

Statytojas/ Užsakovas	UAB"DILISA"
Statinio projekto pavadinimas	ADMINISTRACINIO PASTATO KLAIPĖDOS R., SAV., GARGŽDŲ M., NAUJOJI G. 5 REKONSTRUKCIJOS PROJEKTAS
Statinio kategorija	NEYPATINGAS STATINYS
Statinio projekto Nr.	210606
Statinio projekto etapas	PROJEKTINIS PASIŪLYMAS
Statinys	ADMINISTRACINIS PASTATAS

Byla (knyga) PP

Bylos laida

Bylos
išleidimo data 2022-05-06

Įmonė	Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Parašas
M. Žemgulio individualios veiklos verslo liudijimo Nr. 120216	Projektuotojas	Mindaugas Žemgulys		
	Statinio projekto vadovas	Mindaugas Žemgulys	A 2246	

Klaipėda

ADMINISTRACINIO PASTATO KLAIPĖDOS R., SAV., GARGŽDŲ M., NAUJOJI G. 5 REKONSTRUKCIJOS PROJEKTAS PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. PAGRINDINIAI PROJEKTAVIMO BEI STATYBOS DUOMENYS

Objekto pavadinimas Administracinio pastato Klaipėdos r. sav., Gargždų m., Naujoji g. 5 rekonstrukcijos projektas

Projekto stadija Projektiniai pasiūlymai

Statybos vieta Klaipėdos r. sav., Gargždų m., Naujoji g. 5

Statybos rūšis Rekonstrukcija

Statinių kategorijos

Pagal STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“

Negyvenamieji pastatai, administracinės paskirties pastatas (7.2)

Neypatingas.

Statytojas UAB „Dilisa“

Projektuotojas MB "Mona arch" PV. Mindaugas Žemgulys A2246

Statinio projektavimo pagrindas

Projektavimo užduotis, Statybos Techniniai Reglamentai, normatyviniai dokumentai, Gargždų miesto bendrasis planas ir kiti reikalavimai

Statybos finansavimo šaltinis

Privačios lėšos

Atitikimas teritorijos planavimo dokumentams

Projektuojant pastatą vadovaujantis Gargždų miesto bendruoju planu.

Užstatymo intensyvumas – projektuojamas 55% (pagal bendrąjį planą 120%)

Aukštumas- projektuojams 10.20m (pagal bendrąjį planą 24m)

Sklypo apibūdinimas

Administracinio pastato teritorija yra strategiškai palankioje vietoje, centrinėje miesto dalyje.

Rekonstruojamas pastatas gerai matosi nuo Naujosios g, taigi taptų svarbaus vizualinio kanalo akcentu.

Sklypas, adresu, Klaipėdos r. sav., Gargždų m., Naujoji g. 5 yra Gargždų miesto teritorijoje. Sklype šiuo metu yra administracinis pastatas. Aplink sklypą vyrauja intensyvus užstatymo teritorija - šiuo metu šalimais yra garažai, gyvenamieji namai, blokuojasi su administraciniu pastatu. Visame sklype vejos nėra, tik šiek tiek savaiminės žolės. Teritorijoje yra keleta medžių kurie sklype auga palei Naująją g., dalis sklypo yra apželdinta veja.

Projektuojamo pastato vietoje sklypas yra ganėtinai tolygiai žemėjantis iš pietų į šiaurę, ir visai nežymiai reljefas kyla iš vakarų į rytus. Visame sklype aukščiausia žemės paviršiaus vieta pietinėje pusėje +36.31, o žemiausia šiaurinėje pusėje +35.88, taigi aukščių skirtumas per visą sklypą – apie 0.5 m.

Sklypo registravimo pažymėjime nurodytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos;

Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos;

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos;

Elektros tinklų apsaugos zonos;

Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos.

Sklypui nėra parengtas detalusis planas.

Pagal STR 1.04.04:2017 "Statinio projektavimas, projekto ekspertizė" pastatas patenka į visuomenės svarbių statinių sąrašą. Visuomenės informavimo procedūra atliekama techninio projekto rengimo metu, pagal galiojančius teisės aktus.

1. 1 Pagrindiniai duomenys apie sklypą

Sklypo plotas (m²) 1367

Žemės sklypo kadastro nr. 5520/0010:113 Gargždų m. k.v.

Pagrindinė naudojimo paskirtis Kita

Naudojimo būdas Komercinės paskirties teritorijos

Naudojimo teisė UAB „Dilisa“

Atestato Nr.	MB "Mona arch"				Administracinio pastato Klaipėdos r. sav., Gargždų m., Naujoji g. 5 rekonstrukcijos projektas		
A 2246	PV/PDV	M. Žemgulys		2022	AIŠKINAMASIS RAŠTAS		Laida
							0
PP	Užsakovas: UAB "Dilisa"				210606 -PP -AR-01		Lapas
							1

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos;
Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos;
Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos;
Elektros tinklų apsaugos zonos;
Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos.

Įvažiavimas į sklypą planuojamas jungiantis į servitutinį pravažiavimą šiaurinėje sklypo dalyje. Sklype numatomas lengvųjų ir krovininių (iki 3,5t) automobilių judėjimas. Iš viso projektuojamos 16 automobilių parkavimo vietos. Rekonstruojamam pastatai automobilių stovėjimo vietų kiekis vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalingas 30vnt. Vadovaujantis patvirtintu Gargždų miesto bedrojo plano -susisiekimo komunikacijų brėžiniu pritaikant 0.5 koficianta minimalus reikalingų automobilių vietų skaičiaus yra 15vietų. Palei pastato prieigas įrengiamos poilsio zonos, su želdynais, suoliukais ir pėsčiųjų takais.

2.1 Želdiniai

Želdinių tvarkymas sklypo dalyje sprendžiamas vadovaujantis LR AM 2007 12 21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ reikalavimais. Želdinių plotas sklype – 19%.

2.2 Takų dangos, apšvietimas

Teritorijoje numatomos saugios ir neslidžios dangos: betoninių trinkelų danga takams ir sustiprinta betoninių trinkelų danga pravažiavimams.

