


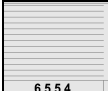
**SPRENDINIAMS PRITARIU**UAB „Baltijos gėrimai“ direktorius R. Č.  2019 m. rugsėjo 6 d.

<b>PROJEKTAS</b>	PREKYBOS PASKIRTIES PASTATO, PAMŪŠIO G. 4, RUDIŠKIŲ KM., JONIŠKIO RAJ. SAV., REKONSTRAVIMO PROJEKTAS
<b>ADRESAS</b>	PAMŪŠIO G. 4, RUDIŠKIŲ KM., RUDIŠKIŲ SEN., JONIŠKIO RAJ. SAV. (1E1b, UNIKALUS PASTATO NR. 4795-9006-4013)
<b>UŽSAKOVAS</b>	UAB "BALTIJOS GĖRIMAI"
<b>PROJEKTUOTOJAS</b>	UAB "BPII" (įm. k. 252971270)
<b>STADIJA</b>	<u>PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI (PP)</u>
<b>OBJEKTAS</b>	764/19-BPII-PP
<b>PROJEKTO VADOVAS</b>	GEDIMINAS TUŠAS (kv. atestato Nr. A 1959)

## PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ BYLOS SUDĖTIES ŽINIARAŠTIS

Prekybos paskirties pastato, Pamūšio g. 4, Rudiškių km., Joniškio raj. sav., rekonstravimo projektas  
Pamūšio g. 4, Rudiškių km., Rudiškių sen., Joniškio raj. sav. (1E1b, unikalus pastato Nr. 4795-9006-4013)

Brėžinio Nr.	Pavadinimas	Lapų skaičius
1	2	3
<b>A. Tekstinė dalis</b>		
764/19-BP II-PP-SŽ	Projektinių pasiūlymų bylos sudėties žiniaraštis	1
764/19-BP II-PP-AR	Aiškinaamasis raštas	5
<b>B. Dokumentai</b>		
	Projektinių pasiūlymų rengimo užduotis	1
	Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas	3
	Valstybinės žemės nuomos sutartis	3
	Žemės sklypo planas	2
	Topografinė nuotrauka	2
	Inventorinė byla	22
	Igaliojimas Gediminui Tušui	1
	Gedimino Tušo architekto kvalifikacijos atestatas Nr. A 1959	1
	UAB "BP II" registracijos pažymėjimas	1
<b>C. Grafinė dalis</b>		
764/19-BP II-PP-B01	Pirmo aukšto planas. M1:100	1
764/19-BP II-PP-B02	Stogo planas. M1:100	1
764/19-BP II-PP-B03	Fasadas tarp ašių 1-5, 5-1. M1:100	1
764/19-BP II-PP-B04	Fasadas tarp ašių A-F, F-A. M1:100	1
764/19-BP II-PP-B05	Pjūviai a-a ir b-b. M1:100	

0	2019.08	Projektiniams pasiūlymams				
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS IR IŠLEIDIMO PRIEŽASTIS				
 <b>UAB BP II</b> <small>6554 ARCHITEKTŪRINIS IR URBANISTINIS PROJEKTAVIMAS</small>		A 1959	PV	Gediminas Tušas		2019.08
PROJEKTO PAVADINIMAS	Prekybos paskirties pastato, Pamūšio g. 4, Rudiškių km., Joniškio raj. sav., rekonstravimo projektas	STADIJA Projektiniai pasiūlymai	UŽSAKOVAS	UAB „Baltijos gėrimai“		
			OBJEKTAS	764/19-BP II-PP		
ADRESAS	Pamūšio g. 4, Rudiškių km., Rudiškių sen., Joniškio raj. sav. (1E1b, unikalus pastato Nr. 4795-9006-4013)	DOKUMENTAS	Projektinių pasiūlymų bylos sudėties žiniaraštis 764/19-BP II-PP-SŽ	Lapas	Lapų	
				1	1	

**TEKSTINĒ DALIS**

---

## PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Prekybos paskirties pastato, Pamūšio g. 4, Rudiškių km., Jonišio raj. sav., rekonstravimo projektas  
Pamūšio g. 4, Rudiškių km., Rudiškių sen., Jonišio raj. sav. (1E1b, unikalus pastato Nr. 4795-9006-4013)

### 1. Projektavimo pagrindas:

#### 1.1. Bendrieji duomenys:

Numatomos statybos adresas – Pamūšio g. 4, Rudiškių km., Rudiškių sen., Jonišio raj. sav. (1E1b, unikalus pastato Nr. 4795-9006-4013)

Projekto užsakovas – statytojas UAB „Baltijos gėrimai“

Projekto rengėjas – UAB „BPII“, įm. kodas 252971270, projekto vadovas Gediminas Tušas (kvalifikacijos atestato Nr. A 1959), tel. 8 612 27487, el. p. g.tusas@gmail.com.

