



OBJEKTO PAVADINIMAS

**PREKYBOS PASKIRTIES (7.3) PASTATO IR
SANDĖLIAVIMO PASKIRTIES PASTATO
(7.9) ADRESU VYTAUTO G. 102A
UKMERGĖJE, STATYBOS PROJEKTAS**

OBJEKTO ADRESAS

VYTAUTO G. 102A, UKMERGĖ

STATINIO KATEGORIJA

YPATINGAS

**STATYTOJAS
STATYTOJO ADRESAS**

**UKMERGĖS PC, UAB
KONSTITUCIJOS PR. 21C, 08130 VILNIUS**

PROJEKTO ETAPAS

PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI

PROEJKTO DALIS

BENDROJI DALIS (BD)



**PROJEKTO VADOVAS/ARCH. PDV
ARCHITEKTAS**

Pastatų projektavimo menas ir mokslas, MB
Įm. k.: 30456902
Kareivių g. 19-148 (II aukštas), 09133 Vilnius
+370 614 54721
info@ppmm.lt

 Viktoras Gricius
Atest. Nr. A 1674
Tel.: +370 614 54721
vg@ppmm.lt

PROJEKTO NUMERIS

2019-09

PROJEKTO PARENGIMO METAI

2020

Objektas: Prekybos paskirties (7.3) pastato ir sandėliavimo paskirties pastato (7.9) adresu
 Vytauto g. 102a Ukmergėje, statybos projektas
Stadija: Projektiniai pasiūlymai / PP /
Metai: 2020

B Y L O S S U D Ė T I E S Ž I N I A R A Š T I S

Eil. Nr.	Dokumento pavadinimas	Psl. Nr.
1.	Viršelis	1
2.	Bylos turinys	2
3.	Aiškinamasis raštas	3-6
4.	GRAFINĖ DALIS (Brėžiniai):	-
4.1	Sklypo planas	-
4.1.1	SITUACIJOS SCHEMA M 1: 100 2019-09-PP-SP-00	7
4.1.2	SPRENDINIAI. SKLYPO PLANAS M 1: 500 2019-09-PP-SP-01	8
4.2	Statinio architektūra	
4.2.1	SPRENDINIAI. PIRMO AUKŠTO PLANAS M 1:200 2019-09-PP-SA-01	9
4.2.2	SPRENDINIAI. PJŪVIAI M 1:200 2019-09-PP-SA-21	10
4.2.3	SPRENDINIAI. FASADAI M 1:200 2019-09-PP-SA-31/32	11-12
4.2.4	SPRENDINIAI. VZUALIZACIJOS / FOTOMONTAŽAI 2019-09-PP-SA-41/43	13-15
	Viso puslapių:	15

Parengė PV V. Gričius

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. IŠEITIES DUOMENYS:

1.1. „PREKYBOS PASKIRTIES (7.3) PASTATO IR SANDĖLIAVIMO PASKIRTIES PASTATO (7.9) ADRESU VYTAUTO G. 102A UKMERGĖJE, STATYBOS PROJEKTAS“ PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI PARENGTI VADOVAUJANTIS:

- Užsakovo pateikta projektavimo užduotimi;
- Ukmergės miesto teritorijos bendruoju planu;
- 2008-11-13 Ukmergės rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 7-211 patvirtintu Didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo Ukmergės mieste specialiuoju planu (Toliau Specialusis planas).

1.2. PAGRINDINIŲ NORMATYVINIŲ, TAME TARPE IR STATYBOS TECHNINIŲ DOKUMENTŲ, KURIAIS VADOVAUJANTIS PARENGTI PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI (TOLIAU PP) SĄRAŠAS:

1.2.1. LR Įstatymai:

1. LR Statybos įstatymas;

1.2.2. Statybos techniniai reglamentai:

1. STR 1.01.02:2016 „Normatyviniai statybos techniniai dokumentai“;
2. STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“;
2. STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“;
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“

1.2.3. Kiti įsakymai:

1. LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ŪKIO MINISTRO ĮSAKYMAS DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ŪKIO MINISTRO 2002 M. GRUODŽIO 30 D. ĮSAKYMO NR. 522 „DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO OBJEKTŲ KADASTRINIŲ MATAVIMŲ IR KADASTRO DUOMENŲ SURINKIMO BEI TIKSLINIMO TAISYKLIŲ“ PAKĖITIMO.

