

*Objektas: Gamybos, pramonės paskirties pastato (dirbtuvių, un. Nr. 2196-6000-3080) rekonstravimo ir paskirties keitimo į prekybos paskirties pastatą su gyvenamosiomis ir poilsio patalpomis Klaipėdos m. sav., Klaipėdos m., Birutės g. 6 projektas
Žemės sklypo kad. Nr. 2101/0005:307 Klaipėdos m.k.v.*

GENERALINIS PROJEKTUOTOJAS: UAB „Statybos projektų sprendimai“

PROJEKTUOTOJAS: Arch. Inga Lapinskienės indiv. veikla (pažymos Nr. (21.36)-G20-289-45)

STATYTOJAS: UAB „Klaipėdos loftai“

OBJEKTAS: Gamybos, pramonės paskirties pastato (dirbtuvių, un. Nr. 2196-6000-3080) rekonstravimo ir paskirties keitimo į prekybos paskirties pastatą su gyvenamosiomis ir poilsio patalpomis Klaipėdos m. sav., Klaipėdos m., Birutės g. 6 projektas

PROJEKTO NUMERIS: IV-2017-07/02-03-PP

STATYBOS RŪŠIS: rekonstravimas, paskirties keitimas

STADIJA: PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI

LAIDA: 0 laida

TOMAS: I



PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. PROJEKTO DALIES RENGIMO PAGRINDAS

Rengiamas gamybos, pramonės paskirties pastato (dirbtuvių, Un. Nr. 2196-6000-3080) rekonstravimo ir paskirties keitimo į prekybos paskirties pastatą su gyvenamosiomis patalpomis projektas. Projekto rengimo pagrindas:

1. Projektavimo darbų sutartis;
2. Projektavimo užduotis;
3. Statinio ir žemės sklypo Birutės g. 6 nuosavybės dokumentai;
4. Prisijungimo sąlygos,
5. Žemės sklypo detalusis planas;
6. Pagrindiniai normatyviniai dokumentai:

1.1. LR įstatymai:

1. LR Statybos įstatymas. 2016-06-30, Nr.I-1240.
2. LR Aplinkos apsaugos įstatymas. 1996-05-28, Nr.I-1352 ir pakeitimai
3. LR žemės įstatymas. 1994-04-26, Nr.I-446; 2004-01-27 Nr.IX-1983.
4. LR atliekų tvarkymo įstatymas ;
5. Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas.

1.2. Statybos techniniai reglamentai:

1. STR 1.01.02:2006 Normatyviniai statybos techniniai reglamentai.
2. STR 1.01.04:2015 Statybos produktų, neturinčių darniųjų techninių specifikacijų, eksploatacinių savybių pastovumo vertinimas, tikrinimas ir deklaravimas. Bandymų laboratorijų ir sertifikavimo įstaigų paskyrimas. Nacionaliniai techniniai įvertinimai ir techninio vertinimo įstaigų paskyrimas ir paskelbimas.
3. STR 1.01.08:2002 Statinio statybos rūšys.
4. STR 1.01.03:2017 Statinių klasifikavimas.
5. STR 1.02.06:2012 Statybos techninės veiklos sričių vadobų ir teritorijų okanavimo specialistų kvalifikaciniai reikalavimai, atestavimo ir teisės pripažinimo tvarkos aprašas.
6. STR 1.02.07:2012 Ypatingo statinio statybos rangovo, statinio projekto ekspertizės rangovo ir statinio ekspertizės rangovo kvalifikaciniai reikalavimai, atestavimo ir teisės pripažinimo tvarkos aprašas.
7. STR 1.04.01:2005 Esamų statinių tyrimai.
8. STR 1.04.02:2011 Inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai.

