

UŽSAKOVAS	Custom Lease, UAB
PROJEKTO PAVADINIMAS	Sandėliavimo paskirties statinio su administracinėmis patalpomis adresu Ateities pl. 32E Kaune, (kadastr. Nr. 1901/0124:65) statybos projektas
PROJEKTO STADIJA	Techninis projektas (TP)
PROJEKTO DALIS	Bendroji dalis (BD)
PROJEKTO DALIES ŽYMUO	2022/01-01-PP
STATINIŲ PASKIRTIS	Sandėliavimo paskirties pastatai (7.9.)
STATINIŲ KATEGORIJA IR STATYBOS RŪŠIS	Ypatingas statinys, nauja statyba
PROJEKTO VADOVAS	Marius Torrau (At. Nr. A1097)
PROJEKTO DALIES VADOVAS	Marius Torrau (At. Nr. A1097)
PROJEKTO ARCHITEKTAI	Marius Torrau (At.Nr. A1097) Rimantas Giedraitis (At.Nr. A1235)
PROJEKTO RENGĖJAS	UAB "MTARCH" Adresas: V. Putvinskio g. 17-4, Kaunas Tel. Nr.: 8 687 14585 El. p.: marius@studiotorrau.lt
DIREKTORIUS (l.e.p.)	Marius Torrau
DATA	2022 03
LAIDA	0

PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ VIEŠINIMUI

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Statybos sklypas: Ateities pl. 32E, Kaunas, 1901/0124:65

Sklypo plotas 2,7466ha;

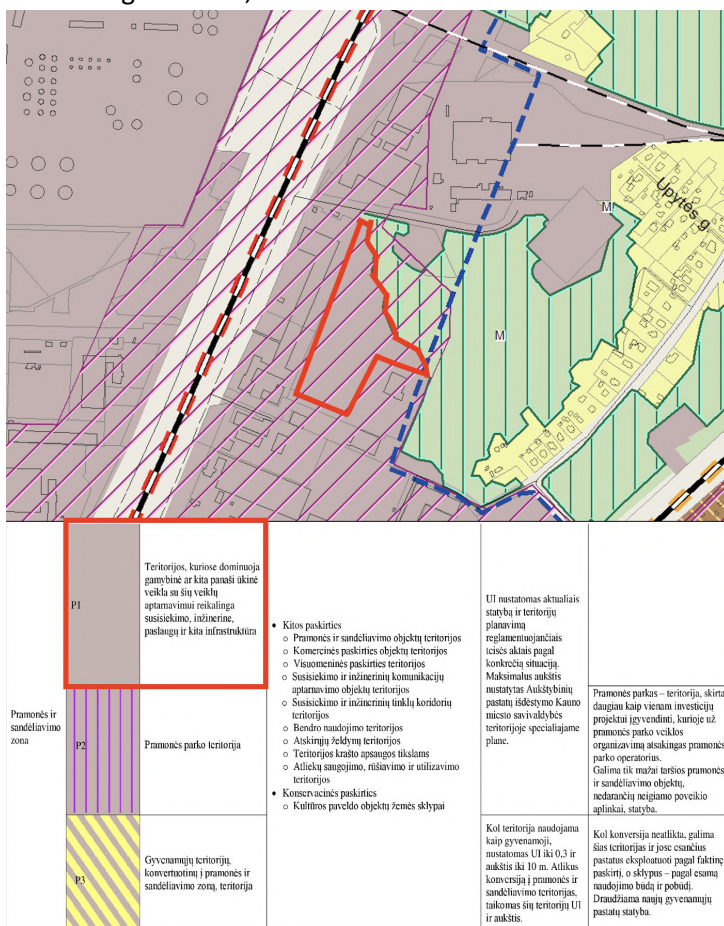
Žemės naudojimo paskirtis- kita, naudojimo būdas- pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos;

Teritorijų planavimo dokumentas: žemės sklypui detaliojo planavimo dokumentas parengtas (tvirtintas 2008-07-18 Kauno m. savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr.A-2603), teritorijos statybos reglamentai nustatyti tokie:

Leistinas užstatymo tankis (UT)- 0,50 (50%);

Leistinas užstatymo intensyvumas (UI) 1,50 (150%);

Leistinas užstatymo aukštingumas- 15,00m.



Kauno m. savivaldybės teritorijos Bendrojo plano 2013-2023m. Sprendinių ištrauka su statybos sklypo vieta

