



Statytojas (užsakovas)	UAB „A1 INVESTICIJA“
Statinio projekto pavadinimas	SANDĖLIAVIMO PASKIRTIES PASTATO, OZO G. 5, ŽEMAITKIEMIO K., KAUNO R. SAV., STATYBOS PROJEKTAS
Statinio kategorija	YPATINGASIS STATINYS
Statinio grupė	NEGYVENAMIEJI PASTATAI
Naudojimo paskirtis	SANDĖLIAVIMO PASKIRTIES PASTATAS
Statybos rūšis	NAUJA STATYBA
Stadija	PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI
Statinio projekto numeris	AT-23A-2053-XX-PP
Bylos (segtuvo) žymuo	PP
Bylos (segtuvo) laidos žymuo	0

Vilnius, 2023 m.

UAB „ATAMIS“	DIREKTORIUS	MINDAUGAS UNDAKAVIČIUS	
	PROJEKTO VADOVAS	VALDAS ŠABLEVIČIUS Atestato Nr. 39024	
	PROJEKTO DALIES VADOVAS	LINAS KAZAKEVIČIUS Atestato Nr. A 2263	

PRITARIU: UAB „A1 investicija“

BYLOS DOKUMENTŲ SUDĖTIES ŽINIARAŠTIS

Dokumento žymuo	Dokumento pavadinimas	Laida	Lapų sk.	Lapas
Dokumentai:				
AT-23A-2053-XX-PP.BDŽ	Bylos dokumentų sudėties žiniaraštis;	0	1	
AT-23A-2053-XX-PP.AR	Aiškinamasis raštas;	0	6	
Brėžiniai:				
AT-23A-2053-00-PP-SP.B-01	Situacijos schema;	0	1	
AT-23A-2053-00-PP-SP.B-02	Sklypo planas;	0	1	
AT-23A-2053-01-PP-SA.B-01	Pirmo aukšto planas;	0	1	
AT-23A-2053-01-PP-SA.B-02	Antresolės planas;	0	1	
AT-23A-2053-01-PP-SA.B-03	Stogo planas;	0	1	
AT-23A-2053-01-PP-SA.B-04	Pjūviai;	0	1	
AT-23A-2053-01-PP-SA.B-05	Fasadai;	0	1	
AT-23A-2053-01-PP-SA.B-06	Vizualizacija	0	1	
Priedai:				
Nr. 01	Teritorijų planavimo dokumentai. Detalusis planas, pagrindinis brėžinys.	0	1	

0	2023-04-04	Viešinimui			
Laida	Išleidimo data	Laidos statusas. Keitimo priežastis (jei taikoma)			
KVAL. PATV. DOK. NR.	atamis Žirmūnų g.139-321, Vilnius Tel.: (8~5) 272 83 34		STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS Sandėliavimo paskirties pastato, Ozo g. 5, Žemaitkiemio k., Kauno r. sav., statybos projektas		
39024	PV	Valdas Šablevičius	STATINIO NR. IR PAVADINIMAS, DOKUMENTO PAVADINIMAS	LAIKA	
A2263	PDV	Linas Kazakevičius		0	
			Bylos dokumentų žiniaraštis		
KALBOS TRUMP. LT	STATYTOJAS IR (ARBA) UŽSAKOVAS UAB „A1 Investicija“		DOKUMENTO ŽYMUO AT-23A-2053-XX-PP.BDŽ	LAPAS	LAPŲ
				1	1

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Turinys

1. BENDRIEJI DUOMENYS	2
1.1. Bendrieji duomenys	2
1.2. Projektavimo tikslas:.....	2
2. PAŽINTINIAI DUOMENYS (ESAMA BŪKLĖ).....	2
2.1. Objekto vieta	2
2.2. Teritorijų planavimo dokumentai.....	4
3. PROJEKTINIAI SPRENDINIAI	4
3.1. Susisiekimo sprendiniai	4
3.2. Sklypo planas	4
3.3. Bendrieji sklypo rodikliai.....	5
3.4. Automobilių stovėjimo vietų poreikio nustatymas	5
3.5. Statinio architektūra	5
3.6. Bendrieji statinio rodikliai	6

0	2023-04-03	Viešinimui			
Laida	Išleidimo data	Laidos statusas. Keitimo priežastis (jei taikoma)			
KVAL. PATV. DOK. NR.	atamis Žirmūnų g.139-321, Vilnius Tel.: (8~5) 272-83 34		STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS Sandėliavimo paskirties pastato, Ozo g. 5, Žemaitkiemio k., Kauno r. sav., statybos projektas		
39024	PV	Valdas Šablevičius	STATINIO NR. IR PAVADINIMAS, DOKUMENTO PAVADINIMAS		LAIDA
A2263	PDV	Linas Kazakevičius			0
			Aiškinamasis raštas		
KALBOS TRUMP. LT	STATYTOJAS IR (ARBA) UŽSAKOVAS UAB „A1 Investicija“		DOKUMENTO ŽYMUO AT-23A-2053-XX-PP.AR		LAPAS 1
					LAPŲ 6

1. BENDRIEJI DUOMENYS

1.1. Bendrieji duomenys

- PROJEKTO PAVADINIMAS – „Sandėliavimo paskirties pastato, Ozo g. 5, Žemaitkiemio k., Kauno r. sav., statybos projektas“;
- STATYTOJAS (UŽSAKOVAS) – UAB „A1 Investicija“;
- STATYBOS VIETA: Ozo g. 5, Žemaitkiemio k., Kauno r. sav.;
- ŽEMĖS SKLYPO UNIKALUS NR.: 4400-5607-2847;
- KADASTRO NR.: 5217/0010:1373 Domeikavos k.v.;
- SKLYPO PLOTAS – 4,7769 ha;
- PAGRINDINĖ NAUDOJIMO PASKIRTIS: Kita;
- ŽEMĖS SKLYPO NAUDOJIMO BŪDAS: Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos;
- STATINIO PAGRINDINĖ NAUDOJIMO PASKIRTIS: Sandėliavimo paskirties pastatai [7.9];
- STATINIŲ GRUPĖS: Negyvenamieji statiniai;
- STATYBOS RŪŠIS: Nauja Statyba;
- STATINIO KATEGORIJA: Ypatingasis statinys;
- PROJEKTO PARENGIMO LAIKAS – 2023 m.;
- STATINIO PROJEKTO ETAPAS: Projektiniai pasiūlymai
- PROJEKTO SUDĖTIS IR PAVADINIMAS: pagal STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“

1.2. Projektavimo tikslas:

Vadovaujantis galiojančiais normatyviniais statybos techniniais dokumentais, projektavimo technine užduotimi parengti sandėliavimo paskirties pastato projektą. Suprojektuoti reikalingą infrastruktūrą tokio pastato patogiai eksploatacijai.

