

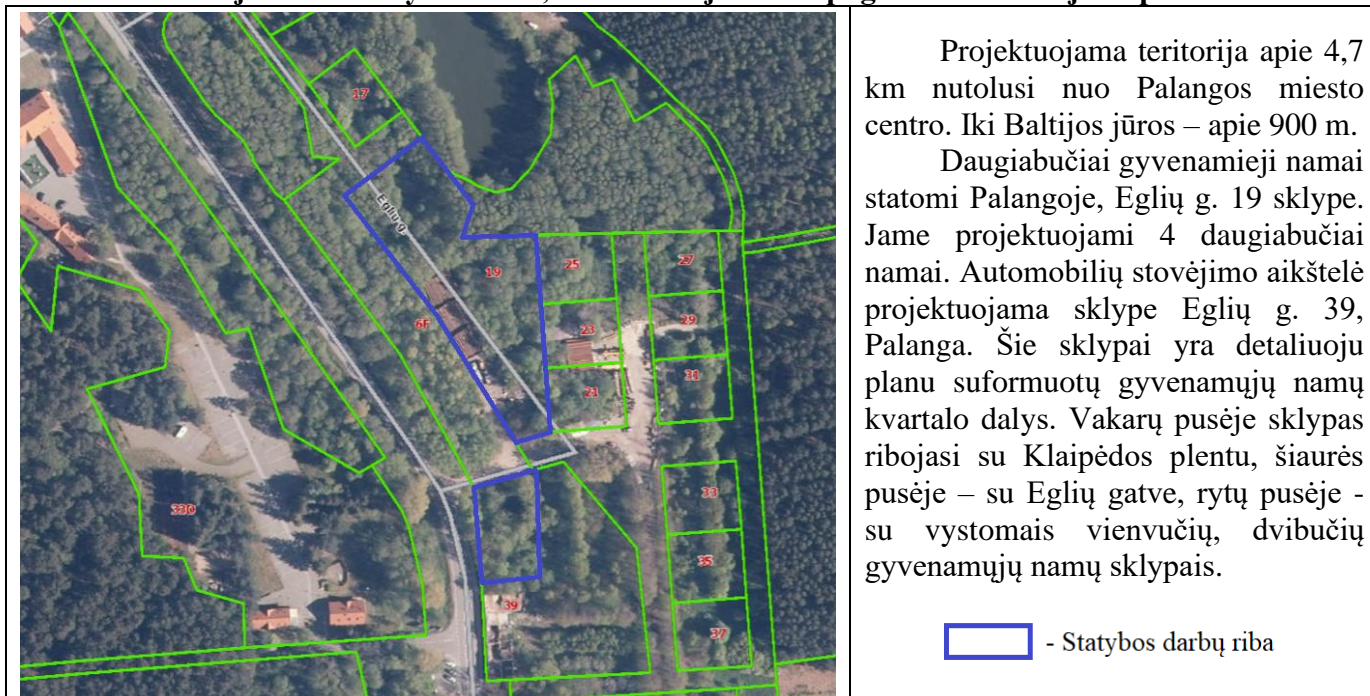
# PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### Statinio projekto atitiktis teritorijų planavimo dokumentams.

Statinio projektas „Daugiabučių gyvenamųjų namų Eglių g. 19, Palanga, ir inžinerinių statinių Eglių g. 39, Palanga, statybos projektas“ rengiamas vadovaujantis Palangos miesto savivaldybės tarybos 2019-04-24 sprendimu Nr T2-102 patvirtintu detaliuoju planu. Rengiant statinio projektą, nenumatoma koreguoti Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 8 dalyje nurodytus detaliojo plano sprendinius.

### Statinio ar jo dalies statybos vieta, statinio ar jo dalies pagrindinė naudojimo paskirtis.



**Sklypas – Palanga, Eglių g. 19**, kadastrinis Nr. 2501/0038:258. Plotas – 0.5950 ha. Sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. VĮ Registrų centro duomenimis, žemės sklypo nuosavybės teisė priklauso UAB "Vitalda". Žemės sklype pastatų ir inžinerinių statinių nėra.

