



UAB „Laimos ir Ginto projektai“
Įmonės kodas: 251462740
Adresas P. Butlerienės g. 14, 68308 Marijampolė
Tel. +370-343-92313
El. paštas: info@lgprojektai.lt

<i>Statinio projektas</i>	Prekybos paskirties pastato Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Centrinė g.56 rekonstravimo projektas
<i>Statytojas</i>	UAB „Baltisches Haus“
<i>Statinys (statinių grupė)</i>	Negyvenamieji pastatai. Prekybos paskirties pastatas
<i>Statinio adresas</i>	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Centrinė g.56
<i>Statinio paskirtis</i>	7.3. prekybos paskirties pastatas
<i>Statinio kategorija</i>	Ypatingas statinys
<i>Projekto Nr.</i>	2922
<i>Projekto etapas</i>	Projektiniai pasiūlymai (PP)

<i>Direktorius</i>	Robertas Levickas
<i>Projekto vadovas</i>	Gintautas Vieversys Atestato Nr. 439
<i>Projekto dalies vadovas</i>	Gintautas Vieversys



UAB "Laimos ir Ginto projektai"

OBJEKTAS Nr. 2922

STATYTOJAS : UAB „Baltisches Haus“

STATINYS: Prekybos paskirties pastato Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Centrinė g.56 rekonstravimo projektas

Statinio kategorija	Ypatingas statinys
Statybos rūšis	Rekonstravimas
Statinio paskirtis	7.3. prekybos paskirties pastatas

PROJEKTO SUDĖTIES ŽINIARAŠTIS		
1	TOMAS 01 PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI	PP

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Statinio pavadinimas: **Prekybos paskirties pastato Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Centrinė g.56 rekonstravimo projektas**
2. Statybos rūšis: **Rekonstravimas**
3. Statinio kategorija: **Ypatingas**
4. Statinio pagrindinė naudojimo paskirtis: **7.3. prekybos paskirties pastatas**
5. Sklypo plotas: **4438 m²**
6. Statinio užstatymo plotas: **1763.36 m²**
7. Statinio aukštis: **7.00m**

Statytojas: **UAB „Baltisches Haus“**

Projektuojanti organizacija: **UAB „Laimos ir Ginto projektai“, P.Butlerienės g. 14, Marijampolė, įm.k. 251462740;**

Statybos vieta: **Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Centrinė g.56**

Projektinių pasiūlymų sprendiniai

Sklypo planas

Rekonstruojamo prekybos paskirties pastato projektiniai pasiūlymai rengiami sklype esančiame Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Centrinė g.56 (žemės sklypo kadastro Nr.5233/0011:1217).

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita**

Žemės sklypo naudojimo būdas: **Komercinės paskirties objektų teritorijos**

Pagrindiniai techniniai sklypo rodikliai	
Sklypo plotas	4438 m ²
Bendras plotas	1687.80 m ²
Užstatymo plotas	1763.80 m ²
Sklypo tankumas	39.73 %
Sklypo intensyvumas	38.03%

Į sklypo teritoriją įvažiuojama dviem įvažiavimais iš Centrinės gatvės bei Gėlių gatvės (ūkinis įvažiavimas).

Rekonstruojant prekybos paskirties pastatą, numatoma prekybos salė - 1110.55 m².

Automobilių parkavimo aikštelėms reikalingas stovėjimo vietų skaičius: $1110.55 \div 30 = 37$ vietos.

Vadovaujantis STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas 5.11 projektuojant automobilių aikštelę nuo 21-50 privalo būti įrengtos 2 ŽN parkavimo vietos ir vienas A tipo ŽN parkavimo vieta.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ p. 1071, Statomų, rekonstruojamų, atnaujinamų (modernizuojamų) ar kapitališkai remontuojamų negyvenamųjų

0	2022	PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI			
LAIDA	DATA	LAIDOS STATUSAS, KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
Atestato NR.	UAB „Laimos ir Ginto projektai“ P.Butlerienės g. 14, 68308 Marijampolė Tel. +370-343-92313 El.paštas: info@lgprojektai.lt				STATINYS: Prekybos paskirties pastato Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Centrinė g.56 rekonstravimo projektas
A439	PV / PDV	G. Vieversys		2022	Aiškinamasis raštas
	Arch.	G.Vieversytė		2022	
Kalba	STATYTOJAS:				OBJEKTO NR.
LT	UAB “Baltisches Haus”				2922–PP-BD-AR
					LAPAS
					LAPŲ
					1
					3

pastatų automobilių saugyklose (nuo 5 ir daugiau automobilių stovėjimo vietų) ne mažiau kaip 20 procentų bendro privalomo automobilių stovėjimo vietų turi būti užtikrinta galimybė įkrauti elektromobilius. Kadangi aikštelėje numatomas automobilių parkavimo skaičius yra 41 vieta, 20% iš jų turi būti pritaikytos elektromobilių įkrovimui, t.y. 8 vietos.

