

Statytojas: UAB „Novus Energy“

Direktorius Valdas Tuncik

Projektas: Administracinio pastato ir patalpų, adresu: Naujoji g. 1, Mažeikiai, pertvarkymo į daugiafunkcinį verslo centrą (kai atliekami remonto darbai, keičiama patalpų paskirtis ir formuojami nauji nekilnojamojo turto objektai (patalpos)) projektiniai pasiūlymai

Statinio
kategorija: ypatingas

Proj. patalpų
paskirtis: esama – administracinės patalpos,
būsima – administracinės, prekybos, paslaugų, maitinimo,
apgyvendinimo, sporto, gydymo ir kitos paskirties
komercinės patalpos

Projekto Nr.: PL136N-PP

Direktorius

Tomas Pudžiūvis
parašas

Tomas Pudžiūvis

Projekto vadovas

Tomas Pudžiūvis
parašas

Tomas Pudžiūvis

Mažeikiai 2022

TURINYS

Dok. pavadinimas	Lapų sk.
1. Tekstiniai dok.:	
1.1. Aiškinamasis raštas	3
2. Brėžiniai:	8
2.1. Sklypo planas M1:250	
2.2. 1 aukšto schematinis planas M1:100	
2.3. 2 aukšto schematinis planas M1:100	
2.4. 3-5 aukštų schematinis planas M1:100	
2.5. Nuomojamų apartamentų (svečių namų) pavyzdinis planas M1:100	
2.6. Pastato skersinis pjūvis M1:100	
2.7. Pietryčių ir pietvakarių fasadai M1:100	
2.8. Šiaurės rytų ir šiaurės vakarų fasadai M1:100	

Priedai:

- Suderinta projektinių pasiūlymų rengimo užduotis;
- Statytojo įgaliojimas PV;
- NT nuosavybės ir kadastriniai dok. (inventorinė byla);
- Topografinis planas M1:500
- Statinio apžiūros aktas;
- Vaizdinė medžiaga (pastato vizualizacijos).

P.V. Arch. Tomas Pudžiuvis (At. Nr. A1125)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Statytojas: Pastato ir patalpų savininkė UAB „Novus Energy“

Statinio statybos vieta (adresas): Naujoji g. 1, Mažeikiai.

Žemės sklypo kad. Nr.: 6130/0024:28

Statinio projekto pavadinimas: Administracinio pastato ir patalpų, adresu: Naujoji g. 1, Mažeikiai, pertvarkymas į daugiafunkcinį verslo centrą (kai atliekami remonto darbai, keičiama patalpų paskirtis ir formuojami nauji nekilnojamojo turto objektai (patalpos))

Statinio kategorija: ypatingas statinys

Statybos rūšis: pastato patalpų pertvarkymas formuojant įvairios paskirties NT objektus (patalpas, patalpų blokus), atliekant paprastąjį ar kapitalinį remontą

Statybos stadija: projektiniai pasiūlymai

Esamas, šiuo metu nenaudojamas, administracinis pastatas un. Nr.: 6197-9001-5016 numatomas pertvarkyti į daugiafunkcinį verslo centrą, pritaikant jį įvairiai komercinei veiklai (smulkiam ir vidutiniams verslui). Pastato projektiniai pasiūlymai parengti vadovaujantis suderinta užduotimi, galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, inžineriniais – topografiniais tyrinėjimais, statinio įvertinimo aktu bei kita dokumentine bei grafine medžiaga.

Atliekant pastato remontą bus sutvarkoma ir jam priskirto žemės sklypo aplinka: įrengiama pastato nuogrinda, pėsčiųjų takai, kiemo aikštelė, atnaujinama lauko terasa, sutvarkomas įvažiavimas, išplečiama automobilių parkavimo aikštelė. Pastato technologiniams poreikiams įrengiami (atnaujinami) įvadiniai inžineriniai tinklai elektros tiekimui, buitinių ir lietaus nuotekų surinkimui, geriamojo vandens ir šilumos tiekimui.

STATYBOS OBJEKTO ŽEMĖS SKLYPO APIBŪDINIMAS

Projektuojamo objekto žemės sklypas yra Mažeikių mieste, Naujoji g. 1, jo kad.Nr.: 6130/0024:28, plotas – 1,3042 ha. Žemės sklypo nuosavybės disponavimo ir valdymo forma – valstybinė žemė patikėjimo teise valdoma Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. Žemės sklype taikomi apribojimai (specialiosios žemės naudojimo sąlygos): Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis); Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 12 skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis); Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 11 skirsnis). Šiuo metu rengiamas šio žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo žemėtvarkos projektas, tikslu sklypą padalinti į tris atskirus žemės sklypus pagal teritorijoje esančių pastatų savininkų iniciatyvą.

Pagal Mažeikių miesto bendrąjį planą (2018 m.) nagrinėjamas žemės sklypas yra Mažeikių miesto pramonės ir sandėliavimo zonoje (18/PR) su susiformavusia urbanistine aplinka. Pastatas bus remontuojamas gyvenamajai aplinkai ir žmonių sveikatai saugiu atstumu, eksploatuojamas jam priskirto sklypo ribose.

APLINKOTVARKA, VERTIKALUS PLANAVIMAS, TERITORIJOS APŽELDINIMAS

Darbų zonoje žemės paviršius planuojamas taip, kad paviršinis vanduo nepatektų į pastatą. Lietaus vandenį nuo pastato stogo bei kiemo aikštelių numatoma nuvesti į miesto lietaus nuotekų kanalizacijos tinklus. Automobilių aikštelės paviršinės nuotekos bus apvalomos pirminiuose valymo įrenginiuose – naftos produktų ir smėlio gaudyklėse.

