

PROJEKTO RENGĖJAS :



UAB "Germis" įm. k. 300629544 , Kauno g. 5-17, Telšiai, LT-87149,
telef. (370) 650 31013, info@germis.lt

STATYTOJAS:

K.Š.

PROJEKTO PAVADINIMAS:

**PASLAUGŲ PASKIRTIES PASTATO MASČIO 9,
TELŠIAI, PAPERASTOJO REMONTO IR PASTATO
DALIES PASKIRTIES KEITIMO IŠ PREKYBOS Į
GYVENAMĄJĄ, PROJEKTAS**

PROJEKTO NUMERIS:

2213

PROJEKTO STADIJA:

PP

STATINYS, PASKIRTIS,
KATEGORIJA:

**Vaistinė. Negyvenamosios, paslaugų, paskirties.
Neypatingasis**

PROJEKTO DALIS:

PPK (patalpų paskirties keitimas)

BYLOS ŽYMA:

2213-PP

LAIDA/IŠLEIDIMO DATA:

2024-03

Architektė

R.Laivyte (atest. Nr A 1317)

BENDRIEJI STATINIO RODIKLIAI

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis prieš	Kiekis po	Pastabos	
Pastatas (negyvenamosios paskirties)					
1. Paskirties rodikliai (patalpų, lovų ir kt skaičius)	vnt.	2	2-5*	Patalpų, galimų atskirų NT vienetų skaičius	
2. Pastato bendrasis plotas	m ²	751,10	755,28		
3. Pastato naudingasis plotas	m ²	*	*	*neskaičiuojamas negyvenamiesiems	
4. Pastato tūris	m ³	2667	nepakito		
5. Aukštų skaičius	m ²	2*	nepakito	*plius rūsys ir mansarda	
6. Pastato aukštis	m	x	nepakito		
7. Butų skaičius	vnt.	0	1		
7.1 1 kambario	vnt.	0	0		
7.2 daugiau kambarių	vnt.	0	1		
8. Energinio naudingumo klasė		x	nepakito		
9. Pastato (patalpų) akustinio komforto klasė		x	nepakito		
10. Statinio atsparumo ugniai atsparumo laipsnis		x	nepakito		
11. Kiti papildomi pastato rodikliai					
11.1 pagrindinis	m ²	472,32	447,64		
11.2 pagalbinis	m ²	278,78	223,77		
12. Pastato patalpų rodikliai					
12.1. Patalpos 1 (negyvenamoji) rodikliai					
12.1.1. bendrasis plotas.*	m ²	374,39	294,70		
12.1.2. naudingasis plotas	m ²	*	*	*neskaičiuojamas, nes patalpa yra negyvenamajame pastate	
12.1.3 pagrindinis	m ²	129,84	105,16		
12.1.4. pagalbinis	m ²	244,55	189,54		
12.2. Patalpos 1a (gyvenamoji) rodikliai					
ATESTATO Nr.	UAB "GERMIS"			Paslaugų paskirties pastato Masčio 9, Telšiai, paprastojo remonto ir pastato dalies paskirties keitimo iš prekybos į gyvenamąją, projektas	
A1317	PV	R.Laivyte	2024	BENDRASIS AIŠKINAMASIS RAŠTAS. RODIKLIAI	
				LAPAS	LAPŲ
				0	
Stadija PP	Statytojas: K.Š.			2213-PP-AR	
				1	2

Pavadinimas	Mato vietas	Kiekis prieš	Kiekis po	Pastabos
12.2.1. bendrasis plotas	m2	0	83,87	
12.2.2. naudingasis plotas	m2	0	83,87	
12.2.3 gyvenamasis plotas	m2	0	83,87	
12.2.4. pagalbinis plotas	m2	0	0	
12.2.5 verslo plotas	m2	0	0	
12.2.6 garažo plotas	m2	0	0	
13. Gyvenamosios paskirties ploto procentinė dalis negyvenamajame pastate	Proc.	0	11,1	