Iš viso prie prekybos centro projektuojamos 41 parkavimo vietos, 3 iš jų ŽN (viena "A" tipo); 8 iš jų pritaikytos elektromobilių įkrovimui.

Rekonstruojant pastatą numatoma atnaujinti pėsčiųjų takus ir automobilių parkavimo aikšteles bei jų dangą. Automobilių parkavimo aikštelėms numatoma asfalto danga, pėsčiųjų takams- betoninės trinkelės. Abiejose aikštelėse įrengiamos žaliosios salelės, norit aikšteles vizualiai sutrumpinti ir suskaidyti.

Žalieji plotai sklype sudaro 10.29%- 457 m² (detaliajame plane nurodyta, kad vadovaujantis LR Aplinkos Ministro 2007-12-21 įsakymą nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir proklauserių želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, žemės sklypams, skirtiems komercinės paskirties objektų teritorijoms nustatomas 10% priklausomųjų želdynų plotas nuo viso žemės ploto- mažiausiai 444m²

Sklypo reljefas nekeičiamas ir formuojamas pagal jau susiformavusius žemės lygio aukščius bei nuolydžius tiek aplink pastatą, tiek automobilių parkavimo aikštelėse, todėl sklypo vertikalinis planas nedaromas. Absoliutinė altitudė nekeičiama- 76.00m (privaloma tikslinti natūroje). Gėlių g. fasado pusėje reljefas formuojamas taip, kad iki taromato patalpos įėjimo lygių skirtumai ir nelygumai būtų nedidesni kaip 5 mm.

Greta Gėlių gatvės fasado ašyse 1-1 – 10 numatoma, jog bus įrengta akustinės sienelės, su trūkiu įėjimui į taromato patalpą. Akustinės sienelės architektūra bei aukštis bus tikslinami techninio projekto rengimo etape.

Prekybos centras rekonstruojamas didinat jo užstatymo plotą bei tūrį. Pastato vieta sklypo atžvilgiu nesikeičia, pastatas didėja pietrytine kryptimi ir pietvakarine kryptimi. Pastato forma išlieka stačiakampė.

Prekybinės paskirties pastato aukštis išlieka esamas.

Grindų lygis esamas, prilyginamas esamai absoliutinei altitutei $\pm 0.00 = 76.00$ m. Pastato konstrukcinis aukštis – 6.20m.

Architektūra

Rekonstruojamas prekybinės paskirties pastatas, kuriame įrengtas prekybos centras „IKI“, atnaujinamos ir rekonstruojamos pagalbinės techninės patalpos bei nuomojamos patalpos. Pastatas sklype orientuojamas beveik lygiagrečiai A-6 Zarasai-Daugpilis keliui iš šiaurės pusės, taip pat Gėlių gatvei iš pietinės pusės. Rekonstruojamas prekybos centras didinamas dviem kryptimis- į pietrytinę link Gėlių g. pusės didinamas per 6.90m, Centrinės gatvės link didinamas 7.40m. Rekonstruojant pastatą naikinamas vienas iš esamų įėjimų paliekant tik šiaurės vakarų pusėje esantį įėjimą. Pagrindinis fasadas orientuojamas į Centrinę gatvę. Planuojama tūrinė erdvinė pastato kompozicija nepakeis susiklosčiusio Ramučių miestelio būdingo charakteringo užstatymo, esamų dominančių, nes rekonstruojant pastatą jo aukštis nedidinamas. Pastatas lieka vieno aukšto, dominuojančia horizontalia projekcija. Reprezentacine vertikaliąja pastato dominante tarpa virš pastato parapeto iškeltas reklaminis prekybos centro skiriamasis kūbas.

Pagrindinis įėjimas projektuojamas stiklinių virtinių. Nuomos patalpose lygiagrečiai Centrinės gatvės per visą fasado ilgį numatomos stiklinės virtinės su atskirais patekimais iš lauko. Norint išreikšti pagrindinį fasadą, įrengiamas 1.2m aukščio stogelis, kuris aptaisomas geltona „ALUCOBOND“ medžiaga. Pagrindinis fasadas, naujai pristatomos dalies, dengiamas fibrobetono pilkomis plokštėmis. Esama fasado raudono plytelių apdaila keičiama nauja- tamsiai pilkos spalvos skardos kasetėmis. Galinė pastato dalis, kurioje įrengtos buitinės bei techninės patalpos lieka esamos daugiasluoksnių „sandwich“ panelių apdailos. Norint prekybos paskirties pastato tūrį vizualiai sumažinti pastatas skaidomas skirtingų aukščių tūriais. Pirmasis- reprezentacinis tūris su įėjimu ir nuomojamomis patalpomis numatomas 4.50m aukščio. Už jo kaip fonas reprezentaciniam fasadui iškeliamos prekybos salės tūris, kurio aukštis nekeičiamas- 6.20m. Galinė techninė, administracinė pusė vėlgi žemesnio tūrio ir esamo aukščio 4.30m.