Suremontavus pastatą ir įrengus inžinerines komunikacijas, sklypo aplinką numatoma sutvarkyti įrengiant nuogrindą, pėsčiųjų takelius iš betoninių ar keraminių trinkelų, važiuojamoji

Administracinio pastato ir patalpų, adresu: Naujoji g. 1, Mažeikiai, pertvarkymas į daugiafunkcinį verslo centrą (kai atliekami remonto darbai, keičiama patalpų paskirtis ir formuojami nauji nekilnojamojo turto objektai (patalpos)) projektiniai pasiūlymai

dalį gali būti įrengiama su asfalto danga. Naujai įrengiamos dangos sklandžiai sujungiamos su esamomis, miesto susisiekimo infrastruktūros dangomis.

PRIVAŽIAVIMO KELIAI. AUTOMOBILIŲ PARKAVIMAS

Patekimas į sklypą įrengtas iš Naujosios gatvės. Prie pastato, sutinkamai su STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelės reikalavimais prognozuojamas ~80 vietų lengvųjų automobilių parkavimo vietų poreikis, įskaitant 4 vietas ŽN (žmonės su negalia). Parkavimo vietos numatomos pagrindinai sklypo ribose, pritaikant arba rekonstruojant/išplečiant esamas kietų dangų aikšteles. Ateityje tikslinga išnagrinėti galimybę atstatyti/įrengti įvažiavimą iš Skuodo gatvės ir išplėtoti parkavimo zoną su integruotais aplinkotvarkos elementais ir želdiniais pietvakarinėje sklypo pusėje. Kadangi vykdamas Skuodo gatvės rekonstrukciją įvažiavimas iš Skuodo gatvės į sklypą panaikintas, kol kas šis plotas paliekamas kaip žalioji zona.

INŽINERINIŲ TINKLŲ TIESIMO IR IŠDĖSTYMO SPRENDINIAI

Geriamojo vandens tiekimas numatomas iš miesto vandentiekio tinklų.

Buitinės nuotekos nuvedamos į miesto fekalinės kanalizacijos tinklus.

Lietaus nuotekos atitinkamai nuvedamos į miesto lietaus nuotekų kanalizacijos tinklus.

Į pastatą numatoma įrengti naują elektros tiekimo įvadą pagal technologinius poreikius bei atnaujinti šilumos tiekimo įvadinį vamzdyną.

ARCHITEKTŪRINIS - FUNKCINIS SPRENDIMAS

Administracinis pastatas (un. Nr. 6197-9001-5016) numatomas pertvarkyti į daugiafunkcinį verslo centrą. Be esamos administracinės patalpų paskirties ketinama papildomai įrengti patalpas skirtas: prekybai (pvz. maisto ir ne maisto prekių parduotuvė, vaistinė, specializuota parduotuvėlė ir pan.); įvairioms buitinio aptarnavimo paslaugoms (pvz. grožio salonas, drabužių skalbykla, taisykla ar pan.); maitinimo patalpoms (kavinė, picerija, restoranas ir pan.); gydymo ir sporto patalpos (pvz. odontologijos kabinetas, masažo kabinetas, fitneso salė ir kitos sveikatinimo paslaugos); trumpalaikio apgyvendinimo patalpos (svečių namų tipo apartamentai, viešbučio numeriai ir pan.); kitos komercinės patalpos (pramogų klubas, žaidimų salės ir pan.).

Pastatas remontuojamas nekeičiant jo tūrio ir proporcijų, atnaujinami fasadai sutekiant pastatui reprezentatyvią estetinę išvaizdą. Nekeičiant pastato konstrukcinės schemos, pagal naują išplanavimą pritaikomos arba dalinai keičiamos sienų angos, įrengiami nauji langai, durys, atnaujinama vidaus bei išorės apdaila, apšiltinamos atitvaros, padidinamas pastato energinis efektyvumas, atnaujinami įvadiniai inžineriniai tinklai. Perplanuojant patalpas (formuojant atskirus nekilnojamojo turto objektus) pritaikomos esamos laiptinės, įrengiamas liftas, dalinai keičiamos pertvaros, suformuojamos bendro naudojimo patalpos, atnaujinamos vidaus inžinerinės sistemos pagal higieninius ir gaisrinės saugos reikalavimus.

PASTATO TECHNINĖS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

Kadangi pastatas kurį laiką nenaudojamas, savininko užsakymu UAB „Pastatų diagnostika ir statyba“ 2020 metais atliko neeilinę statinio ir jo konstrukcijų apžiūrą (komisijos aktas Nr. 20/02/18).

Buvo pateiktos sekančios išvados:

1. Gelžbetonio karkaso konstruktyvo (kolonų, rygelių) įtrūkimų, įskilimų, įlinkimų – nepastebėta. Vietomis fasado stambiajų plokščių panelių briaunos ir siūlės nutrupėjusios. Rekomenduota užhermetinti stambiajų plokščių panelių siūles, armuoti ir atstatyti apdailą. Atstatyti kolonų fasadines užpildomasias dalis (plytų mūro).
2. Plokščio stogo ruloninė danga iš esmės nepažeista, tačiau parapeto apskardinimas vietomis pažeistas korozijos, keliose vietose parapeto skarda nuplėšta, nėra stogo lietaus

Administracinio pastato ir patalpų, adresu: Naujoji g. 1, Mažeikiai, pertvarkymas į daugiafunkcinį verslo centrą (kai atliekami remonto darbai, keičiama patalpų paskirtis ir formuojami nauji nekilnojamojo turto objektai (patalpos)) projektiniai pasiūlymai

vidinės nuvedimo sistemos. Rekomenduota periodiškai prižiūrėti ir valyti stogo dangą, atstatyti lietaus nuvedimo sistemos vamzdyną, atstatyti ir užsandarinti parapetą.

