

MB „ARCHPLIUS“
A.J. Greimo 14-2, Vilnius, LT-10245,
Tel.: +370 699 66817,
Įmonės kodas 303057760
Sąskaitos Nr. LT 77 7300 0101 3536 9930
AB “Swedbank“;

OBJ. NR. DON-2017-06-TP

STATYTOJAS

CITUS DEVELOPMENT FUND

OBJEKTAS

ADMINISTRACINIO PASTATO K. DONELAIČIO G. 25A, KAUNE
REKONSTRUKCIOS PROJEKTAS.

ADRESAS

K. DONELAIČIO G. 25-A, KAUNAS.

**STATYBOS
DARBŲ RŪŠIS**

REKONSTRUKCIJA

**STATINIO
KATEGORIJA**

NEYPATINGAS STATINYS.

STADIJA

TP

DALIS

PROJEKTINIAIPASIŪLYMAI

TOMAS

01

PROJEKTUOTOJAS MB „ARCHPLIUS“

PAREIGOS	ATEST. Nr.	PAVARDĖ	PARAŠAS
PV, PDV	A 966, 0824	K. MIKŠYS	
ARCHITEKTAS	A 966, 0824	K. MIKŠYS	

ADMINISTRACINIO PASTATO K. DONELAIČIO G. 25A, KAUNE REKONSTRUKCIOS PROJEKTAS.
Turinys

Eil.Nr	Pavadinimas	Lapų skaičius	Lapo Nr.	
Bendroji dalis				
1	Turinys	1	1	
2	Aiškinamasis raštas	6	2-7	
3	Sklypo ir pastato registro išrašas	21	8-28	
4	NKPA atestatas	3	29-31	
5	PV atestatas	1	32	
6	Įgaliojimas	2	33-34	
7	KPD derinimas	3	35-37	
Statinio architektūros dalis				
9	Situacijos planas	SP-1	1	38
10	Aukštų planai	A-1	1	39
11	K. Donelaičio g. fasadas M 1:100	A-2	1	40
12	Vakarinis ir pietinis fasadai	A-3	1	41
13	Vizualizacija	A-4	1	42

BYLOS DOKUMENTŲ SUDĖTIES ŽINIARAŠTIS

TEKSTINIŲ DOKUMENTŲ ŽINIARAŠTIS

Dokumento žymuo	Lapų sk.	Laida	Statinio projekto dalies pavadinimas	Pastabos
2016-42-PP-SP-BSZ	1	0	BYLOS DOKUMENTŲ SUDĖTIES ŽINIARAŠTIS	
2016-42-PP-SP	1	0	OBJEKTO VIETOVĖS SCHEMA	
2016-42-PP-SP-AR	5	0	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	

BRĖŽINIŲ ŽINIARAŠTIS

Dokumento žymuo	Lapo nr.	Lapų	Laida	Statinio projekto dalies pavadinimas	Pastabos
2016-65-PP-SP-01	1	1	0	Sklypo planas M1:500	
2016-65-PP-SA-01	1	1	0	Planai	
2016-65-PP-SA-02	1	2	0	Fasadai M1:100	
2016-65-PP-SA-03	1	1	0	Vizualizacija	

