DETALIOJO PLANO TERITORIJOS TVARKYMO REGLAMENTŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ

SKLYPO NR.	SKLYPO PLOTAS, m²	PRIVALOMIEJI REGLAMENTAI											PAPILDOMI REGLAMENTAI			
		TERITORIJOS NAUDOJIMO TIPAS	ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTIS	ŽEMĖS NAUDOJIMO BŪDAI	LEISTINAS PASTATŲ AUKŠTIS		UŽSTATYMO TANKIS, %	UŽSTATYMO INTENSYVUMAS	UŽSTATYMO TIPAS	GALIMI ŽEMĖS SKLYPŲ DYDŽIAI		PRIVALOMŲJŲ ŽELDYNŲ IR ŽELDINIŲ TERITORIJŲ DALYS, %	PASTATŲ AUKŠTŲ SKAIČIUS	STATINIŲ PASKIRTYS	KITI REGLAMENTAI	SERVITUTAI
					NUO ŽEMĖS PAVIRŠIAUS, m	AUKŠTIS NUO, m				DIDŽIAUSI, m²	MAŽIAUSI, m²					
1	1272	GC	KT	G2	11,07 (pagrindinio pastato) 7,41 (pagalbinio pastato)	14,53 (pagrindinio pastato) 14,74 (pagalbinio pastato)	25	0,60	kitas (kt)	1272	1272	40	iki 2 aukštų su mansarda (pagrindinio pastato) iki 1 aukšto su mansarda (pagalbinio pastato)	2.1; 9.1	a, b, c, d	nenustatoma

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI:

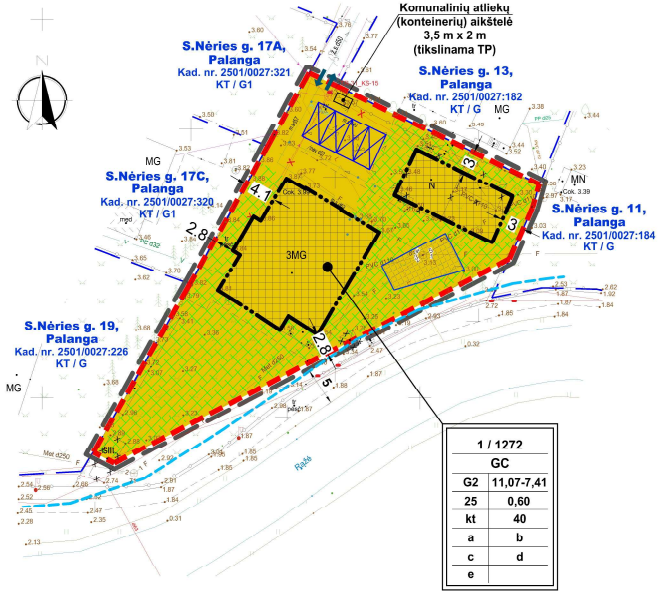
n / m	
T	
1	2
3	4
5	6
a	b
c	d
e	

n - sklypo numeris
m - sklypo plotas, m²
T - konkretus teritorijos naudojimo tipas: **GC** - mišri centro teritorija

Privalomieji reglamentai:
1 – žemės naudojimo budas (budai);
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, %

PLANUOJAMOS TERITORIJOS SCHEMA

Planuojama teritorija
Analizuojama teritorija



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:

- DETALIOJO PLANO GALIOJIMO RIBA (SUTAMPA SU PLANUOJAMO ŽEMĖS SKLYPO RIBA)
- PLANUOJAMO SKLYPO RIBA
- STATYBOS RIBA
- STATYBOS ZONA (IŠKĖLUS ESAMUS INŽINERIN. TINKLUS, JEIGU SITATYBA NUMATOMA TINKLŲ APSAUGOS ZONOJE)
- DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ PASTATŲ IR BENDRABUČIŲ TERITORIJOS (G2)
- REKOMENDUOJAMA ŽELDYNŲ ZONA (TIKSLINAMA TP)
- VAIKŲ ŽAIDIMO AIKŠTELĖ (TIKSLINAMA TP)
- GRETIMŲ ĮREGISTRUOTŲ SKLYPŲ RIBOS
- RONŽĖO UPĖS PAKRANTĖS APSAUGOS JUOSTA (5 M)
- ESAMA ĮVAŽIAVIMO VIETA
- REKOMENDUOJAMOS AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETOS (TIKSLINAMA TP)
- GRIAUNAMI STATINIAI