3. Langų angos neuždengtos ir neužsandarintos, lietaus vanduo patenka į statinio vidų, gadina langų angokraščius, sienas, atitvaras, todėl būtina užsandarinti – sutvarkyti angokraščius, sudėti langus, kad lietaus vanduo nepatektų į statinio vidų.
4. Vidaus apdailos tinkas vietomis nukritęs, laikančiųjų kolonų metalinės dalys padengtos korozija, būtina pašalinti rūdis ir padengti antikorozine danga.
5. Lauko laiptų pakopos nutrupėjusios, laiptų aikštelių dangos ištrupėjusios. Pagrindinio įėjimo durys užmūrytos plytomis. Būtina atstatyti įėjimus ir užtikrinti, kad būtų įrengtos ir sutvarkytos statinio nuogrindos per visą perimetrą, apsaugant statinį ir jo konstrukcijas nuo chemiškai aktyvaus vandens poveikio. Būtina atstatyti lietaus nubėgimo sistemą, išvalyti drenажinius ir nuotekų surinkimo šulinius, atnaujinti lauko bei vidaus inžinerinius tinklus.

Pagrindiniai statinio rodikliai:

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis
1. Sklypas		
1.1. žemės sklypo plotas (formuojamas)	ha	0,4930*
1.2. sklypo užstatymo intensyvumas		0,75*
1.3. sklypo užstatymo tankumas	%	21*
2. Pastatas		
2.1. Esamas administracinis pastatas:		
2.1.1. bendrasis plotas	m ²	3632,85
2.1.2. pagrindinis plotas	m ²	2286,60
2.1.3. pastato tūris	m ³	14200
2.1.4. aukštų skaičius	vnt.	5
2.1.5. pastato aukštis nuo žemės pav. iki kraigo	m	18
2.1.6. numatoma energinio naudingumo klasė		B
2.1.7. pastato akustinio komforto sąlygų klasė		C
2.1.8. gaisrinio atsparumo laipsnis		I

* -- parametrai tikslinami po žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto.

P.V. Arch. T.Pudžiuvis

EKSPLIKACIJA	
Nr.	Pavadinimas
1	Proj. daugiafunkcinis verslo centras
2	Proj. automobilių park. aikštelės
3	Perspektyvinė parkavimo zona
4	Gretimi pastatai



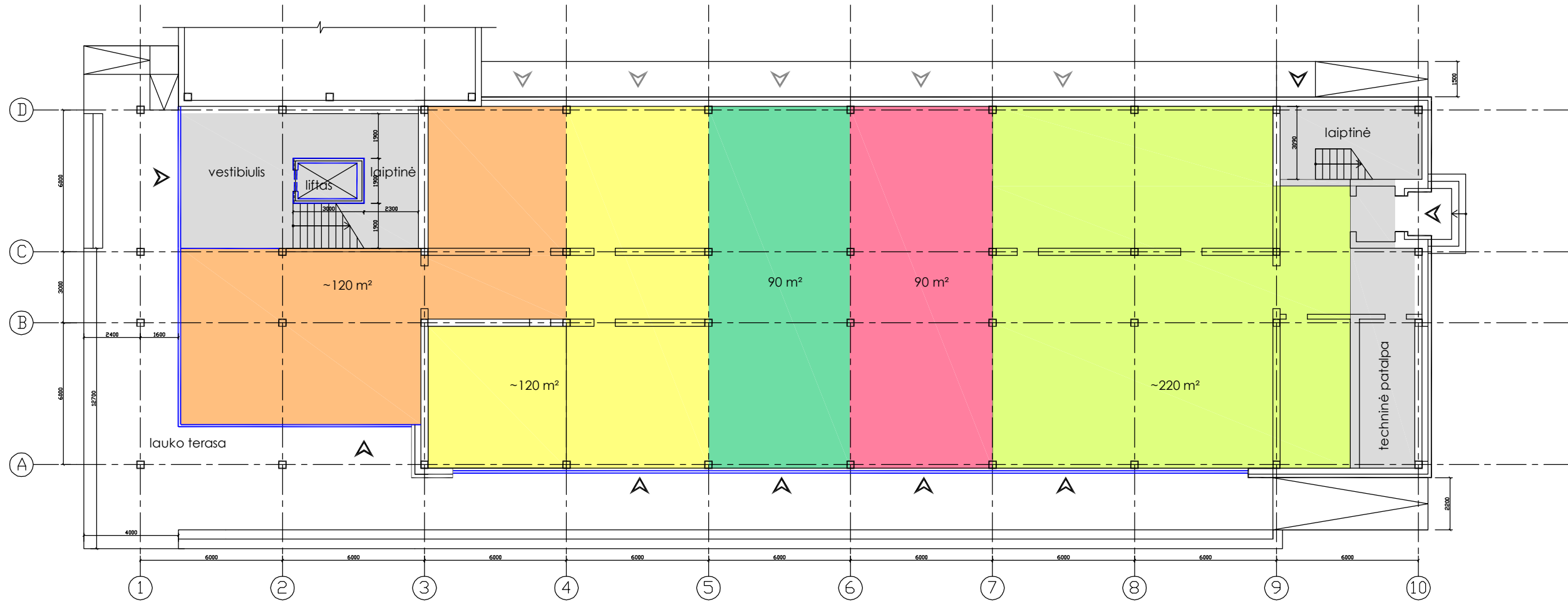
Statybos objekto proj. žemės sklypas
ribos tikslinamos pagal žemės sklypų
formavimo ir pertvarkymo projektą