Projektiniai sprendiniai atitinka projekto rengimo dokumentus, esminius statinio ir statinio architektūros, aplinkos, kraštovaizdžio reikalavimus ir nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų. Pagal teisės aktus gautos techninės sąlygos ir kiti projekto įgyvendinimui reikalingi dokumentai, atlikti inžineriniai tyrimai.

2. PAŽINTINIAI DUOMENYS (ESAMA BŪKLĖ)

2.1. Objekto vieta

Sklypas orientuotas kiek šiauriau nuo Kauno miesto, prie automagistralės Kaunas – Klaipėda. Sklypą riboją Ozo gatvė vakarinėje pusėje ir Žemaitkiemio gatvė – rytinėje. Sklypo plotas 4,7769 ha.

Šiuo metu sklypas yra neužstatytas, statinių sklype – nėra. Esamų želdinių nėra, auga laukinė pieva.

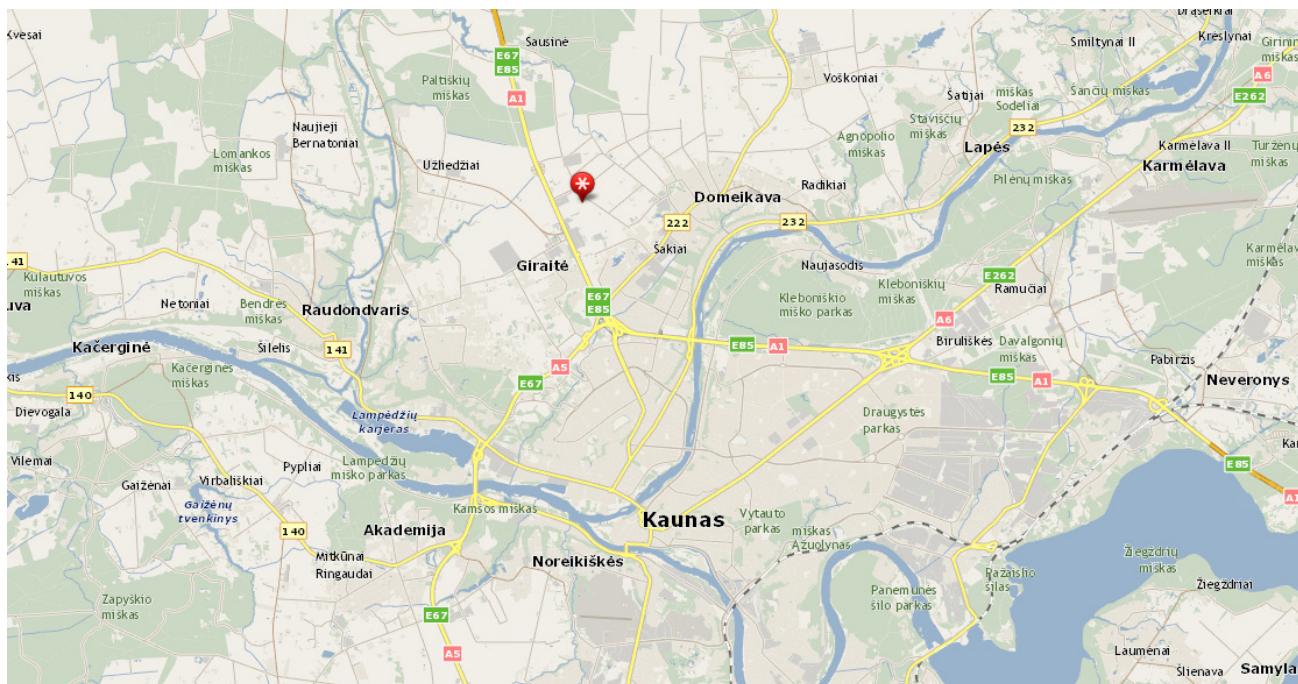
DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
AT-23A-2053-XX-PP.AR	2	6	0

