



KARTOGRAFINIAI PROJEKTAI

Bokštų g. 18/ Gegužės g. 1 LT-92125 Klaipėda
Tel. 8 676 42777
El. paštas: info@kartografiniaiprojektai.lt
Interneto svetainė: <http://www.kartografiniaiprojektai.lt>



Originalas

GENERALINIS PROJEKTUOTOJAS	UAB „KARTOGRAFINIAI PROJEKTAI“
PROJEKTO PAVADINIMAS	PASTATO – GYVENAMOJO NAMO (UNIKALUS NR. 2595-7002-6019) PALANGA, SINAGOGOS G. 3, REKONSTRAVIMO PROJEKTAS
OBJEKTO ADRESAS	PALANGA, SINAGOGOS G. 3, ŽEMĖS SKLYPO KADASTRINIS NR. 2501/0028:152
PROJEKTO UŽSAKOVAS	A.P., S.J.
STATYBOS RŪŠIS	REKONSTRAVIMAS
NAUDOJIMO PASKIRTIS	GYVENAMOSIOS PASKIRTIES (VIENO BUTO) PASTATAS
KATEGORIJA	NEYPATINGAS STATINYS
PROJEKTO ETAPAS	PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI
TOMAS	I
PROJEKTO PARENGIMO METAI	2022
PROJEKTO NUMERIS	KP-21/78

TVIRTINU: A. P.

(parašas)

TVIRTINU: S. J.

(parašas)

Atestato Nr.	Pareigos	Vardas Pavardė	Parašas
	Direktorius	Edmundas Petrauskas	
A 1604	Projekto vadovas	Andrius Jašinas	
MM 000654	Architektas	Irmantas Arnauskas	
	Sudarė	Salomėja Lubytė	



BENDRIEJI STATINIŲ RODIKLIAI
KP-21/78

Pavadinimas	Mato vienetas	Projektuojami rodikliai	Rodikliai prieš rekonstravimą
I. SKLYPAS			
1. Sklypo plotas	m ²	577	
2. Sklypo užstatymo intensyvumas	%	56	44
3. Sklypo užstatymo tankumas	%	30	30
II. PASTATAI			
1. Pastato paskirties rodikliai (gamybos, kitos planuojamos ūkinės veiklos, paslaugų apimtis, butų, vietų, lovų, aptarnaujamų žmonių skaičius, kiti rodikliai).			
2. Pastato bendras plotas.*	m ²	309,15	156,01
3. Pastato naudingas plotas. *	m ²	228,55	156,01
4. Pastato tūris.*	m ³	1070	581
5. Aukštų skaičius.*	vnt.	2+M	1
6. Pastato aukštis. *	m	11,12	9,17
7. Butų skaičius (gyvenamajame name):	vnt.	nekeičiamas	1
8. Energinio naudingumo klasė.		B	nėra duomenų
9. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė.		-	ne žemesnė nei E
10. Kiti specifiniai pastato rodikliai.		-	-

*Žvaigždute pažymėti rodikliai apskaičiuojami vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo taisyklėmis, kurias tvirtina Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministras. Baigus statybą ir atlikus kadastrinius matavimus šie rodikliai gali turėti neesminių nukrypimų.

Statinio projekto vadovas Andrius Jašinas, KA Nr. A 1604 , išduotas 2013-11-15

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

TVIRTINU: A. P.

(vardas, pavardė, parašas)

TVIRTINU: S. J.

(vardas, pavardė, parašas)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRA INFORMACIJA

Projekto pavadinimas: Pastato – gyvenamojo namo (unikalus Nr. 2595-7002-6019), Palanga, Sinagogos g. 3, rekonstravimo projektas.

Objekto adresas: Palanga, Sinagogos g. 3, žemės sklypo kad. Nr. 2501/0028:152 Palangos m. k. v.

Projekto pagrindinis projektuotojas: UAB „Kartografiniai projektai“, Klaipėdos skyrius, Gegužės g. 1/Bokštų g. 18, Klaipėda, tel. 8 676 42777. Projekto vadovas Andrius Jašinas, kvalifikacijos atestatas A 1604, projekto architektas – Irmantas Arnauskas, kvalifikaciją suteikiančio dokumento (magistro diplomo) MM Nr. 000654.

Statybos rūšis: rekonstravimas.

Projekto rūšis (stadija): projektinis pasiūlymas.

Projektuojamo statinio paskirtis: gyvenamosios paskirties (pagal STR 1.01.03:2017 – 6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai – skirti gyventi vienai šeimai).

