

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

IV. KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI

1. **Detaliojo plano sprendinių esmė:** nekeičiant pagrindinės žemės sklypo naudojimo paskirties, visam sklypui nustatyti naudojimo būdą vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; iš naujo nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą.
2. **Esamo detaliojo plano koregavimo būtinumas:** šiuo metu planuojamoje teritorijoje galioja teritorijos naudojimo reglamentas, nustatytas, Palangos miesto tarybos 2000-03-21 d. sprendimo Nr. 38 patvirtintu, Nemirsetos detalioju planu. Detalusis planas koreguojamas, siekiant detalizuoti 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 nekilnojamojamam kultūros paveldui išsaugoti ir naudoti. Rengiamo detaliojo plano sprendiniai, koreguojantys Nemirsetos detaliojo plano sprendinius, tarpusavyje dera su teritorijoje galiojančiu detalioju planu, nes numatoma vykdyti ta pati ūkinė veikla, nedidėja jos mastas, planuojami užstatymo rodikliai atitinka aplinkinį esamą užstatymą, siūloma naudoti tradicines medžiagas. Rengiamo detaliojo plano sprendiniai neiškrenta iš bendro kvartalo konteksto, numatomas reglamentas turi tęstinumą bei yra aktualus. Išlieka suplanuotas gatvių tinklas, išlaikomas aukštingumas, medžiagiškumas, integruojamasi į esamą aplinką, siūloma modernesnė, įvairesnė ir aktuali architektūra, parenkant sutabdinto stogo tipą. Rengiamu detalioju planu neplanuojami sprendiniai, kurie nederėtų su Nemirsetos detaliojo plano sprendiniais ar pakeistų suplanuotą vietovės indentitetą.
3. **Galima ūkinė veikla:** planuojamoje teritorijoje bus vystoma gyvenamoji ūkinė veikla. Tuo tikslu numatoma gyvenamosios paskirties pastatų statyba, rekonstrukcija, remontas ir eksploatacija žemės sklype. Numatoma ūkinė veikla galima vadovaujantis Statistikos departamento prie LRV generalinio direktoriaus 2007-10-31 įsakymu Nr. DĮ-226 „Dėl Ekonominės veiklos rūšių klasifikatoriaus patvirtinimo“ (Žin., 2007, Nr. 119- 4877).
4. **Teritorijos naudojimo tipas:** atsižvelgiant 2008-12-30 d. Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T2-317, patvirtinto Palangos miesto bendrojo plano sprendinius, planuojama teritorija patenka į mišrios gyvenamosios teritorijos zoną, tad vadovaujantis Aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ (aktualia redakcija), planuojamos teritorijos naudojimo tipas nustatomas - „**Mišri gyvenamoji teritorija**“ (GM).
5. **Teritorijos užstatymo tipas:** Palangos miesto bendrajame plane teritorijos užstatymo tipas nėra nustatytas, tačiau atsižvelgiant į planuojamą veiklą ir vadovaujantis Aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ (aktualia redakcija), planuojamos teritorijos užstatymo tipas nustatomas - „**sodybinis užstatymas**“ (su).
6. **Leistinas statinių aukštis:** Palangos miesto bendrajame plane didžiausias leistinas statinių aukštis planuojamoje teritorijoje $\leq 3a$. Įvertinus bendrojo plano sprendinius, bei gretimybėse esamą užstatymą, planuojamoje teritorijoje statomiems pastatams leistinas aukštis nustatomas neprieštaraujantis bendrojo plano sprendiniams - **iki dviejų aukštų** ir neviršys **9 m** aukščio.
7. **Žemės sklypo maksimalus užstatymo tankis:** atsižvelgiant į Palangos miesto bendrojo plano sprendinius, planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Vadovaujantis 2012-02-14 Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr.D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ (aktualia redakcija), III skyriaus 11 p. - gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis turi būti ribojamas iki 30 procentų ploto. Vadovaujantis STR "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" 9 priedu, planuojamai teritorijai nustatomas užstatymo tankis **25 proc.** nuo bendro žemės sklypo ploto.
8. **Žemės sklypo maksimalus užstatymo intensyvumas:** projektuojamoje teritorijoje leidžiamas užstatymo intensyvumas nustatomas atsižvelgiant į Palangos miesto bendrojo plano,

sprendinius (max 0.6) ir vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu (aktuali redakcija) – **0.4** santykinio dydžio nuo viso planuojamo sklypo ploto.

