



**NEMUNO DELTOS PROJEKTAI**

Šiaurės g.8, LT-99116, Šilutė  
[info@deltosprojektai.lt](mailto:info@deltosprojektai.lt)

**Projekto pavadinimas:**

**ADMINISTRACINĖS PASKIRTIES PASTATO DALIES -  
ADMINISTRACINĖS PASKIRTIES PATALPOS,**

**Šilutė, Turgaus g.5-3,**

**PASKIRTIES KEITIMO Į GYVENAMĄJĄ,  
PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI**

**Nr. NDP-22.038-PKP-PP**

**Statinio (patalpos) paskirtis, unikalus Nr.:**

**prieš** - administracinė / **po** - gyvenamoji  
patalpos unikalus Nr.4400-5694-8277:3117

**Statinio (pastato), kuriame yra patalpa, paskirtis prieš ir po:**

administracinė, pastato unikalus Nr.8896-1002-6017

**Statinio (pastato) kategorija prieš ir po:** neypatingasis

**Projekto laida:** 0

**Statytojas:**

S.L ir A.L

**Projektuotojas:**

UAB „Nemuno deltos projektai“

Direktorius

M. Liepis

PV, kvalifikacijos atestato Nr.A695,  
KPAS kvalifikacijos atestato Nr.0894

SA PDV, st.architektė, kvalifikacijos atestato Nr.A2095

A. Čepienė  
B. Gedrimienė

Šilutė, 2023m.

## BYLOS DOKUMENTŲ SUDĖTIES ŽINIARAŠTIS

Dokumento žymuo	Lapų sk.	Lai da	Dokumento pavadinimas	Lapo Nr.
1.	2.	3.	4.	5.
<b>Tekstiniai dokumentai</b>				
NDP-22.038-PP-BDSŽ	1	0	Bylos dokumentų sudėties žiniaraštis	2
NDP-22.038-PP-AR	3	0	Aiškinamasis raštas	3-5
-	1	0	Šilutės m. Šilokarčemos kvartalo kartu su uosto teritorija detalusis planas (T00036781), pagrindinis brėžinys su pažymėta statinio vieta	6
<b>Grafiniai dokumentai</b>				
NDP-22.038-PP-B.1	1	0	Situacijos schema M1:2000	7
NDP-22.038-PP-B.2	1	0	Mansardos planas M1:100	8

0	2023-03	Viešam svarstymui su visuomene.		
LAIDA	DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS		
KVAL. PATV. DOK. NR.	UAB "NEMUNO DELTOS PROJEKTAI" Šiaurės g.8, LT-99116 Šilutė <a href="mailto:info@deltosprojektai.lt">info@deltosprojektai.lt</a>		ADMINISTRACINĖS PASKIRTIES PASTATO DALIES - ADMINISTRACINĖS PASKIRTIES PATALPOS, Šilutė, Turgaus g.5-3, PASKIRTIES KEITIMO Į GYVENAMĄJĄ, PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI	
A 695/0894	PV	A. Čepienė	BYLOS DOKUMENTŲ SUDĖTIES ŽINIARAŠTIS	LAIDA
A2095	PDV, st.architektė	B. Gedrimienė		0
lt	S.L. ir A. L.		NDP-22.038-PP-BDSŽ	LAPAS
				LAPŲ
				1
				1

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

**Projektinių pasiūlymų paskirtis** - STR1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 13 priedas, p.3.

### 1. statinio projekto atitiktis teritorijų planavimo dokumentams -

- Šilutės miesto bendrasis planas. Sklypas patenka į esamas užstatytas teritorijas - Miesto centrą, kuriai nustatytas maksimalus užstatymo intensyvumo rodiklis -  $U_{max} \leq 1,0$ , maksimalus leistinas aukštingumas -  $H_{max} - 15,5m$ .
- Šilutės m. Šilokarčemos kvartalo kartu su uosto teritorija detalusis planas (T00036781), kuriame sklypui nustatytas reglamentas - UT -07; UI -2,5, maksimalus leistinas aukštis -  $H_{max} - 15m$ .

Projekto apimtimis numatomas tik pastato mansardos patalpų paskirties keitimas iš administracinių į gyvenamąją, numatant paprastojo remonto darbus patalpų viduje. Jokių darbų pastato išorėje nenumatoma, todėl projekto sprendiniai įtakos sklypo reglamentui neturi. Mansardoje esančių patalpų paskirties keitimas nesąlygoja pastato paskirties keitimo, nes keičiamų patalpų plotas sudaro 29 procentus nuo viso pastato ploto. Žemės sklypo paskirtis išlieka esama - komercinės paskirties objektų teritorijos. - Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, lentelės 20 eilutė.