Teritorijai ir važiuojamosios dalies apšvietimui bus naudojami aukšti šviestuvai, pagrindinius įėjimus apšvies fasade integruoti šviestuvai. Galimi fasado vertikalią dalinimą pabrėžiantys juostiniai šviestuvai, kad pastatas būtų labiau matomas nuo aplinkkelio pusės.

2.3 Sklypo pritaikymas žmonėms su negalia

Sklypo automobilių stovėjimo aikštelėje yra numatyta 1 vieta žmonėms su negalia prie pat įėjimų (4% nuo bendro automobilių skaičiaus, kai sklype yra daugiau nei 50 automobilių stovėjimo vietų), iš jų 1 vieta A tipo. Atstumas nuo toliausiai esančios ŽN automobilio stovėjimo vietos iki artimiausio įėjimo į objektą neviršija 50 m. Numatyta, kad visi važiuojamosios dalies ir takų dangų nuolydžiai ŽN automobilių stovėjimo vietoje bei sklype yra ne didesnis kaip 1:20 bet kuria kryptimi. Pėsčiųjų takų pločiai numatomi ne mažesnis kaip 1.20 m.

3. ARCHITEKTŪRINIAI SPRENDINIAI

Projektuojamo pastato architektūrinę išraišką ir funkcinių patalpų išdėstymą lėmė užsakovų numatyta funkcinė programa, padėtis sklype, orientacija pasaulio šalių atžvilgiu, paskirčiai keliami reikalavimai, esama situacija, vietovės kontekstas.

Pastatas visu savo ilgiu yra matomas iš toli judant Naująja g.

Kuriama ženkliška išraiška ir išlaikomos architektūrinės vertybės: vientisumas ir santykis su gamta, medžiagiškumas. Pastato dinamiška pailga forma dekonstruojama tokiu architektūrinės raiškos principu: naujaja administracinio pastato dalį ir priestato dalį jungia netaisilkingos formos tūris išsiskiriantis savo apdailos išraiška. Rekonstruojamo pastato senosios dalies šlaitinį stogą numatoma paaukštinti, kad išlaikyti projektuojamo

komplekso vientisą stilių.

3.1 Funkciniai ryšiai

Projektuojamas pastatas yra 1 aukšto su antresoje.

Pagrindiniai įėjimai į pastatą numatomi pirmo aukšto lygyje rytinėje pusėje. Pagrindinis patekimas į pastatą paliekamas esamas ir papildomai įrengiami nauji įėjimai sklype naujai projektuojamų šaligatvių ir stovėjimo aikštelių rytinėje ir vakarinėje sklypo dalyje. Šalia pagrindinių įėjimų, po stogeliais, projektuojami dviračių saugojimo stovai. Numatoma viena laiptinė patekimui ant stogo. Kabinetuose esami vidiniai laiptai patekimui į antresolės pagalbinės patalpas.

Planiniuose sprendiniuose administracinis pastatas dalinai suskaidomas įdevynis biurus. Pirmame pastato aukšte numatomos pagalbinės, techninės ir biurų patalpos antrame

aukšte - administracinės patalpos, ir techninės patalpos Kuriamos kokybiškos ir išskirtinės erdvės darbuotojams, pastatas yra itin lankstus, suprojektuotas tvarumo principais.

Pastate projektuojamas patalpas numatoma nuomoti. Patalpų išplanavimas projektuojamas pagal užsakovo pateiktą užduotį ir atitinka esminius statinio reikalavimus.

3.2 Pastato pritaikymas žmonėms su negalia

Projektas parengtas vadovaujantis STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“ nurodymais. Visos patalpos yra pritaikomos žmonėms su negalia savarankiškai iki jų patekti. ŽN pritaikytų durų, jas atidarius, angos beklūtis plotis, matuojant tarp varčios ir staktos vidaus, yra ne mažesnis nei 850 mm. Pastatas suprojektuotas taip, kad nesukeltų kliūčių negalią turintiems žmonėms ir nebūtų kaip nors ribojamas jų laisvas gyvenimas, judėjimas ir

veikla. ŽN numatoma kabinetuose aptarnauti pirmame aukštuose Pirmame aukšte esantis sanitarinis mazgas pritaikytas žmonėms su negalia (A tipo).

3.3 Pastato fasadų sprendiniai

Fasadų apdailai planuojama naudoti tvarias medžiagas: stiklabeigiu kelių spalvų klinkerio apdailą, kuri vientisai apgaubia visą pastatą. Pastatui renkamos žemiškos spalvos: prislopinta ruda ir pilkos atspalviai.

3.4 Bendrieji statinio rodikliai

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis	Pastabos
I. SKLYPAS			
1.1. sklypo plotas	m ²	1367	
1.2. sklypo užstatymo intensyvumas	%	53	
1.3. sklypo užstatymo tankumas	%	46	
II. PASTATAS			
1. Pastato paskirties rodikliai (gamybos, kitos planuojamos ūkinės veiklos, paslaugų apimtis, butų, vietų, lovų, aptarnaujamų žmonių skaičius, kiti rodikliai).			Administracinis pastatas
2. Pastato bendras plotas.*	m ²	726.81	
3. Pastato naudingas plotas. *	m ²	726.81	
4. Pastato tūris.*	m ³	4950	
5. Aukštų skaičius.*	vnt.	2	
6. Pastato aukštis. *	m	10.4	Esamas
8. Energinio naudingumo klasė. [5.41]		B	Klasė
9. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė. [5.38]; [5.43]		C	Garso klasė
10. Statinio atsparumo ugniai laipsnis		II	

4. KONSTRUKCINIAI SPRENDINIAI

Rekonstruojamo pastato konstrukcijoms naudojamos gelžbetonio konstrukcijos. Gali būti panaudotos surenkamos arba monolitines konstrukcijos. Konstrukcijos tikslinamos techninio darbo projekto rengimo metu. Surenkamos konstrukcijos pasižymi itin greita statyba, maža medžiagų išėiga, santykinai mažu CO₂ kiekiu gamybos metu. Pamatų naujų nenumatoma įrenginėti.

5. INŽINERINIAI SPRENDINIAI

5.1 Elektra

Esami elektros tinklai

5.2 Elektroniniai ryšiai

Neprojektuojami

5.3 Vandentiekis ir nuotėkos

Pastate yra esamas vandentiekio įvadas ir nuotekų išvadas.

