

PROJEKTUOTOJAS
V. DANTIENĖS PROJEKTAVIMO FIRMA

įmonės kodas 240730450 adresas: Taikos pr. 24-330, LT-91222 Klaipėda; mob. +370 686 41825 El.p. vdantiene@yahoo.com

PROJEKTO

PAVADINIMAS:

**Vieno buto gyvenamojo namo L. Vaineikio g. 30, Palangoje
rekonstravimo, keičiant naudojimo paskirtį į dviejų butų
gyvenamąjį namą, projektas**

STATYBOS RŪŠIS:

Rekonstravimas

STATINIO PASKIRTIS:

Gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatas

STATINIO

KATEGORIJA:

Neypatingas statinys

STATINIO PROJEKTO

RENGIMO STADIJA:

PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI

STATYTOJAS:

UAB „Londvil“
mob. +370 687 59515

PROJEKTO VADOVAS:

VIRGINIJA DANTIENĖ
Kvalifikacijos atestato Nr. A388



2018 m

**VIENO BUTO GYVENAMOJO NAMO VAINIKIO G. 30, PALANGOJE
REKONSTRAVIMO, KEIČIANT NAUDOJIMO PASKIRTĮ Į DVIEJŲ BUTŲ GYVENAMĄJĮ
NAMĄ, PROJEKTO PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI
AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

1. Bendrieji duomenys

Statinio adresas – Vainikio g. 30, Palanga.

Statinio sklypo kadastro Nr.2501/0032 :153

Statytojai: UAB „Londvil“

Gediminas Paulauskas

Adomas Džiugas Riauka

Statybos rūšis - rekonstravimas.

Projektuojamų statinių paskirtis – gyvenamoji (dviejų butų);

Projektuojamų statinių kategorija – neypatingi statiniai.

2. Projektinių pasiūlymų rengimo tikslas

Informuoti visuomenę apie visuomenei svarbaus statinio numatomą projektavimą.

(STR 1.04.04.2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“)

Projektiniai pasiūlymai rengiami supažindinti visuomene su statinio architektūrine koncepcija, sklypo užstatymo sprendiniais.

3. Esama situacija

Projektuojamo statinio sklypas yra greta centrinės Palangos miesto dalies, Vainikio gatvės. Žemės sklypo plotas yra 0,0688 ha. Sklypo kadastro Nr. 2501/ 0032:153, Palangos m. k. v.

Žemės sklypas ir pastatai nuosavybės teise priklauso UAB „Londvil“, Gediminui Paulauskui, Adomui Džiugui Riaukai. Žemės sklypo yra visos inžinerinės komunikacijos - vandentiekis, buitinės nuotekos, elektros tinklai, dujotiekis. Sklypo reljefas yra sąlyginai lygus. Įvažiavimai į sklypą yra esami du iš Vainikio gatvės.

4. Projektas rengiamas vadovaujantis - Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano, patvirtinto Palangos miesto savivaldybės tarybos 2000-05-25 sprendimu Nr.32, sprendiniais.

5. Projektinių pasiūlymų sprendiniai

5.1. Žemės sklypo plano sprendiniai

Projektuojamas esamo pastato rekonstravimas, vadovaujantis detaliojame plane nustatytais reglamentais.

Kadangi nustatyta žemės sklypo naudojimosi tvarka, yra du įvažiavimai į sklypą iš Vainikio gatvės. Automobilių stovėjimo 4 vietos – sklype projektuojamos 3 vt. Ir viena pagalbinio ūkio pastate.

Žemės sklypo užstatymo rodikliai:

- Sklypo plotas – 688 m²
- Sklypo užstatymo tankumas – 26 proc. / esamas
- Sklypo užstatymo intensyvumas – 0,36 / pagal detalųjį planą leidžiama 0,40

5.2. Projektuojamo pastato projektiniai sprendiniai.

Vadovaujantis detaliuoju planu, projektuojamas vieno aukšto su mansarda dviejų butų gyvenamasis namas 10,0 m aukščio. Mansardinio aukšto ribose projektuojama antresolinė patalpa, susisiekianti su mansardiniu aukštu. Parenkant architektūrinius sprendimus, tinkamai įvertintas kraštovaizdžio pobūdis, esama urbanistinė ir gamtinė aplinka, nesumenkintos, neužgožtos esamos kraštovaizdžio vertybės.

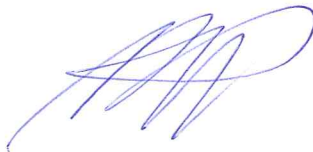
Projektuojamo pastato bendrieji rodikliai:

- Bendrasis plotas – 210,58 m²
- Naudingas plotas – 210,58 m²
- Projektuojamo pastato aukštis – 10,0 m

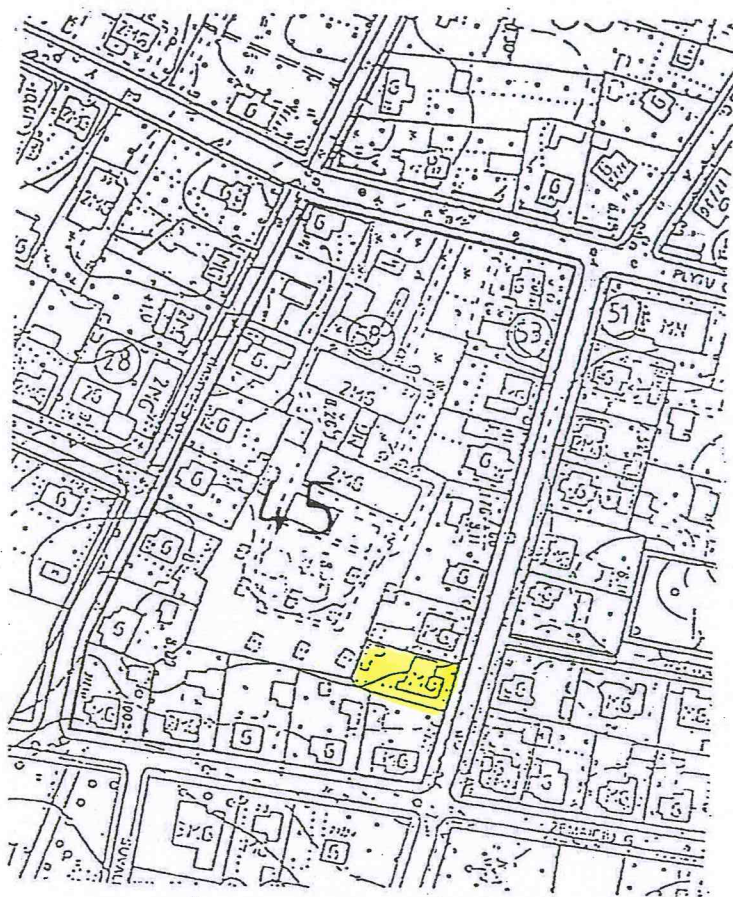
6. Inžineriniai tinklai; energetinis aprūpinimas

Sklype bus projektuojami visi reikalingi inžineriniai tinklai, prisijungiant prie miesto centralizuotų inžinerinių tinklų. Pastato šildymas dujomis.

Projekto vadovė



architektė Virginija Dantienė



Pastaba: Kvartalo numeris atitinka pagrindinio brėžinio kvartalų numeracijos schemą.