2. AIŠKINAMASIS RAŠTAS:

2.1. BENDRI DUOMENYS:

Statybos objektas: „Prekybos paskirties (7.3) pastato ir sandėliavimo paskirties pastato (7.9) adresu Vytauto g. 102a Ukmergėje, statybos projektas“

Statytojas (užsakovas). Ukmergės PC, UAB. Konstitucijos pr. 21C, LT-08130 Vilnius.

Projektuotojas. Pastatų projektavimo menas ir mokslas, MB. Projekto vadovas/ architektas Viktoras Gričius (A 1674). Žirmūnų g. 139a - 203, Vilnius.

Projekto vadovas. Viktoras Gričius (A 1674).

Statybos ir projektavimo finansavimo šaltiniai. Statytojo lėšos.

Projektavimo etapas (stadijos). Projektiniai pasiūlymai;

Statybos rūšys. Vadovaujantis STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“ IV skirsniu: 7.1 naujo statinio statyba;

Statinio paskirtis. Vadovaujantis STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ dabar pastato paskirtis yra 7.3 prekybos paskirties pastatas.

2.2. TRUMPAS STATYBOS APIBŪDINIMAS

2.2.1. SKLYPAS/ STATYBOS VIETA. Pagrindiniai sklypo rodikliai:

- Unikalus Nr.: 4400-2703-4060.
- Kadastro Nr.: 8170/0009:78 Ukmergės m. k. v..
- Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita

Atestato Nr.	Pastatų projektavimo menas ir mokslas, MB Įm. k. 30456902 Žirmūnų g. 139a-203, LT-09120 Vilnius Tel. +370 614 54721; El. p.: vg@ppmm.lt			Prekybos paskirties (7.3) pastato ir sandėliavimo paskirties pastato (7.9) adresu Vytauto g. 102a Ukmergėje, statybos projektas	
A 1674/	PV	V. Gričius		2020.02	Aiškinamasis raštas
					Laida 0
Stadija	Užsakovas:				Lapas
PP	Ukmergės PC, UAB			2019-09-PP-BD-Aiškinamasis raštas	Lapų 4
					1

- Žemės sklypo naudojimo būdas: Komercinės paskirties objektų teritorijos
- Žemės sklypo plotas: 0,6987 ha
- Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:
 - a) IX. Dujotiekių apsaugos zonos
 - b) VI. Elektros linijų apsaugos zonos.
 - c) I. Ryšių linijų apsaugos zonos;
- Kitos daiktinės teisės/ servitutai esantys sklype:
 - a) Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis). Plotas: 0,2131 ha. Aprašymas: S3;
 - b) Servitutas – teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Plotas: 0,0149 ha. Aprašymas: S2;
 - c) Servitutas – teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Plotas: 0,0306 ha. Aprašymas: S1;
 - d) Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Plotas: 0,0149 ha. Aprašymas: S2;
 - e) Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Plotas: 0,0306 ha. Aprašymas: S1;
 - f) Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Plotas: 0,0149 ha. Aprašymas: S2;
 - g) Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Plotas: 0,0306 ha. Aprašymas: S1;

Sklypas yra Ukmergės šiaurės rytinėje dalyje, prie vienos iš pagrindinių miesto gatvių – Vytauto gatvės. Šiaurėje ribojasi garažų bendrijos blokuotu garažu masyvu; Rytuose sklypo riba sutampa su vietiniu pravažiuoju į garažų masyvo teritoriją; Pietuose su Vytauto gatve – keliu Kaunas – Zarasai – Daugpilis (A6/E262), o vakaruose su Kitos paskirties žemė sklypo adresu Vytauto g. 102, kuriame stovi tik du negyvenamosios paskirties pagalbiniai/ garažų paskirties pastatai (buvusi sodyba, gyvenamasis namas nugriautas).

