

Užsakovas: **A. F.**

Projektuotojas: **L. BURKĖ IVVP NR. 674883**

Statinio projekto pavadinimas: **SANDĖLIO PASTATO REKONSTRAVIMO, KLAIPĖDOS R. SAV., PRIEKULĖ, TURGAUS G. 10 A, KEIČIANT PASKIRTĮ IŠ SANDĖLIAVIMO Į PASLAUGŲ PASKIRTĮ, PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI**

Statinio projekto numeris: **2020/04**

Statinio kategorija: **NEYPATINGAS**

Statinio projekto stadija: **PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI**

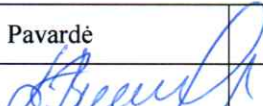
Statybos rūšis: **REKONSTRAVIMAS**

Statinio pavadinimas: **SANDĖLIS**

Esama statinio naudojimo paskirtis: **SANDĖLIAVIMO**

Projektuojama statinio naudojimo paskirtis: **PASLAUGŲ**

Bylos išleidimo data: **2020 m.**

Pareigos	Pavardė	Atestatas	Data	Parašas
PV, PDV	L. Burkė 	A 479	2020-04	

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendrieji duomenys.

Projekto pavadinimas: Sandėlio pastato rekonstravimo, Klaipėdos r. sav., Priekulė, Turgaus g. 10 A, keičiant paskirtį iš sandėliavimo į paslaugų paskirtį, projektiniai pasiūlymai.

Užsakovas (statytojas): A. F.

Statybos rūšis: rekonstravimas.

Statinio paskirtis: sandėliavimo.

Statinio kategorija: neypatingas.

Projektuotojas: architektė – L. Burkė (at. Nr. A 479), veikianti pagal individualios veiklos pažymą Nr. 674883.

Projekto vadovė – Liudmila Burkė, kvalifikacijos atestatas Nr. A 479.

2. Projekto rengimo pagrindas.

- Nekilnojamojo turto registro centrinio banko išrašas 2020.01.29 apie įregistruotą žemės sklypą kadastrinis Nr. 5548/0001:62;
- žemės sklypo koordinuotų matavimų planas;
- nekilnojamojo turto registro centrinio banko išrašas 2019.07.05 apie įregistruotą pastatą un. Nr. 5590-0001-4046;
- 2020-11-14 užsakovo (statytojo) patvirtinta Projektavimo užduotis.

3. Pagrindiniai normatyviniai dokumentai, kuriais vadovaujantis parengtas techninis projektas.

- Lietuvos Respublikos Statybos įstatymas
- STR 1.01.02:2016 „Normatyviniai statybos techniniai dokumentai“
- STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“
- STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“
- STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“
- STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas.

Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“

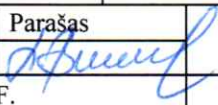
- STR 1.03.01:2016 „Statybiniai tyrimai. Statinio avarija“
- STR 1.06.01:2016 „Statybos darbai. Statinio statybos priežiūra“
- STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto

kadastro objektų formavimo tvarka“

- STR 1.12.06:2002 „Statinio naudojimo paskirtis ir gyvavimo trukmė“
- STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto

kadastro objektų formavimo tvarka“

- STR 2.01.01(1):2005 „Esminiai statinio reikalavimai. Mechaninis atsparumas ir pastovumas“
- STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“
- STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“
- STR 2.01.01(4):2008 „Esminis statinio reikalavimas. Naudojimo sauga“
- STR 2.01.01(5):2008 „Esminis statinio reikalavimas. Apsauga nuo triukšmo“
- STR 2.01.01(6):2008 „Esminis statinio reikalavimas. Energijos taupymas ir šilumos išsaugojimas“
- STR 2.01.07:2003 „Pastatų vidaus ir išorės aplinkos apsauga nuo triukšmo“
- STR 2.03.01:2001 „Statiniai ir teritorijos. Reikalavimai žmonių su negalia reikmėms“
- STR 2.01.02:2016 „Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas“
- STR 2.05.03:2003 „Statybinių konstrukcijų projektavimo pagrindai“
- STR 2.05.04:2003 „Poveikiai ir apkrovos“
- STR 2.05.20:2006 „Langai ir išorinės įėjimo durys“
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“