KVARTALAS NR. 45

Teritorijos naudojimo paskirtis:

- visuomeninė, gyvenamoji.

Papildomos veiklos pobūdis:

- galima papildoma komercinė, aptarnavimo veikla.

Esamo užstatymo ir sutvarkymo būklė:

- kvartalas užstatytas sodybiniais namais. Jo viduje yra vaikų darželis.

Statinių statybos ir teritorijos tvarkymo reikalavimai:

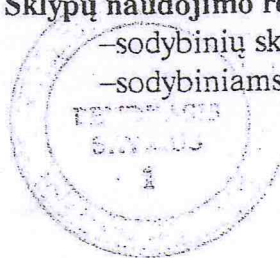
- kvartalas yra nekilnojamosios kultūros vertybės U-2 fizinės apsaugos zonoje.

Šios zonos reglamentai nurodyti 3.4 sk. 9 pastaboje.

- rekonstruojant esamus sodybinius pastatus siūlomi šlaitiniai stogai;
- maksimalus aukštis iki kraigo - < 10 m.

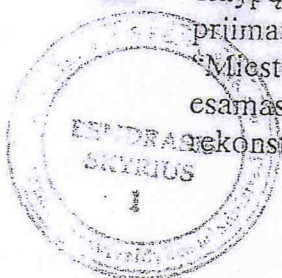
Sklypų naudojimo reglamentai:

- sodybinių sklypų užstatymo tankis nurodytas 3.4 sk. 6.2 pastaboje;
- sodybiniais sklypams siūlomi reglamentai nurodyti 3.4 sk. 7 pastaboje.



3.4 Teritorijų tvarkymo reglamentai

- 1 **Kurorto apsaugos juostos**
Į Palangos centrinės dalies detaliojo plano ribas įeina dvi kurorto apsaugos zonos juostos.
Pirmoji - griežto režimo ir antroji - apribojimų.
Pirmoji juosta apima visą pietinę dalį ir sekančias teritorijas:
a) pietų pusėje apima visą pietinę teritoriją esančią tarp jūros ir Vytauto gatvės iki Dariaus ir Girėno gatvės.
b) nuo Dariaus ir Girėno g. iki tilto - apima teritoriją esančią tarp jūros ir Neringos gatvės. (pagal esamą miesto ribą.)
Antroji juosta apima teritorijas iki Klaipėdos plento.
- 2 **Pajūrio juosta.**
Pirmoji - griežto režimo juosta sutampa su Vyriausybės nustatytais pajūrio juostos ribomis.
- 3 **Projektiniai pasiūlymai dėl kurorto apsaugos juostos ir pajūrio juostos koregavimo.**
Šiame detalaus suplanavimo projekto pirmąją apsaugos juostą siūloma perkelti arčiau jūros (ties Naglio alėja). Tuo pačiu siūloma perkelti ir Vyriausybės nustatytą pajūrio juostą. Šie pasiūlymai turės būti sprendžiami Vyriausybėje.
- 4 **Bendro naudojimo želdiniai:**
Palangos centro detaliame plane bendrojo naudojimo želdiniai skirstomi į parkus, skverus, alejas ir kapinių želdinius.
4.1 Parkai: intensyviai poilsiui pritaikyta teritorija su parkine medynų sudėtimi. Želdinama pagal specialius projektus. Kuriamas rekreacinės infrastruktūros tinklas.
4.2 Skverai: nedidelės želdinių teritorijos skirtos intensyviai vaikščiiojimui ir trumpalaikiam poilsiui. Palangos centrinėje dalyje dauguma skverų skiriami trumpalaikiam poilsiui.
4.3 Alėjos: Palangoje siūloma saugoti visas alėjas, turinčias estetinę vertę.
- 5 **Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos.**
Ražės upelio pakrantės apsaugos juosta tvarkoma pagal "Specialias žemės ir miško naudojimo sąlygas". Čia draudžiama: statyti statinius, dirbti žemę, ardyti velėnas.
Ražės upelio slėnis neatsparus antropogeninei veiklai. Pagal vandens telkinį miesto tarybos sprendimu išskirta apsauginė juosta (užstatytoje teritorijoje jos plotis 10m), nuo upelio šlaito. Šioje juostoje draudžiama ūkinė veikla. Ši teritorija negali būti privatizuojama. Ji turėtų tapti bendro naudojimo želdynais.
- 6 **Sklypų užstatymo tankis procentais.**
6.1 Sklypų užstatymo tankis priklausomai nuo sklypo dydžio priimamas ne daugiau 50% nuo nurodytų dydžių RSN "Miestų ir gyvenviečių sodybos" (1 lentelė) Tuo atveju jei esamas užstatymo tankis viršija šiuos reikalavimus, rekonstruojant pastatus jis nedidinamas.



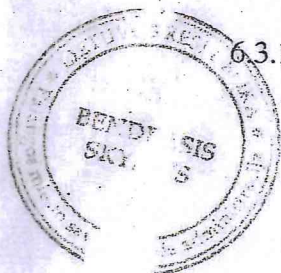
6.1.1 Sklypų užstatymo intensyvumas reglamentuoja visų pastatų bendro ploto santykį su viso sklypo plotu.
Sklypų užstatymo intensyvumas siūlomas < 0.3 .

6.2 Sklypų užstatymo tankis priklausomai nuo sklypo dydžio priimamas ne daugiau 70% nuo nurodytų dydžių RSN "Miestų ir gyvenviečių sodybos" (1 lentelė) Tuo atveju jei esamas užstatymo tankis viršija šiuos reikalavimus, rekonstruojant pastatus jis nedidinamas.

6.2.1 Sklypų užstatymo intensyvumas reglamentuoja visų pastatų bendro ploto santykį su viso sklypo plotu.
Sklypų užstatymo intensyvumas siūlomas < 0.4 .

6.3 Sklypų užstatymo tankis priklausomai nuo sklypo dydžio priimamas ne daugiau 90% nuo nurodytų dydžių RSN "Miestų ir gyvenviečių sodybos" (1 lentelė) Tuo atveju jei esamas užstatymo tankis viršija šiuos reikalavimus, rekonstruojant pastatus jis nedidinamas.

6.3.1 Sklypų užstatymo intensyvumas reglamentuoja visų pastatų bendro ploto santykį su viso sklypo plotu.
Sklypų užstatymo intensyvumas siūlomas < 0.5 .



- 7 **Reglamentai siūlomi esamoms gyvenamoms sodyboms:**
- esamų ūkinių pastatų užstatymo plotas ir tūris nedidinami;
 - atskirai stovinčių ir kitų pastatų statyba neleistina;
 - nauji ūkiniai pastatai blokuojami su gyvenamu plotu;
 - naujų ar rekonstruojamų pastatų aukštingumas:
 - < 2 - aukštų skaičius
 - < 6 (karn.) - maksimalus aukštis metrais iki karnizo.
 - < 10 (kraig.) - maksimalus aukštis metrais iki kraigo.
 - sklypus siūloma aptverti 1.2m. aukščio ažūrinėmis tvoromis arba gyvatvorėmis.
 - susiklosčiusio užstatymo zonoje naujų pastatų užstatymo linija nustatoma ne arčiau esamos užstatymo linijos.

