

UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ  
"RUSNĖ"

OBJEKTAS Nr. 2022-15

LT-44313 KAUNAS  
MIŠKO G. 30 - 78  
TEL. 8-37 32 03 65 faks. 8-37 32 00 25  
Mob. (8-699) 34205  
www.rusne.lt, rusne@rusne.lt

STATYTOJAS:

UAB "BALTIŠCHES HAUS"

STATYBOS VIETA:

A. JUOZAPAVIČIAUS G. 17, ALYTUS

STATINYS:

PREKYBOS PASKIRTIES PASTATO - PREKYBOS CENTRO 1E1P  
(UNIKALUS NR. 1197-1005-7014), A. JUOZAPAVIČIAUS G. 17,  
ALYTUJE REKONSTRAVIMO PROJEKTAS

STATYBOS RŪŠIS:

REKONSTRAVIMAS

STATYBOS KATEGORIJA:

YPATINGASIS

STADIJA:

PP

DALIS:

PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI

TOMAS:

01

DIREKTORIUS

PROJEKTO VADOVAS



V. VYŠNIAUSKAS

K. MIKŠYS

PROJEKTO VADOVAS ATESTUOTAS AM 2015-02-26 Nr. A 966  
ĮMONĖS KODAS 132754130

KAUNAS, 2024

**1. BRĖŽINIŲ, TEKSTINIŲ IR PRIDEDAMŲ DOKUMENTŲ ŽINIARAŠTIS**  
**TEKSTINIŲ DOKUMENTŲ ŽINIARAŠTIS**


Eil.Nr.	Dokumento žymuo	Pavadinimas	Pastabos
1.	2022-15-PP-AR	Aiškinamasis raštas	5 lapai

**BRĖŽINIŲ ŽINIARAŠTIS**

Dokumento žymuo	Lapo nr.	Lapų	Laida	Statinio projekto dalies pavadinimas	Pastabos
2021-173-PP-SP-1	1	1	A	Sklypo planas M1:250, Situacijos schema	
2021-173-PP-SP-2	1	1	A	Sklypo dangų ir eismo organizavimo planas M1:250	
2021-173-PP-SP-3	1	1	A	Suvestinis inžinerinių tinklų planas M1:250	
2021-173-PP-SP-4	1	1	A	Sklypo aukščių planas M1:250	
2021-173-PP-SA-1	1	1	A	Pirmo aukšto planas M1:100	
2021-173-PP-SA-2	1	1	A	Technologijos planas M1:100	
2021-173-PP-SA-3	1	1	A	Fasadai M1:100	
2021-173-PP-SA-4	1	1	A	Pjūviai M1:100	
		5		Vizualizacijos urbanistinėje aplinkoje	
POL20220331-01	1	1	0	Detaliojo plano pagrindinis brėžinys	

**PAGRINDINIAI RODIKLIAI**

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis prieš rekonstravimą	Kiekis po rekonstravimo
<b>I. SKLYPAS</b>			
1. sklypo plotas	m <sup>2</sup>	4355	
2. sklypo užstatymo intensyvumas	%	28	~41
3. sklypo užstatymo tankumas	%	30	~43
<b>II. PASTATAI</b>			
1.1. paskirties rodikliai	Prekybos paskirties pastatai		
1.2. užstatytas plotas*	m <sup>2</sup>	1320,00	~1858,00
1.3. pastato bendrasis plotas*	m <sup>2</sup>	1207,63	~1767,58
1.5. pastato tūris*	m <sup>3</sup>	5074	~9661
1.6. aukštų skaičius	vnt.	1	1
1.7. pastato aukštis	m	5,2	~ 5,2

KVAL. DOK. NR.	 UAB "RUSNĖ"	PREKYBOS PASKIRTIES PASTATO - PREKYBOS CENTRO 1E1P (UNIKALUS NR. 1197-1005-7014), A. JUOZAPAVIČIAUS G. 17, ALYTUJE REKONSTRAVIMO PROJEKTAS			
A966, 0023	PV	K. MIKŠYS	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Laida	
A966	PDV	K. MIKŠYS		A	
	ARCH.	V. RAKAUSKIENĖ			
LT	STATYTOJAS UAB "BALTIŠCHES HAUS" UŽSAKOVAS: UAB "BALTIŠCHES HAUS"		ŽYMUO: 2022-15-PP-AR	Lapas 1	Lapų 5

## 1. PROJEKTUOJAMŲ STATINIŲ PAŽINTINIAI DUOMENYS

**Statinių grupės (komplekso) pavadinimas.** PREKYBOS PASKIRTIES PASTATO - PREKYBOS CENTRO 1E1P (UNIKALUS NR. 1197-1005-7014), A. JUOZAPAVIČIAUS G. 17, ALYTUJE REKONSTRAVIMO PROJEKTAS

