

Kompleksas	2206.1	
Projekto pavadinimas	Gamybos paskirties pastato, Pramonės g. 41, Klaipėdoje, statybos projektas	
Statiniai:	Gamybos paskirties pastatas Ypatingasis statinys / nauja statyba Kitos paskirties inžinerinis statinys (konstrukcija lauko kranui) Ypatingasis statinys / nauja statyba	
Projekto dalis	Bendroji	2206.1-PP Byla (tomas)
Etapas	PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI	
Laida	“0”	
Statytojas	UAB “IIH Assets Management”	

Projektuotojas	Pareigos	Vardas, pavardė, atestato Nr.	Parašas
UAB “Unimo projektai”	Direktorius	Arūnas Andrašiūnas	
	Projekto vadovas	Arūnas Andrašiūnas Atest. Nr. A1217	

Vilnius, 2022 m.

Turinys

Psl.	Dokumento pavadinimas	Žymėjimas
3	Aiškinamasis raštas	5 psl.
8	Projektinių pasiūlymų rengimo užduotis	1 psl.
9	Sklypo planas su dangomis ir inžineriniais tinklais	2206.1-PP-SP-1
10	Pirmo aukšto planas	2206.1-PP-SA-01
11	Stogo planas	2206.1-PP-SA-02
12	Fasadai	2206.1-PP-SA-03
13	Pjūviai	2206.1-PP-SA-04
14	Pastato 3D vaizdai	2206.1-PP-SA-05
15	Lauko kranas	2206.1-PP-SA-06

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Gamybos paskirties pastato, Pramonės g. 41, Klaipėdoje, statybos projekto, projektiniai pasiūlymai parengti vadovaujantis patvirtinta projektinių pasiūlymų rengimo užduotimi, galiojančiais statybą reglamentuojančiais teisės aktais ir teritorijų planavimo dokumentais. Projekte numatomas gamybos paskirties pastatas skirtas statybos gelžbetonio gaminių gamybai ir kiti pagalbiniai statiniai – lauko aikštelė produkcijai, automobilių stovėjimo aikštelės, pėsčiųjų takai ir automobilių pravažiai.

Bendrieji duomenys:

Statybos vieta	Pramonės g. 41, Klaipėda
Statybos rūšis	Nauja statyba
Žemės paskirtis	Kita – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos

Esama situacija

Šiaurės vakaruose ir pietų rytuose, sklypas ribojasi su kitais LEZ teritorijoje esančiais pramonės ir sandėliavimo objektams skirtais sklypais. Besiribojančiuose sklypuose pastatų nėra. Gretimame sklype Pramonės g. 43, yra 2018m. parengtas gamybos paskirties pastato projektas „Gamybos paskirties pastato su administracinėmis patalpomis Klaipėdos m, Pramonės g. 41, statybos projektas“, tačiau statybos darbai ne pradėti (kadangi rengiant projektą, dar nebuvo padalintas sklypas, adresas buvo pramonės g. 41, vėliau, padalinus sklypą į dvi dalis, sklypui buvo suteiktas dabartinis adresas - Pramonės g. 43).

Sklypas šiaurės rytų pusėje ribojasi su laisva valstybine žeme, pietų vakarų pusėje su Pramonės gatve. Pramonės gatvė asfaltuota, ties sklypu įrengtos lygiagrečios gatvelės ir visuomeninio transporto stotelės, bei visa miesto infrastruktūra (apšvietimas, pėsčiųjų takai, inžineriniai tinklai).

Sklype esamų statinių ir saugotinių medžių nėra.



Sklypo vieta mieste.

Teritorijų planavimo dokumentai

Sklypas patenka į Klaipėdos LEZ teritoriją, kuriai 2005 metais parengtas „Pramonės parko teritorijos tarp Vilniaus plento, kelio Palanga-Šilutė, Lypkių gatvės ir geležinkelio detalusis planas“.



LEZ teritorijos 2005m. Detaliojo plano fragmentas

2019 metais, remiantis parengtu „Žemės sklypo Pramonės g. 41, Klaipėdoje formavimo ir pertvarkymo projektas“ detaliojame plane suformuotas sklypas Nr. 82, kurio plotas 34258m², buvo padalintas į du sklypus, kurių dabartinis adresas Pramonės g. 41 (20065m²) ir Pramonės g. 43 (14193m²). Detaliuoju planu nustatyti reglamentai nebuvo pakeisti.



2019m. sklypo padalijimo projekto sprendiniai

Sklypo sutvarkymo sprendiniai

Remiantis gautomis prisijungimo prie susisiekimo komunikacijų sąlygomis, į sklypą, patenkama iš lygiagrečios gatvės išiliejančios į Pramonės gatvę. Pėsčiųjų patekimui,

numatomas šaligatvis, jungiantis esamą šaligatvį ties sklypo riba ir sklype numatomą pėsčiųjų takus vedančius link pagrindinio įėjimo į projektuojamą pastatą.

Sklype projektuojamas vidaus pravažiavimas aplinkui pastatą, jungiantis parkavimo aikšteles ir produkcijos pakrovimo, sandėliavimo zonas.

Gamybos pastatas projektuojamas centrinėje sklypo dalyje, arčiau Pramonės gatvės. Projektuojamas pastatas nuo gretimų sklypų ribų atitraukiamas išlaikant reglamentuojamus atstumus, laikantis detalajame plane pažymėtos užstatymo zonos.

Ties sklypo ribomis ir kitose technologiškai neužimtose sklypo dalyse, numatomas apželdinimas veja ir kitais dekoratyviniais augalais, medžiais (sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu). Apželdinimui numatomas ne mažesnis, nei detalajame plane nustatytas minimalus 10% sklypo apželdinimo reikalavimas.

Parkavimas numatomas sklypo ribose. Sklype numatoma 42 automobilių parkavimo vietos darbuotojams ir lankytojams.

Tam tikslui numatomos trys parkavimo aikštelės ties pravažiavimais. Ties pagrindiniu įėjimu numatomos 2 parkavimo vietos pritaikytos žmonėms su negalia. 20% parkavimo vietų numatoma su galimybe elektromobilių pakrovimui.

Sklypo bendrieji rodikliai:

	Mato vnt.	Projektuojama	Detalajame plane
Sklypo plotas	M²	20065	20065
Užstatymo tankumas *	%	20,1	70
Užstatymo intensyvumas *	%	20	200
Automobilių parkavimo vietų skaičius *	Vnt.	42	-
Apželdintas sklypo plotas *	%	43	10

* Pažymėtas kiekis tikslinamas techninio projekto stadijoje

Inžineriniai tinklai

Pramonės gatvėje ties sklypu yra visi reikiami centralizuoti inžineriniai tinklai. Elektros, vandens, nuotekų, ryšių pasijungimas numatomas nuo Pramonės gatvės, sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo stadijoje, gavus prisijungimo technines sąlygas.

Technologiniam procesui (betono gamybai) vanduo nenaudojamas, kadangi betoną numatoma atsivežti iš kitų tiekėjų.

