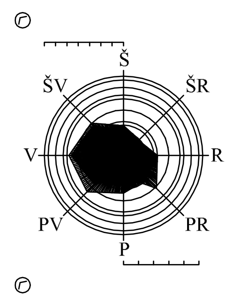
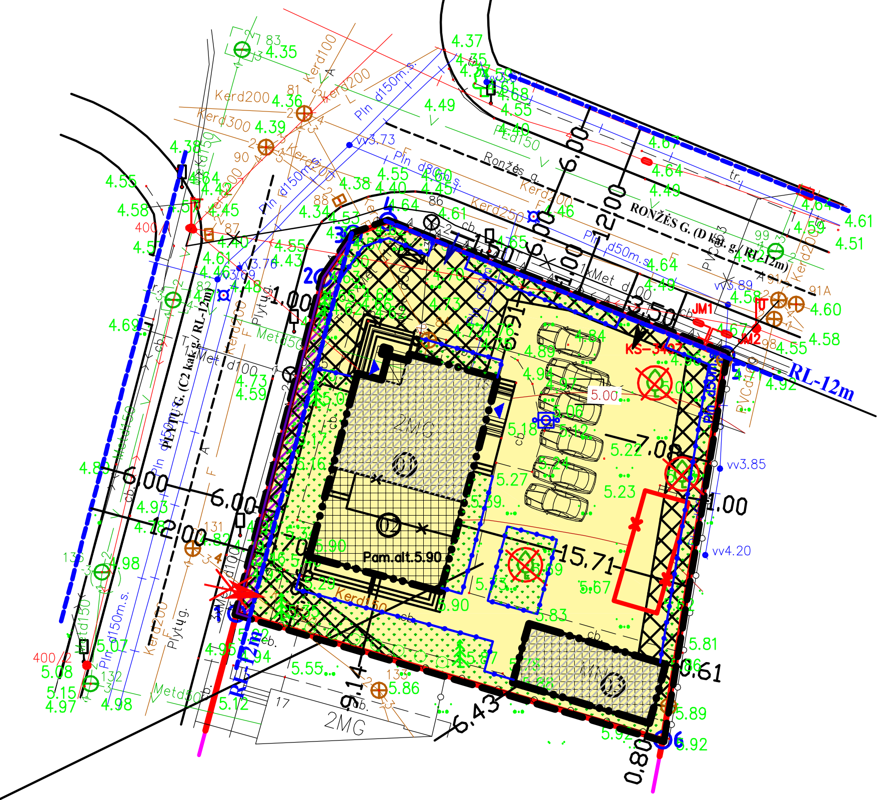
SKLYPO (JO DALIES) NR.	SKLYPO (JO DALIES), PLOTAS m²	PRIVALOMIEJI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI: TERITORIJOS NAUDOJIMO TIPAS	ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTIS	ŽEMĖS NAUDOJIMO BŪDAI	LEISTINAS PASTATŲ AUKŠTIS: NUO ŽEMĖS PAVIRŠIAUS, M esamas	LEISTINAS PASTATŲ AUKŠTIS: ALTITUDĖ M esama	UŽSTATYMO TANKIS	UŽSTATYMO INTENSYVUMAS	UŽSTATYMO TIPAS	GALIMI ŽEMĖS SKLYPŲ DYDŽIAI: MAŽIAUSI m²	GALIMI ŽEMĖS SKLYPŲ DYDŽIAI: DIDŽIAUSI m²	PRIKLAUSOMŲ ŽELDYNŲ IR ŽELDINIŲ TERITORIJOS DALYS, %	STATINIŲ AUKŠTŲ SKAIČIUS (NUO-IKI)	STATINIŲ PASKIRTYS	PAPILDOMI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI: SERVITUTŲ ZONOS	SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS	URBANISTINIAI IR ARCHITEKTŪRINIAI REIKALAVIMAI	KITI REIKALAVIMAI
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	750	GYVENAMOJI TERITORIJA VIENBUČIŲ IR DVIBUČIŲ NAMŲ STATYBAI (GV)	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ	VIENBUČIŲ IR DVIBUČIŲ GYVENAMŲJŲ PASTATŲ TERITORIJOS (G1)	9.50 (gyv. namas) 7.5 (ūkinis pastatas)	+16.50 (gyv. namas) +13.50 (ūkinis pastatas)	0.25(25%)	0.40(40%)	SODYBINIS UŽSTATYMAS	750	750	25%	2a+ mansarda 1a+ mansarda	7.2	222- SERVITUTAS - teisė tiesti,aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) - 26,30m².	Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius,vienuoliktasis skirsnis); Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis); Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis); Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis).	Rekonstruojant gyvenamą namą išlaikyti esamo fasado architektūrinę išraišką, būdingą 60-ajam dešimtmečiui.Galima keisti esamo dvišlaičio stogo konfigūraciją, išlaikant esamas parapeto ir kraigo altitudes. Esamo gyvenamo namo ir priestato fasado apdailai numatyti ilgaamžes medžiagas - tinką, medį, keramiką. Kapitaliai remontuojant ūkinį pastatą - fasado apdailą, stogo dangą taikyti prie gyvenamo namo apdailos, siekiant sukurti ansambliškumą. Aptvėrimas - Sklypo aptvėrimas numatomas iš Plytų ir Ronžės gatvių pusių. Aptvėrimas projektuojamas ažūrinis, vielinių sekcijų iki 1,5m aukščio iš metalinių stulpelių. Aptvare numatyti 3,5m pločio vartai nustumiami į šoną ir 1,0m pločio varteliai atidaromi į vidų. Aptvėrimo spalva -žalia.	Žemės sklype numatomas esamos urbanistinės struktūros išsaugojimas, tausojamojo naudojimo režimas.





