

PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI. AIŠKINAMASIS RAŠTAS.

1. PROJEKTUOJAMO OBJEKTO DUOMENYS

- **Statybos pavadinimas.** Administracinės paskirties pastato Savanorių pr.367, Kaune, rekonstravimo projektas .
- **Statytojas (Užsakovas).** UAB “NI Plėtra” (į.k. 302962921), Tumėno g. 4, Vilnius. Tel.: 8(5) 2644740
- **Projektuotojas.** Projektinius pasiūlymus parengė UAB “Dviejų grupė” (į.k. 133729774), Gedimino 56-5, Kaunas. Tel.: (37) 750183. Projekto vadovas ir architektūrinės projekto dalies vadovas – architektas Gintaras Balčytis (kvalifikacijos atestatas A112)

2. ESAMA PADĖTIS, SKLYPO DUOMENYS, OBJEKTO ADRESAS:

Savanorių pr.367, Kaunas, sklypo kad. Nr. 1901/0078:91 Kauno m.k.v.

Sklypo plotas 0,4339 ha.

Pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – Visuomeninės paskirties teritorijos. Nuosavybės teisė – UAB “NI Plėtra” (į.k. 302962921)

Sklypo gretimbės: pietinėje dalyje - Valstybinės žemės fondas (Savanorių pr.), vakarinėje dalyje – sklypo kad. Nr. 1901/0080:86 privatus sklypas J.A.Bačkuvienė, sklypo kad. Nr. 1901/0078:86 priklausantis Lietuvos Respublikai a.k.111105555, šiaurinėje dalyje sklypo kad. Nr. 1901/0078:54 privatus sklypas, rytinėje dalyje - Valstybinės žemės fondas (Pakraščio g.) iš kurios numatomas įvažiavimas / išvažiavimas į sklypą.

Sklype yra sekantys pastatai: pastatas – įstaiga (unikalus nr.1997-8012-4016 , žymėjimas plane 1B5b) naudojimo paskirtis – administracinė. Priklausiniai – kiti inžineriniai statiniai: kiemo aikštelė , tvora (unikalus nr.1997-8012-4027). Nuosavybės teisė į esamus pastatus – UAB “NI Plėtra” (į.k. 302962921). Sklypo ribose servitutų numatyta nėra.

Esamas pastatas penkių aukštų, unifikuoto gelžbetonio surenkamų g/b konstrukcijų karkaso, stačiakampio plano 42,95x15,83 išorinių gabaritų, 18,4 m. aukščio (antstatas – 22,3 m). Pastato konstrukcinė schema – skersiniai penkių aukštų trijų tarpatramių (6+3+6m) rėmai, išdėstyti 6m. žingsniu. Kolonos 30x45 cm, rygeliai tėjinio skerspjūvio 40 cm. aukščio, surenkamos kiaurymėtos perdangos plokštės. Pertvaros – plytų mūro, stogas sutapdintas. Vandens nuvedimo sistema – vidinė. Pastatytas 1978 m. Pastato esamas plotas 3309,29 m², užstatytas plotas 1251 m², tūris – 14856 m³. Pastatui atliktas esamų konstrukcijų techninės būklės tyrimas (UAB “Iraža”, aktas Nr.16-10/06, 2016-11-10). Šiuo metu pastatas stovi tuščias, nenaudojamas.



Esamas pastatas Savanorių pr.367, Kaunas. Vaizdas nuo pusės Savanorių pr. pusės.

Atest.Nr	UAB „DVIJŲ GRUPĖ“ GEDIMINO G. 56-5, 44242, KAUNAS TEL.37 750183, el.paštas:			309 Administracinės paskirties pastato Savanorių pr.367, Kaune, rekonstravimo projektas .	
A 112	PV	G.BALČYTIS	2017.03	DOKUMENTAS AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Laida
					0
ETAPAS	STATYTOJAS				Lapas
PP	UAB “NI PLĖTRA”			309-2017-PP-AR	Lapų
					1 3



Esamas pastatas Savanorių pr.367, Kaunas. Vaizdas nuo kiemo pusės iš Pakraščio g.

3. TRUMPAS PROJEKTINIŲ SPRENDINIŲ APRAŠYMAS:

Statytojo valdomame sklype rekonstruojamas esamas administracinės paskirties pastatas. Pastato statybos metai - 1978. Statybos rūšis – rekonstravimas.

Pastato paskirtis pagal STR 1.01.09:2003 “Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį” – administracinės paskirties pastatai (8.2.),
 Statinio kategorija – ypatingas statinys.

3.1. PASTATO VIETA IR TRANSPORTO SPRENDINIAI:

Esamo pastato vieta sklypo plane nesikeičia. Į sklypą paliekami du kontroliuojami patekimai iš Pakraščio g. – vienas įvažiavimui, kitas išvažiavimui iš sklypo. Numatomas apvažiavimas aplink pastatą, pastato nauja dalis planuojama ant kolonų, nuo trečio aukšto lygio. Antžeminė trijų zonų parkavimo aikštelė 105 v. su kontroliuojamu įvažiavimu planuojama sklypo ribose. 5 vietos skirtos ŽN. Parkavimo vietos skirtos svečiams (23 v.) , organizuojamos su tiesioginiu patenkamu iš Pakraščio g. Prieš jas įrengiamas gatvės šaligatvis. Sklype esantys medžiai, trukdantys rekonstravimo darbams, numatomi pjauti ir bus atsodinti teisės aktų numatyta tvarka.

3.2. PASTATO FUNKCINĖ SCHEMA IR ARCHITEKTŪRA:

Numatoma, kad rekonstruojant statinį jame bus įrengti nuomojami biurai. Dalis esamo pastato - vieno aukšto priestatas (pastatytas 1980 m.) dalinai griaunamas, likęs 5 a. pastatas paaukštinamas 2 aukštais iki 7 a. Statinys išplečiamas į Savanorių pr. pusę, taip sukuriant urbanistinę darną su esamais verslo statiniais Savanorių pr. 363A.



Urbanistinės idėjos schema

Pagrindinis pateikimas į statinį – nuo Savanorių pr. pusės. Numatoma, kad statinys bus nuomojamas aukštais, todėl ir jo funkcinė schema yra tam pritaikyta – esama pagrindinė laiptinė su liftu atsiduria pastato centre, o pastato galuose numatoma po evakuacinę laiptinę. Statinys bus pritaikytas ŽN.

Pastatas projektuojamas lakoniškos formos, fasadai – šiuolaikinių aliuminijaus –stiklo konstrukcijų. Vidinės pertvaros aukštuose bus numatytos atsižvelgiant į nuomininkų poreikius.

