

Statytojas		UAB koncernas „ACHEMOS GRUPĖ“, Vykinto g. 14, LT-08117 Vilnius
Projektuotojas		UAB „IREMAS“ filialas Projektų centras, įm. k. 30404936, Vytauto pr. 29, LT-44352 Kaunas, Tel. +370 638 28838
Projekto Nr. ir pavadinimas	941P2	Viešbučių paskirties pastato, unikalus Nr. 2596-8000-3014, (4.Komercinių pastatų grupė), S. Daukanto g. 35, Palangoje, įrengiant automobilių stovėjimo vietų patalpas, rekonstravimo projektas
Statinio Nr. ir pavadinimas	01	Viešbučio pastatas
Naudojimo paskirtis		Viešbučių paskirties pastatas, unikalus Nr. 2596-8000-3014
Statinio kategorija		Ypatingasis statinys
Projektavimo etapas	PP	Projektiniai pasiūlymai
Projekto dalis		
Bylos (segtuvo) žymuo ir išleidimo data		2026 m.
Bylos (segtuvo) laidos žymuo	0	

Pareigos	Atestato Nr.	Vardas, Pavardė	Parašas
Filialo l.e.p. direktorius	—	Viktoras Papievis	
Projekto vadovas	A 809	Raimundas Labutis	
Architektas	A 1319	Edgaras Neniškis	
KAUNAS, 2026 m.			

PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ (BYLOS) DOKUMENTŲ SUDĖTIES ŽINIARAŠTIS

Dokumento žymuo	Lapų sk.	Laida	PP dalys (žymėjimas, sudėtis, komplektavimas)
941P2-01-PP-BD	84		BENDROJI DALIS (BD)
-	1	0	Antraštinis lapas
941P2-01-PP-BD.BSŽ	3	0	Projektinių pasiūlymų bylos sudėtis žiniaraštis
941P2-01-PP-BD.BSR	5	0	Bendrieji statinio rodikliai
941P2-01-PP-BD.BAR	75	0	Bendrasis aiškinamasis raštas
941P2-00-PP-SP	8		SKLYPO PLANO DALIES SPRENDINIAI (SP)
941P2-00-PP-SP-01	1	0	Situacijos schema
941P2-00-PP-SP-02	1	0	Sklypo planas M 1:500 Statinių nužymėjimas
941P2-00-PP-SP-03	1	0	Sklypo planas M 1:500 Vertikalinis (aukščių) planas
941P2-00-PP-SP-04	1	0	Sklypo planas M 1:500 Sutvarkymo/ dangų planas
941P2-00-PP-SP-05	1	0	Sklypo želdinių planas M 1:500
941P2-00-PP-SP-06	1	0	Sklypo planas M 1:500 Suvestinis inžinerinių tinklų planas
941P2-00-PP-SP-07	1	0	Sklypo planas M 1:500 Apšvietimas
941P2-00-PP-SP-08	1	0	Sklypo planas M 1:500 Transporto schema
941P2-01-PP-SA	19		ARCHITEKTŪRINĖS DALIES SPRENDINIAI (SA)
941P2-01-PP-SA.B-01	1	0	-2 aukšto planas
941P2-01-PP-SA.B-02	1	0	-1 aukšto planas
941P2-01-PP-SA.B-03	1	0	Pirmo aukšto planas
941P2-01-PP-SA.B-04	1	0	Antro aukšto planas
941P2-01-PP-SA.B-05	1	0	Trečio aukšto planas
941P2-01-PP-SA.B-06	1	0	Ketvirto aukšto planas
941P2-01-PP-SA.B-07	1	0	Stogo planas
941P2-01-PP-SA.B-08	1	0	S. Daukanto g. išklotinė
941P2-01-PP-SA.B-09	1	0	J. Šliūpo g. išklotinė
941P2-01-PP-SA.B-10	1	0	Fasadas tarp ašių A-I
941P2-01-PP-SA.B-11	1	0	Fasadas tarp ašių 1-10
941P2-01-PP-SA.B-12	1	0	Fasadas tarp ašių 10-1
941P2-01-PP-SA.B-13	1	0	Pjūvis tarp ašių 1'-10'
941P2-01-PP-SA.B-14	1	0	Pjūvis tarp ašių A'-I'
941P2-01-PP-SA.B-15	1	0	Vizualizacija

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui		
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)		
KVAL. PATV. DOK. NR.			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATO, UNIKALUS NR. 2596-8000-3014, (4. KOMERCINIŲ PASTATŲ GRUPĖ), S. DAUKANTO G. 35, PALANGOJE, ĮRENGIANT AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETŲ PATALPAS, REKONSTRAVIMO PROJEKTAS	
A809	PV	R. Labutis	STATINIO NUMERIS IR PAVADINIMAS	
KVAL. PATV. DOK. NR.	arches		(01) VIEŠBUČIO PASTATAS	
A1319	PDV	E. Neniškis	DOKUMENTO PAVADINIMAS	
	Arch.	E. Daunoraitė	LAIDA	
LT	STATYTOJAS IR (ARBA) UŽSAKOVAS		BYLOS (SEGTUVO) SUDĖTIES ŽINIARAŠTIS	
	UAB koncernas „ACHEMOS GRUPĖ“		0	
	DOKUMENTO ŽYMUO		LAPAS	LAPŲ
	941P2-01-PP-BD.BSŽ		1	3

Dokumento žymuo	Lapų sk.	Laida	PP dalys (žymėjimas, sudėtis, komplektavimas)
941P2-01-PP-SA.B-16	1	0	Vizualizacija
941P2-01-PP-SA.B-17	1	0	Vizualizacija
941P2-01-PP-SA.B-18	1	0	Vizualizacija
941P2-01-PP-SA.B-19	1	0	Maketo fotofiksacijos

Dokumento žymuo	Lapų sk.	Data	Pavadinimas
PRIDEDAMI DOKUMENTAI			
-	23	2026-09-08	Techninė užduotis
44/553752	4	2024-11-25	Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašas
50/161371	1	2024-11-25	Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašas (Elektra)
50/161422	2	2024-11-25	Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašas (Ryšiai)
-	2	2005-09-30	Žemės sklypo planas M 1:500
-	42	2023-0-14	Kadastru byla
-		2005 m.	Kadastrinių matavimų byla (žemės sklypas)
-	11	2005 m.	Žemės sklypų S. Daukanto g. 33, S. Daukanto g. 35 ir S. Dariaus ir S. Girėno detalusis planas
T2-181	1	2005-09-08	Sprendimas dėl žemės sklypų Daukanto g. 33, S. Daukanto g. 35 ir S. Dariaus ir S. Girėno detaliojo plano patvirtinimo
-	37	-	Specialiojo teritorijų planavimo dokumento ištrauka
TIIS1-20250122-004967	3	2025-01-28	Topografinis planas
53432-2025	68	2025 m.	II geotechninės kategorijos projektinių inžinerinių geologinių ir geotechninių tyrimų ataskaita
-	7	2026-04-14	Palangos senojo miesto vietos (17139) teritorijos, Palangos m. sav., Palangos m., S. Daukanto g. 35 2026 m. žvalgomųjų archeologinių tyrimų projektas
-	3	2026-05-11	Želdinių, augančių Palangos m., S. Daukanto g. 33, 35 (ir gretimybėse) inventorizacija
-	1	-	Palangos m. sav., S. Daukanto g. 33 ir 35 bei jų prieigose augančių želdinių planas
-	3	2025-11-03	Želdinių, augančių Palangos m., S. Daukanto g. 35 (ir gretimybėse) inventorizacija
-	1	-	Palangos m. sav., S. Daukanto g. 35, augančių želdinių planas
-	16	2026	Aplinkos triukšmo vertinimas
11.IS-9002-2025-51	2	2025-05-12	Igaliojimas UAB „Achemos grupė“ UAB „Iremas“ filialui Projektų centras
4.26-25-008		2025-05-12	Igaliojimas UAB „Iremas“ filialo Projektų centro projektų vadovui Raimundui Labučiai
5	1	2025-06-06	Igaliojimas UAB „Palangos vėtra“ UAB „Iremas“ filialo Projektų centras projektų vadovui Raimundui Labučiai
1.1-25-001/1	1	2025-01-30	Projekto vadovo paskyrimas
R1-23	1	2026-03-19	Žemės sklypo nuomininko sutikimas

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)
		DOKUMENTO ŽYMUO
		941P2-01-PP-BD.BSŽ
		LAPAS
		3
		LAPŲ
		3
		LAIDA
		0

11.IS-9002-2026-70	7	2026-09-07	Patvirtinimas dėl projektinių sprendinių suderinimo su užsakovu
TS26-51792	3	2026-08-13	Prisijungimo sąlygos (Galios didinimas), AB „Energijos skirstymo operatorius“
26-00414D	2	2026-02-27	Prisijungimo sąlygos. Kliento dujų sistemos prisijungimo taško parametrai, AB „Energijos skirstymo operatorius“
25-D-1714	2	2025-06-18	Dujų vartotojų prisijungimo sąlygos, AB „Energijos skirstymo operatorius“
ISK25-A2927	2	2025-12-04	Elektros tinklų ir įrenginių perkėlimo (rekonstravimo) sąlygos, AB „Energijos skirstymo operatorius“
(4.17 Mr) D3-2924	2	2025-06-23	Dėl prisijungimo prie susisiekiimo komunikacijų sąlygų s. Daukanto g. 35, Palangoje, Palangos miesto savivaldybės administracija
P-0864/26	3	2026 m.	Elektroninių ryšių infrastruktūros prisijungimo/apsaugojimo sąlygos, AB „Telia Lietuva“
2-I-0018/26	3	2026 m.	Elektroninių ryšių infrastruktūros iškėlimo sąlygos, AB „Telia Lietuva“
(12.5) SPS-20	2	2026-01-20	Prisijungimo sąlygos Nr. 21/26, UAB „Palangos vandenys“
SRD-33-260811-00145	7	2026-08-11	Specialieji reikalavimai
SARD-33-260806-00160		2026-08-06	Specialieji architektūros reikalavimai
SPRD-33-260809-00831		2026-08-09	Specialieji paveldosaugos reikalavimai
202506/05-TDP-E	76	2025 06	Kilnojamas elektros energetikos objektų ir įrenginių įrengimo projektas

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)
		DOKUMENTO ŽYMUO
		941P2-01-PP-BD.BSŽ
		LAPAS LAPŲ LAIDA
		3 3 0

BEDNRIEJI STATINIO RODIKLIAI

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis	Pastabos
I SKYRIUS SKLYPAS			
1. Sklypo plotas	m ²	5 316,00	Un. Nr. 4400-0814-3760 Klaipėdos m. k.v.
2. Sklypo užstatymo plotas	m ²	1 357,00	Esamas iš NTR
3. Sklypo užstatymo intensyvumas	%	-	Esamas
4. Sklypo užstatymo tankis	%	-	Esamas
5. Apželdintas sklypo plotas	%	-	Esamas
6. Sklypo užstatymo plotas (po rekonstrukcijos)	m ²	2 287,29	Faktinis po rekonstrukcijos
7. Sklypo užstatymo intensyvumas (po rekonstrukcijos)	%	98,89	Faktinis po rekonstrukcijos
8. Sklypo užstatymo tankis (po rekonstrukcijos)	%	43,03	Faktinis po rekonstrukcijos
9. Apželdintas sklypo plotas (po rekonstrukcijos)	%	27,88	Faktinis po rekonstrukcijos
II SKYRIUS PASTATAI			
1 Esamas pastatas (Un. Nr. 256-8000-3014) PRIEŠ REKONSTRUKCIJĄ Pastato paskirties grupė: Komerciniai pastatai (4), Pastato paskirtis: Viešbučių (4.1)			
1.1 Lovų skaičius	Vnt.	80	Esamas iš NTR
1.2 Bendras žmonių skaisčius	Žm.	95	Esamas iš NTR
1.3 Aptarnaujamų žmonių skaičius	Žm.	95	Esamas iš NTR
2 Viešbutis			
2.1 Pagrindinis daiktas: Viešbučio pastatas	vnt.	1	
2.2 Priklausinys	vnt.	1	
2.3 Pastato bendrasis plotas*	m ²	3 325,23	Esamas iš NTR

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui		
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)		
KVAL. PATV. DOK. NR.			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATO, UNIKALUS NR. 2596-8000-3014, (4. KOMERCINIŲ PASTATŲ GRUPĖ), S. DAUKANTO G. 35, PALANGOJE, ĮRENGIANT AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETŲ PATALPAS, REKONSTRavimo PROJEKTAS	
A809	PV	R. Labutis	STATINIO NUMERIS IR PAVADINIMAS	
KVAL. PATV. DOK. NR.	arches		(01) VIEŠBUČIO PASTATAS	
A1319	PDV	E. Neniškis	DOKUMENTO PAVADINIMAS	
	Arch.	E. Daunoraitė	BEDRIEJI STATINIO RODIKLIAI	
LT	STATYTOJAS IR (ARBA) UŽSAKOVAS		DOKUMENTO ŽYMUO	
	UAB koncernas „ACHEMOS GRUPĖ“		941P2-01-PP-BD.BSR	
			LAPAS	LAPŲ
			1	5

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis	Pastabos
2.4 Pastato naudingasis plotas (pagrindinis)*	m ²	1 773,30	Esamas iš NTR
2.5 Pastato tūris*	m ³	15 050,00	Esamas iš NTR
2.6 Aukštų skaičius	vnt.	3	Esamas iš NTR
2.7 Pastato aukštis*	m	16,50	
2.8 Formuojamų atskirų kadastro objektų kiekis (pastatų ir patalpų)	vnt.	1	
2.9 Energinio naudingumo klasė	-	C	Esama
2.10 Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė	-	-	Esama
2.11 Statinio atsparumo ugniai laipsnis	-	I	
2.12 Kiti papildomi pastato rodikliai	-		
3 Esamas pastatas (Un. Nr. 256-8000-3014) S. Daukanto g. 35 PO REKONSTRUKCIJOS Pastato paskirties grupė: Komeraciniai pastatai (4), Pastato paskirtis: Viešbučių (4.1)			
3.1 Lovų skaičius	vnt.		Faktinis po rekonstrukcijos
3.2 Bendras žmonių skaisčius	žm.	140	Faktinis po rekonstrukcijos
3.3 Aptarnaujamų žmonių skaičius	žm.	112	Faktinis po rekonstrukcijos
4 Viešbutis			
4.1 Pagrindinis daiktas: Viešbučio pastatas	vnt.	1	Po rekonstrukcijos
4.2 Priklausinys	vnt.	11	Faktinis po rekonstrukcijos
4.3 Pastato bendrasis plotas*	m ²	5 080,50	Faktinis po rekonstrukcijos Antžeminis – 2 937,1 m ² ;
4.4 Pastato naudingasis plotas (pagrindinis)*	m ²	2 159,7	Faktinis po rekonstrukcijos
4.5 Pastato tūris*	m ³	21 495	Faktinis po rekonstrukcijos
4.6 Aukštų skaičius	vnt.	4	Faktinis po rekonstrukcijos
4.7 Pastato aukštis*	m	16,50	Faktinis po rekonstrukcijos
4.8 Formuojamų atskirų kadastro objektų kiekis (pastatų ir patalpų)	vnt.	1	
4.9 Energinio naudingumo klasė	-	D	Faktinis po rekonstrukcijos
4.10 Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė	-	-	Faktinis po rekonstrukcijos
4.11 Statinio atsparumo ugniai laipsnis	-	I	Faktinis po rekonstrukcijos
4.12 Kiti papildomi pastato rodikliai	-	-	
III SKYRIUS ATSKIRAIS NEKILNOJAMO KADASTRO OBJEKTAIS FORMUOJAMOS PATALPOS			
1. Patalpos	vnt.	-	

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
		DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
		941P2-01-PP-BD.BSR	5	5	0

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis	Pastabos
1.1 Patalpos pavadinimas:	vnt.	-	
1.2 Patalpos paskirties grupė, paskirtis: Komercinių pastatų	vnt.	-	
1.3 patalpos bendras plotas:	m ²	-	
IV SKYRIUS INŽINERINIAI TINKLAI			
1. Vandentiekio slėginis tinklas (skersmuo/ilgis)	mm/m	110/12	Nesudėtingas I gr.
2. Vandentiekio tinklas - lauko gaisro gesinimo (skersmuo/ilgis)	mm/m	110/1,5	Nesudėtingas I gr.
3. Buitinių nuotekų tinklo (skersmuo/ilgis)	mm/m	110/7,5 200/30 50/11	Nesudėtingas I gr.
4. Buitinių nuotekų tinklo (skersmuo/ilgis)	mm/m	110/8,5 160/25,5 50/15,5	Nesudėtingas I gr.
5. Buitinių nuotekų tinklo (skersmuo/ilgis)	mm/m	110/1,5 160/5,5 50/1,5	Nesudėtingas I gr.
6. Buitinių nuotekų tinklo (skersmuo/ilgis)	mm/m	110/9 160/13	Nesudėtingas I gr.
7. Lietaus nuotekų tinklo (skersmuo/ilgis)	mm/m	110/48 160/25,5 200/30 65/18	Nesudėtingas I gr.
8. Lietaus nuotekų tinklo (skersmuo/ilgis)	mm/m	110/70,5 160/45,5	Nesudėtingas I gr.
9. Lietaus nuotekų tinklo (skersmuo/ilgis)	mm/m	160/6,5 40/1,0	Nesudėtingas I gr.
10. Lietaus nuotekų tinklo (skersmuo/ilgis)	mm/m	110/3,5 40/2,5	Nesudėtingas I gr.
11. Lietaus nuotekų tinklo (skersmuo/ilgis)	mm/m	110/4,5	Nesudėtingas I gr.
12. Lietaus nuotekų tinklo (skersmuo/ilgis)	mm/m	110/1,0	Nesudėtingas I gr.
13. Grunto drenažo tinklas (skersmuo/ilgis)	mm/m	126/221,5	Nesudėtingas I gr.

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
		DOKUMENTO ŽYMUO		LAPAS	LAPŲ
		941P2-01-PP-BD.BSR		5	5
				LAIDA	0

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis	Pastabos
14. 0,4 kV elektros inžineriniai tinklai elektros tinklų laidininkų skaičius ir skerspjūvis:	m vnt., mm ²	853 Al 4x240 Cu 5x70 Cu 5x16 Cu 4x10 Cu 4x2,5 Cu 4x1,5 Cu 3x6 Cu 3x4 Cu 3x2,5 Cu 2x1;	
15. Elektroninio ryšio tinklas PVCØ100 elektroninio ryšio laidininkų porų skaičius ir skerspjūvis:	m vnt. mm ²	3,0 SM12sk. 10x4x0,4	
16. Procesų valdymo ir automatizacijos tinklas PVC Ø50 elektroninio ryšio laidininkų porų skaičius ir skerspjūvis:	m vnt.; mm ² vnt.; mm ²	135,0 4; 4x2x0,75 1; 2x2x0,75	
17. Šilumos tinklai	m mm	60 2xDN65	
18. Dujų tinklai	m mm	1,5D N50	

**V SKYRIUS
KITI STATINIAI**

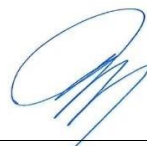
1. 00/1 Kitos paskirties inžinerinis statinys - Terasa	m ²	12,31	Nesudėtingasis I gr.
2. 00/2 Kitos paskirties inžinerinis statinys - Terasa	m ²	8,85	Nesudėtingasis I gr.
3. 00/3 Kitos paskirties inžinerinis statinys - Terasa	m ²	50,84	Nesudėtingasis I gr.
4. 00/4 Kitos paskirties inžinerinis statinys - Terasa	m ²	44,55	Nesudėtingasis I gr.
5. 00/5 Kitos paskirties inžinerinis statinys - Terasa	m ²	80,84	Nesudėtingasis I gr.
6. 00/6 Kitos paskirties inžinerinis statinys - Terasa	m ²	8,76	Nesudėtingasis I gr.
7. 00/7 Kitos paskirties inžinerinis statinys - Terasa	m ²	8,70	Nesudėtingasis I gr.
8. 00/8 Kitos paskirties inžinerinis statinys - Terasa	m ²	30,70	Nesudėtingasis I gr.
9. 00/9 Kitos paskirties inžinerinis statinys - Atraminė sienutė S1	m	3,60	Nesudėtingasis II gr. H = 3,60 m
10. 00/10 Kitos paskirties inžinerinis statinys - Kiemo aikštelė K2 (b) (un. Nr. 2596-8000-3020)	m ²	480,98	Nesudėtingasis II gr.

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)
		DOKUMENTO ŽYMUO
		941P2-01-PP-BD.BSR
		LAPAS
		LAPŲ
		LAIDA
		5
		5
		0

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis	Pastabos
11. 00/11 Kitos paskirties inžinerinis statinys - Kiemo aikštelė K3	m ²	360,01	Nesudėtingasis II gr

* Žvaigždute pažymėti rodikliai apskaičiuojami vadovaujantis STR 1.01.03:2017“STATINIŲ PATALPŲ KLASIFIKAVIMAS“. Baigus statybą ir atlikus kadastrinius matavimus šie rodikliai gali turėti neesminių nukrypimų.

Statinio projekto vadovas Raimundas Labutis



kv. At. Nr. A809
2026-09-02

(vardas, pavardė, parašas, kvalifikacijos atestato Nr., data)

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
		DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
		941P2-01-PP-BD.BSR	5	5	0

941P2-01-PP-BD.BSR

BENDRASIS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

TURINYS

1.PROJEKTUOJAMO STATINIO PAŽINTINIAI DUOMENYS.....	3
2.STATYBOS SKLYPO APRAŠYMAS.....	3
2.1 Sklype esantys statiniai, inžineriniai tinklai ir įrenginiai	11
2.2 Esamų želdinių inventorizacija	14
2.3 Geologinės sąlygos	15
2.4 Sklypo higieninė ir ekologinė situacija	15
2.5 Aplinkinis užstatymas	15
2.6 Sklype esantys kultūros paveldo statiniai ir objektai	17
2.7 Į sklypą patenkančios kultūros paveldo vietovių ir kultūros paveldo objektų teritorijos (jų dalys) ir apsaugos zonos (jų dalys).....	17
2.8 Sklype esančios kultūros paveldo objektų teritorijos vertingosios savybės ir kt.	17
3.REKONSTRUOJAMŲ AR KAPITALIŠKAI REMONTUOJAMŲ STATINIŲ ESAMA BŪKLĖ	17
4.PROJEKTUOJAMŲ STATINIŲ SĄRAŠAS.....	18
4.1 Požeminio stovėjimo vietų aikštelės konstrukcijos.....	18
5.ENERGINIO APRŪPINIMO IR VANDENS ŠALTINIAI	19
6.SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJŲ APRAŠYMAS	20
6.1 Susisieikimo komunikacijos.....	20
6.2 Statybos sklypo susisieikimo komunikacijos.....	21
6.3 Išorinio ir vidinio transporto judėjimo organizavimo principai	21
6.4 Automobilių stovėjimo vietų skaičiavimas.....	21
6.5 Dviračių stovėjimo vietų skaičiavimas	22
7.PROJEKTUOJAMO STATINIO ARCHITEKTŪRINIAI SPRENDINIAI	22
7.1 Esamų statinių architektūrinės būklės įvertinimas	24
7.2 Pastato (patalpų) funkcinio ryšio ir zonavimo sprendiniai	25
7.3 Pagrindinių įėjimų, praėjimų, vestibulių, liftų, išdėstymo sprendiniai	26
7.4 Pastato atitvarų elementų (sienų, pertvarų, stogo, grindų) tipai	26
7.5 Patalpų insoliacijos ir natūralaus apšvietimo lygiai ir rodikliai, jų norminiai lygiai	27
7.6 Statinio techniniai ir paskirties rodikliai	27
7.7 Žmonių skaičius pastate ar patalpoje	27
8.SAUGOMOS TERITORIJOS TVARKYMO IR APSAUGOS REIKALAVIMAI	28
8.1 Saugomos teritorijos	28

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui		
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)		
KVAL. PATV. DOK. NR.				STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATO, UNIKALUS NR. 2596-8000-3014, (4. KOMERCINIŲ PASTATŲ GRUPĖ), S. DAUKANTO G. 35, PALANGOJE, ĮRENGIANT AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETŲ PATALPAS, REKONSTRAVIMO PROJEKTAS
A809	PV	R. Labutis	STATINIO NUMERIS IR PAVADINIMAS	
KVAL. PATV. DOK. NR.	arches			(01)VIEŠBUČIO PASTATAS
A1319	PDV	E. Neniškis	DOKUMENTO PAVADINIMAS	
	Arch.	E. Daunoraitė	BYLOS (SEGTUVO) SUDĖTIES ŽINIARAŠTIS	
LT	STATYTOJAS IR (ARBA) UŽSAKOVAS			LAPAS
	UAB koncernas „ACHEMOS GRUPĖ“			LAPŲ
				941P2-01-PP-BD.BAR
				1 75

8.2	Specialieji paveldosaugos reikalavimai	28
8.3	Aplinkos apsaugos, kultūros paveldo išsaugojimo priemonių principinių sprendinių trypas aprašymas ...	28
8.4	Urbanistikos principinių sprendinių trypas aprašymas	29
8.5	Sklypo apželdinimo sprendiniai	30
8.6	Gaisrinės, civilinės saugos priemonių principinių sprendinių trypas aprašymas.....	34
8.7	Reikalavimai teritorijose, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos	34
8.8	Projekte numatytų poveikų aplinkai mažinančių priemonių aprašymas.....	34
9.	TRUMPAS UNIVERSALIAUS DIZAINO, APLINKOS IR STATINIŲ PRITAIKYMO ASMENIMS SU NEGALIA PROJEKTINIŲ SPRENDINIŲ APRAŠYMAS	35
10.	STATYBOS SKLYPE ESAMŲ STATINIŲ GRIOVIMAS, PERKĖLIMAS AR ATSTATYMAS	36
11.	DUOMENYS APIE PLANUOJAMĄ ŪKINĘ VEIKLĄ	36
11.1	Duomenys apie galimą taršą aplinkos komponentams	36
11.2	Informacija apie veiklos cheminę, fizikinę, biologinę ar kitą taršą	37
11.3	Informacija apie planuojamą atliekų susidarymą	37
11.4	Informacija apie aplinkos oro taršą	38
11.5	Informacija, ar atliktas planuojamos ūkinės veiklos įgyvendinimo poveikio įsteigtoms ar potencialioms „Natura 2000“ teritorijoms reikšmingumo nustatymas	38
11.6	Informacija apie planuojamos ūkinės veiklos vertinimo procedūras	38
12.	STATINIO PAGRINDINIŲ SPRENDINIŲ, ATITIKTIES VISUOMENĖS SVEIKATOS SAUGOS TEISĖS AKTŲ REIKALAVIMAMS APRAŠYMAS	39
12.1	Šiluminis komfortas ir pakankama šiluminė aplinka patalpose	39
12.2	Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai	41
12.3	Naudojimo sauga.....	43
12.4	Energijos taupymas ir šilumos išsaugojimas	43
12.5	Apsauga nuo triukšmo	43
12.6	Triukšmo ribiniai dydžiai pastatuose bei jų aplinkoje.....	44
12.7	Triukšmo šaltiniai ir jų skleidžiamo triukšmo įtaka pastatui bei gretimai aplinkai.....	44
12.8	Projektuojamų statinių paskirtis atitikimas Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 53 straipsnio nuostatas	47
12.9	Poveikio visuomenės sveikatai vertinimas	47
12.10	Vykdomos ūkinės veiklos sanitarinės apsaugos zona	47
13.	ATITIKTIES TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAMS APRAŠYMAS	47
14.	TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI	47
15.	PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ VIEŠINIMO ATASKAITA.....	48
16.	PRITARIMŲ IR SUTIKIMŲ SĄRAŠAS.....	48
17.	PRISIJUNGIMO SĄLYGOS IR SPECIALIEJI REIKALAVIMAI.....	49
18.	BEDRIEJI NURODYMAI ATLIKTI REIKALINGUS TYRIMUS, SPECIFINIAI REIKALAVIMAI KULTŪROS PAVELDO STATINIŲ PROJEKTUI, GAMINIŲ, MEDŽIAGŲ IR SPALVŲ PARINKIMU	50
19.	SPECIALIEJI PAVELDOSAUGINIAI REIKALAVIMAI	53
19.1	Paveldosauginiai reikalavimai pagal teritorijų planavimo dokumentus	60
19.2	Specialieji paveldosaugos reikalavimai ir sprendiniai.....	64

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)
DOKUMENTO ŽYMUO		
941P2-01-PP-BD.BAR		
LAPAS	LAPŲ	LAIDA
2	75	0

1. PROJEKTUOJAMO STATINIO PAŽINTINIAI DUOMENYS

Statybos vieta (adresas): S. Daukanto g. 35, Palanga

Statybos rūšis: Rekonstravimas (vadovaujantis STR 1.01.08:2002 "Statinio statybos rūšys").

Statinio paskirtis: Viešbučio pastatas (3 komercinių pastatų grupė) – esama (Vadovaujantis STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas").

Statinio kategorija: Ypatingasis (Vadovaujantis STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas")

Projektavimo etapai. Projektavimo darbai vykdomi dviem etapais – rengiamas projektinis pasiūlymas ir techninis darbo projektas. Sudėtis ir detalumas atitinka STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ nurodymus.

Statinių kategorija, duomenys pagrindžiantys statinio kategorijos ir statybos rūšies pasirinkimą

Statytojo techninė specifikacija, specialieji reikalavimai, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016-10-27 įsakymu Nr. D1-713 patvirtintas statybos techninis reglamentas STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“; kiti projektuojamų statinių kategorijos pasirinkimą pagrindžiantys duomenys nurodyti projektuojamų statinių lentelėje.

Statytojas (užsakovas): UAB koncernas „Achemos grupė“

Projektuotojas: UAB „IREMAS“ padalinys Projektų centras, įmonės kodas 304049364, Vytauto pr. 29, LT-44352 Kaunas.

Projekto vadovas: Raimundas Labutis (kvalifikacijos atestatas Nr. A809).

Nekilnojamo Kultūros paveldo apsaugos specialisto kvalifikacijos atestatas Nr.0308.

Statinio architektūros autoriai: Edgaras Neniškis, Eglė Daunoraitė, Vytenis Andrėnas, Agnė Savickaitė, Gabrielius Varnelis.

Architektūrinės projekto dalies projektuotojas: UAB „ARCHES“, įmonės kodas 125915850, buveinė Ateities g. 10, LT-08300, Vilnius.

Projekto rengimo tikslas. Projektas yra rengiamas pagal projektavimo darbų sutarties Nr. C-25-941P-001 PRK, **projekto numeris Nr. 941P2** ir jos priedų sąlygas statybos leidimui gauti, statybos Rangovo pasirinkimo konkursui ir statybai vykdyti.

2. STATYBOS SKLYPO APRAŠYMAS

Žemės sklypo unikalus daikto numeris: 4400-0814-3760

žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: 2501/0031:182 Palangos m. k.v.

Žemės sklypo naudojimo paskirtis: Kita

Žemės sklypo naudojimo būdas: Komercinės paskirties objektų teritorijos

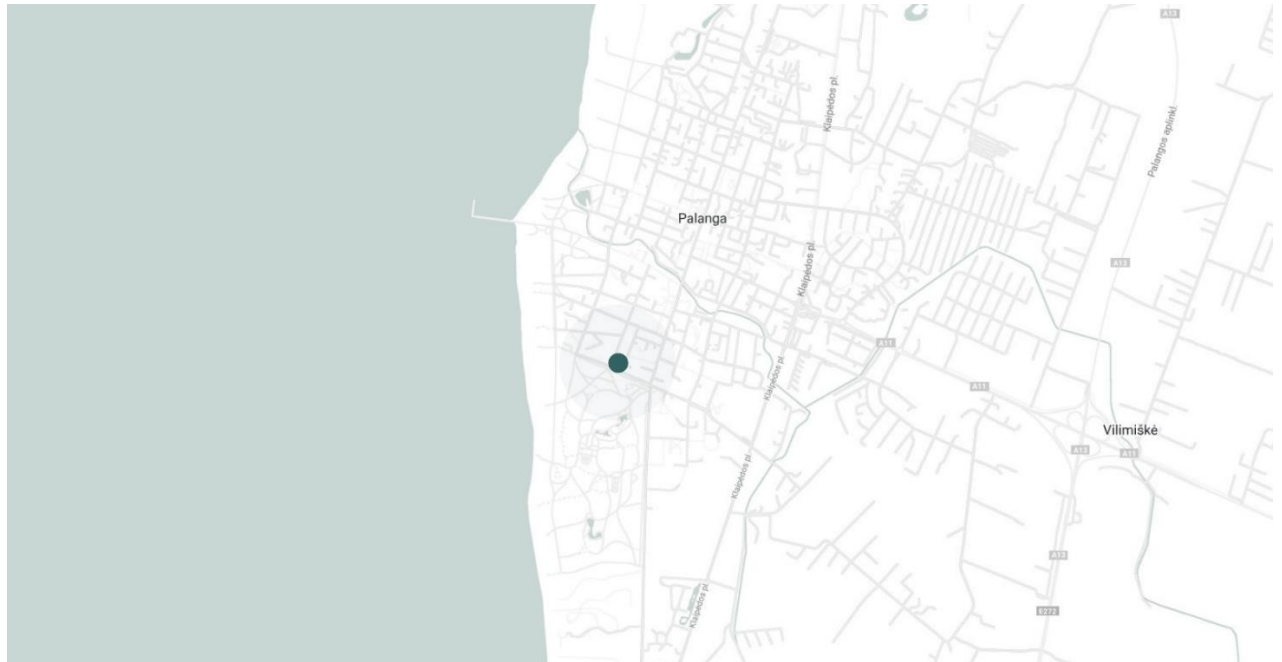
Bendras sklypo plotas: 0,5316 ha (5316kv.m.)

Analizuojamas sklypas yra vakarinėje Palangos miesto dalyje, arti Baltijos jūros pakrantės, vienoje iš svarbiausių kurorto rekreacinių zonų. Jo lokacija pasižymi išskirtine geografinė padėtimi – teritorija yra tarp centrinės miesto dalies ir pajūrio bei želdynų masių.

Sklypas yra integruotas į esamą gatvių tinklą ir turi patogų susisiekimą su pagrindinėmis miesto arterijomis. Artimiausioje aplinkoje vyrauja kurortui būdingas smulkesnio mastelio užstatymas, orientuotas į apgyvendinimo, poilsio ir paslaugų funkcijas. Teritorija yra lengvai pasiekama tiek vietiniams gyventojams, tiek miesto svečiams.

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)
DOKUMENTO ŽYMUO		LAPAS LAPŲ LAIDA
941P2-01-PP-BD.BAR		3 75 0

Svarbus sklypo konteksto elementas – artima sąsaja su pajūriu ir rekreacinėmis teritorijomis. Gretimybėje esantys želdynai ir parkai formuoja stiprų gamtinį karkasą, kuris lemia aukštą aplinkos kokybę, patrauklumą bei specifinį kurortinį charakterį. Sklypas patenka į pereinamąją zoną tarp urbanizuotos miesto dalies ir natūralių kraštovaizdžio elementų, todėl jo vystymas turi būti jautrus aplinkai ir orientuotas į darnų integravimą.