9. **Statinių statybos vieta, statybos riba ir linija:** Statinių statybos vieta, statybos riba ir statybos linija nurodyti detaliojo plano sprendinių brėžinyje. Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priede. Šie reikalavimai gali būti netaikomi gavus besiribojančio sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu. Atsižvelgiant į tai, kad statinių aukštis numatomas **iki 9 metrų**, bei siekiant neapriboti pastatų statybos vietos gretimybėse, statybos riba nuo planuojamo sklypo ribų atitraukiama ne mažiau nei **4 m. Pastaba: Visais atvejais statinių/pastatų statyba inžinerinių tinklų apsaugos zonose galima tik iškėlus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos vietą (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu).**
10. **Funkciniai – kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis:** Planuojamos teritorijos gretimybėse vyrauja gyvenamosios teritorijos, architektūrinėje aplinkoje tradicinės Lietuvoje apdailos medžiagas: plytos, klinkeris, tinkas, medis, stiklas, metalas, skarda. Detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamos įtakos aplinkinių teritorijų funkciniais ir kompoziciniams ryšiams, nes kaip ir gretimybėse ūkinė veikla atitinką naudojimo tipą bei nesukels neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai.
11. **Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai pastatams „a“:**
- Pastatų architektūra sklype turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Projektuojant pastatus kvartalo architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje.
 - Sklype planuojamas pastatų skaičius ne daugiau kaip vienas vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas ir du pagalbinio ūkio pastatai, orientacinis pastatų (pagrindinio namo ir antrojo pastato) tūrio santykis 3:1.
 - Gyvenamosios paskirties pastato tūris dominuojantis, formuojantis gatvės užstatymo liniją.
 - Pagalbiniai ūkio pastatai planuojami iki 8.5 m aukščio, žemesni ir mažesnio tūrio nei gyvenamasis namas;
 - Pastatams siūloma naudoti tradicines medžiagas. Stogo dangai – derinti prie aplinkinio užstatymo.
 - Stogai sutapdinti.
 - Siūlomas sklypo aptvėrimas ažūrine tvora iki 1,5 m aukščio.
 - Planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemones ir kitus kilnojamuosius objektus/įrenginius, nesudėtingų statinių kategorijai priskiriamus pastatus. Laikinių statinių statyba galima tik privačiuose žemės sklypuose, jei neviršijama leistina žemės sklypo užstatymo tankio rodiklio reikšmė. Laikino statinio užstatymo plotas prilyginamas pastatais užstatytam plotui.

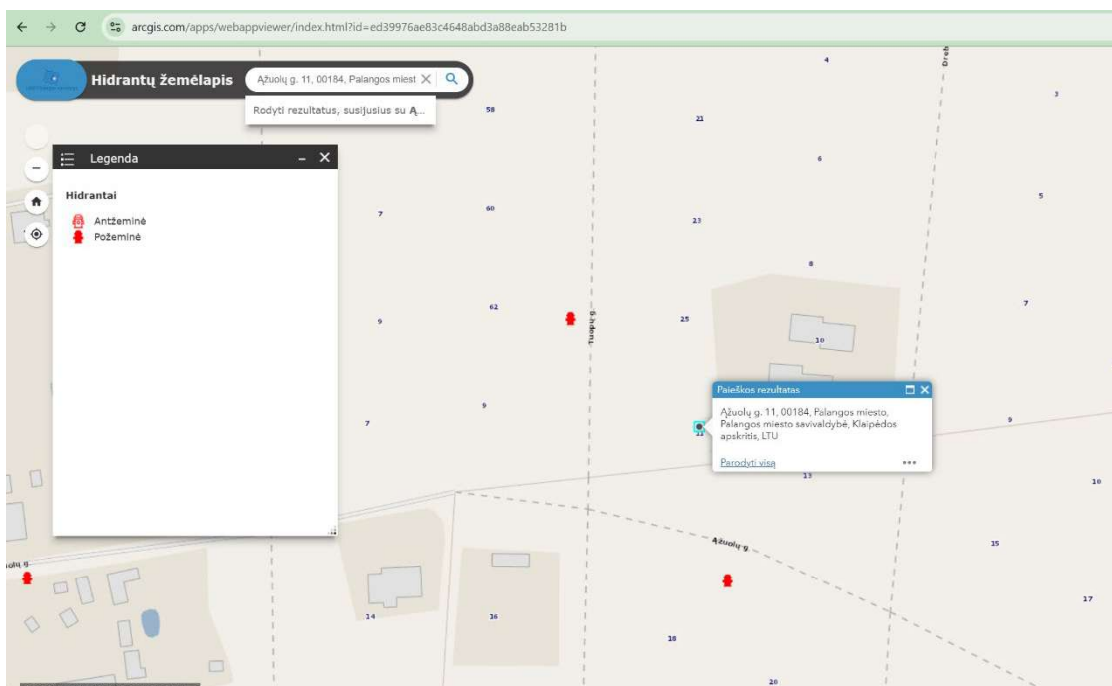
12. **Planuojamos teritorijos vizualizacija:**

Pastaba: Ši vizualizacija nėra projektinis pasiūlymas. Detalizuoti architektūriniai sprendiniai bus rengiami techninio darbo projekto rengimo metu.