3.3. TECHNINĖ IR INŽINERINĖ CHARAKTERISTIKA:

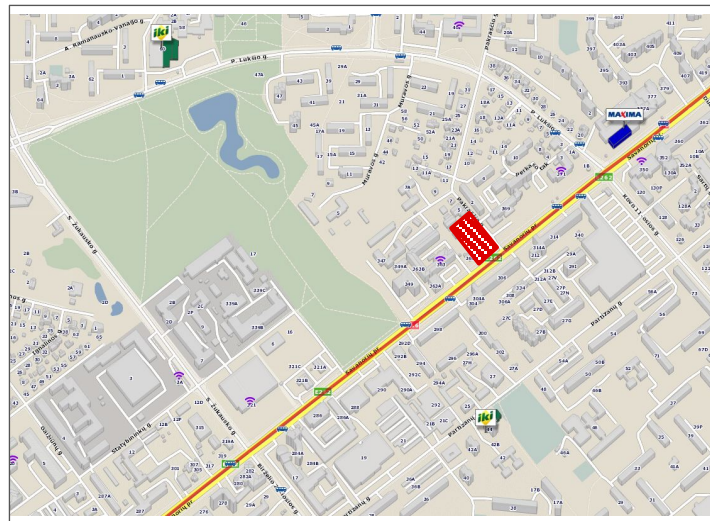
Pastato išplėtimui numatomi grežtiniai / sprautiniai monolitiniai poliniai pamatai, armuoti erdviniu armatūriniu tinklu. Pastato kolonos ir perdangos numatomos monolitinio g/b arba surenkamo g/b konstrukcijų, stogas sutapdintas.

Rekonstruojamo pastato visos inžinerinės sistemos bus rekonstruotos ir daromos naujai, jungiamos prie miesto vandentiekio, nuotekų šalinimo, elektros, šilumos tiekimo tinklų pagal tech. prisijungimo sąlygas. Visi prisijungimo taškai yra sklypo ribose. Bus įrengta nauja pastato šildymo sistema, vėdinimo/rekuperavimo ir kondicionavimo sistema.

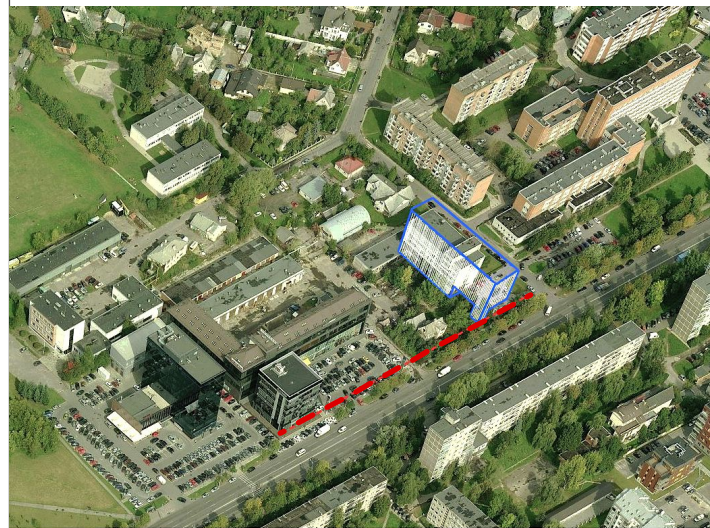
Rekonstruojamo pastato projektiniai sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų. Pastato statybos ir eksploatacijos metu trečiųjų asmenų darbo ir kitos sąlygos nebus suvaržomos, priėjimai ir privažiavimai į aplinkines valdas ar pastatus nebus apriboti. Jei vykdant statybos darbus bus pažeistos esamų pravažiavimo kelių, aikštelių ar šaligatvių dangos, jos bus atstatytos ir teritorija bus sutvarkyta. Pastato eksploatacija nepablogins kaimyninių statinių techninės būklės, nepadidins triukšmo lygio. Projektuojamas pastatas žalingo poveikio aplinkai nekels, avarinių teršalų išmetimo į aplinkos orą, vandenį, dirvožemį ar žemės gelmes nebus. Pastate nebus laikomos ar naudojamos sprogios, lengvai užsidegančios, nuodingos, radiaciją skleidžiančios ir kitos žmonių sveikatai ir gyvybei pavojingos medžiagos ar statinio patvarumui grėsmę keliančios medžiagos ar įranga.

4. PAGRINDINIAI TECHNINIAI RODIKLIAI:

Pavadinimas	PRIEŠ REKONSTRUKCIJĄ	PO REKONSTRUKCIJOS
SKLYPAS		
- sklypo plotas	4339 m ²	4339 m ²
- sklypo užstatymo plotas	1251 m ²	~ 1265 m ²
- sklypo užstatymo tankumas	0,29	0,29
- sklypo užstatymo intensyvumas	0,76	1,29
- antžeminės parkavimo vietos	16 vnt.	105 vnt. (t.t. 5 ŽN)
- želdynai	~1390 m ²	~790 m ²
- nupjaunami ir naujai atsodinami medžiai		20 vnt.
PASTATAS		
- paskirtis	Administracinė	Administracinė / biurai
- bendras plotas	3309,29 m ²	~ 5600 m ²
- pastato tūris	14856 m ³	25894 m ³
- aukštų skaičius	5 + antstatas	7 + tech. antstatas
- pastato aukštis	22,3 m	~ 27 m



SITUACIJOS SCHEMA



URBANISTINĖS IDĖJOS SCHEMA

EKSPLIKACIJA:

1. REKONSTRUOJAMAS PASTATAS
- 1a. Esama transformatorinė/skirstykla
2. Parkavimo aikštelė A (59 v.)
3. Parkavimo aikštelė B (8 v.)
4. Parkavimo aikštelė C (38 v.)

