DAUGIABUČIO GYVENAMOJO NAMO ŠAULIŲ G. 23A, KLAIPĖDOJE, PAPRASTOJO REMONTO, KEIČIANT NEĮRENGTOS PASTOGĖS PASKIRTĮ Į GYVENAMĄJĄ, PROJEKTAS

PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI

STATINIO PROJEKTO VADOVĖ – R. JURGAITIENĖ, ARCH. KVAL. ATEST. A 406

PROJEKTUOTOJAS - R. JURGAITIENĖ, VYKDANTI INDIVIDUALIĄ VEIKLĄ

STATYTOJAS – R. J.

2019 M.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1.1. PROJEKTUOJAMO OBJEKTO PAŽINTINIAI IR BENDRIEJI DUOMENYS

1.1.1. **Projekto pavadinimas.** Daugiabučio gyvenamojo namo Šaulių g. 23a, Klaipėdoje, paprastojo remonto, neįrengtos pastogės patalpoje įrengiant butą, projektas.

1.1.2. **Statytojas (užsakovas).** R.J.

1.1.3. **Projektuotojas.** Raselė Jurgaitienė, Nuolatinio Lietuvos gyventojo individualios veiklos vykdymo pažyma Nr. (18.51) L12-679, 2010-09-29. Projekto vadovė – Raselė Jurgaitienė, architekto kvalifikacijos atestatas A 406, išduotas 2015-08-28.

1.1.4. **Remontuojamas statinys.** Daugiabutis gyvenamasis namas, pastatytas 1959 m. Pastatas mūrinis, stogas dvišlaitis, aukštingumas 3 aukštai. Šiuo projektu numatomi paprastojo remonto darbai tik pastato negyvenamoje patalpoje – neįrengtoje pastogėje (patalpos invent. Nr. 8-1, unik. Nr. 2195-9008-1012:0008).

1.1.5. **Statybos rūšis.** Vadovaujantis STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“ VIII skyrių, numatomi statybos darbai yra statinio paprastasis remontas. Įgyvendinus numatytus projekte sprendinius padidės pastato bendrasis plotas, gyvenamasis plotas ir tūris dėl numatomo neįrengtos pastogės įrengimo, paverčiant ją atskiru gyvenamuoju plotu – butu. Šie sprendiniai numatomi nekeičiant (nestiprinant, nesilpninant) esamų ir neįrengiant naujų laikančių konstrukcijų.

1.1.6. **Statinio ir patalpos paskirtis.** Vadovaujantis STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ Antro skirsnio, 6.3 punktu, remontuojamas statinys yra gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai).

Neįrengtos pastogės patalpos (Nr. 8-1) esama paskirtis – kita. Būsima paskirtis – gyvenamoji (butas).

1.1.7. **Statinio kategorija.** Vadovaujantis STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ remontuojamas statinys priskiriamas neypatingų statinių kategorijai.

1.1.8. **Saugomos teritorijos apsaugos reikalavimai.** Remontuojamas statinys patenka į valstybės saugomą Klaipėdos miesto istorinės dalies, vadinamos Naujamiesčiu, teritoriją. Unikalus nekilnojamosios kultūros vertybės objekto kodas 22012.

1.1.9. **Kultūros paveldo vertybės apsaugos reikalavimai.** Pastatas Šaulių g. 23a, Klaipėdoje nėra nekilnojamoji kultūros paveldo vertybė. Pastato gretimybėje, Šaulių g. 25, yra valstybės saugoma nekilnojamoji kultūros vertybė spirito – alaus gamyklos statinių komplekso

alaus daryklos pastatas, kurio unikalus kodas 25109. Šiuo metu kompleksas yra rekonstravimo ir tvarkybos darbų būklėje.

1.1.10. **Statybą leidžiančių dokumentų privalomumas.** Vadovaujantis Statybos įstatymo VI skirsnio 27 straipsnio 1 dalies 5 ir 6 p. ir 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“ 3 priedo 4 (4.1) punktu (atliekant neypatingojo daugiabučio namo paprastąjį remontą mieste, – kai keičiama pastato išvaizda dėl stoglangių įrengimo), statybą leidžiantis dokumentas (leidimas atlikti statinio paprastąjį remontą) privalomas.