0	2022-03	Projektinių pasiūlymų užduoties derinimui ir projektinių pasiūlymų viešinimui			
Laida	Išleidimo data	Laidos statusas, keitimo priežastis (jei taikoma)			
KVAL. PATV. DOK. NR.	TORRAU & GIEDRAITIS UAB MTARCH KODAS 135073297 V. PUTVINSKIO G. 17-4, KAUNAS, MARIUS@STUDIOTORRAU.LT, 8 687 14585			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS: Sandėliavimo paskirties statinio su administracinėmis patalpomis adresu Ateities pl. 32E Kaune, (kadastro Nr. 1901/0124:65) statybos projektas	
				OBJEKTO / (STATINIO NUMERIS IR PAVADINIMAS. DOKUMENTO PAVADINIMAS:	
	PAREIGOS	V. PAVARDĖ	PARAŠAS, DATA	00- statybos sklypas 01- sandėliavimo paskirties pastatas (7.9.)	
A1097	PV	M. TORRAU		DOKUMENTO PAVADINIMAS:	
A1097	Architektas	M. TORRAU		LAIDA	
A1235	Architektas	R. GIEDRAITIS		0	
				AIŠKINAMASIS RAŠTAS	
LT	STATYTOJAS IR UŽSAKOVAS:			ŽYMUO:	LAPAS
	Custom Lease, UAB , įm. k. 304457736			2022/01-01-PP-BR	LAPŲ
				1	4

2. PROJEKTINIAI SPRENDINIAI

2.1. Bendrieji preliminarūs rodikliai

Eil.Nr.	Rodiklio pavadinimas	Kiekis
1.	Pastatų kiekis sklype	1 vnt.
2.	Aukštų skaičius	2 vnt. (dalinis)
3.	Bendrasis plotas	~12014 m ²
4.	Naudingasis plotas	~12014 m ²
5.	Pagrindinis (sandėliavimo) plotas (pastato paskirties rodiklis)	~10630 m ²
6.	Pastato tūris	~130000 m ³
7.	Parkavimo vietų kiekis sklype	61 vnt.
8.	Pastato aukštis	~14,90 m ¹
Pastaba: techniniai rodikliai gali kisti atsižvelgiant į patalpų išplanavimo ypatumus projekto rengimo stadijoje		
9.	Žaliųjų plotų kiekis	11%
10.	Užstatymo tankis (UT)	
10.1.	Leistinas (pagal galiojančius teritorijų planavimo dokumentus)	50%
10.2.	Projektuojamas	40%
11.	Užstatymo intensyvumas (UI)	
11.1.	Leistinas (pagal galiojančius teritorijų planavimo dokumentus)	1,50/150%
11.2.	Projektuojamas	0,44/44%
12.	Numatoma pastatų energetinio efektyvumo klasė	A++
13.	Numatoma fotovoltinė elektrinė ant pastato	~500kW

2.2. Preliminarūs projektiniai sprendiniai

Statybos sklype numatoma statyti sandėliavimo paskirties pastatą, dalyje pastato suplanuojant antrą aukštą administracinėms, buitinėms bei pagalbinėms patalpoms.

Patekimui į statybos teritoriją suprojektuotas įvažiavimas per 140m² kelio servitutą žemės sklype kad. Nr. 1901/0124:80 (projektas parengtas UAB „Keliava“ 2018m., projekto Nr.0215-00-SSPP, SLD Nr. LSNS-21-18081-00454).

Statybos sklype pastatas išdėstomas išilgai sklypo, pagal ilgųjų kraštinių orientaciją.

Pastato šiauriniame ir rytiniuose fasaduose numatomos krovos zonos (krovos vartai). Šiauriniame fasade- krovinių autobusėlių krovos vartai, rytiniame- sunkiojo krovinio transporto krovos vartai. Į pastatą projektuojami 2 įėjimai rytiniame fasade, per kuriuos patenkama į laiptinę. Iš laiptinės patenkama į vairuotojų laukimo patalpas, sandėlio zoną arba laiptais patenkama į antrą aukštą. Viena iš laiptinės blokų numatomas ŽN pritaikytas A tipo liftas. Prie laiptinės blokų numatomos techninės patalpos: šilumos punktas, elektros

0	2022-03	Projektinių pasiūlymų užduoties derinimui ir projektinių pasiūlymų viešinimui				
Laida	Išleidimo data	Laidos statusas, keitimo priežastis (jei taikoma)				
KVAL. PATV. DOK. NR.	TORRAU & GIEDRAITIS UAB "MTARCH" KODAS 135073297 V. PUTVINSKIO G. 17-4, KAUNAS, MARIUS@STUDIOTORRAU.LT, 8 687 14585			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS: Sandėliavimo paskirties statinio su administracinėmis patalpomis adresu Ateities pl. 32E Kaune, (kadastro Nr. 1901/0124:65) statybos projektas		
				OBJEKTO / (STATINIO NUMERIS IR PAVADINIMAS. DOKUMENTO PAVADINIMAS:		
	PAREIGOS	V. PAVARDĖ	PARAŠAS, DATA	00- statybos sklypas 01- sandėliavimo paskirties pastatas (7.9.)		
A1097	PV	M. TORRAU				
A1097	Architektas	M. TORRAU		DOKUMENTO PAVADINIMAS:	LAIDA	
A1235	Architektas	R. GIEDRAITIS			0	
				AIŠKINAMASIS RAŠTAS		
LT	STATYTOJAS IR UŽSAKOVAS:			ŽYMUO:	LAPAS	LAPŲ
	Custom Lease, UAB , j.m. k. 304457736				2	4

skydinė, vandentiekio įvadas.