SKLYPO PLOTAS = 4338m²

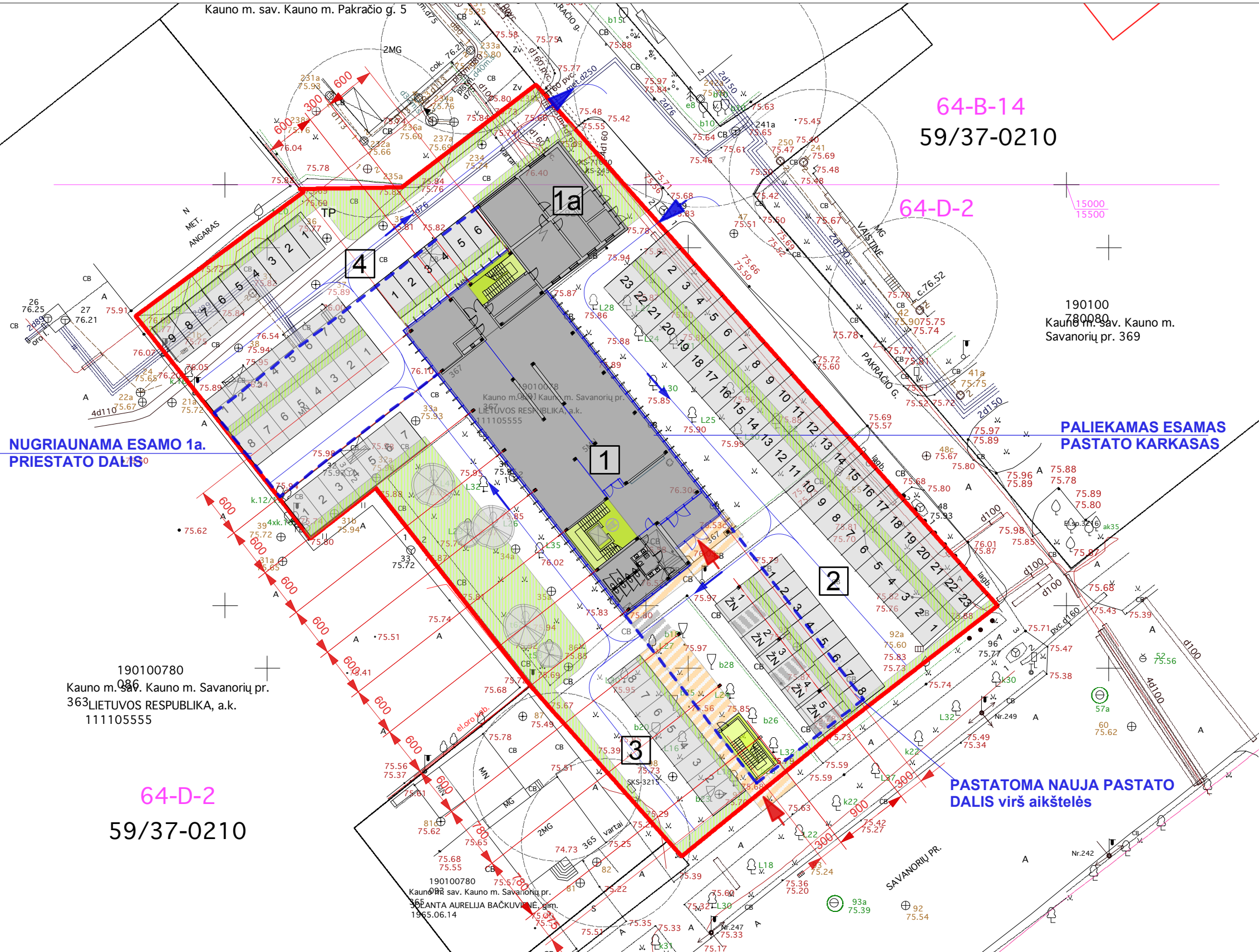
NEUŽSTATYTAS PLOTAS = 3173m²

UŽSTATYTAS PLOTAS = 1165m²

ŽELDYNAI ~ 790,00m² - pagal normatyvą 25% neužstatyto ploto (795m²)

AUTOMOBILIŲ VIETOS = 105 vt. (t.t. 5 ŽN)
[važiavimai į / iš sklypo numatomi iš Pakraščio g. lėjimas į sklypą numatomas iš Savanorių pr.]

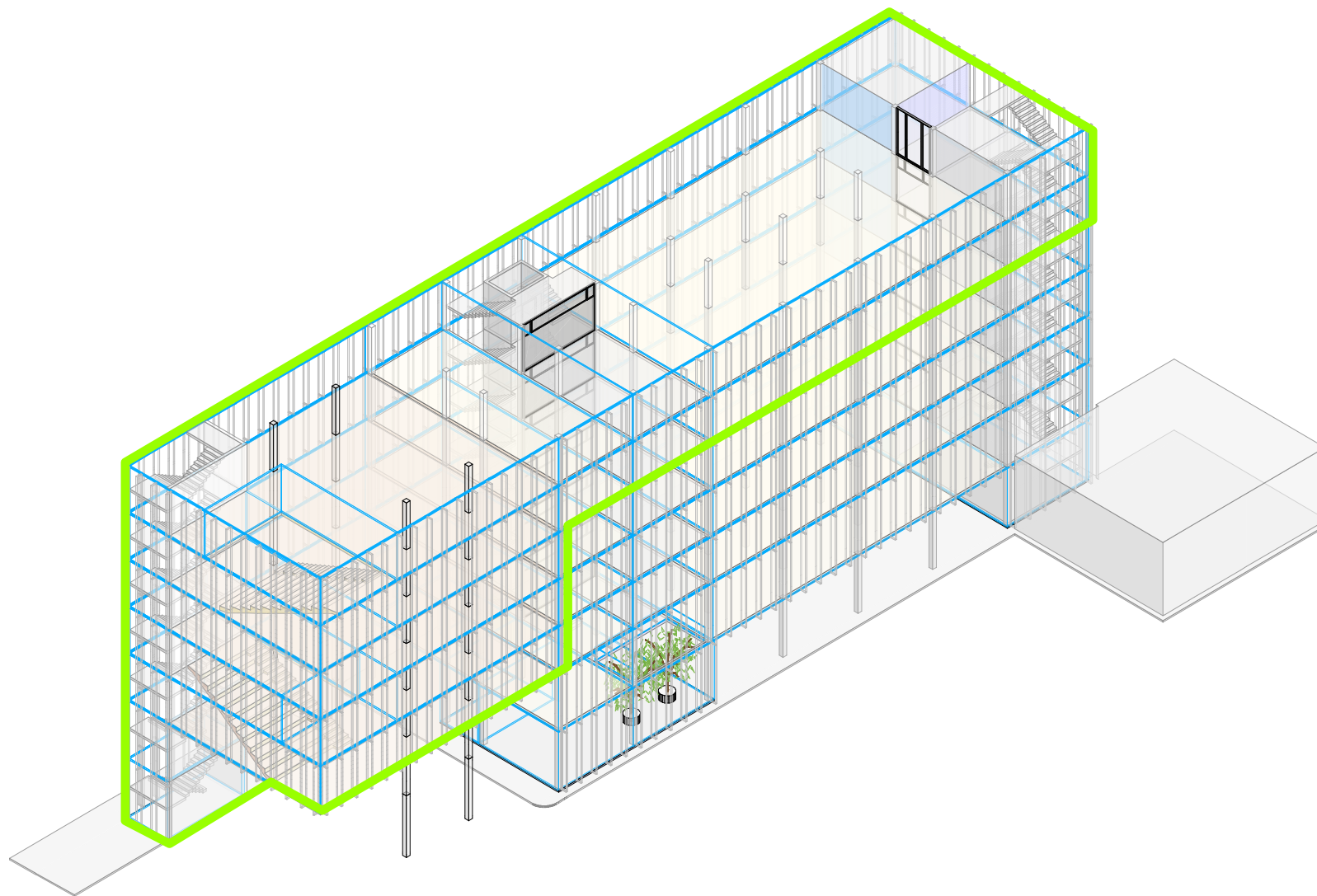
Esama transformatorinė / skirstykla galimai bus iškelta iš pastato. Tai priklausys nuo ESO techninių sąlygų.