UAB PLYNĖ įm.k. 301142596					Daugiafunkcinio verslo centro remonto, patalpų paskirties keitimo Naujoji g. 1, Mžeikiai, projektiniai pasiūlymai		
A1125	PV	T.Pudžiuvis		22 03	Sklypo planas M1:500		LAIDA
A1125	Arch.	T.Pudžiuvis		22 03			0
Statytojas: UAB Novus Energy					PL136A-PP		LAPAS
							LAPŲ
							1
							8

Topografiniam pagrindui suteiktas unikalus
Nr. TIIIS1-20210730-008462

0 5 10

PIRMAS AUKŠTAS
PREKYBA, BIURAI, MAITINIMAS IR PASLAUGOS

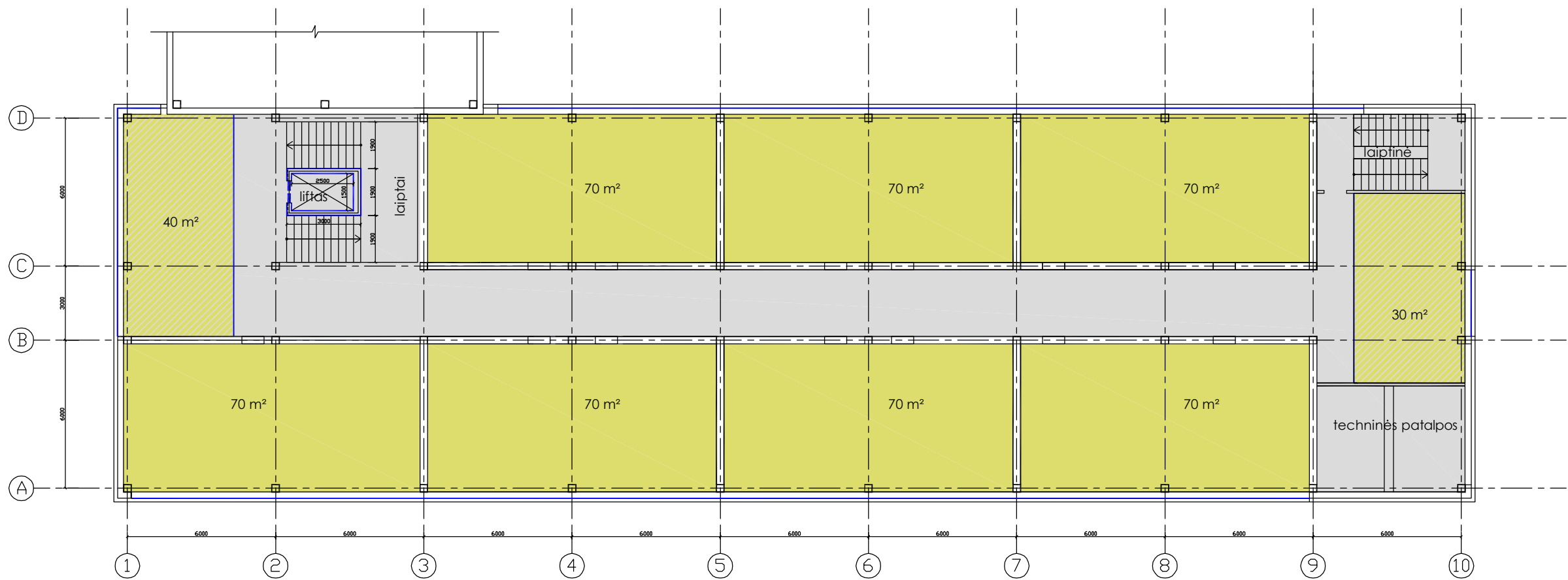


SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

- Legend for the floor plan:
- Bendro naudojimo patalpos (Common use rooms)
 - Galimi įėjimai (Possible entrances)
 - Komercinės patalpos (apjungiamos arba skaidomos) ~640 m² (Commercial rooms (combined or divisible) ~640 m²)
 - Galimi pagalbinių įėjimai (Possible auxiliary entrances)

Atestato Nr.		UAB "PLYNĖ"		Daugiafunkcinio verslo centro remonto, patalpų paskirties keitimo Naujoji g. 1, Mažeikiai, projektiniai pasiūlymai	
A 1125	PV	T.Pudžiūvis	22 03	1A schematinis planas M1:100	LAIŠKA
A 1125	Arch.	T.Pudžiūvis	22 03		0
Statytojas: UAB Novus Energy				PL136N-PP	LAPAS LAPŲ
					2 8