Sklypui nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos (pagal LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą):


Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 5950.00 kv. m

Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) - 33.00 kv. m

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 5950.00 kv. m

Sklypas nepatenka į saugomas teritorijas, į svarbias kraštovaizdžio, urbanistiniu, architektūriniu ar paveldosaugos požiūriu zonas.

Teritorija nepatenka į „NATURA 2000“ teritorijų ribas ir jų apsaugos zonas bei juostas.

O	2021	Svarstymui su visuomene
Atestato Nr.	 <b>NEOFORMA</b> www.neoforma.lt	Daugiabučių gyvenamųjų namų Eglių g. 19, Palanga, ir inžinerinių statinių Eglių g. 39, Palanga, statybos projektas;
A747	PV-A PDV   L. Ruseckas	Aiškinamasis raštas
		Laida
		O
LT	Užsakovas: UAB „Vitalda“	21 02 - 00 – TDP- AR
		Lapas
		1
		Lapų
		7

**Sklypas – Palanga, Eglių g. 39**, kadastrinis Nr. 2501/0038:73. Plotas – 0.6642 ha. Sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. VĮ Registrų centro duomenimis, žemės sklypo nuosavybės teisė priklauso UAB "Vitalda". Žemės sklype įregistruotas pastatas-bendrabutis. Pastato unikalus Nr. 2592-9000-8130. Pagrindinė naudojimo paskirtis – gyvenamoji (įvairioms socialinėms grupėms). Pastatas įrašytas į nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą Nr. 32573. Inžinerinių statinių nėra.

Sklypui nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos (pagal LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą):

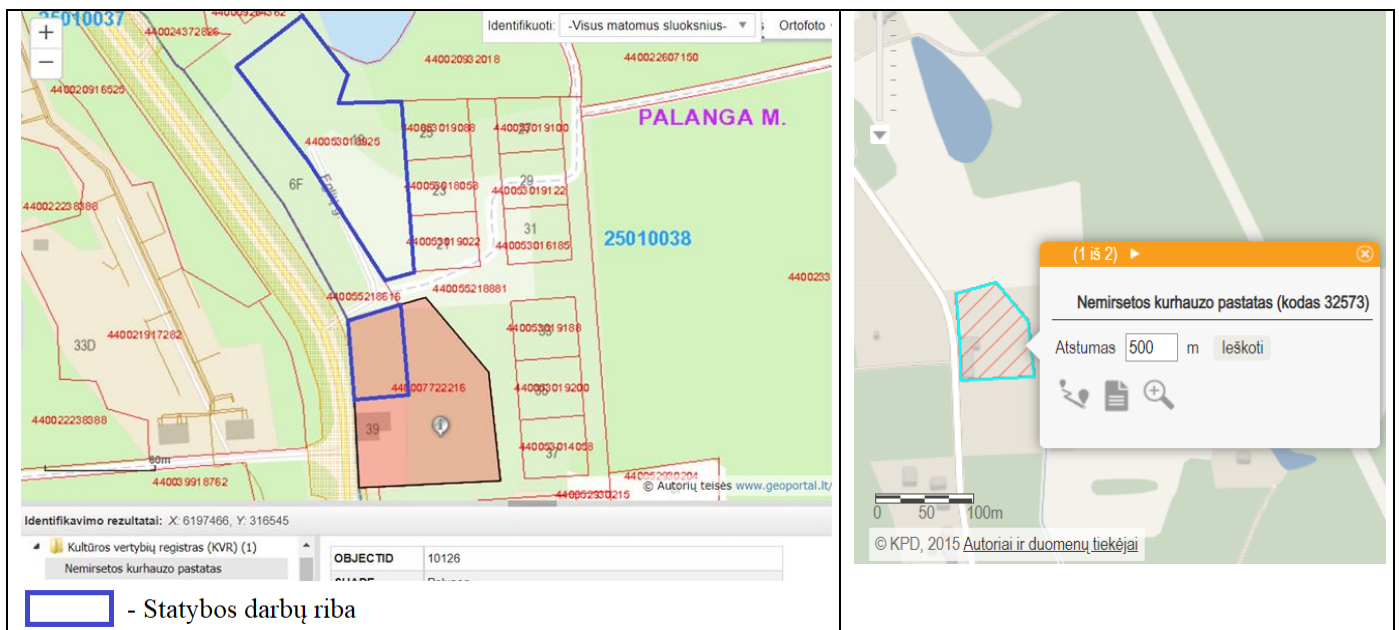
Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) - 1505.00 kv. m

Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis) - 6642.00 kv. m

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 6642.00 kv. m

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 6642.00 kv. m

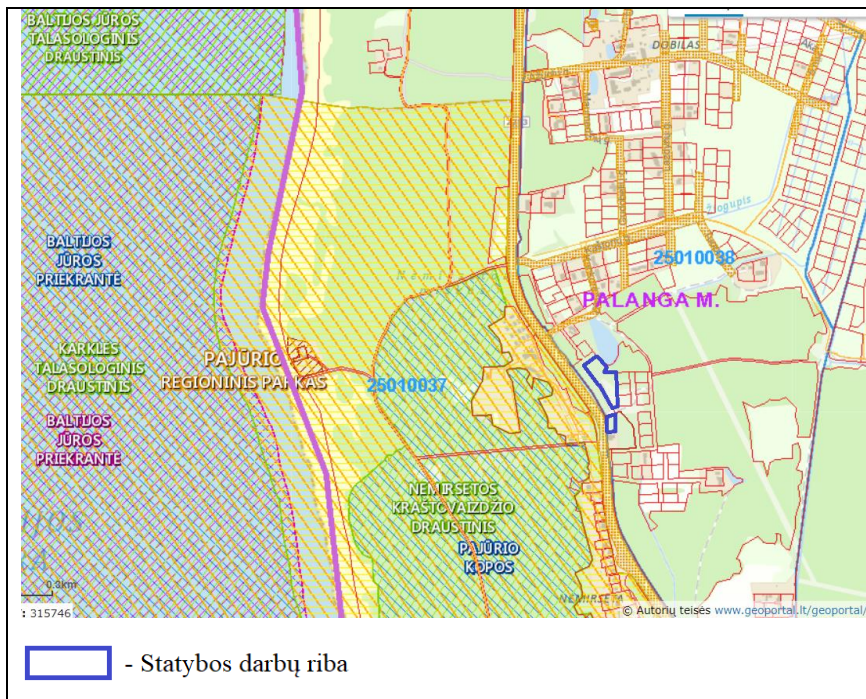
Pagal topografinį planą, parengtą 2021 m. vasario mėn., projektuojamos teritorijos reljefas - lygus, žemės paviršiaus altitudė per visą projektuojamą plotą svyruoja nuo 12,70 iki 13,90 pagal Lietuvos aukščių sistemą.



Nemirsetos kurhauzo pastato sklype numatomi projekto sprendiniai - automobilių stovėjimo aikštelė:

- nenaikina ar kitaip nežaloja nekilnojamosios kultūros vertybės vertingųjų savybių, registruotų Kultūros vertybių registre;
- statinys savo aukščiu, apimtimi ar forma nenustelbs nekilnojamosios kultūros vertybės ir netrukdytų ją apžvelgti;
- neįtakos faktų apie svarbias visuomenės, kultūros ir valstybės istorijos asmenybes ar įvykius, kurie susiję su objektu;
- nenumato sodinti vertingąsias savybes užstosiančius želdinius;
- nekilnojamosios kultūros vertybės sklypas nebus pertvarkomas, nekeičiamas žemės sklypo naudojimo būdas, užstatymo tankis, intensyvumas, užstatymo tipas.