5.4 Šildymas, vėdinimas ir oro kondicionavimas

Pastatas yra prijungtas prie centralizuotų šilumos tinklų tinklais. Pastate yra numatomas mechaninis vėdinimas ir oro kondicionavimas.

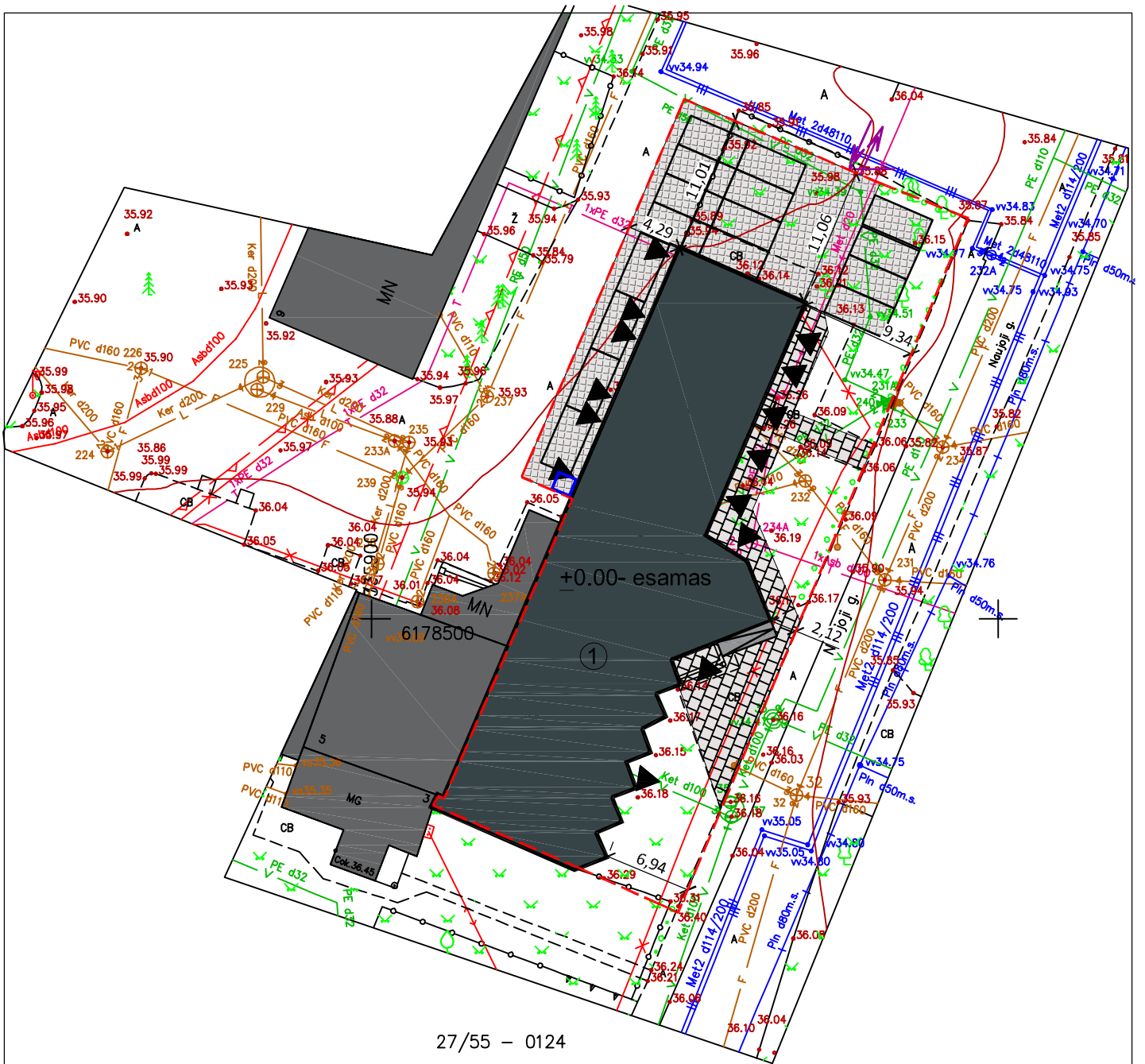
6. HIGIENA, SVEIKATA, APLINKOS APSAUGA

Naujas pastatas statomas, taip, kad būtų užtikrintos tinkamos statinyje esančių žmonių higienos sąlygos, nekiltų grėsmė žmonių sveikatai. Statinių konstrukcijoms ir apdailai nenaudojamos žmogaus sveikatai kenksmingos medžiagos. Statybinės atliekos bus tvarkomos LR atliekų tvarkymo įst. 2002-07-01 Nr. IX-1004 nustatyta tvarka.

7. TREČIŲJŲ ASMENŲ INTERESŲ APSAUGA

Rengiant pastato techninį projektą atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo nebus reikalinga, nes vykdoma veikla pagal Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo nuostatas nepatenka į planuojamos ūkinės veiklos, kurios poveikis aplinkai privalo būti vertinamas, rūšių sąrašą. Planuojama teritorija nesiriboja su gyvenamosiomis teritorijomis. Esamų įregistruotų taršos šaltinių, turinčių savo sanitarinę apsaugos zoną (SAZ), ir galinčių neigiamai įtakoti planuojamą veiklą nėra. Pateikti sprendiniai neprieštarauja teritorijų planavimo dokumentams. Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijos paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, fizinę, biologinę taršą,

psichogeninę įtaką daroma išvada, kad projektuojamo pastato gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra, neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai bei neįtakos papildomų apribojimų gretimiams žemės sklypams ar jų paskirčiai.



