



UAB "SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI"

Maironio g. 11, Vilnius
Tel./Faks.85- 261 11 15,
e-mail: smartas@smartas.lt

Įmonės kodas 125921419
PVM m/k 259214113
Atest.Nr. 3046

Statytojas: **UAB „TOYAMA SOLUTIONS“**
Totorių g. 5-19, Vilnius,
el.p. info@toyamasolutions.lt

Kompleksas: SMA/18-31


Pavadinimas: **Prekybos pastato Laisvės p. 125, Vilniuje dalies patalpų atidalinimo ir paskirties keitimo į paslaugų paprastojo remonto projektas**


Adresas: Laisvės p. 125, Vilniaus m.



Stadija: Projektiniai pasiūlymai (PP)

Direktorė: Diana Sabaliauskienė

Projekto vadovė: Diana Sabaliauskienė atest. Nr. A1107, 0351 

Architektas: Rytis Žusinas 

Pavadinimas: Prekybos pastato Laisvės p. 125, Vilniuje dalies patalpų atidalinimo ir paskirties keitimo į paslaugų projektas

NR. SMA 18-31



Turinys:

1. Pastato rodiklių pokyčių lentelė.
2. Aiškinamasis raštas.
3. Paslaugų patalpų atskyrimo schema m 1:200, rūšio planas, 1-ojo aukšto planas.
4. PRIEDAI:
5. Fotofiksacija – paslaugų patalpų vaizdas iš kiemo -1 lapas;
6. UAB „Automobilių dažymo sistemos“ veiklos patikrinimo aktai 2018-05-29 NR. vr-8.10-120 LR AM Vilniaus regiono aplinkos apsaugos departamento Vilniaus rajono agentūra, Vilniaus miesto aplinkos apsaugos inspekcija 2018-09-10 NR. V-14.7.4.
7. NTR sklypo Laisvės p. 125 ir pastatų, matavimų planai.
8. PV Atestato kopija.

Etapas	Statytojas: UAB „TOYAMA SOLUTIONS “	SMA-18-24-PP-AR	Lapas	Lapų
PP			AR-1	5

Pavadinimas: Prekybos pastato Laisvės p. 125, Vilniuje dalies patalpų atidalinimo ir paskirties keitimo į paslaugų projektas

NR. SMA 18-31



Turinys:

1. Pastato rodiklių pokyčių lentelė.
2. Aiškinamasis raštas.
3. Paslaugų patalpų atskyrimo schema m 1:200, rūšio planas, 1-ojo aukšto planas.
4. PRIEDAI:
5. Fotofiksacija – paslaugų patalpų vaizdas iš kiemo -1 lapas;
6. UAB „Automobilių dažymo sistemos“ veiklos patikrinimo aktai 2018-05-29 NR. vr-8.10-120 LR AM Vilniaus regiono aplinkos apsaugos departamento Vilniaus rajono agentūra, Vilniaus miesto aplinkos apsaugos inspekcija 2018-09-10 NR. V-14.7.4.
7. NTR sklypo Laisvės p. 125 ir pastatų, matavimų planai.
8. PV Atestato kopija.

Etapas	Statytojas: UAB „TOYAMA SOLUTIONS “	SMA-18-24-PP-AR	Lapas	Lapų
PP			AR-1	5

1. Užstatymo rodiklių pokyčių lentelė:

Prekybos-administracinio pastato 1-ojo aukšto patalpų atidalinimas, keičiant paskirtį į paslaugų patalpas

Pavadinimas	Mato vienetas	Esamas pagal registro duomenis	Po atskyrimo
1.1. Pastatas u/nr. 1099-3040-4054			
1.2. bendras plotas.*	m ²	4748,01	4743,18
2.1. Rūsyje formuojama paslaugų paskirties patalpa – autoplovykla			
2.2. Autoplovyklos patalpos bendras plotas.*	m ²	-	977,78
2.3. pagrindinis plotas. *	m ²	-	751,56
2.4. pagalbinis plotas*		-	226,22
3.1. 1-ojo aukšte formuojama paslaugų patalpa – autoservisas			
3.2. Autoserviso patalpos bendras plotas.*	m ²	-	1021,19
3.3. pagrindinis plotas. *	m ²	-	971,59
3.4. pagalbinis plotas*		-	49,60
4. Rūsio patalpų bendras plotas		1880,08	1875,25
5. 1-ojo patalpų bendras plotas		1021,19	1021,19
6. 2-ojo aukšto bendras plotas	m ²	esamas	
7. 3-ojo aukšto bendras plotas	m ²	esamas	
8. 4-ojo aukšto bendras plotas	m ²	esamas	
9. 5-ojo aukšto bendras plotas	m ²	esamas	
7. 6-ojo aukšto bendras plotas	m ²	esamas	
8. pastato tūris		esamas	-
9. pastato aukštis		esamas	-
5. Kiti specifiniai pastato rodikliai. Energetinio naudingumo klasė Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė. [5.38]; [5.43]2		esama C	

