

UAB BPII

ARCHITEKTŪRINIS IR URBANISTINIS PROJEKTAVIMAS

PROJEKTAS	ADMINISTRACINĖS PASKIRTIES PASTATO, ŽEMAIČIŲ G. 33, VENTA, KAPITALINIO REMONTO IR PASKIRTIES KEITIMO GYVENAMOSIOS PASKIRTIES (TRIJŲ IR DAUGIAU BUTŲ (DAUGIABUČIAI) PASTATAŲ) PROJEKTAS
ADRESAS	ŽEMAIČIŲ G. 33, VENTA, AKMENĖS RAJ. SAV. (KAD. NR. 3255/0001:254 VENTOS M. K.V.)
UŽSAKOVAS	A. MIKELSIO UAB (ĮM. K. 153243833)
PROJEKTUOTOJAS	UAB "BPII" (Įm. k. 252971270)
STADIJA	<u>PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI (PP)</u>
OBJEKTAS	780/20-BPII-TDP
PROJEKTO VADOVAS	GEDIMINAS TUŠAS (kv. atestato Nr. A 1959)

PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ BYLOS SUDĖTIES ŽINIARAŠTIS

Administracinės paskirties pastato, Žemaičių g. 33, Venta, kapitalinio remonto ir paskirties keitimo į gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatą, projektas

Brėžinio Nr.	Pavadinimas	Lapų skaičius
1	2	3
A. Tekstinė dalis		
783/20-BPII-PP-SŽ	Projektinių pasiūlymų bylos sudėties žiniaraštis	1
783/20-BPII-PP-AR	Aiškinamasis raštas	4
B. Dokumentai		
	Projektinių pasiūlymų rengimo užduotis	1
	Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas	2
	Žemės sklypo planas	1
	Inventorinė byla	11
	Igaliojimas Gediminui Tušui	1
	Gedimino Tušo architekto kvalifikacijos atestatas Nr. A 1959	1
	UAB "BPII" registracijos pažymėjimas	1
C. Grafinė dalis		
783/20-BPII-TDP-SP-B01	Sklypo planas. M1:500	1
783/20-BPII-TDP-SA-B01	Cokolinio aukšto planas. M1:100	1
783/20-BPII-TDP-SA-B02	Pirmo aukšto planas. M1:100	1
783/20-BPII-TDP-SA-B03	Antro aukšto planas. M1:100	1
783/20-BPII-TDP-SA-B04	Fasadas tarp ašių A-D. M1:100	1
730/20-BPII-TDP-SA-B05	Fasadas tarp ašių D-A. M1:100	1
730/20-BPII-TDP-SA-B06	Fasadas tarp ašių 1-4. M1:100	1
783/20-BPII-TDP-SA-B07	Fasadas tarp ašių 4-1. M1:100	1
783/20-BPII-TDP-SA-B08	Pjūvis a-a. M1:100	1
783/20-BPII-TDP-SA-B09	Vizualizacija Nr. 1	1
783/20-BPII-TDP-SA-B10	Vizualizacija Nr. 2	1
783/20-BPII-TDP-SA-B11	Vizualizacija Nr. 3	1
783/20-BPII-TDP-SA-B12	Vizualizacija Nr. 4	1

UAB BPII		A 1959	PV	Gediminas Tušas		2020.02
6554 ARCHITEKTŪRINIS IR URBANISTINIS PROJEKTAVIMAS						
PROJEKTO PAVADINIMAS	Administracinės paskirties pastato, Žemaičių g. 33, Venta, kapitalinio remonto ir paskirties keitimo į gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatą, projektas	STADIJA Projektiniai pasiūlymai	UŽSAKOVAS	A. Mikelsio UAB (įm. k. 153243833)		
			OBJEKTAS	783/20-BPII-TDP		
ADRESAS	Žemaičių g. 33, Venta, Akmenės raj. sav. (kad. Nr. 3255/0001:254 Ventos m. k.v.)	DOKUMENTAS	Projektinių pasiūlymų bylos sudėties žiniaraštis 783/20-BPII-TDP-SŽ	Lapas	Lapų	
				1	1	

TEKSTINĖ DALIS

PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Administracinės paskirties pastato, Žemaičių g. 33, Venta, kapitalinio remonto ir paskirties keitimo į gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatą, projektas

1. Projektavimo pagrindas:

1.1. Bendrieji duomenys:

Numatomos statybos adresas – Žemaičių g. 33, Venta, Akmenės raj. sav. (kad. Nr. 3255/0001:254 Ventos m. k.v.)

Projekto užsakovas – statytojas A. Mikelsio UAB, įm. k. 153243833.

Projekto rengėjas – UAB „BPII“, įm. kodas 252971270, projekto vadovas Gediminas Tušas (kvalifikacijos atestato Nr. A 1959), tel. 8 612 27487, el. p. g.tusas@gmail.com.