13. **Priešgaisriniai reikalavimai:** Rengiant statinių techninius darbo projektus ir numatant priešgaisrinę apsaugą, būtina atsižvelgti į aplinkybę, kad vandens hidrantai šalia planuojamos teritorijos yra įrengti mažesniu nei 100 m atstumu nuo tolimiausio užstatymo taško, Tuopų ir Ažuolų gatvėse (žr. 1 pav). Į planuojamą teritoriją patenkama iš Tuopų g. Bendruoju atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis – I–II, išlaikant atstumus tarp pastatų (6-8 m), išskyrus atvejus kai sklype galioja nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Statiniai sklypuose turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.09:2005 “Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai”). Pastatai projektuojami vadovaujantis STR 2.01.01(2):1999 “Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga”, Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais ir kitais galiojančiais teisės aktais. Gaisro plitimas į gretimus pastatus turi būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų arba planuojant ugniasienes (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu). Vadovaujantis “Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo” 2010-12-07 d. Nr. 1-338 (aktuali redakcija), minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį pateikiami lentelėje.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

I pav. Ištrauka iš www.arcgis.com

Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba – už ~ 6 km, adresu Druskininkų g. 13, Palanga. Vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 p., detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio.

14. **Teritorijos inžinerinių tinklų aprūpinimo būdai:** Planuojamoje teritorijoje yra išvystyta inžinerinė infrastruktūra, todėl inžineriniai tinklai turės būti prisijungti prie centralizuotų inžinerinių tinklų, išlaikant visus normuojamus atstumus vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 reikalavimais. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių/kelių dangos kokybės. Pabloginus – atstatyti. Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio darbo projekto rengimo metu. **Visais atvejais statinių/pastatų statyba inžinerinių tinklų apsaugos zonose galima tik iškėlus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos vietą (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu).**
 - 14.1. *Geriamas vanduo:* prisijungti prie centralizuotų vandentiekio tinklų Ažuolų gatvėje. Prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
 - 14.2. *Buitinės nuotekos:* prisijungti prie centralizuotų nuotekų tinklų Ažuolų gatvėje. Prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
 - 14.3. *Lietaus nuotekos:* numatoma prisijungti prie centralizuotų lietaus nuotekų tinklų, kai centralizuoti lietaus nuotekų tinklai bus įrengti. Iki kol centralizuoti lietaus nuotekų tinklai bus įrengti, lietaus nuotekos nuvedamos į infiltracinius šulinius, numatytus sklypų ribose arba į artimiausią vandens telkinį. Prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
 - 14.4. *Šildymas:* planuojama teritorija patenka į konkurencinės šilumos tiekimo zoną. Šioje zonoje pastatų aprūpinimas šiluma, numatomas iš ČŠT sistemos arba iš vietinių (individualių) katilinių, kūrenamų gamtinėmis dujomis. Šioje zonoje naujai statomų pastatų savininkai (šilumos vartotojai) turi teisę pasirinkti alternatyvių energijos rūšių šilumos tiekėjus bei įsirengti vietinę

šildymo sistemą. Planuojamoje teritorijoje centralizuotų šilumos tinklų nėra. Šildymo būdas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka.