L. BURKĖS INDIVIDUALIOS VEIKLOS VYKDYMO PAŽYMA Nr. 674883		STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS Sandėlio pastato rekonstravimo, Klaipėdos r. sav., Priekulė, Turgaus g. 10a, keičiant paskirtį iš sandėliavimo į paslaugų paskirtį, projektiniai pasiūlymai			
Atest.Nr	Pareigos	Pavardė	Parašas	Aiškinamasis raštas	Laida
A 479	PV, PDV	L. Burkė			0
PP	Statytojas: A. F.		PROJEKTINIS PASIŪLYMAS	Lapas	Lapų
				1	5

- STR 2.09.02:2005 „Šildymas, vėdinimas ir oro kondicionavimas“
- STR 2.05.03:2003 „Statybinių konstrukcijų projektavimo pagrindai;
- STR 2.05.04:2003 „Poveikiai ir apkrovos“;
- STR 2.09.04:2008 „Pastato šildymo sistemos galia. Šilumos poreikis šildymui“

Lietuvos higienos normas ir kitus sveikatos priežiūros teisės aktus:

- HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“;
- HN 35:2007 „Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios aplinkos ore“;
- HN 42:2009 „Gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų patalpų mikroklimatas“;
- HN 50:2003 „Visą žmogaus kūną veikianti vibracija: didžiausi leidžiami dydžiai ir matavimo reikalavimai gyvenamuosiuose bei visuomeniniuose pastatuose“;
- HN 73:2001 „Pagrindinės radiacinės saugos normos“;
- HN 80:2011 „Elektromagnetinis laukas darbo vietose ir gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz-300 GHz radijo dažnių juostoje“;
- HN 24:2003 „Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai“;
- HN 36:2009 „Draudžiamos ir ribojamos medžiagos“;
- HN 105:2004 „Polimeriniai statybos produktai ir polimerinės baldinės medžiagos“;
- Nuodingųjų medžiagų pagal jų toksiškumą sąrašą, patvirtintą Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2004 m. gruodžio 30 d. įsakymas Nr. V-975;

Energetikos normatyvinius statinio saugos ir paskirties dokumentai:

- Elektros įrenginių įrengimo bendrąsias taisykles, patvirtintas Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2012 m. vasario 3 d. įsakymas Nr. 1-22;
- Elektros linijų ir instaliacijos įrengimo taisykles, patvirtintas Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2012 m. gruodžio 12 d. įsakymas Nr. 1-268;
- Apšvietimo elektros įrenginių įrengimo taisykles, patvirtintas Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2011 m. vasario 3 d. įsakymas Nr. 1-28;

Statybos taisyklės, rekomendacijos ir kiti dokumentai:

- Nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklės, patvirtintos LR Žemės ūkio ministro 2002.12.30 įsakymas Nr. 522.

4. Kompiuterinės programos, kuriomis vadovaujantis parengta ši dalis:

Bendroji, architektūrinė ir sklypo plano dalys parengtos licencijuotomis programomis: Microsoft word 2010, Auto CAD.

5. Projektuojamo statinio statybos vieta (geografinė vieta), klimato sąlygos ir reljefas, statybos rūšis, statinio paskirtis, statinio kategorija.

Sandėlio pastatas yra Priekulės miesto centrinėje dalyje.