--	--	--	--	--

2213-TDP-BD-BAR_R	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	2	2	0

BENDRASIS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

- **Statybos vieta (adresas)** Masčio g. Nr. 9, Telšiai, patalpa Nr. 1.
- **Statinio paskirtis:** negyvenamoji, paslaugų (pastatas-vaistinė). Projektiniais pasiūlymais numatant keisti dalies patalpų paskirtį, pagrindinės pastato naudojimo paskirties keisti nereikia.
- **Žemės sklypo teritorijos naudojimo reglamento parametrai:** kitos paskirties žemė, naudojimo būdas- komercinės paskirties objektų teritorijos. Igyvendinus projektinius pasiūlymus pastato paskirtis atitiks esama/nustatyta žemės naudojimo būdą. Žemės sklypo paskirties keisti nereikia.
- **Statybos rūšis:** pastato dalies paprastasis remontas ir paskirties keitimas. Projekto sprendiniais bus numatyta: kiemo (pietryčių) fasade įrengti įėjimo duris esamo lango vietoje; atlikti patalpų Nr.1, dalies, esančios pastato pirmajame aukšte, perplanavimą paprastojo remonto darbais; dalį perplanuotų patalpų pritaikyti butui ir pakeisti tų patalpų paskirtį iš negyvenamosios į gyvenamąją.
- **Duomenys apie sklypą.** Pastato sklypas yra prie Masčio gatvės, jį supa visuomeninės ir komercinės paskirties teritorijos bei pastatai, kitoje gatvės pusėje suformuoti daugiaaukščių gyvenamųjų pastatų kvartalai. Aplinkoje dominuoja daugiaaukščiai, tarybinio laikotarpio statybos visuomeniniai ir gyvenamieji daugiabučiai pastatai. Sklype Masčio g. Nr. 9 yra tik vienas pastatas (vaistinė). Sklypas priklauso pastato bendrasavininkams, jo naudojimo paskirtis- kita, naudojimo būdas- komercinės paskirties objektų teritorijos, plotas- 662 m², užstatytos teritorijos plotas- 662 m². Pastatui Nr. 9 priklausančiame sklype nustatyta servituto zona patekimui į pastatą Nr. 11, atitinkamai pastatui Nr. 11 priklausančiame sklype nustatyta servituto zona patekimui į pastatą Nr. 9. Sklype nustatytos vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros, šilumos perdavimo tinklų, skirstomųjų dujotiekių, elektros tinklų, elektroninių ryšių tinklų ir infrastruktūros apsaugos zonos, kurios neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre, kitokių apribojimų nėra, į nekilnojamojo kultūros paveldo ar kitas saugomas teritorijas sklypas nepatenka. Automobilių privažiavimas prie pastato Nr. 9 suformuotas šiaurės rytų pusėje, šalutiniu keliuku, į kurį patenkama iš Masčio ir Luokės gatvių; pėsčiųjų patekimas į sklypą galimas iš visų pastato pusių. Sklypo reljefas ramus, nuolydžiai minimalūs, želdinių nėra. Sklypu eina vandentiekio, nuotekų, elektros, ryšių, dujotiekio inžinerinių tinklų atšakos, nutiestos į pastatą.
- **Esamas statinys:** neypatingasis, dviejų aukštų su rūsiu ir mansarda, konstrukcijos- mūro, betono ir gelžbetonio, stogas šlaitinis, medinių konstrukcijų, statybos metai- 1992 m., bendro ploto- 751,10 m², pastate suformuoti du turtiniai vienetai, priklausantys skirtingiems savininkams, pastato konstrukcijų būklė gera; pastatas Nr. 9 yra sublokuotas su pastatu Masčio g. Nr. 11.

ATESTATO Nr.	UAB "GERMIS"			Paslaugų paskirties pastato Masčio 9, Telšiai, paprastojo remonto ir pastato dalies paskirties keitimo iš prekybos į gyvenamąją, projektas	
A1317	PV	R.Laivyte	2024	BENDROSIOS DALIES AIŠKINAMASIS RAŠTAS	
Stadija PP	Statytojas: K.Š.			2213-PP-BD-BAR	LAPAS 1
					LAPŲ 3

- **Esamos patalpos:** pertvarkomos patalpos Nr 1 yra suformuotos kaip atskiras turtinis vienetas, pritaikytas prekybos paskirčiai, turi du atskirus įėjimus iš lauko, prijungtos prie vandentiekio, nuotekų, elektros ir dujų tiekimo sistemų.

Patalpos Nr.	Paskirtis	Bendras plotas m ²	Pastabos
1	Negyvenamoji, prekybos	374,39	Iš jų rūsyje- 189,54 m ² , kitos- I-ame aukšte
2	Negyvenamoji, paslaugų	376,71	Iš jų rūsyje- 10,4 m ² , kitos- II-ame aukšte ir mansardoje

- **Sprendinių pagal projekto dalis trumpas aprašymas**

Sklypo plano. SP dalis nerengiama, nes sklypo keitimo (reljefo, dangų, želdinių, inžinerinių tinklų) darbų neprojektuojama. Nauji įėjimo laiptai įrengiami nekasant žemės paviršiaus giliau kaip 20 cm (laiptai atremiami ant 15 cm storio plokštės), laiptų apšvietimas numatomas nuo pastato. Prie įėjimo patenkama esamu betono trinkelėmis grystu paviršiumi. Dėl naujų laiptų įrengimo servituto zonoje reikalinga gauti gretimo sklypo savininko sutikimą.