**Statybos geografinė vieta.** A. Juozapavičiaus g. 17, Alytus

**Statytojas (užsakovas).** UAB "Baltisches haus"

**Projektuotojas.** UAB "Rusnė", atestato Nr. 0137

**Projektavimo etapai (stadijos).** Rengiamas techninis projektas. Jo sudėtis ir detalumas atitinka STR 1.04.04:2017 "Statinio projektavimas, projekto ekspertizė" nurodymus

**Žemės sklypo plotas:** 0,4355 ha

**Statinių kategorija.** Ypatingasis statinys

**Statybos rūšis:** Rekonstravimas

**Statinio pagrindinė naudojimo paskirtis:** 7.3. Prekybos paskirties pastatai

**Pastato Unikalus Nr.:** 1197-1005-7014

**Žemės sklypo Unikalus Nr.:** 4400-5395-3492

**Žemės sklypo Kadastrinis Nr.:** 1101/0014:238 Alytaus m. k.v.

**Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis:** Kita

**Naudojimo būdas:** Komeracinės paskirties objektų teritorijos

**Sklypo savininkas:** UAB „Baltisches haus“

**Sklypo specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:** Elektros tinklų apsaugos zonos; Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos; Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos.

„PREKYBOS PASKIRTIES PASTATO - PREKYBOS CENTRO 1E1P (UNIKALUS NR. 1197-1005-7014), A. JUOZAPAVIČIAUS G. 17, ALYTUJE REKONSTRAVIMO PROJEKTAS“ buvo parengtas 2022-2023 metais ir 2023-10-10 gautas statybos leidimas (reg. nr. LRS-11-231010-00009). Tačiau rengiant darbo projektą, paaiškėjo, kad reikalinga techninio projekto A laida.

### A laidos projekto pakeitimai:

- Nauja pastato technologija (jai pritaikomos inžinerinės sistemos);
- Langų, durų ir vartų angų koregavimas;
- Padidėjusi pastato dalis ties rampos zona;
- Pasikeitęs rampos nuolydis;
- Projektuojama akustinė sienutė ant stogo;
- Pasikeitęs šilumos šaltinis.

*Techninis projektas bus atliktas vadovaujantis galiojančiais normatyviniais dokumentais ir teisės aktais, detaliuoju planu, projektavimo užduotimi, topografinė nuotrauka, gautomis projektavimo/techninėmis*

2022-15-PP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	2	5	A

*sąlygomis ir kitais teisiniais dokumentais, projektiniais pasiūlymais, patvirtintais Užsakovo, pastabomis bei nurodymais, gautais tarpinių derinimų metu.*

## **2. TRUMPAS SKLYPO IR ESAMO PASTATO APIBŪDINIMAS**

Sklypas yra A. Juozapavičiaus g. 17, Alytuje; Alytaus senajo miesto vietoje. Bendras sklypo plotas – 0,4355 ha. Sklypas ribojasi su A. Juozapavičiaus gatve bei vienbučių gyvenamųjų namų teritorijomis.

Sklypas suformuotas sujungus du sklypus (sujungtas prieš tai buvęs sklypas, kuriame yra esamas prekybos centras ir įsigytas šalia esantis sklypas, kuriame buvo vienbutis gyvenamasis namas).

Įvažiavimai į sklypą išlieka iš A. Juozapavičiaus gatvės, koreguojant vieno įvažiavimo, skirto sunkiasvoriui transportui privažiuoti prie rampos, vieta.

Sklype esanti 10 kV požeminė elektros linija iškeliami į kitą vietą atskiru projektu.

Sklypas nepatenka ir nesiriboja su Natura 2000 teritorijomis.

Projektinių pasiūlymų sprendiniai tenkina galiojančio detaliojo plano sprendinius (Registracija Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre – Nr. T00084944).

Taip pat sklype yra atlikti archeologiniai ir architektūriniai tyrimai dėl statinio liekanų, atidengtų 2021 m. archeologinių tyrimų metu, Alytaus m., A. Juozapavičiaus g. 17, vertinimo ir jų nustatymo Alytaus senajo miesto vietos (u. k. 33722) vertingąja savybe. Išvada – Statinio liekanų (XVII–XVIII a.) nenustatyti Alytaus senajo miesto vietos vertingąja savybe.

Remiantis J. Sadausko „Alytaus senajo miesto vietos (33722) teritorijos, A. Juozapavičiaus g. 13 ir 17, Alytaus m. 2021 m. žvalgomųjų archeologinių tyrimų ataskaitos“ išvadomis, vykdant statybos darbus yra reikalinga vykdyti archeologinius tyrimus.

Prekybos paskirties pastatas 1E1p (Unik. Nr. 1197-1005-7014) pastatytas 1971 m., buvo rekonstruotas 2001 m. ir remontuotas 2013 m.

## **3. PROJEKTINIAI SPRENDINIAI**

### **3.1. ŽEMĖS SKLYPAS**

Rekonstruojamas prekybos paskirties pastatas – Prekybos centras (1E1p) yra vieno aukšto, stačiakampio su išsikišimuplano. Vakarinė pastato dalis - griauinama, vidurinė dalis - paliekama ir rytinė dalis – pristatoma naujai.