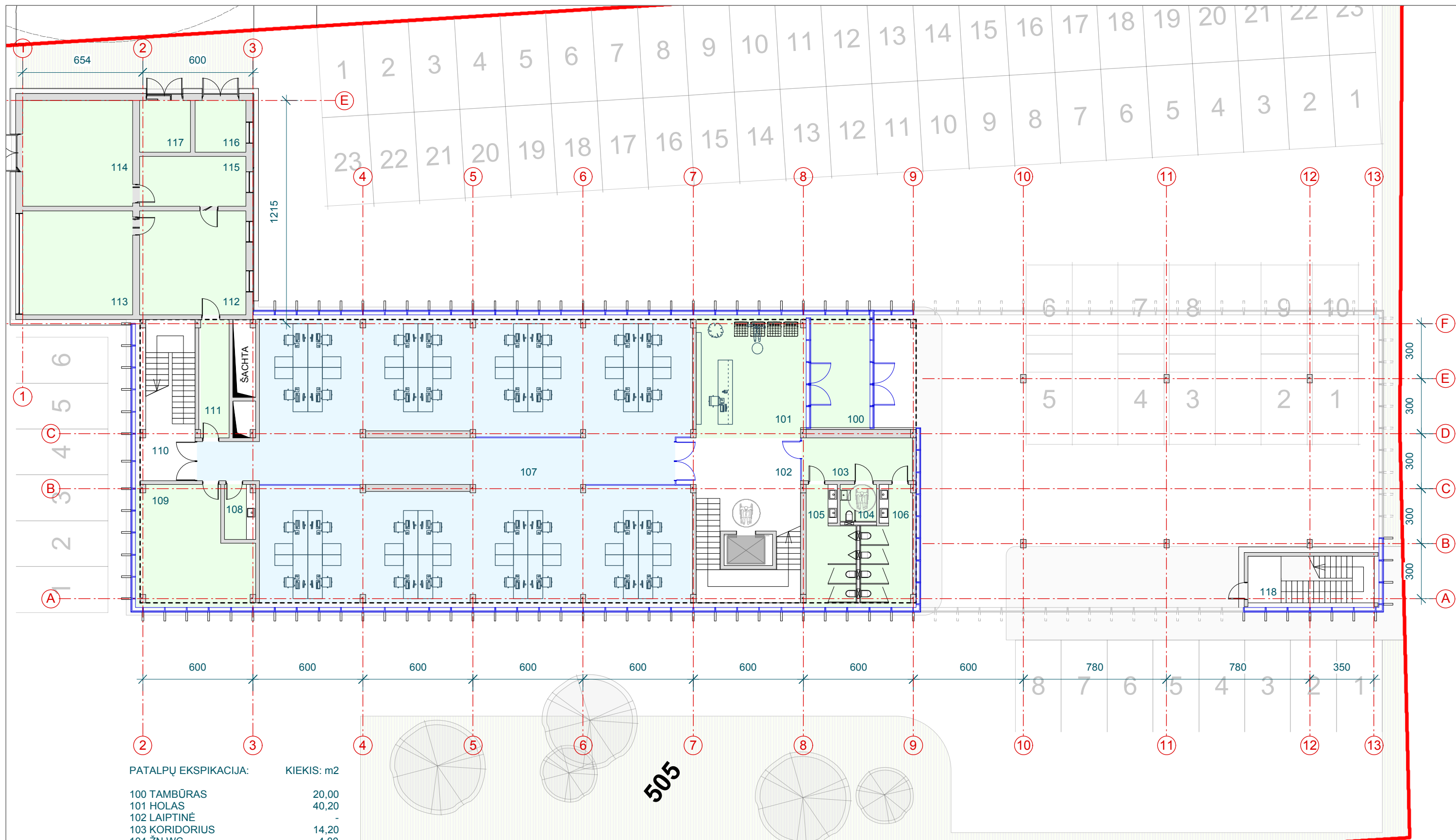
190100780
Kauno m. sav. Kauno m. Savanorių pr.
363 LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k.
111105555

64-D-2
59/37-0210

<p>UAB "DVEIJŲ GRUPĖ" GEDIMINO G. 56-5, 44242, KAUNAS tel. 8 37 750183</p>			<p>KOMPLEKSAS: ADMINISTRACINĖS PASKIRTIES PASTATO SAVANORIŲ PR. 367, KAUNE REKONSTRAVIMO PROJEKTAS.</p>		
A 112	PV	G. BALČYTIS	17.03.15	STATINYS: ADMINISTRACINĖS PASKIRTIES PASTATAS SAVANORIŲ PR. 367, KAUNAS.	
A 112	Arch. PDV	G. BALČYTIS	17.03.15	BRĖŽINYS: SITUACIJOS PLANAS. FUNKCINĖ SCHEMA	
	Arch.	K. VAIKŠNORAS	17.03.15		
ETAPAS	STATYTOJAS:		ŽYMUO:		LAPAS
PP	UAB "NI PLĖTRA"		309-2017-PP-SP		LAPŲ
					1 1



		 UAB "DVIEJŲ GRUPĖ" GEDIMINO G. 56-5, 44242, KAUNAS tel. 8 37 750183	KOMPLEKSAS: ADMINISTRACINĖS PASKIRTIES PASTATO SAVANORIŲ PR. 367, KAUNE REKONSTRAVIMO PROJEKTAS.		
A 112	PV	G. BALČYTIS	17.03.15	STATINYS: ADMINISTRACINĖS PASKIRTIES PASTATAS SAVANORIŲ PR. 367, KAUNAS.	
A 112	Arch. PDV	G. BALČYTIS	17.03.15		
	Arch.	K. VAIKŠNORAS	17.03.15	BRĖŽINYS: PASTATO REKONSTRAVIMO SCHEMA	
	Vizual. Arch.	P. VAITIEKŪNAS	17.03.15		
ETAPAS	STATYTOJAS:		ŽYMUO:	LAPAS	LAPŲ
PP	UAB "NI PLĖTRA"		309-2017-PP	1	1

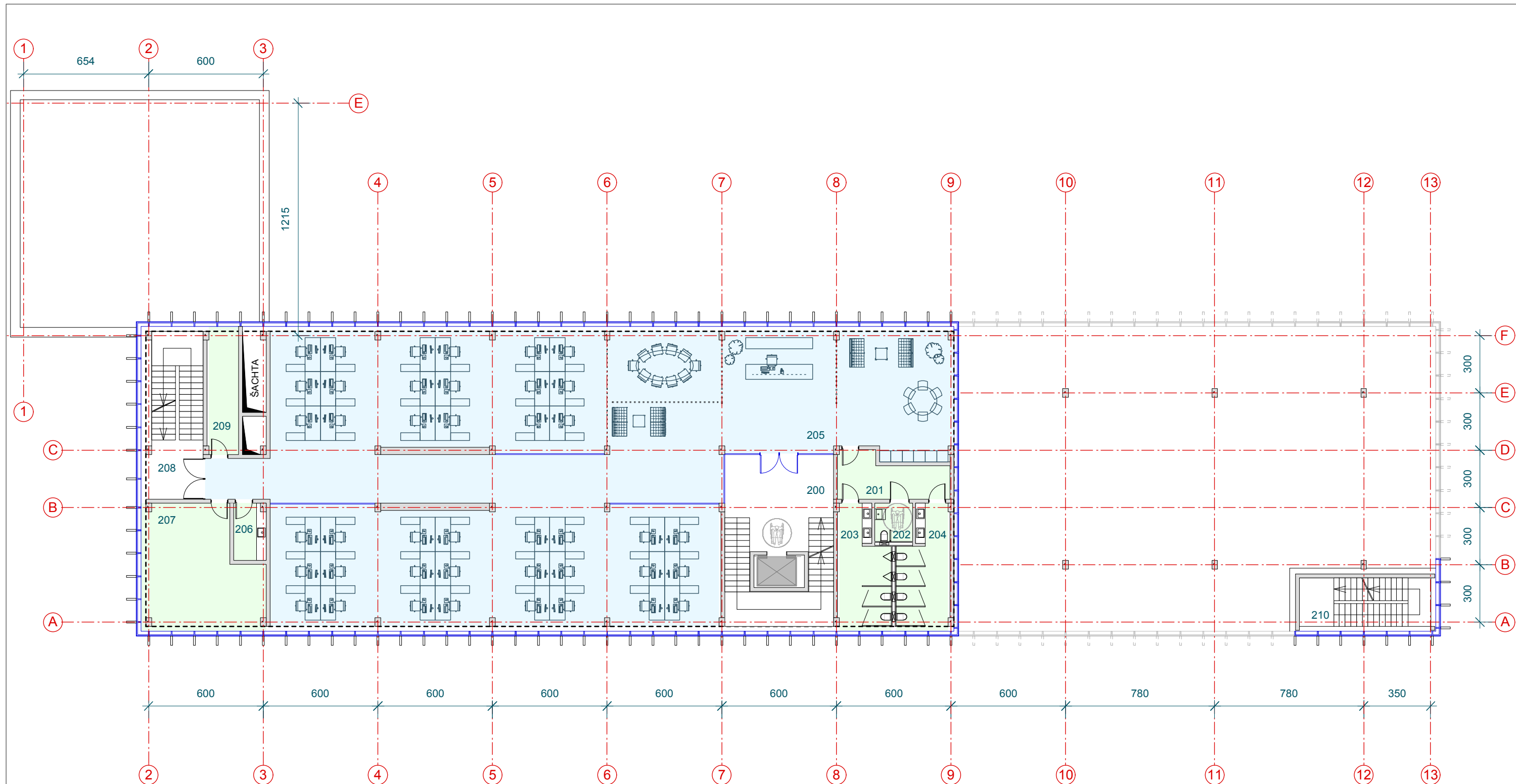


PATALPŲ EKSPIKACIJA: KIEKIS: m2

100 TAMBŪRAS	20,00
101 HOLAS	40,20
102 LAIPTINĖ	-
103 KORIDORIUS	14,20
104 ŽN WC	4,00
105 VYRŲ WC	15,90
106 MOTERŲ WC	15,90
107 BIURŲ PATALPOS	361,00
108 VALYTOJOS PATALPA	5,10
109 TECHNINĖ PATALPA	37,80
110 LAIPTINĖ	-
111 KORIDORIUS	10,00
112 TECHNINĖ PATALPA	32,80
113 TECHNINĖ PATALPA	34,00
114 TECHNINĖ PATALPA	34,50
115 TECHNINĖ PATALPA	15,60
116 TRANSFORMATORINĖ	7,70
117 TRANSFORMATORINĖ	7,70
118 LAIPTINĖ	-

VISO: 656,40

UAB "DVIEJŲ GRUPĖ" GEDIMINO G. 56-5, 44242, KAUNAS tel. 8 37 750183		KOMPLEKSAS: ADMINISTRACINĖS PASKIRTIES PASTATO SAVANORIŲ PR. 367, KAUNE REKONSTRavimo PROJEKTAS.			
A 112	PV	G. BALČYTIS	17.03.15	STATINYS:	ADMINISTRACINĖS PASKIRTIES PASTATAS SAVANORIŲ PR. 367, KAUNAS.
A 112	Arch. PDV	G. BALČYTIS	17.03.15	BRĖŽINYS:	1A PLANAS
	Arch.	K. VAIKŠNORAS	17.03.15		
ETAPAS	STATYTOJAS:			ŽYMUO:	LAPAS LAPŲ
PP	UAB "NI PLĖTRA"			309-2017-PP	1 1

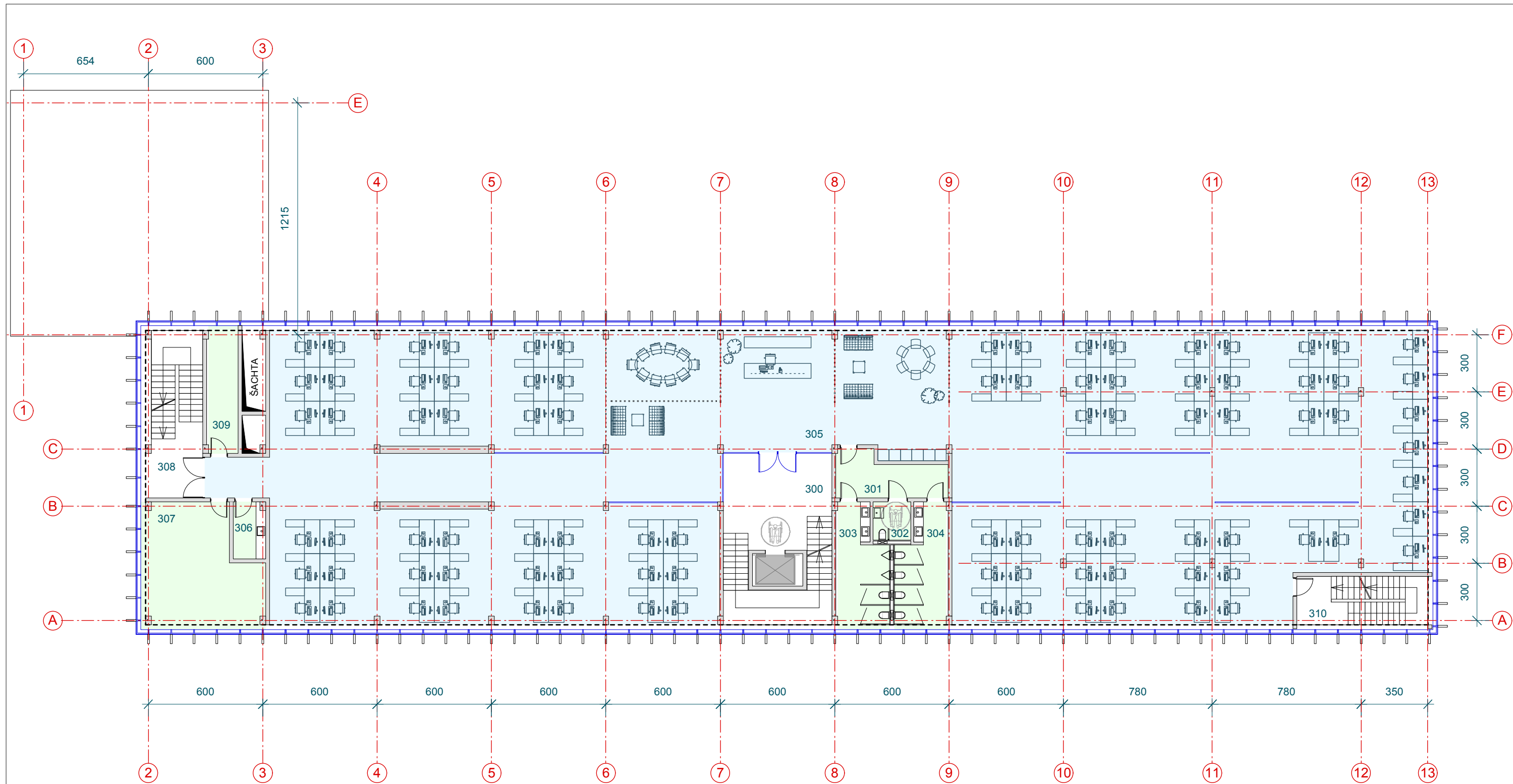


PATALPŲ EKSPIKACIJA: KIEKIS: m2

200 LAIPTINĖ	-
201 KORIDORIUS	12,00
202 ŽN WC	4,00
203 VYRŲ WC	15,90
204 MOTERŲ WC	15,90
205 BIURŲ PATALPOS	442,20
206 VALYTOJOS PATALPA	5,10
207 TECHNINĖ PATALPA	37,80
208 LAIPTINĖ	-
209 TECHNINĖ PATALPA	10,00
210 LAIPTINĖ	-

VISO: 542,90

UAB "DVIEJŲ GRUPĖ" GEDIMINO G. 56-5, 44242, KAUNAS tel. 8 37 750183		KOMPLEKSAS: ADMINISTRACINĖS PASKIRTIES PASTATO SAVANORIŲ PR. 367, KAUNE REKONSTRAVIMO PROJEKTAS.			
A 112	PV	G. BALČYTIS	17.03.15	STATINYS: ADMINISTRACINĖS PASKIRTIES PASTATAS SAVANORIŲ PR. 367, KAUNAS.	
A 112	Arch. PDV	G. BALČYTIS	17.03.15		
	Arch.	K. VAIKŠNORAS	17.03.15	BRĖŽINYS: 2A PLANAS	
ETAPAS	STATYTOJAS:		ŽYMUO:	LAPAS	LAPŲ
PP	UAB "NI PLĖTRA"		309-2017-PP	1	1

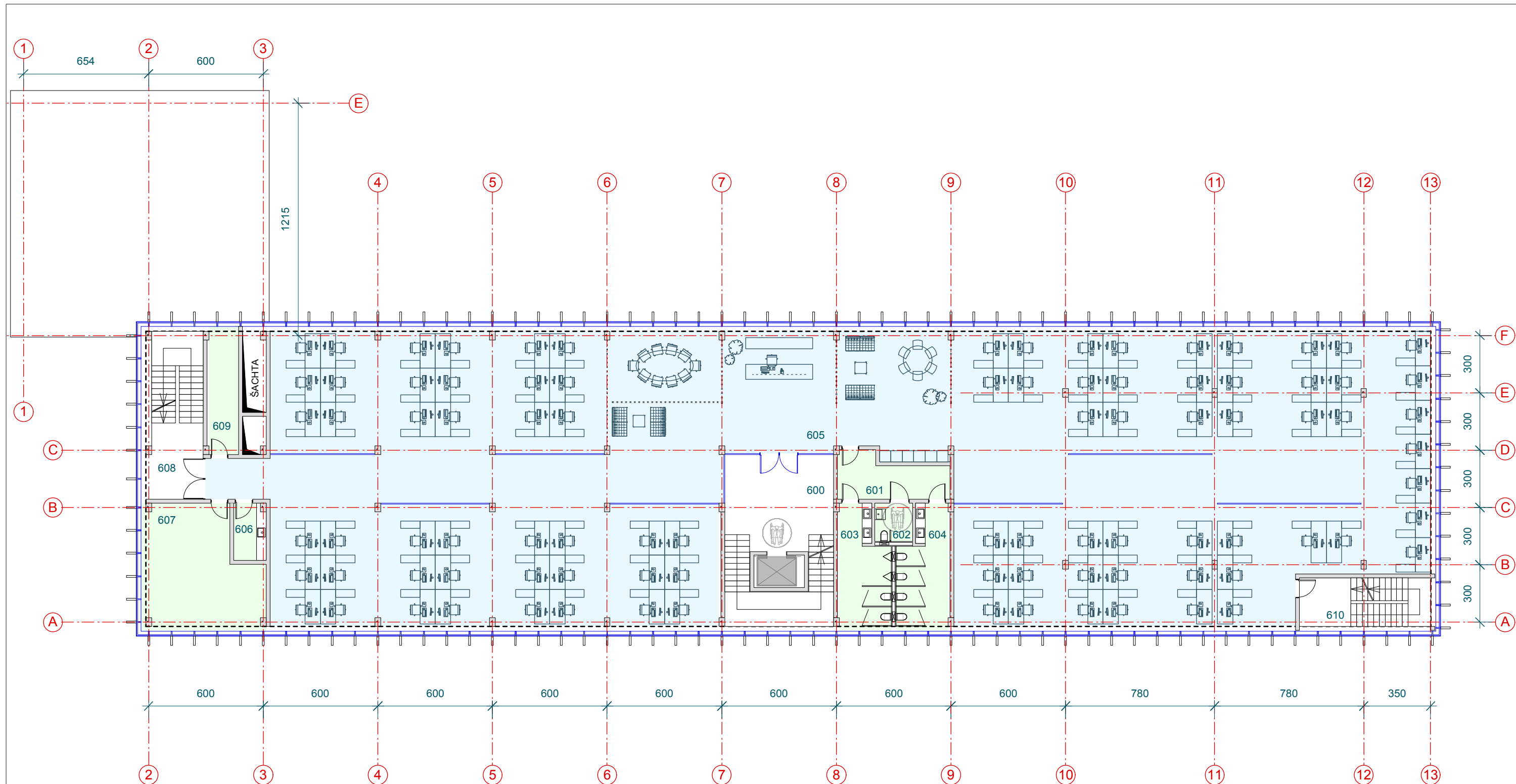


PATALPŲ EKSPIKACIJA: KIEKIS: m2

300 LAIPTINĖ	-
301 KORIDORIUS	12,00
302 ŽN WC	4,00
303 VYRŲ WC	15,90
304 MOTERŲ WC	15,90
305 BIURŲ PATALPOS	808,40
306 VALYTOJOS PATALPA	5,10
307 TECHNINĖ PATALPA	37,80
308 LAIPTINĖ	-
309 TECHNINĖ PATALPA	10,00
310 LAIPTINĖ	-