8 **Objektai saugomi pagal "Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymą"**

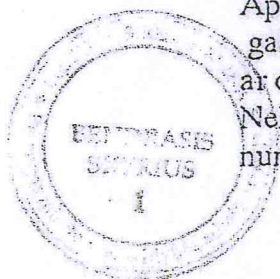
Palangos centrinėje dalyje esantys kultūrinio kraštovaizdžio objektai saugomi kaip kraštovaizdžio objektai. Tai senovės gyvenvietės, piliakalniai, pilkapiai, senkapiai.

Palangos centrinėje dalyje esantys archeologiniai objektai saugomi Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo. Tai:

1. Palangos kapinynas AR 18
2. Palangos alkakalnis ir piliakalnis, vadinami Birutės kalnu su senovine gyvenviete AR 23
3. Palangos senovinė gyvenvietė I AR 1872
4. Palangos kapinynas, vad. Žemaičių kalneliu AR 1871
5. Palangos senovinė gyvenvietė II AR 1873
6. Palangos piliakalnis, vad. Naglio kalnu AR 19
7. Palangos kapinynas AR 20
8. Palangos akmens amžiaus gyvenvietė AR 1870
9. Palangos senamiesčio kultūrinis sluoksnis AR 1874
10. Palangos kapinynas IP
11. Palangos kapinynas AR 17
12. Palangos senovinė gyvenvietė III IP

- 9 **Nekilnojamų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos**
- Pagal "Lietuvos Respublikos nekilnojamųjų kultūros vertybių" apsaugos įstatymą, Palangos centrinėje dalyje nekilnojamosios kultūros vertybės U-2 teritorijai nustatytos individualios apsaugos zonos:
- a) apsaugos nuo fizinio poveikio;
 - b) vizualinės apsaugos;
- Nekilnojamųjų kultūros vertybių, tvarkymo ir naudojimo sąlygas nustato apsaugos reglamentas.
- Apsaugos nuo fizinio poveikio zonoje draudžiami darbai, kurie gali pakenkti nekilnojamųjų kultūros vertybių kraštovaizdžiui ar optimaliai jų apžvalgai.

Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijose ir apsaugos zonose numatomų atlikti žemės ir statybos darbų projektai turi būti



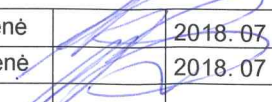


SKLYPO BENDRIEJI RODIKLIAI

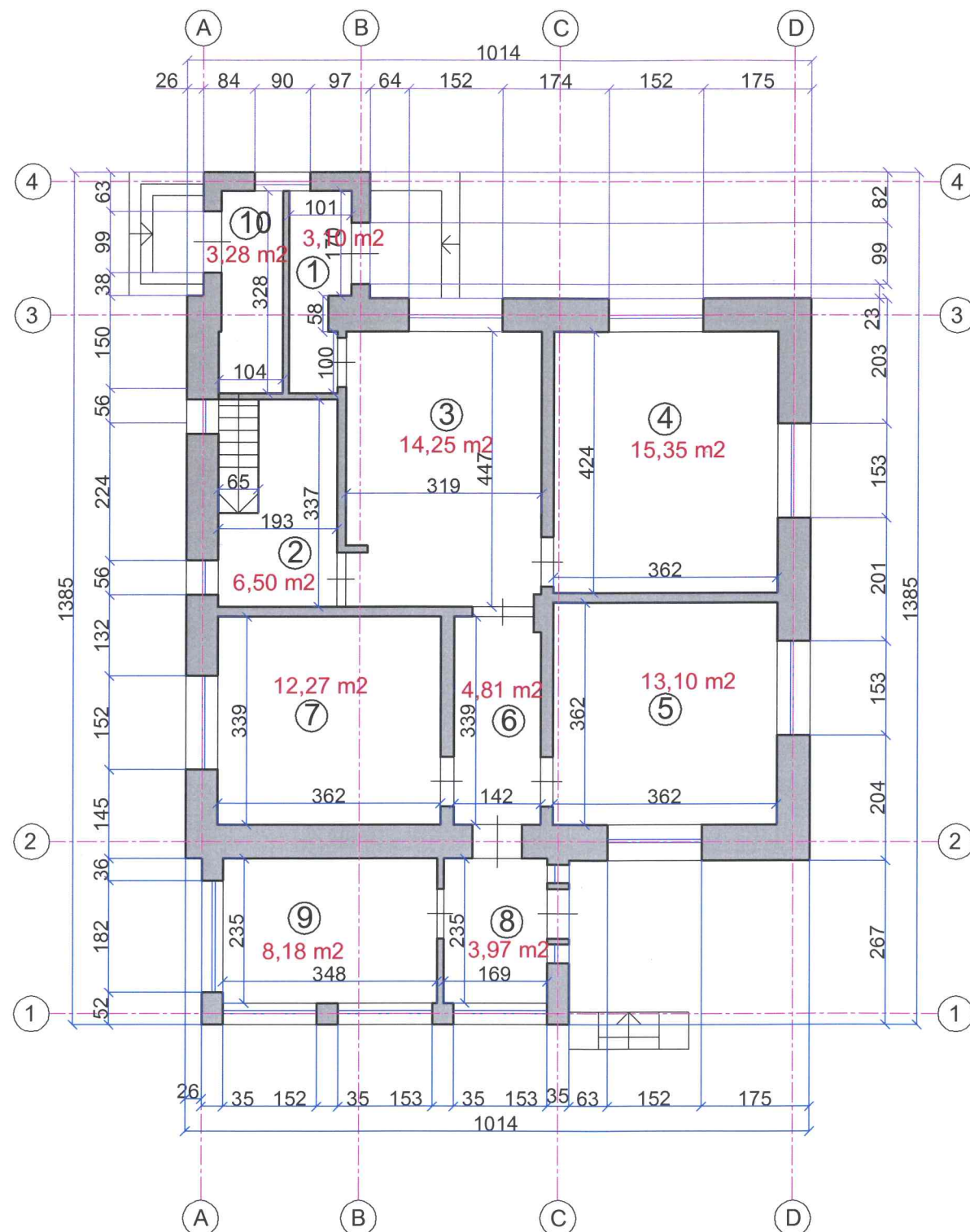
1. SKLYPO PLOTAS - 688,0 M2
2. SKLYPO UŽSTATYTAS PLOTAS - 179,0 M2 (ESAMAS)
3. SKLYPO UŽSTATYMO TANKUMAS - 26 PROC. (ESAMAS)
4. SKLYPO UŽSTATYMO INTENSYVUMAS - 0,36

SKLYPO RIBOS

1. REKONSTRUOJAMAS PASTATAS
2. ESAMI PAGALBINIO ŪKIO PASTATAI
3. ESAMA PAVĖSINĖ
4. ESAMI PASTATAI GRETIMUOSE SKLYPUOSE
- P. AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETOS (viena vieta pagalbinio ūkio pastate)

ATESTATO Nr.		V . DANTIENĖS PROJEKTAVIMO FIRMA			Vieno buto gyvenamojo namo L.Vaineikio g. 30, Palangoje rekonstravimo, keičiant naudojimo paskirtį į dviejų butų gyvenamąjį namą, projektas		
A388	Proj.vad.	V . Dantienė		2018.07	SKLYPO PLANAS M 1 : 500		LAI DA
A388	Arch.d.vad.	V . Dantienė		2018.07			
PP	Statytojai: UAB "Londvil" Gediminas Paulauskas Adomas Džiugas Riauka				PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI		LAPAS LAPŲ

