



**Projektuotojas:** UAB „VILDOMUS“ Įm. k. 300655884 A. J. Povilaičio g. 18, Vilnius

**Objekto pavadinimas:** Trijų prekybos paskirties pastatų - parduotuvių (7.3), Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Bendorių k., Draugų g. 33 (skl. kad. nr. 4174/0200:1833) statybos projektiniai pasiūlymai

**Adresas:** Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Bendorių k., Draugų g. 33 (skl. kad. nr. 4174/0200:1833)

**Statytojas:** UAB "iSpec LT"

**Statybos rūšis:** Nauja statyba

**Kategorija:** Neypatingas statinys

**Projekto rengimo etapas:** Projektiniai pasiūlymai

**Projekto nr.** VIL-2023/02

**Direktorius**

K. Kijakowski

**Projekto vadovas**  
(kvalifikacijos atestato nr. A1320)

S. Klumbys

Vilnius 2023 m

**PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ DOKUMENTŲ  
SUDĖTIES ŽINIARAŠTIS**

**TEKSTINIAI DOKUMENTAI**

<b>Lapų sk.</b>	<b>Laida</b>	<b>Dokumento pavadinimas</b>	<b>Lapų nr.</b>
1		Bylos sudėties žiniaraštis	2
1		Bendrieji rodikliai	3
3		Aiškinamasis raštas	4-6

**BRĖŽINIAI**

2		Sklypo dangų planas M 1:500	7-8
1		Korpusas "A" aukštų planų schemos M 1:200	9
1		Korpusas "B" aukštų planų schemos M 1:200	10
1		Korpusas "C" aukštų planų schemos M 1:200	11
1		Korpusas "A" pjūvis M 1:100; Fasadai M 1:200	12
1		Korpusas "B" pjūvis M 1:100; Fasadai M 1:200	13
1		Korpusas "C" pjūvis M 1:100; Fasadai M 1:200	14

**PRIEDAI**

2		Pastatų vizualizacijos	15-16
---	--	------------------------	-------

Atestato nr.	<b>UAB "Vildomus"</b> A. J. Povilaičio g. 18, Vilnius, tel. 860086222				Trijų prekybos paskirties pastatų - parduotuvių (7.3), Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Bendorių k., Draugų g. 33 (skl. kad. nr. 4174/0200:1833) statybos projektiniai pasiūlymai		
A1320	PV	S. Klumbys		2023	Dokumentų sudėties žiniaraštis		Laida
							0
Kalba	Statytojas					Lapas	Lapų
LT	UAB iSpec LT					1	1

## BENDRIEJI STATINIO RODIKLIAI

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis	Pastabos
<b>I. SKYRIUS SKLYPAS</b>			
1. Žemės sklypo plotas	m <sup>2</sup>	10105	
2. Žemės sklypo užstatymo intensyvumas	%	50	
3. Žemės sklypo užstatymo tankis	%	20	
4. Priklausomųjų želdynų plotas	m <sup>2</sup>	4000	
<b>II. SKYRIUS NEGYVENAMIEJI PASTATAI</b>			
<b>Prekybos paskirties pastatas (7.3) kor. A</b>			
1. Pastato bendrasis plotas	m <sup>2</sup>	1758,00	
2. Pastato pagrindinis plotas	m <sup>2</sup>	1331,80	
3. Pastato pagalbinis plotas	m <sup>2</sup>	426,20	
4. Pastato tūris	m <sup>3</sup>	8700	
5. Pastato aukštis	m	10,6	
6. Energinio naudingumo klasė		A++	
7. Statinio atsparumo ugniai laipsnis		I	
<b>Prekybos paskirties pastatas (7.3) kor. B</b>			
1. Pastato bendrasis plotas	m <sup>2</sup>	1746,00	
2. Pastato pagrindinis plotas	m <sup>2</sup>	1322,80	
3. Pastato pagalbinis plotas	m <sup>2</sup>	423,20	
4. Pastato tūris	m <sup>3</sup>	8700	
5. Pastato aukštis	m	10,5	
6. Energinio naudingumo klasė		A++	
7. Statinio atsparumo ugniai laipsnis		I	
<b>Prekybos paskirties pastatas (7.3) kor. C</b>			
1. Pastato bendrasis plotas	m <sup>2</sup>	1528,70	
2. Pastato pagrindinis plotas	m <sup>2</sup>	1191,30	
3. Pastato pagalbinis plotas	m <sup>2</sup>	337,40	
4. Pastato tūris	m <sup>3</sup>	7500	
5. Pastato aukštis	m	10,8	
6. Energinio naudingumo klasė		A++	
7. Statinio atsparumo ugniai laipsnis		I	

Atestato nr.	<b>UAB "Vildomus"</b> A. J. Povilaičio g. 18, Vilnius, tel. 860086222			Trijų prekybos paskirties pastatų - parduotuvių (7.3), Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Bendorių k., Draugų g. 33 (skl. kad. nr. 4174/0200:1833) statybos projektiniai pasiūlymai		
A1320	PV	S. Klumbys		2023	Bendrieji statinio rodikliai	
Kalba	Statytojas				Lapas	Lapų
LT	UAB iSpec LT				1	1



## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

**Objektas:** Trijų prekybos paskirties pastatų - parduotuvių (7.3), Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Bendorių k., Draugų g. 33 (skl. kad. nr. 4174/0200:1833) statybos projektas

**Statybos vieta:** Žemės sklypas (kad. nr. 4174/0200:1833), Vilniaus r., Bendorių k., Draugų g. 33

**Statytojas (užsakovas):** UAB "iSpec LT"

**Projektuotojas:** UAB „Vildomus“ a. k. 300655884 A. J. Povilaičio g. 18, Vilnius. Projekto vadovas - Simonas Klumbys

**Statybos rūšis:** nauja statyba

**Statinių kategorija:** neypatingi statiniai

**Paskirtis:** prekybos

**Projekto stadija:** projektiniai pasiūlymai

**Statybos sklypo aprašymas**

Žemės sklypas yra Vilniaus rajono savivaldybės Avižienių seniūnijoje, sklypo plotas – 1,0105 ha. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).