Teritorijoje personalo ir lankytojų transportui numatoma įrengti automobilių stovėjimo aikštes, kurių viena (pagrindinė) išdėstoma rytinėje sklypo dalyje, mažesniai kiekiui lengvojo transporto (tame tarpe- ŽN) numatomos parkavimo vietos prie įėjimo (grafinėje dalyje numatytas įėjimas B).

2.3. Esminiai pastato konstrukciniai ir apdailos sprendimai

Pastatas projektuojamas g/b karaso, naudojant kolonų tinklą 11,6x18m. 11,6m. kryptimi numatomi metaliniai posantvariai, ant kurių projektuojamos 18m. santvaros. Dviejų aukštų dalyje numatoma g/b surenkama perdanga (1 aukštui) bei profiliuotų skardos pakloto lakštų denginys (2 aukštui). Pagrindinis pastato denginys- profiliuotų skardos pakloto lakštų. Pastato išorės sienoms naudojamos daugiasluoksnės plokštės su PIR užpildu. Spalviniai sprendiniai pateikiami grafinėje dalyje.

Langai ir vitrinos numatomi aliuminio konstrukcijų.

2.4. Statybos eiliškumas ir santykis su projekciniais pasiūlymais

Statinio projektavimo eigoje, esant galimybei, numatoma projektavimo eigoje, statytojui priėmus sprendimą, teritorijos inžinerinius tinklus įrengti pagal atskirą projektą, gavus statybą leidžiantį dokumentą.

2.5. Inžinerinės sistemos

Pastato inžinerinės sistemos numatomos prijungti prie Kauno miesto komunalinių inžinerinių tinklų. Šilumos ir karšto vandens tiekimas numatomas jungiantis prie AB „Kauno energija“ šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų, kurie bus įrengti pietinėje sklypo dalyje.

Elektros tiekimas numatomas nuo teritorijoje projektuojamos modulinės elektros transformatorinės pastotės, kuriai yra įregistruotas servitutas šiaurės rytiniame sklypo krašte.

Vandens tiekimas numatomas atvedant dvi d200 vandentiekio linijas nuo UAB „Kauno vandenys“ eksploatuojamų vandentiekio d300 tinklų prie Ateities pl.

Buities nuotekų šalinimas numatomas prisijungiant prie UAB „Kauno vandenys“ eksploatuojamų buitės nuotekų tinklų pietinėje sklypo dalyje.

paviršinių nuotekų tvarkymas numatomas prisijungiant prie UAB „Kauno vandenys“ eksploatuojamų d500 paviršinių nuotekų surinkimo tinklų, esančių šiaurinėje ir pietinėje statybos sklypo dalyse.

Ant pastato numatoma įrengti ~500kW fotovoltinę elektrinę, kurios generuojama elektros energija bus naudojama pastato reikmėms, perteklius bus parduodamas nutolusiems vartotojams.

Gaisrų gėsinimo reikmėms teritorijoje numatoma įrengti ~460 m³ talpos antžeminį apšiltintą gaisrinio vandens kaupimo rezervuarą. Iš rezervuaro vanduo, gaisro atveju, per siurblinę bus tiekiamas į pastatą numatomą įrengti stacionarią gaisrų gėsinimo sistemą. Išorės gaisrų gėsinimui teritorijoje numatoma įrengti 3vnt. priešgaisrinių hidrantų ant numatomos sužiedintos d200 vandentiekio linijos.

