



Komplekso Nr.: 107

Projekto pavadinimas: **POILSIO PASKIRTIES PASTATAS. KĘSTUČIO G.
(SKLYPO KAD. NR. 2501/0031:113), PALANGA.
STATYBOS PROJEKTAS.**

Statytojas: **UAB „Autemas”**

Rengėjas: **MB „sprik”**

Statinio kategorija: **YPATINGAS**

Statybos rūšis: **NAUJA STATYBA**

Stadija: **PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI**



Pareigos	Pavardė	Parašas
projekto vadovas	Irena Olšauskienė (A559)	
Projekto dalies vadovas	Irena Olšauskienė (A559)	
Projekto dalies vadovas	Vytenis Zilinskas (3816)	

STATYTOJAS: *UAB "AUTEMAS" direktorius Evaldas Sadonis 2019-07-09.....*
(įmonės pavadinimas, pareigos, vardas, pavardė, parašas, data)

VILNIUS 2019

BIA

TURINYS

Aiškinamasis raštas:

- *Projektinių pasiūlymų aiškinamasis raštas*

Priedai:

- *Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kęstučio g. (Kadastrinis Nr. 2501/0031:113) Palangoje pagrindinis brėžinys.*

Grafinė dalis:

- *Suvestinio inžinerinių tinklų plano schema M1:500*
- *Sklypo planas M1:500*
- *Sklypo apželdinimo planas M1:500*
- *Aukštų planų schemas M1:200*
- *Pjūviai M1:100*
- *Rytų ir vakarų fasadas (S. Daukanto g.) M1:100*
- *Šiaurės ir pietų fasadas (Kęstučio g.) M1:100*
- *Vizualizacija nuo S.Daukanto ir Kęstučio g. sankryžos*
- *Vizualizacija nuo Kęstučio g.*
- *Vizualizacija nuo S.Daukanto g.*


AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1.	Išeities duomenys	1
2.	Esama situacija	2
2.1.	Sklypo geografinė vieta	4
2.2.	Palangos miesto istorinės dalies nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas	5
2.3.	Palangos vilos	8
3.	Sklypo sutvarkymas	9
3.1.	Užstatymas	9
3.2.	Sklypo sutvarkymo sprendiniai	10
4.	Architektūriniai sprendiniai	10
4.1.	Tūris ir struktūra	10
4.2.	Įėjimas	11
4.3.	Stogo linija	12
4.4.	Fasadų piešinys	12
4.5.	Balkonai ir terasos	13
4.6.	Funkcinis patalpų zonavimas	13
5.	Paveldosauginiai sprendiniai	13

1. Išeities duomenys

Projekto “Poilsio paskirties pastatas. Kęstučio g. (sklypo kad. Nr. 2501/0031:113), Palanga. Statybos projektas” projektiniai pasiūlymai rengiami vadovaujantis:

- “Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimo žemės sklype Kęstučio g. (kadastrinis Nr. 2501/0031:113) Palangoje detalusis planas”;
- “Palangos miesto istorinės dalies (unikalus kultūros vertybių registro kodas 12613, buvęs kodas U2) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas” (Patvirtinta Lietuvos Respublikos kultūros ministro įsakymu Nr. ĮV-309, 2016 m. balandžio mėn. 11 d.);
- “Palangos miesto centrinės dalies specialusis paminklo sauginis planas” (Sprendimas Nr. 134, 1999-07-29);
- Palangos miesto bendrasis planas;
- Užsakovo (statytojo) pateikta projektavimo užduotis;

KVAL. PATV. DOK. NR.		STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS			
		POILSIO PASKIRTIES PASTATAS. KĘSTUČIO G. (SKLYPO KAD. NR. 2501/0031:113), PALANGA. STATYBOS PROJEKTAS.			
A559	PV	IRENA OLŠAUSKIENĖ	Aiškinamasis raštas	Laida	
A559	APDV	IRENA OLŠAUSKIENĖ		0	
3816	PDV	VYTENIS ZILINSKAS			
	ARCH	IEVA CICĖNAITĖ			
LT	Užsakovas: UAB „Autemas”		107-XX-PP-AR	Lapas 1	Lapų 14

2. Esama situacija

Projekto pavadinimas:	Poilsio paskirties pastatas. Kęstučio g. (sklypo kad. Nr. 2501/0031:113), Palanga. Statybos projektas.
Statybos vieta:	Kęstučio g. (sklypo kad. Nr. 2501/0031:113), Palanga
Statinio naudojimo pagrindinė paskirtis:	Poilsio paskirties pastatas
Žemės sklypo paskirtis:	Kita
Naudojimo būdas / pobūdis:	Gyvenamosios teritorijos / Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
Žemės sklypo kadastrinis Nr.:	4117/0400:630
Sklypo plotas:	0,1500 ha
Stadija:	Projektiniai pasiūlymai
Statytojas:	UAB "Autemas"

Statinio techniniai ir paskirties rodikliai:

PAVADINIMAS	MATAS	KIEKIS	PASTABOS
-------------	-------	--------	----------

I. SKLYPAS

1. sklypo plotas	m ²	1500	
2. sklypo užstatymo intensyvumas	%	43	Pastatų antžeminės dalies bendrasis plotas 633m ²
3. sklypo užstatymo tankumas	%	18	Sklypo užstatomas plotas 270m ²

II. PASTATAI

1. POILSIO PASKIRTIES (NEGYVENAMIEJI) PASTATAI [7.13]

YPATINGAS STATINYS
NAUJO STATINIO STATYBA

1.1. PASTATO PASKIRTIES RODIKLIAI			
1.2. PASTATO BENDRASIS PLOTAS:	m ²	632,92	
POŽEMINĖ PASTATO DALIS	m ²	-	
ANTŽEMINĖ PASTATO DALIS	m ²	632,92	
1.2.1. PAGRINDINIS PLOTAS		554,20	
1.2.2. PAGALBINIS PLOTAS	m ²	78,72	
1.2.3. RŪSIO PATALPŲ PLOTAS	m ²	-	
1.2.4. GARAŽO PLOTAS	m ²	-	
1.4. PASTATO TŪRIS	m ³	3130	

DOKUMENTO ŽYMUO

107-XX-PP-AR

LAPAI

2

LAPŲ

14

LAIDA

0

PAVADINIMAS	MATAS	KIEKIS	PASTABOS
1.5. AUKŠTŲ SKAIČIUS	vnt.	2+mansarda	
1.6. PASTATO AUKŠTIS	m	11,90	
1.7. APARTAMENTŲ SKAIČIUS:	vnt.	12	
1.8. ENERGINIO NAUDINGUMO KLASĖ		A+	
1.9. PASTATO (PATALPŲ) AKUSTINIO KOMFORTO SĄLYGŲ KLASĖ		C	
1.10. PASTATO ATSPARUMO UGNIAI LAIPSNIS		II	

Sklypas yra nekilnojamojų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje):

- **Palangos senojo miesto vieta (unikalus objekto kodas 17139). Vertingosios savybės:**
 - o 1.3.4. Žemės ir jos paviršiaus elementai - **reljefas** (gana lygi teritorija abiejuose Ronžės upės krantuose; teritorija užstatyta Palangos miesto pastatais; FF Nr. 1-6; TRP; 2016 m.); **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** (griaustiniai XVIII a. žmonių palaidojimai centrinėje senojo 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.);
- **Palangos miesto istorinė dalis (unikalus objekto kodas 12613). Vertingosios savybės:**
 - o 1.3.1. planavimo sprendiniai - **planinė struktūra, stačiakampis gatvių tinklas** (-; iš dalies pakitę; TRP; 2008 m.); **tūrinės-erdvinės struktūros, suformuotos visuomeninės-prekybinės, vasarvietės ir gyvenamosios zonų XIX a. - XX a. I p. užstatymo, fragmentai** (-; iš dalies pakitusi; TRP; BR Nr. 1-7; IKONOGR Nr. 1-4; FF Nr. 1-153, 158-182; 2008 m.); **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 disonuojantį 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 perimetrinis ir perimetrinis 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; TRP; BR Nr. 5; FF Nr. 1-28; 2008 m.); **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; TRP; BR Nr. 5; FF Nr. 29-98; 2008 m.); **teritorijos Š ir R dalyse, individualių vilų ir gyvenamųjų namų zonoje, -**

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAI	LAPŲ	LAIDA
107-XX-PP-AR	3	14	0

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; TRP; BR Nr. 5; FF Nr. 99-180; 2008 m.); **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 pakitęs; TRP; BR Nr. 7; FF Nr. 26, 27, 41-42, 94, 98, 100-102, 117, 121, 170, 171; 2008 m.); **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. Simpsono, 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; FF Nr. 1, 2, 8; 14, 18, 21, 30, 40, 43, 45, 83, 86, 88-90, 93, 99, 102, 103, 109, 163, 164; 2008 m.);

- 1.3.2. buvusių komplekso dalių (statinių) liekanos ar jų vietos - **senojo medinio tilto į Baltijos jūrą vieta** (tiltas pastatytas 1882 m. grafų Tiškevičių; neišlikęs; TRP 2; -; 2008 m.);
- 1.3.4. žemės ir jos paviršiaus elementai - **plokščias reljefas** (-; -; TRP; 2008 m.);
- 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** (-; -; FF Nr. 1-10, 14, 15, 21, 24-27, 30, 37, 39-40, 43, 46, 49, 50, 53, 57-59, 62, 63, 65, 66, 69, 88-90, 93, 99, 102, 103, 109, 114, 177, 179, 180; 2008 m.); **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** (-; būklė gera; TRP; FF Nr. 11; 2008 m.);
- 1.3.7. upės, natūralūs vandens telkiniai ir hidrotechniniai įrenginiai - **Ronžės upelio vaga ir jos slėnis** (-; būklė gera; VP; TRP; FF Nr.182; 2008 m.);

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

XXVII. Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje

XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos

2.1. Sklypo geografinė vieta

Projektuojamas sklypas yra Palangos centrinėje dalyje, greta Kęstučio ir S.Daukanto gatvių sankryžos. Atstumas nuo projektuojamo sklypo iki Baltijos jūros ~580m, iki parko ~330m.

Sklypas taisyklingo stačiakampio formos, ilgąja kraštine pietinėje pusėje ribojasi su Kęstučio gatve, vakarinėje su S.Daukanto gatve, šiaurinėje pusėje su geodeziškai pamatuotu kamyniniu sklypu, o rytinėje pusėje su nesuformuotu valstybinės žemės plotu.