Pagal NT registro išrašą, sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

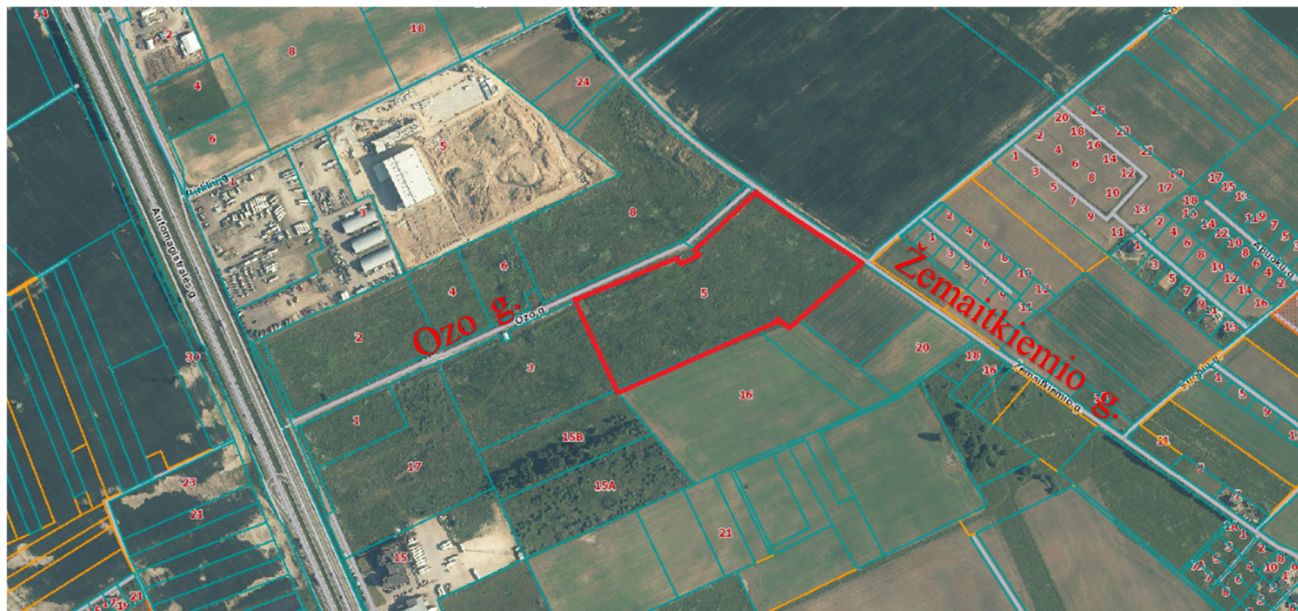
Sklypo reljefas kintamas, žemės paviršius tolygiai aukštėja iš vakarinės pusės į rytus. Per visą sklypą aukščio perkryptis yra ~5,5 m. Absoliutinė altitudė sklype svyruoja nuo 71,40 iki 77,00 m.

Visi kaimyniniai sklypai pietinėje ir vakarinėje pusėse – neužstatyti.

Kultūros paveldo vertybių ar jų apsaugos zonų sklypo teritorijoje nėra. Į saugomas teritorijas sklypas nepatenka.



1 pav. Objekto vieta Kauno miesto kontekste



2 pav. Nagrinėjamo sklypo ribos

2.2. Teritorijų planavimo dokumentai

Teritorijai 2020m yra parengtas detalus planas, pagal kurį:

- Žemės naudojimo būdai – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (p);
- Žemės naudojimo paskirtis – kita;
- Statinio aukštis nuo žemės paviršiaus – 30 m.;
- Užstatymo tankumas – 60%;
- Užstatymo intensyvumas – 1,2;
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalis – 10%.

3. PROJEKTINIAI SPRENDINIAI

3.1. Susisiekimo sprendiniai

Į teritoriją numatomi du įvažiavimai iš Ozo g., remiantis teritorijų planavimo dokumentais.

Sunkiasvorių transporto priemonių manevravimui, stovėjimui ir privažiavimui prie sandėlio skirta aikštelė šiaurinėje sklypo dalyje.

Numatomas apvažiavimas aplink pastatą, kuris skirtas gaisrinių automobilių privažiavimui.

Darbuotojų ir lankytojų automobilių stovėjimo vietos įrengiamos atskirose aikštelėse pietinėje ir rytinėje sklypo pusėje. Taip pat, dalis automobilių numatoma statyti prie pagrindinio-šiaurinio fasado.

3.2. Sklypo planas

Projektuojamas sandėliavimo paskirties vieno aukšto pastatas, su antresole.

Pastatas planuojamas pailgos stačiakampio formos, besitęsiantis nuo sklypo vakarinės iki rytinės ribos, lygiagrečiai Ozo gatvei. Pastatas orientuojamas arčiau pietinės pusės, šiaurinėje pusėje paliekant erdvę vilkikams manevruoti ir privažiuoti.

Sklype taip pat numatoma pastatyti apsaugos postų ir gaisrų gesinimo siurblinės pastatus, įrengti priešgaisrinius rezervuarus, reklaminius pilonus ir kt.

Šiaurinėje dalyje, greta sklypo ribos išskiriama dalis rekreacijai. T.y. dalis sklypo apželdinama naujais želdiniais, įrengiami mažosios architektūros elementai, formuojami kietų dangų takai ir poilsio erdvės. Sklypas aptveriamas tvora, numatomas apšvietimas, dangos ženklavimas.

Esamas sklypo reljefas keičiamas, nepažeidžiant gretimų sklypų. Planuojamą sklypą numatoma išlyginti tiek, kad būtų galima patogiai naudotis pastatu, vilkikams ir automobiliams patogiai privažiuoti. Vietomis įrengiamos atraminės sienutės.

Tikslesnius išplanavimo elementų parametrus žiūrėti grafinėje projekto dalyje.

Pastatas sklype statomas taip, kad nebūtų pažeisti trečiųjų asmenų interesai.

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
AT-23A-2053-XX-PP.AR	4	6	0

3.3. Bendrieji sklypo rodikliai

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis	Pastaba
1. Sklypo plotas	m ²	47 769	
2. Sklypo užstatymo intensyvumas	%	53	Leistina 120%
3. Sklypo užstatymo tankumas	%	49	Leistina 60%
4. Apželdinta sklypo dalis	%	~ 20	Mažiausiai 10%
5. Automobilių stovėjimo vietos	Vnt.	120	
6. Vilkikų stovėjimo vietos	Vnt.	6	

Sklypo užstatymo intensyvumas – visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu. $25115+21) \cdot 100 / 47769 = 52,94\%$

Sklypo užstatymo tankumas – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu. $(23292+21) \cdot 100 / 47769 = 48,85\%$

3.4. Automobilių stovėjimo vietų poreikio nustatymas

Automobilių stovėjimo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. bendrieji reikalavimai“ sk. XIII. p.107. (30 lentelė).

Pastatas yra sandėliavimo paskirties su administracinėmis patalpomis. Todėl skaičiuojama 1 vieta 200 m² sandėlių ploto ir 1 vieta 25m² administracinės paskirties pagrindinių patalpų. Pastato sandėliavimo patalpų plotas yra – 22 612 m² (reikalingos 113 vietos), o administracinės pastato dalies, iš kurių yra pagrindinis plotas – 112 m² (reikalingos 5 vietos). Iš viso pastatui reikia suprojektuoti 118 vietų.