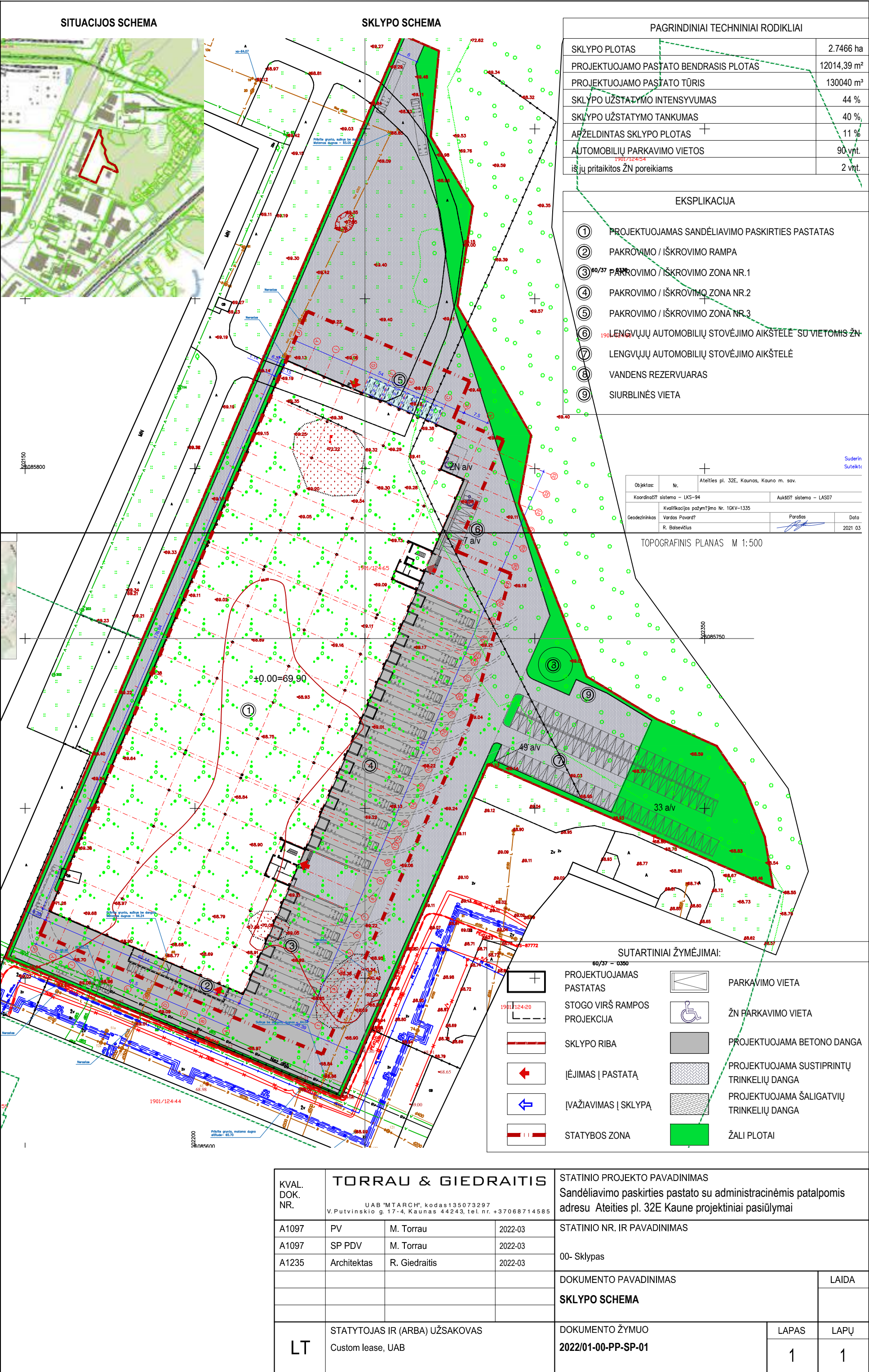
2.5. Atitikimas teritorijų planavimo dokumentams

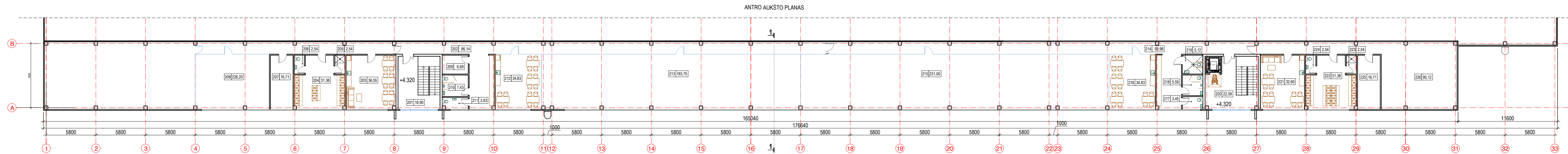
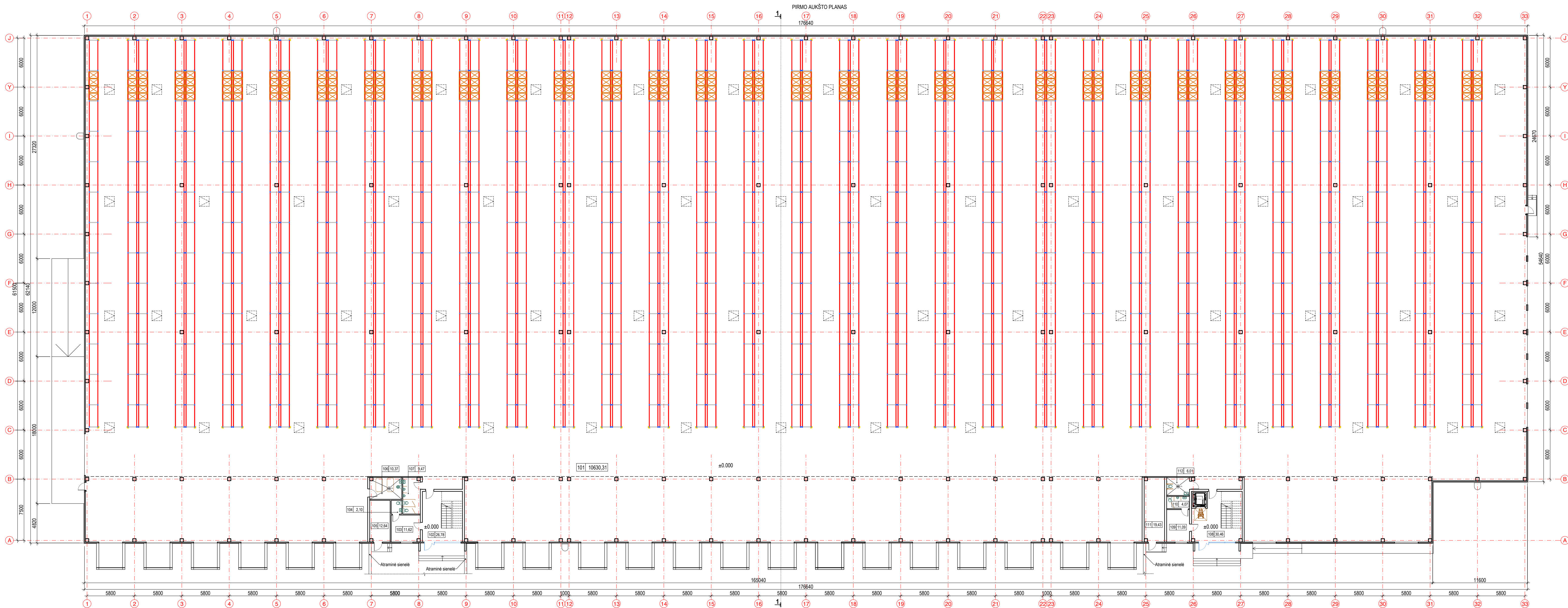
Vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo ir Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių p.318 nuostatomis, statinio projekto rengimo metu rengiamas detaliojo plano neesminių reglamentų

