

**OBJEKTAS:**

**PAGALBINIO ŪKIO PASTATO PAPRASTOJO REMONTO  
PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI FORMUOJANT DU ATSKIRUS  
NEKILNOJAMOJO TURTO VIENETUS IR KEIČIANT VIENO  
TURBINIO VIENETO PASKIRTĮ Į GYVENAMĄJĄ (BUTĄ), TILŽĖS  
G. 46, KLAIPĖDOJE**

**ADRESAS:**

KLAIPĖDA, TILŽĖS G. 46  
ŽEMĖS SKLYPO KAD. NR. 2101/0005:104

**STATINIŲ KATEGORIJA:** NEYPATINGASIS

**ESAMA PASKIRTIS:** PAGALBINIO ŪKIO

**BŪSIMA TURBINIO VIENETO NR. 1 PASKIRTIS:** PAGALBINIO ŪKIO

**BŪSIMA TURBINIO VIENETO NR. 2 PASKIRTIS:** GYVENAMOJI (BUTAS)

**STATYBOS RŪŠIS:** PAPRASTASIS REMONTAS

**UŽSAKOVAS:** 

**PROJEKTO NR.:** ARCHICKO17-52-TDP-PK

**DARBO STADIJA:**

PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI

**PROJEKTO DALIS:**

BENDROJI

**TOMAS:**1

**PROJEKTO RENGĖJAS:**

UAB „ARCHITEKTAI IR KO“

H. Manto g. 22-415, Klaipėda Tel.: 867757955 El. pastas: dokumentai@archico.lt

Projekto vadovas: Remigijus Petrauskas 

Architektė: Giedrė Elekšienė 

Inžinierė: Urtė Pėžienė 

Užsakovas  

KLAIPĖDA 2019

**OBJEKTAS : PAGALBINIO ŪKIO PASTATO PAPERASTOJO REMONTO PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI FORMUOJANT DU ATSKIRUS NEKILNOJAMOJO TURTO VIENETUS IR KEIČIANT VIENO TURBINIO VIENETO PASKIRTĮ Į GYVENAMĄJĄ (BUTĄ), TILŽĖS G. 46, KLAIPĖDOJE**

STADIJA *Projektiniai pasiūlymai*

BRĖŽINYS	LAPŲ SK.	PUSLAPIS	PAVADINIMAS	BYLOS ŽYMUO
<b>TEKSTINĖ DALIS</b>				
	1	1	Antraštinis lapas	
	1	2	Turinys	
	5	3-7	Aiškinamasis raštas	
	1	8	Pastato foto fiksacija	
	1	9	Bendrieji statinio rodikliai	
<b>VAIZDINĖ DALIS</b>				
SP-1	1	10	Sklypo planas M1:250	
AD-1	1	11	Aukštų planai M 1:100	
AD-2	1	12	Patalpų paskirties zonavimas M 1:100	

**VISO : 12 LAPŲ**

## **BENDROSIOS DALIES AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

### **1. PROJEKTUOJAMO STATINIO PAŽINTINIAI DUOMENYS.**

**Statinio pavadinimas.** Pagalbinio ūkio pastato paprastojo remonto projektiniai pasiūlymai formuojant du atskirus nekilnojamojo turto vienetus ir keičiant vieno turtinio vieneto paskirtį į gyvenamąją (butą), Tilžės g. 46, Klaipėdoje.

**Statytojas (užsakovas).** Patalpų savininkė.

**Projektuotojas.** Projektinius pasiūlymus parengė UAB „ARCHITEKTAI IR KO“, H. Manto g. 22-415kab., Klaipėda, tel. 867216144, direktorė Giedrė Elekšienė.

**Statinio statybos rūšis.** Vadovaujantis STR 1.01.08:2002, punktu 7.3.2. paprastasis remontas.

**Esama naudojimo paskirtis.** Pagalbinio ūkio paskirties pastatai (7.17).

**Būsima turtinio vieneto nr. 1 paskirtis.** Pagalbinio ūkio paskirties pastatas (7.17).

**Būsima turtinio vieneto nr. paskirtis.** Gyvenamoji (butas).

**Statinio kategorija.** Neypatingasis.

**Projekto dalis.** Bendroji dalis paruošta pagalbinio ūkio pastato paprastojo remonto projektui formuojant du atskirus nekilnojamojo turto vienetus ir keičiant vieno turtinio vieneto paskirtį į gyvenamąją (butą), Klaipėdos m. sav., Tilžės g. 46 (pastato unikalus Nr. 4400-0685-0722).