ANTRAS AUKŠTAS
PREKYBA, IV. PASLAUGOS IR BIURAI

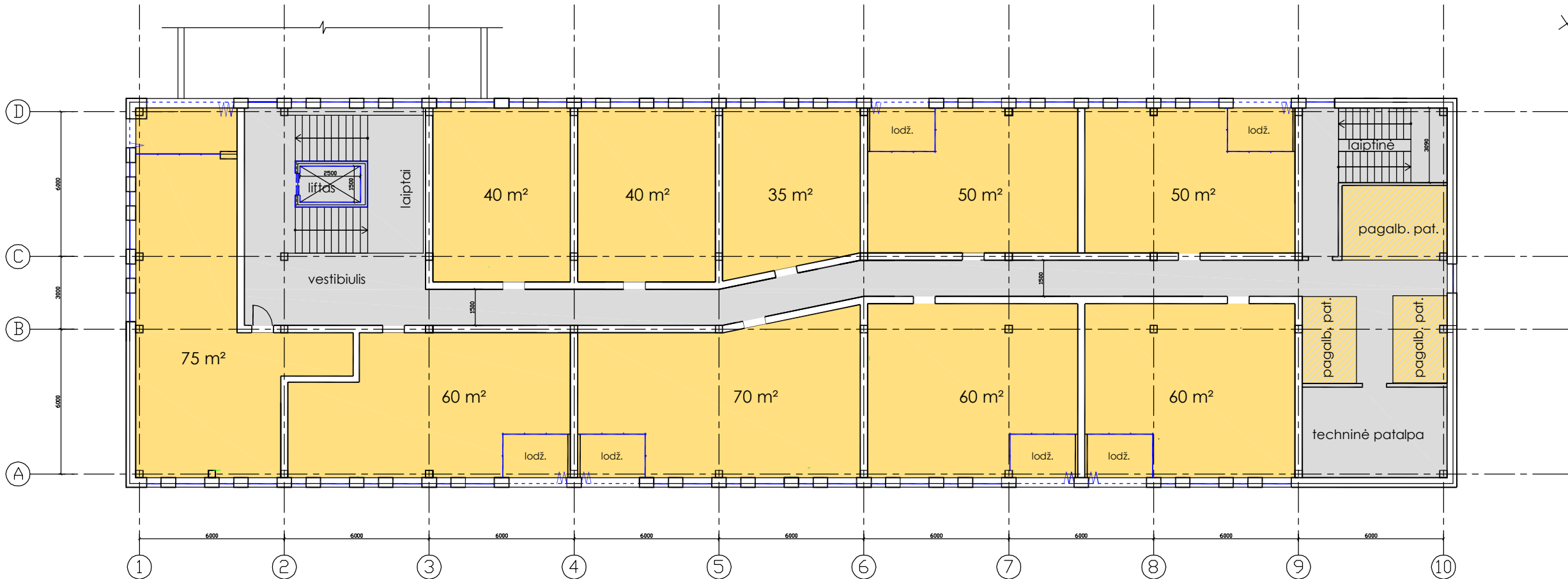


SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

- Bendro naudojimo patalpos ■ Komerinės patalpos (apjungiamos arba skaidomos) ~600 m²

Atestato Nr.		UAB "PLYNĖ" (m.k. 301142296)		Daugiafunkcinio verslo centro remonto, patalpų paskirties keitimo Naujoji g. 1, Mažeikiai, projektiniai pasiūlymai	
A 1125	PV	T.Pudžiulis	22.03	2A schematinis planas M1:100	LAIDA
A 1125	Arch.	T.Pudžiulis	22.03		0
Statytojas: UAB Novus Energy				PL136N-PP	LAPAS LAPŲ
					3 8