PIRMO A. PLANAS M 1 : 100

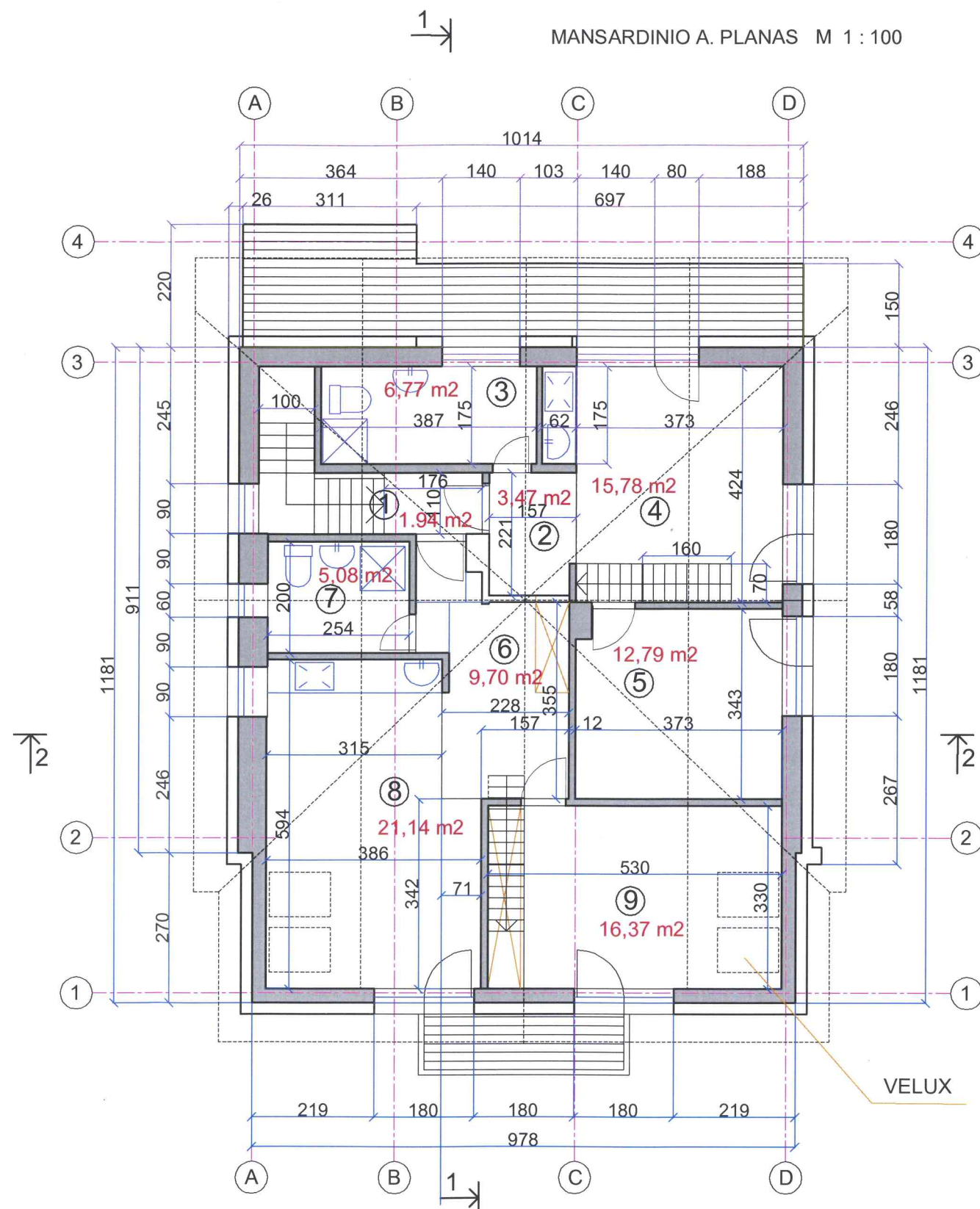


A BUTO EKSPLIKACIJA:

- | | |
|--|-------------------------------------|
| 1. TAMBURAS - 3,10 m ² | 6. KORIDORIUS - 4,81 m ² |
| 2. SANMAZGAS - 6,50 m ² | 7. KAMBARYS - 12,27 m ² |
| 3. VIRTUVĖ+SVETAINĖ - 14,25 m ² | 8. KORIDORIUS - 3,97 m ² |
| 4. KAMBARYS - 15,35 m ² | 9. KAMBARYS - 8,18 m ² |
| 5. KAMBARYS - 13,10 m ² | 10. TAMBURAS - 3,28 m ² |