21 02 - 00 - TDP - AR	Lapas	Lapų	Laida
	2	7	0



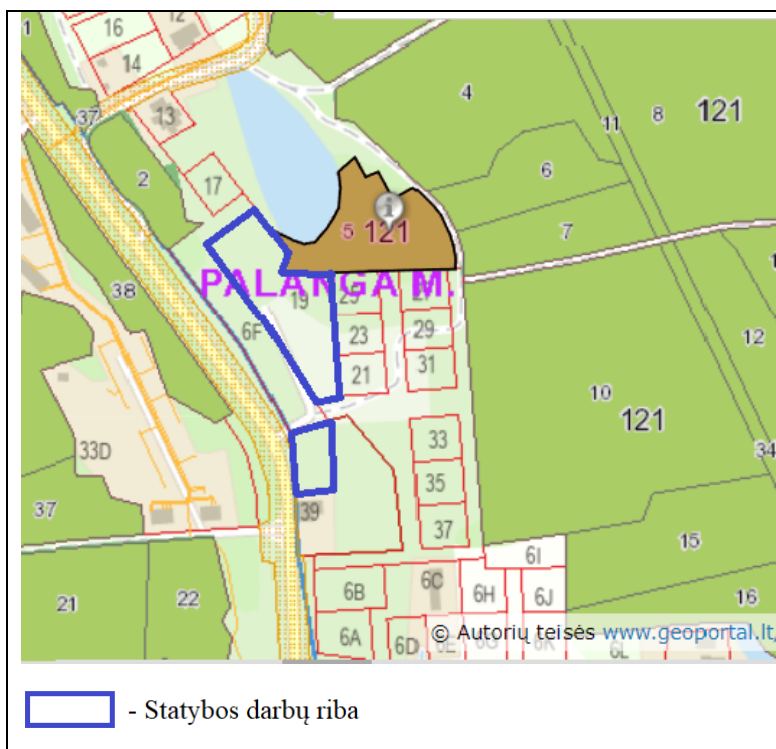
Pagal LR Saugomų teritorijų valstybės kadastrą, artimiausios saugomos teritorijos išsidėsčiusios vakarų pusėje, už Klaipėdos plento.

Tai yra:

- Pajūrio regioninis parkas: nuo G2 sklypo – už 55-60 m, nuo automobilių aikštelės K sklype – už 28 – 35 m.

- Nemirsetos kraštovaizdžio draustinis bei Pajūrio kopos: nuo G2 sklypo – už 104 m, nuo automobilių aikštelės K sklype – už 70 m.

Projektu numatomi statiniai ar planuojami įveisti želdiniai nedarys tiesioginės neigiamos fizinės įtakos saugomoms teritorijoms ir netrukdytų jų apžvelgti.



© Autorių teisės www.geoportal.lt/geoportal/

Urėdijos kodas	60
Girininkijos kodas	7
Kvartalo nr.	121
Taks. skl. nr.	5
Žemės kategorija	Miško žemė
Sklypo geokodas	60070121005
Vyraujanti medžių rūšis	J
Amžius	61
Aukštis	20,9

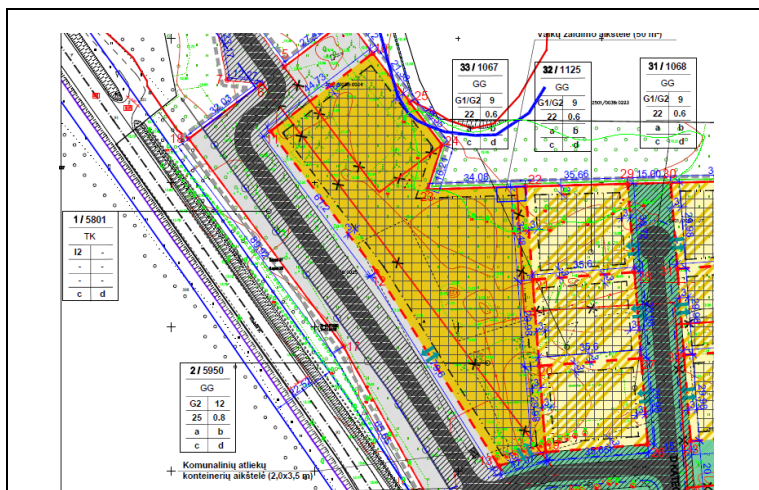
Pagal Miškų kadastro duomenis, projektuojamas sklypas Eglių g. 19 ribojasi su miškų ūkio paskirties sklypu kadastro Nr. 2501/0038:223 (kvartalo Nr. 121). Vykdamas statybas, draudžiama šiame sklype važinėti ar sandėliuoti statybines medžiagas, atliekas. Taip pat privaloma saugoti prie sklypo ribos esančius miško medžius.