**Projekto rengimo pagrindas.** Projektiniai pasiūlymai paruošti vadovaujantis:

–nuosavybės dokumentais (nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu);

–projektavimo užduotimi.

–nekilnojamojo turto kadastro ir registro byla.

### **2. PAGRINDINIŲ NORMATYVINIŲ DOKUMENTŲ, KURIAS VADOVAUJANTIS PARENGTI PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI, SĄRAŠAS**

#### **2.1.LR įstatymai**

1. LR Statybos įstatymas.
2. LR Aplinkos apsaugos įstatymas.
3. LR Atliekų tvarkymo įstatymas.

#### **2.2.Organizaciniai tvarkomieji statybos techniniai reglamentai**

1. STR 1.01.08:2002. Statinio statybos rūšys.
2. STR 1.01.03:2017. Statinių klasifikavimas.
3. STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė.
4. 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“
5. STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“
6. STR 2.01.01(1):2005. Esminiai statinio reikalavimai (ESR). Mechaninis patvarumas ir pastovumas.
7. STR 2.01.01(2):1999. ESR. Gaisrinė sauga.
8. STR 2.01.01 (3):1999. ESR. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga.
9. STR 2.01.01(4):2008. ESR. Naudojimo sauga.
10. STR 2.01.01 (5):2008. ESR. Apsauga nuo triukšmo.
11. STR 2.01.01 (6):2008. ESR. Energijos taupymas ir šilumos išsaugojimas.
12. STR 2.01.07:2003. Pastatų vidaus ir išorės aplinkos apsauga nuo triukšmo.

13. STR 2.02.09:2005. Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai.
14. STR 2.05.02:2008. Statinių konstrukcijos. Stogai.
15. STR 2.05.03:2003. Statybinių konstrukcijų projektavimo pagrindai.
16. STR 2.05.07:2005. Medinių konstrukcijų projektavimas.
17. STR 2.05.09:2005. Mūrinių konstrukcijų projektavimas.
18. STR 2.05.13:2004. Statinių konstrukcijos. Grindys.
19. STR 2.05.20:2006. Langai ir išorinės įėjimo durys.
20. STR 2.06.04:2014. Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai.
21. STR 2.09.02:2005. Šildymas, vėdinimas ir oro kondicionavimas.

### **2.3. Statybos normos, taisyklės ir kt.**

1. RSN 156-94. Statybinė klimatologija.
2. DT 5-00. Saugos ir sveikatos taisyklės statyboje.
3. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos.
4. Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai.
5. Šildymo sistemų, naudojančių kietąjį kurą, gaisrinės saugos taisyklės.
6. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklai ir statiniai. Projektavimo ir įrengimo taisyklės.
7. Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės.

### **2.4. Higienos normos**

1. HN 33:2011. Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje.
2. HN 42:2009. Gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų patalpų mikroklimatas.
3. HN 98:2000. Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai.
4. HN 35:2007. Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios aplinkos ore.

*Kiekvieno šių leidinių publikacija turi būti paskutinės redakcijos, priedai turi būti įsigalioję šio projekto dalies išleidimo dieną, jei nėra nurodyta kitaip.*

## **3. PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ SPRENDINIAI**

### **3.1. Sklypo plano sprendiniai.**

Sklypo plano rodikliai: užstatymo plotas, tankumas, intensyvumas, pastato aukštingumas - **nekinta**.

### **3.2. Automobilių parkavimo sprendiniai.**

Prieš projektavimą, esamas pagalbinio ūkio paskirties plotas sudaro 112,13 m<sup>2</sup>. Atlikus paprastojo remonto darbus, pastate gyvenamosios paskirties (buto) patalpų plotas sudaro 49,47 m<sup>2</sup>. Remiantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 107 p. 30 lentelė, gyvenamajam pastatui, kurio naudingas plotas neviršija 70 m<sup>2</sup>, numatoma 1 automobilio stovėjimo vieta. Esamam gyvenamajam namui, kurio naudingasis plotas yra 177,28m<sup>2</sup> numatytos esamos 4 automobilių stovėjimo vietos. Viso 5 vietos automobilių stovėjimui.

### **3.3. Architektūriniai sprendiniai.**

Atliekant, gyvenamosios paskirties patalpų įrengimą pagalbinio ūkio paskirties pastate, numatomi paprastojo remonto darbai – sienų, grindų ir lubų apdaila.