Aplink pastatą projektuojama nauja betoninių trinkelų danga. Projektuojama ir, kur reikia, atnaujinama asfalto danga.

2022-15-PP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	3	5	A

Sklype projektuojamos 43 automobilių parkavimo vietos, iš kurių 2 skirtos žmonėms su negalia, 2 – šeimos vietos, 8 – elektromobilių vietos.

Automobilių stovėjimo vietų poreikio skaičiavimo lentelė:

STR 2.06.04:2014 XIII SKYRIUS AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO REGLAMENTAVIMAS		Projektuojamas prekybos salės plotas	Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius	Projekte numatomas automobilių stovėjimo vietų skaičius
Prekybos paskirties pastatai Prekybos centrai	1 vieta 30 m <sup>2</sup> prekybos salės ploto	1242,95 m <sup>2</sup>	41	43

Apsaugai nuo triukšmo, ties prekių iškrovimo rampa projektuojama 5,2 m aukščio akustinė sienutė. Akustinė sienutė taip pat projektuojama ant pastato stogo, šiaurės rytinėje pastato pusėje, kur numatomi šildymo, vėdinimo ir oro kondicionavimo įrenginiai.

Siekiant užtikrinti sklype reikiamą želdynų kiekį, sklypo rytinė pusė aptveriamą segmentine tvora, apželdinant ją vijoklių tipo augalais (hedera arba gebenė). Taip pat apželdinama akustinė sienutė, o dalis trinkelinių - ažūrinės.

### 3.2. PASTATAS

Rekonstruojamas pastatas – stačiakampio plano su išsikišimu.

Pietvakarių pusėje (kampe) projektuojamas pagrindinis įėjimas pro automatines vitrinines duris, per kurį (per tambūrą) patenkama į prekybos salę. Pastato rytinėje pusėje projektuojamos pagalbinės (prekių priėmimo zona, žalios žuvies ir žalios mėsos apdirbimo patalpos, personalo patalpos) ir techninės patalpos. Pietrytinėje pusėje projektuojamas taros supirkimo punktas ir priėmimo patalpa. Rytinėje pastato dalyje įgilinta rampa, skirta privažiuoti sunkiasvoriame transportui. Pastato šiaurės vakarų kampe projektuojamos patalpos nuomai bei san. mazgas klientams, pritaikytas žmonėms su negalia.

### 4. KONSTRUKCIJOS IR IŠORĖS APDAILA

Pastatas konstrukciniu ir naudojimo požiūriu susideda iš dviejų dalių – esamų konstrukcijų statinio dalis ir naujai projektuojama dalis. Šių dalių konstrukcijos nėra atskirtos.

Esamo statinio pagrindinės laikačiosios konstrukcijos – gelžbetoninės kolonos 300x300 mm ir sienos – silikatinių plytų mūras 250 mm storio. Kolonų žingsnis 6x6 m. Stogas sutapdintas, su rygeliais montuojamais ant GB kolonų ir perdangos plokštėmis montuojamomis ant rygelių ir mūro sienų. Hidroizoliacija – prilydoma danga. Esamo pastato dalis numatoma dalinai ardoma. Ardoma įstrižai iškelta, vakarinėje dalyje esanti statinio dalis, su mūriniu sieną, GB kolonomis ir kiaurymėtu perdangos

2022-15-PP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	4	5	A

plokščių denginiu. Taip pat ardoma ir rytinėje pusėje esanti mūro siena, paliekant laikančias konstrukcijas – gelžbetonines kolonas, rygelius ir kiaurymėtas perdangos plokštes.

Naujai projektuojamo pastato konstrukcinė skaičiuojamoji schema – trijų navų rėmas. Rėmas projektuojamas iš gelžbetoninių kolonų, standžiai įtvirtintų pamate ir šarnyriškai ant jų atremtų metalinių denginio sijų ir santvarų. Pastato pastovumą užtikrina metaliniai ryšiai tarp kolonų (iš rėmo plokštumos) ir ryšiai tarp stogo konstrukcijų. Pagrindiniai naujai projektuojamos statinio dalies konstrukciniai elementai yra:

- gręžtiniai pamatai;
- gelžbetoninės galvenos;
- gelžbetoninės pamatinės sijos;
- atraminės sienos, rampos konstrukcija;
- gelžbetoninės kolonos;
- išorės daugiasluoksnių plokščių sienos;
- metalinės statinio denginio santvaros ir sijos;
- metaliniai pastato ryšiai tarp konstrukcijų;
- stogo konstrukcija;
- grindys ant grunto.

Numatomos išorės sienos – 160 mm storio daugiasluoksnės plokštės su poliuretano (PIR) užpildu (dėl gaisrinių reikalavimų, kai kur užpildas – akmens vata), spalva tamsiai pilka (RAL 7024), montuojamos horizontaliai. Pietiniame (prie A. Juozapavičiaus g.), vakariniame ir dalyje šiaurinio bei rytinio fasado apdailai naudojamos keramininės arba akmens masės plytelės, tvirtinamos vertikalčiai, spalva antracito pilka (RAL 7024). Priekiniame fasade papildomai įvedamos HPL plokštės, šviesiai pilkos spalvos (RAL 9006).

