



**UAB „PROJEKTERA“**  
Žeimių g. 11, LT-55158, Jonava  
mob. +370 656 20819 (+370 682 38234)  
www. projektera.lt



<b>Statytojas (užsakovas)</b>	UAB "Lidmontažas"
<b>Statinio projekto pavadinimas</b>	Administracinio pastato 1B2p, Jonava, Darbininkų g. 11, rekonstravimo keičiant paskirtį į viešbučių projektas
<b>Statinio projekto numeris</b>	034/19
<b>Statinio projekto etapas</b>	Projektiniai pasiūlymai (PP)
<b>Projekto laida</b>	0
<b>Projekto išleidimo data</b>	2022.12
<b>Statinio paskirtis</b> Esama: Nauja:	Administracinės paskirties pastatas Viešbučių paskirties pastatas
<b>Statinio kategorija</b>	Neypatingasis statinys
<b>Statybos rūšis</b>	Statinio rekonstravimas



Tvirtinu:

Direktorius

Statytojas (užsakovas)

Projekto vadovas

Parašas

Parašas

Parašas

Aurimas Kriauza

Vardas Pavardė

Direktorė  
Indrė Lucenko

Vardas Pavardė

Aurimas Kriauza, atest. nr.  
30218

Vardas Pavardė



**SUPAPRASTINTO PROJEKTO  
BENDRIEJI STATINIO RODIKLIAI**

Nr.	Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis	Pastabos
<b>I. Sklypas</b>				
1.	Sklypo plotas	m <sup>2</sup>	2000	
2.	Sklypo užstatymo intensyvumas	%	37,19	
3.	Sklypo užstatymo tankumas	%	20,18	
<b>II. Viešbučių paskirties pastatas</b>				
1.	Pastato paskirties rodikliai (gamybos, kitos planuojamos ūkinės veiklos, paslaugų apimtis, butų, vietų, lovų, aptarnaujamų žmonių skaičius, kiti rodikliai)		14 kambarių	
2.	Pastato bendrasis plotas	m <sup>2</sup>	743,87	
3.	Pastato naudingasis	m <sup>2</sup>	743,87	
4.	Pastato tūris	m <sup>3</sup>	3577	
5.	Pastato aukštų skaičius	vnt.	2 su rūsiu	
6.	Pastato aukštis	m	9,20	
7.	Butų skaičius (gyvenamajame name), iš jų:	vnt.	-	
7.1.	1 kambario	vnt.	-	
7.2.	2 ir daugiau kambarių	vnt.	-	
8.	Energinio naudingumo klasė *		≥C	
9.	Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė *		≥E	
10.	Statinio atsparumo ugniai laipsnis		II	
11.	Užstatymo plotas	m <sup>2</sup>	403,60	

TVIRTINU:

Statinio projekto vadovas

Aurimas Kriauza, atest. nr. 30218

(Vardas, Pavardė, kvalifikacijos atestato arba pažymos nr., parašas)

Statytojas (užsakovas)

Direktore  
Indrė Lucenkė

(Vardas, Pavardė, parašas)

0	2022.12	Visuomenės informavimui		
LADA	IŠLEIDIMO METAI	LAIDOS STATUSAS, KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMAS)		
KVALIF. PATVIRTINIMO DOK. NR.		UAB „PROJEKTERA“ Žemimų g. 11, LT-55158, Jonava Mob. +370 656 20819, +370 682 38234 www.projektera.lt	STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS Administracinio pastato 1B2p, Jonava, Darbininkų g. 11, rekonstravimo keičiant paskirtį į viešbučių projektas	
30218	PV.	A. Kriauza	DOKUMENTO PAVADINIMAS	LADA
			Bendrieji statinio rodikliai	0
LT	STATYTOJAS (UŽSAKOVAS) UAB "Lidmontažas"		DOKUMENTO ŽYMUO 034/19-01-PP.BSR	LAPAS 1
				LAPŲ 1

Projektiniai pasiūlymai  
**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**1. PROJEKTO DUOMENYS****1.1. Bendrieji duomenys**