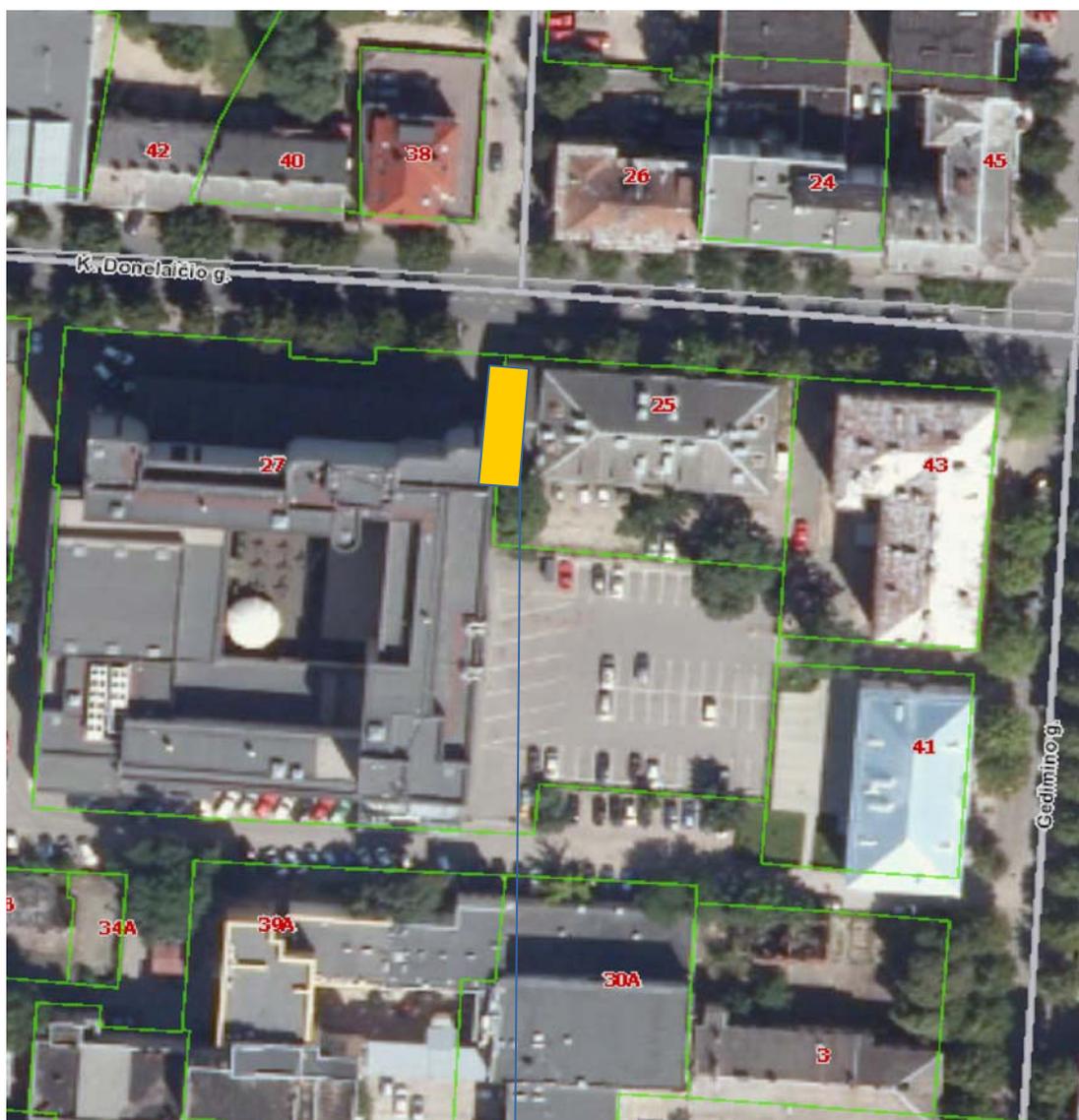
PRIDEDAMŲ DOKUMENTŲ ŽINIARAŠTIS

Dokumento žymuo	Lapo nr.	Lapų	Laida	Statinio projekto dalies pavadinimas	Pastabos
	1	3	0	Nekilnojamo turto registro centrinio duomenų banko išrašas	
	1	1	0	Sklypo planas M1:500	
	1	1	0	Įgaliojimas K. Mikšiui	

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

OBJEKTO VIETOVĖS SCHEMA

Administracinio pastato dalies, K. Donelaičio 25A, Kaunas rekonstrukcijos projektas.



Rekonstruojamo pastato vieta.

1. PAGRINDINIAI PROJEKTAVIMO DUOMENYS

Projektuotojas – MB „ARCHPLIUS“

Statinio objekto adresas – K. Donelaičio 25A, Kaunas

Statybos rūšis – rekonstrukcija

Statinio kategorija – Neypatingas

Statinio paskirtis: administracinis pastatas

2. STATYBOS SKLYPO APIBŪDINIMAS

Sklypas – K. Donelaičio 25, Kaunas

Žemės sklypo unikalus Nr. 4400-2697-2774

Žemės sklypo kadastrinis Nr.: 1901/0267:16 Kauno m. k. v.

Pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita

Naudojimo būdas: Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorija. Komercinės paskirties objektų teritorija.

Sklypo plotas 0,1281 ha.

Sklypo savininkas : Citus Development Fund

Naudojimo apribojimai: XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos; XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos. XXVII. Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje IX. Dujotiekių apsaugos zonos; VI. Elektros linijų apsaugos zonos; I. Ryšių linijų apsaugos zonos; XIX. Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos

Apsaugos zonos

Vietovėje ir šalia jos yra nekilnojamųjų kultūros vertybių.

3. PROJEKTINIAI SPRENDIMAI

Esama situacija

Pastatas un Nr. 4400-4232-2174:9053 šiuo metu yra apleistas, atjungtas nuo miesto tinklų, sandarus, su pakeistais naujais plastiko langais. Stogas kiauras, danga sunykusi. Perdangos gelžbetoninės. Mūrinės sienos suskilinėjusios, papildomai suveržtos. Bendra pastato būklė - nepatenkinama. Dujinė rūsyje katilinė atjungta.

Pastatas statytas po karo ir nėra Kauno tvirtovės komplekso sudėtinė dalis.

Planiniai sprendimai.

Pastato užstatymo plotas ir planas nekeičiamas. Pastate bus administracinės patalpos. Rūsyje - katilo patalpa. Pastatas bus 3 aukštų (iki gretimo namo karnizo) su plokščiu stogu. Fasadai stikliniai, ties kaimyninio viešbučio dalimi – aklini ventiliuojami fasadai, dengti keramika ar lakštine apdaila. Kaimyninio pastato – viešbučio (K.Donelaičio g. 27) sienoje esami (lauptinės) langai užstatomi projektuojant 3 pastato aukštą. Kaimyninio sklypo savininkas neprieštarauja

2016-42-TP-SA.AR	Lapas	Lapų	Laida
		2	5

(sutikimas 2018m. vasario 15d. Nr.8ST-81-(14.8.5.)).

Pagrindinė laiptinė yra rytinėje, kiemo pusėje prie ugniasienės. Buvusio telegrafo fasadas bus interjero dalis. Dabar užtinkuotas fasadas bus remontuojamas ir dažomas bendra fasadų spalva. Pastato įėjimo zona yra atitraukta nuo telegrafo šiaurės vakarų kampo, formuojant durų nišą. Niša leidžia suvokti istorinio pastato visumą ir paryškina vidaus ir lauko ryšį interjere.

Kiekviename aukšte yra numatyti sanmazgai ir buitinės darbuotojų patalpos. Kiekvienas aukštas gali funkcionuoti atskirai.

Rūsyje esanti katilinė yra veikianti. Patekimas į katilinę tiesiai iš lauko.

Konstrukcijos.

Rekonstrukcijos metu numatoma pakeisti konstruktyvine schemą iš mūrinės į gelžbetoninę-karkasinę. Pastato karkasas yra savarankiškas, nesiglaudžiantis prie istorinio telegrafo pastato.

Fasadai.

Fasadai numatyti stikliniai - fasadinės sistemos be siūlių uždengimo. Fasadų skaidymas dominuoja horizontalus. Tarpaukštinės ir parapeto dalys padengtos dažytu stiklu.

Tinklai.

Pastato inžneriniai tinklai jungiami prie miesto. Šildymo sistema – esama vietinė. Vėdinimas-su rekuperacija. Vakarinėje dalyje esančios patalpos – vėsinamos. Šaldymo išorinis agregatas statomas kieme prie esamos tvoros.

