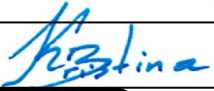


ARCHITEKTĖ KRISTINA BURDULYTĖ

t.:+370 685 28361, architekta.kristina@gmail.com
Individualios veiklos vykdymo pažyma Nr. 367403

Projekto pavadinimas	PREKYBOS PASKIRTIES PASTATO – PARDUOTUVĖS (UNIK.NR. 1996-8032-2014), ZARASŲ G. 24A, KAUNE, REKONSTRAVIMO PROJEKTAS
Statybos adresas	ZARASŲ G. 24A, KAUNAS (SKLYPO KAD.NR. 1901/0128:126)
Statytojas (užsakovas)	J. G.
Statinio statybos rūšis	STATINIO REKONSTRAVIMAS
Statinio paskirtis	PREKYBOS PASKIRTIES PASTATAI
Statinio kategorija	YPATINGAS STATINYS
Projekto rengimo metai	2021

Bylos Nr.	Bylos šifras	Bylos pavadinimas	Laida
0	2020/02-TDP-PP	PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI	0

Pareigos	Pavardė	Parašas
PV	KRISTINA BURDULYTĖ, Atestato Nr. A2072	
UŽSAKOVAS	J. G.	

PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ (2020/02-TDP)

DOKUMENTŲ SUDĖTIES ŽINIARAŠTIS:

Eil.Nr	Žymuo	Pavadinimas	Psl.Nr.
I. TEKSTINĖ DALIS			
1.1.		Antraštinis lapas	1
1.2.	2020/02-TDP-PP-SZ	Projektinių pasiūlymų dokumentų sudėties žiniaraštis	2
1.3.	2020/02-TDP-PP-AR	Aiškinamasis raštas	3-9
II. GRAFINĖ DALIS			
2.1.		Planuojamo pastato vaizdas nuo Zarasų gatvės pusės	1
2.2.	2020/02-TDP-PP-01	Sklypo planas M1:500	2
2.3.	2020/02-TDP-PP-02	Pirmo aukšto planas M1:100	3
2.4.	2020/02-TDP-PP-03	Antro aukšto planas M1:100	4
2.5.	2020/02-TDP-PP-04	Mansardos planas M1:100	5
2.6.	2020/02-TDP-PP-05	Stogo planas M1:100	6
2.7.	2020/02-TDP-PP-06	Pjūvis A-A, M1:100	7
2.8.	2020/02-TDP-PP-07	Fasadai E-A; 1-4 M1:100	8
2.9.	2020/02-TDP-PP-08	Fasadai 4-1; A-E M1:100	9
2.10.		Vizualizacijos	10
III. PRIVALOMIEJI PROJEKTAVIMO DOKUMENTAI (neviešinami)			
3.1.		Projektinių pasiūlymų rengimo užduotis	1
3.2.		Žemės sklypo ir pastatų registrų centro išrašas	2-4
3.3.		Žemės sklypo planas	5-6
3.4.		Inventorinė byla	7-18
3.5.		Topografinis planas	19
3.6.		Valstybinės žemės nuomos sutartis su priedais	20-31
3.7.		NŽT sutikimas dėl atstumo iki sklypo ribos	32
3.8.		Kauno m.sav. Miesto planavimo ir architektūros sk. sutikimas	33-34
3.9.		Sutuoktinio sutikimas	35
3.10.		Projekto vadovo įgaliojimas	36
3.10.		Projekto vadovo kvalifikacijos atestatas	37

Projektuotoja	ARCHITEKTĖ KRISTINA BURDULYTĖ tel.:+370 685 28361, ind. veiklos vykdymo pažyma Nr.367403				Objektas: PREKYBOS PASKIRTIES PASTATO – PARDUOTUVĖS (UNIK.Nr. 1996-8032-2014), ZARASŲ G. 24A, KAUNE, REKONSTRAVIMO PROJEKTAS				
Atestato Nr.	A 2072	PV	K.BURDULYTĖ		2021.05	Brėžinys:			Laida
						DOKUMENTŲ SUDĖTIES ŽINIARAŠTIS			0
Etapas:	Statytojas:				Žymuo:			Lapas	Lapų
PP	J. G.				2020/02-TDP-PP-SŽ			1	1