PAPILDOMI REGLAMENTAI:

a) gamtos, saugomų teritorijų ir nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos ir teritorijos naudojimo reglamentai: planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Su saugomomis teritorijomis ir kitais svarbiais objektais nesiriboja. Sklypas patenka į Palangos miesto istorinę dalį. Valstybės saugoma, unikalus objekto kodas 12613. Vykdant planavimą ir numatomą veiklą nepažeisti minimų kultūros vertybių nustatytų apsaugos tikslų ir vertingųjų savybių bei vadovautis . Planuojamų žemės judinimo darbų vietoje reikalingi archeologiniai tyrimai pagal PTR 2.13.01:2022 „Archeologinio paveldo tvarkyba" nustatytus reikalavimus.

b) teritorijos užstatymo urbanistiniai ir architektūros reikalavimai: siekiant kontekstualumo ir susiformavusio Palangos kurorto įvaizdžio išsaugojimo, rekomenduojama naudoti natūralias statybines medžiagas (medį, keramines plytas, tinką), spalviniam sprendime - Žemaitijos regiono tradicinę spalvinę gamą. Sklype statomas vienas 3 butų gyvenamas namas. Papildant sklypo užstatymą pagalbiniu pastatu, jų architektūros stilius ir apdailos medžiagos turi formuoti architektūrinį ansamblį su esamu pastatu ir sudaryti sodybinio užstatymo architektūrinį urbanistinį užstatymo pobūdį. Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Planuojami pastatai savo tūriu ir fasadų medžiagiškumas turi derėti tarpusavyje. Tvoru tarp sklypu aukštis 1,5. Takų dangoms naudojamos natūralios medžiagos: žvyro, akmens, klinkerio plytų dangos. Leistinos betono trinkelės Žemės sklypų užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas.

c) susisiekimo komunikacijų, skirstomųjų tinklų išdestymas: Inžinerine infrastruktura detalizuojama derinantis su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis, konkrečiam planuojamam objektui. Automobilius parkuoti numatoma sklypo ribose. Konkrečios parkavimo vietos planuojamos kitame projektavimo etape konkrečiam planuojamam objektui pagal galiojančius STR reikalavimus. Inžinerinės infrastruktūros objektu, reikalingu sklyduose statomu pastatu eksploatacijai, statybos vykdomos žemės sklypų savininkų lėšomis. Infrastruktūros sprendiniai ne sklypo ribose sutarčių pagrindu sprendžiami su savivaldybe ir tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis. Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 6 straipsnio 4 dalimi, planavimo iniciatorius su savivaldybės administracijos direktoriumi Vyriausybės nustatyta tvarka ir sąlygomis sudaro teritorijų planavimo dokumento sprendinių įgyvendinimo sutartį, jei šiems sprendiniams įgyvendinti reikalingas žemės sklypų pertvarkymas, žemės paėmimas visuomenės poreikiams, inžinerinės ir (ar) socialinės infrastruktūros plėtra, kitais Vyriausybės nustatytais atvejais.

d) laikinų statinių ir prekybos įrenginių vietų išdėstymas sprendžiamas pagal Laikinų statinių ir prekybos įrenginių vietų išdėstymo Palangos mieste SP reikalavimus (T00077701, 2016-01-06). Vizualinė informacija ir išorinės reklama planuojama ir įrengiama vadovaujantis Palangos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos SP nuostatomis(T00071344, 2014-05-13). Planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemones ir kitus kilnojamuosius objektus, įrenginius. Laikinų statinių statyba galima jei neviršijama leistina žemės sklypo užstatymo tankio rodiklio reikšmė. Laikino statinio užstatymo plotas prilyginamas pastatais užstatytam plotui.

e) specialios žemės naudojimo sąlygos:
Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis - 0.0126 ha;
Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 20 kv. m, Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, keturiasis skirsnis) - 9 kv.m, 12 kv. m, 3 kv. m;
Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis) - 0.1272 ha;
Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.1272 ha;
Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 0.1272 ha.