Sklype numatytos **120** automobilių stovėjimo vietos iš kurių 24 vietos skirtos elektromobiliams (20% vietų pagal poreikį).

3.5. Statinio architektūra

Projektuojamas sandėliavimo paskirties vieno aukšto pastatas su administracinėmis patalpomis, numatytomis įrengti antresolėje. Bendrasis pastato plotas numatomas ~ 25 265 m², iš kurių ~ 22 612 m² bus skirta sandėliavimo patalpoms.

Pagrindinis patekimas į pastatą numatomas iš šiaurinės pastato pusės. Čia projektuojami pagrindiniai įėjimai, laiptinės bei sunkiasvorio transporto krovos rampos.

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
AT-23A-2053-XX-PP.AR	5	6	0

Pastato grindų altitudė numatoma +1,20 m. virš žemės paviršiaus, skaičiuojant nuo šiaurinės pusės. Cokolio aukštis kintamas, priklausomai nuo sklypo reljefo.

Skaičiuojant nuo pirmo aukšto grindų, pastato tūrio aukštis numatomas ~ 14,0 m.

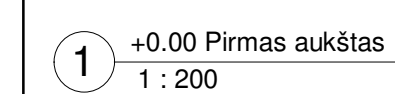
Skaičiuojant nuo projektuojamo žemės paviršiaus pastato aukštis yra ~15,60 m.

Pastato tūris, planinė struktūra numatoma su galimybe erdvę skaidyti į smulkesnius nuomojamus segmentus. Pastato planai ir fasadai pateikti grafinėje dalyje.

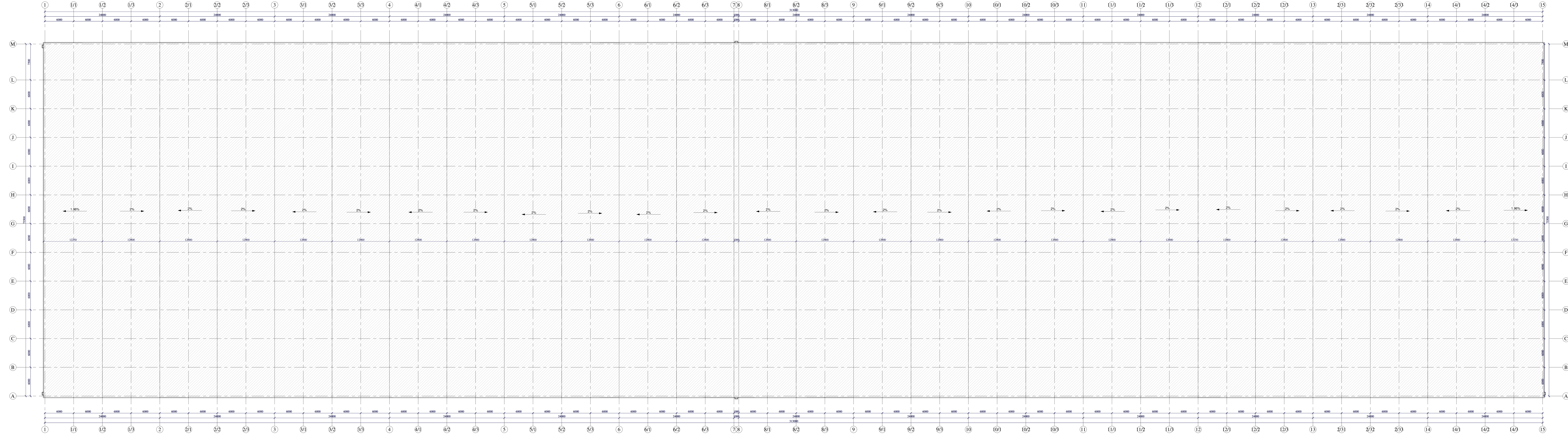
Pastato architektūrinė išvaizda atitinka pastato funkciją. Tūris lakoniškas, fasadų medžiagiškumas – daugiasluoksnės plokštės dviejų spalvų, šviesios ir tamsiai pilkos, kombinacija. Cokolinėje pastato dalyje numatoma betoninė sienutė, natūralios betono spalvos.

3.6. Bendrieji statinio rodikliai

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis	Pastaba
1. Bendras plotas	m ²	~ 25 265	
2. Pastato tūris	m ³	~ 307455	
3. Aukštų skaičius	Vnt.	1	+ antresolė
4. Pastato aukštis	m	~ 15,60	