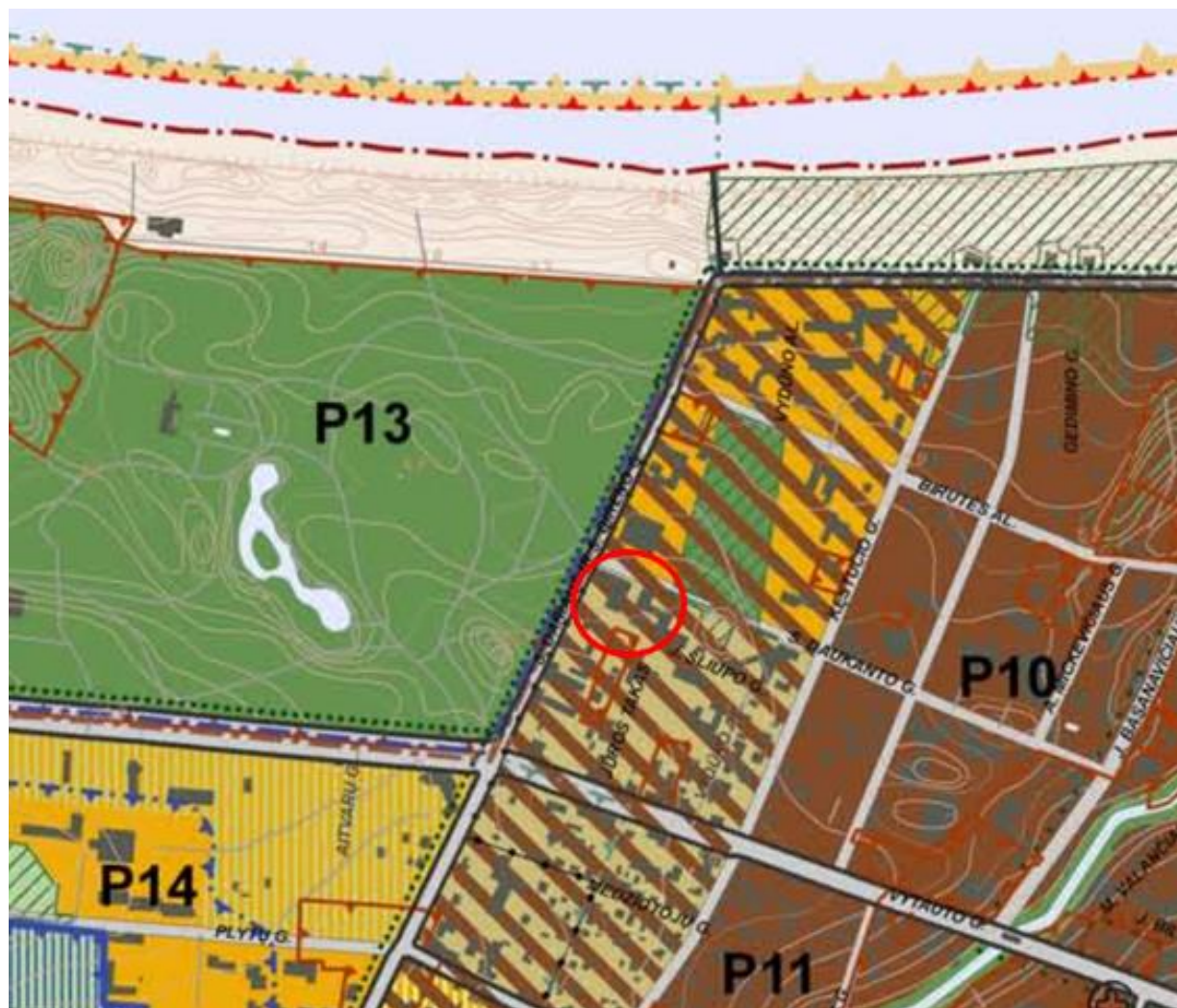


2.1 pav. Situacijos schema

Pagal šiuo metu galiojantį bendrąjį planą sklypas pateka į kurorto centro ir pocienų zoną. Vyraujantys teritorijos požymiai: Mišrios kurorto centro ir kurorto pocienų teritorijos, kurioms keliami ypatingi reikalavimai pastatų ir viešųjų erdvių architektūrai. Vyrauja gyvenamoji, komercinė, visuomeninė veikla (žr. 2.2 pav.)

Analizuojamas sklypas yra vakarinėje Palangos miesto dalyje, arti Baltijos jūros pakrantės, vienoje iš svarbiausių kurorto rekreacinių zonų. Jo lokacija pasižymi išskirtine geografine padėtimi – teritorija yra tarp centrinės miesto dalies ir pajūrio bei želdynų masių.

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
		DOKUMENTO ŽYMUO		LAPAS	LAPŲ
		941P2-01-PP-BD.BAR		4	75
				LAIDA	0



PALANGOS Miesto SAVIVALDYBĖS Teritorijos bendrojo plano pagrindinio brėžinio reglamentų lentelė

Teritorijos pavadinimas (funkcinė zona)	Žymėjimas	Vyraujantys teritorijos požymiai	Galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai (G Kodas; Indeksas)	Rekomenduojama teritorijų struktūrų % (N – BP sprendiniuose nenustatoma)			Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtomis teritorijoms		Nagrinėjami rajonų urbanistinės struktūros optimizavimo priemonės ir svarbiausių režimų indeksai				
				Gyvenamoji su komunikaciniais koridoriais	Viešo naudojimo želdynai	Aptarnavimo infrastruktūra (socialinė, kurorto ir kita)	Užstatymo reglamentai (taikoma naujai statybai) • atsižvelgiant į urbanistinę situaciją, užstatymo reglamentai gali būti griežtinami; • numatant maksimalų pastatų aukštumą, būtina papildomai įvertinti Palangos oro uosto lėktuvų tako įtakos aukščio apribojimus; • tekstiniame reglamente – nurodytose teritorijose ir jų apsaugos zonosose užstatymo reglamentai nustatomi nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugą reglamentuojančiais teisės aktais pagrįstais dokumentais bei saugomų teritorijų specialiaisiais planais.		Saugojimas	Modernizavimas	Konservacija	Nauja plėtra	Esminių pokyčių nenustatoma
							Maksimalus užstatymo intensyvumas U sklype U _{max}	Maksimalus pastatų aukštūgumas h _{max} (negalioja technologiniams renginiams, švyturiams, bažnyčioms)					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS:													
Teritorijos, linijinės, atviri:													
Kurorto centras, kurorto potencialai (tarp jų – teritorijos su dideliu želdinių kiekiu)		Mišrios kurorto centro ir kurorto potencialo teritorijos, kurioms keliami ypatingi reikalavimai pastatų ir viešųjų erdvių architektūrai. Vyrąja gyvenamoji, komercinė, visuomeninė veikla.	• Konservacinės paskirties (tik saugomų objektų teritorijose) (tp3, C); • Kitos paskirties: - gyvenamosios teritorijos (tp6; G); - visuomeninės paskirties teritorijos (tp7; V); - komercinės paskirties objektų teritorijos (tp9; K); - industrinės infrastruktūros teritorijos (tp10; I); - rekreacinės teritorijos (tp13; R); - bendro naudojimo teritorijos (tp11; B).	10-40	≥8	≥40	Gyvenamosios paskirties sklypams s1,0 Negyvenamosios paskirties s1,8	$\rho_{max} \leq 5$ a.: P7*, P8*, P9, P10*, P11*, P12 $\rho_{max} \leq 4$ a.: N2, N5; K7, K10. $\rho_{max} \leq 3$ a.: K5, M1; S1, S2, S5, S6, B2, B8. * sklypų U2 teritorijose, kur pastatų aukštumas ir užstatymo intensyvumas reglamentuojami U2 teritorijos specialiaisiais ar detaliais planais	P10 13;14;27 P11 14;27	Š2 3;19;33	B2 1;19 B8 1;19 M1 4;19		
				≤10	≥70	≥20							

2.2 pav. Ištrauka iš Palangos miesto bendrojo plano

Pagal valstybės saugomos kultūros paveldo vertybės – Palangos miesto istorinės dalies (unikalus objekto kodas Kultūros vertybių registre Nr. 12613, buvęs kodas U2), esančios Palangos mieste, nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo teritorijų planavimo dokumentą (patvirtintas 2016-06-11 d. Kultūros ministro

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)
DOKUMENTO ŽYMUO		
941P2-01-PP-BD.BAR		
LAPAS	LAPŲ	LAIDA
5	75	0

įsakymu Nr. IV-309, toliau – Specialusis planas), S. Daukanto g. 33, 35, sklypai, pagal juose esantį architektūrinį urbanistinį užstatymo pobūdį, priskiriami Laisvo planavimo užstatymo T3.-5 teritorijai. Specialiojo plano T3.-5 laisvo planavimo užstatymo teritorijoms nustatyti paveldosaugos reikalavimai, tvarkymo priemonės pateiktos žemiau esančiuose paveikslukuose (žr. 2.3, 2.4, 2.5 pav.).

Šiuo metu galiojantys reglamentai nustatyti, remiantis aiškinamajame rašte pateikta nuostata vadovautis detaliojo plano sprendiniais - „Sklypo S. Daukanto g. 33, 35 reglamentai nustatyti Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu 2005.09.08 Nr. T2-181“ (žr. 2.3 ir 2.4 pav.).



2.3 pav. Ištrauka iš Palangos miesto specialiojo plano

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
		DOKUMENTO ŽYMUO		LAPAS	LAPŲ
		941P2-01-PP-BD.BAR		6	75
				LAIDA	0

T3-5. TERITORIJOS KVARTALUOSE TARP S. DAUKANTO, KĘSTUČIO, VYTAUTO, S.DARIAUS IR S. GIRĖNO GATVIŲ

Teritorijų apibūdinimas ir tvarkymo principai

Kvartale tarp S. Daukanto, Kęstučio, J. Šliūpo ir S. Dariaus ir S. Girėno gatvių tarp tankiai stambiais poilsio namais užstatytų sklypų įsiterpę du senajai Palangai būdingais pastatais užstatyti sklypai: į Nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą įtraukto sodybinio namo (33566) ir vilos Kęstučio g. 13/J. Šliūpo g. Nr.2. Šiame kvartale dominuoja nauja pokarinė architektūra. Reglamentavimo tikslas – saugomo pušyno apsauga nedidinant užstatymo tankumo.

Kvartale tarp J. Šliūpo, Kęstučio, Vytauto ir S. Dariaus ir S. Girėno gatvių yra keli laisvo planavimo sklypai tarp sodybinio užstatymo. Svarbu, kad kontrastas tarp šių sklypų užstatymo ir aplinkos nedidėtų.

Kitais planavimo dokumentais nustatyti šiuo metu galiojantys reglamentai:

- Sklypo Kęstučio g. 15 reglamentai nustatyti LVAT 2013 m. vasario 11 d. nutartimi administracinėje byloje Nr. A⁶⁶²-710/2013 patvirtintos 2013 m. sausio 7 d. taikos sutarties sąlygas;
- Sklypo S. Daukanto g. 33, 35 reglamentai nustatyti Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu 2005.09.08 Nr. T2-181.

Paveldosaugos reikalavimai. Tvarkymo priemonės

Saugojimo režimas	T3-5	E, ≤ 2 a.+m - 3a./ ≤ 12 m	Leistinas statinių aukštis
Žemės sklypo užstatymo tankis	E/ **, E1, ≤ 30 %	-	Žemės sklypo užstatymo intensyvumas
Reikalavimai kultūros paveldo objektams	a _{3.5}	b _{3.5}	Reikalavimai kitiems pastatams ir statiniams
Reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui	c _{3.5}	d _{3.5}	Reikalavimai žemės darbams

1. Saugojimo režimas

Nustatomas saugojimo režimas – Tausojamojo naudojimo saugojimo režimas (T3-5)

2. Leistinas statinių aukštis:

E – esamas;

≤2a. su mansarda - 3a. /≤12 m – aukštingumas/maksimalus leistinas rekonstruojamų ar naujai statomų pastatų aukštis.

3. Žemės sklypo užstatymo tankis:

E/** – esamas/rekonstrukcija rekomenduojama mažinimo kryptimi;

E1 – esamas, leistinas pastatų užimamo ploto padidinimas ≤ 10% (taikomas Vydūno al. 4, S. Dariaus ir S. Girėno 27A);

≤30 % - leistinas užstatymo tankis (taikomas sklypui Vytauto g. 21).

4. Žemės sklypo užstatymo intensyvumas

– neregamentuojamas.

a_{3.5}. Reikalavimai kultūros paveldo objektams

Kultūros paveldo objektų nėra.

b_{3.5}. Reikalavimai kitiems pastatams ir statiniams

Leistini tvarkomieji statybos darbai:

- remontas;
- rekonstravimas;
- nevertingų statinių griovimas;
- nauja statyba.

Specialiojo plano organizatoriaus funkcijų vykdytojas:

Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Klaipėdos teritorinis padalinys, Tomo g. 2, Klaipėda

Rengėjas: VĮ „Lietuvos paminklai“, Šnipiškinių g. 3, Vilnius

46

2.4 pav. Ištrauka iš Palangos miesto specialiojo plano aiškinamojo rašto

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)
DOKUMENTO ŽYMUO		
941P2-01-PP-BD.BAR		
LAPAS	LAPŲ	LAIDA
7	75	0

4. Žemės sklypo užstatymo intensyvumas

– nereglamentuojamas.

a_{3.5}. Reikalavimai kultūros paveldo objektams

Kultūros paveldo objektų nėra.

b_{3.5}. Reikalavimai kitiems pastatams ir statiniams

Leistini tvarkomieji statybos darbai:

- remontas;
- rekonstravimas;
- nevertingų statinių griovimas;
- nauja statyba.

Reikalavimai pastatų architektūrai:

Išorės apdailai rekomenduojama naudoti natūralias statybines medžiagas (medį, keramines plytas, tinką, stiklą), spalviniam sprendime – Žemaitijos regiono tradicinę spalvinę gamą.

c_{3.5}. Reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui

- sklypų teritorijos tvarkomos pagal projektus, suderintus su KPD.
- teritorija tvarkoma nepažeidžiant reljefo;
- būtina numatyti $\geq 40\%$ nuo viso žemės sklypo ploto želdynams, įskaitant vejas ir gėlynus;
- takų dangoms naudojamos natūralios medžiagos: žvyro, akmenų, klinkerio plytų dangos, leistinos betono trinkelės;
- sklypuose, kurie patenka į vertingąją savybę įvardinto pušų masyvo teritoriją, būtina atlikti medžių taksaciją ir vertinimą, saugoti ir atsodinti pušis;
- leidžiama šalinti (kirsti) nevertingus medžius, krūmus, atžalas, genėti medžius;
- nuolatinis gazono šienavimas.

d_{3.5}. Reikalavimai žemės darbams:

Planuojamų žemės judinimo darbų vietoje reikalingi archeologiniai tyrimai pagal PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ nustatytus reikalavimus.

2.5 pav. Ištrauka iš Palangos miesto specialiojo plano aiškinamojo rašto

Specialiojo plano Aiškinamajame rašte (psl. 34) rašoma: **“Kitais planavimo dokumentais nustatyti šiuo metu galiojantys reglamentai:** Specialiajame plane pateikiami reikalavimai pagal patvirtintų detaliųjų planų sprendinius, pagal teismo nutartis ir taikos sutartis patvirtintus sprendinius. Kai detaliųjų planų reglamentai atitinka nustatytus specialiajame plane, jie atskirai nepateikiami“.

T3.-5 teritorijos „Apibūdinimuose ir tvarkymo principuose“ nurodoma (psl.46) **Kitais planavimo dokumentais nustatyti šiuo metu galiojantys reglamentai:**

Kitais planavimo dokumentais nustatyti šiuo metu galiojantys reglamentai:

- Sklypo Kęstučio g. 15 reglamentai nustatyti LVAT 2013 m. vasario 11 d. nutartimi administracinėje byloje Nr. A⁶⁶²-710/2013 patvirtintos 2013 m. sausio 7 d. taikos sutarties sąlygas;
- Sklypo S. Daukanto g. 33, 35 reglamentai nustatyti Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu 2005.09.08 Nr. T2-181 dėl teritorijų planavimo dokumento.

Paveldosaugos reikalavimai. Tvarkymo priemonės

Saugojimo režimas	T3-5	E, $\leq 2 \text{ a.} + m - 3 \text{ a.} / \leq 12 \text{ m}$	Leistinas statinių aukštis
Žemės sklypo užstatymo tankis	E/ **, E1, $\leq 30 \%$	-	Žemės sklypo užstatymo intensyvumas
Reikalavimai kultūros paveldo objektams	a _{3.5}	b _{3.5}	Reikalavimai kitiems pastatams ir statiniams
Reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui	c _{3.5}	d _{3.5}	Reikalavimai žemės darbams

2.6 pav. Ištrauka iš Palangos miesto specialiojo plano aiškinamojo rašto

Rengiant rekonstravimo projektą, vadovautasi Palangos miesto savivaldybės tarybos 2005-09-08 sprendimu Nr. T2-181 patvirtintu detaliuoju planu.

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)
DOKUMENTO ŽYMUO		
941P2-01-PP-BD.BAR		
LAPAS	LAPŲ	LAIDA
8	75	0

- Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kita (komercinės paskirties objektų teritorijos).
- Žemės naudojimo būdas – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statyba (indeksas K1).
- Leistinas pastatų aukštis – iki 19 m.
- Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – iki 50 %.
- Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – iki 195 %.

2.7 pav. Ištrauka iš detaliojo plano brėžinio

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
		DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
		941P2-01-PP-BD.BAR	9	75	0

941P2-01-PP-BD.BAR

Sklype nustatyti ir įregistruoti šie servitutai:

Servitutas	Servituto kodas	Servituto aprašymas	Plotas, m ²
S	203	Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)	661
	103	Kelio servitutas (tarnaujantis)	661

Teritorijos reljefas. Žemės sklypo reljefas tolygus, žemėjantis pietų kryptimi, peraukštėjimas apie 90 cm. Abs. alt. kinta nuo 7,90 rytinėje sklypo dalyje iki 7,03 pietinėje sklypo dalyje.

Gamtinis karkasas. Analizuojamos teritorijos artimiausioje aplinkoje esantys želdynų masyvai formuoja aiškią struktūrinę ribą, kuri svarbi tiek vizualiniam atvirumui, tiek viešųjų erdvių prieinamumui. Pagal Palangos Bendrojo plano brėžinį „Gamtinis karkasas su valstybinės reikšmės miškų plotais“ gretimoje aplinkoje vyrauja ekstensyviai naudojimui įrengiami želdynai ir kurorto miškai bei valstybinės reikšmės miškų plotai, patvirtinti LRV 2007-07-11 nutarimu Nr. 713.

Šie želdynų masyvai yra svarbi gamtinio karkaso dalis, užtikrinanti ekologinį stabilumą, kraštovaizdžio vientisumą ir rekreacinį potencialą kurorto teritorijoje.

Analizuojamo sklypo padėtis tarp urbanizuoto audinio ir želdynų suteikia galimybę formuoti ryšį su gretimu parku, išlaikant gamtinio karkaso tęstinumą sukuriant subalansuotą perėjimą tarp miesto struktūros ir gamtinės aplinkos.



2.8 pav. Ištrauka iš BP brėžinio „Gamtinis karkasas su valstybinės reikšmės miškų plotais“

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)
DOKUMENTO ŽYMUO		
941P2-01-PP-BD.BAR		
LAPAS	LAPŲ	LAIDA
10	75	0



2.9 pav. Gamtinio karkaso analizės schema

2.1 Sklype esantys statiniai, inžineriniai tinklai ir įrenginiai

Nagrinėjame sklype, adresu S. Daukanto g. 35, Palanga yra pastatas viešbutis (Un. Nr. 2596-8000-3014), aikštelė, inžineriniai tinklai. Gretimame sklype, adresu S. Daukanto g. 33, Palanga, yra atskiru projektu rekonstruojamas UAB koncernui „Achemos grupė“ priklausantis Poilsio pastatas (unikalus Nr. 2596-8000-2023). Kai kurios pastato dalys yra nagrinėjamo sklypo dalyje.

S. Daukanto g. 35 esantys statiniai, inžineriniai tinklai:

Pastatas – Viešbutis. Unikalus daikto numeris: 2596-8000-3014

Paskirties grupė: Komercinių

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Viešbučių

Žymėjimas plane: 2V3p

Aukštų skaičius: 3

Bendras plotas: 3 325,23 kv.m

Pagrindinis plotas: 1 773,30 kv.m

Tūris: 15 050 kub.m

Užstatytas plotas: 1 357,00 kv m.

Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai

Priklausanti dalis: 1/1 priklauso pastatui Nr. 2596-8000-3014, aprašytam p. 2.2.

Aprašymas / pastabos: (kiemo aikštelė)

Unikalus daikto numeris: 2596-8000-3020

Inžinerinio statinio grupė: Kiti inžineriniai statiniai

Inžinerinio statinio pogrupis (paskirtis): Kitos paskirties

Žymėjimas plane: b

Elektros tinklai - 0,4 kv elektros kabelis Aprašymas / pastabos: L=1904,0m

Unikalus daikto numeris: 2599-8003-8018

Inžinerinio statinio grupė: Inžineriniai tinklai

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
			DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ
			941P2-01-PP-BD.BAR	11	75
				LAIDA	0

Pastato (unikalus Nr. 2596-8000-2023) dalys, esančios S. Daukanto g. 35 sklype:

Priestatas (žym. 1k¹p)

Bendras plotas: 276,92 kv. m

Aukštu skaičius: 1

Tūris: 1 386 kub. m

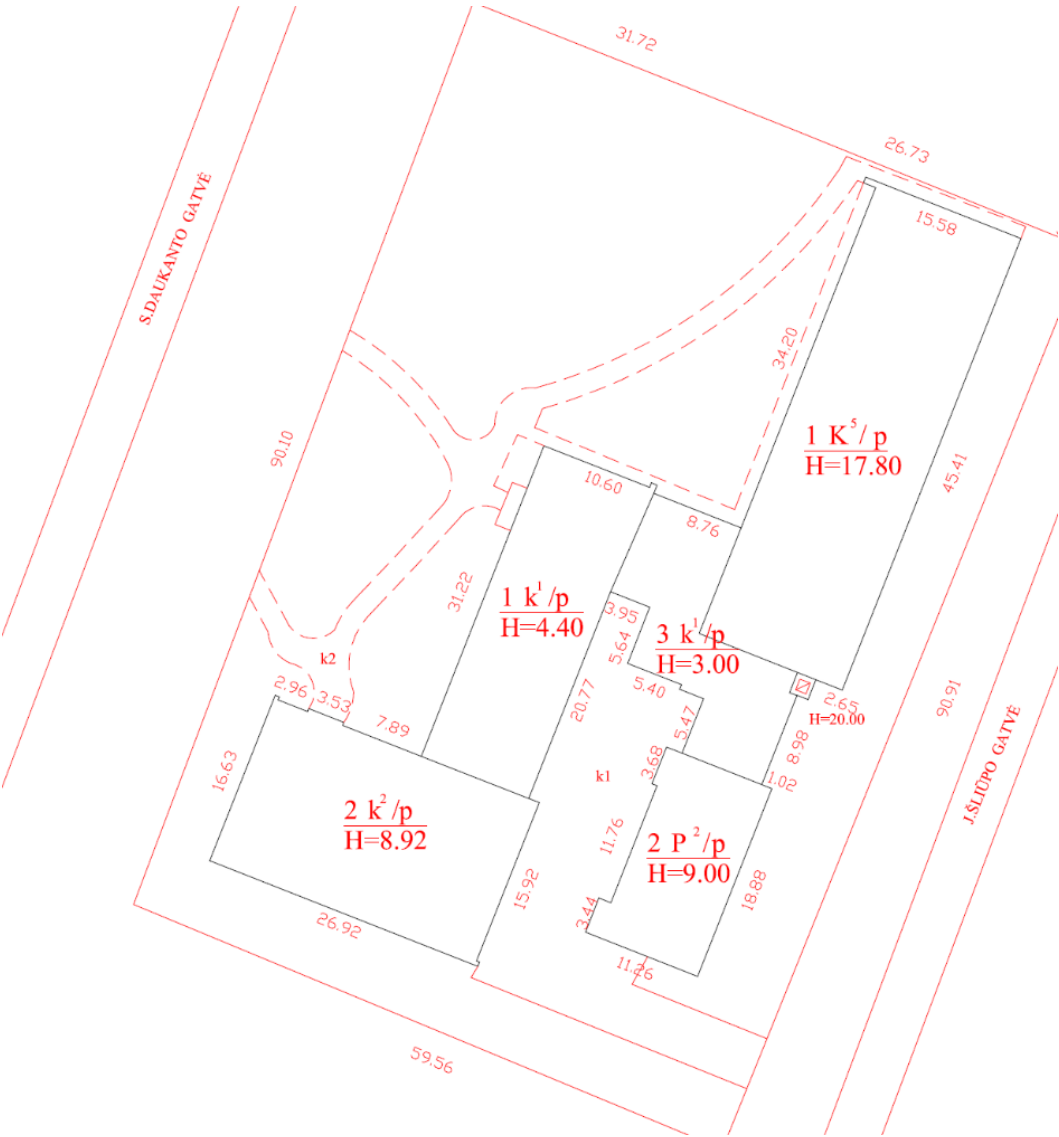
Priestatas (žym. 2k²p)

Bendras plotas: 737,42 kv. m

Aukštu skaičius: 1

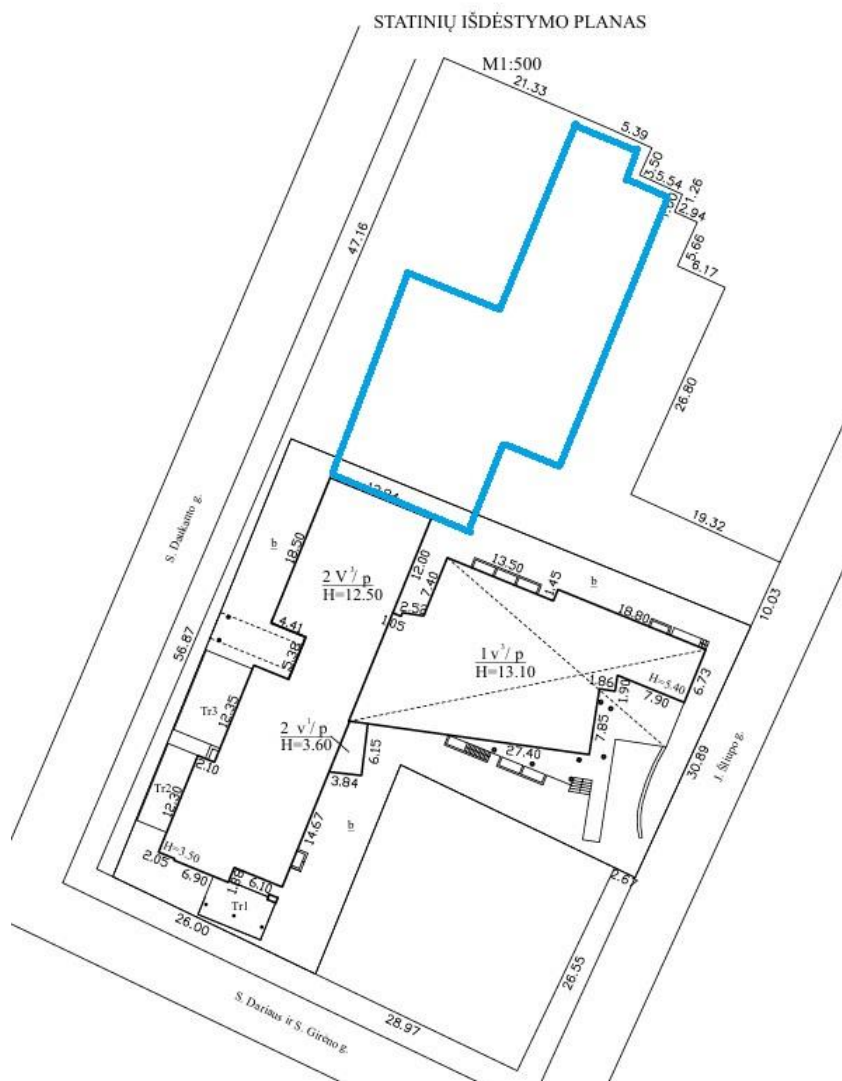
Tūris: 363 kub. m

S. Daukanto g. 35 sklype taip pat yra Poilsio pastato S. Daukanto g. 33, Palanga (unikalus Nr. 2596-8000-2023) priklausinys: kiemo aikštelė žym. k1 (unikalus Nr. 2596-8000-2034), kurios 1/3 priklauso UAB koncernui „Achemos grupė“ ir 2/3 aikštelės priklauso „LIETUVOS DAILININKŲ SĄJUNGA“.



2.11 pav. Ištrauka iš S. Daukanto g. 33 statinių išdėstymo plano

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
		DOKUMENTO ŽYMUO		LAPAS	LAPŲ
		941P2-01-PP-BD.BAR		13	75
				LAIDA	0



2.12 pav. Ištrauka iš S. Daukanto g. 35 statinių išdėstymo plano po projekto įvykdymo ir esamo pastato atskyrimo. Žydra spalva pažymėtas kitu projektu rekonstruojamas esamas pastatas.

2.2 Esamų želdinių inventorizacija

2025-11-03 Atlikta nepriklausomo želdynų ir želdinių eksperto (Julius Bačkaitis, pažym. Nr. 26NŽE-4) „Želdinių, augančių sklype S. Daukanto g. 35, Palangoje inventorizacija“, kurios išvadose nurodoma, kad:

- ✓ sklype auga 27 medžiai (29 kamienai),
- ✓ vidutinis augančių medžių kamienų aukštis – 12 m (nuo 2,5 iki 20 m, dokumento 1 priedas „Želdinių taksoraštis“).
- ✓ Pagal „Želdinių atkuriamosios vertės įkainiuose“ pateikiamą būklės vertinimą, 12 vnt. medžių kamienų yra geros, 15 vnt. - patenkinamos, 2 vnt. - nepatenkinamos būklės.
- ✓ Sklype esantys medžiai – pušys paprastosios, pušys kalninės, 1 ąžuolas, 1 eglė, ožekšniai paprastieji, liepos mažalapės.
- ✓ Sklypas patenka į Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos akte vertingą savybę įvardinto pušų masivo teritoriją. Pušys turi būti saugomos.

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)
DOKUMENTO ŽYMUO		
941P2-01-PP-BD.BAR		
LAPAS	LAPŲ	LAIDA
14	75	0

Detali želdinių inventORIZacija pateikta pridedamuosiuose dokumentuose.

2.3 Geologinės sąlygos

Geologinius tyrimus atliko UAB „GeoFirma“ leidimo Nr. 155, 2020-0701 (6 priedas). Geotechninė kategorija (antra).

Geomorfologinė charakteristika. Geomorfologiniu požiūriu tiriamoji vietovė yra Būtingės terasuotos pajūrio lygumos mikrorajone, kuris priklauso Baltijos jūros pakrantės rajonui, Baltijos jūros duburio sričiai (11). Žemės paviršius sklype lygus, aukštis yra 7,00 – 7,50 m abs.a.

Geologinė sandara. Ištirtąjį litologinį, - geologinį pjūvį sudaro technogeninis gruntas (t IV), Litorinos jūros nuosėdos (m IV L), paskutiniojo apledėjimo Viršutinio Nemuno svitos glacialinės pagrindinės morenos nuogulos (g III nm3) ir priešpaskutiniojo apledėjimo Žeimenos pakopos Pamario termostadialo ežerinės nuogulos (I II pm).

Gruntų sudėtis ir inžineriniai geologiniai sluoksniai. Tyrimų metu išskirti inžineriniai geologiniai sluoksniai (IGS) pagal gruntų genezę, sudetį ir stiprumines savybes. Sluoksniai aprašomi iš viršaus į apačia:

Technogeninis gruntas (t IV).

- Piltinis gruntas. (Ma) (IGS-1) Žvyringas smėlis pilkai rudas, su gargždu, su plytų ir betono liekanomis, drėgnas; smulkus, vidutinio rupumo smėlis šviesiai pilkas, pilkas, rudai pilkas, tamsiai pilkas - tamsia pilkai rudas - tamsiai rudas, labai purus, vidutinio tankumo, vietomis su žvirgždu, su skalda, su betono luitais, asfalto ir plytų fragmentais, su organinės medžiagos priemaiša, drėgnas: supiltas visame sklype iki 0,5...2,0 m gylio.

Litorinos jūros nuosėdos (m IVL).

- Blogai išrūšiuotas smėlis (SoP) (IGS-2.3) šviesiai pilkas, pilkas, tamsia: pilkas, šviesiai rudai pilkas, rudai pilkas, pilkai rudas, smulkus - vidutinio rupumo, purus (IGS-2), vidutinio tankumo (IGS-3), vietomis su retu žvirgždu, smėlingų durpių tarp sluoksniais; drėgnas - vandeningas; suklostytas visame sklype iki 2,9 - 4,2 m gylio.
- Blogai išrūšiuotas mažai dulkingas - molingas smėlis (SaFP) (IGS-4) tamsiai rudai pilkas, tamsiai pilkas, su žalsvu atspalviu, smulkus — vidutinio rupumo, labai purus, su mažai organinės medžiagos priemaiša, su smėlingų durpių tarp sluoksniais ir intarpais, vietomis su retu žvirgždu, vandeningas, suklostytas visame sklype, išskyrus Gr.5,8, iki 3,9 - 4,9 m gylio.

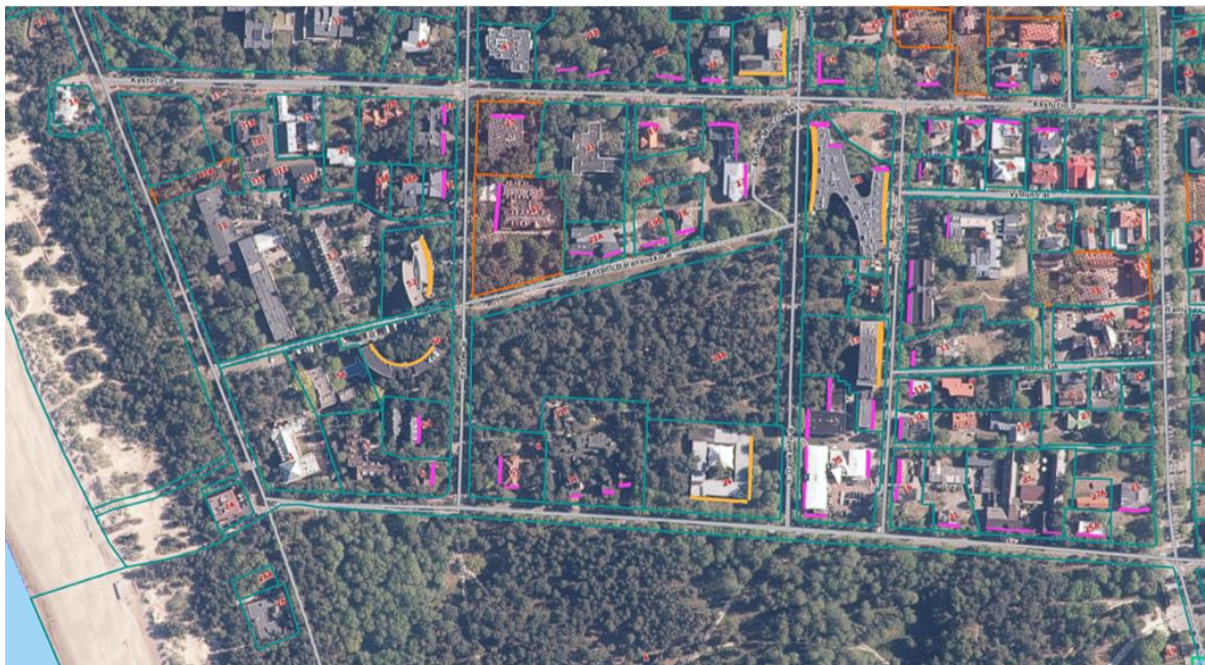
2.4 Sklypo higieninė ir ekologinė situacija

Sklypo higieninė ir ekologinė situacija yra normali. Sklype nėra susikaupusių šiukšlių ar aplinkai kenksmingų medžiagų. Šalia sklypo nėra gamybinių, komunalinių, pramoninių ar kt. objektų, kurie turėtų neigiamą poveikį planuojamai aplinkai.