Pagrindinis įėjimas į pastatą akcentuojamas stogeliu ir geltona juosta (apdaila - aliuminio lankstinys, spalva geltona (RAL 1021)).

Pietvakariniame kampe, ant stogo formuojamas kubas (3,7(h)x4,8m), skirtas afišuoti prekybos tinklo ženklą.

## 5. INŽINERINIAI TINKLAI

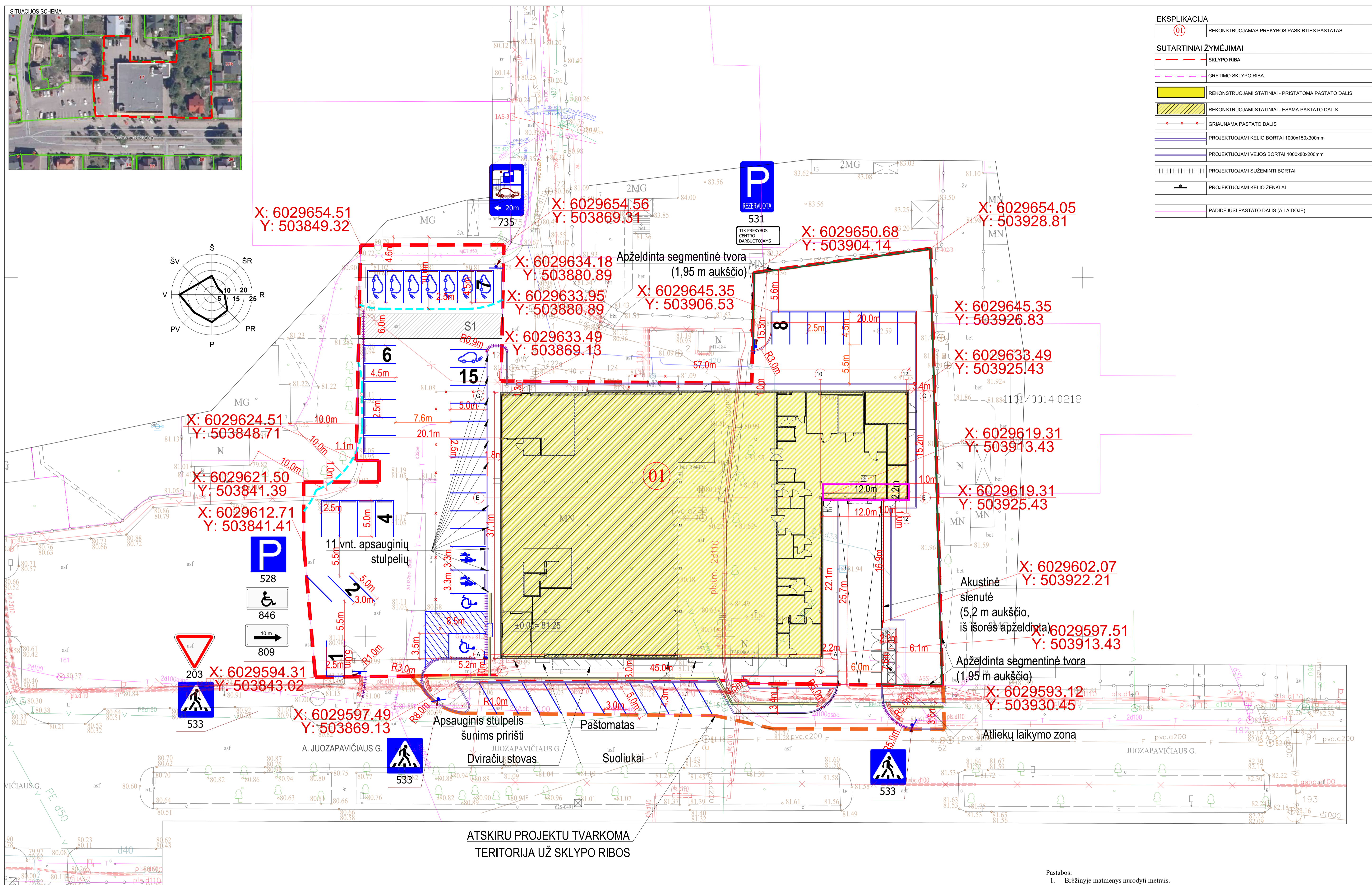
Planuojamame sklype yra esami elektros tinklai, kurie perkeliama į kitą vietą atskiru projektu.

Projektuojami inžinerinio aprūpinimo tinklai (elektros, vandentiekio, lietaus ir buitinių nuotekų, ryšių).