Sklypo sutvarkymas.

Sklype numatytas automobilių parkavimas prie pietinės sklypo ribos. Projektuojamos 8 stovėjimo vietos ir viena ŽN automobiliui stovėjimo vieta. Pagrindinis projektuojamo administracinio pastato plotas – 220.52m².

Lentelė Nr.1.

Eil. Nr.	Pastatų	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
4.	Administracinės paskirties pastatai	1 vieta 25 m ² pagrindinio ploto

Aplink pastatą įrengiamas šaligatvis. Kiemas grindžiamas betono trinkelėmis. Palei pietinę ir vakarinę sklypo ribą įrengiama ažūrinių trinkelių danga. Aplink esamus medžius įrengiama skaldinėlio danga.

Projektuojamos dangos

Sklype numatoma trinkelių danga. Palei pietinę sklypo ribą numatyta vejų 1 m pločio ruožas. Aplink pastatus kiemo pusėje numatytas šaligatvis.

2016-42-TP-SA.AR	Lapas	Lapų	Laida
	3	5	0

Kertami medžiai ir želdynai

Teritorijoje kertamų medžių nėra. Rekonstruojant pastatą želdynų plotas nemažinamas išlaikomas normatyvinis – 15%.

Lentelė Nr.2. Priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto

Žemės sklypo naudojimo būdas [4.1]	Žemės sklypo naudojimo pobūdis [4.2]	Želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto, %
Visuomeninės paskirties teritorijos	Administracinių pastatų statybos sklypai	15

Sklypo reljefas, lietaus vandens surinkimas sklype ir šalinimas

Sklypo aukščiai formuojami taip, kad lietaus vanduo subėgtų į gatvių lietaus nuotekų tinklus.

4. STATYBOS ĮTAKA APLINKAI, GYVENTOJAMS, GRETIMOMS TERITORIJOMS.

Pastatas neigiamos įtakos eksploatacijos ir statybos laikotarpiu aplinkinėms teritorijoms ir pastatams neturės.

5. KULTŪROS PAVELDO IŠSAUGOJIMAS, URBANISTIKOS SPRENDINIAI. APSAUGOS IR SANTARINĖS ZONOS.

Sklypas patenka į kultūros paveldo apsaugine zoną. Statinys yra komplekso „Kauno tvirtovės administracinių pastatų koplekso karinio telegrafo stoties pastatas “ teritorijoje.

6. ESMINIŲ STATINIO REIKALAVIMŲ IŠPILDYMAS.

Mechaninis atsparumas ir pastovumas

Statinio konstrukcijos suprojektuotos vadovaujantis normatyviniais dokumentais. Projektiniai sprendimai užtikrina statinio mechaninį pastovumą statybos ir naudojimo metu.

Higiena, sveikata, aplinkos apsauga

Statinyje naudojamos sertifikuotos žmogaus sveikatai nekenksmingos medžiagos. Produktų ir jų aplinkos projektavimo principai, pabrėžiantys, kad produktai turi būti projektuojami bei kuriami taip, kad jie būtų universaliai pritaikyti naudojimui kiek įmanomą didesnei žmonių grupei, neintegruojant papildomų produkto savybių, kurios būtų specialiai skirtos tik tam tikrai vienai žmonių grupei, o kitoms ne. Aplinka projektuojama – universali.

Pastate nėra oro taršos šaltinių.

Naudojimo sauga

Statinys projektuojamas, kad būtų išvengta nelaimingų atsitikimų. Dangos parenkamos pagal slidumo klasę. Stoogas turės apsauginę tvorelę.

Apsauga nuo triukšmo

Statinio atitvarinės konstrukcijos užtikrina norminę garso izoliaciją. Langai ir vitrinos įrengiamos su stiklo paketais.

2016-42-TP-SA.AR	Lapas	Lapų	Laida
	4	5	0

7. PREVENČINĖS PRIEMONĖS APSAUGAI NUO SMURTO IR VANDALIZMO

Duryse įrengiami patikimi užraktai. Nakties metu teritorija ir aikštelės apšviestos, Įrengiamos stebėjimo kameros

8. APLINKOS IR STATINIŲ PRITAIKYMAS ŽMONĖMS SU NEGALIA

Pastato teritorija pilnai pritaikyta judėjimui žmonėms su negalia pagal STR 2.03.01:2001. Laiptinėje numatoma judanti platforma. Individualiai sprendžiant vidaus pertvarų išplanavimą bus įrengiami sanmazgai skirti žmonėms su negalia.