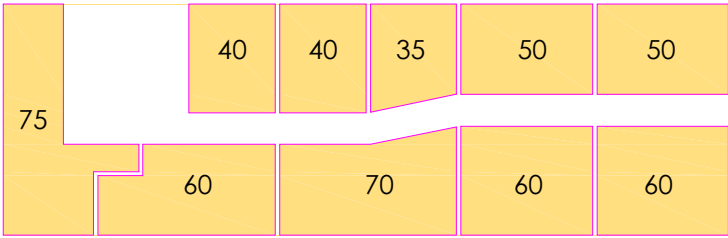
TREČIAS-PENKTAS AUKŠTAI
BIURAI, NUOMOJAMI APARTAMENTAI



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

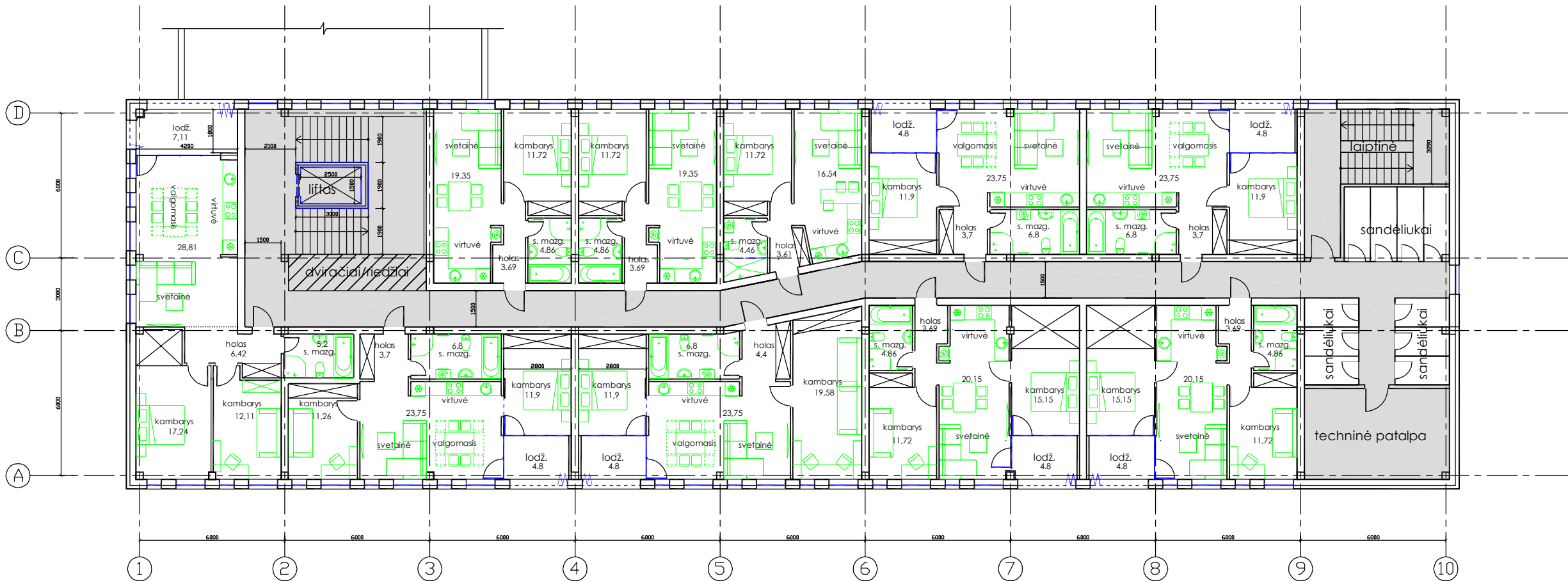
Bendro naudojimo patalpos

NT objektai, pvz. 10 vnt. ~540 m² :



Atestato Nr.	UAB "PLYNĖ"				Daugiafunkcinio verslo centro remonto, patalpų paskirties keitimo Naujoji g. 1, Mažeikiai, projektiniai pasiūlymai		
A 1125	PV	T.Pudžiūvis		22 03	3-5 A schematinis planas M1:100	LADA	0
A 1125	Arch.	T.Pudžiūvis		22 03		LAPAS	LAPŲ
Statytojas: UAB Novus Energy					PL136N-PP	4	8