1.1.11. **Statinio projekto ekspertizės privalomumas.** Vadovaujantis Statybos įstatymo 34 straipsnio 1 punktu projekto ekspertizė neatliekama.

1.1.12. **Statinio statybos techninės priežiūros privalomumas.** Vadovaujantis Statybos įstatymo 35 straipsnio 1 punktu statinio statybos techninė priežiūra neprivaloma.

1.1.13. **Statinio projekto vykdymo priežiūros privalomumas.** Vadovaujantis Statybos įstatymo 36 straipsnio 1 punktu statinio projekto vykdymo priežiūra neprivaloma.

1.1.14. **Statybos užbaigimo procedūrų privalomumas.** Vadovaujantis LR statybos įstatymo 28 straipsnio „Statybos užbaigimas“ 4 punktu, statyba užbaigiama statytojui ar jo teises ir pareigas perėmusiam asmeniui surašant deklaraciją apie statybos užbaigimą. Atlikus statybos užbaigimo procedūrą, statinį ir daiktines teises į jį privaloma įregistruoti Nekilnojamojo turto registre ne vėliau kaip per 3 mėnesius nuo deklaracijos apie statybos užbaigimą pasirašymo dienos (kai ji netvirtinama ir neregistruojama).

1.1.15. **Projekto rengimo pagrindas.** Statinio projektavimo užduotis; daugiabučio gyvenamojo namo Šaulių g. 23a, Klaipėda butų/patalpų savininkų protokolas Nr. .

1.1.16. **Statybos vieta (geografinė vieta).** Objektas yra Klaipėdos miesto centrinėje dalyje, Klaipėdos miesto Naujamiestyje.

1.1.17. **Projektavimo etapai.** Rengiamas vieno etapo projektas – paprastojo remonto projektas.

1.1.18. **Statybos darbų eiliškumas.** Statybos darbai pagal parengtą projektą vykdomi vienu etapu.

2. PAPRASTOJO REMONTO PROJEKTO SPRENDINIAI

Sklypas

Projekte numatomi paprastojo remonto darbai bus atliekami tik gyvenamojo namo viduje – jo pastogėje. Jokie sklypo plano sprendiniai šiuo projektu nenumatomi. Daugiabučio gyvenamojo namo sklypas suformuotas Klaipėdos m. tarybos 1998-12-22 sprendimu Nr. 216 patvirtintu „Teritorijos tarp Lietuvininkų a., Šaulių, S. Daukanto ir Herkaus Manto gatvių detaliuoju planu“ tačiau nėra įregistruotas. Vadovaujantis Klaipėdos m. savivaldybės tarybos sprendimu „Dėl vietinės rinkliavos automobiliams statyti ir leidimų išdavimo tvarkos 2015 m. gruodžio 22 d. sprendimu Nr. T2-356“ daugiabučio gyvenamojo namo gyventojai ir patalpų naudotojai, įsigiję gyventojo leidimą, savo pirmuosius automobilius stato vietose automobiliams statyti, esančiose ne didesniu nei 200 m. spinduliu nuo nekilnojamojo turto objekto, nurodyto gyventojo leidime.

Pastato fasadai

Daugiabučio gyvenamojo namo Šaulių g. 23A fasadai buvo pakeisti pagal namo renovacijos projektą, darbai vyko 2017 m. Šiuo paprastojo remonto projektu numatomi stoglangiai stogo plokštumoje įrengiamų gyvenamųjų patalpų pastogėje apšvietimui.