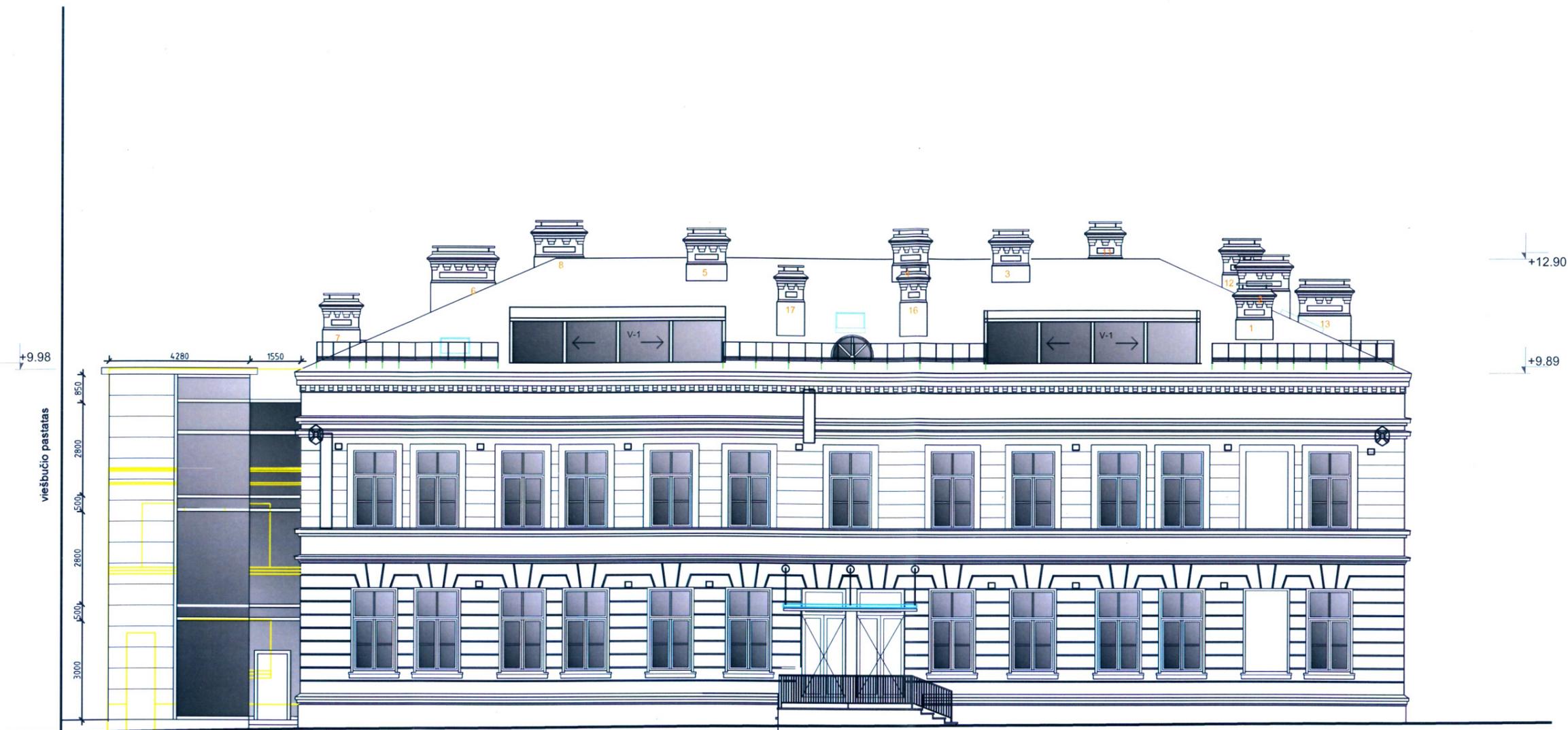
2016-42-TP-SA.AR	Lapas	Lapų	Laida
	5	5	0



Šiaurinis fasadas

SUDERINTA!
 Kultūros paveldo departamento prie
 Kultūros ministerijos K. Mikšys
 vyriausioji specialistė
 Laura Palaimienė
 2017-04-12
 Nr. 17-PP-46K

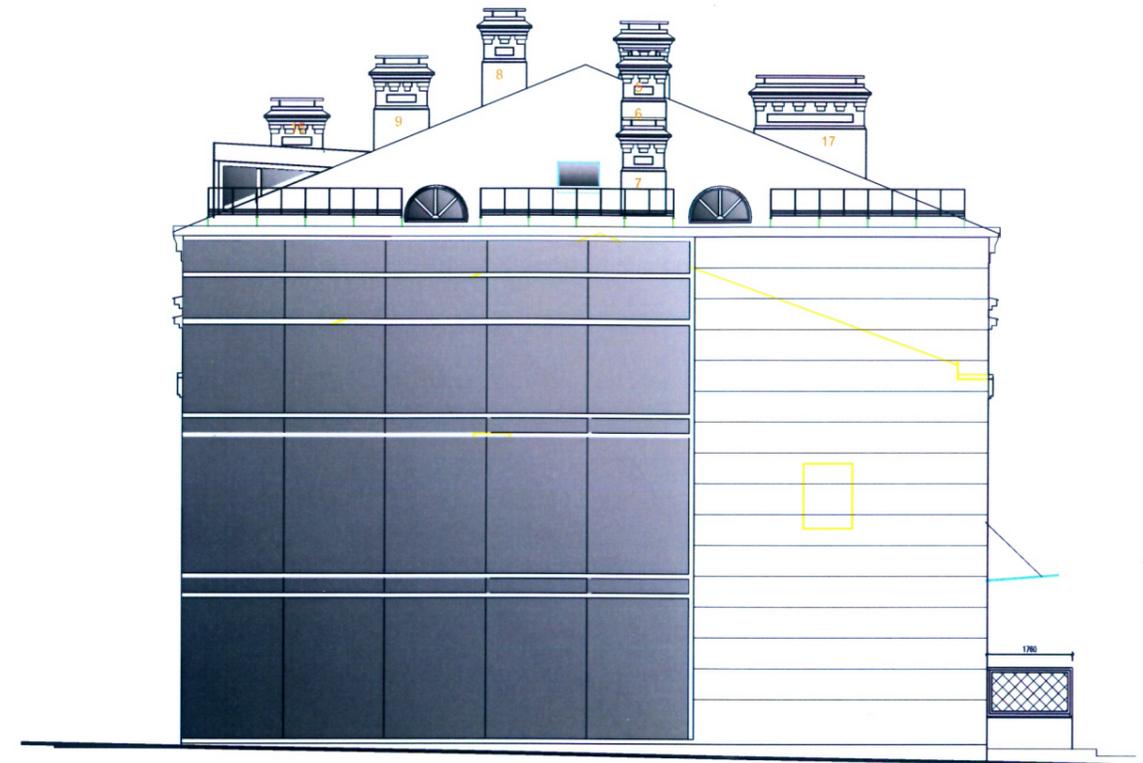
Atestato Nr.	MB „ARCHPLUS“ <small>Adresas: A. J. Greimo 14-2, Vilnius, tel +370 699 06817</small>			STATINYS Administracinio pastato K. Donelaičio g. 25a, Kaune, rekonstrukcijos projektas.	
A966.2245	PV	K. Mikšys	2017-06	BRĖŽINYS DONELAIČIO G. FASADAS M1:100	LAIDA 0
A966.2245	Archit.	K. Mikšys	2017-06		
Etapas	STATYTOJAS „CITUS DEVELOPMENT FUND“			ŽYMUO	DON-2016-06-TP- SA-1
PP				LAPAS	LAPŲ
				A-1	1