Sklypas šiuo metu jokių pastatų nėra. Sklypas priklauso UAB Ukmergės PC; Įm. k. 305250886.

Ukmergės miesto teritorijos bendrajame plane teritorija žymima Nr. 15, teritorijos naudojimo būdas mišrus, žymimas Gp – planuojamos užstatyti gyvenamosios ir mišrios teritorijos (bendrojo plano sprendiniai 10-čiai metų po patvirtinimo). Galimos paskirtys: *Vienbučių, blokuotų vienbučių, daugiabučių pastatų tp6, G2; * Visuomeninės tp7, V; * Komercinės tp9, K; * Inžinerinės infrastruktūros tp10; I; Leidžiamas maksimalus užstatymo intensyvumas UI iki 0,4; Aukštų skaičius iki 3 aukštų.

Sklype (remiantis registru centro pažyma) šiuo metu yra įregistruotų pastatų nėra.

Sklype šiuo metu yra pieva su buvusios sodybos sodo medžiais bei kitais želdynais (vyrauja eglės) ties sklypo rytine bei pietine kraštinėmis. Sklypo pietrytiniame kampe šiuo metu stovi reklaminis stendas

2.2.2. SPRENDINIAI. NUMATOMAS PASTATAS – Sklype projektuojami du sublokuoti stačiakampio plano pastatai: 1) Parduotuvė ~ 30,8 m pločio ir ~ 33,15 m ilgio; 2) Sandėlis ~ 30,8 m pločio ir ~ 21,65 m ilgio. Bendrai jų užstatams sudarys stačiakampio forma ~ 30,8 m pločio ir ~ 54,8 m ilgio bei ~ 8,75 m aukščio (abs. alt. 85.10 m) skaičiuojant nuo statinių/ pastatų statybos zonos vidutinės žemės paviršiaus altitudės ir 8,1 m skaičiuojant nuo pastato +/- 0.00/ abs. alt 77.00. Pastatai (parduotuvė ir sandėlis) atitraukiami nuo vakarinės sklypo ribos 4 m. nuo pietinės sklypo ribos ~ 39 m. Virš prekybos pastato pietrytinio kampo siūloma numatyti 3x3 m reklaminį stendą (Max altitudė 12,1 m skaičiuojant nuo pastato +/- 0.00/ abs. alt 77.00).

Šalia projektuojamų pastatų (parduotuvės ir sandėlio) numatomos dvi antžeminės automobilių saugyklos (stovėjimo aikštelės). Viena (palei Vytauto g.) ~ 40 automobilių stovėjimo vietų, kita (tarp projektuojamo pastato ir ties sklypo rytine kraštine esančio pravažiuoju ~ 42 automobilių stovėjimo vietų.

2.2.3. Urbanistiniai/ Žemės sklypo tvarkymas. Urbanistinė struktūra sklype nesusiformavusi ir planuojama; Į sklypą numatomi du įvažiavimai/ išvažiavimai iš rytų pusėje esančio pravažiuoju į garažų masyvą. Pravažiuoju numatoma tvarkyti pagal susiinteresuotų institucijų išduotas prisijungimo prie susiekimo komunikacijų sąlygas.

Leistinas žemės užstatymo tankis. Neprieštarauja galiojančiam bendrajam planui (iki 40%) – užstatymo plotas ~ 1750 m² /25%.

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio rodiklis. Planuojamas bendras pastatų plotas iki ~1650 m² intensyvumas ~24%.

Užstatymo tipas. Blokuoti pastatai.

