

STATYTOJAS: UAB KETO

PROJEKTO PAVADINIMAS: Daugiabučio gyvenamojo namo Laisvės pr. 123, Vilniuje, paslaugų paskirties patalpos un. Nr. 1099-5027-5011:0070 padalijimo į du turtinius vienetus, vieno iš jų paskirties keičiamo į gyvenamąją, atliekant paprastąjį remontą, projektas

STATINIO KATEGORIJA: Neypatingas

STATYBOS RŪŠIS: Paskirties keitimas, dalijimas
Esama paskirtis: paslaugų
Būsima paskirtis: 1.Paslaugų
2.Gyvenamoji (butų)



PROJEKTO STADIJA: Projektiniai pasiūlymai (PP)

PROJEKTO NR.: PPKP-04-03-2020

PROJEKTUOTOJAS: UAB „KM CENTRAS“
Direktorius Virginijus Lukosevičius

PROJEKTO VADOVAS: ADOMAS KONDRATAS
atestato Nr. A 1867

UŽSAKOVAS: pritariu
UAB KETO
Direktorius Tomas Dalgeda



TURINYS

1. Teisės aktų, kuriais vadovaujantis parengtas projektas, sąrašas _____	3
2. Aiškinamasis raštas _____	4
3. Projektui parengti naudotos licencijuotos projektavimo programinės įrangos sąrašas _____	8
4. Grafinė dalis _____	9

TEISĖS AKTŲ, KURIAIS VADOVAUJANTIS PARENGTAS PROJEKTAS, SĄRAŠAS

1. Įstatymai:

Lietuvos Respublikos statybos įstatymas;
Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas.

2. Statybos techniniai reglamentai:

STR 1.01.02:2016 „Normatyviniai statybos techniniai dokumentai“;
STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“;
STR 1.01.01:2005 „Kultūros paveldo statinio tvarkomųjų statybos darbų reglamentai“;
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“;
STR 1.06.01:2016 „Statybos darbai. Statinio statybos priežiūra“;
STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“;
STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“;
STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“;
STR 1.12.06:2002 „Statinio naudojimo paskirtis ir gyvavimo trukmė“;
STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“;
STR 2.02.07:2012 „Sandėliavimo, gamybos ir pramonės statiniai. Pagrindiniai reikalavimai“;
STR 2.05.03:2003 „Statybinių konstrukcijų projektavimo pagrindai“;
STR 2.05.04:2003 „Poveikiai ir apkrovos“;
STR 2.01.01(1):2005 „Esminis statinio reikalavimas. Mechaninis atsparumas ir pastovumas“;
STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“;
STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“;
STR 2.01.01(4):2008 „Esminis statinio reikalavimas. Naudojimo sauga“;
STR 2.01.01(5):2008 „Esminis statinio reikalavimas. Apsauga nuo triukšmo“;
STR 2.01.01(6):2008 „Esminis statinio reikalavimas. Energijos taupymas ir šilumos išsaugojimas“;
STR 2.03.01:2001 „Statiniai ir teritorijos. Reikalavimai žmonių su negalia reikmėms“;
STR 2.01.02:2016 „Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas“;
STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“;
STR 2.09.02:2005 „Šildymas, vėdinimas ir oro kondicionavimas“;
STR 2.01.05:2003 „Civilinė sauga. Žmonių sanitarinio švarinimo punktų projektavimo reikalavimai“;
STR 2.01.06:2003 „Statinių žaibosauga. Aktyvioji apsauga nuo žaibo“;
STR 2.05.02:2008 „Statinių konstrukcijos. Stogai“;
STR 2.05.05:2005 „Betoninių ir gelžbetoninių konstrukcijų projektavimas“;
STR 2.05.06:2005 „Aliumininių konstrukcijų projektavimas“;
STR 2.05.07:2005 „Medinių konstrukcijų projektavimas“;
STR 2.05.08:2005 „Plieninių konstrukcijų projektavimas. Pagrindinės nuostatos“;
STR 2.05.09:2005 „Mūrinių konstrukcijų projektavimas“;
STR 2.05.13:2004 „Statinių konstrukcijos. Grindys“;
STR 2.05.20:2006 „Langai ir išorinės įėjimo durys“;

