



PV	Paulius Majauskas A 2190, i.v. nr. 879855 tel. nr.: 8 642 95803 el. p.: pauliusmajauskas@gmail.com	
ARCHITEKTAI	Paulius Majauskas Elena Damaševičiūtė	
STATINYS	Administracinės paskirties pastatas su prekybos patalpomis	
KATEGORIJA	Neypatingas	
ADRESAS	Milikonių g. 7, Kaunas	
PROJEKTO PAVADINIMAS	Administracinės paskirties su prekybos patalpomis pastato Milikonių g. 7, Kaune, naujos statybos projektas	
STATYBOS DARBŲ RŪŠIS	Nauja statyba	
PROJEKTO STADIJA	Projektinis pasiūlymas	
STATYTOJAS	A S	
DATA	2020 lapkritis	

QMK

PROJEK TINIO PASIŪLYMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. INFORMACIJA APIE NUMATYTĄ PROJEKTUOTI STATINĮ

1.1. OBJEKTAS:

Administracinės paskirties su prekybos patalpomis pastato Milikonių g. 7, Kaune, naujos statybos projektas.

1.2. PROJEK TINIŲ PASIŪLYMO RENGIMO PAGRINDAS:

- projektinių pasiūlymų rengimo užduotis
- nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas žemės sklypui
- žemės sklypo planas
- toponuotrauka
- statytojo sutikimas

1.3. STATYBOS RŪŠIS:

Nauja statyba

1.4. STATINIO KATEGORIJA:

Neypatingas statinys

1.5. PAGRINDINĖ STATINIO NAUDOJIMO PASKIRTIS:

Administracinė paskirtis (56%) su prekybos patalpomis (44%)

1.6. STATINIO RODIKLIAI:

Bendras pastato plotas – 522.85 m², iš kurių xxx ploto skirta administracinei paskirčiai ir xxx prekybos patalpoms. Pastato aukštis nuo vidutinės sklypo žemės altitudės – 8.40 m.

Automobilių stovėjimo aikštelė – 392.12 m²

1.7. STATYBOS ADRESAS: Milikonių g. 7 KAUNAS


1.8. ŽEMĖS SKLYPO KAD. NR. 1901/0017:150 Kauno m. k.v.

1.9. ŽEMĖS SKLYPO UNIK. NR. 4400-2147-5256

1.10. PAGRINDINĖ TIKSLINĖ SKLYPO NAUDOJIMO PASKIRTIS / NAUDOJIMO BŪDAS:

Komercinės paskirties objektų teritorijos

1.11. ŽEMĖS SKLYPO PLOTAS: 995 m² (0.0995 ha)

0	2021					
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	Laidos statusas. Kaitimo priežastis (jei taikoma)				
KVAL. PATV. DOK. NR.	 ARCHITEKTAS PAULIUS MAJAUSKAS pauliusmajauskas@gmail.com , +370 642 95803	STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS Prekybos ir administracinės paskirties pastato Milikonių g. 7, Kaune, naujos statybos projektas				
A2190	PV	P. Majauskas	2021	DOKUMENTO PAVADINIMAS	LAIDA	
KVAL. PATV. DOK. NR.	Architektė Elena Damaševičiūtė Individualios veiklos vykdymo pažyma Nr. 772978 e.damaseviciute@gmail.com , +370 699 69703			AIŠKINAMASIS RAŠTAS	0	
	Arch.	E. Damaševičiūtė	2021	DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ
LT	STATYTOJAS IR (ARBA) UŽSAKOVAS			PMK32-XX-TDP-PP-AR	1	4
	A	S				

1.12. ŽEMĖS SKLYPO NUOSAVYBĖ:

A S pagal 2014-06-03 pirkimo – pardavimo sutartį Nr. 1907, 2020-01-28 nuosavybės teisės liudijimą Nr. JV-527 ir 2020-02-12 paveldėjimo teisės pagal įstatymo liudijimą Nr. JV-1036.

1.13. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS IR MIŠKO NAUDOJIMO SĄLYGOS:

- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) -0.0053 ha
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0012 ha
- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) -0.0063 ha

1.14. STATYTOJAS (UŽSAKOVAS):

A S

1.15. PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ RENGĖJAS:

Projektuotojas: architektas Paulius Majauskas;

Ind. veiklos nr. 879855; tel. nr. +370 642 95803

Projekto vadovas (PV): architektas Paulius Majauskas A2190

2. ESAMOS SITUACIJOS APIBŪDINIMAS



2.1. DUOMENYS APIE SKLYPĄ:

Sklypas, kuriame planuojamos statybos, lokalizuotas šiaurinėje miesto dalyje Šilainių seniūnijoje.