Architektūros. Esamos prekybos patalpos Nr. 1, esančios pirmajame pastato aukšte, perplanuojamos paprastojo remonto darbais. Dalį patalpų numatoma pritaikyti gyvenamajai paskirčiai, įrengiant jas kaip atskirą butą. Tuo tikslu projektuojamas papildomas įėjimas į pastatą iš kiemo pusės per esamą balkoną lango vietoje įrengiant duris.

Konstrukcijų. Laikančių konstrukcijų, magistralinių tinklų pertvarkymo ar kitokių kapitalinių statybos darbų neprojektuojama, durų įrengimui laikančiųjų konstrukcijų pertvarkyti nereikia, projekto dalis nerengiama.

Inžinerinių tinklų. Vartotojo inžineriniai tinklai patalpų viduje bus atnaujinami paprastojo remonto darbų apimtyje. Suformuotam butui numatoma įrengti atskiras elektros, vandens, dujų apskaitas.

- **Informacija apie numatomų statybos darbų poveikį aplinkai, gyventojams, kaimyninėms teritorijoms.** Neigiamo poveikio neprognozuojama: statybos metu kaimyniniuose sklypuose esančių pastatų naudotojai nepatogumų nepatirs, priėjimai ir privažiavimai nebus apriboti; naudojimo metu statiniai neigiamos įtakos gretimoms teritorijoms neturės. Stacionarių taršos šaltinių (cheminių, fizikinių, biologinių ar kt.), dėl kurių į aplinkos orą išmetami teršalai statybos nei eksploatacijos metu neatsiras, numatoma automobilių išmetamų medžiagų tarša laikino sustojimo vietose neviršys normų. Vadovaujantis LR Triukšmo valdymo įstatymu su 2016-11-01 įsigaliojusiais pakeitimais ir savivaldybės tarybos patvirtintomis Triukšmo prevencijos viešosiose vietose taisyklėmis, planuojant remonto darbus gyvenamoje aplinkoje, triukšmo šaltinių valdytojai (statytojas) privalo ne vėliau kaip prieš 7 kalendorines dienas iki šių darbų pradžios pateikti informaciją Administracijai apie triukšmo šaltinių naudojimo vietą, planuojamą triukšmo lygį ir jo trukmę per parą, triukšmo mažinimo priemones. Triukšmo šaltinių valdytojai privalo užtikrinti, kad vykdomų darbų ir naudojamų įrengimų triukšmo lygis neviršytų vietovei, kurioje naudojami triukšmo šaltiniai, nustatytų triukšmo ribinių dydžių. Gyvenamoje aplinkoje valyti ir tvarkyti teritorijas, naudojant tam skirtą techniką, išvežti atliekas, krauti prekes, produkciją ir kitas medžiagas vakare, naktį, savaitgaliais ir švenčių dienomis nuo 22.00 val. iki 9.00val. galima tik nekeliant triukšmo ir netrikdant gyventojų ramybės, darbo dienomis nuo 22.00 val. iki 7.00val. Statybinis laužas pristatomas į statybines atliekas tvarkančią įmonę. Statybos metu, namo bendro naudojimo laiptinėje ir kieme turi būti laikomasi viešosios tvarkos ir/arba namo bendrijos nustatytų reikalavimų, jei tokie yra. Baigus statybos

2213-PP-BD-BAR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	2	3	0

darbus, statytojas privalo pašalinti neigiamus padarinius, jei tokie atsirado, ir atstatyti būklę ne blogesnę už esamą.

- **Aplinkosaugos sprendiniai.** Statybinis laužas bus pristatomas į statybines atliekas tvarkančią įmonę. Cheminėmis medžiagomis apdorota mediena bei cheminėmis medžiagomis užteršta tara turi būti pristatytas pavojingas atliekas tvarkančiai sertifikuotai bendrovei. Cheminėmis medžiagomis apdorotą medieną deginti draudžiama. Už atliekų tvarkymą, rūšiavimą, saugojimą ir išvežimą statybos metu atsako Statytojas (užsakovas). Eksploatuojant butą, buitines atliekas numatoma rūšiuoti, laikinai kaupti pastatui priskirtuose konteineriuose sklypo ribose (statytojui priklausančiame pagalbiniame statinyje) ir reguliariai išvežti į LR Vyriausybės nustatyta tvarka įregistruotas perdirbimo arba atliekų surinkimo įmones, pagal iš anksto sudarytas sutartis. Atliekos ir medžiagos, galinčios sukelti ekologinę taršą, teritorijoje nebus kaupiamos ir sandėliuojamos.

- **Saugomos teritorijos tvarkymo ir apsaugos, urbanistikos reikalavimai:** nenumatomi.

