

UAB „Domidėja“
Įmonės kodas: 302463181
Adresas: Respublikos g. 19A, Telšiai



PROJEKTO NR.	D223-21-PP
STATYTOJAS	R. J.
PROJEKTO PAVADINIMAS	PREKYBOS PASKIRTIES PASTATO (UNIK. NR. 7892-5007-2023), BIRUTĖS G. 1, TELŠIAI, PAPRASTOJO REMONTO APRAŠAS, KEIČIANT PASTATO PASKIRTĮ Į VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATĄ SU MAITINIMO PASKIRTIES PATALPOMIS
STATINIO ADRESAS	BIRUTĖS G. 1, TELŠIAI (KAD. NR. 7868/0019:5)
STATYBOS RŪŠIS	REMONTAS, PASKIRTIES KEITIMAS
NAUDOJIMO PASKIRTIS	ESAMA: PREKYBOS (7.3.) BŪSIMA: VIEŠBUČIŲ (7.1.)
KATEGORIJA	NEYPATINGASIS STATINYS
PROJEKTO ETAPAS	PP

DIREKTORIUS

D. ČESNAUSKIS

PROJEKTO VADOVAS

D. ČESNAUSKIS,
AT. NR. 38006

STATYTOJAS


(projektą tvirtinu)

R. J.

Telšiai 2022m.

TURINYS

Eil. Nr.	Pavadinimas	Lapas	Lapų
1.	Projektinis pasiūlymas	1-16	16
1.1.	Titulinis	1	1
1.2.	Turinys	2	1
1.3.	Aiškinamasis raštas	3-6	4
1.4.	Sklypo situacijos planas	7	1
1.5.	Sklypo vertikalusis planas	8	1
1.6.	Sklypo sutvarkymo planas	9	1
1.7.	Suvestinis sklypo inžinerinių tinklų planas	10	1
1.8.	Rūsio planas	11	1
1.9.	Pirmo aukšto planas	12	1
1.10.	Mansardos planas	13	1
1.11.	Fasadas tarp ašių 1-4, A-D, 4-1 ir D-A	14	1
1.12.	Pastato vizualizacijos	15	1
1.13.	Pjūvis 1-1	16	1

KVAL. PATV. DOK. NR.	 UAB „Domidėja“ Įm.k. 302463181 Tel: 8 629 11129 Telšiai			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS	
				Prekybos paskirties pastato (unik. nr. 7892-5007-2023), Birutės g. 1, Telšiai, paprastojo remonto aprašas, keičiant pastato paskirtį į viešbučių paskirties pastatą su maitinimo paskirties patalpomis	
38006	SPV	Dovydas Česnauskis	STATINIO NUMERIS IR PAVADINIMAS		
B 0037063	Proj.	Ernestas Melėšius	01. Viešbučių paskirties pastatas (7.1.)		
			DOKUMENTO PAVADINIMAS		Laida
			AIŠKINAMASIS RAŠTAS		0
LT	STATYTOJAS		DOKUMENTO ŽYMUO		Lapas
	R. J.		D223-21-XX-PP.T		Lapų
				1	1

PAVADINIMAS:

Prekybos paskirties pastato (unik. nr. 7892-5007-2023), Birutės g. 1, Telšiai, paprastojo remonto aprašas, keičiant pastato paskirtį į viešbučių paskirties pastatą su maitinimo paskirties patalpomis

PROJEKTO NR:

D223-21-PP

(SKL. KAD. NR.: 7868/0019:5)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendrieji duomenys

Pastato vieta (geografinė vieta) – Birutės g. 1, Telšiai.

Remontuojamas prekybos paskirties pastatas (7.3.) ir keičiama jo paskirtis į viešbučių paskirties pastatą (7.1.): statinio kategorija – neypatingasis statinys, esama statinio paskirtis – prekybos (7.3.), būsima paskirtis – viešbučių (7.1.), statybos rūšis – paprastas remontas ir paskirties keitimas.


2. Trumpas sklypo apibūdinimas

Sklypas yra Birutės g. 1, Telšiai. Sklypo kadastrinis numeris 7868/0019:5, sklypo plotas 0,0722 ha. Valdymo forma – asmeninė nuosavybė. Žemės sklypo pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos.

Šiaurės pusėje sklypas ribojasi su Birutės gatve, rytų pusėje – su Kęstučio gatve. Pietų pusėje sklypas ribojasi su valstybine žeme, kurioje nesuformuoti žemės sklypai. Vakarų pusėje sklypas ribojasi su kitų savininkų žemės sklypu.