27/55 – 0124

EKSPLIKACIJA:

- ① Rekonstruojamas administracinis pastatas

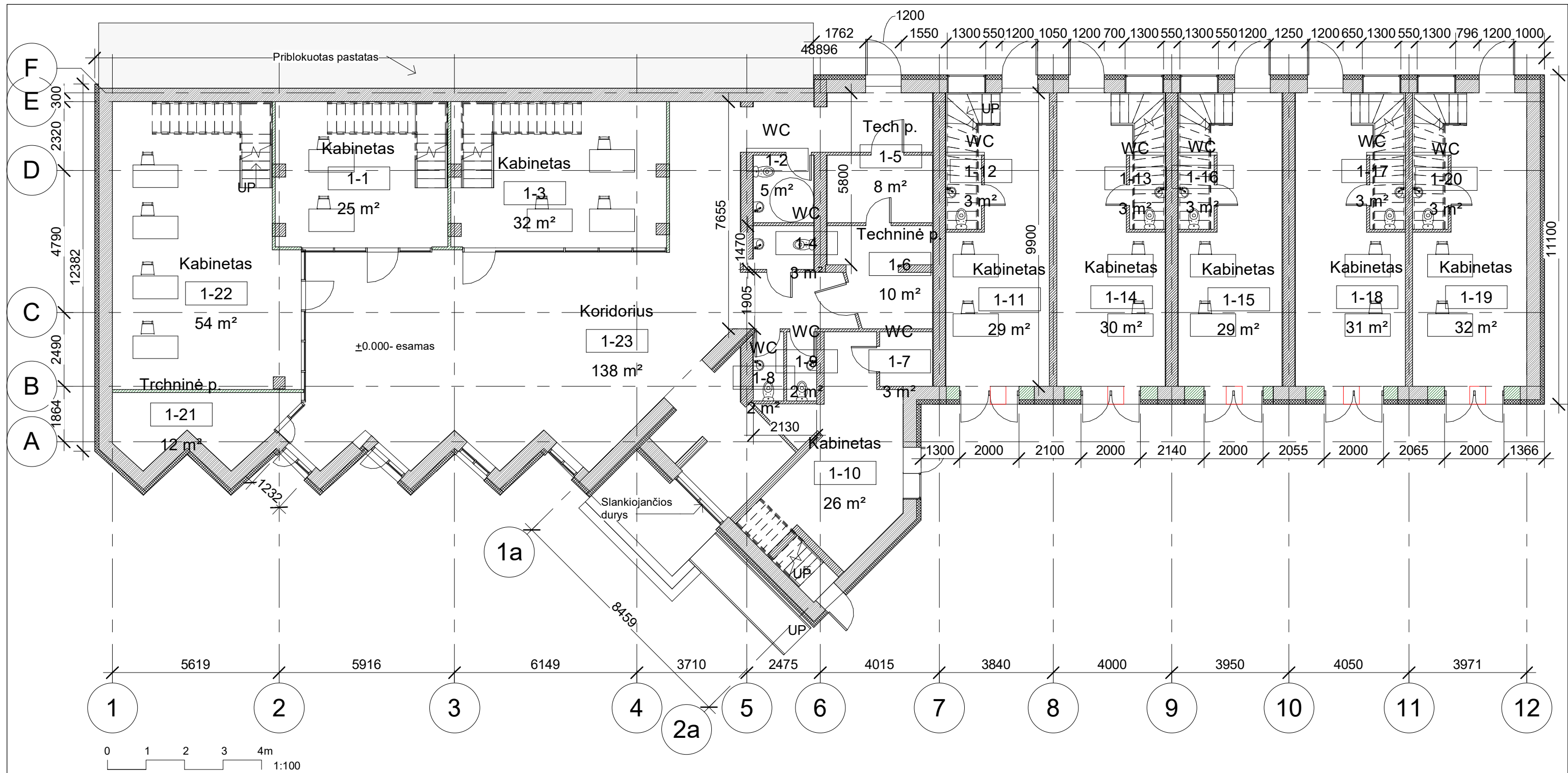
Pastabos:

1. Matmenys pateikti metrais.
2. Vykdamat statybos darbus sklype trečiųjų asmenų (kaimyninių teritorijų naudotojų) darbo ir kitos veiklos sąlygos nesuvaržomos.

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

- projektuojamo sklypo riba
- projektuojami pastatai
- gretimi pastatai
- pėsčiųjų takai
- įėjimai/išėjimai iš pastato
- esamas įvažiavimas/išvažiavimas iš sklypo
- kiemo aikštelė
- automobilių stovėjimo vietos
- buitinių atliekų konteineris

Atestatas Nr.	MB "Mona arch"			Administracinio pastato Klaipėdos r. sav., Gargždų m., Naujoji g. 5 rekonstrukcijos projektas		
A2246	PV./PDV.	M. Žemgulys	2022	SKLYPO IR DANGŲ PLANAS		Laida
					M 1:500	0
LT	Užsakovas : UAB "Dilisa"			210606-PP-SP-01		Lapas Lapų
					1	1