<i>Projekto stadija</i>	Projektiniai pasiūlymai
<i>Pagrindinis projektuotojas</i>	UAB „Projektera“, įmonės kodas 302740803, įmonės adresas: Žeimių g. 11, Jonava, tel. 8 656 20819 (8 682 38234).
<i>Projekto vadovas</i>	Aurimas Kriauza, atest. nr. 30218, kval. dok. išd. data 2012 11 30
<i>Statybos rūšis</i>	Statinio rekonstravimas
<i>Statinio paskirtis</i>	Administracinės paskirties pastatas
<i>Statinio kategorija</i>	Neypatungasis statinys
<i>Statybos vieta</i>	Jonava, Darbininkų g. 11

**1.2. Kompiuterinės programos, kuriomis naudojantis parengta projekto dalis**

Projektiniai pasiūlymai parengti naudojantis šiomis kompiuterinėmis programomis:

- o Microsoft Office Home and Business 2015;
- o ZWCAD 14 2014;
- o Archicad, 2019 m.

**2. PROJEKTO RENGIMO PAGRINDAS****2.1. Normatyviniai dokumentai**

Statinio projektiniai pasiūlymai rengiami vadovaujantis:

- 1) pagrindiniais normatyviniais dokumentais - statybos įstatymu, teritorijų planavimo ir normatyviniais statybos techniniais dokumentais, galiojančiomis normomis, reglamentais ir kitais įstatymais, dokumentais bei teisės aktais, reglamentuojančiais statinio saugos, statybos ir paskirties reikalavimus;
- 2) privalomaisiais statinio projekto rengimo dokumentais - technine užduotimi, nekilnojamo turto nuosavybės dokumentais, prisijungimo sąlygomis ir kitais dokumentais;
- 3) projektavimo darbų rangos sutartimi.

**2.2. Sprendinių atitikimas projekto rengimo dokumentams**

Projektiniai pasiūlymai atitinka Projekto rengimo dokumentus, projektavimo darbų rangos sutartį, užsakovo pateiktą techninę užduotį. Sprendiniams gautas užsakovo pritarimas.

**3. PROJEKTINIŲ SPRENDINIŲ APRAŠYMAS****3.1. Duomenys apie sklypą****3.1.1. Bendrieji duomenys**

Žemės sklypo tikslinė naudojimo paskirtis (būdas) – kita (komercinės paskirties objektų teritorijos).

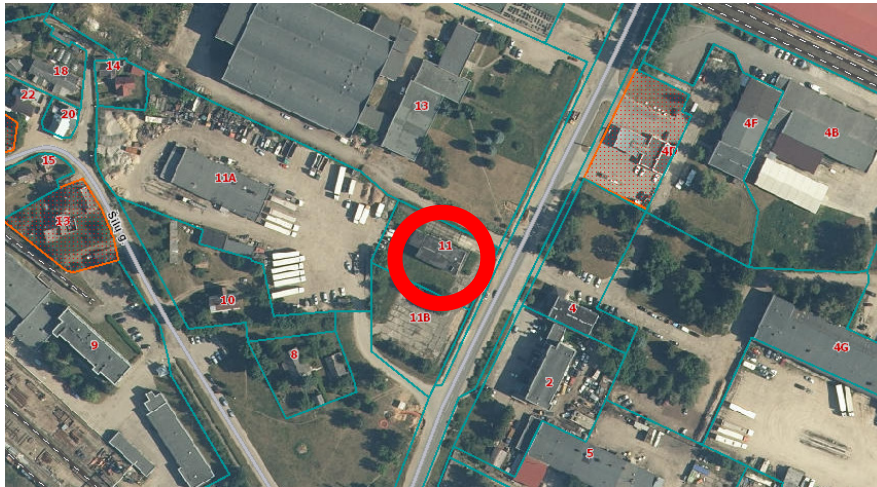
0	2022.12	Visuomenės informavimui		
LAIDA	ISLEIDIMO METAI	LAIDOS STATUSAS, KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMAS)		
KVALIF. PATVIRTINIMO DOK. NR.		UAB „PROJEKTERA“ Žeimių g. 11, LT-55158, Jonava Mob. +370 656 20819, +370 682 38234 www.projektera.lt	STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS Administracinio pastato 1B2p, Jonava, Darbininkų g. 11, rekonstravimas keičiant paskirtį į viešbučių projektas	
30218	PV.	A. Kriauza	DOKUMENTO PAVADINIMAS	LAIDA
			Aiškinamasis raštas	0
LT	STATYTOJAS (UŽSAKOVAS)	UAB "Lidmontažas"	DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS LAPŲ
			034/19-01-PP.AR	1 5