1	
750	
GV	
G1	9.50
0.25	0.40
5	6
7	8
a	b
c	

DETALIOJO PLANO TIKSLAI IR UŽDAVINIAI BEI NUMATOMA VEIKLA:

Uždaviniai: detalizuojant Palangos miesto bendrajame plane nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus, suplanuoti optimalų planuojamosios teritorijos inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą, nurodyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, numatyti priemones gamtos ir nekilnojamajam kultūros paveldui išsaugoti ir naudoti.

Tikslai: optimalios urbanistinės struktūros numatymas, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas, Palangos miesto tarybos 2000 m. gegužės 25 d. sprendimo Nr. 32 1 punktu patvirtinto Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimas planuojamoje teritorijoje.

Teritorijos naudojimo svarbiausios kryptys:

Įvertinus gautas planavimo sąlygas, planavimo organizatoriaus pageidavimus, planuojamos teritorijos urbanistines-architektūrines sąlygas, gamtos vertybių apsaugą, įvertinant Palangos miesto bendrąjį planą (2008), planuojamoje teritorijoje adresu Plytų g. 15, Palangoje numatoma:

- Nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai, nekeičiant sklypo ploto (750 m²), pagrindinės žemės naudojimo paskirties.
- Detaliojo plano sprendiniais numatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (esama), naudojimo tipas - gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV), naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorijos (G1) (esama). Užstatymo tipas - sodybinis užstatymas.
- Numatomi tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai, numatant esamų statinių rekonstravimą ir išplėtimą.

Teritorijos tvarkymo prioritetai:

Detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje numatomi:

- Sklype numatoma esamų statinių rekonstrukcija, ir išplėtimas.
- Maksimalus leistinas pastatų aukštis esamas. Gyvenamo namo - 2a+ mansarda - iki 9.50 m (esamas pastato aukštis). Ūkinio pastato ir garažo 1a+ mansarda - iki 7,50 m (esamas pastato aukštis).
- Esamo ir planuojamo užstatymo urbanistinė analizė. Sklypo užstatymo ir intensyvumo keitimas.