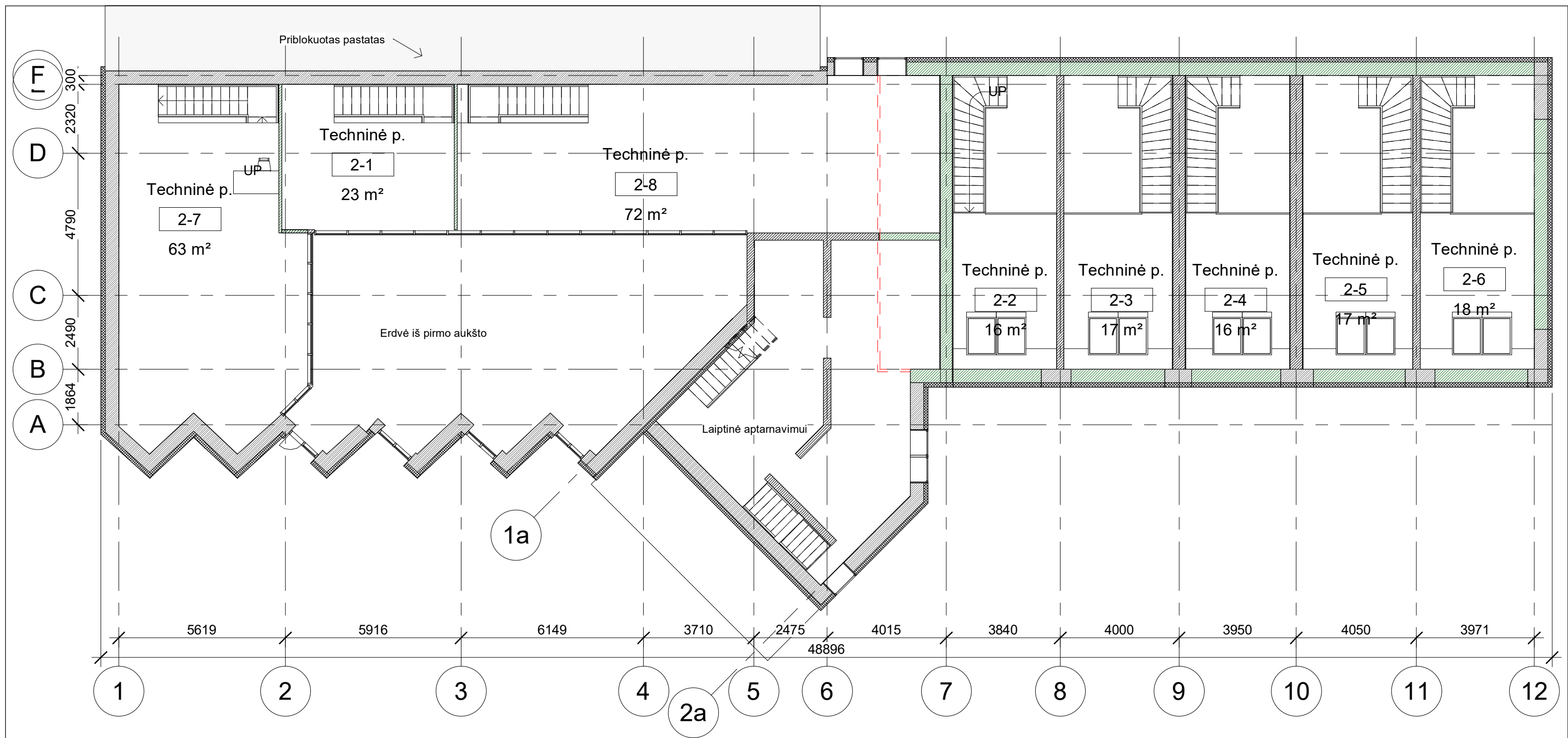
EKSPLIKACIJA		
Nr.	Pavadinimas	Plotas
1-1	Kabinetas	25.43 m ²
1-2	WC	4.63 m ²
1-3	Kabinetas	31.70 m ²
1-4	WC	3.11 m ²
1-5	Tech. p.	8.12 m ²
1-6	Techninė p.	10.18 m ²
1-7	WC	3.30 m ²
1-8	WC	2.37 m ²
1-9	WC	2.37 m ²
1-10	Kabinetas	25.99 m ²
1-11	Kabinetas	28.55 m ²

EKSPLIKACIJA		
Nr.	Pavadinimas	Plotas
1-12	WC	3.00 m ²
1-13	WC	3.00 m ²
1-14	Kabinetas	30.13 m ²
1-15	Kabinetas	28.67 m ²
1-16	WC	3.00 m ²
1-17	WC	3.00 m ²
1-18	Kabinetas	30.62 m ²
1-19	Kabinetas	32.07 m ²
1-20	WC	3.00 m ²
1-21	Techninė p.	11.85 m ²
1-22	Kabinetas	53.89 m ²
1-23	Koridorius	137.81 m ²
1: 23		485.78 m ²

EKSPLIKACIJA		
Nr.	Pavadinimas	Plotas
2-1	Techninė p.	22.65 m ²
2-2	Techninė p.	15.94 m ²
2-3	Techninė p.	16.67 m ²
2-4	Techninė p.	15.99 m ²
2-5	Techninė p.	16.90 m ²
2-6	Techninė p.	17.57 m ²
2-7	Techninė p.	62.86 m ²
2-8	Techninė p.	72.44 m ²
2: 8		241.02 m ²
		726.81 m ²

- SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI
- Griauamos konstrukcijos
 - Naujos konstrukcijos
 - Esamos konstrukcijos

