutampa su sklypo ribomis)
—	Esamo žemės sklypo ribos
— x — x	Naikinamos esamo žemės sklypo ribos
—	Suformuotos įsiterpusio žemės sklypo ribos
—	Gretimų sklypų ribos
■ ■ ■ ■	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)
■ ■ ■ ■	Statybos zona
—	Statybos riba
—	Statybos linija
—	Gatvės raudonosios linijos
—	Inžinerinių komunikacijų koridorius
■ ■ ■ ■	Esami Nekilnojamojo turto registre įregistruoti pastatai
■ ■ ■ ■	Esamas Nekilnojamojo turto registre įregistruotas pastatas
—	Skirtingų reglamentų riba
—	Esami buitinių nuotekų tinklai
—	Esami vandentiekio tinklai
—	Esami lietaus nuotekų tinklai
—	Esamos elektros kabelinės linijos
—	Esama ryšių linija
—	Esama šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų linija
—	Esama dujotiekio linija
—	Pajūrio apsaugos juosta
—	Inžinerinio statinio, Neringos gatvės, (unikalus Nr. 4400-5330-7629) riba
■ ■ ■ ■	Siūloma atliekų konteinerių stovėjimo vieta (vieta tikslinama techninio projekto metu)
■ ■ ■ ■	Esami medžiai ir vaismedžiai
■ ■ ■ ■	Išsaugomas medis
■ ■ ■ ■	Planuojami želdiniai
←	Išvažiavimas / išvažiavimas

**TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI:**

n - žemės sklypo eilės numeris;  
m - žemės sklypo plotas, m²;  
T - teritorijos naudojimo tipas arba pagrindinė žemės naudojimo paskirtis;  
1 - žemės naudojimo būdas (būdai);  
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	

<b>UAB "GEOVITARA"</b> Kretingos r. sav. Kretingos m., Parko g. 14A					PROJEKTAS: Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimas teritorijoje tarp Neringos gatvės ir žemės sklypo Neringos g. 5, Palangoje, TPDRIS Nr. K-VT-25-22-899				
Atest. Nr.	PARĖIGOS	V. PAVARDE	PARAŠAS	DATA	BRĖŽINIO PAVADINIMAS:				
A 854	PV	M. Juskiene		2024 m.	<b>SPRENDINIŲ BRĖŽINYS</b>				
PLANAVIMO ORGANIZATORIUS: Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius					Bendras plotas	Mastelis	Formatas	Lapas	Lapų
					0.0763 ha	1:500	A2	1	1