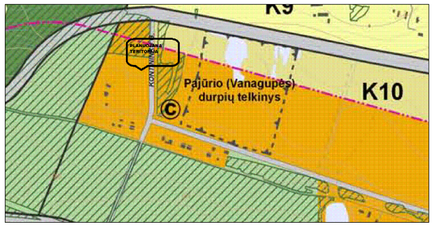
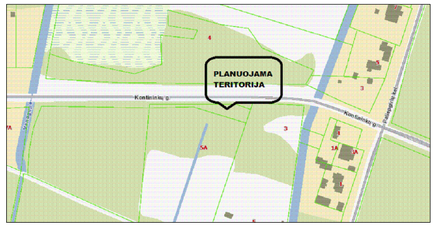
PLANUOJAMOS TERITORIJOS VIETOS SCHEMOS





PLANUOJAMOS TERITORIJOS (ŽEMĖS SKLYPŲ) DUOMENYS (ESAMI):

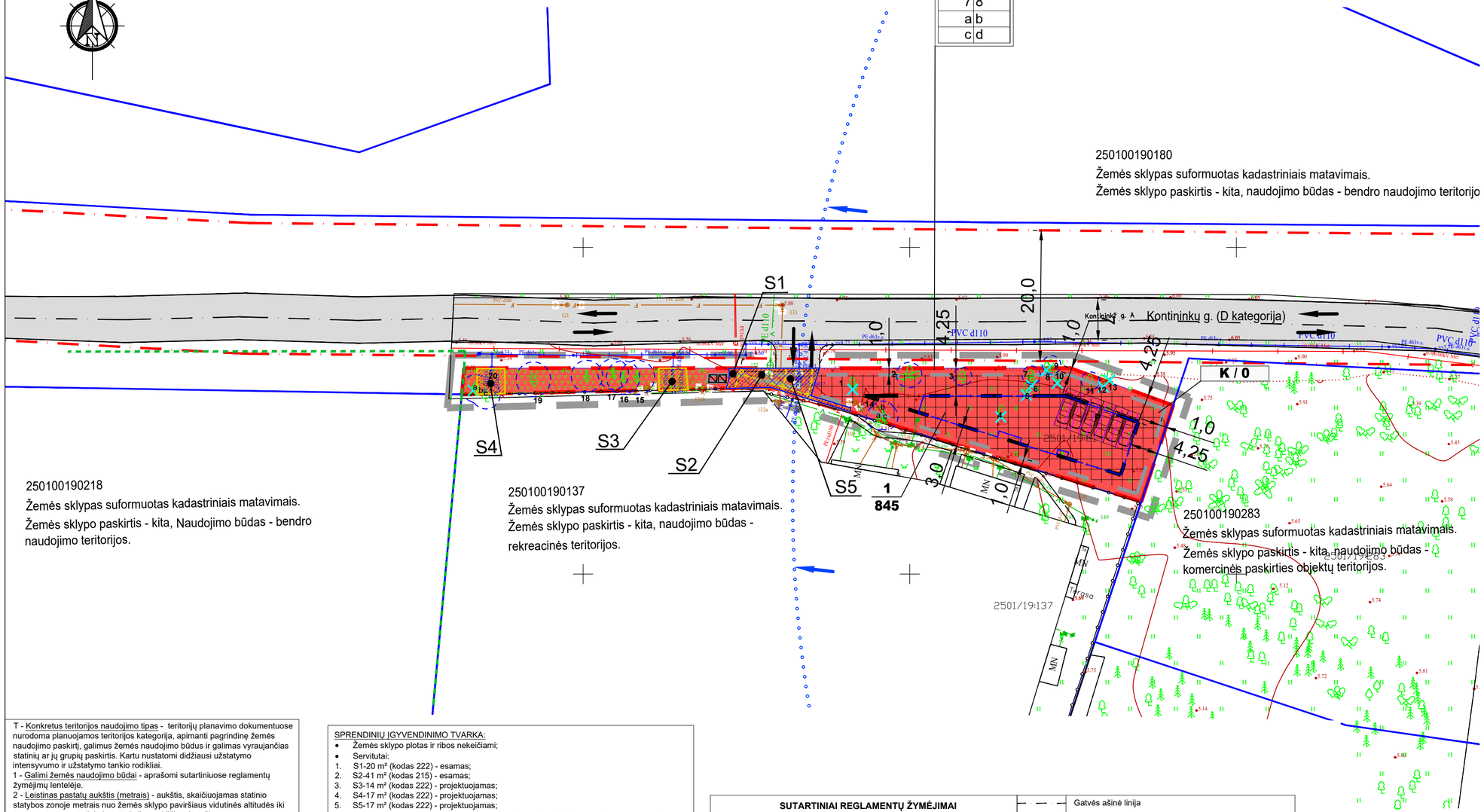
Adresas: žemės sklypas, kurio kadastrinis Nr. 2501/0019:81, Palanga.
Pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita (KT).
Žemės naudojimo tipas: paslaugų teritorija (PA).
Naudojimo būdas: bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B).
Žemės sklypo plotas: 0.0845 ha.
Savininkas: UAB "Ramiga".

