



**UAB „PROJEKTERA“**  
Žeimių g. 11, LT-55158, Jonava  
mob. +370 656 20819 (+370 682 38234)  
www.projektera.lt



<b>Statytojas (užsakovas)</b>	<b>UAB "Jotrungė"</b>
<b>Statinio projekto pavadinimas</b>	<i>Prekybos paskirties pastato 1E1b, Jonavos r. sav., Išorų k., Draugystės g. 1, Rekonstravimo ir sandėlio 2F1b griovimo projektas</i>
<b>Statinio projekto numeris</b>	<i>035/22</i>
<b>Statinio projekto etapas</b>	<i>Projektiniai pasiūlymai (PP)</i>
<b>Statinio projekto dalys</b>	<i>Bendroji (BD),</i>
<b>Projekto bylos (segtuvo) laida</b>	<i>0</i>
<b>Projekto bylos (segtuvo) išleidimo data</b>	<i>2022</i>
<b>Statinio paskirtis (pavadinimas)</b>	<i>Prekybos paskirties pastatas, sandėliavimo paskirties pastatas</i>
<b>Statinio kategorija</b>	<i>Neypatingas statinys, nesudėtingas statinys (I grupė)</i>
<b>Statybos rūšis</b>	<i>Rekonstravimas, griovimas</i>

**Direktorius**

**Aurimas Kriauza**

*Parašas*

*Vardas Pavardė*

**Statytojas (užsakovas)**

**UAB "Jotrungė"**

*Parašas*

*Vardas Pavardė*

**PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ  
BENDRIEJI STATINIO RODIKLIAI (BD)**

Nr.	Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis	Pastabos
<b>I. Sklypas</b>				
1.	Sklypo plotas	m <sup>2</sup>	1085	
2.	Sklypo užstatymo intensyvumas	%	19.85	
3.	Sklypo užstatymo tankumas	%	25.44	
<b>II. Prekybos paskirties pastatas</b>				
1.	Pastato paskirties rodikliai (gamybos, kitos planuojamos ūkinės veiklos, paslaugų apimtis, butų, vietų, lovų, aptarnaujamų žmonių skaičius, kiti rodikliai)		152.38m <sup>2</sup> Prekybos salės plotas	
2.	Pastato bendrasis plotas *	m <sup>2</sup>	215.35	
3.	Pastato naudingasis *	m <sup>2</sup>	215.35	
4.	Pastato tūris *	m <sup>3</sup>	1300	
5.	Pastato aukštų skaičius *	vnt.	1	
6.	Pastato aukštis *	m	6.0	
6.1.	Pastato aukštis (nuo žemės paviršiaus iki aukščiausios pastato vietos)	m	6.0	
7.	Butų skaičius (gyvenamajame name), iš jų:	vnt.	-	
7.1.	1 kambario	vnt.	-	
7.2.	2 ir daugiau kambarių	vnt.	-	
8.	Energinio naudingumo klasė **		≥C	
9.	Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė **		≥C	
10.	Statinio atsparumo ugniai laipsnis		III	
11.	Užstatymo plotas	m <sup>2</sup>	276	

**Paiškinimai:**


\* - rodikliai apskaičiuojami vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo taisyklėmis

\*\* - rodikliai pasiekiami įvykdžius projekte pateiktas rekomendacijas

**Statinio projekto vadovas**

**Aurimas Kriauza, atest. nr. 30218**

(Vardas, Pavardė, kvalifikacijos atestato arba pažymos nr., parašas)

0	2022	Objekto viešinimui		
LAIDA	IŠLEIDIMO METAI	LAIDOS STATUSAS, KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMAS)		
KVALIF. PATVIRTINIMO DOK. NR.		UAB „PROJEKTERA“ Žeimių g. 11, LT-55158, Jonava Mob. +370 656 20819, +370 682 38234 www.projektera.lt	STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS Prekybos paskirties pastato 1E1b, Jonavos r. sav., Išorų k., Draugystės g. 1, Rekonstravimo ir sandėlio 2F1b griovimo projektas	
30218	PV.	A. Kriauza	DOKUMENTO PAVADINIMAS	LAIDA
			Bendrieji statinio rodikliai (BD)	0
LT	STATYTOJAS (UŽSAKOVAS)		DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS LAPŲ
	UAB "Jotrungé"		035/22-01-PP-BD.BSR	1 1

**PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ  
AIŠKINAMASIS RAŠTAS (BD)**

**1. PROJEKTO RENGIMO PAGRINDAS**


Statinio projektiniai pasiūlymai rengiami vadovaujantis:

- 1) pagrindiniais normatyviniais dokumentais - statybos įstatymu, teritorijų planavimo ir normatyviniais statybos techniniais dokumentais, galiojančiomis normomis, reglamentais ir kitais įstatymais, dokumentais bei teisės aktais, reglamentuojančiais statinio saugos, statybos ir paskirties reikalavimus;
- 2) privalomaisiais statinio projekto rengimo dokumentais - technine užduotimi, nekilnojamo turto nuosavybės dokumentais, prisijungimo sąlygomis ir kitais dokumentais;
- 3) projektavimo darbų rangos sutartimi.