Lietaus vanduo nuo stogų ir kietų dangų surenkamas ir vadovaujantis techninėmis pasijungimo sąlygomis išleidžiamas į esamus įrenginius.

Gesinimui, reikiamas vandens kiekis, numatomas nuo centralizuotų tinklų, poreikiui esant, bus įrengiami papildomi priešgaisriniai hidrantai ties pastatu. Atviros ar požeminės vandens talpyklos nenumatomos.

Pagrindinis nuotekų kiekis susidarys iš pagalbinių patalpų dušų ir san. mazgų.

Numatomas nedidelis technologinių nuotekų kiekis, susidarantis plaunant įrankius, įrangą, bei patalpų paviršius. Šioms nuotekoms valyti, numatomi vietiniai technologinio panaudoto vandens valymo / nusodinimo įrenginiai, todėl užterštų nuotekų susidarymas nenumatomas. Nuotekas numatoma išleisti į centralizuotus nuotekų tinklus.

Elektros tiekimui numatoma vietinė modulinė transformatorinė sklypo ribose. Ant pastato stogo numatoma saulės elektrinė.

Pastato šildymas numatomas šilumos siurblių pagalba.

Pastatas

Gamybos paskirties pastatas projektuojamas 1 aukšto, susideda iš dviejų tūrių sutapdintais stogais – pagrindinio gamybos cecho ir žemesniosios dalies, kurioje įrengiami pagalbiniai cechai (armatūros ruošimo ir stalių), administracinės, bei buitinės patalpos.

Pagrindiniame ceche numatoma gelžbetonio gaminių gamyba. Tam tikslui numatomos dvi analogiškos technologinės gamybos linijos su gaminių formavimo stalais ir 15 t.

keliamosios galios tiltiniais kranais. Pagaminta produkcija sandėliuojama lauke, atviroje aikštelėje.

Armatūros lankstinių ir metalinių įdėtinių detalių komplektavimui numatyta armatūros paruošimo patalpa su 5 t. keliamosios galios tiltiniu kranu. Klojinių gamybai iš daugiasluoksnės faneros ir medienos tašų, numatyta stalių patalpa. Šios patalpos funkciškai susietos su pagrindiniu cechu.

Administracijai numatomos patalpos su antresole, kuriose įrengiama iki 12 darbo vietų, posėdžių patalpa ir poilsio erdvė su pagalbinėmis patalpomis.

Buitinės patalpos susideda iš cecho darbuotojų poilsio, persirengimo patalpų, bei meistrų kabinetų. Taip pat kitų funkciškai būtinų pagalbinių, techninių patalpų.

Pagrindinis įėjimas numatomas nuo privažiavimo pusės, su atvykstančių lankytojų ir neįgalųjų parkavimo vietomis.

Pastato architektūrinė išraiška pasirinkta atsižvelgiant į gamybos pastatų tipologiją ir funkcinius reikalavimus. Daugiasluoksnės fasadinės sienų plokštės atitinka pramoninės paskirties pastato įvaizdį, kas tiesiogiai siejasi su pagrindine įmonės veikla, nedisonuoja aplinkinėje pramoninės teritorijos urbanistinėje aplinkoje.

Statinio bendrieji rodikliai:

Paskirtis – gamybos

Statinio kategorija - ypatingasis

	Mato vnt.	Kiekis
Bendras plotas *	M ²	4027
Naudingas *	M ²	3865
Aukštų skaičius	Vnt.	1
Energetinė klasė *	-	A++
Atsparumo ugniai klasė *	-	I
Darbuotojų skaičius	Žm.	Iki 68
Lankytojų skaičius	Žm.	Iki 12
Pastato aukštis (nuo esamo žemės paviršiaus)	m	12,9

* Pažymėtas kiekis tikslinamas techninio projekto stadijoje

Bendras maksimalus skaičiuojamas žmonių skaičius pastate iki -80.

	Maksimalus žmonių skaičius
Administracija	12
Posėdžių patalpa	12
Cechų darbininkai	52
Meistrai ir kiti pagalbiniai darbuotojai	4
Viso	80

Kiti pagalbiniai statiniai

Projektuojamas kitos paskirties inžinerinis statinys - lauko kranas produkcijos pakrovimo / sandėliavimo zonoje. Statinys neturi stogo ir patalpų, susidedantis iš dviem eilėmis sumontuotų g/b kolonų, standumo ryšių ir sijų, skirtas 35,6m tarpatramio, 25t keliamosios galios tiltinio krano montavimui. Remiantis STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“, statinys priskiriamas ypatingųjų statinių kategorijai, nes jame yra potencialiai pavojingų įrenginių ar atliekami potencialiai pavojingi darbai.

Statinio užimamas žemės plotas 63m²

Tūrio koeficientas K= 37340

Aukštis 8,4m

Automobilių aikštelės. Projektuojamos kieta dangą grįstos aikštelės automobilių parkavimui – I ir II gr. nesudėtingi statiniai.

Gamybos technologija

Numatoma statybai skirtų surenkamų g/b elementų gamyba. Numatomas pajėgumas 10000 m³ g/b gaminių per metus. Gaminiam gaminti naudojamo armavimo paruošimui, numatomas armatūros paruošimo - lankstymo cechas, kurio pajėgumas 3t/d. Nestandartinių klojinių formavimui naudojami laminuotos faneros gaminiai, kurių detalės pjaustomos stalių ceche. Pagrindiniame gamybos ceche, naudojami stacionarūs paverčiami gaminių formavimo stalai, ant kurių formuojami klojiniai, armatūros karkasas, įdėtinės detalės ir užliejamas betonas. Kietėjimo spartos reguliavimui, gaminių formavimo staluose yra galimybė reguliuoti temperatūrą šilto vandens vamzdyno pagalba.

Kadangi gamybos technologija išskiria tam tikrą kiekį šilumos (betono kietėjimo procesas ir formavimo stalų šildymas), gamybos cechui šildymas nereikalingas.

Numatomas cemento rišimosi laikas apie 11 valandų. Per šį laikotarpį betonas pasieks pakankamą stiprį, tinkamą gaminių nukėlimui nuo formavimo stalo ir transportavimui.

Pastato konstrukcijos

Pamatai gręžtiniai g/b poliai. Pastato laikančiosios konstrukcijos g/b kolonos. Sienos iš surenkamų daugiasluoksnių plokščių (sudarytų iš skardos ir šilumą izoliuojančio užpildo). Pagrindinio cecho denginys metalinių santvarų, atstumas tarp ašių 18m. Kiti denginiai g/b perdangos plokščių ar metalo santvarų. Stogo konstrukcija - apkrovas laikantys profiliuoti plieniniai lakštai, šiltinimo medžiaga ir prilydoma ruloninė danga. Konkretūs laikančių konstrukcijų ir statybos medžiagų sprendiniai tikslinami techninio projekto stadijoje.