0	2022-03	Projektinių pasiūlymų užduoties derinimui ir projektinių pasiūlymų viešinimui			
Laida	Išleidimo data	Laidos statusas, keitimo priežastis (jei taikoma)			
KVAL. PATV. DOK. NR.	TORRAU & GIEDRAITIS UAB MTARCH KODAS 135073297 V. PUTVINSKIO G. 17-4, KAUNAS, MARIUS@STUDIOTORRAU.LT, 8 687 14585			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS: Sandėliavimo paskirties statinio su administracinėmis patalpomis adresu Ateities pl. 32E Kaune, (kadastro Nr. 1901/0124:65) statybos projektas	
				OBJEKTO / (STATINIO NUMERIS IR PAVADINIMAS. DOKUMENTO PAVADINIMAS:	
	PAREIGOS	V. PAVARDĖ	PARAŠAS, DATA	00- statybos sklypas	
A1097	PV	M. TORRAU		01- sandėliavimo paskirties pastatas (7.9.)	
A1097	Architektas	M. TORRAU		DOKUMENTO PAVADINIMAS:	LAIDA
A1235	Architektas	R. GIEDRAITIS			0
				AIŠKINAMASIS RAŠTAS	
LT	STATYTOJAS IR UŽSAKOVAS:			ŽYMUO:	LAPAS
	Custom Lease, UAB , įm. k. 304457736				LAPŲ
				2022/01-01-PP-BR	34

koregavimas, kurio metu numatoma koreguoti teritorijos susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridorių, statinių statybos zonos (išlaikant normatyvinius atstumus iki statybos sklypo ribų) ir žaliųjų zonų išdėstymo korektūras. Ši procedūra planuojama baigti iki projektinių pasiūlymų viešinimo procedūrų pabaigos (prieš pritarimo projektiniams pasiūlymams Kauno m. savivaldybėje procedūrą).

0	2022-03	Projektinių pasiūlymų užduoties derinimui ir projektinių pasiūlymų viešinimui			
Laida	Išleidimo data	Laidos statusas, keitimo priežastis (jei taikoma)			
KVAL. PATV. DOK. NR.	TORRAU & GIEDRAITIS UAB MTARCH KODAS 135073297 V. PUTVINSKIO G. 17-4, KAUNAS, MARIUS@STUDIOTORRAU.LT, 8 687 14585			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS: Sandėliavimo paskirties statinio su administracinėmis patalpomis adresu Ateities pl. 32E Kaune, (kadastro Nr. 1901/0124:65) statybos projektas	
				OBJEKTO / (STATINIO NUMERIS IR PAVADINIMAS. DOKUMENTO PAVADINIMAS:	
	PAREIGOS	V. PAVARDĖ	PARAŠAS, DATA	00- statybos sklypas	
A1097	PV	M. TORRAU		01- sandėliavimo paskirties pastatas (7.9.)	
A1097	Architektas	M. TORRAU		DOKUMENTO PAVADINIMAS:	
A1235	Architektas	R. GIEDRAITIS		Laida	
				0	
LT	STATYTOJAS IR UŽSAKOVAS: Custom Lease, UAB , įm. k. 304457736			ŽYMUO: 2022/01-01-PP-BR	LAPAS 4
					LAPŲ 4