1.2. Projektiniai pasiūlymai ruošiami šiais pagrindiniais dokumentais:

1. Projektinių pasiūlymų rengimo užduotis.
2. Registrų centro nekilnojamojo turto banko išrašas
3. Žemės sklypo planas.
4. Topografinė nuotrauka.
5. Kiti dokumentai, išėties duomenys

1.3. Kiti duomenys:

Pastatas – Paštas 1B2p, un. Nr. 3297-8002-4010

Žemaičių g. 33, Venta, Akmenės raj. sav. (žemės sklypo kad. Nr. 3255/0001:254 Ventos m. k.v.)

- Statinio statybos rūšis (pagal STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“): kapitalinis remontas.

- Statinių (pagal STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“): esama: administracinė; būsima: gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai – skirti gyventi trim šeimoms ir daugiau.

- Statinių kategorija (pagal STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“): neypatingasis.

2. Bendrieji reikalavimai:

2.1. Pagrindiniai duomenys:

Administracinės paskirties pastato kapitalinio remonto ir paskirties keitimo į gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučių) pastatą, projektas numatomas rengti Žemaičių g. 33, Venta, Akmenės rajono savivaldybėje. Esamas pastatas pažymėtas plane 1B2p, un. Nr. 3297-8002-4010. Žemės sklypo kad. Nr. 3255/0001:254 Ventos m. k.v.

Esamo žemės sklypo plotas – 1200 ha, paskirtis – kita, naudojimo būdas – visuomeninės paskirties teritorijos. Vadovaujantis Ventos miesto bendrojo plano sprendiniais, rengiamas sklypo naudojimo būdo pakeitimo procedūros į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijas.

Sklypas yra kitos paskirties objektų teritorijos, jam nėra parengtas joks teritorijų planavimo dokumentas, todėl, norint vykdyti pastato statybos darbus, susijusius su užstatymo reglamentų keitimu (didinimu), reikalinga Teritorijų įstatymo numatytais atvejais, parengti

PP	2020-02	Projektinių pasiūlymų viešinimui			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS IR IŠLEIDIMO PRIEŽASTIS			
UAB BPII <small>6554 ARCHITEKTURINIS IR URBANISTINIS PROJEKTAVIMAS</small>		A 1959	PV	Gediminas Tušas	2020.02
PROJEKTO PAVADINIMAS	Administracinės paskirties pastato, Žemaičių g. 33, Venta, kapitalinio remonto ir paskirties keitimo į gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatą, projektas	STADIJA <u>Projektiniai pasiūlymai</u>	UŽSAKOVAS	A. Mikelsio UAB (įm. k. 153243833)	
			OBJEKTAS	783/20-BPII-TDP	
ADRESAS	Žemaičių g. 33, Venta, Akmenės raj. sav. (kad. Nr. 3255/0001:254 Ventos m. k.v.)	DOKUMENTAS	Aiškinamasis raštas 783/20-BPII-TDP-AR	Lapas	Lapų
				1	4

projektinius pasiūlymus, siekiant nustatyti teritorijos užstatymo reglamentus ir parengti (jei reikalinga) specialiuosius architektūros reikalavimus.

kitos (ūkio) paskirties pastatas nėra priskirtinamas visuomenei svarbiems statiniams.

Šiuo metu sklypas ir pastatas yra nenaudojamas pagal paskirtį.

Sklype yra esami pastatai:

- Pastatas – Paštas 1B2p, un. Nr. 3297-8002-4010

Igyvendinant statytojo poreikius, yra rengiamas statybos projektas pastato kapitaliniam remontui ir pritaikymui naujai paskirčiai.

Projektiniai pasiūlymai rengiami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ VIII skyriaus 60 punkto ir 13 priedo nuostatomis bei projektinių pasiūlymų rengimo užduotimi, patvirtinta Akmenės rajono savivaldybės administracijos.

2.2. Techniniai ekonominiai rodikliai:

Sklypas:

Sklypo plotas	1200 m ² (0.1200 ha)
Užstatymo tankumas (maksimalus)	proj. – 30.43 % (buvęs – 30.25 %)
Užstatymo intensyvumas (maksimalus)	proj. – 61.19 % (buvęs – 65.53 %)
Automobilių parkavimo vietų skaičius (aikštelėje)	8 vnt.
Automobilių parkavimo vietų skaičius (garažuose)	4 vnt.