Pagal RSN 156-94 „Statybinė klimatologija“ duomenis Telšių rajone, sekantios klimatinės sąlygos:

- vidutinė metinė oro temperatūra: +5,9 °C,
- vidutinė šalčiausio mėnesio oro temperatūra: -6,5 °C,
- santykinis metinis oro drėgnumas: 81%,
- vidutinis metinis kritulių kiekis: 788 mm,
- maksimalus sniego dangos storis (dekadinis): 72 cm,

KVAL. PATV. DOK. NR.		UAB „Domidėja“ Įm.k. 302463181 Tel: 8 629 11129 Telšiai	STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS		
			Prekybos paskirties pastato (unik. nr. 7892-5007-2023), Birutės g. 1, Telšiai, paprastojo remonto aprašas, keičiant pastato paskirtį į viešbučių paskirties pastatą su maitinimo paskirties patalpomis		
38006	SPV	Dovydas Česnauskis	STATINIO NUMERIS IR PAVADINIMAS		
B 0037063	Proj.	Ernestas Melėšius	01. Viešbučių psakirties pastatas (7.1.)		
			DOKUMENTO PAVADINIMAS	Laida	
			AIŠKINAMASIS RAŠTAS	0	
LT	STATYTOJAS R. J.	DOKUMENTO ŽYMUO D223-21-XX-PP.AR	Lapas	Lapų	
			1	3	

- vyraujančios stipriausių vėjų kryptys: P, PV, V, ŠV, Š,
- absoliutus vėjo greičio maksimumas (metinis): 30 m/s.

Žemės sklypas yra vidutinių platumų klimato zonoje ir priklauso Atlanto kontinentinės miškų srities pietvakariniam posričiui. Absoliutinių temperatūros minimumų vidurkis -24-26 °C. Kritulių kiekis per metus 650-850 mm. Laikotarpio su sniego danga trukmė 80-100 dienų, be šalnų 140-160 dienų. Svarbiausi procesai, sąlygojantys tarprajoninius klimato skirtumus, adiabatiniis oro masių leidimasis nuo gretimų aukštumų ir dirvožemių perdrėkis dėl vandens blogo nutekėjimo plokščiu paviršiumi.

Norminis sezoninio įšalo gylis molingam gruntui iki 1,5 m, smėlingam gruntui – 1,2 m.

Projekto sprendinių poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui (ekologinei pusiausvyrai, gamtinės aplinkos kokybei, kraštovaizdžio struktūrai, gamtos paveldo išsaugojimui) neigiamos įtakos neturės. Projekto sprendinių poveikis aplinkinės teritorijos vystymo darnai ir planuojamai veiklos sričiai numatomas ilgalaikis teigiamas.

3. Sklypo projektiniai sprendiniai

Įgyvendinant projektą, remontuojamas viešbučių paskirties pastatas, kurio bendras plotas 868,97 m², užstatytas plotas – 341,64 m².

Sklype pagal užsakovo pageidavimus tvora neprojektuojama.

Sklype projektuojamas privažiavimas prie pastato, automobilių stovėjimo aikštelė, pandusas. Tikslesnius privažiavimų, automobilių stovėjimo ir kitų elementų parametrus žiūrėti brėžinyje (Nr. D223-21-00-A.B-01).

Įvažiavimo vertikalus suplanavimas atliktas atsižvelgiant į reljefą, gretimas teritorijas, landšaftinio projektavimo ypatumus.

Atliekant žemės kasybos darbus, būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį.

Siekiant užtikrinti gamtinio ir kultūrinio kraštovaizdžio stabilumą reikalinga vadovautis Telšių rajono savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklėmis (2020 m. gegužės 28 d. sprendimu Nr. T1-155).

4. Statinių architektūriniai sprendiniai

4.1. Viešbučių paskirties pastato zonavimo sprendiniai

Remontuojamas viešbučių paskirties pastatas, kurio aukštingumas – 3 aukštas su rūsiu. Pastato tūrį sudaro trijų aukštų su rūsiu patalpos po daugiašlaičiu stogu.

Viešbučių paskirties pastato rūsyje suprojektuotos šios viešbučių paskirties patalpos: holas, sandėlis, koridorius, dvi techninės patalpos, salė, persirengimo patalpa, priešpirtis, pirties patalpa ir du kabinetai.

Bendrasis aiškinamasis raštas D223-21-XX-PP.AR	Lapas	Lapų	Laida
		2	3

Viešbučių paskirties pastato pirmajame aukšte suprojektuotos šios viešbučių paskirties patalpos: tualetas, holas, kambarys, san. mazgas, kirpyklos salė, personalo patalpa, ir trys kabinetai.

Viešbučių paskirties pastato pirmajame aukšte suprojektuotos šios maitinimo paskirties patalpos: kavinė ir virtuvė.

Viešbučių paskirties pastato antrame aukšte suprojektuotos šios viešbučių paskirties patalpos: holas, 7 kambariai, 7 san. mazgai, du koridoriai, pagalbinė patalpa ir sandėlis.

Viešbučių paskirties pastato antrame aukšte suprojektuotos šios viešbučių paskirties patalpos: holas, 4 kambariai, 5 san. mazgai ir salė.

5. Statinių konstrukciniai sprendiniai

5.1. Remontuojamo viešbučių paskirties pastato konstrukcinė schema

Pastato konstrukcijas sudaro: esami gelžbetonio pamatai, mūro sienos su apšiltinimu, mūro pertvaros, g/b konstrukcijų perdangos, medinės šlaitinio stogo konstrukcijos. Naujai įrengiamos mūrinės pertvaros.