Stačiakampio formos sklypas pietvakarių kraštine ribojasi su Milikonijų gatve, šiaurės- vakarų pusėje ribojasi su valstybine žeme ir yra nutolęs nuo J. Grušo gatvės ~12.4m. Tvarkomo sklypo pietrytinė ir šiaurės-rytų kraštinės ribojasi su užstatytais sklypais (mažaaukštė gyvenamoji statyba).

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ
PMK32-XX-TDP-PP-AR	2	4

Remiantis toponuotraukos, sklypo plano ir ortofotonuotraukų duomenimis, planuojamos statybos sklypas – neužstatytas, esama vyraujanti sklypo danga – natūrali pieva.

Remiantis toponuotraukos duomenimis, sklypo reljefas gana lygus (vidutinė altitudė aukščių sistemoje LAS07 71.00m).

Sklypo teritorijoje yra pakloti šie inžineriniai tinklai: vandentiekio, ryšių tinklų trasos.

Žemės naudojimo apribojimai inžinerinių tinklų apsaugos zonose nurodyti specialiose žemės ir miško naudojimo sąlygose.

3. PROJEKTO SPRENDINIAI

3.1. SKLYPO PLANAS

Administracinės paskirties su prekybos patalpomis pastato statyba nepažeidžia teritorijų planavimo dokumentų sprendinių. Žemės sklypo techniniai rodikliai ir statinių vieta nustatomi pagal Kauno miesto savivaldybės teritorijos Bendrojo plano sprendinius:

- didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus- 13m
- didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas 0,8
- didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 0,45

Pagrindiniai techniniai tvarkomo sklypo rodikliai:

Eil. Nr.	Pavadinimas	Mato vnt.	Kiekis	Pastabos
1.	Sklypo plotas	m ²	995	
2.	Užstatymo tankumas	%	~33	
3.	Užstatymo intensyvumas	%	~53	
4.	Pastato užimamas žem. plotas	m ²	326.59	
5.	Apželdinimo procentas	%	~20	

Transporto priemonių parkavimo sprendiniai

Automobilių stovėjimo vietų poreikis prie naujai statomo pastato (tame tarpe žmonių su negalia transportui) nustatomas remiantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 ir 32 lentelėmis.

Automobilių stovėjimo vietų skaičiavimas pateikiamas sklypo plano schemoje, numatyta 14 vietų iš kurių 1 skirta ŽN ir viena elektromobiliui.

Remiantis STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“16 punktu, kai automobilių stovėjimo aikštelėje yra iki 20 stovėjimo vietų privalomas neįgaliųjų automobilių stovėjimo vietų skaičius – 1

ŽN skirtos transporto priemonių stovėjimo vietos numatomos pažymėti horizontaliu ženkliniu (neįgaliojo su vežimėliu simbolis ir vertikaliu kelio ženklu Nr. 528 "Stovėjimo vieta" su papildoma lentele Nr. 846 "Neįgalieji").

Neįgaliųjų automobilių stovėjimo vietos turi jungtis su prieinama judėjimo trasa, įrengta pagal ISO

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ
PMK32-XX-TDP-PP-AR	3	4

21542:2011 7 skyriaus reikalavimus. Gyvenamosiose vietovėse neįgaliųjų automobilių stovėjimo vietos tamsiu paros metu turi būti apšviestos. Lygių skirtumas tarp neįgaliųjų automobilių stovėjimo vietų ir joms skirtų išlipimo aikštelių draudžiamas. Bortelio nuožulna (rampa) nuo stovėjimo vietos iki gretimo aukštesnio pėsčiųjų tako (prieinamos trasos) įrengiama pagal ISO 21542:2011 6.7 papunktį. Neįgaliųjų automobilių stovėjimo vietų išlipimo aikštelėse negali būti įrengiami ar paliekami jokie trukdantys objektai (aptvarai, sienelės, medžiai, kelio ženklai, šviestuvų atramos ir pan.).

Sklypo sutvarkymo sprendiniai

Numatoma tvarkyti sklypo dalis, kurioje planuojamos statybos – 995m².