  Planuojamas sklypas yra miesto centrinės Palangos dalies Unik. Nr. 12613 vizualinės apsaugos zonoje, rytinėje Plytų gatvės ir pietinėje Ronžės gatvių išklotinėse. Palangos centrinės dalies detaliajame plane sklypui suteikta numeracija - Nr. 46. Šioje teritorijoje numatyta naudoji paskirtis - gyvenamoji, rekreacinė. Visame kvartale, kaip ir planuojamame sklype vyraujantis pastatų tipas pagal pastatų paskirtį - gyvenamosios paskirties (vieno, dviejų butų) gyvenamieji pastatai. Gyvenamieji pastatai taisyklingai išdėstyti šalia gatvių, formuojančių kvartalo Nr. 46 vientisą užstatymo liniją. Kiekvienas pastatas turi ūkinį - pagalbinį pastatą, kuris patalpintas sklypo gilumoje. Vyraujantis kvartalo užstatymo tipas - sodybinis, atskirai stovintys pastatai. Savo masteliu kvartalo užstatymas formuoja kiliminį - sodybinį užstatymą, kur vyraujantis pastatų aukštis vienas, du aukštai su mansarda. Vyraujantys statybos metai - 6 - 8 dešimtmetis. Patvirtintas Palangos centrinės dalies detalusis planas nustatė šiame kvartale esančioms gyvenamoms sodyboms sekančius tvarkymo reglamentus: -esamų ūkinių pastatų užstatymo plotas ir tūris nedidinami; - atskirai stovinčių ir kitų pastatų statyba neleistina; -nauji ūkiniai pastatai blokuojami su gyvenamu plotu; -naujų ar rekonstruojamų pastatų aukštingumas :< 2- aukštų skaičius; < 6 (karn.) - maksimalus aukštis metrais iki karnizo. < 9.50 (kraig.)- maksimalus aukštis metrais iki kraigo.

  Planuojamame sklype yra vieno buto gyvenamas namas su priklausiniais (garažas su blokuotas su ūkiniu pastatu). Gyvenamas namas dviejų aukštų pastatas su mansarda. Vienatūris pastatas iš pietų pusės turėjo priblokuotą vieno aukšto verandą. Pastatas pastatytas 1959 metais- istorizmo architektūros. Fasadai tinkuoti, stogas šiferio dangos. Kiemo gilumoje yra vieno a. su mansarda garažas su priblokuotu ūkiniu pastatu. Šis pastatas statytas 1970 metais. Pastatas silikatinių plytų su dvišlaičiu šiferiniu stogu.

  2018 m. buvo atliktas Vieno buto gyvenamo namo rekonstravimo į dviejų butų gyvenamą namą su poilsio patalpomis Plytų g. 15 Palangoje techninis projektas ir išimtas 2018-07-12 statybą leidžiantis dokumentas. Šiame techniniame projekte buvo numatyta gyvenamo namo rekonstravimas išplečiant jį pietų kryptimi. Bei esamo garažo ir ūkinio pastato griovimas (kadangi centrinės dalies detalusis planas numatė užstatymo tankumą tik 0.16).

Rengiamo detaliojo plano sprendiniuose numatoma: 1- palikti esamą gyvenamo namo ir garažo su ūkiniu aukštį; 2.- numatyti esamo garažo su ūkiniu pastatu kapitalinį remontą ir šių paliekamų pastatų sąskaita - padidinti sklypo užstatymo tankumą iki 0,25, intensyvumą iki - 0,40. Tokiu būdu suformuojamas sklypo sodybinio užstatymo tipas - gyvenamas namas su ūkiniu pastatu. Savo susiformavusiu nuo septinto dešimtmečio pastatų aukščiu neužstos iš Klaipėdos plento pusės centrinės Palangos dalies Unik. Nr. 12613 užstatymo silueto.

Rekonstruotas gyvenamo namo tūris užakcentuos kampinį sklypo ir viso kvartalo užstatymą. Sodybos architektūrinėje išraiškoje būtina siekti ansambliškumo, panaudojant Palangai charakteringas medžiagas - tinką , medį . Dvišlaičių stogų danga lygi - REINCINKO ar dažyto aliuminijaus skarda.

- Sklypo aptvėrimas numatomas iš Plytų ir Ronžės gatvių pusių. Aptvėrimas projektuojamas ažūrinis, vielinių sekcijų iki 1,5m aukščio iš metalinių stulpelių. Aptvare numatyti 3,5m pločio vartai nustumiami į šoną ir 1,0 m pločio varteliai atidaromi į vidų. Aptvėrimo spalva -žalia.
- Visi esamo pastato inžineriniai tinklai pajungti prie miesto centralizuotų tinklų. Rengiant inžinerinių tinklų rekonstrukcijos projektus, projektuojant naujus tinklus, darbus vykdyti tik nustatyta tvarka gavus tinklus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas, parengus techninius projektus bei gavus statybos darbų leidimus.