Negyvenamosios paskirties pastatų plotai skaičiuojami kaip pagrindinių ir pagalbinių patalpų plotų suma: $P_b = P_{pg} + P_p$, kur P_{pg} - pagrindinis plotas; P_p - pagalbinis plotas;

Rūsio paslaugų patalpa – $751,56 + 226,22 = 1875,25$, 1-ojo aukšto paslaugų patalpa – $971,59 + 49,60 = 1021,19$ m²

* plotai tikslinami atlikus patalpų matavimus.

Etapas	Statytojas: UAB „TOYAMA SOLUTIONS“	SMA-18-24-PP-AR	Lapas	Lapų
PP			AR-2	5

2. Normatyviniai ir kiti dokumentai, kuriais vadovaujantis parengta ši projekto dalis:

LR ĮSTATYMAIS:

- LR Statybos įstatymas;
- LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas;

STATYBOS TECHNINIAIS REGLAMENTAIS:

- STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“
- STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“;
- STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“;
- STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“;
- STR 2.01.01(5):2008 „Esminis statinio reikalavimas. Apsauga nuo triukšmo“;
- STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“;
- STR 03.01:2001 „Statiniai ir teritorijos. Reikalavimai žmonių su negalia reikmėms“.

TAISYKLĖS, NORMOS, REIKALAVIMAI

- HN 33-2011. Akustinis triukšmas. Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje (VŽ 2011-06-13 Nr.75-3638).
- Gaisro aptikimo ir signalizavimo sistemų projektavimo ir įrengimo taisyklės (Žin., 2010, Nr. 2-107);
- HN 23:2011 „Cheminių medžiagų profesinio poveikio ribiniai dydžiai. Matavimo ir poveikio vertinimo bendrieji reikalavimai“;
- ir kt. galiojančios teisės normos.

3. Rengiant techninį projektą buvo naudota licencijuota projektavimo programinė įranga:

- AutoCAD Architektura 2010;
- Acrobat Reader DC;
- Microsoft Word.

4. Paskirties keitimo ir paprastojo remonto projekto rengimo pagrindas:

- Komplekso „Marius Budriko autocentras“ Laisvės p. 125, Vilniuje statybos techninis projektas, 2003 m. PV K.Sabalaiuskas, Šildymo, vėdinimo dokumentacija UAB „Vilšanta“
- Statytojo patvirtinta projektavimo užduotis 2019-02-12;
- Valstybinės įmonės registrų centro Nekilnojamojo turto registro centrinių duomenų banko išrašas apie pastatą ir sklypą Laisvės p. 125, Vilniuje.

5. Esama būklė. Prekybinis - administracinis pastatas Laisvės p. 125, Vilniuje **u/nr. 1099-3040-4054, 5E6/p** – statytas 2002 m. (įrengtas 2003 m) XXI a. pradžios modernizmo stiliaus; 6 aukštų su rūsiu pastatas buvo suprojektuotas ir pastatytas su lengvųjų automobilių techninio aptarnavimo patalpomis, kurios ten veikia nuo 2003 m Statinio pagrindinės konstrukcijos: perdangos, kolonos, laiptai – monolitinis gelžbetonis.

Pastato kategorija – ypatingas; paskirtis – prekybos.

Statybos rūšis – turtinių vienetų formavimas, paskirties keitimas, (neatliekant statybos darbų).

Žemės sklypas – unikalus nr. 0101/0015-0045, k/nr. 0101/0015:45, paskirtis – visuomeninės paskirties teritorijos, komercinės paskirties objektų ir susisiekimo ir inžinerinių objektų teritorijos, (suformuotas atidalinant Juozapo pasažą ir J.Budriko automobilių centrą Laisvės p. 125a).

Etapas	Statytojas: UAB „TOYAMA SOLUTIONS “	SMA-18-24-PP-AR	Lapas	Lapu
PP			AR-3	5

Projektuojamos rūšio paslaugų – autoplovyklos ir 1-ojo aukšto atskira paslaugų patalpa - auservisas, turi atskirus įėjimus ir įvažiavimus 1-ame aukšte, prie pirmojo aukšto patalpų priskiriamos rūšio pagalbinės patalpos.

6. PROJEKTINIAI SPRENDIMAI.

6.1. Projektuojami remonto darbai, pagal statybos techninį reglamentą – paprastasis remontas:

- Rūsyje – atskiriamos esamos autoplovyklos patalpos;
- 1-am aukšte atskiriamos veikiančios paslaugų automobilių serviso patalpos, neatliekant statybos darbų.