Statinio kategorija: neypatingas statinys.

Projektinių pasiūlymų rengimo pagrindas: projektinių pasiūlymų projektas rengiamas, kad būtų išreikšta statytojo sumanyto projektuoti statinio architektūros ir kitų pagrindinių sprendinių idėja; projektinių pasiūlymų projektas rengiamas, kad visuomenė būtų informuota apie visuomenei svarbaus statinio numatomą projektavimą (STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 4 priedo lentelės 6.1. punktas: Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatas, kai: naujai statomo gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastato bendras plotas didesnis kaip 300 m²); specialiesiems architektūros reikalavimams gauti; sklypas patenka į nekilnojamųjų kultūros vertybių teritoriją ir apsaugos zonas.

Projektiniai pasiūlymai parengti vadovaujantis statytojo pateiktais dokumentais: parengtu detaliuoju planu (patvirtintas 2014-03-27 sprendimu T2-109), Palangos miesto istorinės dalies specialiuoju planu (patvirtintas 2016-04-11 LR kultūros ministro įsakymu ĮV-309), VĮ Registrų centro išrašu, projektavimo užduotimi, žemės sklypo planu, žemės sklypo planu, topografinė nuotrauka.

Kultūros paveldas: sklypas, patenka į šias kultūros paveldo teritorijas: Palangos senojo miesto vieta (kodas 17139), Palangos miesto istorinė dalis (kodas 12163). Teritorijoje galioja specialusis Palangos miesto istorinės dalies planas.

II. STATINIO PROJEKTO ATITIKTIS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAMS

Atitiktis detaliajam planui (patvirtintas Palangos miesto savivaldybės tarybos 2014-03-27 sprendimu Nr. T2-109):

0	2022-01	Projektinių pasiūlymų viešinimui ir projektinių pasiūlymų pritarimui gauti					
Laida	Išleidimo data	Laidos statusas. Keitimo priežastis (jei taikoma)					
Atestato/ diplomo Nr.	Projektuotojas: UAB „KARTOGRAFINIAI PROJEKTAI“ Bokštų g. 18 / Gegužės g. 1, Klaipėda Įm. k.: 300975770			Statinio projekto pavadinimas: Pastato – gyvenamojo namo (unikalus Nr. 2595-7002-6019) Palanga, Sinagogos g. 3, rekonstravimo projektas			
A 1604	PV	A.Jašinas		2022	Projekto dalis: BENDROJI DALIS	Laida	
	Sudarė	S. Lubytė		2022		0	
TDP	Užsakovai:	A. P., S.J.			Dokumento žymuo: KP-21/78-PP-BD-AR	Lapas	Lapų
	Statinio kat.	Neypatingas statinys				1	5
	Stat. rūšis	Rekonstravimas					



Privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimai: maksimalus užstatymo intensyvumas – 60 %, maksimalus užstatymo tankis – 30 %, leistinas pastatų aukštis gyvenamajam namui – 11,30 m, pagalbinio ūkio paskirties pastatui - 8,5 metrų.

Architektūrinius pastato sprendinius, rekonstruojant ir naujai statant pastatus, projektuoti kompleksiskai, sprendžiant fasadų kompoziciją, architektūrinę išraišką derinant prie aplinkinio užstatymo. Fasadų apdailai turėtų būti naudojamos apdailos medžiagos ir spalvos, derančios prie

aplinkinio užstatymo – tinkas, apdailinė plyta, medinės dailylentės. Stogo dangai naudoti panašios struktūros (mastelio) medžiagos. Sklypo užstatymo tankumas – iki 30 %. Išoriniam aptvėrimui naudoti ažurinę tvorą iki 150 cm aukščio arba žymėti sklypo ribas želdiniais.

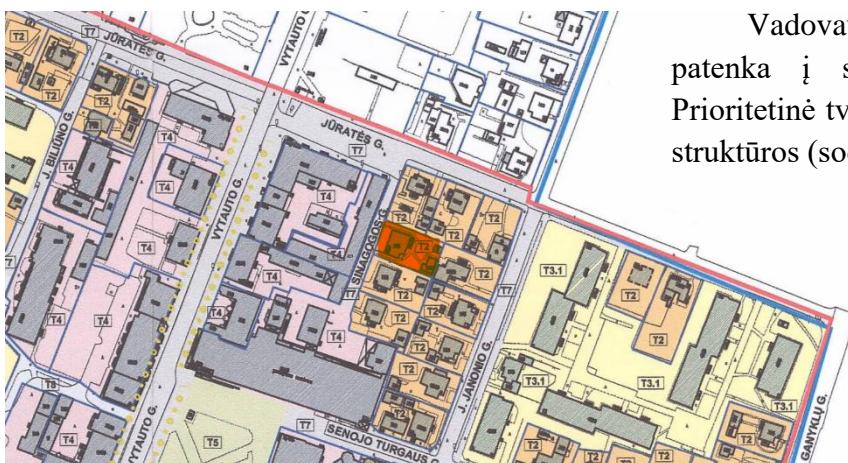
Inžinerinių tinklų prisijungimas prie bendramiestinių tinklų pagal išduotas technines sąlygas.

