



KARTOGRAFINIAI PROJEKTAI

Bokštų g. 18/ Gegužės g. 1 LT-92125 Klaipėda
Tel. 8 676 42777
El. paštas: info@kartografiniaiprojektai.lt
Interneto svetainė: <http://www.kartografiniaiprojektai.lt>



Originalas

GENERALINIS PROJEKTUOTOJAS	UAB „KARTOGRAFINIAI PROJEKTAI“
PROJEKTO PAVADINIMAS	PREKYBOS PASKIRTIES PASTATO - PARDUOTUVĖS KLAIPĖDOS G. 131B, KRETINGA, REKONSTRAVIMO PROJEKTAS
OBJEKTO ADRESAS	KRETINGA, KLAIPĖDOS G. 131B SKLYPO KAD. NR. 5634/0010:33 KRETINGOS M. K.V. PASTATO UNIKALUS NR. 5698-9000-4012
PROJEKTO UŽSAKOVAS	UAB “ŽVEJŲ TINKLAPIS“
STATYBOS RŪŠIS	REKONSTRAVIMAS
NAUDOJIMO PASKIRTIS	PREKYBOS
KATEGORIJA	NEYPATINGAS STATINYS
PROJEKTO ETAPAS	PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI
TOMAS	I
PROJEKTO PARENGIMO METAI	2022

TVIRTINU: UAB “ŽVEJŲ TINKLAPIS“ Direktorius Rimantas Miceika

(parašas)

Atestato Nr.	Pareigos	Vardas Pavardė	<p>Parašas</p>
	Direktorius	Edmundas Petrauskas	
A 1604	Projekto vadovas	Andrius Jašinas	

BENDRIEJI STATINIŲ RODIKLIAI
KP-21/38

Pavadinimas	Mato vienetas	Projektuojami rodikliai	Rodikliai prieš rekonstravimą
I. SKLYPAS			
1. Sklypo plotas	m ²	1630	
1. Sklypo užstatymo intensyvumas	%	51,91	26,03
1. Sklypo užstatymo tankumas	%	34,60	30,67
II. PASTATAI			
1. Pastato paskirties rodikliai (prekybos paskirties pastatas - specializuotos vienos prekių grupės parduotuvė).	Prekybos salių plotas m ²	679,41	353,80
2. Pastato bendras plotas.*	m ²	846,17	424,31
3. Pastato pagrindinis plotas. *	m ²	743,18	411,87
4. Pastato pagalbinis plotas. *	m ²	102,99	12,44
5. Pastato tūris.*	m ³	4035	1748
6. Aukštų skaičius.*	vnt.	2	1
7. Pastato aukštis. *	m	8,90	4,30
8. Energinio naudingumo klasė.		C	
9. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė.		ne žemesnė nei E	
10. Kiti specifiniai pastato rodikliai.		-	

*Žvaigždute pažymėti rodikliai apskaičiuojami vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo taisyklėmis, kurias tvirtina Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministras. Baigus statybą ir atlikus kadastrinius matavimus šie rodikliai gali turėti neesminių nukrypimų.