**Statybos rūšis.** Nauja statyba.

**Statinio paskirtis.** Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai; inžineriniai tinklai (lietaus nuotekų šalinimo tinklai); kiti inžineriniai statiniai (automobilių stovėjimo aikštelė).

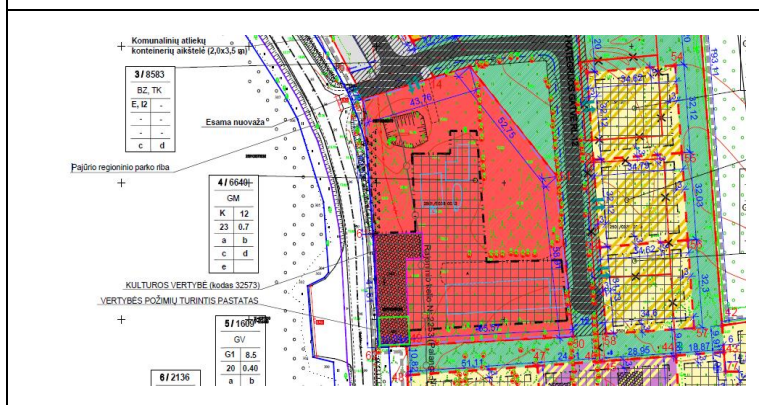
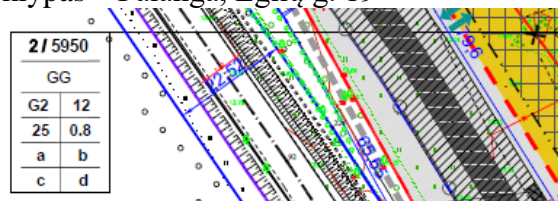
**Statinio kategorija.** Neypatingi statiniai.

**Žemės sklypo teritorijos naudojimo reglamento parametrai** (kai Teritorijų planavimo įstatymo 20 straipsnio nustatytais atvejais neparengti teritorijų planavimo dokumentai ir statyba konkrečiame žemės sklype leidžiama).

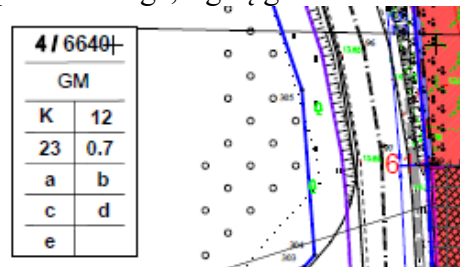


Projektavimo darbai sklypuose vykdomi vadovaujantis teritorijos prie Nemirsetos Kurhauzo, Palangoje, ir greta jo esančios teritorijos detaliuoju planu, patvirtintu Palangos miesto savivaldybės tarybos 2019-04-24 sprendimu Nr T2-102 :

Sklypas – Palanga, Eglių g. 19



Sklypas – Palanga, Eglių g. 39



Rengiant statinių projektą, nenumatoma koreguoti detaliuojo plano sprendinius.

Sklype Eglių g. 19 , Palangoje numatoma daugiabučių gyvenamųjų namų statyba bei užstatymo rodikliai neprieštarauja galiojančio detaliuojo plano sprendiniams:

	Nustatyta detaliuoju planu	Projektuojama techniniu projektu
pastatų aukštis	12 m	12 m
sklypo užstatymo tankis	25%	0,24 %
sklypo užstatymo intensyvumas	0,8	0,5 ( 3161.85/5950)

Želdiniai: Šiuo metu sklypas apžėlęs žole ir auga pavieniai medžiai. Sklype 2021-11-15 UAB „Želdynų vizija“ atliko želdinių inventorizavimą. Sklypo plano brėžiniuose atitinkamai pažymėti, kurie išsaugomi, o kurie šalinami pastatų statybai, vadovaujantis želdinių tvarkymo taisyklėmis ir pridedamais medžių taksacijos dokumentais. Saugomų medžių šalinimui sklype Eglių g. 19 imamas leidimas vadovaujantis Palangos miesto želdynų ir želdinių apsaugos taisyklėmis, bei 2008-01-31 LR AM įsakymu Nr. D1-87 patvirtintu Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atvejų, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašu. Sklype numatomas ne mažiau 30 proc želdinimas alergijos nesukeliantiais ir toksinio poveikio sveikatai neturinčiais želdiniais. Želdynai bus įrengti iki pastatų pridavimo.