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAI	LAPŲ	LAIDA
107-XX-PP-AR	4	14	0



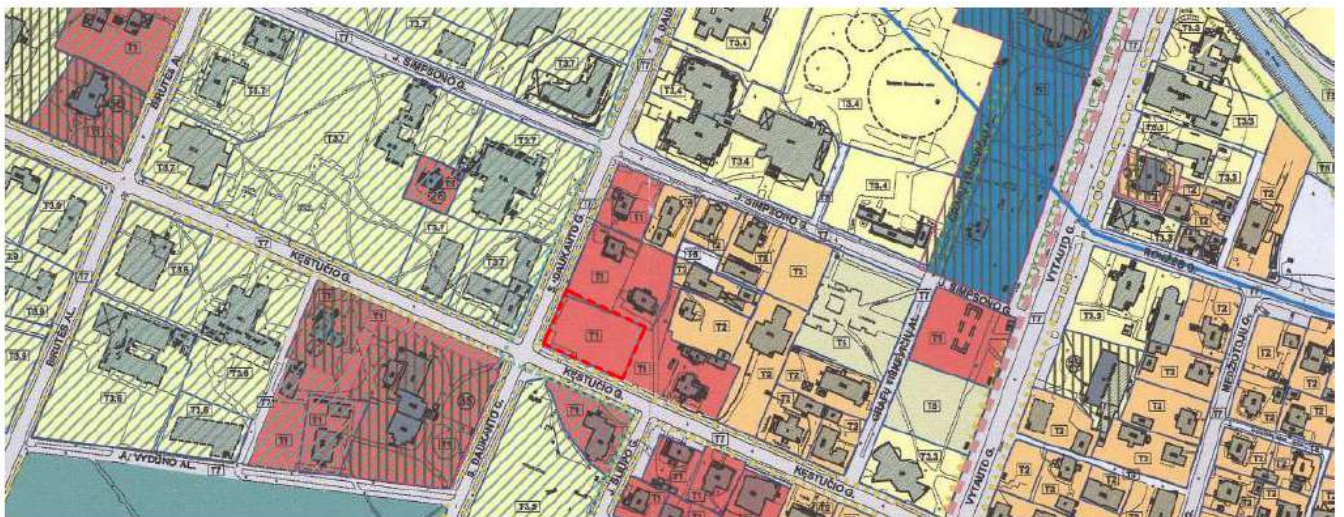
Pav.1 Teritorijos planas su sklypų ribomis. Šaltinis: www.regia.lt.

2.2. Palangos miesto istorinės dalies nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas

Pagal Palangos miesto istorinės dalies nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialųjį planą, nagrinėjamas sklypas patenka į “MIESTO VILŲ” teritoriją, kurios prioritetinė kryptis - esamos urbanistinės struktūros išsaugojimas.

Remiantis šiuo specialiojo plano nurodymu projektuojamoje teritorijoje svarbu išsaugoti urbanistinę struktūrą.

Poilsio paskirties pastato projektiniuose pasiūlymuose pilnai įgyvendinti specialiojo plano saugojimo režimo ir prioritetinės tvarkybos krypties reikalavimai. Pilnai išsaugoma esama urbanistinė struktūra, pastatas projektuojamas erdvesniame gausiai apželdintame sklype. Pastatas atitrauktas nuo sklypo ribų. Atlikus istorinius tyrimus buvo nustatyta iki 1960 m. stovėjusio pastato vieta ir naujasis pastatas projektuojamas senojo vietoje – atitrauktai nuo sklypo ribų, be pagalbinių pastatų.



SAUGOJIMO REŽIMAS IR PRIORITETINĖ TVARKYBOS KRYPTIS

SAUGOJIMO REŽIMAS	TERITORIJOS ŽYMĖJIMAS	TERITORIJOS PAVADINIMAS	PRIORITETINĖ TVARKYBOS KRYPTIS
TAUSOJAMOJO NAUDOJIMO T		T1	MIESTO VILŲ TERITORIJOS
			ESAMOS URBANISTINĖS STRUKTŪROS IŠSAUGOJIMAS

Pav.2 Palangos miesto istorinės dalies nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano ištrauka.

Pagal specialiojo plano punktą 3.3.2. projektuojamoje teritorijoje nurodytas užstatymo morfotipas miesto “vilos”.


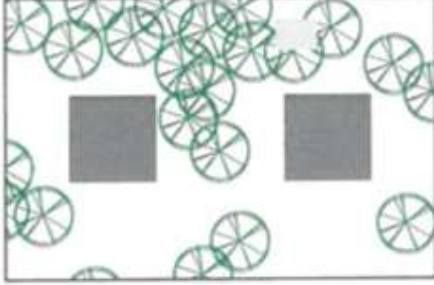
DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAI	LAPŲ	LAIDA
107-XX-PP-AR	5	14	0

Urbanistinių struktūrų tipologijos - galimų valdos (sklypo) užstatymo tipų (morfologinių tipų) aprašomojoje lentelėje pateikiamas toks miesto „vilos“ apibūdinimas: „Būdingi didesnio tūrio, taisyklingo stačiakampio ar kvadratinio plano pastatai, statomi erdvesniuose gausiai apželdintuose sklypuose atitraukti nuo sklypo ribų, be didesnių ūkinių-pagalbinių pastatų.“

3.3.2. Paveldosaugos reikalavimai ir tvarkymo priemonės vertybės teritorijoje

Valstybės saugoma kultūros paveldo vertybė - Palangos miesto istorinė dalis šiuo metu nėra vienalytė, joje persipynę skirtingų užstatymo morfotipų teritorijos, kurių vertę urbanistiniu aspektu apibrėžia skirtingi užstatymo parametrai, pastatų architektūra. Palangos miesto istorinės dalies teritorijoje dominuojantys užstatymo tipai (morfotipai) pateikti lentelėje (žiūr. psl. 31-32).

□1	Miesto „vilos“	1 - 2 a + mansarda	5 - 35%
----	----------------	--------------------	---------

Būdingi didesnio tūrio, taisyklingo stačiakampio ar kvadratinio plano pastatai, statomi erdvesniuose gausiai apželdintuose sklypuose atitraukti nuo sklypo ribų, be didesnių ūkinių-pagalbinių pastatų. Labai dideliuose sklypuose atskirtos želdinių gali stovėti ir kelios vilos.

Projektuojamas pastatas atitinka šioje Palangos miesto istorinės dalies teritorijoje dominuojantį miesto „vilų“ užstatymo tipą (morfotipą) – yra dviejų aukštų su mansarda, didesnio tūrio, taisyklingo stačiakampio plano pastatas, statomas erdvesniame, gausiai apželdintame sklype, atitrauktas nuo sklypo ribų.

Specialiajame plane aprašyti Vilų teritorijai – T1 taikomi reikalavimai (nuo 35 psl.):

Reikalavimai pastatų architektūrai:

Siekiant kontekstualumo ir susiformavusio Palangos kurorto įvaizdžio išsaugojimo, rekomenduojama naudoti natūralias statybines medžiagas (medį, keramines plytas, tinką), spalviniam sprendime – Žemaitijos regiono tradicinę spalvinę gamą. Papildant sklypo užstatymą pagalbiniais pastatais ar antruoju pastatu (vila), jų architektūros stilius ir apdailos medžiagos turi formuoti architektūrinį ansamblį su esamu pastatu.

e₁. Kiti reikalavimai

Vilų teritorijose saugomas užstatymo morfotipas, kurį apibrėžia:

- pastatų tipai (vilų pastatai ir pagalbiniai pastatai);
- pastatų kiekis, priklausantis nuo sklypo dydžio (viena – dvi vilos sklype, pagalbinis pastatas);
- statinių išdėstymas sklype (prie J. Basanavičiaus g. vilos formuoja užstatymo liniją, kitur pastatai išdėstyti sklype laisvai);
- pastatų dydžio tarpusavio santykis (vilų tūriai dominuoja, pagalbiniai pastatai ženkliai mažesni, orientacinis tūrių santykis ~3:1);
- sklypų ribos gali būti žymimos tik gyvatvorėmis ≤1,5 m, prie gatvės ≤1,2 m.

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAI	LAPŲ	LAIDA
107-XX-PP-AR	6	14	0

Projektuojamo pastato fasado medžiagiškumas pilnai išsaugo susiformavusį Palangos kurorto įvaizdį, kontekstualiai dera su aplinkiniu užstatymu. Naudojamos tik natūralios medžiagos: medis. Medžio langinių, balkonų ir įėjimo apdailai naudojamos vertikaliai sukaltos dailylentės. Jos apdirbamos taip, kad nuo apačios į viršų šviesėtų, sukuriama pušų kamienus atkartojantis piešinys, geriausiai perskaitomas įėjimų įgilinimuose. Stogas – valcuota skarda.

Naudojamų medžiagų spalva rusvai pilkšva – atitinka Specialiajame plane numatytą Žemaitijos regionui būdingą tradicinę spalvinę gamą).

Sklype projektuojamas tik vienas pastatas.



Pastato koloritas atitinka Žemaitijos regiono tradicinę spalvinę gamą – yra natūralių spalvų, rusvai pilkšvų atspalvių.

Sprendiniai grindžiami ištrauka iš leidinio: Žemaitijos tradicinė kaimo architektūra. Jurgis Bomblauskas, Ilona Burinskaitė, Gražina Žumbakienė; Vilnius: Etninės kultūros globos tarybos sekretoriatas, 2008. Apibūdinami pagrindiniai tradicinės Žemaitijos sodybos trobesių bruožai:

Spalvos natūralios (vyraujantys laiko ir atmosferinio poveikio įtakoti natūralių medžiagų rusvai pilkšvi atspalviai). Dažomi kartais buvo tik langai su apvadais, viršlangiais ir langinėmis, koplytėlių ar koplytstulpių drožtos šventųjų skulptūrėlės.

Dominuojanti pastato spalva – rusvai pilkšva, parinkta atsižvelgiant į aplinkinio užstatymo išlikusių pastatų spalvinę gamą.

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAI	LAPŲ	LAIDA
107-XX-PP-AR	7	14	0

Specialiajame plane (26-27 psl.) nustatytos vertingosios savybės, kurias reikia išsaugoti:

Š krante ir Vytauto g. PR dalyje); Vytauto g. P dalies ŠV pusės, Kretingos g. PV pusės, Piktuižiog. 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; Vytauto, Kretingos, Maironio, Smilčių, Kastyčio, Jūratės (iki Vytauto), S. Nėries, 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. Simpsono, J. Šliūpo, L. Vaineikio, Ramybės, S. Dariaus ir S. Girėno (iki Birutės al.) gatvių, Birutės, Vydūno, Meilės alėjų trasos; Vytauto, J. Basanavičiaus, M. Valančiaus gatvių, Birutės, Naglio, Meilės alėjų perspektyvos; senojo medinio tilto į Baltijos jūrą vieta; plokščias reljefas, Ražės upelio vaga ir jos slėnis; Vytauto, Kretingos, Kastyčio, 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 Ražės upelio P kranto, S. Daukanto, J. Šliūpo, S. Dariaus ir S. Girėno gatvių, Meilės al.); liepų eilė palei Vytauto g., ŠV jos pusėje, prie Kurhauzo.

Įvardijamos vertingosiomis savybėmis yra **gatvių trasos**.

Projektuojamo sklypo sprendiniai niekaip nekeičia, nekenkia ir išsaugo Kęstučio ir S. Daukanto gatvių trasas.