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: dujotiekių apsaugos zonos, nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos, vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos, elektros linijų apsaugos zonos, aerodromo apsaugos zonos, ryšių linijų apsaugos zonos, požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos.

Atitiktis Palangos miesto istorinės dalies specialiajam plani (patvirtintas 2016-04-11 LR kultūros ministro įsakymu IV-309):



Vadovaujantis teritorijos ir apsaugos zonos ribų planu, projektuojamas sklypas patenka į projektuojamos apsaugos zonos ribas ir į Palangos senojo miesto vietą (KPD kodas: 17139).



Vadovaujantis Tvarkymo planu, sklypas patenka į sodybinio užstatymo T2 teritoriją. Prioritetinė tvarkybos kryptis – esamos urbanistinės struktūros (sodybinio užstatymo) išsaugojimas.

Saugojimo režimas – tausojimo saugojimo režimas. Leistinas pagrindinio namo aukštis (naujai statomiems pastatams): ≤ 12 m, aukštingumas ≤ 2 a.+M. Leistinas pagalbinio pastato aukštis (naujai

KP-21/78-PP-BD-AR	Lapas	Lapų
	2	5

statomiems pastatams) ≤ 8 m, aukštingumas ≤ 1 a.+M.

Reikalavimai kitiems pastatams ir statiniams sodybinio užstatymo teritorijoje T2: taikomieji tyrimai, leistini tvarkomieji statybos darbai: remontas, rekonstravimas, nevertingų statinių griovimas, nauja statyba.

Reikalavimai pastatų architektūrai: siekiant kontekstualumo ir susiformavusio Palangos kurorto įvaizdžio išsaugojimo, išorės apdailai rekomentuojama naudoti tradicines statybines medžiagas (medį, keramines plytas, tinką), spalviniame sprendime – Žemaitijos regiono tradicinę spalvinę gamą.

Reikalavimai teritorijos ir želdynų tvarkymui: sklypų teritorijose dangoms naudotinos natūralios medžiagos: žvyro, akmens, klinkerio plytų dangos, leistinos betono trinkelės. Būtina numatyti ≥ 25 % nuo viso žemės ploto želdynams, įskaitant vejas ir gėlynus. Sklypų ribos prie gatvės gali būti tik želdiniais, tvorų tarp sklypų aukštis $\leq 1,5$ m.

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

Sodybinio užstatymo teritorijose saugomas užstatymo morfotipas, kurį be statinių dydžio ir užstatymo tankumo parametrų apibrėžia ir statinių išdėstymas sklype, jų tarpusavio dydžio santykis: pagrindinis gyvenamasis namas statomas (kaip taisyklė) prie gatvės, išlaikant susiformavusią užstatymo liniją, antrasis pastatas statomas sklypo gilumoje prie sklypo ribos; orientacinis pastatų (pagrindinio namo ir antrojo pastato) tūrio santykis $\sim 3:1$.

Neleistina esamus sodybinius sklypus dalinti į kelis, išskyrus atvejus, pagrįstus tyrimais (pagal situaciją iki 1940 m.), neleistina jungti kelių sklypų į vieną, neužstatytuose sklypuose maksimalus užstatymo tankis ir maksimalus pastatų užimamas plotas nustatomi pagal lentelę:

Sklypo plotas, m ²	Maksimalus sklypo užstatymo tankis, %	Maksimalus pastatų užimamas plotas, m ²
600	35	210
900	30	270
1500	25	375 (max vieno pastato užimamas plotas ≤ 270 m ²)
2500	20	500 (max vieno pastato užimamas plotas ≤ 300 m ²)
≥ 3500	15	525 (max vieno pastato užimamas plotas ≤ 325 m ²)

Pastaba. Tarpinio dydžio sklypuose maksimalus užstatymo tankis ir maksimalus pastatų užimamas plotas nustatomi interpoliacijos būdu.