Pietų fasadas

SUDEPINTA:
 Kultūros paveldo departamento prie
 Kultūros ministerijos Kauno skyriaus
 vyriausioji specialistė
 Laura Palaima
 2017-07-12
 Nr. 17-pp-76K

Atestato Nr.	MB „ARCHPLUS“ Adresas: A. J. Greimo 14-2, Vilnius, tel +370 699 60817			STATINYS	Administracinio pastato K. Donelaičio g. 25a, Kaune rekonstrukcijos projektas.		
Ape6, 0824	PV	K.Mikšys	2017-06	BRĖŽINYS	KIEMO(PIETŲ) FASADAS M1:100	LAPAS	LAPŲ
Ape6, 0824	Archit.	K.Mikšys	2017-06				
Etapas	STATYTOJAS PP CITUS DEVELOPMENT FUND			ŽYMUO	DON-2016-06-TP- SA-2	LAPAS	LAPŲ
						A-1	1



Vakarų fasadas

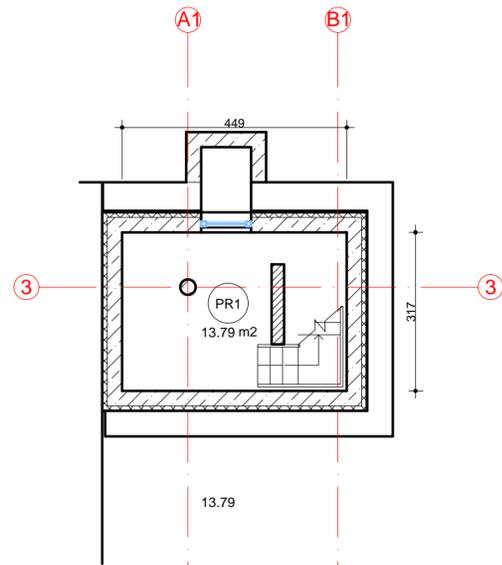
SUDEDINTA!
 Kultūros paveldo departamento prie
 Kultūros ministerijos Kauno skyriaus
 vyriausioji specialistė
Laura Palaimaitė
 2017-07-12
 Nr. 14-pp-176K

Atestato Nr.	MB „ARCHPLIUS“ Adresas: A. J. Greimo 14-2, Vilnius; tel. +370 699 60817			STATINYS Administracinio pastato K. Donelaičio g. 25a, Kaune, rekonstrukcijos projektas.	
AG66.0824	PV	K.Mikšys	2017-06	BRĖŽINYS VAKARINIS FASADAS M1:100	LAIDA 0
AG66.0824	Archit.	K.Mikšys	2017-06		
Etapas	STATYTOJAS PP CITUS DEVELOPMENT FUND			ŽYMUO DON-2016-06-TP- SA-3	LAPAS A-1
					LAPŲ 1