Taip pat vertybe įvardijamas **perimetrinis gatvių apželdinimas**.

Projektuojamas sklypas niekaip nekeičia, nekenkia ir išsaugo perimetrinio gatvių apželdinimo pobūdį.

Projektuojamo poilsio paskirties pastato detalės atspindi šiuolaikines architektūros tendencijas, respektuoja ir šiuolaikiškai interpretuoja išlikusių senųjų vilų architektūros elementus (perimetru juosiantis balkono turėklų piešinys, fasado skaidymas į smulkesnes dalis, pasirinktas natūralių spalvų fasado sprendimas).

2.3. Palangos vilos

Palanga yra didžiausias Lietuvos pajūrio kurortas, kuriame nuo seno formavosi tik šiam kraštui būdinga architektūra. Anot Palangos gyvenvietės istoriją tyrinėjusios Zitos Genienės, didžioji dalis poilsio pastatų XIX a. pabaigoje “buvo mediniai, stačiakampio formos, daugiausia su atviro tipo prieangiais prie gatvės fasado. Nuo kitų gyvenamųjų namų skyrėsi gausesniais dekoru elementais. Kiaurapjūviu augaliniu ornamentu buvo dekoruojami frontonai, ypač puošnūs prieangiai.”. Šiandien sunku pasakyti pagal kieno projektus buvo statomos atskiros kurorto vilos XIX a. pab. - XX a. pradžioje, nes Tiškevičių davro archyvas nėra išlikęs. Pagal jų architektūrą galima spėti, kad architektai galėjo būti kviestiniai. (šaltinis: V. Migonytė “Palangos vilos” prieiga per internetą: <http://www.autc.lt/lt/architekturos-objektai/716?contGeo=palanga&type=1&t=3>)

Palangos kurorto savitumu laikytinas miestovaizdis, kuriame dominuoja natūrali gamta ir želdiniai, darnus užstatytų teritorijų ryšys su gamtine aplinka. Tačiau skirtingo laikotarpio vilų architektūra skiriasi, yra aktuali savo laikmečiui.

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAI	LAPŲ	LAIDA
107-XX-PP-AR	8	14	0



Vila "Jūrapilis" (1895-1900)



Vilos "Romeo ir "Džiulfeta" (1890-1905)



Vila "Mahorta" (1899-1900)



Vila "Baltoji" (1900-1914)



Karininkų ramovės vila (1934)



Vila "Silelis" (1938-1939)



Buršteino vila (1939)

3. Sklypo sutvarkymas

3.1. Užstatymas

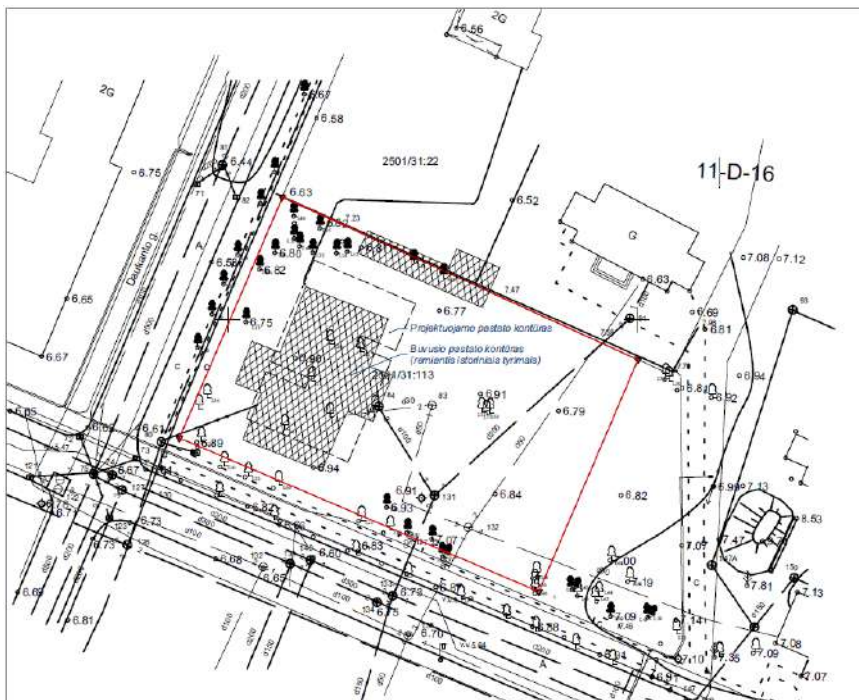
Atsižvelgiant į S.Daukanto ir Kęstučio gatvių užstatymo liniją pastatas komponuojamas arčiau gatvių sankryžos, formuojamas aiškus kampas.



Pav.3 Pastato vietos nustatymas pagal dominuojančias gatvių užstatymo linijas.

Pastato vieta parinkta atsižvelgiant į buvusio pastato vietą. Pastatas atitrauktas nuo gatvių, likusi sklypo dalis apželdinama. Taip išpildomas vilos užstatymo tipologijos apibūdinimas. Likusi sklypo dalis gausiai apželdinama.

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAI	LAPŲ	LAIDA
107-XX-PP-AR	9	14	0



Pav.4 Buvusio pastato kontūras sklypo plane kartu su projektuojamo pastato užstatymo linija.

Pagal Palangos senjojo miesto vietos (unikalus objekto kodas 17139) vertingąsias savybes atliekant kasimo darbus reikalinga archeologo priežiūra.

3.2. Sklypo sutvarkymo sprendiniai

Sklypo rytinėje dalyje projektuojama automobilių stovėjimo aikštelė. Nuo aikštelės projektuojami takai iki poilsio paskirties pastato. Vienas jėjimas – nuo aikštelės pusės, kitas nuo S. Daukanto gatvės pusės. Sklypas gausiai apželdinamas, paliekami vertingi medžiai.

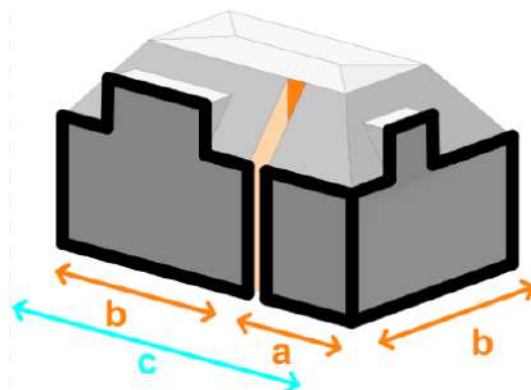
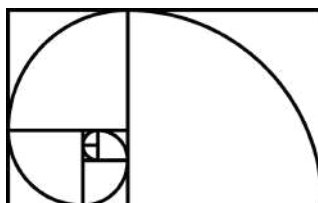
Automobilių stovėjimo aikštelė projektuojama praželdintų trinkelų dangos, takai – kietos dangos iš trinkelų. Pirmo aukšto apartamentų terasos projektuojamos iš medžio lentų. Likęs sklypo plotas apželdinamas veja, sodinami medžiai ir krūmai.

Sklypo aukščių planas atliktas atsižvelgiant į esamą reljefą, gretimas teritorijas, landšaftinio projektavimo ypatumus, o taip pat į paviršinio vandens nuvedimo būtinybę. Išlaikomos teritorijos vertingosios savybės – plokščias reljefas. Įvažiavimo į sklypą ir pastato projektuojamos altitudės parinktos kuo artimesnės esamam žemės paviršiui.

4. Architektūriniai sprendiniai

4.1. Tūris ir struktūra

Projektuojamo pastato struktūra skaitoma tiek tūryje, tiek plane. Tūris sudalintas santykiu artimu “aukso pjūviui” ($b/a = c/b$)

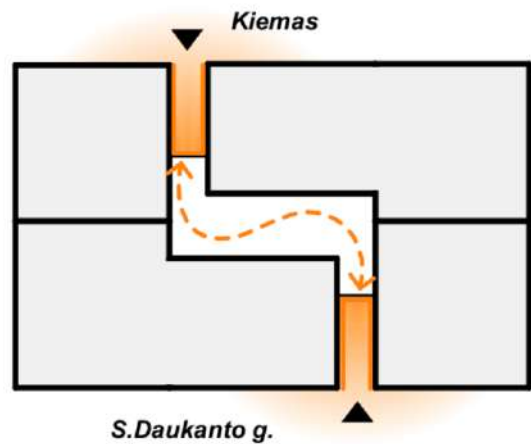


DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAI	LAPŲ	LAIDA
107-XX-PP-AR	10	14	0

4.2. Įėjimas

Ryškiausiai pastato architektūrą formuoja vidinė pastato sąranga, pastato veikimo ir naudojimo scenarijus. Į pastatą patenkama per du "pjūvius" (vienas nuo S.Daukanto g., kitas iš kiemo). Siauri ir aukšti įėjimai sukuria stiprų įspūdį. Šis elementas taip pat padeda pastatą optiškai suskaidyti į dvi dalis, fasadas nemonotoniškas.

Viduje abu įėjimai susisiečia, o laiptinės apšviestos natūralia šviesa dėka langų per visą pjūvio aukštį.



Įėjimai apdailinami vertikalaus piešinio medžio dailylentėmis, kurių spalva nuo apačios tolygiai šviesėja, iš pilkos pereina į rusvą. Taip atkartojamas pušyno kamienų piešinys.



DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAI	LAPŲ	LAIDA
107-XX-PP-AR	11	14	0

4.3. Stogo linija

Pastato mansardiniame aukšte suprojektuoti balkonai su stogeliu, tokia stogo linija kai dalis stogo "atlaužiama" būdinga ir senosioms Palangos viloms, pvz. Buršteino vila, vila Mahorta.



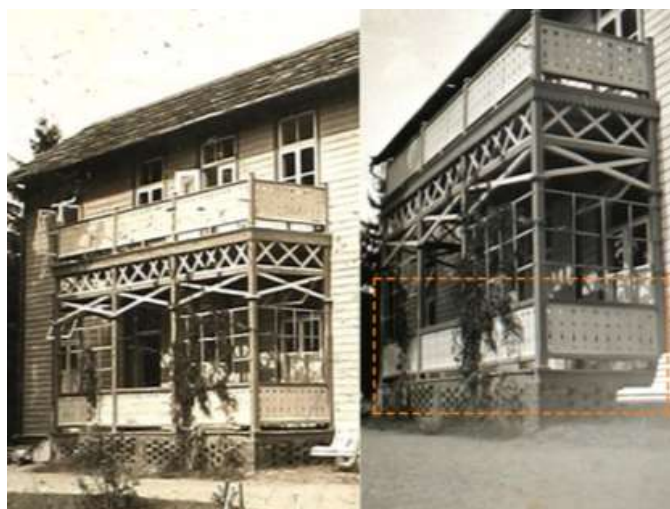
4.4. Fasadų piešinys

Senųjų Palangos vilų (Anapolis, Mahorta, Jūros akis ir pan.) architektūrai buvo būdinga fachverko imitacijos apdaila. Palangos centre esantis pastatų kompleksas vila "Gražina" yra vienintelis fachverkinių pastatų gyvenamasis kompleksas dabartinėje Lietuvos teritorijoje. Siekiant pažymėti šį paveldą projektuojamame pastate panaudota fachverko interpretacija: sukurtas fasado karkasas, kurį užpildo angos, langų plokštumos ir ažūriniai skydai.



DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAI	LAPŲ	LAIDA
107-XX-PP-AR	12	14	0

Kurorto vilų architektūrai būdinga plastiškais ornamentais dekoruotos verandos, kiauraraščiu pajūvairintos tvorelės, dantukų juostelėmis puošti pokarnizai. Projektuojamo pastato fasadai praturtinti kiauraraščiu dekoruotomis plokštumomis, kurios kuria dinamiškus šešėlius pastato viduje.



4.5. Balkonai ir terasos

Kurortinei architektūrai būdingos verandos, terasos ir balkonai darniai įkomponuojami į projektuojamą pastato tūrį. Dalis fasado yra įgilinama taip suformuojami balkonai (antrame aukšte ir mansardoje).



4.6. Funkcinis patalpų zonavimas

Į pastatą patenkama pro du įėjimus – rytinėje ir vakarinėje sklypo dalyse. Viduje viena bendra, kiekviename aukšte įstiklinta laiptinė iš kurios patenkama į atskirus numerius.

Kiekvienas numeris suprojektuotas su vonios kambariu, virtuvės zona, svetaine ir miego zona (gali būti svetainėje). Pirmo aukšto numeriai turi terasas ir išėjimus tiesiai į lauką. Antrame ir mansardiniame aukšte numeriai su balkonais.

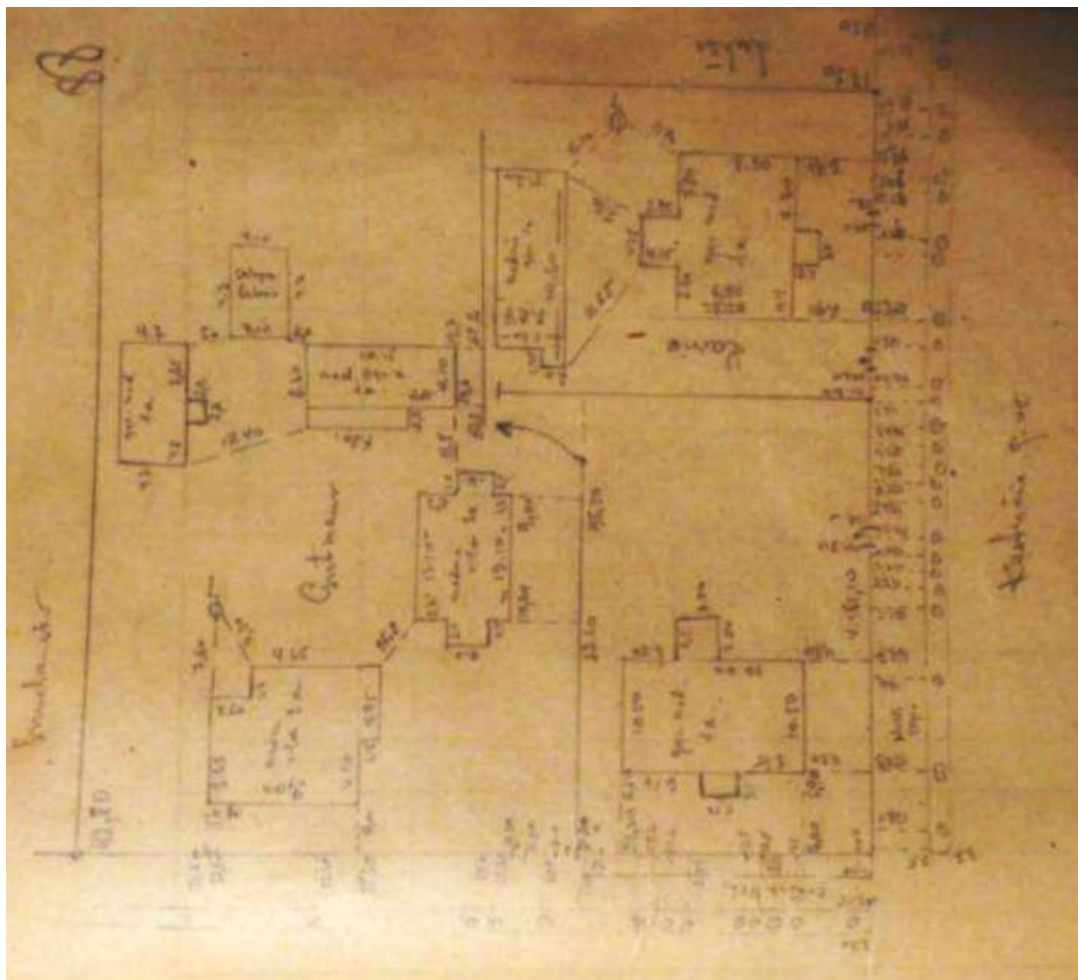
5. Paveldosauginiai sprendiniai

Sklypo Kęstučio g., Palangoje istorinės raidos analizė atlikta nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialistų A. Racevičienės ir L. Vileikienės, kur nustatyta, kad nagrinėjamame sklype, kuriame šiuo metu statinių nėra, jau prieš Antrąjį pasaulinį karą stovėjo pastatas. Tokia išvada gauta remiantis archeologo M. Brazausko atliktų archeologinių žvalgomųjų tyrimų išvadomis ir archyvinių dokumentų analize.

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAI	LAPŲ	LAIDA
107-XX-PP-AR	13	14	0

Tiriant medžiagą rasti Palangos miesto žemės tvarkymo byloje esantys matininko Juozo Naudžiūno 1942 m. parengti brėžiniai (abrisai), "Palangos miesto plano sudarymo reikalams atlikti", kur yra tyrinėjamo sklypo brėžinys su tiksliais išmatavimais (žiūr. Pav.3). Kada nugriautas sklype stovėjęs pastatas tikslių duomenų nėra, žinoma kad XX a. 7-8 dešimtmetyje.

Sklypo Kęstučio g., Palangoje istorinės raidos analizė pridedama prie šių projektinių pasiūlymų priedų.



Pav.5 Matininko J. Naudžiūno brėžinys, 1942.

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAI	LAPŲ	LAIDA
107-XX-PP-AR	14	14	0

Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomoji lentelė													
Sklypo Nr. (adresas)	Sklypo plotas m ²	Privatomieji teritorijos naudojimo reglamentai						Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai					
		Teritorijos naudojimo tipas	Žemės naudojimo paskirtis	Žemės sklypo naudojimo būdai	leistas pastatų nuo žemės paviršiaus, m	aukštis, m	užstatymo tankis, %	užstatymo intensyvumas	užstatymo tipas	priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	pastatų aukštį skaičius	statinių paskirtys	kiti reglamentai
1 Kėstučio g. Sklypo kadastr. Nr. 2501/0031:113	1500	GC Mišri centro teritorija	KT Kitos paskirties žemė	R Rekreacinės teritorijos	12	18.90	25 (maks. vieno pastato užimamas plotas ≤270 m ²)	0.5	mv Miesto vilų teritorija	40	≤2a, su mansarda	7.13 poilsio statiniai	XXVII. Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje (1500 m ²), XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos linijų ir įrenginių apsaugos zonos (303 m ²) XIX. Nekilnojamojo kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos (1500 m ²), XX. Požemių vandens telkinių (vandenviežių) sanitarinės apsaugos zonos (1500 m ²).

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO UŽDAVINIAI:
 Detaizuojant Palangos miesto bendrajame plane nustatytus teritorijos naudojimo privatomuosius reikalavimus, nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus, suplanuoti optima- liu planuojamos teritorijos inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą, nurodyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, numatyti priemones gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldui išsaugoti ir naudoti.
 Planavimo tikslai - teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas, optimalios urbanistinės struktūros suformavimas, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinę infrastruktūrą reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, Palangos miesto tarybos 2000 m. gegužės 25 d. sprendimo Nr. 32 1 punktu patvirtinto Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kėstučio g. (kadastrinis Nr. 2501/0031:113), Palangoje.

PAPILDOMI PLANAVIMO UŽDAVINIAI:
 - nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus;
 - numatyti susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį;
 - numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su aplinkomis teritorijomis.

TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMAS

T - teritorijos naudojimo tipas;		Mišri centro teritorija	
1 - žemės naudojimo būdas;		GC	
2 - leistinas pastatų aukštis (metrais);		R 12m	
3 - leistinas žemės sklypo užstatymo tankis;		25% 0,5	
4 - leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas;		mv 40%	
5 - užstatymo tipas;		a b	
6 - priklausomųjų želdynų ir želdinių dalys, %.			
Papildomi reikalavimai:			
a - urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai;			
b - gamtos ir kultūros paveldo apsauga.			
1 - žemės sklypo eilės Nr. 1		1	
2 - žemės sklypo plotas m ²		1500m ²	

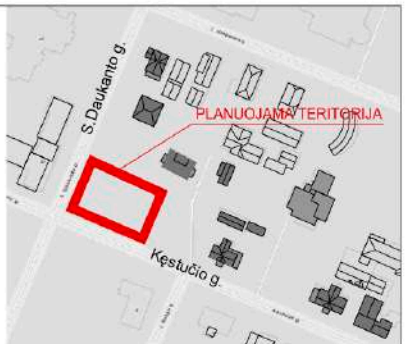
Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT)
 Žemės naudojimo tipas - mišri centro teritorija (GC)
PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI
Užstatomos teritorijos išdėstymas. Užstatymo zona numatoma arčiau S.Daukanto gatvės (pagal istoriškai susiklosčiusį užstatymą). Statybos linija nustatoma palei S. Daukanto gatvę - 6.5 m atstumu, palei Kėstučio gatvę - 5.4 m atstumu. Statybos riba nuo statybos linijos skiniasi 1.5 metro, tam, kad būtų galima numatyti balkonų, verandą ar stogo karнизus.
Žemės naudojimo būdas. Pagal Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano, ši zona patenka į mažaukštės gyvenamosios teritorijos naudojimo būdą, gyvenamųjų poilsinių statinių paskirtį. Detalaus plano korektūros sprendiniuose naudojimo būdas - rekreacinės teritorijos, poilsio paskirties statinių statybos teritorija.
Teritorijos erdvinis struktūros architektūrinis formavimas. Pagal Palangos miesto istorinės dalies (unik. k.pav.kodas 12613) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiąjį planą teritorija patenka į miesto vilų teritoriją, kuriai taikomas užstatymo morfotipas - miesto vila. Statybos sklype turi būti išdėstomas taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisės interesai STR.2.02.02:2004 priedas 3.