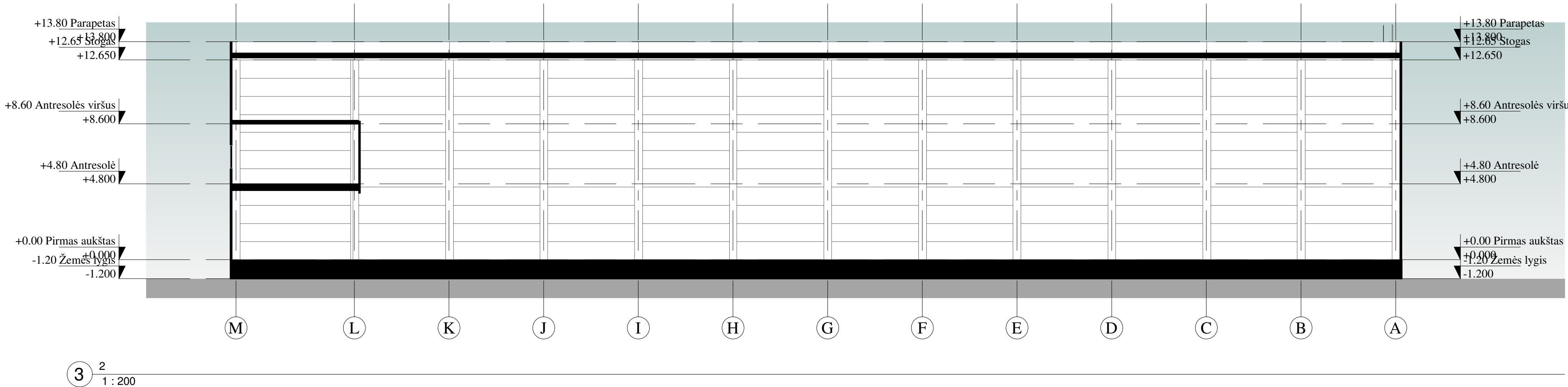
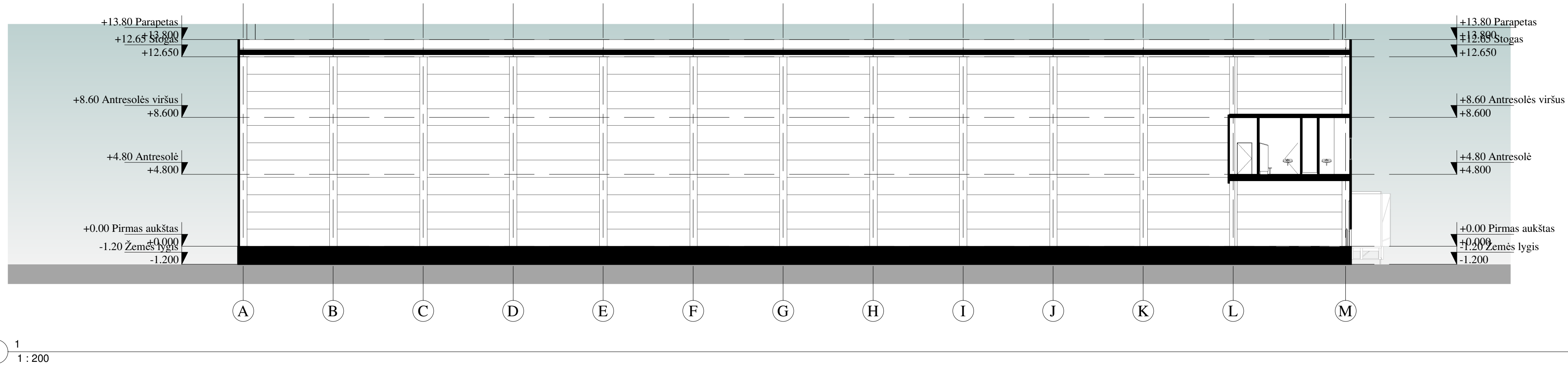
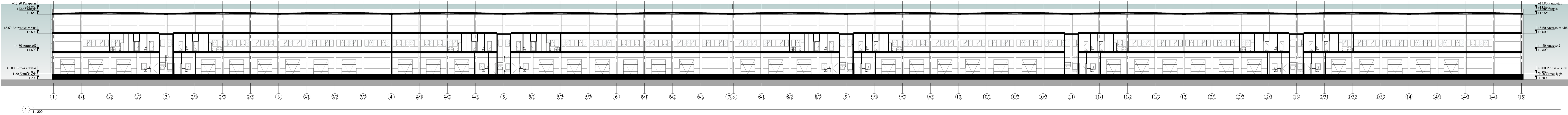


PATAPIŲ PASIKIRTIS		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99																																																																																																				
		0		1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		11		12		13		14		15		16		17		18		19		20		21		22		23		24		25		26		27		28		29		30		31		32		33		34		35		36		37		38		39		40		41		42		43		44		45		46		47		48		49		50		51		52		53		54		55		56		57		58		59		60		61		62		63		64		65		66		67		68		69		70		71		72		73		74		75		76		77		78		79		80		81		82		83		84		85		86		87		88		89		90		91		92		93		94		95		96		97		98		99	
Pagalbinės patalpos		0		1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		11		12		13		14		15		16		17		18		19		20		21		22		23		24		25		26		27		28		29		30		31		32		33		34		35		36		37		38		39		40		41		42		43		44		45		46		47		48		49		50		51		52		53		54		55		56		57		58		59		60		61		62		63		64		65		66		67		68		69		70		71		72		73		74		75		76		77		78		79		80		81		82		83		84		85		86		87		88		89		90		91		92		93		94		95		96		97		98		99	
Sąrašė (1 tipo biokas)		0		1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		11		12		13		14		15		16		17		18		19		20		21		22		23		24		25		26		27		28		29		30		31		32		33		34		35		36		37		38		39		40		41		42		43		44		45		46		47		48		49		50		51		52		53		54		55		56		57		58		59		60		61		62		63		64		65		66		67		68		69		70		71		72		73		74		75		76		77		78		79		80		81		82		83		84		85		86		87		88		89		90		91		92		93													

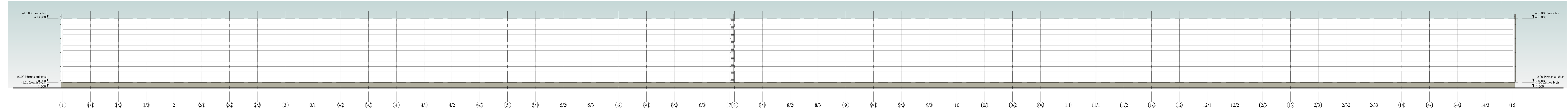


1 +12.65 Stogas
1 : 200

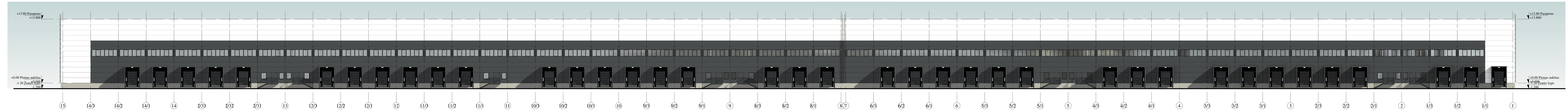
0	2023.04.03	Visuomenė
LAIŠKA	DATA	GRUPOVA
NR.		PROJEKTO PAVADINIMAS
ARHITEKTO		Sandėliavimo pastatų pastatų, Oro g. 5, Žemaitkiemio k., Kėno r. sav., statybos projektas
39024	PV	Valdas Sablėvičius
A.2363	PDV	Lina Karkavienė
LT	STATYBOS DOKUMENTAS	ŽYMIO
UAB "AI Inženierija"		AT-23A-203-01-PP-SAB-03
		LAPAS/LAPŲ
		1 / 1