VISO: - 84,81 m²

MANSARDINIO A. PLANAS M 1 : 100

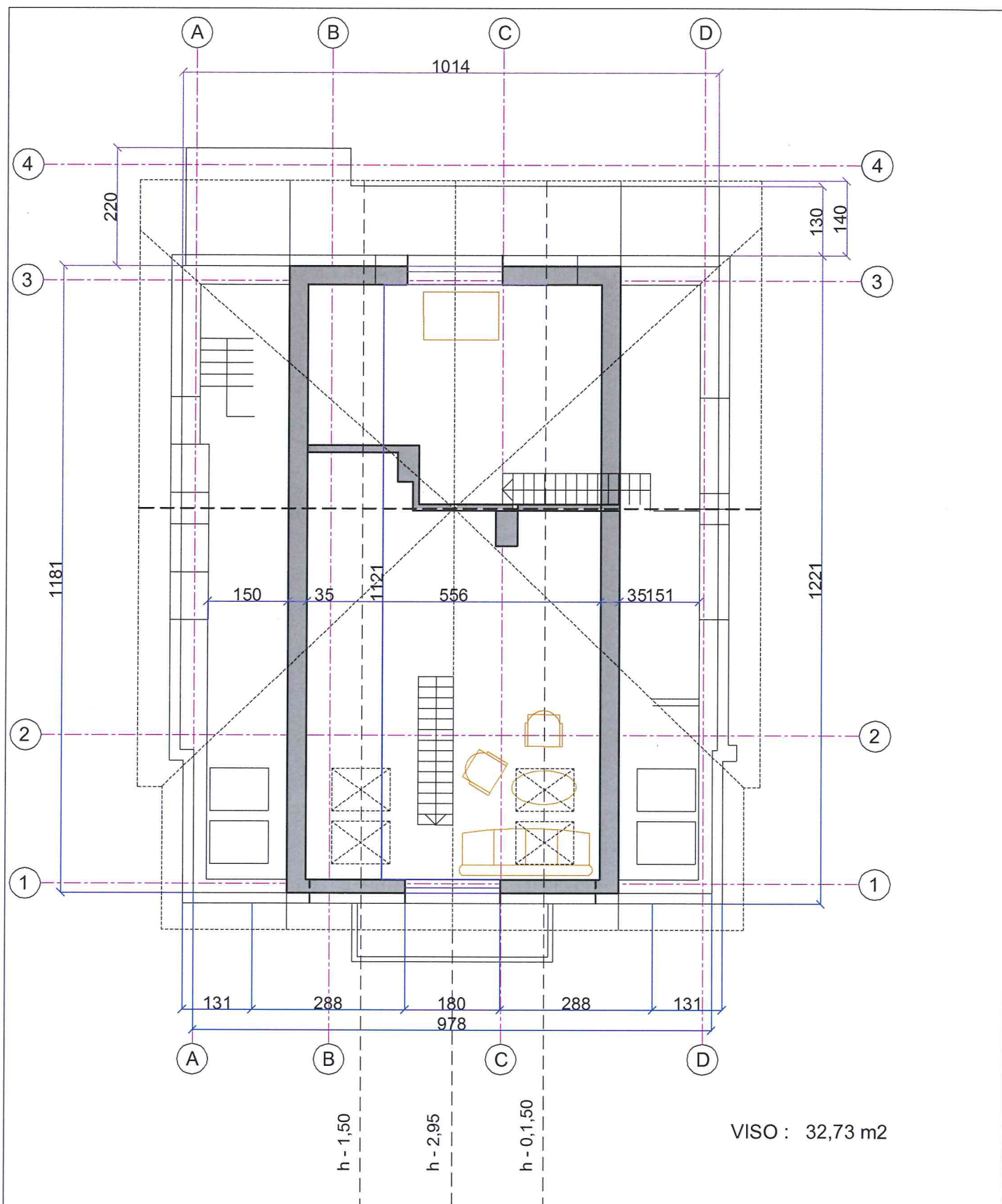


B BUTO EKSPLIKACIJA:

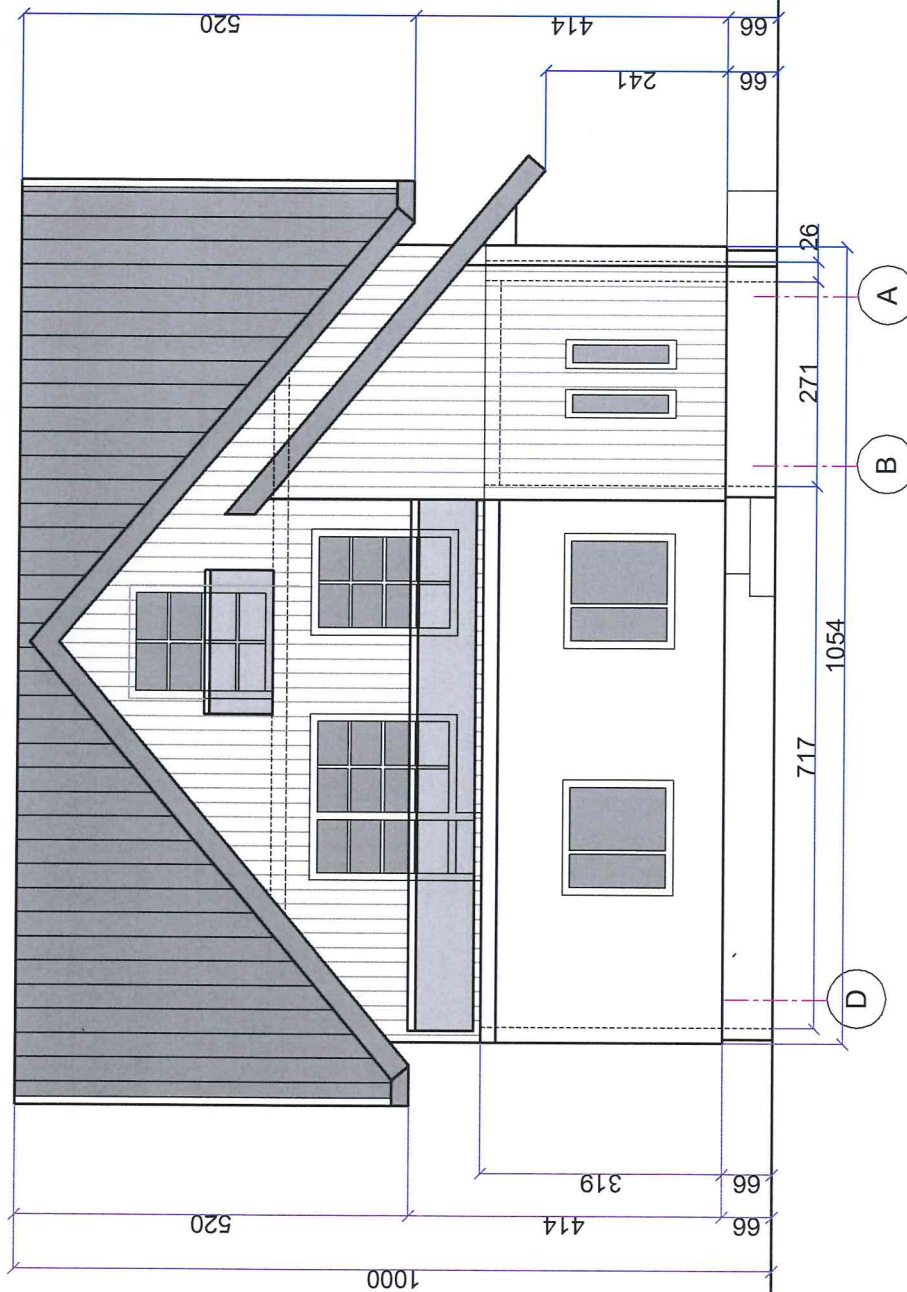
1. LAIPTINĖ
1,94 m²
2. KORIDORIUS
3,47 m²
3. SAN. MAZGAS
6,77 m²
4. VIRTUVĖ+SVETAINĖ
15,78 m²
5. MIEGAMASIS
12,79 m²
6. KORIDORIUS
9,70 m²
7. SAN. MAZGAS
5,08 m²
8. VIRTUVĖ+SVETAINĖ
21,14 m²
9. MIEGAMASIS
16,37 m²