Pastato konstrukcijos

Daugiabutis gyvenamasis namas Šaulių g. 23A yra pastatytas 1959 m. Pastato išorinės ir vidinės laikančios sienos plytų mūro, perdangos tarp aukštų – g/b briaunotos plokštės (briaunos aukštis h= 15 cm, plotis b= 10 cm, atstumas tarp briaunų ašių B= 50 cm). Tokia pati perdenginio konstrukcija ir tarp trečio aukšto ir pastogės. Esamo perdenginio tarpai tarp briaunų ir maždaug 5 cm virš jų yra užpildyti šlaku (kuro krosnių atliekomis). Užpilde taip pat daug įvairių šiukšlių. Užterštą užpildą numatoma išvalyti. G/b perdangos tarpus numatoma užpildyti perlito granulėmis. Ant g/b perdangos briaunų įrengus garso izoliacijos paklotą, numatomas grindų pagrindas iš grindinių plokščių, ant kurių klojama trisluoksnė grindlenčių danga.

Esamas įėjimas į pastogės patalpą Nr. 8-1, kaip ir į butą Nr. 7, esantį pastogėje, yra iš esamos g/b laiptinės aikštelės. Esamos metalinės įėjimo durys esamoje angoje pakeičiamos į naujas duris, pritaikytas įėjimui į butą.

Pastato stogas dvišlaitis, stogo danga keraminės čerpės. Stogo konstrukcija – medinės gegnės, spyriai, statramsčiai, stygos. Puvinio pažeisti stogo konstrukcijos elementai (grebėstai, priegegnės) buvo pakeisti pastato renovacijos metu. Kitų konstrukcijų būklė gera.

Paprastojo remonto sprendiniais esamos pastato konstrukcijos nestiprinamos ir nesilpninamos. Numatomos naujos buto pertvaros ir atitvata su butu Nr. 7 karkasinės, su mineralinės vatos užpildu. Galinę frontoninę plytų mūro sieną numatoma papildomai pašiltinti iš vidaus

Patalpos Nr. 8-1 paskirties keitimas ir pritaikymas butui

Neįrengtos pastogės patalpą Nr. 8-1 pritaikant butui, numatoma įrengti vieną atskirą gyvenamąjį kambarį, bendrą gyvenamąją patalpą su virtuvės zona ir su prieškambario zona, taip pat sanitarinį mazgą su tualetu ir dušu.

Projektuojamų patalpų sudėtis:

Pat. Nr.	Patalpos pavadinimas	Pat. plotas, m^2	Projektuojami stoglangiai
8-1	Bendras gyvenamasis kambarys su prieškambario ir virtuvės zonomis	22,36	78 x 140 cm, 2vnt. sugrupuoti
8-2	Gyvenamasis kambarys	15,77	78 x 140 cm, 1 vnt.; 78 x 100 cm, 1 vnt.
8-3	Dušo patalpa su tualetu	3,89	50 x 98 cm, 1 vnt.
Viso bute suprojektuota bendrojo ploto		42,02	
Iš to skaičiaus gyvenamojo ploto		38,37	
Pagalbinio ploto		3,89	
Naudingo ploto		42,02	

Vėdinimas

Projektuojamų patalpų vėdinimas – natūralus. Oro pritekėjimas į patalpas per atidaromus stoglangius. Be to visi stoglangiai projektuojami su vėdinimo sklendėmis. Oro šalinimui patalpos prijungiamos prie esamų vėdinimo kanalų. Virtuvės zonoje projektuojama elektrinė viryklė. Jos garų surinkėjas lanksčiu ortakiu prijungiamas prie esamo vėdinimo kanalo.

Šildymas

Nesant galimybės buto šildymo sistemą prijungti prie namo šildymo sistemos, projektuojama atskira elektrinio šildymo sistema.

Vandentiekio, nuotekų ir elektros tinklai

Daugiabutyje gyv.name yra vienintelis buities nuotekų stovas, kuris sumontuotas pastato centre esančio mūrinio buvusių dūmtraukių (dabar vėdinimo kanalų) kamino šachtoje.