Statinio projekto vadovas: Andrius Jašinas, A 1604

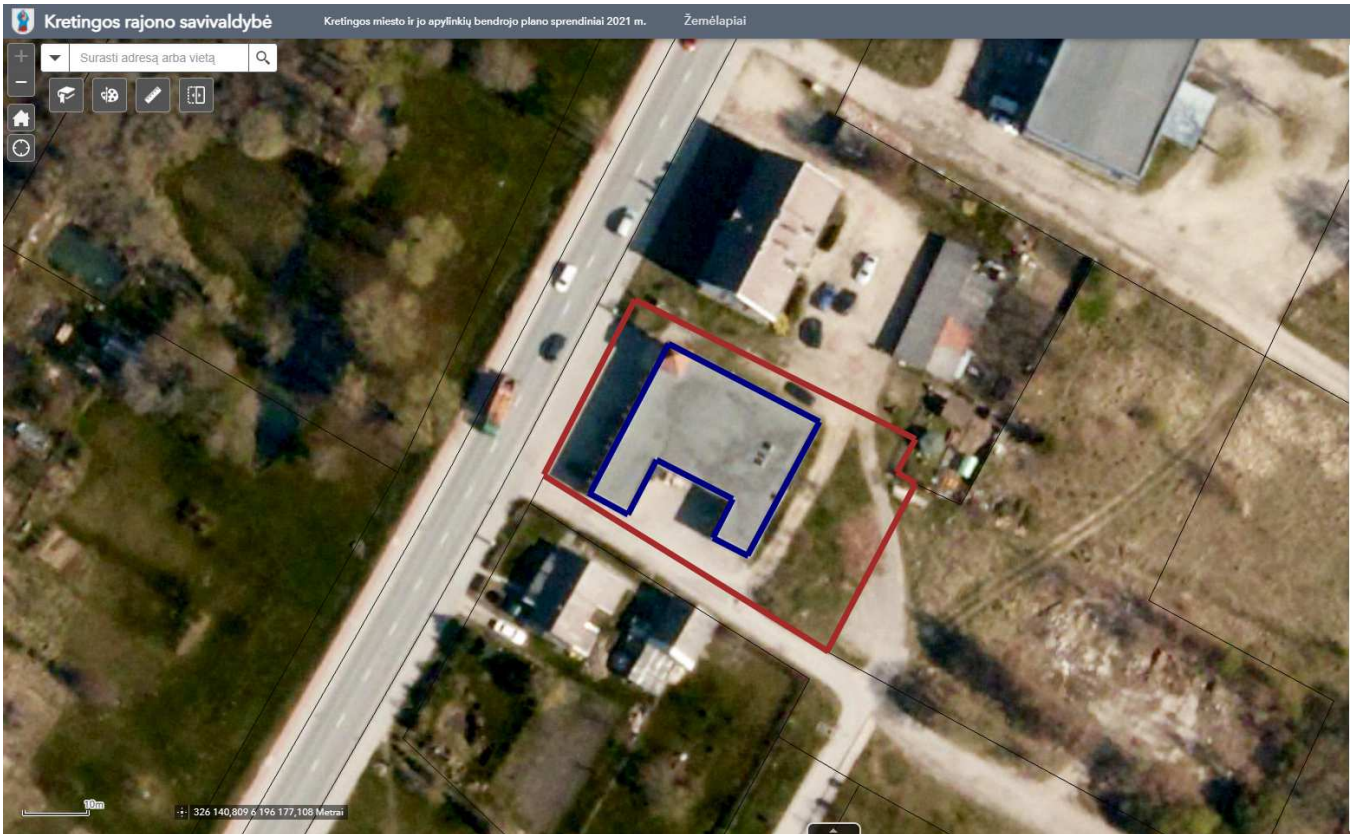
(vardas, pavardė, parašas, kvalifikacijos atestato arba pažymos Nr., data)

TVIRTINU: UAB "ŽVEJŲ TINKLAPIS" Direktorius Rimantas Miceika

(parašas)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRA INFORMACIJA



Projekto pavadinimas: Prekybos paskirties pastato - parduotuvės Klaipėdos g. 131B, Kretinga, rekonstravimo projektas.

Objekto adresas: Kretinga, Klaipėdos g. 131B. Žemės sklypo kadastrinis Nr.: 5634/0010:33, Kretingos m. k. v.

Projekto pagrindinis projektuotojas: Techninio projekto rengėjas yra UAB „Kartografiniai projektai“, Klaipėdos skyrius, Gegužės g. 1/ Bokštų g. 18, Klaipėda, tel. 8 46 493322. Projekto vadovas Andrius Jašinas (atestato Nr. A 604, išduotas 2019 01 09).

Statybos rūšis: rekonstravimas.

Projekto rūšis (stadija): projektiniai pasiūlymai.

Projektuojamo statinio paskirtis: 7.3 prekybos paskirties pastatai – skirti didmeninei ir mažmeninei prekybai (parduotuvės, degalinių operatorinės su prekybos sale, vaistinės, knygynai, prekybos paviljonai ir kiti pastatai) (STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“).

Statinio kategorija: neypatingas statinys.