Susisiekimo sistema. Į sklypą numatoma patekti iš Kėstučio gatvės. Įvažiuojama į sklypą iš esamo alkigatvinio pravažiavimo. Įvažiavimas bus tikslinamas techninio projekto metu.
Užstatymo tipas, pastato aukštis. Pagal Palangos miesto istorinės dalies (unik. k.pav.kodas 12613) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiąjį planą teritorija numatoma leistinas statinių aukštį skaičius ≤2a, su mansarda ≤12 m, užstatymo tankis nagrinėjamam sklypui 25 % (maks. vieno pastato užimamas plotas ≤270 m²).

Teritorijos apželdinimas. Kadangi teritorijoje numatoma poilsio statinių statyba, tai pagal "Atskirųjų rekreacinių paskirties želdynų planavimo ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą" želdynų įskaitant vejas ir gėlynus plotas nuo viso žemės ploto rekreacinėms teritorijoms - 40%.

PAPILDOMI REIKALAVIMAI:
 a - urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai. Pastato užstatymo zona numatoma arčiau S. Daukanto gatvės. Pastato išorinių sienų riba palei gatvės nustatyta statybos linijomis. Pastato atstumas nuo gretimų sklypų nustatoma s vadovaujantis galiojančiais normatyvais. Užstatymas turi atlikti miesto "vilų" užstatymo tipą. Pastato architektūra turi būti siekiama kontekstualumo ir susiformavusio Palangos kurorto įvaizdžio išsaugojimo, rekomenduojama naudoti tradicines statybinės medžiagas (sliką, medį, keramines plytas ir kt.), spalviniams sprendimams - Žemaitijos regiono tradicinę spalvę gamą. Sklypų ribos nūžymimos gyvatvėžimis kurių aukštis ≤ 1.5 m, prie gatvės ≤ 1.2 m.
 (reglamentas pateiktas vadovaujantis Palangos miesto istorinės dalies Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiuoju planu, patvirtintu 2016 04 11 Lietuvos Respublikos kultūros ministro įsakymu Nr. IV-309). Nepažeisti minimų kultūros vertybių nusistatytų apsaugos tikslų ir vertingųjų savybių.

b - gamtos ir kultūros paveldo vertybių apsauga. Planuojama teritorija patenka į Palangos miesto istorinės dalies (unik. vertybės kodas 12613) teritoriją, pripažintą saugoti viešajam pažinimui ir naudojimui. Planuojant teritorijos užstatymą ir aptvėrimą vadovautis LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu (Zin., 2004 Nr. 153-5571, su vėlesniais pakeitimais) bei Palangos miesto istorinės dalies (unikalus KVR kodas 12613) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiuoju planu (patvirtintu 2016 04 11 Lietuvos Respublikos kultūros ministro įsakymu Nr. IV-309). Nepažeisti minimų kultūros vertybių nusistatytų apsaugos tikslų ir vertingųjų savybių.



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

	Planuojamos teritorijos riba
	Registruotų sklypų ribos
	Rekreacinės teritorijos
	Esami pastatai
	Gatvės raudonosios linijos
	Statybos linija
	Statybos riba
	Statybos zona
	Servituto zona
	Įvažiavimo-išvažiavimo, eismo kryptis
	Automobilių stovėjimo vieta
	Gatvė
	Saugamos medis
	Kertamas medis

ESAMO INŽINERINIŲ TINKLŲ SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

	Vandentiekis
	Buitinių nuotekų tinklai
	Lietaus nuotekų tinklai
	Dujotiekio trasa
	0.4kV elektros trasa
	10kV elektros trasa

SKLYPO PLANO SPRENDINIŲ PROJEKTINIŲ PASIŪLYMUOSE

	1	Projektuojamas pastatas
	2	Automobilių stovėjimo aikštelė
		Sodinami nauji medžiai, krūmai

SERVITUTŲ APRĄŠYMAS:

207. Servitutas – teisė aptausti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) - (0.0303ha)
208. Servitutas – teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) - (0.0303ha)
 *Servitutai gali būti tikslinami teisės akty nustatyta tvarka arba kadastrinių matavimų metu.

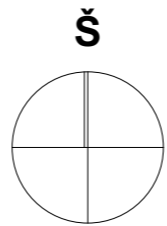


SUSIPAŽINAU:
 UAB "Autemas" direktorius Evaldas Sadonis

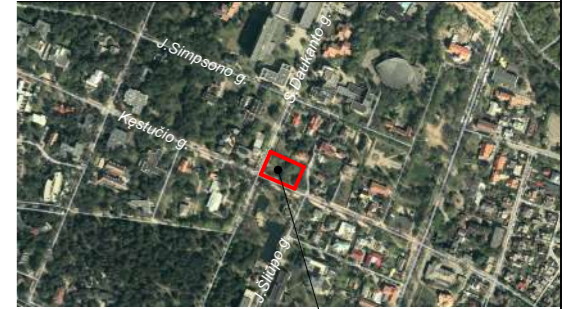
E. Sadonis

Atestato Nr.		UAB "Vilniaus Archprojektas", Kalvarijų g. 1, 9030 Vilnius, tel. (8 5) 275 30 03, el.p.: vilniaus@archprojektas.lt
A483	PV	18-06-14
ATP2085	ARCH	18-06-14
Kabos trumpinys	Organizatorius:	
LT	Palangos miesto savivaldybės administracija	

PALANGOS MIESTO CENTRINĖS DALIES DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE KĖSTUČIO G. (KADASTRINIS NR. 2501/0031:113) PALANGOJE		Laida	0
Brėžinio pavadinimas:		PAGRINDINIS BRĖŽINYS	
Brėžinio žymuo:		M 1:500	
Lapas		Lapų	
17-01-DP-01		1 1	



SITUACIJOS SCHEMA



Projektuojamas sklypas

EKSPLIKACIJA

- 1 Projektuojamas poilsio paskirties pastatas
- 2 Automobilių stovėjimo aikštelė

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

- Sklypo riba
- Statybos riba
- Statybos linija
- Projektuojamas pastatas
- Įvaziavimas į sklypą
- Įėjimas į sklypą pro vartelius
- Projektuojami krūmai
- Projektuojami medžiai
- Kertami medžiai
- Servitutas - teisė aptarnauti požemines antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) - (0.0303ha)
- V1 - Projektuojamas vandentiekis
- L1 - Projektuojami lietaus nuotekų tinklai
- D1 - Projektuojama dujotiekio trasa
- E1 - Projektuojama 0,4kV elektros trasa
- F1 - Projektuojami buitinių nuotekų tinklai
- Naikinamas esamas vandentiekis
- Naikinamas esamas buitinių nuotekų tinklas

Sutikslinimai

Palangos miesto savivaldybės
Statybos skyriaus vedė,

2017 m. 01 17

SUDERINTA

AB „Energijos skirstymo operatorius“
Techninės dokumentacijos
skyriaus inžinierius

PRITARTA

TEO LT, AB

Inžinierius



SUDERINTA:
UAB „Palangos šilumos tinklai“
Direktorius/pavadootojas
(technikos reikalavimai)

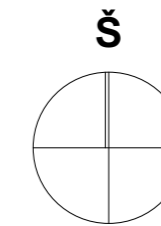
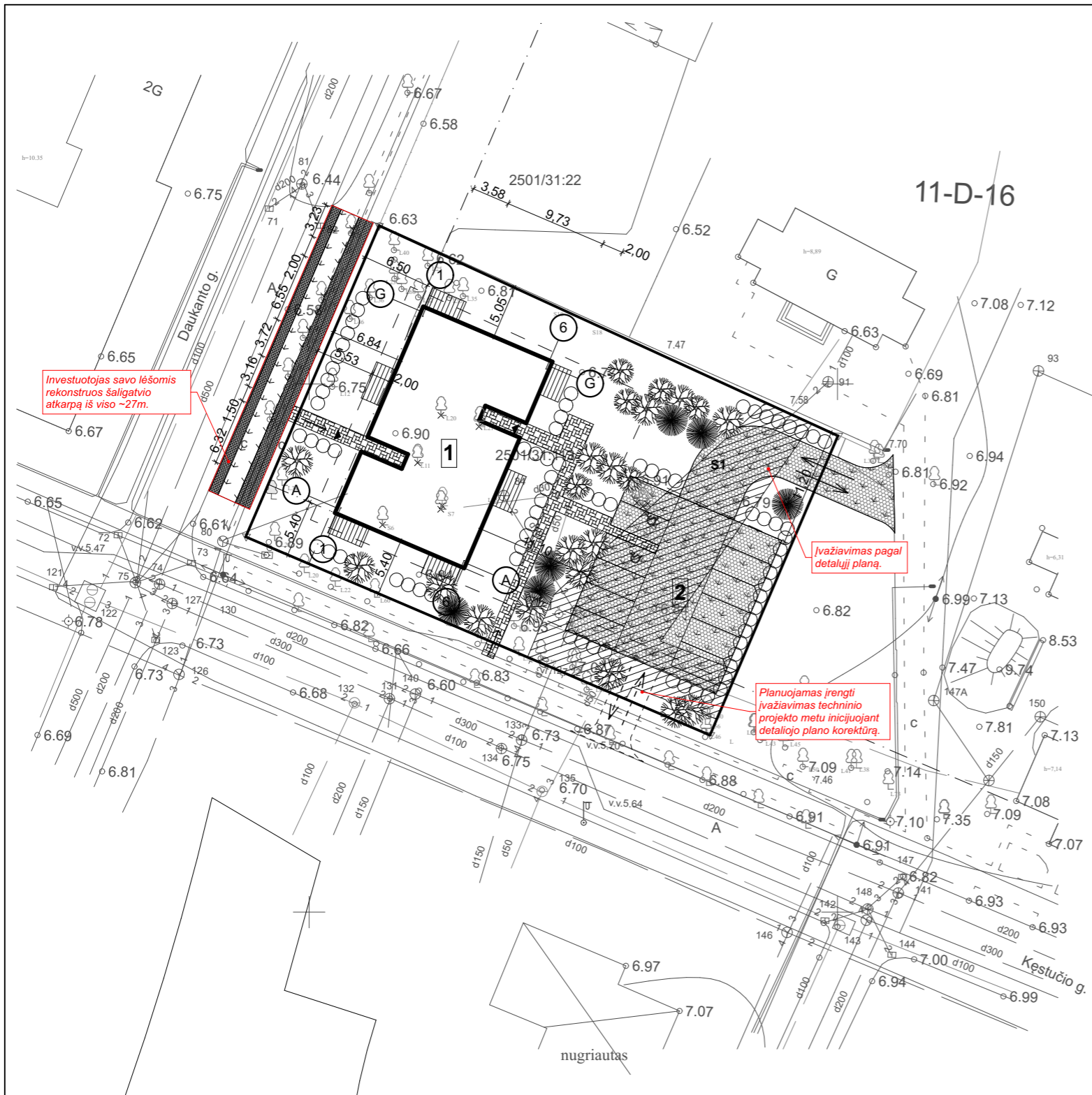
20 17 m. 01 mėn. 12 d.