  Visiems esamiems ir naujai projektuojamiems inžineriniams tinklams nustatomos apsaugos zonos pagal „Specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas" (Žin., 1992 Nr. 22-625; 2003 Nr. 105-4709).

  Sklypo savininkas privalo užtikrinti normalų priėjimą ir privažiavimą esamos inžinerinės įrangos remontui bei avarinių situacijų likvidavimui.

  Rekonstruojamas gyvenamas namas yra pajungtas į miesto dujotiekio tinklus ir namo šildymui bei karšto vandens ruošimui yra naudojamos dujos. Šis šildymo būdas numatytas palikti ir po pastato rekonstrukcijos.

  Rekonstruojant gyvenamą namą numatoma esantį dujotiekio įvadą palikti esamą.

- Esamas įvažiavimas į planuojamą sklypą iš Plytų gatvės buvo panaikintas parengus pastato rekonstravimo projektą Nr.2717. Įvažiavimo naikinimo pagrindas buvo gautas Palangos miesto savivaldybės administracijos sutikimas 2017-09-12, Nr. (8.6)-23-P-19002-3209. Naujas patekimas į sklypą suprojektuotas iš Ronžės gatvės. Automobilių stovėjimo vietos projektuojamos tik planuojamo sklypo ribose.
- Detaliojo plano sprendiniuose įvažiavimas į planuojamą sklypą paliekams suprojektuotas naujas - iš Ronžės gatvės.

Papildomi reikalavimai:

a- Rekonstruojant gyvenamą namą išlaikyti esamo fasado architektūrinę išraišką, būdingą 60-ajam dešimtmečiui.Galima keisti esamo dvišlaičio stogo konfigūraciją, išlaikant esamas parapeto ir kraigo altitudes. Esamo gyvenamo namo ir priestato fasado apdailai numatyti ilgaamžes medžiagas - tinką, medį, keramiką. Kapitaliai remontuojant ūkinį pastatą - fasado apdailą, stogo dangą taikyti prie gyvenamo namo apdailos, siekiant sukurti ansambliškumą.

b- Vadovaujantis LR AM 2007 12 21 įsakymu Nr. D1-694 "Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdinių normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimu" priklausomųjų želdinių apželdinimo procentas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos - 25%.

c- Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (remiantis 2019 06 06 Nr. XIII-2166):
- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius,vienuoliktasis skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius,šeštasis skirsnis);
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis).

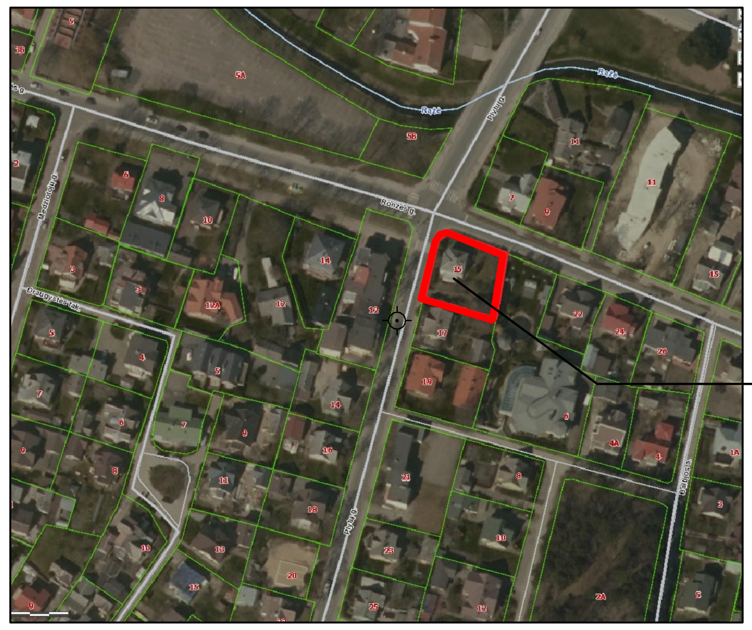
Servitutai.