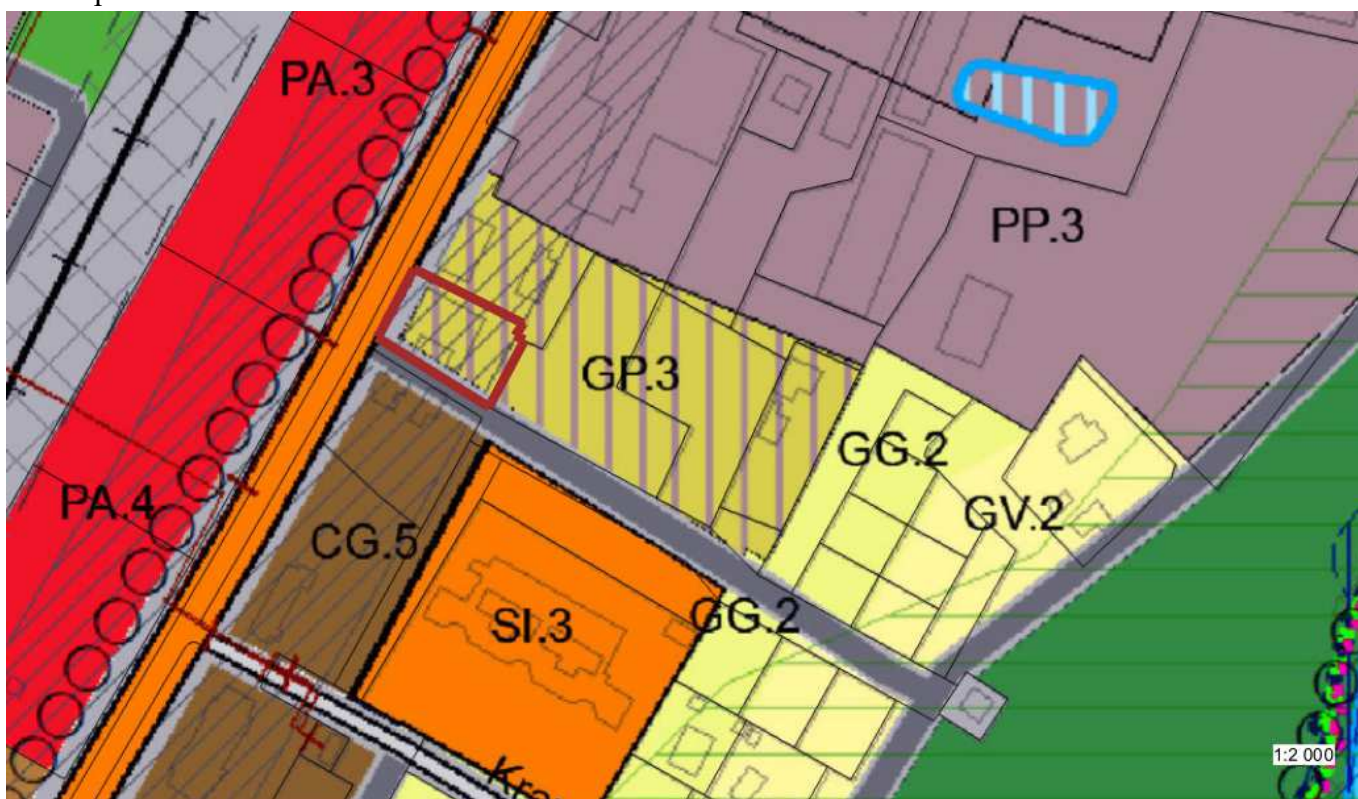
0	2022-03	Projektinių pasiūlymų viešinimui ir projektinių pasiūlymų pritarimui gauti					
Laida	Išleidimo data	Laidos statusas. Keitimo priežastis (jei taikoma)					
Atestato/ diplomo Nr.	Projektuotojas: UAB „KARTOGRAFINIAI PROJEKTAI“			Statinio projekto pavadinimas: Prekybos paskirties pastato – parduotuvės Klaipėdos g. 131B, Kretinga, rekonstravimo projektas			
	Bokštų g. 18 / Gegužės g. 1, Klaipėda Įm. k.: 300975770	Mob. 8 676 42777 info@kartografiniaiprojektai.lt					
A 1604	PV	A. Jašinas		2022	Projekto dalis: AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Laida 0	
PP	Užsakovai:	UAB „Žvejų tinklapis“			Dokumento žymuo: KP-22/14-PP-BD-AR	Lapas	Lapų
	Statinio kat.	Neypatingas statinys				1	5
	Stat. rūšis	Rekonstravimas					

Projektinių pasiūlymų rengimo pagrindas: projektinių pasiūlymų projektas rengiamas, kad būtų išreikšta statytojo sumanyto projektuoti statinio architektūros ir kitų pagrindinių sprendinių idėja; kad visuomenė būtų informuota apie visuomenei svarbaus statinio (STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė, 4 priedas, 7.3 punktas).