3. Higienos normos:

HN 42:2009 „Gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų patalpų mikroklimatas“;
HN 33:2011 „Akustinis triukšmas. Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Esama būklė

Nagrinėjami daugiabučio gyvenamojo namo, unikalus Nr. 1099-5027-5011, adresu Laisvės pr. 123, Vilniuje, paslaugų paskirties patalpų un. Nr. 1099-5027-5011:0070, nuosavybės teise priklauso UAB Keto. Pastatas yra suformuotame žemės sklype, kad nr. 0101/0015:297, adresu Laisvės per. 123.

Statybos rūšis – vadovaujantis STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“ – paskirties keitimas, padalijimas, paprastas remontas.

Pastato paskirtis – daugiabučio gyvenamojo namo (un. Nr. 1099-5027-5011) pagrindinė naudojimo paskirtis – gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai).

Statinio kategorija – ypatingas

Daugiabutis gyvenamasis namas yra vieno aukšto. Kartu su kitais teritorijoje esančiais pastatais jis formuoja statinių kompoziciją. Privažiavimas prie pastato yra iš Laisvės prospekto. Aplink vyrauja gyvenamosios, visuomeninės paskirties statiniai.

Bendras pastato plotas – 9761.39 kv. m.

Projekto tikslas – Daugiabučio gyvenamojo namo Laisvės pr. 123, Vilniuje, paslaugų paskirties patalpos un. Nr. 1099-5027-5011:0070 padalijimo į du turtinius vienetus, vieno iš jų paskirties keičiamo į gyvenamąją, atliekant paprastąjį remontą. Darbai atliekami vadovaujantis LR teisės aktų reikalavimais ir užsakovo užduotimi.

Projekto sprendiniai užtikrina esminius statinio gaisrinės saugos, higienos, sveikatos, naudojimo saugos ir kitus reikalavimus.

Projekto detalumus atitinka STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ reikalavimus.

Bendrieji rodikliai:

Žemės sklypo bendrieji rodikliai:

Kadastrinis numeris: 0101/0015:297

Naudojimo paskirtis: kita

Naudojimo būdas – Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos

Plotas: 0,3657 ha

Pastato bendrieji rodikliai:

pavadinimas: gyvenamasis namas;

paskirtis: gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai);

kategorija: ypatingas;

statybos pabaigos metai: 1995;

bendras plotas: 9761.39 kv. m;

pagrindinis plotas: 2842.17 kv. m;

naudingas plotas: 5513.73 kv. m;

gyvenamasis plotas: 3245.08 kv. m;

tūris: 35776,00 kub. m;

aukštų skaičius: 4;

šildymas: pastatas šildomas elektros prietaisais

vandentiekis: komunalinis

nuotekų šalinimas: komunalinis nuotekų šalinimas.

Patalpų bendrieji rodikliai:

Negyvenamoji patalpa:

Un. Nr. 1099-50275011:0070

Esamas pavadinimas – grožio salonas su administracinėmis patalpomis;

Esama paskirtis – paslaugų

Bendras plotas – 102.27 kv.m.