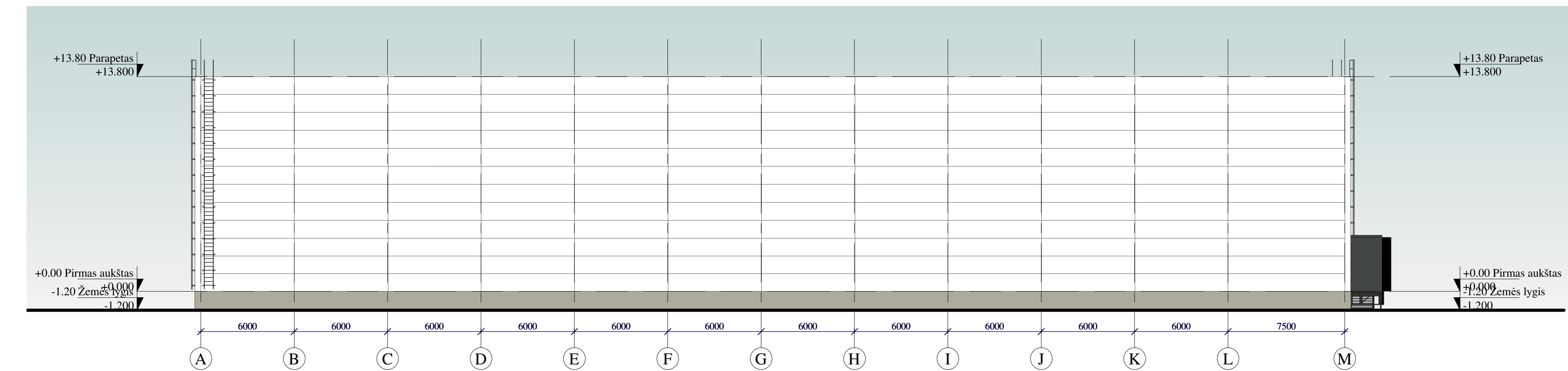
0	2023.04.03	Vietiniai	GRĖSINIAUS	
LAIŠKA	DATA		PROJEKTO PAVADINIMAS	
ATSTATO NR.			Sandėliavimo pastaties pastatų, Oro g. 5, Žemaitkiemio k., Kauno r. sav., statybos projektas	
39024	PV	Valdas Sablėvskis	BRUŽINIO PAVADINIMAS	
A-2263	PDV	Linaus Karalavičius	Pjūriniai	
			1:200	
LT	STATYTOJAS ir laisvų UŽSAKOVAS		ZYMŲ	
	UAB "Ati Inženierija"		AT-23A-203-01-PP-SAB-04	
			LAPAS/LAPŲ	1/1