Aplinkos apsauga

Numatoma betono gaminių gamyba nėra tarši veikla. Technologijoje nenaudojamas terminis apdirbimas, lydymas. Gamybos procesui nereikalinga šiluma, numatomas tik cecho patalpų ir įrangos temperatūros palaikymas šaltuoju metų laiku, siekiant išvengti neigiamų temperatūrų. Betono gamyba nenumatoma, reikiamas betono kiekis atvežamas, perkamas iš tiekėjų.

Sklypas patenka į visai LEZ teritorijai nustatytą, gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zoną.

Planuojamos ūkinės veiklos, poveikio aplinkai vertinimas neatliekamas, nes remiantis „LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo“ įstatymu, objektas nepatenka į planuojamos ūkinės veiklos, kuriai turi būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo, rūšių sąrašą. Gamybos objektas ir jo priklausiniai užima mažesnę, nei 1 ha plotą.

Gamyboje nenumatoma naudoti asbesto ir kitų pavojingų medžiagų. Susidarančios atliekos (iki 5 t. per dieną) yra betono nuolaužos ir betono dulkių nuosėdos (nuo plaunamų paviršių), kurios nekaupiamos, o sunaudojamos produkcijos gamyboje. Susidarantys nedideli kiekiai (iki 0.1 t. per dieną) metalo (armatūros strypų), pridodami, kaip antrinės žaliavos.

Arčiausi gyvenamieji namai, nuo projektuojamo pastato nutolę didesniu nei 500m atstumu, transporto judėjimas numatomas esama Pramonės gatve, kur gyvenamųjų namų nėra, todėl neigiamas poveikis gyventojams nenumatomas.

Projekto vadovas: Arūnas Andrašiūnas A1217

STATYTOJO PARENGTA PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ RENGIMO UŽDUOTIS

2022m. rugsėjo 23 d.
Klaipėda

Pritaikoma su pastaba
Urbanistikos ir architektūros
skyriaus patarėjas

2022-09-29

1. Projektinių pasiūlymų paskirtis išreikšti ir pristatyti visuomenei pastato architektūrinę idėją

2. Informacija apie sumanytą projektuoti statinį

2.1.	statinio projekto pavadinimas	Gamybos paskirties pastato, Pramonės g. 41, Klaipėdoje, statybos projektas
2.2.	pagrindinė statinio naudojimo paskirtis	Gamybos
2.3.	statinio kategorija	Ypatingasis
2.4.	statinio bendras (antžeminis) plotas	4030 m ²
2.5.	sklypo plotas	20065 m ²
2.6.	kita informacija (paveldo, saugomos teritorijos)	nėra

3. Numatomi techniniai rodikliai

		Numatomi parametrai	Patvirtinto detaliojo plano reglamentai
3.1.	žemės naudojimas	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos Klaipėdos LEZ teritorija	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos Klaipėdos LEZ teritorija
3.2.	užstatymo tipas	Pavienis	Nenustatyta
3.3.	užstatymo tankis	20.1%	70%
3.4.	užstatymo intensyvumas	20%	200%
3.5.	aukštis (m) nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus	12,90m	20m
3.6.	maksimali absoliutinė altitudė (m)	27.10	Nenustatyta
3.7.	aukštų skaičius (nuo–iki)	1	Nenustatyta
3.8.	automobilių stovėjimo vietų skaičius	46	Nenustatyta
3.9.	priklausomų želdynų plotas	Ne mažiau 10%	Ne mažiau 10%

4. Pagrindiniai statinio paskirties rodikliai

4.1.	pastato pagrindinis, naudingasis plotas	4030
4.2.	gamybos, kitos planuojamos ūkinės veiklos apimtis	10'000 m ³ gelžbetonio gaminių/ metus
4.3.	darbo vietų skaičius	32

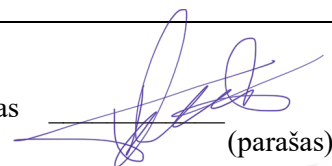
5. Projektinių pasiūlymų sudėtis

5.1.	Aiškinamasis raštas su sprendinių ir pastato rodiklių aprašymu
5.2.	Sklypo planas – sklypo dangų ir inžinerinių tinklų planai
5.3.	Pastato architektūriniai brėžiniai- planai, fasadai, pjūviai
5.4.	Vizualizacijos – pastato ir teritorijos

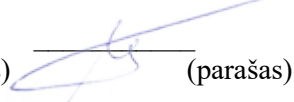
6. Statytojo pateikiami dokumentai ir duomenys

6.1.	Sklypo NTR išrašas
6.2.	Sklypo ribų planas
6.3.	Patvirtinti teritorijų planavimo dokumentai

Statytojas (užsakovas) _____ UAB "IIIH Assets Management" direktorius Tomas Pivoras
(fizinis arba juridinis asmuo)

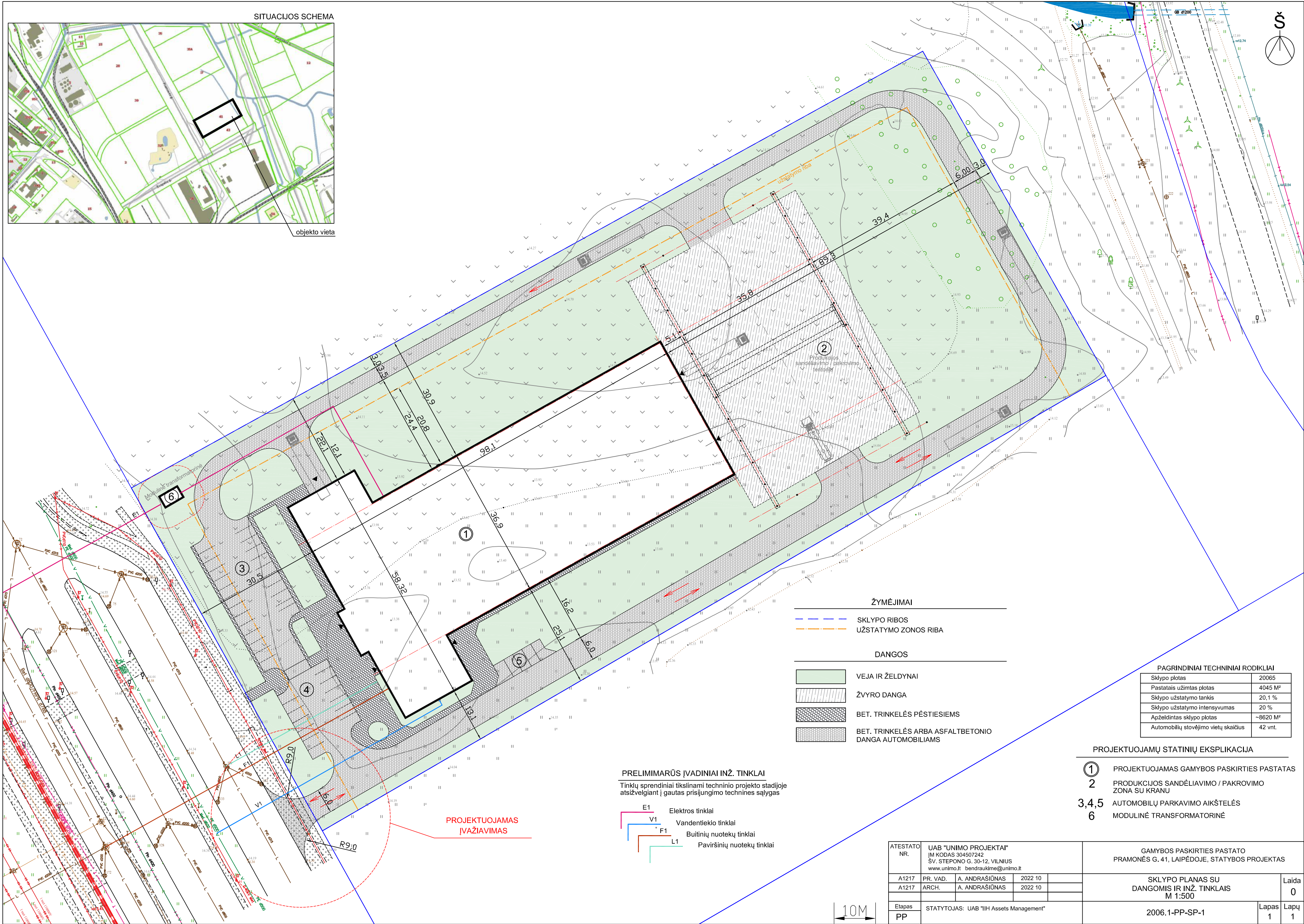
 (parašas)