Žemės sklypui taikomi apribojimai pagal specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nr. XIII-2166 skyrių reikalavimus: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Žemės sklype yra registruoti statiniai: kiti inžineriniai statiniai - aikštelė (un. nr. 4400-5484-8327).

Žemės sklypo ir statinių savininkė - UAB iSpec LT

Žemės sklypui taikomi hipotekos apribojimai.

Atestato nr.	<b>UAB "Vildomus"</b> A. J. Povilaičio g. 18, Vilnius, tel. 860086222				Trijų prekybos paskirties pastatų - parduotuvių (7.3), Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Bendorių k., Draugų g. 33 (skl. kad. nr. 4174/0200:1833) statybos projektiniai pasiūlymai		
A1320	PV	S. Klumbys		2023	Bendrasis aiškinamasis raštas		Laida
							0
Kalba	Statytojas					Lapas	Lapų
LT	UAB iSpec LT					1	3

Dalis žemės sklypo patenka į gamtinio karkaso teritoriją (rajoninės svarbos vidinio stabilizavimo arealas).

Teritorijos reljefas – nelygus, aukščių perkritimas apie 4 metrai, žemės sklype auga medžiai ir krūmai.

Žemės sklypas Pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies ("U" žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendrąjį planą, patvirtintą Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2019-12-18 sprendimu nr. T3-477 patenka į mažo intensyvumo paslaugų teritoriją (PA) – mišrus paslaugų, socialinės infrastruktūros, pramonės ir sandėliavimo, inžinerinės infrastruktūros pastatų teritorijų užstatymas, kai iki 3 aukštų (pastato aukštis neviršija 15 m) negyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais arba komercinio bei visuomeninio naudojimo būdo pastatai arba jų kompleksai statomi atskirame žemės sklype, gali būti blokuojami su gretimų sklypų užstatymu, UT nedidesnis kaip 50 proc. (užstatymo tankis gamtinio karkaso teritorijose reguliuojamas atsižvelgiant į Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus), UI (tūrio) nedidesnis kaip 2,5 (priklausomųjų želdynų plotas kituose teritorijos naudojimo būdo sklypuose nustatomas pagal Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą).

### **Projektuojamų statinių sąrašas, pastatų paskirties ir techniniai rodikliai**

Projektuojami statiniai: trys prekybos paskirties pastatai (7.3) - neypatingi statiniai; dvi automobilių saugojimo aikštelės, nuotekų valykos - II grupės nesudėtingi statiniai, kiti statiniai bei inžineriniai tinklai - I grupės nesudėtingi statiniai. Didžiausias leidžiamas pastatų aukštis - 15 m (projektuojamas - 10,8 m (korpusas "C")); leistinas aukštingumas - 3 a. (projektuojamas - 3 aukštai); didžiausias leidžiamas žemės sklypo užstatymo tankis - 30% (gamtinio karkaso teritorija), projektuojamas - 20%. didžiausias leidžiamas žemės sklypo užstatymo intensyvumas - 50% (projektuojamas - 50%). Bendras želdynų plotas - 4000 m kv. (39,6% bendro sklypo ploto).

Kiekviename pastate projektuojamos apie 50-100 m<sup>2</sup> patalpų grupės su atskirais įėjimais (cokoliniame ir pirmajame aukštuose), apie 30-120 m<sup>2</sup> - su laiptinėmis (antrajame aukšte). **Ne mažiau nei 51% bendrojo ploto skirti prekybos paskirties patalpoms** (maisto ir pramoninių prekių parduotuvės, vaistinės, knygynai, prekybos salonai ir kiti), kitos galimos patalpų paskirtys: maitinimo paskirties (valgyklos, restoranai, kavinės, barai ir kiti), paslaugų paskirties (grožio salonai, skalbyklos, taisyklos, remonto dirbtuvės, priėmimo – išdavimo punktai), administracinės paskirties (bankai, paštas, kitos įstaigų ir organizacijų administracinės patalpos). Planuojama, kad viename pastate vienu metu bus ne daugiau nei 100 žmonių (darbuotojų ir lankytojų). Pastatai bus statomi etapais.

Automobilių saugojimo vietų skaičius suprojektuotas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 107 p. reikalavimus (30 lentelės p. 5.2.): pastatams, kurių pagrindinis (prekybos salių) plotas yra 3845,9 m kv. numatytos 128 automobilių saugojimo vietos.

Iš antro aukšto patalpų yra projektuojamas vienas evakuacijos kelias (taikomos išimtys numatytos Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų XIV skyriaus 105.3., 105.5., 105.7. p.).

## **Konstruktvyiniai sprendiniai**

Pastatų konstruktyvas - surenkamas g/b karkasas, surenkamos g/b perdangos, stogas - sutapdintas, dengtas rulonine-bitumine danga. Pastatų fasadai - fasadinė plokštė, aliuminio profilių fasadinės sistemos langai.

## **Inžineriniai tinklai**

Prie žemės sklypo nėra centralizuotų vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo inžinerinių tinklų. Projektuojami laikini vietiniai inžineriniai tinklai - geriamojo vandens gręžinys, buitinių nuotekų nuotekų valyklos (nutiesus centralizuotus tinklus pastatų savininkai privalės prie jų prisijungti). Lietaus nuotekos nuo pastatų stogų ir kietų dangų surenkamos į infiltracijos šulinius.

Elektros tiekimas - pagal techninio projekto rengimo metu išduotas prisijungimo sąlygas.

Pastatų šildymui numatomi šilumos siurbliai oras-vanduo.