2022-15-PP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	5	5	A



EKSPLIKACIJA	
	REKONSTRUOJAMAS PREKYBOS PASKIRTIES PASTATAS
SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI	
	SKLYPO RIBA
	GRETIMO SKLYPO RIBA
	REKONSTRUOJAMI STATINIAI - PRISTATOMA PASTATO DALIS
	REKONSTRUOJAMI STATINIAI - ESAMA PASTATO DALIS
	GRIAUNAMA PASTATO DALIS
	PROJEKTUOJAMI KELIO BORTAI 1000x150x300mm
	PROJEKTUOJAMI VEJOS BORTAI 1000x80x200mm
	PROJEKTUOJAMI SUŽEMINTI BORTAI
	PROJEKTUOJAMI KELIO ŽENKLAI
	PADIDĖJUSI PASTATO DALIS (A LAIDOJE)

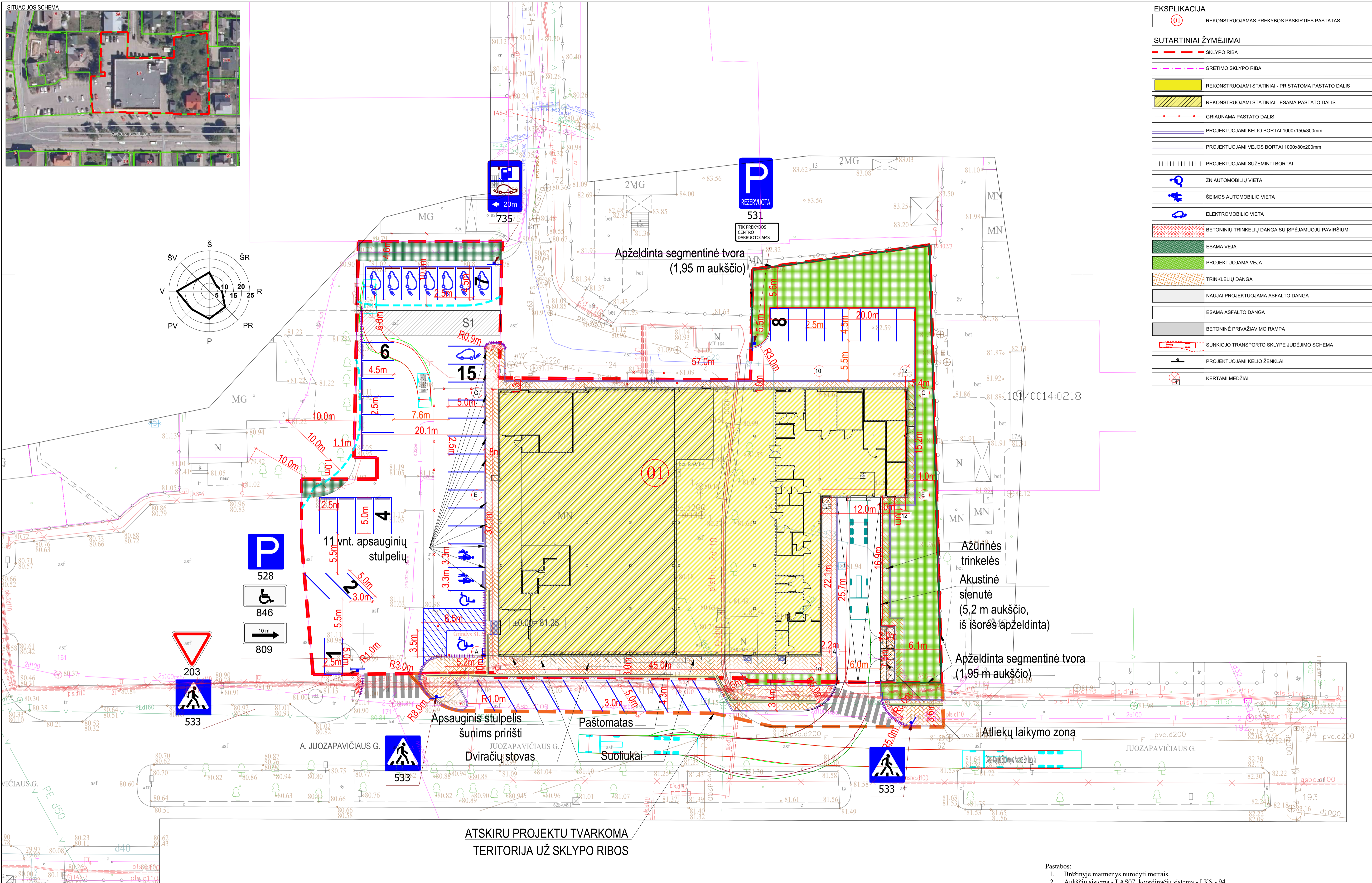
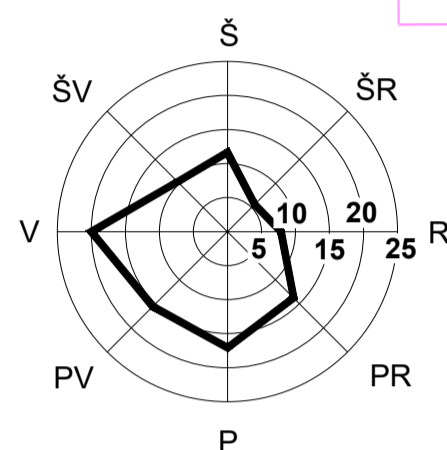
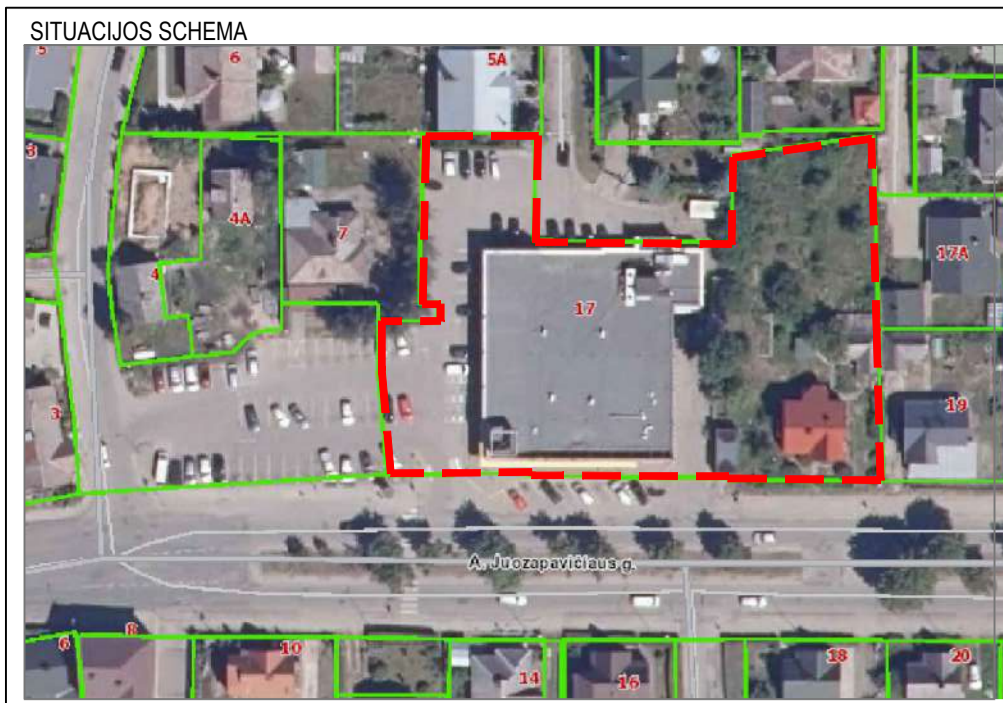