Vandens telkiniai: artimiausias vandens telkinys – kūdra, nutolusi nuo projektuojamos teritorijos apie 2.7 m. Detaliuoju planu šiam vandens telkiniui nustatyta 5 m pločio pakrantės apsaugos zona kuri sutampa su statinių statybos zonos riba.

Pastatai, inžineriniai tinklai: įregistruotų pastatų ir inžinerinių tinklų žemės sklype nėra.

21 02 - 00 - TDP - AR	Lapas	Lapų	Laida
	4	7	O

Sklypo Eglių g.19, Palangoje projektuojamų daugiabučių pastatams trūkstamas privalomamas automobilių stovėjimo vietų kiekis įrengiamas kitame žemės sklype Eglių g. 39, Palangoje vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 112.1.1 punktu.

Šiuo metu sklypas apžėlęs žole ir auga pavieniai medžiai. Sklype 2021-03-12 UAB „Želdynų vizija“ atliko želdinių inventorizavimą. Sklypo plano brėžiniuose atitinkamai pažymėti, kurie išsaugomi, o kurie patenkantys į statinio statybos zoną šalinami vadovaujantis želdinių tvarkymo taisyklėmis ir pridedamais 2021-03-12 parengtos medžių taksacijos dokumentais Nr. 21-10K-06. Saugomų medžių šalinimui sklype Eglių g. 39 imamas leidimas vadovaujantis Palangos miesto želdynų ir želdinių apsaugos taisyklėmis, bei 2008-01-31 LR AM įsakymu Nr. D1-87 patvirtintu Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašu. Sklype tie rytine automobilių aikštelės kraštine numatomas želdinimas alergijos nesukeliančiais ir toksinio poveikio sveikatai neturinčiais želdiniais.

### **Statinio (pastato) techniniai ir paskirties rodikliai (tarp jų gamybos, kitos planuojamos ūkinės veiklos, paslaugų kiekis, butų, vietų skaičius ir kt.**

Projektuojami keturi 3 aukštų daugiabučiai gyvenamieji namai, kuriuose bus 60 butų. Trys gyvenamieji namai su 2 laiptinėmis, vienas namas su viena laiptine. Pastatuose suprojektuota dviejų, trijų ir keturių kambarių butai. Namų antro ir trečio aukšto butai suprojektuoti su balkonais.

<b>Eil. Nr.</b>	<b>Daugiabučių gyvenamųjų namų rodikliai Eglių g. 19</b>	<b>Preliminarūs rodikliai</b>
<b>Daugiabutis gyvenamasis pastatas Nr. 1</b>		
1.	Užstatymo plotas (m <sup>2</sup> )<	417.15
2.	Bendras plotas (m <sup>2</sup> )	887.69
3.	Tūris (m <sup>3</sup> )	4219
4.	Aukštų skaičius	3
5.	Aukštis (m)	12
6.	Butų skaičius	18
7.	Laiptinių skaičius (vnt.)	2
8.	Energetinio efektyvumo klasė	A++
<b>Daugiabutis gyvenamasis pastatas Nr. 2</b>		
1.	Užstatymo plotas (m <sup>2</sup> )	417.15
2.	Bendras plotas (m <sup>2</sup> )	887.69
3.	Tūris (m <sup>3</sup> )	4219
4.	Aukštų skaičius	3
5.	Aukštis (m)	12
6.	Butų skaičius	18
7.	Laiptinių skaičius (vnt.)	2
8.	Energetinio efektyvumo klasė	A++
<b>Daugiabutis gyvenamasis pastatas Nr. 3</b>		
1.	Užstatymo plotas (m <sup>2</sup> )	234
2.	Bendras plotas (m <sup>2</sup> )	489.53
3.	Tūris (m <sup>3</sup> )	2351
4.	Aukštų skaičius	3
5.	Aukštis (m)	12
6.	Butų skaičius	9
7.	Laiptinių skaičius (vnt.)	1
8.	Energetinio efektyvumo klasė	A++
<b>Daugiabutis gyvenamasis pastatas Nr. 4</b>		
1.	Užstatymo plotas (m <sup>2</sup> )	417.15
2.	Bendras plotas (m <sup>2</sup> )	896.96