SERVITUTAI:

Nenustatoma.
Servitutas yra daiktinė teisė, Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau - CK) 4.111 straipsnio 1 dalyje apibrėžiama kaip teisė į svetimą nekilnojamąjį daiktą, suteikiama naudotis tuo svetimu daiktu (tamaujančiuoju daiktu), arba to daikto savininko teisės naudotis daiktu apribojimas, siekiant užtikrinti daikto, dėl kurio nustatomas servitutas (viešpataujančiojo daikto), tinkamą naudojimą. CK 4.112 straipsnio 1 dalyje reglamentuojama, kad servitutu suteikiamos servituto turėtojui konkrečios naudojimosi konkrečiu svetimu daiktu teisės arba atimamos iš tamaujančiojo daikto savininko konkrečios naudojimosi daiktu teisės. CK 4.113 straipsnio 1 ir 2 dalyse nustatyta, kad servitutu suteikiamos teisės turi būti įgyvendinamos pagal tikslinę paskirtį, kad būtų kuo mažiau nepatogumų tamaujančiojo daikto savininkui. Servituto turetojas, įgyvendindamas servitutu suteikiamas teises, privalo nepazeisti kitų savininkų teisių.
Servitutas pagal poreikius gali būti nustatytas konkrečiam planuojamam objektui, pvz. tinklų apsaugos zonų ribose. Vadovaujantis CK 4.124 straipsnio 1 dalimi, servitutą gali nustatyti įstatymai, sandoriai ir teismo sprendimas. O įstatymo nustatytais atvejais - administracinis aktas. Nustatant servitutą, svarbu laikytis tamaujančiojo ir viešpataujančiojo daiktų savininkų interesų proporcingumo. Vienas proporcingumo reikalavimų yra tas, kad tamaujančiajam daiktui gali būti nustatomi tik tokie ir tokios apimties ar dydžio suvaržymai, kurie būtini siekiant užtikrinti viešpataujančiųjų daiktų tinkamą naudojimą pagal paskirtį, t. y. suvaržymas turi sukelti kuo mažesnius nepatogumus tamaujančiojo (to, kurį apriboja) daikto savininkui ir užtikrinti viešpataujančiojo daikto savininkui galimybę juo naudotis.

STATINIŲ PASKIRTYS (Pagal STR 1.01.03:2017):

2. Daugiabučių 2.1. Daugiabučių Daugiabutis namas (pastatas, kurį sudaro trys ir daugiau butų ir prireikus - bendro naudojimo patalpos. Daugiabučiame name gali būti ir pagalbinio ūkio paskirties patalpos).
9. Pagalbinių 9.1. Pagalbinio ūkio, sandėlis, garažas, vasaros virtuvė, dirbtuvės, pirtis, požeminis sandėlis (priedanga) ir kiti pastatai, atitinkantys paskirties aprašymą (pagalbinio ūkio pastatas, tamaujantis pagrindiniam daiktui (jo priklausinys). Kaip vienas Nekilnojamojo turto kadastro objektas (statinys) formuojamas pastatas, atskiratis Nekilnojamojo turto kadastro objektais (patalpomis) neskaidomas, gali būti statomas tik kaip pagrindinio pastato priklausinys. Tokio pastato įregistruoti kaip savarankiško Nekilnojamojo turto kadastro objekto, jei nėra pagrindinio pastato, negalima).

PASTABOS:

Planuojamų pastatų skaičių (tikslinama TP rengimo metu): 1-2. Vienas 3 butų gyvenamas namas, papildant sklypo užstatymą pagalbiniu pastatu. Esamas pagalbinis pastatas griaunasmas, pagal poreikius gali būti statomas pakalbinis pastatas numatytoje užžstatymo zonoje išlaikant 3 m nuo sklypo ribų.

Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai.
Vadovautis statybos techniniu reglamentu STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai".
Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas" [3.2]. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas laikantis reikalavimo, kad kiekviena papildomai statinio aukščio metrui, viršijančiam 8,5 m aukščio ribą, atstumas nuo žemės sklypo ribos didinamas po 0,5 m.
Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.
Neišlaikant minimalių atstumų nuo gretimo sklypo ribos iki esamų pastatų, galimas tik esamų pastatų remontas. Statinio rekonstravimo atveju rašytiniai besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų sutikimai (susitarimai) neprivalomi, jei nemažinamas esamas atstumas nuo rekonstruojamo statinio esamų konstrukcijų (neįskaičiuojant apšiltinamojo sluoksnio storio) iki besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) ribų ir (ar) naujos konstrukcijos įrengiamos teisės aktų nustatytais atstumais iki besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) ribų.

Planuojant pastatų tūrius laikytis paskutinės redakcijos teisiniai ir norminiai aktai reglamentuojantys projektavimą ir statybą. Turi būti užtikrinti visi STR normatyvai, aplinkos apsaugos normatyviniais dokumentais, Lietuvos higienos normų ir kitų sveikatos priežiūros, gaisrinę saugą reglamentuojančių teisės aktais nustatyti reikalavimai

Inžinerinių tinklų apsaugos zonose draudžiama vykdyti statybos darbus, esant būtinumui, parengti inžinerinių tinklų perkėlimo projektą ir suderinti su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis; Nutiesus inžinerinius tinklus žemės sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Želdinių tvarkymą nustato Lietuvos Respublikos Želdynų įstatymas ir kiti teisės aktai. Esant poreikiui, medžių tvarkymo būdas sprendžiamas techninių projektų rengimo metu. Numatant sklypo plano sprendiniuose medžių kirtimą, persodinimą ar kitokį pašalinimą, želdinių atkuriamąją vertę atlygina statytojas (užsakovas), vadovaudamasis Palangos miesto savivaldybės Želdynų ir želdinių apsaugos ir priežiūros komisijos išvada. Vadovautis Želdynų įrengimo ir želdinių veisimo taisyklėmis, patvirtintomis LR aplinkos ministro 2022 m. sausio 18 d įsakymu D1-10. Vadovaujantis Želdinių apsaugos, vykdant statybos darbus, taisyklių, patvirtintu LR Aplinkos ministro 2010-03-15 isakvmu Nr. D1-193. 7.9.punkto nuostatomis. statvtoias privalo nekasti tranšėiu (kabelio. vandentiekio ir kanalizaciios vamzdžiu ir kt. irenginiu tiesimui) arčiau kaip 3 m nuo medžio kamieno. kurio diametras didesnis kaip 15 cm. arčiau kaip 2 m. kai kamieno diametras iki 15 cm ir arčiau kaip 1,5 m - nuo krūmų, skaičiuojant atstumą nuo kraštinio stiebo.

Atsižvelgiant į kriterijus, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniems, sklypuose saugotinų želdynų plotas sutapatinamas su privalomųjų želdynų teritorijos plotu. VADOVAUJANTIS LR ŽELDYNO ĮSTATYMO NUOSTATOMIS GRUNTO IR ŽOLĖS SUTVIRTINIMO GROTELĖS - ŽOLĖS/VEJOS KORYS NEĮEINA Į ŽELDINIŲ SĄVOKĄ. Ne mažiau 10 proc. želdinių ploto turi būti skiriama aukštaūgiams augalams.

VALDA
UAB "Vitalda", įmonės kodas 300102182
Ganykių g. 37-11, 00126 Palanga
Mob. tel. +370 698 71080 , el. paštas vitalda@nkm.lt

ATESTATAS	V. PAVARDĖ	PARAŠAS	DATA
PV A1844	J. KALVINSKAITĖ		

PLANAVIMO ORGANIZATORIUS: Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius

PLANUOJAMA TERITORIJA

PALANGOS MIESTO CENTRINĖS DALIES DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE S. NĖRIES G. 15, PALANGOJE
NR. TPDRIS SISTEMOJE: K-VT-25-24-126

PAVADINIMAS

PAGRINDINIS BRĖŽINYS M 1:300