- 14.5. *Melioracija*: Planuojama teritorija melioruota. Melioracijos statiniai sugadinti statybų metu bus atstatomi arba pertvarkomi užsakovo lėšomis, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimuose sklypuose. Techninio darbo projekto rengimo metu drenažo rinktuvų vietas tikslinti pagal faktą, jam patenkant į užstatymo zoną, išskelti. Melioracijos įrenginiai tvarkomi vadovaujantis LR Melioracijos Įstatymo Pakeitimo Įstatymo (2004-02-05 Nr. IX-2009), MTR 1.05.01:2005 „Melioracijos statinių projektavimas“, MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“ reikalavimais.
- 14.6. *Elektros tinklai*: Planuojamoje teritorijoje artimiausi elektros tinklai yra Tuopų gatvėje. Prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 14.7. *Ryšių tinklai*: detaliuoju planu prisijungimas neplanuojamas. Prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 14.8. *Dujotiekio tinklai*: detaliuoju planu neplanuojamas. Prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.
15. *Susisiekimo komunikacijos, transporto srautai*: Detaliuoju planu planuojamos teritorijos gatvių tinklas yra suplanuotas Nemirsetos gyvenvietės detaliuoju planu (TPDR reg. Nr. T00040261) ir yra nekeičiamas, naujų gatvių neplanuojama. Į detaliuoju planu planuojamą teritoriją patenkimas nekeičiamas, lieka esamas iš Tuopų gatvės, kuri atsižvelgiant į esamoje situacijoje pateiktus duomenis, įregistruota kaip Ds kategorijos gatvė (registruotas gatvės statinys unikalus Nr. 4400-5502-7724), kurios juostos plotis tarp raudonųjų linijų – 20 metrų, eismo juostų dvi, eismo juostos plotis – 3 m. Atsižvelgiant į tai, kad planuojama teritorija yra šalia D kategorijos gatvių, o gatvė yra kelias ar atskiras jo ruožas, esantis miesto ar kaimo gyvenamojoje vietovėje, vadovaujantis specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų II skirsnio 18 str. 4 p. šiems keliams nustatoma kelio apsaugos zona – 10 m. Planuojamo sklypo ribose, sprendinių brėžinyje pažymėtos automobilių stovėjimo vietos, tačiau tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos bus sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu (suprojektavus gyvenamąjį namą, žinanant jo naudingą plotą), vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Pastaba: pabloginus esamų gatvių / kelių būklę statybų metu, atkurti iki buvusios kokybės.
16. *Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus prisiimami įsipareigojimai*:
 - 16.1. Nepabloginti esamų gatvių/kelių dangos kokybės, statybos metu projektuojamame žemės sklype, o pabloginus esamų gatvių/kelių būklę, - jas sutvarkyti iki buvusios gatvių/kelių kokybės;
 - 16.2. Inžinerinės infrastruktūros objektų, reikalingų sklypuose statomų pastatų eksploatacijai, statybos vykdomos žemės sklypų savininkų lėšomis;
 - 16.3. Prieš statant naują pastatą, priestatą ar rekonstruojant esamus pastatus, žemės sklypo savininkas įsipareigoja savo lėšomis išskelti užstatymui trukdančius inžinerinius tinklus, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų. Pastaba: Planavimo iniciatoriui perleidus teises į žemės sklypą kitam asmeniui, naujam savininkui pereina detaliojo plano korektūros projekto sprendinių įgyvendinimo eiga.
17. *Reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui*: Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio darbo projekto rengimo metu. Priklausomųjų želdynų norma (plotas) nustatyta atsižvelgiant į Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą, patvirtintą Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 (aktuali redakcija), kur numatyta, kad priklausomųjų želdynų kiekis vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos teritorijoje privalo būtų ne mažesnis kaip **25 proc.**