PREKYBOS PASKIRTIES PASTATO – PARDUOTUVĖS (UNIK. Nr. 1996-8032-2014), KAUNE,
REKONSTRAVIMO PROJEKTO PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ (2020/02-TDP-PP)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. PROJEKTUOJAMO STATINIO PAŽINTINIAI DUOMENYS

Projektuotojas:

Architektė Kristina Burdulytė, A.Juozapavičiaus pr. 21-25, Kaunas, tel.: +370 685 28361, el-paštas: architekta.kristina@gmail.com, PV, PDV atesato Nr. A2072, ind.veiklos vykdymo pažyma Nr. 367403

Projekto pavadinimas:

Prekybos paskirties pastato – parduotuvės (unik.Nr. 1996-8032-2014), Zarasų g. 24A, Kaune, rekonstravimo projektas

Statybos adresas:

Zarasų g. 24A, Kaunas (sklypo kad.Nr. 1901/0128:126)

Sklypo registro kodas:

Registro Nr.: 44/101556, unikalus Nr. 4400-0149-9129, kadastro Nr. 1901/0128:126 Kauno m. k.v.

Statytojas (užsakovas):

Fizinis asmuo J.G.

Statybos rūšis (pagal STR 01.01.08:2002):

Statinio rekonstravimas

Statinio rūšis pagal naudojimo paskirtį (pagal STR 1.01.03:2017)

Prekybos paskirties pastatai - skirti didmeninei ir mažmeninei prekybai

Statinio kategorija (pagal STR 1.01.03:2017):

Iki rekonstravimo – nesudėtingasis I grupės statinys, po rekonstravimo – ypatingas statinys

Projektavimo etapas:

Techninio-darbo projekto projektiniai pasiūlymai (TDP-PP)

Projektavimo ir statybos finansavimo šaltiniai:

Projektavimo ir statybos darbai finansuojami privačiomis užsakovo lėšomis

Projektavimo etapai (stadijos)

Projektavimo darbai vykdomi vienu etapu – parengiamas techninis darbo projektas. Jo sudėtis ir detalumas atitinka STR 1.04.04: 2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ nurodymus

Statybos darbų ir statinių naudojimo eiliškumas

Statinio statyba vyksta vienu etapu

Projekto rengimo pagrindas:

Pagrindiniai normatyviniai dokumentai, privalomieji projekto rengimo dokumentai: nuosavybės dokumentai, sklypo ribų planas, kadastrinių matavimų byla, sklypo topografinė nuotrauka, užsakovo pateikta techninė projektavimo užduotis, sutuoktinio sutikimas.

2. STATYBOS SKLYPO APIBŪDINIMAS

2.1. Žemės vertinimas

Statybos sklypas yra šalia Žaliakalnio Turgavietės ir gyvenamųjų namų kvartalo, jo adresas Kauno m.sav., Kauno m., Zarasų g. 24A (unikalus Nr. 4400-0149-9129, kad.Nr. 1901/0128:126).

Sklypo, suformuoto atliekant kadastrinius matavimus, plotas – 0,0412 ha. Sklypo reljefas su nuolydžiu į šiaurės pusę, aukštis svyruoja nuo alt. +77,52 iki +78,00. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos.

Projektuotoja	ARCHITEKTĖ KRISTINA BURDULYTĖ tel.:+370 685 28361, ind.veiklos vykdymo pažyma Nr. 367403				Objektas: PREKYBOS PASKIRTIES PASTATO – PARDUOTUVĖS (UNIK.Nr. 1996-8032-2014), ZARASŲ G. 24A, KAUNE, REKONSTRAVIMO PROJEKTAS			
Atestato Nr.	A2072	PV,PDV	K.BURDULYTĖ		2021.05	Brėžinys:		Laida
	A2072	ARCH.	K.BURDULYTĖ		2021.05	AIŠKINAMASIS RAŠTAS		0
Etapas:	Statytojas:				Žymuo:		Lapas	Lapų
TDP	J. G.				2020/02-TDP-PP-AR		1	7

Nuosavybės teise sklypas priklauso Lietuvos Respublikai, valstybinės žemės patikėjimo teise valdomas Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos, sudaryta nuomos sutartis su fiziniais asmenimis J.G. ir L.G. Rekonstruojamas pastatas – parduotuvė nuosavybės teise priklauso J.G. ir L.G. Pagal sutuoktinės įgaliojimą statybą leidžiantis dokumentas prašomas J.G. vardu. Pagal 2017-08-03 pasirašytą susitarimą dėl 2003 m. gruodžio 30 d. valstybinės žemės nuomos sutarties Nr. N19/2003-1718 pakeitimo, sklype leidžiama statyti ir rekonstruoti tai pačiai veiklai vystyti reikalingus statinius ir įrenginius, kurių eksploatavimui išnuomotas žemės sklypas, jei tokia statyba neprieštaruja nustatytam teritorijos tvarkymo režimui.