ATSKIRU PROJEKTU TVARKOMA TERITORIJA UŽ SKLYPO RIBOS

Pastabos:

1. Brėžinyje matmenys nurodyti metrais.
2. Aukščių sistema - LAS07, koordinacių sistema - LKS - 94.
3. Apželdintos tvoros sprendinius derinti su kaimynais.
4. Remiantis archeologinių tyrimų rezultatais, vykdant statybos darbus yra reikalinga vykdyti archeologinius tyrimus.

A	Padidėjusi pastato dalis ties rampa; paskieptas rampos nuolydis.		
LAIŠA	DATA	LAIŠOS STATUSAS; KEITIMŲ PRIEŽASTIS	
ATESTATO NR.	<b>UAB "RUSNĖ"</b>		STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS PREKYBOS PASKIRTIES PASTATO - PREKYBOS CENTRO 1E1P (UNIKALUS NR. 1197-1005-7014), A. JUOZAPAVIČIAUS G. 17, ALYTUJE REKONSTRUOJAMO PROJEKTAS
A966_0023	PV	K. MIKŠYS	DOKUMENTO PAVADINIMAS
A966	PDV	K. MIKŠYS	SKLYPO PLANAS M 1:250
STATYTOJAS / UŽSAKOVAS	UAB "BALTIŠCHES HAUS"		DOKUMENTO ŽYMUO
LT			2022-15-PP-SP-01
	LAPAS	LAPŲ	
	1	1	