Paslaugų patalpos turi atskirą mechaninio vėdinimo sistemą, vykdoma licenzijuota veikla, patalpose veikia UAB „ER Motors“ ir UAB „Automobilių dažymo sistemos“.

6.2. Projektuojamo pastato (jo dalies) energinio naudingumo gerinimo rekomendacijos.

Rengiant turtinio vieneto suformavimo ir paskirties keitimo projektą, energinio naudingumo skaičiavimai neatliekami.

Pastato šildymo šaltinis esamas – šilumos tinklai.

7. Sveikatos apsauga.

Atskiriamos paslaugų paskirties – esamos automobilių techninio aptarnavimo patalpos 1 aukšte, neatliekant statybos darbų (9 stacionarios vietos). Įvažiavimo vartai į paslaugų patalpas – esami iš kiemo pusės, žr. fotofiksaciją prieduose.

Serviso patalpų naudotojai naudojami rūšio patalpose esančiais dušais ir pagalbinėmis patalpomis, į kurias patenkame per bendro naudojimo laiptinę, žr. grafinę projekto dalį.

Paslaugų patalpose buvo atliktas LR Aplinkos ministerijos Vilniaus regiono agentūros planinis patikrinimas 2018-05-29 Nr. VR-8.10-120, įmonių veikla vykdoma laikantis galiojančių teisės aktų reikalavimų, žr. prieduose dokumento kopiją.

Natūralus pirmojo aukšto patalpų apšvietimas nesikeičia, dirbtinis apšvietimas atitinka HN 98:2014 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“.

Pastato patalpų drėgmės ir temperatūros režimai atitinka normų reikalavimus.

Pastatas yra prijungtas prie centralizuotų miesto šilumos, vandens, nuotekų tinklų.

Eksploatuojant esamus sanmazgus, vadovautis Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2003 m. liepos 23 d. įsakymu Nr. V-455 „Dėl Lietuvos higienos norma HN 24:2017 „Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai“ patvirtinimo“ patvirtintos Lietuvos higienos normos HN 24:2017 „Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai“ papunkčio 40.2. reikalavimais“ karšto vandens temperatūra vartotojų čiaupuose turi būti ne žemesnė kaip 50 °C (išmatavus temperatūrą po 1 min., kai buvo atsuktas čiaupas ir paleistas vanduo), sudarant technines prielaidas vandens tiekimo sistemoje vandens šildytuve karšto vandens temperatūrą padidinti, kad vartotojų čiaupuose ji būtų ne žemesnė kaip 65 °C.

Atskiriamose paslaugų patalpose yra atskira mechaninio vėdinimo sistema, (aptarnauja UAB „VILŠANSTA“).

Buitinių atliekų konteineriai yra esami vidiniame kieme, UAB „Automobilių dažymo sistemos“ pagal galiojančią sutartį perduoda susidariusias atliekas UAB „Žalvaris“.

Vadovaujantis LRL nutarimu 343 p. 68 nustatyti norminiai atstumai nuo techninių aptarnavimo stočių iki daugiabučių gyvenamųjų namų langų (postų /vietų skaičius 9 stacionarios pagal technologiją). Artimiausias daugiabutis į pietus nuo projektuojamų paslaugų patalpų Laisvės p.

Etapas	Statytojas: UAB „TOYAMA SOLIUTIONS “	SMA-18-24-PP-AR	Lapas	Lapu
PP			AR-4	5

123 nutolęs nuo 17,5-23 m. Sklypo teritorijoje ir už jos ribų kenksmingas žmogaus sveikatai triukšmo lygis, dėl planuojamos vykdyti ūkinės veiklos, neviršys ribinių verčių.

9. Gaisro sauga. Projekto sprendiniai nekeičia esamo pastato atsparumo ugniai laipsnio – I. Vadovaujantis „Gaisro aptikimo ir signalizavimo sistemų projektavimo ir įrengimo taisyklėmis (Žin., 2010, Nr. 2-107) projektuojamose patalpose bus sumontuota automatinė gaisrinė signalizacija.

10. Inžinerinė infrastruktūra.

Pastatas yra prijungtas prie centralizuotų miesto tinklų, vandentiekio, nuotekų šalinimo, ryšių, elektros. Užsakovas yra sudaręs vartotojo sutartis su eksploatuojančiomis organizacijomis. Atskyrus atskirus turtinius vienetus, bus įrengiamos atskiros apskaitos arba subapskaitos.paslaugų patalpų naudotojams.