2.2. Papildomi veiklos aprobojimai ir servitutai

Sklypui yra nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis; 0,0005 ha), elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis; 0,0116 ha), vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis; 0,0148 ha), viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis; 0,0072 ha).

Sklype įregistruotas kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis), skirtas patekimui iki esamos transformatorinės pastotės. Plotas – 0,0062 ha.

Planuojamoje vietovėje istorijos, archeologijos ar kultūros paveldo objektų nėra, sklypas nepatenka į saugomas teritorijas.

2.3. Sklype esantys statiniai, inžineriniai tinklai ir želdiniai

Sklype įregistruoti pastatai ir statiniai:

- Pastatas – parduotuvė 1E1p (unik.Nr. 1996-8032-2014). Pagrindinė naudojimo paskirtis – prekybos, aukštų skaičius – 1, bendras plotas – 47,97 m², tūris – 241 m³, užstatytas plotas – 70 m². Namas pastatytas 1968 m. Pamatai – betono, sienos ir pertvaros – plytų mūras, grindys ir laipteliai – betoniniai, perdengimas - gelžbetoninis, stogas šlaitinis, asbestinių lakštų danga;
- Kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (kiemo aikštelė, tvora; unik.Nr. 1996-8032-2028). Pagrindinė naudojimo paskirtis – kiti inžineriniai statiniai.

Visa inžinerinė infrastruktūra teritorijoje išvystyta, Zarasų gatvėje ir planuojamame sklype nutiesti visi reikiami inžineriniai tinklai. Sklypą kerta ryšių bei buitinių nuotekų linijos. Esamas pastatas prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų prijungtas.

Didžioji sklypo dalis asfaltuota, želdynams palikti tik siauri žolės ruožai prie ribų su gretimais sklypais. Saugotinių želdinių žemės sklype nėra.

2.4. Aplinkinis užstatymas ir susisiekimo komunikacijos

Sklypas yra urbanizuotoje teritorijoje, Kauno miesto bendrajame plane pažymėtoje kaip miesto dalių centrų zona, kurioje vyrauja mišrios gyvenamosios ir paslaugų teritorijos, atliekančios linijinių centrų funkcijas. Vyrauja gyvenamoji aplinka, administravimo, paslaugų, prekybos ir kitos taršos nesukeliančios ūkinės veiklos kartu su šių veiklų aptarnavimui reikalinga socialine, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis. Sklypas iš trijų pusių ribojasi su Žaliakalnio turgavieta bei valstybinėje žemėje esančia transformatorine pastote, o iš vienos – su valstybinėje žemėje esančia Zarasų gatve. Kitoje Zarasų gatvės pusėje ir toje pačioje pusėje, kaip ir planuojama teritorija, tik toliau pietvakarių kryptimi, išsidėstę mažaukščiai gyvenamieji namai, daugiausia vienbutiai, o šiaurės rytų kryptimi atsiranda ir daugiabučių.

Planuojamas sklypas turi dvi esamas įvažas iš D kategorijos Zarasų gatvės. Viena iš esamų įvažų patenkama į įregistruotą kelio servitutą, vedantį iki transformatorinės pastotės, esančios valstybinėje žemėje, planuojamo sklypo pietvakarių pusėje.

2020/02-TDP-PP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	2	7	0

2.5. Esamos padėties fotofiksacija

Pagrindinis fasadas nuo Zarasų gatvės pusės



Pietvakarių fasadas



Fasadas iš kiemo pusės



Šiaurės rytų fasadas



3. SKLYPO PLANO SPRENDINIAI

3.1. Sklypo plano sprendiniai

Sklypo plano sprendiniai pateikiami ant UAB „Surveta“ 2020-09-11 atliktos topografinės nuotraukos.