9. STR 1.04.04:2017 Statinio projektavimas, projekto ekspertizė.
10. STR 1.05.08:2003 Statinio projekto architektūrinės ir konstrukcinės dalių brėžinių braižymo taisyklės ir grafiniai žymėjimai.
11. STR 1.06.03:2002 Statinio projekto ekspertizė ir statinio ekspertizė.
12. 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
13. STR 1.09.04:2007 Statinio projekto vykdymo priežiūros tvarkos aprašas.
14. STR 1.09.05:2002 Statinio statybos techninė priežiūra.
15. STR 1.09.06:2010 Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas.
16. STR 1.12.06:2002 Statinio naudojimo paskirtis ir gyvavimo trukmė.
17. STR 1.12.08:2010 Statinių naudojimo priežiūros tvarkos aprašas.
18. STR 2.01.01(1):2005 Esminis statinio reikalavimas „Mechaninis atsparumas ir pastovumas“.
19. STR 2.01.01(2):1999 Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga.
20. STR 2.01.01(3):1999 Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga.
21. STR 2.01.01(4):2008 Esminis statinio reikalavimas „Naudojimo sauga“.
22. STR 2.01.01(5):2008 Esminis statinio reikalavimas. Apsauga nuo triukšmo.
23. STR 2.01.01(6):2008 Esminis statinio reikalavimas. Energijos taupymas ir šilumos išsaugojimas.
24. STR 2.01.03:2009 Statybinių medžiagų ir gaminių šiluminių techninių dydžių projektinės vertės.
25. STR 2.01.06:2009 Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo.
26. STR 2.01.07:2003 Pastatų vidaus ir išorės aplinkos apsauga nuo triukšmo.
27. STR 2.02.02:2004 Visuomeninės paskirties statiniai.
28. STR 2.05.13:2004 Statinių konstrukcijos. Grindys.
29. STR 2.07.01:2003 Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai.
30. STR 2.09.02:2005 Šildymas, vėdinimas ir oro kondicionavimas.
31. STR 2.09.03:1999 Šilumos tiekimo tinklų šiluminė izoliacija.

32. STR 2.09.04:2008 Pastato šildymo sistemos galia. Šilumos poreikis šildymui.

1.3. Respublikos statybos normos, taisyklės ir kt.:

1. RSN 139-92. Pastatų ir statinių žaibosauga.
2. RSN 156-94. Statybinė klimatologija.
3. Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai
4. Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių gaisrinės saugos taisyklės

1.4. Higienos normos ir aplinkos apsaugos normatyviniai dokumentai:

1. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos. 1992-05-12, Nr.343.

1.5. Kiti teisės aktai:

1. EP ir Tarybos reglamentas (ES) Nr. 305/2011;
2. LST 1516:2015 „Statinio projektas. Bendrieji įforminimo reikalavimai“

Techninis projektas atitinka projekto rengimo dokumentus, teritorijų planavimo dokumentus, esminius statinio ir statinio architektūros, higienos normų, aplinkos, kraštovaizdžio, nekilnojamųjų kultūros paveldo vertybių apsaugos, trečiųjų asmenų interesų apsaugos reikalavimus.

Statinys bus kapitaliai remontuojamas, o teritorija tvarkoma taip, kad statybos metu ir naudojant statinį trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygos, kurias jie turėjo iki statybos pradžios, galės būti pakeistos tik pagal normatyvinių statybos techninių dokumentų ir normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų nuostatas. Šios sąlygos yra:

- 1) statinių esamos techninės būklės nepabloginimas;
- 2) galimybė patekti į valstybinės ir vietinės reikšmės kelius ir gatves;
- 3) galimybė naudotis inžineriniais tinklais;
- 4) patalpų, skirtų žmonėms gyventi, dirbti ar verstis kita veikla, natūralaus apšvietimo pagal higienos ir darbo vietų įrengimo reikalavimus išsaugojimas;
- 5) gaisrinę saugą reglamentuojančiuose dokumentuose nustatytų saugos priemonių išsaugojimas;
- 6) apsauga nuo keliamo triukšmo, vibracijos, elektros trikdžių ir pavojingos spinduliuotės;
- 7) apsauga nuo oro, vandens, dirvožemio ar gilesnių žemės sluoksnių taršos; aplinkos apsaugos statinių ir priemonių, jų veiksmingumo išsaugojimas; gamtos ir kultūros vertybių išsaugojimas; vertingų želdinių išsaugojimas; gaisro gesinimo sistemų išsaugojimas;

8) hidrotechnikos statinių ir melioracijos įrenginių išsaugojimas, kad nebūtų pažeistas tų statinių ir įrenginių sukurtas hidrogeodinaminis režimas.

