



Statinio projekto pavadinimas: Dvibučių paskirties (vienbučių ir dvibučių grupės) gyvenamojo pastato su komercinės paskirties grupės patalpomis ir pagalbinių ūkio paskirties (pagalbinių grupės) pastato su gyvenamosiomis patalpomis, Vilniaus g. 7, Kretingoje, rekonstravimo projektas

Adresas: Vilniaus g. 7, Kretinga
Sklypo kadastro Nr.: 5634/0008:634

Statybos rūšis: rekonstravimas

Statinio paskirtis ir kategorija: dvibučių (vienbučių ir dvibučių grupės) pastatas – neypatingasis
Pagalbinių ūkio (pagalbinių grupės) pastatas – neypatingasis

Dalis: Projektiniai pasiūlymai (PP)

Projekto Nr.: KAS-012/26

Laida: 0

Tomas: I

Projekto vadovas, architektas: Vytautas Grykšas (A 1945)

Bendraautorė: Urtė Pežienė (40835)

Tvirtinu: V.P.

(tvirtinu)
(parašas)
(PRITARIU)
(parašas)

Kretinga, 2026

PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ ŽINIARAŠTIS

Nr.	Projektinių pasiūlymų bendroji dalis	Žymuo	Lapų	Lapas
1.	Titulinis lapas		1	1
2.	Projektinių pasiūlymų (bylos) žiniaraštis	KAS-012/26-PSŽ	1	2
3.	Bendrieji statinių rodikliai	KAS-012/26-BSR	3	3-5
4.	Aiškinamasis raštas	KAS-012/26-AR	9	6-14
Brėžiniai		Žymuo	Lapų	Lapas
5.	Sklypo (sutvarkymo) planas M 1:500	KAS-012/26-SP.B-01	1	15
6.	Dvibučio gyvenamojo namo rūsio ir pirmo aukšto patalpų technologiniai planai M 1:100	KAS-012/26-SA.B-01	1	16
7.	Dvibučio gyvenamojo namo antro aukšto patalpų technologinis planas M 1:100	KAS-012/26-SA.B-02	1	17
8.	Fasadų išsklotinės M1:100	KAS-012/26-SA.B-03	1	18
9.	Vizualizacijos	KAS-012/26-SA.B-04	1	19
10.	Asmeninės rekreacijos pastato aukšto planai, pjūvis ir vizualizacijos M1:100	KAS-012/26-SA.B-05	1	20

0	2026-06			Statybos projekto projektiniai pasiūlymai (PP)		
Laida	Išleidimo data			Laidos statusas, keitimo priežastis		
Atestato Nr.	KRETINGOS ARCHITEKTŪROS STUDIJA j.k. 307055162 Taikos g. 64, LT-97172, Kretinga kretingos@architekturos-studija.lt tel.: +370 622 88580			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS: Dvibučių paskirties (vienbučių ir dvibučių grupės) gyvenamojo pastato su komercinės paskirties grupės patalpomis ir pagalbinio ūkio paskirties (pagalbinių grupės) pastato su gyvenamosiomis patalpomis, Vilniaus g. 7, Kretingoje, rekonstravimo projektas		
A 1945	PV/arch.	V. Grykšas		DOKUMENTO PAVADINIMAS:		LAIDA
40385	PV asist.	U. Pėžienė		Projektinių pasiūlymų sudėties žiniaraštis		0
LT	STATYTOJAI IR (ARBA) UŽSAKOVAI V.P.			DOKUMENTO ŽYMUO: KAS-012/26-PSŽ		LAPAS 1
					LAPŲ 1	1

Statybos techninio reglamento STR 1.04.04:2017
„Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“
5 priedas

BENDRIEJI STATINIŲ RODIKLIAI

Šiame priede nurodomi žemės sklypo ir statinių (techniniai ir paskirties) rodikliai bendruoju atveju. Projekte nurodomi konkretaus sklypo ir konkretaus statinio bendrieji rodikliai. Bendrieji statinio rodikliai lentelėje ar kita forma nurodomi projekto bendrojoje dalyje.

Pavadinimas	Mato vnt.	Prieš rekonstrukciją		Po rekonstrukcijos	
		Kiekis	Pastabos	Kiekis	Pastabos
I. SKLYPAS					
1.1. sklypo plotas	m ²	992		992	
1.2. sklypo užstatytas plotas	m ²	310	Vienbutis - 227m ² ; malkinė - 17m ² ; malkinė - 36m ² ; ūkinis 30m ² .	340	Tik pastatai
		-		428	Su pastato konsolinėmis dalimis ir pastogėmis
1.3. sklypo užstatymo intensyvumas	-	0,28	Suminis pastatų bendras plotas 279,37m ²	0,56	Suminis pastatų bendras plotas 557,69m ²
1.4. sklypo užstatymo tankumas	%	31,25		34,27	Su pastato konsolinėmis dalimis ir pastogėmis 43,15%
1.5. apželdintas žemės plotas (žaliasis plotas)	m ²	442	44% apželdinta teritorija		
II. PASTATAI					
01 – Vienbučių ir dvibučių paskirties gyvenamasis pastatas (Unik. Nr. 5692-7000-6014)					
		Prieš rekonstrukciją		Po rekonstrukcijos	
Paskirties grupė		Vienbučių ir dvibučių		Vienbučių ir dvibučių	
Tipas		Monofunkcinis		Polifunkcinis	
Paskirtis		Vienbutis		Dvibutis (su komercinės paskirties patalpomis)	
	Mato vnt	Kiekis	Pastabos	Kiekis	Pastabos
2.1.1. butų skaičius	Vnt.	1		2	
2.1.2. bendrasis plotas*	m ²	196,37		402,82	

0	2026-06		Statybos projekto projektiniai pasiūlymai (PP)		
Laida	Išleidimo data		Laidos statusas, keitimo priežastis		
Atestato Nr.	 Taikos g. 64, LT-97172, Kretinga kretingos@architekturos-studija.lt tel.: +370 622 88580		STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS: Dvibučių paskirties (vienbučių ir dvibučių grupės) gyvenamojo pastato su komercinės paskirties grupės patalpomis ir pagalbinio ūkio paskirties (pagalbinių grupės) pastato su gyvenamosiomis patalpomis, Vilniaus g. 7, Kretingoje, rekonstravimo projektas		
A 1945	PV/arch.	V. Grykšas	DOKUMENTO PAVADINIMAS: Bendrieji statinių rodikliai		LAIDA
40385	PV asist.	U. Pežienė			0
LT	STATYTOJAI IR (ARBA) UŽSAKOVAI V.P.		DOKUMENTO ŽYMUO: KAS-012/26-BSR		LAPAS 1
					LAPŲ 3

2.1.2.1. komercinės paskirties patalpų plotas*	m ²	-		75,62	18,77% pastato bendrojo ploto
2.1.2.2. gyvenamosios paskirties patalpų plotas*	m ²	-		327,20	81,23%
2.1.3. gyvenamasis plotas*	m ²	108,55		221,01	
2.1.4. naudingasis plotas*	m ²	166,03		369,95	
2.1.5. rusių (pusrūsių) plotas*	m ²	24,34		32,87	
2.1.5. pagalbinis plotas*	m ²	63,48		106,19	gyvenamosios pask.
2.1.6. užstatytas plotas*	m ²	227		340	
2.1.7. pastato tūris*	m ³	588		2314	
2.1.8. aukštų skaičius*	vnt.	1	Su mansarda	1	Su rūsiu ir mansarda
2.1.9. pastato aukštis*	m	~8		12,15	Vidutinė žemės pav. alt. 1.65m, pastato aukštis nuo grindų lygio 10.50m
2.1.10. pastato atsparumas ugniai (I, II ar III)		III		II	
2.1.11. pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė [5.50]		-		C	
2.1.12. energetinio naudingumo klasė		-		A++	

02 – Pagalbinio ūkio paskirties pastatas (esamo pagalbinio ūkio paskirties pastato unik. Nr. 5692-7000-6041)

		Prieš rekonstrukciją		Po rekonstrukcijos	
Paskirties grupė		Pagalbinių		Pagalbinių	
Tipas		Monofunkcinis		Polifunkcinis	
Paskirtis		Pagalbinio ūkio		Pagalbinio ūkio (su gyvenamosios paskirties (buto) patalpomis)	
2.1.2. bendrasis plotas* iš jo: Gyvenamosios paskirties pastato dalis Pagalbinio ūkio pastato dalis	m ²	-		154,87	
	m ²	-		42,65	27,54%
	m ²	-		112,22	72,46%
2.1.6. užstatytas plotas*	m ²	30		110,00	
2.1.7. pastato tūris*	m ³	142		860	
2.1.8. aukštų skaičius*	vnt.	1	Su rūsiu ir duobe	1	Su rūsiu ir mansarda
2.1.9. pastato aukštis*	m	~4		11.50	Vidutinė žemės pav. alt. 1.8m, pastato aukštis nuo grindų lygio 9.70m
2.1.10. pastato atsparumas ugniai (I, II ar III)		II		II	
2.1.11. pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė [5.50]		netaikoma		C	
2.1.12. energetinio naudingumo klasė		netaikoma		netaikoma	
III. KITI STATINIAI (inžineriniai, kiti statiniai)					
02-Kiemo aikštelė		Aikštelė sklypo ribose			
4.1. dangos plotas	m ²	221,00	Brukio danga II gr. nesudėt.		

DOKUMENTO ŽYMUO

KAS-012/26-BSR

LAPAS	LAPŲ	LAIDA
2	3	0

03-jėjimo aikštelė	Aikštelė sklypo ribose		
4.2. dangos plotas	m ²	20,00	medžio kompozito danga I gr. nesudėtingas
04-atraminės sienutės			
4.3.1.bendras ilgis	m	55,75	Atraminės sienutės aukščiai kinta tarp 0,20m ir 1,50m II gr. nesudėt.
4.3.2.aukštis	m	1,50	
4.3.3.plotis	m	0,20	

*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.