- **Gaisrinės saugos sprendiniai.** Gaisrinė sauga bus užtikrinama vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais bei Gyvenamųjų pastatų (patalpų) gaisrinės saugos taisyklėmis ir kitais gaisrinę saugą reglamentuojančiais dokumentais. Suprojektuotame bute bus privaloma įrengti vietinius automatinius dūmų signalizatorius. Gyvenamosios patalpos nuo negyvenamųjų bus atskiriamos ne mažesnio kaip EI 45 ugniai atsparumo ir atitvaromis.

- **Poveikį aplinkai mažinančios priemonės:** neprojektuojama.

- **Priemonės nuo smurto ir vandalizmo.** Specialių reikalavimų projektavimo užduotyje nekeliama, numatytos įprastos priemonės, langų/durų, ir jų užraktų saugos klasę renkasi užsakovas pagal tiekėjų pasiūlą; galima įrengti apsaugos signalizaciją.

- **Pritaikymo neįgaliesiems sprendiniai:** projekto sprendinių, t. y. suplanuotų gyvenamųjų patalpų, pritaikymas neįgaliesiems projektavimo užduotyje nenumatytas, projektuoti neprivalomas, neprojektuojamas.

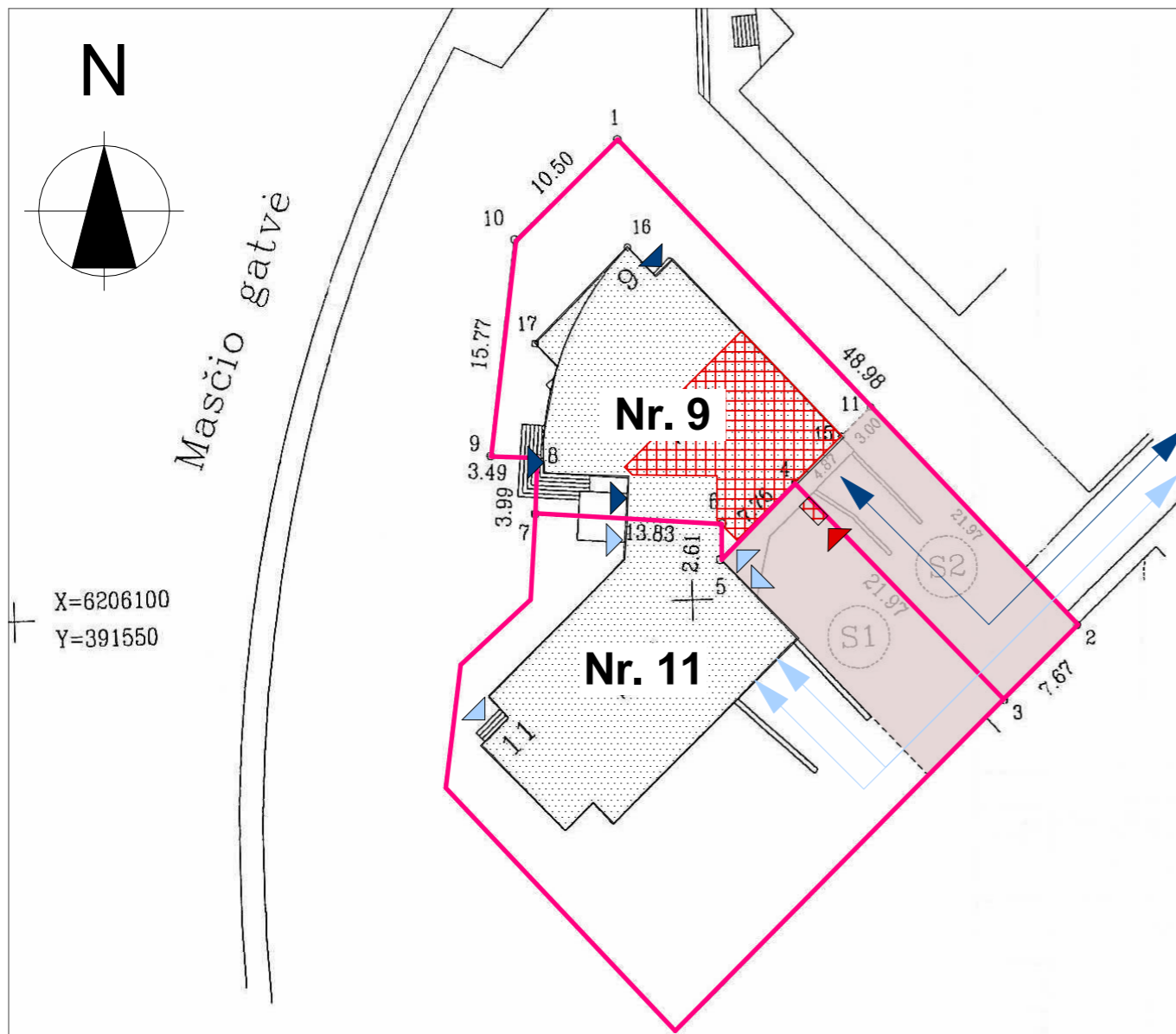
- **Duomenys apie veiksnius, darančius neigiamą poveikį gyvenamajai/visuomeninei aplinkai:** higieninė situacija sklype ir pastate atitinka normas, neigiamą poveikį darančių veiksnių nėra, neprojektuojama.