2.5 Aplinkinis užstatymas

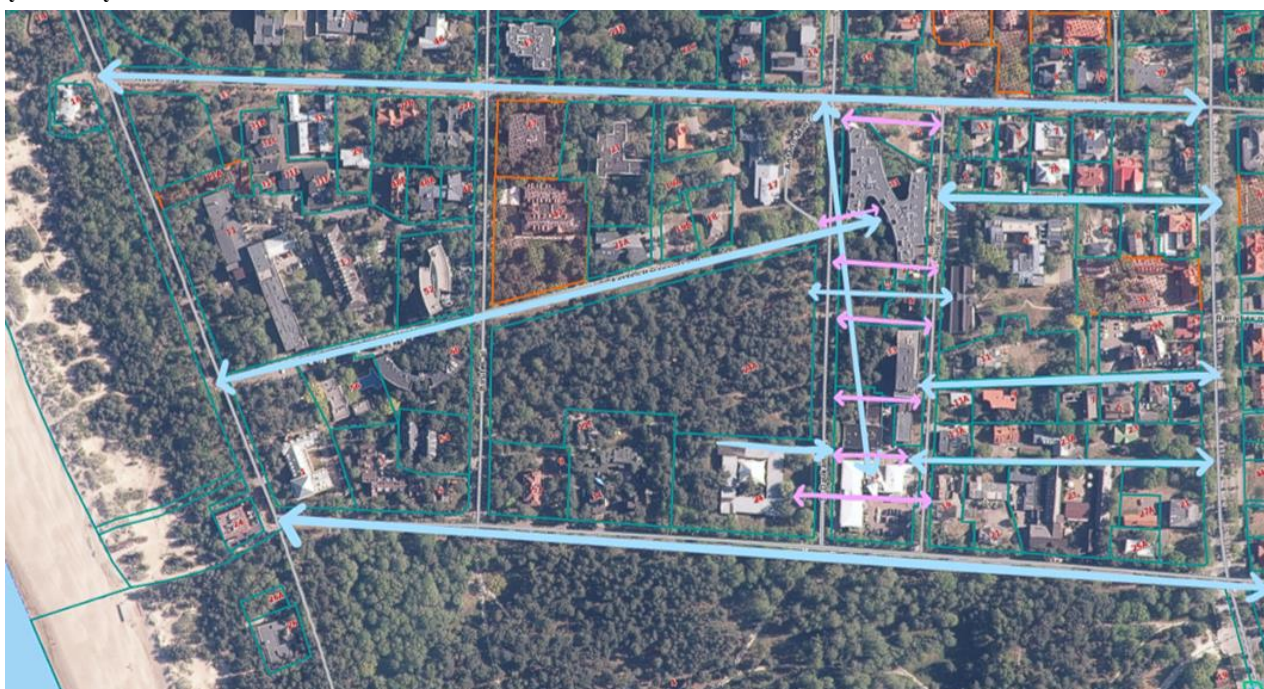
Analizuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse vyrauja fragmentiška, įvairaus mastelio užstatymo struktūra. Pastatai išdėstyti netolygiai, persipinant skirtingo tūrio, aukštingumo ir planinės formos objektams, kurie nesudaro vientiso, aiškiai apibrėžto kvartalinio perimetro. Dėl šios priežasties susiformuoja margas urbanistinis audinys – pavieniai didesnio mastelio pastatai kontrastuoja su smulkesnėmis vilomis ar rekreaciniais statiniais. Ši išsklotinių ir mastelių įvairovė lemia fragmentišką vizualinį charakterį, kuriame vyrauja laisvo išdėstymo principas ir nevienalytės erdvinės proporcijos.

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
			DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ
			941P2-01-PP-BD.BAR	15	75
					LAIDA
					0



2.12 pav. Aplinkinio užstatymo analizės schema 1

Analizuojamoje teritorijoje kvartalas nėra pilnai uždaras – tarp pastatų išlieka vizualiniai ir funkciniai ryšiai, leidžiantys erdvėms natūraliai persilieti tarpusavyje. Pagrindinės išilginės ir skersinės ašinės struktūros formuoja teritorijos karkasą, o tarp jų išsidėstę smulkesni vizualiniai koridoriai užtikrina pralaidumą ir nuoseklų ryšį su gretimais kvartalais. Tokia mišri struktūra leidžia urbanistinei aplinkai darniai integruotis į gamtinę teritorijos dalį, kuri tampa ne tik fonu, bet ir aktyvia urbanistinės struktūros dalimi, užtikrinančia atvirų erdvių tęstinumą.



2.13 pav. Aplinkinio užstatymo analizės schema 2

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)
DOKUMENTO ŽYMUO		LAPAS LAPŲ LAIDA
941P2-01-PP-BD.BAR		16 75 0

Šiaurinėje pusėje nuo analizuojamo sklypo, yra suformuotas kitos paskirties, nuosavybės teise UAB koncernas „ACHEMOS GRUPĖ“ bei „LIETUVOS DAILININKŲ SĄJUNGA“ valdomas žemės sklypas S. Daukanto g. 33, Palangos m. (kad. Nr. 2596-8000-2023).

2.6 Sklype esantys kultūros paveldo statiniai ir objektai

Nagrinėjamame sklype kultūros paveldo statinių ir objektų nėra.

2.7 Į sklypą patenkančios kultūros paveldo vietovių ir kultūros paveldo objektų teritorijos (jų dalys) ir apsaugos zonos (jų dalys)

Nagrinėjamas žemės sklypas, adresu S. Daukanto g. 35, Palanga, patenka į Valstybės saugomą registruotų kultūros vertybių teritorijas (jų apsaugos zonas) (žr. žemiau esančius pav.)

- ✓ „Palangos miesto istorinė dalis“ (KVR unikalus kodas 12613), vertingųjų savybių pobūdis - architektūrinis, istorinis, kraštovaizdžio, urbanistinis;
- ✓ „Palangos senojo miesto vieta“ (KVR unikalus kodas 17139), vertingųjų savybių pobūdis – archeologinis. Saugomas moksliniam pažinimui.

Atlikta nepriklausomo želdynų ir želdinių eksperto „Želdinių, augančių sklype S. Daukanto g. 35, Palangoje inventorizacija“, kurios išvadose nurodoma, kad sklypas patenka į Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos akte vertingąja savybe įvardinto pušų masyvo teritoriją. Pušys turi būti saugomos.

Detalus, į nagrinėjamą sklypą patenkančių kultūros paveldo vietovių ir kultūros paveldo objektų teritorijų (jų dalių) bei apsaugos zonų (jų dalių), aprašymas pateiktas šio rašto 19 skyriuje.

2.8 Sklype esančios kultūros paveldo objektų teritorijos vertingosios savybės ir kt.

Detalus, projektuojamų sprendinių atitiktis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 19 str. 2 dalies 1 punkto reikalavimams įvertinimas bei projektuojamų sprendinių poveikio kultūros paveldo teritorijos vertingosioms savybėms, aprašymas pateiktas šio rašto 19 skyriuje.

3. REKONSTRUOJAMŲ AR KAPITALIŠKAI REMONTUOJAMŲ STATINIŲ ESAMA BŪKLĖ

Pastatui atlikta konstrukcijų ekspertizė reikia išvadą.

Įvertinus Viešbučio „PALANGOS VĖTRA“ pastato 2V3p (unik. Nr. 2596-8000-3014) esančio S. Daukanto g. 35, Palangoje laikančių konstrukcijų techninę būklę, nustatyta, kad jos tenkins Reglamento (ES) Nr. 305/2011 nurodyto mechaninio atsparumo ir pastovumo (STR 2.01.01(1):2005) reikalavimą.

Pastatas 2V3p keturių aukštų, mišraus karkaso: monolitinio gelžbetoninio konstrukcijų karkaso ir mūrinės laikančiosios sienos su gelžbetoninėmis perdangos plokštėmis. Pastatas šiuo metu naudojamas pagal paskirtį. Pastatas pastatytas 1968 m., o 1997 m. pastatas rekonstruotas. Pamatai po laikančiomis mūro sienomis – juostiniai, po kolonomis stulpiniai monolitinio gelžbetonio. Išorinės atitvaros ir pertvaros plytų mūras. Stogas šlaitinis. Danga plieninė profiliuota skarda. Vandens nuvedimas nuo stogo išorinis. Pastato bendras plotas – 3 325,23 m², užstatytas plotas – 1 357,0 m², tūris – 15 050 m³.

Pastato apžiūros metu (2025-03-21) buvo įvertintos pastato laikančios konstrukcijos bei pastatas apeitas iš išorės. Apžiūros metu pamatų ir sienų konstrukcijose neleistino dydžio deformacijų, konstrukcijų nuokrypių iš vertikalios plokštumos nenustatyta.

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
			DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ
			941P2-01-PP-BD.BAR	17	75
					LAIDA
					0

4. PROJEKTUOJAMŲ STATINIŲ SĄRAŠAS

Projektuojamų statinių sąrašas pateiktas žemiau esančioje lentelėje: Projekto Nr.941P2

Pavadinimas	Žymėjimas plane	Statybos rūšis	Statinio kategorija	Statinio kategorijos pagrindimas
Viešbučių paskirties pastatas	01	Rekonstravimas	Ypatingasis	Bendrasis plotas > 2 000 m ²
Terasa	00/1	Nauja statyba	I gr. nesudėtingasis	Plotas 12,31 m ²
Terasa	00/2	Nauja statyba	I gr. nesudėtingasis	Plotas 8,85 m ²
Terasa	00/3	Nauja statyba	I gr. nesudėtingasis	Plotas 50,84 m ²
Terasa	00/4	Nauja statyba	I gr. nesudėtingasis	Plotas 44,55 m ²
Terasa	00/5	Nauja statyba	I gr. nesudėtingasis	Plotas 80,84 m ²
Terasa	00/6	Nauja statyba	I gr. nesudėtingasis	Plotas 8,76 m ²
Terasa	00/7	Nauja statyba	I gr. nesudėtingasis	Plotas 8,70 m ²
Terasa	00/8	Nauja statyba	I gr. nesudėtingasis	Plotas 30,70m ²
Atraminė sienutė	00/9	Nauja statyba	Neypatingas	Aukštis -3,6 m
Kiemo aikštelė (un. Nr. 2596-8000-3020)	00/10	Rekonstravimas K2 (b)	II gr. nesudėtingasis	Plotas 480,98m ²
Kiemo aikštelė	00/11	Nauja statyba K3	II gr. nesudėtingasis	Plotas 360,01 m ²

S. Daukanto g. 35 sklype taip pat yra Poilsio pastato S. Daukanto g. 33, Palanga (unikalus Nr. 2596-8000-2023) priklausinys, kiemo aikštelė k1 (unikalus Nr. 2596-8000-2034), kurios 1/3 priklauso AB koncernui „Achemos grupė“. 2/3 aikštelės priklauso „LIETUVOS DAILININKŲ SĄJUNGA“.

Pavadinimas	Žymėjimas plane	Statybos rūšis	Statinio kategorija	Statinio kategorijos pagrindimas
Aikštelė	k1	Rekonstravimas	II gr. nesudėtingasis	Plotas 454 m ²

4.1 Požeminio stovėjimo vietų aikštelės konstrukcijos

Visos pagrindinės požeminio stovėjimo vietų aikštelės konstrukcijos suprojektuotos iš monolitinio g/b. Stovėjimo vietų aikštelės iškasai naudojami gręžtinių VDW polių siena, kurių vidinė išlyginama 70mm storio armuoto torkretbetonio sluoksniu, įrengiamas lakštinės hidroizoliacijos sluoksnis. Šitaip paruošta polių siena kartu tarnauja kaip liktinis klojinytis monolitinėms stovėjimo vietų aikštelės sienoms betonuoti. Visos stovėjimo vietų aikštelės sienos, įskaitant liftų šachtas ir laiptinių sienas, 250mm storio g/b armuotos dviem armatūros tinklais. Vidinės laikančios konstrukcijos - monolitinio g/b kolonos 600x600, kurios standžiai įtvirtintos pamatuose ir perdangose. Pamatai stulpiniai, hidroizoliuoti. Kolonų viršuje įrengiami kapiteliai (2000x2000mm), kurie pereina į monolitinių perdangų konstrukcijas. -2 aukšto perdangos storis 250mm (storis ties kapiteliu 500mm), -1 aukšto - 350mm (storis ties kapiteliu 650mm). Perdangos armuojamos rištiniais

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
			DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ
			941P2-01-PP-BD.BAR	18	75
					LAIDA
				0	

armatūros tinklais. -2a. grindų laikantysis sluoksnis - monolitinio g/b 250mm storio, standžiai sujungtas su sienomis ir kolonomis, armuotas armatūros tinklais. Ant šio sluoksnio, taip pat ant -2a. perdangos įrengiamos 140mm storio g/b grindys nuolydžių suformavimui ir vandens nuvedimo kanalų įterpimui. Ant -1a perdangos (stogo) numatytas 90mm storio g/b sluoksnis nuolydžių suformavimui. Nuolydžių suformavimo sluoksniai/grindys armuojami armatūriniais plaušais. Įvažiavimo rampų perdangų storis 250mm, monolitinio g/b. Stogo perdanga apšiltinama 100mm ekstruzinio polistireno plokštėmis. Naudojamas dvigubas hidroizoliavimas: garo izoliacija ir 2sl. lakštinės hidroizoliacijos, bei geotekstilės sluoksniai. Žalių zonų ribose numatyti šaknų barjerų (geotekstilė), bei apsauginio kilimo sluoksniai. Visas požeminis pastatas hidroizoliuojamas. Laiptatakiai - monolitinio g/b. Liftų šachtos perdangos storis 200mm, monolitinio g/b. Antžeminė lifto šachtos dalis apšiltinama. Lauko laiptai tarp stovėjimo vietų aikštelės ir esamo pastato - monolitinio g/b. Generatoriaus patalpos sienos 250mm storio monolitinio g/b (suformuotos analogišku principu kaip stovėjimo vietų aikštelės sienos), grindys 200mm storio, gelžbetoninės armuotos armatūros tinklais. Generatoriaus patalpos perdanga 250mm storio, monolitinio g/b. Visos technologinės angos uždengiamos cinkuotomis arba nerūdijančio plieno grotomis.

5. ENERGINIO APRŪPINIMO IR VANDENS ŠALTINIAI

Lauko vandens tiekimo tinklai. Jungiamasi prie perkeliama miesto centralizuoto vandens tiekimo magistralinio tinklo d100 įrengiant požeminę vandentiekio tinklo atšaką į projektuojamą pastatą.

Lauko buitinių nuotekų tinklai. Jungiamasi prie miesto centralizuoto buitinių nuotekų magistralinio tinklo d200, įrengiant požeminę buitinių nuotekų tinklo atšaką į projektuojamą pastatą.

Lauko paviršinių (lietaus) nuotekų šalinimo tinklai. Jungiamasi prie miesto centralizuoto paviršinių (lietaus) nuotekų magistralinio tinklo d400, įrengiant požeminę paviršinių (lietaus) nuotekų tinklo atšaką į projektuojamą sklypą.

Lauko drenažo nuotekų tinklai. Projektuojami ties rekonstruojamais pastatais.

Lauko elektros tinklai. Sklypas turi esamus veikiančius ESO tinklus, jungiamasi prie ESO centralizuoto elektros tinklo įrengiant požeminę elektros tinklo atšaką į projektuojamą pastatą. Sklypo teritorijoje perkeliamas esamas 0,4kV elektros tinklas esantis po projektuojamu pastatu.

Lauko elektroninių ryšių tinklai. Jungiamasi prie Telia centralizuoto elektroninių ryšių tinklo įrengiant požeminę elektroninių ryšių tinklo atšaką į projektuojamą pastatą.

Detalūs lauko inžinerinių tinklų sprendinius žiūrėti brėžinyje Nr. 94IP2-01-PP-SP.B-04.

Pastato šildymo ir karšto vandens ruošimo tinklai.

Dalis pastato patalpų šildomos radiatoriais ir grindiniu šildymu. Karštas vanduo į radiatorius ir grindinio šildymo sistemas tiekiamas iš gamtinėmis dujomis kūrenamų katilų.

Pastato patalpose planuojamas orinis šildymas šilumos siurbliais „oras-vanduo“ tipo, šiltas oras tiekiamas per kasetinius įrenginius lubose. Karštas vanduo ruošiamas tūriniais vandens šildytuvais san. mazguose.

Karštas vanduo į tūrinius vandens šildytuvus tiekiamas iš gamtinėmis dujomis kūrenamų katilų.

Pastato vėdinimo ir oro kondicionavimo tinklai. Pastato patalpų vėdinimui planuojama rekuperacinė sistema. Pastato patalpose planuojamas orinis vėsinimas šilumos siurbliais „oras-vanduo“ tipo, šaltas oras tiekiamas per kasetinius įrenginius lubose. San. mazguose planuojami ašiniai ventiliatoriai su priverstiniu oro ištraukimu.

Atsinaujinantys energijos ištekliai. Neprojektuojami.

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
			DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ
			94IP2-01-PP-BD.BAR	19	75
				LAIDA	0

6. SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJŲ APRAŠYMAS

6.1 Susisiekimo komunikacijos

Esama viešoji infrastruktūra. Nagrinėjamas sklypas yra strategiškai patogioje vietoje, ribojasi su S. Daukanto, J. Šliūpo bei S. Dariaus ir S. Girėno gatvėmis. Remiantis miesto bendrojo plano susisiekimo sistemos brėžiniu, S. Dariaus ir S. Girėno g. yra klasifikuojama kaip C2 kategorijos gatvė, užtikrinanti pagrindinį transporto ryšį ir efektyvų susisiekimą su kitomis miesto dalimis.



6.1 pav. Ištrauka iš bendrojo plano susisiekimo sistemos brėžinio

Pėsčiųjų takai. Nagrinėjamo sklypo prieigose, ties S. Daukanto ir J. Šliūpo gatvėmis, yra įrengta šaligatvių infrastruktūra, integruota į vientisą miesto pėsčiųjų takų sistemą. Šaligatviai užtikrina patogų, saugų ir nepertraukiamą pėsčiųjų judėjimą bei ryšius su aplinkinėmis urbanizuotomis teritorijomis.

Palei S. Dariaus ir S. Girėno gatvę įrengti dviračių takai sudaro svarbią miesto dviračių infrastruktūros dalį, užtikrinančią patogų ir efektyvų susisiekimą su skirtingomis miesto teritorijomis. Dviračių takai yra integruoti į bendrą miesto susisiekimo sistemą ir sudaro prielaidas darnaus judumo principų įgyvendinimui.

Įvertinus esamą susisiekimo infrastruktūrą, darytina išvada, kad nagrinėjamas sklypas pasižymi geru pasiekiamumu tiek pėsčiomis, tiek dviračiais. Teritorijoje sudarytos palankios sąlygos kasdieniam judėjimui ir rekreaciniam naudojimui, o išvystyta infrastruktūra didina teritorijos patrauklumą bei funkcionalumą.

Vakarinėje sklypo dalyje esantis pėsčiųjų ir dviračių takas užtikrina tiesioginį susisiekimą su pajūrio zona ir gamtinėmis rekreacinėmis teritorijomis. Šios jungtys sudaro prielaidas aktyviam laisvalaikio praleidimui bei prisideda prie kokybiškos gyvenamosios ir visuomeninės aplinkos formavimo.

Sklypo viduje projektuojama pėsčiųjų takų sistema, užtikrinanti patogų ir saugų patekimą į rekonstruojamą pastatą bei judėjimą sklypo teritorijoje. Takai formuojami taip, kad užtikrintų funkcinius ryšius tarp pagrindinių įėjimų, automobilių stovėjimo vietų ir kitų svarbiausių sklypo zonų, kartu sudarant aiškią ir logišką pėsčiųjų judėjimo struktūrą. Projektiniai sprendiniai numatomi laikantis galiojančių statybos techninių reglamentų reikalavimų, užtikrinant visapusišką aplinkos prieinamumą asmenims su negalia.

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
			DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ
			941P2-01-PP-BD.BAR	20	75
				LAIDA	0

Sklypo jungtis. Prisijungimo prie susisiekimo komunikacijų sprendiniai rengiami vadovaujantis 2025-06-23 prisijungimo sąlygomis Nr.(4.17 Mr) D3-2924.

6.2 Statybos sklypo susisiekimo komunikacijos

Iki statinių statybos pradžios sklypas privalo būti aptvertas, paruoštos medžiagų ir gaminių sandėliavimo vietos, įrengtos buitinės patalpos. Statybinės medžiagos sandėliuojamos sklypo ribose. Krovininis transportas į statybos aikštelę atvyks per S. Daukanto g.

Statinių statybos metu statybos aikštelė aptveriamą. Statybos aikštelė turi būti tvarkinga. Privaloma laikytis atitinkamų žinybų reikalavimų dėl šiukšlių išvežimo statybos metu;

Statybinės atliekos bus kraunamos tam skirtoje žemės sklypo vietoje krūvose ar konteineriuose ir išvežamos į sąvartas.

6.3 Išorinio ir vidinio transporto judėjimo organizavimo principai

Transporto priemonių patekimas į S. Daukanto g. 35 sklypą ir išvykimas iš jo organizuojamas dvipusio eismo principu, užtikrinant aiškų transporto srautų judėjimą sklypo ribose bei saugias manevravimo sąlygas.

Projektiniuose sprendiniuose išlaikomi esami įvažiavimai į sklypą iš J. Šliūpo gatvės.

Vadovaujantis detaliojo plano sprendiniais, iš S. Dariaus ir S. Girėno gatvės numatomas papildomas įvažiavimas skirtas patekimui į projektuojamą dviejų aukštų požeminę automobilių stovėjimo aikštelę bei privažiavimui prie pagrindinio pastato įėjimo į sklypą. Šis įvažiavimas didina teritorijos pasiekiamumą, užtikrina tolygesnį transporto srautų pasiskirstymą ir sudaro galimybes efektyviau organizuoti judėjimą sklypo ribose.

Sklypo viduje transporto judėjimas organizuojamas taip, kad būtų aiškiai atskirti transporto ir pėsčiųjų srautai, užtikrinant saugias judėjimo sąlygas visiems eismo dalyviams. Automobilių stovėjimo vietos išdėstomos racionaliai, sudarant patogias privažiavimo ir manevravimo galimybes.

Projektiniai sprendiniai parengti vadovaujantis galiojančiais norminiais reikalavimais ir darnaus judumo principais, siekiant užtikrinti efektyvų, saugų ir funkcionalų susisiekimą nagrinėjamoje teritorijoje.

6.4 Automobilių stovėjimo vietų skaičiavimas

Bendras automobilių stovėjimo vietų minimalus kiekis skaičiuojamas remiantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Šio teisės akto 109 punktą nustato, kad tais atvejais, kai statiniuose įrengiamos skirtingų paskirčių patalpos, statiniui reikalingas automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatomas sumuojant kiekvienos paskirties patalpoms reikalingą automobilių stovėjimo vietų skaičių, nustatytą pagal 30 lentelėje nurodytus normatyvus įvairių paskirčių statiniams ir savivaldybių tarybų patvirtintus koeficientus. Kitos, nei visas statinys, paskirties patalpos, jei jos naudojamos tik to statinio reikmėms papildomų automobilių stovėjimo vietų skaičius nenustatomas.

Vadovaujantis nurodyto statybos techninio reglamento 30 lentelės 2 punktu, viešbučių pastatų paskirties grupės pastatams minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius yra 1 vieta 2 kambariams.

Rekonstruojamo viešbučio reikmėms numatomos 33 automobilių stovėjimo vietos požeminėje automobilių stovėjimo aikštelėje.

Automobilių stovėjimo vietų skaičius reikalingas kitu projektu atskiriamai viešbučių paskirties pastato (unikalus Nr. 2596-8000-2023) daliai, priklausančiai UAB koncernui "ACHEMOS GRUPĖ" ir esančiai, S. Daukanto g. 35, Palanga žemės sklype - 27 vnt., iš kurių 10 automobilių stovėjimo vietų projektuojamos prie

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
			DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ
			941P2-01-PP-BD.BAR	21	75
				LAIDA	0

pastato S. Daukanto g. 35, Palanga sklype, o likusių 17 automobilių stovėjimo vietų poreikis užtikrinamas rekonstrukcijos metu įrengiant požeminę automobilių stovėjimo aikštelę S. Daukanto g. 35 sklype.

Pagal STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“ 1 lentelę, automobilių stovėjimo vietų skaičiui esant nuo 51 iki 100, minimalus bendras neįgaliųjų automobilių stovėjimo vietų skaičius yra 4 procentai nuo bendro automobilių stovėjimo vietų skaičiaus, kas nuo 60 projektuojamų vietų siektų 2,4 ir apvalinama į didesniąją pusę iki 3. Minimalus A tipo automobilių stovėjimo vietų skaičius iš neįgaliųjų automobilių stovėjimo vietų skaičiaus tokiu atveju turi būti 1 procentas nuo bendro automobilių stovėjimo vietų skaičiaus, bet ne mažiau kaip 1 vieta. Atitinkamai, nagrinėjamu atveju 1 vieta turi būti A tipo. Šie reikalavimai taip pat įgyvendinami – požeminėje automobilių stovėjimo aikštelėje numatytos 2 vietos B tipo, bei 1 antžeminė A tipo stovėjimo vieta pritaikyta žmonėms su negalia.

Patalpa	Patalpų skaičius	Norminis automobilių stovėjimo vietų skaičius	Projektuojamas automobilių stovėjimo vietų skaičius S. Daukanto g. 35 sklypo ribose
Rekonstruojamo pastato Palangos Vėtra viešbučio numeriai	43 vnt.	22 vnt.	33 vnt.
Kitu projektu rekonstruojamos Dailės pastato (un. Nr. 2596-8000-2023) dalies, esančios S. Daukanto g. 35 sklype, projektuojami viešbučio numeriai	54 vnt.	27 vnt.	27 vnt.
Iš viso:			60 vnt.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 10 proc. automobilių stovėjimo vietų įrengiamos įkrovimo prieigos, 10 proc. automobilių stovėjimo vietų – elektros kabelių kanalai.

5 automobilių stovėjimo vietos reikalingos viešbučių paskirties pastato (unikalus Nr. 2596-8000-2023) daliai, priklausančiai Lietuvos dailininkų sąjungai, S. Daukanto g. 33, Palanga - projektuojamos prie pastato S. Daukanto g. 33 ir S. Daukanto g. 35, Palanga sklypuose.

6.5 Dviračių stovėjimo vietų skaičiavimas

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 43 lentele, dviračių stovėjimo vietos viešbučio paskirties pastatams nėra normuojamos. Rekonstruojamo pastato viešbučio žmonių poreikiams, dviračių stovai numatomi sklypo ribose ties pagrindiniu įėjimu į pastatą. Dviračių saugojimo zona taip pat numatoma ir -2 aukšte, greta automobilių saugojimo patalpų.

7. PROJEKTUOJAMO STATINIO ARCHITEKTŪRINIAI SPRENDINIAI

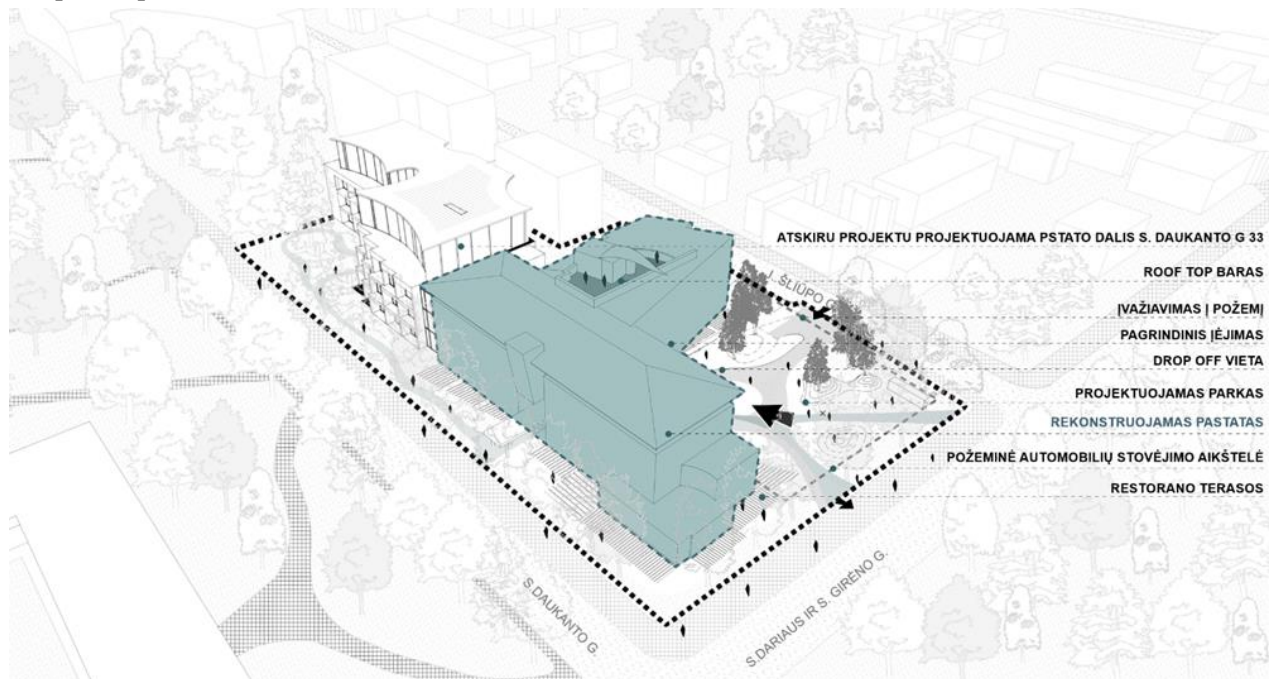
Pastato rekonstrukcija grindžiama pagarba jo architektūriniam identitetui ir siekiu išsaugoti pastatą kaip reikšmingą vizualinį akcentą teritorijoje. Esami išraiškingi tūriniai ir plastiniai elementai, per laiką tapę neatsiejama vietos charakterio dalimi, rekonstrukcijos metu ne tik išsaugomi, bet ir kryptingai išryškinami, suteikiant jiems naują semantinę ir kompozicinę svorį.

Rekonstrukcijos metu išlaikomas esamas pastato siluetas, rodoma pagarba susiformavusiai architektūrinei išraiškai, kartu užtikrinant mastelio, proporcijų ir erdvinės kompozicijos dermę su aplinkinėmis teritorijomis. Nauji architektūriniai elementai kuriami taip, kad paryškintų esamo pastato charakterį, o ne su juo konkuruotų,

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui				
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)				
			DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
			941P2-01-PP-BD.BAR	22	75	0

papildydami vietovaizdį šiuolaikiška, tačiau santūria architektūrine raiška. Rytinėje pastato dalyje, siekiant racionaliai išplėtoti funkcinę struktūrą, projektuojamas priestatas, kuris integruojamas į bendrą tūrinę kompoziciją, išlaikant gretimybių mastelį ir proporcijas. Vakarinėje pusėje, ties pagrindiniu įėjimu, konsolinė pastato dalis įstiklinama, taip sustiprinant vizualinį ryšį su gatvės išklotine.

Rekonstrukcijos metu perplanuojamas pirmojo ir požeminio aukštų išplanavimas, siekiant efektyviau organizuoti funkcinius ryšius ir pagerinti pastato eksploatacines savybes. Taip pat įrengiami du požeminiai aukštai, skirti automobilių stovėjimo vietoms, užtikrinant reikalingą infrastruktūrą ir mažinant paviršinio transporto apkrovą.



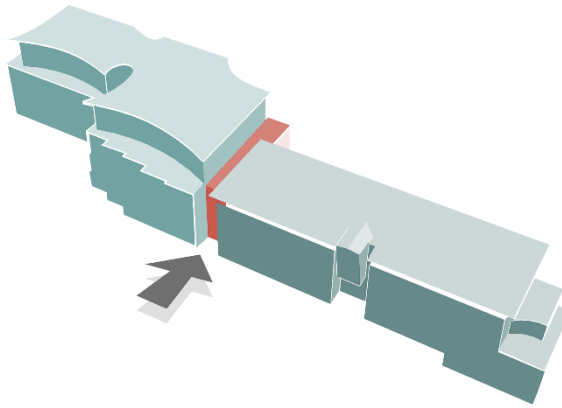
7.1 pav. Aksonometrinė schema

Sprendiniuose taikomi tvarios architektūros principai – maksimaliai išnaudojama esama pastato struktūra, mažinamas intervencijų mastas, naudojamos ilgaamžės medžiagos, o bendras projektas formuojamas kaip subalansuota esamos būklės ir naujų sprendinių sintezė.

Akcentinė pastato detalė – „burė“ – įgauna stiprią simbolinę ir orientacinę reikšmę. Ji tampa vizualiniu orientyru ir architektūriniu akcentu, aiškiai žyminčiu pagrindinį įėjimą bei formuojančiu pastato atpažįstamumą, kartu darniai įsiliedama į bendrą gatvės erdvinę kompoziciją ir vizualinę išklotinę. Fasadų sprendiniuose išlaikoma esama ritmika ir horizontalus skaidymas, o spalviniai bei medžiaginiai sprendimai formuojami atsižvelgiant į aplinkinę urbanistinę aplinką ir gretimų pastatų charakterį. Parenkamos ilgaamžės, natūralios ar joms artimos, estetiškai darnios medžiagos, būdingos vietos kontekstui, užtikrinant architektūrinės išraiškos vientisumą. Spalvinė gama kuriama santūri, siekiant išlaikyti vizualinį lengvumą ir harmoningą integraciją į kraštovaizdį.

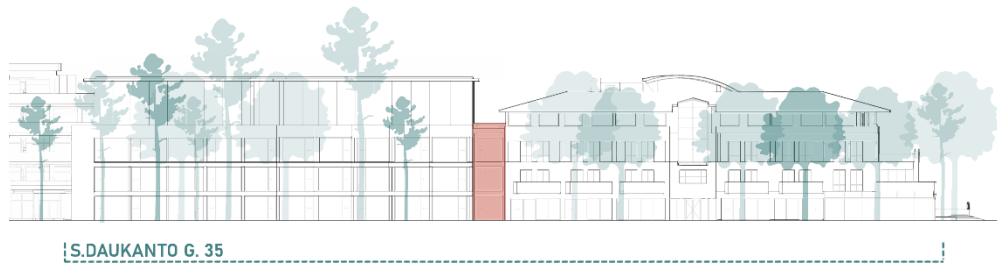
Atskiru projektu rekonstruojamas pastatas nuo esamo „Vėtros“ pastato atitraukiamas, tarp jų formuojant aiškią architektūrinę pauzę (žr. žemiau esantį pav.). Šis atitraukimas tampa pagrindine priemone vizualiai atskirti esamus ir projektuojamus tūrius, kartu išlaikant jų funkcinį ryšį. Susidariusi pauzė leidžia išlaikyti esamo pastato vizualinį savarankiškumą ir aiškiai perskaityti naujojo bei esamo tūrių ribas. Toks sprendinys užtikrina, kad funkciškai sujungti pastatai nebūtų suvokiami kaip vientisas tūris – kiekvienas jų išlaiko savo architektūrinį charakterį, proporcijas ir aiškiai identifikuojamą tūrinę struktūrą.

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
			DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ
			941P2-01-PP-BD.BAR	23	75
				LAIDA	0



7.2 pav. Pastatų sujungimo schema

Architektūrinėje kompozicijoje siekiama balanso tarp funkcinės integracijos ir vizualinės autonomijos: pastatai yra sujungiami ten, kur to reikia jų funkciniam veikimui, tačiau jų tūriai, aukštingumas, atitraukimai ir jungties mastelis formuojami taip, kad vizualiai išliktų aiškiai atskirti (žr. žemiau esantį pav.).



7.3 pav. Architektūrinė kompozicija po pastatų sujungimo

7.1 Esamų statinių architektūrinės būklės įvertinimas

Rekonstruojamas pastatas „Palangos Vėtra“ suprojektuotas 1996 m. architekto Adomo Klimavičiaus. 2002 m. pastatas buvo rekonstruotas – pertvarkytas vidaus patalpų išplanavimas, pritaikant jį pakitusiems funkciniam poreikiams, taip pat virš garažo įrengta katilinė, papildžiusi inžinerinę infrastruktūrą. Pastatas atspindi XX a. pabaigos architektūrines tendencijas Lietuvoje ir yra priskiriamas postmodernizmo kryptiai, kuri tuo laikotarpiu dominavo kurortinių miestų statyboje.

Architektūrine išraiška pastatas pasižymi dinamiška ir fragmentuota tūrinių kompozicija – vengiant griežtos simetrijos, formuojamas „laužytas“, įvairiakryptis siluetas, kuris kontrastuoja su ankstesnio laikotarpio racionaliu ir monotonišku sovietiniu modernizmu. Toks sprendimas suteikia pastatui vizualinio išraiškingumo ir individualumo, leidžia jį lengvai atpažinti urbanistinėje aplinkoje.

Fasaduose ryški balkonų ritmika – masyvūs balkonai su charakteringais atitvarais sustiprina pastato išraišką bei horizontalumą.

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
			DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ
			941P2-01-PP-BD.BAR	24	75
				LAIDA	0



7.2 pav. Esamo pastato fotofiksacijos

7.2 Pastato (patalpų) funkcinio ryšio ir zonavimo sprendiniai

Pastatas zonuojamas, aiškiai išskiriant pagrindines viešbučio funkcines grupes. Požeminis esamo pastato aukštas išlaiko pirminę paskirtį – dalis patalpų skiriama SPA zonai, kita dalis – pagalbinėms patalpoms. Pirmojo aukšto funkcinė struktūra iš esmės išlaikoma, ją papildant naujomis funkcijomis: projektuojami 6 viešbučio numeriai bei numatoma tiekimo zona rytinėje pastato dalyje. Restorano erdvė maksimaliai išplečiama, didžiąją dalį virtuvės patalpų perkeliama į -1 aukštą, o tarp aukštų užtikrinamas vertikalus ryšys personalui skirtu liftu. Pirmame aukšte taip pat įrengiamas vaikų kambarys vakarinėje pastato dalyje, greta vestibulio.