2. BENDRIEJI DUOMENYS

- **Statinio pavadinimas.** Pastatas – dirbtuvės. Pastato un. Nr. 2196-6000-3080. Esama pastato paskirtis – gamybos, pramonės. Būsima paskirtis – prekybos paskirties pastatas su gyvenamosiomis ir poilsio patalpomis.

- **Statybos geografinė vieta, klimato sąlygos, reljefas.** Pastatas yra centrinėje Klaipėdos miesto dalyje adresu Klaipėdos m. sav., Klaipėdos m., Birutės g. 6. Šiai vietai būdingos pajūrio klimatinės sąlygos. Klimatinės sąlygos – pagal RSN 156-94 “Statybinė klimatologija” duomenis, Klaipėdos mieste yra šios:

- vidutinė metinė oro temperatūra +6,70C;
- vidutinė šildymo sezono išorės oro temperatūra – 0,70C;
- vidutinis metinis kritulių kiekis 650 mm;
- vidutinis vėjo greitis (metinis) 5,2 m/s;
- vyraujantys vėjai V, PV, ŠV;
- maksimalus dirvožemio įšalimo gylis (galimas vieną kartą per 50 metų) 150 cm;
- santykinis oro drėgnumas (metinis) 80%.

Pagal STR 2.05.04:2003 “Poveikiai ir apkrovos” Klaipėdos miestas priskiriamas III-jam vėjo apkrovos rajonui.

Žemės paviršius sklype yra suformuotas, pastato statybos metu buvo įrengtos dangos, pėsčiųjų takai, privažiavimai. Žemės paviršiaus altitudės kinta 0,43 m ribose nuo 7.76 sklypo vakarinėje dalyje iki 8.19 sklypo rytinėje dalyje (pagal Baltijos aukščių sistemą).

- **Statinio klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį.**
- *Iki paskirties keitimo:* 7.8. gamybos, pramonės paskirties pastatai – gamybai skirti pastatai (gamyklos, dirbtuvės, produkcijos pramonės perdirbimo įmonės, kalvės, energetikos pastatai (energetikos gamybos ir gamybos pastatai, energijos perdavimui ar skirstymui naudojami pastatai), gamybinės laboratorijos, kūrybinės dirbtuvės (išskyrus skirtas savo ar savo šeimos reikmėms ir (arba) kuriose vienu metu dirba ne daugiau kaip 5 žmonės ir nenaudojami potencialiai pavojingi įrenginiai), skerdyklos ir kita).
- *Po paskirties keitimo:* 7.3. prekybos paskirties pastatai – skirti didmeninei ir mažmeninei prekybai (parduotuvės, degalinių operatorinės su prekybos sale, vaistinės, knygynai, prekybos paviljonai ir kiti pastatai); 6.3. gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai – skirti gyventi trims šeimoms ir daugiau; 7.13. poilsio paskirties pastatai – pastatai skirti poilsiui (poilsio namai, turizmo centrai, kempingų pastatai, kaimo turizmo pastatai, vasarnamiai, medžioklės nameliai ir kiti poilsio pastatai).

- **Statinio kategorija.** Ypatingas statinys.
- **Ryšys su gretimu užstatymu, kultūros vertybėmis.**

Pastatas išsidėstęs išilgai Birutės gatvės. Pastatas stovi atskirai, neblokotas su kitais statiniais. Remontuojamas pastatas nėra saugoma kultūros vertybė, taip pat jis nėra kultūros vertybių teritorijoje. Tačiau pastatas patenka į nekilnojamosios kultūros vertybės Klaipėdos senamiesčio (unikalus objekto kodas 16075) vizualinės apsaugos pozonio teritoriją. Remiantis Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 11 str. 6 p. saugomam objektui ar vietai nustatoma žmogaus veiklos neigiamą poveikį švelninanti tarpinė apsaugos zona, kurios vienas iš naudojimo režimo pozonis – vizualinės apsaugos pozonis. Šį pozonį sudaro už kultūros paveldo objekto teritorijos ar apsaugos nuo fizinio poveikio pozonio esantys žemės sklypai ar jų dalys su ten esančiais kitais nekilnojamaisiais daiktais, kuriems taikomi kultūros paveldo apsaugos įstatymo ir kitų teisės aktų reikalavimai, draudžiantys šiame pozonyje veiklą, galinčią fiziškai pakenkti kultūros paveldo objekto vertingosioms savybėms.