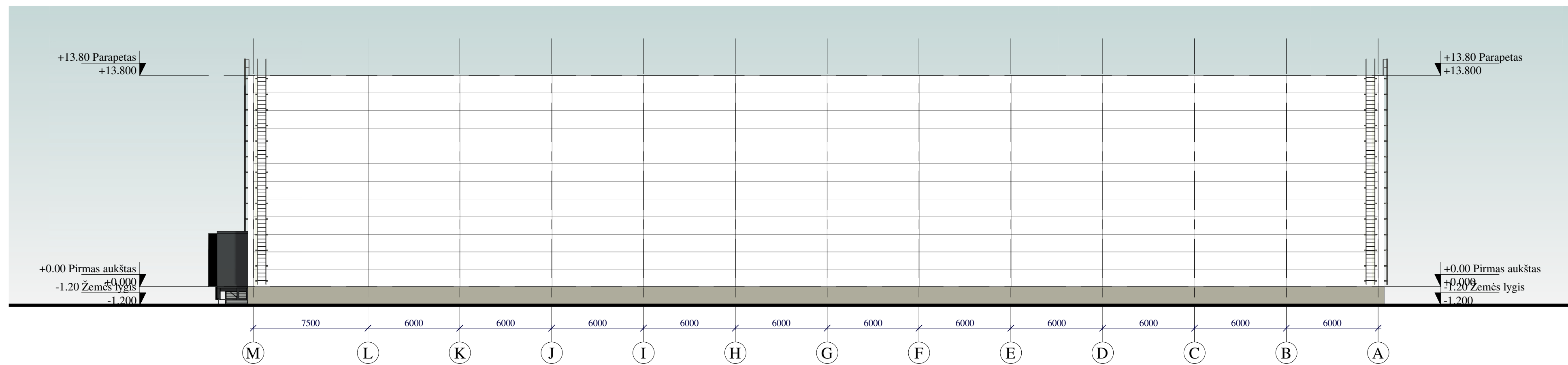
1-15-Pietinis
1 : 200



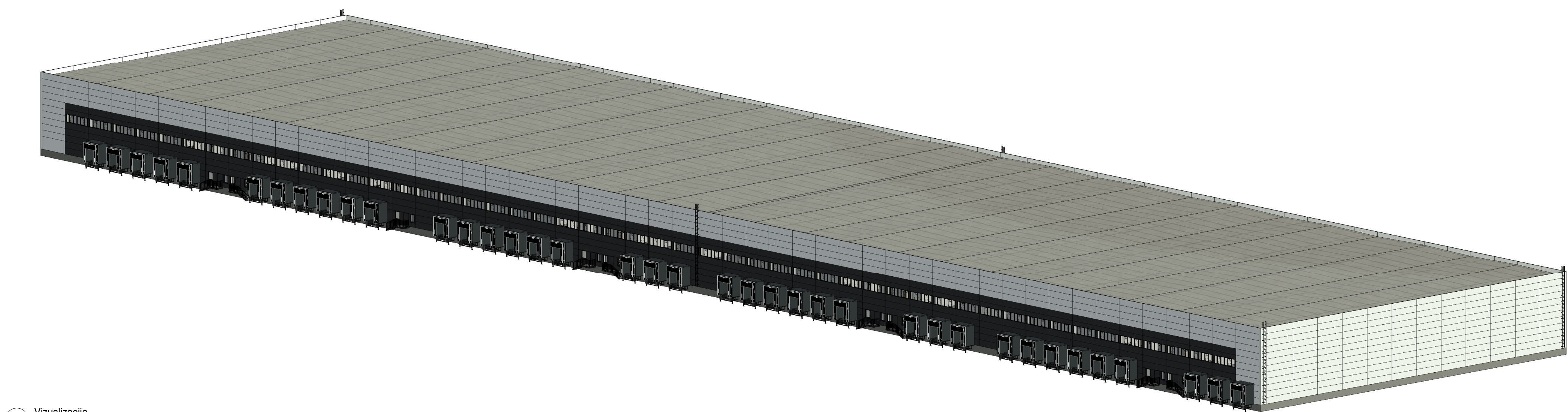
15-1-Šiaurinis
1 : 200



A-N-Rytinis
1 : 200



N-A-Vakarinis
1 : 200

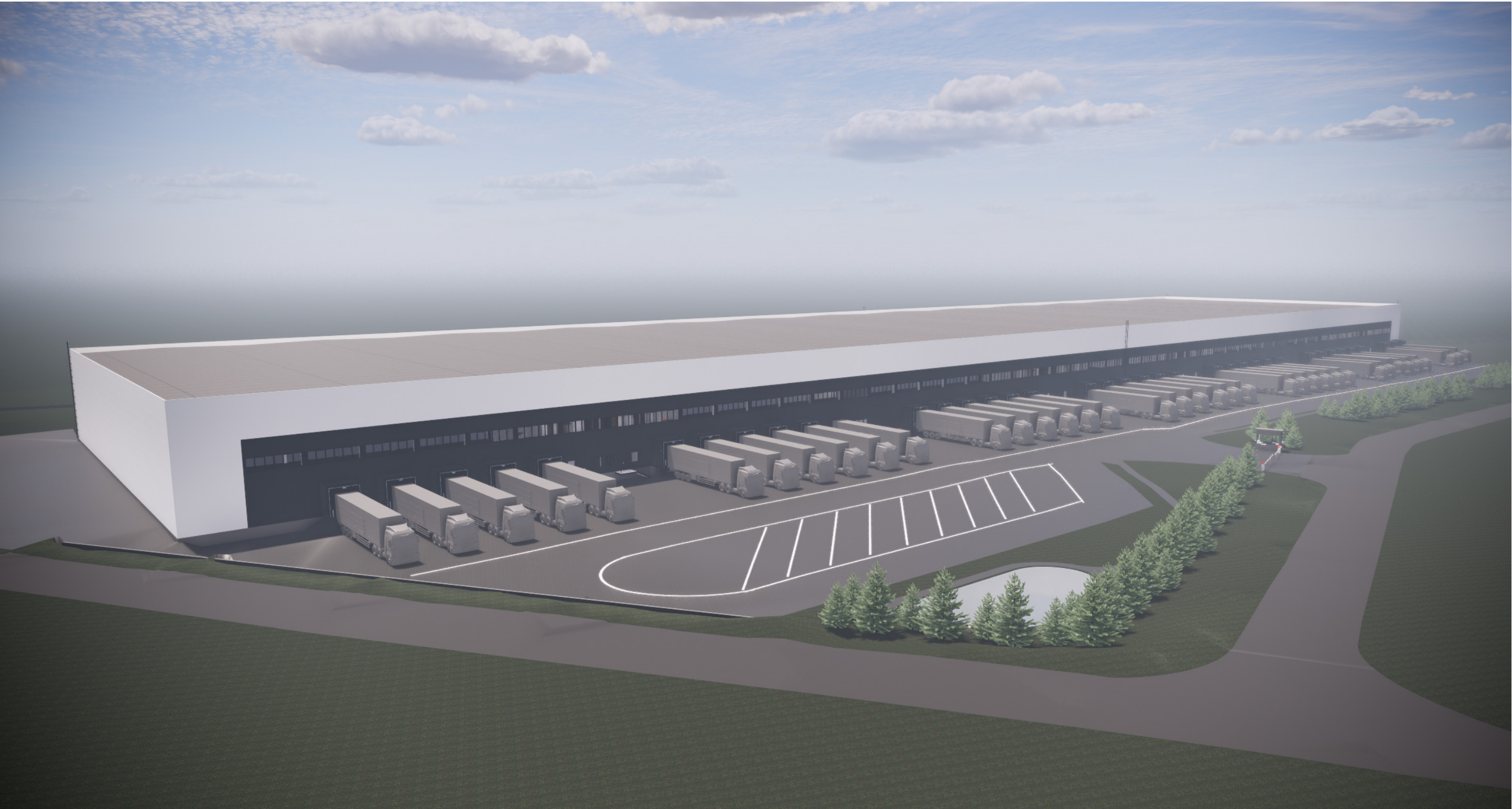


5 Vizualizacija

SUTARTINAI ŽYMĖJIMAI

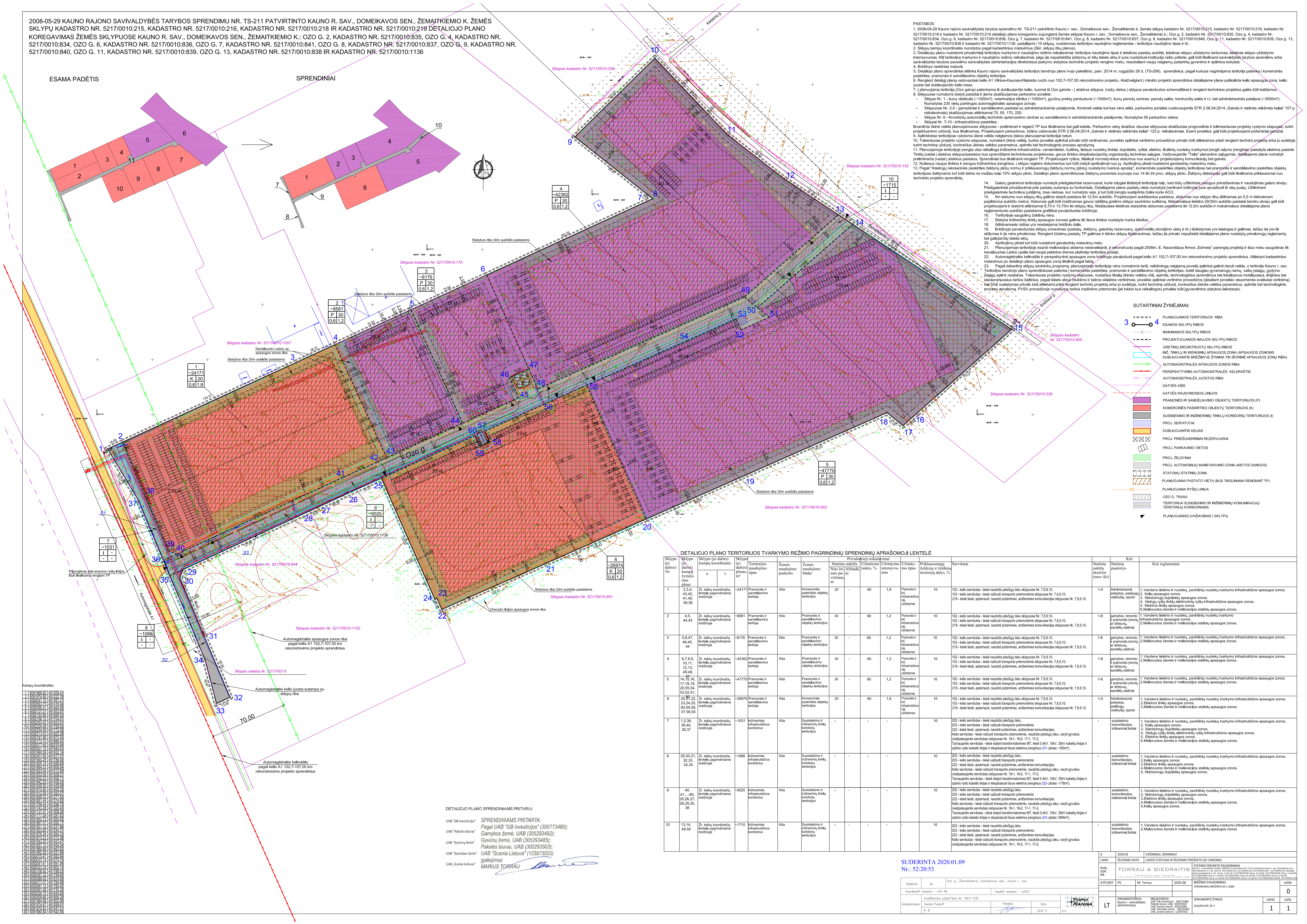
- DAUGIASLUOKSNĖ PLOKŠTĖ, SPALVA RAL 7035
- DAUGIASLUOKSNĖ PLOKŠTĖ, SPALVA RAL 7016
- BETONINĖ COKOLIO PLOKŠTĖ

0	2023.04.03	Visuomenės	GRUPAVAS	
LAIDA	DATA		PROJEKTO PAVADINIMAS	
ATSTATO NR.			Sandėliavimo pastatų pastatų, Oro g. 5, Žemaitkiemio k., Kėno r. sav., statybos projektas	
39024	PV	Valdas Sablėvskis	BRUŽNIO PAVADINIMAS	LAIDA
A-2363	PDV	Lina Kacavskytė		0
LT	STATYTOJAS ir jo atstovai	STATYTOJAS ir jo atstovai	YRAUOJAS	LAIDA
	UAB "Atliandis"		AT-236-2023-01-PP-SAB-05	1



0	2023-03-29	Viešinimui			
LAIDA	DATA	APRAŠYMAS			
ATESTATO NR.	atamis		PROJEKTO PAVADINIMAS		
	Žirmūnų g. 139-321, Vilnius, Tel.: (8~5) 272 83 34		Sandėliavimo paskirties pastato, Ozo g. 5, Žemaitkiemio k., Kauno r. sav., statybos projektas		
39024	PV	Valdas Šablevičius	BRĖŽINIO PAVADINIMAS		LAIDA
A 2263	PDV	Linas Kazakevičius	Vizualizacija		0