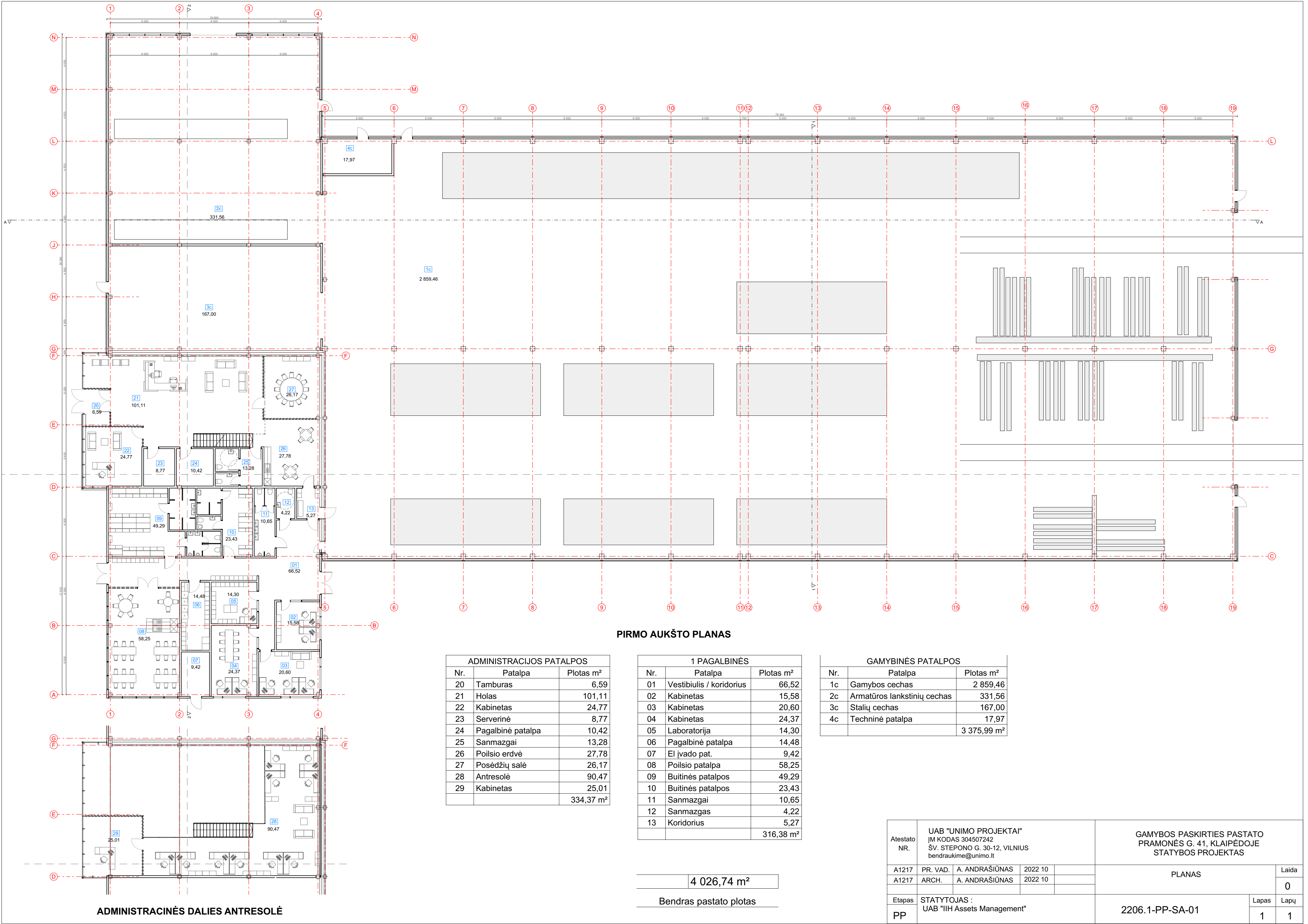
Projektinių pasiūlymų rengėjas _____ UAB „Unimo projektai“ PV Arūnas Andrašiūnas
(projektavimo organizacija, projekto vadovas)