Projekto sprendiniai nepažeidžia LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimų bei nesukuria galimybes fiziškai pakenkti Klaipėdos senamiesčio vertingosioms savybėms.

- **Trumpas statybos sklypo apibūdinimas.**

Sklypo adresas – Birutės g. 6, Klaipėdos miestas. Sklypo unikalus Nr. 4400-0092-8083, kadastrinis Nr. 2101/0005:307 Klaipėdos m.k.v.



Sutartiniai žymėjimai

- Sklypų ribos
- Pastato sklypo riba
- Remontuojamas pastatas

1 pav. Situacijos schema.

- **Atlikti statybiniai tyrinėjimai.** Sklypo geologinius tyrinėjimus atliko MB „Gruntolis“, kodas 304148266, adresas Šilutės r. sav., Grynaičių k., 5, leidimas tirti žemės gelmes Nr. 1238982, išduotas Lietuvos geologijos tarnybos prie LR aplinkos ministerijos 2016-01-21.

Želdiniai. Sklypo rytinėje dalyje palei Birutės g. yra natūralios vejos plotų.

Higieninė ir ekologinė situacija. Remontuojamo pastato sklype taršos šaltinių nėra.

Aplinkinis užstatymas, gretimybės. Sklypas yra centrinėje miesto dalyje. Gretimybės užstatytos administracinės, prekybos paskirties, gyvenamosios paskirties pastatais, kurių aukštis iki 20 m.

- **Esamos situacijos aprašymas.** Remontuojamas pastatas pastatytas 1972 m. Esamo 2 aukštų buvusių dirbtuvių pastato konstrukcinė schema – surenkamas gelžbetoninis karkasas: kolonos ir rygeliai, išdėstyti pagrindiniu 6m žingsniu, perdengimo plokštės, sieninės ryšio plokštės. Esamą fasadų piešinį sudaro horizontalios išilgai pastato einančios langų ir fasadinių plokščių juostos. Esama fasadų apdaila nusidėvėjusi, pasenusi estetiniu požiūriu, langų techninės charakteristikos neatitinka galiojančių normų.
- **Inžinerinių tinklų aprašymas, energetinio aprūpinimo ir vandens šaltiniai, vandens, nuotekų ir kitų inžinerinių tinklų apibūdinimas.**

Pastato prijungimas prie esamų inžinerinių tinklų suprojektuotas rengiant projektą „*Gamybos, pramonės paskirties pastato (dirbtuvių, un.Nr. 2196-6000-3080) kapitalinio remonto ir paskirties keitimo į prekybos paskirties pastatą su gyvenamosiomis patalpos Klaipėdos m. sav., Klaipėdos m., Birutės g. 6 projektas*“ atsižvelgiant į architektūrinės bei sklypo plano dalių sprendinius bei išduotas technines sąlygas. Sklype yra įrengtas vandentiekio įvadas, buitinių ir lietaus nuotekų išvadas.

Apsauginės ir sanitarinės zonos. Projekto sprendiniai nereikalauja naujų apsauginių ir sanitarinių zonų nustatymo. Esamų apsauginių ir sanitarinių zonų nėra.

- **Prevencinės priemonės apsaugai nuo smurto ir vandalizmo.**

1. Patalpose įrengiama apsauginė signalizacija.
2. Duryse įstatomi patikimi užraktai.
3. Įrengiamas jėgimo apšvietimas tamsiu paros metu.
4. Prieigos prie patalpų apžvelgiamos iš toliau.
5. Iš lauko jėjimai į pastatą turi būti rakinami ir naudojamos techninės priemonės, padedančios kontroliuoti jėjimus (išėjimus).

- **Saugomos teritorijos, kultūros paveldo, urbanistikos sprendinių trumpas aprašymas, apsauginės ir sanitarinės zonos.**

Remontuojamas pastatas nėra saugoma kultūros vertybė, taip pat jis nėra kultūros vertybių teritorijoje. Tačiau pastatas patenka į nekilnojamosios kultūros vertybės Klaipėdos senamiesčio (unikalus objekto kodas 16075) vizualinės apsaugos pozonio teritoriją. Remiantis Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 11 str. 6 p. saugomam objektui ar vietai nustatoma žmogaus veiklos neigiamą poveikį švelninanti tarpinė apsaugos zona, kurios vienas iš naudojimo režimo pozonis – vizualinės apsaugos pozonis. Šį pozonį sudaro už kultūros paveldo objekto teritorijos ar apsaugos nuo fizinio poveikio pozonio esantys žemės sklypai ar jų dalys su ten esančiais kitais nekilnojamaisiais daiktais, kuriems taikomi kultūros paveldo apsaugos įstatymo ir kitų teisės aktų reikalavimai, draudžiantys šiame pozonyje veiklą, galinčią fiziškai pakenkti kultūros paveldo objekto vertingosioms savybėms.