Prekybinės paskirties pastate numatomos patalpos:

Įėjimo zona- tambūras su 2 lankytojų san.mazgais (1 pritaikytas ŽN).

Nuomos zonas- numatomos 4 nuomos patalpos

Parduotuvės zona- užkasinė zona-koridorius; prekybos salė

Pagalbinė zona- dvi techninės patalpos su tiesioginiu ryšiu iš lauko; buitinės persirengimo patalpos vyrams ir

2922-PP-BD-AR

lapas	lapų	laida
2	3	0

moterims su san.mazgais bei dušais; ŽN san.mazgas; poilsio patalpa; mėsos šaldymo kamera; išpakavimo patalpa; mėsos paruošimo patalpa; administracijos patalpa; 5 šaldymo kameros; valymo priemonių patalpa; žuvies paruošimo patalpa; daržovių valymo patalpa; koridorius; rūšiavimo zona; taromatas ir tambūras. Pagrindinė prekybos salė tiesiogiai jungiasi su nuomojamomis patalpomis. Salėje klientų judėjimas organizuojamas pagal įrangos technologinį išdėstymą ir zoniškumą. Prekės į prekybos salę užtikrinamas tiesiogiai iš pagalbinės zonos.

Prekių atvežimas ir iškrovimas vykdomas galinėje pastato dalyje su 1.20m aukščio rampa. Prekybinės paskirties pastato personalas į pastatą patenka per ūkinėje pusėje įrengtą įėjimą. Ūkinėje pusėje įrengti esami laiptai su patekimu ant stogo, kurioje įrengta esama ažūrinė patalpa vėdinimo agregatas bei išoriniams blokams. Visas produktų judėjimas turi būti organizuojamas atsižvelgiant į technologinį planą.

PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ SUDĖTIS IR APIMTIS

Projektinių pasiūlymų paskirtis- informuoti visuomenę apie visuomenei svarbaus statinio ar statinio, kuriam Teritorijų planavimo įstatymo [5.10] 20 straipsnyje nustatytais atvejais neparengti teritorijų planavimo dokumentai ir statyba konkrečiame sklype leidžiama, numatomą projektavimą.

Projektinių pasiūlymų sudėtis:

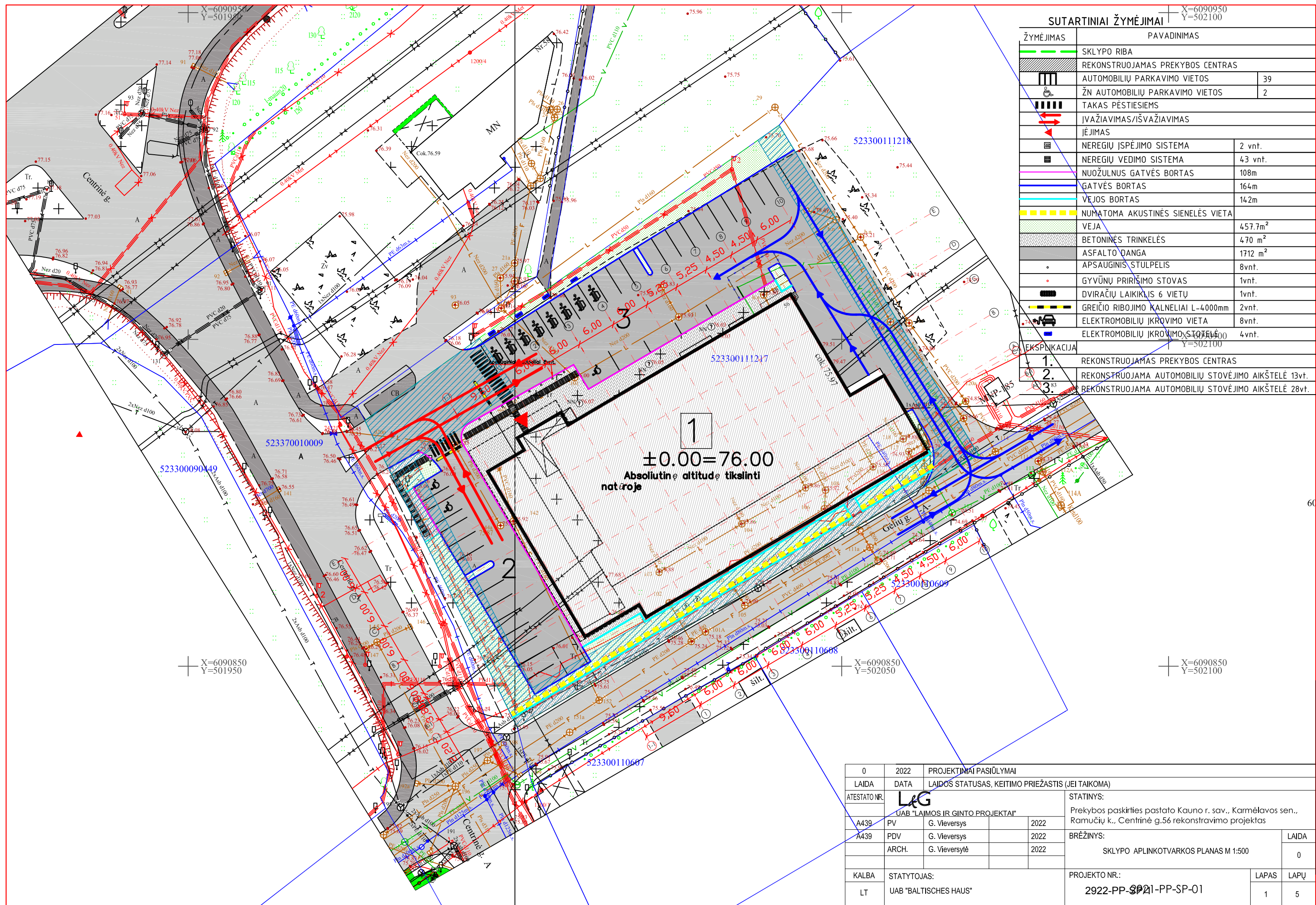
- **Aiškinamasis raštas:** architektūros aprašas.
- **Grafinė dalis:** sklypo planas, planai, pjūvis, fasadai, vizualizacijos