*Pagalbinio ūkio pastato paprastojo remonto projektiniai pasiūlymai formuojant du atskirus nekilnojamojo turto vienetus ir keičiant vieno turtinio vieneto paskirtį į gyvenamąją (butą), Tilžės g. 46, Klaipėdoje*

Gyvenamosioms patalpoms pirmajame pastato aukšte priskiriamas tambūras 1-3, san. mazgas 1-2. Mansardoje visos patalpos gyvenamosios: san. mazgas 2-1, koridorius 2-2, svetainė 2-3, virtuvė 2-4, vonios kambarys 2-5. Gyvenamosios patalpos sudaro 49,47 m<sup>2</sup> ploto ir 44,12 % visų pastato patalpų.

Pagalbinio ūkio paskirties patalpoms pirmajame aukšte priskiriamos sekančios patalpos: 1-1 koridorius, 1-4 sandėliukas, 1-5 pagalbinė patalpa, 1-6 sandėliukas ir 1-7 katilinė.

Pagalbinio ūkio paskirties patalpos sudaro 62,66 m<sup>2</sup> ploto ir 55,88 % visų pastato patalpų.

Tikslesnius sprendinius žiūrėti brėžiniuose ARCHICO17-52-TDP-PK-AD-1 ir ARCHICO17-52-TDP-PK-AD-2.

### **3.4. Konstruktyviniai sprendiniai.**

Atliekant, gyvenamosios paskirties patalpų (buto) įrengimą pagalbinio ūkio paskirties pastate, Klaipėdoje, Tilžės g. 46, paprastojo remonto projektą, numatomi remonto darbai priskiriami paprastojo remonto statybos darbams, t.y. numatoma sienų, grindų bei lubų apdaila.

### **3.5. Fasado sprendiniai.**

Atliekant, gyvenamosios paskirties patalpų (buto) įrengimą pagalbinio ūkio paskirties pastate, Klaipėdoje, Tilžės g. 46, paprastojo remonto projekto darbus, išorės vaizdas **nekinta**.

### **3.6. Pastato šildymas.**

Projektuojamas pastato šildymas šilumos siurbliu oras-oras.

### **3.7. Higienos normų ir reikalavimų išpildymas.**

Mikroklimatas patalpose turi atitikti HN 42:2009 „Gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų mikroklimatas“ reikalavimus. Buto pagalbinių ir gyvenamųjų patalpų bendrojo naudojimo patalpų temperatūrų ribinės vertės šaltuoju metų laikotarpiu pateikiamos šios higienos normos 1 lentelėje.

1. Lentelė. Buto pagalbinių ir gyvenamųjų pastatų bendrojo naudojimo patalpų temperatūrų ribinės vertės šaltuoju metų laikotarpiu.

Eil. Nr.	Patalpos	Temperatūrų ribinės vertės, °C
1.	Buto pagalbinės	
1.1.	Koridoriai ir sandėliukai	18–21
1.2.	Drabužinės	18–20
1.3.	Vonios ir tualetai	20–23
2.	Gyvenamųjų pastatų bendrojo naudojimo	
2.1.	Laiptinės, koridoriai, holai, vestibuliai	14–16
2.2.	Bendros virtuvės	18–22
2.3.	Tualetai, prausyklos, dušai, vonios kambariai	20–23
2.4.	Rūšiai ir sandėliai	4–8
2.5.	Darbo ir poilsio kambariai	18–22
2.6.	Skalbyklos	18–22
2.7.	Džiovyklos	20–23

Esama patalpų ventiliacija atitinka STR 2.09.02:2005 „Šildymas, vėdinimas ir oro kondicionavimas“ reikalavimus.

### **3.8. Natūralus apšvietimas**

Projektuojamų patalpų natūralaus apšvietimo skaičiavimas:

Pagalbinio ūkio pastato paprastojo remonto projektiniai pasiūlymai formuojant du atskirus nekilnojamojo turto vienetus ir keičiant vieno turtinio vieneto paskirtį į gyvenamąją (butą), Tilžės g. 46, Klaipėdoje

*a* – langų stiklų plotas;  
*b* – grindų plotas;

Nr.:	Patalpos pavadinimas	Skaičiavimas	Natūralios apšvietos koeficientas (patalpos atitvarų perforuoto ploto ir patalpos grindų ploto santykis)
2-3	Svetainė	$(3,52+1,28)/24,63=0,195$	(min.: $1/6 = 0.16(6)$ )
2-4	Virtuvė	$1,28/7,64=0,167$	(min.: $1/10 = 0.100$ )

Projektuojamame pastate mikroklimato parametrų ribinės vertės atitinka Lietuvos higienos normas HN 42:2009 “Gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų patalpų mikroklimatas” 2 ir 3 lentelėse nurodytos mikroklimato parametrų ribines vertes.