6. Inžinerinių tinklų aprašymas

6.1. Vandentiekis

Projektuojamas pastatas yra prijungtas prie miesto vandentiekio tinklų.

6.2. Nuotėkų šalinimas

Buitinės nuotekos iš pastato yra nuvestos į miesto buitinių nuotekų tinklus.

6.3. Lietaus nuotekų sistema

Paviršinės nuotekos surenkamos nuo pastato stogų į latakus ir lietvamzdžiais nuvestos į miesto lietaus nuotekų tinklus.

6.4. Elektros energijos tiekimas

Pastatas yra prijungtas prie energetinės sistemos.

7. Saugomų teritorijų dalis

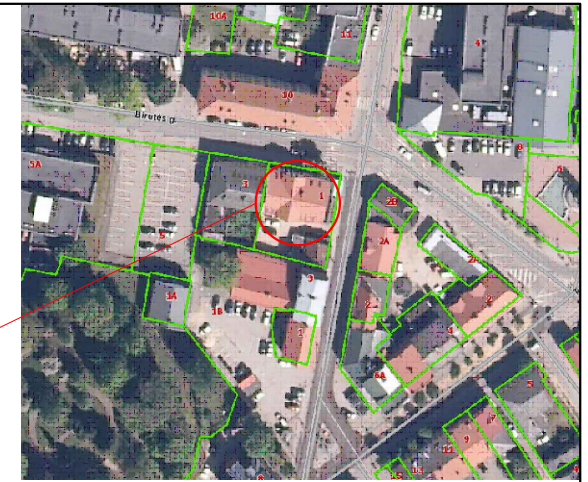
Remontuojamas pastatas patenka į Telšių senamiestį.

Bendrasis aiškinamasis raštas D223-21-XX-PP.AR	Lapas	Lapų	Laida
	3	3	0

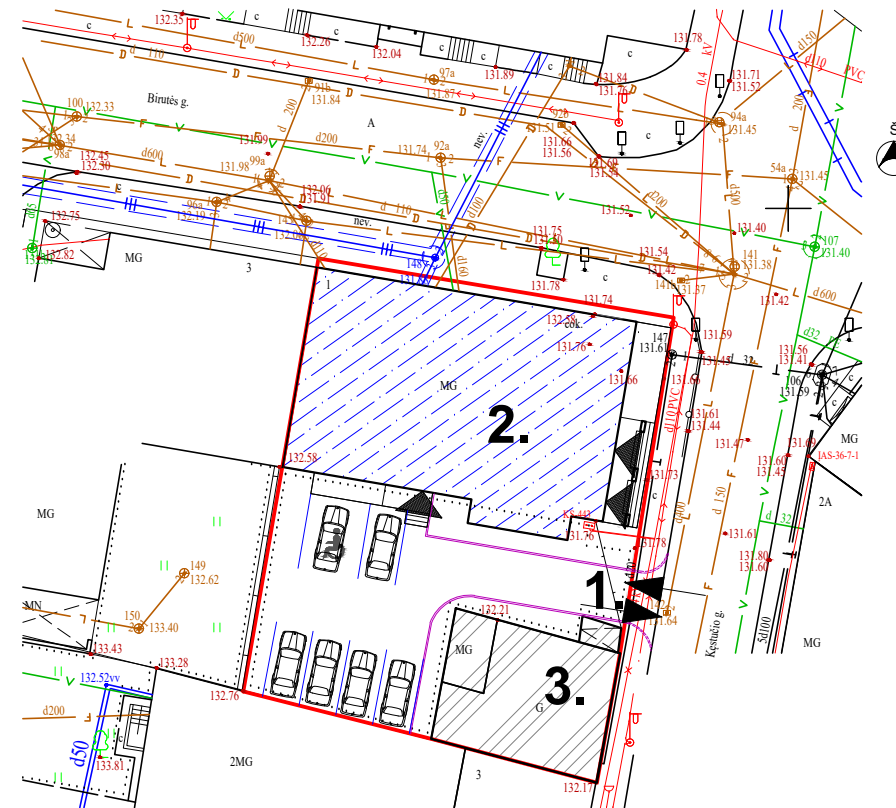
Eksplikacija:

- 1 - Esamas įvažiavimas į sklypą
- 2 - Projektuojamas viešbučių paskirties pastatas su maitinimo paskirties patalpomis
- 3 - Esamas pastatas







SKLYPO PLANAS M 1:500



OBJEKTO VIETA



Sutartiniai žymėjimai:


-  Projektuojamas pastatas
-  Esami pastatai
-  Sklypo riba
-  Esamas įvažiavimas, išvažiavimas
-  Įėjimas į pastatą
-  Esami bortai

Pagrindiniai sklypo ir statinio rodikliai:

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis
1.1. sklypo plotas	m ²	722
1.2. pastatų bendras plotas	m ²	950,85
1.3. statinių užimtas plotas	m ²	434,84
1.4. sklypo užstatymo intensyvumas	%	131,70
1.5. sklypo užstatymo tankumas	%	60,23
1.6. proj. automobilių stovėjimo vietų sk.	vnt.	6

Pastaba:

Reikalingas automobilių parkavimo vietų skaičius - 12. Įvertinus, kad šioje aikštelėje reikiamo automobilių stovėjimo vietų skaičiaus numatyti yra neįmanoma, kilus poreikiui, siūloma automobilius parkuoti gatvių koridoriuose, bei miesto automobilių stovėjimo aikštelėse.