**2. PROJEKTO PAŽINTINIAI DUOMENYS**

- **Statytojas (užsakovas).** Projekto užsakovai yra UAB „Jotrungė“.
- **Projektuotojas.** Projektinius pasiūlymus parengė UAB „Projektera“, įmonės kodas 302740803, įmonės adresas: Žeimių g. 11, Jonava.  
Projekto vadovas – Aurimas Kriauza, atest. nr. 30218, kval. dok. išd. data 2018.
- **Statybos finansavimo šaltiniai.** Projektavimo ir statybos darbai finansuojami užsakovo lėšomis.
- **Projektavimo tikslas.** Suformuoti prekybinę ir pagalbines erdves, pasikeitus savininkų poreikiams.
- **Klimato sąlygos.** Rengiant projektinius pasiūlymus vadovautasi RSN 156-94 „Statybinė klimatologija“. Jonavos rajonui nurodytos tokios klimatinės sąlygos:

o Oro temperatūra:	
▪ vidutinė metinė temperatūra	6,3 °C;
▪ absoliutus metinis oro temperatūros max.	34,9 °C;
▪ absoliutus metinis oro temperatūros min.	-36,3 °C;
▪ šalčiausio penkiadienio, esant integraliniam pasikartojimui, oro temperatūra	-22 °C.
o Santykinis oro drėgnumas	81 %.
o Vėjas:	
▪ vidutinis metinis vėjo greitis	4,0 m/s;
▪ skaičiuojamasis vėjo greitis prie žemės paviršiaus (H-10), įvertinant vėjo gūsius, galimas:	
▫ vieną kartą per metus	10 m/s;
▫ vieną kartą per 5 metus	15 m/s;
▫ vieną kartą per 25 metus	19 m/s;
▫ vieną kartą per 50 metų	22 m/s.

0	2022	Objekto viešinimui		
LAIDA	IŠLEIDIMO METAI	LAIDOS STATUSAS, KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMAS)		
KVALIF. PATVIRTINIMO DOK. NR.		<b>UAB „PROJEKTERA“</b> Žeimių g. 11, LT-55158, Jonava Mob. +370 656 20819, +370 682 38234 www.projektera.lt	STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS Prekybos paskirties pastato 1E1b, Jonavos r. sav., Išorų k., Draugystės g. 1, Rekonstravimo ir sandėlio 2F1b griovimo projektas	
30218	PV.	A. Kriauza	DOKUMENTO PAVADINIMAS	LAIDA
			Aiškinamasis raštas (BD)	0
LT	STATYTOJAS (UŽSAKOVAS)		DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS
	UAB "Jotrungė"		035/22-01-PP-BD.AR	LAPŲ
				1
				4

o Krituliai:	
▪ vidutinis metinis kritulių kiekis	630 mm;
▪ maksimalus paros kritulių kiekis (abs max)	73,4 mm.
▪ Maksimalus sniego svoris per žiemą galimas:	
▫ vieną kartą per 5 metus	70 kg/m <sup>2</sup> ;
▫ vieną kartą per 20 metų	99 kg/m <sup>2</sup> ;
▫ vieną kartą per 50 metų	114 kg/m <sup>2</sup> .

- **Sprendinių atitikimas projekto rengimo dokumentams.** Projektas atitinka Projekto rengimo dokumentus, užsakovo pateiktą techninę užduotį. Sprendiniams gautas užsakovo pritarimas.

### 3. STATINIŲ PROJEKTINIŲ SPRENDINIŲ APRAŠYMAS

#### 3.1. Projektuojami statiniai ir jų statybos vieta

- **Statinių statybos vieta (geografinė vieta).** Jonavos r. sav., Išorų k., Draugystės g. 1.

- **Projektuojami statiniai:**

- o prekybos paskirties pastatas: parduotuvė 1E1b (rekonstravimas);
- o sandėliavimo paskirties pastatas 2F1b (griovimas).

#### 3.2. Projektuojamų pastatų apibūdinimas

##### 3.2.1. Esamos pastatų būklės įvertinimas

- **Pastatų paskirtis ir kategorija:**

- o prekybos paskirties pastatas: parduotuvė 1E1b, neypatingas;
- o sandėliavimo paskirties pastatas 2F1b, nesudėtingas.