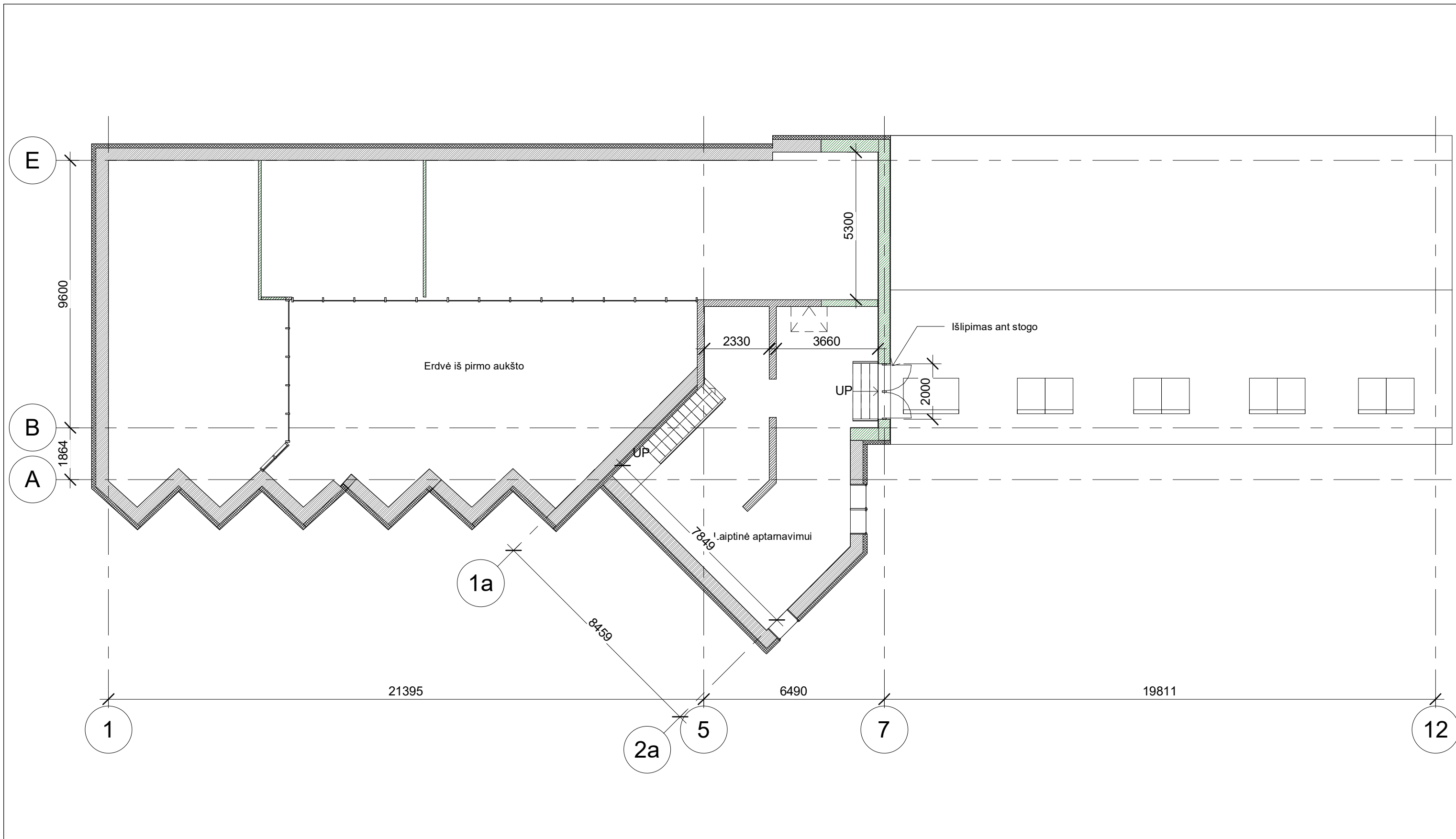
Diplomo/ Atestatas Nr.	MB"Monarch"			Administracinio pastato Klaipėdos r. sav., Gargždų m., Naujoji g. 5 rekonstrukcijos projektas	
A 2246	PV/PDV	M. Žemgulyš	2021	Pirmo aukšto planas	
				Laida	0
LT	Užsakovas: UAB"DILISA"			210606-PP-A-01	Lapas 1
				Lapų	1



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

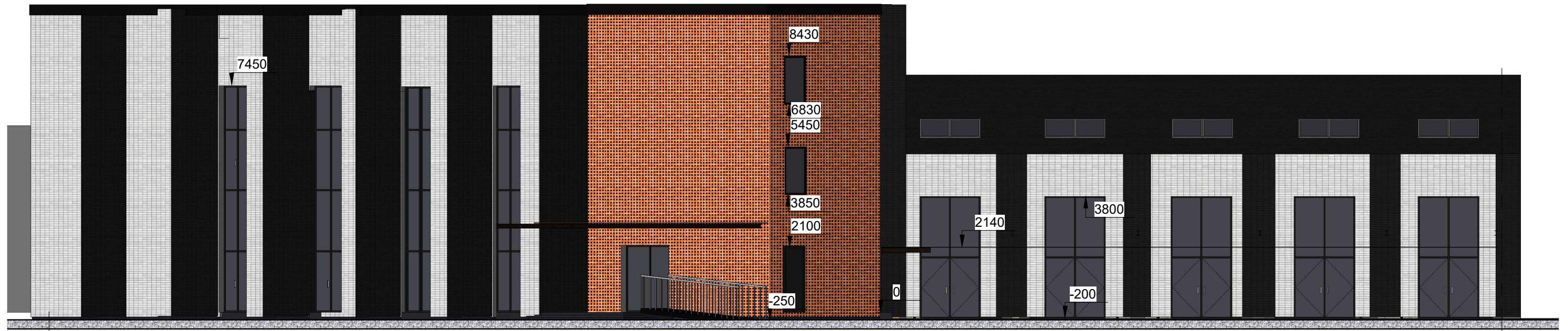
- Griaunamos konstrukcijos
- Naujos konstrukcijos
- Esamos konstrukcijos

Diplomo/ Atestatas Nr.	MB"Monarch"				Administracinio pastato Klaipėdos r. sav., Gargždų m., Naujoji g. 5 rekonstrukcijos projektas	
	A 2246	PV/PDV	M. Žemgulyš	2021	Antresolės planas	
LT	Užsakovas: UAB"DILISA"				Lapas	Lapų
	210606-PP-A-02				1	1



- SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI
- Griaunamos konstrukcijos
 - Naujos konstrukcijos
 - Esamos konstrukcijos