Žemės sklypui nustatytos specialiosios naudojimo sąlygos:

- o saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje;
- o vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos;
- o šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos;
- o dujotiekių apsaugos zonos;
- o elektros tinklų apsaugos zonos;
- o ryšių linijų apsaugos zonos.

### 3.1.2. Lokacija, ryšys su gretimu užstatymu, aplinkinis užstatymas

Pastatas projektuojamas Darbininkų g. 11, Jonava, urbanizuojamoje komercinėje teritorijoje. Statybos sklypas šiaurės ir vakarų pusėse ribojasi su pastatais užstatytais negyvenamosiomis teritorijomis, pietų pusėje ribojasi su pastatais u užstatytais negyvenamosiomis teritorijomis. Rytų pusėje ribojasi su Darbininkų gatve.



Pastatas, nuo artimiausio gretimame sklype esančio, projektuojamas 34,70 m atstumu.

### 3.1.3. Želdynai

Sklypo apželdinimas sprendžiamas projektuojant vejos su dekoratyvinių krūmų akcentais zonas aplink pastatą, ties automobilių aikštelėmis.

Sklype yra saugotinių želdinių, augančių ne miško žemėje. Saugotinus želdinius, augančius ne miško žemėje, prižiūri, tvarko ir saugo žemės ar želdinių valdytojai, savininkai ir naudotojai bei įgaliojimus turinčios įmonės.

Želdynų naikinti nenumatoma

Sklypo žalieji plotai nebus mažesni kaip 10% nuo viso sklypo ploto.

### 3.1.4. Reljefas

Esamas užstatomo sklypo reljefas lygus, altitudės svyruoja nuo 71,68 m rytinėje sklypo dalyje, iki 72,12 m vakarinėje sklypo dalyje.

Užstatymo teritorijos reljefas nekeičiamas. Planuojama stovėjimo aikštelė ir takai formuojami pagal esamus nuolydžius.

### 3.1.5. Higieninė ir ekologinė situacija

Sklypo higieninė ir ekologinė situacija yra normali. Sklype nėra susikaupusių šiukšlių ar aplinkai kenksmingų medžiagų. Triukšmo ar taršos šaltinių aplinkinėse teritorijose nėra.

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	034/19-01-PP.AR	2	5

### 3.1.6. Sklype esantys statiniai, inžineriniai tinklai ir įrenginiai

Per sklypą nutiesti vandentiekio, nuotekų, elektros, ryšių, dujotiekio, šilumos tinklai. Esamų pastatų, inžinerinių tinklų griovimas, perkėlimas ar atstatymas nenumatomas.

## 3.2. Duomenys apie projektuojamus statinius

### 3.2.1. Esamos pastatų būklės įvertinimas

Pastato statybos metai – 1971, baigtumas - 100%. Pastatui energinio naudingumo klasė nenustatyta. Fizinio nusidėvėjimo procentas 26%.

Statinio esama paskirtis - administracinė.

Pastato esamos konstrukcijos:

Laikančios sienos	Pamatai	Grindys ant grunto	Perdanga	Stogas
Plytų mūras	Gelžbetoninė konstrukcija	Betoninė konstrukcija	Gelžbetoninė konstrukcija	Gelžbetoninė konstrukcija

Esama pastato apdaila:

Fasadų apdaila	Stogo danga
Plytų mūras	Bituminė danga

### 3.2.2. Projektinių sprendinių aprašymas

Nauja pastato paskirtis ir kategorija pagal statybos techninį reglamentą STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ priskiriama:

<i>Statinio rūšis</i>	Pastatas
<i>Pastato grupė</i>	Negyvenamieji pastatas
<i>Pastato pogrupis</i>	Viešbučių paskirties pastatas
<i>Pastato kategorija</i>	Neypatingas statinys

Pastato kategorija nekeičiama.