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

Nr. 1	
845	
PA	
K	11.0
30	100
5	6
7	8
a	b
c	d

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		užstatymo tankis, %	užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis *	užstatymo tipas	galimi žemės sklypų dydžiai		priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	servitutai	pastatų aukštų skaičius	statinių paskirtys	kiti reglamentai
					nuo žemės paviršiaus, m	altitudė, m				mažiausi m²	didžiausi m²					
1	845	PA	KT	K	11.00	16.23	30	100	Ip	845	845	15	S1 222 (20 m2) S2 215 (41 m2) S3 222 (14 m2) S4 222 (17 m2) S5 222 (17 m2)	iki 3 aukštų	7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.14, 8, 9	a, b, c, d



DETALIOJO PLANO TIKSLAI IR UŽDAVINIAI BEI NUMATOMA VEIKLA:

Optimalios urbanistinės struktūros numatymas, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, žemės sklypo naudojimo būdo keitimas, teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas, Palangos miesto savivaldybės tarybos 2014 m. kovo 27 d. sprendimu Nr. T2-103 patvirtinto teritorijos prie Kontininkų gatvės ir Kontininkų gatvės atkarpos, Palangoje, detaliojo plano koregavimas, žemės sklype, kurio kadastrinis Nr. 2501/0019:81, Palangoje. 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.

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 (žemės sklypas, kurio kadastrinis Nr. 2501/0019:81 Palanga) numatoma:

- žemės sklypo ribos ir plotas nekeičiamas;
- 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 naujų statinių statyba.
- Detaliojo plano sprendiniais numatoma pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė, žemės naudojimo tipas - paslaugų teritorija (PA); naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos (K).

Teritorijos tvarkymo prioritetai:

Detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje numatoma:

- numatoma naujų statinių statyba. Numatomas aukštingumas – iki 3 aukštų. Maksimalus leistinas (planuojamas) pastatų aukštis – iki 11.00 m;
- statinių statybos riba vakarinėje, šiaurinėje ir rytinėje dalyse numatyta nuo pastatų ir jų priestatų iki gretimų žemės sklypų ribų - 4,25 m, kai pastatų ir jų priestatų aukštis iki 11 m. Pietinėje sklypo dalyje statinių statybos riba numatyta 3 m atstumu iki gretimo žemės sklypo ribos, kai pastatų ir jų priestatų aukštis 11 m (gautas gretimo žemės sklypo savininko sutikimas dėl atstumų neišlaikymo). Atsižvelgiant į būsimų pastatų architektūrinius sprendinius tikslus pastatų aukštis ir išdėstymas sklype sprendžiami techninio projekto rengimo metu.

Pastaba: Pagal STR. 2.02.09:2005 "3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m."

Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. "Šis atstumas gali būti mažinamas gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą".

- inžinerinių tinklų prisijungimą prie bendramiestinių tinklų pagal technines sąlygas;
- automobilių stovėjimas numatomas sklype, tenkinant STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" 30 lentelės numatytus reikalavimus.

PAPILDOMI REIKALAVIMAI

a - urbanistiniai ir architektūriniai (tūrinis, erdvinis sprendimas, statybinės ir apdailos medžiagos): vieninga architektūrinė išraiška, siūlomi šlaitiniai stogai, fasadų apdaila įvairi (tinkas, medis, apdailinė plyta). Tvoros gatvės pusėje ažūrinės arba gyvatvorė, tarp sklypų gali būti aklinos. Maksimalus leistinas (planuojamas) pastatų aukštis - iki 11.0 metrų. Užstatymo tipas - laisvo planavimo užstatymas.

b - teritorijos (žemės sklypo) apželdinimas (sklypo ar teritorijos dalis procentais, kuri turi būti apželdinta): želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės ploto 15 % .

c - automobilių parkavimas: automobilių statymo vietų poreikis prie pastatų nustatomas pagal *STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" 30 lentelės reikalavimus.* Automobilių stovėjimas numatomas sklype. Automobilių stovėjimo vietos įrengiamos pastatų tūriuose - garažuose. Papildomai gali būti įrengiamos kiemo aikštelėse.

d - specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius ketvirtasis skirsnis), *planuojama,* plotas - 0,0020 ha;

109. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius šeštasis skirsnis), *planuojama,* plotas - 0,0048 ha;

120. Požeminių vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), *esamas,* plotas - 0,0845 ha;

149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius dešimtas skirsnis), *planuojama,* plotas - 0,0023 ha.

165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius pirmasis skirsnis), *planuojama,* plotas - 0,0845 ha.

Pastaba: detaliojo plano sprendiniais naikinama spec. sąlygą XXI. Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai - vadovaujantis pateiktu ir suderintu topografiniu planu.