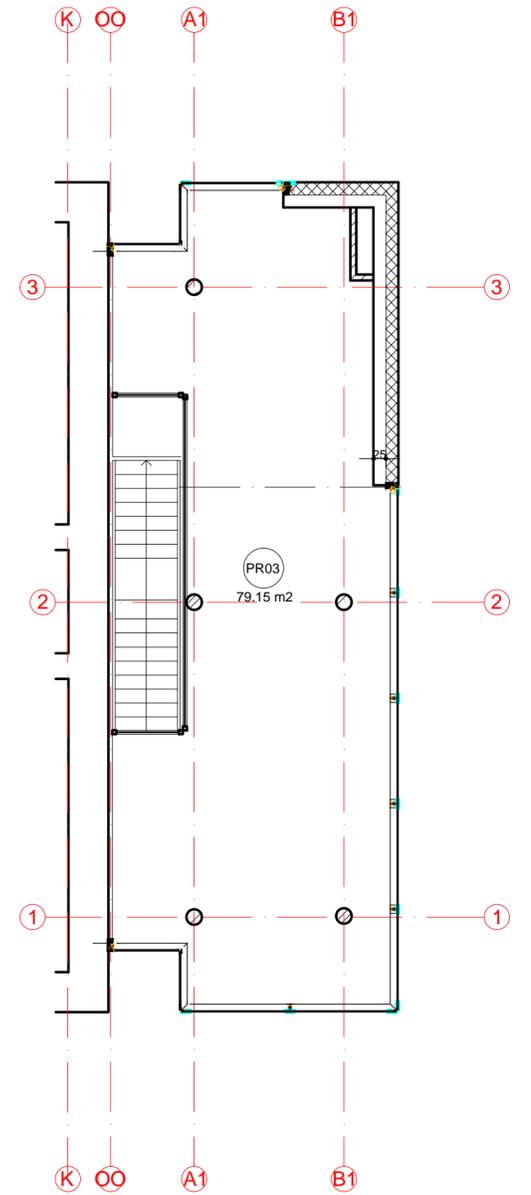
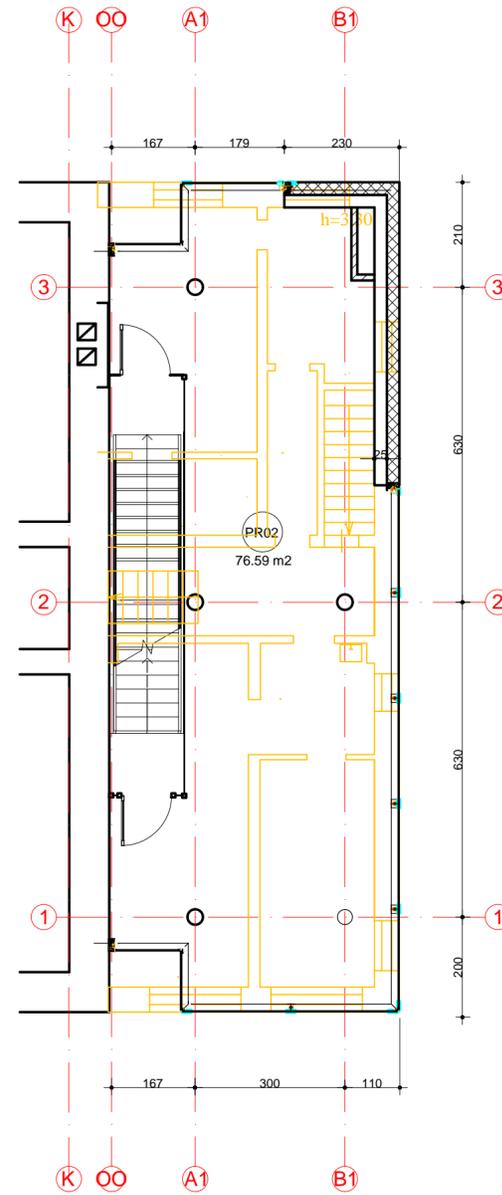
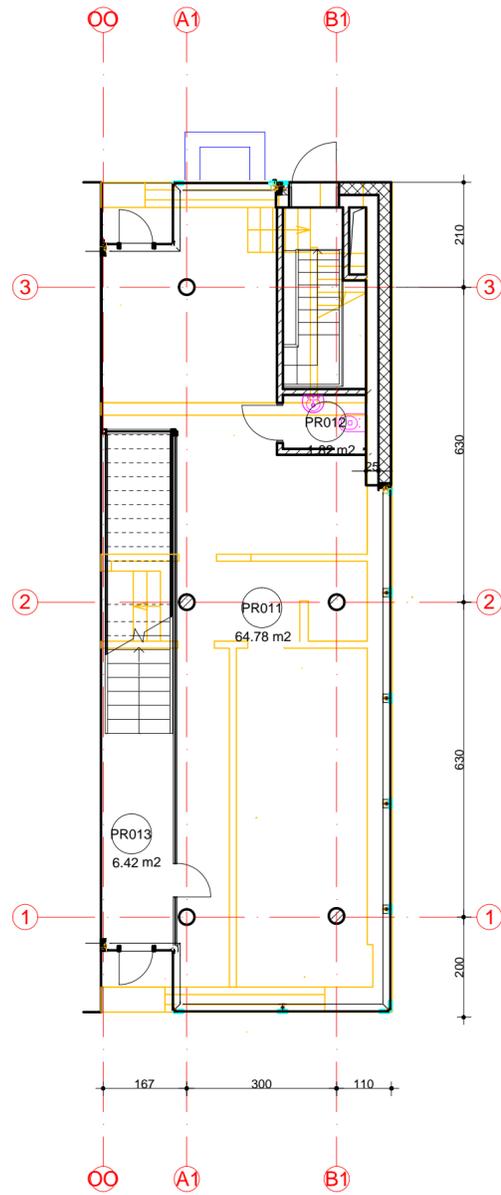
PROJEKTUOJAMO OBJEKTO VIETA

Atestato Nr.	MB „ARCHPLIUS” Adresas: A. J. Greimo 14-2, Vilnius; tel +370 699 66817			STATINYS Administracinio pastato K. Donelaičio g. 25 A, Kaune, rekonstrukcijos projektas.		
A966, 2245	PV	K. Mikšys		2017-06	BRĖŽINYS SITUACIJOS PLANAS	
A966, 2245	Archit.	K. Mikšys		2017-06		
					LAIDA 0	
Etapas	STATYTOJAS			ŽYMUO DON-2017-06-PP- SP-1	LAPAS	LAPŲ
PP	UAB "CITUS CONSTRUCTION"				SP-1	1