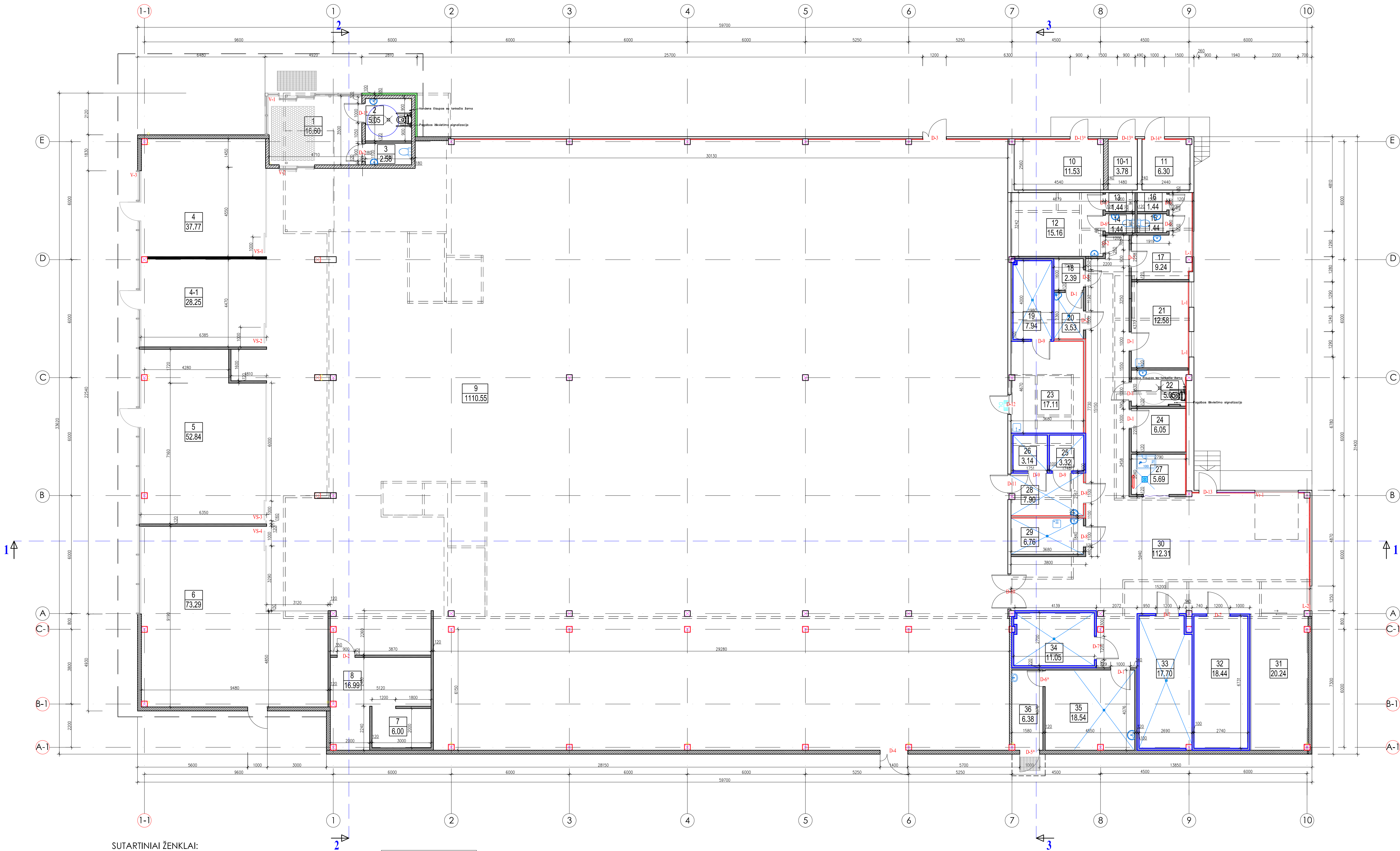
PV

G. VIEVERSYS (atest. Nr. A439)

2922-PP-BD-AR

lapas	lapų	laida
3	3	0





SUTARTINIAI ŽENKLAI:

- ESAMOS SIENOS
- ESAMOS KOLONŲ TINKLAS
- PROJEKTUOJAMAS SIENINIS SANDWICH PANELIS 200mm
- PROJEKTUOJAMAS SIENINIS SANDWICH PANELIS 100mm
- PROJEKTUOJAMAS SIENINIS SANDWICH GAMYBINĖSE PATALPOSE 100mm
- 180mm SILKATINIŲ BLOKELIŲ MŪRAS
- PROJEKTUOJAMOS KOLONOS
- PROJEKTUOJAMOS ŠALDYMO GAMYB. PATALPŲ "SANDWICH" ATITVAROS 100mm
- PROJEKTUOJAMOS GK ATITVAROS
- UŽTAISOMOS LANGŲ ANGOS
- APŠILTINIMAS 50mm

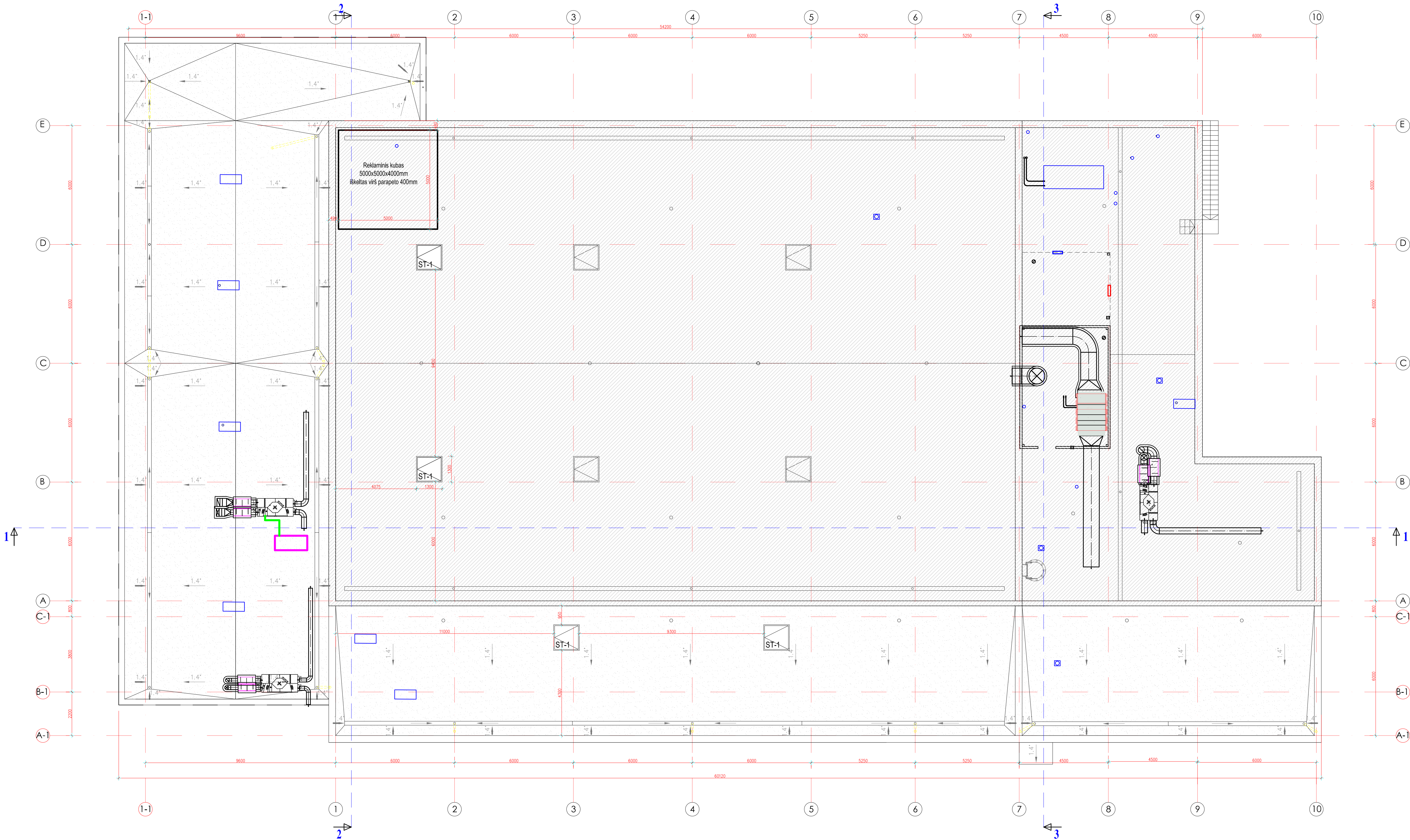
PATALPŲ EKSPLIKACIJA

1.	HOLAS	16.60	20.	IŠPAKAVIMO PATALPA	3.53
2.	ŽN SAN MAZGAS	5.09	21.	POILSIO PATALPA	12.58
3.	WC	2.58	22.	ŽN WC	5.04
4.	NUOMOJAMA PATALPA	37.77	23.	MĖSOS PARUŠIMO PATALPA	17.11
4-1	NUOMOJAMA PATALPA	28.25	24.	ADMINISTRACIJOS PATALPA	6.05
5.	NUOMOJAMA PATALPA	52.84	25.	ŠALDYMO KAMERA	3.320
6.	NUOMOJAMA PATALPA	73.29	26.	ŠALDYMO KAMERA	3.14
7.	SERVEVINĖS ZONA	6.00	27.	VALYMO PRIEMONIŲ PATALPA	5.69
8.	APŠALDYS PATALPA	16.99	28.	ŽUVIES PARUŠIMAS	7.90
9.	PREKYBOS SALĖ	1110.55	29.	DARŽŲŲ VALYMO PATALPA	6.76
10.	KATILINĖ	11.53	30.	KORIDORIUS	112.31