Tvarkomas sklypas dalinamas į dvi dalis. Pastatas projektuojamas pietinėje sklypo dalyje su pagrindiniais patekimais šiaurės-vakarų pusėje. Numatoma įvažą į sklypą nuo Milikonių gatvės ir automobilių stovėjimo aikštelę projektuojama vakarinėje sklypo dalyje. Sklypo aukščių planas projektuojamas atsižvelgiant į esamą reljefą, gretimas teritorijas, taip pat paviršinio vandens nuvedimo būtinybę nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų. Takų ir kelių nuolydžiai, geometrija teritorijoje - pagal norminius reikalavimus.

3.2. PASTATO ARCHITEKTŪRINIAI SPRENDINIAI

Bendras pastato plotas – 522.85 m²

Pastato aukštis – 8.40 m

Projektuojamas 2 aukštų stačiakampio formos administracinis pastatas, kurio pirmame aukšte numatomos prekybai skirtos erdvės, o antrajame aukšte administracinės paskirties patalpos. Detalius patalpų sprendinius žiūrėti pastato aukštų planų schemose. Pastato aukštis nuo vidutinės žemės altitudės ~8,40 m.

Pastato apdailai naudojamos raudonos (molio) spalvos klinkerio apdailos plytelės ir skalūno plokštės. Pastato forma ir medžiagiškumas pasirinktas atsižvelgiant į esamą aplinkinį kontekstą, derinantis su esamais kelrodžiais pastatais.

3.3. STATINIO KONSTRUKCIJOS

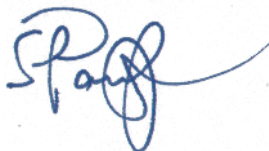
Konstrukcijos ir medžiagos numatomos pagal Užsakovo užduotį. Išorinės atitvaros apšiltinamos iki A++ energinio naudingumo klasės reikalavimų.

Pastato konstrukcijų ir fasado apdailos sprendiniai parenkami ir detalizuojami techninio darbo projekto rengimo metu.