Pastatas:

Butų skaičius	8 vnt.
Bendrasis plotas	734.30 m ²
Pagrindinis plotas	--- m ²
Pagalbinis plotas	--- m ²
Užstatymo plotas	365.20 m ²
Antžeminės dalies statybinis tūris	3881 m ³
Pastato aukštų skaičius	2 + cokolinis
Pastato aukštis (nuo formuojamo žemės paviršiaus)	10.25 m
Pastato aukštis (nuo įgilintos dalies)	11.81 m

2.3. Statybos darbų apimty (pagal planavimo užduotį), pagrindinės charakteristikos, paslaugų programa:

Projekte numatoma esamame registruotame žemės sklype pertvarkyti esamą pastatą: atlikti kapitalinį remontą, pakeisti pastato paskirtį.

Taip pat bus tinkamai sutvarkyta sklypo aplinka, atstatytos pažeistos dangos, sutvarkyti ir įrengti privažiavimai, automobilių aikštelės, nutiesti reikalingi inžineriniai tinklai ir pan.

2.4. Projektuojamo statinio statybos vieta, sklypo apibūdinimas, klimatinės sąlygos:

Statinio statyba bus vykdoma Žemaičių g. 33, Venta, Akmenės rajono savivaldybėje, žemės sklypo kad. Nr. 3297-0001:254 Ventos m. k.v. Sklypo reljefas neišraiškingas, ties pastatu lygus.

Likusioje sklypo dalyje yra pieva su želdiniais. Atliekant statybos darbus, medžiai išsaugomi, o kai to padaryti neįmanoma, jie atsodinami naujais. Geologinės sąlygos bus ištirtos rengiant darbo projektą (jei tai reikalinga) ir detalizuojant konstruktyvinius sprendimus.

Žemės ūkio naudmenų našumo balas 41.8.

Klimatinės sąlygos: pagal RSN 156-94 „Statybinė klimatologija“ duomenis, teritorijoje yra sekančios klimatinės sąlygos: vidutinė metinė oro temperatūra - +6,0 °C. Pagal STR 2.05.04:2003 „Poveikiai ir apkrovos“ teritorija priskiriama I-ajam vėjo apkrovos rajonui. Pagal STR 2.05.04:2003 „Poveikiai ir apkrovos“ priskiriama I-ajam sniego apkrovos rajonui.

2.5. Saugomos teritorijos apsaugos reikalavimai:

Projektuojamam pastatui saugomų teritorijų apsaugos reikalavimai nekeliama, kadangi teritorijoje nėra saugomų teritorijų, nei nekilnojamųjų kultūros paveldo vertybių.

Stadija PP	783/20-BPII-TDP-AR	LAPAS	LAPŲ
		2	4

2.8. Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas

Numatoma ūkinė veikla pastate nėra įrašyta į LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (Žin., 1996, Nr. 82-1965; 2011, Nr. 77-3720) 1 ar 2 priedus, todėl nei poveikio aplinkai vertinimo, nei atrankos rengti nereikia.

2.9. Sanitarinės apsaugos zona

Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiams)) pastatams sanitarinių apsaugos zonų reikalavimai nekeliama.

4. Sprendiniai

4.1. Teritorijos tvarkymas:

Gyvenamosios (trijų ir daugiau butų (daugiabučio)) paskirties pastato statyba neįtakoja aplinkinių teritorijų sprendinių – projektiniai sprendiniai paruošti atsižvelgiant į aplinką, gerbūvio elementus, privažiavimus, takus, želdinius, medžių vietas, reljefą. Pastato statyba vykdoma nekeičiant pastato kontūrų.

Žemės kasimo darbams (jei reikalinga) rangovas privalo gauti savivaldybės administracijos išduodamą žemės darbų leidimą ir atlikti darbus užtikrindamas jame nurodytų reikalavimų vykdymą.

Pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" 30 lentelės nuostatas:

Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų - daugiabučiai) pastatai**	1 vieta vienam butui
Prekybos paskirties pastatai Ne maisto produktų parduotuvės	1 vieta 30 m ² prekybos salės ploto

Gyvenamosios paskirties pastate projektuojama:

1. Butai – 8 vnt., reikalingos 8 stovėjimo vietos.
2. Prekybos paskirties patalpos – 117.69 m²; reikalinga 3.9 vt.

Bendras reikalingas ir projektuojamas automobilių parkavimo vietų skaičius yra (11.9) 12 automobilių parkavimo vietos. 8 parkavimo vietos (viena jų pritaikyta ŽN) yra projektuojamos šalia pastato, o 4 parkavimo vietos (uždaros) – pastato cokoliniame aukšte.

Žalioji zona sklype sudaro didžiąją dalį sklypo ploto, priklausomųjų želdynų normos (plotai) vadovaujantis 2007 m. gruodžio 21 d. LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nustatoma: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos – 30 % žemės sklypo ploto, turi būti ne mažesnė kaip 400 m².

Pastato vieta sklype parinkta atsižvelgiant į situaciją, pasaulio šalių atžvilgiu ir pan. Pastatas yra toliau kaip 3 m nuo sklypo ribos, todėl papildomas derinimas su gretimo sklypo savininkais ar žemės patikėtiniu yra nereikalingas.