NUOMOJAMŲ APARTAMENTŲ (SVEČIŲ NAMŲ) AUKŠTO PAVYZDINIS PLANAS

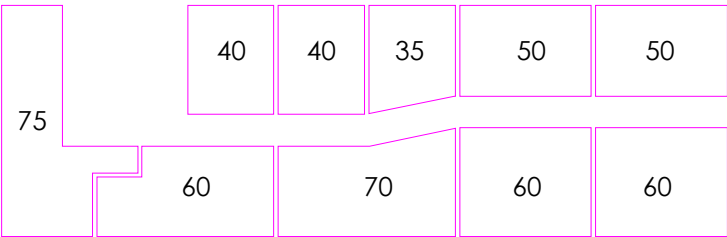


SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI



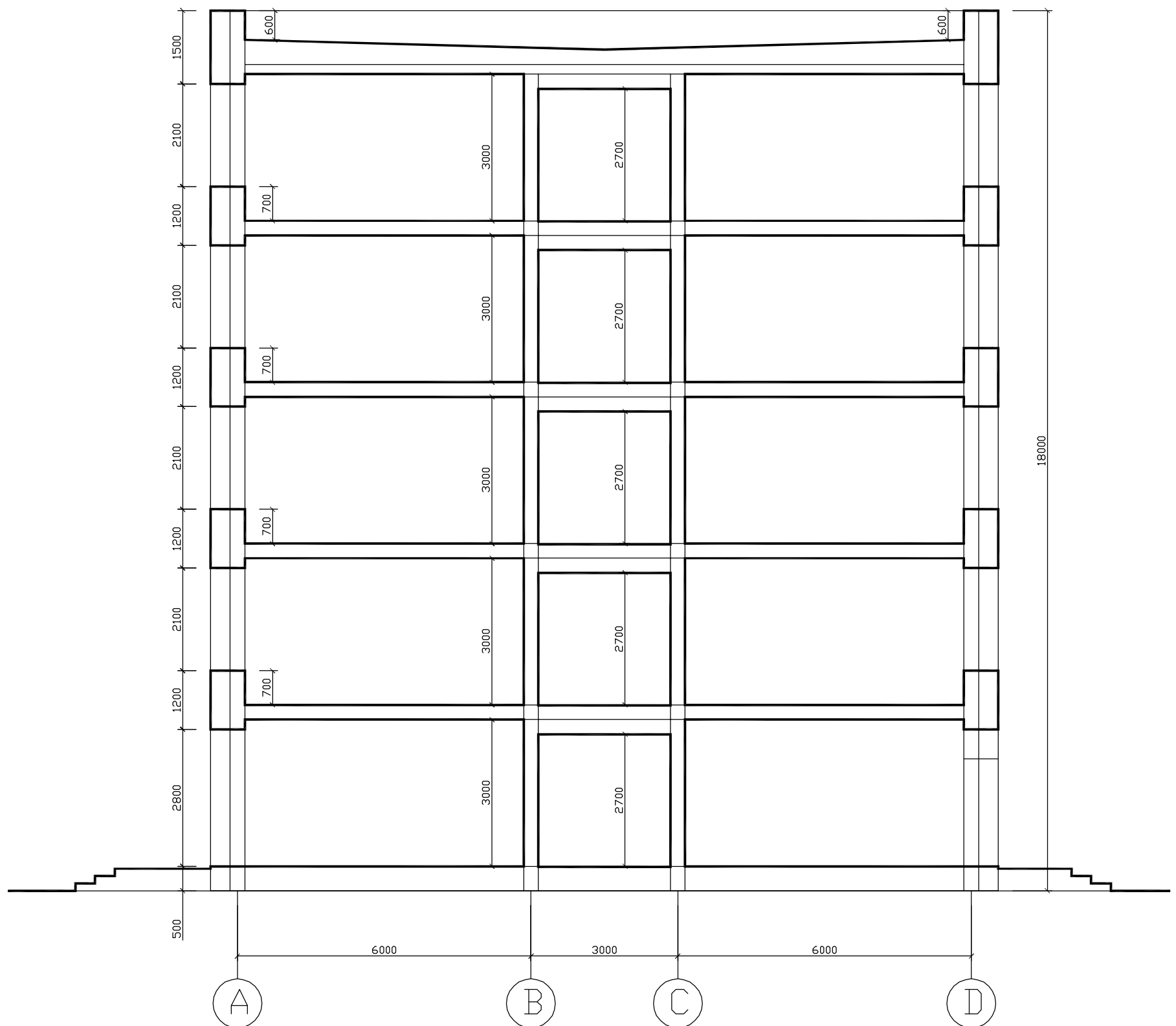
Bendro naudojimo patalpos

NT objektai, pvz. 10 vnt. ~540 m² :

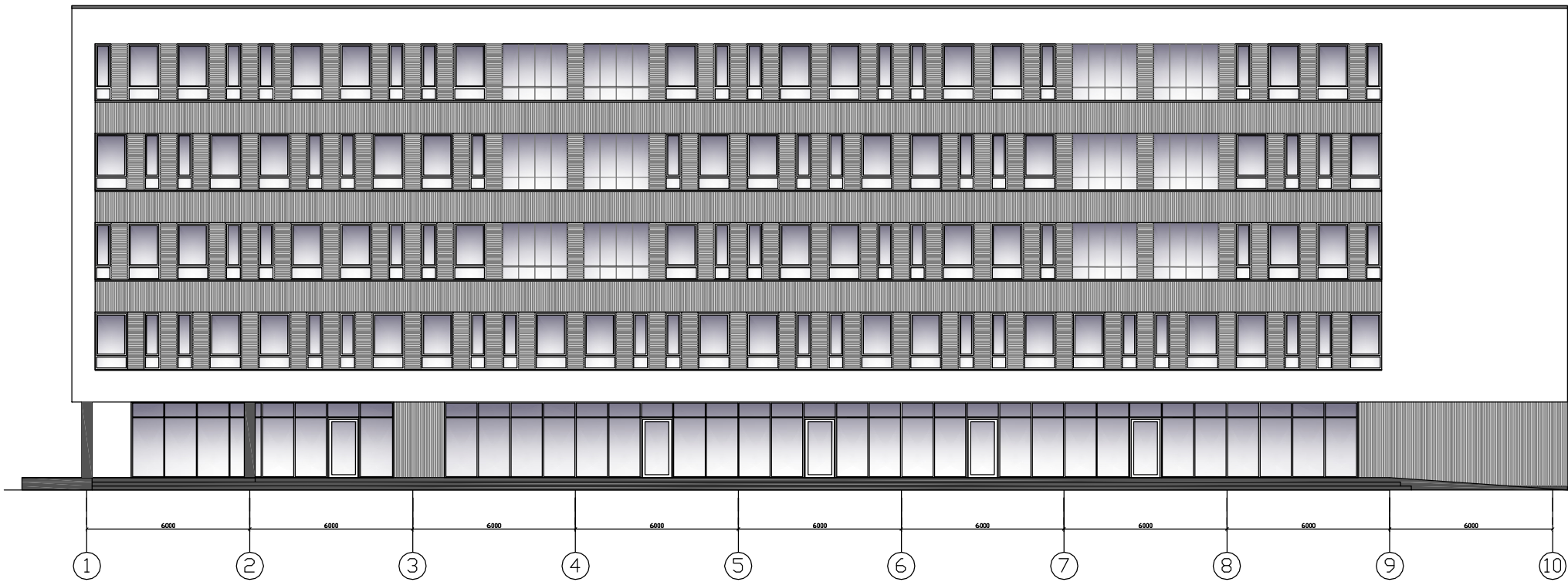


Atestato Nr.	UAB "PLYNĖ" (m.k. 301142396)			Daugiafunkcinio verslo centro remonto, patalpų paskirties keitimo Naujoji g. 1, Mažeikiai, projektiniai pasiūlymai		
A 1125	PV	T.Pudžiūvis	22 03	Nuomojamų apartamentų (svečių namų) pavyzdinis planas M1:100		LAIDA 0
A 1125	Arch.	T.Pudžiūvis	22 03			LAPAS 5
Statytojas: UAB Novus Energy				PL136N-PP		LAPŲ 8