Antrasis, trečiasis ir ketvirtasis aukštai išlieka skirti viešbučio numeriams – jų funkcinis išplanavimas nekeičiamas, išlaikant esamą struktūrą.

Stogo terasa ties pastato architektūriniu akcentu – „bure“ – rekonstrukcijos metu įgauna naują funkciją. Atsižvelgiant į tai, kad į šią pastato dalį patenkama tiek personalo, tiek keleiviniu liftu, erdvė pritaikoma viešbučio svečių naudojimui kaip apžvalginė ir rekreacinė zona. Iš terasos atsiveria vizualiniai ryšiai į priešais pastatą esantį Birutės parką, taip sustiprinant pastato sąsają su aplinkine gamtine aplinka ir sukuriant papildomą pridėtinę vertę viešbučio lankytojams.

Rekonstrukcijos metu papildomai įrengiami du požeminiai aukštai. -1 aukšte, be automobilių saugyklos, projektuojamos virtuvės patalpos ir tiekimo zona, -2 aukštas skirtas automobilių stovėjimui, jame taip pat numatoma dviračių saugojimo zona. Abu požeminiai aukštai sujungiami dviem laiptinėmis, turinčiomis tiesioginius išėjimus į lauką, taip užtikrinant saugią evakuaciją.

Pastate numatoma suformuoti vieną nekilnojamojo turto kadastro objektą, kuris priskiriamas komercinių pastatų – viešbučių – paskirties grupei.

Statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“ 21 punkte nustatyta, kad kai kitų paskirties grupių nei tos, kuriai priskirtas pastatas, patalpų bendras plotas (išskyrus atskirais Nekilnojamojo turto kadastro objektais suformuotas pagalbinio ūkio paskirties patalpas (daugiabučių paskirties pastatuose) ir automobilių stovėjimo vietų patalpas), sudaro daugiau kaip 1/5 pastato bendro ploto, pastatas laikomas mišriu (polifunkciniu), kitais atvejais – vienos paskirties (monofunkciniu). Pastate kitos paskirties grupės patalpos nesudarys daugiau kaip 1/5 pastato bendro ploto, todėl pastatas yra monofunkcinis.

Projektuojamo pastato -2 aukšte, dalyje automobilių stovėjimo patalpų, numatoma įrengti priedangą, skirtą žmonių apsaugai ekstremalių situacijų metu.

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)
DOKUMENTO ŽYMUO		
941P2-01-PP-BD.BAR		
LAPAS	LAPŲ	LAIDA
25	75	0

7.3 Pagrindinių įėjimų, praėjimų, vestibulių, liftų, išdėstymo sprendiniai

Pagrindinis įėjimas į pastatą numatomas pietinėje pusėje, formuojant aiškią ir lengvai identifikuojamą patekimo zoną. Architektūrinis akcentas – „burės“ elementas – įgauna ryškią kompozicinę ir reprezentacinę reikšmę, veikdamas kaip vizualinis orientyras ir padedantis aiškiai identifikuoti pagrindinį įėjimą. Pagrindinio įėjimo vieta parinkta tikslingai, stiprinant pastato urbanistinį integralumą bei ryšį su greta esančiu istoriniu Birutės parku.

Esamas patekimas į pastatą vakarinėje pusėje, nuo S. Daukanto gatvės, išsaugomas, tačiau jam suteikiama antrinė funkcija – jis numatomas kaip papildomas įėjimas, skirtas viešbučio svečiams. Šis įėjimas užtikrina patogų ir lankstų patekimą į pastatą iš gatvės pusės, papildo pagrindinio įėjimo funkciją bei padeda tolygiau paskirstyti lankytojų srautus.

Abu įėjimai sujungiami pirmame aukšte esančiame vestibulyje, kuris formuojamas kaip pagrindinė pastato funkcinė ašis. Vestibulis organizuoja ir paskirsto lankytojų srautus, nukreipdamas juos į pagrindines funkcines zonas – viešbučio numerius, restoraną, konferencijų salę bei SPA erdvę. Iš vestibulio taip pat numatomi vertikalūs ryšiai – judėjimas į kitus aukštus užtikrinamas laiptais ir liftais, sudarant sąlygas aiškiai orientacijai ir patogiam susisiekimui pastate.

Kitu projektu atskiriama pastato (unikalus Nr. 2596-8000-2023) dalis, priklausanti UAB koncernui „Achemos grupė“ ir esanti S. Daukanto g. 35, Palanga, pritaikoma viešbučio paskirties patalpoms ir funkciškai atskiriama nuo pirminio Dailės pastato. Suformavus atskirą turtinį vienetą, ši pastato dalis integruojama į „Vėtros“ viešbučio kompleksą ir veiks kaip naujasis viešbučio korpusas. Rekonstrukcijos metu pirmojo aukšto bendro naudojimo patalpos pritaikomos ir naujojo korpuso aptarnavimui – projektuojamas holas sujungs esamą viešbutį su naujuoju korpusu, užtikrinant patogų vidinį judėjimą. Horizontalūs ryšiai tarp abiejų pastatų formuojami taip, kad būtų užtikrintas vientisas komplekso funkcionavimas bei patogus svečių ir personalo judėjimas.

Rekonstruojamame pastate išsaugomi du esami liftai, taip pat projektuojami du nauji liftai ir vienas keltuvas. Vienas esamas liftas skirtas personalui – jis jungia visus pastato aukštus ir pasiekia stogo terasą. Kitas esamas liftas skirtas viešbučio svečiams, jungia visus antžeminius aukštus ir taip pat kyla iki stogo terasos. Projektuojamas tiekimo keltuvas jungia pirmąjį ir požeminį aukštus ir yra skirtas aptarnavimo funkcijoms. Papildomai pirmame aukšte numatomi du nauji liftai: vienas skirtas personalui ir užtikrina funkcinį ryšius tarp pirmame ir požeminiame aukštuose projektuojamų restorano virtuvės patalpų, kitas – skirtas svečiams ir jungia pirmąjį aukštą su požeminiuose aukštuose įrengiamomis automobilių stovėjimo patalpomis. Šie sprendiniai užtikrina aiškų lankytojų ir personalo srautų atskyrimą bei efektyvų pastato eksploatavimą.

7.4 Pastato atitvarų elementų (sienų, pertvarų, stogo, grindų) tipai

Rekonstrukcijos metu planuojama įrengti du požeminius aukštus skirtus automobilių stovėjimo vietoms. Pagrindinės požeminio automobilių stovėjimo vietos aikštelės konstrukcijos suprojektuotos iš monolitinio g/b. Vidinės laikančios konstrukcijos - monolitinio g/b kolonos. Ant -1a perdangos (stogo) numatytas 90mm storio g/b sluoksnis nuolydžių suformavimui. Įvažiavimo rampų perdangų storis 250mm, monolitinio g/b. Laiptatakliai - monolitinio g/b. Liftų šachtos perdangos storis 200mm, monolitinio g/b. Lauko laiptai tarp parkingo ir esamo pastato - monolitinio g/b. Visos technologinės angos uždengiamos cinkuotomis arba nerūdijančio plieno grotomis.

Virš požeminio aukšto stoguose, virš šiltinimo sluoksnio stogai apželdinami gausiau, numatomas grunto sluoksnis > 300 mm.

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui				
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)				
			DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
			941P2-01-PP-BD.BAR	26	75	0

Vidinės pertvaros projektuojamos mūrinės arba karkasinės, su garsą izoliuojančios vatos užpildu ir dviguba gipso kartono plokščių danga. Pertvaros įrengiamos pagal sistemos gamintojo rekomendacijas.

San. mazgų pertvaroms numatytas silikatinis 120 mm storio blokelių mūras.

Terasos įrengiamos iš ilgaamžių neslidžių medžiagų, su tinkamu vandens drenavimu nuo paviršiaus. Terasoms naudojamos akmens plokštės ir aliejuotas medis.

Fasado apdailos medžiagos. Pastatas projektuojamas kaip nedisonuojantis, natūraliai į aplinką įsiliejantis architektūrinis objektas, kartu išryškinantis esamos teritorijos vertybes ir jos kraštovaizdinį charakterį. Architektūrinė išraiška formuojama siekiant darniai integruoti pastatą į susiformavusį urbanistinį ir gamtinį kontekstą, vengiant vizualinės konkurencijos su aplinka.

Fasadų apdailai parenkamos natūralios, vietai būdingos ir ilgaamžės medžiagos, užtikrinančios aukštą estetinę kokybę bei tvarumą. Numatomos tokios išorės apdailos medžiagos kaip akmens, cemento ar molio ilgo formato plytelės, medis, metalas, tinkas ir stiklas. Dalis stogų projektuojama apželdinta, taip prisidedant prie aplinkos kokybės gerinimo ir pastato integracijos į želdynų sistemą.

Langai ir vitrinos numatomi su aliuminio rėmais, užtikrinančiais ilgaamžiškumą ir estetinį vientisumą. Stogo apskardinimai, kaminėliai bei saugos elementai projektuojami derinant prie fasadų spalvinės gamos, siekiant išlaikyti vientisą architektūrinę išraišką. Fasadų spalvinė gama numatoma neutrali ir artima natūralioms medžiagoms – pilkų, smėlio ar betono atspalvių.

Rekonstrukcijos metu keičiami esamo pastato stogai, fasadų elementai bei apdaila, taip pat įėjimo stogelis, langai, durys ir vitrinos. Medžiagos ir spalvos tikslinamos TDP metu.

7.5 Patalpų insoliacijos ir natūralaus apšvietimo lygiai ir rodikliai, jų norminiai lygiai

Visos apgyvendinimo patalpos apšviečiamos natūralia šviesa. Patalpų langų (skaidrių dalių) ir grindų ploto santykis didesnis nei 1:20, kas užtikrina pakankamą natūralų apšvietimą.

Norminiai teisės aktai nereikalauja užtikrinti viešbučių paskirties patalpų insoliacijos.

Rekonstruojamo pastato projektiniai sprendiniai parinkti taip, kad jų įgyvendinimas nepablogintų gretimų gyvenamųjų pastatų insoliacijos sąlygų.

7.6 Statinio techniniai ir paskirties rodikliai

Statinio techniniai ir paskirties rodikliai pateikti dokumente Nr. 941P2-01-PP-BD.BSR.

7.7 Žmonių skaičius pastate ar patalpoje

Rekonstruojamo viešbučio patalpose žmonių kiekis priimamas pagal viešbučio numerių skaičių (vienvietis viešbučio numeris = 1 žmogus; dvivietis = 2 žmonės ir pan.) ir yra lygus 112 gyventojų. Priimama kad rekonstruojamo viešbučio aptarnaujančių žmonių skaičius bus 28 žmonės. Viso žmonių skaičius pastate - 140.



Akmens, cemento arba molio fasadinės plytelės
Pilka smėlinė spalva

Tinko apdaila

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)
DOKUMENTO ŽYMUO		
941P2-01-PP-BD.BAR		
LAPAS	LAPŲ	LAIDA
27	75	0

Kitu projektu atskiriamai viešbučių paskirties pastato (unikalus nr. 2596-8000-2023) daliai, priklausančiai UAB koncernui "ACHEMOS GRUPĖ" ir esančiai, S. Daukanto g. 35, Palanga žemės sklype, žmonių kiekis pagal projektuojamo viešbučio žmonių skaičių numatomas 128. Priimama kad aptarnaujančių žmonių skaičius bus 16 žmonės. Viso žmonių skaičius pastate - 144.

Igyvendinus abu projektus, S. Daukanto g. 35 sklype, abiejuose pastatuose numatoma kad bus 240 viešbučio gyventojų ir 44 aptarnaujančių žmonių. Viso žmonių skaičius - 284.

8. SAUGOMOS TERITORIJOS TVARKYMO IR APSAUGOS REIKALAVIMAI

8.1 Saugomos teritorijos

Sklypas ir šalia jo esančios prieigos nepatenka į saugotinių teritorijų ribas, čia nėra elementų, turinčių saugomos teritorijos statusą aplinkosauginiu požiūriu. Specialiųjų aplinkosaugos reikalavimų atsakinga Aplinkos ministerijos institucija neišdavė.

8.2 Specialieji paveldosaugos reikalavimai

Rengiant "Viešbučių paskirties pastato, unikalus Nr. 2596-8000-3014, (4.komercinių pastatų grupė), S. Daukanto g. 35, Palangoje, įrengiant automobilių stovėjimo vietų patalpas, rekonstravimo projektas" (toliau – projektas) vadovautasi:

- ✓ "Žemės sklypų S. Daukanto g. 33, S. Daukanto g. 35 ir S. Dariaus ir S. Girėno g. 17, Palangoje detalioju planu". Patvirtintas 2005-09-08 Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T2-181 (toliau – Detalusis planas);
- ✓ 2026-08-06 išduotais specialiaisiais architektūros reikalavimais SARD-33-260806-00160;
- ✓ 2026-08-09 išduotais specialiaisiais paveldosaugos reikalavimais SPRD-00-260809-00831.

Specialiųjų paveldosaugos reikalavimų detalus aprašymas pateiktas šio rašto 19 skyriuje.

8.3 Aplinkos apsaugos, kultūros paveldo išsaugojimo priemonių principinių sprendinių trumpas aprašymas

Aplinkos apsauga. Projektuojant numatytos priemonės, mažinančios poveikį aplinkai:

- ✓ *atliekų rūšiavimas ir tvarkymas* – buitinės atliekos išrūšiuojamos, surenkamos į kontenerius ir perduodamos atestuotiesiems atliekų tvarkytojams pagal galiojančius teisės aktus.
- ✓ *nuotekų tvarkymas* - nuotekos bus surenkamos, valomos esamuose valymo įrenginiuose ir atiduodamos į centralizuotus tinklus pagal teisės aktus.

Kultūros paveldas. Planuojama teritorija yra Palangos miesto istorinės dalies - nekilnojamosios kultūros vertybės U2 dalis. Įvertinus planuojamame kvartale ir jo gretimybėse esančių statinių architektūrinės išraiškos, tektonikos ir medžiagiškumo pobūdį, numatomi papildomi reikalavimai sklypo užstatymui:

- esamas pastatas sklype rekonstruojamas nedidinant užstatymo ploto;
- esamos pastato aukštingumas, mastelis išlieka esamas ir derinami prie gretimų pastatų struktūros;
- projektuojamas tūris nedisonuoja su aplinkiniu užstatymu ir išlaiko kvartalui būdingus urbanistinius parametrus;
- sklype augantys medžiai (pušų masyvas, liepų alėja) – išsaugojamas.
- pastatų apdailai taikomos natūralios kokybiškos apdailos medžiagos.

Kultūros paveldo išsaugojimo priemonių detalus aprašymas pateiktas šio aiškinamojo rašto 19.2 skyriuje.

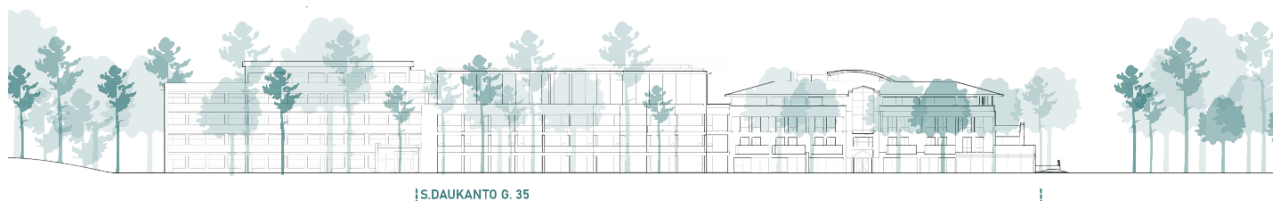
0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
			DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ
			941P2-01-PP-BD.BAR	28	75
				LAIDA	0

8.4 Urbanistikos principinių sprendinių trumapas aprašymas

Rekonstrukcijos metu urbanistiniai sprendiniai rengiami įvertinus detalią teritorijos ir aplinkos analizę, atsižvelgiant į susiformavusią urbanistinę struktūrą, užstatymo pobūdį, mastelį bei aplinkinių pastatų architektūrinę išraišką. Projektuojami sprendiniai orientuoti į esamo urbanistinio konteksto išsaugojimą ir darnų objekto integravimą į aplinką.

Rekonstruojamo pastato tūris iš esmės išlaikomas, nekeičiant pagrindinių kompozicinių ir architektūrinių elementų. Taip pat išsaugomas esamas užstatymo santykis su gatvės erdve – išlaikoma susiformavusi gatvės išklotinė, pastato linija bei vizualiniai ryšiai su aplinkiniais objektais.

S. Daukanto g. išklotinė (kartu su kitu projektu rekonstruojama ir atskiriama pastato (unikalus Nr. 2596-8000-2023) dalimi, priklausančia UAB koncernui „Achemos grupė“ ir esančia S. Daukanto g. 35, Palanga):



S. Daukanto g. išklotinė

J. Šliūpo g. išklotinė (kartu su kitu projektu rekonstruojama ir atskiriama pastato (unikalus Nr. 2596-8000-2023) dalimi, priklausančia UAB koncernui „Achemos grupė“ ir esančia S. Daukanto g. 35, Palanga):



Šliūpo g. išklotinė

Projektiniais sprendiniais siekiama sustiprinti pastato ryšį su aplinka ir gamtine teritorijos struktūra, atveriant pastatą kraštovaizdžiui ir formuojant aiškią, vientisą erdvinę sistemą. Pastato ir aplinkos santykis tampa aktyvus – architektūra, kraštovaizdis ir želdynai veikia kaip viena visuma.

Automobilių stovėjimo vietos perkeliamos į požeminį lygmenį, taip išlaisvinant antžeminę erdvę želdynams ir žmonių buvimui bei sudarant prielaidas formuoti vientisesnę gamtinę aplinką teritorijoje.

Anksčiau utilitariai naudotas kiemas, tarnavęs kaip automobilių stovėjimo aikštelė, transformuojamas į viešbučio parką. Vidinis kiemas tampa gyva ir veiksnia erdve, skirta poilsiui, lėtam buvimui ir judėjimui. Parkas nėra uždaras, todėl natūraliai įsilieja į aplinkinę teritoriją ir stiprina vizualinius bei erdvinius ryšius.

Želdynų, takų ir atvirų erdvių struktūra modeliuojama taip, kad formuotų aiškią erdvinę trauką bei kryptingą judėjimą link pagrindinio įėjimo. Kraštovaizdžio sprendiniai tampa aktyvia erdvinės kompozicijos dalimi, organizuojančia judėjimą ir teritorijos naudojimą.

Didinamas želdynų plotas, gerinamas mikroklimatas ir kuriama kokybiška, žmonėms skirta išorinė erdvė.

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
			DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ
			941P2-01-PP-BD.BAR	29	75
				LAIDA	0

Sklypo esamos žemės paviršiaus altitudės skaičiavimas.

Rekonstruojamo objekto reljefo esama vidutinė žemės altitudė – 7,47. Vidutinė žemės paviršiaus altitudė nustatoma pagal užstatomo pastato kampų absoliutinių altitudžių aritmetinį vidurkį:

$$7,20 + 7,25 + 7,40 + 7,41 + 7,50 + 7,55 + 7,60 + 8,31 + 8,29 + 7,69 + 7,66 + 7,60 + 7,62 + 7,45 + 7,50 + 7,50 + 7,34 + 7,23 + 7,22 + 7,22 + 7,20 + 7,20 + 7,21 + 7,21 = 179,39 \text{ m}$$

$$179,39/24 = 7,47 \text{ m}$$

Projektuojama vidutinė žemės altitudė:

$$7,50 + 7,25 + 7,48 + 7,48 + 7,50 + 7,60 + 8,15 + 8,27 + 8,00 + 7,52 + 7,65 + 7,60 + 7,62 + 7,45 + 7,50 + 7,50 + 7,34 + 7,46 + 7,46 + 7,50 + 7,50 + 7,46 + 7,25 + 7,25 = 181,29 \text{ m}$$

$$181,29/24 = 7,55 \text{ m}$$

Rekonstruojamo pastato pirmo aukšto grindų altitudė išlaikoma esama $+0,00=7,52$.

Atstumai nuo projektuojamo pastato iki gretimų sklypų ir teritorijų. Rekonstrukcijos metu išlaikomi esami atstumai iki sklypo ribų ir gretimų teritorijų.

Kitu projektu numatomas viešbučių paskirties pastato (unikalus Nr. 2596-8000-2023), priklausančio UAB koncernui „Achemos grupė“ ir esančio S. Daukanto g. 35, Palanga, rekonstravimas, kurio metu pastatas pertvarkomas atskiriant jo dalis į atskirus tūrinius vienetus. Tarp atskiriamo pastato S. Daukanto g. 35 sklype ir sklypo ribos numatomas atstumas yra suderintas tarp abiejų savininkų.

Igyvendinus minėto pastato dalies atskyrimą, susiformavusi pastato dalis neišlaikys norminio atstumo iki S. Daukanto g. 33 sklypo ribos. Atsižvelgiant į tai, projektiniai sprendiniai yra suderinti su gretimo sklypo savininku – gautas rašytinis sutikimas dėl neišlaikomo atstumo iki sklypo ribos. Pažymėtina, kad nagrinėjama teritorija pasižymi susiformavusia urbanistine struktūra, o projektuojami sprendiniai nekeičia esminio užstatymo pobūdžio, mastelio ar intensyvumo bei nelemia neigiamo poveikio gretimų sklypų naudojimo sąlygoms. Tokiu būdu užtikrinamas projektinių sprendinių suderinamumas su esamu urbanistiniu kontekstu ir teisės aktų reikalavimais.

Viešųjų erdvių sprendiniai ir funkcinės jungtys su gretimybėmis. Atsižvelgiant į tai, jog gretima teritorija yra intensyviai naudojama, formuojami nauji ryšiai, kurie pagerins aplinką bei integruos projektuojamą pastatą į esamą urbanistinę struktūrą. Takai numatomi tose vietose kur yra matomas pastovus žmonių judėjimas, išminti takai bus pritaikomi patogiam judėjimui ir tinkami naudotis žmonėms su negalia.

8.5 Sklypo apželdinimo sprendiniai

Palangos želdynų koncepcija remiasi simbioze tarp žmogaus inicijuotos kurorto infrastruktūros ir natūralaus, saugomo gamtinio paveldo, kurio tikslas – sukurti idealias sąlygas poilsiui ir sveikatos gerinimui. Palangos istorinė dalis ir didžioji dalis kurorto yra įsikūrusi pušų masyve, kuris yra vertingoji kraštovaizdžio savybė ir turi būti išsaugotas. Šis gamtinis pagrindas diktuoja želdynų formavimo principus, siekiant išlaikyti pusiausvyrą tarp urbanistinio vystymosi ir unikalios pajūrio gamtos. Palangos plėtos planuose dominavo idėja, kad kurortas turėtų būti ne miestas su keliais parkais, o ištisinis miestas, integruotas į natūralų gamtinį kraštovaizdį – pušynus ir pajūrį. Tai atspindi natūralumo, ramybės ir gydomojo klimato (klimatoterapijos) svarbą.

Teritorija, rekonstruojant pastatą, praturtinama žalumos plotais dėka šiuolaikiško sprendimo parkavimo zoną įrengti po žeme. To pasekoje kuriamas humaniškesnis ir minkštesnis aplinkos vaizdas.

Želdynų koncepcija - pagarbiai apjungti šalia objekto esančio istorinio peizažinio Tiškevičių parko, kurto XIX a. architekto Edouard Francois Ande dizaino principus su Palangos kurorto tradicine augalų gama, kuri

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)
DOKUMENTO ŽYMUO		
941P2-01-PP-BD.BAR		
LAPAS	LAPŲ	LAIDA
30	75	0

mieste kuria nostalgiską ir kamerinę atostogų nuotaką bei mūsų pajūrio biotopui būdingo asortimento šiuolaikišką interpretaciją. Augalų asortimentas ribotas dėl sudėtingų augimo sąlygų su ribotu grunto kiekiu virš automobilių požeminės stovėjimo aikštelės, tačiau jis išpildo užduotis kurti jaukumą, vizualinį patrauklumą, kviečiantis praeivį užsukti į poilsio ir maitinimo paslaugas teikiančias rekonstruojamo pastato erdves.

Augalų bendrijos komponuojamos ardais. Naudojamas gausus ir dekoratyvus augalų asortimentas, atkartojantis natūralius gamtos principus ir mažinantis priežiūros poreikį. Erdvės sujaukinimui reljefas formuojamas kalvotas. Pastato apjungimui su aplinka sodinami vijokliniai sienomis lipantys augalai. Želdynuose numatoma automatinio laistymo sistema bei dekoratyvus jaukus apšvietimas augalams. Želdynų plotai mulčiuojami. Atsisakoma vejų dėl sudėtingos priežiūros bei jos menkavertės naudos gyvosios gamtos bioįvairovei.

Teritorijoje nėra šalinamų medžių, o vykdant pastato rekonstrukcijos darbus bus skiriamas itin didelis dėmesys šalia esamų brandžių medžių gerovės užtikrinimui. Siekiamas galutinis rezultatas - darnūs, įsiliejantys į aplinką želdynai su švelniu šiuolaikiškumo prieskoniu.

Spalviškai pagrindinis akcentas skiriamas žaliai spektrui, žiedynams parinkta elegantiška balta spalva. Rudeniui - saikingas kiekis ugninių lapų akcento, o žiemai - nemaža dalis visžalių, stabilaus dekoratyvumo augalų. Atsižvelgiama į pagrindinio įėjimo reprezentacinę vertę, restorano svečių ramybės ir privatumo poreikį, techninių elementų pridengimo funkcijas ir bendrą erdvės konceptą Palangos kontekste.

Greta kitu projektu atskiriamai viešbučių paskirties pastato (unikalus Nr. 2596-8000-2023) dalies, priklausančios UAB koncernui "ACHEMOS GRUPĖ" ir esančiai, S. Daukanto g. 35, Palanga projektuojami želdynai. Pagrindinė užduotis sukurti poilsio numeriams ir jų terasoms privatumą nuo šalia esančios gatvės. Sklype esantys medžiai išsaugomi, humaniškai integruojant naujus takelius pasivaikščiojimo maršrutui formuoti. Erdvė praturtinama krūmais ir daugiamečiais žoliniais augalais. Atsisakoma vejų dėl sudėtingos priežiūros bei prastos kokybės šešėlyje po medžių lajomis. Akcentai į dekoratyvumą visus metus, bioįvairovę, ardiškumą ir jungtį su aplinka bei vietos tradicijomis.

Vidinio kiemo trinkelėmis grįsta aikštelė šiaurinėje sklypo dalyje minkštinama ir humanizuojama daugiamečių ir sumedėjusių augalų kompozicijomis pastatomose talpose - vazonuose, kurios, esant poreikiui, galės būti patraukiamos.

Vidinio kiemo pastato siena apželdinama vijokliniais augalais, minkštinant grubią tamsią erdvę ir turtinant vaizdą pro langus, kas teigiamai atsiliepia žmogaus emocinei būsenai. Želdynuose numatoma automatinio laistymo sistema bei dekoratyvus jaukus apšvietimas augalams. Želdynų plotai mulčiuojami.

Didelis dėmesys skirtas aplinkos priežiūros kaštų mažinimui, formuojant nesudėtingą augalų asortimentą ir grupuojant juos gamtiniais principais - dengiant gruntą kiliminiais augalais, atsižvelgiant į ilgaamžiškumo rodiklius.

Sodinamų želdynų pavyzdžiai (tikslinama TDP metu) pateikti žemiau, esančiose paveikslėliuose.

Želdynų ploto sklype skaičiavimas. Derlingo grunto sluoksnis didesnis nei 30 cm želdinimui numatomas įrengti virš rekonstrukcijos metu įrengiamos požeminės automobilių stovėjimo aikštelės.

Sklypo ribose, kitu projektu atskiriamos viešbučių paskirties pastato (unikalus nr. 2596-8000-2023) dalies, priklausančios UAB koncernui "ACHEMOS GRUPĖ" ir esančios, S. Daukanto g. 35, Palanga, stogai numatomi apželdinti. Virš 3 aukšto numatomas derlingo grunto sluoksnis >30 cm, virš ketvirtą aukšto, stoguose naudojamos ekstensyvaus apželdinimo sistemos, kurių grunto sluoksnis nesiekia 20 cm.

Rekonstruojant esamą pastatą, projektuojamais sprendiniais priklausomųjų želdynų plotas sklypo teritorijoje reikšmingai didinamas – nuo esamo 16 % iki 28,77 %, t. y. želdynų dalis padidinama 12,77 %.

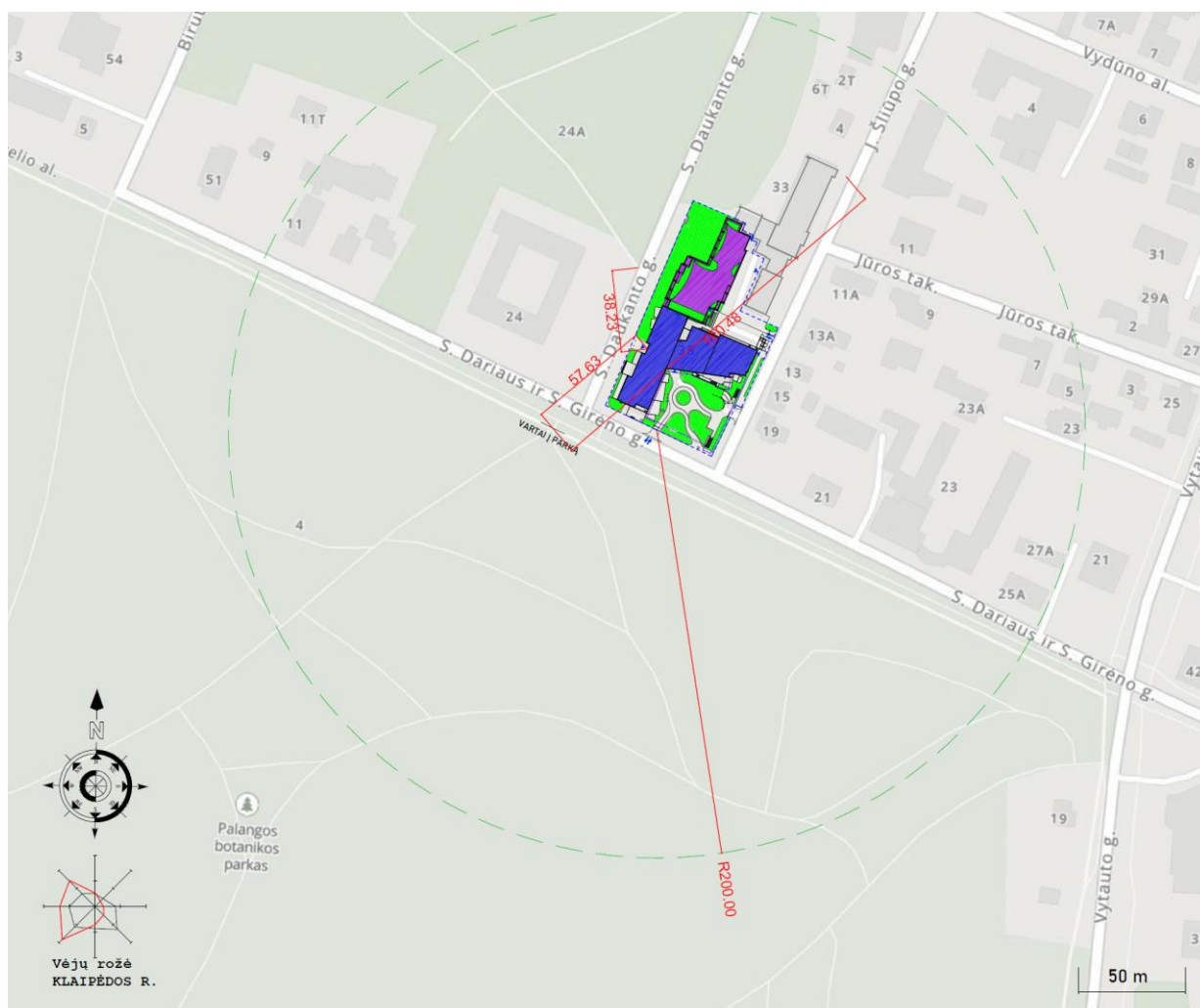
0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
			DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ
			941P2-01-PP-BD.BAR	31	75
					LAIDA
					0

Projekto sprendiniais siekiama maksimaliai išsaugoti esamus želdinius, išlaikyti susiformavusį kraštovaizdžio pobūdį ir kartu padidinti sklypo želdynų dalį.

Vertinant priklausomųjų želdynų plotų normos įgyvendinimą, atsižvelgiama į sklypo aplinkoje esančią reikšmingą želdynų sistemą – šalia sklypo esantį Palangos botaninį parką, pasižymintį dideliu miško ir želdynų plotu bei svarbia rekreacine ir ekologine funkcija. Atsižvelgiant į tai, priklausomųjų želdynų plotų normos kompensavimo galimybė vertinama vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694, 8 punkto nuostatomis:

- ✓ Esama želdynų dalis – 16 % sklypo ploto. Projektuojama – 27 %.
- ✓ Reikalaujama norma - 40 %. Projektuojama sklype - 27 %, trūkstama dalis - 13 %.
- ✓ Leidžiama kompensuoti 50 %: $40 \% \cdot \frac{1}{2} = 20 \%$.
- ✓ Trūkstama priklausomų želdynų $13 \% < 20 \%$, t.y. kompensavimo dydis atitinka teisės aktų reikalavimus.

Apraše nustatyta galimybė tam tikrais atvejais trūkstamą priklausomųjų želdynų plotų normos dalį kompensuoti įskaičiuojant besiribojančio arba ne didesniu kaip 200 m atstumu nuo žemės sklypo ribos esančio atskirojo želdyno ar IIB grupės miško plotą (žr. žemiau esantį pav.).



8.1 pav. Esantys atskiri želdynai ne didesniu kaip 200 m atstumu nuo nagrinėjamo sklypo ribos

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
			DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ
			941P2-01-PP-BD.BAR	32	75
				LAIDA	0

Želdyno grunto sluoksnis sklype	Plotas
Želdynai grunte	741,78 m ²
Želdynai virš rekonstrukcijos metu įrengiamos požeminės automobilių stovėjimo aikštelės perdangos, grunto storis ≥ 30 cm	513,94 m ²
Kitu projektu atskiriamos viešbučių paskirties pastato (un. Nr. 2596-8000-2023) dalies, priklausančios UAB koncernui "ACHEMOS GRUPĖ" ir esančios, S. Daukanto g. 35, želdynai virš pastato perdangos, grunto storis ≥ 30 cm	226,35 m ²
Iš viso:	1485,37 m ² / 27,88 %

SUMEDEJĘ AUGALAI



Juodauogis šėivamedis
Sambucus nigra



Pražangialapė sedula
Cornus alternifolia



Europinis kukmedis
Taxus baccata



Paprastasis skroblas
Carpinus betulus



Daūrinis rododendras 'April Snow'
Rhododendron dauricum 'April Snow'



Šviesioji hortenzija 'Haas Halo'
Hydrangea arborescens 'Haas Halo'



Tarpinis kukmedis 'Wardii'
Taxus x media 'Wardii'



Pikoji lanksva 'Grefsheim'
Spiraea x cinerea 'Grefsheim'



Tarpinis kukmedis 'Hilli'
Taxus x media 'Hilli'



Paprastoji šertvė
Polypodium vulgare



Plačialapė viksva
Carex plantaginea



Snieginis kiškiagrikis 'Lucius'
Luzula nivea 'Lucius'



Snaputis
Geranium nodosum



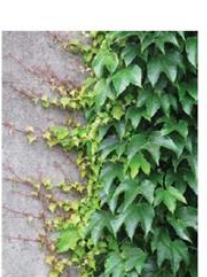
Daugiažiedė baltašaknė
Polygonatum multiflorum



Gebenė lipikė
Hedera helix



Kolchidinė gebenė
Hedera colchica



Triskiautis vinvytis
Parthenocissus tricuspidata



Narcizas 'Sailboat'
Narcissus 'Sailboat'



Leukoja
Leucojum aestivum

8.1 pav. Sodnamų želdynų pavyzdžiai

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)
DOKUMENTO ŽYMUO		LAPAS LAPŲ LAIDA
941P2-01-PP-BD.BAR		33 75 0

8.6 Gaisrinės, civilinės saugos priemonių principinių sprendinių trumpas aprašymas

Pastato esančio sklype S. Daukanto g. 35, statinio atitiktis esminiam statinio gaisrinės saugos reikalavimui gali būti nustatoma naudojant gaisrinės inžinerijos ar gaisro rizikos skaičiavimus (toliau – rizikos vertinimas). Šiuo atveju gaisriniame skyriuje turi būti užtikrintas ne žemesnis saugos lygis, kurį numato teisės aktų reikalavimai, nereglamentuojantys rizikos vertinimo t.y. turi būti numatomos papildomos kompensacinės priemonės.