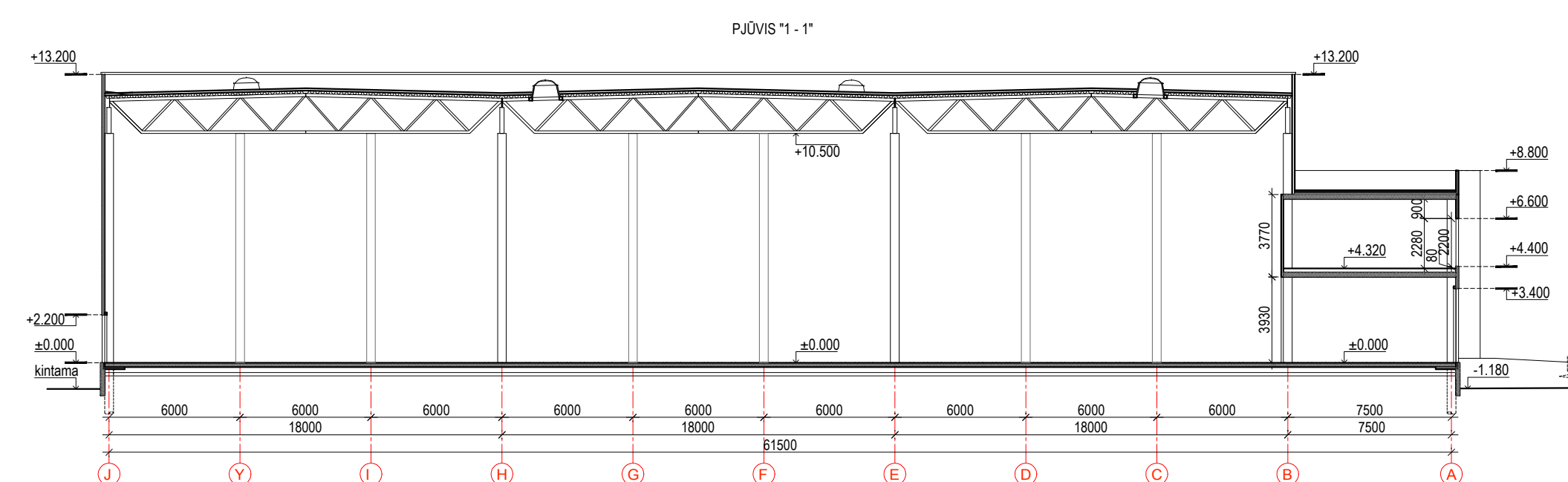
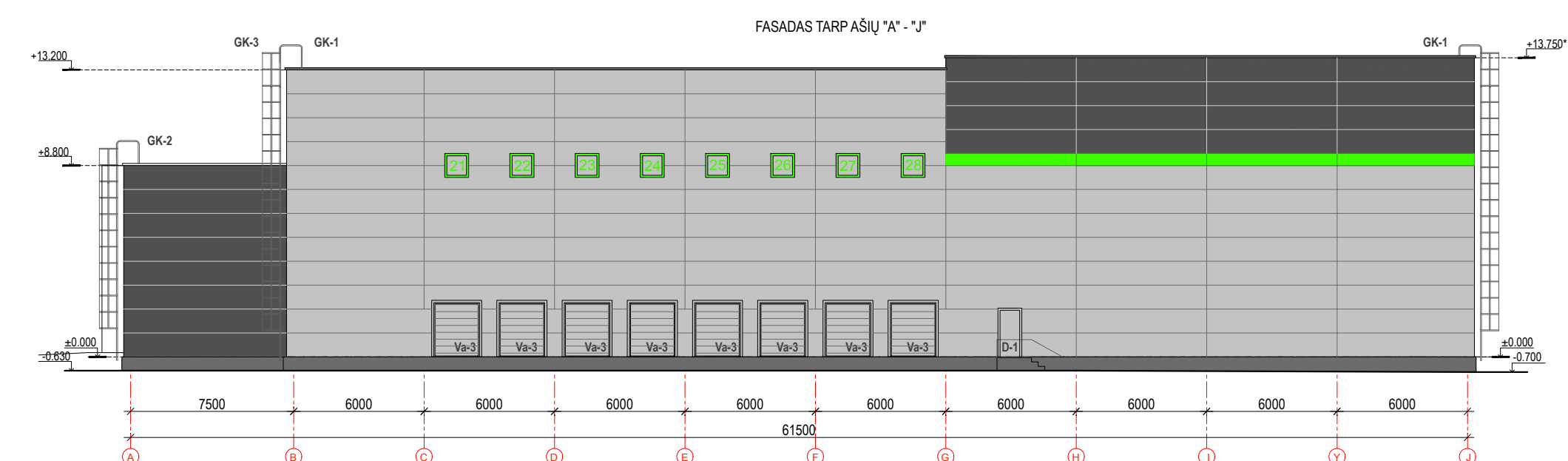
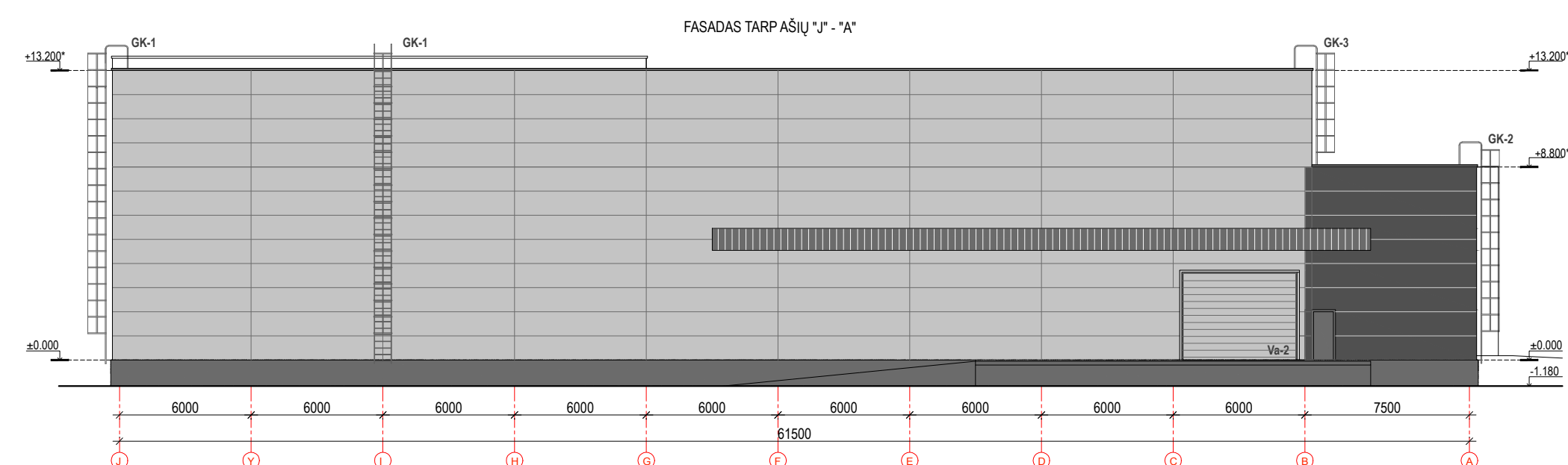
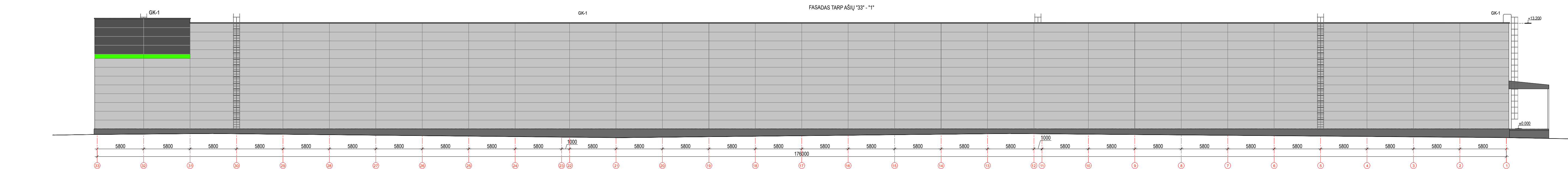