Pavadinimas	Mato vnt.	Kiekis	Pastabos
V. ESAMI GRIAUNAMI STATINIAI			
5.1. Pastatas – malkinė	Pagalbinio ūkio paskirties pagalbinių grupės pastatas		
Užstatytas plotas	m ²	17	unik. Nr. 5692-7000-6022
Tūris	m ³	37	
5.2. Pastatas – malkinė	Pagalbinio ūkio paskirties pagalbinių grupės pastatas		
Užstatytas plotas	m ²	21	unik. Nr. 5692-7000-6030
Tūris	m ³	36	
5.3. Kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai	Šulinys, lauko tualetas, kiemo aikštelė, tvora unik. Nr. 5692-7000-6052		

Vytautas Grykšas, Atest Nr. 1945 (2026-06-22)

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

Pastaba. Statinio bendrieji rodikliai lentelės ar kita forma nurodomi Projekto bendrojoje dalyje.

Užsakovas:V.P. TVIRTINU (2026-06-22)

(pareigos, vardas, pavardė, parašas, data)

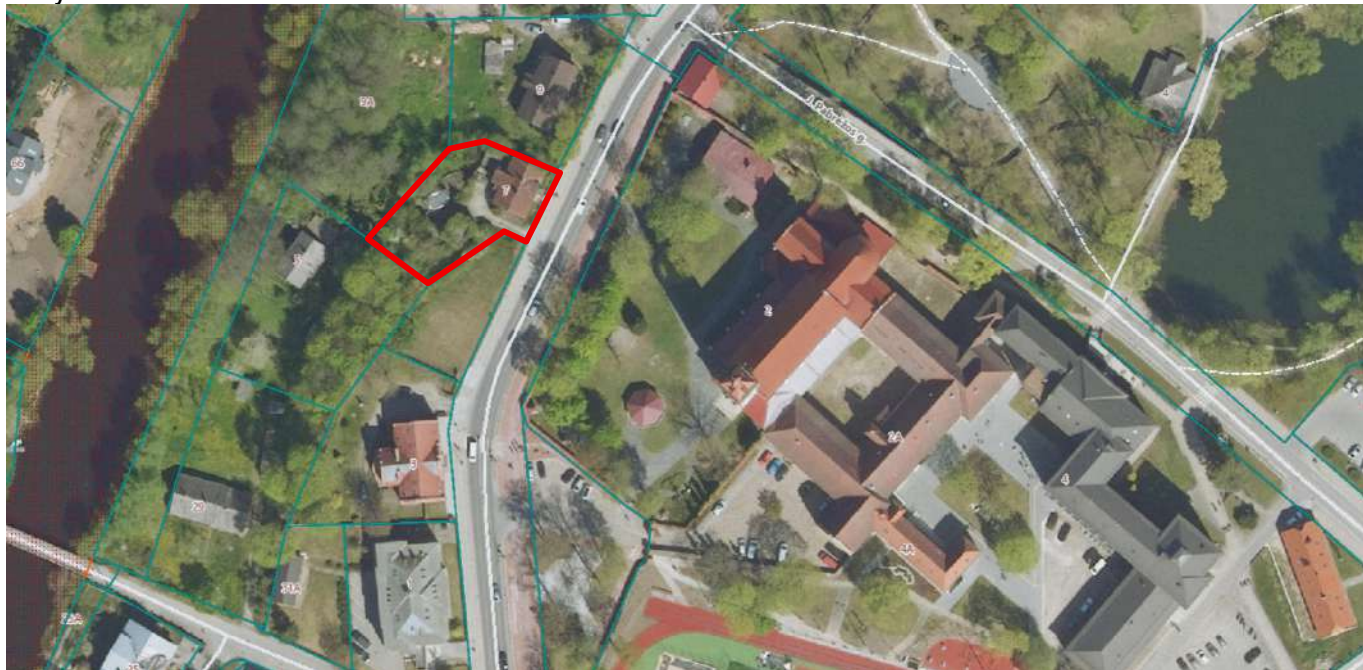
DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
KAS-012/26-BSR	3	3	0

PROJEKINIŲ PASIŪLYMŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. PRITAIKOMO VIETAI STATINIO PAŽINTINIAI DUOMENYS

1.1. Statinių pavadinimai. Rekonstruojamas dvibutis gyvenamasis namas su komercinės paskirties patalpomis, bei rekonstruojamas pagalbinio ūkio paskirties pastatas, formuojant polifunkcinį pastatą su gyvenamosiomis patalpomis.

1.2. Statybos geografinė vieta. Sklypas yra Vilniaus g. 7, Kretingoje. Žemės sklypo kadastro Nr. 5634/0008:634. Sklypo plotas – 0,0992 ha (992 m²). Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita. Naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos. Naudojimo pobūdis – mažaukščių gyvenamųjų namų statybos.



(Ištrauka iš I.S. „Regia“ ortografinio žemėlapių)

1.3. Statytojas ir (arba) užsakovas. Žemės sklypo savininkas V.P.

1.4. Projektuotojas. Projektinius pasiūlymus parengė MB Kretingos architektūros studija, Taikos g. 64, Kretinga, el. p. kretingos@architekturos-studija.lt, tel. nr.: +370 622 88580 projekto vadovas ir architektas – Vytautas Grykšas (Atest.Nr. A 1945) bendraautorė Urtė Pėžienė (40835).

1.5. Statybos finansavimo šaltiniai. Privačios lėšos. Statyba numatoma vykdyti ūkio būdu.

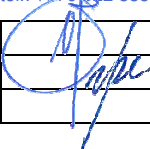
1.6. Projekto rengimo pagrindas.

- Nuosavybės dokumentai (nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas);
- Žemės sklypo planas;
- Topografinis planas;
- Projektavimo užduotis;
- Geologinių tyrimų ataskaita;
- Kretingos miesto bendrasis planas ir kt.

1.7. Projektavimo etapai (stadijos). Projektavimo darbai vykdomi 2 pagrindiniais etapais:

- Parengiami projektiniai pasiūlymai (PP), atliekamos viešinimo procedūros;
- Parengiamas techninis darbo projektas (TDP) ir išimamas statybą leidžiantis dokumentas.

1.8. Statybos rūšis. Pagal STR 01.01.08:2002, statybos rūšis yra rekonstravimas.

0	2026-06			Statybos projekto projektiniai pasiūlymai (PP)		
Laida	Išleidimo data			Laidos statusas, keitimo priežastis		
Atestato Nr.	KRETINGOS ARCHITEKTŪROS STUDIJA j.k. 307055162 Taikos g. 64, LT-97172, Kretinga kretingos@architekturos-studija.lt tel.: +370 622 88580			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS: Dvibučių paskirties (vienbučių ir dvibučių grupės) gyvenamojo pastato su komercinės paskirties grupės patalpomis ir pagalbinio ūkio paskirties (pagalbinių grupės) pastato su gyvenamosiomis patalpomis, Vilniaus g. 7, Kretingoje, rekonstravimo projektas		
A 1945	PV/arch.	V. Grykšas		DOKUMENTO PAVADINIMAS:		LAIDA
40385	PV asist.	U. Pėžienė		Projektinių pasiūlymų aiškinamasis raštas		0
LT	STATYTOJAS IR (ARBA) UŽSAKOVAS V.P.			DOKUMENTO ŽYMUO: KAS-012/26-AR		LAPAS LAPŲ 1 9

Rekonstruojamas esamas gyvenamosios paskirties pastatas (unikalus Nr. 5692-7000-6014), bei pagalbinio ūkio paskirties pastatas (unikalus nr. 5692-7000-6047). Likę pagalbinio ūkio ir inžineriniai statiniai sklype – griunami.

1.9. Projektuojamų statinių paskirtis. Vadovaujantis STR 1.01.03:2017:

Esamas gyvenamasis namas rekonstruojamas į dvibutį gyvenamąjį namą su komercinės paskirties patalpomis pirmame aukšte.

Esamas pagalbinio ūkio paskirties statinys rekonstruojamas ir pertvarkomas į polifunkcinį pastatą, kuriame numatomos pagalbinio ūkio (garažo ir dirbtuvių) patalpos su gyvenamosios paskirties patalpomis.

1.10. Statinio kategorija. Vienbutis gyvenamasis namas – neypatingasis. Pagalbinis ūkio pastatas – neypatingasis.

2. TRUMPAS STATYBOS SKLYPO APIBŪDINIMAS

2.1. Žemės vertinimas.

Sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Sklypo plotas – 992 m². Žemės sklypo pagrindinė paskirtis – kita. Naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos. Naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

2.2. Klimato sąlygos.

–vidutinė šalčiausia mėnesio temperatūra – 4,7°C

–vidutinė šilčiausia mėnesio temperatūra +17,1 °C

–vidutinė metinė oro temperatūra 6,8 °C

–vidutinė šildymo sezono išorės oro temperatūra +0,7 °C

–vidutinis metinis kritulių kiekis 797mm

–vėjo greitis galimas vieną kartą per metus 16m/s

–maksimalus dekadinis sniego dangos storis 40cm

–maksimalus dirvožemio įšalimo gylis (galimas vieną kartą per 50metų) 108cm

–santykinis metinis oro drėgnumas 82% .

2.3.Teritorija, reljefas.

Sklypui būdingas ryškus natūralus reljefas. Aukščių skirtumai išnaudojami projektuojant statinių tūrius, bei vidaus kiemo erdves. Projektiniai sprendiniai maksimaliai prisitaiko prie esamo reljefo, vengiant reikšmingo žemės paviršiaus perkritimo. Pagalbinio pastato tūris komponuojamas išnaudojant reljefo skirtumus ir formuojant pravažiavimą į sklypo giluminę dalį. Rytinėje sklypo pusėje aukščiausia sklypo vieta +24.55. Žemiausia vieta sklype vakarų pusėje +16.13. Sklypo esamas vidutinis lygis + 20.34 pagal aukščių sistemą LAS07 (koordinacių sistema LKS-94).