### 3.9. Pastato inžineriniai tinklai.

Atliekant, gyvenamosios paskirties patalpų įrengimą pagalbinio ūkio paskirties pastate, Klaipėdoje, Tilžės g. 46, paprastojo remonto projekto darbus, inžineriniai tinklai - esami, naujai neprojektuojami.

Esamų sanitarinių mazgų vietos projektuojamose patalpose nekinta. Atsiradusio papildomo vonios kambario 2-5 ir formuojamos virtuvės 2-4 buitinių nuotekų tinklas jungiamas prie esamos buitinių nuotekų sistemos. Stovai ar kiti elementai pagal poreikį keičiami naujais, galinčiais aptarnauti padidėjusį buitinių nuotekų kiekį. Plastikiniai vamzdžiai klojami po grindų konstrukcija, nuolydis tekėjimo kryptimi ne mažesnis 2 cm/m.

Formuojamos virtuvės vandentiekio įvadas jungiamas prie esamo pastate. Plastikiniai vamzdžiai klojami po grindų konstrukcija, nuolydis tekėjimo kryptimi ne mažesnis 4 cm/m.

Montuojant savitakinius vamzdžius, vadovautis gamintojų techninėmis rekomendacijomis.

Horizontalius ir vertikalius paviršius, patalpose, per kurias driekiami vamzdžiai, padengti Hidroizoliacijos sluoksniu. Hidroizoliacijos darbus rengti vadovaujantis hidroizoliacinės medžiagos gamintojų rekomendacijomis.

Ventiliacijai naudojami pastate esantys ventiliacijos kanalai. Tikslėsius sprendinius žiūrėti brėžinyje ARCHICO17-52-TDP-PK-AD-1.

Elektros tinklai – esami, šiuo projektu naujai neprojektuojami.

### 3.10. Projekto dalis.

Bendroji dalis paruošta gyvenamosios paskirties patalpų įrengimui pagalbinio ūkio pastate (unikalus Nr. 4400-0685-0722) atliekant paprastojo remonto darbus, Klaipėdos m. sav., Tilžės g. 46.

## 4. PASTATO IR JO DALIŲ TECHNINIAI-EKONOMINIAI RODIKLIAI.

### Pastato ir jo dalių techniniai – ekonominiai rodikliai

Rodiklio pavadinimas	Esami rodikliai	Būsiami rodikliai	
		Turtinis vienetas Nr. 1 (pagalbinio ūkio)	Turtinis vienetas Nr. 2 (gyvenamoji - butas)
Aukštų skaičius	1+M	1	1+M
Bendras plotas	112,13 m <sup>2</sup>	62,66 m <sup>2</sup>	49,47 m <sup>2</sup>
Negyvenamosios paskirties pagrindinis plotas	85,24 m <sup>2</sup>	46,25 m <sup>2</sup>	-
Negyvenamosios paskirties pagalbinis plotas	26,89 m <sup>2</sup>	16,41 m <sup>2</sup>	-

*Pagalbinio ūkio pastato paprastojo remonto projektiniai pasiūlymai formuojant du atskirus nekilnojamojo turto vienetus ir keičiant vieno turtinio vieneto paskirtį į gyvenamąją (butą), Tilžės g. 46, Klaipėdoje*

Negyvenamosios paskirties bendras plotas	112,13 m <sup>2</sup>	62,66 m <sup>2</sup>	-
Gyvenamosios paskirties bendras plotas	-	-	49,47 m <sup>2</sup>
Gyvenamosios paskirties gyvenamasis plotas	-	-	32,27 m <sup>2</sup>
Gyvenamosios paskirties pagalbinis plotas	-	-	17,20 m <sup>2</sup>
Negyvenamosios paskirties bendras plotas, %	100 %	55,88 %	-
Gyvenamosios paskirties bendras plotas, %	-	-	44,12 %
Užstatytas plotas	99 m <sup>2</sup>	99 m <sup>2</sup>	
Tūris	525 m <sup>3</sup>	293 m <sup>3</sup>	232 m <sup>3</sup>
Šildymas	Vietinis centrinis šildymas	Vietinis centrinis šildymas	Vietinis centrinis šildymas
Vandentiekis	Vietinis vandentiekis	Vietinis vandentiekis	Vietinis vandentiekis
Nuotėkų šalinimas	Vietinė kanalizacija	Vietinė kanalizacija	Vietinė kanalizacija