*Projekto sprendiniai atitinka teritorijų planavimo dokumentais nustatytus reglamentus.*

- Sklypas patenka į Šilutės miesto istorinę dalį (kodas KVR 12331). Vertingųjų savybių apraše, pastatas patenka vietai reikšmingo buvusio užstatymo vietai:

**7.2.1.6. vietai reikšmingo buvusio užstatymo ar jo dalių vietos -...; - 2 pastatų vietos turgaus a. Š dalyje (turgaus a. Š pusės išsklotinė formavo sublokuoti 2 a. su pastogėmis pastatai; TRP 14; IKONOGR Nr. 9, 10, 19, 20; FF Nr. 0.3, 3.3; 2012 m.);...;**

Projekto apimtimis numatomas tik pastato mansardos patalpų paskirties keitimas iš administracinių į gyvenamąją, numatant paprastojo remonto darbus patalpų viduje. Jokių darbų pastato išorėje nenumatoma.

*Projekto sprendiniai įtakos vertingosioms savybėms neturi.*

### 2. statinio ar jo dalies statybos vieta -

Pastatas, kuriame yra projektuojamos patalpos, stovi žemės sklype, kurio kadastrinis Nr. 8867/0012:55, adresas – Šilutė, Turgaus g.5. Žemės paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties teritorijos, dydis – 758m<sup>2</sup>. Sklypas pasidalintas tarp bendrasavininkių, nuomojamas iš valstybės. Sklypas patenka į kultūros vertybės - Šilutės miesto istorinę dalį (kodas KVR 12331). Sklypas nepatenka į saugomas teritorijas, Natūra 2000 tinklui priskiriamas teritorijas.

### 3. statinio ar jo dalies pagrindinė naudojimo paskirtis (kai keičiama statinio ar jo dalies naudojimo paskirtis, nurodoma esama ir būsima paskirtys),

0	2023-03	Viešam svarstymui su visuomene.			
LAIDA	DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS			
KVAL. PATV. DOK. NR.	UAB "NEMUNO DELTOS PROJEKTAI" Šiaurės g.8, LT-99116 Šilutė <a href="mailto:info@deltosprojektai.lt">info@deltosprojektai.lt</a>		ADMINISTRACINĖS PASKIRTIES PASTATO DALIES - ADMINISTRACINĖS PASKIRTIES PATALPOS, Šilutė, Turgaus g.5-3, PASKIRTIES KEITIMO Į GYVENAMĄJĄ, PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI		
A 695/ 0894	PV	A. Čepienė	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	LAIDA	
A2095	PDV, st.architektė	B. Gedrimienė		0	
lt	S.L. ir A.L.		NDP-22.038-PP-AR	LAPAS 1	LAPŲ 3

Administracinės paskirties pastato, kurio unikalus Nr. 8896-1002-6017, dalies - mansardos aukšto patalpų, kurių unikalus Nr.4400-5694-8277:3117, esama paskirtis - administracinė, keičiama į gyvenamąją ir numatoma suformuoti tris nekilnojamojo turto objektu (butus).

#### **4. žemės sklypo teritorijos naudojimo reglamento parametrai (kai Teritorijų planavimo įstatymo [5.12] 20 straipsnio nustatytais atvejais neparengti teritorijų planavimo dokumentai ir statyba konkrečiame žemės sklype leidžiama),**