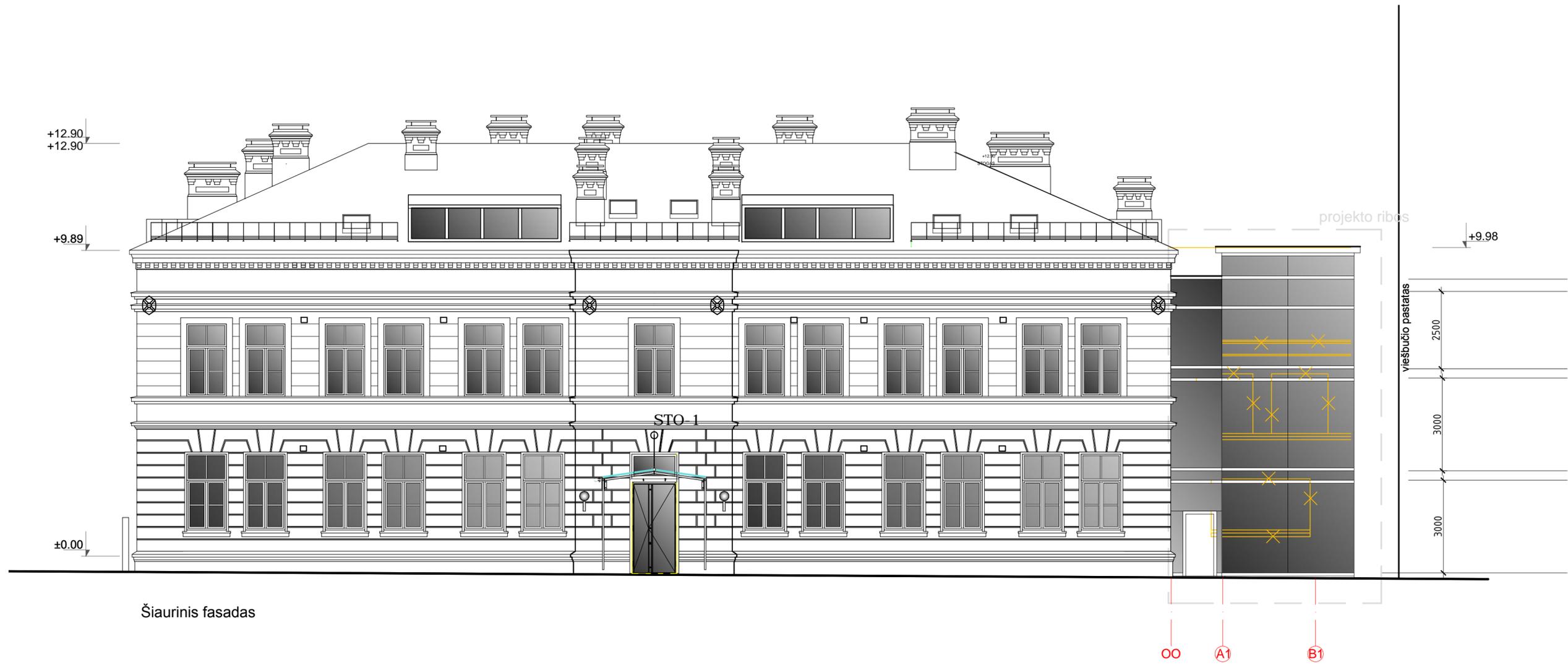


SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

	ESAMOS SIENOS
	ARDOMOS SIENOS
	NAUJOS SIENOS
	TERMOIZOLIACIJA
	GELŽBETONINĖS SIENOS

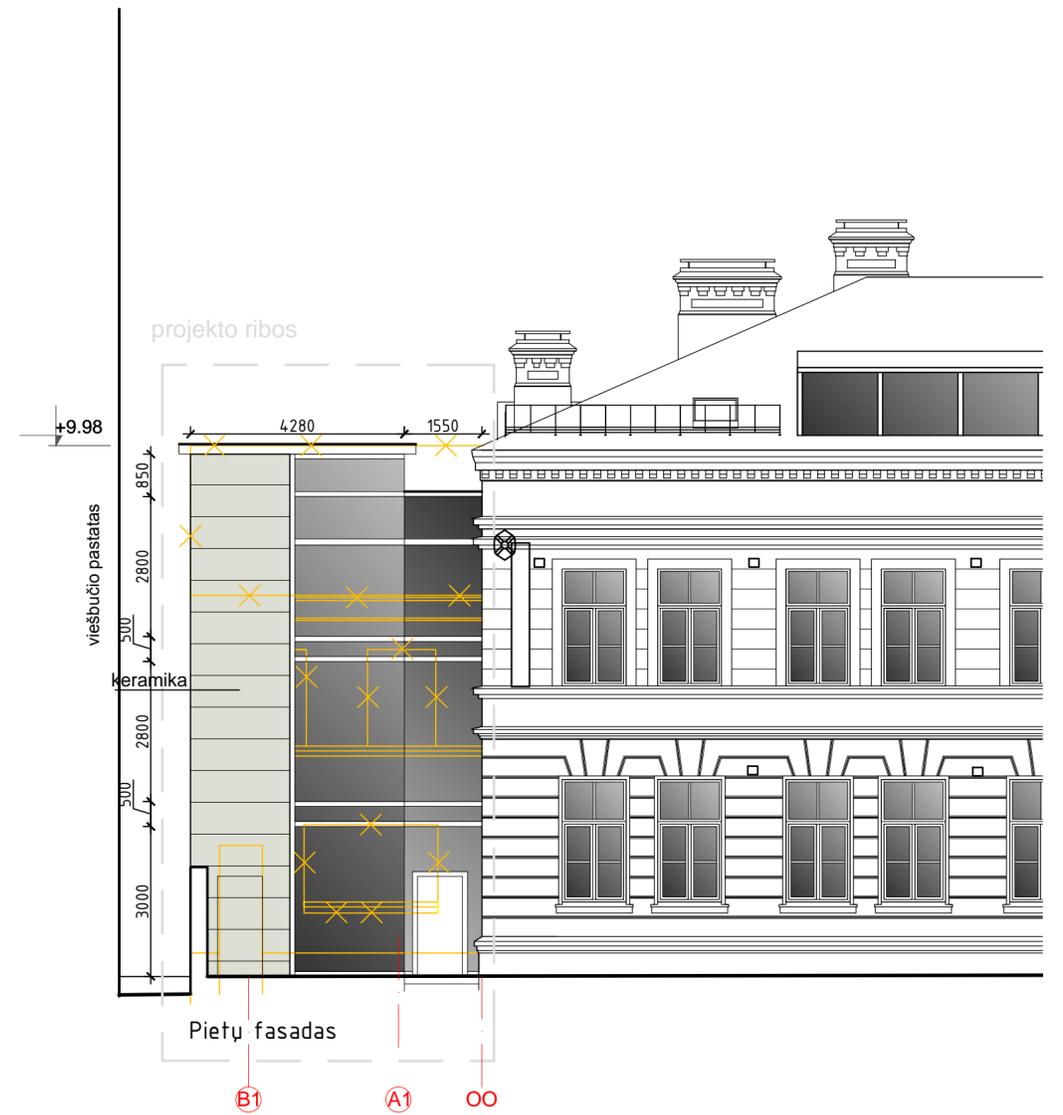
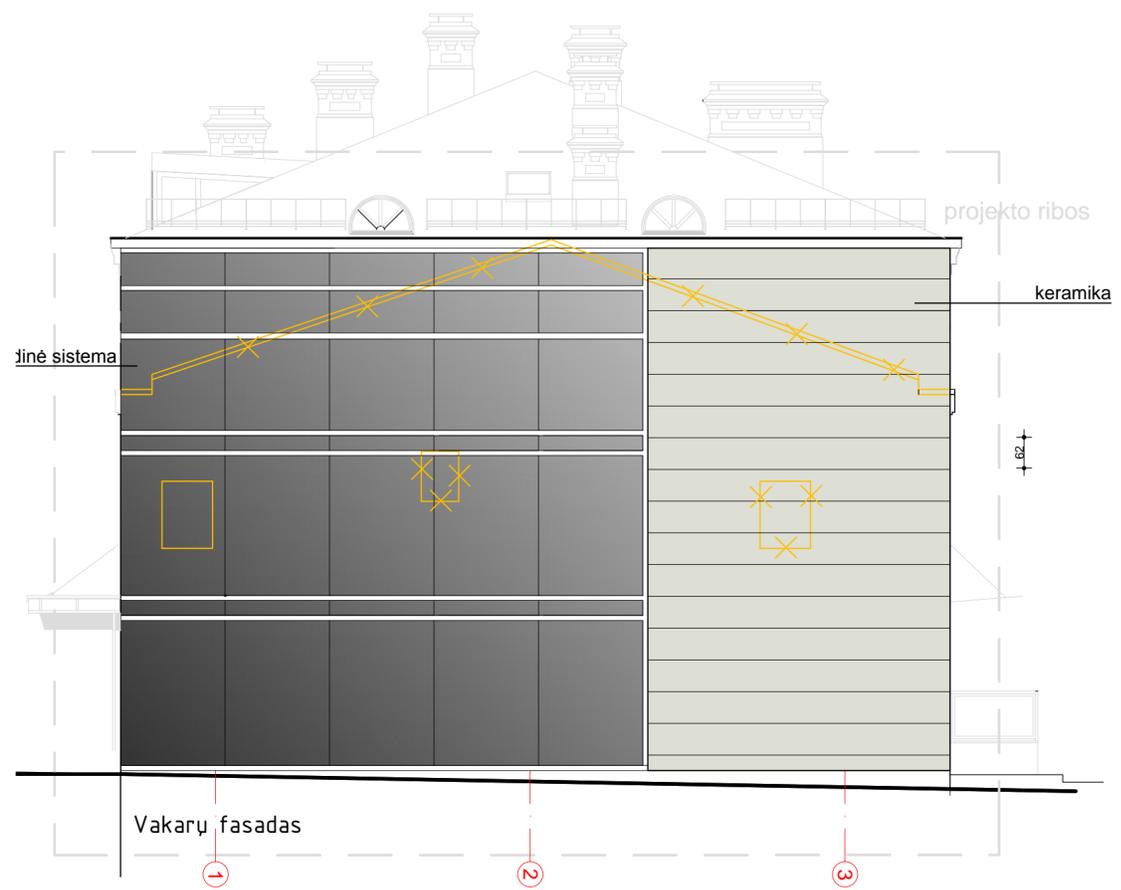