2. Projektiniai sprendiniai

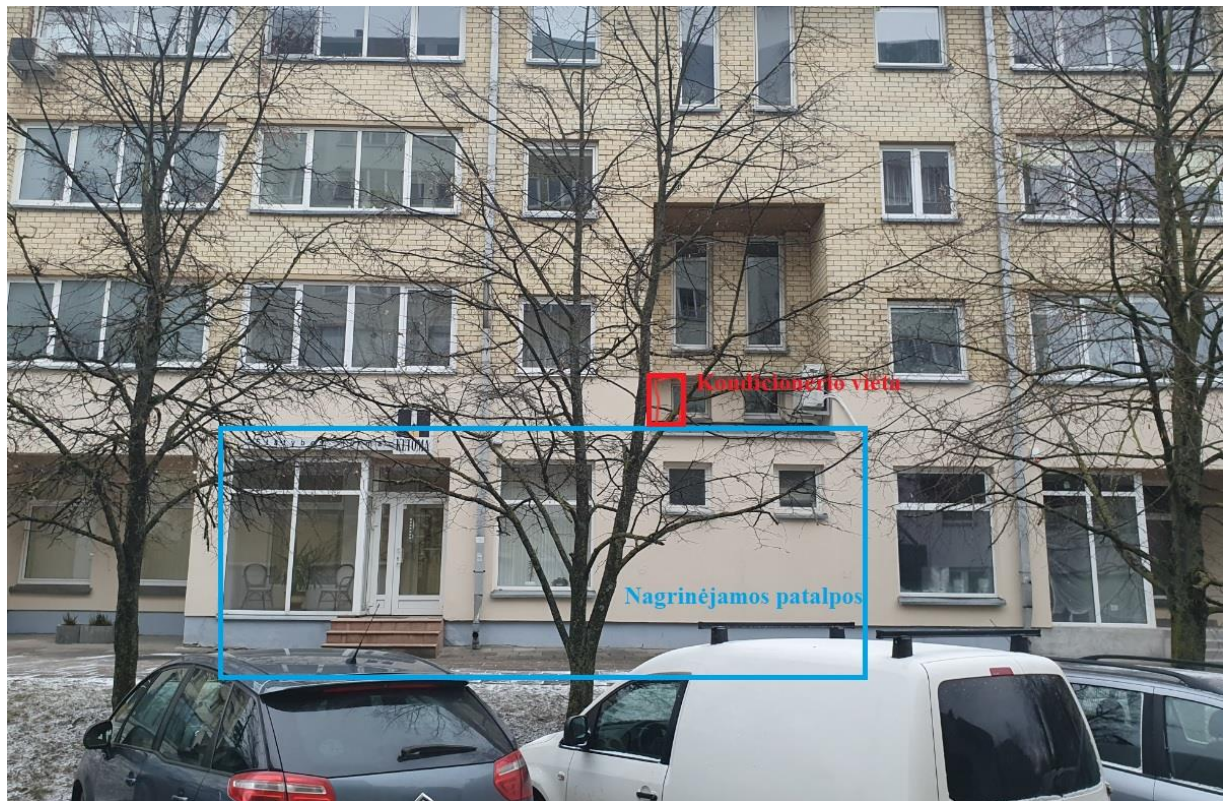
Šiuo projektu paslaugų paskirties patalpos un. Nr. 1099-5027-5011:0070 padalijamos į du turtinius vienetus, vieno iš jų paskirties keičiamo į gyvenamąją, atliekant paprastąjį remontą. Kad atidalinti butą nuo paslaugų paskirties patalpos užmūrijamos esamos durų angos, įrengiamas sanmazgas bute. Įėjimas į paslaugų paskirties patalpas lieka esamas, įėjimas į butą įrengiamas iš esamos laiptinės, esamoje sienoje. Paslaugų paskirties patalpa ir butas yra pastato pirmame aukšte. Paprastojo remonto projektu fasaduose įrengiami trys kondicioneriai. Patalpose planuojamas šildymas „oras-oras“. Gyvenamojo namo paprastojo remonto projekto sprendiniai nekeičia pastato architektūrinės išraiškos ir nepažeidžia pastato architektūrinio vientisumo.

Pastato konstrukcijos, esminiai standumo rodikliai, gaisro apkrova ir pavojingumas nekeičiami. Projektiniai sprendiniai neįtakoja esamo užstatymo. Patalpų eksplikacijos ir plotai nurodyti brėžiniuose. Pateikimas į patalpas yra esamas iš lauko. Pastato aukštingumas, plotas, užstatymas, išorės matmenys nesikeičia. Automobilių stovėjimo vietos išlieka esamos žemės sklypo kieme. Pastate esančių patalpų eksplikacijos ir plotai nurodyti brėžinyje.

Patalpų atitvarinės konstrukcijos užtikrina norminę garso izoliaciją ir apsaugo patalpų naudotojus nuo išorės triukšmo. Esamų atitvarinių konstrukcijų ir langų šilumos perdavimo koeficientai atitinka normatyvinių dokumentų reikalavimus.