PIRMŲ AUKŠTO PATALPŲ EKSPLIKACIJA		
Patalpų Nr.	Patalpos pavadinimas	Plotas m²
101.	Sandėlis	10630,31
102.	Laiptinė	26,78
103.	Vairuotojų patalpa	11,62
104.	Vairuotojų san. mazgas	2,10
105.	Šilumos punktas	12,64
106.	Valymo inventoriaus patalpa	10,37
107.	Vyrų san. mazgas	9,47
108.	Laiptinė	30,46
109.	Vairuotojų patalpa	11,09
110.	Vairuotojų san. mazgas	4,07
111.	Elektros skydinė	19,43
112.	ŽN san. mazgas	6,01
Viso 1-o aukšto:		10774,35

ANTRO AUKŠTO PATALPŲ EKSPLIKACIJA		
Patalpų Nr.	Patalpos pavadinimas	Plotas m²
201.	Laiptinės holas	18,90
202.	Koridorius I	86,14
203.	Polisio, valgymo patalpa	36,55
204.	Persirengimo patalpa	31,38
205.	Dušo patalpa	2,54
206.	San. mazgas	2,54
207.	Ventikamera	16,71
208.	Rezervinės patalpos	226,20
209.	Valymo inventoriaus patalpa	6,69
210.	Vyrų san. mazgas	7,43
211.	Moterų san. mazgas	3,93
212.	Polisio, valgymo patalpa	34,83
213.	Administracinės patalpos	193,75
214.	Koridorius II	93,98
215.	Administracinės patalpos	231,00
216.	Polisio, valgymo patalpa	34,83
217.	Moterų san. mazgas	3,45
218.	Vyrų san. mazgas	5,59
219.	ŽN san. mazgas	5,12
220.	Laiptinės holas	22,59
221.	Polisio, valgymo patalpa	32,60
222.	Persirengimo patalpa	31,38
223.	Dušo patalpa	2,54
224.	San. mazgas	2,54
225.	Ventikamera	16,71
226.	Rezervinės patalpos	90,12
Viso 2-o aukšto:		1240,04