SERVITUTŲ APRAŠYMAS:

215. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas);

222. Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Pastabos:

- *Servitutų ir susisiekimo, inžinerinių tinklų koridorių ribos (planuojamos teritorijos ribose) gali sutapti su nurodytomis servitutų ribomis (zona). Servitutai gali būti tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka.*

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).

SPRENDINIŲ ĮGYVENDINIMO TVARKA:

- Žemės sklypo plotas ir ribos nekeičiami;
- Servitutai:

1. S1-20 m² (kodas 222) - esamas;
2. S2-41 m² (kodas 215) - esamas;
3. S3-14 m² (kodas 222) - projektuojamas;
4. S4-17 m² (kodas 222) - projektuojamas;
5. S5-17 m² (kodas 222) - projektuojamas;

- Servitutai nustatomi sudarius atitinkamas sutartis. Gali būti tikslinami techniniu projekto rengimo metu. Visas sutarties sudarymo, jos įregistravimo ir kitas išlaidas dengia žemės sklypo savininkas arba kitas suinteresuotas asmuo.
- Servitutas S2 tarnauja žemės sklype projekte pažymėtame Nr. 1, viešpatauja žemės sklype adresu Kontininkų g. 5A, Palanga;
- Servitutai S1, S3, S4 ir S5 (kodas 222) taikomi tik tinklus eksploatuojančioms įmonėms;
- Žemės sklype planuojami statyti komercinės paskirties pastatai, vadovaujantis STR 2.06,04:2011 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" 30 lentelės reikalavimais numatoma įrengti 1 vietą 2 kambariams (numeriams). Žemės sklype numatoma 12 kambarių (numerių), kuriems įrengiamos 6 automobilių stovėjimo vietos pastato tūryje - garažuose. Esant poreikiui dalis automobilių gali būti papildomai statomi antžeminėje sklypo dalyje.
- 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;
- Planuojamoje teritorijoje atlikta medžių inventorizacija (žr. želdinių būklės vertinimas). Atsižvelgiant į medžių būklę (žr. Medžių fotofiksacija) esami želdiniai iš esmės sunykę, sklype dėl aukšto gruntinio vandens plyti pelkės. Sklype būtina spręsti lietaus nuotekų surinkimą, šalinti pažeistus ir persodinti tinkamus medžius, techniko projekto rengimo metu konkrečiai parinkus ir numačius paviršinio grunto sutvarkymą;
- Projekte pateikta siūloma pastatų architektūrinė vizualizacija (žr. prieduose) būsimų pastatų statybai.

SUTARTINIAI REGLAMENTŲ ŽYMĖJIMAI

K	Komercinės paskirties objektų teritorijos		Gatvės ašinė linija
	Detaliojo plano galiojimo riba	v	Esami vandentiekio tinklai, apsaugos zona - po 2,5 m
	Gretimų sklypų ribos	r	Esami buitinių nuotekų tinklai, apsaugos zona - po 2,5 m
	Planuojamo sklypo riba		Esamas elektros kabelis, apsaugos zona - po 1 m
	Statybos riba		Esami dujotiekio tinklai, apsaugos zona - po 2 m
	Statybos riba (susisiekimo ir inžinerinių tinklų bei statinių ir pan.)	K / 0	Buitinių atliekų laikino surinkimo (laikymo) vieta Statybos zonos ribos kuriuose galima susisiekimo ir kitų inžinerinių statinių, tinklų statyba
	Statybos zona		Nuo esamo hidranto 200 metrų atstumo riba
	Servituto zona	P	Automobilių stovėjimo vietos
	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų kolidorių ribos (sutampa su servitutų S1 ir S2 ribomis)		Numatomo pastato kontūras
	Įvažiavimas - išvažiavimas, eismo kryptis		Kertami medžiai (pagal želdinių inventorizacijos duomenis)
	Gatvės raudonosio linijos		Numatomi išsaugoti medžiai
	Gatvė		Numatomi priklausomieji želdiniai - atsodinamų medžių vieta (išskyrus tinklų AZ; tinklų AZ galimi tik žoliniai augalai)
	Gatvės ribos		Besiribojančio miško riba

TVIRTINU:

DERINU:

Žemės sklypo, kurio kad. Nr. 2501/0019:81, savininkas - UAB "Ramiga", atstovaujama direktoriaus Aurimo Dailydės

AŠTUNTUKAS	UAB "Aštuntukas" j/k 304421544 Parko g. 10A, Agluonėnų k. Klaipėdos r.			**ŽEMĖS SKLYPO, KURIO KADASTRINIS NR. 2501/0019:81, PLANGOJE, DETALUSIS PLANAS**
Atest. Nr.	PAREIGOS	V. PAVARDĖ	PARAŠAS	DATA
A 2181	Projekto vadovas	Mindaugas Pleiris		2020 12
	Direktorė	Lina Slapikienė		2020 12
PLANAVIMO ORGANIZATORIUS: Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius				BRĖŽINIO PAVADINIMAS: **PAGRINDINIS SPRENDINIŲ BRĖŽINYS**

Plotas, ha	Mastelis	Formatas	Lapas	Lapų
0.0845	1:500	A2	1	1