Viešbučio poilsio pastato, unikalus Nr. 2596-8000-2023, S. Daukanto g. 33 padalijant ir keičiant paskirtį į viešbučių paskirtį gaisrinės saugos sprendiniai paliekami esami ir projekte nenagrinėjami. Atskirta pastato dalis yra atskiriama priešgaisrinėmis atitvaromis nuo pastato dalies kuri yra sklype S. Daukanto g. 35.

Stacionarioji gaisrų gesinimo sistema. Pastate stacionarioji gaisrų gesinimo sistema neprojektuojama, ribinės vertės neviršijamos.

8.7 Reikalavimai teritorijose, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Pagal NTR kadastro duomenų išrašą žemės sklype adresu S. Daukanto g. , žemės sklypo unikalus Nr. įrašų apie SŽNS įrašytų į NTK kadastro duomenų bylą nėra.

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- ✓ Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). 54 m²;

8.8 Projekte numatytų poveikį aplinkai mažinančių priemonių aprašymas

Projekto įgyvendinimo metu numatoma taikyti priemones, skirtas galimam neigiamam poveikiui aplinkai sumažinti. Statybos darbai bus organizuojami taip, kad būtų kuo mažiau pažeidžiama esama teritorija ir aplinkinė aplinka.

Statybos metu bus siekiama minimalizuoti atviro grunto plotus, nepažeisti esamų želdinių ir, esant poreikiui, tinkamai apsaugoti išsaugomus medžius bei kitą augmeniją. Derlingasis dirvožemio sluoksnis, jeigu jis bus nuimamas, bus saugomas ir panaudojamas teritorijos sutvarkymo bei rekultivacijos darbams.

Statybinės medžiagos, atliekos ir kitos statybos metu susidaranti medžiagos bus laikomos tam skirtose vietose. Statybinės atliekos bus rūšiuojamos ir perduodamos teisę jas tvarkyti turintiems atliekų tvarkytojams. Nebus leidžiama teršti grunto, paviršinių ar požeminių vandenų naftos produktais, statybinėmis medžiagomis ar kitomis teršiančiomis medžiagomis.

Statybos darbų metu bus imamasi priemonių dulkėtumui ir triukšmui mažinti: darbai bus vykdomi techniškai tvarkinga statybine technika, o prireikus dulkėtos teritorijos bus drėkinamos. Statybinė technika ir transporto priemonės bus eksploatuojamos taip, kad būtų išvengta kuro, tepalų ar kitų eksploatacinių skysčių patekimo į aplinką.

Baigus statybos darbus, pažeistos teritorijos dalys bus sutvarkytos, atstatytos dangos ir, kur numatyta projekte, atkurtas želdinių bei vejų sluoksnis.

Projekto sprendiniai parenkami atsižvelgiant į aplinkos apsaugos reikalavimus, todėl įgyvendinus numatytas priemones reikšmingas neigiamas poveikis aplinkai nenumatomas.

Atliekų rūšiavimas ir tvarkymas – buitinės atliekos išrūšiuojamos, surenkamos į kontenerius ir perduodamos tvarkymui pagal galiojančius teisės aktus.

Lietaus nuotekų tvarkymas - nuotekos nuo statinių bus surenkamos į esamus įmonės tinklus ir atiduodamos į centralizuotus tinklus pagal teisės aktus.

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
			DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ
			941P2-01-PP-BD.BAR	34	75
				LAIDA	0

9. TRUMPAS UNIVERSALIAUS DIZAINO, APLINKOS IR STATINIŲ PRITAIKYMO ASMENIMS SU NEGALIA PROJEKTINIŲ SPRENDINIŲ APRAŠYMAS

Teritorija ir projektuojami statiniai yra pritaikyta žmonių su negalia (ŽN) poreikiams pagal STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“ ir ISO 21542:2011 reikalavimus. Projekto sprendiniai užtikrina galimybę ŽN savarankiškai patekti į sklypo teritoriją, į pastatą, į ŽN pritaikytas patalpas, be kliūčių ir saugiai judėti ir naudotis visomis bendro naudojimo patalpomis. Patekimas į pastatą ŽN numatomas nuo S. Daukanto g., S. Dariaus ir S. Girėno gatvės.

Žemiau aprašyti bendri reikalavimai pastato ir sklypo pritaikymo sprendiniams. Visi sprendiniai tikslinami tolimesnėse projektavimo stadijose.

Išorės aplinka. Pėsčiųjų takai ir užvažiuojamieji prie pastato supančios aplinkos ir pylimo yra pritaikyti žmonių su negalia judėjimui - projektuojami, užtikrinant lygius paviršius, iš kietų, pakankamai šiurkščių, neslidžių, neklampių medžiagų.

Neįgaliųjų patekimui į pastatus skirti takai projektuojami ne mažesnio nei 1,20 m pločio, kurių nuolydis neviršija 5% išilginio nuolydžio, skersinis nuolydis neviršija 1:50. Pėsčiųjų takai projektuojami iš akmenų plokščių (trinkelėlių).

Takai skirti ŽN turi būti įrengiami pagal ISO 21542:2011 reikalavimus:

- dangų aukščių skirtumai iki 1,5 cm.
- Patekimas į laiptinę ir liftų holą suplanuoti pritaikant juos neįgaliųjų naudojimui, įrengiant juos taip, kad nebūtų kliūčių savarankiškam naudojimui. Įėjimai į laiptines suplanuoti tiesiai nuo takų, be aukščių skirtumų. Durų slenkstis ne aukštesnis kaip 15 mm. Iki lifto aikštelės pastato viduje nėra jokių aukščio perkritimų.
- Įėjimo aikštelės su įleistomis kojų valymo sistemomis, sutampa su dangos paviršiumi. ir vertikaliu ženklu.
- Lietaus vandens surinkimas įrengiamas taip, kad ant pėsčiųjų takų, šaligatvių ar laiptų nesikaupytų vanduo ir kad jie neapledėtų. ŽN judėjimo takai tamsiu paros metu pašviečiami.

Pastatų vidaus sprendiniai. Įėjimai į patalpas suplanuoti taip, kad nebūtų kliūčių savarankiškam ŽN naudojimui. Įėjimai suplanuoti tiesiai nuo takų, be laiptų. Nuo įėjimo durų iki ŽN prieinamų patalpų ir iki lifto aikštelės nėra jokių aukščio perkritimų. Prieš į pastatą atsidarančias duris užtikrinama 1500 mm x 1500 mm dydžio manevravimo erdvė.

Įėjimo aikštelės ir tambūrai su įleistomis kojų valymo sistemomis, sutampa su dangos paviršiumi. Grindys įrengiamos viename lygyje, durų slenksčiai (kur numatyta) automatiniai nuleidžiami arba ne aukštesni kaip 15 mm.

ŽN pritaikytų įėjimų į patalpas durys atitinka reglamento X skyriaus ir ISO 21542:2011 reikalavimus. Durų angos laisvas plotis tarp atidarytos durų varčios ir staktos ≥ 85 cm. Išėjimų į lodžijas ir terasas durų angos laisvas plotis ≤ 85 cm. Durų angos aukštis ≥ 200 cm. Durys su pakeliamu slenkščiu arba iškiliuoju slenkščiu iki 15 mm aukščio. Valdymo įranga, įtaisai ir jungikliai gyvenamuosiuose pastatuose ir patalpose įrengiami pagal ISO 21542:2011 36 skyriaus reikalavimus.

Mažiausias laisvas vidinių koridorių plotis projektuojamas ne mažesnis nei 1200 mm, aukštis ne mažesnis nei 2100 mm. Laiptakio plotis ne mažesnis kaip 1200 mm.

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
			DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ
			941P2-01-PP-BD.BAR	35	75
				LAIDA	0

Istiklintos ir visiškai stiklinės durys ir vitrinos privalo būti aiškiai pažymėtos vaizdiniais indikatoriais. 90 - 100 cm ir 1300 - 1400 cm aukštyje virš grindų įrengiami indikatoriai, kurių šviesos atspindžio koeficientas nuo fno skiriasi bent 30 %.

Pastato pirmame aukšte bei dalyje viešbučio numerių, projektuojami WC pritaikyti ŽN. Sanitariniuose mazguose numatytas 1,5 m skersmens plotas vežimėliu važiuoti, apsisukti. Šis plotas dalinai gali palysti po praustuvu. Unitazas statomas ne arčiau kaip 30 cm nuo sienos. Iš kitos jo pusės paliktas 900 cm plotas vežimėliui pastatyti. Abipus unitazo 80 cm – 90 cm aukštyje nuo grindų numatomi atlenkiami ar pasukami horizontalūs turėklai su alkūnramsčiais. Ant sienos įrengiama lanksti dušo žarna dušo galvute bei trapas grindyse vandeniui išbėgti. Praustuvai taip pat numatyti ne arčiau kaip 30cm nuo sienos ir 75-85 cm aukštyje nuo grindų paviršiaus.

Požeminėje automobilių stovėjimo aikštelėje numatytos 2 neįgaliųjų automobilių stovėjimo vietos B tipo, bei 1 antžeminė A tipo stovėjimo vieta pritaikyta žmonėms su negalia. Aikštelės nuolydis ne didesnis nei 1:50. Atstumas nuo ŽN parkavimo vietos iki įėjimo į laiptinę neviršija 50 m. Parkavimo vieta, skirta ŽN, pažymėta skiriamuoju ženklu ant dangos paviršiaus ir ženklu ant sienos už parkavimo vietos;

Laiptinėse įrengiami taktiliniai arba kontrastiniai išpėjamieji dangos paviršiai išpėjantys apie kliūtį. Paviršiai įrengiami kiekvieno aukšto laiptų aikštelėje prieš laiptų maršą;

ŽN pritaikyti įėjimai į pastatą, judėjimo trasos, patalpos ir įrenginiai, automobilių stovėjimo vietos, ŽN pritaikytos vietos patalpose ir nuorodos į jas turi būti pažymėtos tarptautiniu ŽN ženklu.

Žmonių su negalia vertikaliam judėjimui užtikrinti kiekviename pastato aukšte numatytas ŽN pritaikytas liftas. Liftas sustoja kiekviename aukšte, pradedant nuo automobilių saugyklos lygio. Prie lifto, kiekviename aukšte įrengtas lifto iškvietimo jungtukas arba atskira lentelė po juo su Brailio raštu pateikiama informacija apie aukštą.

Liftas pritaikytas ŽN. Iškvietimo ir valdymo prietaisų mygtukai ir naudojimo instrukcija su brailio raštu, įrengiami tokiam aukštyje, kad būtų pasiekiami stovint ir sėdint vežimėlyje. Liftų kabinos vidiniai matmenys numatomi ne mažesni nei 1,1 x 1,4 x h 2,1 m dydžio, jų durys – ne siauresnės kaip 0,90 m. Lifto kabinos durys slenkančios automatizuotos su angos jutikliu, kad išvengtų naudotojo ir užsidarančio durų skydo sąlyčio. Pateikimas į liftus yra visuose aukštuose. Priešais liftus numatytos ne mažesnės nei 1,50 m x 1,50 m dydžio aikštelės.

10. STATYBOS SKLYPE ESAMŲ STATINIŲ GRIOVIMAS, PERKĖLIMAS AR ATSTATYMAS

Statybos sklype esamų griaunamų, perkeliamų ar atstatomų statinių nėra.

11. DUOMENYS APIE PLANUOJAMĄ ŪKINĘ VEIKLĄ

11.1 Duomenys apie galimą taršą aplinkos komponentams

Atlikus pastato rekonstravimą, pastato eksploatacijos metu nenumatoma ūkinė veikla, kuri gali daryti reikšmingą įtaką aplinkos komponentams, todėl tokie aplinkos komponentai kaip žemės gelmės, dirvožemis ar biologinė įvairovė nebus naudojami ar pažeidžiami ir informacija apie poveikį šiems komponentams nepateikiama.

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
		DOKUMENTO ŽYMUO		LAPAS	LAPŲ
		941P2-01-PP-BD.BAR		36	75
				LAIDA	0

11.2 Informacija apie veiklos cheminę, fizikinę, biologinę ar kitą taršą

Atlikus pastato rekonstravimo darbus, pastato eksploatacijos metu nenumatoma ūkinė veikla, kuri gali daryti neigiamą poveikį aplinkai ir įtakoti cheminės, fizikinės (triukšmo, vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančios ir nejonizuojančios (elektromagnetinės) spinduliuotės) ir biologinės taršos padidėjimą.

11.3 Informacija apie planuojamą atliekų susidarymą

Statybinės atliekos. Rekonstravimo metu susidarys statybos atliekos, kurios turi būti tvarkomos vadovaujantis Statybinių atliekų tvarkymo taisyklėmis (Žin., 2007, Nr. 10-403).

Statybinės atliekos turi būti aikštelėje išrūšiuotos ir surinktos į talpyklas (skysčiai) ar konteinerius (kietosios atliekos). Atliekos po to turi būti perduodamos atestuotai atliekų šalinimo įmonei. Rangovas bus įpareigotas sutvarkyti visas statybos bei sandėliavimo aikštelėse susidariusias atliekas bei įgyvendinti atitinkamas aplinkos sutvarkymo priemones, reikalingas palikti šias aikšteles tvarkingas ir švarias.

Statybvietėje turi būti pildomas pirminės atliekų apskaitos žurnalas, vedama susidariusių ir perduotų tvarkyti statybinių atliekų apskaita, nurodomas jų kiekis, teikiamos pirminės atliekų apskaitos ataskaitos. Statybinių atliekų apskaitos dokumentai saugomi pagal Atliekų tvarkymo taisyklių reikalavimus. Duomenys apie statybinių atliekų išvežimą įrašomi Statybos darbų žurnale, kaip nurodyta Statybos techniniame reglamente STR 1.06.01:2016 „Statybos darbai. Statinio statybos priežiūra“.

Statybos aikštelė rangovo privalo būti pastoviai tvarkoma. Šiukšlės kaupiamos konteineriuose, rūšiuojamos: atskirai buitinės atliekos, atskirai statybos atliekos ir cheminių medžiagų atliekos. Šiukšlės ir buitinės nuotekos rangovo turi būti savalaikiai išvežamos. Skystų ir kitų cheminių medžiagų atliekų surinkimui privalo būti numatyti specialūs indai. Tokių medžiagų šalinimas privalo būti vykdomas tikrai susitarus su atestuotais įregistruotais atliekų tvarkytojais.

Statybinės atliekos statybos metu iki jų išvežimo ar panaudojimo, kaupiamos ir saugomos aptvetoje statybos teritorijoje, konteineriuose ar kitoje uždaroje taroje. Statybinių atliekų turėtojas (rangovas/ai) nusprendžia kaip ir į kurią tvarkymo vietą bus gabenamos atliekos (tai gali atlikti spec. įmonės), atsako už tvarkingą jų pakrovimą ir pristatymą į sąvartyną.

Rangovas baigęs statybą, pridudamas statinį priėmimo komisijai, pateikia dokumentus apie faktinį susidariusių atliekų netinkamų naudoti ir perdirbti pridavimą atestuotam įregistruotam atliekų tvarkytojui.

Statybinės atliekos statybos metu rūšiuojamos į:

Tinkamas naudoti vietoje atliekas (betono, medienos, metalo gaminių, termoizoliacinių medžiagų ir kt.), nedegių gaminių, kurias planuojama panaudoti aikštelių, pravažiavimų, takų, dangų pagrindams įrengti, teritorijų tvarkymui, įrengimui ar priklausinių statybai;

Tinkamas perdirbti atliekas (betono, bituminių medžiagų) baigiantis statybai pristatomos į perdirbimo gamyklas perdirbimui;

Netinkamas naudoti ir perdirbti atliekas (statybinis laužas ir šiukšlės) tarp jų tara ir pakuotės, užterštos kenksmingomis medžiagomis pridudamas atestuotam įregistruotam atliekų tvarkytojui. Statybinių atliekų išvežimą informantys dokumentai saugomi iki statinio pripažinimo tinkamu naudoti. Nurodomi atliekų kiekiai yra preliminarūs ir turi būti tikslinami atliekant rekonstravimo darbus.

Rekonstrukcijos metu numatomi preliminarūs atliekų kiekiai pateikti žemiau esančioje lentelėje.

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
			DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ
			941P2-01-PP-BD.BAR	37	75
				LAIDA	0

11.1 lentelė. Susidarančių statybinių/griovimo atliekų orientaciniai kiekiai rekonstrukcijos metu

Kodas pagal atliekų sąrašą	Atliekų pavadinimas	Kiekis, t
17 01 01	betonas	190,0
17 02 01	medis	18,0
17 02 03	plastikas	3,5
17 04 05	geležis ir plienas	328,0
17 09 04	mišrios statybinės ir griovimo atliekos	3,0
20 03 01	mišrios komunalinės atliekos	0,15

Pastabos. 1. Pateikti preliminarūs atliekų kiekiai. 2. Griovimo atliekų kiekiai skaičiuoti vadovaujantis kadastriniais duomenimis, brėžiniais ir turi būti tikslinamas rangovo technologiniame projekte 3. Atliekų kiekis ir rūšys (tame tarpe galimai užteršti) tikslinami prieš pradedant griovimo darbus, atliekų tvarkymo plano ruošimo metu bei gali būti koreguojami griovimo ir griovimo darbų metu. 4. Atliekas pašalina subrangovinė statybinė organizacija. Atliekos išvežamas į artimiausią sąvartyną. Atliekos į sąvartyną priimamos pagal sudarytą atliekų tvarkymo sutartį. 5. Atliekų kiekių skaičiavimuose neįvertinta inžineriniai tinklai.

Gamybinės, buitinės atliekos. Visos viešbučio veikloje susidaranti atliekos sandėliuojamos ir tvarkomos vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011-05-03 įsakymu Nr. D1-368 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 1999-07-14 įsakymo Nr. 217 „Dėl atliekų tvarkymo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo (toliau Atliekų tvarkymo taisyklės) ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002-12-31 įsakymo Nr. 698 „Dėl alyvų atliekų tvarkymo taisyklių patvirtinimo ir jį keitusių įsakymų pripažinimo netekusiais galios“ (Žin., 2011, Nr. 57-2721).

Pastato eksploatacijos metu susidaranti atliekos pirminėse jų susidarymo vietose rūšiuojamos į tinkamas perdirbimui (popierius, plastikas, stiklas) ir buitines, netinkamas perdirbimui. Atliekos kaupiamos jų rūšiai pritaikytuose konteineriuose. Suktos atliekos perduodamos tvarkytojams.

Uždari 120-240 litrų talpos atliekų konteineriai saugomi S. Daukanto g. 35 esamoje konteinerių sandėliavimo vietoje. Atliekos šalinamos pagal sudarytas sutartis su atliekų tvarkytojais ar kita Savivaldybės nustatyta tvarka.

11.4 Informacija apie aplinkos oro taršą

Atlikus pastato rekonstravimą, nenumatoma ūkinės veikla, kuri darytų reikšmingą neigiamą poveikį aplinkai orui, todėl informacija apie aplinkos taršą nepateikiama.

11.5 Informacija, ar atliktas planuojamos ūkinės veiklos įgyvendinimo poveikio įsteigtoms ar potencialioms „Natura 2000“ teritorijoms reikšmingumo nustatymas

Rekonstruojamas pastatas nesiriboja su „NATURA 2000“ teritorijomis, todėl planuojamos ūkinės veiklos įgyvendinimo poveikio įsteigtoms ar potencialioms „NATURA 2000“ teritorijoms reikšmingumo nustatymas nėra atliekamas.

11.6 Informacija apie planuojamos ūkinės veiklos vertinimo procedūras

Rengiamas rekonstravimo projektas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu, nepatenka į planuojamos ūkinės veiklos, kurios poveikis aplinkai privalo būti vertinamas, sąrašą, todėl projektinių pasiūlymų rengimo stadijoje poveikio aplinkai vertinimo ir/ar poveikio aplinkai vertinimo atrankos procedūros šiam projektui neatliekamos.

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)
		DOKUMENTO ŽYMUO
		941P2-01-PP-BD.BAR
		LAPAS LAPŲ LAIDA
		38 75 0

12. STATINIO PAGRINDINIŲ SPRENDINIŲ, ATITIKTIES VISUOMENĖS SVEIKATOS SAUGOS TEISĖS AKTŲ REIKALAVIMAMS APRAŠYMAS

Rekonstruojant statinį, jame sudaromos normalios aplinkos sąlygos – užtikrinamas optimalus temperatūrinis ir drėgmės režimas, geriamos kokybės vandens tiekimas, nuotekų šalinimas, patalpų šildymas, vėdinimas, natūralus ir dirbtinis apšvietimas. Rekonstrukcijos metu naudojami statybos produktai neturi būti laidūs teršalams ir nuotekoms, kurios gali pasklisti aplinkoje ir turėti aplinkai neigiamą poveikį sukeliant grėsmę žmonių sveikatai, gyvūnams ir augalams bei ekosistemoms. Statinio konstrukcijoms ir apdailai naudojamos žmogaus sveikatai nekenksmingos medžiagos.

Aplinkos sąlygos turi atitikti:

- ✓ HN 42:2009 „Gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų mikroklimatas“.
- ✓ HN 69:2003 "Šiluminis komfortas ir pakankama šiluminė aplinka darbo patalpose. Parametrų norminės vertės ir matavimo reikalavimai“
- ✓ HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų Aplinkoje“
- ✓ HN 98:2000 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“ reikalavimus.
- ✓ HN 39:2016 „Pirčių visuomenės sveikatos saugos reikalavimai“.
- ✓ HN 24:2023 „Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai“
- ✓ STR 2.09.02:2005 „Šildymas, vėdinimas ir oro kondicionavimas“

12.1 Šiluminis komfortas ir pakankama šiluminė aplinka patalpose

Patalpų šildymui yra numatoma šildymo sistema. Šildymo sistema, konstrukcijos ir numatomas naudoti medžiagos ir gaminiai užtikrina patalpų šiluminį komfortą ir atitinka HN 42:2009 „Gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų patalpų mikroklimatas“ reikalavimus.

Šildymo, vėdinimo sistemos atitinka STR 2.09.02:2005 „Šildymas, vėdinimas ir oro kondicionavimas“, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. birželio 9 d. įsakymu Nr. D1-289 „Dėl Statybos techninio reglamento STR 2.09.02:2005 „Šildymas, vėdinimas ir oro kondicionavimas“ patvirtinimo“ reikalavimus.

Patalpų vėdinimas natūralus (per langus) ir mechaninis. Suprojektuotoms vėdinimo sistemoms parinkta vėdinimo įranga – pagal tiekiamo į patalpas ir šalinamo iš jų oro kiekius. Oras tiekiamas į vėdinamas patalpas ir šalinamas iš jų ortakiais bei per groteles arba difuzorius, montuojamais palubėje arba sienose ar atvirai, vietas tikslinti vietoje atsižvelgiant į interjero sprendimus. Vasaros laikotarpiu patalpoms vėsinti numatyta įrengti oro vėsinimo sistemas: pagrindiniai patalpų – per vėdinimo sistemą, kitoms patalpoms numatyta sieniniais vėsinimo-šildymo freoniniais įrenginiais su automatika, išoriniais blokais, kurių duotos galios prie -15°C.

Buitinių ventiliatorių skleidžiamas triukšmo lygis minimalus (iki 26 dB), triukšmo parametrai nesieks minimalių leistinų parametrų nustatytų Lietuvos higienos normoje HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“. Triukšmo lygis atitinka normoje nustatytus reikalavimus.

Šiluminis komfortas ir pakankama šiluminė aplinka visuomeninėse patalpose. Gyvenamųjų patalpų ir lankytojams skirtų visuomeninių patalpų mikroklimato parametrų ribinės vertės pateikiamos pagal HN 42:2009 „Gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų mikroklimatas“ 1 lentelėje nurodytas vertes (žr. žemiau esančią lentelę).

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
			DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ
			941P2-01-PP-BD.BAR	39	75
				LAIDA	0

12.1 lentelė. Gyvenamųjų patalpų ir lankytojams skirtų visuomeninių patalpų mikroklimato parametrų ribinės vertės

Eil. Nr.	Mikroklimato parametrai	Ribinės vertės	
		Šaltuoju metų laikotarpiu	Šiltuoju metų laikotarpiu
1.	Oro temperatūra, °C	18–22	18–28
2.	Temperatūrų skirtumas 0,1 m ir 1,1 m aukštyje nuo grindų, ne daugiau kaip °C	3	3
3.	Santykinė oro drėgmė, %	35–60	35–65
4.	Oro judėjimo greitis, m/s	0,05–0,15	0,15–0,25

Lankytojams skirtų visuomeninių patalpų šaltuoju metų laikotarpiu nustatytos oro temperatūros ribinės vertės netaikomos visuomeninėms pastatų patalpoms, kuriose lankytojai būna apsirengę lauko drabužiais. Šiose patalpose oro temperatūra turi būti 14–16 °C.

Šiluminis komfortas ir pakankama šiluminė aplinka darbo patalpose. Darbo patalpų šiluminės aplinkos parametrai yra tokie: oro temperatūra, oro santykinis drėgnumas, oro judėjimo greitis ir šiluminio spinduliavimo intensyvumas. Šiluminio komforto aplinkos parametrai nustatomi visai darbo zonai. Pakankamos šiluminės aplinkos parametrai nustatomi atskirai darbo zonos nuolatinėms ir nenuolatinėms darbo vietoms.

Šiluminės aplinkos parametrų vertės nustatomos atsižvelgiant į metų laikotarpį ir darbų sunkumo kategoriją. Skiriami du metų laikotarpiai: šaltasis ir šiltasis.

Skiriamos trys darbų sunkumo kategorijos: lengvas (Ia, Ib), vidutinio sunkumo (IIa, IIb) ir sunkus fizinis darbas (III).

Šiluminio komforto ir pakankamos šiluminės aplinkos parametrų norminės vertės pateiktos pagal HN 69:2003 "Šiluminis komfortas ir pakankama šiluminė aplinka darbo patalpose. Parametrų norminės vertės ir matavimo reikalavimai" 1 ir 2 lentelėse nurodytas vertes (žr. žemiau esančias lenteles).

12.2 lentelė. Darbo patalpų šiluminio komforto aplinkos oro temperatūros, oro santykinio drėgnumo ir oro judėjimo greičio norminės vertės

Metų laikotarpis	Darbų kategorija	Oro temperatūra, °C	Oro santykinis drėgnumas, %	Oro judėjimo greitis, m/s, ne daugiau kaip
Šaltasis	Lengvas – Ia	22–24	40–60	0,1
	Lengvas – Ib	21–23	40–60	0,1
	Vidutinio sunkumo – IIa	18–20	40–60	0,2
	Vidutinio sunkumo – IIb	17–19	40–60	0,2
	Sunkus – III	16–18	40–60	0,3
Šiltasis	Lengvas – Ia	23–25	40–60	0,1
	Lengvas – Ib	22–24	40–60	0,2
	Vidutinio sunkumo – IIa	21–23	40–60	0,3
	Vidutinio sunkumo – IIb	20–22	40–60	0,3
	Sunkus – III	18–20	40–60	0,4

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
		DOKUMENTO ŽYMUO		LAPAS	LAPŲ
		941P2-01-PP-BD.BAR		40	75
				LAIDA	0

12.3 lentelė. Darbo patalpų pakankamos šiluminės aplinkos oro temperatūros, oro santykinio drėgnumo ir oro judėjimo greičio norminės vertės

Metų laikotarpis	Darbų kategorija	Oro temperatūra, °C		Oro santykinis drėgnumas, %, ne daugiau kaip	Oro judėjimo greitis, m/s
		Nuolatinėse darbo vietose	Nenuolatinėse darbo vietose		
Šaltasis	Lengvas – Ia	21–25	18–26	75	ne daugiau kaip 0,1
	Lengvas – Ib	20–24	17–25	75	ne daugiau kaip 0,2
	Vidutinio sunkumo – IIa	17–23	15–24	75	ne daugiau kaip 0,3
	Vidutinio sunkumo – IIb	15–21	13–23	75	ne daugiau kaip 0,4
	Sunkus – III	13–19	12–20	75	ne daugiau kaip 0,5
Šiltasis	Lengvas – Ia	22–28	20–30	55 (prie 28°C)	0,1–0,2
	Lengvas – Ib	21–28	19–30	60 (prie 27°C)	0,1–0,3
	Vidutinio sunkumo – IIa	18–27	17–29	65 (prie 26°C)	0,2–0,4
	Vidutinio sunkumo – IIb	16–27	15–29	70 (prie 25°C)	0,2–0,5
	Sunkus – III	15–26	13–28	75 (prie 24°C ir žemiau)	0,2–0,6

Šiltuoju metų laikotarpiu visi oro santykinio drėgnumo parametrai taikytini kiekvienai darbo kategorijai.

Šiltuoju metų laikotarpiu didžiausias oro judėjimo greitis leidžiamas prie aukščiausios oro temperatūros, mažiausias – prie žemiausios oro temperatūros.

Šaltuoju metų laikotarpiu įrengiama darbo vietų apsauga nuo šalto oro, sklindančio nuo įstiklintų langų paviršiaus. Šiltuoju metų laikotarpiu įrengiama darbo vietų apsauga nuo tiesioginių saulės spindulių.

Šiluminio spinduliavimo intensyvumo norminės vertės, priklausomai nuo apspinduliuojamo žmogaus kūno paviršiaus ploto, išreikšto procentais, pateiktos pagal HN 69:2003 „Šiluminis komfortas ir pakankama šiluminė aplinka darbo patalpose. Parametrų norminės vertės ir matavimo reikalavimai“ 3 lentelėje nurodytas vertes (žr. žemiau esančią lentelę).

12.4 lentelė. Šiluminio spinduliavimo intensyvumo normuojamos reikšmės

Šiluminio spinduliavimo šaltiniai	Apspinduliuojamas žmogaus kūno paviršiaus plotas, %	Šiluminio spinduliavimo intensyvumas, W/m ² , ne daugiau kaip
Uždari: technologinės įrangos įkaitę paviršiai, šviestuvai, insoliacija	50 ir daugiau	35
	nuo 25 iki 50	70
	ne daugiau kaip 25	100
Atviri: įkaitęs metalas, stiklas, atvira liepsna ir pan. (yra būtinas asmeninių apsaugos priemonių naudojimas, tarp jų -veido ir akių)	ne daugiau kaip 25	140

Šiluminis komfortas ir pakankama šiluminė aplinka darbo patalpose atitinka higienos normos reikalavimus.

12.2 Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai

Karšto vandens ruošimas numatytas, užtikrinant legioneliozės profilaktiką pagal Lietuvos higienos normos HN 24:2023 „Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai“ nuostatas:

Karštas vanduo turi būti ruošiamas iš Higienos normos reikalavimus atitinkančio geriamojo vandens. Karšto vandens sauga ir kokybė turi būti užtikrinama iki jo vartojimo vietų.

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
			DOKUMENTO ŽYMUO		LAPAS
			941P2-01-PP-BD.BAR		LAPŲ
					LAIDA
					41
					75
					0

Gaminamas karštas vanduo ir tiekiamas vartotojams turi būti apsaugotas nuo bet kokios taršos:

- 1 ml vandens mėginyje, paimtame iš bet kurios pastato karšto vandens grąžinimo vamzdžio vietos, neturi būti daugiau kaip 100 kolonijas sudarančių vienetų 37 °C temperatūroje.
- Karšto vandens temperatūra šilumos vartotojų čiaupuose turi būti ne žemesnė kaip 50 °C (išmatavus temperatūrą po 1 min., kai buvo atsuktas čiaupas ir paleistas vanduo), sudarant technines prielaidas vandens tiekimo sistemoje vandens šildytuve karšto vandens temperatūrą padidinti, kad šilumos vartotojų čiaupuose ji būtų ne žemesnė kaip 65 °C.
- Pastato karšto vandens sistema ar jos dalis turi būti plaunama geriamuoju vandeniu ir dezinfekuojama, kai ji pradedama naudoti daugiau kaip po vieno mėnesio pertraukos, po vandens tiekimo sistemos rekonstrukcijos, remonto arba kai diagnozuojami vartotojų susirgimai legionelioze.
- Jeigu 1 l karšto vandens randama daugiau nei 1 000, bet mažiau nei 10 000 legionelių, turi būti patikrinama vandens tiekimo sistema, nustatoma galima vandens taršos priežastis, koreguojamos esamos ir (arba) imamos naujų legioneliozės profilaktikos priemonių. Jeigu 1 l karšto vandens randama daugiau nei 10 000 legionelių, turi būti patikrinama vandens tiekimo sistema, nustatoma galima vandens taršos priežastis, vandens tiekimo sistema valoma ir padaroma nekenksminga, koreguojamos esamos ir (arba) imamos naujų legioneliozės profilaktikos priemonių. Atlikus vandens tiekimo sistemos valymą ir kenksmingumo šalinimą, atliekamas vandens mikrobiologinis tyrimas legionelėms nustatyti.
- Atliekant trumpalaikę cheminę karšto vandens sistemos dezinfekciją chloru, laisvojo chloro koncentracija sistemą užpildančiame geriamajame vandenyje keturias valandas turi būti 50 mg/l. Sistemą užpildančio geriamojo vandens temperatūra neturi būti didesnė kaip 30 °C. Baigus trumpalaikę cheminę karšto vandens sistemos dezinfekciją chloru, sistema plaunama geriamuoju vandeniu, kol laisvojo chloro koncentracija jame neviršija 1 mg/l.
- Apie planuojamą karšto vandens dezinfekciją, jos tikslus, trukmę ir būtinas saugos priemones karšto vandens tiekėjas ne vėliau kaip prieš dvi kalendorines dienas privalo raštu informuoti vartotojus.

Karšto vandentiekio sistemoje vandens temperatūra numatoma 55°C. Kad išvengtų legionelių bakterijų, vieną kartą per ketvirtį, pastatą administruojanti organizacija, pakelia termofikacinio vandens temperatūrą, taip, kad karšto vandens temperatūra būtų 66°C ir laiko 10 min.

Geriamasis vanduo vartojimo vietose turi atitikti HN 24:2023 „Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai“ 1 lentelėje pateiktus mikrobinius rodiklius. Geriamasis vanduo negali būti tiekiamas karštam vandeniui ruošti, jeigu Higienos normos HN 24:2023 „Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai“ VI skyriuje nustatyta tvarka nevykdoma geriamojo vandens programinė priežiūra.

Vandens kokybės užtikrinimas. Vanduo, vartojamas gėrimui, buities reikmėms, maisto produktams gaminti, neturi kelti grėsmės žmonių sveikatai. Geriamojo vandens kokybė turi atitikti HN 24:2017 ir HN 43:2005 reikalavimus:

- rezervuarai, vamzdžiai, armatūra, geriamojo vandens kokybei gerinti naudojamos cheminės medžiagos ir preparatai ar kitokie komponentai sąveikoje su vandeniu neturi bloginti vandens kokybės;
- projektuojant vandentiekio sistemas, būtina jas apsaugoti: nuo sumaišymo su nuotekomis dvokiančiu oru bei kitais teršalais, nuo užteršimo mineraliniais ir organiniais teršalais, nuo mikrobinės taršos, nuo užteršimo išoriniais mineraliniais ar organiniais teršalais;
- tiekiamo vandens apsauga nuo užteršimo užtikrinama šiomis priemonėmis: sąveikos su užterštu vandeniu ar dvokiančiu oru – įrengiant įtaisus, sulaikančius grįžtamuosius srautus, sąveikos su išoriniais skystais ir

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)
		DOKUMENTO ŽYMUO
		941P2-01-PP-BD.BAR
		LAPAS
		LAPŲ
		LAIDA
		42
		75
		0

kitokiais teršalais atveju – kontroliuojant gaminių, naudojamų vandens tiekimo sistemose, hidroizoliacines savybes ir vengiant vamzdinių užterštose teritorijose klojimo;

– teršimo mineraliniais ar organiniais teršalais, išsiskiriančiais iš komponentų, sąveikaujančių su vandeniu, atveju ribojama: teršalų migracija iš sąveikaujančių su vandeniu medžiagų;

– taršai išoriniais mineraliniais ar organiniais teršalais išvengti būtina užtikrinti sistemų sandarumą;

– siekiant išvengti mikrobino užterštumo, galima taikyti įvairius būdus – chemikalų naudojimą, vandens sistemų be stovinčio vandens zonų projektavimą, mažinant organinių medžiagų vandenyje kiekį ir kt. Vandens tiekimo sistemose naudojami statybos produktai turi būti atsparūs mikroorganizmų dauginimuisi ant jų paviršių, sąveikaujant su vandeniu.