2.4. Aplinkinis užstatymas. Sklypas yra istorinėje Kretingos miesto dalyje, Vilniaus gatvėje. Teritorijai būdingas sodybinis - perimetrinis XIX a. pabaigos – XX a. pirmos pusės užstatymas, formuojamas gyvenamaisiais namais prie gatvės ir pagalbiniais statiniais sklypų gilumoje. Aplinkoje vyrauja 1–2 aukštų pastatai su šlaitiniais stogais, mansardomis ir medinei architektūrai būdingomis proporcijomis. Priešingoje Vilniaus gatvės pusėje dominuoja Kretingos Viešpaties Apreiškimo Švč. Mergelei Marijai bažnyčios ir vienuolyno kompleksas, formuojantis vieną svarbiausių miesto istorinių ir vizualinių dominančių.

Šiaurės vakarų kryptimi teritorija atsiveria į Akmenos upės slėnį, kuriam būdingas ryškus reljefas ir vertingos panoraminės apžvalgos. Sklypo reljefas yra šios kraštovaizdžio struktūros dalis, todėl projektiniai sprendiniai formuojami prisitaikant prie esamų aukščių skirtumų ir siekiant išsaugoti teritorijos vizualinius ryšius su aplinkiniu kraštovaizdžiu. Projektuojami statiniai neužstoja reikšmingų miesto panoramų ir nekonkuruoja su aplinkoje esančiomis kultūros paveldo dominantėmis.



(esamų pastatų (kairėje vijokliais apželdintas ūkinis pastatas, centre Vilniaus g. 7 rekonstruojamas dvibutis gyvenamasis namas, dešinėje gretimo sklypo Vilniaus g. 9 pastatas) fotofiksacija nuo Vilniaus g. pusės)

KAS-012/26-AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	2	9	0



(fotofiksacija iš vidinio kiemo (kairėje gyvenamasis pastatas, dešinėje esamas ūkinis pastatas, centre matomas Kretingos Viešpaties Apreiškimo Švč. Mergelei Marijai bažnyčios bokštas))

2.5. Kultūros paveldo apsauga. Žemės sklypas Vilniaus g. 7, Kretingoje, patenka į Kretingos senjojo miesto vietos (unikalus kodas 12310) ir Kretingos miesto istorinės dalies (unikalus kodas 17091) teritorijas bei yra Kretingos bernardinų vienuolyno ir Viešpaties Apreiškimo Švč. Mergelei Marijai bažnyčios statinių komplekso (unikalus kodas 1429) urbanistiniame kontekste. Projektiniai sprendiniai rengiami laikantis kultūros paveldo apsaugos reikalavimų. Išsamūs sprendinių atitikties kultūros paveldo apsaugos reikalavimams pagrindimai pateikiami 2.13 skyriuje.

2.6. Kitos daiktinės teisės. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis).

2.7. Sklype esantys statiniai. Sklype registruoti šie statiniai:

- gyvenamasis namas, unikalus Nr. 5692-7000-6014, statybos metai – 1927 m (rekonstruojamas);
- malkinė, unikalus Nr. 5692-7000-6025 (griaunama);
- malkinė, unikalus Nr. 5692-7000-6036 (griaunama);
- ūkinis pastatas, unikalus Nr. 5692-7000-6047 (rekonstruojamas);
- kitos paskirties – kiti inžineriniai statiniai (šulinys, lauko tualetas, kiemo aikštelė, tvora) unik. Nr. 5692-7000-6052 (griaunami).

Projektu numatoma rekonstruoti esamą gyvenamąjį namą bei pagalbinio ūkio paskirties statinį.

Sklype esantys želdiniai. Sklype auga dekoratyviniai ir savaime susiformavę želdiniai, taip pat vakarinėje sklypo dalyje susiformavusios brandžių medžių grupės, kurios prisideda prie teritorijos kraštovaizdžio ir Akmenos slėnio želdynų sistemos formavimo. Projektuojami sprendiniai orientuoti į esamų vertingų želdinių išsaugojimą ir integravimą į tvarkomą sklypo aplinką. Esamų medžių ir želdinių grupės sklypo šiaurės vakaruose išsaugoma. Prie rekonstruojamo pastato esantys vijokliniai augalai šalinami dėl neigiamo poveikio pastato konstrukcijoms ir fasadų būklei. Tolimesni teritorijos želdynų sprendiniai detalizuojami rengiant vėlesnes projekto stadijas, išlaikant teritorijai būdingą žaliajį charakterį ir ryšį su aplinkiniu kraštovaizdžiu. Dalis sklype augančių medžių kertama.

Medžių taksacijos lentelė

Medžio nr.	Želdinio rūšis	Skersmuo (1,3m aukštyje), cm	Būklė	Tvarkymas (ką planuojama daryti)
1.	Dekoratyvinis kėnis (spygliuotis)	8	Senas medis	kirsti
2.	Dekoratyvinis kėnis (spygliuotis)	10	Senas medis	kirsti

KAS-012/26-AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	3	9	0

3.	Dekoratyvinis kėnis (spygliuotis)	9	Senas medis	kirsti
4.	Žemaūgė obelis (vaismedis)	15	Senas medis	kirsti
5.	Paprastasis uosis (lapuotis)	11	Jaunas medis	kirsti
6.	Paprastasis uosis (lapuotis)	12	Jaunas medis	kirsti
7.	Paprastasis uosis (lapuotis)	14	Jaunas medis	kirsti

Vadovaujantis Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams 2008 m. kovo 12 d. Nr. 206 nutarimo pridedamos lentelės 4 punktu Kitos paskirties žemėje daugiabučių gyvenamųjų pastatų, bendrabučių, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose privačioje žemėje, mieste saugotini želdiniai yra medžiai, kurių skersmuo 1,3m aukštyje yra didesnis kaip 20 cm skersmens. Saugomos medžių rūšys yra: ąžuolai, uosiai, klevai, guobos, skroblai, skirpstai, bukai, vinkšnos, liepos, maumedžiai, beržai, pušys. **Planuojama kirsti 7 želdinių iš kurių nei viena nėra didesnis kaip 20 cm skersmens, todėl nepriskiriami saugotiniams.**



(Fotofiksacija nuo sklypo vakarinės dalies į Akmenos slėnio kraštovaizdį (kairėje matomi esami pagalbinių ūkio pastatų fragmentai bei servitutinis kelias) apačioje matomas Akmenos slėnio vaizdas)

2.8. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Sklype taikomos (SŽNS):

KAS-012/26-AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	4	9	0

–Elektros tinklų apsaugos zonos (13m²);

–Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (32m²);

2.9.Susisiekimo komunikacijos. Patekimas į sklypą organizuojamas iš Vilniaus gatvės. Esama įvažiavimo vieta išlaikoma ir pritaikoma projektuojamiems sprendiniams. Atsižvelgiant į natūralų reljefą ir istoriškai susiformavusią sklypo struktūrą, numatomas pravažiavimas į vidinę sklypo dalį po rekonstruojamu pagalbinio pastatu.

Automobilių stovėjimo vietos projektuojamos sklypo ribose, vadovaujantis STR 2.02.09:2005 reikalavimais. Projekte numatomos 3 automobilių stovėjimo vietos.

2.10. Sanitarinė ir ekologinė situacija. Sklypo sanitarinė ir ekologinė situacija yra normali. Sklype nėra susikaupusių šiukšlių ir aplinkai kenksmingų medžiagų. Sklype ir aplinkinėje teritorijoje nėra taršos ar triukšmo šaltinių, gamybinių objektų. Sklypas nepatenka į aukštos įtampos, komunalinių, gamybinių ir kitų taršos objektų sanitarinės apsaugos zonas.

2.11.Projekto atitiktis bendrojo plano sprendiniams. Vadovaujantis Kretingos miesto bendrojo plano sprendiniais, žemės sklypas Vilniaus g. 7, Kretingoje, patenka į CP.3 – pagrindinio centro zoną.



	CP.3	Kitos paskirties žemė Teritorijų naudojimo tipas: Mišri centro teritorija	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; Komercinės paskirties objektų teritorijos; Visuomeninės paskirties teritorijos; Rekreacinės teritorijos; Bendrojo naudojimo teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; Atskirųjų želdynų teritorijos.	2-3	72	1,8	Centro perimetris
	Pagrindinio centro zona Plėtros būdas: Modernizavimas, renovavimas						

(Ištrauka iš 2021-05-13 Kretingos miesto bendrojo plano Nr. T2-178 (TPD reg. Nr. T00086222) sprendinių žemėlapis)

Šiai teritorijai numatytas plėtros būdas – modernizavimas ir renovavimas, skatinant esamo urbanistinio audinio atnaujinimą bei daigafunkcio miesto centro vystymą.

Pagrindinio centro zonoje leidžiamos gyvenamosios, komercinės, visuomeninės, rekreacinės ir kitos miesto centro funkcionavimui reikalingos paskirtys. Projektuojama gyvenamosios ir komercinės paskirties funkcijų kombinacija atitinka teritorijai nustatytus naudojimo principus.

Projektu išlaikoma istoriškai susiformavusi užstatymo struktūra, gatvės išsklotinės charakteris ir užstatymo mastelis. Rekonstruojamas gyvenamasis pastatas išlaiko pagrindinį vaidmenį Vilniaus gatvės užstatyme, o kiemo dalyje rekonstruojami pagalbiniai statiniai formuoja antrinį užstatymą, būdingą istorinei miesto centro struktūrai.

Projektuojamų statinių aukštingumas ir urbanistiniai parametrai neviršija bendrojo plano sprendiniuose nustatytų rodiklių.

Projektiniai sprendiniai atitinka Kretingos miesto bendrojo plano nuostatas ir prisideda prie miesto centro teritorijos atnaujinimo, išlaikant jos kultūrinį, urbanistinį ir kraštovaizdžio savitumą.