Pastatas rekonstruojamas vadovaujantis LR galiojančiais įstatymais ir projektavimo normomis. Sklypo plotas – 412 m², rekonstruojamo pastato bendrasis plotas po rekonstrukcijos – 249,59 m². Užstatytas sklypo plotas po rekonstrukcijos – 152 m². Sklypo užstatymo intensyvumas po rekonstravimo neviršija norminio: pagal bendrąjį planą leidžiamas – 100 %, projektuojamas – 61 %; sklypo užstatymo tankis – 38%.

Sklypo užstatymo koncepcija – išplėsti esamą pastatą pietryčių ir pietvakarių kryptimis bei užstatyti papildomą aukštą su mansarda, suformuojant žaliakalniško silueto dviejų tūrų pastatą su šlaitiniais stogais. Pastatas pagrindiniu fasadu orientuotas į Zarasų gatvės pusę, derantis gretimoje Žaliakalniškoje aplinkoje. Rekonstruojamas pastatas neišlaiko privalomo atstumo iki sklypo ribos su Zarasų gatve, todėl yra gautas NŽT prie ŽŪM Kauno miesto skyriaus sutikimas. Nuo sklypo ribos pietryčių pusėje, kur sklypas ribojasi su Žaliakalnio turgaviete, rekonstruojamas pastatas atitrauktas ne mažiau kaip 3 m, o aukštesnė nei 8,5 m aukščio pastato dalis atitinkamai atitraukiama ne mažiau kaip po 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui, kaip tai nurodyta STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priedo 1.1. p.

Pagrindiniai pateikimai į pastatą numatomi iš Zarasų gatvės pusės, kaip ir yra esamame pastate. Numatomi trys pagrindiniai įėjimai: du į parduotuves ir vienas į laiptinę, vedančią į antrą aukštą ir mansardą. Vadovaujantis Neigaliųjų reikalų departamento prie socialinės apsaugos ir darbo ministerijos

2020/02-TDP-PP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	3	7	0

rekomendacijomis, prieš įėjimus į pastatą projektuojama 1,5 m pločio aikštelė, kurios dalis patenka į valstybinę žemę už įregistruotų sklypo ribų. Aikštelės statinio statybai už sklypo ribų yra gautas rašytinis Kauno miesto savivaldybės administracijos Miesto planavimo ir architektūros skyriaus sutikimas. Pirmame pastato aukšte projektuojamos parduotuvės turi papildomus patekimus į ūkines patalpas (prekių rūšiavimo patalpas) iš sklypo pusės, kas labai patogiu norint išsikrauti ar pakrauti prekes. Dėl mažo sklypo ploto ir neintensyvaus eismo Zarasų gatvėje sunkiasvorio transporto naudojimas nenumatomas. Į sklypą įvažiuojama dviem esamomis įvažiomis iš Zarasų gatvės. Viena iš įvažių patenkama į įregistruotą kelio servitutą, vedantį iki valstybinėje žemėje esančios transformatorinės pastotės. Šia įvažia, kaip ūkiniu privažiuoimu taip pat galės naudotis viena iš parduotuvių, į kurios sandėliavimo patalpas galima patekti tiesiai iš šios sklypo dalies. Kitoje, šiaurės rytų pusėje esančia įvažia patenkama į sklype planuojamą parkavimo aikštelę. Taip pat šią įvažią numatoma naudoti kaip ūkinį privažiuoimą prie kitos pirmame aukšte planuojamos parduotuvės. Automobilių parkavimui sklypo ribose numatomos 4 parkavimo vietos, paskaičiuotos vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ nuostatomis: 30 m² prekybos salės ploto reikalinga 1 parkavimo vieta. Kadangi bendras prekybos salių plotas numatomas iki 120 m², sklype numatomos 4 parkavimo vietos. Viena iš projektuojamų parkavimo vietų pritaikyta žmonėms su negalia.

Sklypas tvora aptvertas. Norint esamas tvoras ar vartus pertvarkyti, turi būti vadovujamasi STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ tvoroms keliamais reikalavimais. Negavus raštiško besiribojančių kaimyninių sklypų savininkų sutikimų, tvora statoma ne ant sklypo ribos, o savo sklypo ribose, ažūriškumas ne mažiau kaip 50 %.