KVAL. PATV. DOK. NR.	 UAB „Domidėja“ Įm.k. 302463181 Tel. 8 629 11129 Telšiai		STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS	
	38006	SPV	Dovydas Česnauskis	Prekybos paskirties pastato (unik. nr. 7892-5007-2023), Birutės g. 1, Telšiai, paprastojo remonto aprašas, keičiant pastato paskirtį į viešbučių paskirties pastatą su maitinimo paskirties patalpomis
B 0037063	Proj.	Ernestas Melėšius	STATINIO NUMERIS IR PAVADINIMAS	
			01. Viešbučių paskirties pastatas (7.1.)	
			DOKUMENTO PAVADINIMAS	
			SKLYPO PLANAS	
			DOKUMENTO ŽYMUO	
			D223-21-00-A.B-01	
			Lapas	Lapų
			1	1

KVAL. PATV. DOK. NR.



UAB „Domidėja“
 Įm.k. 302463181
 Tel. 8 629 11129
 Telšiai

STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS

Prekybos paskirties pastato (unik. nr. 7892-5007-2023), Birutės g. 1, Telšiai, paprastojo remonto aprašas, keičiant pastato paskirtį į viešbučių paskirties pastatą su maitinimo paskirties patalpomis

STATINIO NUMERIS IR PAVADINIMAS

01. Viešbučių paskirties pastatas (7.1.)

DOKUMENTO PAVADINIMAS

SKLYPO PLANAS

DOKUMENTO ŽYMUO

D223-21-00-A.B-01

Lapas

Lapų

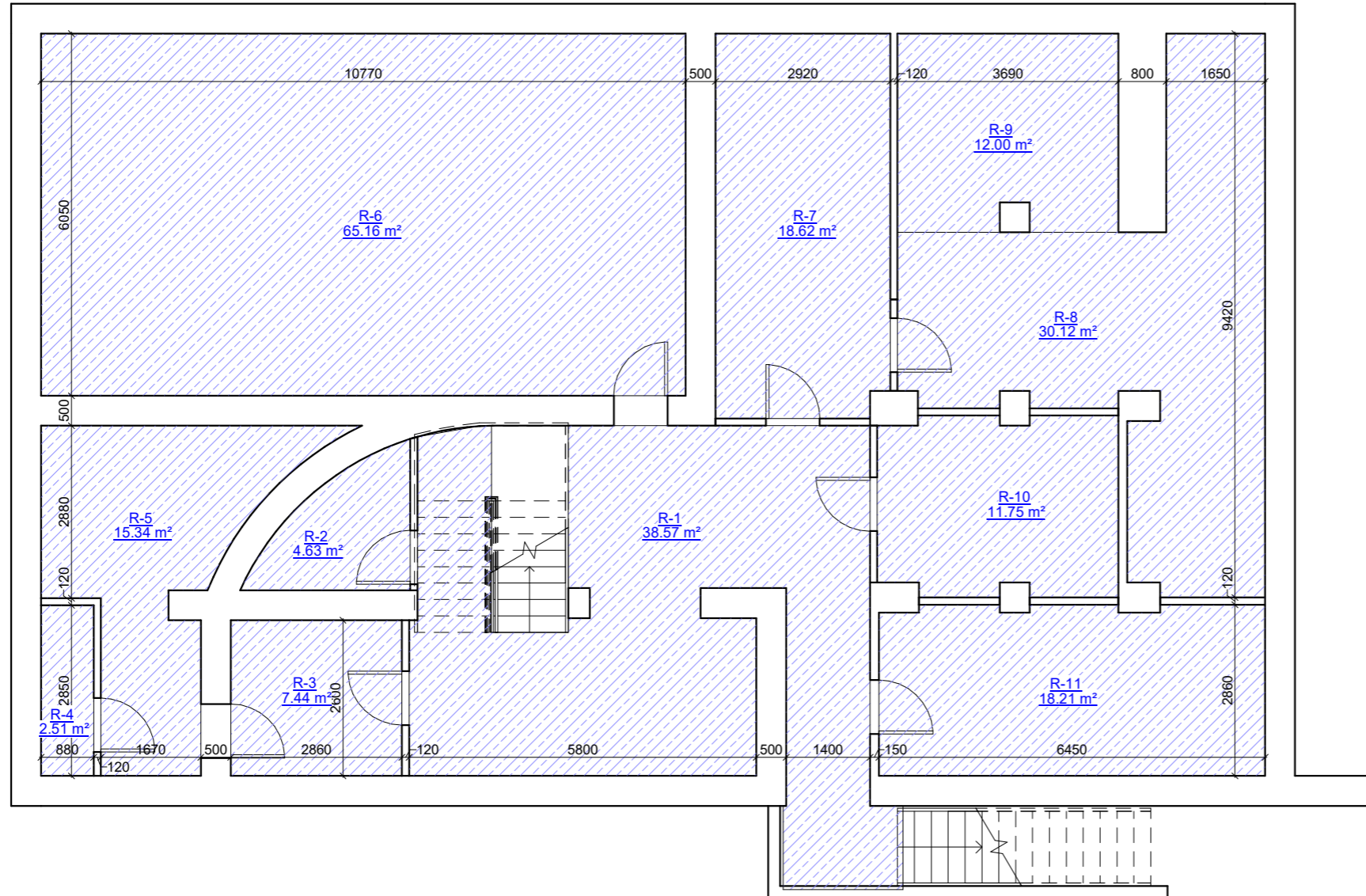
1

1

RŪSIO PLANAS M 1:100