11. Transportinė infrastruktūra.

Lengvųjų automobilių parkavimas yra sklypo rytinėje dalyje – žr. schemą SMA 18-31-PP-SP-01 prie esamo pagrindinio įėjimo į pastatą. Pastato naudotojai yra suformavę sklypo dalių naudojimo tradicijas, paslaugų patalpų automobiliai parkuojami kieme, kadangi paslaugos susijusios su lengvųjų automobilių technine priežiūra, nesukuriamas papildomo parkavimo poreikis.

12. Trečiųjų šalių interesai. Pastatą valdo nuosavybės teise ir žemės sklypo dalį prie pastato nuomos teise valdo UAB „TOYAMA SOLIUTION“. Sklypas Laisvės p. 125 kompleksą sudarančiais sublokuotais prekybos pastatais ir administraciniu pastatu, elektros transformatorine, išdėstytais į šiaurę nuo projektuojamo pastato.



















Projektuojami dalies patalpų atskyrimo ir suformuojant apatiniuose aukštuose paslaugų patalpas, nesumažins pastato mechaninio atsparumo ir pastovumo gebos bei kitų esminių statinio reikalavimų parametrų; nepažeis trečiųjų asmenų insoliacijos, apšvietos rodiklių, bei pagrįstų interesų ir nesudaryti prielaidų tokiems pažeidimams atsirasti naudojimo metu; užtikrins nepertraukiamą inžinerinių sistemų darbą pastate remontuojamų patalpų pertvarkymo metu.

Statinio projekto vadovė

D.Sabaliauskiene 1107A, NKVA 0351

Etapas	Statytojas: UAB „TOYAMA SOLIUTIONS “	SMA-18-24-PP-AR	Lapas	Lapų
PP			AR-5	5


Sutartiniai ženklai:

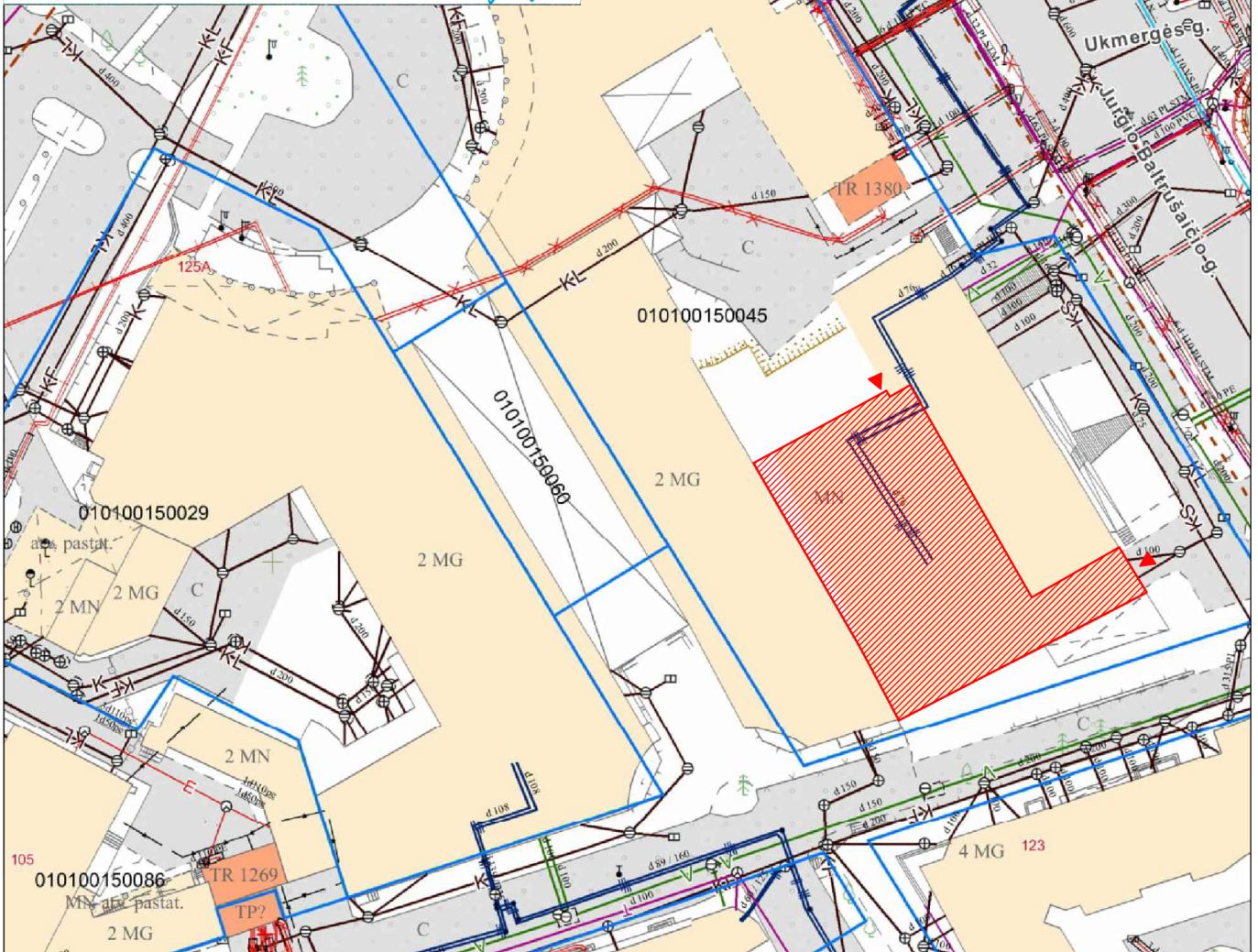
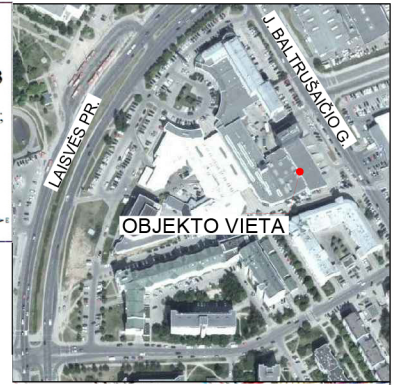
-  Registrų c. sklypai nuo 2018-11-02 neatnaujinti
-  Registrų c. (netikslių mat.) sklypai nuo 2018-11-02 neatnaujinti
-  Registrų c. inž. statiniai nuo 2018-11-02 neatnaujinti
-  MPD suformuoti sklypai
-  Saugomos gamtinės teritorijos
-  Saugomos kultūros vertybės
-  Vandenviečių SAZ
-  Valstybiniai miškai
-  Miškų taksaciniai sklypai
-  DP patvirtintos RL
-  SP patvirtintos RL
-  DP koncepcijų RL
-  Schemos patvirtintos RL
-  DP rengiamos RL
-  SP rengiamos RL
-  Schemos rengiamos RL
-  Esami dviračių takai
-  Projektiniai dviračių takai

