

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Teritorijos naudojimo svarbiausios kryptys – Rengiamu detaliuoju planu nustatomi žemės sklypų naudojimo reglamentai. Planuojami 8 žemės sklypai. Nustatoma pagrindinė tikslinė žemės paskirtis sklypui Nr. 2 – kitos paskirties žemė; žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; bendro naudojimo teritorijos. Nustatoma pagrindinė tikslinė žemės paskirtis sklypams Nr. 3-6 – kitos paskirties žemė; žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Nustatoma pagrindinė tikslinė žemės paskirtis sklypams Nr. 1; 7 ir 8 – kitos paskirties žemė; žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

### **Teritorijos užstatymo urbanistiniai architektūriniai reikalavimai (tipologijos, mastelio, užstatymo tipo, pastatų proporciju, medžiagiškumo, galimybių plėtotės aspektais):**

Siekiant sukurti bendrą kvartalo vaizdą, numatomi pagrindiniai planuojamų pastatų sprendiniai: visoje planuojamoje teritorijoje vieno aukšto pastatų stogai - keturšlaičiai; keturšlaičių stogų nuolydis ne mažesnis nei 25 laipsniai. Vieno aukšto su mansarda, dviejų ir dviejų aukštų su mansarda pastatų stogai - dvišlaičiai, stogo nuolydis ne mažesnis nei 35 laipsniai. Stogų spalvos - pilko atspalvio, 60 % fasadų apdailos – plyta (klijuojamos apdailinės plytelės arba tikros plytos), kita medžiaga gali būti įvairi. Planuojami pastatai turi didinti kvartalo ir jo aplinkos estetinį potencialą, išsaugant erdvinę harmoniją su aplinkinėmis teritorijomis ir nepažeisti trečiųjų asmenų interesų. Užstatymo reglamentai atitinka Statybos techninių reglamentų nuostatas. Numatant naują statybą, turi būti išlaikomi priešgaisriniai bei sanitariniai atstumai.

Pastatų stogai – dvišlaičiai, keturšlaičiai. Žemės sklypuose gali būti statomas 1 gyvenamasis namas ir vienas priklausinys. Išorės apdailai rekomenduojama naudoti natūralias statybines medžiagas (medį, keramines plytas, tinką, stiklą), spalviniame sprendime - Žemaitijos regiono tradicinę spalvinę gamą. Sklypų aptvėrimui naudoti ažūrinę tvorą iki 1,5 m aukščio. Ražės upelio apsaugos zona tvora neaptveriamą. Planuojamoje teritorijoje daugžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemones ir kitus kilnojamuosius objektus, įrenginius, laikinų statinių statyba galima privačiuose sklypuose jei neviršijama leistina žemės sklypo užstatymo tankio rodiklio reikšmė, laikino statinio užstatymo plotas prilyginamas pastatais užstatytam plotui. Automobilių stovėjimo aikštelės įrengiamos sklypo ribose ant kietųjų dangų arba pastato tūryje įrengtuose garažuose.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka bendrojo plano sprendinius. Planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąsias teritorijas, užstatymo intensyvumas sklypams – 0,4. Sprendiniai atitinka bendrojo planu atitinka suformuotai miesto teritorijos urbanistinių resursų tvarkymo, urbanistinei ir infrastruktūros sistemai, naudojimo apsaugos koncepcijai, gamtos išteklių racionaliam naudojimui, kraštovaizdžio ekologiškai pusiausvyrai, gamtos ir kultūros paveldo vertybių išsaugojimui, nustatytiems planuojamos teritorijos užstatymo aukščio ir intensyvumo parametrams, numatytiems miesto nuostatoms regioninės politikos formavimo ir įgyvendinimo atžvilgiu.

Pagal Palangos miesto bendrojo plano (Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008-12-30 sprendimas Nr. T2317), registracijos Nr. 000251000420 sprendinius patenka į teritoriją kuri žymima indeksu VM5 (mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos). Mišrios teritorijos kuriose dominuoja gyvenamoji veikla mažaaukštė vienbutė ir blokuota gyvenamoji statyba kartu su jos patarnavimui reikalinga socialine paslaugų ir kita ir kita infrastruktūra.

Detaliuoju planu suprojektuotiems žemės sklypams nustatomas užstatymo tankumas ir intensyvumas. Gyvenamajame sklype galima statyti vieną pastatą (vieno arba dviejų butų gyvenamąjį namą) ir vieną priklausinį. Priklausinių aukštis iki 6.50 m, aukštingumas – 1 aukštas.

Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinę ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Projektuojant pastatus, kvartalo architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje

Duomenys apie planuojamus žemės sklypus:

Nr.	Sklypo plotas kv. m.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis/ naudojimo būdas	Statinių aukštis, m	Užstatymas		Apribojimai
				Tankumas %	Intensyvumas %	
1	2432	Kita/susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	-	-	-	121 Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis); 120 Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); 165 Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).
2	1112 (789; 323)	Kita/vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos / bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos	9,0 / -	28 / -	40 / -	121 Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis); 120 Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); 165 Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). 164 Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis)
3	1121	Kita/vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	9,0	28	40	121 Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis); 120 Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); 165 Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).
4	1121	Kita/vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	9,0	28	40	121 Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis); 120 Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI

Nr.	Sklypo	Pagrindinė žemės	Statinių	Užstatymas		Apribojimai
						skyrius, vienuoliktasis skirsnis); 165 Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).
5	1122	Kita/vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	9,0	28	40	121 Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis); 120 Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); 165 Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).
6	1122	Kita/vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	9,0	28	40	121 Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis); 120 Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); 165 Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).
7	269	Kita/susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	-	-	-	121 Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis); 120 Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); 165 Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Automobilių stovėjimui planuojamos vietos gali būti įrengiamos kiemo aikštelėse ir (arba) pastatų tūriuose – garažuose. Automobilių stovėjimo vietos tikslinamos techninio projekto rengimo metu.

Konkrečios statomų statinių vietos turėtų būti nustatomos (tikslinamos) techninių projektų sprendiniais, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų, inžinerinių tinklų ir įrenginių, vadovaujantis galiojančiais normatyviniais dokumentais.

Artimoje planuojamos teritorijos aplinkoje vyrauja gyvenamųjų namų bei žemės ūkio teritorijos. Vykdoma veikla nedarys neigiamo poveikio aplink esantiems objektams.

Planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra.

Pastatų stogai šlaitiniai. Išorės apdailai rekomenduojama naudoti natūralias statybines medžiagas (medį, keramines plytas, tinką, stiklą), spalviniame sprendime – Žemaitijos regiono tradicinę spalvinę gamą. Sklypų aptvėrimui naudoti ažūrinę tvora iki 1,5 m aukščio. **Ražės upelio apsaugos zona tvora neaptveriamas.**

Teritorija yra šalia Didžiosios ir Kurorto gatvių (numatytų Palangos miesto bendrajame plane bei Palangos miesto transporto organizavimo ir gatvių raudonųjų linijų specialiajame plane). Gatvių pralaidumas pakankamas, nuolatinių automobilių spūsčių nėra. Gretimų gyvenamųjų, žemės ūkio paskirties savininkai/naudotojai automobilius stato sklypų ribose.

Rezervuojamos teritorijos Didžiosios ir Kurorto gatvėms (inžinerinės infrastruktūros sklypai Nr. 1 ir Nr. 7 ( susisiekimo infrastruktūrai).

Pagal „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ minimalus eismo juostų plotis D1 kategorijos gatvei 3.00-3,25 m.; C1 kategorijos gatvei 3,00 – 3,50 m.

Į planuojamą teritoriją patenkama iš esamos D1 kategorijos Kurorto gatvės, per teritorijoje suplanuotą inžinerinės infrastruktūros sklypą proj. Nr. 8.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. Vasario 4 d. Įsakymo Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ 10 punktu formuojamos besijungiančios, 50 procentų planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros.

Detalioju planu nustatoma, kad tarp projektuojamų sklypų minimali statybos riba galima 4.0 m atstumu nuo sklypo ribos, pietinėje pusėje 9.0 m atstumu nuo sklypo ribos. Pastatų aukštingumas iki 9 m.

Vadovaujantis MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“ 53 punktu, valstybei nuosavybės teise priklausantiems ir bendro naudojimo drenažo rinktuvams nustatoma po 15 m į abi puses nuo rinktuvo ašinės linijos apsauginė juosta.

#### **Pastatų šildymas:**

Numatomas geoterminis, dujomis, elektriniais prietaisais. Šildymas kietu kuru nėra galimas.

Buitinių ir komunalinių atliekų tvarkymas - atliekų tvarkymą reglamentuoja Lietuvos Respublikos atliekų tvarkymo įstatymas, poįstatyminiai aktai. Visas susidarančias buitines ir komunalines atliekas būtina rūšiuoti. Atliekos netinkamos tolimesniam naudojimui, turi būti kaupiamos nustatytos konstrukcijos individualiuose ar pagal sutartį – atliekas tvarkančių įmonių pastatytuose konteineriuose arba atiduodamos atliekas tvarkančioms įmonėms pagal iš anksto suderintą apvažiavimo laiką.

Urbanistikos skyriaus vadovė

Gintarė Karpavičienė

Architektas

Mindaugas Bielskus