#### 1.2. Projektiniai pasiūlymai ruošiam remiantis šiais pagrindiniais dokumentais:

1. Projektinių pasiūlymų rengimo užduotis.
2. Registrų centro nekilnojamojo turto banko išrašas
3. Žemės sklypo planas.
4. Topografinė nuotrauka.
5. Kiti dokumentai, išeities duomenys

#### 1.3. Kiti duomenys:

### Rekonstruojamas prekybos paskirties pastatas

Pamūšio g. 4, Rudiškių km., Jonišio raj. sav.

1E1b, un. Nr. 4795-9006-4013

- Statinio statybos rūšis (pagal STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“): rekonstravimas.

- Statinių (pagal STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“): prekybos paskirties pastatai – skirti didmeninei ir mažmeninei prekybai (parduotuvės, degalinių operatorinės su prekybos sale, vaistinės, knygynai, prekybos paviljonai ir kiti pastatai);

- Statinių kategorija (pagal STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“): neypatingas.

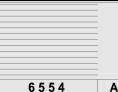
### 2. Bendrieji reikalavimai:

#### 2.1. Pagrindiniai duomenys:

Prekybos paskirties pastato rekonstravimo projektas numatomas rengti Pamūšio g. 4, Rudiškių km., Jonišio rajono savivaldybėje. Žemės sklypo kad. Nr. 4774/0006:190 Rudiškių k. v.

Esamo žemės sklypo plotas – 0.2025 ha, paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos.

Sklypas yra kitos paskirties, komercinės paskirties objektų teritorijos, jam nėra parengtas joks teritorijų planavimo dokumentas, todėl, norint vykdyti pastato rekonstravimo darbus, susijusius su užstatymo reglamentų keitimu (didinimu), reikalinga Teritorijų įstatymo numatytais atvejais, parengti projektinius pasiūlymus, siekiant nustatyti teritorijos užstatymo reglamentus ir parengti specialiuosius architektūros reikalavimus.

0	2019.08	Projektiniams pasiūlymams				
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS IR IŠLEIDIMO PRIEŽASTIS				
 <b>UAB BPII</b> <small>6554 ARCHITEKTŪRINIS IR URBANISTINIS PROJEKTAVIMAS</small>		A 1959	PV	Gediminas Tušas		2019.08
PROJEKTO PAVADINIMAS	Prekybos paskirties pastato, Pamūšio g. 4, Rudiškių km., Jonišio raj. sav., rekonstravimo projektas	STADIJA	UŽSAKOVAS	UAB „Baltijos gėrimai“		
		Projektiniai pasiūlymai	OBJEKTAS	764/19-BPII-PP		
ADRESAS	Pamūšio g. 4, Rudiškių km., Rudiškių sen., Jonišio raj. sav. (1E1b, unikalus pastato Nr. 4795-9006-4013)	DOKUMENTAS	Aiškinamasis raštas 764/19-BPII--PP-AR	Lapas	Lapų	
				1	4	

Taip pat, prekybos paskirties pastatas yra priskirtinas visuomenei svarbių statiniams.

Šiuo metu sklypas yra naudojamas pagal paskirtį, jame vykdoma komercinė veikla, sklype yra esami registruoti pastatai:

- Pastatas – Parduotuvė 1E1b, un. Nr. 4795-9006-4013 (rekonstruojamas)
- Pastatas – Sandėlis 2I1b, un. Nr. 4795-9006-4024
- Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai (kiemo aikštelė), un. Nr. 4795-9006-4035

Igyvendinant statytojo poreikius, yra rengiamas rekonstravimo projektas prekybos paskirties pastato išplėtimui.

Projektiniai pasiūlymai rengiami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ VIII skyriaus 60 punkto ir 13 priedo nuostatomis bei projektinių pasiūlymų rengimo užduotimi, patvirtinta Joniškio rajono savivaldybės administracijos.

## 2.2. Techniniai ekonominiai rodikliai:

### Sklypas:

Sklypo plotas	2025 m <sup>2</sup> (0.2025 ha)
Užstatymo tankumas (maksimalus)	12.18 % (buvęs – 6.91%)
Užstatymo intensyvumas (maksimalus)	10.87 % (buvęs – 6.13 %)

### Pastatas:

Bendras plotas	192.02 m <sup>2</sup>
Pagrindinis plotas	86.99 m <sup>2</sup>
Pagalbinis plotas	105.03 m <sup>2</sup>
Užstatymo plotas	218.60 m <sup>2</sup>
Antžeminės dalies statybinis tūris	993 m <sup>3</sup>
Pastato aukštų skaičius	1
Pastato aukštis (nuo vidutinio žemės pav. alt.)	5.21 m
Pastato aukštis (nuo nulinės pastato altitudės)	5.10 m

## 2.3. Statybos darbų apimtis (pagal planavimo užduotį), pagrindinės charakteristikos, paslaugų programa:

Projekte numatoma esamame registruotame žemės sklype rekonstruoti esamą prekybos paskirties pastatą, skirtą prekybinei veiklai teritorijoje išlėsti. Taip pat bus tinkamai sutvarkyta sklypo aplinka, atstatytis pažeistos dangos, sutvarkyti privažiavimai, aikštelės ir pan.