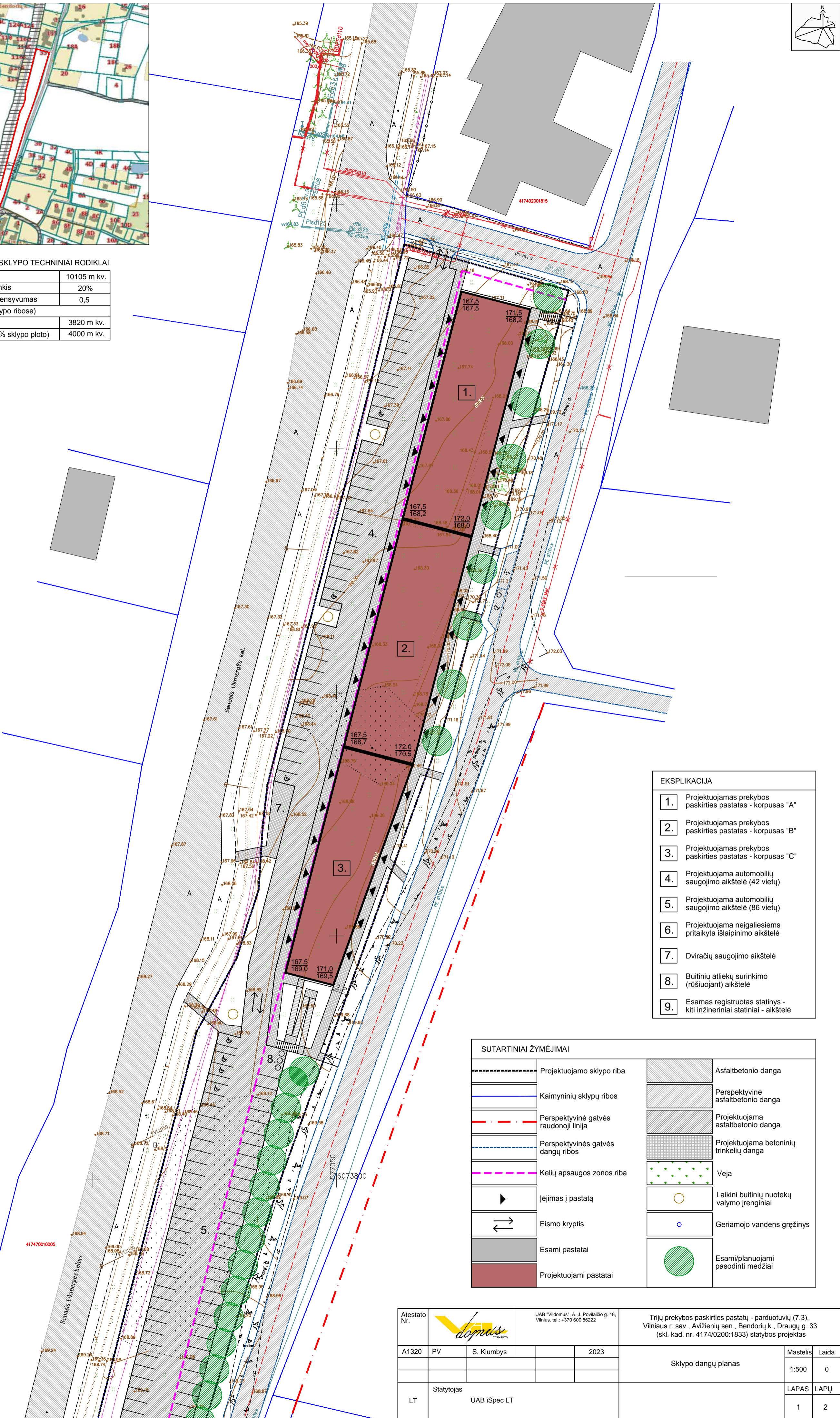
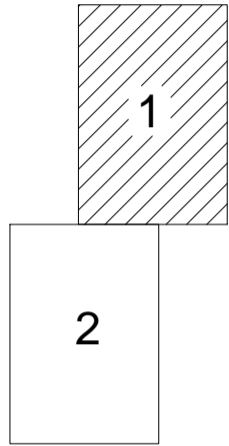
Ant pastatų stogų įrengiami atsinaujinančios energijos šaltiniai - monokristalinio silicio kolektoriai.



PROJEKTUOJAMO ŽEMĖS SKLYPO TECHNINIAI RODIKLIAI

1.	Sklypo plotas	10105 m kv.
2.	Sklypo užstatymo tankis	20%
3.	Sklypo užstatymo intensyvumas	0,5
Projektuojamos dangos (sklypo ribose)		
1.	Kietų dangų plotas	3820 m kv.
2.	Želdynų plotas (39,6% sklypo ploto)	4000 m kv.

Lapų išdėstymo schema



EKSPLIKACIJA

- 1. Projektuojamas prekybos paskirties pastatas - korpusas "A"
- 2. Projektuojamas prekybos paskirties pastatas - korpusas "B"
- 3. Projektuojamas prekybos paskirties pastatas - korpusas "C"
- 4. Projektuojama automobilių saugojimo aikštelė (42 vietų)
- 5. Projektuojama automobilių saugojimo aikštelė (86 vietų)
- 6. Projektuojama neįgaliesiems pritaikyta išlaipinimo aikštelė
- 7. Dviraičių saugojimo aikštelė
- 8. Buitinių atliekų surinkimo (rūšiuojant) aikštelė
- 9. Esamas registruotas statyns - kiti inžineriniai statiniai - aikštelė