PASTATO RODIKLIAI	
PASTATO PAGRINDINIS PLOTAS	11216,58 m²
tame tarpe SANĖLIAVIMO PASKIRTIES PATALPŲ	10630,31 m²
PASTATO PAGALBINIS PLOTAS	797,81 m²
PASTATO BENDRASIS PLOTAS	12014,39 m²

KVAL. DOK. NR.	TORRAU & GIEDRAITIS			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS	
	UAB "TARCHE" kodas 13073297, V. Pušinskio g. 17-4, Kaunas 44245, tel. nr. +37068714585			Sandėliavimo paskirties pastato su administracinėmis patalpomis adresu Ateities pl. 32E Kaune, (kadastr. Nr. 1901/0124-65) projektiniai pasiūlymai	
	A1097	PV	M. Torrau	2022-03	STATINIO NR. IR PAVADINIMAS
	A1097	SA PDV	M. Torrau	2022-03	01- Sandėliavimo paskirties pastatas
A1235					DOKUMENTO PAVADINIMAS
					PIRMŲ AUKŠTO PLANO SCHEMA
					ANTRO AUKŠTO PLANO SCHEMA
					DOKUMENTO ŽYMUO
					2022/01-01-PP-SA-01
					LAPAS LAPŲ
					1 1



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI			
	Daugialuksnės sieninės plokštės spalva - šv. pilka		Apšvičiama plokštuma
	Daugialuksnės sieninės plokštės spalva - tamsiai pilka		Betoninis cokolis

KVAL. DOK. NR.	TORRAU & GIEDRAITIS			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS Sandelavimo paskirties pastato su administracinėmis patalpomis adreso Atleities pl. 32E Kaune, (kadastro Nr. 1901(0124)65) projekcinai pasiūlymai		
	UAB "NT&G", kodas 155273392 Vilniaus g. 17-4, Kaunas 64242, tel. nr. +37068714565					
	A1097	PV	M. Torrau	2022-03	STATINIO NR. IR PAVADINIMAS	
	A1097	SA PDV	M. Torrau	2022-03	01- Sandelavimo paskirties pastatas	
	A1235	Architektas	R. Giedraitis	2022-03	DOKUMENTO PAVADINIMAS	
				FASADAI, PUVIJO SCHEMA		LAIDA
LT	STATYTOJAS IR (ARBA) UŽSAKOVAS Custom kease, UAB			DOKUMENTO ŽYMLO 2022-01-01-PP-SA-02		LAPAS
						LAPŲ
						1
						1



KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS

ĮSAKYMAS DĖL ŽEMĖS SKLYPO ATEITIES PL. 32E DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO

2008 m. liepos 18 d. Nr. A-2603
Kaunas

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo (Žin., 1995, Nr. 107-2391; 2004, Nr. 21-617, Nr. 152-5532; 2006, Nr. 66-2429, Nr. 82-3256; 2007, Nr. 39-1437; 2008, Nr. 10-337) 22, 25, 26 straipsniais, Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo (Žin., 1994, Nr. 55-1049; 2000, Nr. 91-2832; 2001, Nr. 85-2969, Nr. 110-3984; 2002, Nr. 43-1604, Nr. 103-4605, Nr. 112-4976; 2003, Nr. 17-704, Nr. 28-1124, Nr. 73-3357, Nr. 104-4636; 2004, Nr. 134-4839; 2005, Nr. 57-1941; 2006, Nr. 82-3251; 2007, Nr. 77-3053) 17 straipsnio 30 punktu, Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 14 d. nutarimu Nr. 1289 (Žin., 2004, Nr. 153-5579), Detaliųjų planų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. gegužės 3 d. įsakymu Nr. D1-239 (Žin., 2004, Nr. 79-2809; 2006, Nr. 114-4364), Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. kovo 17 d. įsakymu Nr. D1-151 „Dėl Žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacijos patvirtinimo“ (Žin., 2005, Nr. 41-1317), Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu, patvirtintu Kauno miesto savivaldybės tarybos 2003 m. gegužės 29 d. sprendimu Nr. T-242, ir remdamasis Kauno miesto savivaldybės tarybos 2007 m. birželio 21 d. sprendimu Nr. T-332,

t v i r t i n u 27466 kv. m žemės sklypo Ateities pl. 32E (pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, naudojimo pobūdis – sandėliavimo statinių statybos) detalųjį planą, pagal kurį sujungiami šie sklypai:

2370 kv. m žemės sklypas Ateities pl.32G;

3692 kv. m žemės sklypas Ateities pl. 32E;

1321 kv. m žemės sklypas Ateities pl. 32L;

5041 kv. m žemės sklypas Ateities pl. 32K;

15042 kv. m žemės sklypas Ateities pl. 32H.

Šis įsakymas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo (Žin., 1999, Nr. 13-308; 2000, Nr. 85-2566) ar Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (Žin., 2002, Nr. 36-1340) nustatyta tvarka.

Administracijos direktorius

Vygantas Gudėnas