Projektiniai pasiūlymai parengti vadovaujantis šiais dokumentais: LR įstatymais, Kretingos rajono bendroju planu (patvirtintas 2021-05-13 sprendimu Nr. T2-178), VĮ Registrų centro išrašais, projektavimo užduotimi.

Kultūros paveldas: sklypas, kuriame bus remontuojamas pastatas, nepatenka į kultūros paveldo vertybių teritorijas.

Sklypas, kuriame bus rekonstruojamas prekybos paskirties pastatas - parduotuvė, yra Klaipėdos gatvėje, Kretingoje. Sklypas – netaisyklingos daugiakampės formos, 1631 m² ploto. Paviršiaus reljefas tolygus, suformuotas, nežymiai žemėjantis pietine kryptimi (aukščių skirtumas sklype ~ 0.77 m). Aukščiausia sklypo altitudė – 24,92 m virš jūros lygio, žemiausia – 24,15 m virš jūros lygio. Sklype žemės paviršius suformuotas.



Atitiktis Kretingos rajono bendrajam planui (patvirtintas 2021-05-13, Nr. T2-178):

Pagal bendrojo plano pagrindinį brėžinį, sklypas priklauso mišriai gyvenamajai / pramonės zonoms **GP.3**.

Plėtos būdas – konversija, status quo.

Teritorijų naudojimo tipai (pagrindinė žemės naudojimo paskirtis): mišri gyvenamoji teritorija, pramonės ir sandėliavimo teritorija.

Žemės naudojimo būdai: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; visuomeninės paskirties teritorijos; komercinės paskirties objektų teritorijos; susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos; susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; bendrojo naudojimo teritorijos; atskirųjų želdynų teritorijos; pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

Aukštų skaičius: 2-3 aukštai.

KP-22/14-PP-AR	Lapas	Lapų
	2	5

Užstatymo aukštis – 10 metrų iki karnizo, 15 metrų iki pastato stogo viršaus.

Užstatymo tankis UT – 54/72 proc.

Užstatymo intensyvumas UI – 1,2/1,8.

Užstatymo tipai: pramonės ir inžinerinės infrastruktūros ir reguliarus mišrus.

Detalizuoti užstatymo tipai: sodybinis, daugiabučių pastatų, mišraus plano, komercinės paskirties pastatų, visuomeninės paskirties pastatų, pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorija.

Aprašymas. Panaudojimas: teritorijos, kuriose išsidėstę pramonės ir gyvenamosios paskirties objektai. Teritorijose numatoma galimybė vystyti mišrią veiklą, nekelti grėsmės visuomenės sveikatai. Vyraujantis užstatymo tipas – mišrus. Mažmeninės prekybos objektų bendras plotas – iki 2000 m².

III. PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ SPRENDINIAI

Projektuojami sprendiniai ir rodikliai: sklypo užstatymo intensyvumas – 51,91 % (prieš rekonstravimą – 26,03 %), sklypo užstatymo tankumas – 34,60 % (prieš rekonstravimą – 30,67 %), želdynų plotas - 180 m² 11,04 proc., pastato aukštis – 8,90 m (prieš rekonstravimą – 4,30 m), pastato bendrasis plotas projektuojamas – 846,17 m², kai prieš rekonstravimą buvo – 424,31 m².

Rekonstruojamo pastato architektūra, namo tipas:

Pastatas yra vieno aukšto. Rekonstruojant pastatą projektuojamas antras aukštas. Pastato kategorija – neypatingas statinys. Pastato naudojimo paskirtis – prekybos (specializuotos vienos prekių grupės parduotuvė). Rekonstruojamo pastato statybos metai – 1989 m. Pastato (unikalus Nr. 5698-9000-4012) rekonstravimas vyksta savininko iniciatyva, gavus žemės sklypo savininko sutikimą ir neprieštaravimą dėl rekonstravimo darbų atlikimo (žr. projekto priedų sudėtyje).