- **Atitiktis visuomenės sveikatos saugos teisės aktų reikalavimams.** Specialių reikalavimų nenumatyta. Projektuojami sprendiniai tenkins reikalavimus ir higienos normas gyvenamosioms patalpoms negyvenamuosiuose pastatuose.

Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Parašas	Data
Statino projekto vadovė	Renata Laivytė	A 1317 (nuo 2016-03-29, protok. Nr.111)		2024

--	--	--	--

2213-PP-BD-BAR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	3	3	0



SUTARTINIAI ŽENKLAI

Nr. x	- pastato Masčio g. numeris
	- sklypų ribos
	- bendro naudojimo teritorija sklypams Nr.9 ir Nr. 11 (nustatyti servitutai S1 ir S2)
	- esamas pastato Nr.9 įvažiavimas į sklypą ir garažą
	- esamas pastato Nr.11 įvažiavimas į sklypą ir garažą
	- esami pastato Nr.9 įėjimai
	- esami pastato Nr.11 įėjimai
	- formuojamos gyvenamosios patalpos ir projektuojamas pastato Nr.9 įėjimas su naujais lauko laiptais

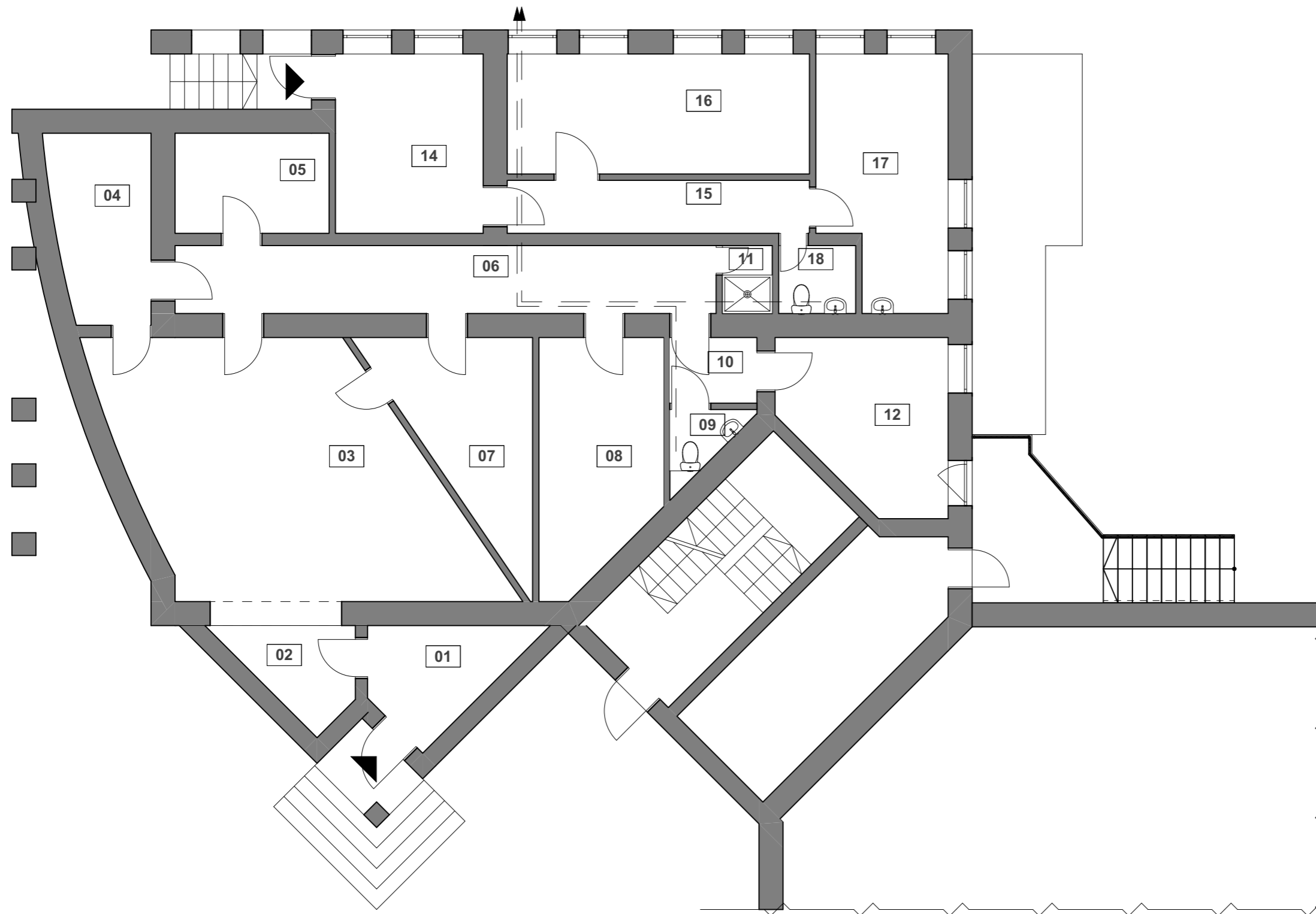
Pastaba: lengvų konstrukcijų lauko laiptai įrengiami be pamatų, tvirtinami į 15 cm storio g/b plokštę, kuri montuojama vietoje esamos trinkelio dangos ant esamų trinkelio pagrindų.