Pastato vandentiekio inžinerinės sistemos projektuojamos vadovaujantis STR 2.07.01:2003. Nuotekų šalinimo reikalavimai:

- pastatai turi būti suprojektuoti ir pastatyti taip, kad nekeltų grėsmės žmonių higienai ir sveikatai bei aplinkai dėl netinkamo nuotekų (šalinamų kanalizacijos sistemomis medžiagų, įskaitant užterštą vandenį, lietaus vandenį ir dvokiantį orą iš sistemų) tvarkymo. Šie reikalavimai apima:

- skysčių patekimą į sistemą ir ištekėjimą iš jos; nuotekų galimą grįžtamąjį srautą į pastatus;
- dvokiančio oro išsiskyrimą, mikrobiologinį užterštumą;

- skysčių nutekėjimui iš sistemos išvengti būtina užtikrinti visų kanalizacijos sistemos dalių sandarumą;

- nuotekų grįžtamajam srautui į pastatus išvengti būtina tinkamai projektuoti statinių kanalizacijos sistemas, jei reikia, įmontuojant sklendes į kanalizaciją prieš galimą grįžtamąjį srautą;

- dvokiančio oro išsiskyrimui išvengti būtina užtikrinti kanalizacijos sistemos dalių sandarumą. Kanalizacijos sistema ar įrengti specialūs įtaisai turi būti suprojektuoti taip, kad į sistemą patektų grynas oras, o dvokiantis oras nepatektų į eksploatuojamą ar ją supančią aplinką. Kanalizacijos sistema turi būti suprojektuota taip, kad būtų išvengta bet kokio nuotekų susikaupimo;

- mikrobinių užterštumą dažniausiai sąlygoja sanitarinių prietaisų naudojimas. Užterštumui išvengti būtina užtikrinti paviršių valomumą, parenkant tinkamų savybių valomų paviršių statybos produktus;

- pastato nuotekų šalinimo sistemos projektuojamos, vadovaujantis STR 2.07.01:2003 [3.15]

12.3 Naudojimo sauga

Statinsys suprojektuotas taip, kad būtų išvengta nelaimingų atsitikimų (dėl paslydimo, kritimo, sniego nuošliaužų, varveklių kritimo, susidūrimo, nudegimo, nutrenkimo ar susižalojimo elektros srove, sprogimo) rizikos.

Įrengiamos įžemintos elektros rozetės. Įvadinė elektros apskaitos spinta įžeminama.

12.4 Energijos taupymas ir šilumos išsaugojimas

Statinsys, jo šildymo, kondicionavimo, vėdinimo ir kitos inžinerinės sistemos (kiti įrenginiai) suprojektuoti bei pastatyti taip, kad juos naudojant būtų kuo mažesnės energijos sąnaudos, atsižvelgiant į vietovės klimatinės sąlygas ir pastato naudotojų reikmes.

Atitvarinių konstrukcijų (sienų, denginio, langų, lauko durų) šilumos perdavimo koeficientai atitinka normatyvinių dokumentų reikalavimus.

12.5 Apsauga nuo triukšmo

Statinsys suprojektuotas taip, kad jame ir šalia jo esančių žmonių girdimo triukšmo lygis nekeltų grėsmės jų sveikatai ir atitiktų jų darbui būtinas komfortines aplinkos sąlygas.

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
			DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ
			941P2-01-PP-BD.BAR	43	75
				LAIDA	0

Statinio į aplinką skleidžiamas triukšmas neblogins šalia esančių pastatų vidaus ir išorės aplinkos garso klasių rodiklių.

12.6 Triukšmo ribiniai dydžiai pastatuose bei jų aplinkoje

Technologinės įrangos (šilumos siurblių, oro vėdinimo kondicionavimo) keliamas triukšmas bei jos įtaka turi atitikti Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ reikalavimus.

Triukšmas įvertinamas matavimo ir (ar) modeliavimo būdu, gautus rezultatus palyginant su atitinkamais higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ 1 ir 2 lentelėje pateikiamais didžiausiais leidžiamais triukšmo ribiniais dydžiais visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje.

Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje pateikti žemiau esančioje lentelėje.

12.1 lentelė. Leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje

Objekto pavadinimas	$L_{Aeq,T}$, dBA 7-19 val., (L_{diena})	$L_{Aeq,T}$, dBA 19-22 val. ($L_{vakaras}$)	$L_{Aeq,T}$, dBA 22-7 val. (L_{naktis})
Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, išskyrus transporto sukeltą triukšmą	55	50	45
Transporto eismo keliamas triukšmas ties gyvenamosios paskirties ir visuomeninių pastatų fasadais bei šių pastatų vaikų žaidimo ir sporto aikštelėse, ramaus poilsio vietose vyresnio amžiaus ir neįgaliems žmonėms	65	60	55

12.7 Triukšmo šaltiniai ir jų skleidžiamo triukšmo įtaka pastatui bei gretimai aplinkai

Statybos metu. Įgyvendinant planuojamus rekonstruojamus darbus, rekonstrukcijos metu gali padidėti triukšmo ir lokalios vibracijos lygis. Vadovaujantis LIETUVOS HIGIENOS NORMA HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų aplinkoje leidžiamas ekvivalentinis garso lygis nuo 7 iki 19 val.¹ yra 65 dBA, nuo 19 iki 22 val. yra 60 dBA ir nuo 22 iki 7 val. yra 55 dBA, o maksimalus garso lygis 7 iki 19 val. yra 70 dBA, nuo 19 iki 22 val. yra 65 dBA ir nuo 22 iki 7 val. yra 60 dBA.

Rangovas taip pat privalo laikytis vibracijos ir oro taršos normų reikalavimų. Vibracijos normas darbo aplinkoje reglamentuoja LIETUVOS HIGIENOS NORMOS HN 50:2003 „Visą žmogaus kūną veikianti vibracija: didžiausi leidžiami dydžiai ir matavimo reikalavimai gyvenamuosiuose bei visuomeniniuose pastatuose“ ir HN 51:2003 „Visą žmogaus kūną veikianti vibracija: didžiausi leidžiami dydžiai ir matavimo reikalavimai darbo vietose“. Oro taršą darbo aplinkoje – HN 23:2011 „Cheminių medžiagų profesinio poveikio ribiniai dydžiai. Matavimo ir poveikio vertinimo bendrieji reikalavimai“.

¹ Paros laiko (dienos, vakaro ir nakties) pradžios ir pabaigos valandos suprantamos taip, kaip apibrėžta Lietuvos Respublikos triukšmo valdymo įstatymo 2 straipsnio 3, 9 ir 28 dalyse nurodytų dienos triukšmo rodiklio (L_{diena}), vakaro triukšmo rodiklio ($L_{vakaras}$) ir nakties triukšmo rodiklio (L_{naktis}) apibrėžtyse.

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)
DOKUMENTO ŽYMUO		
941P2-01-PP-BD.BAR		
LAPAS	LAPŲ	LAIDA
44	75	0

Bet kuriuo atveju Rangovas privalo nusimatyti lėšas triukšmo lygių matavimui ir esant didesniai triukšmo lygiui, nei leidžiama turi įrengti triukšmą slopinančias priemones.

Rangovas įsipareigoja Statytojui pripažinti visas trečiųjų asmenų pretenzijas, kurios atsiranda nesilaikant apsaugos nuo triukšmo nurodymų. Statytojas gali reikalauti pakeisti triukšmą keliančius mechanizmus, jeigu jie, triukšmo kėlimo požiūriu, neatitinka dabartinių techninio lygio reikalavimų. Rangovas savo pasiūlyme turi pateikti duomenis apie numatomą triukšmo lygį.

Darbuotojai privalo turėti asmenines apsaugos nuo triukšmo ar oro taršos priemones, kaip tai nurodyta LR socialinės apsaugos ir darbo ministro 2007 m. lapkričio 26 d. Nr. A1-331 įsakyme „Darbuotojų aprūpinimo asmeninėmis apsaugos priemonėmis nuostatai“.

Triukšmo mažinimo priemonės yra šios:

- ✓ asmeninės apsaugos priemonės;
- ✓ garso izoliacija;
- ✓ tvarkinga statybinė technika ir įrengimai.

Veiklos vykdymo metu. 2026 m. atlikta triukšmo šaltinių skleidžiamo triukšmo įvertinimo ataskaita „Viešojo poilsio pastato, unikalus Nr. 2596-8000-2023, (9.viešosios rekreacijos grupė), S. Daukanto g. 33, Palanga, rekonstrukcijos projektas, padalijant ir keičiant paskirtį į viešbučių paskirtį, (3. Komercinių pastatų grupė). (941P1) ir viešbučių paskirties pastato, unikalus Nr. 2596-8000-3014, (4.komercinių pastatų grupė), s. Daukanto g. 35, Palangoje, įrengiant automobilių stovėjimo vietų patalpas, rekonstravimo projektas. (941P2) (toliau - Triukšmo vertinimo ataskaita). Triukšmo ataskaitoje vertintas abiejų rekonstruojamų pastatų, esančių adresu S. Daukanto g. 33 ir 35, Palangoje eksploatacijos metu susidarysiantis triukšmas.

Detali informacija apie triukšmo šaltinius ir sklaidos modeliavimą pateikta Triukšmo vertinimo ataskaitoje (žr. pridedamus dokumentus).

Projektuojamoje teritorijoje numatoma stacionarūs ir mobilūs triukšmo šaltiniai. Iš viso įmonės veikloje numatomi triukšmo taršo šaltiniai: 7 stacionarūs taškiniai (įranga), 1 linijinis (mobilus transporto judėjimas) ir 1 plotinis (automobilių vietų stovėjimas).

Stacionarūs triukšmo šaltiniai. Stacionarūs taškiniai triukšmo šaltiniai - šildymo/oro kondicionavimo, vėdinimo ir šaldymo sistemos įranga ir jos elementai. Dalis įrenginių yra montuojami ant pastatų stogų, dalis techninio aukšto sienose numatomi įrenginiai / oro paėmimo ir šalinimo elementai. Numatomi 7 stacionarūs triukšmo šaltiniai.

Pastatas S. Daukanto g. 33. Pastate numatomi šie stacionarūs triukšmo šaltiniai:

- ✓ vėdinimo įrenginių oro šalinimo lauko grotos, 3 vnt., garso lygis 48 dB(A), įrengiamos techninio aukšto sienoje;
- ✓ vėdinimo įrenginio oro paėmimo stogelis, 1 vnt., garso lygis 48 dB(A), ant pastato stogo;
- ✓ vėdinimo įrenginio oro paėmimo stogelis, 1 vnt., garso lygis 40 dB(A), ant pastato stogo.

Pastatas S. Daukanto g. 35. Pastate numatomi šie stacionarūs triukšmo šaltiniai:

- ✓ RF-1 stoginis oro kondicionierius su oro padavimu, garso galios lygis 88 dB(A), lauko blokas ant pastato stogo;
- ✓ šaldymo mašina 20 kW, garso galios lygis 90 dB(A), lauko blokas ant pastato stogo.

Stacionarių triukšmo šaltinių rodikliai priimti pagal projektinius įrangos duomenis. Jei tolimesniuose projekto etapuose būtų parinkti kiti konkretūs įrenginiai, jų akustiniai parametrai turėtų būti ne blogesni negu naudoti šiame vertinime, t. y. garso galios / garso slėgio lygiai neturėtų viršyti modeliavime priimtų reikšmių.

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
			DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ
			941P2-01-PP-BD.BAR	45	75
				LAIDA	0

Vertinime priimta, kad stacionarūs triukšmo šaltiniai gali veikti visą parą. Tai leidžia įvertinti nepalankiausią situaciją nakties laikotarpiu, kai taikomas griežčiausias ūkinės veiklos triukšmo ribinis dydis.

Mobilūs triukšmo šaltiniai. Mobilūs triukšmo šaltiniai projektuojamoje teritorijoje – lengvųjų automobilių judėjimas teritorijoje ir automobilių stovėjimo vietų naudojimas. Mobilūs triukšmo šaltiniai vertinami kaip lengvųjų automobilių judėjimas į teritoriją, manevravimas ir automobilių stovėjimo vietų naudojimas. Sunkiasvorio transporto srutai nenumatomi, todėl pagrindinis mobilus triukšmo šaltinis yra viešbučių paskirties pastatų lankytojų, darbuotojų ir aptarnaujančio lengvojo transporto judėjimas.

Projektiniuose sprendiniuose bendras automobilių stovėjimo vietų poreikis susijęs su dviem pastato dalimis:

- ✓ S. Daukanto g. 33 pastato daliai reikalingos 24 automobilių stovėjimo vietos, iš kurių 5 projektuojamos prie pastato, o 19 vietų poreikis užtikrinamas nuomos sutartimi su automobilių stovėjimo aikštelės artimoje aplinkoje savininkais;
- ✓ S. Daukanto g. 35 sklype esančiai atskiriamai pastato daliai reikalingos 27 automobilių stovėjimo vietos, iš kurių 9 projektuojamos prie pastato S. Daukanto g. 35 sklype, o 18 vietų poreikis užtikrinamas kitu projektu įrengiant požeminę automobilių stovėjimo aikštelę.

Projektuojamos antžeminės stovėjimo vietos prie rekonstruojamų pastatų ir požeminėje automobilių stovėjimo aikštelėje. Tiesiogiai projektuojama 14 antžeminių automobilių stovėjimo vietų. Likęs automobilių stovėjimo poreikis paskirstomas artimoje aplinkoje ir požeminėje automobilių stovėjimo aikštelėje.

Planuojama, kad automobilių srautas dienos metu (7-19 val.) bus 60 vnt., vakaro metu (19-22 val.) – 15 vnt., nakties metu (22-7 val.) 2 vnt. Iš viso per parą numatomi 77 vnt.

Triukšmo sklaidos modeliavimo rezultatai. Stacionarių ir mobilių šaltinių triukšmas planuojamoje teritorijoje apskaičiuotas naudojant CadnaA programinę įrangą. CadnaA (Computer Aided Noise Abatement – kompiuterinė triukšmo mažinimo sistema). Vertinime priimta, kad stacionarūs triukšmo šaltiniai gali veikti visą parą.

Ties rekonstruojamų visuomeninės / viešbučių paskirties pastatų fasadais apskaičiuoti triukšmo rodikliai siekia iki 47 dB(A) dienos metu, 45 dB(A) vakaro metu ir 43 dB(A) nakties metu.

Ties artimiausia gyvenamąja aplinka apskaičiuoti triukšmo rodikliai siekia iki 40 dB(A) dienos metu, iki 39 dB(A) vakaro metu ir iki 39 dB(A) nakties metu.

Didžiausias apskaičiuotas triukšmo lygis gyvenamojoje aplinkoje nustatytas ties J. Šliūpo g. 13A – iki 40 dB(A) dienos metu, 39 dB(A) vakaro metu ir 37 dB(A) nakties metu. Ties S. Dariaus ir S. Girėno g. 19 apskaičiuotas triukšmo lygis siekia iki 39 dB(A) visais paros laikotarpiais. Kitose vertintose gyvenamosios aplinkos vietose apskaičiuoti rodikliai yra dar mažesni.

Aplinkos triukšmo vertinimo metu nustatyta, kad suminių stacionarių (įskaitant mobilius) triukšmo šaltinių sukeliamas ekvivalentinis triukšmo lygis neviršys didžiausius leidžiamus triukšmo ribinius dydžius dienos (L_{diena}), vakaro ($L_{vakaras}$) ir nakties (L_{naktis}) triukšmo rodiklius gyvenamuosiuose ir visuomeniniuose pastatuose bei jų aplinkoje pagal HN 33:201110.

Artimiausioje gyvenamojoje aplinkoje išlieka pakankama akustinė atsarga: dienos metu – ne mažiau kaip 15 dB(A), vakaro metu – ne mažiau kaip 11 dB(A), nakties metu – ne mažiau kaip 6 dB(A).

Lyginant su HN 33:2026 ūkinės veiklos triukšmo ribiniais dydžiais, apskaičiuoti triukšmo rodikliai jų neviršija nei dienos, nei vakaro, nei nakties metu.

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
		DOKUMENTO ŽYMUO		LAPAS	LAPŲ
		941P2-01-PP-BD.BAR		46	75
				LAIDA	0

12.8 Projektuojamų statinių paskirtis atitikimas Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 53 straipsnio nuostatas

Statinių paskirtis atitinka Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 53 straipsnio nuostatas, kadangi statybos sklype nėra Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 50 straipsnio 1 (gamybinių objektų), 2 (komunalinių objektų) ir 4 (pastatų, kuriuose laikomi ūkiniai gyvūnai) punktuose nurodytų sanitarinės apsaugos zonų.

12.9 Poveikio visuomenės sveikatai vertinimas

Poveikio visuomenės sveikatai vertinimas (PVSV) neatliekamas, kadangi projekte nenumatomo ūkinės veiklos rūšys, kurioms turi būti nustatomos arba tikslinamos sanitarinės apsaugos zonų ribos.

12.10 Vykdomos ūkinės veiklos sanitarinės apsaugos zona

Dėl statytojo planuojamos ar vykdomos ūkinės veiklos sanitarinės apsaugos zona nėra nustatoma.

13. ATITIKTIES TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAMS APRAŠYMAS

Projektiniai sprendiniai yra parengti vadovaujantis galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, teisės aktais bei privalomaisiais projekto rengimo reikalavimais. Numatomi sprendiniai neprieštarauja teritorijų planavimo dokumentuose nustatytiems reglamentams ir užtikrina darnų integravimą į esamą urbanistinę aplinką.

Rekonstruojamo pastato paskirtis, užstatymo parametrai bei kiti pagrindiniai rodikliai atitinka detaliojo plano sprendiniuose nustatytus reikalavimus.

14. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI

Rengiant rekonstravimo projektą, vadovaujamasi 20005-09-09 patvirtintu Palangos miesto detaliojo plano sprendiniais.

Registravimo numeris: T00047274

Registravimo data: 2005-09-08

Teritorijų planavimo dokumento ištrauka iš teritorijų planavimo dokumento pagrindinio brėžinio su pažymėta statybos vieta pateikta žemiau esančiame paveikslėlyje.

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
			DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ
			941P2-01-PP-BD.BAR	47	75
					0

Eil. Nr.	Dokumento data/ žymuo	Derintojo pavadinimas	Dokumento pavadinimas
1.	2026-03-19, Nr. R1-23	Lietuvos dailininkų sąjunga	Žemės sklypo nuomininko sutikimas
2.	2026-09-07 Nr. 11.IS-9002-2026-70	UAB koncernas „ACHEMOS GRUPE“	Patvirtinimas dėl projektinių sprendinių suderinimo su užsakovu

17. PRISIJUNGIMO SĄLYGOS IR SPECIALIEJI REIKALAVIMAI

Projektas parengtas pagal žemiau pateiktas prisijungimo sąlygas ir specialiuosius reikalavimus.

Eil. Nr.	Dokumento data/ žymuo	Įstaigos pavadinimas	Dokumento pavadinimas
3.	2026-08-13 TS26-51792	AB „Energijos skirstymo operatorius“	RISIJUNGIMO SĄLYGOS (Galios didinimas)
4.	2026-02-27 26-00414D	AB „Energijos skirstymo operatorius“	PRISIJUNGIMO SĄLYGOS. KLIENTO DUJŲ SISTEMOS PRISIJUNGIMO TAŠKO PARAMETRAI
5.	2025-06-18 25-D-1714	AB „Energijos skirstymo operatorius“	DUJŲ VARTOTOJŲ PRISIJUNGIMO SĄLYGOS
6.	2025-12-04 ISK25-A2927	AB „Energijos skirstymo operatorius“	ELEKTROS TINKLŲ IR ĮRENGINIŲ PERKĖLIMO (REKONSTRAVIMO) SĄLYGOS
7.	2025-06-23 (4.17 Mr) D3-2924	Palangos miesto savivaldybės administracija	DĖL PRISIJUNGIMO PRIE SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJŲ SĄLYGŲ S. DAUKANTO G. 35, PALANGOJE
8.	2026 m. P-0864/26	AB „Telia Lietuva“	ELEKTRONINIŲ RYŠIŲ INFRASTRUKTŪROS PRISIJUNGIMO/APSAUGOJIMO SĄLYGOS
9.	2026 m. 2-I-0018/26	AB „Telia Lietuva“	ELEKTRONINIŲ RYŠIŲ INFRASTRUKTŪROS IŠKĖLIMO SĄLYGOS
10.	2026-01-20 (12.5) SPS-20	UAB „Palangos vandenys“	PRISIJUNGIMO SĄLYGOS NR. 21/26
11.	2026-08-09 SPRD-00-260809-00831	Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos Klaipėdos teritorinis skyrius	SPECIALIEJI PAVELDOSAUGOS REIKALAVIMAI
12.	2026-08-06 SARD-33-260806-00160	Palangos miesto savivaldybės administracija	SPECIALIEJI ARCHITEKTŪROS REIKALAVIMAI
13.	2025-10-20 9.4-3-3508 /2025(11.3.93 E)	PAGD prie VR ministerijos Klaipėdos priešgausinė gelbėjimo valdyba	DĖL GAISRINĖS SAUGOS ĮVERTINIMO DALINIŲ KOEFICIENTŲ

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
		DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
		941P2-01-PP-BD.BAR	49	75	0

18. BEDRIEJI NURODYMAI ATLIKTI REIKALINGUS TYRIMUS, SPECIFINIAI REIKALAVIMAI KULTŪROS PAVELDO STATINIŲ PROJEKTUI, GAMINIŲ, MEDŽIAGŲ IR SPALVŲ PARINKIMUI

Bendrieji nurodymai atlikti reikalingus tyrimus, specifiniai reikalavimai kultūros paveldo statinių projektui, gaminių, medžiagų ir spalvų parinkimui.

Planuojama teritorija yra Palangos miesto istorinės dalies - nekilnojamosios kultūros vertybės U2 dalis. Įvertinus planuojamame kvartale ir jo gretimybėse esančių statinių architektūrinės išraiškos, tektonikos ir medžiagiškumo pobūdį, numatomi papildomi reikalavimai sklypo užstatymui:

- esamas pastatas sklype rekonstruojamas nedidinant užstatymo ploto ir esamos pastato aukščio.
- pastatų apdailai taikomos natūralios kokybiškos apdailos medžiagos.

Žemės sklypas S. Daukanto g. 33, Palangoje ir žemės sklypas S. Daukanto g. 35, Palangoje patenka į Kultūros vertybių registre registruotos ir valstybės paskelbtos saugoti viešajam pažinimui ir naudojimui, vietovės pagal sandarą – Palangos miesto istorinės dalies (un. k. 12613, buv. U2) teritoriją. Kultūros paveldo departamento Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos 2013-06-11 d. aktu Nr. KPD-RM-833/2 Palangos miesto istorinei daliai buvo nustatytas vertingųjų savybių pobūdis:

- architektūrinis (lemiantis reikšmingumą svarbus);
- istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus);
- kraštovaizdžio;
- urbanistinis (lemiantis reikšmingumą unikalus).

Patikslintos vertingosios savybės, tarpe kurių:

- 7.1.3.6. želdynai ir želdiniai - Vytauto, Kretingos, J. Basanavičiaus, Kęstučio, S. Daukanto, A. Mickevičiaus, J. Šliūpo, L. Vaineikio, Ramybės, S. Dariaus ir S. Girėno gatvių, Birutės al. perimetrinio apželdinimo pobūdis,
- pušų masyvas teritorijos PV dalyje, vasarvietės zonoje (teritorija tarp Ronžės upelio P kranto, S. Daukanto, J. Šliūpo, S. Dariaus ir S. Girėno gatvių, Meilės al.;)

Paveldosauginiai reikalavimai nustatyti Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613, buvęs kodas U2) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiuoju planu (patvirtintas 2016-06-11 d. Kultūros ministro įsakymu Nr. IV-309, toliau – Specialusis planas). S. Daukanto g. 33, 35, sklypai, pagal juose esantį architektūrinį urbanistinį užstatymo pobūdį \, priskiriami Laisvo planavimo užstatymo T3.-5 teritorijai.

Specialiojo plano Aiškinamajame rašte (psl. 34) rašoma: **Kitais planavimo dokumentais nustatyti šiuo metu galiojantys reglamentai:** Specialiajame plane pateikiami reikalavimai pagal patvirtintų detaliųjų planų sprendinius, pagal teismo nutartis ir taikos sutartis patvirtintus sprendinius. Kai detaliųjų planų reglamentai atitinka nustatytus specialiajame plane, jie atskirai nepateikiami“.

T3.-5 teritorijos „Apibūdinimuose ir tvarkymo principuose“ nurodoma (psl.46) **Kitais planavimo dokumentais nustatyti šiuo metu galiojantys reglamentai:** „Žemės sklypų S. Daukanto g. 33, S. Daukanto g. 35 ir S. Dariaus ir S. Girėno g. 17, Palangoje detalusis planas“. Patvirtintas 2005-09-08 Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T2-181.(toliau Detalusis planas).

Specialiajame plane nurodoma: c 3-5 Reikalavimai teritorijos ir želdynų tvarkymui. Sklypų teritorijos tvarkomos pagal projektus, suderintus su KPD;- teritorija tvarkoma nepažeidžiant reljefo;- būtina numatyti ≥40% nuo viso žemės sklypo ploto želdynams, įskaitant vejas ir gėlynus;- takų dangoms naudojamos natūralios

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
			DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ
			941P2-01-PP-BD.BAR	50	75
				LAIDA	0

medžiagos: žvyro, akmens, klinkerio plytų dangos, leistinos betono trinkelės; sklypuose, kurie patenka į įvardintą vertingąją savybę - pušų masyvo teritoriją, būtiną atlikti medžių taksaciją ir vertinimą, saugoti ir atsodinti pušis; leidžiama šalinti (kirsti) nevertingus medžius, krūmus, atžalas, genėti medžius; nuolatinis gazono šienavimas

Detaliajame plane: Gamtos ir kultūros paveldo apsauga (planuojama teritorija patenka į Palangos miesto istorinę dalį U2 (urbanistinė, architektūrinė vertė XIX-XX a.):

3. Tvarkymo darbai želdiniams – sklype esantys vertingi medžiai saugomi;

4. Teritorijos (žemės sklypo apželdinimas (sklypo ar teritorijos dalis procentais, kuri turi būti apželdinta) - nenustatoma.

Specialieji paveldosaugos reikalavimai SPRD-00-260408-00344, 2026-04-08.

3 p. Vadovautis Kultūros vertybių registro duomenimis viešai prieinami adresu: <http://kvr.kpd.lt/> sklypas S. Daukanto g. 33, kuriame planuojama pastato rekonstrukcija yra Palangos miesto istorinėje dalyje (KVR 12613), užtikrinti, kad sprendiniai neigiamai neįtakotų šiai teritorijai nustatytų vertingųjų savybių archeologinio, architektūrinio, istorinio, kraštovaizdžio, urbanistinio pobūdžio ir nepažeistų vertingųjų savybių: 7.1.3.1. planavimo sprendiniai S. Daukanto, S. Dariaus ir S. Girėno (iki Birutės al.) gatvių trasos, 7.1.3.6. želdynai ir želdiniai - S. Daukanto, S. Dariaus ir S. Girėno gatvių. 7.1.3.6. želdynai ir želdiniai - pušų masyvas teritorijos PV dalyje, vasarvietės zonoje (teritorija tarp Ronžės upelio P kranto, S. Daukanto, J. Šliūpo, S. Dariaus ir S. Girėno gatvių, Meilės al.). Sklypas taip pat patenka į Palangos senjojo miesto vietos (kodas 17139) teritorijoje, nepažeisti šių nustatytųjų vertingųjų savybių: 7.1.3.4. žemės ir jos paviršiaus elementai - reljefas; kultūrinis sluoksnis. Numatyti esamą išretintą perimetrinį apželdinimą palei S. Daukanto g. atsodinti tos pačios rūšies medžiais, tipišku gatvei medžių apsodinimo atstumu.

Išpildymas: Projekto sprendiniais neįtakojamos **Kęstučio, S. Daukanto, J. Šliūpo, S. Dariaus ir S. Girėno gatvių trasos** - išlieka esamos, sprendiniais saugomos sklype augantys 27 medžiai, tame tarpe ir paprastosios pušys, atlikta Želdinių, augančių sklype S. Daukanto g. 35, Palangoje inventorizacija“ pateiktos išvada ir rekomendacijos dėl želdinių ir želdynų tvarkymo ir apsaugos; sprendiniai planuojami sklypo ribose, sprendiniai neįtakos viešojoje erdvėje (gatvėse) augančių medžių; parengtas archeologo M. Petkus projektas dėl archeologinių tyrinėjimų žemės sklype S. Daukanto g. 33, 35).

5. Vadovautis Palangos miesto istorinės dalies nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano sprendiniais (T00078610), paveldosaugos reikalavimais ir tvarkymo priemonėmis, taikomais laisvo planavimo užstatymo T3.5 teritorijai, kurioje reglamentuojama urbanistinės struktūros kaita, derinant prie konteksto, ribojant aukštumą ir užstatymo tankumą, saugant želdinius. Kadangi stambūs naujų pastatų tūriai ir sutankėjęs užstatymas baigia užgožti saugomą pušų masivą, pietinėje dalyje ribojamas užstatymo tankinimas ir intensyvėjimas. Reglamentavimo tikslas – saugomo pušyno apsauga nedidinant užstatymo tankumo. Sklype, kuris patenka į vertingąją savybę įvardinto pušų masyvo teritoriją, būtina atlikti medžių taksaciją ir vertinimą, saugoti ir atsodinti pušis. Pateikti želdinių vertinimo pažymą su schema sklypui S. Daukanto g. 33 su vertintojo parašu projekto sudėtyje. Projekto sprendinių brėžinyje pažymėti esamus, naikinamus ir naujai sodinamus medžius. Numatyti 40% nuo viso žemės sklypo ploto želdynams, įskaitant vejas ir gėlynus. Takų dangoms naudojamos natūralios medžiagos: žvyro, akmens, klinkerio plytų dangos, leistinos betono trinkelės. Teritorijos tvarkymo sprendiniuose nenumatyti reljefo keitimo ir jo sprendiniais nepažeisti.

Dėl 5 reikalavimo dalies: “Numatyti 40% nuo viso žemės sklypo ploto želdynams, įskaitant vejas ir gėlynus.”

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
			DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ
			941P2-01-PP-BD.BAR	51	75
					LAIDA
					0

Specialiajame plane Laisvo planavimo teritorijoje T 3.-5 nurodoma, kad galioja teritorijoje Detaliuoju planu numatyti sprendiniai sklypuose S. Daukanto g. 33, 35. Detaliajame plane sklypuose Nr. 1 ir Nr.2 - Teritorijos (žemės sklypo apželdinimas (sklypo ar teritorijos dalis procentais, kuri turi būti apželdinta) - nenustatoma.

(Teritorijų planavimo įstatymo 4 straipsnyje 5 dalyje nurodoma „Žemės valdytojai ir naudotojai vadovaujasi planuojamoje teritorijoje galiojančiais žemiausio lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentais, o neurbanizuotose ir neurbanizuojamose teritorijose – ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentais.“)

2.4. Palangos miesto bendrojo plano sprendiniais miesto centrinėje dalyje prioritetas teikiamas: urbanistinės struktūros išsaugojimui, viešųjų erdvių ir želdynų sistemos vientisumui; numatyta, kad: želdynų sistema formuojama kaip vientisas tinklas, apimantis tiek priklausomuosius, tiek atskiruosius želdynus; rekreacinė funkcija gali būti užtikrinama ne tik sklypo ribose, bet ir per viešuosius želdynus. teritorijose, besiribojančiose su dideliais viešaisiais želdynais, vertinamas bendras teritorijos aprūpinimas želdynais, o ne vien sklypo rodiklis.

Projektuojamas žemės sklypas yra adresu S. Daukanto g. 35, Palanga, komercinės paskirties teritorijoje. Sklypas tiesiogiai ribojasi su viešuoju atskiruoju želdynu – Palangos botanikos parkas.

Esama želdynų dalis – 16 % sklypo ploto, projektuojama – 27 %.

LR Želdynų įstatymas numato, kad priklausomų žolynų normos gali būti kompensuojamos:

- LR Želdynų įstatymo 2 str.7 d., 8 d. dalyse apibrėžiamos želdynų rūšys (priklausomieji ir atskirieji želdynai), 3 str.1 d. nustato, kad želdynų sistema formuojama užtikrinant ekologines, rekreacines ir urbanistines funkcijas, 8 str. 3 d. nusako Priklausomųjų želdynų norma gali būti kompensuojama su žemės sklypu besiribojančių ar ne didesniu kaip 200 metrų atstumu nuo žemės sklypo ribos esančių ar planuojamų įveisti atskirųjų želdynų arba rekreacijai pritaikytų miškų plotais – didžiausius leidžiamus kompensuoti priklausomųjų želdynų normų dydžius ir jų apskaičiavimo tvarką nustato aplinkos ministras (AM). Priklausomųjų želdynų norma privaloma rengiant teritorijų planavimo dokumentus, o rengiant statinių ir (ar) įrenginių projektus, – kai tai numatoma AM tvirtinamose priklausomųjų želdynų normose. 10 str. 1 d. želdynų normos nustatomos TP dokumentuose ir techniniuose reglamentuose.

- LR aplinkos ministro 2024-12-05 įsakymu Nr.D1-434 “ Dėl viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (suvestinė redakcija 2024-12-06) patvirtinto “ Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo“) Priklausomųjų želdinių plotų normų apskaičiavimo priedo 5 p. Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų sudedamoji procentinė dalis 1/2.

Reikalaujama norma: 40 %, projektuojama sklype: 27 %,trūkstama dalis: 13 %.

Leidžiama kompensuoti:→ 50 % ; 40 % $\frac{1}{2}$ = 20 %.

Trūkstama priklausomų želdynų 13 % < 20 %, t.y. kompensavimo dydis atitinka teisės aktų reikalavimus.

Kompensavimo paveldosauginis pagrindimas. Rekonstruojant pastatą, priklausomųjų želdynų plotas nuo esamo 16% padidėja 11%, iki 27 %, - pušų masyvo plotas nemažėja, išsaugomos visos sklype augančios paprastosios pušys, t.y. išpildomas Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 19 straipsnio 2 dalies nurodymas viešajam pažinimui ir naudojimui saugomame objekte draudžiantis naikinti ar kitaip žaloti saugomo objekto vertingąsias savybes; nepažeidžiama Palangos m. istorinės dalies (unik. k. 12613) vertingoji savybė - 7.1.3.6. pušų masyvas teritorijos PV dalyje, vasarvietės zonoje. Atlikta nepriklausomo želdynų ir želdinių eksperto „ Želdinių, augančių sklype S. Daukanto g. 35, Palangoje inventorizacija“, išvadose nurodoma, kad sklype auga 27 medžiai (29 kamienai), vidutinis augančių medžių kamienų aukštis – 12 m (nuo 2,5 iki 20 m, dokumento 1 priedas “Želdinių taksoraštis”), pagal “Želdinių atkuriamosios vertės įkainiuose“ pateikiamą

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
			DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ
			941P2-01-PP-BD.BAR	52	75
				LAIDA	0

būklės vertinimą, 12 vnt. medžių kamienų yra geros, 15 vnt. - patenkinamos, 2 vnt. - nepatenkinamos būklės, pateiktos rekomendacijas saugomų medžių tvarkymo ir jų apsaugos vykdant statybos ir teritorijos tvarkymo darbus.

Sklypas ribojasi su Palangos botanikos parku, kuris yra:

- atskirasis želdynas pagal Želdynų įstatymą;
- yra viešai prieinamas ir funkciškai pilnavertis;
- užtikrina teritorijos rekreacinį aprūpinimą.