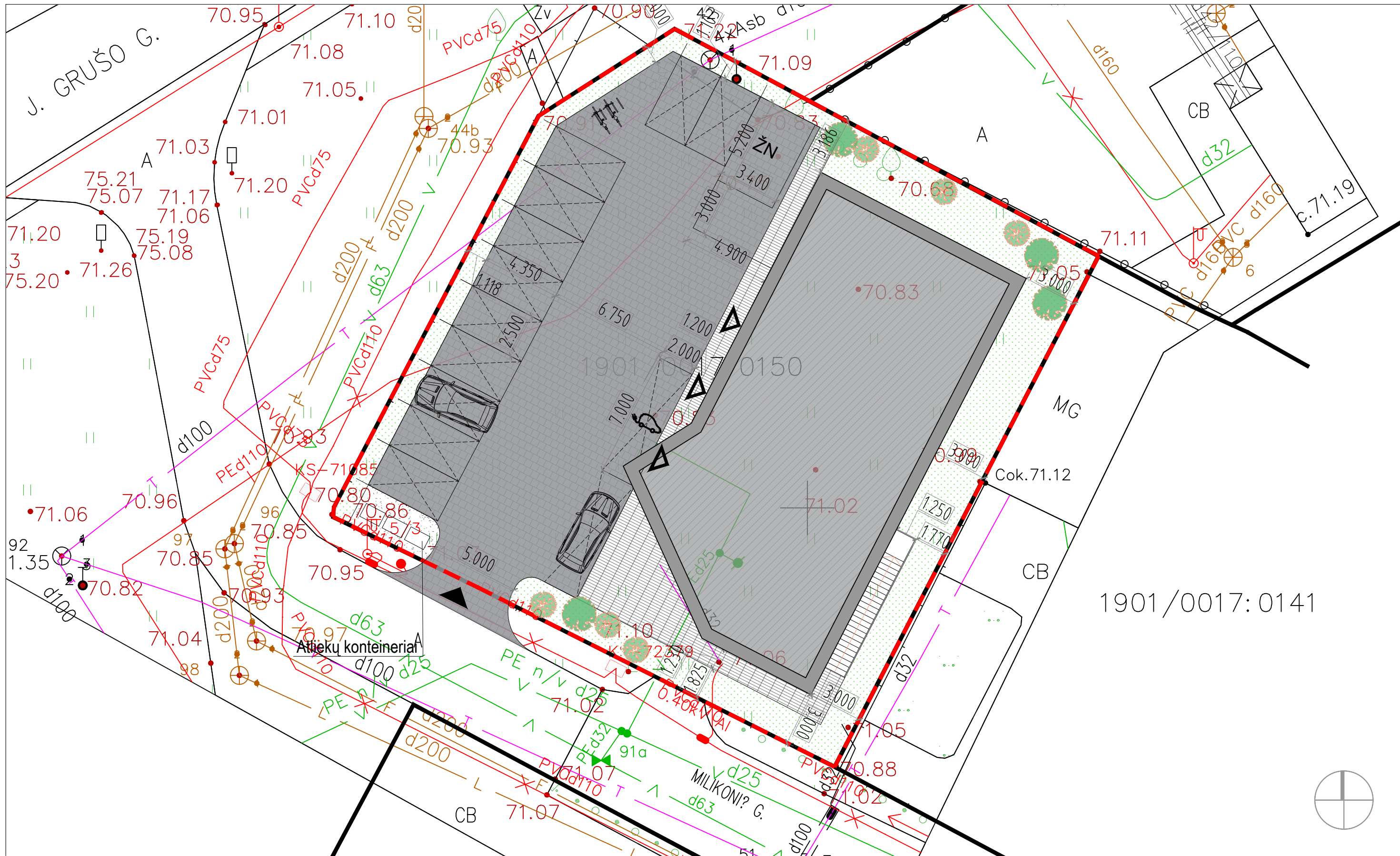
3.4. INŽINERINIAI TINKLAI

Inžineriniai tinklai projektuojami pagal eksploatuojančių organizacijų parengtas technines prijungimo sąlygas.

PV arch. Paulius Majauskas



DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ
PMK32-XX-TDP-PP-AR	4	4



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:

	- projektuojamas pastatas