Už planuojamo sklypo ribų esančios įvažiuojamos iš Zarasų gatvės dalys patenka į Zarasų gatvės raudonąsias linijas. Vadovaujantis STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priedo 9.2 p., „miesto ar kaimo gyvenamosios vietovės teritorijoje esančių ir turinčių pavadinimą gatvių raudonosiose linijose statant ar rekonstruojant inžinerinius tinklus ir (ar) susisiekimo komunikacijas arba šiose gatvėse statant ar rekonstruojant statinius mažesniais už norminius atstumais nuo šių gatvių raudonųjų linijų“ rašytiniai besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų sutikimai (susitarimai) neprivalomi.

Visi sklype tiesiami inžineriniai tinklai turi išlaikyti ne mažesnę nei 1 m atstumą iki sklypo ribų. Inžineriniai tinklai už planuojamo sklypo ribos tiesiami valstybinėje žemėje esančios Zarasų gatvės raudonosiose linijose.

Buitinių atliekų kaupimui sklypo ribose turi būti pastatyti atliekų konteineriai. Atliekos išvežamos pagal sudarytas sutartis su atliekas utilizuojančiomis įmonėmis.

3.2. Sklypo apželdinimo reikalavimai

Sklype, vadovaujantis LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, apželdinimui turi būti skirta ne mažiau kaip 10% sklypo, t.y. ne mažiau kaip 41,2 m² sklypo ploto. Sklype saugotinių želdinių nėra. Apželdinimas numatomas prie planuojamo parkingo ir sklypo pietryčių pusėje, prie sklypo ribų su Žaliakalnio turgaviete. Norminis apželdinimo procentas išlaikomas. Sklypo apželdinimas numatomas veja, jokių medžių ar krūmų sodinimas neplanuojamas.

4. STATINIO ARCHITEKTŪROS DALIS

4.1. Pastato paskirtis ir pagrindinės charakteristikos

Energinio naudingumo reikalavimai rekonstruojamam pastatui nustatomi pagal Statybos įstatymo 51 straipsnio 1 dalies 2 punktą. Rekonstruojamo pastato nauja dalis po rekonstrukcijos turi atitikti A++ energetinio naudingumo klasę.

Pagal naudojimosi paskirtį projektuojamas pastatas priskiriamas negyvenamųjų pastatų 7.3. pogrupiui prekybos paskirties pastatai – skirti didmeninei ir mažmeninei prekybai (parduotuvės, degalinių operatorinės su prekybos sale, vaistinės, knygynai, prekybos paviljonai ir kiti pastatai).

Tai dviejų aukštų su mansarda pastatas, skirtas nedidelių parduotuvių įrengimui. Į pirmame aukšte esančias parduotuvių patalpas patenkama įėjimais tiesiai iš lauko – iš Zarasų gatvės pusės. Jos taip pat turi ūkinius išėjimus į kiemą pro joms priklausančias sandėliavimo paskirties patalpas. Trečiu įėjimu patenkama į

2020/02-TDP-PP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	4	7	0

laiptinę, vedančią į antrą pastato aukštą ir į mansardą. Antrame aukšte taip pat numatoma parduotuvė, o mansardoje – techninės ir pagalbinės patalpos. Kiekvienoje parduotuvėje be prekybos salės suplanuotas san. mazgas bei sandėliavimo paskirties patalpos.

Pastato aukštis – 12,00 m, bendrasis plotas – 249,59 m², tūris 1430 m³.

4.2. Architektūrinė koncepcija

Architektūrinės išraiškos koncepcija: žaliakalniško silueto dviejų tūrių šlaitiniais stogais, vientisos stilistikos pastatas. Architektūrinė koncepcija – pagrindiniu fasadu formuoti gatvės užstatymo liniją, numatant pagrindinius patekimus į pirmame aukšte esančias parduotuves ir į laiptinę iš Zarasų gatvės. Namų apdailai naudojamos neutralios, tarpusavyje kontrastuojančios, bet derančios fasadų ir jų elementų spalvos: fasadas nuo gatvės pusės dengiamas klinkerio plytelių ir rūdinta Corten apdaila, kiemo fasadai tinkuojami struktūriniu tinku, stogo danga – skarda, langai ir durys bei visi skardiniai elementai numatomi antracito spalvos (RAL 7016).