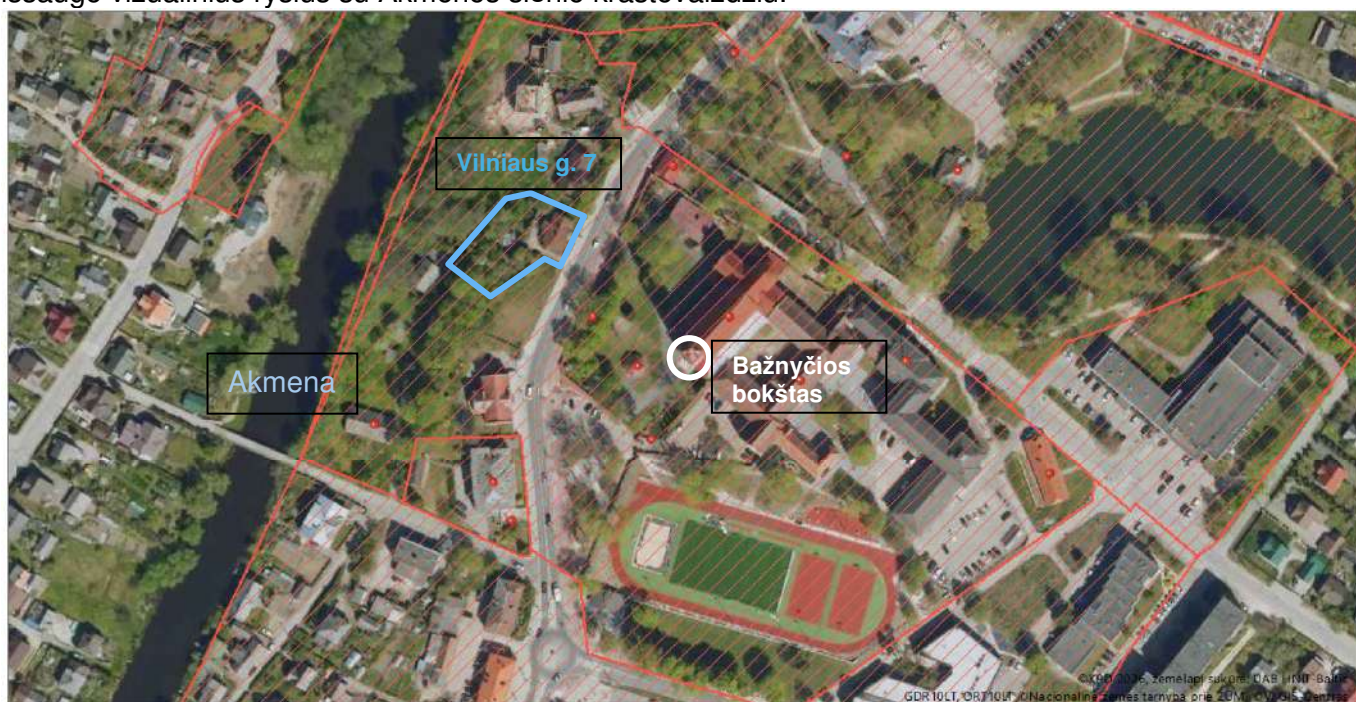
2.12.Projekto sprendiniai kultūros paveldo apsaugos požiūriu.

KAS-012/26-AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	5	9	0

Žemės sklypas Vilniaus g. 7, Kretingoje, patenka į Kretingos senjojo miesto vietos (unikalus kodas 12310) ir Kretingos miesto istorinės dalies (unikalus kodas 17091) teritorijas bei yra Kretingos pranciškonų vienuolyno ir Viešpaties Apreiškimo Švč. Mergelei Marijai bažnyčios statinių komplekso (unikalus kodas 1429) urbanistiniame kontekste.

Projektiniai sprendiniai parengti atsižvelgiant į kultūros paveldo vietovių vertingąsias savybes – istoriškai susiformavusią urbanistinę struktūrą, užstatymo pobūdį, reljefo charakterį ir vizualinius ryšius su Akmenos slėniu. Rekonstruojamas gyvenamasis namas išlaiko istoriškai susiformavusią vietą Vilniaus gatvės užstatymo struktūroje, pagrindinę orientaciją ir būdingą mastelį. Kiemo dalyje rekonstruojami pagalbiniai statiniai pertvarkomi į polifunkcinės paskirties pastatą, išlaikant užstatymo hierarchiją bei papildomai neapkraunant Vilniaus gatvės išsklotinės.

Projektiniai sprendiniai pritaikyti prie esamo reljefo, išnaudojant natūralius aukščių skirtumus ir minimalizuojant reljefo pertvarkymą. Virš pravažiavimo formuojama statinio dalis interpretuoja istorinei miesto struktūrai būdingų bromų ir kiemų užstatymo principą. Architektūrinė išraiška grindžiama tradicinėmis šlaitinių stogų formomis, vertikaliomis angų proporcijomis ir vietos kontekstui būdingu medžiagiškumu. Fasadų apdailai numatomos natūralios ir ilgaamžės medžiagos – medinės dailylentės, tinkas bei degto molio atspalvio stogo ir fasadų elementai. Projektuojami statiniai neužstoja reikšmingų miesto panoramų, nekonkuruoja puošyba su Kretingos Viešpaties Apreiškimo Švč. Mergelei Marijai bažnyčios ir vienuolyno komplekso dominantėmis bei išsaugo vizualinius ryšius su Akmenos slėnio kraštovaizdžiu.



Žemėlapis sukurtas www.heritage.lt svetainėje

0,07 0,035 0 0,07 km

1 : 2 000

Sutartiniai ženklai

Kultūros paveldo objektai ir teritorijos:



Kultūros paveldo objektai



Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos

Kultūros paveldo objektų apsaugos zonos



Apsaugos nuo fizinio poveikio zonos



Vizualinės apsaugos zonos

(Ištrauka iš kultūros vertybių registrų žemėlapis)

3.SKLYPO SUTVARKYMO IR PASTATO PROJEKINIŲ SPRENDINIŲ APRAŠYMAS

3.1.Esminiai pastatų architektūriniai sprendiniai.

Rekonstruojamas gyvenamasis pastatas išlaiko esamą vietą Vilniaus gatvės užstatymo struktūroje. Sklypo gilumoje rekonstruojami pagalbiniai statiniai pertvarkomi į polifunkcinės paskirties pastatą. Dėl esamo reljefo po pastato dalimi formuojamas pravažiavimas į vidinę sklypo dalį, išlaikant esamą susisiekimą per sklypą.

KAS-012/26-AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	6	9	0



(rekonstruojamų pastatų sprendinys su miesto panorama)



(projektuojamo gyvenamojo namo vaizdas nuo šiaurės vakarų pusės)

3.2. Pastatų (patalpų) funkcinio ryšio ir zonavimo sprendiniai.

Rekonstruojamame dvibučiame gyvenamajame name pirmame aukšte projektuojamos bendrosios gyvenamosios erdvės – svetainės, virtuvės-valgomieji ir pagalbinių patalpos. Viršutiniuose aukštuose formuojamos privačios gyvenamosios zonos su miegamaisiais ir sanitariniais mazgais, užtikrinant aiškų viešųjų ir privačių erdvių atskyrimą.

Sklypo gilumoje rekonstruojamas pagalbinių ūkio pastatas į polifunkcinį. Šiame pastate numatomos garažo-dirbtuvių patalpos bei gyvenamosios paskirties patalpos (butas). Pirmajame aukšte išsaugomas esamas garažas, virš kurio mansardos aukšte projektuojama dirbtuvių patalpa. Dirbtuvių plotas didinamas išlaikant esamą pravažiavimą į gretimą sklypą ir numatant bromą. Šio pastato vakarinėje pusėje pirmajame aukšte projektuojamas tambūras, kuriuo patenkama į dirbtuvių patalpą. Šalia tambūro planuojama gyvenamosios paskirties (buto) patalpų dalis su virtuvės-valgomojo zona, o rūsyje –

KAS-012/26-AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	7	9	0

miegamasis su pagalbiniėmis patalpomis. Pastato vidaus funkcinė struktūra formuojama atsižvelgiant į reljefo ypatumus ir skirtingus patekimo į pastatą lygius.



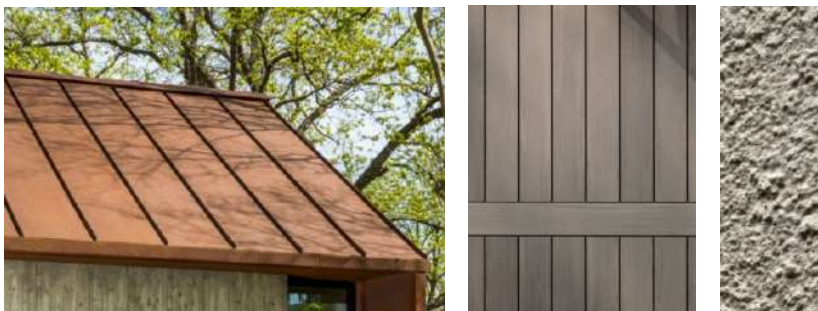
(projektuojamo gyvenamojo namo ir pagalbinių ūkio pastatų vaizdas iš rytų pusės, nuo Vilniaus gatvės pusės)

3.3. Statinių architektūra (apdailos sprendimai).

Pastatų apdailai numatoma naudoti – skardinę stogo dangą, kuri nuo stogo plokštumų vientisai tęsiama dalyje fasadų. Fasadų apdailai taip pat naudojamos vertikalios kryptimi montuojamos medinės dailylentės bei šviesaus tinko intarpai.

Spalvinėje kompozicijoje dominuoja natūralių medžiagų tonai – molio plytų (RR750 oranžinis) atspalvis, natūralaus medžio faktūros ir šviesiai pilko grubaus tinko plokštumos. Tokia spalvinė gama darniai įsilieja į istorinę Kretingos miesto centro aplinką ir subtiliai atkartoja aplinkoje dominuojančių istorinių statinių koloritą.

Medžiagos ir spalviniai sprendiniai gali būti tikslinami techninio darbo projekto rengimo metu, išlaikant bendrą projekto architektūrinę idėją ir numatytą medžiagiškumo koncepciją.



(projektuojamo pastato apdailos medžiagos (žr. iš kairės): classic stogo/fasadų danga RR750, dekoratyvinis tinkas, termo mediena (dengta dažyve)

3.4. Pastatų rodikliai.

Pastatų techniniai ekonominiai rodikliai nurodomi bendrųjų rodiklių lentelėje.

