



STATYTOJAS:
UAB „SEGESTRA“

STATYBOS PROJEKTAS:
**ADMINISTRACINĖS PASKIRTIES PASTATO (5.1) (ADMINISTRACINIŲ PASKIRTIES GRUPĖ)
SU VIEŠBUČIŲ (4.1) (KOMERCINIŲ PASKIRTIES GRUPĖ) PATALPOMIS
TURGAUS A.30, TELŠIŲ M., STATYBOS PROJEKTAS**

PROJEKTO STADIJA
PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI

PROJEKTO DALIS
BENDROJI, BYLA PP-BD-1

PROJEKTUOTOJAS:
UAB “KATEDRA”

Statytojas	UAB "SEGESTRA"
Projektas	ADMINISTRACINĖS PASKIRTIES PASTATO (5.1) (ADMINISTRACINIŲ PASKIRTIES GRUPĖ) SU VIEŠBUČIŲ (4.1) (KOMERCINIŲ PASKIRTIES GRUPĖ) PATALPOMIS TURGAUS A.30, TELŠIŲ M., STATYBOS PROJEKTAS
Statinio projekto numeris	2025/01
Projekto etapas	PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI
Statinių pavadinimas	ADMINISTRACINĖS PASKIRTIES PASTATAS (5.1) (ADMINISTRACINIŲ PASKIRTIES GRUPĖ) SU VIEŠBUČIŲ (4.1) (KOMERCINIŲ PASKIRTIES GRUPĖ) PATALPOMIS
Bylos žymuo, laida, data	2025/01-PP-BD-1
Projekto dalis	BENDROJI
Projekto vadovas	V.KATARSKIS (at. Nr. A303, KPD at. Nr.0078)
Projekto architektas	V.KATARSKIS (at. Nr. A303, KPD at. Nr.0078)

UAB "KATEDRA" direktorius



V. KATARSKIS

ADMINISTRACINĖS PASKIRTIES PASTATO (5.1) (ADMINISTRACINIŲ PASKIRTIES GRUPĖ) SU VIEŠBUČIŲ (4.1) (KOMERCINIŲ PASKIRTIES GRUPĖ) PATALPOMIS TURGAUS A.30, TELŠIŲ M., STATYBOS PROJEKTAS

BYLOS IR LAIKMENOS TURINYS

Laikmenos Nr.	Eil. Nr.	Laikmenos pavadinimas	Bendras lapų sk.
		Dokumento pavadinimas	Lapų sk.
			91
1-PP-BD-1		Projektiniai pasiūlymai. Bendroji dalis.	56
	1	Antraštinis lapas	2
	2	Dokumentų žiniaraštis	1
	3	Statybos objekto vaizdinė medžiaga	8
	4	Bendrieji statinio rodikliai	3
	5	Aiškinamasis raštas	23
	6	Sklypo plano brėžiniai.	3
	7	Architektūros brėžiniai	10
	8	Specialieji reikalavimai	6
1-PP-BD-2		Projektiniai pasiūlymai. Privalomieji projekto rengimo dokumentai	35
	9	Sklypo RC dokumentai	4
	10	Teritorijos tarp Laivų g., Turgaus a., Luokės ir Žvejų gatvių detalusis planas. TPD registracijos Nr. T00087574	21
	11	Topografinė nuotrauka	7
	12	Pastato Turgaus a.26, Telšiai aukščių matavimas	1
	13	Statytojo įgaliojimas projekto vadovui	1
	14	Projekto vadovo skyrimo dokumentas	1

0	2025-11	Projektinių pasiūlymų viešinimui		
Laida	Data	Pakeitimo aprašymas. Priežastis		
Atestato Nr.	<p style="text-align: center;">KATEDRA PROJEKTAVIMO STUDIJA</p>		Administracinės paskirties pastato (5.1) (administracinių paskirties grupė) su viešbučių (4.1) (komercinių paskirties grupė) paskirties patalpomis Turgaus a.30, Telšių m., statybos projektas	
			Administracinės paskirties pastatas su viešbučių paskirties patalpomis	
A303 KPD 0078	PV SP PDV SA PDV	V.Katarskis	Dokumentų žiniaraštis	Laida 0
LT	Statytojas UAB "SEGESTRA"		2025/01-PP-BD-DŽ	Lapas 1
				Lapų 1