## 5. STATYBOS ĮTAKA APLINKAI.

### **Statybos įtaka aplinkai, gyventojams, gretimoms teritorijoms.**

Statybos metu kaimyninių sklypų, butų savininkai nepatogumų nepatirs. Priėjimai ir privažiavimai nebus uždaryti. Naudojimo metu statinys neigiamos įtakos gretimoms teritorijoms neturės.

**Statybinių atliekų tvarkymas.** Statybinės atliekos turi būti tvarkomos LR atliekų tvarkymo įstatymo (VII 1-787) 31 straipsnio nustatyta tvarka.

Statybinės atliekos iki jų išvežimo ar panaudojimo kaupiamos ir saugomos statybos teritorijoje konteneriuose, uždarose talpose ar tvarkingose krūvose, jei jos neužteršia aplinkos. Statybinių atliekų turėtojas nusprendžia, kaip ir į kurią tvarkymo vietą bus gabenamos atliekos (tai gali atlikti ir specialios įmonės) ir atsako už tvarkingą jų pakrovimą ir pristatymą.

Statybos atliekų rūšis	Atliekos kodas	Numatomas kiekis
Betonas, plytos, šiferis ir keramika	17 01	100
Medis, stiklas ir plastikas	17 02	250
Gipso izoliacinės statybinės medžiagos	17 08	100
Kitos statybinės ir griovimo atliekos	17 09	200

Bendras statybinių atliekų kiekis numatomas iki 10000 kg.

## 6. BENDRIEJI TECHNINIAI REIKALAVIMAI IR NURODYMAI

6.1. Statinio projekto ekspertizė nebūtina.

6.2. Statybos darbai turi būti atliekami pagal projekto brėžinius arba rangovo ar statytojo užsakymu parengtą projekto dokumentaciją.

6.3. Atliekant statybos darbus vadovautis suderintu projektu ir pagrindiniais normatyviniais dokumentais.

6.4. Vykiant statybos (montavimo) darbus, nuokrypiams nuo projektinių dydžių neturi viršyti statybos norminiuose dokumentuose nurodytų dydžių.

6.5. Projekto pakeitimai turi būti suderinti nustatyta tvarka.



## 7. PASTATO FOTOFIKSACIJA





## 7. BENDRIEJI STATINIO RODIKLIAI

Šiame priede nurodomi sklypo ir statinių (techniniai ir paskirties) rodikliai bendruoju atveju. Projekte nurodomi konkretaus sklypo ir konkretaus statinio bendrieji rodikliai.

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis	Pastabos
<b>I. SKLYPAS</b>			
1. sklypo plotas	m <sup>2</sup>	681	Nekinta
2. sklypo užstatymo intensyvumas	%	46,78	Nekinta 318,56m <sup>2</sup>
3. sklypo užstatymo tankumas	%	34,21	Nekinta (233m <sup>2</sup> )
<b>II. PASTATAS</b>			
<b>Pagalbinio ūkio pastatas su gyvenamosiomis patalpomis</b>			
1. Pastato paskirties rodikliai (gamybos, kitos planuojamos ūkinės veiklos, paslaugų apimtis, butų, vietų, lovų, aptarnaujamų žmonių skaičius, kiti rodikliai).			
2. Pastato bendras plotas.*	m <sup>2</sup>	112,13	
3. Pastato naudingas plotas.*	m <sup>2</sup>	49,47	
4. Pastato tūris.*	m <sup>3</sup>	525	
5. Aukštų skaičius.*		1+M*	nekinta
6. Pastato aukštis.*		-	nekinta
7. Butų skaičius (gyvenamajame name), iš jų:		1	
7.1. 1 kambario		1	
7.2. 2 ir daugiau kambarių.		-	
8. Energinio naudingumo klasė. [5.41]		-	nekinta
9. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė. [5.38]; [5.43]		C	nekinta
10. Statinio atsparumo ugniai laipsnis		II	nekinta
11. Kiti specifiniai pastato rodikliai.		-	

\* 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

Projekto vadovas: Remigijus Petrauskas

Užsakovė:

