

UAB „KAPSAI“
Kapsų g. 77-1, Kauno m.
Įmonės kodas: 304148978
Tel.: 8 699 47174, info@vilobis.lt



BUTO ADRESAS	Kauno m. sav., Kauno m., K. Donelaičio g. 72A-3 Sklypo kad. Nr.: 1901/0152:26
OBJEKTAS	Gyvenamojo namo (unik. Nr. 1992-8004-2022), Kauno m. sav., Kauno m., K. Donelaičio g. 72A, rekonstravimo projektas (keičiant stogo konstrukciją ir įrengiant patalpas palėpėje virš buto Nr. 3 (unik. Nr. 1992-8004-2022:0005), naujas patalpas prijungiant prie žemiau esančio buto Nr. 3 (unik. Nr. 1992-8004-2022:0005))
STATYTOJAS	PROJEKTUI PRITARIU
ETAPAS	PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI
BYLA	
TOMAS	
STATYBOS DARBŲ RŪŠIS	REKONSTRAVIMAS
PASKIRTIS	GYVENAMOJI (BUTŲ)
PROJEKTAVIMO DARBAI	UAB „KAPSAI“
DIREKTORIUS	JOSEB GARANAŠVILI (A1024)
PROJEKTO VADOVAS	JOSEB GARANAŠVILI (A1024)
DATA	2018

PROJEKTĄ TVIRTINU

BYLOS ŽINIARAŠTIS

Eilės Nr.	Pavadinimas	Lapų skaičius	Lapo Nr.
1	Bylos žiniaraštis	1	2
2	Aiškinamasis raštas	6	3-8
3	Bendrieji statinio rodikliai	1	9
4	Brėžinių žiniaraštis	1	10
5	Architektūrinė dalis	5	11-16
6	Priedai	54	17-70
	VISO:	70 LAPAI	

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ESAMA PADĖTIS

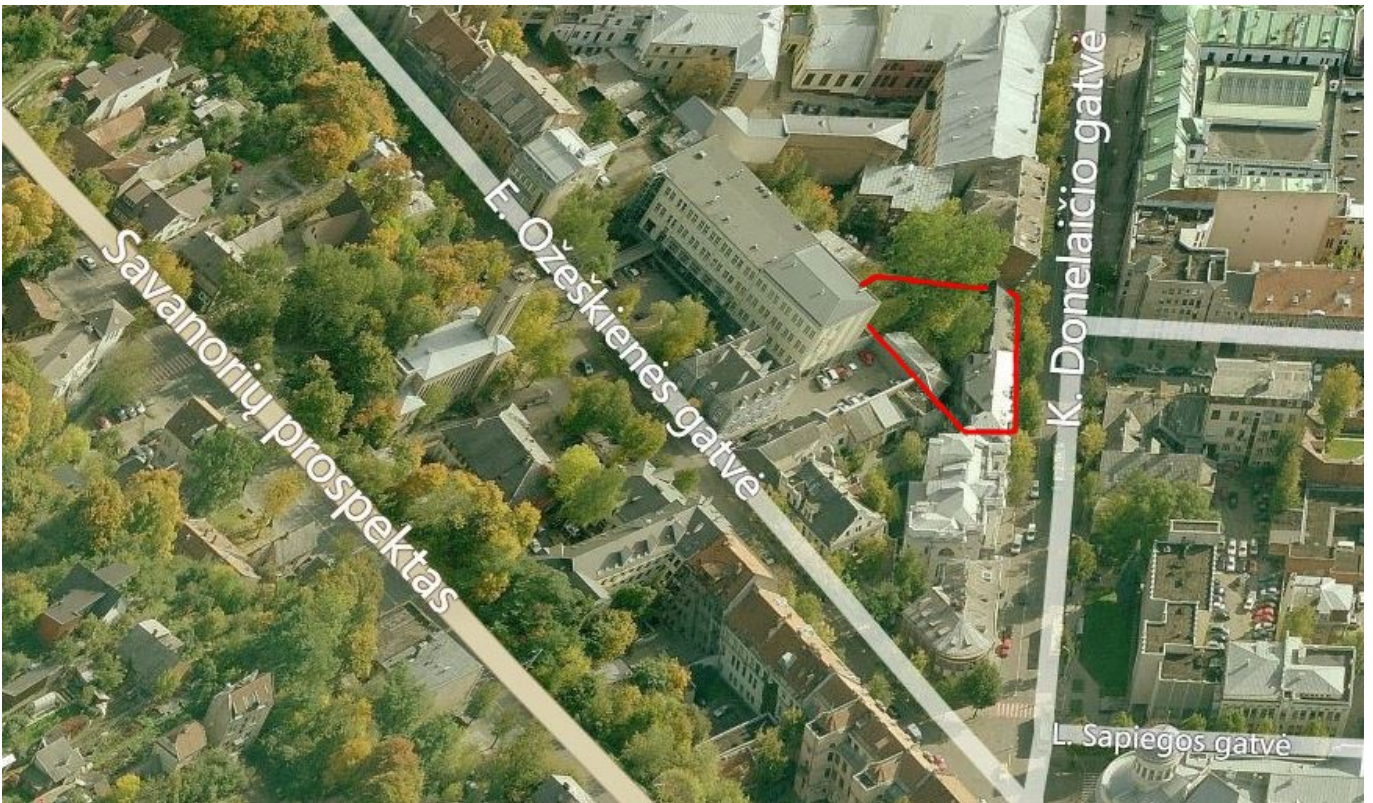
1. **Statinio geografinė vieta.** Statinio sklypas yra: Kauno m. sav., Kauno m., K. Donelaičio g. 72A-3. Sklypo kad. Nr.: 1901/0152:26 (1 pav.)
2. **Statytojas (užsakovas).**
3. **Projektuotojas.** Projektavimo darbai – UAB „Kapsai“, direktorius Joseb Garanašvili. Projekto vadovas – Joseb Garanašvili (kvalifikacijos atestato Nr. A1024).
4. **Statybos rūšis.** Vadovaujantis STR 1.01.08:2002, statybos rūšis yra: 7.2. statinio rekonstravimas. Statinio rekonstravimas numatomas pastato daliai, keičiant stogo konstrukciją ir įrengiant patalpas virš buto Nr. 3, naujas patalpas prijungiant prie žemiau esančio buto Nr. 3.
5. **Statybos paskirtis.** Statinių paskirtis – gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai (STR 1.01.03:2017 skirsnis 6.3)
6. **Statinių kategorija.** Statinys nepriskiriamas ypatingos svarbos statinių kategorijai.
7. **Specialiosios naudojimo sąlygos.** XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos. XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos. XIX. Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos. IX. Dujotiekių apsaugos zonos. VI. Elektros linijų apsaugos zonos. I. Ryšių linijų apsaugos zonos.
8. **Servituto teisės žemės sklype.** Kiti servitutai (tarnaujantis) – teisė žemės sklypo, kurio kadastro Nr. 1901/0152:24, esančio Donelaičio g. 70B savininkams naudotis žemės sklypo K. Donelaičio g. 72, 72A, 74 dalimi (1 m nuo pastato sienos), pažymėtą simboliu – S2 žemės sklypo plane. Kiti servitutai (tarnaujantis) – teisė žemės sklypo, kurio kadastro Nr. 1901/0152:12, esančio E. Ožėškienės g. 18, savininkams naudotis žemės sklypo K. Donelaičio g. 72, 72A, 74 dalimi (1 m nuo pastato sienos), pažymėtą simboliu – S1 žemės sklypo plane. Kiti servitutai (tarnaujantis) – teisė žemės sklypo, kurio kadastro Nr. 1901/015:9, esančio E. Ožėškienės g. 16, savininkams naudotis žemės sklypo K. Donelaičio g. 72, 72A, 74 dalimi (1 m nuo pastato sienos), pažymėtą simboliu – S žemės sklypo plane.
9. **Kiti duomenys.** Sklypas (unik. Nr. 4400-4223-1107) ir jame esančio pastato adresu: K. Donelaičio g. 72 A, butas (unik. Nr. 1992-8004-2022:0005) K. Donelaičio g. 72A-3, Kaunas yra valstybės saugomoje kultūros paveldo vietovėje – Kauno miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (kodas kultūros vertybių registre 22149) teritorijoje.
10. **Pastato esama būklė.** Gyvenamasis namas (3 ir daugiau butų) 1A1p – K. Donelaičio g. 72A (unik. Nr. 1992-8004-2022) pastatytas 1928 m. Pastatas yra dviejų aukštų su palėpe. Pastatas, K. Donelaičio g. 72A, Kaunas priskiriamas prie urbanistinės struktūros statinių. Esamos konstrukcijos: namo sienos – plytų, perdangos – monolitinės, pamatai – betono, stogo danga – valcinio profilio skarda. Pastate numatytas rekonstruoti esantis butas fiziškai susidėvęs 50 procentų (2-7 pav.).



1 pav. Sklypo situacijos schema.



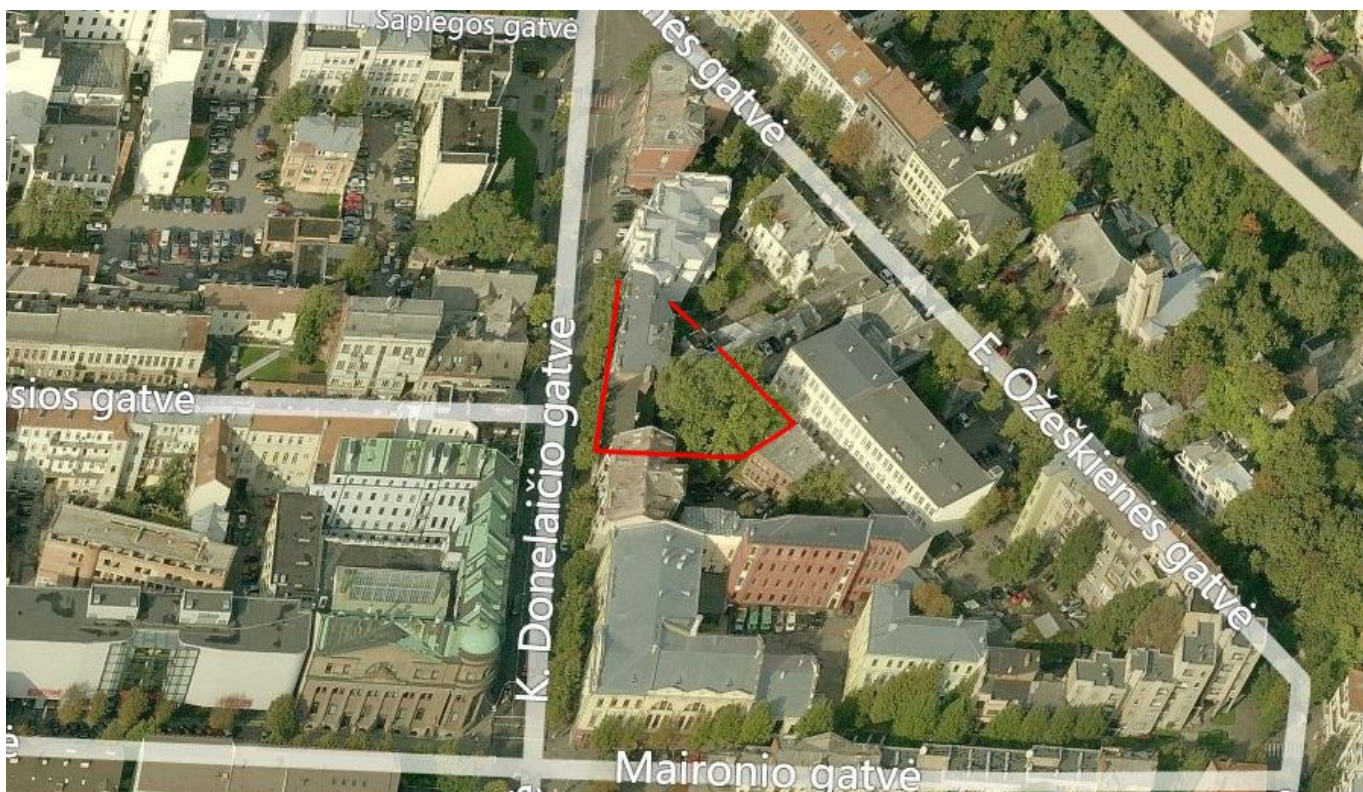
2 pav. Sklypo K. Donelaičio gatvėje vaizdas iš pietinės pusės.



3 pav. Sklypo K. Donelaičio gatvėje vaizdas iš vakarinės pusės.



4 pav. Sklypo K. Donelaičio gatvėje vaizdas iš šiaurinės pusės.



5 pav. Sklypo K. Donelaičio gatvėje vaizdas iš rytinės pusės.



6 pav. Gyvenamasis pastatas K. Donelaičio g. 72A iš rytinės sklypo dalies.



7 pav. Gyvenamasis pastatas K. Donelaičio g. 72A iš pietrytinės sklypo dalies.

SPRENDIMAI

Projektiniai pasiūlymai rengiami buto K. Donelaičio g. 72A-3 (unik. Nr. 1992-8004-2022:0005), esančio K. Donelaičio g. 72A pastate, rekonstravimui, keičiant stogo konstrukciją ir įrengiant patalpas palėpėje virš buto Nr. 3, naujas patalpas prijungiant žemiau prie esančio buto Nr. 3. Projektuojama veikla aplinkai žalingos įtakos neturės.

Gyvenamojo pastato (unik. Nr. 1992-8004-2022) pirmo aukšto patalpos nekeičiamos.

Antrame pastato aukšte pakeitimai numatomi tarp ašių 3-7. Paliekamos esamos patalpos: san. mazgas ir tambūras (žymėjimas inventorinėje byloje (2003 m.) 3-11, 3-10). Esančios dvi patalpos tarp ašių 3-4 (žymėjimas inventorinėje byloje (2003 m.) 3-15, 3-16) sujungiamos į vieną, padidinamos patalpos link ašies A – numatoma vonios patalpa. Panaikinamos pertvaros tarp kitų patalpų (žymėjimas inventorinėje byloje (2003 m.) 3-10, 3-13, 3-14). Nauji projektuojami laiptai numatomi prie esamos sienos (ašis B). Numatoma pertvara (ašis 6), suformuojama kambario patalpa. Erdvėje tarp ašių 3-6 numatomos virtuvės-valgomojo, holo-svetainės patalpos. Antro aukšto patalpų aukštis nekeičiamas, praplečiama perdanga link lauko sienos (ašis A).

Palėpėje pertvaromis suformuojamos naujos patalpos.

Projektuojama pastato altitudė – 11,65 m.

Projektuojamos palėpės naujos išorinės sienos numatomos mūrinės, ant jų įrengiama šilumos izoliacija. Vidinės pertvaros numatomos medžio karkaso. Išorinių sienų apdaila projektuojama – struktūrinio tinko (spalvinis sprendimas derinamas prie esamo pastato fasado sprendimo) ir medinėmis dailylentėmis. Perdanga tarp antro aukšto ir numatomo trečio aukšto patalpų paliekama esama. Stogas numatomas vienslaitis, laikinčioji konstrukcija – medžio karkaso, dengtas valcinio profilio skarda. Langai – plastikiniai, spalva – ruda.