Inžinierė - projektuotoja

„Palangos vandenys“
Inžinieris-techninis ir projektavimo skyr

OBJEKTAS	Leidimo Nr.	ADRESAS: Kęstučio 12, Palanga		
KOORDINAČIŲ SISTEMA: LKS - 94		AUKŠČIŲ SISTEMA: LAS	UŽSAKOVAS:	
UAB "Domo projektas" Įk. 300814958 Pirties g. 7A, Palanga +370 61232483 domoprojektas@gmail.com	Kvalifikacijos pažymėjimo Nr.2M-M-1577			
	VARDAS IR PAVARDĖ	PARAŠAS	DATA	
			2017	

KVAL. PATV. DOK. NR.	MB sprik			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS POILSIO PASKIRTIES PASTATAS. KĘSTUČIO G. (SKLYPO KAD. NR. 2501/0031:113), PALANGA. STATYBOS PROJEKTAS		
	A559	PV	IRENA OLŠAUSKIENĖ	STATINIO NUMERIS IR PAVADINIMAS, DOKUMENTO PAVADINIMAS Suvestinio inžinerinių tinklų plano schema M1:500	LAIDA	
A559	APDV	IRENA OLŠAUSKIENĖ	0			
3816	PDV	VYTENIS ZILINSKAS				
	ARCH.	IEVA CICĖNAITĖ				
LT	STATYTOJAS IR (ARBA) UŽSAKOVAS			DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ
	UAB "Autemas"				107-1-PP-1	1



SITUACIJOS SCHEMA



Projektuojamas sklypas

EKSPLIKACIJA

- 1 Projektuojamas poilsio paskirties pastatas
- 2 Automobilių stovėjimo aikštelė

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

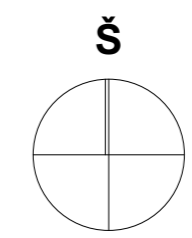
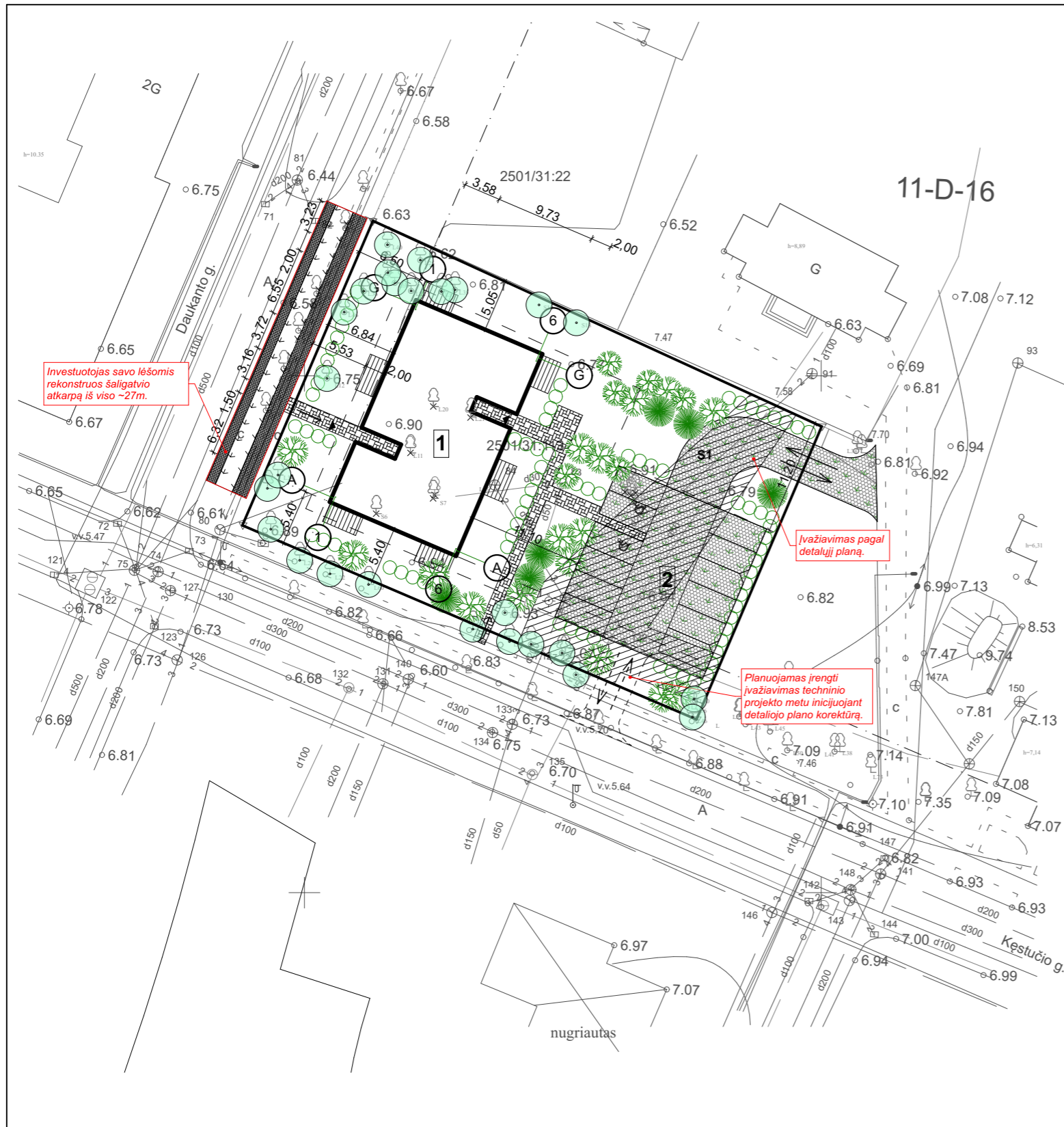
- Sklypo riba
- - - Statybos riba
- · - - Statybos linija
- ▬ Projektuojamas pastatas
- ← → Įvažiavimas į sklypą
- Įėjimas į sklypą pro vartelius
- ○ ○ ○ Projektuojami krūmai
- ● ● ● Projektuojami medžiai
- ✕ Kertami medžiai
- S1 Servitutas - teisė aptarnauti požemines antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) - (0.0303ha)
- ▨ Praželdinta trinkelų danga
- ▩ Trinkelų danga
- ▨ Medžio lentų terasos danga

* Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas:

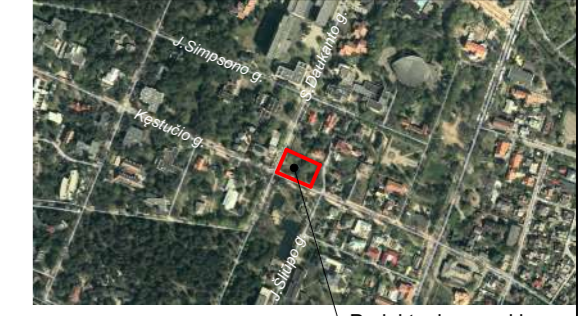
17. **Statybos linija** – linija, su kuria turi sutapti pastatų ir (ar) kitų statinių, išskyrus kelius ar gatves ir inžinerinius tinklus, gatvės fasado projekcija, neįskaitant balkonų, erkerių, karnizų ir kitų fasado elementų.

18. **Statybos riba** – linija, už kurios pastatų ir (ar) kitų statinių statyba negalima, išskyrus kelių ar gatvių ir inžinerinių tinklų tiesimą.

KVAL. PATV. DOK. NR.	MB sprik			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS			
				POILSIO PASKIRTIES PASTATAS. KĖSTUČIO G. (SKLYPO KAD. NR. 2501/0031:113), PALANGA. STATYBOS PROJEKTAS			
				STATINIO NUMERIS IR PAVADINIMAS, DOKUMENTO PAVADINIMAS		LAIDA	
				Sklypo planas M1:500			0
LT	STATYTOJAS IR (ARBA) UŽSAKOVAS			DOKUMENTO ŽYMUO		LAPAS	LAPŲ
	UAB "Autemas"			107-1-PP-2		1	1



SITUACIJOS SCHEMA




Projektuojamas sklypas

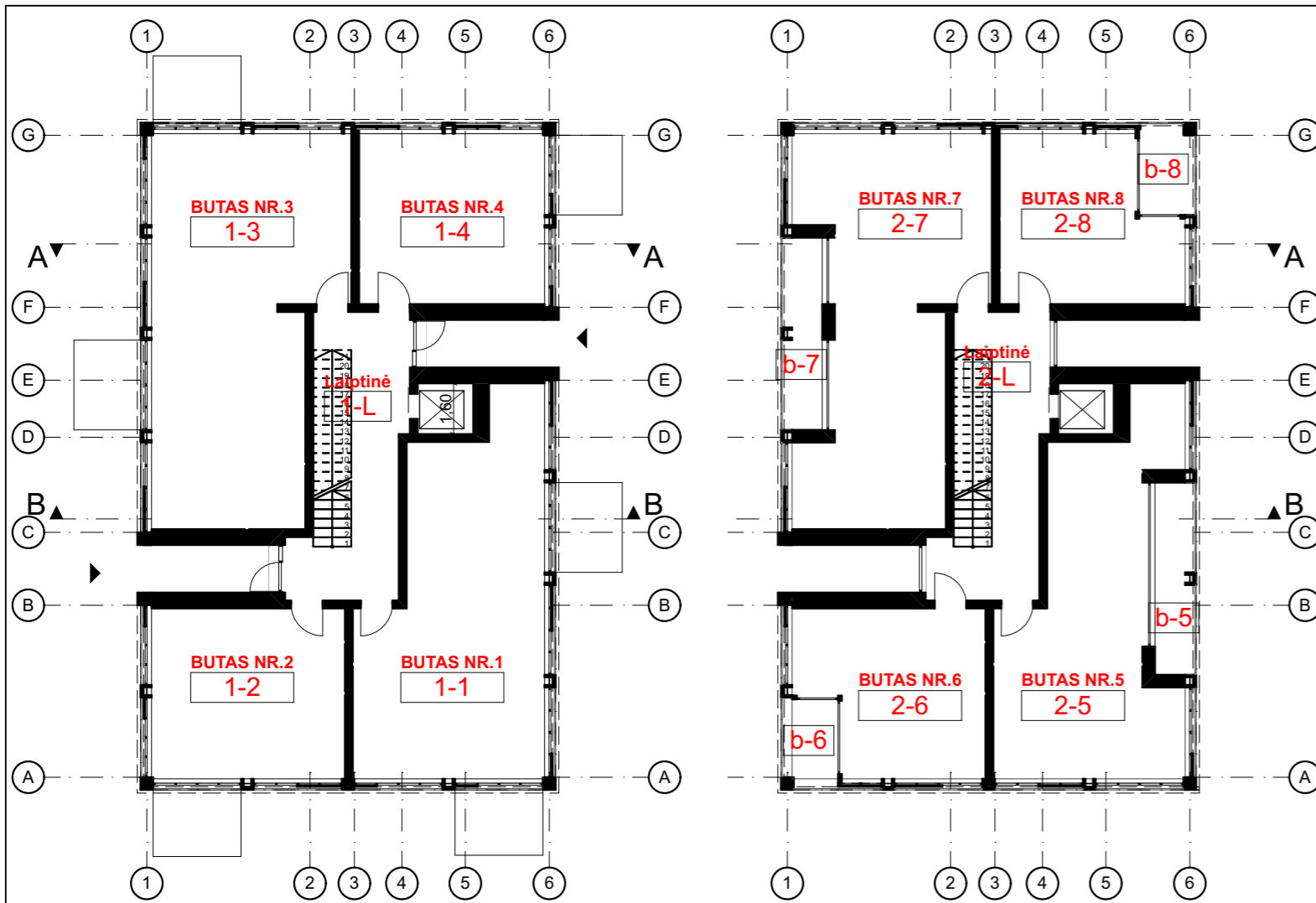
EKSPLIKACIJA

- 1 Projektuojamas poilsio paskirties pastatas
- 2 Automobilių stovėjimo aikštelė

