

AIŠKINAMASIS RAŠTAS. SPRENDINIAI.

Detaliojo plano rengimo pagrindas. Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. gruodžio 20 d. įsakymas Nr. A1-1699

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

Planavimo tikslai – optimalios urbanistinės struktūros numatymas, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas, žemės sklypo Kėstučio g. 21, Palangoje, detaliojo plano, patvirtinto Palangos miesto savivaldybės tarybos 2004 m. sausio 29 d. sprendimu Nr. 14, koregavimas.

Koncepcijos sprendiniai parengti ant suderinto topografinio plano, kuriame sklypų ribos nurodytos LKS koordinacių sistemoje.

Teritorijos naudojimo tipas: **mišri centro teritorija (GC)** (kitos paskirties žemė). Galimi žemės naudojimo būdai: komercinės paskirties objektų teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, rekreacinės teritorijos, bendrojo naudojimo teritorijos susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos. Galimos vyraujančios statinių ar jų grupių paskirtys: negyvenamieji administracinės, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto, poilsio, religinės paskirties pastatai, gali būti transporto, garažų ir kiti negyvenamosios paskirties pastatai, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio esamai ar planuojamai aplinkai.

Sklypas Nr. 1.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – **kitos paskirties žemė**, žemės naudojimo būdas – **rekreacinės teritorijos**, žemės naudojimo būdo turinys – žemės sklypai, skirti ilgalaikiam (stacionariam) poilsiui su poilsio paskirties pastatais, išskyrus kaimo turizmo pastatus, ar trumpalaikiam poilsiui, bei atskirųjų želdynų teritorijos, žemės naudojimo būdo turinys: - žemės sklypai, skirti atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti.

Sklypo plotas – **4612 m²**.

Leistinas žemės sklypo užstatymo **tankumas** – **0,21**. (esamas 898 m² + 10% (89,8 m²) = 987,8 m² - 21,41%)

Leistinas žemės sklypo užstatymo **intensyvumas** – **0,5**.

Pastatų **aukštis** – **3 aukštai, iki 12 m**

Papildomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

a - Inžinerinė infrastruktūra detalizuojama derinant su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis, konkrečiam planuojamam objektui. Automobilius parkuoti numatoma požeminėje saugykloje. Konkrečios parkavimo vietos planuojamos kitame projektavimo etape konkrečiam planuojamam objektui pagal galiojančius STR reikalavimus. Inžinerinės infrastruktūros objektų, reikalingų sklypuose statomų pastatų 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 prieš tvirtinant teritorijų planavimo dokumentą 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.

b - Laisvo planavimo užstatymas. Reikalavimai žemės darbams - atlikti archeologinius tyrimus. Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinę ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Projektuojant pastatus kvartalo architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje. Reikalavimai pastatų architektūrai: išorės apdailai rekomenduojama naudoti tradicines statybines medžiagas (medį, keramines plytas, tinką, stiklą), spalviniame sprendime - žemaitijos regiono tradicinę spalvine gamą. Reikalavimai teritorijos tvarkymui - sklypo teritorija tvarkoma pagal projektus, suderintus su KPD. Rekomenduojamas laisvas landšaftinis teritorijos išplanavimas; teritorija tvarkoma nepažeidžiant reljefo; būtina numatyti $\geq 60\%$ viso žemės sklypo ploto želdiniams, įskaitant vejas ir gėlynus; takų dangoms naudojamas natūralios medžiagos: žvyro, akmenų, klinkerio plytų dangos, leistinos ir betono trinkelės. Sklypo ribos žymimos gyvatvorėmis. Reikalavimai želdynų tvarkymui - saugoti ir atsodinti pušis visoje teritorijoje; leidžiama šalinti (kirsti) nevertingus medžius, krūmus, atžalas, genėti medžius; nukirstų vietoje būtina atsodinti medžius; nuolatinis gazono žienavimas. Planuojant pastatų tūrius turi būti užtikrinti visi STR normomis nustatyti reikalavimai dėl automobilių parkavimo, želdynų plotų ir kt. Nuo skirtingo režimo zonos ribos iki sklypo ribos pastatų aukšti 0 – skirta požeminiam parkingui, transporto ir susisiekimo statiniams.

c - Laikinių statinių ir prekybos įrenginių vietų išdėstymas sprendžiamas pagal Laikinių 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. Laikinių statinių statyba galima jei neviršijama leistina žemės sklypo užstatymo tankio rodiklio reikšmė. Laikino statinio užstatymo plotas prilyginamas pastatais užstatytam plotui.

d - Specialiosios žemės naudojimo sąlygos **visame sklype**: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis); Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), **sutampa su tinklų apsaugos zonos ribomis**.

Servitutai: nėra.

Atsižvelgiant į kriterijus, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sklypuose saugotinių želdynų plotas sutapatinamas su privalomųjų želdynų teritorijos plotu.

Žemės sklypo ribos, servitutai, specialios žemės ir miško naudojimo sąlygos, žemės naudmenos, bei jų plotai tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka.

PLANUOJAMOS TERITORIJOS VYSTYMO IR TVARKYMO KONCEPCIJA.

Nei planuojamoje teritorijoje nei gretimybėse nėra taršos objektų, kurie galėtų turėti poveikį planuojamai gyvenamajai aplinkai ir gyventojų sveikatai. Išlaikomi visi normatyviniai atstumai

Sklypo sutvarkymui ir bendram apželdinimui skiriamas ypatingas dėmesys. Pastatų architektūra neprieštarauja Palangos miesto, kaip kurorto erdvinės kompozicijos užstatymo principams.