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

Žymėjimas	Paaiškinimas
	Esama mūro siena/pertvara/pamatas
	Esama kolona



Rūsio aukšto patalpų eksplikacija

Numeris	Pavadinimas	Plotas
R-1	Holas	38.57 m ²
R-2	Sandėlis	4.63 m ²
R-3	Koridorius	7.44 m ²
R-4	Techninė patalpa	2.51 m ²
R-5	Techninė patalpa	15.34 m ²
R-6	Salė	65.16 m ²
R-7	Persirengimo patalpa	18.62 m ²
R-8	Priešpirtis	30.12 m ²
R-9	Pirties patalpa	12.00 m ²
R-10	Kabinetas	11.75 m ²
R-11	Kabinetas	18.21 m ²
		224.35 m ²

Viešbučių paskirties patalpos

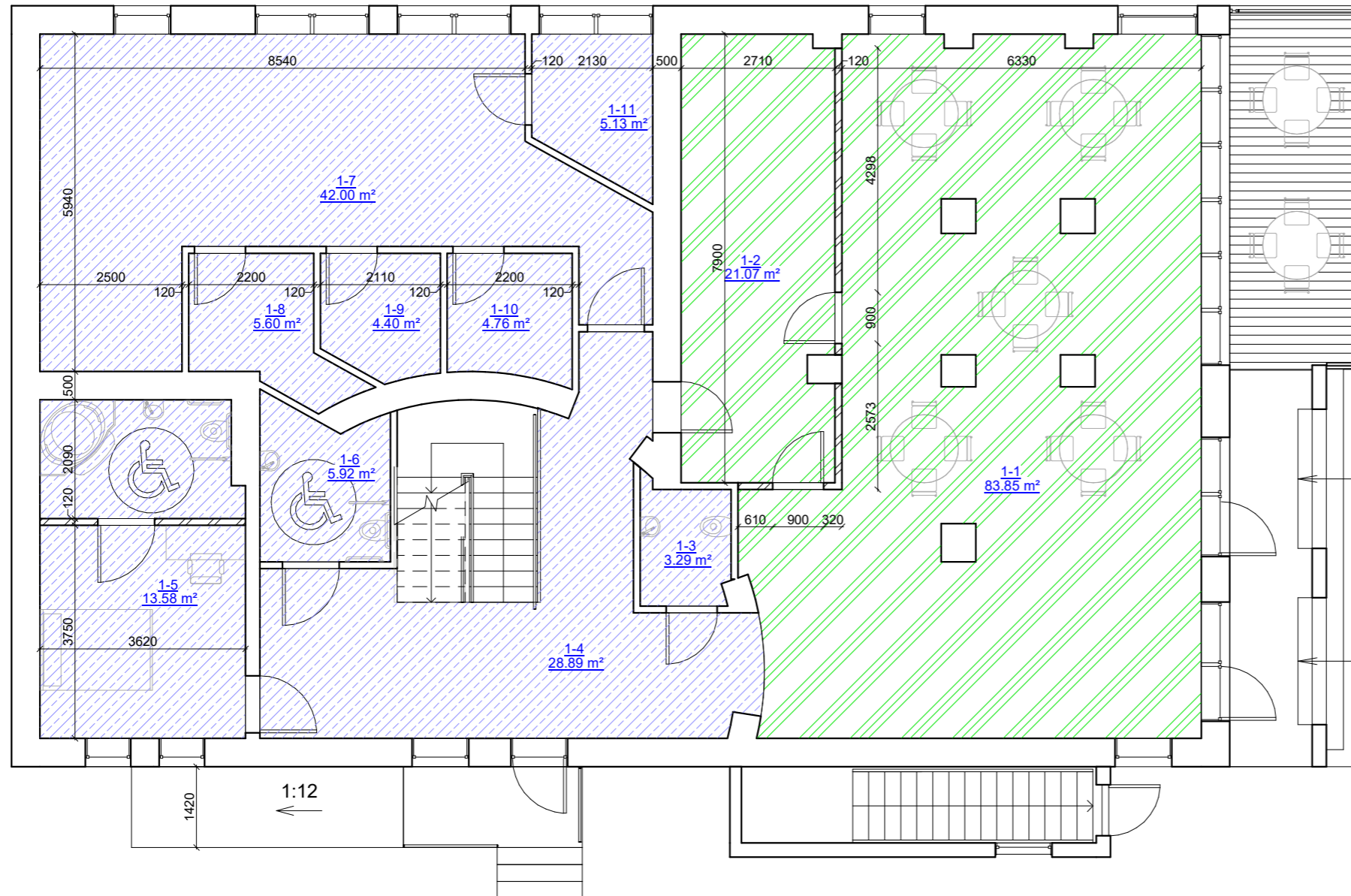
KVAL. PATV. DOK. NR.	UAB „Domidėja“ Jm.k. 302463181 Tel: 8 629 11129 Telšiai	STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS	
		Prekybos paskirties pastato (unik. nr. 7892-5007-2023), Birutės g. 1, Telšiai, paprastojo remonto aprašas, keičiant pastato paskirtį į viešbučių paskirties pastatą su maitinimo paskirties patalpomis	
38006	SPV	Dovydas Česnauskis	STATINIO NUMERIS IR PAVADINIMAS
B 0037063	Proj.	Ernestas Melėšius	01. Viešbučių paskirties pastatas (7.1.)
			DOKUMENTO PAVADINIMAS
			RŪSIO PLANAS
			Laida
			0
LT	STATYTOJAS		DOKUMENTO ŽYMUO
	R. J.		D223-21-01-A.B-01
			Lapas
			Lapų
			1 1