Planiniai sprendimai – šiuo metu prekybos pastate esamos patalpos: parduotuvės salė (44,46 m²), parduotuvės salė (235,44 m²), kabinetas (9,95 m²), kabinetas (12,72 m²), koridorius (7,64 m²), pagalbinė patalpa (2,85 m²), tualetas (1,95 m²), garažas (35,40 m²), parduotuvės salė (73,90 m²) – **viso pastate 424,31 m².**

Planiniai sprendimai po rekonstravimo projekto:

Pirmame aukšte: holas (42,08 m²), parduotuvės salė (56,34 m²), parduotuvės salė (205,56 m²), tambūras (8,48 m²), san. mazgas (A tipo neįgaliesiems, 5,72 m²), sandėlys (35,40m²), kabinetas (9,95 m²), koridorius (5,63 m²), dvi rūbinės (po 3,15 m²), koridorius (7,29 m²), du san. mazgai (po 1,61 m²), dušas (1,69 m²), laiptinė (3,53 m²), tambūras (12,10 m²) – **viso pirmame aukšte 403,29 m².**

Antrame aukšte: parduotuvės salė (417,51 m²), laiptinė (3,49 m²), san. mazgas (B tipo neįgaliesiems, 5,41 m²), kabinetas (12,10 m²), tambūras (2,43 m²), san. mazgas (1,94 m²) - **viso antrame aukšte 442,88 m².**

Architektūriniai sprendimai: keičiamas pastato aukštų skaičius - iš vieno aukšto į du aukštus. Esamas pastato aukštis – 4,30 m, keičiamas į 8,90 m. Esama fasadų apdaila (tinkas ir fibrocementinės plokštės nuo Klaipėdos gatvės) keičiamos į baltą tinką ir natūraliai tamsaus molio spalvos klijuojamas klinkerines plyteles. Nuo Klaipėdos gatvės pusės antrame aukšte projektuojamas erkeris norint suskaidyti fasadą. Erkeris projektuojamas virš įėjimo. Iš kiemo pusės projektuojami vitrininiai langai prie naujų laiptų į antrą aukštą. Nauji langai skaido fasadą ir išryškina naują kiemo pusės įėjimą į pastatą.

Kiti pakeitimai:

Ardoma esama pastato dalis, esanti prie sklypo vakarinės ribos ties pravažiuoju, taip pastato užstatymą atitraukiant nuo sklypo ribos iki 3,73 m.

KP-22/14-PP-AR	Lapas	Lapų
	3	5

Nuo Klaipėdos gatvės pusės užmūrijami du langai ir dvi įėjimo durys demontuojant esamus įėjimo laiptus. Šiame fasade vietoje dviejų langų įrengiamas platus įėjimas su naujais įėjimo laiptais. Užmūrijami langai iš šiaurės rytinės pusės. Taip pat užmūrijamas vienas langas iš kiemo pusės.

Projektuojamas naujas įėjimas iš kiemo pusės įrengiant naujus laiptus ir pandusą neįgaliesiems.

Didinamas užstatymas pristatant evakuacinę laiptinę ir papildomas patalpas.

Antrame aukšte projektuojami nauji langai.

Perplanuojamos darbuotojų poreikiams reikalingos patalpos pirmame aukšte įrengiant persirengimo patalpas, atskirus san. mazgus ir dušą. Antrame aukšte, prie prekybinės salės, projektuojamos patalpos darbuotojams: kabinetas, san. mazgas.

Abiejuose aukštuose projektuojami du san. mazgai neįgaliesiems. Pirmame aukšte – A tipo, antrame aukšte – B tipo (vadovaujantis ISO 21542 „Pastatų statyba. Užstatytos aplinkos prieinamumas ir naudojamumas“).

Esama garažo patalpa keičiama į sandėlį. Mažinama esama rampa. Projektuojami nauji laiptai užlipimui ant ramos.

Pirmo aukšto hole projektuojamos dvi dvi vienverės durys įėjimui į prekybinę salę vietoje esamų užmūrytų angų. Esamos durys hole užmūrijamos. Naujos dviverės durys hole projektuojamos kertant naują angą sienoje.

Ardoma dalis perdangos laiptų į antrą aukštą įrengimui. Laiptai projektuojami ir įrengiami su turėkliniu neįgaliųjų keltuvu.