	- gazonas
	- betoninių trinkelų pėsčiųjų takai ir aikštelė
	- sustiprintų betoninių trinkelų važiuojamoji dalis
	- skaldos aikštelė rūšiavimo konteineriams
	- sklypo riba
	- įėjimai į pastatą

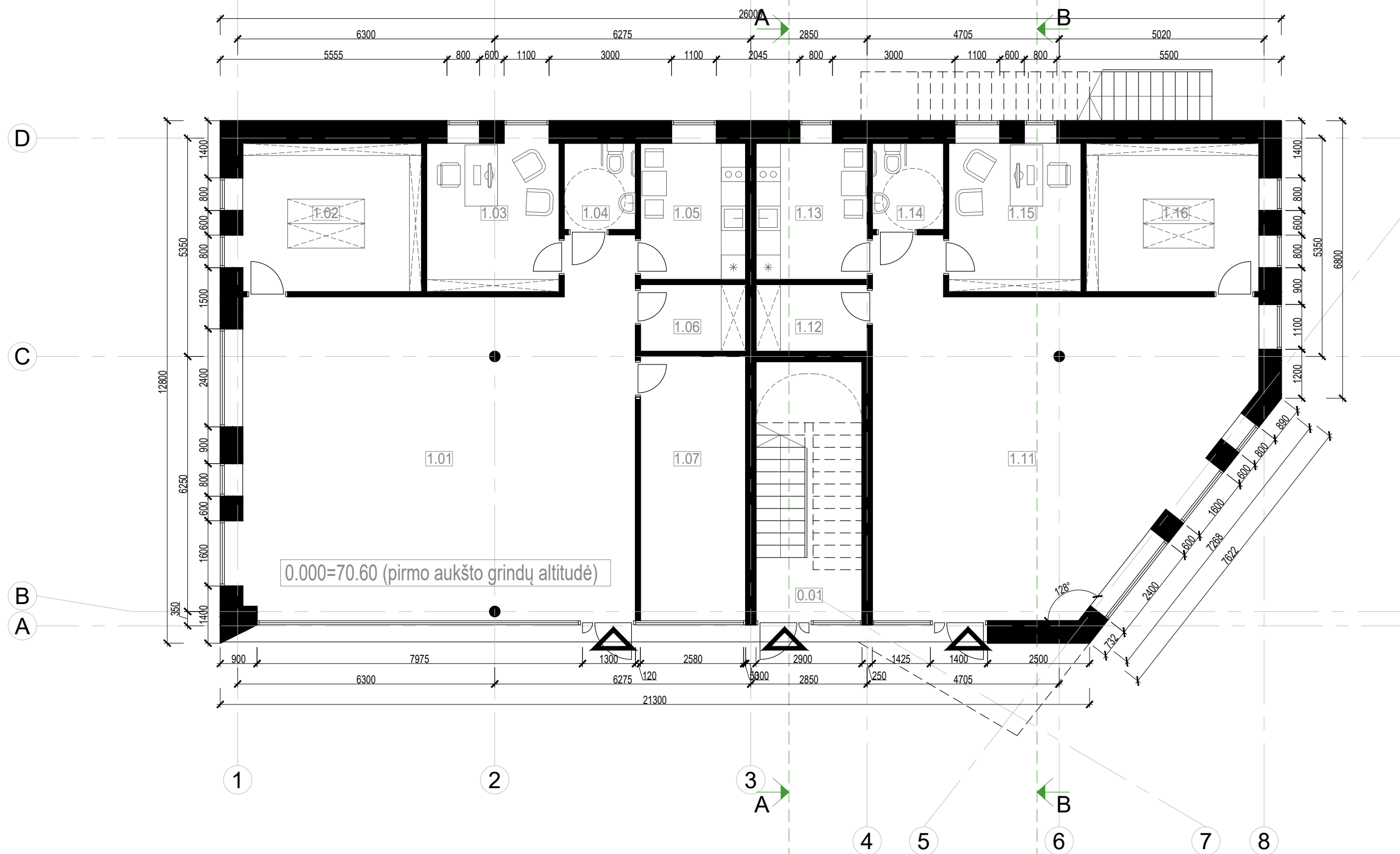
	- įvažiavimas į sklypą
	- numatomi 6vnt. dviračių stovai
	- 14 automobilių stovėjimo vietų, iš kurių 1 skirta ŽN ir 1 skirta elektromobiliui