10-1	KATILINĖ	3.78	31.	RŪŠIAVIMO ZONA	20.24
11.	TECHNINĖ PATALPA	6.30	32.	ŠALDYMO KAMERA	18.44
12.	RUBINĖ	15.16	33.	ŠALDYMO KAMERA	17.70
13.	DUŠAS	1.44	34.	ŠALDYMO KAMERA	11.05
14.	WC	1.44	35.	TAROMATAS	18.54
15.	WC	1.44	36.	TAMBUŖAS	6.38
16.	DUŠAS	1.44		IS VISO:	1687.850
17.	RUBINĖ	8.24			
18.	SIUŽAS	2.39			
19.	MĖSOS ŠALDYMO KAMERA	7.94			

PASTABOS:

- ESAMUS ATSTUMUS TIKSLINTI VIETOJE
- LANGAI L-1; L-2 KEIČIAMI NAUJAIS ESAMOSE ANGOSE.ATSTUMUS TIKSLINTI
- ESAMOS DURYS IR VARTAI (D3; D13; D13*; D14*, Vr1) KEIČIAMI NAUJAIS ESAMŲ VIETOJE. ATSTUMUS TIKSLINTI

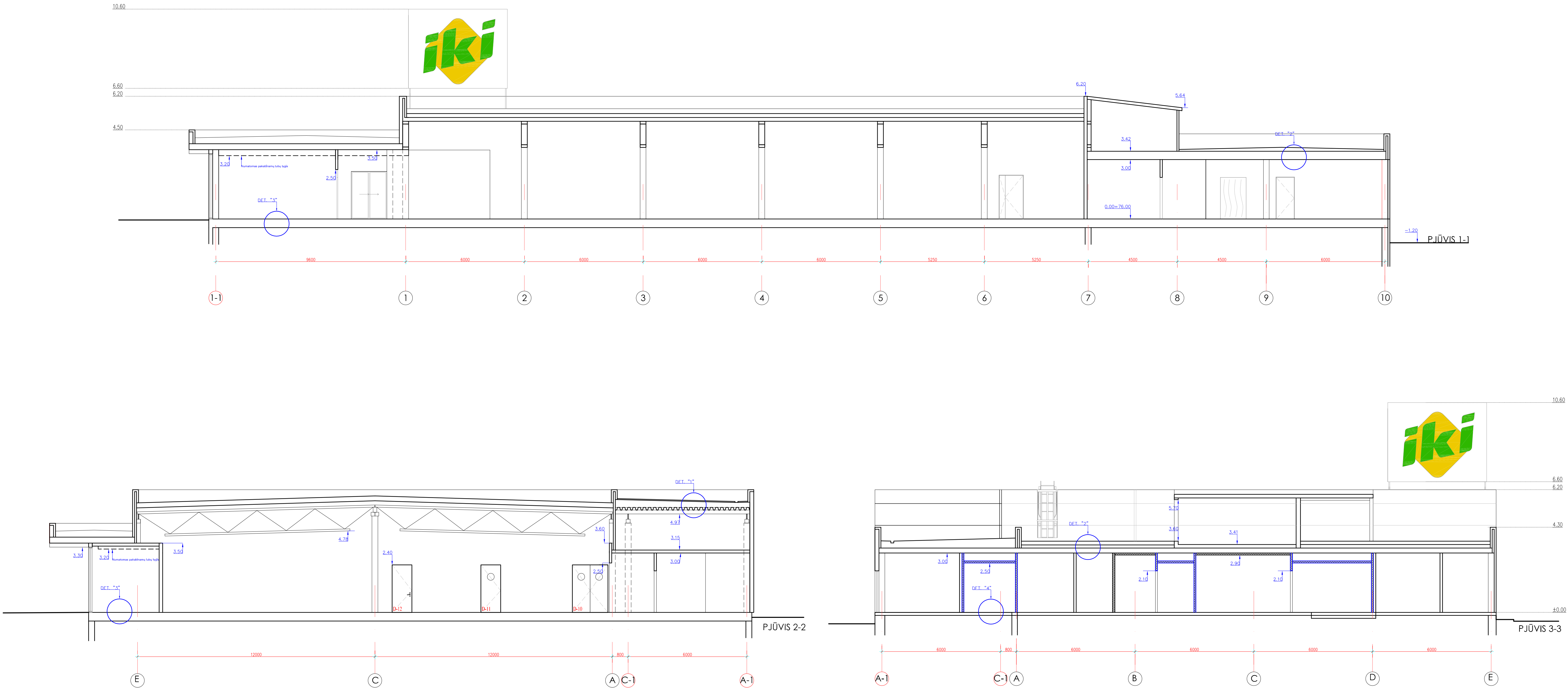
0	2022	STATYBOS LEIDIMUI, KONKURSUI IR STATYBAI		
LAIDA	DATA	LAIDOS STATUSAS, KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)		
ATESTATO Nr.	L&G	STATYBOS: Prekybos paskirties pastato Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Centrinė g.56 rekonstravimo projektas		
A439	PV/PDV	G.Vieversys	2022	LAIDA
Arch.	G.Vieversytė		2022	0
ETAPAS	Statytojas:			
L&T	UAB "BALTISCHES HAUS"	2922-PP-SA-01	LAPAS	LAPŲ
			1	1