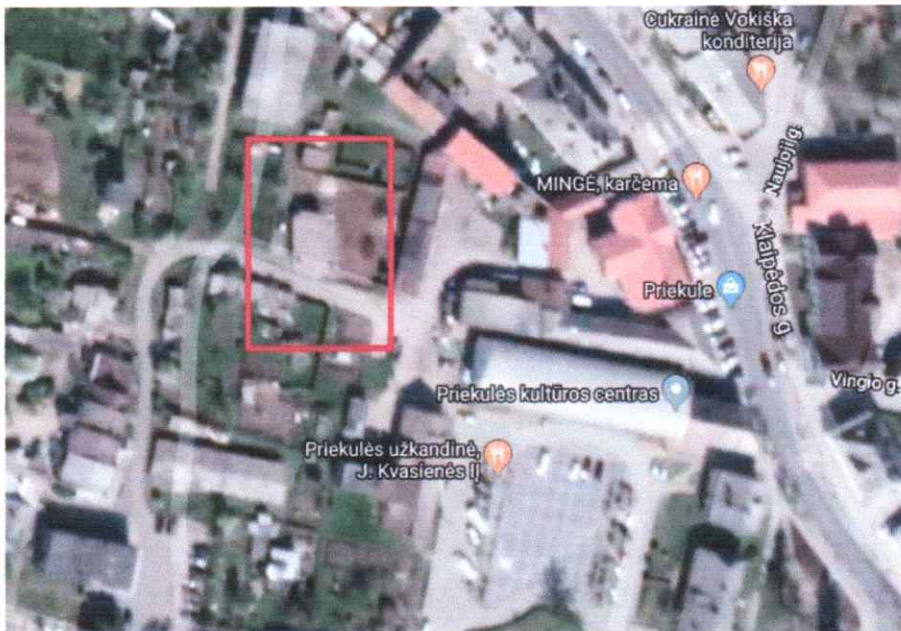
Esama statinio paskirtis-sandėliavimo.

Būsima statinio paskirtis – STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ 7.4. -paslaugų paskirties pastatai – skirti paslaugoms teikti (tarp jų buities) ir buitiniam aptarnavimui: pirtys, grožio salonai, skalbyklos, taisyklos, remonto dirbtuvės, priėmimo – išdavimo punktai, autoservisai, plovyklos ir. kt.

Statinio kategorija - neypatingas statinys- STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“.

Statybos rūšis-rekonstravimas, STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“ p. 7.2.

2020/04-P-BD, SA-AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	2	5	0



Žemės sklypo adresas: Klaipėdos r. sav., Priekulė, Turgaus g. 10 A.
 Sklypo kadastrinis Nr. 5548/0001:62.

Žemės pagrindinė naudojimo paskirtis- kita;

Naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos;

Žemės sklypo plotas- 0.0669 ha.

Nuosavybės teisė: Lietuvos Respublika, a. k. 111105555.

Sudaryta valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis su A. F.

Specialiosios naudojimo sąlygos:

- Elektros linijų apsaugos zonos. Plotas: 0.0052 ha.
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos. Plotas: 0.0669 ha.
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos. Plotas: 0.0669 ha.

6. Projektuojamo pastato apibūdinimas

Pastato statybos metai – 1930 .

Pastatas yra vieno aukšto, netaisyklingos konfigūracijos.



2020/04P-BD, SA-AR

LAPAS	LAPŲ	LAIDA
3	5	0

Sienos mūrinės, stogas vienišlaitis, danga – asbestinis šiferis.

Pastato būklė – bloga, netinkamas eksploatacijai: stogo konstrukcijos pažeistos, atitvaros neapšiltintos, pastatas yra fiziškai ir morališkai nusidėvėjęs. Reikia atlikti pilną patalpų remontą su įrangos ir inžinerinių vamzdinių pakeitimu, prisilaikant tokios paskirties patalpoms keliamų reikalavimų

7. Architektūrinių sprendinių aprašymas:

Pastatas modernizuojamas: keičiamas pastato aukštis, fasadų apdaila.

Pastato pirmo aukšto planiniai gabaritai nekeičiami. Pirmame aukšte numatomas smulkios technikos remontas: vejpajovių, kultivatorių, dviračių ir pan. remontas.

Projektuojamas antras aukštas, kuriame numatomi du administracijos kabinetai. Iš kiemo pusės per visą pastato plotį projektuojamas balkonas.