Projekto sprendiniai nepažeidžia LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimų bei nesukuria galimybės fiziškai pakenkti Klaipėdos senamiesčio vertingosioms savybėms. Pastato aukštingumas nesudaro galimybės užstoti ar kitaip daryti fizinę įtaką Klaipėdos senamiesčiui. Projekto sprendiniai nesukuria grėsmės Klaipėdos senamiesčiui bei jo vertingosioms savybėms, pastato aukštingumas ženkliai nekeičiamas, užstatymo plotas nedidėja, atliekant pastato kapitalinį remontą išlaikomas šiai teritorijai būdingas perimetrinis užstatymas, taip pat išlaikoma Birutės gatvės užstatymo linija.

- **Aplinkos ir statinių pritaikymo neįgaliesiems sprendinių aprašymas.**

Remiantis STR 2.03.01:2001 „Statiniai ir teritorijos. Reikalavimai žmonių su negalia reikmėms“ remontuojamas pastatas ir jo prieigos pritaikytos žmonių su negalia (ŽN) reikmėms. Aplink pastatą suprojektuoti pėsčiųjų takai suprojektuoti taip, kad ŽN galėtų jais laisvai ir saugiai judėti. Pėsčiųjų tako plotis – ne mažiau 1200 mm pločio. Prie pastato suprojektuota 39 automobilių stovėjimo vietos, iš kurių 4 vietos numatytos ŽN. ŽN svarbiuose negyvenamuosiuose pastatuose turi būti užtikrinta galimybė ŽN savarankiškai į juos patekti, laisvai judėti ir naudotis visomis pagrindinėmis ir pagalbinėmis lankytojams skirtomis patalpomis. Suprojektuoti įėjimai į prekybos patalpas bei laiptinę pritaikyti ŽN. Durų slenksčiai ne aukštesni kaip 20 mm. ŽN pritaikytų durų, jas atidarius, angos beklūtis plotis, matuojant tarp varčios ir staktos vidaus – ne mažesnis kaip 850 mm. Pastate suprojektuoti du liftai, iš kurių vienas pritaikytas ŽN. Remiantis STR 2.03.01:2001 „Statiniai ir teritorijos. Reikalavimai žmonių su negalia reikmėms“ 125 p. ŽN pritaikyto lifto kabina turi būti ne siauresnė kaip 1100 mm x 1400 mm (projektuojama lifto kabina 1200 x 1400 mm). Lifto durų anga ne siauresnė kaip 850 mm. Priešais liftą palikta ne mažesnė kaip 1500 mm x 1500 mm laisva aikštelė. Šiuo liftu ŽN gali patekti į antrame ir trečiame aukšte suprojektuotus du butus, pritaikytus ŽN. Koridoriai pastate ne siauresni kaip 1500 mm. Bute visos patalpos pritaikytos ŽN – kiekvienoje buto patalpoje paliktas laisvas plotas, ne mažesnis kaip 1500 x 1500 mm, skirtas judėti ŽN. Siauriausios koridoriaus vietos, kur judama tik tiesiai, neturi būti siauresnės kaip 1000 mm ir ilgesnės kaip 9000 mm.

Pastate suprojektuoti jaunimo nakvynės namai, kurių vienas numeris bus įrengiamas pirmame pastato aukšte.

Šis numeris pritaikytas ŽN.

- **Duomenys apie planuojamą ūkinę veiklą, numatomus naudoti gamtos išteklius ir numatomą taršą.**

Ūkinės veiklos vykdymas pastate ir pastato sklype neplanuojamas.

PV Arūnas Kilišauskas (atest.Nr. A 964)

Architektė Inga Lapinskienė (dipl.Nr. 005752)