Pastato aukščio sprendiniai nekeičiami.

Pastato inžinerinės sistemos keičiamos ir įrengiamos naujos

- Šalto vandens sistema. Pastate yra įrengiamas naujas geriamasis vandentiekis.
- Karšto vandentiekio sistema. Karštui vandens ruošti numatomi elektrinis tūrinis šildytuvas arba kombinuotas tūrinis šildytuvas.
- Nuotekų vamzdynas. Pastate įrengiamas naujas buitinių nuotekų vamzdynas.
- Šilumos sistema. Pastato šildymas vykdomas naudojant šilumos siurblių ir technologinių procesų metu išsiskiriančia šiluma.
- Elektra (apšvietimas). Elektros prietaisų išdėstymą ir skaičių sprendžia užsakovas.
- Vėdinimo sistema. Pastate vėdinti numatoma natūrali ventilacija.
- Vėsinimo sistema. Pastatui vėsinti įrenginiai nenumatomi.

Pastato esamos laikančiosios konstrukcijos, atitvarų elementų tipai ir medžiagos nekeičiamos.

Pastato apdaila:

Fasadų apdaila	Stogo danga	Cokolinė dalis	Vidaus patalpų atitvarų
Fasadinės plokštės Spalva: pilka	Bituminė danga Spalva: juoda	Cokolinis tinkas Spalva: pilka	Vidaus apdaila sprendžiama pagal statytojo pageidavimus

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LADA
	034/19-01-PP.AR	3	5

### 3.2.3. Pastato (patalpų) funkcinio ryšio ir zonavimo sprendiniai

Keičiant pastato paskirtį, jame esančių patalpų vykdomas perplanavimas, keičiami jų plotai ir paskirtis. Įrengiant pertvaras suformuojamos naujos patalpos projektuojamai paskirčiai tenkinti.

Pagrindinis įėjimas į pastatą nekeičiamas ir rūšio patalpos neperplanuojamos. Pirmame ir antrame aukšte suplanuoti kambariai ir sanitariniai mazgai laikinam apgyvendinimui.

Darbuotojų asmeninei higienai, fiziologinėms reikmėms, poilsiui ir sveikatos priežiūrai yra poilsio, persirengimo patalpos, tualetai, sanitariniai mazgai.

### 3.2.4. Trumpas pastato energinio naudingumo įvertinimas

Pastatas projektuojamas ir projektiniai sprendimai pasirenkami taip, kad pastato energinio naudingumo klasė būtų ne mažesnė nei C.

### 3.2.5. Apsauginių priemonių nuo smurto ir vandalizmo trumpas aprašymas

Prieigos prie pastato atviros, apžvelgiamos iš toliau. Duryse įstatyti patikimi užraktai. Įrengtas pastato prieigų apšvietimas tamsiu paros metu.

## 4. NUMATOMI VANDENS IR ENERGIJOS TIEKIMO ŠALTINIAI, INŽINERINIŲ TINKLŲ APRAŠYMAS

### 4.1. Geriamojo vandens tiekimas

Vanduo į pastatą tiekiamas iš esamų miesto vandentiekio tinklų.

Į pastato patalpas tiekiamas geriamasis vanduo, kurio kokybė atitinka Lietuvos higienos normoje HN 24:2017 „Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai“ nurodytus saugos ir kokybės rodiklius. Jame negali būti mikroorganizmų, parazitų ir medžiagų, savo skaičiais ar koncentracijomis galinčių kelti potencialų pavojų žmonių sveikatai. Turi būti užtikrinama vandens išteklių ir tiekiamo geriamojo vandens apsauga nuo taršos.

### 4.2. Buitinių nuotekų šalinimas

Pastate susidaranti buitinės nuotekos esamais tinklais šalinamos į miesto buitinių nuotekų tinklus.