Stogas numatomas vienišlaitis, nuolydžiu į kiemą.

Pagal aptarnavimo centrų struktūrą projektuojama veikla priskiriama epizodinio poreikio aptarnavimo centrui, t.y. lankomas epizodiškai ir aptarnauja visos seniūnijos gyventojus.

Darbuotojų skaičius- 4-5 žmonės.

7.1. **Patalpų įrengimas.** Patalpų vidaus apdailos, baldų medžiagos turi atitikti teisės akto reikalavimus .

Patalpų vidaus apdaila turi atitikti jų funkcinę paskirtį.

Įėjimo, išorinių aikštelių dangai turi būti naudojamos neslidžios medžiagos, taip pat turi būti atsižvelgta į vandens ar sniego buvimo ant jų paviršiaus galimybę.

8. Saugomų teritorijų ir Kultūros paveldo vertybių apsaugos reikalavimai

Priekulės miesto bendrojo plano sprendiniuose aprašoma miesto ateities vizija- turi būti skatinama netaršios pramonės veikla, paslaugų ir smulkios gamybos vystymas.

Pagal šį planą aktualus pastatas patenka į K1 zoną.

Indeksas	Naudojimo būdas	Teritorijos naudojimo būdo ir pobūdžio turinys
K1	Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos	Žemės sklypai, kuriuose yra esami, arba numatomi statyti prekybos įmonių (maisto ir kitų prekių pardavimo), finansinių įstaigų pastatai, turizmo, parodų kompleksų bei kitų paslaugų įmonių statiniai ir t.

Miesto centras yra įtrauktas į vietinį nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą.

Vertingosios savybės (pagal Kultūros vertybių registro duomenis) yra:

planinės struktūros tipas; planinės struktūros tinklas; kvartalai; valdos (posesijos); keliai, gatvės, aikštės, įvažiavimai, pravažiavimai, takai, jų tipai, trasos, dangos; vietai reikšmingo buvusio užstatymo ar jo dalių vietos; gamtiniai elementai; tūrinės erdvinės struktūros sandara; užstatymo tipai; atviros erdvės; perspektyvos; išsklotinės; dominantės; užstatymo bruožai; faktai apie svarbias visuomenės, kultūros ir valstybės istorijos asmenybes, įvykius.

Pastatas adresu Turgaus g. 10 A (statybos metai – 1930) vertingųjų savybių neturi, projekte saugomas tik istorinis užstatymas.

9. Išorinė reklama.

Pastatas yra miesto istorinėje dalyje ir jos apsaugos zonoje.

Priimtina naudoti šiuolaikines netradicines ir ilgaamžes medžiagas, taip kad nemenkintų pastato charakterio ir aplinkos.

Spalvos ir apšvietimas turėtų būti nuosaikūs. Šviesą atspindintys ir fluorescentiniai ekranai, neonių reklaminių ženklų arba ženklų su vizualiniais efektais (blykstėmis, vaizdo pulsavimu) instaliacija nepageidaujama. Galimas lokalus išorės reklamos apšvietimas, derinamas prie pastato apšvietimo.

10. **Inžinerinių tinklų aprašymas, energetinio aprūpinimo ir vandens šaltiniai; energinio aprūpinimo ir vandens šaltiniai; vandens, nuotekų ir energinio aprūpinimo inžinerinių tinklų apibūdinimas; atsinaujinančių energijos išteklių panaudojimo apibūdinimas**

Elektros tinklai. Lauko tinklai esami.

2020/04-P-BD, SA-AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	4	5	0

Vandentiekis. Lauko vandentiekio tinklai esami.

Buitinių nuotekų tinklai. Nėra. Numatoma projektuoti.

Vėdinimas- natūralūs. San. mazguose oro ištraukimas per esamas ventiliacijos kanalų groteles, kabinetų ir koridorių – per varstomus langus.

