DOVILŲ MIESTELIO DETALIŲJŲ REGLAMENTŲ APROŠAMOJI LENTELĖ

Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys	Pagrindinės plėtros kryptys	Teritorijos naudojimo tipas		Galimi naudojimo būdai	Teritorijų naudojimo reglamentai											Teritorijos užstatymo tipas	Urbanistinės struktūros optimizavimo priemonės	Vizualinės apsaugos reikalavimai
					Užstatymo reglamentai (taikoma naujai statybai) * atsižvelgiant į urbanistinę situaciją, užstatymo reglamentai gali būti griežtinami; * tekstiniame reglamente - nurodytose teritorijose ir jų apsaugos zonose užstatymo reglamentai nustatomi nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugą reglamentuojančiais teisės aktais pagrįstais dokumentais bei saugomų teritorijų specialiaisiais planais													
		Zonos pavadinimas / Aprašas		Indeksai	Leistinas pastatų aukštų skaičius (vnt.)	Leistinas pastatų aukštis (m)	Leistinas užstatymo intensyvumas arba užstatymo tūrio tankis UI sklype				Leistinas užstatymo tankis (%)	Galimi žemės sklypų dydžiai (sodybiniam užstatymui)		Priklausomųjų želdynų ar želdinių teritorijų dalis (%)	Mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m^2)			
							Sodybinis vienbutis, dvibutis	Perimetrinis ar laisvo planavimo	Pavieniai pastatai	Pramonės, sandėliavimo ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų		Min (arai)	Max (arai)					
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12**	**13**	**14**	**15**	**16**	**17**	**18**	**19**
URBANIZUOTOS IR URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS																		
KITA	Užstatoma	Mišrus centro / Vidutinio užstatymo intensyvumo teritorija, kurioje vyrauja visuomeninės, administracinės, kultūros, mokymo, paslaugų paskirties pastatai kartu su gyvenamąja ir viešąja aplinka.																
		GC1 Evangelikų liuteronų bažnyčia		V, K, B, I1/2 V	2-3 Esamas	12,0 Esamas	2,5 -	3,0 -	-	-	80 Esamas	-	-	10-25	-	atskirai stovintys pastatai	modernizavimas, renovacija, rekonstrukcija Saugojimas	Lašučio g. perimetru suformuoti reprezentacinę miestelio viešąją erdvę ir/ar želdyną. *(žr. pastabą*)*
		GC2		V, K/G1,B, I1/2	1-4	15,5	2,5	-	3,0	-	80	4,0	6,0	10-25 mokyklai – 50 Vaikų darželiui - 60	-	perimetrinis centro/ atskirai stovintys pastatai	modernizavimas, renovacija, rekonstrukcija, nauja statyba	Galima nauja statyba siekiant suformuoti gatvės perimetrą tarp autobusų stotelės ir sankryžos
		GC3		B, K/G1, I1/2	2-3	12,0	2,5	3,0	-	-	80	-	-	10-25	-	atskirai stovintys pastatai	modernizavimas, renovacija, rekonstrukcija, nauja statyba	Suformuoti miesto skverą su monumentalaus meno kūriniu
		GC4		G1, V, B, K	2-3	12,0	2,5	-	3,0	-	40 negyvenamo-sios paskirties sklypams -	6,0	10,0	10-25		perimetrinis centro	modernizavimas, renovacija, rekonstrukcija	Žemaitės g. suformuoti skverą

Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys	Pagrindinės plėtros kryptys	Teritorijos naudojimo tipas		Galimi naudojimo būdai	Teritorijų naudojimo reglamentai											Teritorijos užstatymo tipas	Urbanistinės struktūros optimizavimo priemonės	Vizualinės apsaugos reikalavimai