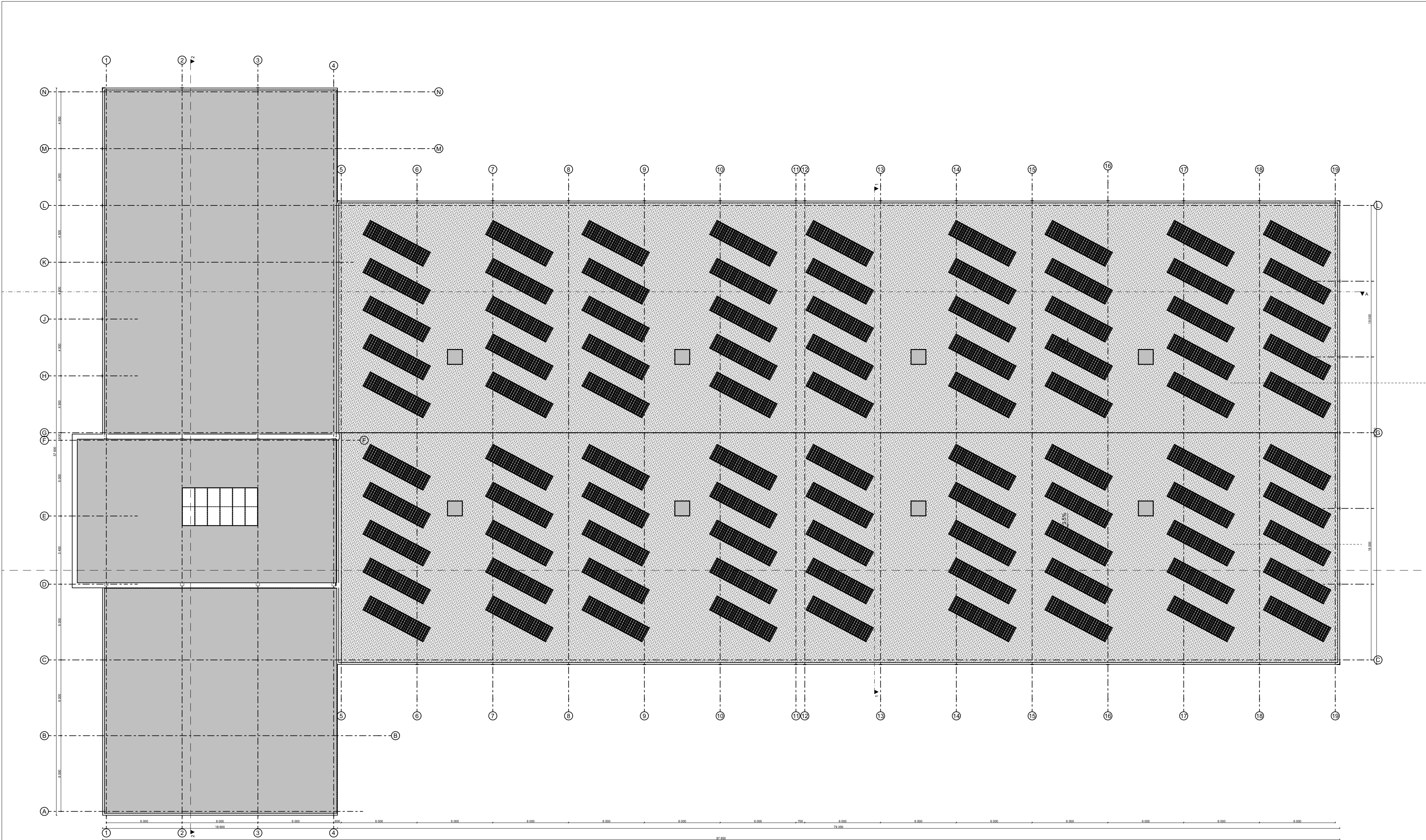
 (parašas)

Pastaba STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 13 priedas

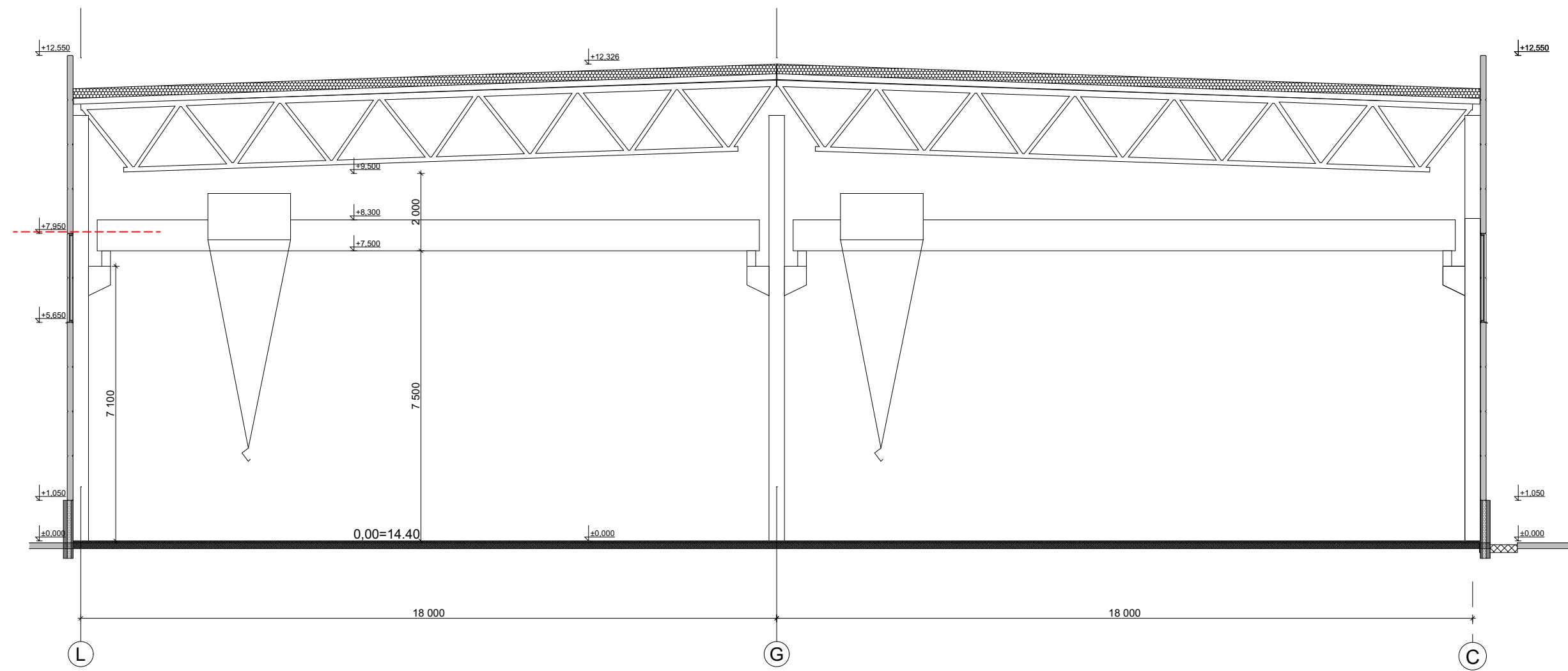
8.3. Projektinių pasiūlymų vaizdinė informacija (statinių su gretima urbanistine aplinka vizualizacija (pastatams privaloma) arba maketas)