Lauko sienos: esamos – plytos – nekeičiama.

Žemės darbai, susiję su reljefo keitimu nenumatomi. Priėjimo bei privažiavimo prie pastato vietos nekeičiamos.





Esama situacija

Bendroji techninė specifikacija ir nurodymai

Bendroji dalis

Techninių specifikacijų reikalavimai vykdomi kartu su projekte pateiktomis schemomis, aiškinamojo rašto sprendiniais ir brėžiniais.

Jei projekto realizacijos metu numatomi pakeitimai, rangovas privalo informuoti užsakovą ir suderinti sprendimus.

Visus statybos ir apdailos darbus rangovas privalo pradėti tik parengus darbų vykdymo projektą, vadovaujantis projekte pateiktais bendrais statybos paruošimo ir organizavimo sprendiniais, techninėmis specifikacijomis, brėžiniais.

Parengto projekto sudėtis atitinka STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ reikalavimus.

Įstatymai ir reikalavimai

Užsakovas, Inžinierius, Rangovas, Subrangovai ir kiti statybos proceso dalyviai privalo vadovautis Lietuvos Respublikos įstatymais.

Visos konstrukcijos, gaminiai ir medžiagos turi atitikti Lietuvos Respublikos ir Europos Sąjungos normų reikalavimus. Taip pat turi būti laikomasi Užsakovo reikalavimų.

Rangovas yra atsakingas už visų leidimų iš valdžios įstaigų ir kitų institucijų gavimą.

Visos konstrukcijos ir įranga turi būti sertifikuoti arba pripažinti tinkamais naudoti Lietuvoje nustatyta tvarka ir turėti atitikties įvertinimo dokumentą.

Rangovas privalo palaikyti ryšį su Lietuvos Respublikos kontroliuojančiomis institucijomis, užtikrinti jų patikrinimus savo sąskaita bei ištaisyti trūkumus, kuriuos jie atras šių patikrinimų metu.

Rangovas turi vykdyti visus Lietuvos Respublikos normatyvinius reikalavimus ir taisykles, išleistas bet kurios valdžios įstaigos, kurios jurisdikcijoje yra statybos aikštelė.

Atsakingi darbai ir konstrukcijos, nurodyti techninėse specifikacijose, turi būti priimti techninės priežiūros inžinieriaus tai įforminant aktu, o baigtas statinys turi būti priimtas naudoti Lietuvos Respublikoje nustatyta tvarka. Subrangovai, jei Rangovas naudojasi Subrangovų paslaugomis, prieš

pradedant konkretų darbą reikia gauti Užsakovo sutikimą. Rangovas pasirenkamus Subrangovus turi aptarti su Užsakovu ir gauti jo pritarimą.

Dokumentų eilės tvarka

Jei tarp brėžinių ir specifikacijų iškyla kokių nors skirtumų, svarbesne laikoma specifikacija. Tačiau Rangovas turi atkreipti Užsakovo dėmesį į visus didesnius neatitikimus.

Jei kokių pakeitimų atsiranda nuostatuose, teisiniuose dokumentuose, standartuose ir t.t., svarbesniais laikomi specifikacijos ir brėžiniai. Tačiau Rangovas turi informuoti Užsakovą apie visus tokius neatitikimus prieš nusprendamas imtis konkrečių veiksmų, ypač teisinių dokumentų, nuostatų ar standartų atžvilgiu.

Techninio projekto (TP) keitimas

Rangovas neturi teisės pats nukrypti nuo brėžinių ar specifikacijų, arba bendrai su priežiūros darbus vykdančiu Inžinieriumi ar projektuotoju daryti techninio projekto pakeitimus, atlikti papildomus darbus ar keisti statybinės medžiagas. Tokį leidimą gali išduoti tik Užsakovo įgaliotas asmuo arba pats Užsakovas. Apie visus pakeitimus ir papildomus darbus reikia informuoti susirinkimo darbo objekte metu, dar nepradėjus tokių pakeitimų.