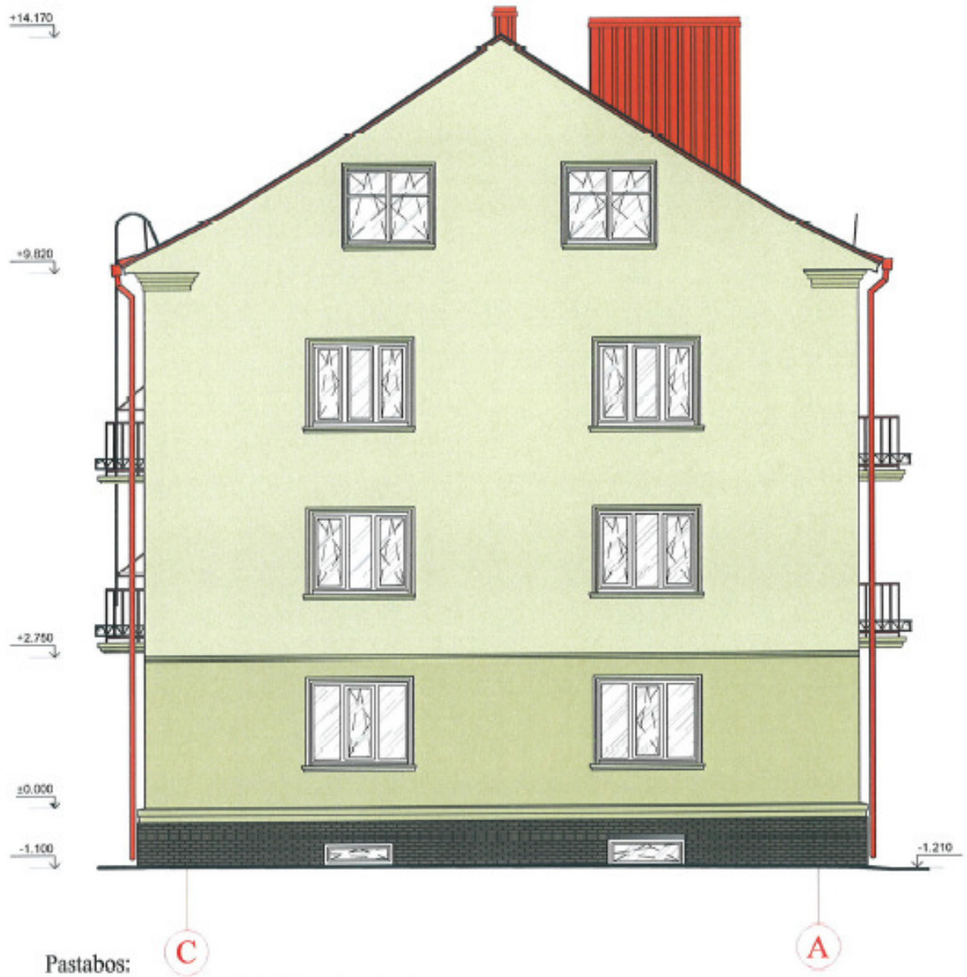
Projektuojamo buto vandentiekio ir buities nuotekų tinklai numatomi prijungti prie namo nuotekų stovo ir namo vandentiekio tinklo per buto Nr. 7 vonios patalpą. Vandens apskaita įrengiama buto sanitarinio mazgo su dušu patalpoje.

Laiptinės aikštelėje šalia įėjimo į projektuojamą butą numatomas atskiras elektros tinklo skydas su apskaita, iš kurio pajungiami buto elektros tinklai.

Priešgaisrinė sauga

Projektuojamo buto gyvenamajame kambaryje numatoma įrengti autonominį dūmų detektorių.