Natūraliam patalpų vėdinimui turi būti įrengtos orlaidės ir (ar) viršlangiai ir juos atidaryti turi būti galima bet kuriuo metų laiku.

Visi sprendiniai turi atitikti STR 2.09.02:2005 „Šildymas, vėdinimas ir oro kondicionavimas“ reikalavimus.

Oras (oro kokybė) patalpose turi atitikti teisės akto HN 35:2007 „Didžiausia

leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios aplinkos ore“ reikalavimus.

11. Susisiekimo komunikacijų, statybos sklypo susisiekimo komunikacijų aprašymas

Orientacinis automobilių stovėjimo skaičius pagal STR 2.06.04:2011 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ nustatomas pagal pagrindinį patalpų plotą.

Reikalingų automobilių stovėjimo vietų poreikio nustatymas:

Pastatai	Minimalus automobilių vietų skaičius	Patalpos pagrindinis plotas	Automobilių stovėjimo vietų min. skaičius
7.2. Remonto įmonės	1 vieta 1 remonto vietai		2
4. Administracinės paskirties pastatai	1 vieta 25 m ² pagrindinio ploto	32	1

12. Informacija apie numatomų statybos darbų poveikį aplinkai, gyventojams, kaimyninėms teritorijoms

Statybos įtaka aplinkai. Statybos metu kaimyniniuose sklypuose esančių sklypų naudotojai nepatogumų nepatirs. Priėjimai ir privažiavimai nebus apriboti. Pastato naudojimo metu neigiamos įtakos gretimos teritorijos neturės.

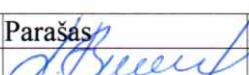
Remonto darbai bus vykdomi taip, kad statybų metu ir naudojant statinį trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygos, kurias jie turėjo iki pastato statybų pradžios, galėtų būti pakeistos tik pagal normatyvinių statybos techninių dokumentų ir normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų nuostatas. Šios sąlygos yra:

nepabloginama gretimų statinių esama techninė būklė;

neapribojami keliai, gretimybių patekimai į sklypus;

nepabloginama galimybė naudotis inžineriniais tinklais.

Dirbtuvių veikla eksploatacijos metu nepadidins aplinkos taršos, triukšmo lygio, elektros tiekimo trikdymo.

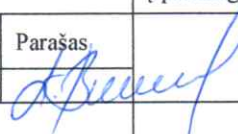
Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Parašas	Data
PV	Liudmila Burké	A479		

2020/04-P-BD, SA-AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	5	5	0

BENDRIEJI STATINIO RODIKLIAI

Pavadinimas	Mato vienetas	Prieš rekonstravimą	Po rekonstravimo
1. SKLYPAS (kad. Nr. 5548/0001:62)			
1.1. Sklypo plotas	ha	0.0669	
1.2. Užstatymo tankis	%	16	17
1.3. Užstatymo intensyvumas	%	14	26
2. PASTATAS- (un. Nr. 5590-0001-4043)			
2.1. Bendrasis plotas	m ²	92.34	171.18
2.1.1. Pagrindinis plotas	m ²	92.34	90.40
2.1.2. Pastato tūris	m ³	557	763
2.1.3. Aukštų skaičius	vnt.	1	2
2.1.4. Pastato užimamas plotas	m ²	111	115
2.1.5. Energinio naudingumo klasė šildomos pastato dalies		-	C
2.1.6. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė		Nenustatoma	
2.1.7. Statinio ugniai atspatumo laipsnis	I, II, III	II	II

* 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.

L. Burkės individualios veiklos vykdymo pažyma Nr. 674883					Objektas: Sandėlio pastato rekonstravimo projektas, Klaipėdos r. sav., Priekulė, Turgaus g. 10a, keičiant paskirtį iš sandėliavimo į paslaugų paskirtį		
Atestato Nr.	Pareigos	Pavardė	Data	Parašas	Bendrieji statinio rodikliai		Laida
A 479	PV	L. Burkė	2020.04				O
Užsakovas: A. F.					2020 m.		Lapas
							1