VISO : 93,04 m²

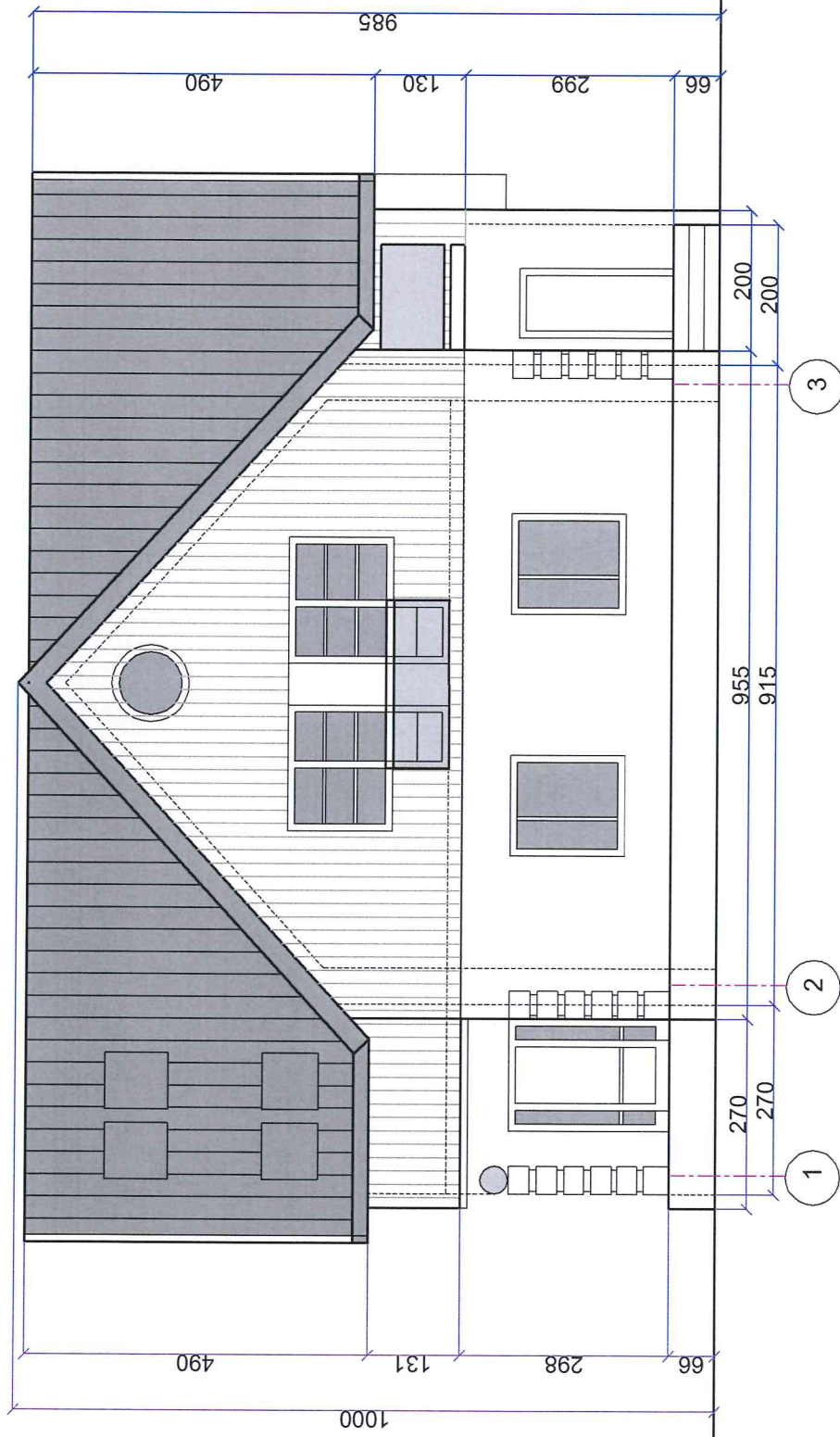
ATESTATO Nr.	V. DANTIENĖS PROJEKTAVIMO FIRMA			Vieno buto gyvenamojo namo L.Vaineikio g. 30, Palangoje rekonstravimo, keičiant naudojimo paskirtį į dviejų butų gyvenamąjį namą, projektas		
A388	Proj.vad.	V. Dantienė	2018-07	PIRMO A. PLANAS M 1 : 100 MANSARDINIO A. PLANAS M 1 : 100		LAIDA
A388	Arch.d.vad.	V. Dantienė	2018.07			
PP	Statytojai: UAB "Londvil" Gediminas Paulauskas Adomas Džiugas Riauka			PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI		LAPAS LAPŲ



ATESTATO Nr .	V. DANTIENĖS PROJEKTAVIMO FIRMA			Vieno buto gyvenamojo namo L.Vaineikio g. 30, Palangoje rekonstravimo, keičiant naudojimo paskirtį į dviejų butų gyvenamąjį namą, projektas		
A388	Proj.vad.	V . Dantienė	2018. 07	MANSARDINIO A. ANTRESOLĖS PLANAS M 1 : 100		
A388	Arch.d.vad.	V . Dantienė	2018. 07			
PP	Statytojai: UAB "Londvil" Gediminas Paulauskas Adomas Džiugas Riauka			PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI		LAPAS LAPŲ

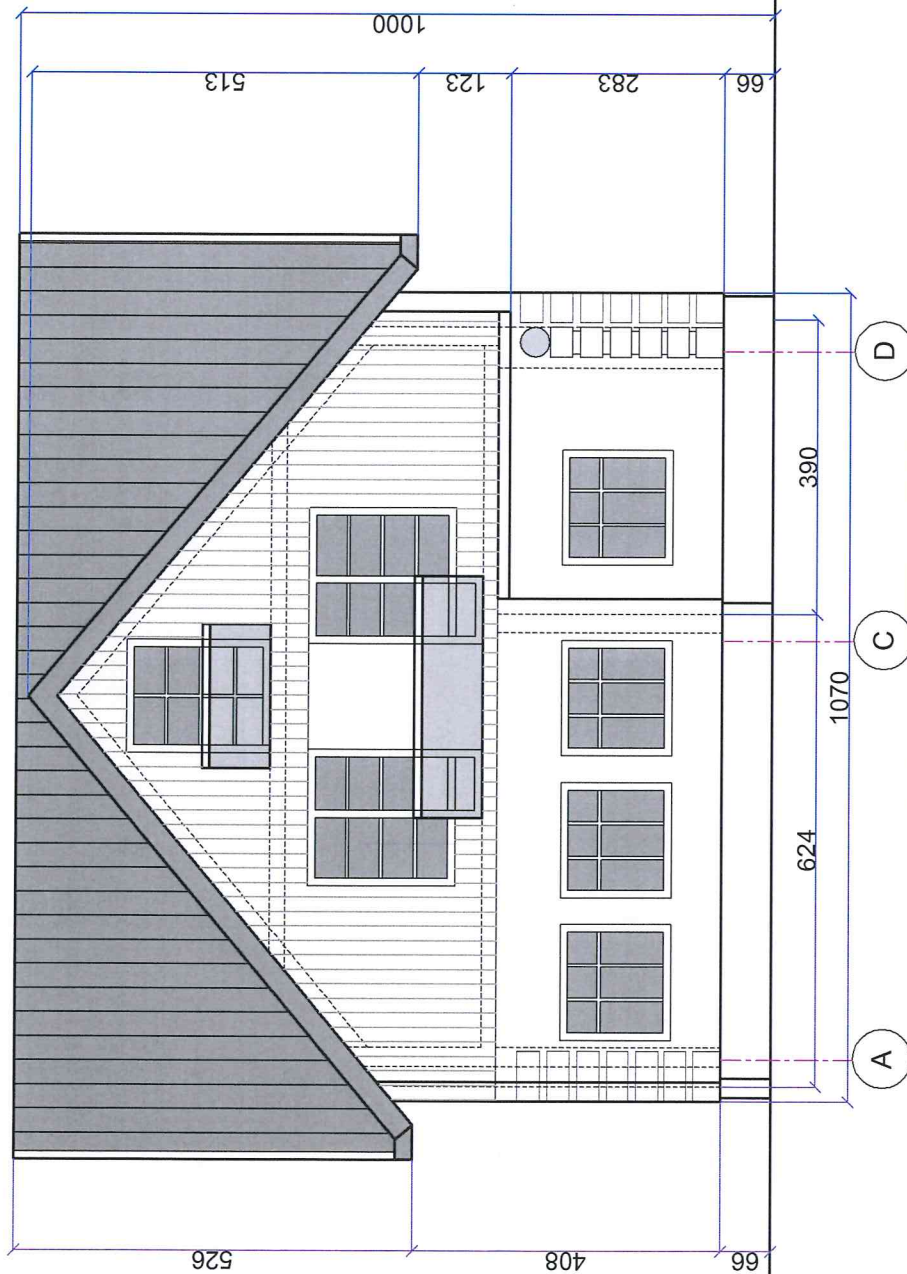


ATESTATO Nr.		V. DANTIENĖS PROJEKTAVIMO FIRMA				Vieno buto gyvenamojo namo L.Vaineikio g. 30, Palangoje rekonstravimo, keičiant naudojimo paskirtį į dviejų butų gyvenamąjį namą, projektas					
A388		Proj.vad.	V . Dantiėnė			2018. 07	KIEMO FASADAS D - A M 1 : 100			LAIDA	
A388		Arch.d.vad.	V . Dantiėnė			2018. 07					
PP		Statytojai: UAB "Londvil" Gediminas Paulauskas Adomas Džiugas Riauka				PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI					
								LAPAS		LAPŲ	