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

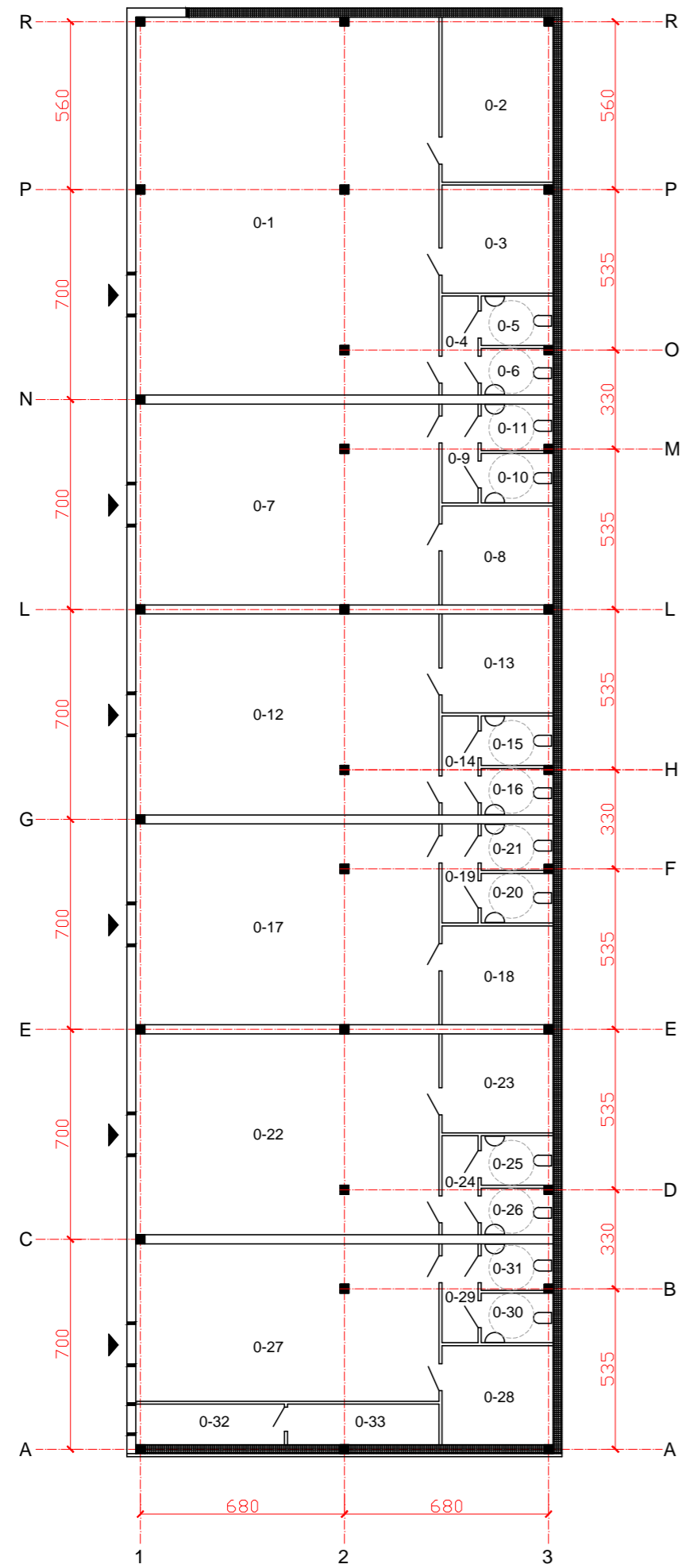
	Projektuojamo sklypo riba		Asfaltbetonio danga
	Kaimyninių sklypų ribos		Perspektyvinė asfaltbetonio danga
	Perspektyvinė gatvės raudonoji linija		Projektuojama asfaltbetonio danga
	Perspektyvinės gatvės dangų ribos		Projektuojama betoninių trinkelų danga
	Kelių apsaugos zonos riba		Veja
	Įėjimas į pastatą		Laikini buitinių nuotekų valymo įrenginiai
	Eismo kryptis		Geriamojo vandens gręžinys
	Esami pastatai		Esami/planuojami pasodinti medžiai
	Projektuojami pastatai		

Atestato Nr.		UAB "Vidomus", A. J. Povilaičio g. 18, Vilnius, tel.: +370 600 86222	Trijų prekybos paskirties pastatų - parduotuvių (7.3), Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Bendorių k., Draugų g. 33 (skl. kad. nr. 4174/0200:1833) statybos projektas	
A1320	PV	S. Klumbys	2023	Mastelis Laida
				1:500 0
LT	Statytojas	UAB iSpec LT		LAPAS LAPŲ
				1 2