					Užstatymo reglamentai (taikoma naujai statybai) * atsižvelgiant į urbanistinę situaciją, užstatymo reglamentai gali būti griežtinami; * tekstiniame reglamente - nurodytose teritorijose ir jų apsaugos zonose užstatymo reglamentai nustatomi nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugą reglamentuojančiais teisės aktais pagrįstais dokumentais bei saugomų teritorijų specialiaisiais planais													
		Zonos pavadinimas / Aprašas		Indeksai	Leistinas pastatų aukštų skaičius (vnt.)	Leistinas pastatų aukštis (m)	Leistinas užstatymo intensyvumas arba užstatymo tūrio tankis UI sklype				Leistinas užstatymo tankis (%)	Galimi žemės sklypų dydžiai (sodybiniam užstatymui)		Priklausomųjų želdynų ar želdinių teritorijų dalis (%)	Mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m^2)			
							Sodybinis vienbutis, dvibutis	Perimetrinis ar laisvo planavimo	Pavieniai pastatai	Pramonės, sandėliavimo ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų		Min (arai)	Max (arai)					
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12**	**13**	**14**	**15**	**16**	**17**	**18**	**19**
		GC5		G1, B, V	2-3	12,0	2,5	-	3,0	-		6,0	10,0	10-25	-	perimetrinis centro	modernizavimas, renovacija, rekonstrukcija, nauja statyba	Nauja statyba galima siekiant suformuoti gatvių perimetrą
		GC6		G1, B, V	2-3	12,0	2,5	-	3,0	-	40	6,0	10,0	10-25	-	perimetrinis centro /	modernizavimas, renovacija, rekonstrukcija, nauja statyba	Servitutas visiems praeiti ir pravažiuoti dviračiu upelio pakrante *(žr. pastabą*)*
		GC7		G1/G2, V, B, K	2-3	12,0	2,5	-	3,0	-	40	6,0	10,0	10-25	-	perimetrinis centro / atskirai stovintys pastatai	modernizavimas, renovacija, rekonstrukcija	Tvarkoma upelio pakrantė. Servitutas praeiti ir pravažiuoti upelio pakrante. *(žr. pastabą*)*
KITA		Gyvenamoji teritorija / **GG** Teritorija, skirta visų tipų gyvenamosios paskirties pastatų kvartalams su šios teritorijos gyventojų aptarnavimui reikalinga paslaugų, socialine, inžinerine ir kita infrastruktūra, rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais																
	Užstatoma	GG		G1, K, V, I1/2,B	1-3	12	1,0	-	-	-	40 negyvenmo-sios paskirties sklypams - <80	10,0	20,0	25	-	perimetrinis sodybinis	modernizavimas, renovacija, rekonstrukcija nauja statyba	Laikytis gatvių perimetro užstatymo linijos
		GG1 Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona		G2, I1/2, K (vyraujanti statyba G2, tačiau gali būti statomi ir G1)	4	15,5	-	1,5	-	-	60	-	-	30	-	perimetrinis laisvo planavimo	modernizavimas, renovacija, rekonstrukcija nauja statyba	Laikytis gatvių perimetro užstatymo linijos *(žr. pastabą*)*
		GG2 Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona		G1, G2, K, I1/2 (vyraujanti blokuota statyba G1, tačiau gali būti statomi ir G2	1-3	12	1,0	2,5	-	-	40-60	10	20	15-30	-	perimetrinis laisvas arba sodybinis	renovacija, rekonstrukcija nauja statyba	-
		GG3 Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona		G1, V, K, I1/2, B/E	1-2	9	1,0	-	-	-	30	15	35	40	-	sodybinis	nauja statyba	Laikytis gatvių perimetro užstatymo linijos

Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys	Pagrindinės plėtros kryptys	Teritorijos naudojimo tipas		Galimi naudojimo būdai	Teritorijų naudojimo reglamentai											Teritorijos užstatymo tipas	Urbanistinės struktūros optimizavimo priemonės	Vizualinės apsaugos reikalavimai
					Užstatymo reglamentai (taikoma naujai statybai) * atsižvelgiant į urbanistinę situaciją, užstatymo reglamentai gali būti griežtinami; * tekstiniame reglamente - nurodytose teritorijose ir jų apsaugos zonose užstatymo reglamentai nustatomi nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugą reglamentuojančiais teisės aktais pagrįstais dokumentais bei saugomų teritorijų specialiaisiais planais													
		Zonos pavadinimas / Aprašas		Indeksai	Leistinas pastatų aukštų skaičius (vnt.)	Leistinas pastatų aukštis (m)	Leistinas užstatymo intensyvumas arba užstatymo tūrio tankis UI sklype				Leistinas užstatymo tankis (%)	Galimi žemės sklypų dydžiai (sodybiniam užstatymui)		Priklausomųjų želdynų ar želdinių teritorijų dalis (%)	Mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m^2)			
							Sodybinis vienbutis, dvibutis	Perimetrinis ar laisvo planavimo	Pavieniai pastatai	Pramonės, sandėliavimo ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų		Min (arai)	Max (arai)					
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12**	**13**	**14**	**15**	**16**	**17**	**18**	**19**
		Paslaugų teritorija/PA *Teritorija, skirta* viso miesto ar jo rajono gyventojų aptarnavimui reikalingiems prekybos, paslaugų objektams, administracinės paskirties pastatams, kitiems negyvenamosios paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesusijusi su taršia gamyba																
		PA		K, B, G1, I1/2	1-4	15	1,0	-	2,5	-	80	-	-	15-25	<1000	perimetrinis laisvo planavimo	nauja statyba	-
		PA1		K/G1, I1/2,B	2-4	15	-	-	2,5	-	80	-	-	15-25	-	perimetrinis laisvo planavimo	rekonstrukcija nauja statyba	Išsaugoti ir pritaikyti Lankiškių buvusios dvaro sodybos fragmentus
		Pramonės ir sandėliavimo teritorija**/PR** Teritorijos, kuriose dominuoja smulkaus, vidutinio verslo gamybinė ar kita panaši ūkinė veikla su šių veiklų aptarnavimui reikalinga susisiekimo, inžinerine, paslaugų ir kita infrastruktūra;		K/ P, I1/2	Technologiškai pagrįsto aukščio statiniai, išskyrus aukštybinius		-	-	2,5	-	80	-		20	-	perimetrinis laisvo planavimo	renovacija, rekonstrukcija nauja statyba	-
	Neužstatoma	Inžinerinės infrastruktūros koridoriur**/ TK** (gatvės) Linijinė neužstatyta teritorija, skirta susisiekimo komunikacijoms ir inž-ineriniams tinklams		I2/1	-									15	-		renovacija, rekonstrukcija nauja statyba	-
		Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija /BZ Gamtinių kraštovaizdžio struktūros elementų dominuojamos urbanizuotų teritorijų neužstatytos viešosios erdvės – skverai, parkai ir kitos gamtinės teritorijos skirtos rekreacijai, lankymui ir pažinimui, gyvenamosiose vietovėse esančių gamtinio karkaso elementų apsaugai, taip pat kapinės, botanikos ir zoologijos sodai;																
		BZ		B, H4 Bendro naudojimo želdynai prie Lašupio upelio	-									60	-	-	Bendro naudojimo želdynai – miestelio parkas, skverai su vaikų žaidimo aikštelėmis, laisvalaikio įrenginiais, dviračių/pėsčiųjų taku.	

Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys	Pagrindinės plėtros kryptys	Teritorijos naudojimo tipas		Galimi naudojimo būdai	Teritorijų naudojimo reglamentai										Teritorijos užstatymo tipas	Urbanistinės struktūros optimizavimo priemonės	Vizualinės apsaugos reikalavimai
					Užstatymo reglamentai (taikoma naujai statybai) * atsižvelgiant į urbanistinę situaciją, užstatymo reglamentai gali būti griežtinami; * tekstiniame reglamente - nurodytose teritorijose ir jų apsaugos zonose užstatymo reglamentai nustatomi nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugą reglamentuojančiais teisės aktais pagrįstais dokumentais bei saugomų teritorijų specialiaisiais planais												
		Zonos pavadinimas / Aprašas		Indeksai	Leistinas pastatų aukštų skaičius (vnt.)	Leistinas pastatų aukštis (m)	Leistinas užstatymo intensyvumas arba užstatymo tūrio tankis UI sklype				Leistinas užstatymo tankis (%)	Galimi žemės sklypų dydžiai (sodybiniam užstatymui)		Priklausomųjų želdynų ar želdinių teritorijų dalis (%)	Mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m^2)			
							Sodybinis vienbutis, dvibutis	Perimetrinis ar laisvo planavimo	Pavieniai pastatai	Pramonės, sandėliavimo ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų		Min (arai)	Max (arai)				
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12**	**13**	**14**	**15**	**16**	**17**	**18**	**19**
		BZ1		B,G1/K, I1/2 Bendro naudojimo želdynas, kuriame įsiterpę memorialinio pobūdžio kultūros paveldo objektai	1-2	9	1,0	-	-	-	30	-		40	-	Sodybinis (įsiterpusiame privačiame sklype)	Galima renovacija, rekonstrukcija nauja statyba įsiterpusiame privačiame sklype. Kultūros paveldo objektų apsaugos zonose draudžiama veikla, galinti fiziškai pakenkti kultūros paveldo objekto vertingosioms savybėms, taip pat statyti statinius, kurie aukščiu, apimtimi ar išraiška nustelbtų kultūros paveldo objektus ar objektą, trukdytų jį (juos) apžvelgti.	
KITA		BZ2		B, I1/2, K/I1 (vyrauja apsauginiai želdiniai)	1-2	9	1,0	-	-	-	30	-		60	-	sodybinis	Nuotekų siurblinė, rajoninio kelio apsauginė želdinių juosta. Galima nauja statyba įsiterpusiame privačiame sklype. Prioritetas teikiamas komercijai.	
		BZ3		E/B (vyrauja apsauginiai želdiniai)	-						60	-	-				Krašto kelio apsauginė želdinių juosta.	
		BZ4		B/M3 (apsauginių miškų sklypai)	-						-	-	-				Apsauginio miško sklypas tvarkomas miškų įstatymo nustatyta tvarka.	
Konser-vacinė		BZ Memorialinio pobūdžio kultūros paveldo objektai		C2	-						-	-	-				Bet kokia veikla į Nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą įrašytuose kultūros vertybių teritorijose ir jų apsaugos zonose reglamentuojama Nekilnojamųjų kultūros paveldo apsaugos įstatymas ir poįstatyminių aktų nustatyta tvarka. Kultūros paveldo objektų teritorijose (C2) draudžiama veikla, galinti fiziškai pakenkti kultūros paveldo objekto vertingosioms savybėms.	

PASTABOS:

- * - Kultūros paveldo objektų teritorijose draudžiama veikla, galinti fiziškai pakenkti kultūros paveldo objekto vertingosioms savybėms, o jų apsaugos zonose - statyti statinius, kurie aukščiu, apimtimi ar išraiška nustelbtų kultūros paveldo objektus ar objektą, trukdytų juos apžvelgti. Šioms teritorijoms yra taikomas Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų (Žin., 1992, Nr. 22-652, su vėlesniais pakeitimais) skyriaus XIX. Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zona nuostatos..
- Dovilų antrosios senosios kapinės patenka į III miškų grupę – apsauginiai miškai (vandens apsaugos zonų, lauko miškai). Vadovaujantis Žemės ir Miškų įstatymų nuostatomis kapinės neturi būti įtraukiamos į miško žemės plotus. Miškų kadastro duomenų netikslumai privalo būti ištaisyti plano galiojimo laikotarpiu nustatyta tvarka kreipiantis į Valstybinės miškų tarnybos kadastro skyrių. Memorialinio pobūdžio kultūros paveldo objektų teritorijose taikomos Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 20 straipsnio 1dalies nuostatos - "Visos kapinės prižiūrimos pagal Vyriausybės arba jos įgaliotos institucijos patvirtintas kapinių tvarkymo taisykles. Neveikiančių kapinių teritorijoms nustatoma pagrindinė konservacinė (saugojimo) žemės naudojimo paskirtis, o ši gali būti pakeista tik pripažinus kitokio visuomenės poreikio viršenybę ir perkėlus mirusiųjų palaikus. Draudžiama griauti ar žaloti statinius, skirtus tokios vietos vertingosioms savybėms pažymėti. Šie statiniai gali būti keičiami ar statomi nauji tik gavus už tos vietos apsaugą atsakingos institucijos sutikimą"
- Bet kokia veikla į Nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą įrašytuose kultūros vertybių teritorijose ir jų apsaugos zonose reglamentuojama Nekilnojamųjų kultūros paveldo apsaugos įstatymu ir poįstatyminių aktų nustatyta tvarka. Siekiant išvengti neigiamų pasekmių kultūros paveldo objektų vertingosioms savybėms, prieš vykdant žemės judinimo darbus registruotų kultūros vertybių teritorijose, turi būti atlikti archeologiniai tyrimai, vadovaujantis paveldo tvarkytos reglamentu PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba.