##### Žemės sklypo rodikliai esami, nekeičiami.

- Sklypo plotas –758 m<sup>2</sup>
- Sklypo užstatytas plotas (pastato užstatymo plotas) – 256m<sup>2</sup>
- Užstatymo tankis – 38% (UT-0,38)
- Užstatymo intensyvumas – (pastato bendrasis plotas – 520,03m<sup>2</sup>) - 69% (UI - 0,69)
- Želdynų plotas –421m<sup>2</sup> t.y. 55% – *mažiausias leistinas norminiais dokumentais* - „Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo“ 8 punkto reikalavimus - *Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto* – lentelės eilutė 3.3. *žemės sklypai, skirti kitiems, nepaminėtiems 3.1 ir 3.2 papunkčiuose, pastatams visuomeninės paskirties teritorijose* - 15 %.
- Automobilių stovėjimo vietos yra Turgaus aikštėje. Poreikio pokytis gyvenamosioms patalpoms - vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ - 30 lentelė, 1.3.eilutė - 1 vieta vienam butui. - Privalomos 3 vietos planuojamiems trims butams. (administracinės paskirties patalpoms - 4.eilute - 1 vieta 25 m<sup>2</sup> pagrindinio ploto. Esamas pagrindinis plotas - 142,53 m<sup>2</sup>, buvo privalomi 6 automobiliai).  
*Automobilių stovėjimo vietų poreikio dėl gyvenamosios paskirties patalpų atsiradimo padidėjimo nėra.*

#### **5. statinio (pastato) techniniai ir paskirties rodikliai (tarp jų – gamybos, kitos planuojamos ūkinės veiklos, paslaugų kiekis, butų, vietų skaičius ir kt.), statinio statybos rūšis, projektuojamų statinių sąrašas (jei aprašoma statinių grupė),**

**5.1. Esami pastato, kurio unikalus Nr. 8896-1002-6017, rodikliai (pagal registro ir statinio kadastrinių matavimų bylos duomenis, nustatytus 2021-07-14)/ numatomi rodikliai po pastato dalies (mansardos patalpų) paskirties keitimo**

- Pastato paskirtis - administracinė - *esama, nekeičiama*
- Pastato pavadinimas - administracinis pastatas - *esamas, nekeičiamas*
- Pastato kategorija - neypatingasis - *esamas, nekeičiamas*
- Bendrasis plotas – 520,03 / **511,95m<sup>2</sup>**
- Pagrindinis plotas – 465,00 / **322,47m<sup>2</sup>**
- Pagalbinis plotas - 55,03 / **59,70m<sup>2</sup>**
- Gyvenamasis plotas - nėra / **129,78m<sup>2</sup>**
- Tūris - esamas - 2080m<sup>3</sup> - *esamas, nekeičiamas*
- Užstatytas plotas – 256m<sup>2</sup> - *esamas, nekeičiamas*
- Aukštų skaičius – 2 (su mansarda) - *esamas, nekeičiamas*
- Aukštis – 10,60m - *esamas, nekeičiamas*
- energinio naudingumo klasė – nenustatyta / visam pastatui nenustatoma
- akustinio komforto sąlygų klasė – nenustatyta - visam pastatui nenustatoma
- ugniai atsparumo laipsnis – nenustatytas / II

**5.2. Esami patalpos, kurios uniklaus Nr.4400-5694-8277:3117, rodikliai (pagal registro ir statinio kadastrinių matavimų bylos duomenis, nustatytus 2021-07-14) / numatomi patalpos rodikliai po paskirties keitimo**

- Patalpos paskirtis - administracinė / **gyvenamoji**
- Bendrasis plotas – 155,85 / **147,77m<sup>2</sup>**
- Gyvenamasis plotas - nėra / **129,78m<sup>2</sup>**
- Pagrindinis plotas - 142,53m<sup>2</sup> / **nėra**

NDP-22.038-PP-AR	LAIDA	LAPAS	LAPŲ
	0	2	3

- Pagalbinis plotas - 13,32/ **17,99m<sup>2</sup>**
- Energinio naudingumo klasė – **D - esama, nekeičiama**
- Akustinio komforto sąlygų klasė - nenustatyta / **C**

5.3. Iš šios patalpos numatomi suformuoti trys atskiri nekilnojamojo turto objektai - butai:

**Butas 1**

- Patalpos paskirtis - gyvenamoji
- Patalpos pavadinimas - butas
- Bendrasis plotas – 34,78m<sup>2</sup>
- Gyvenamasis plotas - 30,36m<sup>2</sup>
- Pagalbinis plotas - 4,42m<sup>2</sup>
- Energinio naudingumo klasė – D
- Akustinio komforto sąlygų klasė - C
- Kambarių skaičius - 2

**Butas 2**

- Patalpos paskirtis - gyvenamoji
- Patalpos pavadinimas - butas
- Bendrasis plotas – 38,29m<sup>2</sup>
- Gyvenamasis plotas -32,85m<sup>2</sup>
- Pagalbinis plotas - 5,44m<sup>2</sup>
- Energinio naudingumo klasė – D
- Akustinio komforto sąlygų klasė - C
- Kambarių skaičius - 2