222- SERVITUTAS - teisė tiesti,aptarnauti,naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) - 26,30 m².

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI
PLANUOJAMOS TERITORIJOS RIBA
ESAMOS REGISTRUOTŲ SKLYPŲ RIBOS
STATYBOS RIBA
SKIRTINŲ REŽIMŲ RIBA (teritorija,kurioje statomi inžineriniai statiniai, statinių aukštingumas - 0)
STATYBOS ZONA (teritorija,kurioje statomi pastatai, statiniai)
G1 — KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ, VIENBUČIŲ IR DVIBUČIŲ GYVENAMŲJŲ PASTATŲ TERITORIJOS
ESAMI PASTATAI, STATINIAI
GRIAUNAMAS STATINYS
GATVĖS RAUDONOSIOS LINIJOS (RL-12M)
PROJEKTUOJAMOS AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETOS
NAIKINAMAS ĮVAŽIAVIMAS Į SKLYPĄ
NAUJAS ĮVAŽIAVIMAS Į SKLYPĄ
NAUJAS ĮĖJIMAS Į SKLYPĄ
ĮĖJIMAI Į PASTATĄ
NUMATOMA GRIAUTI ESAMO PASTATO DALIS
SERVITUTO ZONA 222
INŽINERINIŲ KOMUNIKACIJŲ KORIDORIUS
NUMATOMI ŠIUKŠLIŲ KONTEINERIŲ VIETA
VEJA
KERTAMI VAISMEDŽIAI (3VNT.)
○6 — ŽEMĖS SKLYPŲ RIBŲ POSŪKIO KAMPAI (TAŠKAI) IR JŲ NUMERACIJA

OBJEKTŲ EKSPLIKACIJA:	
01.	ESAMAS DVIEJŲ BUTŲ GYVENAMASIS NAMAS
02.	REKONSTRUKCIJOS METU IŠPLEČIAMAS PASTATAS
03.	ESAMAS ŪKINIS PASTATAS

PLANUOJAMOS TERITORIJOS SITUACIJOS SCHEMA



Planuojama teritorija

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAS

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

PRIVALOMIEJI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMNETO REIKALAVIMAI:
N - ŽEMĖS SKLYPO EILĖS NR.;
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 TANKIS;
4 - LEISTINAS ŽEMĖS SKLYPO UŽSTATYMO INTENSYVUMAS;
5 - STATINIŲ STATYBOS ZONA (ŽYMIMA GRAFIŠKAI);
6 - UŽSTATYMO TIPAS (IŠREIKŠTAS TEKSTINIU APIBŪDINIMU IR GRAFIŠKAI - STATYBOS ZONA, STATYBOS RIBA AR LINIJA);
7 - SERVITUTAI (ŽYMIMA GRAFIŠKAI AR APRAŠOMA AIŠKINAMAJAME RAŠTE);
8 - SUSITIEKIMO SISTEMOS ORGANIZAVIMAS (ŽYMIMA GRAFIŠKAI AR APRAŠOMA AIŠKINAMAJAME RAŠTE);
a - URBANISTINIAI IR ARCHITEKTŪRINIAI REIKALAVIMAI;
b - TERITORIJOS (ŽEMĖS SKLYPO) APŽELDINIMAS (PROCENTAIS);
c - SPECIALIOSIOS ŽEMĖS IR MIŠKO NAUDOJIMO SĄLYGOS;

PASTABA:
Plytų g. statybos riba išlaikoma pagal gatvės užstatymo liniją.

KVAL. PATV. DOK.NR.	A405 PROJEKTAVIMO FIRMA	PALANGOS MIESTO CENTRINĖS DALIES DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE PLYTŲ G. 15, PALANGOJE		
A950	SAULIUS PLUNGĖ	PAGRINDINIS BRĖŽINYS M 1:500		LAIDA
A950	SAULIUS PLUNGĖ			0
	LAURA ŽVINKLIENĖ			
Užsakovas	M. G.	DP-27.17-EB-02		
FORMATAS	LAPAS	LAPŲ		
A2	1	1		