Projektuojami sprendiniai ir rodikliai: sklypo užstatymo intensyvumas – 56 %, sklypo užstatymo tankis – 30 %, pastato aukštis – 11,12 m, sklype želdynų užimamas plotas - 25 %. Projektuojamo namo vieta numatyta detalijau planu nustatytoje statybos zonoje.

Į sklypą patenkama iš Sinagogos gatvės, vakarinės sklypo pusės. Prie inžinerinių tinklų bus prisijungiama pagal išduotas technines sąlygas. Fasadų medžiagiškumas – baltos spalvos fasadinis tinkas ir rudos spalvos klinkerio plytelių danga. Stogas šlaitinis, danga – čerpių.

III. PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ SPRENDINIAI

Sklypas, kuriame rekonstruojamas vieno buto gyvenamasis pastatas, yra Sinagogos gatvėje, Palangoje. Sklypas – stačiakampio formos, 577 m² ploto. Paviršiaus reljefas tolygus, suformuotas, nepasižymi išraiškingo reljefo bruožais (pagal togografinę nuotrauką aukščiausia sklypo altitudė 7,92 m, žemiausia – 7,79 m, pokytis $\sim 0,03$ m).

KP-21/78-PP-BD-AR	Lapas	Lapų
	3	5

Atsižvelgiant į teritorijų planavimo dokumentus sklype bus atliekami šie statybos darbai: rekonstruojamas sklype esantis pastatas - gyvenamasis namas (unikalus Nr. 2595-7002-6019).

Projektinių pasiūlymų metu siūlomas vieno buto gyvenamojo namo išplanavimas, kurio bendrasis plotas didesnis nei 300 m². Pastate numatomas rūšys su trimis patalpomis, kurių bendrasis plotas – 80,60 m². Pirmame aukšte projektuojamos šios patalpos: tambūras, sandėliukas, virtuvė-svetainė, san. mazgas, kambarys, tambūras, kambarys. Viso pirmame aukšte – 77,06 m². Antrame aukšte: koridorius, drabužinė, kambarys, kambarys, koridorius, san. mazgas, kambarys, drabužinė, kambarys. Viso antrame aukšte – 77,97 m². Mansardiniame aukšte projektuojamos šios patalpos: koridorius, drabužinė, kambarys, kambarys, koridorius, san. mazgas, kambarys, drabužinė, kambarys, sandėliukas. Viso mansardoje – 73,52 m².

Pastato konstrukcinė schema: projektuojamo gyvenamojo namo išorinės laikančiosios sienos konstruojamos iš silikatinių blokelių 240 mm, išorinės sienos iš lauko apšiltinamos neoporu 300 mm. Vidinės laikančiosios sienos – silikatinių blokelių 240 mm mūro + apdailos sluoksniai. Vidinės pertvaros montuojamos karkasinės 150/200 mm storio su garso izoliacija. Tarpaukštinis perdenginys – monolitinis, sąramos – monolitinės arba surenkamos. Stogo danga – čerpės, stogas – šlaitinis. Sprendimas pasirinktas atsižvelgiant į užsakovo norus, taip pat, dėl pastato eksploatacijos technologinių aplinkybių, greito montavimo ir konstrukcijos panaudojimo racionalumo.

Susisiekimo sistema ir automobilių parkavimas: Įvažiavimas į sklypą esamas, iš Sinagogos gatvės.

Automobilių parkavimo vietų skaičius nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 30 lentelę pagal atskirų paskirčių patalpų plotą:

1.1.	gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 m ² – 1 vieta; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m ² , bet neviršija 140 m ² – 2 vietos; Pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m ² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m ² didesniai kaip 140 m ² esančiam naudingajam plotui
------	---	--

Projektuojamo pastato naudingasis plotas – 228,55 m², todėl reikalingas automobilių stovėjimo vietų skaičius – 4 vnt., kurių stovėjimas numatomas sklypo ribose.

Inžineriniai tinklai: projektuojamą namą aptarnauti, numatomi centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai. Prisijungimas prie tinklų bus sprendžiamas pagal išduotas technines prisijungimo sąlygas.

Atliekų tvarkymo pasiūlymai: atliekų tvarkymas naujai statome pastate statybos ir eksploatacijos metu turi būti atliekamas vadovaujantis galiojančiomis „Atliekų tvarkymo taisyklėmis“. Visais atvejais atliekos turi būti renkamos, saugomos ir rūšiuojamos taip, kad nekeltų pavojaus žmonių sveikatai ir aplinkai. Statybinių atliekų išvežimą įforminantys dokumentai turi būti laikomi iki statinio pripažinimo tinkamu naudoti.