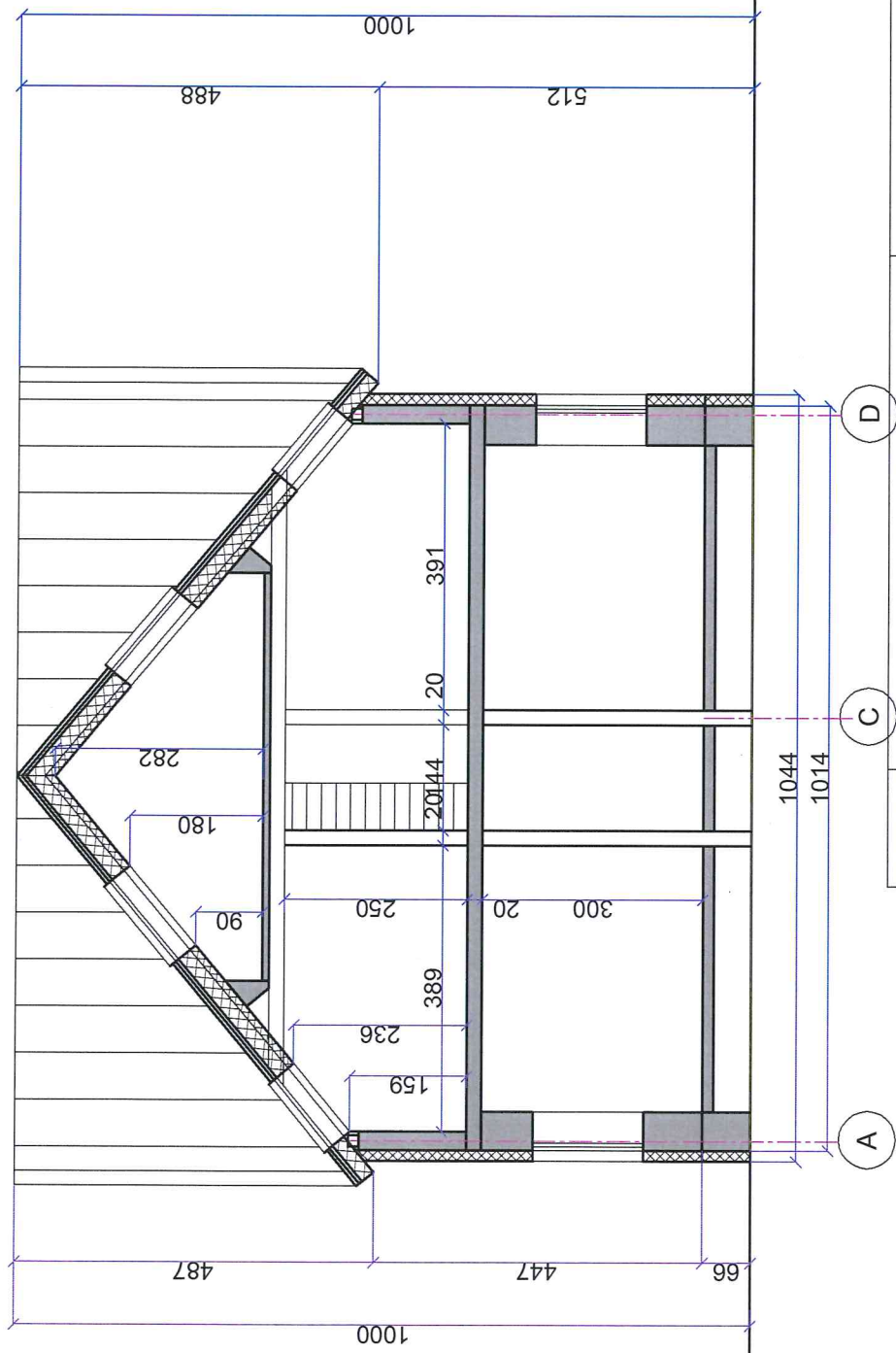


ATESTATO Nr.		V. DANTIENĖS PROJEKTAVIMO FIRMA				Vieno buto gyvenamojo namo L.Vaineikio g. 30, Palangoje rekonstravimo, keičiant naudojimo paskirtį į dviejų butų gyvenamąjį namą, projektas					
A388		Proj.vad.	V . Dantienė		2018. 07	FASADAS 1 - 3 M 1 : 100			LAIDA		
A388		Arch.d.vad.	V . Dantienė		2018. 07						
PP		Statytojai: UAB "Londvil" Gediminas Paulauskas Adomas Džiugas Riauka				PROJEKCTINIAI PASIŪLYMAI				LAPAS	LAPŲ