- **Esamos pastato konstrukcijos:**

Pastatas	Laikančios sienos	Pamatai	Perdangų (denginių) konstrukcija	Stogo konstrukcija
Parduotuvė	g/b karkasas, priestatas – medinių konstrukcijų	Betoniniai	g/b plokštė, Priestato – medinės konstrukcijos	g/b plokštė, Priestato – medinės konstrukcijos
Sandėlis	Silikatinių plytų mūras	Betoniniai	Medinės konstrukcijos	Medinės konstrukcijos

Pastatas	Langai	Durys	Pertvaros	Lietaus vandens surinkimas
Parduotuvė	PVC	PVC	Silikatinių plytų	Išorinis
Sandėlis	Mediniai seni	Medinės	Silikatinių plytų mūras	išorinis

- **Esamos pastato inžinerinės sistemos:**

Pastatas	Vandentiekio	Buitinių nuotekų	Elektros	Šildymo	Vėdinimo
Parduotuvė	Gyvenvietės komunaliniai tinklai	Gyvenvietės komunaliniai tinklai	Esami	Šilumos siurblys	Natūralus
Sandėlis	nėra	Nėra	Nėra	Nėra	Natūralus

- **Esama pastato apdaila:**

Pastatas	Fasadų apdaila	Stogo danga	Cokolinė dalis	Vidaus patalpų atitvarų
Parduotuvė	Profiliuota skarda	Prilydoma stogo danga	Cokolinis tinkas	Tinkuoti ir dažyti
Sandėlis	Silikatinių plytų mūras	Asbestinis šiferis	Cokolinis tinkas	- - -

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	028/22-01-PP-BD.AR	2	4

- **Pastatų būklės įvertinimas.** Parduotuvės pastato konstrukcijų būklė gera ir labai gera. Pastatas tenkina minimalius šiuolaikinius energinio naudingumo reikalavimus. Pastatas netenkina pasikeitusių savininkų poreikių.  
Sandėlis kurį laiką nenaudojamas, pasikeitus savininko poreikiams - nereikalingas

### 3.2.2. Projektuojamų pastatų apibūdinimas

- **Statinio paskirtis.** Pagal statybos techninį reglamentą STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ statiniai skirstomi:
  - statinio rūšis – pastatas;
  - pastato grupė – negyvenamasis pastatas;
  - negyvenamojo pastato pogrupis – prekybos paskirties pastatas ir sandėliavimo paskirties pastatas;
- **Statinio kategorija.** Prekybos paskirties pastatas yra neypatingas statinys. Sandėliavimo paskirties pastatas yra nesudėtingas statinys.
- **Statybos rūšis.** Prekybos paskirties pastato statybos rūšis yra rekonstravimas. Sandėliavimo paskirties pastato statybos rūšis yra griovimas.

### 3.2.3. Trumpas energinio naudingumo klasės aprašymas.

- **Energinio naudingumo klasė.** Projektuojamas maitinimo paskirties pastatas atitinka C klasės reikalavimus.

## 4. TRUMPAS STATYBOS SKLYPO APIBŪDINIMAS

- **Nuosavybės teisė.** Sklypo nuosavybės teisė priklauso Lietuvos Respublikai (a.k. 111105555). Valstybinės žemės patikėjimo teisė Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos (a.k. 188704927). Sudaryta nuomos sutartis su UAB „Jotrungė“ (a.k. 156595448).
- **Žemės sklypo paskirtis.** Žemės sklypo tikslinė naudojimo paskirtis (būdas) – kita (Komerčinės paskirties objektų teritorijos).
- **Žemės sklypui nustatyti servitutai ir specialiosios naudojimo sąlygos.** Sklypui nustatyti Servitutai ir specialiosios naudojimo sąlygos:
  - Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos;
  - Elektros linijų apsaugos zonos;
  - Kelių apsaugos zonos.
- **Sklype esantys statiniai, inžineriniai tinklai ir įrenginiai.** Per sklypą nutiestos elektros oro linijos, vandentiekio ir nuotekų tinklai.
- **Sklype esantys želdiniai.** Augmenijos ir jos ploto keitimas nenumatomas.  
Pagal LR Aplinkos ministerijos įsakymą nr. D1-694 2007-12-21 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą“ komercinės paskirties objektų teritorijoms priklausomų želdinių plotas turi būti ne mažesnis kaip 10% viso sklypo ploto.  
Numatomas priklausomųjų želdynų ir želdinių plotas 195 m<sup>2</sup>, t. y. 17,97 % viso sklypo ploto.
- **Higieninė ir ekologinė situacija.** Sklypo higieninė ir ekologinė situacija yra normali. Sklype nėra susikaupusių šiukšlių ar aplinkai kenksmingų medžiagų. Triukšmo ar taršos šaltinių aplinkinėse teritorijose nėra.
- **Aplinkinis užstatymas.** Pastatas stovi urbanizuojamoje teritorijoje, nuo kituose sklypuose esančių pastatų nutolęs ~ 31 m.
- **Statybos sklype esamų pastatų, inžinerinių tinklų griovimas, perkėlimas ar atstatymas.** Projektu planuojama griauti sandėlį 2F1b. Kitų esamų pastatų, inžinerinių tinklų griovimas, perkėlimas ar atstatymas nenumatomas.