Bendrieji statinių rodikliai:			
Užstatymo plotas – 428,00m ² (įvertinus gyvenamąjį namą su konsolėmis dalimis)	Bendras dvibučio gyvenamojo pastato plotas, m ²	402,82	
Užstatymo intensyvumas – 0,56			
Užstatymo tankumas – 34,27%	Polifunkcinis pagalbinių ūkio pastato plotas, m ²	154,87	

KAS-012/26-AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	8	9	0



(pagalbinio ūkio pastato vaizdas iš pietvakarių sklypo pusės)

3.5. Pastato susisiekimo komunikacijų sprendiniai, bei automobilių statymo vietos. Patekimas į sklypą organizuojamas iš Vilniaus gatvės pusės per esamą įvažiavimą. Sklype suplanuotos 3 automobilių statymo vietos.

3.6. Aplinkos tvarkymas, teritorijos apželdinimas. Tvarkant teritoriją siekiama išsaugoti esamą kraštovaizdžio charakterį ir vertingą želdinių struktūrą. Esami brandūs želdiniai vakarinėje sklypo dalyje integruojami į projektuojamą aplinką. Prie rekonstruojamų statinių augantys vijokliniai augalai šalinami dėl neigiamo poveikio statinių konstrukcijoms ir fasadų būklei.

Statinių zonoje planuojamas netolygus vidinis sklypo reljefas, nepažeidžiant 3 asmenų interesų.

3.7. Teritorijos vertikalus planavimas. Atliekant sklypo vertikalinį planavimą išlaikomas vietovėje susiformavęs reljefas. Organizuojamas paviršinio vandens nutekėjimas nepažeidžiant kaimynų interesų. Sklypo viduje paviršinės nuotekos surenkamos ir išleidžiamos į lietaus nuotekų sistemą.

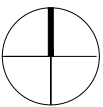
3.8. Aplinkos ir statinių pritaikymo neįgaliesiems sprendinių aprašymas. Komercinės paskirties patalpos projektuojamos pritaikant jas žmonių su negaliomis poreikiams. Patekimas į patalpas iš Vilniaus gatvės pusės numatomas viename lygyje, be laiptų. Komercinių patalpų sudėtyje projektuojamas žmonėms su negalia pritaikytas sanitarinis mazgas. Gyvenamosios paskirties patalpoms specialūs pritaikymo sprendiniai nenumatomi.

3.9. Pastatų pridavimas. Numatoma galimybė statinius statyti ir eksploatuoti etapais. Kiekvienas pastatas yra funkciškai savarankiškas, todėl gali būti užbaigiamas, pridudamas ir naudojamas nepriklausomai nuo kito pastato įgyvendinimo.

KAS-012/26-AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	9	9	0



Sklypo situacijos išsidėstymo schema



ŠIAURĖ

SKLYPO TECHNINIAI - EKONOMINIAI RODIKLIAI

Sklypo plotas	992 m ²
Sklypo užstatymo tankumas*	34.27*
Užstatymo tankumas (tik pastatų)	0.340
Sklypo užstatymo intensyvumas	0.56
Užstatytas plotas *	428 m ²
Užstatytas plotas (tik pastatai)	340m ²
Suminis statinių bendras plotas (visų pastatų)	557.69 m ²
Želdiniams skirtas plotas	44%
*įvertinus pastato konsolines dalis, terasas, laiptus ir aikšteles	

BENDRIEJI ŽYMĖJIMAI

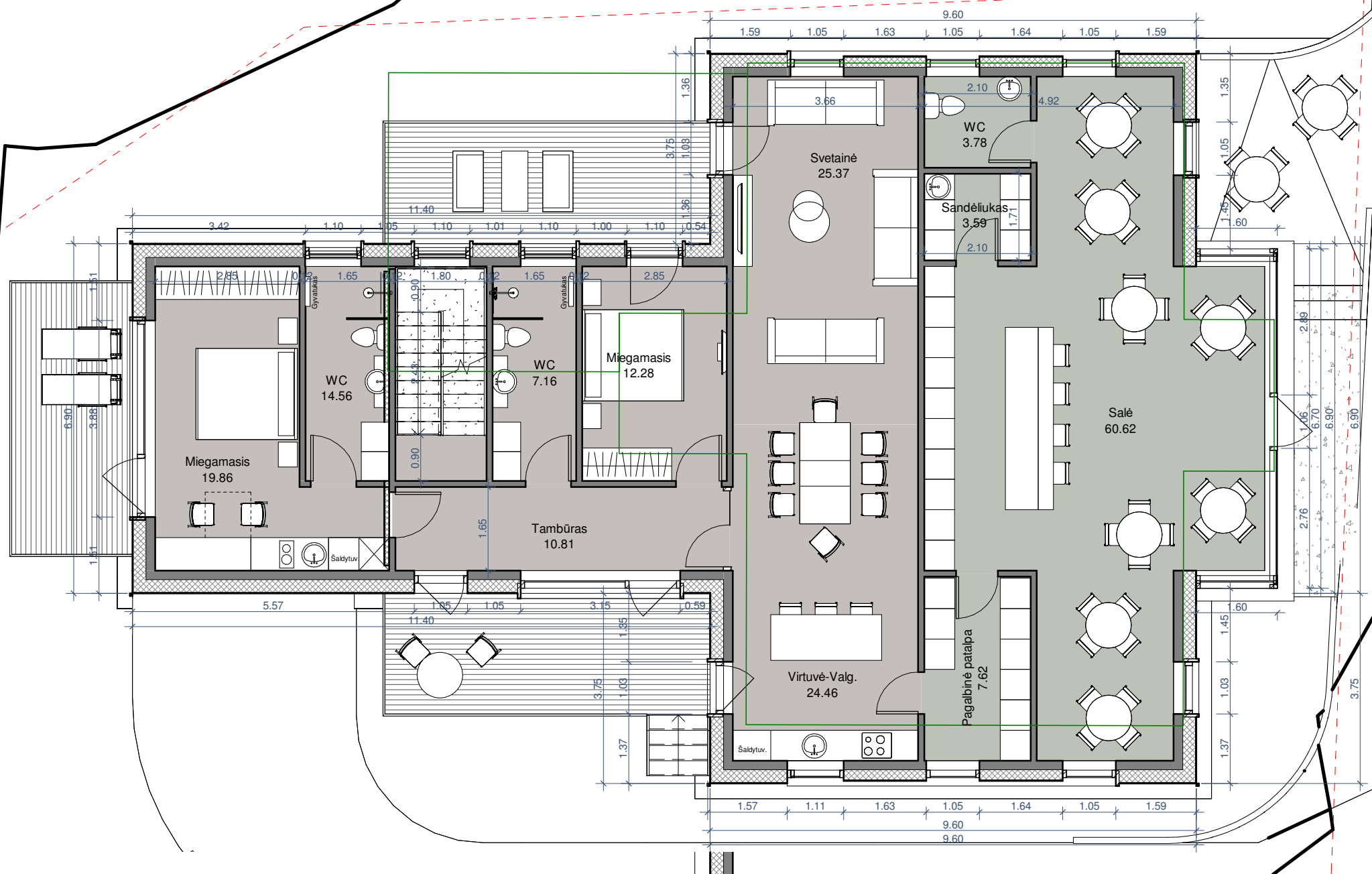
- ① Rekonstruojamas gyvenamasis dvibutis namas
- ② Rekonstruojamo pagalbinio ūkio pastato dalis
- ③ Esama rekonstruojama pagalbinio ūkio pastato dalis - garažas
- Sklypo ribos
- Stogo/Stoginės kontūras
- Išvažiavimas / įvažiavimas į sklypą
- Pagrindinis įėjimas
- 3 automobilių statymo vietos šalia proj. pastato
- Terasa/balkonas termomedienos danga (~73m²)
- Šaligatvio plytelių danga (~20m²)
- Esama ir želdinama veja (442 m²) ~ 44%
- Kelias (brukio grindinys) (~221m²)
- Atraminė sienutė (kintančio aukščio, nuo 0.2 iki 1.5m)
- 2 Kertami želdiniai - medžiai (3vnt.)
- Esami pastatų kontūrai
- Griaunamų statinių kontūrai

MEDŽIŲ TAKSACIJOS LENTELĖ

NR.	Želdinio rūšis	Skersmuo	Būklė	Tvarkymas
1.	Dekoratyvinis kėnis (spygliuotis)	~8 cm	Senas medis	Kirsti
2.	Dekoratyvinis kėnis (spygliuotis)	~10 cm	Senas medis	Kirsti
3.	Dekoratyvinis kėnis (spygliuotis)	~9 cm	Senas medis	Kirsti
4.	Žemaūgė obelis (vaismedis)	~15 cm	Senas medis	Kirsti
5.	Paprastasis uosis (lapuotis)	~ 11 cm	Jaunas lapuotis	Kirsti
6.	Paprastasis uosis (lapuotis)	~12 cm	Jaunas lapuotis	Kirsti
7.	Paprastasis uosis (lapuotis)	~ 14 cm	Jaunas lapuotis	Kirsti