PIRMO AUKŠTO PLANAS 1:100



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

Žymėjimas	Paaiškinimas
	Esama mūro siena/pertvara
	Projektuojama mūro pertvara
	Esama kolona



Pirmo aukšto viešbučių paskirties patalpų eksplikacija

Numeris	Pavadinimas	Plotas
1-3	Tualetas	3.29 m ²
1-4	Holas	28.89 m ²
1-5	Kambarys	13.58 m ²
1-6	San. mazgas	5.92 m ²
1-7	Kirpyklos salė	42.00 m ²
1-8	Personalo patalpa	5.60 m ²
1-9	Kabinetas	4.40 m ²
1-10	Kabinetas	4.76 m ²
1-11	Kabinetas	5.13 m ²
		113.57 m ²

Pirmo aukšto maitinimo paskirties patalpų eksplikacija

Numeris	Pavadinimas	Plotas
1-1	Kavinė	83.85 m ²
1-2	Virtuvė	21.07 m ²
		104.91 m ²

Bendras pirmo aukšto patalpų plotas: 218,48 m²

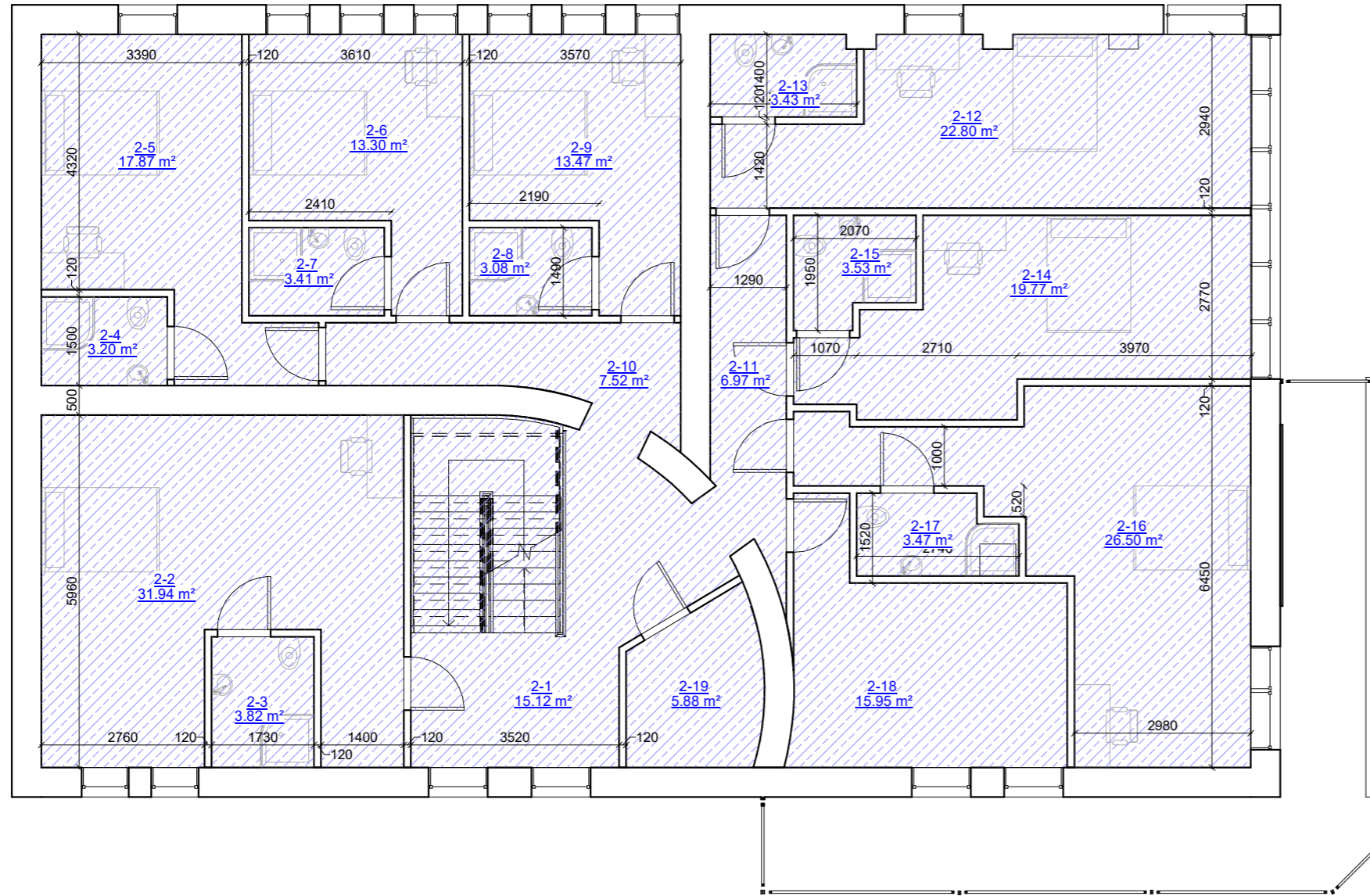
- Viešbučių paskirties patalpos
- Maitinimo paskirties patalpos