3.	Tūris (m <sup>3</sup> )	4219
4.	Aukštų skaičius	3
5.	Aukštis (m)	12
6.	Butų skaičius	15
7.	Laiptinių skaičius (vnt.)	2
8.	Energetinio efektyvumo klasė	A++
<b>Automobilių aikštelė, Eglių g. 39, Palanga</b>		
1.	Užstatymo plotas (m <sup>2</sup> )	762
2.	Vietų skaičius	Iki 33
<b>Lietaus nuotekų šalinimo tinklai, Eglių g. 39, Palanga</b>		
1.	Lietaus nuotekų tinklas L1, Ø200 (m.)	13

**Projektuojamų statinių sąrašas (jei aprašoma statinių grupė), paaiškinami ir pagrindžiami projektinių pasiūlymų sprendiniai, nurodomi laikančiųjų konstrukcijų ir išorinių atitvarų parinkimo motyvai ir kita.**

**Projektuojami statiniai sklype kadastrinis Nr. 2501/0038:258:**

1. Daugiabutis gyvenamasis pastatas Nr. 1;
2. Daugiabutis gyvenamasis pastatas Nr. 2;
3. Daugiabutis gyvenamasis pastatas Nr. 3;
4. Daugiabutis gyvenamasis pastatas Nr. 4;

Dagiabučių gyvenamųjų namų pamatai juostiniai / gelžbetoniniai, aukštų laikančiosios sienos – silikatinių blokelių mūras, perdangos surenkamo gelžbetonio, stogai dvišlaičiai, pertvaros kombinuotos – mūras, akustinės medžiagos, vata, gipsokartonas. Fasado apšiltinamui panaudojamos kabančių fasadų konstrukcijos su mineralinės vatos šiltinimu ir apdaila iš natūralaus skalūno akmens/ keraminių plytelių bei rūdinto plieno/ degintos medienos. Stogo danga- betoninės čerpės. Daugiabučių fasado apdailai parinktos medžiagos derinamos su besiribojančių sklypų dvibučių namų apdaila. Daugiabučių architektūra užtikrina kompozicinę ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną.

Daugiabučių gyvenamųjų namų automobilių poreikis įvertinamas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 107 p.:

30 lentelė Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius

Eil. Nr.	Pastatų	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
1.3.	gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai) pastatai	1 vieta vienam butui

Automobilių aikštelė projektuojama preliminariai įvertinus keturių daugiabučių namų poreikius. Planuojama, kad daugiabučiuose bus apie 60 butų. Preliminarus šio pastatų automobilių poreikis - apie 60 vnt. Numatomos dvi automobilių stovėjimo aikštelės Nr. A1 ir Nr. A2. Automobilių aikštelėje Nr. A1 numatyta iki 27 stovėjimo vietų. Ji numatyta sklypo pietinėje dalyje. Automobilių aikštelė nutolusi nuo arčiausiai stovinčio daugiabučio langų ne mažiau kaip 10m. Joje numatyta iki 6 elektromobilių sustojimo vietų su įrengtomis įkrovos stotelėmis ir pažymėtomis specialiu ženkliniu. Už sklypo ribų, kitame sklype projektuojama automobilių stovėjimo aikštelė Nr. A2 trūkstantam privalomų automobilių stovėjimo vietų kiekiui įrengti.

Daugiabučių namų aplinka – atvira, erdves jungia bendri želdiniai, vaikų žaidimų aikštelės, bendri pėsčiųjų takai. Projektuojamoje teritorijoje numatoma ne mažesnė kaip 60 m<sup>2</sup> vaikų žaidimų aikštelė ir ne arčiau kaip 10 m nuo gatvės vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ keliamais reikalavimais. Aikštelę planuojama tvirti tvora ar gyvatvore vadovaujantis HN 131:2015 “Vaikų žaidimų aikštelės ir patalpos.