LT	STATYTOJAS ir (arba) UŽSAKOVAS		ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ
	UAB "A1 Investicija"			1	1
			AT-23A-2053-01-PP-SA.B-06		

2008-05-29 KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMU NR. TS-211 PATVIRTINTO KAUNO R. SAV., DOMEIKAVOS SEN., ŽEMAITKIEMIO K. ŽEMĖS SKLYPŲ KADASTRO NR. 5217/0010:215, KADASTRO NR. 5217/0010:216, KADASTRO NR. 5217/0010:218 IR KADASTRO NR. 5217/0010:219 DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPUOSE KAUNO R. SAV., DOMEIKAVOS SEN., ŽEMAITKIEMIO K.: OZO G. 2, KADASTRO NR. 5217/0010:835, OZO G. 4, KADASTRO NR. 5217/0010:834, OZO G. 6, KADASTRO NR. 5217/0010:836, OZO G. 7, KADASTRO NR. 5217/0010:841, OZO G. 8, KADASTRO NR. 5217/0010:837, OZO G. 9, KADASTRO NR. 5217/0010:840, OZO G. 11, KADASTRO NR. 5217/0010:839, OZO G. 13, KADASTRO NR. 5217/0010:838 IR KADASTRO NR. 5217/0010:1136



DETALIOJO PLANO SPRENDINIAMS PRITARIU:

UAB "GB investicijos" SPRENDINIAMS PRITARTA:
 Pagal UAB "GB investicijos" (300773480);
 Gamybos žemė, UAB (305293492);
 Gyvūnų žemė, UAB (305293485);
 Pakelės biuras, UAB (305293503);
 UAB "Scania Lietuva" (123873025)
 įgaliojimus
 MARIUS TORRAI

SUDERINTA 2020.01.09
Nr.: 52:20:53

[illegible]