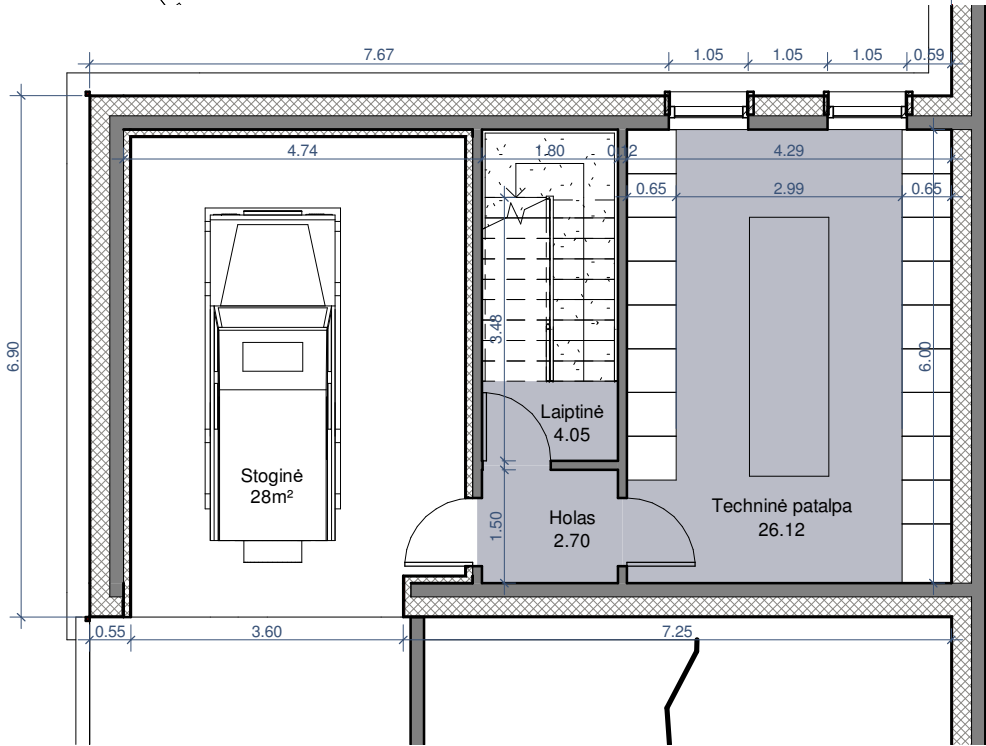
Kvalif. patv. dok. nr.	KRETINGOS ARCHITEKTŪROS STUDIJA		j.k. 307055162 Taikos g. 64, LT-97172, Kretinga, El. p.: gryksas@yahoo.com; tel.: +370 622 88580;		Statinio proj. pav. Dvibučių paskirties (vienbučių ir dvibučių grupės) gyvenamojo pastato su komercinės paskirties grupės patalpomis ir pagalbinio ūkio paskirties (pagalbinių grupės) pastato su gyvenamosiomis patalpomis, Vilniaus g. 7, Kretingoje, rekonstravimo projektas		
A 1945	Arch./PV	V. Grykšas			Dokumento pav. Sklypo (sutvarkymo) planas M 1:500		Laida 0
40385	PV asist.	U. Pėžienė					
LT	Statytojas ir (arba) užsakovas V.P.				Žymuo KAS-012/26-SP-01	Lapas 1	Lapų 1

Dvibučio gyvenamojo namo rūsio ir pirmo aukšto patalpų technologiniai planai M1:100



Komerčinės paskirties patalpų eksplikacija		
Nr.	Pavadinimas	Plotas
K1	Salė	60.62 m ²
K2	Pagalbinė patalpa	7.62 m ²
K3	Sandėliukas	3.59 m ²
K4	WC	3.78 m ²
		75.62 m ²

Buto nr. A gyvenamųjų patalpų eksplikacija		
Nr.	Pavadinimas	Plotas
1	Miegamasis	19.86 m ²
2	WC	14.56 m ²
3	WC	7.16 m ²
4	Miegamasis	12.28 m ²
5	Tambūras	10.81 m ²
6	Svetainė	25.37 m ²
7	Virtuvė-Valg.	24.46 m ²
		114.50 m ²



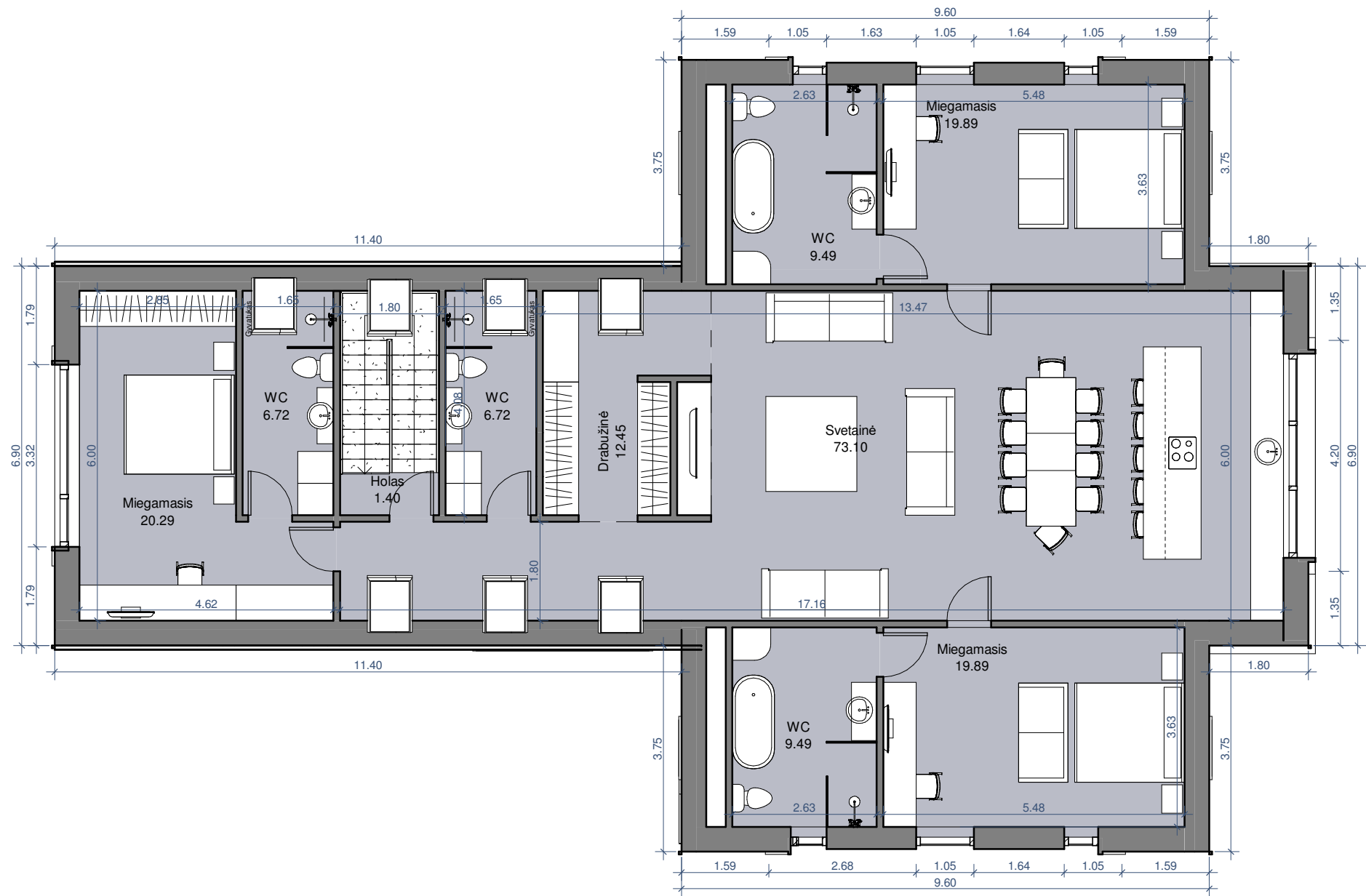
Rūsio patalpų eksplikacija		
Nr.	Pavadinimas	Plotas
R2	Holas	2.70 m ²
R3	Laiptinė	4.05 m ²
R4	Techninė patalpa	26.12 m ²
		32.87 m ²

Polifunkcinio dvibučio gyvenamojo pastato patalpų (su komercinės paskirties patalpomis) plotų pasiskirstymas:

Bendras pastato plotas 402,82m² (plotas be rūsių patalpų 369,94m²);
Rūsio plotas 32,88m²;
Gyvenamosios paskirties patalpų (buto nr. A) plotas 114,50m²;
Gyvenamosios paskirties patalpų (buto nr. B) plotas 179,82m²;
Komerčių paskirties patalpų plotas 75,62m²;

Iš viso:
Gyvenamosios paskirties patalpų plotas - 327,20m² t.y. 81,23%;
Komerčių paskirties patalpų plotas - 75,62m² t.y. 18,77%.

Kvalif. patv. dok. nr.	KRETINGOS ARCHITEKTŪROS STUDIJĄ		J.k. 307055162 Taikos g. 64, LT-97172, Kretinga, El. p.: gryksas@yahoo.com; tel.: +370 622 88580;		Proj. pavadinimas Dvibučių paskirties (vienbučių ir dvibučių grupės) gyvenamojo pastato su komercinės paskirties grupės patalpomis ir pagalbinio ūkio paskirties (pagalbinio grupės) pastato su gyvenamosiomis patalpomis, Vilniaus g. 7, Kretingoje, rekonstravimo projektas		
	A 1945 40385	Arch./PV PV asist.	V. Grykšas U. Pėžienė		Brėžinys Dvibučio gyvenamojo namo rūsio ir pirmo aukšto patalpų technologiniai planai M1:100		
LT	Užsakovas: V.P.				Numeris KAS-012/26-SA.B-01		Laida 0
							Lapų 1 1