Administracinės paskirties pastato (5.1) (administracinių paskirties grupė) su viešbučių (4.1) (komercinių paskirties grupė) paskirties patalpomis Turgaus a.30, Telšių m., statybos projektas

Vaizdinė medžiaga



Administracinės paskirties pastato (5.1) (administracinių paskirties grupė) su viešbučių (4.1) (komercinių paskirties grupė) paskirties patalpomis Turgaus a.30, Telšių m., statybos projektas

Vaizdinė medžiaga



Administracinės paskirties pastato (5.1) (administracinių paskirties grupė) su viešbučių (4.1) (komercinių paskirties grupė) paskirties patalpomis Turgaus a.30, Telšių m., statybos projektas

Vaizdinė medžiaga



Administracinės paskirties pastato (5.1) (administracinių paskirties grupė) su viešbučių (4.1) (komercinių paskirties grupė) paskirties patalpomis Turgaus a.30, Telšių m., statybos projektas

Vaizdinė medžiaga



Administracinės paskirties pastato (5.1) (administracinių paskirties grupė) su viešbučių (4.1) (komercinių paskirties grupė) paskirties patalpomis Turgaus a.30, Telšių m., statybos projektas

Vaizdinė medžiaga



Administracinės paskirties pastato (5.1) (administracinių paskirties grupė) su viešbučių (4.1) (komercinių paskirties grupė) paskirties patalpomis Turgaus a.30, Telšių m., statybos projektas

Vaizdinė medžiaga



Administracinės paskirties pastato (5.1) (administracinių paskirties grupė) su viešbučių (4.1) (komercinių paskirties grupė) paskirties patalpomis Turgaus a.30, Telšių m., statybos projektas

Vaizdinė medžiaga



Administracinės paskirties pastato (5.1) (administracinių paskirties grupė) su viešbučių (4.1) (komercinių paskirties grupė) paskirties patalpomis Turgaus a.30, Telšių m., statybos projektas

Vaizdinė medžiaga



BENDRIEJI STATINIŲ RODIKLIAI


Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis	Pastabos
I SKYRIUS SKLYPAS			
1. sklypo plotas	m ²	256	
2. sklypo užstatymo plotas	m ²	203	
3. sklypo užstatymo intensyvumas	%	120	Pagal TDP 120
4. sklypo užstatymo tankis	%	80	Pagal TDP 80
5. apželdintas sklypo plotas	%	0	Pagal TDP nenustatytas
II SKYRIUS PASTATAI			
1. Pastato paskirties rodikliai (gamybos, kitos planuojamos ūkinės veiklos, paslaugų apimtis, butų, vietų, lovų, bendras ir aptarnaujamų žmonių skaičius, kiti rodikliai) pastato paskirties grupė.			
2. Pastato, kaip civilinių teisių objektų, rūšis:			
2.1. pagrindinis daiktas - Administracinės paskirties pastatas	vnt.	1	Neypatingasis statinys
2.2. priklausiniai – pėsčiųjų takas su laiptais ir atraminė sienutė	vnt.	2	II grupės nesudėtingieji statiniai
3. Pastato bendrasis plotas.*	m ²	455,03	
3.1 Pastato antžeminės dalies bendrasis plotas (UI skaičiavimui)	m ²	307,66	
4. Pastato naudingasis plotas. *	m ²	324,81	
5. Pastato tūris.*	m ³	2570	
6. Aukštų skaičius.*	vnt.	2	
7. Pastato aukštis. *	m	11,00	
8. Formuojamų atskirų kadastro objektų kiekis (pastatų ir patalpų)	vnt.	5	
9. Butų skaičius (gyvenamajame name), iš jų:	vnt.	-	
9.1. 1 kambario	vnt.	-	
9.2. 2 ir daugiau kambarių	vnt.	-	
9.3 butai, kuriuose insoliacijos laikas trumpesnis už minimalų reglamentuotą	vnt. ir buto Nr.	-	
10. Energinio naudingumo klasė		A++	
11. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė		C	
12. Statinio atsparumo ugniai laipsnis		II	