GYVENAMOJO NAMO ŠAULIŲ G. 23A RENOVACIJOS PROJEKTO (UAB „TENESIS“, 2014 M.)FASADŲ KOPIJA –SA 01



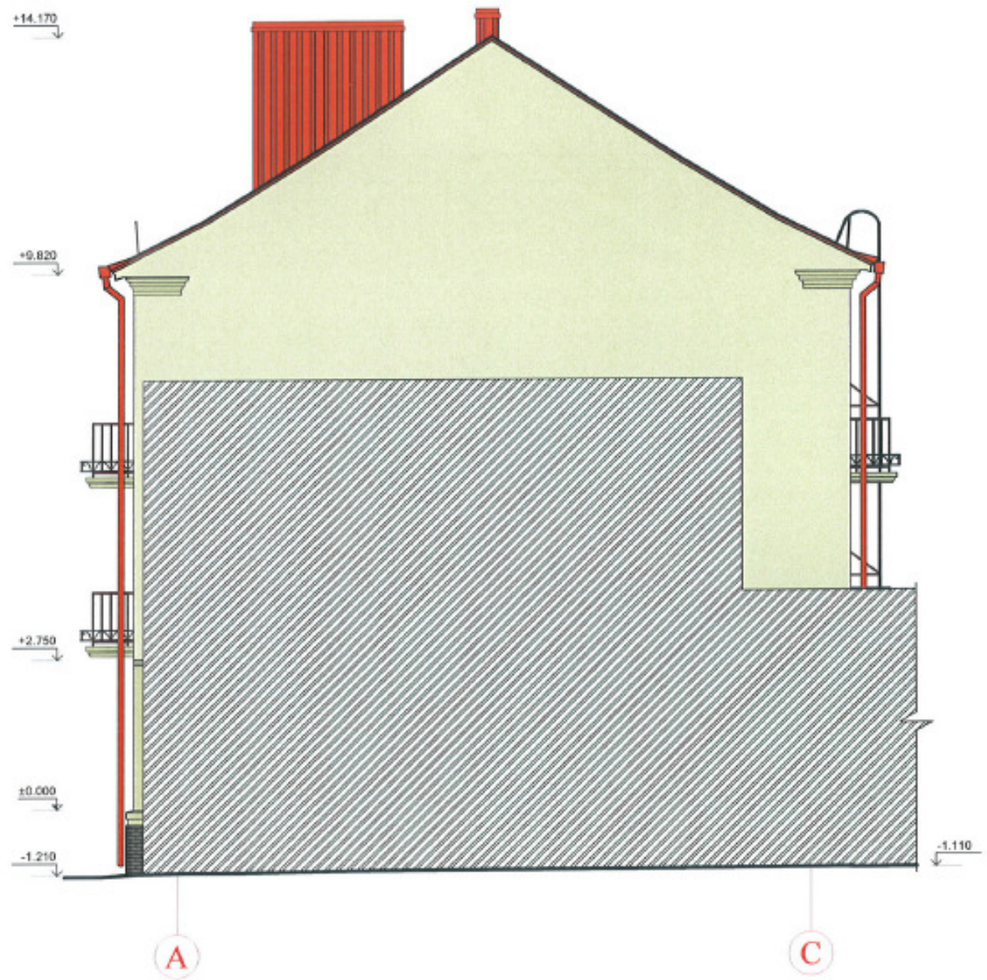
SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:

FASADO ELEMENTAI	APDAILA	SPALVA		ŽYMUO
SIENOS	Silikoninis tinkas	Tamsi dramblio kaulo	artima RAL 1015	
	Silikoninis tinkas	Žalia smėlio	artima RAL 1000	
COKOLIS	Klinkerinės plytelės	Pilka	artima RAL 7039	
PARAPETŲ SKARDINIMAS	Balta			
LANGAI	Plastikiniai PVC	Balta	artima RAL 9010	
DEKO APDAILA	Silikoninis tinkas	Tamsi dramblio kaulo	artima RAL 1015	
	Silikoninis tinkas	Žalia smėlio	artima RAL 1000	
BALKONŲ TVORELĖ	Metalinė	Ruda	artima RAL 7031	
STOGAS	Molio čerpės	Molio	artima RAL 2008	
KAMINAI	Skarda	Molio	artima RAL 2008	

Pastabos:
1. Spalvos parinktos iš RAL spalvų katalogo
2. Fasado spalvas derinti su projekto užsakovais pagal konkrečias dažų ar gaminių paletes (užsakovams pateikti 3 spalvos bandymus).
3. Langų ir durų matmenis bei varstymą būtina tikslinti statybos vietoje su užsakovais.