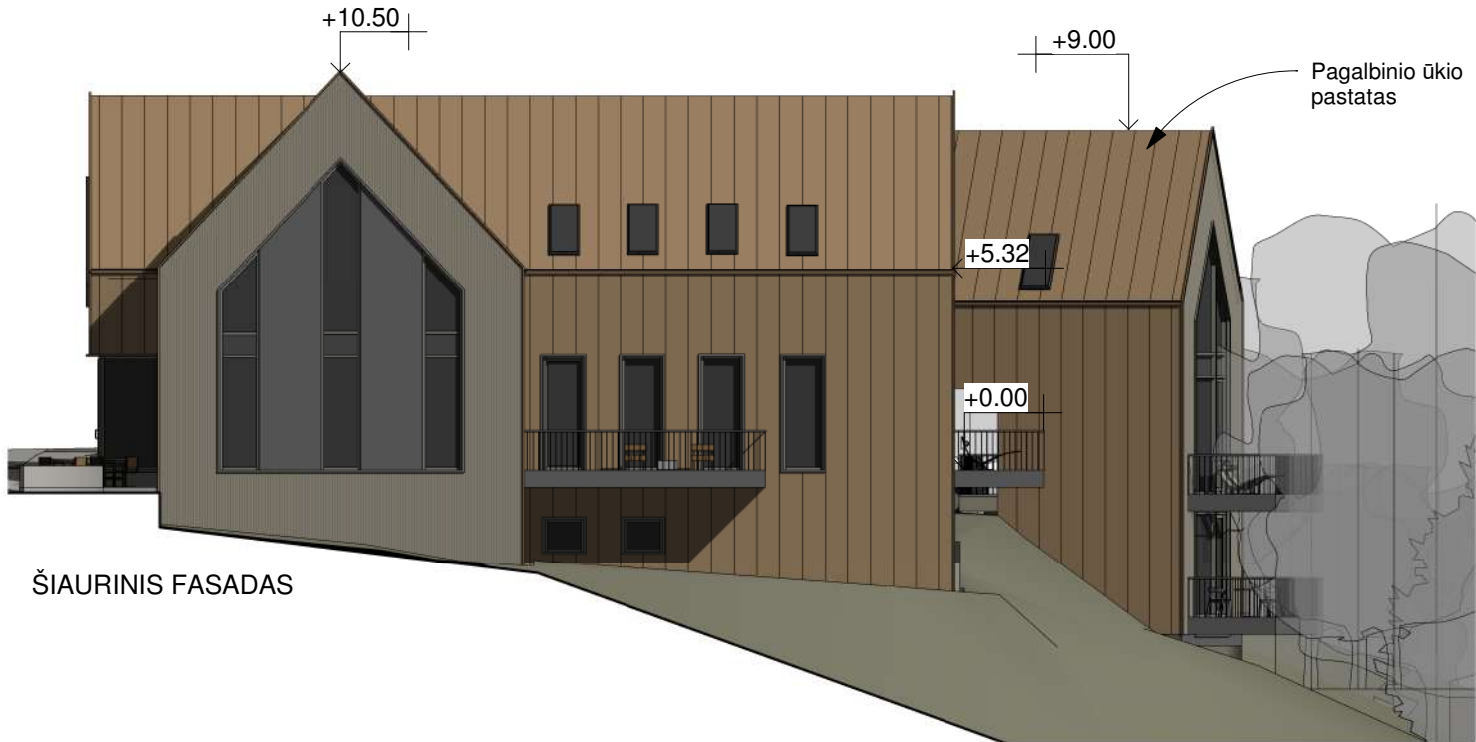


Buto nr. B gyvenamųjų patalpų eksplikacija		
Nr.	Pavadinimas	Plotas
1	Holas	1.40 m²
2	WC	6.72 m²
3	WC	6.72 m²
4	Svetainė	73.10 m²
5	WC	9.49 m²
6	Miegamasis	19.89 m²
7	Miegamasis	19.89 m²
8	WC	9.49 m²
9	Drabužinė	12.45 m²
10	Miegamasis	20.29 m²
		179.43 m²

Kvalif. patv. dok. nr.		KRETINGOS ARCHITEKTŪROS STUDIJA		J.k. 307055162 Taikos g. 64, LT-97172, Kretinga, El. p.: gryksas@yahoo.com; tel.: +370 622 88580;		Proj. pavadinimas		
A 1945 40385		Arch./PV	PV asist.	V. Grykšas	U. Pėžienė	Dvibučių paskirties (vienbučių ir dvibučių grupės) gyvenamojo pastato su komercinės paskirties grupės patalpomis ir pagalbinių ūkio paskirties (pagalbinių grupės) pastato su gyvenamosiomis patalpomis, Vilniaus g. 7, Kretingoje, rekonstravimo projektas		
LT		Užsakovas: V.P.		Brėžinys		Dvibučio gyvenamojo namo mansardos patalpų technologinis planas M1:100		
				Numeris		KAS-012/26-SA.B-02		Laidos
								Lapų
								0
								1
								1



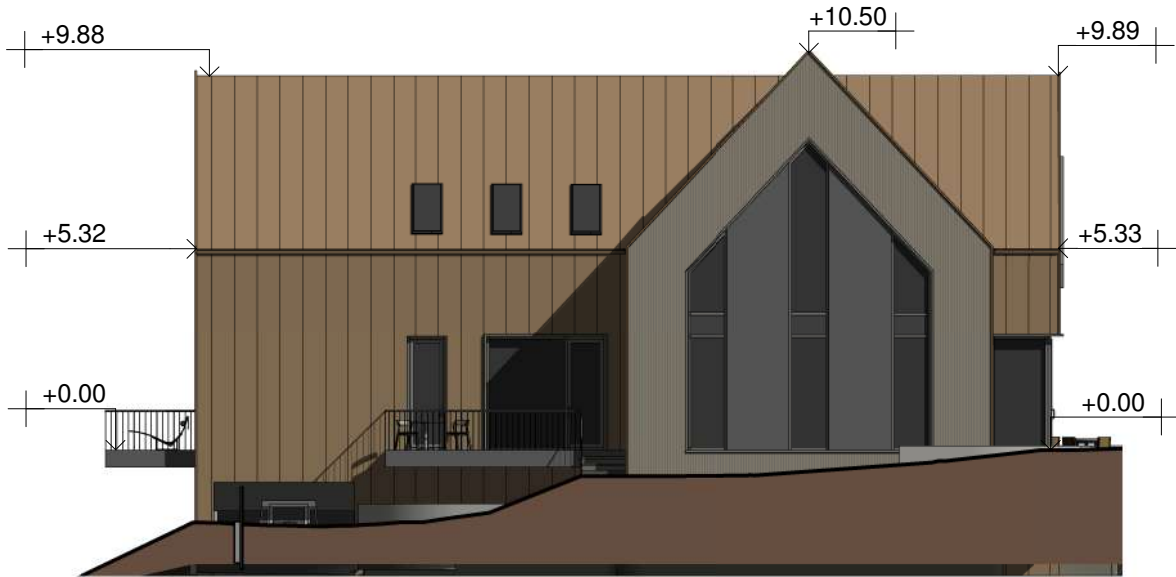
RYTINIS FASADAS



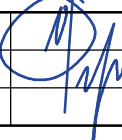
ŠIAURINIS FASADAS

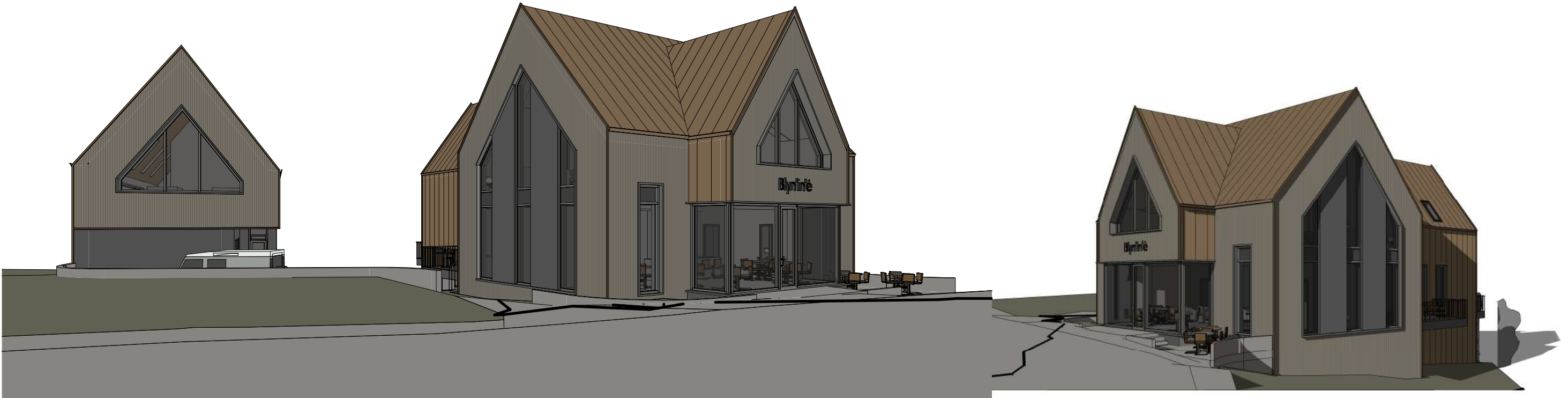


VAKARINIS FASADAS



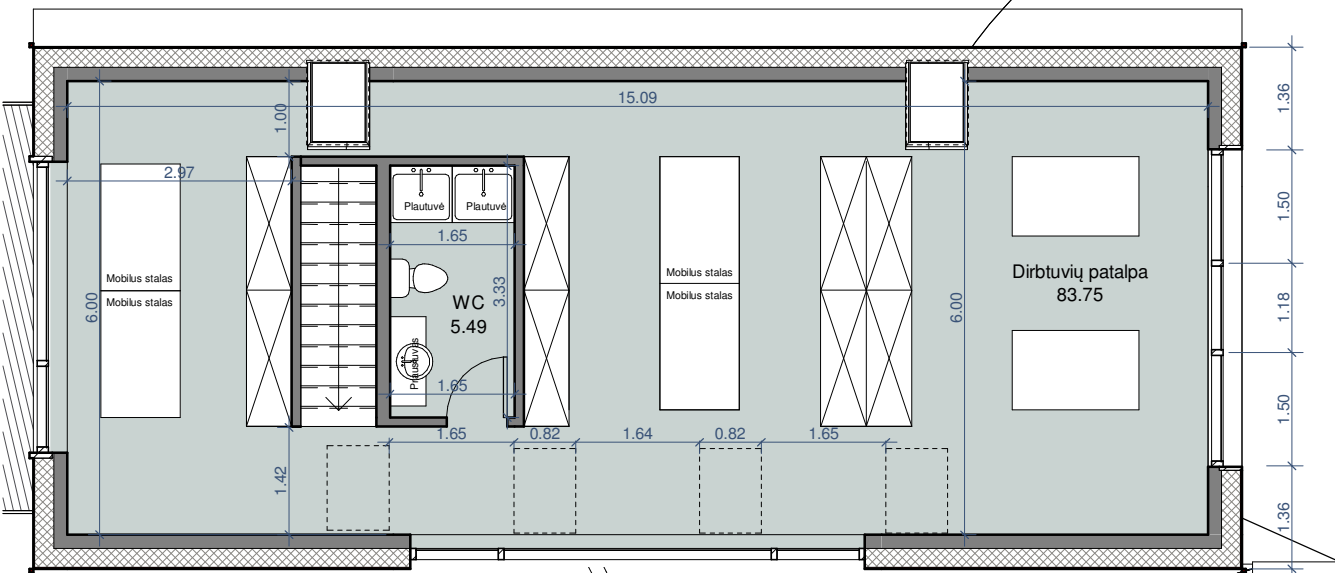
PIETINIS FASADAS

Kvalif. patv. dok. nr.	KRETINGOS ARCHITEKTŪROS STUDIJA j.k. 307055162 Taikos g. 64, LT-97172, Kretinga, El. p.: gryksas@yahoo.com; tel.: +370 622 88580;			Proj. pavadinimas			
				Dvibučių paskirties (vienbučių ir dvibučių grupės) gyvenamojo pastato su komercinės paskirties grupės patalpomis ir pagalbinių ūkio paskirties (pagalbinių grupės) pastato su gyvenamosiomis patalpomis, Vilniaus g. 7, Kretingoje, rekonstravimo projektas			
A 1945	Arch./PV	V. Grykšas		Brėžinys		Laida	
40385	PV asist.	U. Pėžienė		Fasadų išklotinės		0	
				M1:100			
LT	Užsakovas: V.P.			Numeris KAS-012/26-SA.B-03		Lapas	Lapų
						1	1