VISO: 909,10
VISO AUKŠTŲ 3 X3 = 2727,30

UAB "DVIEJŲ GRUPĖ" GEDIMINO G. 56-5, 44242, KAUNAS tel. 8 37 750183		KOMPLEKSAS: ADMINISTRACINĖS PASKIRTIES PASTATO SAVANORIŲ PR. 367, KAUNE REKONSTRavimo PROJEKTAS.			
A 112	PV	G. BALČYTIS	17.03.15	STATINYS: ADMINISTRACINĖS PASKIRTIES PASTATAS SAVANORIŲ PR. 367, KAUNAS.	
A 112	Arch. PDV	G. BALČYTIS	17.03.15		
	Arch.	K. VAIKŠNORAS	17.03.15	BRĖŽINYS: 3-5A PLANAS	
ETAPAS	STATYTOJAS:		ŽYMUO:	LAPAS	LAPŲ
PP	UAB "NI PLĖTRA"		309-2017-PP	1	1

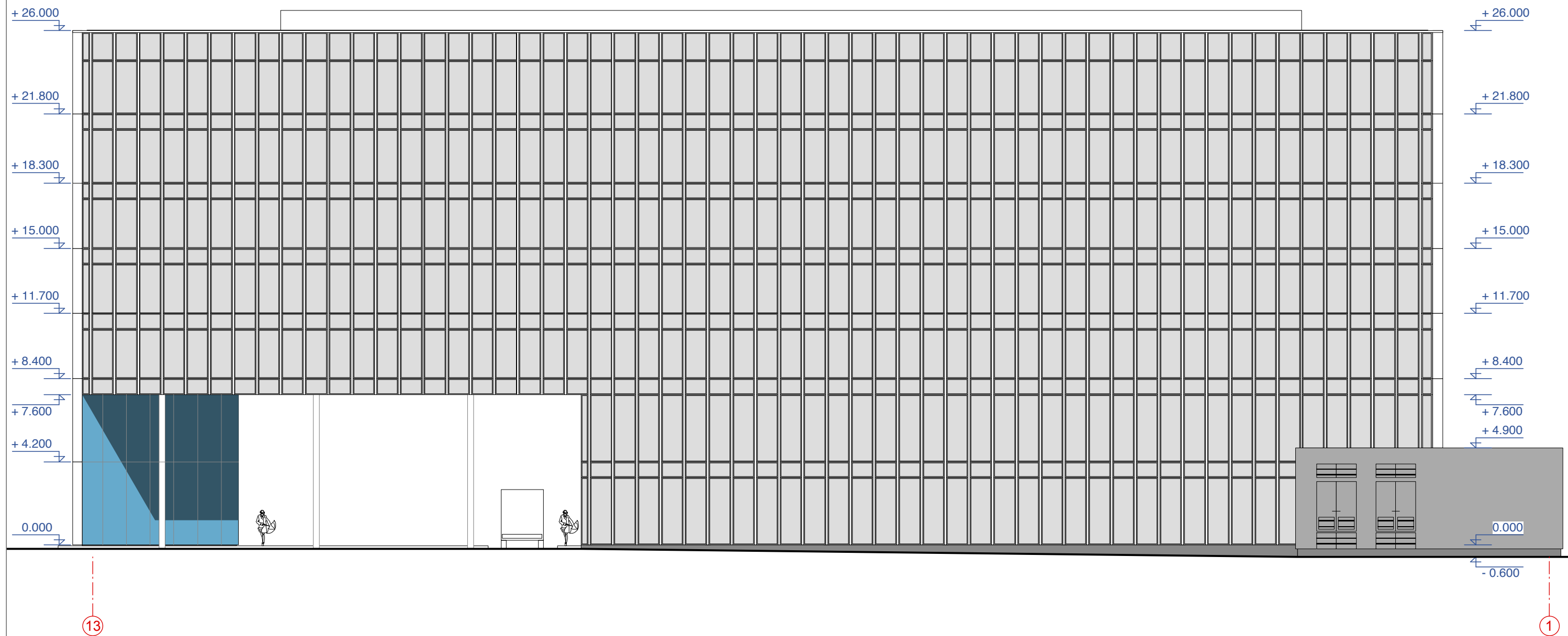


PATALPŲ EKSPIKACIJA: KIEKIS: m2

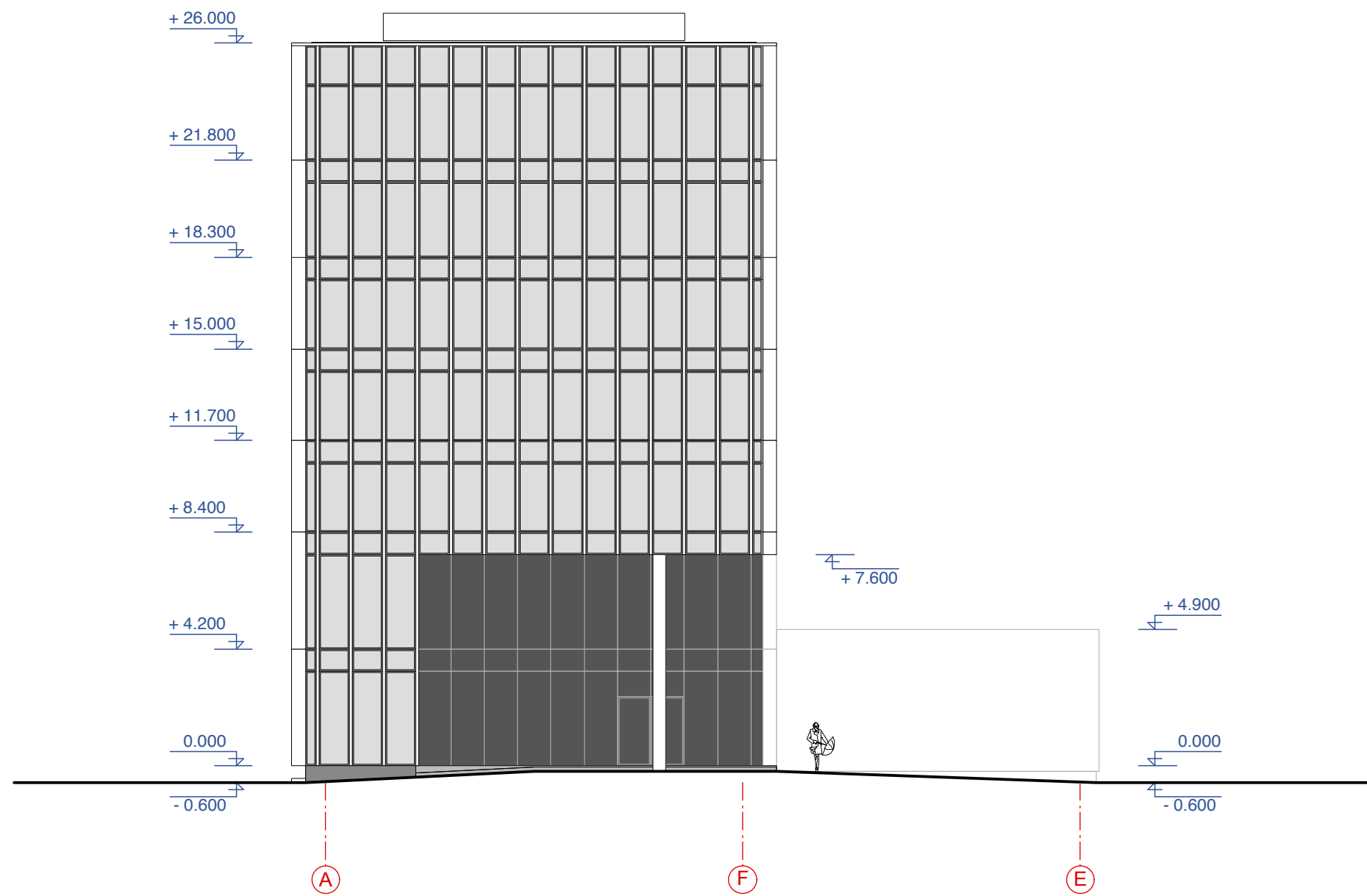
600 LAIPTINĖ	-
601 KORIDORIUS	12,00
602 ŽN WC	4,00
603 VYRŲ WC	15,90
604 MOTERŲ WC	15,90
605 BIURŲ PATALPOS	813,40
606 VALYTOJOS PATALPA	5,10
607 TECHNINĖ PATALPA	37,80
608 LAIPTINĖ	-
609 TECHNINĖ PATALPA	10,00
610 LAIPTINĖ	-