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

- Sklypo riba
- Statybos riba
- Statybos linija
- Projektuojamas pastatas
- Įvažiavimas į sklypą
- Įėjimas į sklypą pro vartelius
- Projektuojami krūmai
- Projektuojami medžiai
- Esami medžiai
- Kertami medžiai
- Servitutas - teisė aptarnauti požemines antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) - (0.0303ha)
- Praželdinta trinkelų danga 
- Trinkelų danga
- Medžio lentų terasos danga

KVAL. PATV. DOK. NR.	MB sprik			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS	
				POILSIO PASKIRTIES PASTATAS. KĖSTUČIO G. (SKLYPO KAD. NR. 2501/0031:113), PALANGA. STATYBOS PROJEKTAS	
				STATINIO NUMERIS IR PAVADINIMAS, DOKUMENTO PAVADINIMAS	LAI DA
				Sklypo apželdinimo planas M1:500	
LT	STATYTOJAS IR (ARBA) UŽSAKOVAS			DOKUMENTO ŽYMUO	
	UAB "Autemas"			107-1-PP-3	
				LAPAS	LAPŲ
				1	1



Pirmo ir antro aukšto planų schema



Mansardos ir antresolės planų schema

PATALPŲ EKSPLIKACIJA

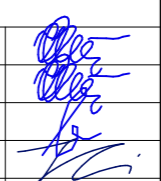
Pat. nr.	Pavadinimas	Plotas (m2)	Pastabos
1-1	BUTAS NR.1	61,34	
1-2	BUTAS NR.2	34,55	
1-3	BUTAS NR.3	70,95	
1-4	BUTAS NR.4	33,04	
1-L	Laiptinė	26,08	
2-5	BUTAS NR.5	52,15	
2-6	BUTAS NR.6	29,84	
2-7	BUTAS NR.7	61,71	
2-8	BUTAS NR.8	28,37	
2-L	Laiptinė	20,65	
a-L	Techn.pat.	11,74	
m-9	BUTAS NR.9	63,47	
m-10	BUTAS NR.10	29,29	
m-11	BUTAS NR.11	61,74	
m-12	BUTAS NR.12	27,75	
m-L	Laiptinė	20,25	

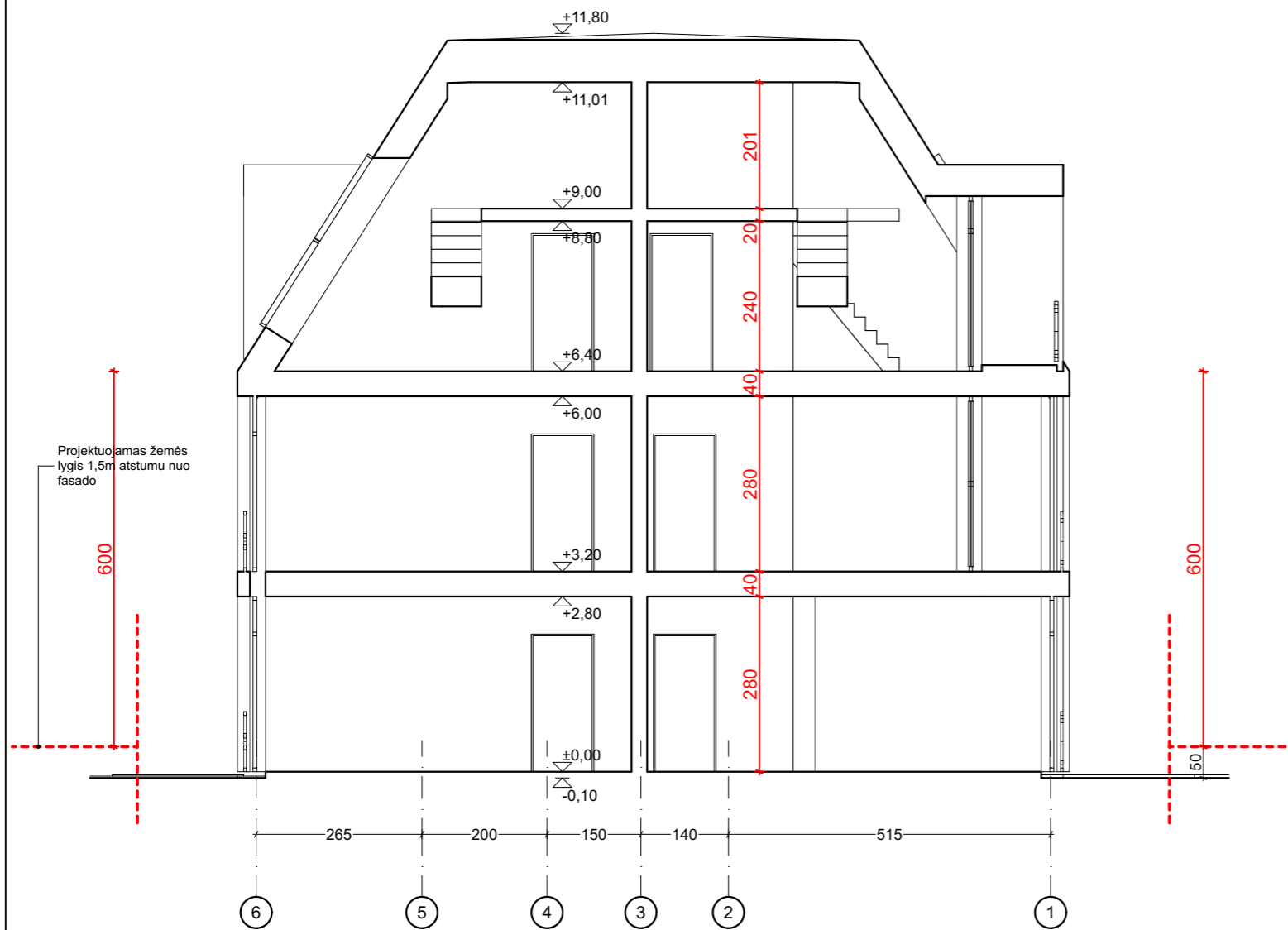
632,92 m²

BALKONŲ EKSPLIKACIJA

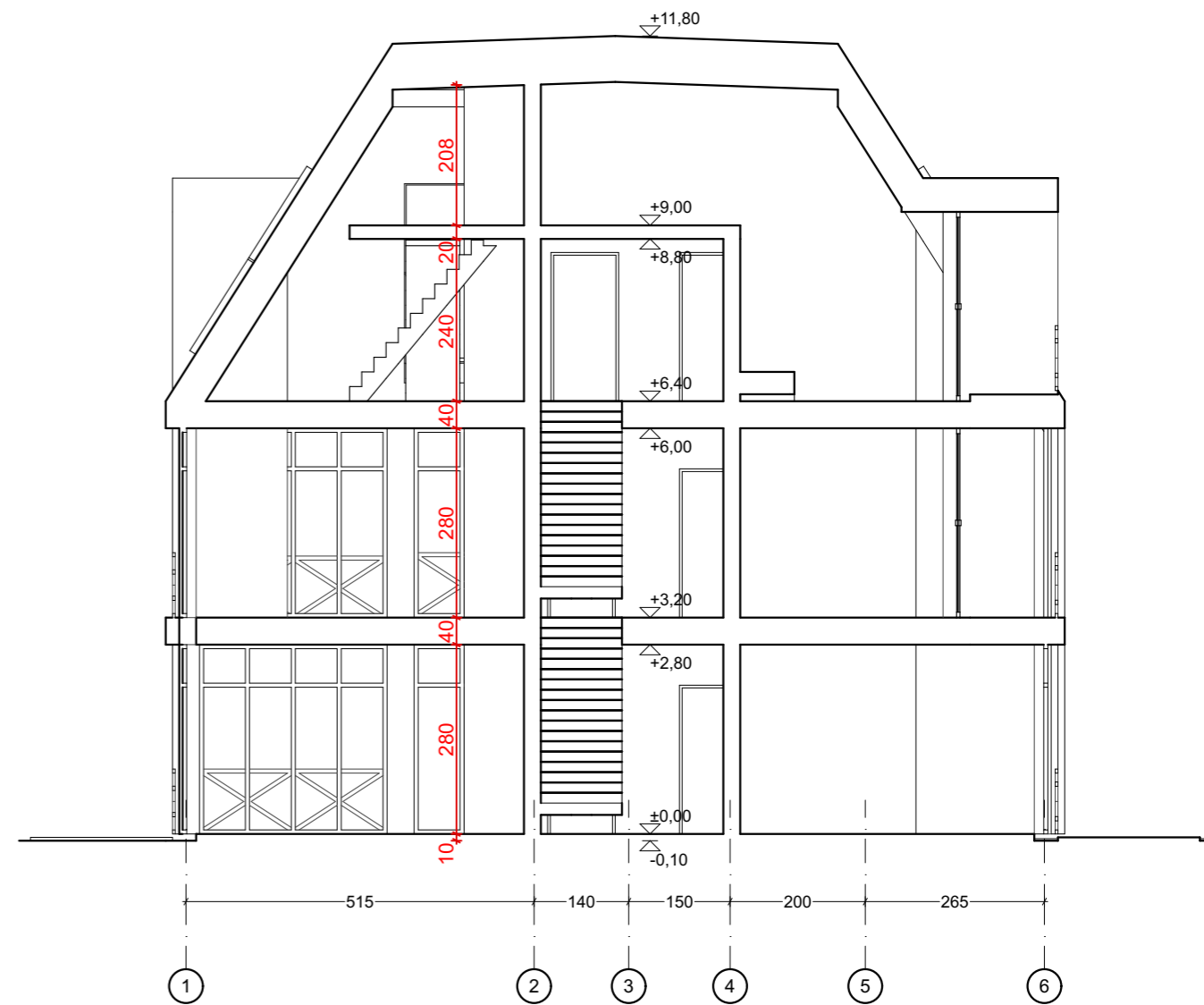
Pat. nr.	Pavadinimas	Plotas (m2)	Pastabos
b-5	balkonas	8,05	
b-6	balkonas	4,61	
b-7	balkonas	8,02	
b-8	balkonas	4,60	
b-9	balkonas	8,41	
b-10	balkonas	3,91	
b-11	balkonas	7,78	
b-12	balkonas	3,89	