Statybos metu statytojas įsipareigoja siekti, kad atliekų susidarytų minimalūs kiekiai, kurių didžioji dalis būtų antrinio panaudojimo kelių, privažiavimų tiesimui ir pan. Tarnybinės ir transporto mašinos bei mechanizmai turi būti techniškai tvarkingi. Tara, kurioje laikomi tepalai, degalai, skystos statybinės medžiagos ir nekenksmingi cheminiai preparatai turi būti sandari tam, kad pastarieji produktai nepatektų į gruntą. Statybos ir eksploatacijos metu griežtai draudžiama naudoti kenksmingas chemines medžiagas. Betono ir skiedinio priėmimui bei gamybai turi būti įrengtos aikštelės su paklotu ir bortais. Statybinės atliekos statybos metu iki jų išvežimo ar panaudojimo kaupiamos ir saugomos konteineriuose ar kitoje

KP-21/78-PP-BD-AR	Lapas	Lapų
	4	5

uždaroje talpykloje. Statybinių atliekų turėtojas nusprendžia, kaip ir į kurią tvarkymo vietą bus gabenamos statybinės atliekos, taip pat jis atsako už tvarkingą jų pakrovimą ir pristatymą į sąvartyną. Gruntas įrengiant pamatus ir gerbūvį panaudojamas statybos teritorijos reljefui formuoti.

Neapdorotos nepavojingos statybinės atliekos gali būti sunaudojamos:

Statybvietėje, kurioje šios atliekos susidaro, tuo atveju, kai jų sunaudojimas numatytas statinio projekte kaip užpildas ar konstrukcinė medžiaga – inertinių atliekų (betonas, plytos, keramika ir kt.) frakcija, kurios dalelių dydis ne didesnis kaip 150 mm ir mechaninis atsparumas tenkina konstrukcijai (užpildui) nustatytus reikalavimus, laikiniems keliams statybvietėje tiesti, gruntas.

Energijos gavybai – medienos atliekos (naudojimo būdas R1), kurios neapdorotos medienos konservantais, nepadengtos gruntu ar dažais, kaip nustatyta dokumente „Atliekų deginimo aplinkosauginiai reikalavimai“, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. 699 (Žin., 2003, Nr. 31-1290).

Atliekų sluoksnių perdengimui sąvartynuose – pavojingomis medžiagomis neužterštas gruntas arba kitos savo fizine struktūra panašios inertinės atliekos (pvz. Atsijos, akmens vatos atliekos ir pan.).

Trečiųjų asmenų teisės: Projektinių pasiūlymų sprendiniais trečiųjų asmenų teisės nebus pažeidžiamos, numatomo pastato su jam priklausančiais inžineriniais bei susisiekimo objektais normuojami atstumai iki besiribojančių sklypų bus išlaikomi, arba priešingu atveju, bus gauti sutikimai. Pastatas bei jam reikalingi inžineriniai tinklai išsitenka nuosavybės teise valdomame sklype. Atstumai nuo projektuojamų pastatų iki sklypo ribos nurodyti žemės sklypo plane.

Energinės klasės aprašymas: rekonstruojamo pastato energinio naudingumo klasė, statytojo pageidavimu – B.

Energinio naudingumo reikalavimus visų paskirčių pastatams Lietuvoje reglamentuoja Statybos įstatymas, reikalavimus energinio naudingumo vertinimui nustato Statybos techninis reglamentas STR 2.01.02:2016 „Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas“.

Energinio naudingumo B klasės pastato energijos vartojimo efektyvumo rodiklių C_1 ir C_2 vertės turi tenkinti šiuos rodiklius: $C_1 < 1,00$ ir $C_2 \leq 0,99$.

Vieno buto gyvenamo namo atitvarų šilumos perdavimo koeficientai, nustatyti energinio efektyvumo B klasei:

Atitvarų apibūdinimas	Atitvarą žymintis poraidis	Gyvenamieji pastatai
Stogai	r	0,15
Perdangos, kurios ribojasi su išore	ce	
Šildomų patalpų atitvaros, kurios ribojasi su gruntu	fg	0,22
Perdangos virš nešildomų rūsių ir pogrindžių	cc	
Sienos	w	0,18
Langai, stoglangiai, švieslangiai ir kitos skaidrios atitvaros	wda	1,6
Durys, vartai	d	1,5