Rangovo atliekami brėžiniai ir dokumentai

Brėžiniai ir kita dokumentacija turi būti ruošiami lietuvių kalba.

Baigus darbus ir pridudant statybą Rangovas turi parengti ir pateikti Užsakovui statybos atliktų darbų dokumentaciją su visais įneštais pakeitimais, papildymais, išmatavimais, debitais ir kt. patikslinimais natūroje.

Vadovaujantis STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 8 priedo 5.3.26 p. ir Statybos techninio reglamento 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“ 10 priedo 10 punkto reikalavimais, statybos užbaigimo metu privaloma atlikti: akustinio triukšmo, geriamo vandens, dirbtinės apšvietos tyrimus, pastato energetinio naudingumo sertifikavimas.

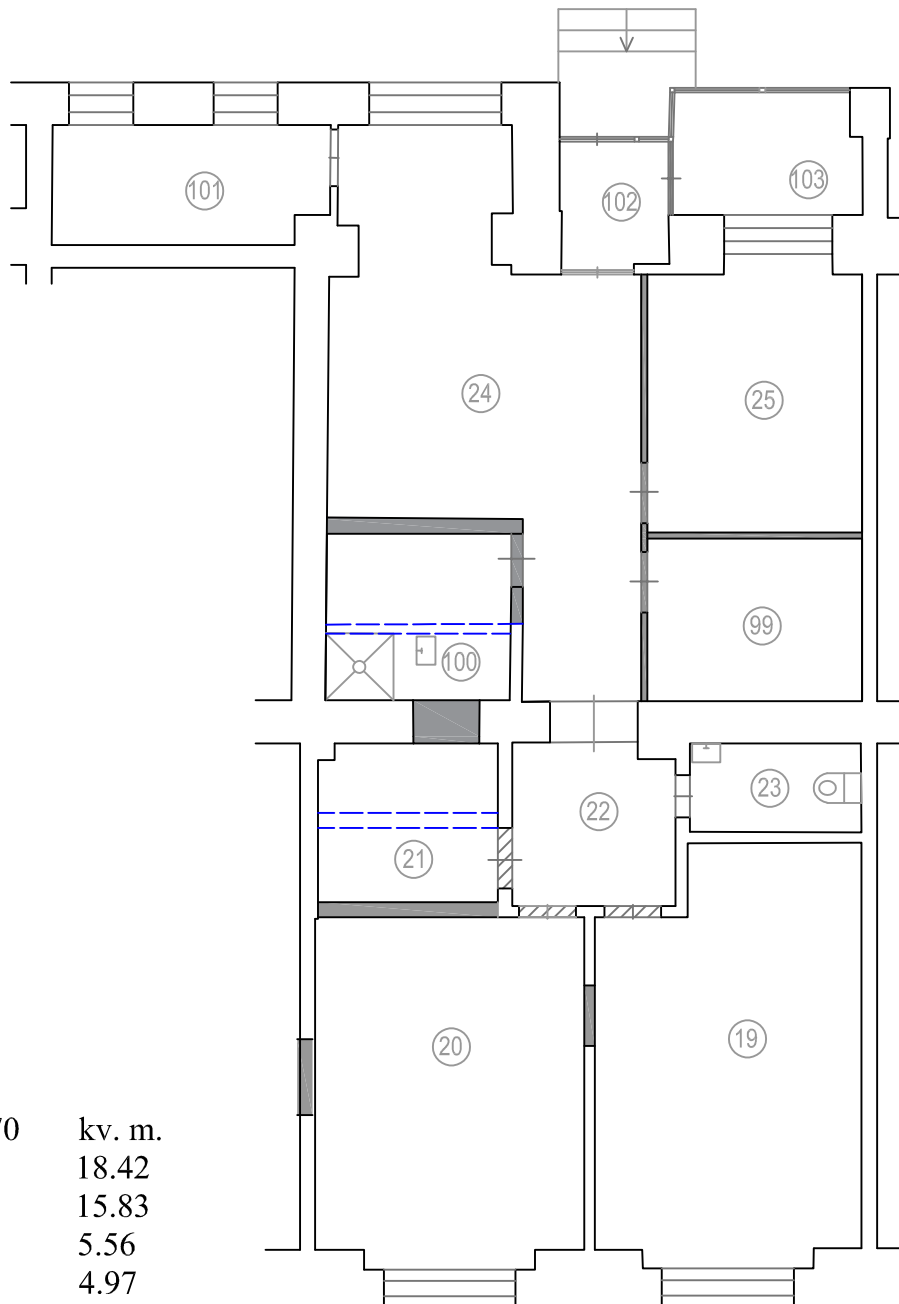
Daugiabučio gyvenamojo namo Laisvės pr. 123, Vilniuje, paslaugų paskirties patalpos un. Nr. 1099-5027-5011:0070 padalijimo į du turtinius vienetus, vieno iš jų paskirties keičiamo į gyvenamąją, atliekant paprastąjį remontą, projekto sprendiniai atitinka užsakovo (statytojo) projektavimo užduoties nurodymus, LR galiojančius įstatymus, statybos techninius reglamentų, higieninių normų, aplinkos apsaugos ir kt. normatyvinių dokumentų reikalavimus.