	Lapas	Lapų	Laida
2019-09-PP-BD-Aiškinamasis raštas	2	4	0

Priklausomųjų želdynų ir želdinių dalys žemės sklype (procentais). Kitos paskirties sklypuose (komercinėse teritorijose) želdynai turi sudaryti ne mažiau kaip 10%. Sklype planuojama želdynų plotas ~ 1800 m² kas sudaro apie 26% sklypo ploto. Numatomo pastato ir automobilių stovėjimo aiktelės statybos zonoje esančius menkaverčius (buvusios sodybos sodo) medžius ir želdynus numatoma šalinti. Techninio projekto rengimo metu projektuojant pastatus, automobilių stovėjimo aikšteles bei jiems funkcionuoti reikalingus inžinerinius tinklus numatomas siekis maksimaliai išsaugoti palei sklypo pietinę ir rytinę kraštines augančius spygliuočius (vyrauja eglės, bei viena pušis). Projektiniuose pasiūlymuose siūloma šalinti tik vieną eglę sklypo pietrytiniame kampe, tačiau šis kiekis (kertamų medžių kiekis) tikslinsis - techninio projekto rengimo metu inžinerinių tinklų trasų ir jų apsaugos zonose. Kertami medžiai bus kompensuojami įstatymų nustatyta tvarka.

Automobilių stovėjimo vietų poreikis. Projektuojamo prekybos pastato prekybos salių plotas ~ 920 m, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 30 lentelė gaunasi (920/30) 46 automobilių stovėjimo vietų poreikis parduotuvei ir (600/200) 3 automobilių stovėjimo vietų poreikis sandėliui. Projektiniuose pasiūlymuose numatomos dvi antžeminės automobilių stovėjimo aikštelės: Viena (palei Vytauto g.) ~ 40 automobilių stovėjimo vietų (iš jų ne mažiau kaip dvi vietos žmonių negalia, toliau ŽN), kita (tarp projektuojamo pastato ir ties sklypo rytine kraštine esančio pravažiavimo ~ 42 automobilių stovėjimo vietų. (iš jų nemažiau kaip 2 ŽN).

Pastatas. Tūriniai sprendimai. Eksterjero medžiagiškumas/ fasadai. Statiniai projektuojami vieno aukšto, stačiakampio plano, kompaktiško tūrio. Pastatų aukštis ~ 8,75 m aukščio skaičiuojant nuo statinio/ pastato statybos zonos vidutinės žemės paviršiaus altitudės ir 8,1 m skaičiuojant nuo pastato +/- 0.00/ abs. alt 77.00. Virš prekybos pastato pietrytinio kampo siūloma numatyti 3x3 m reklaminį stendą. Akcentuojamas pagrindinio įėjimo fasadas. Nors parduotuvės ir sandėlio tūriai ir sublokuoti, tačiau pagrindinis tūris skaidomas fasado apdailomis ir architektūrinėmis fasado detalėmis. Pastatai projektuojami su plokščiu stogu. Lietaus vanduo nuo stogo nuvedamas vidiniais lietvamzdžiais į lietaus vandens surinkimo sistemą. Lietvamzdžiai parenkami su lapų gaudytuvais ir montuojami šalia kolonų. Atliepiant pastato formai ir estetikai fasadų medžiagiškumas - lakoniškas ir negausus būdingas prekybos ir sandėliavimo paskirties pastatų tipologijai. Sandėlio fasadas dengiamas termoizoliaciniais „Sandwich“ tipo paneliais (horizontalia kryptimi) – spalva pilka (RAL 9007). Parduotuvės fasadų dalis akcentuojama/ pabrėžiama vertikali kryptimi „Sandwich“ tipo paneliais – spalva tamsiai pilka (RAL 7024), bei geltonomis HPL ir/arba aliuminio kompozito tūrinėmis geltonos spalvos (GENTAS 3127) juostomis kurios tarnauja ir kaip stogeliai virš įėjimų/ išėjimų į pastatą. Cokolis – surenkamo trisluoksnio gelžbetonio paneliai, spalva – tamsiai pilka RAL 7024.

Parduotuvės pagrindinio įėjimo vitriną siūloma numatyti aliuminio konstrukcijos, rėmų spalva - pilka RAL 9007 arba tamsiai pilka RAL 7024 (tikslinama techninio projekto rengimo metu). Likusios evakuacinės ir techninių patalpų bei įėjimų durys metalinės, spalva pilka, derinama prie fasado spalvos.

Sklypo pietrytiniame kampe (Vytauto g ir pravažiavimo sankirtoje) projektuojamas reklaminis stačiakampis pilonas plotis ~ 1,75m; storis ~ 0,25 m, aukštis 5m.

Pastatas. Funkcija.