M

0	2024-03-26	Laidos statusas, išleidimo priežastis:	proj.pasiūlymų var. VISUOMENĖS INFORMAVIMUI	
		UAB "Germis" įm. k. 300629544 Turgaus a. 14 LT-87122, Telšiai +370 650 31013, info@germis.lt www.germis.lt		Paslaugų paskirties pastato Masčio 9, Telšiai, paprastojo remonto ir pastato dalies paskirties keitimo iš prekybos į gyvenamąją, projektas
A 1317	PV, PDV, architektė	Renata Laivyte	Brėžinys:	Sklypo plano schema Laida 0
LT	Užsakovas: K. Š.		2213-PPK - A.1	Lapas A.1 Lapų


PATALPŲ EKSPLIKACIJA (esama padėtis)		
PAT.NR.	PATLPA	PLOTAS
01	Tamburas	6,65
02	Koridorius	4,80
03	Salė	39,27
04	Kabinetas	8,65
05	Kabinetas	7,51
06	Koridorius	17,91
07	Sandėlis	11,86
08	Sandėlis	13,84
09	San. mazgas	1,80
10	Koridorius	2,78
11	Dušo pat.	1,65
12	Pagalbinė pat.	12,67
14	Priėmimo pat.	12,91
15	Koridorius	7,80
16	Kabinetas	17,68
17	Kabinetas	14,93
18	San. mazgas	2,55
		185,26 m²

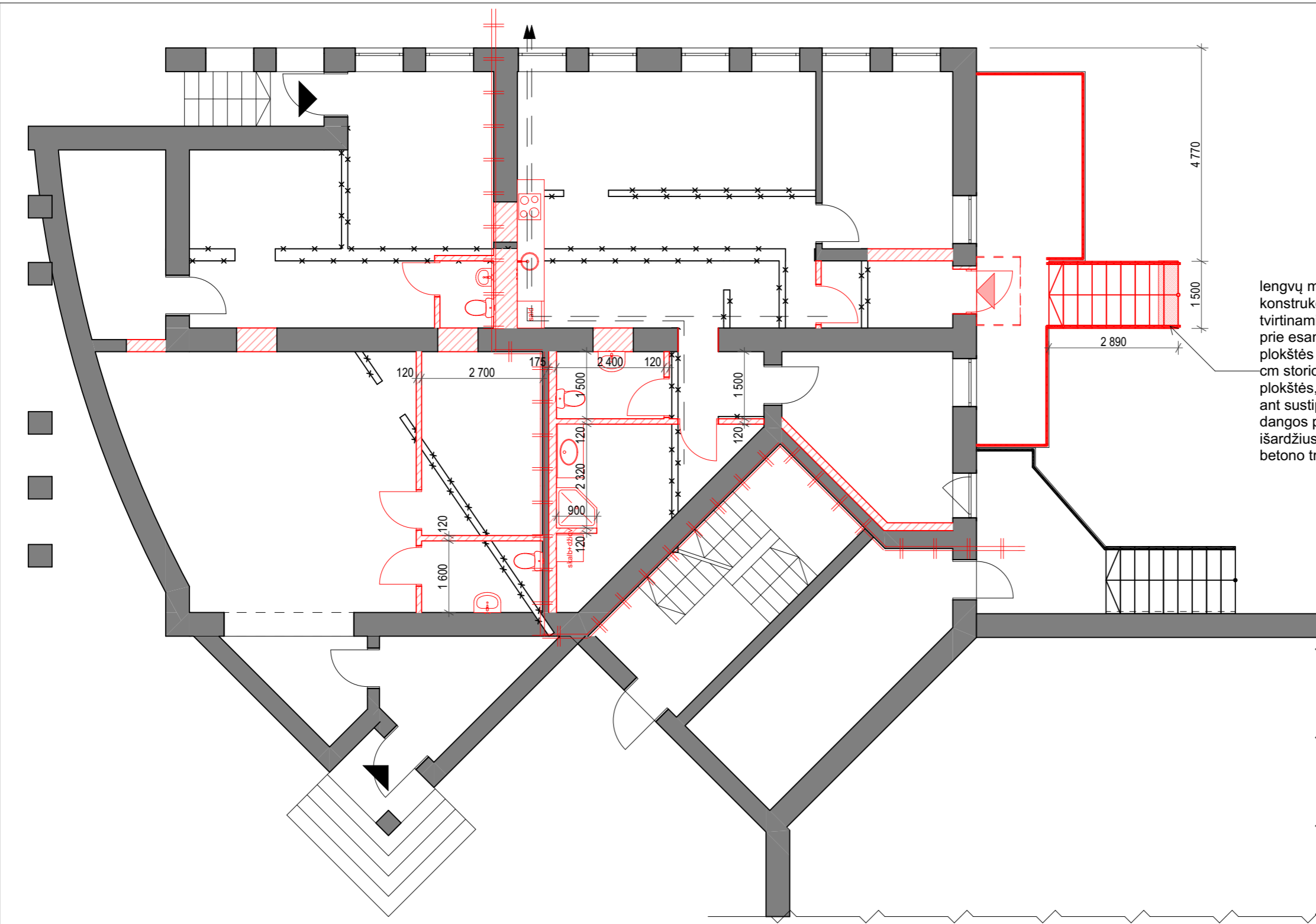
Pastaba: Patalpų 1 l-mo a. bendras plotas pagal kadastrinius duomenis- 184,85 m², čia plotai pateikti atlikus matavimus natūroje.