Projekto vadovas
Adomas Kondratas
Atestato Nr. A 1867




Projektui parengti naudotos licencijuotos projektavimo programinės įrangos sąrašas

CAD „Matininkas 6“

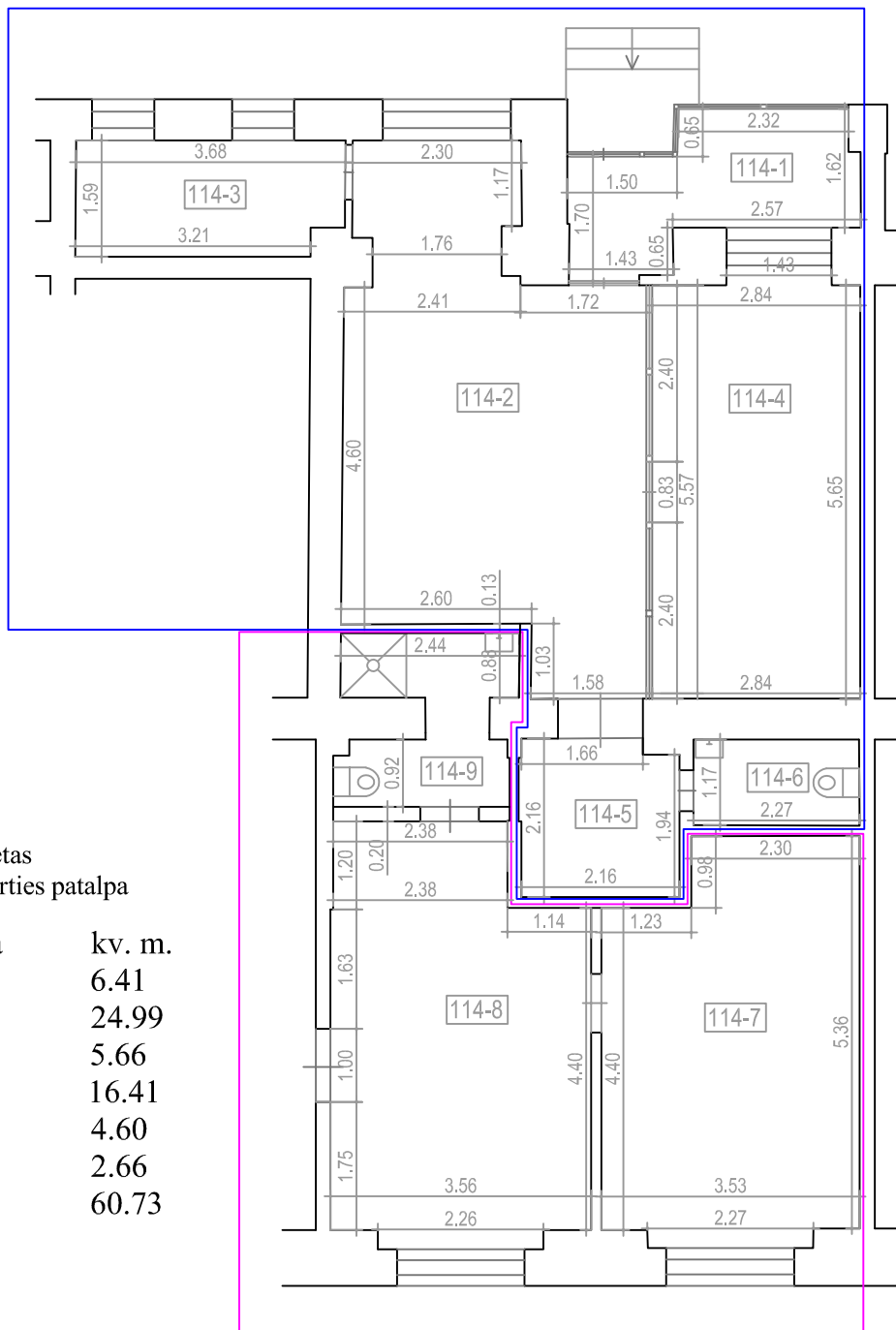
Microsoft Office Word 2007



Negyvenamoji patalpa		
un. nr. 1099-5027-5011:0070		kv. m.
41-19. Kabinetas		18.42
41-20. Kabinetas		15.83
41-21. Sandėlis		5.56
41-22. Koridorius		4.97
41-23. Tualetas		2.86
41-24. Kirpyklos salonas		23.66
41-25. Kosmetikos kabinetas		8.35
41-99. Manikiūro kabinetas		5.22
41-100. Prausykla		6.27
41-101. Soliariumas		5.52
41-102. Tambūras		2.52
41-104. Pagalbinė patalpa		3.09
Iš viso:		102.27

-  GRIAUNAMA PERTVARA
-  UŽMŪRIJAMA ANGA
-  NAUJA PERTVARA

Atestato Nr.	Aukštaitių g. 6; Tel. 867534554; info@kmcentras.lt UAB "KM Centras"		Daugiabučio gyvenamojo pastato, Laisvės pr. 123, Vilniuje, paslaugų paskirties patalpų (un. nr. 1099-5027-5011:0070) padalijimo į du turtinius vienetus, vieno iš jų paskirties keitimo į gyvenamąją, atliekant paprastąjį remontą, projektas					
A 1867	PV	A.Kondratas	ESAMA SITUACIJA					