Pastato konstrukcinė schema: naujai konstruojamos sienos – akytojo betono blokelių 250 mm, apšiltinamos 150 mm polistireniniu putplasčiu. Stogas apšiltinamas 250 mm polistireniniu putplasčiu.

Susisiekimo sistema ir automobilių parkavimas: Du įvažiavimai į sklypą esami paliekami ir yra iš esamo privažiavimo prie sklypų (BP numatyta kaip D2 kategorijos gatvė). Projektuojamas naujas įvažiavimas į sklypą pietinėje sklypo dalyje, kur įrengiama automobilių stovėjimo aikštelė. Projektuojamoje automobilių stovėjimo aikštelėje telpa 17 automobilių stovėjimo vietų. Dvi iš jų projektuojamos neįgaliesiems. Keturios automobilių stovėjimo vietos yra esamos: dvi nuo Klaipėdos gatvės pusės, dvi ūkiniame kieme. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (XIII sk.) prekybos paskirties pastatams (5.4. specializuotos vienos prekių grupės parduotuvės) keliami automobilių stovėjimo vietų skaičiaus reikalavimai:

Eil. Nr.	Pastatų	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
5.4.	Specializuotos vienos prekių grupės parduotuvės	1 vieta 60 m ² prekybos salės ploto

Pastate yra trys parduotuvės salės, kurių bendras plotas yra 679,41 m². Dvylikos automobilių stovėjimas sprendžiamas sklypo ribose (sprendinį žr. SP-02).

Atsižvelgiant į projektuojamo pastato paskirtį, ir jo aprūpinimo poreikius, transporto prasme, vietinis eismas pasikeis nežymiai ir papildomos žalos esamo pravažiavimo būklei nepadarys. Esamas pravažiavimas bus platinamas (iki 5,00 m pločio) iki projektuojamo naujo įvažiavimo į automobilių stovėjimo aikštelę.

Atliekų tvarkymo pasiūlymai: atliekų tvarkymas rekonstruojamame pastate statybos ir eksploatacijos metu turi būti atliekamas vadovaujantis galiojančiomis „Atliekų tvarkymo taisyklėmis“. Visais atvejais atliekos turi būti renkamos, saugomos ir rūšiuojamos taip, kad nekeltų pavojaus žmonių sveikatai ir aplinkai. Statybinių atliekų išvežimą įforminantys dokumentai turi būti laikomi iki statinio pripažinimo tinkamu naudoti.

Statybos metu statytojas įsipareigoja siekti, kad atliekų susidarytų minimalūs kiekiai, kurių didžioji dalis būtų antrinio panaudojimo kelių, privažiavimų tiesimui ir pan. Tarnybinės ir transporto mašinos bei

KP-22/14-PP-AR	Lapas	Lapų
	4	5

mechanizmai turi būti techniškai tvarkingi. Statybinės atliekos statybos metu iki jų išvežimo ar panaudojimo kaupiamos ir saugomos konteneriuose ar kitoje uždaroje talpykloje. Statybinių atliekų turėtojas nusprendžia, kaip ir į kurią tvarkymo vietą bus gabenamos statybinės atliekos, taip pat jis atsako už tvarkingą jų pakrovimą ir pristatymą į sąvartyną.

Neapdorotos nepavojingos statybinės atliekos gali būti sunaudojamos:

Statybvietėje, kurioje šios atliekos susidaro, tuo atveju, kai jų sunaudojimas numatytas statinio projekte kaip užpildas ar konstrukcinė medžiaga – inertinių atliekų (betonas, plytos, keramika ir kt.) frakcija, kurios dalelių dydis ne didesnis kaip 150 mm ir mechaninis atsparumas tenkina konstrukcijai (užpildui) nustatytus reikalavimus, laikiniems keliams statybvietėje tiesti, gruntas.

Trečiųjų asmenų teisės: Projektinių pasiūlymų sprendimais trečiųjų asmenų teisės nebus pažeidžiamos, išlaikomi norminiai atstumai iki kaimyninių sklypų ribų. Pastato paskirtis nekeičiama.

Energinės klasės aprašymas: rekonstravimo atveju, energinio naudingumo klasė projektuojama C.

KP-22/14-PP-AR	Lapas	Lapų
	5	5