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
028/22-01-PP-BD.AR	3	4	0

- **Esamo statinio (-ių) ir statybos sklypo statybinių tyrinėjimų aprašymas.** Atlikti tyrinėjimai:
  - topografiniai matavimai atlikti 2020 m. rugpjūčio mėn. Matavimus atliko Individuali V.Rukšėno įmonė (kvalifikacijos nr. 1GKV-466);
  - geologiniai tyrimai atlikti 2022 m gegužės mėn. Tyrimus atliko UAB „Rapasta“ (leidimas tirti žemės gelmes Nr. 30, išduotas 2003-02-21).

## 5. SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJŲ APRAŠYMAS

- **Keliai, aikštelės ir takai.** Į sklypą patenkama iš pietų pusėje esančios Draugystės gatvės. Kelio, aikštelės ir takų danga – asfalto danga.

Kelio, aikštelės ir takų plotas sudaro 614 m<sup>2</sup>, t. y. 56,59 % sklypo ploto.

STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai“ 13 sk. 107 p. numatyta, kad maisto prekių parduotuvės pastatui, skiriama 1 vieta 20 m<sup>2</sup> prekybos salės ploto. Salės plotas yra 152,38 m<sup>2</sup>. Atsižvelgiant į tai, lankytojams skirtos 8 automobilių stovėjimo vietos, iš kurių viena pritaikoma žmonių su negalia automobilių parkavimui.

- **Išorinio ir vidinio transporto judėjimo organizavimo principai.** Į sklypą patenkama esama nuovaža. Automobiliai parkuojami tarp pietinėje sklypo pusėje tarp parduotuvės ir kelio, sklypo ribose. Krovinio transporto eismas numatytas išilgai sklypo per visą parduotuvės ilgį ir iškrovimui numatyta aikštelė už pastato (aikštelė didinama išgriovus esamą sandėlį).

## 6. NUMATOMI VANDENS IR ENERGIJOS TIEKIMO ŠALTINIAI, INŽINERINIŲ TINKLŲ APRAŠYMAS

- **Geriamojo vandens šaltiniai, tinklai.** Vanduo į maitinimo paskirties pastatą tiekiamas iš gyvenvietės vandentiekio tinklų.

Į pastato patalpas tiekiamas geriamasis vanduo, kurio kokybė atitinka Lietuvos higienos normoje HN 24:2017 „Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai“ nurodytus saugos ir kokybės rodiklius. Jame negali būti mikroorganizmų, parazitų ir medžiagų, savo skaičiais ar koncentracijomis galinčių kelti potencialų pavojų žmonių sveikatai. Turi būti užtikrinama vandens išteklių ir tiekiamo geriamojo vandens apsauga nuo taršos.

- **Buitinių nuotekų šalinimas.** Nuotekos iš maitinimo paskirties pastato šalinamos į gyvenvietės nuotekų tinklus.

Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 2 priedu sanitariniai atstumai turi būti išlaikomi. Išleidžiamų nuotekų užterštumo ribos neviršys BDS7 – 288 mg/l, sklendžiančios medžiagos 230 mg/l. Pastato patalpų nuotekų šalinimo sistema bus suprojektuota ir sumontuota iš tokių statybos produktų, kurių savybės per ekonomiškai pagrįstą pastato naudojimo trukmę užtikrintų esminius nuotekų šalinimo sistemos, kaip pastato dalies (inžinerinės sistemos) reikalavimus bei nuo nuotekų šalinimo sistemos priklausančius viso pastato (jo dalies) esminius reikalavimus.

- **Elektros energijos šaltiniai, tinklai.** Elektra, prekybiniam naudojimui ir apšvietimui, tiekama elektros tinklais.

- **Šiluminės energijos šaltiniai.** Šiluminės energijos šaltinis esamas šilumos siurblys.

- **Atsinaujinančių energijos išteklių.** Atsinaujinančių energijos išteklių panaudojimas nenumatomas.

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
028/22-01-PP-BD.AR	4	4	0