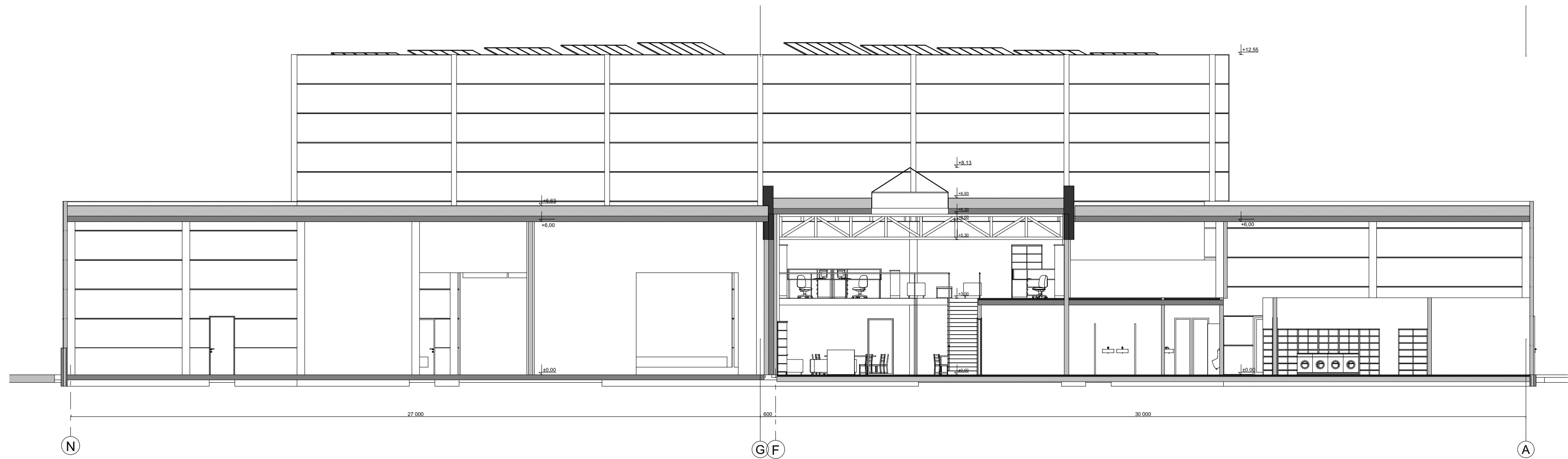




Atestato NR.	UAB "UNIMO PROJEKTAI" JM KODAS 304507242 ŠV. STEPONO G. 30-12, VILNIUS bendraukime@unimo.lt				GAMYBOS PASKIRTIES PASTATO PRAMONĖS G. 41, KLAIPĖDOJE STATYBOS PROJEKTAS		
	A1217	PR. VAD.	A. ANDRAŠIŪNAS	2022 10	STOGO PLANAS		Laida
	A1217	ARCH.	A. ANDRAŠIŪNAS	2022 10			0
Etapas	STATYTOJAS : UAB "IIH Assets Management"				2206.1-PP-SA-02		Lapas
PP							1

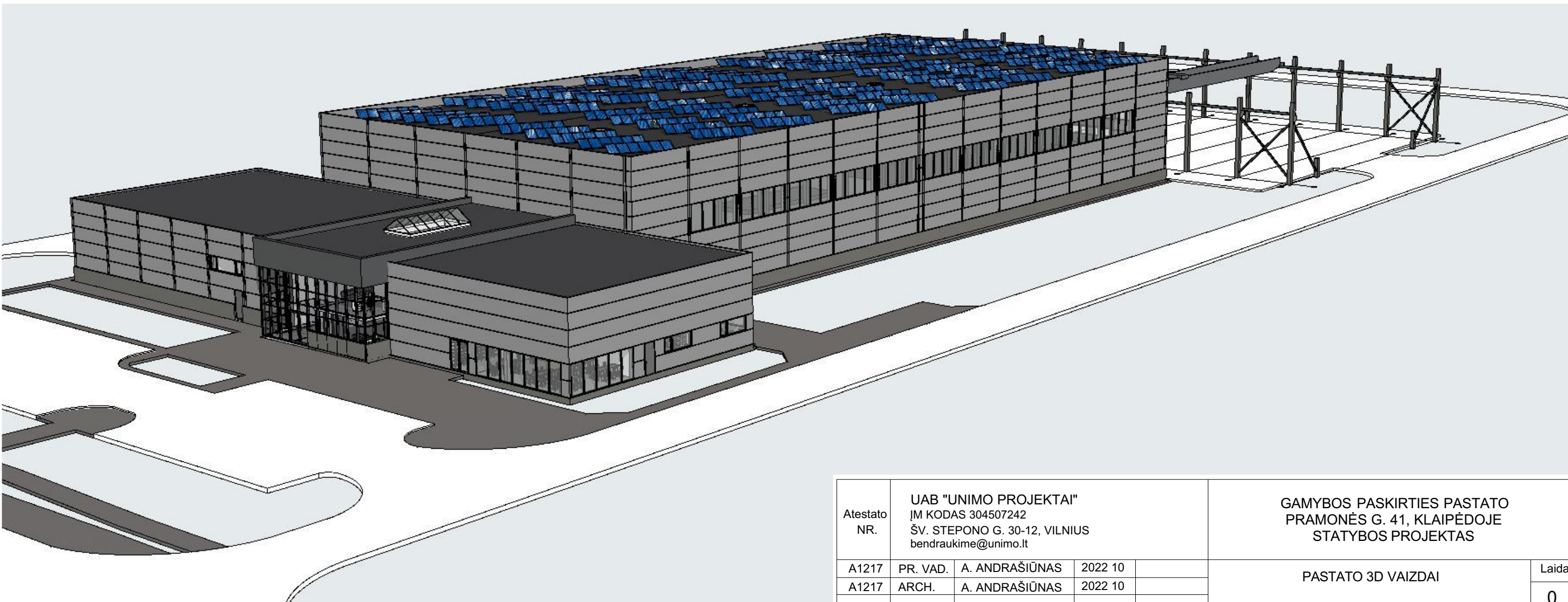
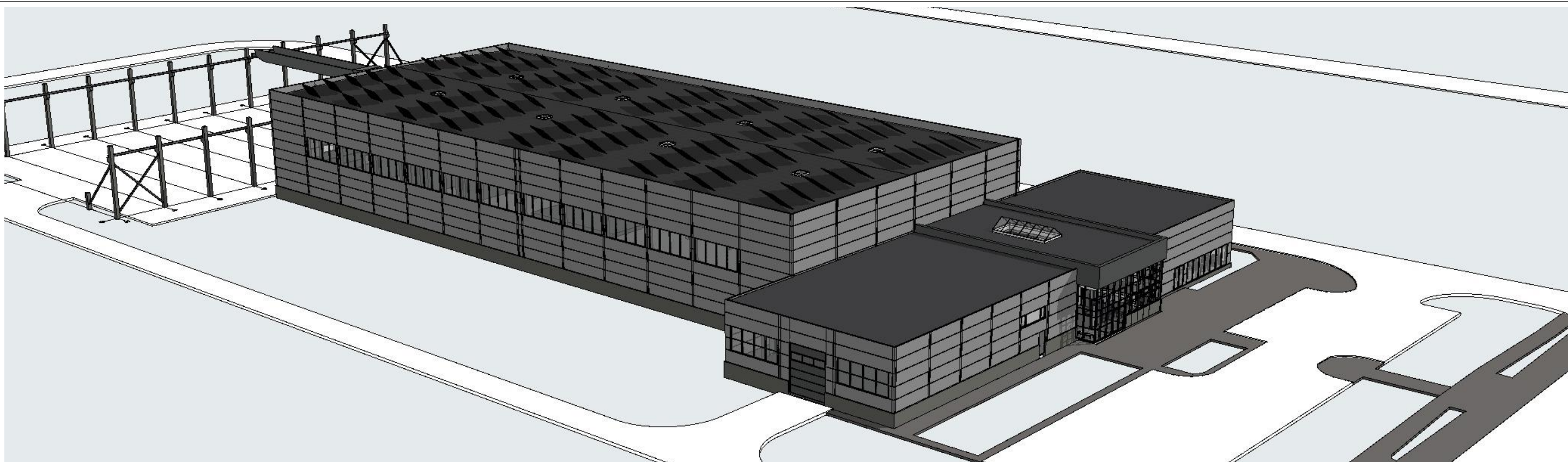