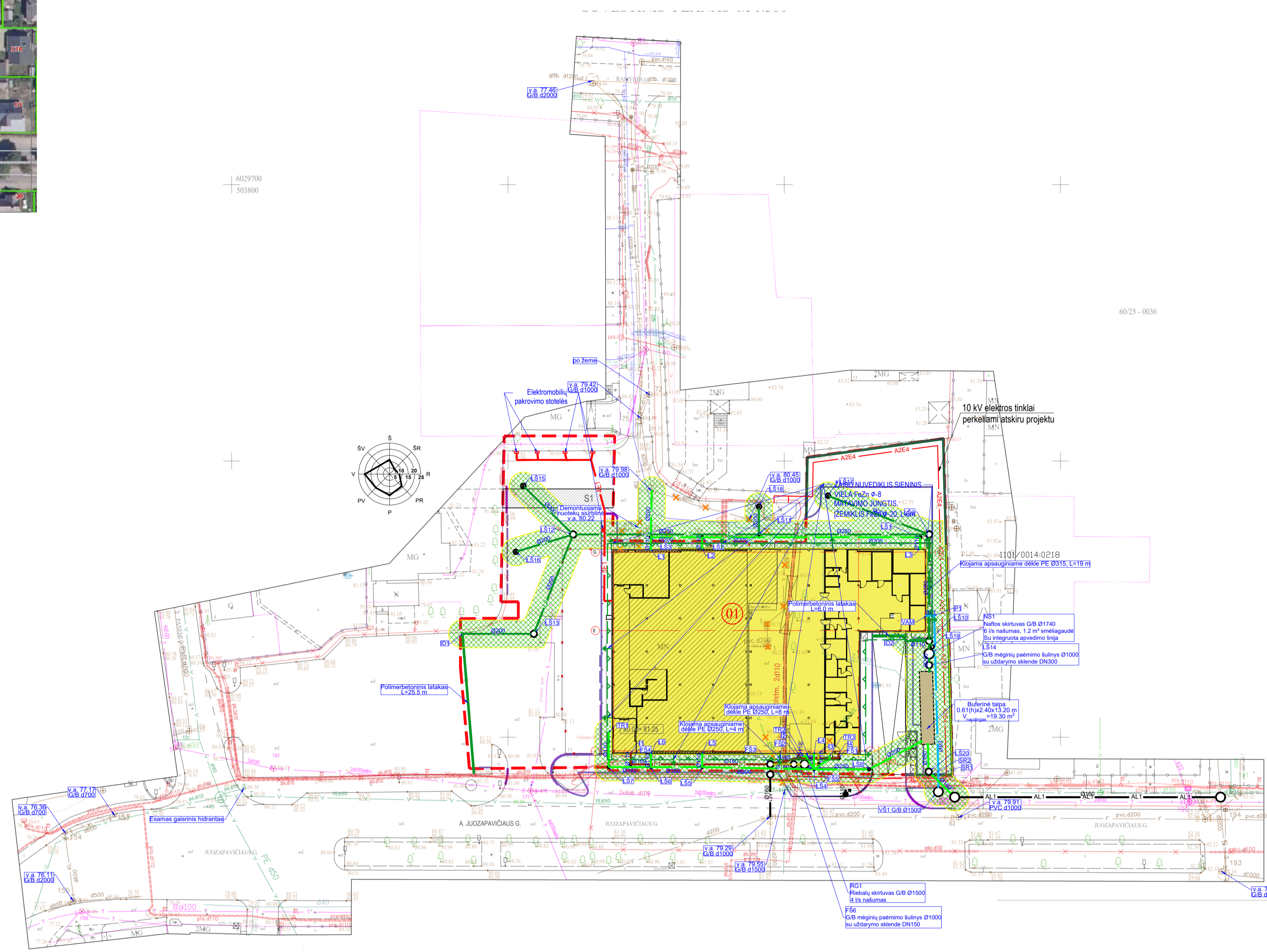
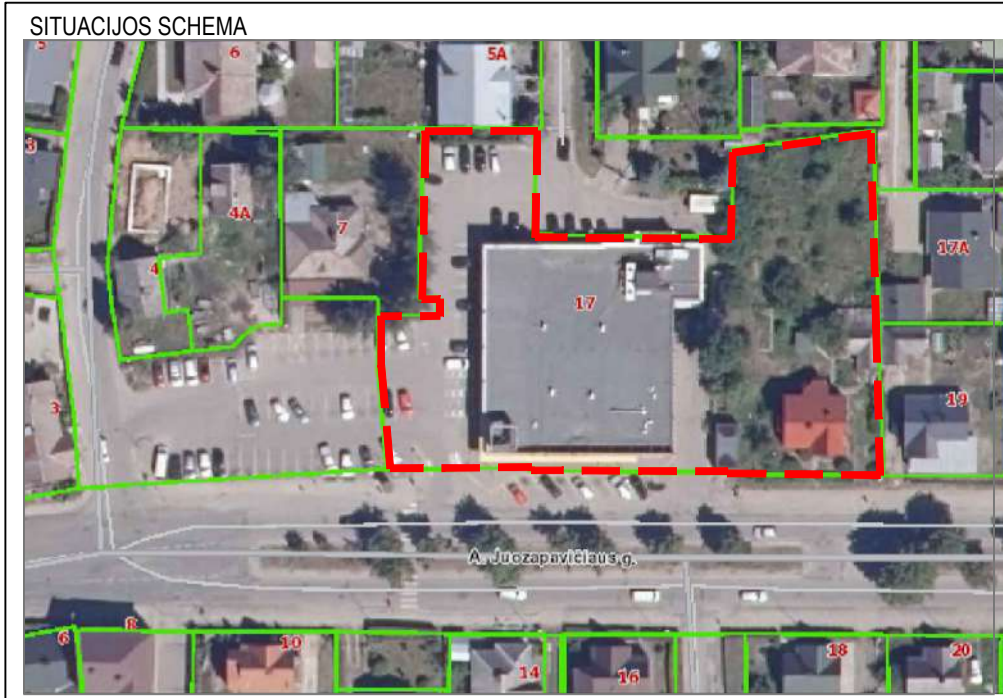