Pagrindinio fasado nuo Zarasų gatvės pusės siluetas

4.3. Pagrindiniai rekonstravimo darbai

Esamo pastato tūris didinamas išplečiant jį pietryčių ir pietvakarių kryptimis bei užstatant antrą aukštą ir mansardą. Tiek esama pastato dalis, tiek pietvakarių kryptimi didinama pastato dalis neišlaiko privalomo atstumo iki sklypo ribos su Zarasų gatve, todėl 2020-10-20 yra gautas Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Kauno miesto skyriaus sutikimas rekonstruoti statinius žemės sklype, besiribojančius su valstybinės žemės sklypu ar valstybine žeme, kurioje nesuformuoti žemės sklypai, Nr. 8ST-482-(14.8.5). Pietryčių pusėje pastatas išlaiko ne mažesnę kaip 3 m atstumą iki sklypo ribos, tačiau dalis rekonstruojamo pastato viršija 8,5 m aukštį, todėl kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui atsiitraukiama ne mažiau kaip po 0,5 m nuo sklypo ribos, skaičiuojant nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios pastato dalies – įrengiamas šlaitinis stogas.

Sprendžiant neįgalųjų patekimo į pastatą klausimą, prieš įėjimus turi būti įrengta 1,5 m pločio aikštelė. Kadangi dalis aikštelės patenka į valstybinę žemę už sklypo ribų, 2021-08-25 yra gautas Kauno miesto savivaldybės administracijos Miesto planavimo ir architektūros skyriaus rašytinis sutikimas Nr. 70-2-2816 dalies aikštelės įrengimui Zarasų gatvės raudonosiose linijose už planuojamo sklypo ribų.

Pastatą numatoma apšiltinti. Esamo pastato tūryje dalį angų numatoma užtaisyti, įrengiamos naujos angos.

Esamo pastato viduje ardoma dalis pertvarų, užtaisomos senos ir įrengiamos naujos angos. Naujoje pastato dalyje projektuojami laiptai iki antro aukšto bei mansardos patalpų. Numatomas neįgalųjų keltuvas iki antro aukšto. Stogo plokštumoje įrengiamas tūrinis stoglangis, taip pat stoglangiai tarp gegnių, palėpėje numatoma zona terasai.

Pastato paskirtis nekeičiama – prekybos. Numatomos parduotuvės su atskirais san. mazgais ir sandėliavimo patalpomis.

2020/02-TDP-PP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	5	7	0

5. STATYBOS DARBŲ ORGANIZAVIMO DALIS

5.1. Pagrindiniai statybos organizavimo principai

Statybą (rekonstravimą) pradėti galima tik gavus leidimą pagal STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“ reikalavimus. Statytojas turi teisę rinktis kaip vykdys statybą, rangos ar ūkio būdu. Pradėti statinio statybos darbus leidžiama tik po to, kai statytojas (užsakovas) nustatyta tvarka gavo ir perdavė (tuo atveju, kai statybos darbai vykdomi rangos būdu) rangovui privalomuosius dokumentus statybos darbams pradėti (STR 1.06.01:2016 „Statybos darbai. Statinio statybos priežiūra“), t.y. Statytojas privalo perduoti statybos aikštelės teritoriją Rangovui, pasirašant aktą - leidimą ir atitinkamai tai įforminant (brėžinys, teritorijos ir atsakomybės ribos).

Statybos aikštelės paruošiamųjų darbų eiliškumas:

- geodezinio nužymėjimo pagrindo statybos aikštelės įrengimas;
- laikino įvažiavimo kelio į statybos aikštelę įrengimas;
- statybos aikštelės aptvėrimas 2 m aukščio laikina tvora (iš Statytojo ar Rangovo turimų medžiagų: medžio drožlių plokščių, vielos tinklo skydų ar surenkamo g/b elementu), kad statybos metu būtų užtikrintas objekto saugumas;
- laikinų 3,5 m pločio vartų įrengimas prie į(iš)važiavimo į statybos aikštelę;
- laikino buitinių patalpų vagonėlio pastatymas ir prijungimas laikina orine apšvietimo linija nuo laikino dyzelinio el. generatoriaus;
- laikino kilnojamojo tualetų pastatymas;
- priešgaisrinio stendo tvirtinimas prie laikino buitinių patalpų vagonėlio išorinės sienos;
- laikino žemos įtampos kabelio ant medinių ožių virš žemės pravedimas nuo laikino dyzelinio el. generatoriaus arba nuo šalia esamų elektros tinklų ir laikinos pasijungimo dėžės pastatymas bei laikinos apskaitos įrengimas;
- laikinos vandens talpyklos pastatymas;
- laikino statybinių atliekų ir buitinių atliekų konteinerių pastatymas.