Palangos senojo miesto vietos (17139) teritorijos, Palangos m. sav., Palangos m., S. Daukanto g. 35, 2026 m. žvalgomųjų archeologinių tyrimų pažymos” paveldosauginės rekomendacijos:

- numatomos įrengti požeminės automobilių stovėjimo aikštelės;
- 2026 m. tirtuose šurfuose radinių nerasta, išlieka tikimybė užpustytame sluoksnyje rasti pavienių archeologinio pobūdžio vertingųjų savybių, todėl vietose, kuriose žemės judinimo darbai bus vykdomi giliau nei 1,6 m gylyje, rekomenduojama atlikti archeologinius žvalgymus. Vykdam žemės kasimo darbus iki 1,6 m gylio papildomi tyrimai nebūtini.

19. SPECIALIEJI PAVELDOSAUGINIAI REIKALAVIMAI

Sklypo S. Daukanto g. 35, Palanga nuosavybės dokumentuose yra įrašas, kad Nekilnojamasis daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje). Sklype S. Daukanto g. 35 nėra saugomų kultūros paveldo objektų įrašytų į Kultūros vertybių registrą.

Sklype S. Daukanto g. 35, Palanga esantis pastatas (unikalus Nr. 2596-8000-3014) pastatytas 1968 m., 1997 m. viešbutis “Palangos vėtra” rekonstruotas pagal V. Klimavičiaus projektą.

Rengiamas “Viešbučių paskirties pastato, unikalus Nr. 2596-8000-3014, (4.komercinių pastatų grupė), S. Daukanto g. 35, Palangoje, įrengiant automobilių stovėjimo vietų patalpas, rekonstravimo projektas”.

Rengiant projektą buvo atlikti istoriniai tyrimai “Palangos miesto trumpa istorinės ir urbanistinės raidos apžvalga, sklypų S. Daukanto g. 33, 35 kontekste”. Išvadose nurodoma, kad:

- ✓ sklypai S. Daukanto g. 33, 35, Palangoje yra Palangos miesto istorinėje dalyje (Un. k. 12613), kuri XIX – XX a. vystėsi kaip kurortinė gyvenvietė.
- ✓ Per visą Palangos miesto istorinį vystymosi laikotarpį iki pat XX a. pradžios aptariamais sklypais pateko į miškingą teritoriją.
- ✓ Kvartalas, ribojamas iš šiaurės Kęstučio, rytų J. Šliūpo, pietų S. Dariaus ir S. Girėno, vakarų S. Daukanto gatvių. suformuotas XX a. 4 deš., tačiau didžioji dalis teritorijos nebuvo suskirstyta sklypais ir nebuvo apstatyta pastatais.
- ✓ Sklype S. Daukanto g. 35 stovėjo pastatas statytas apie 1940 m., neišlikęs iki šių dienų.

Tiek nagrinėjamame sklype, tiek aptariamame kvartale vyrauja didelių apimčių apstatymas. Kvartalo ir sklypų vyraujantis užstatymo tipas susiformavo po 1940 m.

Tolimesnį sklypo tvarkymą rekomenduojama vykdyti pagal galiojančius teritorijų planavimo dokumentus. (Medžiaga pateikiame prieduose).

Nagrinėjamas žemės sklypas, adresu S. Daukanto g. 35, Palanga, patenka į Valstybės saugomą registruotų kultūros vertybių teritorijas (jų apsaugos zonas) (žr. žemiau esančius pav.)

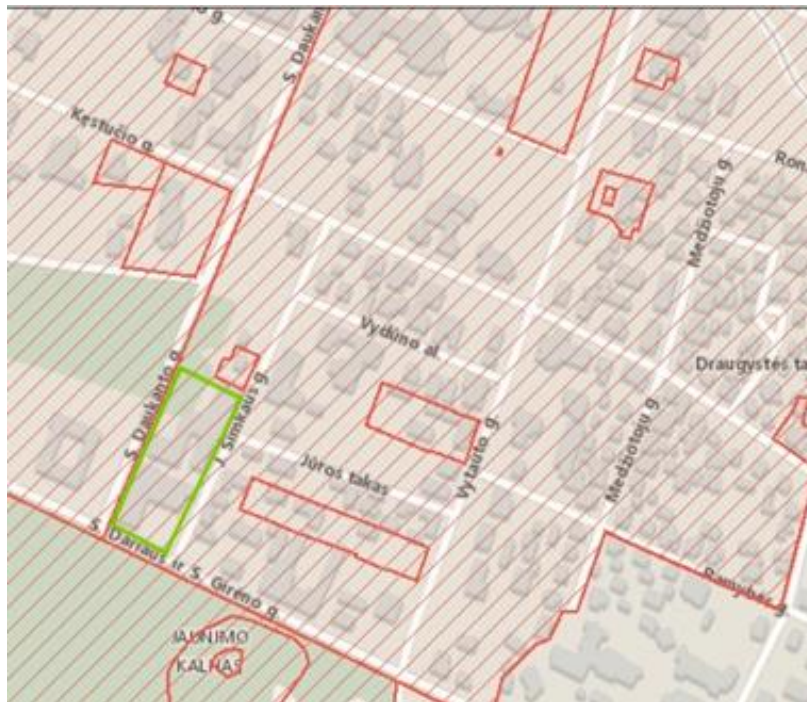
- ✓ „Palangos miesto istorinė dalis“ (KVR unikalus kodas 12613), vertingųjų savybių pobūdis - architektūrinis, istorinis, kraštovaizdžio, urbanistinis;

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
			DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ
			941P2-01-PP-BD.BAR	53	75
				LAIDA	0

- ✓ „Palangos senjo miesto vieta” (KVR unikalus kodas 17139), vertingųjų savybių pobūdis – archeologinis. Saugomas moksliniam pažinimui.

Esami želdiniai. Atlikta nepriklausomo želdynų ir želdinių eksperto „Želdinių, augančių sklype S. Daukanto g. 35, Palangoje inventorizacija“, kurios išvadose nurodoma, kad:

- ✓ sklype auga 27 medžiai (29 kamienai),
- ✓ vidutinis augančių medžių kamienų aukštis – 12 m (nuo 2,5 iki 20 m, dokumento 1 priedas “Želdinių taksoraštis”).
- ✓ Pagal “Želdinių atkuriamosios vertės įkainiuose” pateikiamą būklės vertinimą, 12 vnt. medžių kamienų yra geros, 15 vnt. - patenkinamos, 2 vnt. - nepatenkinamos būklės.
- ✓ Sklype esantys medžiai – pušys paprastosios, pušys kalninės, 1 ąžuolas, 1 eglė, ožekšniai paprastieji, liepos mažalapės.
- ✓ Sklypas patenka į Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos akte vertingąja savybe įvardinto pušų masyvo teritoriją. Pušys turi būti saugomos.



2.14 pav. Palangos m. istorinės dalies (u.k.12613) ištrauka iš Kultūros vertybių registro su pažymėtais sklypais S. Daukanto g. 33, 35, Palanga

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
			DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ
			941P2-01-PP-BD.BAR	54	75
				LAIDA	0

**PALANGOS SENOJO Miesto VIETA (17139, A393P)
APIBRĖŽTŲ TERITORIJOS RIBŲ PLANAS. 1 LAPAS**
Palangos m., Palangos m. sav.



2.15 pav. Palangos senajo miesto vietos (u.k. 17139, buv. A393P) teritorija

Palangos senajo miesto vieta (KVR unikalus kodas 17139). Kultūros paveldo departamento Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos 2017-01-17 d. aktu Nr. KPD-VL-1051 Palangos senajo miesto vietai buvo nustatytas vertingųjų savybių pobūdis - archeologinis (lemiantis reikšmingumą), nustatytos sekančios vertingosios savybės:

7.1.3.4. žemės ir jos paviršiaus elementai:

- **reljefas** (gana lygi teritorija abiejuose Ronžės upės krantuose; teritorija užstatyta Palangos miesto pastatais;
- **kultūrinis sluoksnis** (įvairaus storio sluoksnis su pastatų liekanomis, grindiniais, archeologiniais radiniais; kultūrinis sluoksnis sužalotas statybų ir įvairių žemės darbų metu, dalis kultūrinio sluoksnio ištirta archeologinių tyrimų metu, dalyje vietų kultūrinis sluoksnis yra po užpustytu, vietomis virš 2 m storio smėlio sluoksniu; -; 2016 m.);
- **kapai** (griautiniai XVIII a. žmonių palaidojimai centrinėje senajo miesto vietos dalyje, Palangos kurhauzo teritorijoje ir aplinkoje; didžioji dalis kapų sunaikinta lyginant smėlio kopą ir statant kurhauzą, 2016 m. ištirti 5 kapai ar jų liekanos; -; 2016 m.);

7.4. Artimiausios kultūros paveldo objekto teritoriją ar vietovę supančios aplinkos kultūrinio kraštovaizdžio (užstatymo, reljefo, suplanavimo, želdinių ir pan.) vertingosios savybės - **Palangos miesto istorinės dalies (12613, U2) teritorija didžiojoje senajo miesto vietos teritorijos dalyje ir į V nuo jos.**

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
			DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ
			941P2-01-PP-BD.BAR	55	75
					0

Palangos miesto istorinė dalis (KVR unikalus kodas 12613). Kultūros paveldo departamento Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos 2013-06-11 d. aktu Nr. KPD-RM-833/2 Palangos miesto istorinei daliai buvo nustatytas vertingųjų savybių pobūdis - architektūrinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); kraštovaizdžio; urbanistinis (lemiantis reikšmingumą unikalus). Patikslintos vertingosios savybės:

7.1.3.1. planavimo sprendiniai:

- planinė struktūra, stačiakampis gatvių tinklas (iš dalies pakitę);
- tūrinės - erdvinės struktūros, suformuotos visuomeninės - prekybinės, vasarvietės ir gyvenamosios zonų XIX a. - XX a. I p.
- užstatymo, fragmentai (iš dalies pakitusi) miesto istorinės dalies siluetai iš V, nuo tilto į Baltijos jūrą, iš apžvalgos taško Nr. 1 (koordinatės X = 6202490.80, Y = 315292.25) ir iš PR, nuo Klaipėdos-Palangos kelio (koordinatės X = 6200216.46, Y = 318966.87) (išskyrus siluetuose disponuojantį pastatą S. Daukanto g. Nr. 8, 10; iš dalies pakitę);
- siluetų fotofiksacijos taškų schema Nr. 1; FF Nr. 1-1, 1-2, 1-3, 1-4, 1-5; 2012 m.);
- centrinių - Vytauto (senasis Klaipėdos-Liepojos traktas) ir Kretingos - gatvių vyraujantis XIX a. - XX a. pr., Vytauto g. Š dalyje - XX a. I p. tankus perimetris ir perimetris su tarpais užstatymas 1-2 aukštų mediniais, centre (prie Kretingos ir Vytauto gatvių sankirtos, Vytauto g. Š dalyje) daugiausia mūriniais, prekybinės bei visuomeninės paskirties pastatais (-; iš dalies pakitę...);
- PV dalyje - vasarvietės zonos XIX a. - XX a. I p. užstatymas vilomis, daugiausia 2 aukštų medinėmis, laisvai išsidėsčiusiomis didelio ploto sklypuose; vasarvietės teritorijoje išskirtina J. Basanavičiaus g., kuriai būdingas gatvinio pobūdžio apstatymas (miesto dalis nuo Ronžės upelio P kranto iki S. Dariaus ir S. Girėno g., nuo Vytauto g. iki Meilės al.; iš dalies pakitusi...);
- teritorijos Š ir R dalyse, individualių vilų ir gyvenamųjų namų zonoje, - sodybinio perimetrinio užstatymo mediniais ir mūriniais 1-2 aukštų pastatais pobūdis (miesto istorinės dalies apibrėžta teritorija Ronžės upelio Š krante ir Vytauto g. PR dalyje; iš dalies pakitusi...);
- Vytauto g. P dalies ŠV pusės, Kretingos g. PV pusės, Piktuižio g. PR pusės, Jūratės g. prie sankirtos su Smilčių g. PV pusės, Birutės g. Š dalies PR pusės, J. Basanavičiaus ir Birutės g. sankryžoje - J. Basanavičiaus g. PV pusės ir Birutės g. V pusės užstatymo išsklotinės (-; iš dalies pakitę...);
- Vytauto, Kretingos, Maironio, Smilčių, Jūratės (iki Vytauto g.), S. Neries, Neringos, Krašto gatvių, Naglio al., Žemaitės g. PR atkarpos, B. Oškinio ir Sinagogos gatvių ŠR atkarpų, M. Valančiaus, J. Piktuižio, Vasario 16-osios (iki J. Piktuižio g.), J. Basanavičiaus, Kęstučio, S. Daukanto, A. Mickevičiaus, Gedimino, J. Simono, J. Šliūpo, L. Vaineikio, Ramybės, S. Dariaus ir S. Girėno (iki Birutės al.) gatvių, Birutės, Vydūno, Meilės alėjų trasos (-; nepakitę; TRP; BR Nr. 5; 2008 m.);
- Vytauto, J. Basanavičiaus, M. Valančiaus gatvių, Birutės, Naglio, Meilės alėjų perspektyvos (-; iš dalies pakitusios.);

7.1.3.2. buvusių komplekso dalių (statinių) liekanos ar jų vietos - senojo medinio tilto į Baltijos jūrą vieta;

7.1.3.4. žemės ir jos paviršiaus elementai - plokščias reljefas ;7.1.3.6. želdynai ir želdiniai - Vytauto, Kretingos, J. Basanavičiaus, Kęstučio, S. Daukanto, A. Mickevičiaus, J. Šliūpo, L. Vaineikio, Ramybės, S. Dariaus ir S. Girėno gatvių, Birutės al. perimetrinio apželdinimo pobūdis(...); pušų masyvas teritorijos PV dalyje, vasarvietės zonoje (teritorija tarp Ronžės upelio P kranto, S. Daukanto, J. Šliūpo, S. Dariaus ir S. Girėno gatvių, Meilės al.; -; FF Nr. 181; 2008 m.); liepų eilė palei Vytauto g., ŠV jos pusėje, prie Kurhauzo (...);

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
			DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ
			941P2-01-PP-BD.BAR	56	75
					LAIDA
					0

7.1.3.7. upės, natūralūs vandens telkiniai ir hidrotechniniai įrenginiai - Ronžės upelio vaga ir jos slėnis (-; būklė gera; ...)

Palangos m. istorinės dalies (u.k.12613) Kultūros vertybių registro duomenimis artimiausi nuo rekonstruojamo pastato S. Daukanto g. 35 yra sekantys kultūros paveldo objektai:

- ~ 40 m stovi namas, J. Šliūpo g. 4 (u.k. 33566), tarp šių pastatų sklype S. Daukanto g. 33 stovi 5 aukštų (+17,80 m) aukščio poilsio pastatas:



- ~120 m į šiaurės vakarus priešingoje S. Daukanto g. pusėje už miškingo pušų masyvo stovi Antano Mončio namas-muziejus, Kęstučio g. 17 (u.k. 33571):



- ~80 m į rytus stovi Visuomenės veikėjo Jono Šliūpo namas -muziejus (u.k. 1071) Vytauto g. 23 A, užstojamas pagalbinio pastato S. Daukanto g. 33 ir priešingoje J. Šliūpo g. pusėje stovinčių pastatų:



0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
		DOKUMENTO ŽYMUO		LAPAS	LAPŲ
		941P2-01-PP-BD.BAR		57	75
				LAIDA	0

S. Daukanto gatvės vakarinės išklotinės sudaro pastatai ir želdynai:

- S. Daukanto g. 35 – viešbučio “Palangos Vėtra” fasadas:



- Pastato unikalus daikto Nr. 2596-8000-2023 dalių fasadai:



- Želdynai:



- Pastato S. Daukanto g. 31 vakarinis fasadas:



0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
			DOKUMENTO ŽYMUO		LAPAS
			941P2-01-PP-BD.BAR		LAPŲ
				58	75
					0

S. Dariaus ir S. Girėno g. gretimybės

- Birutės parkas:



S. Daukanto g. rytinėje pusėje esančios gretimybės

- Paviljonas “Kupeta” esantis priešais “Palangos Vėtrą”:



- Antano Mončio namas-muziejus, Kęstučio g. 17 (u.k. 33571):



J. Šliūpo gatvės rytinės pusės išsklotinę sudaro

- Viešbučio “Palangos Vėtra” fasadas.



0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
			DOKUMENTO ŽYMUO		
			941P2-01-PP-BD.BAR		
			LAPAS	LAPŲ	LAIDA
			59	75	0

- S. Daukanto g. 33 pagrindinis pastatas:



- Namas J. Šliūpo g. 4, (u.k.33566):



- Pastato S. Daukanto g. 31 rytinis fasadas:



J. Šliūpo vakarinės pusės išklotinė:



19.1 Paveldosauginiai reikalavimai pagal teritorijų planavimo dokumentus

Rengiamas “Viešbučių paskirties pastato, unikalus Nr. 2596-8000-3014, (4.komercinių pastatų grupė), S. Daukanto g. 35, Palangoje, įrengiant automobilių stovėjimo vietų patalpas, rekonstravimo projektas.” (toliau – projektas)

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
		DOKUMENTO ŽYMUO		LAPAS	LAPŲ
		941P2-01-PP-BD.BAR		60	75
				LAIDA	0

Sklype S. Daukanto g. 35, Palanga nuosavybės dokumentuose yra įrašas, kad Nekilnojamasis daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje). Sklype S. Daukanto g. 35 nėra saugomų kultūros paveldo objektų įrašytų į Kultūros vertybių registrą. Artimiausi kultūros paveldo objektas yra: šiaurinėje pusėje Namas, adresu J. Šliūpo g. 4 (u.k.33566), nutolęs nuo sklypo S. Daukanto g.35 ribos ~ 40 m, tarp jų įsiterpęs sklypas S. Daukanto g. 33 su statiniais, ~120 m į šiaurės vakarus priešingoje S. Daukanto g. pusėje už miškingo pušų masyvo stovi Antano Mončio namas-muziejus, Kęstučio g. 17 (u.k. 33571), ~80 m į rytus stovi Visuomenės veikėjo Jono Šliūpo namas (u.k. 1071) Vytauto g. 23 A, užstojamas pagalbinio pastato S. Daukanto g. 33 ir priešingoje J. Šliūpo g. pusėje stovinčių pastatų.

Sklype S. Daukanto g. 35, Palanga esantis pastatas (unikalus Nr. 2596-8000-3014) pastatytas 1968 m., 1997 m. viešbutis “Palangos vėtra” rekonstruotas pagal V. Klimavičiaus projektą.

Kitu projektu dalis (unikalus Nr. 2596-8000-2023) esanti S. Daukanto g.35, Palanga žemės sklype, atskirta, rekonstruojama bei funkciškai parjungiama prie esamo pastato adresu S. Daukanto g. 35, Palanga (unikalus Nr. 2596-8000-3014).

Rengiant projektą buvo atlikti istoriniai tyrimai “Palangos miesto trumpa istorinės ir urbanistinės raidos apžvalga, sklypų S. Daukanto g. 33, 35 kontekste.” Išvadose nurodoma, kad sklypai S. Daukanto g. 33, 35, Palangoje yra Palangos miesto istorinėje dalyje (u.k. 12613), kuri XIX – XX a. vystėsi kaip kurortinė gyvenvietė. Per visą Palangos miesto istorinį vystymosi laikotarpį iki pat XX a. pradžios aptariamai sklypai pateko į miškingą teritoriją. Kvartalas, ribojamas iš šiaurės Kęstučio, rytų J. Šliūpo, pietų S. Dariaus ir S. Girėno, vakarų S. Daukanto gatvių suformuotas XX a. 4 deš., tačiau didžioji dalis teritorijos nebuvo suskirstyta sklypais ir nebuvo apstatyta pastatais. Sklype S. Daukanto g. 35 stovėjo pastatas statytas apie 1940 m., neišlikęs iki šių dienų.

Kvartalo ir sklypų vyraujantis užstatymo tipas susiformavo po 1940 m..

Paveldosauginiai reikalavimai nustatyti Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613, buvęs kodas U2) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiuoju planu (patvirtintas 2016-06-11 d. Kultūros ministro įsakymu Nr. ĮV-309, toliau – Specialusis planas). S. Daukanto g. 33, 35, sklypai, pagal juose esantį architektūrinį urbanistinį užstatymo pobūdį, priskiriami Laisvo planavimo užstatymo T3.-5 teritorijai (žr. pav.)

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)
		DOKUMENTO ŽYMUO
		941P2-01-PP-BD.BAR
	LAPAS	LAPŲ
	61	75
	LAIDA	
	0	

T3-5. TERITORIJOS KVARTALUOSE TARP S. DAUKANTO, KĘSTUČIO, VYTAUTO, S.DARIAUS IR S. GIRĖNO GATVIŲ

Teritorijų apibūdinimas ir tvarkymo principai

Kvartale tarp S. Daukanto, Kęstučio, J. Šliūpo ir S. Dariaus ir S. Girėno gatvių tarp tankiai stambiais poilsio namais užstatytų sklypų įsiterpę du senajai Palangai būdingais pastatais užstatyti sklypai: į Nekilnojamojo kultūros vertybių registrą įtraukto sodybinio namo (33566) ir vilos Kęstučio g. 13/J. Šliūpo g. Nr.2. Šiame kvartale dominuoja nauja pokarinė architektūra. Reglamentavimo tikslas – saugomo pušyno apsauga nedidinant užstatymo tankumo.

Kvartale tarp J. Šliūpo, Kęstučio, Vytauto ir S. Dariaus ir S. Girėno gatvių yra keli laisvo planavimo sklypai tarp sodybinio užstatymo. Svarbu, kad kontrastas tarp šių sklypų užstatymo ir aplinkos nedidėtų.

Kitais planavimo dokumentais nustatyti šiuo metu galiojantys reglamentai:

- Sklypo Kęstučio g. 15 reglamentai nustatyti LVAT 2013 m. vasario 11 d. nutartimi administracinėje byloje Nr. A⁶⁰²-710/2013 patvirtintos 2013 m. sausio 7 d. taikos sutarties sąlygas;
- Sklypo S. Daukanto g. 33, 35 reglamentai nustatyti Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu 2005.09.08 Nr. T2-181.

Paveldosaugos reikalavimai. Tvarkymo priemonės

Saugojimo režimas	T3-5	E, ≤ 2 a.+m - 3a./ ≤ 12 m	Leistinas statinių aukštis
Žemės sklypo užstatymo tankis	E/ **, E1, ≤ 30 %	-	Žemės sklypo užstatymo intensyvumas
Reikalavimai kultūros paveldo objektams	a _{3.5}	b _{3.5}	Reikalavimai kitiems pastatams ir statiniams
Reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui	c _{3.5}	d _{3.5}	Reikalavimai žemės darbams

1. Saugojimo režimas

Nustatomas saugojimo režimas – Tausojamojo naudojimo saugojimo režimas (T3-5)

2. Leistinas statinių aukštis:

E – esamas;

≤2a. su mansarda - 3a. /≤12 m – aukštingumas/maksimalus leistinas rekonstruojamų ar naujai statomų pastatų aukštis.

3. Žemės sklypo užstatymo tankis:

E/** – esamas/rekonstrukcija rekomenduojama mažinimo kryptimi;

E1 – esamas, leistinas pastatų užimamo ploto padidėjimas ≤ 10% (taikomas Vydūno al. 4, S. Dariaus ir S. Girėno 27A);

≤30 % - leistinas užstatymo tankis (taikomas sklypui Vytauto g. 21).

4. Žemės sklypo užstatymo intensyvumas

– neregamentuojamas.

a_{3.5}. Reikalavimai kultūros paveldo objektams

Kultūros paveldo objektų nėra.

b_{3.5}. Reikalavimai kitiems pastatams ir statiniams

Leistini tvarkomieji statybos darbai:

- remontas;
- rekonstravimas;
- nevertingų statinių griovimas;
- nauja statyba.

Specialiojo plano organizatoriaus funkcijų vykdytojas:

Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Klaipėdos teritorinis padalinys, Tomo g. 2, Klaipėda

Rengėjas: VĮ „Lietuvos paminklai“, Šnipiškių g. 3, Vilnius

46

19.1 pav. Ištrauka iš Palangos miesto specialiojo plano aiškinamojo rašto

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)
		DOKUMENTO ŽYMUO
		941P2-01-PP-BD.BAR
		LAPAS LAPŲ LAIDA
		62 75 0

941P2-01-PP-BD.BAR

4. Žemės sklypo užstatymo intensyvumas

– nereglamentuojamas.

a_{3.5}. Reikalavimai kultūros paveldo objektams

Kultūros paveldo objektų nėra.

b_{3.5}. Reikalavimai kitiems pastatams ir statiniams

Leistini tvarkomieji statybos darbai:

- remontas;
- rekonstravimas;
- nevertingų statinių griovimas;
- nauja statyba.

Reikalavimai pastatų architektūrai:

Išorės apdailai rekomenduojama naudoti natūralias statybines medžiagas (medį, keramines plytas, tinką, stiklą), spalviniam sprendime – Žemaitijos regiono tradicinę spalvinę gamą.

c_{3.5}. Reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui

- sklypų teritorijos tvarkomos pagal projektus, suderintus su KPD.
- teritorija tvarkoma nepažeidžiant reljefo;
- būtina numatyti $\geq 40\%$ nuo viso žemės sklypo ploto želdynams, įskaitant vejas ir gėlynus;
- takų dangoms naudojamos natūralios medžiagos: žvyro, akmens, klinkerio plytų dangos, leistinos betono trinkelės;
- sklypuose, kurie patenka į vertingąją savybę įvardinto pušų masyvo teritoriją, būtina atlikti medžių taksaciją ir vertinimą, saugoti ir atsodinti pušis;
- leidžiama šalinti (kirsti) nevertingus medžius, krūmus, atžalas, genėti medžius;
- nuolatinis gazono šienavimas.

d_{3.5}. Reikalavimai žemės darbams:

Planuojamų žemės judinimo darbų vietoje reikalingi archeologiniai tyrimai pagal PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkybą“ nustatytus reikalavimus.

19.2 pav. Ištrauka iš Palangos miesto specialiojo plano aiškinamojo rašto

Specialiojo plano Aiškinamajame rašte (psl. 34) rašoma: **“Kitais planavimo dokumentais nustatyti šiuo metu galiojantys reglamentai:** Specialiajame plane pateikiami reikalavimai pagal patvirtintų detaliųjų planų sprendinius, pagal teismo nutartis ir taikos sutartimis patvirtintus sprendinius. Kai detaliųjų planų reglamentai atitinka nustatytus specialiajame plane, jie atskirai nepateikiami“.

T3.-5 teritorijos „Apibūdinimuose ir tvarkymo principuose“ nurodoma (psl.46) **Kitais planavimo dokumentais nustatyti šiuo metu galiojantys reglamentai:**

Kitais planavimo dokumentais nustatyti šiuo metu galiojantys reglamentai:

- Sklypo Kęstučio g. 15 reglamentai nustatyti LVAT 2013 m. vasario 11 d. nutartimi administracinėje byloje Nr. A⁶⁶²-710/2013 patvirtintos 2013 m. sausio 7 d. taikos sutarties sąlygas;
- Sklypo S. Daukanto g. 33, 35 reglamentai nustatyti Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu 2005.09.08 Nr. T2-181 dėl teritorijų planavimo dokumento.

Paveldosaugos reikalavimai. Tvarkymo priemonės

Saugojimo režimas	T3-5	E, $\leq 2 \text{ a.} + m - 3 \text{ a.} / \leq 12 \text{ m}$	Leistinas statinių aukštis
Žemės sklypo užstatymo tankis	E/ **, E1, $\leq 30 \%$	-	Žemės sklypo užstatymo intensyvumas
Reikalavimai kultūros paveldo objektams	a _{3.5}	b _{3.5}	Reikalavimai kitiems pastatams ir statiniams
Reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui	c _{3.5}	d _{3.5}	Reikalavimai žemės darbams

19.3 pav. Ištrauka iš Palangos miesto specialiojo plano aiškinamojo rašto

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)
DOKUMENTO ŽYMUO		
941P2-01-PP-BD.BAR		
LAPAS	LAPŲ	LAIDA
63	75	0

19.2 Specialieji paveldosaugos reikalavimai ir sprendiniai

Rengiant "Viešbučių paskirties pastato, unikalus Nr. 2596-8000-3014, (4.komercinių pastatų grupė), S. Daukanto g. 35, Palangoje, įrengiant automobilių stovėjimo vietų patalpas, rekonstravimo projektas" (toliau – projektas) vadovautasi:

- ✓ "Žemės sklypų S. Daukanto g. 33, S. Daukanto g. 35 ir S. Dariaus ir S. Girėno g. 17, Palangoje detaliojuo planu". Patvirtintas 2005-09-08 Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T2-181 (toliau – Detalusis planas);
- ✓ nustatyti specialieji architektūros reikalavimai SARD-33-260806-00160, 2026-08-06;
- ✓ specialieji paveldosaugos reikalavimai SPRD-00-260809-00831, 2026-08-09.

Projektuojamo pastato kontūras neperžengia detalajame plane nustatytos statybos linijos ir išlieka leistinoje užstatymo zonoje. Sprendiniai atitinka visus detalajame plane nustatytus teritorijos naudojimo ir užstatymo rodiklius.

Detaliojo plano ribose: S. Daukanto g. išklotinėje esamas pastatų aukštis svyruoja nuo +14,65 m iki +17,80 m aukščio. Esamo viešbučio (unikalus Nr. 2596-8000-3014) pastato dalies aukštis nuo S. Dariaus ir S. Girėno gatvės yra +14,80 m. J. Šliūpo g. pastato aukščiausia dalis yra +16,50 m. J. Šliūpo gatvės išklotinėje esamo viešbučio pastato aukštis svyruoja nuo +8,35 m, +12,62 m, +13,80 m, iki +17,20 m, gretimame S. Daukanto g. 33 sklype esamas pastaro aukščiausia dalis iki +17,80 m aukščio.

Kadangi sklypas patenka į kultūros paveldo objektų teritorijas – Palangos senjojo miesto vietą, Palangos miesto istorinės dalies teritoriją, pagal aprobuotą MAK leidimą LA-100, atlikti tyrėjo M. Petkaus archeologiniai žvalgymai 2026.05, parengtos žvalgomųjų archeologinių tyrimų pažymoje paveldosauginės rekomendacijos: *"Palangos m., sklype S. Daukanto g. 35, numatomos įrengti požeminės automobilių stovėjimo aikštelės vietoje, tirtuose šurfuose po supустуtu smėliu aptiktas dirvožemis, kuriame radinių nerasta. <...> Nors 2026 m. tirtuose šurfuose radinių nerasta, išlieka tikimybė užpustytame sluoksnyje rasti pavienių archeologinio pobūdžio vertingųjų savybių, todėl vietose, kuriose žemės judinimo darbai bus vykdomi giliau nei 1,6 m gylyje, rekomenduojama atlikti archeologinius žvalgymus. Vykdam žemės kasimo darbus iki 1,6 m gylgio papildomi tyrimai nebūtini."* (Žr. pridedamus dokumentus).

Atlikta nepriklausomo želdynų ir želdinių eksperto „Želdinių, augančių sklype S. Daukanto g. 35, Palangoje inventorizacija“ (Žr. pridedamus dokumentus), išvadose nurodoma, kad:

- sklype auga 27 medžiai (29 kamienai),
- vidutinis augančių medžių kamienų aukštis – 12 m (nuo 2,5 iki 20 m, dokumento 1 priedas "Želdinių taksoraštis"),
- pagal "Želdinių atkuriamosios vertės įkainiuose" pateikiamą būklės vertinimą, 12 vnt. medžių kamienų yra geros, 15 vnt. - patenkinamos, 2 vnt. - nepatenkinamos būklės;
- pateiktos rekomendacijas saugomų medžių tvarkymo ir jų apsaugos vykdam statybos ir teritorijos tvarkymo darbus;
- išpildomi paveldosauginiai reikalavimai nustatyti Specialiajame plane: išsaugomas architektūrinio urbanistinio užstatymo pobūdis Laisvo planavimo užstatymas T3.-5 teritorijai, priskirtas S. Daukanto g. 33, 35, sklypams, bei T3.-5 teritorijos „Apibūdinimuose ir tvarkymo principuose“ nurodomais Kitais planavimo dokumentais nustatyti šiuo metu galiojantys reglamentai, t.y. Detaliojo plano sprendiniais.

Projektiniais sprendiniais siekiama sustiprinti pastato ryšį su aplinka ir gamtine teritorijos struktūra, atveriant pastatą kraštovaizdžiui ir formuojant aiškią, vientisą erdvinę sistemą. Pastato rekonstrukcija

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
			DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ
			941P2-01-PP-BD.BAR	64	75
					LAIDA
					0

grindžiama pagarba jo architektūriniam identitetui ir siekiu išsaugoti pastatą kaip reikšmingą vizualinį akcentą teritorijoje, kartu užtikrinant darnų santykį su aplinkine urbanistine struktūra.

Esami išraiškingi tūriniai ir plastiniai elementai, per laiką tapę neatsiejama vietos charakterio dalimi, rekonstrukcijos metu ne tik išsaugomi, bet ir kryptingai išryškinami, suteikiant jiems naują semantinę ir kompozicinę svorį, išlaikant vieningą architektūrinę stilistiką sklype bei kontekstualų ryšį su gretimais pastatais.

Rekonstrukcijos metu išlaikomas esamas pastato siluetas, rodoma pagarba susiformavusiai architektūrinei išraiškai, kartu užtikrinant mastelio, proporcijų ir erdvinės kompozicijos dermę su aplinkinėmis teritorijomis. Nauji architektūriniai elementai kuriami taip, kad paryškintų esamo pastato charakterį, o ne su juo konkuruotų, papildydami vietovaizdį šiuolaikiška, tačiau santūria architektūrine raiška.

Rytinėje pastato dalyje, projektuojamas priestatas, kuris integruojamas į bendrą tūrinę kompoziciją, išlaikant gretimybų mastelį ir proporcijas. Vakarinėje pusėje, ties pagrindiniu įėjimu, konsolinė pastato dalis įstiklinama, taip sustiprinant vizualinį ryšį su išorine erdve ir gatvės išklotine.

Sprendiniuose taikomi tvarios architektūros principai – maksimaliai išnaudojama esama pastato struktūra, mažinamas intervencijų mastas, naudojamos ilgaamžės medžiagos, o bendras projektas formuojamas kaip subalansuota esamos būklės ir naujų sprendinių sintezė.

Akcentinė pastato detalė – „burė“ – įgauna stiprią simbolinę ir orientacinę reikšmę. Ji tampa vizualiniu orientyru ir architektūriniu akcentu, aiškiai žyminčiu pagrindinį įėjimą bei formuojančiu pastato atpažįstamumą, kartu darniai įsiliedama į bendrą gatvės erdvinę kompoziciją ir vizualinę išklotinę. Fasadų sprendiniuose išlaikoma esama ritmika ir horizontalus skaidymas, o spalviniai bei medžiaginiai sprendimai formuojami atsižvelgiant į aplinkinę urbanistinę aplinką ir gretimų pastatų charakterį. Parenkamos ilgaamžės, natūralios ar joms artimos, estetiškai darnios medžiagos, būdingos vietos kontekstui, užtikrinant architektūrinės išraiškos vientisumą. Spalvinė gama kuriama santūri, siekiant išlaikyti vizualinį lengvumą ir harmoningą integraciją į kraštovaizdį.

Anksčiau utilitariai naudotas kiemas, tarnavęs kaip automobilių stovėjimo aikštelė, transformuojamas į viešbučio parką, kuriame :

- sodinami augalai, projektuojamų želdinių - 1 469,69 m², iš jų projektuojami želdiniai virš perdangos - 513,94 m²;
- proj. kiaurymėta keramikinių / betoninių / prok. granito trinkelų danga ir dekoratyvinė veja - 106,63 m²;
- proj. keramikinių / betoninių / granito trinkelų danga - 791,14 m²;
- proj. kiemo aikštelė (II gr. Nesudėtingas statinys);
- projektuojamos terasos (I gr. Nesudėtingas statinys) bei kiti rekonstruojamo pastato ir žemės sklypo elementai;
- Vidinis kiemas tampa gyva ir veiksnia erdve, skirta poilsiui, lėtam buvimui ir judėjimui.

Transporto priemonių patekimas į S. Daukanto g. 35 sklypą ir išvykimas iš jo organizuojamas dvipusio eismo principu, užtikrinant aiškų transporto srautų judėjimą sklypo ribose bei saugias manevravimo sąlygas. Vadovaujantis detaliojo plano sprendiniais įvažiavimas į sklypą numatomas iš S. Dariaus ir S. Girėno gatvės.