SUTARTINIAI ŽENKLAI:

- ESAMA STOGO DALIS
- RULONINĖ ZSL. STOGO DANGA, ŠVIESI, KLIJUOJAMA 669m²
- LIETAUS NUVEDIMO SISTEMA

0	2022	STATYBOS LEIDIMUI, KONKURSUI IR STATYBAI			
LAIDA	DATA	LAIDOS STATUSAS, KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
ATESTATO Nr.	L&G			STATINYS: Prekybos paskirties pastato Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Centrinė g.56 rekonstravimo projektas	
		UAB "LAIMOS IR GINTO PROJEKTAI"		BREŽINYS:	
A439	PV/PDV	G.Vieversys	2022	STOGO PLANAS M 1:100	LAIDA
	Arch.	G.Vieversytė	2022		0
ETAPAS	Statytojas:				LAPAS
LT	UAB "BALTISCHES HAUS"		2922-PP-SA-02		LAPŲ
					1 1

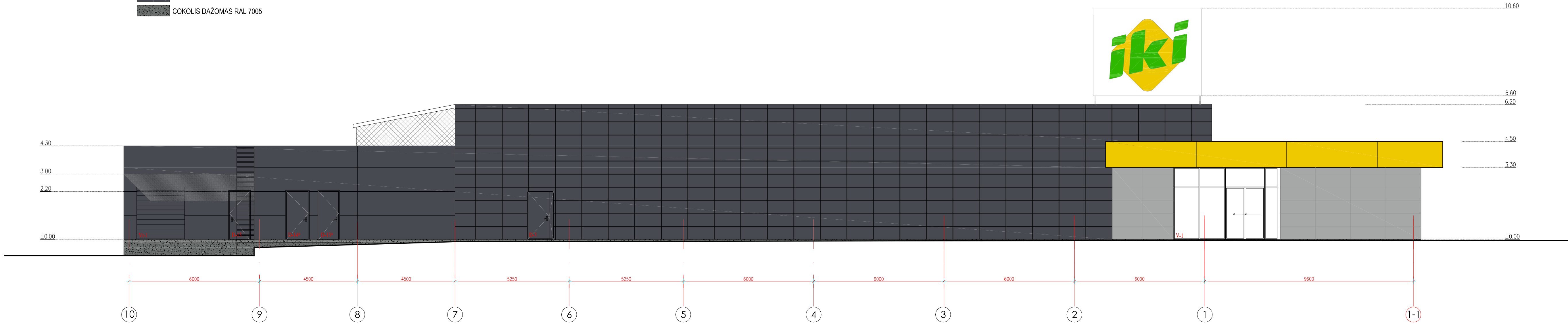


1. ESAMUS ATSTŪMUS TIKSLINTI VIETOJE 2. ESAMUS AUKŠČIUS TIKSLINTI VIETOJE					
0	2022	STATYBOS LEIDIMUI, KONKURSUI IR STATYBAI			
LAIDA	DATA	LAIDOS STATUSAS, KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
ATESTATO Nr.	UAB "LAIMOS IR GINTO PROJEKTAI"		STATINYS: Prekybos paskirties pastato Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Centrinė g.56 rekonstravimo projektas		
A439	PV/PDV	G.Vieversys	2022	BRĖŽINYS:	
	Arch.	G.Vieversytė	2022	P.JŪVIAI 1-1; 2-2; 3-3 M 1:100	
ETAPAS	Statytojas:		2922-PP-SA-03		0
L.T	UAB "BALTISCHES HAUS"				LAPAS LAPŲ
				1	1