SĮ „Vilniaus planas“
Geografinių informacinių
sistemų poskyris
Alina Šilkaitė



**Teritorijų planavimo suvestinis
skaitmeninis žemėlapis M 1:1000**
© Vilniaus m. savivaldybė 2019.08.23




Duomenų šaltiniai:
topografinė-inžinerinė informacija - KDB500V;
adresai - AGDB;
žemės sklypų ribos - NTKR duomenų bazė;
teritorijų planų informacija - TPDB.
Koordinacių sistema - LKS94.
Atspausdinta:
 GIS skyrius



- Tvarkoma pastato dalis



- Įėjimai į remontuojamas patalpas

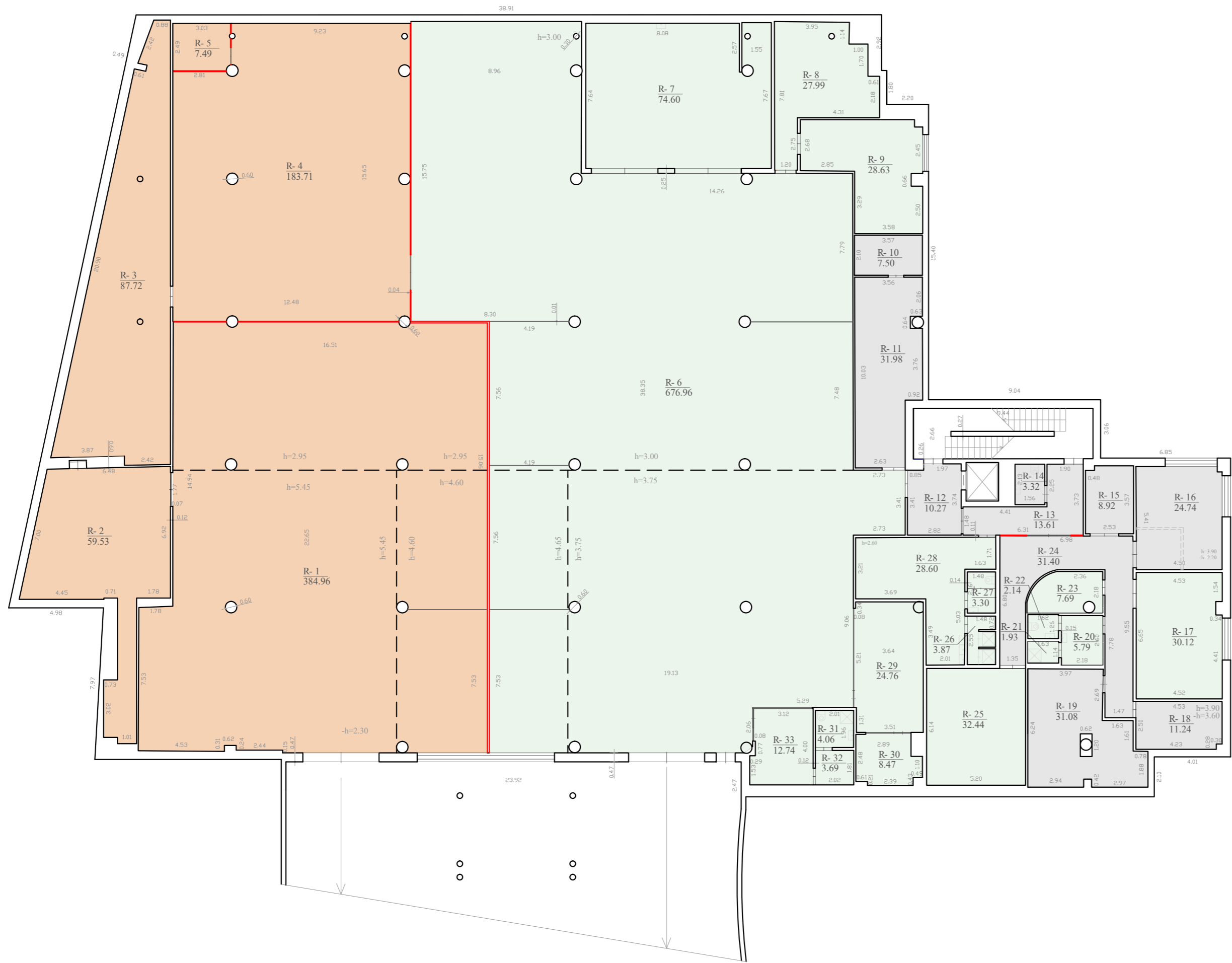
ATESTATO NR. 3046		 UAB "SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI"		ADMINISTRACINIO PASTATO LAISVĖS P. 125, VILNIAUS M. DALIES PATALPŲ PASKIRTIES KEITIMO Į PASLAUGŲ PAPERASTOJO REMONTO PROJEKTAS			
A1107 0351	PV	D. SABALIAUSKIENĖ		2019-02-	SKLYPO PLANAS / M1:1000	LAIDA	
	ARCH	R. ŽUSINAS		2019-02-		O	
STADIJA	STATYTOJAS:				SMA / 18 - 31 - TP - SP - 01	LAPAS	LAPŲ
TP	UAB "TOYAMA SOLUTIONS"					1	1

Rūsio eksplikacija

R-1	Prekybos patalpa	384.96m ²
R-2	Ventiliacijos patalpa	59.53m ²
R-3	Techninė patalpa	87.72m ²
R-4	Prekybos patalpa	183.71m ²
R-5	Pagalbinė patalpa	7.49m ²
R-6	Autoplovykla	676.96m ²
R-7	Autoplovykla	74.60m ²
R-8	Kompresorinė	27.99m ²
R-9	Pagalbinė patalpa	28.63m ²
R-10	Serverinė	7.50m ²
R-11	Techninė patalpa	31.98m ²
R-12	Koridorius	10.27m ²
R-13	Koridorius	13.61m ²
R-14	San. mazgas	3.32m ²
R-15	Ventiliacijos patalpa	8.92m ²
R-16	Pagalbinė patalpa	24.74m ²
R-17	Personalo patalpa	30.12m ²
R-18	El. skydinė	11.24m ²
R-19	Šiluminis mazgas, vandens įvadas	31.08m ²
R-20	Koridorius	5.79m ²
R-21	San. mazgas	2.14m ²
R-22	San. mazgas	1.93m ²
R-23	Poilsio patalpa	7.69m ²
R-24	Koridorius	31.40m ²
R-25	Personalo patalpa	32.44m ²
R-26	San. mazgas	3.87m ²
R-27	San. mazgas	3.30m ²
R-28	Persirengimo patalpa	28.60m ²
R-29	Kabinetas	24.76m ²
R-30	Kabinetas	8.47m ²
R-31	San. mazgas	4.06m ²
R-32	Koridorius	3.69m ²
R-33	Poilsio patalpa	12.74m ²
Rūsio patalpų plotas:		1875.25m²

Sutartiniai žymėjimai:

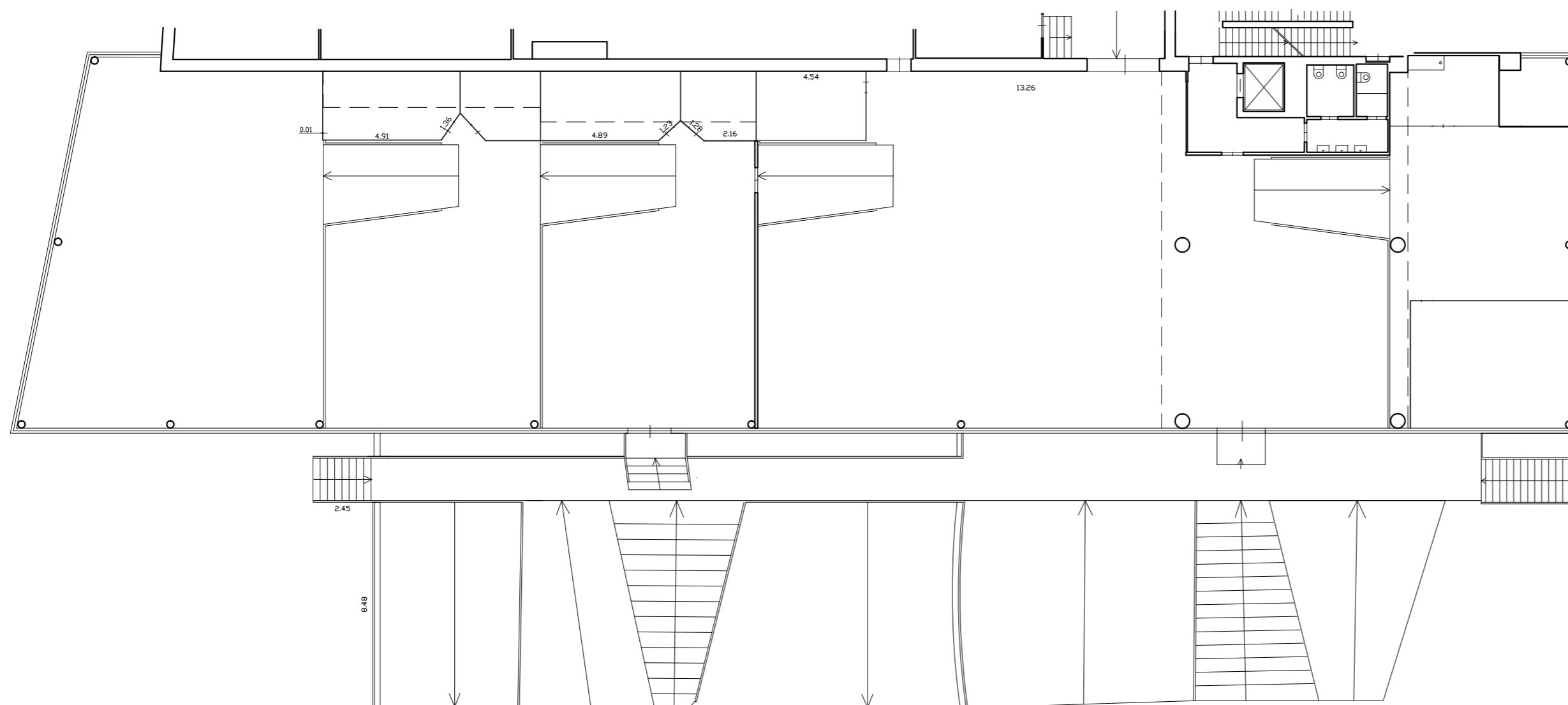
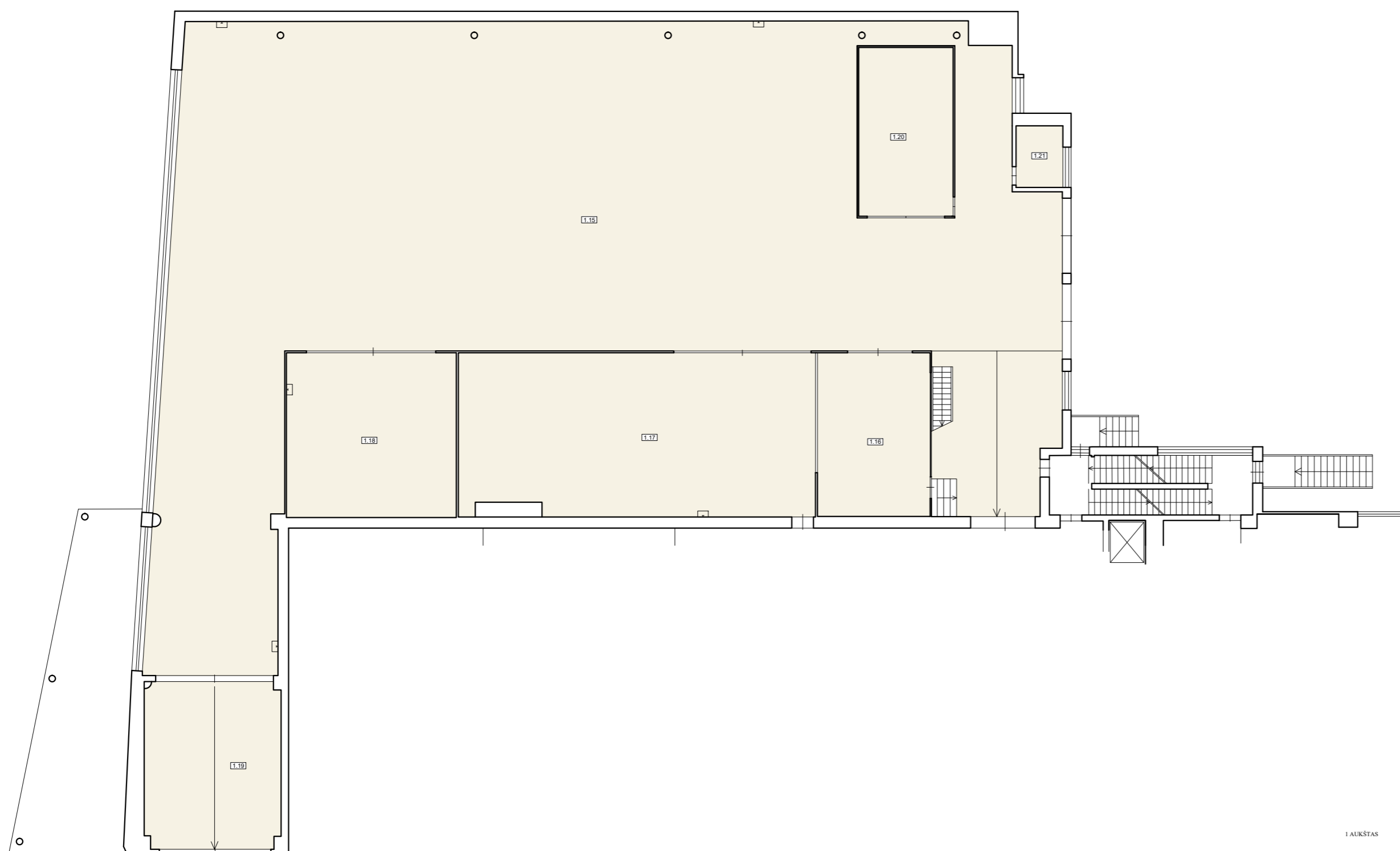
- Įrengtos lengvos funkcinės atitvaros
- Išardytos pertvaros
- Paslaugų patalpos (977.78m²)
- Prekybos patalpos (723.41m²)
- Bendro naudojimo patalpos (174.06m²)