RODIKLIAI:

Sklypo plotas - 995 m ²
Sklypo užstatymo tankumas - 33%
Sklypo užstatymo intensyvumas - 53%
Užstatomas plotas - 326.59 m ²
Pastato plotas - 522.85 m ²
Pastato aukštis - 8.40 m

ARCHITEKTAS PAULIUS MAJAUSKAS pauliusmajauskas@gmail.com, 8 642 95803			
PV	Paulius Majauskas	2021 03	STATYTOJAS IR (ARBA) UŽSAKOVAS A. S.
arch	Elena Damaševičiūtė	2021 03	

BRĖŽINIO PAVADINIMAS	
Sklypo schema	1:200
STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS	
Administracinės paskirties su prekybos patalpomis pastato Milikonių g. 7, Kaune, naujos statybos projektas. Projektinis pasiūlymas	



PIRMO AUKŠTO PATALPŲ EKSPLIKACIJA

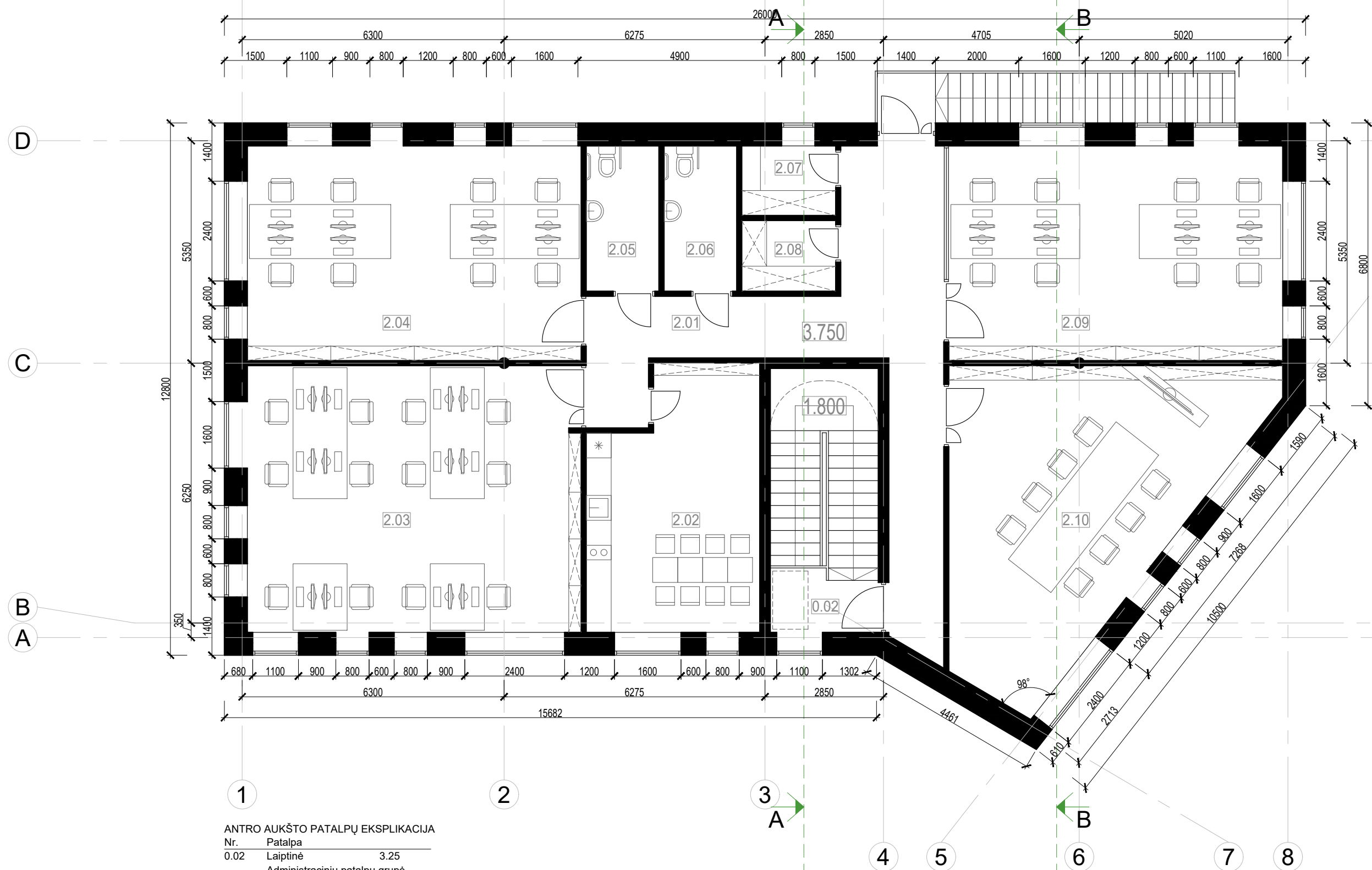
Nr.	Patalpa	Plotas (m ²)
0.01	Laiptinė	12.13
	Prekybos patalpų grupė Nr. 1	
1.01	Prekybos salė	76.30
1.02	Pagalbinė patalpa	15.96
1.03	Administarcinė patalpa	11.83
1.04	San. mazgas	3.71
1.05	Virtuvėlė	8.62
1.06	Rūbinė	5.01
1.07	Pagalbinė patalpa	15.94
	Viso Nr. 1 patalpų plotas.: 140.03	

Nr.	Patalpa	Plotas (m ²)
	Prekybos patalpų grupė Nr. 2	
1.11	Prekybos salė	62.77
1.12	Rūbinė	5.30
1.13	Virtuvėlė	9.12
1.14	San. mazgas	3.71
1.15	Administarcinė patalpa	11.83
1.16	Pagalbinė patalpa	15.46
	Viso Nr. 2 patalpų plotas.: 110.85	
	Viso I aukšto plotas.: 263.01	

PIRMO AUKŠTO PLANAS M 1:100

CMK ARCHITEKTAS
PAULIUS MAJAUSKAS
pauliusmajauskas@gmail.com, 8 642 95803

STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS
Administracinės paskirties su prekybos patalpomis
pastato Milikonių g. 7, Kaune,
naujos statybos projektas. Projektinis pasiūlymas