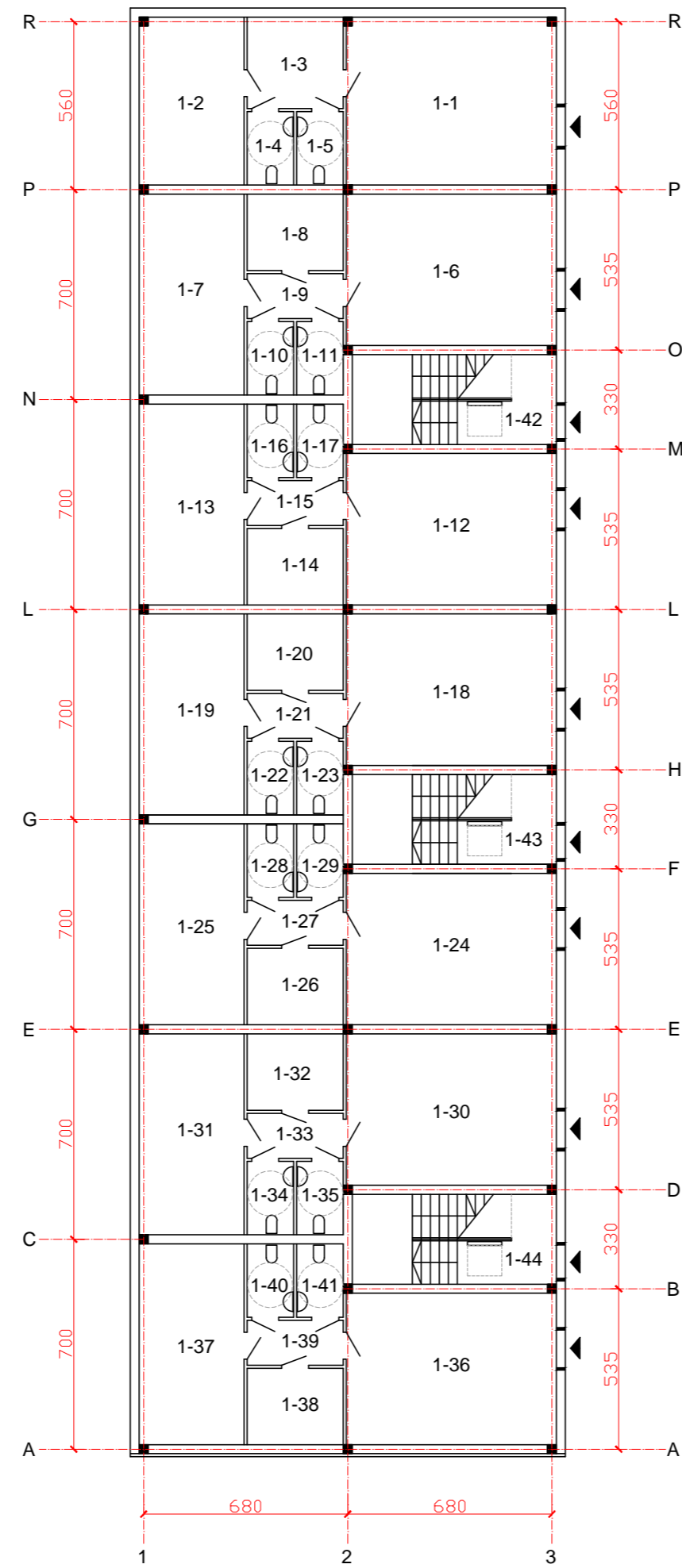
COKOLINIO AUKŠTO PLANAS ALT. -4,50



COKOLINIO A. PATALPŲ EKSPLIKACIJA:

0-1 Prekybos salė	127,00	0-17 Prekybos salė	67,50	171,90	91,30	
0-2 Sandėlys	20,20	0-18 Pagalbinė pat.	12,00			
0-3 Pagalbinė pat.	13,20	0-19 Koridorius	3,90			
0-4 Koridorius	3,90	0-20 San. mazgas	3,90			
0-5 San. mazgas	3,90	0-21 San. mazgas	3,70			
0-6 San. mazgas	3,70	0-22 Prekybos salė	67,50			91,30
0-7 Prekybos salė	67,50	0-23 Pagalbinė pat.	12,00			
0-8 Pagalbinė pat.	12,20	0-24 Koridorius	3,90			
0-9 Koridorius	3,90	0-25 San. mazgas	3,90			
0-10 San. mazgas	3,90	0-26 San. mazgas	3,70			
0-11 San. mazgas	3,70	0-27 Prekybos salė	53,00			76,70
0-12 Prekybos salė	67,50	0-28 Pagalbinė pat.	12,20			
0-13 Pagalbinė pat.	12,00	0-29 Koridorius	3,90			
0-14 Koridorius	3,90	0-30 San. mazgas	3,90			
0-15 San. mazgas	3,90	0-31 San. mazgas	3,70			13,50
0-16 San. mazgas	3,70	0-32 Įvadų pat.	6,80			
		0-33 Įvadų pat.	6,70			
627,20 m kv. Pagrindinis pl. 450,00 m kv.						