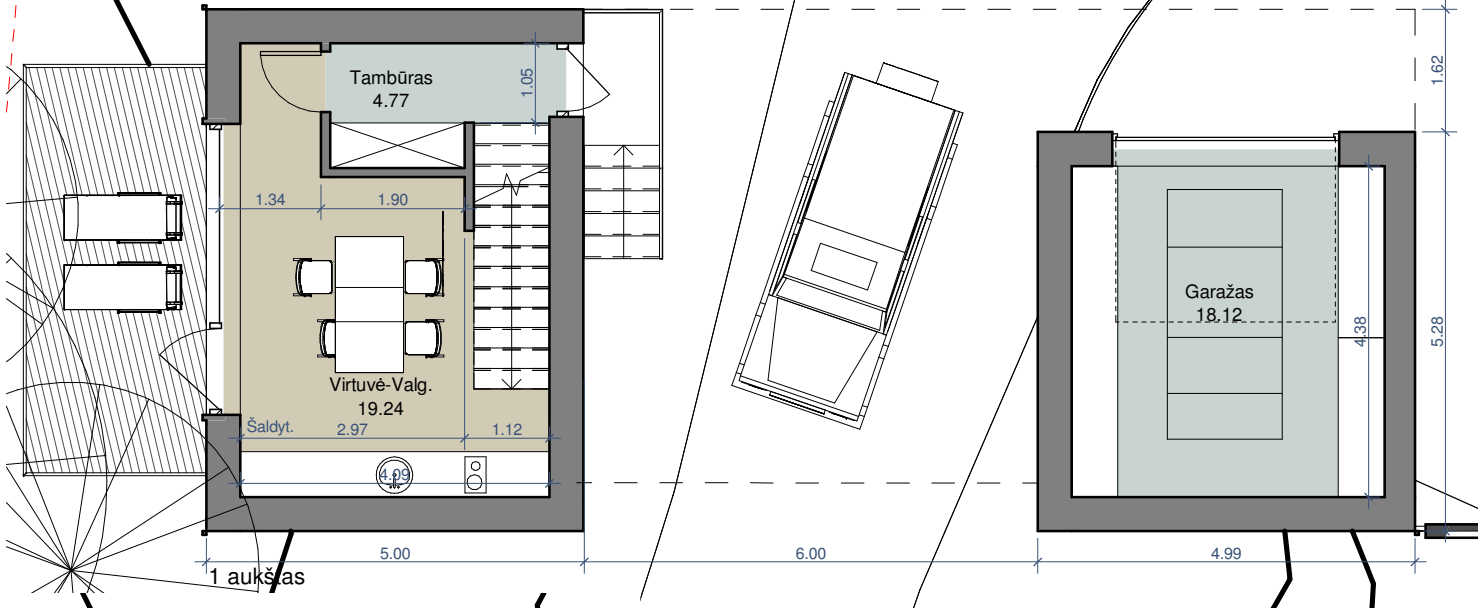


Kvalif. patv. dok. nr.		KRETINGOS ARCHITEKTŪROS STUDIJA j.k. 307055162 Taikos g. 64, LT-97172, Kretinga. El. p.: gryksas@yahoo.com; tel.: +370 622 88580;		Proj. pavadinimas Dvibučių paskirties (vienbučių ir dvibučių grupės) gyvenamojo pastato su komercinės paskirties grupės patalpomis ir pagalbinių ūkio paskirties (pagalbinių grupės) pastato su gyvenamosiomis patalpomis, Vilniaus g. 7, Kretingoje, rekonstravimo projektas			
A 1945	Arch./PV	V. Grykšas		Brėžinys Vizualizacijos		Laida	
40385	PV asist.	U. Pėžienė				0	
LT	Užsakovas: V.P.			Numeris KAS-012/26-SA.B-04		Lapas	Lapų
						1	1

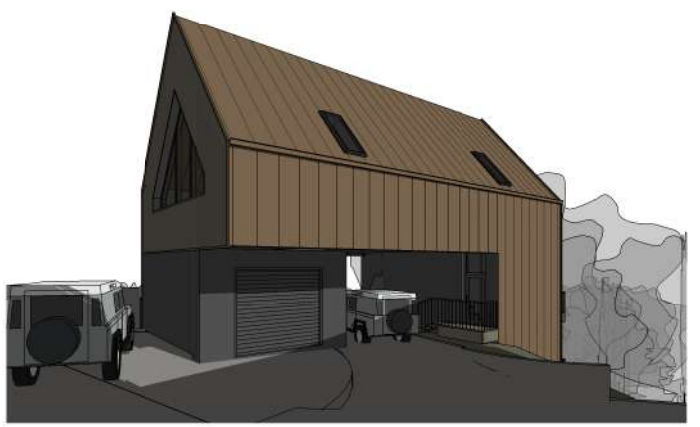
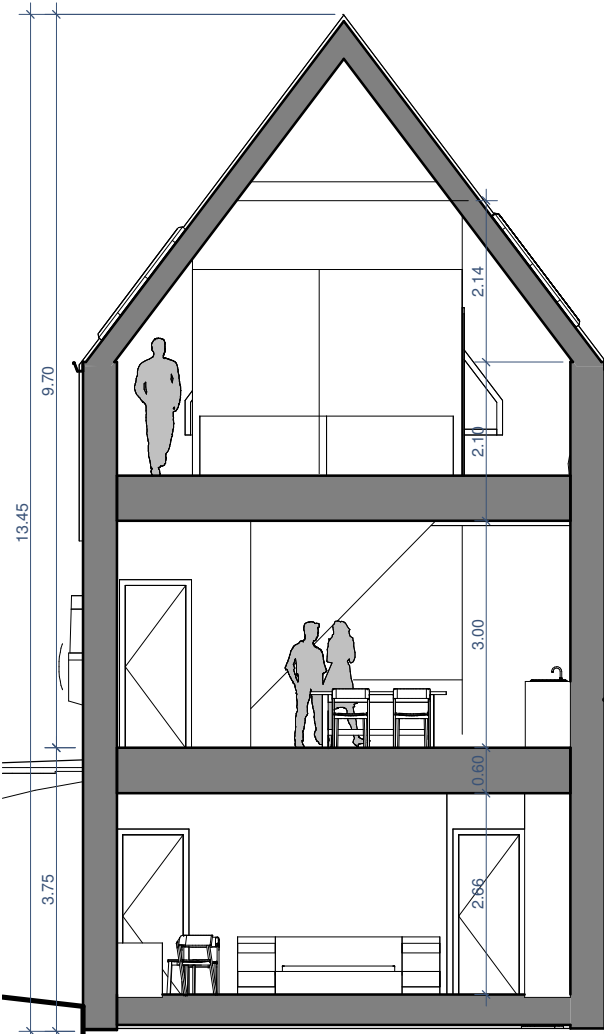
Pagalbinio ūkio pastato aukšto planai, pjūvis ir vizualizacijos
M1:100



2 aukštas



1 aukštas



Polifunkcinio pagalbinio ūkio pastato patalpų (su gyvenamosios paskirties patalpomis ir esama pagalbinio ūkio paskirties patalpa - garažu) plotų pasiskirstymas:

Bendras pastato plotas 154,87m²;
Pagalbinio ūkio paskirties patalpų (pagrindinis) plotas 112,22m² t.y. 72,46%;
Gyvenamosios paskirties patalpų (buto) plotas 42,65m² - 27,54%.

Pagalbinio ūkio pastato gyvenamosios paskirties patalpų eksplikacija		
Nr.	Pavadinimas	Plotas
1	Virtuvė-Valg.	18.97 m²
2	Laiptinė	3.06 m²
3	Miegamasis	15.91 m²
4	WC	4.70 m²
		42.65 m²

Pagalbinio ūkio paskirties patalpų eksplikacija		
Nr.	Pavadinimas	Plotas
5	Tambūras	4.77 m²
6	Garažas	18.12 m²
7	WC	5.13 m²
8	Dirbtuvių patalpa	84.20 m²
		112.22 m²

Rusys (-1 aukštas)

Kvalif. patv. dok. nr.	 j.k. 307055162 Taikos g. 64, LT-97172, Kretinga, El. p.: gryksas@yahoo.com; tel.: +370 622 88580;		Proj. pavadinimas Dvibučių paskirties (vienbučių ir dvibučių grupės) gyvenamojo pastato su komercinės paskirties grupės patalpomis ir pagalbinio ūkio paskirties (pagalbinų grupės) pastato su gyvenamosiomis patalpomis, Vilniaus g. 7, Kretingoje, rekonstravimo projektas		
A 1945	Arch./PV	V. Grykšas	Brėžinys		Laida
40385	PV asist.	U. Pėžienė	Pagalbinio ūkio pastato aukšto planai, pjūvis ir vizualizacijos M1:100		0
LT	Užsakovas:		Numeris		Lapas
	V.P.		KAS-012/26-SA.B-05		Lapų
				1	1