PP	UAB "KETO"		PPKP-04-03-2020	<table border="1" style="float: right;"> <tr> <th>Lapas</th> <th>Lapų</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> </table>	Lapas	Lapų	1	2
Lapas	Lapų							
1	2							



I Turtinis vienetas
Paslaugų paskirties patalpa

Paslaugų paskirties patalpa	kv. m.
114-1. Koridorius	6.41
114-2. Kabinetas	24.99
114-3. Sandėlis	5.66
114-4. Kabinetas	16.41
114-5. Koridorius	4.60
114-6. Tualetas	2.66
Iš viso:	60.73

II Turtinis vienetas
Gyvenosios pasirties patalpa - Butas

Butas:	kv. m.
114-7. Kambarys	18.33
114-8. Kambarys-virtuvė	19.05
114-9. Sanmazgas	4.80
Iš viso:	42.18

Atestato Nr.	Aukštaitių g. 6; Tel. 867534554; info@kmcentras.lt UAB "KM Centras"		Daugiabučio gyvenamojo pastato, Laisvės pr. 123, Vilniuje, paslaugų paskirties patalpų (un. nr. 1099-5027-5011:0070) padalijimo į du turtinius vienetus, vieno iš jų paskirties keitimo į gyvenamąją, atliekant paprastąjį remontą, projektas					
A 1867	PV	A.Kondratas	TURTINIŲ VIENETŲ PLANAI					
PP	UAB "KETO"		PPKP-04-03-2020	<table border="1" style="float: right;"> <tr> <th>Lapas</th> <th>Lapų</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> </table>	Lapas	Lapų	2	2
Lapas	Lapų							
2	2							