**Butas 3**

- Patalpos paskirtis - gyvenamoji
- Patalpos pavadinimas - butas
- Bendrasis plotas – 74,70m<sup>2</sup>
- Gyvenamasis plotas - 66,57m<sup>2</sup>
- Pagalbinis plotas - 8,13m<sup>2</sup>
- Energinio naudingumo klasė – D
- Akustinio komforto sąlygų klasė - C
- Kambarių skaičius - 2

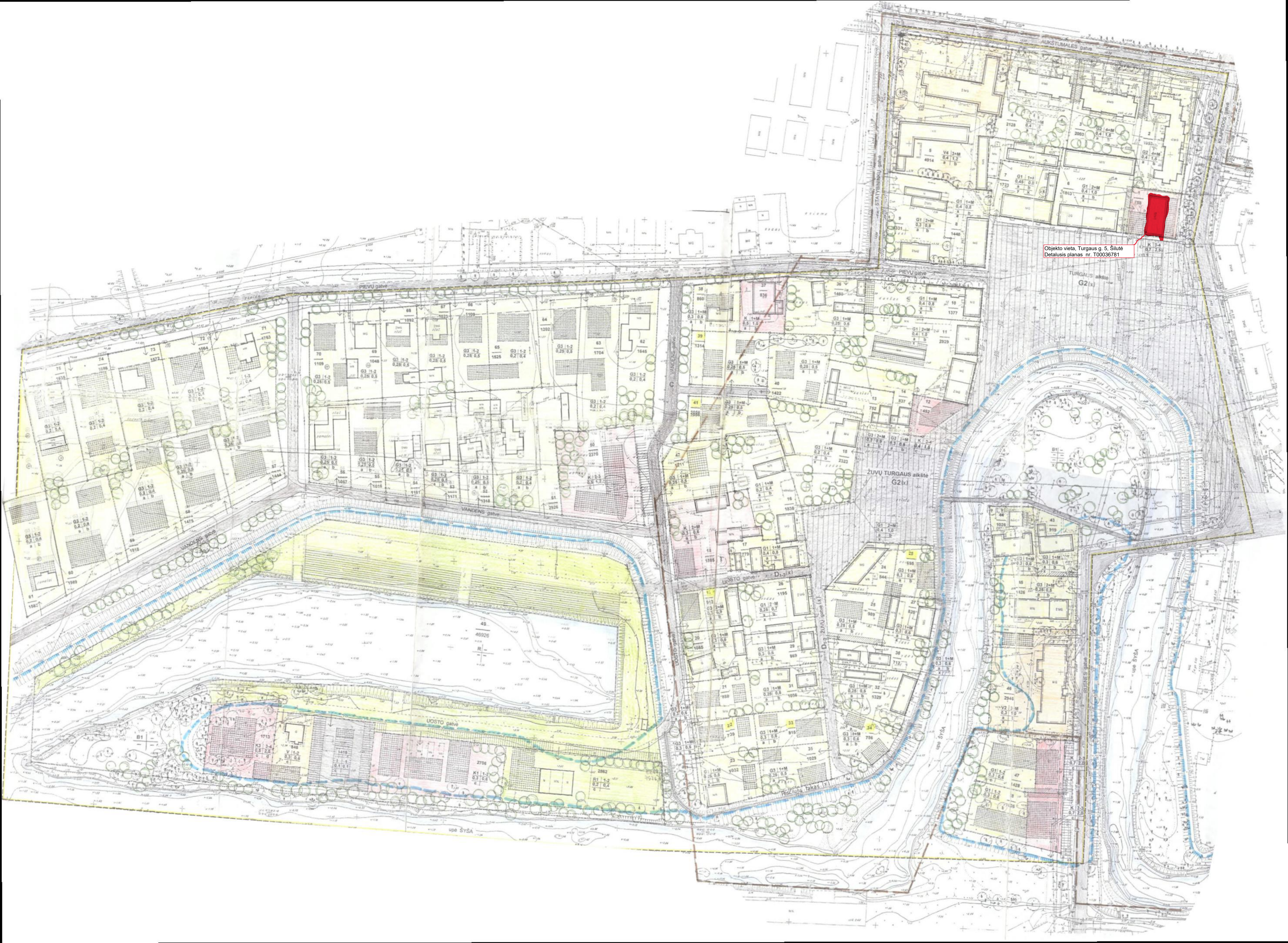
**8. paaiškinami ir pagrindžiami projektinių pasiūlymų sprendiniai, nurodomi laikančiųjų konstrukcijų ir išorinių atitvarų parinkimo motyvai ir kita.**

Mansardoje numatomi įrengti trys dviejų kambarių butai. Paprastojo remonto darbai numatomi tik patalpų viduje, pastato išorėje darbų nenumatoma. Laikančių konstrukcijų keitimo nenumatoma.