Atestato Nr.	MB „ARCHPLUS“ Adresas: A. J. Greimo 14-2, Vilnius; tel +370 699 66817			STATINYS Administracinio pastato K. Donelaičio g. 25 A, Kaune, rekonstrukcijos projektas.		
A966, 2245	PV	K. Mikšys	2017-06	BRĖŽINYS		LAI DA
A966, 2245	Archit.	K. Mikšys	2017-06	AUKŠTŲ PLANAI M1:100		0
Etapas	STATYTOJAS			ŽYMUO		LAPAS
PP	UAB "CITUS CONSTRUCTION"			DON-2017-06-PP- SA-1		LAPŲ
				A-1		1



Šiaurinis fasadas

Atestato Nr.	MB „ARCHPLUS“ Adresas: A. J. Greimo 14-2, Vilnius; tel +370 699 66817			STATINYS Administracinio pastato K. Donelaičio g. 25 A, Kaune rekonstrukcijos projektas.		
A966_0824	PV	K.Mikšys	2017-06	BRĖŽINYS DONELAIČIO G. FASADAS M1:100	LAPAS	LAPŲ
A966_0824	Archit.	K.Mikšys	2017-06		0	
Etapas	STATYTOJAS UAB "CITUS CONSTRUCTION"			ŽYMUO	DON-2017-06-PP- SA-2	A-1
PP						1



Atestato Nr.	MB „ARCHPLIUS“ Adresas: A. J. Greimo 14-2, Vilnius; tel +370 699 66817			STATINYS Administracinio pastato K. Donelaičio g. 25A, Kaune rekonstrukcijos projektas.		
A966_0824	PV	K.Mikšys	2017-06	BRĖŽINYS VAKARŲ IR PIETŲ FASADAI M1:100	LAPAS	LAPŲ
A966_0824	Archit.	K.Mikšys	2017-06		0	
Etapas	STATYTOJAS UAB "CITUS CONSTRUCTION"			ŽYMUO DON-2017-06-PP- SA-3	A-1	1



Atestato Nr.	MB „ARCHPLIUS“ Adresas: A. J. Greimo 14-2, Vilnius; tel +370 699 66817			STATINYS Administracinio pastato K. Donelaičio g. 25A, Kaune rekonstrukcijos projektas.			
A966_0824	PV	K.Mikšys	2017-06	BRĖŽINYS VIZUALIZACIJA IŠ K. DONELAIČIO G. PUSĖS	LAI DA	0	
A966_0824	Archit.	K.Mikšys	2017-06		LAPAS	LAPŲ	
Etapas	STATYTOJAS UAB "CITUS CONSTRUCTION"			ŽYMUO	DON-2017-06-PP- SA-4	A-1	1