## 2.4. Projektuojamo statinio statybos vieta, sklypo apibūdinimas, klimatinės sąlygos:

Statinio statyba bus vykdoma Pamūšio g. 4, Rudiškių km., Joniškio rajono savivaldybėje, žemės sklypo kad. Nr. 4774/0006:190 Rudiškių k.v. Sklypo reljefas neišraiškingas, lygus.

Didžiojoje sklypo dalyje yra pieva su želdiniais. Atliekant statybos darbus, medžiai išsaugomi, o kai to padaryti neįmanoma, jie atsodinami naujais. Geologinės sąlygos bus ištirtos rengiant darbo projektą (jei tai reikalinga) ir detalizuojant konstruktyvinius sprendimus.

Žemės ūkio naudmenų našumo balas 45.5.

Klimatinės sąlygos: pagal RSN 156-94 „Statybinė klimatologija“ duomenis, teritorijoje yra sekancios klimatinės sąlygos: vidutinė metinė oro temperatūra - +6,0 °C. Pagal STR 2.05.04:2003 „Poveikiai ir apkrovos“ teritorija priskiriama I-ajam vėjo apkrovos rajonui. Pagal STR 2.05.04:2003 „Poveikiai ir apkrovos“ priskiriama I-ajam sniego apkrovos rajonui.

## 2.5. Saugomos teritorijos apsaugos reikalavimai:

Projektuojamam pastatui saugomų teritorijų apsaugos reikalavimai nekeliami, kadangi teritorijoje nėra saugomų teritorijų, nei nekilnojamųjų kultūros paveldo vertybių.

## 2.8. Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas

Numatoma ūkinė veikla pastate nėra [rašyta] LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (Žin., 1996, Nr. 82-1965; 2011, Nr. 77-3720) 1 ar 2 priedus, todėl nei poveikio aplinkai vertinimo, nei atrankos rengti nereikia.

Stadija PP	764/19-BPII-PP-AR	LAPAS	LAPŲ
		2	4

#### 4. Sprendiniai

##### 4.1. Teritorijos tvarkymas:

Prekybos paskirties pastato rekonstrukcija neįtakoja aplinkinių teritorijų sprendinių – projektiniai sprendiniai paruošti atsižvelgiant į aplinką, gerbūvio elementus, privažiavimus, takus, želdinius, medžių vietas, reljefą. Pastato priestatas projektuojamas rytinėje sklypo dalyje, išplečiant esamą statinį rytų kryptimi.

Žemės kasimo darbams (jei reikalinga) rangovas privalo gauti savivaldybės administracijos išduodamą žemės darbų leidimą ir atlikti darbus užtikrinamas jame nurodytų reikalavimų vykdymą.

Automobilių parkavimas numatomas sklypo ribose pagal šalia projektuojamo pastato projektuojamoje aušomobilių stovėjimo aikštelėje. Pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" 30 lentelės nuostatas:

Maisto produktų parduotuvės	1 vieta 20 m <sup>2</sup> prekybos salės ploto
-----------------------------	--

Projektuojama prekybos salė yra 86.99 m<sup>2</sup>, skaičiuojamasis plotas, kuriam reikalingos automobilių parkavimo vietos yra 86.99 m<sup>2</sup>. Todėl numatoma ir reikalingos:  $86.99 / 20 = 5$  automobilių stovėjimo vietos.

Žalioji zona sklype sudaro ne mažiau kaip 10% sklypo ploto. Priklausomųjų želdynų normos (plotai) nustatomi vadovaujantis 2007 m. gruodžio 21 d. LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdinių normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

Pastato sklype parinkta atsižvelgiant į situaciją, pasaulio šalių atžvilgiu ir pan. Pastatas yra toliau kaip 3 m nuo sklypo ribos, todėl papildomas derinimas su gretimo sklypo savininkais ar žemės patikėtinu yra nereikalingas.