**9. jeigu numatyti projektinių pasiūlymų rengimo užduotyje, aiškinamajame rašte aprašomi gamybos ar kitos veiklos rūšies, projektuojamos statinyje, technologinis procesas (schema), nuotekų tvarkymo pasiūlymai, atliekų tvarkymo pasiūlymai, orientacinis energinių išteklių (elektros energijos, šilumos, geriamojo vandens, dujų ir kitų išteklių) kiekis ir apsirūpinimo šaltiniai;**

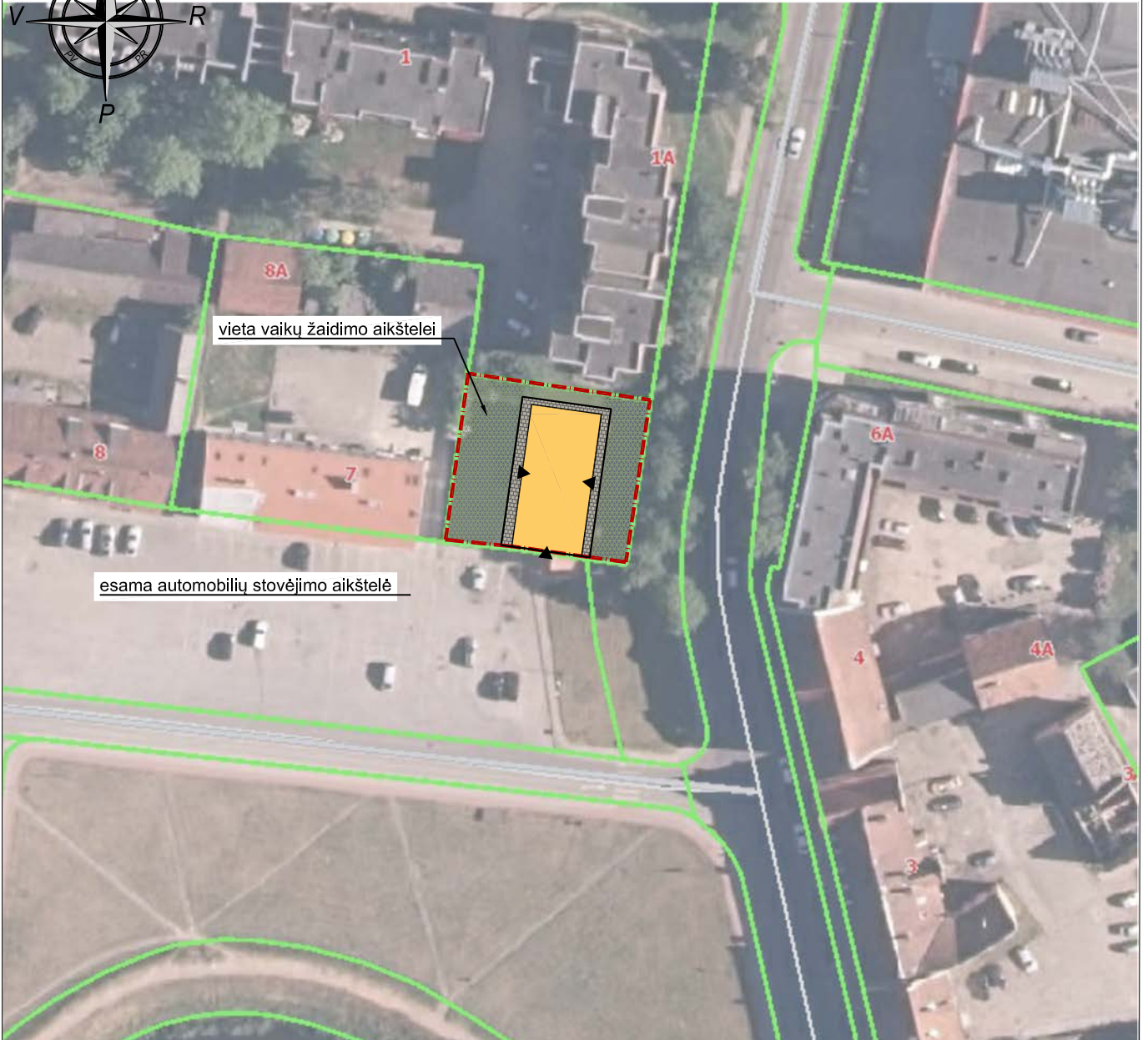
Visos pastato inžinerinės sistemos esamos. Patalpų inžinerinės sistemos įrengiamos pagal naują išplanavimą.