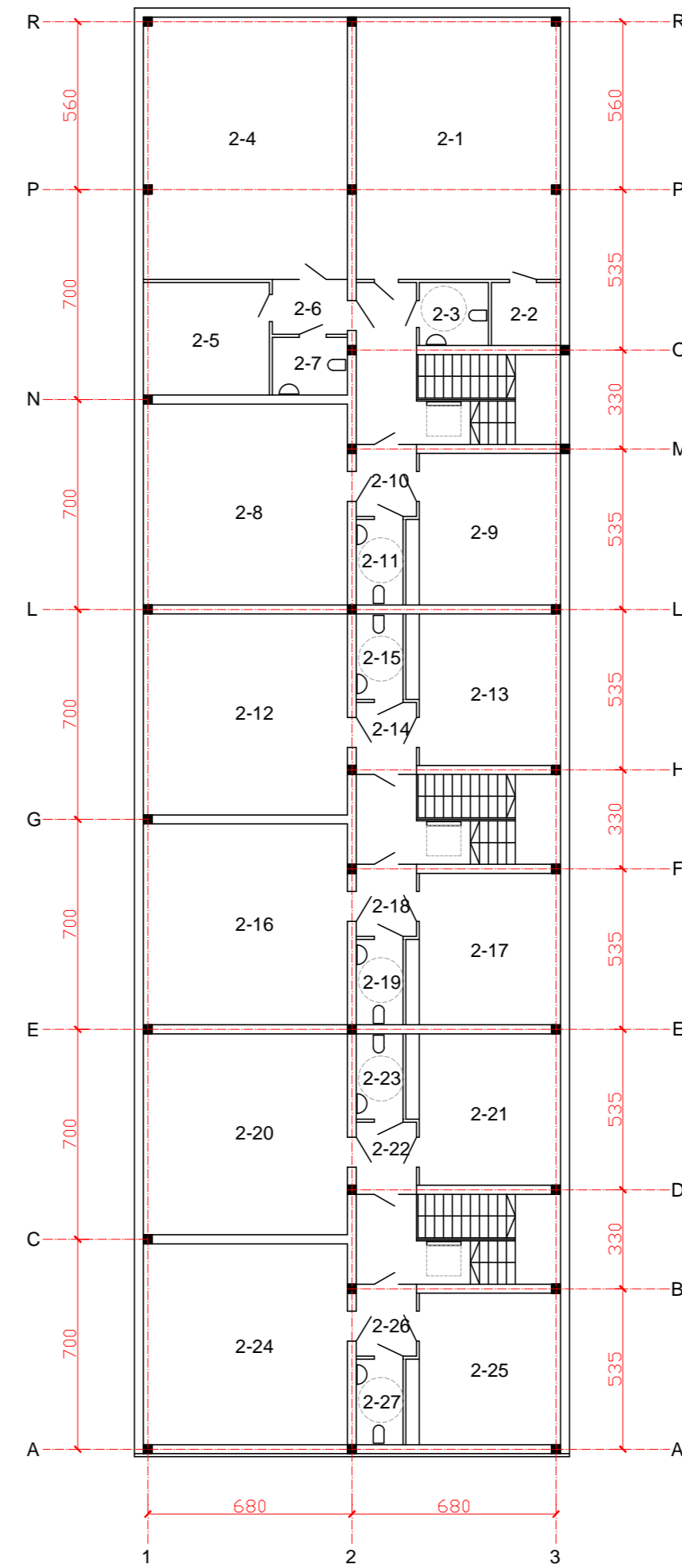
PIRMO AUKŠTO PLANAS ALT. 0,00



PIRMO A. PATALPŲ EKSPLIKACIJA:

1-1 Prekybos salė	39,00	1-18 Prekybos salė	35,30	1-36 Prekybos salė	35,30
1-2 Kabinetas	19,50	1-19 Kabinetas	23,40	1-37 Kabinetas	23,40
1-3 Pagalbinė pat.	9,80	1-20 Pagalbinė pat.	8,10	1-38 Pagalbinė pat.	8,10
1-4 San. mazgas	3,80	1-21 Koridorius	4,80	1-39 Koridorius	4,80
1-5 San. mazgas	3,80	1-22 San. mazgas	3,80	1-40 San. mazgas	3,80
1-6 Prekybos salė	35,30	1-23 San. mazgas	3,80	1-41 San. mazgas	3,80
1-7 Kabinetas	23,40	1-24 Prekybos salė	35,30	1-42 Laiptinė	9,00
1-8 Pagalbinė pat.	8,10	1-25 Kabinetas	23,40	1-43 Laiptinė	9,00
1-9 Koridorius	4,80	1-26 Pagalbinė pat.	8,10	1-44 Laiptinė	9,00
1-10 San. mazgas	3,80	1-27 Koridorius	4,80	579,20 m kv. Pagrindinis pl. 410,70 m kv.	
1-11 San. mazgas	3,80	1-28 San. mazgas	3,80	79,20	27,00
1-12 Prekybos salė	35,30	1-29 San. mazgas	3,80		
1-13 Kabinetas	23,40	1-30 Prekybos salė	35,30		
1-14 Pagalbinė pat.	8,10	1-31 Kabinetas	23,40		
1-15 Koridorius	4,80	1-32 Pagalbinė pat.	8,10		
1-16 San. mazgas	3,80	1-33 Koridorius	4,80		
1-17 San. mazgas	3,80	1-34 San. mazgas	3,80		
		1-35 San. mazgas	3,80		
79,20					

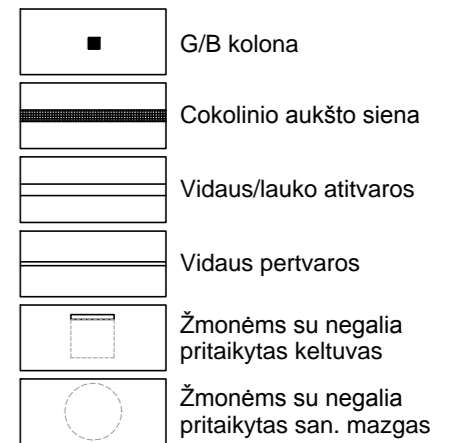
ANTRO AUKŠTO PLANAS ALT. 3,60



ANTRO A. PATALPŲ EKSPLIKACIJA:

2-1 Kabinetas	59,30	68,80
2-2 Pagalbinė pat.	4,70	
2-3 San. mazgas	4,80	
2-4 Kabinetas	59,30	84,30
2-5 Pagalbinė pat.	15,70	
2-6 Koridorius	4,50	
2-7 San. mazgas	4,80	79,70
2-8 Kabinetas	45,50	
2-9 Kabinetas	25,00	
2-10 Koridorius	4,80	79,70
2-11 San. mazgas	4,40	
2-12 Kabinetas	45,50	
2-13 Kabinetas	25,00	79,70
2-14 Koridorius	5,00	
2-15 San. mazgas	4,20	
2-16 Kabinetas	45,50	79,70
2-17 Kabinetas	25,00	
2-18 Koridorius	5,00	
2-19 San. mazgas	4,20	79,70
2-20 Kabinetas	45,50	
2-21 Kabinetas	25,00	
2-22 Koridorius	5,00	79,70
2-23 San. mazgas	4,20	
2-24 Kabinetas	45,50	
2-25 Kabinetas	25,00	79,70
2-26 Koridorius	5,00	
2-27 San. mazgas	4,20	
551,60 m kv. Pagrindinis pl. 471,10 m kv.		