KVAL. PATV. DOK. NR.	UAB „Domidėja“ Jm.k. 302463181 Tel: 8 629 11129 Telšiai		STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS Prekybos paskirties pastato (unik. nr. 7892-5007-2023), Birutės g. 1, Telšiai, paprastojo remonto aprašas, keičiant pastato paskirtį į viešbučių paskirties pastatą su maitinimo paskirties patalpomis	
	38006	SPV	Dovydas Česnauskis	STATINIO NUMERIS IR PAVADINIMAS 01. Viešbučių paskirties pastatas (7.1.)
B 0037063	Proj.	Ernestas Melėšius	DOKUMENTO PAVADINIMAS PIRMO AUKŠTO PLANAS	Laida 0
LT	STATYTOJAS R. J.	DOKUMENTO ŽYMUO D223-21-01-A.B-02	Lapas 1	Lapų 1

ANTRO AUKŠTO PLANAS M 1:100



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI	
Žymėjimas	Paiškinimas
	Esama mūro siena/pertvara
	Projektuojama mūro pertvara
	Esama kolona



Antro aukšto viešbučių paskirties patalpų eksplikacija

Numeris	Pavadinimas	Plotas
2-1	Holas	15.12 m ²
2-2	Kambarys	31.94 m ²
2-3	San. mazgas	3.82 m ²
2-4	San. mazgas	3.20 m ²
2-5	Kambarys	17.87 m ²
2-6	Kambarys	13.30 m ²
2-7	San. mazgas	3.41 m ²
2-8	San. mazgas	3.08 m ²
2-9	Kambarys	13.47 m ²
2-10	Koridorius	7.52 m ²
2-11	Koridorius	6.97 m ²
2-12	Kambarys	22.80 m ²
2-13	San. mazgas	3.43 m ²
2-14	Kambarys	19.77 m ²
2-15	San. mazgas	3.53 m ²
2-16	Kambarys	26.50 m ²
2-17	San. mazgas	3.47 m ²
2-18	Pagalbinė patalpa	15.95 m ²
2-19	Sandėlis	5.88 m ²
		221.02 m ²