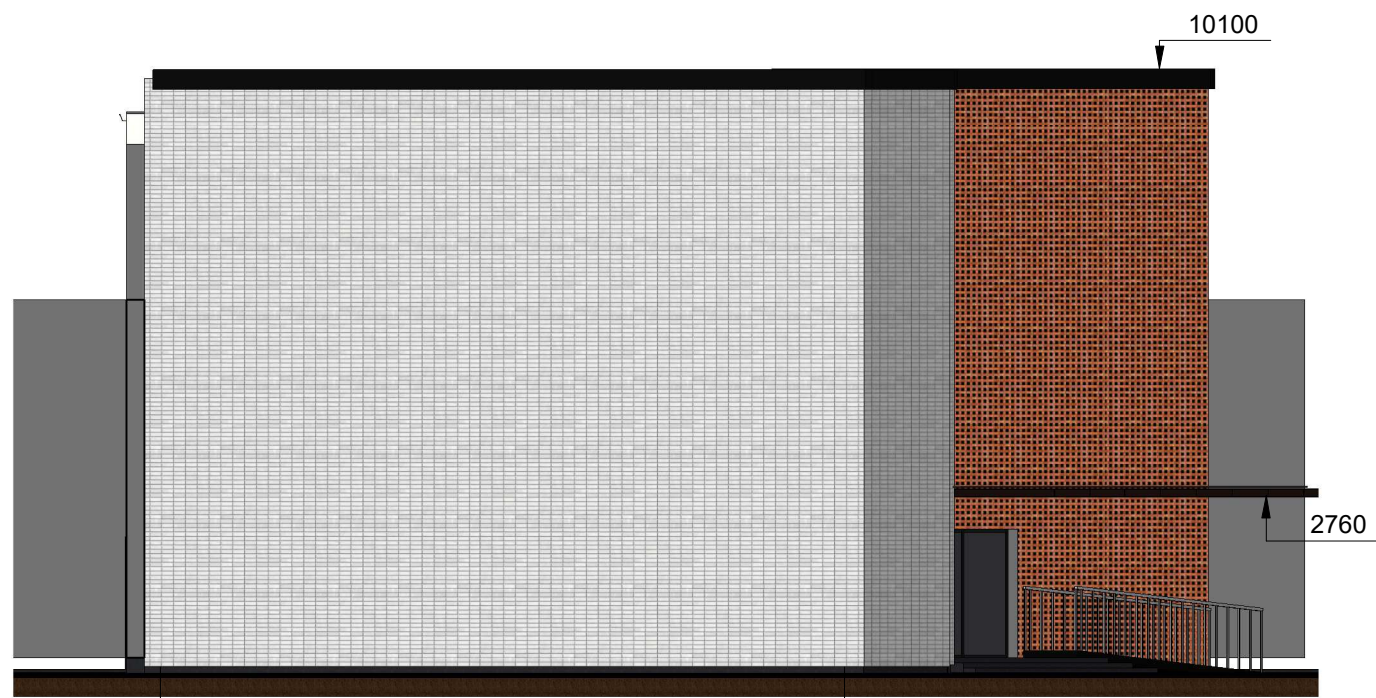
Diplomo/ Atestatas Nr.	MB "Mona arch"				Administracinio pastato Klaipėdos r. sav., Gargždų m., Naujoji g. 5 rekonstrukcijos projektas	
	A 2246	PV/PDV	M. Žemgulys		2021	Laida
						0
LT	Užsakovas: UAB "DILISA"				210606-PP-A-03	Lapas 1
						Lapų 1