Pagrindiniai įėjimai į gyvenamojo namo laiptinę (kurioje projektuojami 6 butai) yra planuojamas iš pietinės ir šiaurinės pusės, pagal technologinės schemos poreikius (žr. brėž. SA-B01). Įėjimas į kitus du butus – išorinis iš pietinės pusės pro individualias duris. Įėjimas į komercines patalpas pastato cokoliniame aukšte numatomas iš šiaurinės pusės, įgilintos ir nutarusos dalies.

Įvažiavimas į sklypą yra esamas iš šiaurės vakarinėje pusėje esančio pravažiavimo. Projektuojamas nusileidimas iki reikiamos altitudės numatoma rampa, kiemo dalis yra įgilinta žemiau vidutinės žemės paviršiaus altitudės apie 1.44 m.

Privažiavimo, gerbūvio, želdinių situacija pateikta genplaninėje projekto dalyje. Numatomas pažeistų dangų atstatymas, nuogrinda aplink pastatus, svarbiausi priėjimai ir privažiavimai betoninių trinkelinių dangų.

Teritorijos apšvietimas gali būti sprendžiamas perspektyvoje, atskiru projektu.

Stadija PP	783/20-BPII-TDP-AR	LAPAS	LAPŲ
		3	4

4.2. Pastato architektūra:

Pastatas yra stačiakampės formos aiškaus vieno tūrio, su sutaptintu stogu, vandens surinkimas nuo pastato stogo - išorinis.

Pastato apdaila numatoma dominuojantis fasadinis tinkas, fibrocementinės lentelės, klasikinio profilio skarda (su falcais) ir klinkerio plytelės.

Pastao langai numatomi tamsiai pilkos (antracito) spalvos.

Fasadų spalvinis sprendimas pateiktas brėžiniuose (RAL koduotė tikslinama parinkus konkretų dažų gamintoją). Jis gali kisti užsakovo (statytojo nuožiūra, prieš tai suderinus su projekto autoriaus).

Pastato esama laikančioji konstrukcija yra silikatinių plytų mūras, g.b perdangos plokštės. Pastatas šiltinimas dvejopa šiltinimo sistema:

- Tinkuojamai ir klinkerio plytelių daliai – polistireninis putplastis EPS70 su plonalsuoksniu tinko apdaila
- Fibrocementinių lentelių ir skardos apdailai – mineralinės vatos plokštės su vėdinamu oro tarpu.

Stogo danga – bituminė prilydomoji stogo danga. Kiekis ir spalva tikslinami darbų eigoje, derinant su autoriais ir užsakovais.

Vidaus patalpų apdaila, jos medžiagų kiekis ir technologija tikslinama (jei reikalinga) vidaus patalpų apdailos lentelėse. Konkreti, medžiaga, spalva derinami su autoriais ir užsakovu.

Pastaba: dažų spalva, plytelių matmenys, spalva, parketo tekstūra, spalva, lubų apdailos lentelių matmenys, spalva bus detalizuojama darbo eigoje, užsakovui parinkus gamintoją. Derinama su užsakovu ir projekto autoriais.

Palangės, stogelio briaunos, parapeto viršus numatoma apskardinti cinkuota skarda.

Metalinės ir medinės konstrukcijos ugniaiatsparinamos LR sertifikuotomis medžiagomis ir dažomos autorių nurodyta spalva, pagal gaisrinės saugos reikalavimus, sprendžiamus ŽN dalyje.

4.3. Pastato technologijos aprašymas, funkcinė schema:

Pastatas projektuojamas daugiabutis gyvenamasis namas, jo funkcinė schema:

- 2 butai (jiems priklauso cokolinis aukštas, pirmas ir antrasis aukštai), patenkama atskirai tiesiai iš lauko.
- 6 butai (patenkama per vieną laiptinę)
- Komerčinės patalpos, su patekimais iš lauko.
- Automobilių saugyklos, 2 vnt.

5. Inžineriniai sprendiniai

Inžineriniai sprendiniai pastato tikslinami techninio darbo projekto stadijoje.

Statinio projekto vadovas **GEDIMINAS TUŠAS** (architekto kvalifikacijos atestato Nr. A 1959))

(vardas, pavardė, parašas, kvalifikacijos atestato arba pažymos Nr., data)

Projektas atitinka statybos normas ir taisykles, higienos ir priešgaisrinius reikalavimus, jo sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų pagal LR Statybos įstatymo reikalavimus.

Projektuojamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos nepatenka į trečiųjų asmenų nuosavybės teise ar kita teise priklausančių sklypų teritorijas. Keisti projektą leidžiama tik gavus autoriaus sutikimą ir suderinus su projektą derinusiomis tarnybomis.

Stadija PP	783/20-BPII-TDP-AR	LAPAS	LAPŲ
		4	4