Pirmo a. planas (esama padėtis)

M 1:100

0	2024-03-26	Laidos statusas, išleidimo priežastis:	proj.pasiūlymų var. VISUOMENĖS INFORMAVIMUI	
		UAB "Germis" įm. k. 300629544 Turgaus a. 14 LT-87122, Telšiai +370 650 31013, info@germis.lt www.germis.lt		Paslaugų paskirties pastato Masčio 9, Telšiai, paprastojo remonto ir pastato dalies paskirties keitimo iš prekybos į gyvenamąją, projektas
A 1317	PV, PDV, architektė	Renata Laivyte	Brėžinys:	Patalpų 1 pirmo a. planas (esama padėtis) Laida 0
LT	Užsakovas: K. Š.		2213-PPK - A.2	Lapas Lapų A.2



SUTARTINIS ŽYMĖJIMAS

- esamos sienos/pertvaros
- esami vėdinimo kanalai, išvesti į lauką per groteles fasade
- demontuojamos esamos pertvaros
- užtaisomos angos, įrengiamos naujos pertvaros, esamos pertvaros pastorinamos, pagerinant priešgaisrines ir garso izoliavimo savybes
- riba, kur atitvaros įrengiamos ne mažesnio kaip EI 45 ugniai atsparumo ir su garso izoliavimo rodikliu R'w ne mažiau kaip 55dB (garso klasė ne žemesnė kaip C)
- įrengiamas įėjimas (durys) esamo lango vietoje
- kiti naujai įrengiami eksterjero ir interjero elementai