PJŪVIS 1-1

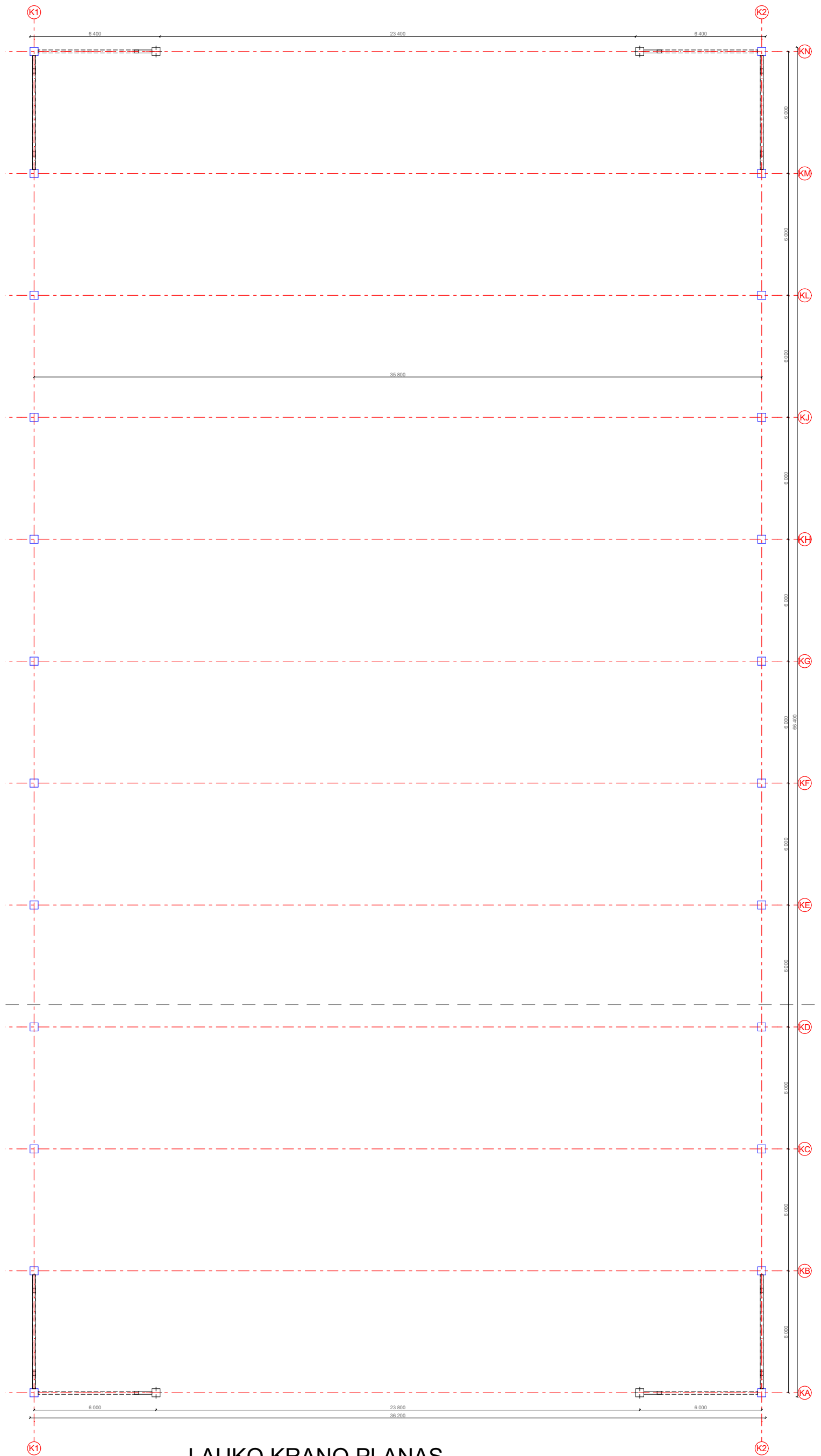


PJŪVIS 2-2

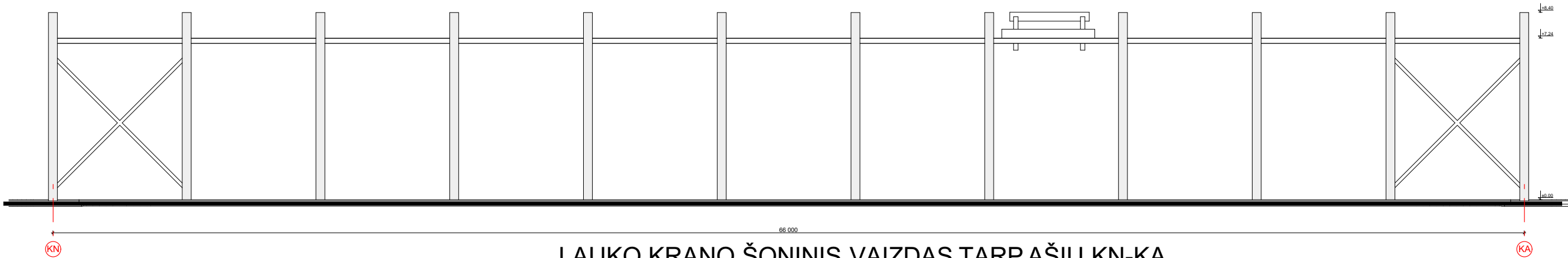
Atestato NR.	UAB "UNIMO PROJEKTAI" JM KODAS 304507242 ŠV. STEPONO G. 30-12, VILNIUS bendraukime@unimo.lt				GAMYBOS PASKIRTIES PASTATO PRAMONĖS G. 41, KLAIPĖDOJE STATYBOS PROJEKTAS			
	A1217	PR. VAD.	A. ANDRAŠIŪNAS	2022 10	PJŪVIAI		Laida	
	A1217	ARCH.	A. ANDRAŠIŪNAS	2022 10			0	
Etapas	STATYTOJAS : UAB "IIH Assets Management"				2206.1-PP-SA-04		Lapas	Lapų
PP							1	1