Pagrindinis įėjimas pastatą yra planuojamas iš pietinės pusės, pro vitrines duris, pagal technologinės schemos poreikius (žr. brėž. B01), patekimas į prekių privežimo patalpas numatoma iš šiaurinės pusės. Įvažiavimas į sklypą yra esmą iš pietinėje pusėje esančios Pamūšio gatvės, per esamą nuovažą. Privažiavimo, gerbūvio, želdinių situacija pateikta genplaninėje projekto dalyje. Numatomas pažeistų dangų atstatymas, nuogrinda aplink pastatus, svarbiausi priėjimai ir privažiavimai betoninių trinkelų danga.

Teritorijos apšvietimas gali būti sprendžiamas perspektyvoje, atskiru projektu.

##### 4.2. Pastato architektūra:

Pastatas yra stačiakampės formos dviejų tūrių: esama dalis lieka dvišlaičiu stogu, projektuojamas priestatas numatomas sutapdintu stogu, kampiniu įstiklinimu..

Fasadų spalvinis sprendimas pateiktas brėžiniuose (RAL koduotė tikslinama parinkus konkretų dažų gamintoją). Jis gali kisti užsakovo (statytojo nuožiūra, prieš tai suderinus su projekto autoriaus).

Pastato esama laikinoji konstrukcija yra metalinių kolonų ir sijų konstruktyvas, lengvos konstrukcijos paklotu ir izoliacijos sluoksniu. Cokolis fasadinis tinkas.. Kiekis ir spalva tikslinami darbų eigoje, derinant su autoriais ir užsakovais.

Vidaus patalpų apdaila, jos medžiagų kiekis ir technologija tikslinama (jei reikalinga) vidaus patalpų apdailos lentelėse. Konkreti, medžiaga, spalva derinami su autoriais ir užsakovu.

Patalpų apdaila:

- Grindys: betonas
- Sienos: nenumatoma
- Lubos: nenumatoma

*Pastaba: dažų spalva, plytelių matmenys, spalva, parketo tekstūra, spalva, lubų apdailos lentelių matmenys, spalva bus detalizuojama*

Stadija PP	764/19-BPII-PP-AR	LAPAS	LAPŲ
		3	4

darbo eigoje, užsakovui parinkus gamintoją. Derinama su užsakovu ir projekto autoriais.

Palangės, stogelio briaunos, parapeto viršus numatoma apskardinti cinkuota skarda.  
Metalinės ir medinės konstrukcijos ugniaiatsparinamos LR sertifikuotomis medžiagomis ir dažomos autorių nurodyta spalva.

#### 4.3. Pastato technologijos aprašymas, funkcinė schema:

Vadovaujantis Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių p. 107, patalpose esančių žmonių skaičius apskaičiuojamas remiantis 10 lentele, o patalpoms, kurių joje nėra – technologiniais skaičiavimais. Kadangi pastate yra numatoma maisto prekių parduotuvė, žmonių skaičius numatomas remiantis skaičiavimu:

Prekybos paskirties patalpos, kai prekybos paskirties pastato plotas neviršija 1000 kv. m

Eil. Nr.	Patalpos pavadinimas	Žmonių skaičius	
		Reglamentuota	Viso patalpoje
<b>1 AUKŠTAS</b>			
1	Tambūras Evakuacijos kelias, kuriuo evakuojasi ne daugiau kaip 50 žmonių.	Plotas 5.75m <sup>2</sup> 3 m <sup>2</sup> / 1 žm.	1.92 vnt.
2.	Prekybos salė	Plotas 86.99 m <sup>2</sup> 3 m <sup>2</sup> / 1 žm.	28.99
3.	Koridorius	---	
4.	Prekių priėmimo patalpa	---	
5.	Katilinė	---	
6.	Sanitarinis mazgas	---	
7.	Wc Patalpa naudosis kitose patalpose priskirti žmonės, todėl į bendrą skaičių papildomai neįtraukama.	---	
	LANKYTOJŲ:	.	31 vnt.
	DARBUOTOJŲ:		3 vnt.
	VISO PASTATE		34 vnt.

#### 5. Inžineriniai sprendiniai

Inžineriniai sprendiniai pastato tikslinami techninio darbo projekto stadijoje.

Statinio projekto vadovas **GEDIMINAS TUŠAS** (architekto kvalifikacijos atestato Nr. A 1959)

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

Projektas atitinka statybos normas ir taisykles, higienos ir priešgaisrinius reikalavimus, jo sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų pagal LR Statybos įstatymo reikalavimus.

Projektuojamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos nepatenka į trečiųjų asmenų nuosavybės teise ar kita teise priklausančių sklypų teritorijas. Keisti projektą leidžiama tik gavus autoriaus sutikimą ir suderinus su projektą derinusiomis tarnybomis.

Stadija PP	764/19-BPII-PP-AR	LAPAS	LAPŲ
		4	4