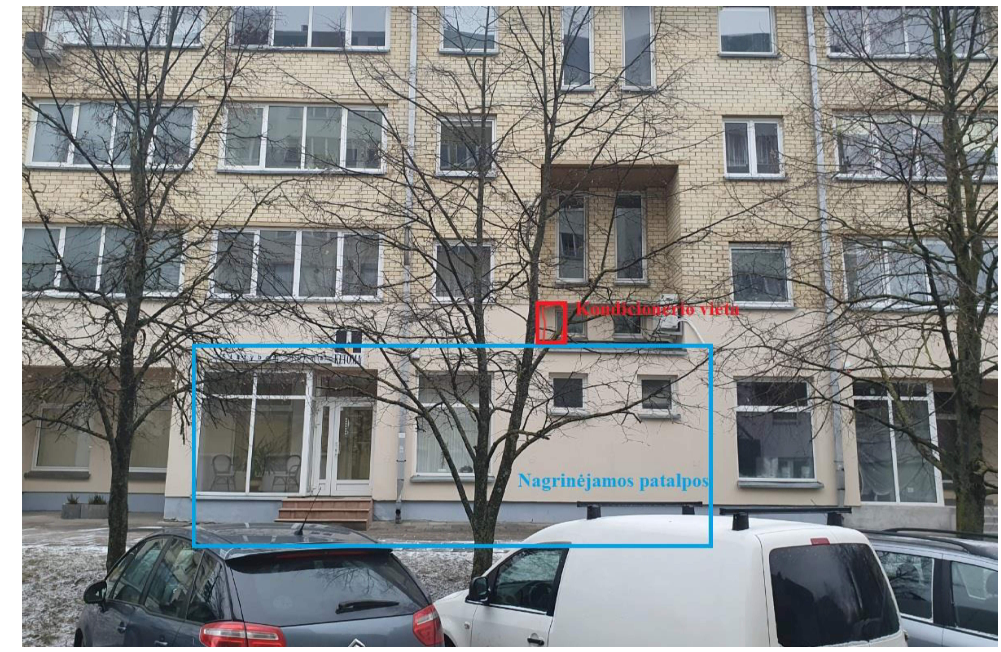


- Sutartiniai ženklai:**
- Registru c. sklypai
 - Registru c. (netikslų mat.) sklypai
 - Registru c. inž. statiniai
 - MPD suformuoti sklypai
 - Saugomos gamtinės teritorijos
 - Saugomos kultūros vertybės
 - Vandenviečių SAZ
 - Valstybiniai miškai
 - Miškų taksaciniai sklypai
 - DP patvirtintos RL
 - SP patvirtintos RL
 - DP koncepcijų RL
 - Schemos patvirtintos RL
 - DP rengiamos RL
 - SP rengiamos RL
 - Schemos rengiamos RL
 - Esami dviračių takai
 - Projektiniai dviračių takai

SJ „Vilniaus planas“
Geografinių informacinių
sistemų poskyris
Asta Mažeikė

**Teritorijų planavimo suvestinis
skaitmeninis žemėlapis M1:1000**
© Vilniaus m. savivaldybė 2020.03.03
Duomenų šaltiniai
topografinė-inžinerinė informacija - KDB500V,
adresai - AGDB;
žemės sklypų ribos - NTKR duomenų bazė,
teritorijų planų informacija - TPDB
Koordinatų sistema - LKS94
Apyradiniai
Vilniaus planas GIS skyrius

- ESAMOS PATALPOS
- ESAMI ĮĖJIMAI
- ESAMOS AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETOS



Atestato Nr.	Aukštaitė g. 6; Tel. 867534554; info@kmcentras.lt UAB "KM Centras"		Daugiabučio gyvenamojo pastato, Laisvės pr. 123, Vilniuje, paslaugų paskirties patalpų (un. nr. 1099-5027-5011:0070) padalijimo į du turtinius vienetus, vieno iš jų paskirties keitimo į gyvenamąją, atliekant paprastąjį remonto, projektas
A 1867	PV	A.Kondratas	VIZIJA
PP	UAB "KETO"	PPKP-04-03-2020	Lapas Lapų 1 1