Pastato fasade tarp ašių 3-6, keičiama stogo konstrukcija ir įrengiamos patalpos palėpėje, suformuojamas trečias aukštas. Naujas vienslaitis stogas numatomas su valcinio profilio skarda, analogiška esamai stogo dangai. Lietaus nuotekos lietvamzdžiais nuvedamos į gruntą sklypo teritorijoje, nepabloginant kaimyninių sklypų naudojimo sąlygų.

Statybinės medžiagos rekonstrukcijos metu sandėliuojamos sklypo teritorijoje.

Esamas želdynų plotas nekeičiamas (33%).

INŽINERINIAI SPRENDIMAI

Rekonstruojamame bute naujai suprojektuotų antro ir trečio (palėpės) patalpų inžineriniai tinklai jungiami prie esamų pastato inžinerinių sistemų:

- elektra esama;
- vandentiekis ir kanalizacija esama;
- rekonstruojamo buto pirmame aukšte (antrame pastato) patalpos šildomos esamais radiatoriais (vietinis centrinis šildymas), antrame buto aukšte (pastato trečiame) patalpos numatomos šildyti elektriniais šilumos prietaisais.

BENDRIEJI STATINIO RODIKLIAI

Žym.	Pavadinimas	Vnt.	Kiekis	Kiekis
1	SKLYPAS:		Prieš rekonstravimą	Po rekonstravimo
1.1.	Sklypo plotas		1317	
1.2.	Sklypo užstatytas plotas		696	696
1.3.	Sklypo užstatymo tankumas		52,84	52,84
1.4.	Sklypo užstatymo intensyvumas		80	86
2.	PASTATAI:			
2.1.	GYVENAMASIS NAMAS (unik. Nr. 1992-8004-2022)		Prieš rekonstravimą	Po rekonstravimo
2.1.1.	Pastato užstatomas plotas	m ²	125,00	125,00
2.1.2.	Bendrasis plotas	m ²	191,27	264,87
2.1.2.1.	Naudingasis plotas	m ²	133,04	206,64
2.1.2.2.	Pagrindinis plotas	m ²	48,82	48,82
2.1.3.	Aukštų skaičius	vnt.	1	3
2.1.4.	Butų skaičius	vnt.	3	3
2.1.5.	Pastato aukštis	m	9,25	11,65
2.1.6.	Pastato tūris (bendras)	m ³	423	718
2.1.7.	Pastato atsparumas ugniai*	I-III	-	II
2.1.8.	Pastato akustinio komforto sąlygų klasė*	A-E	-	C
2.1.9.	Energetinio efektyvumo klasė*	A-E	-	C
3.	BUTAI:			
3.1.	BUTAS (unik. Nr. 1992-8004-2022:0005)		Prieš rekonstravimą	Po rekonstravimo
3.1.1.	Bendrasis plotas	m ²	60,63	134,23
3.1.2.	Naudingas plotas	m ²	60,63	134,23
3.1.3.	Kambarių skaičius	vnt.	2	5
3.1.4.	Aukštų skaičius	vnt.	1	2
3.1.5.	Aukštas	vnt.	2	2-3

* Projektuojama rekonstruojamai pastato daliai (butui unik. Nr. 1992-8004-2022:0005)

BRĖŽINIŲ ŽINIARAŠTIS

Brėž. Nr.	Lapo Nr.	Laida	Brėžinio pavadinimas	Psl.
ARCHITEKTŪRINĖ DALIS				
1	SP-1	0	Sklypo planas M 1:500	11
2	SA-1	0	Antro aukšto planas M 1:100	12
3	SA-2	0	Trečio aukšto planas M 1:100	13
4	SA-3	0	Pjūvis A-A M 1:100	14
5	SA-3	0	Fasadas tarp ašių 1-7 M 1:100	15
6	SA-4	0	Fasadai tarp ašių B-A ir A-B M 1:100	16