EKSPLIKACIJA	
(01)	REKONSTRUOJAMAS PREKYBOS PASKIRTIES PASTATAS
---	SKLYPO RIBA
---	GRETIMO SKLYPO RIBA
█	REKONSTRUOJAMI STATINIAI - PRISTATOMA PASTATO DALIS
█	REKONSTRUOJAMI STATINIAI - ESAMA PASTATO DALIS
---	GRIAUNAMA PASTATO DALIS
---	PROJEKTUOJAMI KELIO BORTAI 1000x150x300mm
---	PROJEKTUOJAMI VEJOS BORTAI 1000x80x200mm
---	PROJEKTUOJAMI SUŽEMINTI BORTAI
Ⓟ	ŽN AUTOMOBILIŲ VIETA
Ⓟ	ŠEIMOS AUTOMOBILIO VIETA
Ⓟ	ELEKTROMOBILIO VIETA
█	BETONINIŲ TRINKELIŲ DANGA SU ĮSPĖJAMUOJU PAVIRŠIUMI
█	ESAMA VEJA
█	PROJEKTUOJAMA VEJA
█	TRINKELIŲ DANGA
█	NAUJAI PROJEKTUOJAMA ASFALTO DANGA
█	ESAMA ASFALTO DANGA
█	BETONINĖ PRIVAŽIAVIMO RAMPA
---	SUNKIOJO TRANSPORTO SKLYPE JUDEJIMO SCHEMA
---	PROJEKTUOJAMI KELIO ŽENKLAI
---	KERTAMI MEDŽIAI

ATSKIRU PROJEKTU TVARKOMA  
TERITORIJA UŽ SKLYPO RIBOS

- Pastabos:
- Brėžinyje matmenys nurodyti metrais.
  - Aukščių sistema - LAS07, koordinacių sistema - LKS - 94.
  - Apželdintos tvoros sprendinius derinti su kaimynais.
  - Remiantis archeologinių tyrimų rezultatais, vykdant statybos darbus yra reikalinga vykdyti archeologinius tyrimus.

A	DATA	Pasidėjusi pastato dalis ties rampa; paskelgtės rampos nuolydis.
LAI DA		LAIDOS STATUSAS, KEITIMŲ PRIEŽASTIS
ATESTATO NR.		STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS
A966_0023	PV	PREKYBOS PASKIRTIES PASTATO - PREKYBOS CENTRO 1E1P (UNIKALUS NR. 1197-1005-7014), A. JUOZAPAVIČIAUS G. 17, ALYTUJE REKONSTRUOJAMAS PROJEKTAS
A966	PDV	DOKUMENTO PAVADINIMAS
	K. MIKŠYS	SKLYPO DANGŲ IR EISIMO ORGANIZAVIMO PLANAS M 1:250
	K. MIKŠYS	LAI DA
		A
STATYTOJAS / UŽSAKOVAS		DOKUMENTO ŽYMUO
UAB "BALTIŠCHES HAUS"		2022-15-PP-SP-02
LT		LAPAS
		LAPU
		1
		1



- Pastabos:
1. Brėžinyje matmenys nurodyti metrais.
  2. Aukščių sistema - LAS07, koordinacių sistema - LKS - 94.
  3. Apželdintos tvoros sprendinius derinti su kaimynais.
  4. Remiantis archeologinių tyrimų rezultatais, vykdant statybos darbus yra reikalinga vykdyti archeologinius tyrimus.

A	DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMŲ PRIEŽASTIS	STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS	LAIŠA
LAIDA			PREKYBOS PASKIRTIES PASTATO - PREKYBOS CENTRO 1E1P (UNIKALUS NR. 1197-1005-7014), A. JUOZAPAVIČIAUS G. 17, ALYTUJE REKONSTRAVIMO PROJEKTAS	A
ATESTATO NR.			DOKUMENTO PAVADINIMAS	
			SUVESTINIS INŽINERINIŲ TINKLŲ PLANAS M 1:500	
			DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS LAPŲ
			2022-15-PP-SP-03	1 1

Planas tipas	Suvestinis planas		
Objekto adresas	A. Juozapavičiaus g. 13, Alytus		
Aukščių sistema	Koordinacių sistema	Pagrindinis objekto tikslumas, cm	
LAS07	LKS-94	Horizontalus	10 Vertikalus 10
A. Petrulevičiaus II			
Kv. pat. Nr.	Vardas, pavardė	Pareigys	Data
IGKV-416	Andrius Petrulevičius		2022-07
	Užduoties	Medelis	Lapų Nr. Lapų š.
	UAB "RUSNĖ"	1-500	1 1

Proj. pat. Nr.	A966_0023	PV	K. MIKŠYS
Užduoties	A966	PDV	K. MIKŠYS
Statytojas / Užsakovas	UAB "BALTIŠCHES HAUS"		