NDP-22.038-PP-AR	LAIDA	LAPAS	LAPŲ
	0	3	3



Objekto vieta, Turgaus g. 5, Šilutė  
Detalus planas nr. T00036781

**SITUACIJOS PLANAS M 1:1000**

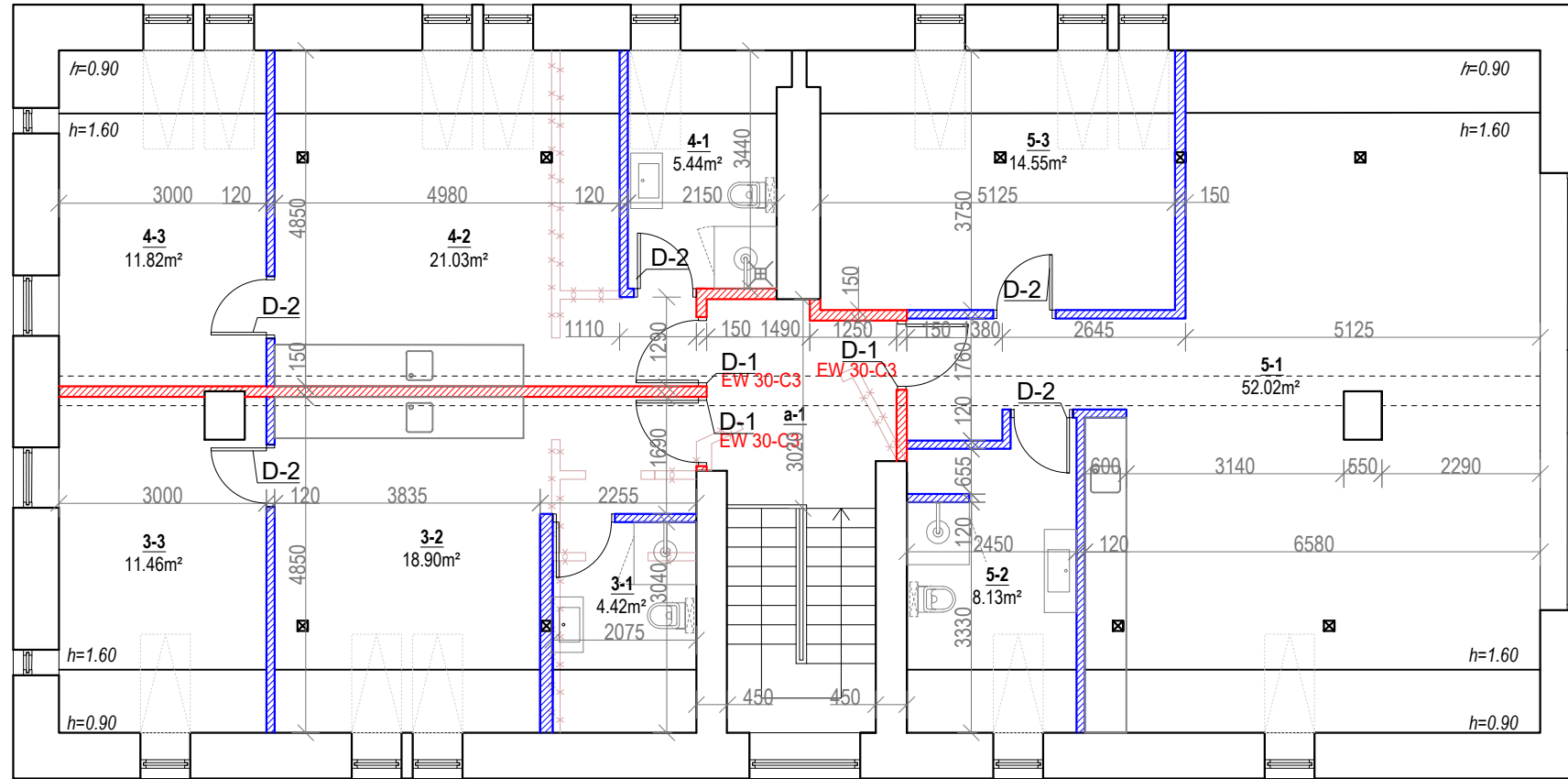


**SUTARTINAI ŽYMĖJIMAI:**

- sklypo riba (Šilutė, Turgaus g.5)
- esmas pastatas kuriame projektuojamos patalpos
- ▶ - įėjimai į pastatą

0	2022-07	Viešam svarstymui su visuomene.					
LAIDA	DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS.					
ATESTATO NR.	PROJEKTUOTOJAS	 <b>UAB "Nemuno deltos projektai"</b> Turgaus g. 5, Šilutė; tel. 8 441 51443, info@deltosprojektai.lt		STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS ADMINISTRACINĖS PASKIRTIES PASTATO DALIES - ADMINISTRACINĖS PASKIRTIES PATALPOS, Šilutė, Turgaus g.5-3, PASKIRTIES KEITIMO Į GYVENAMĄJĄ, PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI			
A695	PV	A. Čepienė		BRĖŽINYS	Situacijos planas M 1:1000	Laida	
A2095	PDV	B. Gedrimienė		0			
lt.	STATYTOJAS	S.L. ir A.L.		DOKUMENTO ŽYMUO	NDP-22.038-PP-B.1	Brėžinys	Brėžiniai
				1	1		

MANSARDOS PLANAS M1:100



BUTAS 1 PATALPŲ EKSPLIKACIJA			
Patalpos Nr.	Patalpos pavadinimas	Pagrindinis plotas m <sup>2</sup>	Pagalbinis plotas m <sup>2</sup>
3-1	Sanitarinis mazgas		4.42
3-2	Kambarys	18.90	
3-3	Kambarys	11.46	

SKAIČIUOJAMIEJI PLOTAI	
Pagrindinis plotas	30.36
Pagalbinis plotas	4.42
Bendrasis plotas	34.78

BUTAS 2 PATALPŲ EKSPLIKACIJA			