Pirmo a. pakeitimų planas

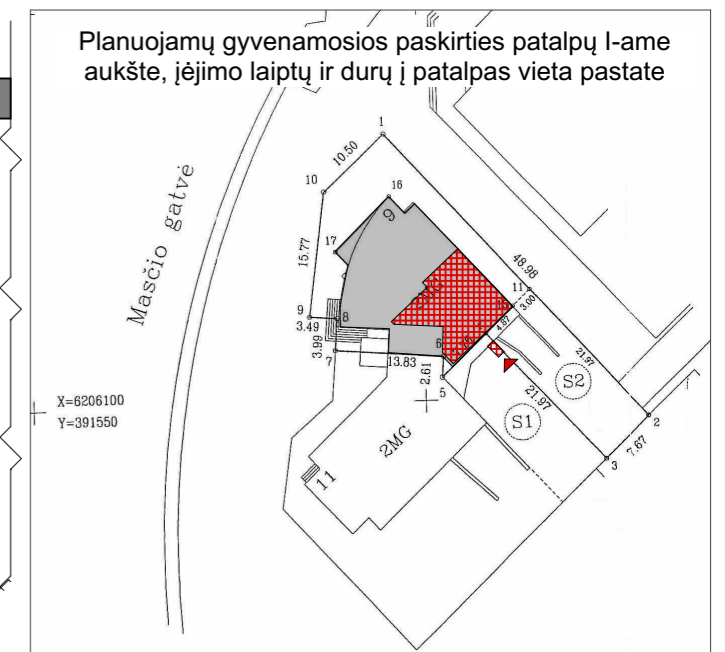
M 1:100

0	2024-03-26	Laidos statusas, išleidimo priežastis:	proj. pasiūlymų var. VISUOMENĖS INFORMAVIMUI
		UAB "Germis" įm. k. 300629544 Turgaus a. 14 LT-87122, Telšiai +370 650 31013, info@germis.lt www.germis.lt	Paslaugų paskirties pastato Masčio 9, Telšiai, paprastojo remonto ir pastato dalies paskirties keitimo iš prekybos į gyvenamąją, projektas
A 1317	PV, PDV, architektė	Renata Laivytė	Brėžinys: Patalpų 1 pirmo a. pakeitimų planas
LT	Užsakovas: K. Š.	2213-PPK - A.3	Laida 0 Lapas A.3 Lapų



Patalpų 1 planas (po remonto)

PATALPŲ EKSPLIKACIJA (po remonto ir perplanavimo)			
PASKIRTIS	PAT.NR.	PATLPA	PLOTAS
1a_PREKYBOS PASKIRTIS			
	a-01	Tamburas	6,65
	a-02	Koridorius	6,34
	a-03	Salė	35,67
	a-04	Pagalbinė pat.	11,10
	a-05	Sanitarinė pat.	4,32
			64,08 m²
1b_PREKYBOS PASKIRTIS			
	b-01	Salė	30,63
	b-02	Sanitarinė pat.	1,80
	b-03	Pagalbinė pat.	8,65
			41,08 m²
1c_GYVENAMOJI PASKIRTIS			
	c-01	Koridorius	4,71
	c-02	Kambarys su virtuve	38,22
	c-03	Kambarys	11,56
	c-04	Koridorius	3,17
	c-05	Kambarys	11,83
	c-06	WC	3,60
	c-07	Dušo patalpa	10,78
			83,87 m²
			189,03 m²



Planuojamų gyvenamosios paskirties patalpų I-ame aukšte, įėjimo laiptų ir durų į patalpas vieta pastate

M 1:100, 1:200

0	2024-03-26	Laidos statusas, išleidimo priežastis:	proj.pasiūlymų var. VISUOMENĖS INFORMAVIMUI
		UAB "Germis" įm. k. 300629544 Turgaus a. 14 LT-87122, Telšiai +370 650 31013, info@germis.lt www.germis.lt	Paslaugų paskirties pastato Masčio 9, Telšiai, paprastojo remonto ir pastato dalies paskirties keitimo iš prekybos į gyvenamąją, projektas
A 1317	PV, PDV, architektė	Renata Laivyte	Brėžinys: Patalpų 1 pirmo a. planas (po remonto) Laida 0
LT	Užsakovas: K. Š.		2213-PPK - A.4 Lapas A.4 Lapų



Pietryčių fasadas (esama padėtis)



Pietryčių fasadas (po remonto)



Pietryčių fasadas (pakeitimai, raudonai)

Paprastojo remonto darbai pietryčių fasade
(žr. pakeitimų brėžinį)


1. Įėjimo durų įrengimas paaukštinus esamą lango angą.
2. Metalinių ažūrinių laiptų su turėklais įrengimas į esamą terasą.
3. Turėklų esamai terasai įrengimas.
4. Fasado apdailos remontas pažeidimų vietoje arba atnaujinant visą fasadą medžiagomis, analogiškoms esamoms.
5. Polikarbonato stogelio įrengimas virš naujų durų 1,5x1,2 m (standartinis gaminyhs, žr. pvz.)

Pastaba: pirmo a. langus keičiant naujais gaminiais, būtina išlaikyti spalvą ir dalinimą kaip esamų langų.



Polikarbonato stogelis (pavyzdys)

M 1:100

0	2024-03-26	Laidos statusas, išleidimo priežastis:	proj.pasiūlymų var. VISUOMENĖS INFORMAVIMUI	
		UAB "Germis" įm. k. 300629544 Turgaus a. 14 LT-87122, Telšiai +370 650 31013, info@germis.lt www.germis.lt		Paslaugų paskirties pastato Masčio 9, Telšiai, paprastojo remonto ir pastato dalies paskirties keitimo iš prekybos į gyvenamąją, projektas
A 1317	PV, PDV, architektė	Renata Laivyte	Brėžinys: Pietryčių fasadas	Laida 0
LT	Užsakovas: K. Š.		2213-PPK - A.5	Lapas A.5