Vykdomas statybos aprūpinimas reikalingais inžineriniais tinklais. Elektra statybos laikotarpiu gali būti pasijungiama nuo dyzelinio generatoriaus arba nuo esamų šalia sklypo tinklų prieš tai susiderinus ir gavus tinklų savininkų sutikimus bei įrengiant laikinus apskaitos mazgus.

Statybos laikotarpiu aprūpinimas vandeniu gali būti sprendžiamas laikinos vandens talpyklos pastatymu.

Į statybos aikštelę atvežamas konteinerių tipo vagonėlis laikinoms buitinėms patalpoms ir pastatomas laisvoje vietoje; pastatomas biotualetas. Įrengiamos laikinos atviros statybinių konstrukcijų ir medžiagų sandėliavimo aikštelės. Medžiagos, gaminiai, surenkamos konstrukcijos ir kitos priemonės sandėliuojamos tam skirtose vietose, pagal sandėliavimo schemas. Langai ir durys į statybos aikštelę bus atvežami vėliau, t.y. tuomet kai bus uždengtas pastato stogas, nes sandėliuojami viduje, apsaugant nuo atmosferos poveikio.

Sklype numatomos automobilių stovėjimo vietos statybinės rangovinės firmos darbuotojams.

Statybos metu statybininkai ryšiui naudos mobilius telefono aparatus.

Statybos darbams naudojami mechanizmai ir įrengimai pagal rangovo turimą parką. Vykdam statybos darbus rudenį ar žiemą turi būti numatytas statybos aikštelės apšvietimas tamsiu paros metu.

Statybinių atliekų surinkimui statybos darbų vykdymo metu nurodytoje vietoje numatoma laikina atliekų sandėliavimo aikštelė, atskirai surenkant buitines atliekas. Statybinės atliekos bus išvežamos iš statybos darbų aikštelės į statybinių medžiagų sąvartyną arba atiduodamos atestuotam, įregistruotam atliekų tvarkytojui tolimesniam jų sutvarkymui.

Statybos metu trečiųjų asmenų (kaimyninių teritorijų naudotojų) darbo ir kitos veiklos sąlygos nesuvaržomos – išlieka galimybė patekti į vietinės ir valstybinės reikšmės kelius, išlieka galimybė naudotis inžineriniais tinklais.

Statybos darbų eiliškumas

Atlikus statybos aikštelės paruošimo darbus, pradedami pagrindiniai statybos darbai:

1. Pastato nulinio ciklo darbai.
2. Antžeminės pastato dalies statybiniai darbai, vidaus inžineriniai tinklai.

2020/02-TDP-PP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	6	7	0

3. Pastato vidaus darbai.
4. Lauko inžineriniai tinklai ir pastato prijungimas prie jų.
5. Aplinkos tvarkymas, klojama betono trinkelų, terasos dangos, atstatomos statybos laikotarpiu sugadintos dangos, tvarkomi žali plotai.
6. Laikinių statinių demontavimas ir išvežimas iš statybos aikštelės.

5.2. Statybos trukmė

Statybos trukmė nustatoma užsakovo ir rangovo sutartimi, pagal turimas lėšas šio objekto statybai.

6. PROJEKTINIŲ SPRENDINIŲ ATITIKTIS PRIVALOMIEMS PROJEKTO DOKUMENTAMS

Projektiniai sprendiniai atitinka privalomuosius Projekto dokumentus, taip pat teritorijų planavimo dokumentus, esminius statinio ir statinio architektūros, aplinkos, kraštovaizdžio, nekilnojamųjų kultūros paveldo vertybių, saugomų teritorijų apsaugos reikalavimus. Planiniai sprendimai atitinka keliamus užsakovo reikalavimus.

Techninio darbo projekto sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų.

Statinio projekto vadovė Kristina Burdulytė, kvalifikacijos atestatas A 2072

2020/02-TDP-PP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	7	7	0