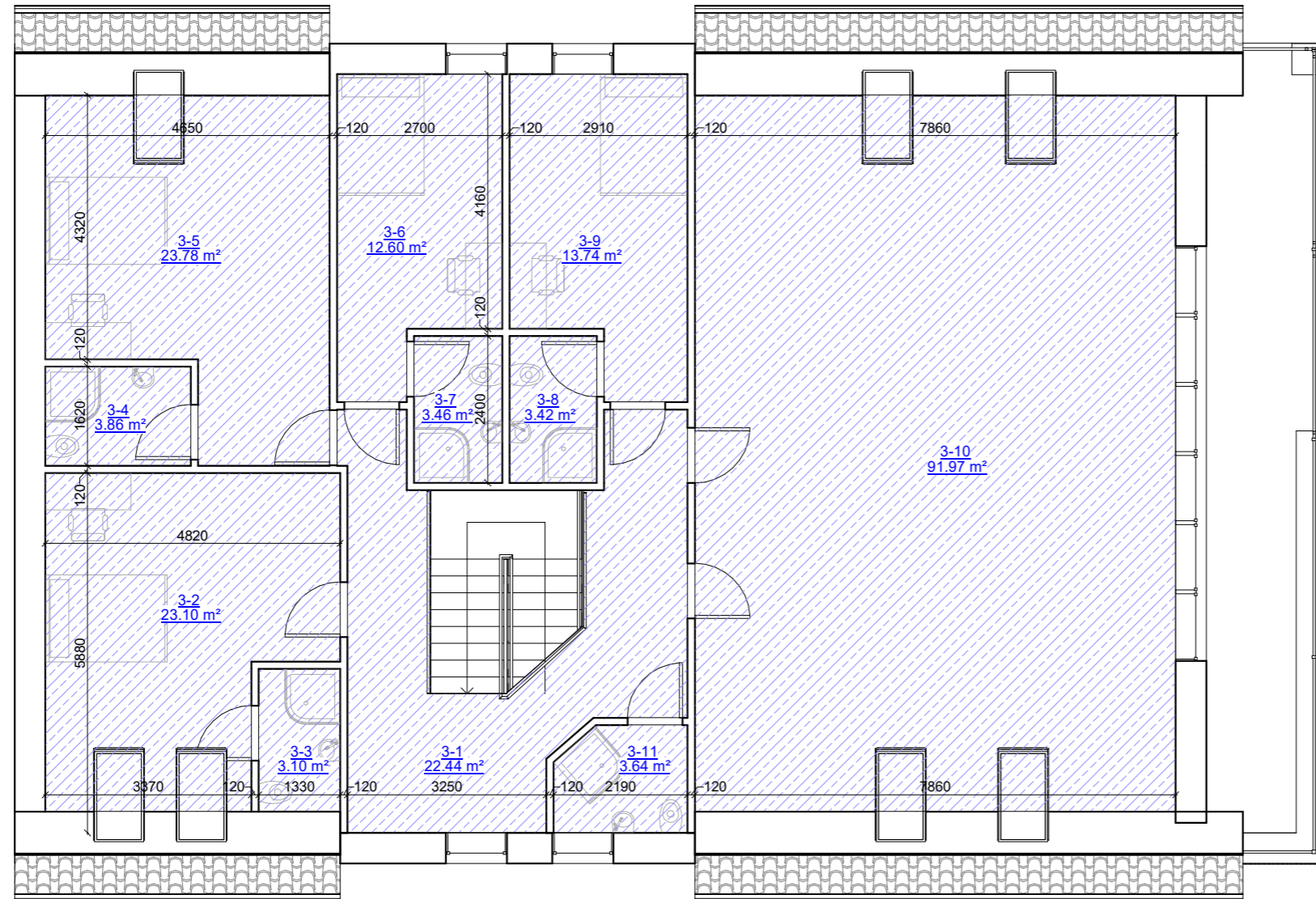
KVAL. PATV. DOK. NR.	UAB „Domidėja“ Jm.k. 302463181 Tel: 8 629 11129 Telšiai	STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS	
		Prekybos paskirties pastato (unik. nr. 7892-5007-2023), Birutės g. 1, Telšiai, paprastojo remonto aprašas, keičiant pastato paskirtį į viešbučių paskirties pastatą su maitinimo paskirties patalpomis	
38006	SPV	Dovydas Česnauskis	STATINIO NUMERIS IR PAVADINIMAS
B 0037063	Proj.	Ernestas Melėšius	01. Viešbučių paskirties pastatas (7.1.)
			DOKUMENTO PAVADINIMAS
			ANTRO AUKŠTO PLANAS
			Laida
			0
LT	STATYTOJAS R. J.	DOKUMENTO ŽYMUO D223-21-01-A.B-03	Lapas
			Lapų
			1
			1

TREČIO AUKŠTO PLANAS



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

Žymėjimas	Paaiškinimas
	Esama mūro siena/pertvara
	Projektuojama mūro pertvara
	Esama kolona



Trečio aukšto patalpų eksplikacija

Numeris	Pavadinimas	Plotas
3-1	Holas	22.44 m ²
3-2	Kambarys	23.10 m ²
3-3	San. mazgas	3.10 m ²
3-4	San. mazgas	3.86 m ²
3-5	Kambarys	23.78 m ²
3-6	Kambarys	12.60 m ²
3-7	San. mazgas	3.46 m ²
3-8	San. mazgas	3.42 m ²
3-9	Kambarys	13.74 m ²
3-10	Salė	91.97 m ²
3-11	San. mazgas	3.64 m ²
		205.12 m ²

Viešbučių paskirties patalpos

KVAL. PATV. DOK. NR.	UAB „Domidėja“ Jm.k. 302463181 Tel: 8 629 11129 Telšiai		STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS Prekybos paskirties pastato (unik. nr. 7892-5007-2023), Birutės g. 1, Telšiai, paprastojo remonto aprašas, keičiant pastato paskirtį į viešbučių paskirties pastatą su maitinimo paskirties patalpomis	
	38006	SPV	Dovydas Česnauskis	
B 0037063	Proj.	Ernestas Melėšius		
STATINIO NUMERIS IR PAVADINIMAS			01. Viešbučių paskirties pastatas (7.1.)	
DOKUMENTO PAVADINIMAS				Laida
TREČIO AUKŠTO PLANAS				0
LT	STATYTOJAS		DOKUMENTO ŽYMUO	
	R. J.		D223-21-01-A.B-04	
			Lapas	Lapų
			1	1