VISO: 914,10
VISO AUKŠTŲ 2 X2 = 1828,20

UAB "DVIEJŲ GRUPĖ" GEDIMINO G. 56-5, 44242, KAUNAS tel. 8 37 750183		KOMPLEKSAS: ADMINISTRACINĖS PASKIRTIES PASTATO SAVANORIŲ PR. 367, KAUNE REKONSTRAVIMO PROJEKTAS.			
A 112	PV	G. BALČYTIS	17.03.15	STATINYS: ADMINISTRACINĖS PASKIRTIES PASTATAS SAVANORIŲ PR. 367, KAUNAS.	
A 112	Arch. PDV	G. BALČYTIS	17.03.15		
	Arch.	K. VAIKŠNORAS	17.03.15	BRĖŽINYS: 6-7A PLANAS	
ETAPAS	STATYTOJAS:		ŽYMUO:	LAPAS	LAPŲ
PP	UAB "NI PLĖTRA"		309-2017-PP	1	1




UAB "DVIEJŲ GRUPĖ" GEDIMINO G. 56-5, 44242, KAUNAS tel. 8 37 750183				KOMPLEKSAS: ADMINISTRACINĖS PASKIRTIES PASTATO SAVANORIŲ PR. 367, KAUNE REKONSTRavimo PROJEKTAS.		
A 112	PV	G. BALČYTIS	17.03.15	STATINYS: ADMINISTRACINĖS PASKIRTIES PASTATAS SAVANORIŲ PR. 367, KAUNAS.		
A 112	Arch. PDV	G. BALČYTIS	17.03.15	BRĖŽINYS: RYTINIS FASADAS		
	Arch.	K. VAIKŠNORAS	17.03.15	LAIDA 0		
ETAPAS	STATYTOJAS:			ŽYMUO:		LAPAS
PP	UAB "NI PLĖTRA"			309-2017-PP		LAPŲ
				1		1




		 UAB "DVIEJŲ GRUPĖ" GEDIMINO G. 56-5, 44242, KAUNAS tel. 8 37 750183	KOMPLEKSAS: ADMINISTRACINĖS PASKIRTIES PASTATO SAVANORIŲ PR. 367, KAUNE REKONSTRAVIMO PROJEKTAS.		
A 112	PV	G. BALČYTIS	17.03.15	STATINYS: ADMINISTRACINĖS PASKIRTIES PASTATAS SAVANORIŲ PR. 367, KAUNAS.	
A 112	Arch. PDV	G. BALČYTIS	17.03.15		
	Arch.	K. VAIKŠNORAS	17.03.15	BRĖŽINYS: PIETINIS FASADAS	
ETAPAS	STATYTOJAS:			ŽYMUO: 309-2017-PP	
PP	UAB "NI PLĖTRA"				
				LAPAS	LAPŲ
				1	1



		 UAB "DVIEJŲ GRUPĖ" GEDIMINO G. 56-5, 44242, KAUNAS tel. 8 37 750183	KOMPLEKSAS: ADMINISTRACINĖS PASKIRTIES PASTATO SAVANORIŲ PR. 367, KAUNE REKONSTRAVIMO PROJEKTAS.			
A 112	PV	G. BALČYTIS	17.03.15	STATINYS: ADMINISTRACINĖS PASKIRTIES PASTATAS SAVANORIŲ PR. 367, KAUNAS.		
A 112	Arch. PDV	G. BALČYTIS	17.03.15	BREŽINYS: PASTATO VIZUALIZACIJA		
	Arch.	K. VAIKŠNORAS	17.03.15			
	Vizual.Arch.	P. VAITIEKŪNAS	17.03.15			
ETAPAS	STATYTOJAS:		ŽYMUO:		LAPAS	LAPŲ
PP	UAB " NI PLĒTRA"		309-2017-PP		1	2



		 UAB "DVIEJŲ GRUPĖ" GEDIMINO G. 56-5, 44242, KAUNAS tel. 8 37 750183	KOMPLEKSAS: ADMINISTRACINĖS PASKIRTIES PASTATO SAVANORIŲ PR. 367, KAUNE REKONSTRAVIMO PROJEKTAS.	
A 112	PV	G. BALČYTIS <i>G. Balčytis</i>	17.03.15	STATINYS: ADMINISTRACINĖS PASKIRTIES PASTATAS SAVANORIŲ PR. 367, KAUNAS.
A 112	Arch. PDV	G. BALČYTIS <i>G. Balčytis</i>	17.03.15	
	Arch.	K. VAIKŠNORAS	17.03.15	BRĖŽINYS: PASTATO VIZUALIZACIJA
	Vizual. Arch.	P. VAITIEKŪNAS	17.03.15	
				LAIDA
				0
ETAPAS	STATYTOJAS:		ŽYMUO:	
PP	UAB "NI PLĖTRA"		309-2017-PP	
			LAPAS	LAPŲ
			2	2