1

Fasadas tarp ašiu 1-12 M1:100

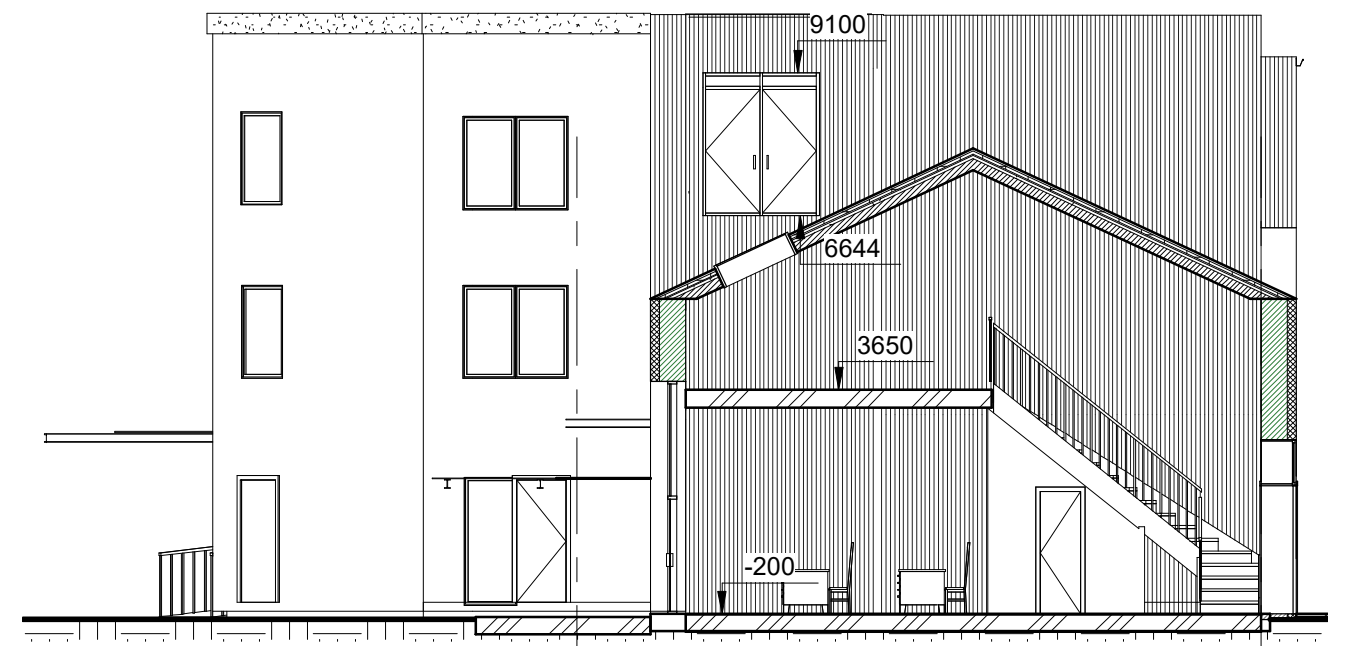
12



F

Fasadas tarp ašiu F-A M1:100

A



A

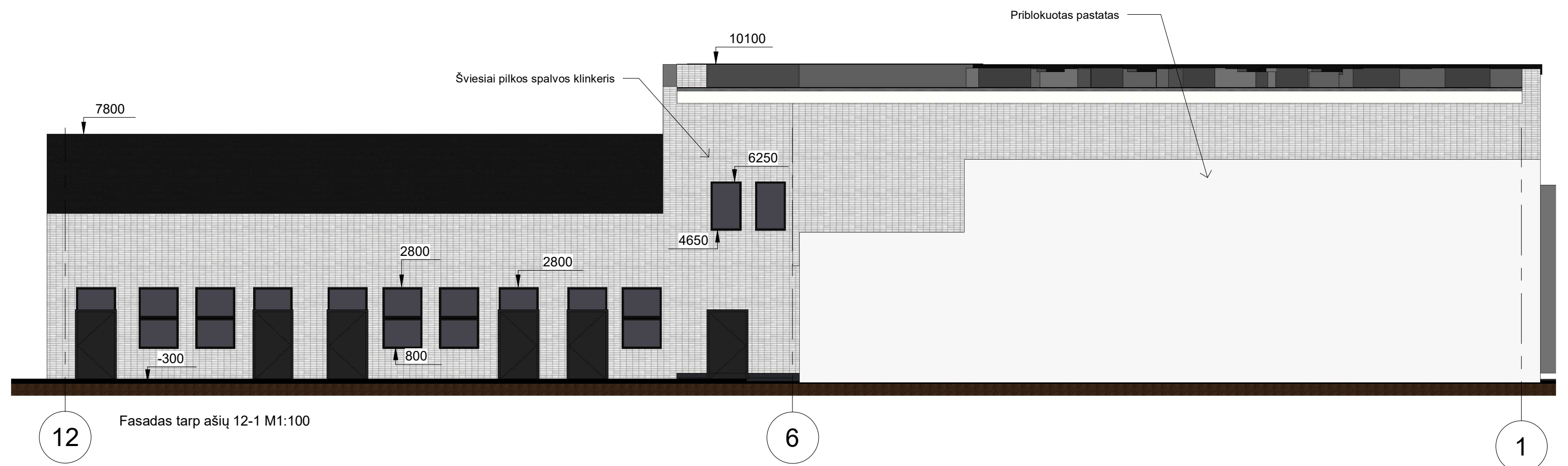
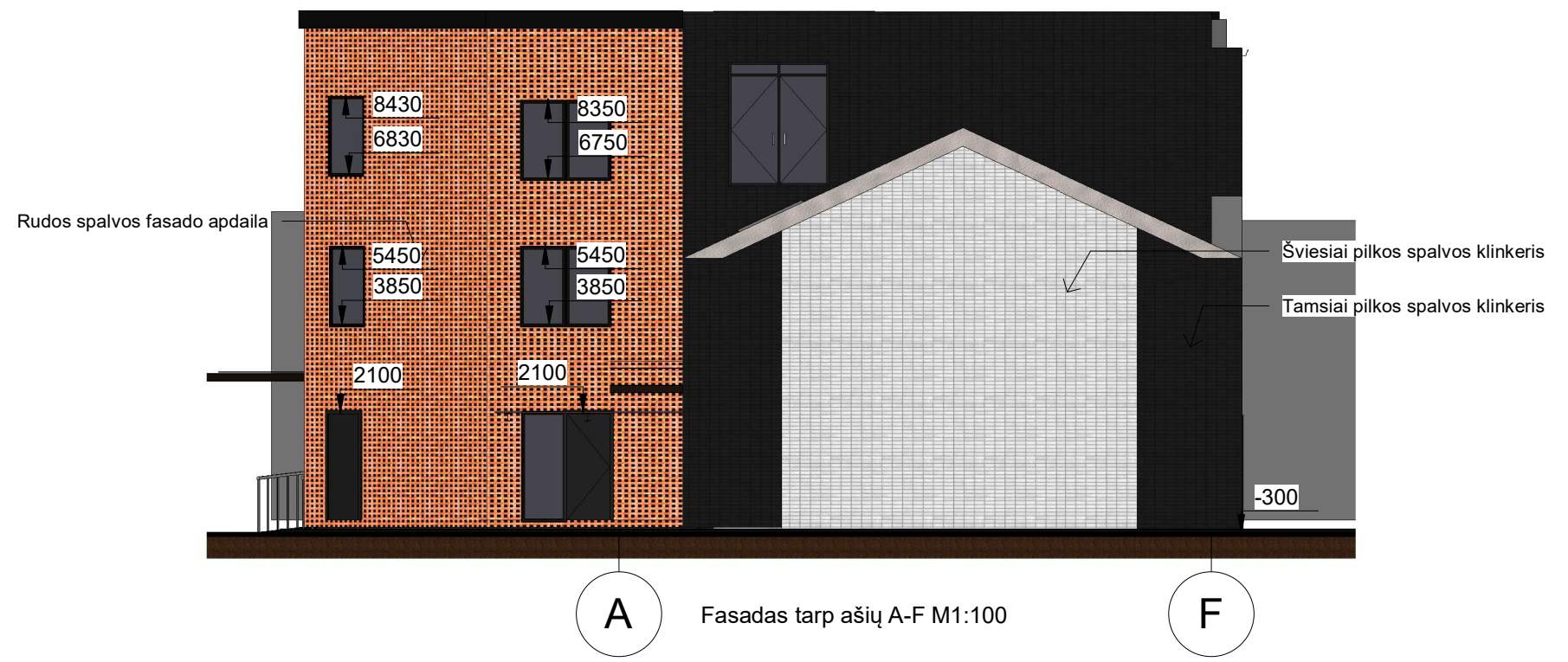
Pjuvis A-A M1:100

F

Pastabos:

1. Matmenys duoti mm.
2. Laikančios sienos mūrijamos iš 250mm pločio blokelių.
3. Pertvaros mūrijamos iš 88mm pločio blokelių.
4. Pastato langai ir vitrinos numatomi plastikiniu rėmų su selektyvinio ar grūdinto stiklo paketais.

Diplomo/ Atestatas Nr.	MB"Monarch"			Administracinio pastato Klaipėdos r. sav., Gargždų m., Naujoji g. 5 rekonstrukcijos projektas	
A 2246	PV/PDV	M. Žemgulyš		2021	Fasadai F-A, 1-12 Pjuvis A-A
					Laida 0
LT	Užsakovas: UAB"DILISA"			210606-PP-A-04	Lapas 1
					Lapų 1



- Pastabos:
1. Matmenys duoti mm.
 2. Laikančios sienos mūrijamos iš 250mm pločio blokelių.
 3. Pertvaros mūrijamos iš 88mm pločio blokelių.
 4. Pastato langai ir vitrinės numatomi plasikiniu rėmų su selektyvinio ar grūdinto stiklo paketais.

Diplomo/ Atestatas Nr.	MB"Monarch"				Administracinio pastato Klaipėdos r. sav., Gargždų m., Naujoji g. 5 rekonstrukcijos projektas		
	A 2246	PV/PDV	M. Žemgulyš	2021	Fasadas A-F, 12-6		Laida 0
LT	Užsakovas: UAB"DILISA"				210606-PP-A-05		Lapas 1
						Lapų	1