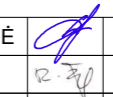


ATESTATO NR. 3046	UAB "SENOJO Miesto ARCHITEKTAI"			ADMINISTRACINIO PASTATO LAISVĖS P. 125, VILNIAUS M. DALIES PATALPŲ PASKIRTIES KEITIMO Į PASLAUGŲ PAPRASTOJO REMONTO PROJEKTAS			
A1107 0351	PV	D. SABALIAUSKIENĖ		2019-07-	RŪSIO PLANAS / M1:200	LAIDA	
	ARCH	R. ŽUSINAS		2019-07-		O	
STADIJA	STATYTOJAS: UAB "TOYAMA SOLUTIONS"				SMA / 18 - 31 - PP - AS - 01	LAPAS	LAPŲ
PP						1	1

Pirmo aukšto eksplikacija

1.15	Autoservisas	698.13m ²
1.16	Pagalbinė patalpa	39.75m ²
1.17	Autoservisas	124.44m ²
1.18	Autoservisas	60.36m ²
1.19	Autoplovykla	48.96m ²
1.20	Dažymo patalpa	39.70m ²
1.21	Sandėliukas	9.85m ²
Bendras serviso patalpų plotas:		1021.19m ²



ATESTATO NR. 3046	 UAB "SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI"			ADMINISTRACINIO PASTATO LAISVĖS P. 125, VILNIAUS M. DALIES PATALPŲ ATSKYRIMO IR PASKIRTIES KEITIMO Į PASLAUGŲ PROJEKTAS	
	A1107 NKVA0351	PV ARCH	D. SABALIAUSKIENĖ R. ŽUSINAS	2019-07- 	LAIDA O
STADIJA	STATYTOJAS: UAB "TOYAMA SOLUTIONS"			PIRMO AUKŠTO PLANAS / M1:200	
PP				SMA / 18 - 31 - PP - AS - 02	LAPAS LAPŲ 1 1