SUTARTINIAI ŽENKLAI:

- FASADO KASETĖS RAL 7024
- 60X120 FIBROBETONO PLOKŠTĖS RAL 9006
- "ALUCOBOND" PANELIŲ APDAILA RAL 1021
- SANDWICH DAUGIASLUOKSNIAI PANELIAI RAL 7024
- ESAMA APDAILA. SANWICH DAUGIASLUOKSNIAI PANELIAI
- COKOLIS DAŽOMAS RAL 7005



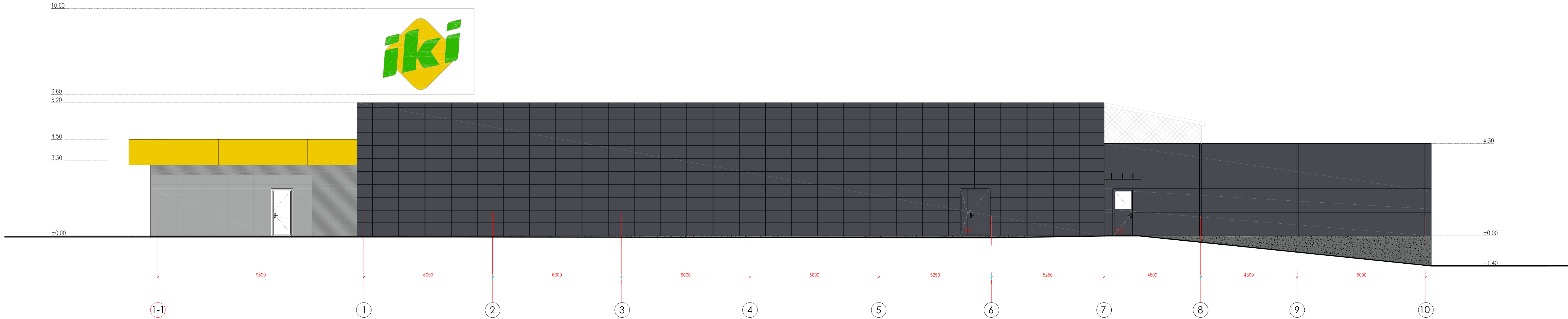
SUTARTINIAI ŽENKLAI:

- FASADO KASETĖS RAL 7024
- 60X120 FIBROBETONO PLOKŠTĖS RAL 9006
- "ALUCOBOND" PANELIŲ APDAILA RAL 1021
- SANDWICH DAUGIASLUOKSNIAI PANELIAI RAL 7024
- ESAMA APDAILA. SANWICH DAUGIASLUOKSNIAI PANELIAI
- COKOLIS DAŽOMAS RAL 7005

0	2022	STATYBOS LEIDIMUI, KONKURSUI IR STATYBAI		
LAIDA	DATA	LAIDOS STATUSAS, KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)		
ATESTATO Nr.	L&G		STATINYS: Prekybos paskirties pastato Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Centrinė g.56 rekonstravimo projektas	
A439	PV/PDV	G.Vieversys	2022	BRĖŽINYS: FASADAI AŠYSE E- A-1; 10- 1-1 M 1:100
	Arch.	G.Vieversytė	2022	
ETAPAS		Statytojas:		LAPAS
LT		UAB "BALTIŠCHES HAUS"		LAPU
		2922-PP-SA-04		0
				1
				1

SUTARTINIAI ŽENKLAI:

- FASADO KASETĖS RAL 7024
- 60X120 FIBROBETONO PLOKŠTĖS RAL 9006
- "ALUCOBOND" PANELIŲ APDAILA RAL 1021
- SANDWICH DAUGIASLUOKSNIAI PANELIAI RAL 7024
- ESAMA APDAILA. SANWICH DAUGIASLUOKSNIAI PANELIAI
- COKOLIS DAŽOMAS RAL 7005



SUTARTINIAI ŽENKLAI:

- FASADO KASETĖS RAL 7024
- 60X120 FIBROBETONO PLOKŠTĖS RAL 9006
- "ALUCOBOND" PANELIŲ APDAILA RAL 1021
- SANDWICH DAUGIASLUOKSNIAI PANELIAI RAL 7024
- ESAMA APDAILA. SANWICH DAUGIASLUOKSNIAI PANELIAI
- COKOLIS DAŽOMAS RAL 7005

0	2022	STATYBOS LEIDIMUI, KONKURSUI IR STATYBAI			
LAIDA	DATA	LAIDOS STATUSAS, KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
ATESTATO Nr.	L&G	STATINYS: Prekybos paskirties pastato Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Centrinė g.56 rekonstravimo projektas			
A439	EV/PDV Arch.	G.Vieversys	2022	BRĖŽINYS: 0	
		G.Vieversytė	2022	FASADAI AŠYSE A-1 -E; 1-1 -10 M 1:100	
ETAPAS	Statytojas:				LAPAS LAPŲ
LT	UAB "BALTIŠCHES HAUS"				1 1