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis	Pastabos
13. Kiti papildomi pastato rodikliai		-	
III SKYRIUS ATSKIRAIS NEKILNOJAMO KADASTRO OBJEKTAIS FORMUOJAMOS PATALPOS			
1. Patalpos:			
1.1. patalpos pavadinimas – administracinės patalpos	vnt.	1	
1.2. patalpos paskirties grupė - administracinių, paskirtis – administracinės patalpos			
1.3. patalpos bendras plotas	m ²	192,51	
2.1 patalpos pavadinimas – viešbučio apartamentai	vnt.	2	
2.2 patalpos paskirties grupė - komercinių, paskirtis – viešbučių paskirties patalpos			
2.3 patalpos bendras plotas: - viešbučio apartamentas 1 - viešbučio apartamentas 2	m ²	56,22 58,93	
3.1 patalpos pavadinimas – dviračių saugykla	vnt.	2	
3.2 patalpos paskirties grupė – pagalbinių ūkio, paskirtis – dviračių saugykla			
3.3 patalpos bendras plotas - dviračių saugykla R1 - dviračių saugykla R2	m ²	7,23 5,97	
IV SKYRIUS SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJOS	-	-	
V SKYRIUS INŽINERINIAI TINKLAI (nurodomas kiekvienos paskirties inžinerinių tinklų pavadinimas ir rodikliai)			
4. inžinerinių tinklų ilgis*	m		
4.1 vandentiekio įvadiniai tinklai d50 mm	m	0,50	
4.2 buitinių nuotekų tinklai d110 mm	m	2,50	
4.3 lietaus nuotekų tinklai d160 mm	m	15,70	
5. elektros tinklų laidininkų skaičius ir skerspjūvis	vnt.; mm ²	-	ESO AB projektas
6. elektroninio ryšio laidininkų porų skaičius ir skerspjūvis	vnt.; mm ²	-	Telia AB projektas
VI SKYRIUS KITI STATINIAI			
7.1 Kiemo aikštelė - praėjimas su laiptas sklypo ribose	m ²	45,92	I grupės nesudėtingieji statiniai

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis	Pastabos
7.2 Atraminė sienutė sklypo ribose h1,3-2,0 m	m	12,7	II grupės nesudėtingieji statiniai
8.1 Atraminė sienutė valstybinėje žemėje 1 h1,3 m	m	5,8	II grupės nesudėtingieji statiniai
8.2 Atraminė sienutė valstybinėje žemėje 2 h 1,3 m	m	3,6	II grupės nesudėtingieji statiniai
8.3 Atraminė sienutė valstybinėje žemėje 3 h 1,5-2,0 m	m	8,0	II grupės nesudėtingieji statiniai
8.4 automobilių apsisukimo aikštelė valstybinėje žemėje	m ²	173,10	II grupės nesudėtingieji statiniai

Šiame priede žvaigždute (*) pažymėti rodikliai apskaičiuojami pagal Nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenų nustatymo taisyklės, kurias tvirtina aplinkos ministras. Baigus statybą ir atlikus kadastrinius matavimus, šie rodikliai gali turėti neesminių nukrypimų [5.39].

Statinio projekto vadovas


 Viktoras Katarskis
 kvalifikacijos atestatas Nr. A303, KPD atestato Nr.0078
 (vardas, pavardė, parašas, kvalifikacijos atestato arba pažymos Nr., data)

ADMINISTRACINĖS PASKIRTIES PASTATO (5.1) (ADMINISTRACINIŲ PASKIRTIES GRUPĖ) SU VIEŠBUČIŲ (4.1) (KOMERCINIŲ PASKIRTIES GRUPĖ) PATALPOMIS TURGAUS A.30, TELŠIŲ M., STATYBOS PROJEKTAS

BENDRIEJI DUOMENYS – AIŠKINAMASIS RAŠTAS

PP TURINYS:

1. Projektinių pasiūlymų sudėties sąvadas.
2. Privalomųjų TDP rengimo dokumentų bei pagrindinių normatyvinių statybos techninių dokumentų, kuriais vadovaujantis parengtas TDP, sąrašas.
3. Aiškinamasis raštas.
Priedai: Privalomieji projektavimo dokumentai.