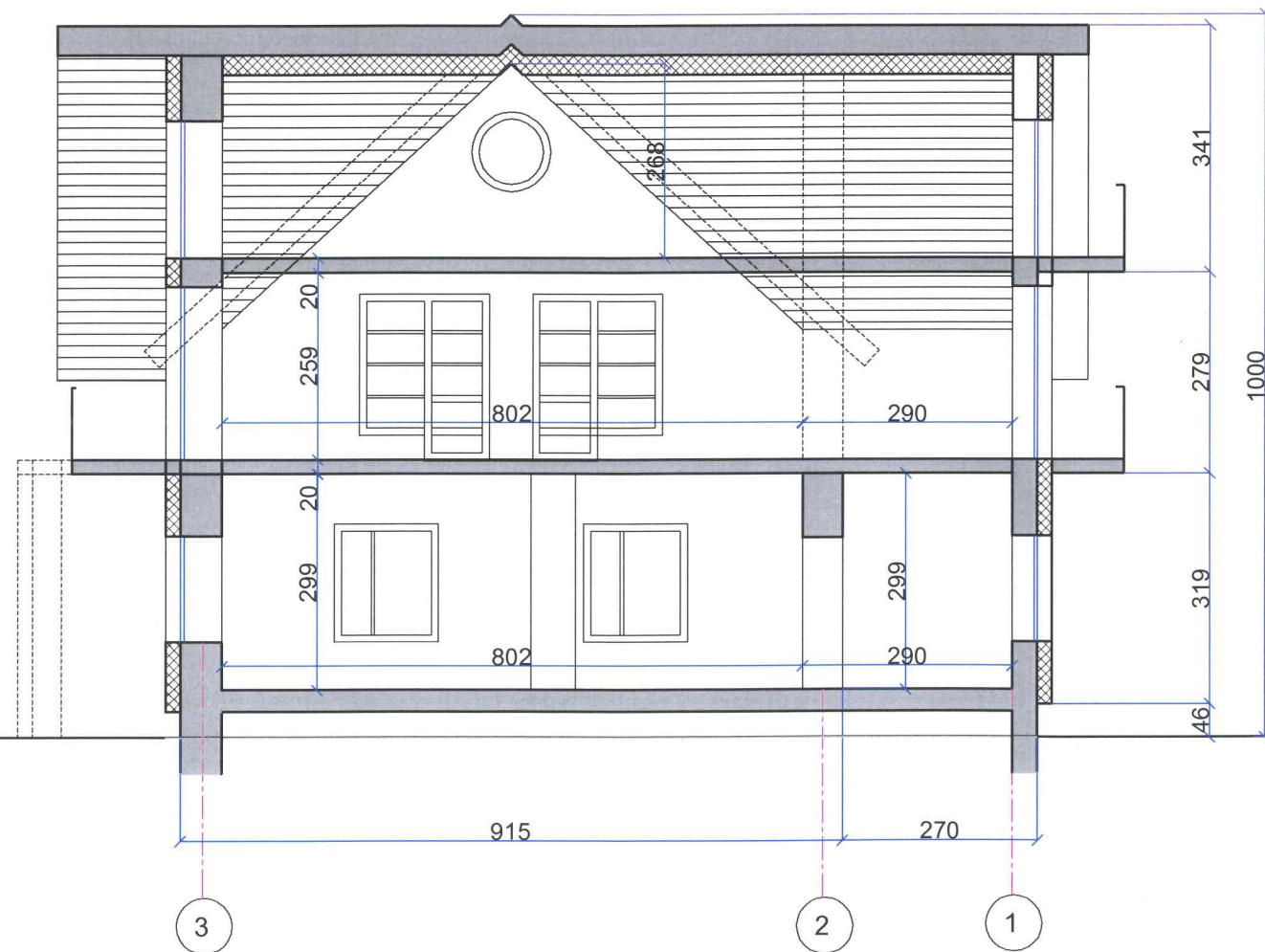
FASADAS 1 - 3 M 1 : 100

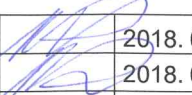


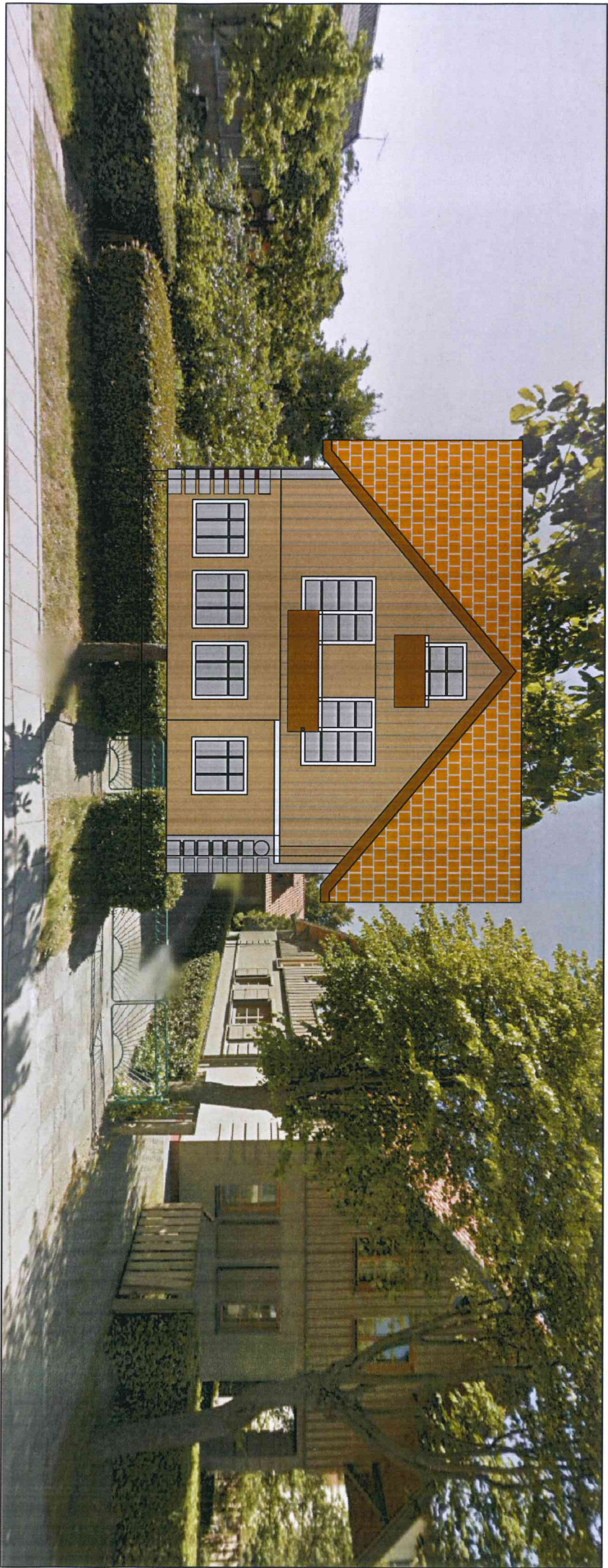
ATESTATO Nr.	V. DANTIENĖS PROJEKTAVIMO FIRMA				Vieno buto gyvenamojo namo L.Vainelkio g. 30, Palangoje rekonstravimo, keičiant naudojimo paskirtį į dvių butų gyvenamąjį namą, projektas	
	A388	Proj.vad.	V. Dantienė	2018. 07	FASADAS A - D M 1 : 100	
	A388	Arch.d.vad.	V. Dantienė	2018. 07		
PP	Statytojai: UAB "Londvil" Gediminas Paulauskas Adomas Džiugas Riauka				PROJEKTINGIAI PASIŪLYMAI	
					LAPAS	LAPŲ



Vieno buto gyvenamojo namo L.Vaineikio g. 30, Palangoje rekonstravimo, keičiant naudojimo paskirtį į dviejų butų gyvenamąjį namą, projektas		V. DANTIENĖS PROJEKTAVIMO FIRMA		PJŪVIS 2 - 2 M 1 : 100		PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI	
A388	Proj.vad.	V . Dantienė	2018. 07			LAPAS	LAPŲ
A388	Arch.d.vad.	V . Dantienė	2018. 07				
PP	Statytojai: UAB "Londvil" Gediminas Paulauskas Adomas Džiugas Riauka						



ATESTATO Nr.		V. DANTIENĖS PROJEKTAVIMO FIRMA			Vieno buto gyvenamojo namo L.Vaineikio g. 30, Palangoje rekonstravimo, keičiant naudojimo paskirtį į dviejų butų gyvenamąjį namą, projektas			
A388	Proj.vad.	V. Dantienė		2018. 07	PJŪVIS 1 - 1 M 1 : 100 FASADAS 3 - 1 M 1 : 100		LAIDA	
A388	Arch.d.vad.	V. Dantienė		2018. 07				
PP	Statytojai: UAB "Londvil" Gediminas Paulauskas Adomas Džiugas Riauka				PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI		LAPAS	LAPŲ



ATESTATO Nr.		V. DANTIENĖS PROJEKTAVIMO FIRMA			Vieno buto gyvenamojo namo, Vairneikio g. 30, Palangioje rekonstravimo, keičiant naudojimo paskirtį į dvejų butų namą, projektas
A390	Proj.vad.	V. Dantiienė	2018. 07		
A390	Arch.d.vad.	V. Dantiienė	2018. 07		
PP	Statytojai: UAB "Londrif" Gediminas Paulauskas Adomas Džiugas Rlauka				PROJEKTIŲ PASIŪLYMAI
					LAPAS
					LAPŲ