Patalpos Nr.	Patalpos pavadinimas	Pagrindinis plotas m <sup>2</sup>	Pagalbinis plotas m <sup>2</sup>
4-1	Sanitarinis mazgas		5.44
4-2	Kambarys	21.03	
4-3	Kambarys	11.82	

SKAIČIUOJAMIEJI PLOTAI	
Pagrindinis plotas	32.85
Pagalbinis plotas	5.44
Bendrasis plotas	38.29

BUTAS 3 PATALPŲ EKSPLIKACIJA			
Patalpos Nr.	Patalpos pavadinimas	Pagrindinis plotas m <sup>2</sup>	Pagalbinis plotas m <sup>2</sup>
5-1	Kambarys	52.02	
4-2	Sanitarinis mazgas		8.13
4-3	Kambarys	14.55	

SKAIČIUOJAMIEJI PLOTAI	
Pagrindinis plotas	66.57
Pagalbinis plotas	8.13
Bendrasis plotas	74.70

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI	
	Esamos sienos ir atitvaros
	Ardomos sienos ir atitvaros
	Projektuojamos gipso kartono atitvaros
	Projektuojamos EI45 atsparumo ugniai atitvaros,,dB...
	Projektuojamų /durų žymėjimas

0	2022-07	Viešam svarstymui su visuomene.	
LAIDA	DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS.	
ATESTATO NR.	PROJEKTUOTOJAS	STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS	
	UAB "Nemuno deltos projektai"	ADMINISTRACINĖS PASKIRTIES PASTATO DALIES - ADMINISTRACINĖS PASKIRTIES PATALPOS,	
A695	PV	A. Čepienė	Šilutė, Turgaus g.5-3,
A2095	PDV	B. Gedrimienė	PASKIRTIES KEITIMO Į GYVENAMĄJĄ,
			PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI
		BRĖŽINYS	Mansardos planas M 1:100
			Laida
			0
lt.	STATYTOJAS	DOKUMENTO ŽYMUO	
	S. L. ir A.L.	NDP-22.038-PP-B.2	
		Brėžinys	Brėžiniai
		1	1