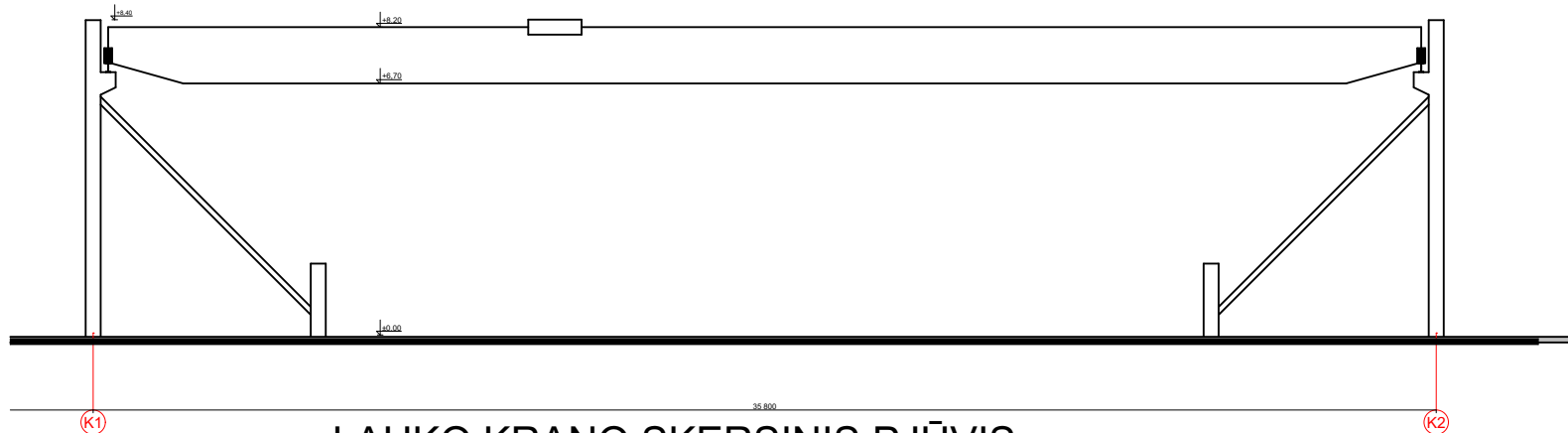
Atestato NR.	UAB "UNIMO PROJEKTAI" ĮM KODAS 304507242 ŠV. STEPONO G. 30-12, VILNIUS bendraukime@unimo.lt				GAMYBOS PASKIRTIES PASTATO PRAMONĖS G. 41, KLAIPĖDOJE STATYBOS PROJEKTAS		
A1217	PR. VAD.	A. ANDRAŠIŪNAS	2022 10		PASTATO 3D VAIZDAI		Laida
A1217	ARCH.	A. ANDRAŠIŪNAS	2022 10				0
Etapas	STATYTOJAS : UAB "IIH Assets Management"				2206.1-PP-SA-05	Lapas	Lapų
PP						1	1



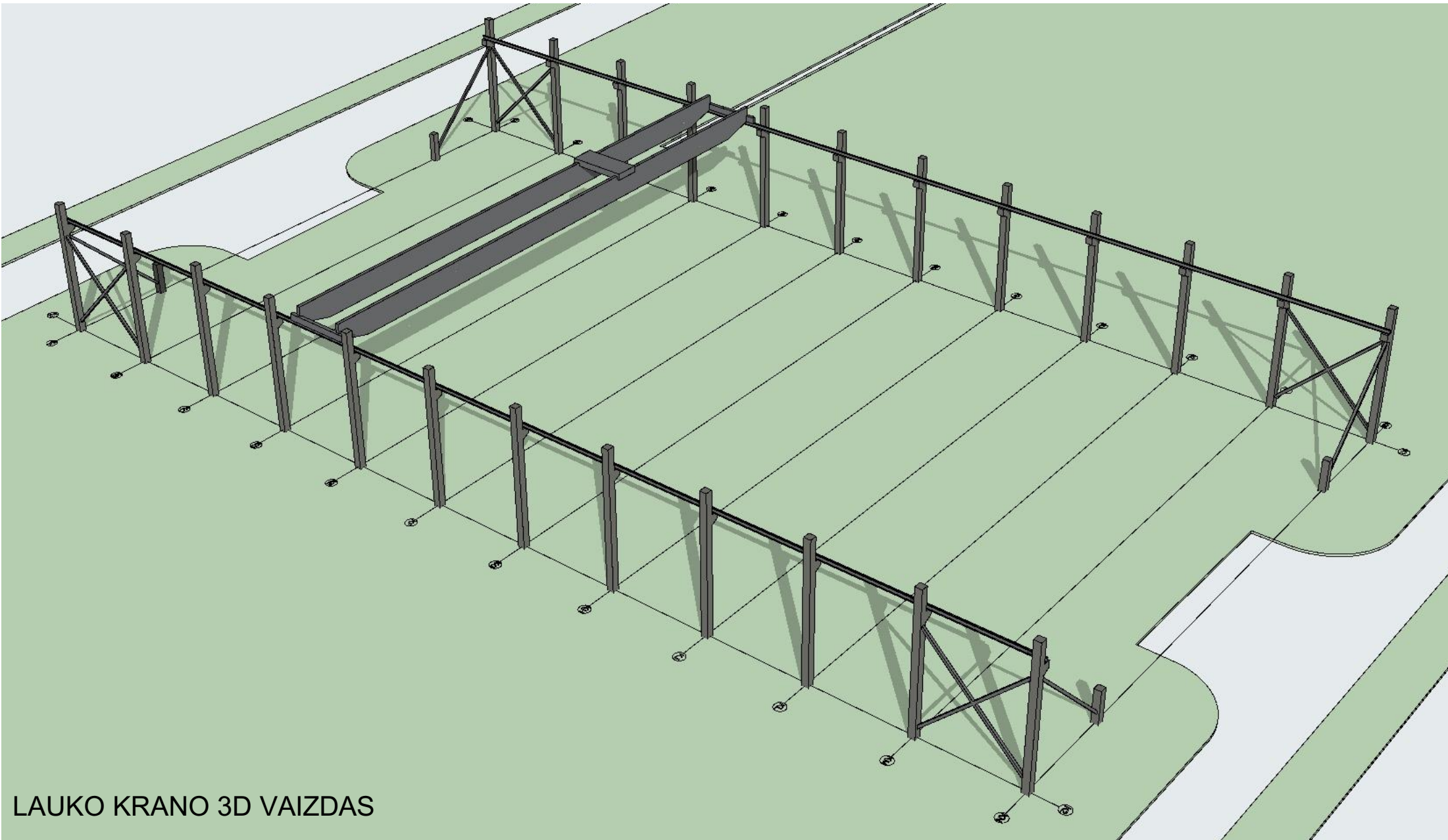
LAUKO KRANO PLANAS



LAUKO KRANO ŠONINIS VAIZDAS TARP AŠIŲ KN-KA



LAUKO KRANO SKERSINIS PJŪVIS



LAUKO KRANO 3D VAIZDAS

Atestato NR.	UAB "UNIMO PROJEKTAI" JM KODAS 304507242 ŠV. STEPONO G. 30-12, VILNIUS bendraukime@unimo.lt				GAMYBOS PASKIRTIES PASTATO PRAMONĖS G. 41, KLAIPĖDOJE STATYBOS PROJEKTAS		
	A1217	PR. VAD.	A. ANDRAŠIŪNAS	2022 10	LAUKO KRANAS M 1:200		Laida 0
	A1217	ARCH.	A. ANDRAŠIŪNAS	2022 10			
Etapas	STATYTOJAS : UAB "IIH Assets Management"				2206.1-PP-SA-06		Lapas 1
PP							Lapų 1