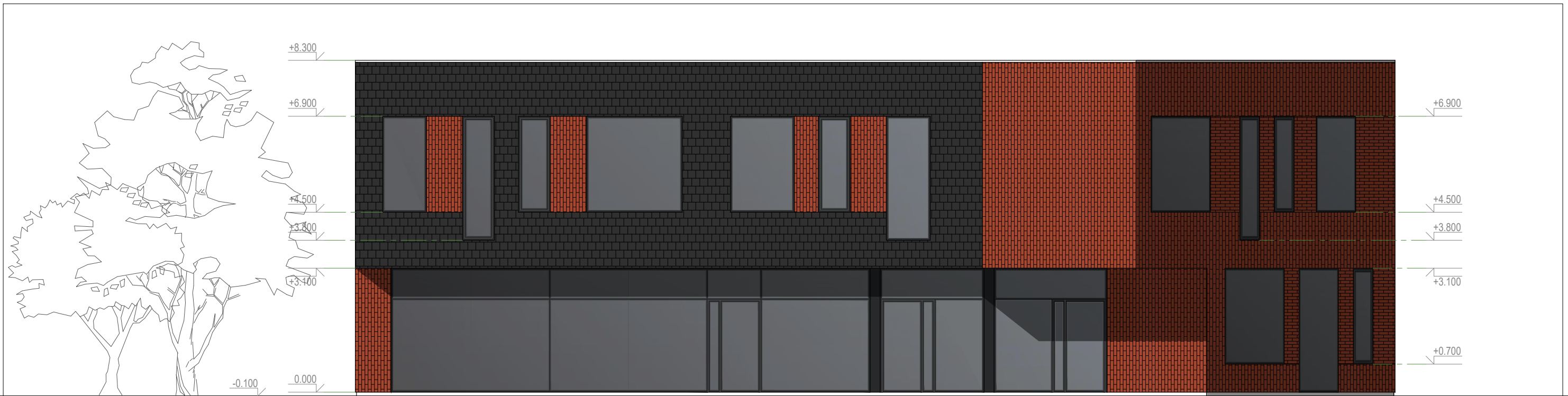
ANTRO AUKŠTO PATALPŲ EKSPLIKACIJA

Nr.	Patalpa	
0.02	Laiptinė	3.25
	Administracinių patalpų grupė	
2.01	Koridorius	35.82
2.02	Virtuvėlė	22.74
2.03	Kabinetas nr.1	49.07
2.04	Kabinetas nr.2	43.87
2.05	San. mazgas	6.12
2.06	San. mazgas	6.12
2.07	Rūbinė	3.79
2.08	Pagalbinė patalpa	3.84
2.09	Kabinetas nr.3	43.87
2.10	Pasitarimų kambarys	41.35
	Viso II a.: 259.84	
	Bendras plotas: 522.85	

ANTRO AUKŠTO PLANAS M 1:100

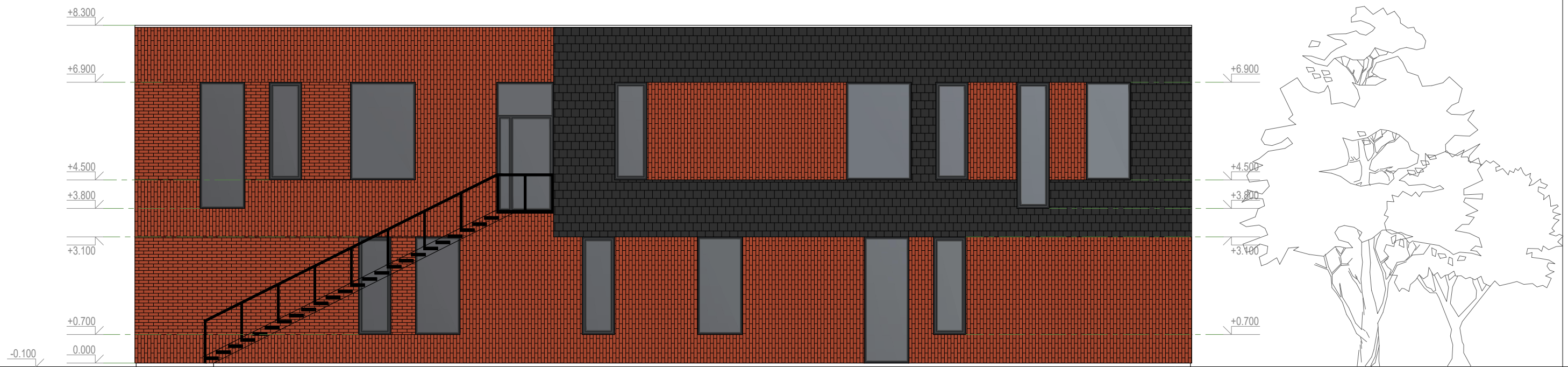

 ARCHITEKTAS
 PAULIUS
 MAJAUŠKAS
 pauliusmajauskas@gmail.com, 8 642 95803

STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS
 Administracinės paskirties su prekybos patalpomis
 pastato Milikonių g. 7, Kaune,
 naujos statybos projektas. Projektinis pasiūlymas