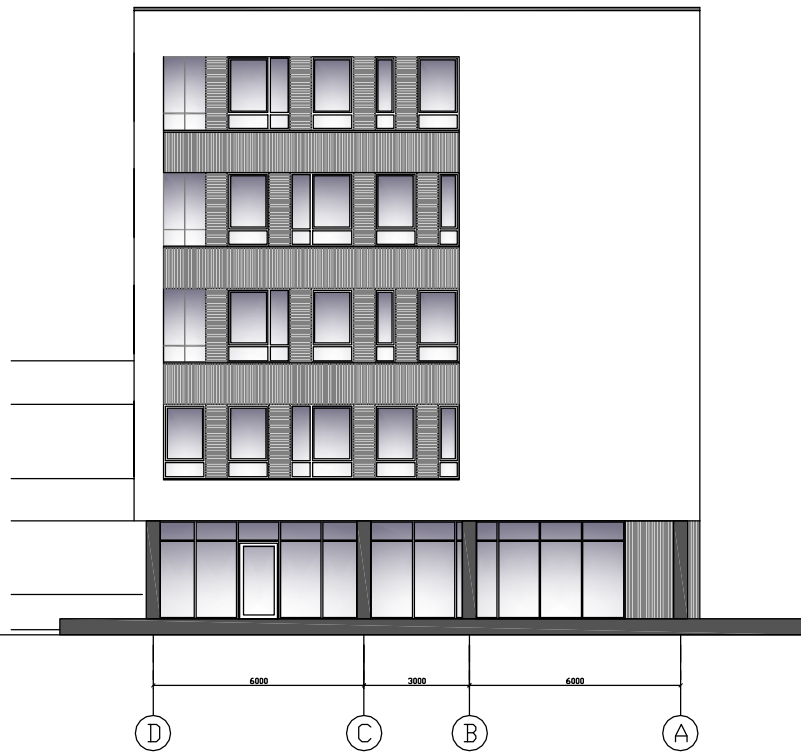
Pastato skersinis pjūvis



Atestato Nr.	UAB "PLYNĖ" Įm.k. 301142596				Daugiafunkcinio verslo centro remonto, patalpų paskirties keitimo Naujoji g. 1, Mažeikiai, projektiniai pasiūlymai			
A 1125	PV	T.Pudžiūvis		22 03	Skersinis Pjūvis M1:100			LAIDA
A 1125	Arch.	T.Pudžiūvis		22 03				0
Statytojas: UAB Novus Energy					PL136N-PP			LAPAS
								6



Pietryčių fasadas



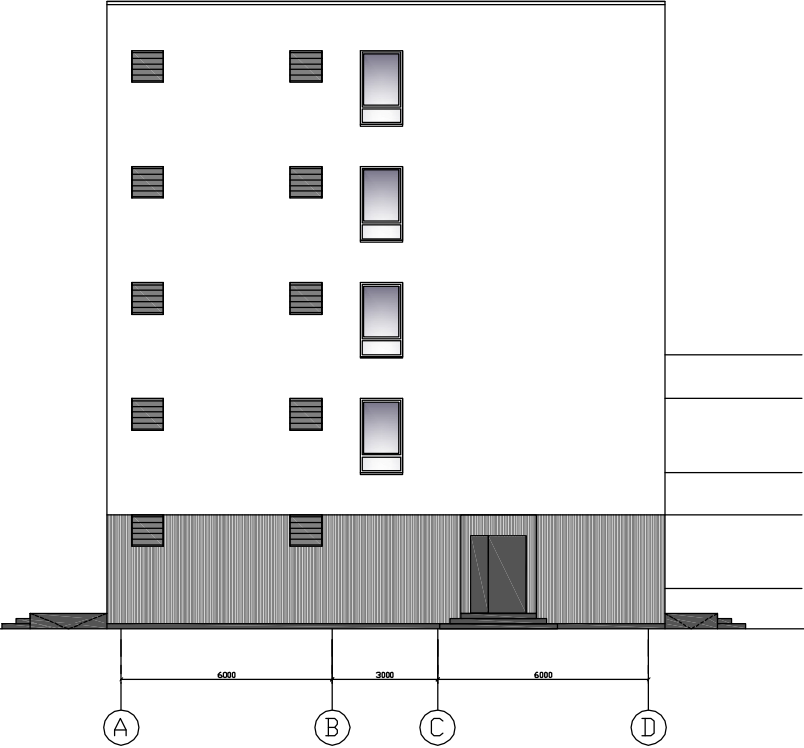
Pietvakarių fasadas

- SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:
- Dekor. tinkas - balta/šv. pilka sp.
 - Tekstūrinės apdailos plokštės - pilkos sp.
 - Cokolio dekor. tinkas - t. pilkos sp.
 - Langai, durys ir skardinimo elementai - t. pilkos sp., pvz. antracito

Atestato Nr.	UAB "PLYNĖ" (m.k. 301142596)				Daugiafunkcinio verslo centro remonto, patalpų paskirties keitimo Naujoji g. 1, Mažeikiai, projektiniai pasiūlymai		
A 1125	PV	T.Pudžiūvis		22 03	Fasadai M1:100	LAIDA	
A 1125	Arch.	T.Pudžiūvis		22 03		0	
Statytojas: UAB Novus Energy					PL136N-PP	LAPAS	LAPŲ
						7	8



Šiaurės vakarų fasadas



Šiaurės rytų fasadas

- SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:
- Dekor. tinkas - balta/šv. pilka sp.
 - Tekstūrinės apdailos plokštės - pilkos sp.
 - Cokolio dekor. tinkas - t. pilkos sp.
 - Langai, durys ir skardinimo elementai - t. pilkos sp., pvz. antracito

Atestato Nr.	UAB "PLYNĖ" (m.k. 301142596)				Daugiafunkcinio verslo centro remonto, patalpų paskirties keitimo Naujoji g. 1, Mažeikiai, projektiniai pasiūlymai		
A 1125	PV	T.Pudžiūvis		22 03	Fasadai M1:100	LAIDA	
A 1125	Arch.	T.Pudžiūvis		22 03		0	
Statytojas: UAB Novus Energy					PL136N-PP	LAPAS	LAPŲ
						8	8