Planuojamoje teritorijoje nugriovus esamą pastatą projektuojamas vienas pastatas. Pastatas

išdėstomas beveik toje pačioje vietoje, kaip ir esamas, praplečiant jį laisvose nuo medžių vietose. Statybai naudojamos klinkerinės plytos, medienos dailylentės, stiklas, žalvarinės architektūrinės detalės. Projektuojamas paslėptas po žeme cokolis. Projektuojamas požeminis parkingas (32 vietų), siekiant panaikinti ant sklypo paliekamų automobilius ir sumažinti kietų dangų kiekį sklype. Sklypų ribos žymimos gyvatvorėmis. Teritorija tvarkoma nepažeidžiant reljefo. Želdiniams, įskaitant vejas ir gėlynus, numatoma ne mažiau 60% sklypo ploto. Aikšteių prie apartamentų dangoms balto teraco (betono) danga. Važiuojamai daliai ir pėsčiųjų takams - natūralios skaldos, surištos poliuretano, danga (Elastopave). Įvažiavimais iš "Klevų alėjos" Saugomos visos pušys (38). Saugomi visi kiti vertingi lapuočiai ir spygliuočiai-eglės (42). Šalinami šeši (6) siviaugiai jauni klevai prie pietvakarinio esamo pastato fasado slyva ir gluosnis. Viso želdinių tvarkybos tikslai numatoma šalinti 8 medžius. Išsamus vertinimas - želdinių inventorizacijoje. Atlikus esamos želdinių būklės įvertinimą ir želdinių inventorizaciją, sklype augančių želdinių tvarkybos klausimus numatoma spręsti su Palangos miesto savivaldybės administracija ir kitomis suinteresuotomis institucijomis. Vietoje visų želdinių tvarkybos tikslais šalinamų medžių atsodinamos paprastosios pušys (Pinus Sylvestris), kurių aukštis ne žemesnis kaip 6 m. Atstumai nuo projektuojamo pastato išorinių atitvarų (sienų) pamatų - 5m. Požeminis parkingas planuojamas sandarus nenaudojant drenažo, nekeičiant gruntinio vandens lygio, taip apsaugant sklype esančius medžius.

Oro kokybės užtikrinimui numatoma rekuperacinė sistema arba mechaninė ištraukiamoji ventiliacija su šilumos gražinimu į šildymo sistemą, bei natūraliu oro pritekėjimu per išorinėse atitvarose įrengiamas sklendes su vožtuvais. Buitinių atliekų šalinimo būdas - Palangos savivaldybės organizuojama komunalinių atliekų tvarkymo sistema.

TRANSPORTAS TERITORIJOS INŽINERINIS PARUOŠIMAS:

Iš esmės eismo organizavimas nekeičiamas. Automobilius parkuoti numatoma sklypo ribose ant kietų dangų, ar garažuose. Konkrečios parkavimo vietos planuojamos kitame projektavimo etape konkrečiam planuojamam objektui pagal galiojančius STR -ų reikalavimus.

Planuojamas sklypas ribojasi su Kęstučio gatve RL - 15 m. Rytuose ribojasi su esamu privažiuoju - pėsčiųjų taku.

Projektuojamas požeminis parkingas (32 vietų), siekiant panaikinti ant sklypo paliekamų automobilius ir sumažinti kietų dangų kiekį sklype.

PLANUOJAMOS TERITORIJOS INŽINERINIAI TINKLAI.

Visų inžinerinių tinklų apsaugos juostose ūkinė veikla turi būti vykdoma griežtai laikantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo ir poįstatyminių aktų apribojimų.

Rengiant (statybos ar rekonstrukcijos) techninius projektus naujų tinklų tiesimui ar esamų iškėlimui gauti ir vadovautis tinklus eksploatuojančių žinybų sąlygomis.

ŠILUMOS TIEKIMAS.DUJOS. Nauji tinklai neplanuojami. Karšto vandens gamyba - (termofikato šaltinis), geoterminė katilinė. Šilumos gamyba - geoterminė katilinė. Atsinaujinantys energijos šaltiniai - geoterminiai grežiniai.

VANDENTIEKIS, NUOTEKOS: Vandentiekio ir buitinių nuotėkų tinklai jungiami prie esamų tinklų. Nauji tinklai ir esamų iškėlimas iš užstatyti leidžiamos teritorijos planuojami - konkretizuojami rengiant techninį projektą konkrečiam planuojamam objektui. Lietaus nuotėkos - nuotėkos nuo planuojamų pastatų stogų ir kietų dangų bus nuleisti į lietaus kanalizacijos šulinį.

Gaisrų gesinimas. Gaisrinė sauga Bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Galimų išorės gaisrų gesinimui numatomas vanduo galės būti imamas iš esamų priešgaisrinių hidrantų. Nuo esamo hidranto Birutės/ Kęstučio gatvių sankryžoje iki planuojamo sklypo yra apie 90 m. Nuo esamo hidranto Daukanto/ Kęstučio gatvių sankryžoje iki planuojamo sklypo numatant privažiavimą iš esamo kelio rytinėje planuojamo sklypo gretimybėje yra apie 170 m.

kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto. Pertvarkant gamtinio karkaso teritoriją, išsaugomi esami pavieniai medžiai, želdiniai, kiti natūralūs paviršiai, užtikrinamas ne mažesnio už nustatytas normas atskirųjų ir priklausomųjų želdynų ploto įveisimas. Teritorija yra Palangos vandenvietės sanitarinės apsaugos zonos 3 juostoje, kur planuojama veikla neribojama.

PV (ATP1844) J.KALVINSKAITĖ