1

5



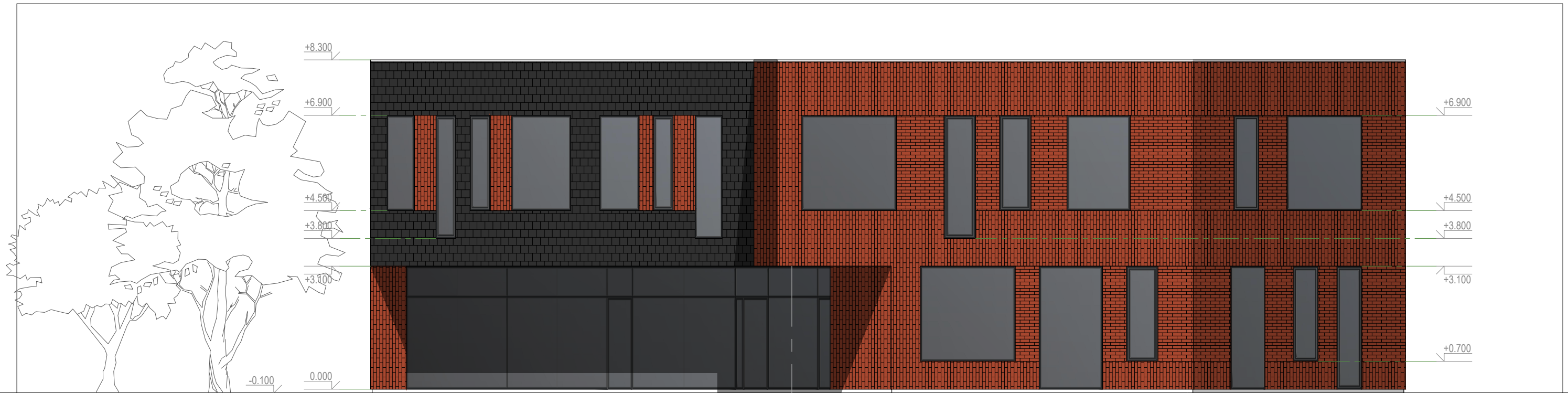
8

1

PASTATO FASADAI M 1:100


 ARCHITEKTAS
 PAULIUS
 MAJAUŠKAS
 pauliusmajauskas@gmail.com, 8 642 95803

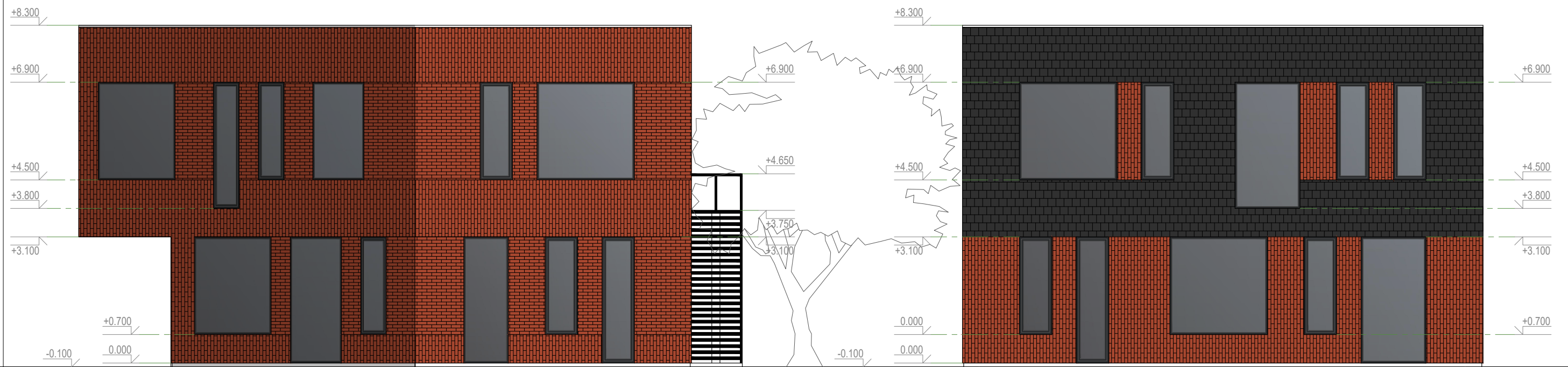
STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS
 Administracinės paskirties su prekybos patalpomis
 pastato Milikonių g. 7, Kaune,
 naujos statybos projektas. Projektinis pasiūlymas



7

A

8



C

D

D

A

PASTATO FASADAI M 1:100

CMK ARCHITEKTAS
PAULIUS
MAJAUŠKAS
pauliusmajauskas@gmail.com, 8 642 95803

STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS
Administracinės paskirties su prekybos patalpomis
pastato Milikonių g. 7, Kaune,
naujos statybos projektas. Projektinis pasiūlymas



PJŪVIAI PER PASTATĄ M 1:100

CMK ARCHITEKTAS
PAULIUS
MAJAUŠKAS
pauliusmajauskas@gmail.com, 8 642 95803

STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS
Administracinės paskirties su prekybos patalpomis
pastato Miliukonių g. 7, Kaune,
naujos statybos projektas. Projektinis pasiūlymas