18. **Atliekos:** Atliekos būtų surenkamos į žemės sklype stovinčius konteinerius. Konteineriai surenkami pagal atskiras sutartis su atliekų išvežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną. Grafiniuose sprendiniuose nurodyta atliekų laikino saugojimo aikštelės vieta tikslinama techninio darbo projekto rengimo metu.
19. **Aplinkos ir visuomenės sveikatos sauga:** atliekant esamos padėties analizę, buvo nustatyta, kad planuojama ūkinė veikla nesukels neigiamos įtakos nei pačiai planuojamai teritorijai, nei gretimybėms. Į sanitarinės apsaugos bei gamybos ir komunalinių atliekų zonų teritorijas planuojamas žemės sklypas nepatenka, teritorija nėra užteršta ir yra tinkama esamai ir planuojamai ūkinei veiklai, todėl nėra jokio pagrindo imtis papildomų priemonių, kad būtų užtikrinta aplinkos ir visuomenės sveikatos sauga. Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai. Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos teikiamamais duomenis, planuojama teritorija patenka į 2-ą ir 3-ą vandenvietės apsaugos zonos juostas. Vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (aktualia redakcija), planuojamoje teritorijoje yra registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos - požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Planuojama teritorija patenka į Palangos aerodromo apsaugos zoną "E". Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 110 m. Atsižvelgiant į tai, planuojamai teritorijai siūloma nustatyti aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) specialioji žemės naudojimo sąlyga. Planuojamoje teritorijoje numatoma gyvenama veikla neturės neigiamos įtakos gretimybėms bei aplinkai ir nenustatys papildomų apribojimų gretimiesiems žemės sklypams. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.
20. **Gamtos paveldo vertybių apsauga:** Kadangi vadovaujantis Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis, planuojama teritorija nepatenka į saugomas gamtines teritorijas, į jų apsaugos zonas, gamtos paveldo apsaugos reikalavimai planuojamai teritorijai nenustatomi.
21. **Kultūros paveldo vertybių apsauga:** Kadangi planuojamoje teritorijoje nėra saugomų kultūros paveldo vertybių ir teritorija nepatenka į kultūros vertybių apsaugos zonas, kultūros paveldo apsaugos reikalavimai teritorijai nenustatomi.
22. **Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius:** Nenumatoma, nes tai privati uždara teritorija, skirta tenkinti asmeninius žemės sklypo savininkų ir naudotojų poreikius. Planuojama teritorija yra per maža spręsti visuomenės poreikius. Šie poreikiai turėtų būti sprendžiami kompleksiskai. Tai turėtų būti sprendžiama struktūrinių vienetų/ rajonų mastu, išskiriant sklypus visuomeniniams objektams arba pastatų dalis (pirmųjų aukštų sąskaita).
23. **Servitutai:** nėra.
24. **Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:** Jos yra nurodytos sprendinių brėžinio teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje. Žemės naudojimo specialiosios sąlygos šiam žemės sklypui nustatomos vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 reikalavimais (aktuali redakcija):
 - 24.1. Aerodromo apsaugos zonos – 0.1499 ha (III skyrius, pirmasis skirsnis) **(siūloma nustatyti)**;
 - 24.2. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos – 0.1499 ha (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) **(esama registruota)**;
 - 24.3. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos – 0.1499 ha (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) **(esama registruota)**;
 - 24.4. Kelių apsaugos zona – 0.0194 ha (III skyrius, antrasis skirsnis) **(siūloma nustatyti)**;
 - 24.5. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos –0.1499 ha (VI skyrius, antrasis skirsnis) **(siūloma nustatyti)**.

25. ***Naujai formuojamiems žemės sklypams nustatomas šis teritorijos naudojimo reglamentas:***

25.1. **Žemės sklypas Nr. 01 (0.1499 ha):**

25.1.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (**KT**);

25.1.2. Naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (**G1**);

25.1.3. Leistinas pastatų aukštis – **gyvenamasis namas iki 9 m aukščio, pagalbiniai ūkio paskirties pastai iki 8.5 m**;

25.1.4. Užstatymo tankis – **25 proc.**;

25.1.5. Užstatymo intensyvumas – **0.4**;

25.1.6. Statinių statybos vieta, statybos riba ir linija nurodyti sprendinių brėžinyje;

25.1.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas - mišri gyvenamoji teritorija (**GM**);

25.1.8. Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (**su**);

25.1.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srutai - aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;

25.1.10. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – **25 proc.**;

25.1.11. Servitutai: -.

25.1.12. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromo apsaugos zonos – 0.1499 ha (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos – 0.1499 ha (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos – 0.1499 ha (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Kelių apsaugos zona – 0.0194 ha (III skyrius, antrasis skirsnis);
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos – 0.1499 ha (VI skyrius, antrasis skirsnis).

25.1.13.a) Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai pastatams:

- Pastatų architektūra sklype turi užtikrinti pastatų kompozicinę ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Projektuojant pastatus kvartalo architektūrinė išraiška turi derėti tarpusavyje.
- Sklype planuojamas pastatų skaičius ne daugiau kaip vienas vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas ir du pagalbinio ūkio pastatai, orientacinis pastatų (pagrindinio namo ir antrojo pastato) tūrio santykis 3:1.
- Gyvenamosios paskirties pastato tūris dominuojantis, formuojantis gatvės užstatymo liniją.
- Pagalbiniai ūkio pastatai planuojami iki 8.5 m aukščio, žemesni ir mažesnio tūrio nei gyvenamasis namas;
- Pastatams siūloma naudoti tradicines medžiagas. Stogo dangai – derinti prie aplinkinio užstatymo.
- Stogai sutapdinti.
- Siūlomas sklypo aptvėrimas ažūrine tvora iki 1,5 m aukščio.
- Planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemonės ir kitus kilnojamuosius objektus/įrenginius, nesudėtingų statinių kategorijai priskiriamus pastatus. Laikinių statinių statyba galima tik privačiuose žemės sklypuose, jei neviršijama leistina žemės sklypo užstatymo tankio rodiklio reikšmė. Laikino statinio užstatymo plotas prilyginamas pastatais užstatytam plotui.

Teritorijų planavimo vadovė

Daiva Orentienė