Įėjimas į prekybos paskirties pastatą projektuojamas trumpajame fasade, iš Vytauto g. pusės, o į sandėlį nuo nugarinės (šiaurinės) sklypo pusės. Įėjimas ir išėjimas (parduotuvė) į tambūrą per vienerias automatiškai slankiojančias duris. Iš tambūro patenkama į prekybos salę. Prekybos pastato pietinėje dalyje (palei Vytauto g.) projektuojamos nuomojamos patalpos (viso ~ 100 m²). Patekimas į šias patalpas numatomas iš prekybos salės kasų-holo zonos. Nuomos patalpoms atskirų įėjimų/ išėjimų į lauką projektinių pasiūlymų apimtyje nenumatoma, bet neatmetama galimybė, jog techninio projekto rengimo metu gali atsirasti ir atskiri įėjimai/ išėjimai iš lauko. Iš prekybos salės kasų-holo zonos numatomas įėjimas į san. mazgą, pritaikytą žmonėms su negalia. San. mazgas žmonėms su negalia (projektuojamas vadovaujantis STR 2.03.01:2019 „STATINIŲ PRIEINAMUMAS“). Šalia kasų numatomos parduotuvės darbuotojų pagalbinės ir poilsio patalpos (eksplicacijoje žym. Nr. 07).

Sandėlio prekių priėmimo vartai projektuojami pastato šiaurinėje dalyje. Į sandėliavimo patalpas numatomas patekimas iš šiaurinės pastato pusės per atskirą įėjimą arba rampos zonoje numatomo įėjimo (svarstomas patekimas ir iš prekybos salės). Šalia sandėlio vartų ir įėjimo, lauke numatomas aptvaras šiukšlių konteineriams (bendras parduotuvei ir sandėliui). Privažiavimas prie sandėlio sutapatinamas su servitutiniu privažiavimu prie numatomos elektros transformatorinės šiaurinėje sklypo pusėje. Prekių krovimui sandėlyje projektuojami pakeliami vartai šalia rampos. Virš rampos zonos projektuojamas stogelis.

Techninės patalpos (elektros įvado, vandens įvado patalpos) projektuojamos sklypo šiaurės rytų pusėje (bendros abiem pastatams). Numatomas atskiri patekimai į šias

2019-09-PP-BD-Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų	Laida
	3	4	0

patalpas. Šalia techninių patalpų projektuojamas taros sandėlis su taros priėmimo tambūru skirtu parduotuvės lankytojams, bei atskiru įėjimu/ išėjimu nuo automobilių stovėjimo aikštelės. Patalpų išplanavimas pastatuose bus tikslinamas techninio projekto rengimo metu. Pastato vidaus apdaila detalizuojama techninio ir/ arba interjero projektų stadijose

2.2.4. Inžineriniai tinklai. Techninio projekto rengimo metu bus siekiama pastatus prijungti prie visų centralizuotų miesto sistemų (pagal suinteresuotų institucijų išduotas sąlygas): Elektros, ryšių, vandentiekio nuotekų bei centrinio šildymo. Šiai dienai gautos prisijungimo sąlygos:

- 2019-10-10 gautos Energijos skirstymo operatorius, AB (ESO) prisijungimo sąlygos esamo dujotiekio tinklų pasaugojimui Nr. 19-19033D;
- 2019-10-11 gautos Ukmergės Šiluma, UAB projektavimo sąlygos Nr. 14T;
- 2019-10-14 gautos Energijos skirstymo operatorius, AB (ESO) prisijungimo sąlygos Nr. TS19-73924 (elektros tinklams);
- 2019-10-21 gautos Telia Lietuva, AB prisijungimo sąlygos Nr. 2-I-0226/19;
- 2019-10-22 gautos Ukmergės vandenys, UAB prisijungimo sąlygos Nr. 251/19;

Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Parašas	Data
Projekto vadovas/ Architektūrinės projekto dalies vadovas	Viktoras Gričius	A 1674		2020 m. vasario 5 d.

	Lapas	Lapų	Laida
2019-09-PP-BD-Aiškinamasis raštas	4	4	0