- Bendrojo plano urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų sprendiniuose neplanuojama miško naudmenų keisti kitomis naudmenomis. Miško naudmenų, esančių laisvoje valstybinėje žemėj, planuojami bendro naudojimo želdynai. Kiti miško naudmenys, esantys privačiuose, ar visuomeninės paskirties sklypuose, tampa priklausomaisiais želdynais.
- Miestelio centro, mišrių teritorijų, gyvenamųjų teritorijų, paslaugų teritorijų naudojimo zonose statomi negyvenamieji pastatai neturintys neigiamos įtakos gyvenamosios aplinkos kokybei. Rekomenduojamas gyvenamosios teritorijos procentas miestelio centro funkcinėje zonoje ir mišrių teritorijų funkcinėse zonose ≤ 50 %; gyvenamųjų teritorijų zonoje: ≥70 %.
- Verslo, gamybos, pramonės teritorijos, inžinerinės infrastruktūros (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos) teritorijose numatoma veikla neturi daryti neigiamo poveikio greta esančioms ir numatomoms žemės ūkio, gyvenamosioms, visuomeninėms, bendro naudojimo teritorijoms. Šiose zonose galima žemės ūkio paskirties žemė su pavieniais žemės ūkio gamybos statiniais. Gyvenamosios ir kaimo turizmo paskirties statinių statyba negalima.
- Verslo, gamybos, pramonės teritorijos funkcinėje zonoje galimas esamų (iki Dovilų miestelio bendrojo plano patvirtinimo nekilnojamojo turto registre įregistruotų) gyvenamųjų pastatų ir jų priklausinių remontas, rekonstravimas, atstatymas nedidinant esamo užstatymo intensyvumo, tankio, aukštingumo.
- Neužstatomose teritorijose – bendro naudojimo erdvių ir želdynų teritorijose, iki Dovilų miestelio bendrojo plano patvirtinimo nekilnojamojo turto registre įregistruotus, gyvenamuosius pastatus ir priklausinius galima remontuoti, rekonstruoti, atstatyti nedidinant esamo užstatymo intensyvumo, tankio, aukštingumo.
- Funkcinėse zonose, kurios patenka į vandenviečių ir kitų objektų sanitarines apsaugos zonas, vadovautis Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų reikalavimais. Žemės sklypuose ar jų dalyse, patenkančiuose į sanitarinių apsaugos zonų teritorijų ribas, nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Tai susiję su taršai jautrių gyvenamųjų, rekreacinių, visuomeninių teritorijų planavimo apribojimu vandenviečių ir taršos objektų gretimybėse.
- Vienbučiams, dvibučiams pastatams taikomi papildomi reikalavimai pagal Statybos techninį reglamentą STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“.
- Užstatymo reglamentai kultūros paveldo teritorijose gali būti tikslinami pagal kultūros paveldo teritorijos tvarkymo specialųjį planą.
- Užstatytose centro teritorijose, siekiant formuoti gatvių išklotines ar tiesiog suformuoti centro užstatymo pobūdį, reglamente nustatomi keli užstatymo tipai vienoje teritorijos naudojimo tipo zonoje. Konkrečiu atveju išduodant architektūrinius urbanistinius reikalavimus techniniam projektui gali būti parinktas vienas ar kitas reglamente nurodytas užstatymo tipas.