49,27 m²

KVAL. PATV. DOK. NR.	MB sprik			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS			
				POILSIO PASKIRTIES PASTATAS. KĖSTUČIO G. (SKLYPO KAD. NR. 2501/0031:113), PALANGA. STATYBOS PROJEKTAS			
	A559	PV	IRENA OLŠAUSKIENĖ		STATINIO NUMERIS IR PAVADINIMAS, DOKUMENTO PAVADINIMAS	LAIDA	
	A559	APDV	IRENA OLŠAUSKIENĖ		0		
3816	PDV	VYTENIS ZILINSKAS	Aukštų planų schemos M1:200				
	ARCH.	IEVA CICĖNAITĖ					
LT	STATYTOJAS IR (ARBA) UŽSAKOVAS			DOKUMENTO ŽYMUO		LAPAS	LAPŲ
	UAB "Autemas"			107-1-PP-4		1	1



Pjūvis A-A



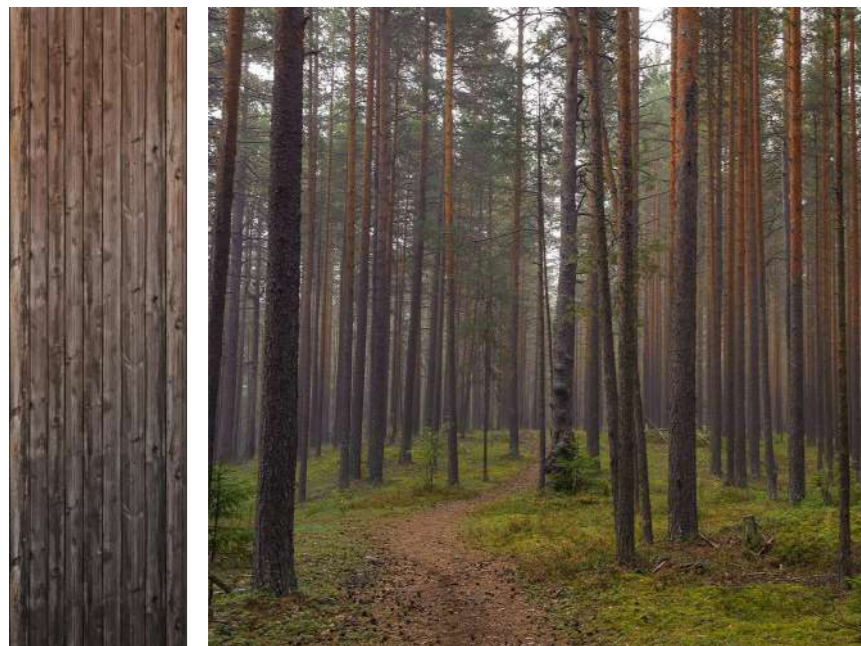
Pjūvis B-B

KVAL. PATV. DOK. NR.	MB sprik			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS		
				POILSIO PASKIRTIES PASTATAS. KĖSTUČIO G. (SKLYPO KAD. NR. 2501/0031:113), PALANGA. STATYBOS PROJEKTAS		
	A559	PV	IRENA OLŠAUSKIENĖ	STATINIO NUMERIS IR PAVADINIMAS, DOKUMENTO PAVADINIMAS	LAIDA	
	A559	APDV	IRENA OLŠAUSKIENĖ			
3816	PDV	VYTENIS ZILINSKAS				
	ARCH.	IEVA CICĖNAITĖ	Pjūviai M1:100			
LT	STATYTOJAS IR (ARBA) UŽSAKOVAS			DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	
	UAB "Autemas"			107-1-PP-5	LAPŲ	
					1	1

Stogas - valcuota skarda. Spalva rusva



Medžio lentų apdaila. Spalva nuo tamsiai pilkos šviesėjanti į viršų. Atvaizduoja pušų kamienų spalvą ir grafiką.



Metaliniai turėklai visu perimetru. Spalva rusvai pilka

Medžio arba metalo apdaila. Spalva rusvai pilka

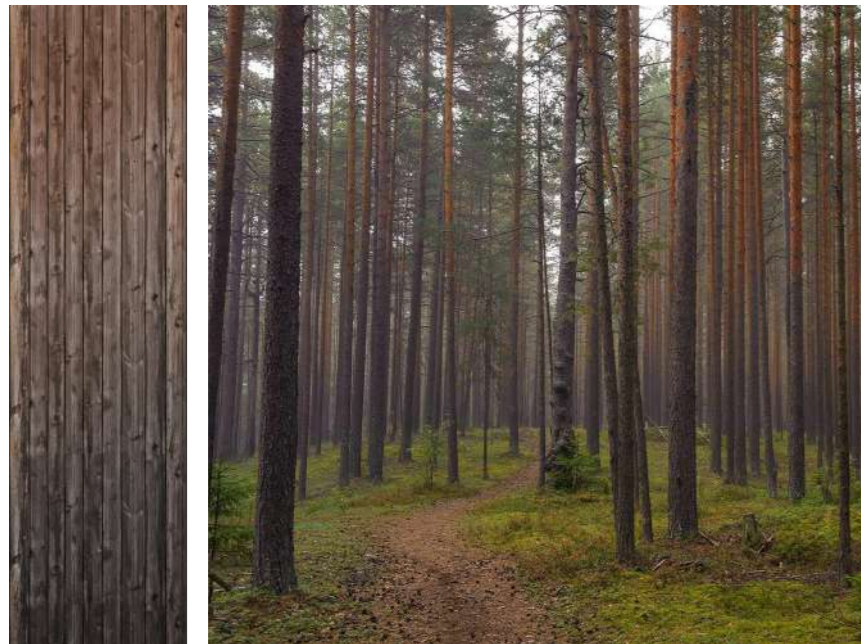


KVAL. PATV. DOK. NR.	MB sprik			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS POILSIO PASKIRTIES PASTATAS. KĘSTUČIO G. (SKLYPO KAD. NR. 2501/0031:113), PALANGA. STATYBOS PROJEKTAS			
				STATINIO NUMERIS IR PAVADINIMAS, DOKUMENTO PAVADINIMAS		LAIDA	
	A559	PV	IRENA OLŠAUSKIENĖ		Rytų ir vakarų fasadas (S. Daukanto g.) M1:100	0	
	A559	APDV	IRENA OLŠAUSKIENĖ				
3816	PDV	VYTENIS ZILINSKAS					
	ARCH.	IEVA CICĖNAITĖ					
LT	STATYTOJAS IR (ARBA) UŽSAKOVAS UAB "Autemas"			DOKUMENTO ŽYMUO 107-1-PP-6		LAPAS 1	LAPŲ 1

Stogas - valcuota skarda. Spalva rusvai pilka



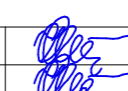
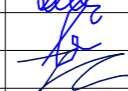
Medžio lentų apdaila. Spalva nuo tamsiai pilkos šviesėjanti į viršų. Atvaizduoja pušų kamienų spalvą ir grafiką.



Metaliniai turėklai visu perimetru. Spalva rusvai pilka

Medžio arba metalo apdaila. Spalva rusvai pilka



KVAL. PATV. DOK. NR.	MB sprik			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS POILSIO PASKIRTIES PASTATAS. KĘSTUČIO G. (SKLYPO KAD. NR. 2501/0031:113), PALANGA. STATYBOS PROJEKTAS			
				STATINIO NUMERIS IR PAVADINIMAS, DOKUMENTO PAVADINIMAS		LAIDA	
	A559	PV	IRENA OLŠAUSKIENĖ		Šiaurės ir pietų fasadas (Kęstučio g.) M1:100	0	
	A559	APDV	IRENA OLŠAUSKIENĖ				
3816	PDV	VYTENIS ZILINSKAS					
	ARCH.	IEVA CICĖNAITĖ					
LT	STATYTOJAS IR (ARBA) UŽSAKOVAS UAB "Autemas"			DOKUMENTO ŽYMUO 107-1-PP-7		LAPAS 1	LAPŲ 1



KVAL. PATV. DOK. NR.	MB sprik			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS POILSIO PASKIRTIES PASTATAS. KĖSTUČIO G. (SKLYPO KAD. NR. 2501/0031:113), PALANGA. STATYBOS PROJEKTAS		
	A559	PV	IRENA OLŠAUSKIENĖ		STATINIO NUMERIS IR PAVADINIMAS, DOKUMENTO PAVADINIMAS	LAIDA
	A559	APDV	IRENA OLŠAUSKIENĖ		0	
	3816	PDV	VYTENIS ZILINSKAS		Vizualizacija nuo S.Daukanto ir Kėstučio g. sankryžos	
		ARCH.	IEVA CICĖNAITĖ			
LT	STATYTOJAS IR (ARBA) UŽSAKOVAS UAB "Autemas"			DOKUMENTO ŽYMUO 107-1-PP-8	LAPAS 1	LAPŲ 1



KVAL. PATV. DOK. NR.	MB sprik			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS POILSIO PASKIRTIES PASTATAS. KĖSTUČIO G. (SKLYPO KAD. NR. 2501/0031:113), PALANGA. STATYBOS PROJEKTAS	
	A559	PV	IRENA OLŠAUSKIENĖ	Vizualizacija nuo Kėstučio g.	STATINIO NUMERIS IR PAVADINIMAS, DOKUMENTO PAVADINIMAS
	A559	APDV	IRENA OLŠAUSKIENĖ		LAIDA
	3816	PDV	VYTENIS ZILINSKAS		0
	ARCH.	IEVA CICĖNAITĖ			
LT	STATYTOJAS IR (ARBA) UŽSAKOVAS UAB "Autemas"			DOKUMENTO ŽYMUO 107-1-PP-9	LAPAS 1
					LAPŲ 1



KVAL. PATV. DOK. NR.	MB sprik			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS POILSIO PASKIRTIES PASTATAS. KĖSTUČIO G. (SKLYPO KAD. NR. 2501/0031:113), PALANGA. STATYBOS PROJEKTAS		
	A559	PV	IRENA OLŠAUSKIENĖ		STATINIO NUMERIS IR PAVADINIMAS, DOKUMENTO PAVADINIMAS	
	A559	APDV	IRENA OLŠAUSKIENĖ		Vizualizacija nuo S.Daukanto g.	
	3816	PDV	VYTENIS ZILINSKAS			
		ARCH.	IEVA CICĖNAITĖ			
LT	STATYTOJAS IR (ARBA) UŽSAKOVAS UAB "Autemas"			DOKUMENTO ŽYMUO 107-1-PP-10	LAPAS 1	LAPŲ 1