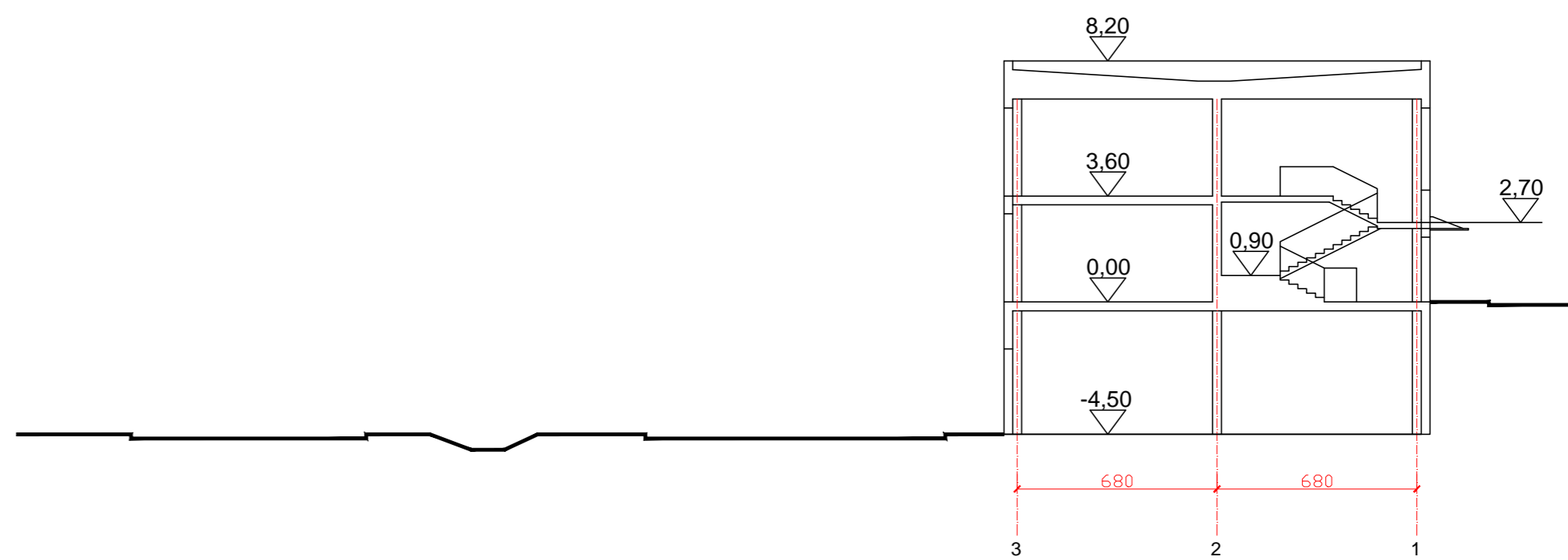
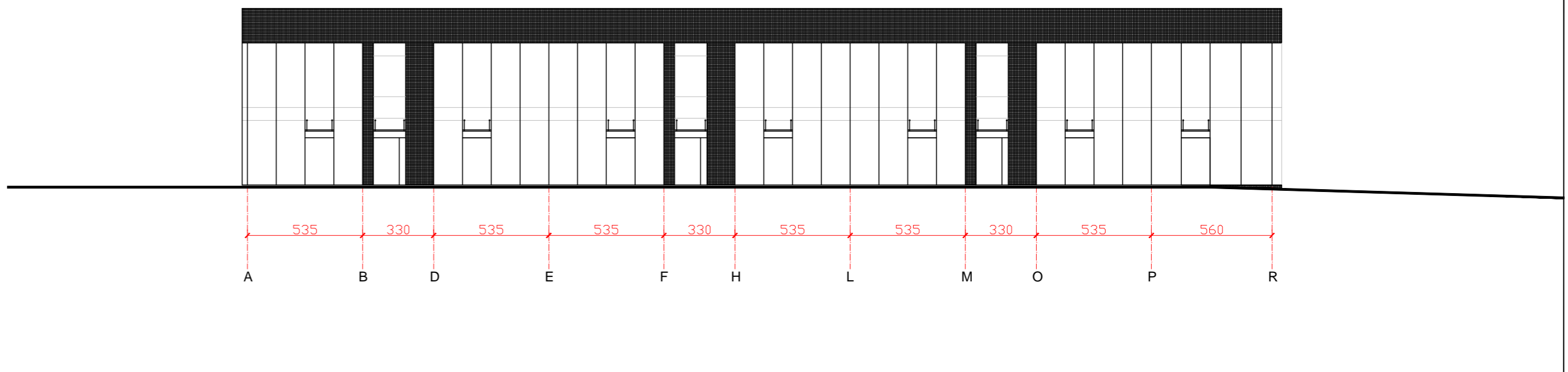
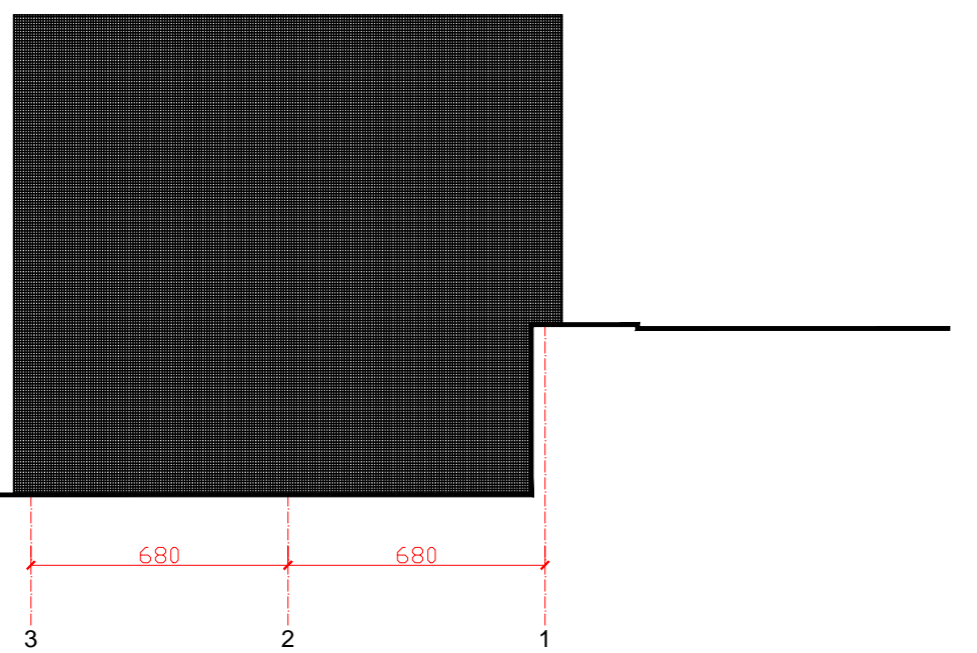
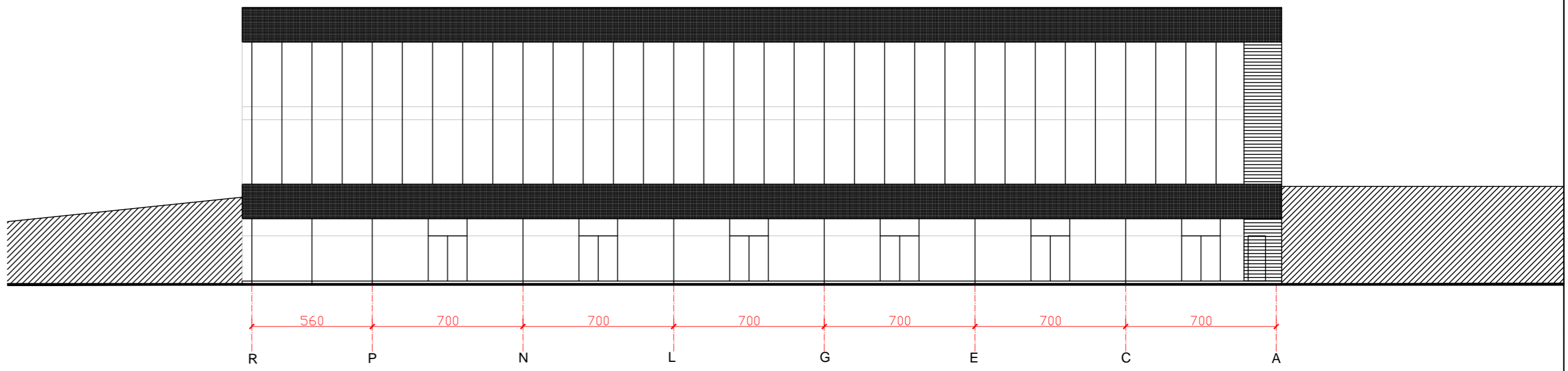
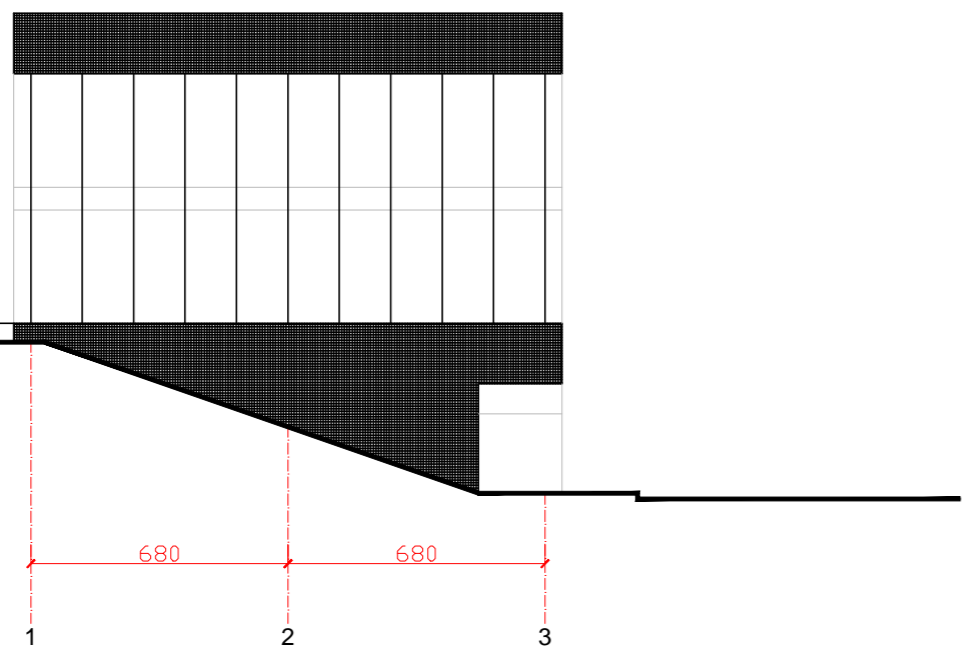
SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI



Atestato Nr.	UAB "Vidomus", A. J. Povilaitis g. 18, Vilnius, tel.: +370 600 86222			Trijų prekybos paskirties pastatų - parduotuvių (7.3), Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Bendorių k., Draugų g. 33 (skl. kad. nr. 174/0200:1833) statybos projektas			
A1320	PV	S. Klumbys	2023	Korpusas "A" Aukštų planų schemos		Mastelis	Laida
						1:200	0
LT	Statytojas UAB iSpec LT			LAPAS LAPŲ		1	6







Atestato Nr.			UAB "Vidomus", A. J. Povilaitio g. 18, Vilnius, tel.: +370 600 86222		Trijų prekybos paskirties pastatų - parduotuvių (7.3), Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Bendorių k., Draugų g. 33 (skl. kad. nr. 174/0200:1833) statybos projektas		
A1320	PV	S. Klumbys		2023	Korpusas "A" Fasadai, pjūvis	Mastelis	Laida
						1:200	0
LT	Statytojas UAB iSpec LT					LAPAS	LAPŲ
						4	6