### 4.3. Lietaus nuotekų surinkimas

Projektuojamo objekto sklype susidaro sąlyginai švarios nuotekos nuo pastato stogo, kietųjų dangų, bei žaliųjų plotų. Paviršinės nuotekos susidaranti ant pastato stogo, iškritus atmosferiniams krituliams, bei tirpstant sniegui, surenkamos latakais ir lietvamzdžiais nevedamas ant žaliųjų plotų kur susigeria į gruntą.

### 4.4. Elektros energijos tiekimas

Elektros tiekimas šiam objektui yra esamas ir naujas neprojektuojamas. Elektra, buitiniam naudojimui ir apšvietimui, tiekama elektros tinklais.

### 4.5. Šiluminės energijos šaltiniai

Šiluminės energijos šaltinis numatomas šilumos siurblys (energija iš oro).

### 4.6. Atsinaujinantys energijos ištekliai

Atsinaujinantys energijos ištekliai neprojektuojami.

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
034/19-01-PP.AR	4	5	0

## 5. SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJŲ APRAŠYMAS

### 5.1. Transporto judėjimas

Į sklypą patenkama iš Darbininkų gatvės. Automobilių judėjimas sklypo viduje organizuojamas automobilių stovėjimo aikštelių ir kiemo aikštelės ribose.

### 5.2. Vidinio ir išorinio transporto organizavimo sprendiniai, dangos

Žemės sklypas turi vienos eismo krypties įvažą. Eismas sklypo viduje organizuojamas kiemo aikštelės ribose.

Prie pastato projektuojama dvi automobilių stovėjimo aikštelės:

- o 2 stovėjimo (įskaitant stovėjimo vietą žmonėms su negalia) vietas;
- o 6 stovėjimo vietų prie pastato šiaurės rytinės sklypo ribos.

Kiemo aikštelės ir automobilių stovėjimo aikštelių danga – betono trinkelės. Pėsčiųjų takai projektuojami iš betoninių trinkelėlių. Pastatas nuo vejos atskiriamas 0,5 m pločio skaldos nuogrinda.

### 5.3. Elektromobilių įkrovimo prieigos

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 107 punkto nuostatomis, statomų, rekonstruojamų, atnaujinamų (modernizuojamų) ar kapitališkai remontuojamų negyvenamųjų 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.

Projektu projektuojama kabelių kanalų infrastruktūra ir viena elektromobilių krovimo pastotė (kuri bus įrengiama atskiru statybos etapu).

## 6. INFORMACIJA APIE NUMATOMŲ STATYBOS DARBŲ POVEIKĮ APLINKAI, GYVENTOJAMS, KAIMYNINĖMS TERITORIJOMS

Statybinės gaminių, medžiagos ir atliekos bus sandėliuojamos tam skirtose vietose statybos sklypo ribose. Šios vietos numatomos rangovui parengiant statybos darbų technologinį projektą prieš statybos darbų pradžią. Statybinės atliekos kraunamos ir išvežamos į sąvartynus statybinių įstatymu nustatyta tvarka.

Rekonstruojant pastatą, užtikrinamas trečiųjų asmenų interesų nepažeidimas. Nepabloginamos insoliacijos ir akustinio komforto sąlygos aplinkiniams pastatams. Paliekami esami priėjimai prie pastatų, vedant inžinerinių įrenginių trąsas, numatomos betranšėjės technologijos arba suardytų dangų visiškas atstatymas iki esamos būklės. Pagal reikalavimus slopinamas projektuojamų inžinerinių įrenginių, esančių projektuojamo pastato išorėje, triukšmas.

Statybos metu kaimyniniuose sklypuose esančių pastatų naudotojai nepatogumų nepatirs. Priėjimai ir privažiavimai nebus apriboti. Kaimyninių sklypų įvadiniai inžineriniai tinklai nebus paliesti.

Projekto sprendiniai saugo esančias sklype gamtos vertybes – esami medžiai ir krūmai nekertami, kultūros vertybių sklype nėra.

Gretimybėse esantys statiniai ir teritorijos statybos darbams nenaudojami.

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
034/19-01-PP.AR	5	5	0