Atskiru projektu projektuojamas pastatas nuo esamo „Vėtros“ pastato atitraukiamas, tarp jų formuojant aiškią architektūrinę pauzę. Šis atitraukimas tampa pagrindine priemone vizualiai atskirti esamus ir projektuojamus tūrius, kartu išlaikant jų funkcinį ryšį. Jungiamosios pastatų dalies tūris sąmoningai numatomas vienu aukštu žemesnis už pagrindinius pastatų tūrius. Tokiu būdu jungtis tampa vizualiai lengvesnė ir neužgožia

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
			DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ
			941P2-01-PP-BD.BAR	65	75
				LAIDA	0

esamo pastato architektūros bei jo tūrinės raiškos. Žemesnė jungiamoji dalis kartu veikia kaip pereinamasis elementas tarp skirtingų pastatų, padedantis išvengti vientiso, masyvaus užstatymo įspūdžio.

Rekonstruojamo viešbučio „Palangos Vėtra“ pastato antžeminės dalies tūris pagal šį projektą sudaro apie 14 000 m³. Tame pačiame žemės sklype esančio ir atskiru projektu rekonstruojamo pastato antžeminės dalies tūris sudaro apie 12 000 m³. Vertinant abiejų tame pačiame žemės sklype esančių rekonstruojamų statinių antžeminį tūrį, bendras tūris sudaro apie 26 000 m³. Pažymėtina, kad detalusis planas nereglamentuoja pastatų tūrio rodiklio. Galima užstatymo apimtis apskaičiuota pagal detalajame plane nustatytus teritorijos naudojimo reglamentus – leistiną užstatymo tankumą ir pastatų aukštį.

Atlikti skaičiavimai rodo, kad pagal šiuos parametrus teoriškai galima antžeminio užstatymo apimtis teritorijoje sudarytų apie 50 502 m³. Tai patvirtina, kad projektuojami sprendiniai atitinka detalajame plane nustatytus teritorijos naudojimo reglamentus, o abiejų rekonstruojamų statinių bendras antžeminis tūris išlieka ženkliai mažesnis už pagal detaliojo plano nuostatas galimą užstatymo apimtį.

Projekto sprendinių atitiktis Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 19 str. 2 d. 1 p. reikalavimams ir projektuojamų sprendinių įtaka Palangos miesto istorinės dalies (u.k. 12613) vertingosioms savybėms, pateikta žemiau esančioje lentelėje.

19.1 lentelė. Projektuojamų sprendinių įtaka Palangos miesto istorinės dalies (u.k. 12613) vertingosioms savybėms

Nr.	Palangos miesto istorinės dalies (u.k. 12613) Vertingosios savybės	Vertingųjų savybių išsaugojimas
7.1.3.1.	planavimo sprendiniai - planinė struktūra, stačiakampis gatvių tinklas, tūrinės - erdvinės struktūros, suformuotos vasarvietėje XIX a. - XX a. I p. užstatymo, fragmentų	Projekto sprendiniais nekeičiamas gatvių tinklas; Tūrinei - erdvinei struktūrai įtaka minimali, rekonstruojama pastato dalis stovinčių pastatų vietoje. Išlaikoma esama užstatymo linija, pastatas šiaurės rytų pusės link nulaiptuojamas, siekiant atverti ryšį su pušyno parku ir įtraukti gamtinį karkasą į pastato erdvinę struktūrą. Projektiniai sprendiniai grindžiami pagarba esamai aplinkai ir kultūriniam kontekstui; pastato dalies tūris ties esamu pastatu nuolaidžiai atsitraukia, taip išvengiant imitacijos ir kuriant pagarbą seno ir naujo dialogo struktūrą.
	miesto istorinės dalies siluetai iš V, nuo tilto į Baltijos jūrą, iš apžvalgos taško Nr. 1 (koordinatės X = 6202490.80, Y = 315292.25) ir iš PR, nuo Klaipėdos - Palangos kelio (koordinatės X = 6200216.46, Y = 318966.87)	Projekto sprendiniai neįtakoja siluetai. Atlikta „Želdinių, augančių sklype S. Daukanto g. 35, Palangoje inventorizacija“, kurioje fiksuota 10 augančių medžių yra nuo 17 m iki 20 m aukščio, t.y. rekonstruojamo viešbučio pastato aukščiausia dalis (+16,50 m) neiškils virš augančių medžių .
	PV dalyje - vasarvietės zonos XIX a. - XX a. I p. užstatymo vilomis, daugiausia 2 aukštų medinėmis, laisvai išsidėsčiusiomis didelio ploto sklypuose	Projekto sprendiniais neįtakojama. Sklype S. Daukanto g. 35, Palanga nėra išlikusių XIX –XX a. I p. statytų vilų. Gretimas sklypas S. Daukanto g. 33, Palanga ribojasi su sklypu J. Šliūpo g. 4, kuriame stovi kultūros paveldo objektas - namas (u.k.33655), rekonstruojamo pastato dalis formuojama kaip nuosaikus ir kontekstualus tūris, organiškai įsiliejantis į esamą urbanistinę aplinką. Jo aukštingumas ir mastelis derinami prie retimų pastatų struktūros, todėl projektuojamas tūris

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)
		DOKUMENTO ŽYMUO
		941P2-01-PP-BD.BAR
		LAPAS LAPŲ LAIDA
		66 75 0

Nr.	Palangos miesto istorinės dalies (u.k 12613) Vertingosios savybės	Vertingųjų savybių išsaugojimas
		nedisonuoja su aplinkiniu užstatymu ir išlaiko kvartalui būdingus urbanistinius parametrus.
	Vytauto g. P dalies ŠV pusės, Kretingos g. PV pusės, Piktuižio g. PR pusės, Jūratės g. prie sankirtos su Smilčių g. PV pusės, Birutės g. Š dalies PR pusės, J. Basanavičiaus ir Birutės g. sankryžoje - J. Basanavičiaus g. PV pusės ir Birutės g. V pusės užstatymo išsklotinių -	Projekto sprendiniai neįtakoja. Projektuojami darbai nepatenka į nurodytų gatvių išsklotines.
	Kęstučio, S. Daukanto, J. Šliūpo, S. Dariaus ir S. Girėno gatvių trasos -	Projekto sprendiniais neįtakojamos, išlieka esamos.
7.1.3.2.	buvusių komplekso dalių (statinių) liekanos ar jų vietos - senojo medinio tilto į Baltijos jūrą vietos	Projekto sprendiniais neįtakojama. Planuojami darbai sklype S. Daukanto g. 35, Palanga
7.1.3.4	žemės ir jos paviršiaus elementai - plokščias reljefas	Projekto sprendiniais nekeičiamas. Rekonstruojant įrengiamos 2 a. automobilių stovėjimo patalpos po esamu pastatu
7.1.3.6.	želdynai ir želdiniai S. Daukanto, J. Šliūpo, S. Dariaus ir S. Girėno gatvių, perimetrinio apželdinimo pobūdis	Projekto sprendiniai neįtakos viešoje erdvėje (gatvėse) augančių medžių, Sklypo sutvarkymo plane jie sužymėti "Esami medžiai".
	pušų masyvas teritorijos PV dalyje, vasarvietės zonoje	Projekto sprendiniais saugomi sklype augantys 27 medžiai, tame tarpe ir paprastosios pušys, atlikta Želdinių, augančių sklype S. Daukanto g. 35, Palangoje inventorizacija“, kurioje pateiktos išvadas ir rekomendacijas dėl želdinių ir želdynų tvarkymo ir apsaugos.
	liepų eilė palei Vytauto g., ŠV jos pusėje, prie Kurhauzo	Projekto sprendiniai suplanuoti S. Daukanto g. 35, Palanga sklype neįtakos
7.1.3.7.	upės, natūralūs vandens telkiniai ir hidrotechniniai įrenginiai - Ronžės upelio vaga ir jos slėnis	Projekto sprendiniai suplanuoti S. Daukanto g. 35, Palanga sklype neįtakos.

Projekto sprendinių atitikimas Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613, buvęs kodas U2) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano , toliau – Specialiajam planui), “Žemės sklypų S. Daukanto g. 33, S. Daukanto g. 35 ir S. Dariaus ir S. Girėno g. 17, Palangoje detaliam planui, toliau – Detalusis planas).

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
		DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
		941P2-01-PP-BD.BAR	67	75	0

19.2 lentelė. Projekto sprendinių atitikimas Palangos miesto istorinės dalies teritorijų planavimo dokumento sprendiniams

Eil. Nr.	Teritorijų planavimo dokumento sprendinys	Atitikimas
1.	Palangos miesto istorinės dalies (Unikalus kultūros vertybių registro kodas 12613, buvęs kodas U2) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas	
	<i>Sklypai patenka į laisvo planavimo užstatymo teritoriją. Konkretus sklypo kodas T3.-5</i>	
	Teritorijos T3 bendri reikalavimai: 1. Neleistina esamus sklypus dalinti į kelis, išskyrus atvejus, pagrįstus tyrimais (pagal situaciją iki 1940 m.); 2. Sklypų konsolidacija galima; 3. Ribos tarp sklypų gali būti žymimos tik želdiniais.	Atitinka 1. Sklypas nedalomas. 2. Sklypai nekonsoliduojami. 3. Sklypų riba nežymimos jokia tvora ar kitokiais atitvarais.
	T3.-5 teritorijos „Apibūdinimuose ir tvarkymo principuose“ nurodoma (psl.46) Kitais planavimo dokumentais nustatyti šiuo metu galiojantys reglamentai:	Sklypo S. Daukanto g. 35 reglamentai nustatyti Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu 2005.09.08, Nr.T2-181.
	<i>Paveldosaugos reikalavimai. Tvarkymo priemonės Laisvo planavimo užstatymo T3 -5</i>	
1.1.	Saugojimo režimas Tausojamojo naudojimo saugojimo režimas (T3.-5)	Projekto sprendiniais užtikrinamas nustatytas tausojimo naudojamo saugojimo režimas, neįtakojant ar minimaliai darant įtaką kultūros vertybių nustatytoms vertingosioms savybėms, kaip poveikį mažinanti priemonė - numatyti archeologiniai tyrimai žemės judinimo darbų metu
1.2.	Leistinas statinių aukštis Kitais planavimo dokumentais nustatyti šiuo metu galiojantys reglamentai: “Žemės sklypų S. Daukanto g. 33, S. Daukanto g. 35 ir S. Dariaus ir S. Girėno g. 17, Palangoje detalusis planas”. Patvirtintas 2005-09-08 Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-181, toliau – Detaliuoju planu) <i>Detaliojo plano privalomieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai:</i> Nr.2 leistinas pastatų aukštis – iki 19 m	Atitinka Detaliajame plane sklypui Nr. 2: esamas +16,50 m, projektuojamas +16,50 m.
1.3.	Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis <i>Detaliojo plano privalomieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai:</i> Sklypui Nr. 2 leistinas užstatymo tankis – 50%,	Atitinka Sklypo Nr. 2: esamas – 40,05%, projektuojamas - 45,74%
1.4.	Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas <i>Detaliojo plano privalomieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai:</i> Sklypui Nr. 2 leistinas užstatymo intensyvumas - 195%,	Atitinka Sklypo Nr. 2: esamas - 69,01%, projektuojamas - 72,01%

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
		DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
		941P2-01-PP-BD.BAR	68	75	0

Eil. Nr.	Teritorijų planavimo dokumento sprendinys	Atitikimas
1.5	<i>Reikalavimai kultūros paveldo objektams</i> Galimi tvarkybos darbai: - taikomieji tyrimai; - avarijos grėsmės pašalinimo darbai;-remonto darbai; - konservavimo darbai;-restauravimo darbai; - šių darbų planavimas ir projektavimas. Galima pritaikymo veikla, tvarkomieji statybos darbai. Visi tvarkybos ir tvarkomieji darbai vykdomi nepažeidžiant vertingųjų savybių, nustatytų NKPVPT akte, remiantis tyrimų duomenimis. Atkūrimo darbai vykdomi LR NKVA įst. 23 str 4 p. nustatyta	Atitinka Projektuojamuose sklypuose nėra kultūros paveldo objektų
1.6.	<i>Reikalavimai kitiems pastatams ir statiniams</i> Leistini tvarkomieji statybos darbai: - remontas; - rekonstravimas; - nevertingų statinių griovimas; - nauja statyba. <i>Reikalavimai pastatų architektūrai:</i> - Išorės apdailai rekomenduojama naudoti tradicines statybines medžiagas (medį, keramines plytas, tinką), - spalviniame sprendime - Žemaitijos regiono tradicinę spalvinę gamą. <i>Detaliojo plano papildomi reikalavimai</i> (kai planuojama teritorija yra svarbi kraštovaizdžio apsaugos, urbanistiniu, architektūriniu ar paveldosauginiu požiūriu), (architektūriniai urbanistiniai) įvertinus planuojamame kvartale ir jo gretimybės esančių statinių architektūrinės išraiškos, tektonikos ir medžiagiškumo pobūdį, numatomi papildomi reikalavimai sklypo užstatymui: Sklypas Nr.2 - Įvertinus planuojamame kvartale ir jo gretimybės esančių statinių architektūrinės išraiškos, tektonikos ir medžiagiškumo pobūdį, numatomi papildomi reikalavimai sklypo užstatymui: - Projektuojamas pastatas savo tūriu negali išsiskirti iš esamo užstatymo, pastato aukštis – iki 19 m. - Pastatų apdailai taikyti natūralias kokybiškas apdailos medžiagas, galimas saikingas industrinių statybos gaminių išorės apdailai naudojimas, išlaikant gretimų statinių architektūrinę stilistiką.	Atitinka Numatoma Viešbučių paskirties pastato, un. Nr. 2596-8000-3014 rekonstrukcija, įrengiant automobilių stovėjimo vietas. Atitinka sklypui Nr. 2 Sklype rekonstruojant pastatą (un. Nr. 2596-8000-3014): - įrengiamos parkavimo vietos; - pastato aukštis nuo +4,40 m, +8,12 m, +10,70 m, +14,65 iki +16.50 m; - fasadams bus naudojamos natūralios kokybiškos apdailos medžiagos
1.7	<i>Reikalavimai teritorijos ir želdynų tvarkymui</i> - sklypų teritorijos tvarkomos pagal projektus, suderintus su KPD; - teritorija tvarkoma nepažeidžiant reljefo;	Atitinka dalinai - Sklype reljefas keičiamas minimaliai;
0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)
		DOKUMENTO ŽYMUO
		941P2-01-PP-BD.BAR
		LAPAS LAPŲ LAIDA
		69 75 0

Eil. Nr.	Teritorijų planavimo dokumento sprendinys	Atitikimas
	- būtina numatyti $\geq 40\%$ nuo viso žemės sklypo ploto želdynams, įskaitant vejas ir gėlynus; - takų dangoms naudojamos natūralios medžiagos: žvyro, akmens, klinkerio plytų dangos, leistinos betono trinkelės; - sklypuose, kurie patenka į įvardintą vertingąją savybę - pušų masyvo teritoriją, būtina atlikti medžių taksaciją ir vertinimą, saugoti ir atsodinti pušis; leidžiama šalinti (kirsti) nevertingus medžius, krūmus, atžalas, genėti medžius; nuolatinis gazono šienavimas <i>Detaliojo plano sprendiniai</i> Gamtos ir kultūros paveldo apsauga (planuojama teritorija patenka į Palangos miesto istorinę dalį U2 (urbanistinę, architektūrinę vertę XIX-XX a.): 1. saugojimo režimai – tausojimo naudojimo; 2. Tvarkymo režimas – pritaikymo darbai žemės darbai sklype Nr.2 vykdomi archeologo priežiūroje; 3 Tvarkymo darbai želdiniams – sklype esantys vertingi medžiai saugomi; 4.Teritorijos (žemės sklypo apželdinimas (sklypo ar teritorijos dalis procentais, kuri turi būti apželdinta) - nenustatoma.	- Atlikta sklype augančių medžių taksaciją ir vertinimas, vertinimo išvadų pagrindu numatyti sprendiniai dėl esamų pušų priežiūros darbų; - išsaugomos visos sklype augančios paprastosios pušys, medžių kirtimas nenumatytas; - Automobilių stovėjimo aikštelė, transformuojamas į viešbučio parką, kuriame sodinami augalai, projektuojamų želdinių - 1469,69 m² , iš jų: projektuojami želdiniai virš perdangos - 513,94 m²; - proj. kiaurymėta keramikinių / betoninių / prok. granito trinkelų danga ir dekoratyvinė veja - 106,63 m², - proj. keramikinių / betoninių / granito trinkelų danga - 791,14 m². Vadovautasi LR Želdynų įst. 2 str.7 d.,8 d., 3 str.10 d. ,8 str. 3 d., Priklausomųjų želdynų norma gali būti kompensuojama su žemės sklypu besiribojančių ar ne didesniu kaip 200 metrų atstumu nuo žemės sklypo ribos esančių ar planuojamų įveisti atskirųjų želdynų arba rekreacijai pritaikytų miškų plotais – didžiausius leidžiamus kompensuoti priklausomųjų želdynų normų dydžius ir jų apskaičiavimo tvarką nustato aplinkos ministras (AM). Priklausomųjų želdynų norma privaloma rengiant teritorijų planavimo dokumentus, o rengiant statinių ir (ar) įrenginių projektus, – kai tai numatoma AM tvirtinamose priklausomųjų želdynų normose. 10 str. 1 d. želdynų normos nustatomos TP dokumentuose ir techniniuose reglamentuose, LR aplinkos ministro 2024-12-05 įsakymo Nr.D1-434. Priklausomųjų želdinių plotų normų apskaičiavimo priedo 5 p. Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų sudedamoji procentinė dalis ½. Reikalaujama norma: 40 %, Projektuojama sklype: 27 %, trūkstama dalis: 13 %. Leidžiama kompensuoti: 50 % 40 % ½ = 20 %. 13 % < 20 %. Kompensavimo dydis atitinka teisės aktų reikalavimus. Kompensavimo pagrindimas: Rekonstruojant pastatą, išsaugomos visos sklype augančios paprastosios pušys, t.y. nepažeidžiama Palangos m. istorinės dalies (u.k. 12613) vertingoji savybė - 7.1.3.6. pušų masyvas teritorijos PV dalyje, vasarvietės zonoje. Sklypas per gatvę ribojasi su Palangos botanikos (Birutės) parkas, kuris yra atskirasis želdynas pagal Želdynų įstatymą, yra viešai prieinamas ir funkciškai pilnavertis, užtikrina teritorijos rekreacinį aprūpinimą. Atitinka detaliojo plano sprendinius. Sklypas Nr.2. Atlikti tyrėjo M. Petkaus archeologiniai žvalgymai:
0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)
		DOKUMENTO ŽYMUO
		941P2-01-PP-BD.BAR
		LAPAS
		LAPŲ
		LAIDA
		70
		75
		0

Eil. Nr.	Teritorijų planavimo dokumento sprendinys	Atitikimas
		- apželdinimo % nenustatytas, - esamas ~ 14,45%, - projektuojamas – 26,51%, žemės judinimo
1.8	Reikalavimai žemės darbams Planuojamų žemės judinimo darbų vietoje reikalingi archeologiniai tyrimai pagal PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ nustatytus reikalavimus.	Atitinka Atlikti tyrėjo M. Petkaus archeologiniai žvalgymai 2026.05, parengta žvalgomųjų archeologinių tyrimų pažymoje paveldosauginės rekomendacijos.

Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Klaipėdos teritorinis skyrius 2026-08-09 dieną išdavė specialiuosius paveldosaugos reikalavimus Nr. SPRD-00-260809-00831.

19.3 lentelė. Projekto sprendinių atitikimas pagal specialiuosius paveldosaugos reikalavimus

Eil. Nr.	Reikalavimas	Išpildymo pagrindimas
1.	Pateikti sprendinių pagrindimą, detalizavimą pagal: - Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 19 str. 2 d. 1 p., 22 str. 1 d., 5 d., 23 str. 1 d. 3 p., 23 1 str. 10 p., - Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 59 str., 60 str. nurodymus. Saugomo kultūros paveldo objekto teritorijoje draudžiama statyti statinius, kurie dėl savo aukščio, apimties ar išraiškos būdo arba formos nustelbtų nekilnojamąsias kultūros vertybes arba trukdytų jas apžvelgti. Projekte pateikti analizę su gretimybėje esančiais nekilnojamojo kultūros paveldo objektais, atstumu iki jų, pagrįsti, kad planuojama rekonstrukcija nenustelbs ir kitaip neigiamai neįtakos šių objektų.	Projektuojamų sprendinių poveikis ir įtaką vertingosioms savybėms Lentelėje Nr. 2.1, atitikimas teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams pateiktas papunkčiui Lentelėje Nr.2.2. Tiek aiškinamajame rašte, tiek nuosavybės dokumentuose yra nurodyta, kad sklypui taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga - Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), išpildyta SŽNSĮ 59 str.. Projektuojamame sklype nėra saugomų kultūros paveldo statinių, kurie būtų kaip nors užgožiami ar nustelbiami. Rekonstruojamo viešbučio pastato esamas aukštis svyruoja nuo +4,40 m, +8,12 m, +10,70 m, +14,65 iki +17.20. Rekonstruojant įrengiamos 2 a. automobilių stovėjimo patalpos po pastatu. Kitu projektu, kuriame rekonstruojamo pastato aukštingumas ir mastelis derinami prie gretimų pastatų struktūros, todėl projektuojamas tūris nedisonuoja su aplinkiniu užstatymu ir išlaiko kvartalui būdingus urbanistinius parametrus, bei yra žemesnis nei gretimame sklype S. Daukanto g. 33 stovintį 5 aukštų pastatą. Palangos m. istorinės dalyje (u.k.12613) rekonstruojamas pastatas sklype S. Daukanto g. 35 nenustelbs ir netrukdytų apžvelgti kultūros paveldo objektų, nutolusių: ~ 40 m atstumu Namas, J. Šliūpo g. 4 (u.k.33566), užstojamo sklype S. Daukanto g. 33 stovinčio 5 aukštų (+17,80 m) poilsio pastato, ~120 m į šiaurės vakarus priešingoje S. Daukanto g. pusėje už pušų masyvo stovinčio Antano Mončio namo-muziejaus, Kęstučio g. 17 (u.k. 33571), ~80 m į rytus stovinčio Visuomenės veikėjo Jono Šliūpo namo (u.k. 1071) Vytauto g. 23 A, užstojamo pagalbinio pastato S. Daukanto g. 33 ir priešingoje J. Šliūpo g. pusėje stovinčių pastatų.

0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)

	DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	941P2-01-PP-BD.BAR	71	75	0

Eil. Nr.	Reikalavimas	Išpildymo pagrindimas
2.	Vadovautis Kultūros vertybių registro duomenimis viešai prieinami adresu http://kvr.kpd.lt/, sklypas S. Daukanto g. 35, kuriame planuojama pastato rekonstrukcija yra Palangos miesto istorinėje dalyje (KVR 12613), užtikrinti, kad sprendiniai neigiamai neįtakotų šiai teritorijai nustatytų vertingųjų savybių archeologinio, architektūrinio, istorinio, kraštovaizdžio, urbanistinio pobūdžio ir nepažeistų vertingųjų savybių: 7.1.3.1. planavimo sprendiniai S. Daukanto, S. Dariaus ir S. Girėno (iki Birutės al.) gatvių trasos, 7.1.3.6. želdynai ir želdiniai - S. Daukanto, S. Dariaus ir S. Girėno gatvių. 7.1.3.6. želdynai ir želdiniai - pušų masyvas teritorijos PV dalyje, vasarvietės zonoje (teritorija tarp Ronžės upelio P kranto, S. Daukanto, J. Šliūpo, S. Dariaus ir S. Girėno gatvių, Meilės al.). Sklypas taip pat patenka į Palangos senojo miesto vietos (kodas 17139) teritorijoje, nepažeisti šių nustatytų vertingųjų savybių: 7.1.3.4. žemės ir jos paviršiaus elementai - reljefas; kultūrinis sluoksnis. Numatyti esamą išretintą perimetrinį apželdinimą palei S. Daukanto g. atsodinti tos pačios rūšies medžiais, būdingu apsodinimo atstumu.	Projekte: - pateikta informacija aiškinamajame rašte ir Lentelėje Nr. 2.1 apie projektuojamo objekto vietą kultūros paveldo objektų, registruotų Kultūros vertybių registre, atžvilgiu, detalus projektuojamų sprendinių atitikimas pagal vertingąsias savybes, - numatytos archeologinio pobūdžio vertingųjų savybių išsaugojimo priemonė –atlikti archeologiniai tyrimai, - atlikta istorinė urbanistinė raidos analizė (dokumentai pateikti prieduose), - tiek sklypuose S. Daukanto g, 33, 35, tiek kvartale tarp S. Daukanto, Kęstučio, J. Šliūpo, S. Dariaus ir S. Girėno g. vyrauja laisvo planavimo, rekonstruojama pastato dalis stovinčių pastatų vietoje, - išlaikoma esama užstatymo linija, pastatas šiaurės rytų pusės link nulaiptuojamas, siekiant atverti ryšį su pušyno parku ir įtraukti gamtinį karkasą į pastato erdvinę struktūrą. - Projektiniai sprendiniai grindžiami pagarba esamai aplinkai ir kultūriniam kontekstui; - pastato dalies tūris ties esamu pastatu nuolaidžiai atsitraukia, taip išvengiant imitacijos ir kuriant pagarbą seno ir naujo dialogo struktūrą. - sklype S. Daukanto g. 35 išsaugomi visi augantys medžiai, kitu projektu planuojama panaikinus antžeminę automobilių aikštelę suformuoti apželdintą aplinką. - Sklypo plane parodyti palei S. Daukanto gatvę “Esami medžiai”.
3.	Vadovautis Paveldo tvarkybos reglamentu PTR 2.13.01:2022 „Archeologinio kultūros paveldo tvarkyba“ 7.3 p. dėl archeologinių tyrimų privalomumo. Tyrimų išvados ir paveldosauginės rekomendacijos turi būti aprobuotos Mokslinės archeologijos komisijoje (toliau tekste – MAK). Šias aprobuotas MAK išvadas pateikti projektinių pasiūlymų sudėtyje.	Vadovaujantis 3 p. atlikti tyrėjo M. Petkaus archeologiniai žvalgymai 2026.05. Parengta žvalgomųjų archeologinių tyrimų pažymoje paveldosauginės rekomendacijos. Pažyma aprobuota MAK'e. Archeologinių tyrimų pažyma pateikiama prieduose.
4.	Vadovautis: Palangos miesto istorinės dalies nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano sprendiniais (T00078610), paveldosaugos reikalavimais ir tvarkymo priemonėmis, taikomais laisvo planavimo užstatymo T3.5 teritorijai, kurioje reglamentuojama urbanistinės struktūros kaita, derinant prie konteksto, ribojant	Projektuojamų sprendinių atitikimas, galiojančių teritorijų planavimo dokumentų nustatytus reikalavimus sklypuose S. Daukanto g. 33, 35, detalai pateikiamas Lentelėje Nr. 2.2; Rekonstruojant pastatą, sklype S. Daukanto g. 35 priklausomųjų želdynų plotas nuo esamo 16% padidėja 11%, iki 27 %. Pušų masyvo plotas nemažėja, išsaugomos visos sklype augančios paprastosios pušys, t.y. išpildomas Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 19
0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)
		DOKUMENTO ŽYMUO
		941P2-01-PP-BD.BAR
		LAPAS LAPŲ LAIDA
		72 75 0

Eil. Nr.	Reikalavimas	Išpildymo pagrindimas
	aukštingumą ir užstatymo tankumą, saugant želdinius. Kadangi stambūs naujų pastatų tūriai ir sutankėjęs užstatymas baigia užgožti saugomą pušų masyvą, pietinėje dalyje ribojamas užstatymo tankinimas ir intensyvėjimas. Pagrindinis tikslas – saugomo pušyno apsauga nedidinant užstatymo tankumo. Sklypuose, kurie patenka į vertingąją savybę įvardinto pušų masyvo teritoriją, būtina atlikti medžių taksaciją ir vertinimą, saugoti ir atsodinti pušis. Pateikti želdinių vertinimo pažymą. Numatyti 40% nuo viso žemės sklypo ploto želdynams, įskaitant vejas ir gėlynus. Vadovaujantis Želdynų įstatymo nuostatomis grunto ir žolės sutvirtinimo grotelės - žolės/vejos korys neįeina į želdinių sąvoką. Takų dangoms naudojamos natūralios medžiagos: žvyro, akmenų, klinkerio plytų dangos, leistinos betono trinkelės.	straipsnio 2 dalies nurodymas viešajam pažinimui ir naudojimui saugomame objekte draudžiantis naikinti ar kitaip žaloti saugomo objekto vertingąsias savybes; nepažeidžiama Palangos m. istorinės dalies (u.k. 12613) vertingoji savybė - 7.1.3.6. pušų masyvas teritorijos PV dalyje, vasarvietės zonoje. Atlikta nepriklausomo želdynų ir želdinių eksperto „Želdinių, augančių sklype S. Daukanto g. 35, Palangoje inventorizacija“, kurios išvadose nurodoma, kad sklype: - auga 27 medžiai (29 kamienai), - vidutinis augančių medžių kamienų aukštis – 12 m (nuo 2,5 iki 20 m, dokumento 1 priedas „Želdinių taksoraštis”), - pagal „Želdinių atkuriamosios vertės įkainiuose“ pateikiamą būklės vertinimą, 12 vnt. medžių kamienų yra geros, 15 vnt. - patenkinamos, 2 vnt. - nepatenkinamos būklės, - pateiktos rekomendacijos saugomų medžių tvarkymui ir jų apsaugai, vykdančios statybos ir teritorijos tvarkymo darbus. Vadovautasi LR Želdynų įst. 2 str.7 d.,8 d., 3 str.10 d. ,8 str. 3 d., Priklausomųjų želdynų norma gali būti kompensuojama su žemės sklypu besiribojančių ar ne didesniu kaip 200 metrų atstumu nuo žemės sklypo ribos esančių ar planuojamų įveisti atskirųjų želdynų arba rekreacijai pritaikytų miškų plotais – didžiausius leidžiamus kompensuoti priklausomųjų želdynų normų dydžius ir jų apskaičiavimo tvarką nustato aplinkos ministras (AM). Priklausomųjų želdynų norma privaloma rengiant teritorijų planavimo dokumentus, o rengiant statinių ir (ar) įrenginių projektus, – kai tai numatoma AM tvirtinamose priklausomųjų želdynų normose. 10 str. 1 d. želdynų normos nustatomos TP dokumentuose ir techniniuose reglamentuose, LR aplinkos ministro 2024-12-05 įsakymo Nr. D1-434. Priklausomųjų želdinių plotų normų apskaičiavimo priedo 5 p.: - Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų sudedamoji procentinė dalis ½. - Reikalaujama norma: 40 %, - projektuojama sklype: 27 %, trūkstama dalis: 13 %. - Leidžiama kompensuoti 50 %: 40 % ½ = 20 %. - 13 % < 20 % kompensavimo dydis atitinka teisės aktų reikalavimus. Kompensavimo pagrindimas: - Rekonstruojant pastatą, išsaugomos visos sklype augančios paprastosios pušys, t.y. nepažeidžiama Palangos m. istorinės dalies (u.k. 12613) vertingoji
0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)
		DOKUMENTO ŽYMUO
		941P2-01-PP-BD.BAR
		LAPAS
		73
		LAPŲ
		75
		LAIDA
		0

Eil. Nr.	Reikalavimas	Išpildymo pagrindimas
		savybė - 7.1.3.6. pušų masyvas teritorijos PV dalyje, vasarvietės zonoje. - Sklypas per gatvę ribojasi su Palangos botanikos (Birutės) parku, kuris yra atskiras želdynas pagal Želdynų įstatymą yra viešai prieinamas ir funkciškai pilnavertis; užtikrina teritorijos rekreacinį aprūpinimą. - Automobilių stovėjimo aikštelė, transformuojama į viešbučio parką, kuriame: • sodinami augalai, projektuojamų želdinių - 1 469,69 m² , iš jų: projektuojami želdiniai virš perdangos - 513,94 m²; • proj. kiaurymėta keramikinių/betoninių/prok. granito trinkelų danga ir dekoratyvinė veja - 106,63 m², • proj. keramikinių/betoninių/granito trinkelų danga - 791,14 m².
5.	Vadovautis žemės sklypų S. Daukanto g. 33, S. Daukanto g. 35 ir S. Dariaus ir S. Girėno g. 17 Palangoje detaliojo plano sprendiniais. Neviršyti detaliuoju planu nustatytos galimos užstatymo zonos statybos ribos. Įvažiavimai į sklypą turi atitikti numatytus detalajame plane. Rekonstruojamo pastato tūris negali išsiskirti iš esamo teritorijos užstatymo.	Projektuojamo pastato kontūras neperžengia detalajame plane nustatytos statybos linijos ir išlieka leistinoje užstatymo zonoje. Vadovaujantis detaliojo plano sprendiniais įvažiavimas į sklypą numatomas iš S. Dariaus ir S. Girėno gatvės. Rekonstrukcijos metu išlaikomas esamas pastato siluetas, rodoma pagarba susiformavusiai architektūrinei išraiškai, kartu užtikrinant mastelio, proporcijų ir erdvinės kompozicijos dermę su aplinkinėmis teritorijomis. Nauji architektūriniai elementai kuriami taip, kad paryškintų esamo pastato charakterį, o ne su juo konkuruotų, papildydami vietovaizdį šiuolaikiška, tačiau santūria architektūrine raiška. Rytinėje pastato dalyje, projektuojamas priestatas, kuris integruojamas į bendrą tūrinę kompoziciją, išlaikant gretimybių mastelį ir proporcijas. Vakarinėje pusėje, ties pagrindiniu įėjimu, konsolinė pastato dalis įstiklinama, taip sustiprinant vizualinį ryšį su išorine erdve ir gatvės išklotine, bendras projektas formuojamas kaip subalansuota esamos būklės ir naujų sprendinių sintezė. Akcentinė pastato detalė – „burė“ – įgauna stiprią simbolinę ir orientacinę reikšmę. Ji tampa vizualiniu orientyru ir architektūriniu akcentu, aiškiai žyminčiu pagrindinį įėjimą bei formuojančiu pastato atpažįstamumą, kartu darniai įsiliedama į bendrą gatvės erdvinę kompoziciją ir vizualinę išklotinę. Fasadų sprendiniuose išlaikoma esama ritmika ir horizontalus skaidymas. Atskiru projektu projektuojamas pastatas nuo esamo „Vėtros“ pastato atitraukiamas, tarp jų formuojant aiškią architektūrinę pauzę. Šis atitraukimas tampa pagrindine priemone vizualiai atskirti esamus ir projektuojamus tūrius, jungiamosios pastatų dalies tūris sąmoningai numatomas vienu aukštu žemesnis už pagrindinius pastatų tūrius. Tokiu
0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)
		DOKUMENTO ŽYMUO
		941P2-01-PP-BD.BAR
		LAPAS LAPŲ LAIDA
		74 75 0

Eil. Nr.	Reikalavimas	Išpildymo pagrindimas
		būdu jungtis tampa vizualiai lengvesnė ir neužgožia esamo pastato architektūros bei jo tūrinės raiškos.
6.	Brėžiniuose: - Pateikti numatomus pastatų sprendinius aiškiai išskirti skirtingais pažymėjimais esamą ir projektuojamą užstatymą. - Pateikti esamus ir projektuojamus pastatų aukštingumus nuo žemės paviršiaus. - Pateikti jų santykį su gretimuose sklypuose esančiu užstatymu (Tame tarpe ir J. Šliūpo g., S. Dariaus ir S. Girėno g. kitoje gatvės pusėje esančiu užstatymu). - Pateikti pastato fasadų išklotines, RAL spalvų kodus ir medžiagiškumo pasirinkimą, vizualizacijas iš skirtingų gatvių apžvalgos taškų su projektuojamais sprendiniais gretimo apstatymo kontekste (Neapsiribojant S. Dariaus ir S. Girėno g. 33 gretimybe).	Žiūrėti PP dalyse: grafiniai sprendiniai
0	2026-09-30	Projektiniai pasiūlymai. Statybos leidimui
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)
		DOKUMENTO ŽYMUO
		941P2-01-PP-BD.BAR
		LAPAS LAPŲ LAIDA
		75 75 0