**Projektuojami statiniai sklype kadastrinis Nr. 2501/0038:73:**

Sklype projektuojama iki 33 vietų automobilių stovėjimo aikštelė- Nr.A2. Ši aikštelė numatyta Eglių g. 19 daugiabučių gyventojų automobiliams. Aikštelė projektuojama sklypo šiaurės-vakarų kampe, lygiagrečiai Klaipėdos plentui. Įvažiavimas į aikštelę numatytas iš Eglių gatvės. Projektuojamam sklype registruotas Kultūros paveldo objektas - pastatas Nr. 32573. Paveldo objektas randasi pievakariniame

21 02 - 00 - TDP - AR	Lapas	Lapų	Laida
	6	7	0

sklypo kampe. Šiuo projektu projektuojama aikštelė nepažeidžia registruotos kultūros vertybės apskaitos dokumentuose nustatytų vertingųjų savybių. Aikštelė projektuojama už 4,6m nuo pastato.

**Gamybos ar kitos veiklos rūšies, projektuojamos statinyje, technologinis procesas (schema), nuotekų tvarkymo pasiūlymai, atliekų tvarkymo pasiūlymai, orientacinis energinių išteklių (elektros energijos, šilumos, geriamojo vandens, dujų ir kitų išteklių) kiekis ir apsirūpinimo šaltiniai.**

Šiuo projektu projektuojami daugiabučiai gyvenamieji namai, automobilių aikštelės. Daugiabučių inžinerinės komunikacijos: vandentiekis, buitinės ir lietaus nuotekos pajungiamos į kitu projektu suprojektuotus kvatalo centralizuotus tinklus „ Vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų tinklą, Eglių gatvėje, statybos projektas.“ kuriam gautas statybos darbų leidimas.

Susisiekimo infrastruktūra, įvažiavimai, atliekų konteinerių aikštelė projektuojami atskiru projektu – “Eglių gatvės, Palanga, statybos projektas“, kuriam imamas atskiras statybos darbų leidimas. Lengvasis ir krovinis transportas į kvartalą įvažiuos tiesiai iš Klaipėdos plento į Eglių gatvę. Kroviniui autotransportui įvažiavimai į projektuojamus sklypus nenumatomi. Eglių gatvėje krovinio transporto eismas – neribojamas. Detaliuoju planu numatyti įvažiavimai į sklypus nekeičiami. Buitinės atliekos rūšiuojamos ir kaupiamos tam numatytoje vietoje įrengtuose požeminiuose konteineriuose ir išvežamos pagal sutartis su atliekas išvežančiomis komunalinėmis įmonėmis.

Lauko inžineriniai tinklai – elektra, ryšiai yra projektuojami atskirais projektais pagal išduotas projektavimo sąlygas Eglių gatvės infrastruktūros koridoriuje.

Projektuojamuose daugiabučiuose pastatuose numatoma tik gyvenamoji veikla.

Gaisrai gesinami iš Eglių gatvėje esamo požeminio vandens hidranto.

Daugiabučiai gyvenamieji namai prijungiami prie centralizuotų inžinerinių komunikacijų: vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų, ryšių, elektros. Inžinerinės komunikacijos projektuojamos atskirais projektais. Orientacinis energinių išteklių (elektros energijos, šilumos, geriamojo vandens, dujų ir kitų išteklių) kiekius žiūrėti aiškinamojo rašto priede.

Projekte numatytų statybų metu bei pastatus naudojant pagal nustatytą paskirtį, būtina vadovautis Lietuvos Respublikos Statybos įstatymo 6 straipsnio 4 punktu – nepažeisti trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygų.

Vadovaujantis STR1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 60 punktu su prašymu teikiami dokumentai, pagrindžiantys, kad projektiniai pasiūlymai suderinti su Statybos įstatymo 14 straipsnio 1 dalies 15 punkte nurodytais asmenimis.

21 02 - 00 - TDP - AR	Lapas	Lapų	Laida
	7	7	O