UAB "Tenesis"	UAB "TENESIS"				OBJEKTAS	Daugiabučio gyvenamojo namo Šaulių g. 23A, Klaipėdoje, atnaujinimo (modernizavimo) projektas	
ATESTATO Nr.	PAREIGOS	PAVARDĖ	DATA	PARAŠAS	BRĖŽINYS	Fasadai "1-4" ir "C-A" (spalvinis sprendimas) (1:100)	Laida
A 1615	PV	L. Deikuvienė	2014-09				O
TDP	STATYTOJAS	UAB "Danės būstas"			14/06 - 14/09 - TNSPR2 - TDP - SA - 01	Lapas	Lapų

GYVENAMOJO NAMO ŠAULIŲ G. 23A RENOVACIJOS PROJEKTO (UAB „TENESIS“, 2014 M.)FASADŲ KOPIJA –SA 02



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:

FASADO ELEMENTAI	APDAILA	SPALVA		ŽYMUO
SIENOS	Silikoninis tinkas	Tamsi dramblio kaulo	artima RAL 1015	
	Silikoninis tinkas	Žalia smėlio	artima RAL 1000	
COKOLIS	Klinkerinės plytelės	Pilka	artima RAL 7039	
PARAPETŲ SKARDINIMAS	Balta			
LANGAI	Plastikiniai PVC	Balta	artima RAL 9010	
DEKO APDAILA	Silikoninis tinkas	Tamsi dramblio kaulo	artima RAL 1015	
	Silikoninis tinkas	Žalia smėlio	artima RAL 1000	
BALKONŲ TVORELĖ	Metalinė	Ruda	artima RAL 7031	
STOGAS	Molio čerpės	Molio	artima RAL 2008	
KAMINAI	Skarda	Molio	artima RAL 2008	

UAB "Tenesis"	UAB "TENESIS"				OBJEKTAS	Daugiabučio gyvenamojo namo Šaulių g. 23A, Klaipėdoje, atnaujinimo (modernizavimo) projektas	
ATESTATO Nr.	PAREIGOS	PAVARDĖ	DATA	PARAŠAS	BRĖŽINYS	Fasadai "4-1" ir "A-C" (spalvinis sprendimas) (1:100)	Laida
A 1615	PV	L. Deikuvienė	2014-09				0
TDP	STATYTOJAS	UAB "Danės būstas"			14/06 - 14/09 - TNSPR2 - TDP - SA - 02	Lapas	Lapų

ESAMOS PADĖTIES FOTOFIKSACIJA

Gyvenamojo namo Šaulių g. 23a, Klaipėdoje, fasadų esamos būklės fotofiksacija. 2019 m.

BENDRIEJI STATINIO RODIKLIAI

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis (iki remonto)	Kiekis (po remonto)
1. Gyvenamasis pastatas (unik. Nr. 2195-9008-1012)			
1.1. butų (patalpų) skaičius	vnt.	8	8
1.1.1. gyvenamosios paskirties patalpų	vnt.	5	6
1.1.2. negyvenamosios paskirties patalpų	vnt.	3	2
1.2. bendrasis plotas*	m²	625,42	621,86
1.2.1. gyvenamasis plotas*	m²	211,60	249,97
1.2.2. naudingasis plotas*	m²	325,27	367,29
1.3. remontuojamos patalpos (8-1)/ projektuojamo buto bendrasis plotas*	m²	45,58	42,02
1.3.1. projektuojamo buto gyvenamasis plotas*	m²	-	38,37
1.3.2. projektuojamo buto naudingasis plotas*	m²	-	42,02
1.4. pastato tūris*	m^3	2481	nesikeičia
1.5. aukštų skaičius*	vnt.	3+M	nesikeičia
1.6. pastato aukštis*	m	15,55	nesikeičia

** 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.*

PROJEKTUOTOJAS	KVALIFIKACIJĄ PATV. DOKUMENTO NR.	PAREIGOS	VARDAS, PAVARDĖ	PARAŠAS
RASELĖ JURGAITIENĖ	A 406, 3297	SPV, PDV	Raselė Jurgaitienė	