1	Projekto rengimo užduotis – Statytojo reikalavimai
2	Sklypo NT registro pažymėjimas. Sklypo planas
3	Topografinė nuotrauka
4	Teritorijos tarp Laivų g., Turgaus a., Luokės ir Žvejų gatvių detalusis planas. TPD registracijos Nr. T00087574
5	

PP DALYS

Eil. Nr.	Projekto dalies pavadinimas	Proj. dalies žymėjimas
1	Bendroji dalis [bendrieji duomenys, techniniai ekonominiai rodikliai, pagrindiniai brėžiniai, projektavimo dokumentai]	BD
2	Statybos sklypo tvarkymo dalis [sklypo aplinkos sutvarkymo, susisiekimo komunikacijų, vertikalaus planavimo sprendiniai, suvestinis inžinerinių tinklų planas ir kt.]	SP
3	Architektūrinė dalis [statinių architektūros sprendiniai]	A

PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ SUDĖTIS

Eil. Nr.	Žymuo	TP dalys (žymėjimas, sudėtis, komplektavimas)	Tomų Nr.	Bylų Nr.
1.	2.	3.	4.	5.
	TOMAS I			
1	2023/05-PP-BD	BENDROJI DALIS (BD)	I	I-1
2	2023/05-PP-SP	STATYBOS SKLYPO TVARKYMAS (SP)	I	I-2
3	2023/05-PP-A	ARCHITEKTŪRINĖ (A)	I	I-3

0	2025-10	Statybos leidimui.		
Laida	Data	Pakeitimo aprašymas. Priežastis		
Atestato Nr.	KATEDRA PROJEKTAVIMO STUDIJA		Administracinės paskirties pastato (5.1) (administracinių paskirties grupė) su viešbučių (4.1) (komercinių paskirties grupė) paskirties patalpomis Turgaus a.30, Telšių m., statybos projektas	
A303 KPD 0078	PV	V.Katarskis	Administracinės paskirties pastatas su viešbučių paskirties patalpomis	
			Aiškinamasis raštas	Laida 0
LT	Statytojas UAB "SEGESTRA"		2025/01-PP-BD-AR	Lapas 1
				Lapų 23

1. PRIVALOMŲJŲ PP RENGIMO DOKUMENTŲ BEI PAGRINDINIŲ NORMATYVINIŲ STATYBOS TECHNINIŲ DOKUMENTŲ, KURIAIS VADOVAUJANTIS PARENGTAS TDP, SĄRAŠAS

1. PRIVALOMIEJI PROJEKTO RENGIMO DOKUMENTAI

- Sklypo NTR pažymėjimas ir sklypo planas;
- Topografinė nuotrauka;
- Projektavimo užduotis – Statytojo reikalavimai;
- Teritorijos tarp Laivų g., Turgaus a., Luokės ir Žvejų gatvių detalusis planas TPD registracijos Nr. T00087574
- Specialieji architektūros reikalavimai SARD-83-250711-00051, 2025-07-11;
- Specialieji paveldosaugos reikalavimai SPRD-00-250701-00639, 2025-07-01.

2. PAGRINDINIŲ NORMATYVINIŲ STATYBOS TECHNINIŲ DOKUMENTŲ, KURIAIS VADOVAUJANTIS PARENGTI PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI, SĄRAŠAS

2.2.1. LR įstatymai:

1. LR Statybos įstatymas.
2. LR Aplinkos apsaugos įstatymas.
3. LR Žemės įstatymas.
4. LR Teritorijų planavimo įstatymas.
5. LR Atliekų tvarkymo įstatymas.
6. LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas

2.2.2. Organizaciniai tvarkomieji techniniai reglamentai

1. LST 1516:2015;
2. 2011-03-09 Europos Parlamento ir Tarybos reglamentas (ES) Nr.305/2011.

2.2.3. Techninių reikalavimų statybos techniniai ir kiti reglamentai:

STR 1.01.01:2005	„Kultūros paveldo statinio tvarkomųjų statybos darbų reglamentai“
STR 1.01.02:2016	„Normatyviniai statybos techniniai dokumentai“
STR 1.01.03:2017	„Statinių klasifikavimas“
STR 1.01.04:2015	„Statybos produktų, neturinčių darniųjų techninių specifikacijų, eksploatacinių savybių pastovumo vertinimas, tikrinimas ir deklarasavimas. Bandymų laboratorijų ir sertifikavimo įstaigų paskyrimas. Nacionaliniai techniniai įvertinimai ir techninio vertinimo įstaigų paskyrimas ir paskelbimas“
STR 1.01.08:2002	„Statinio statybos rūšys“
STR 1.02.01:2017	„Statybos dalyvių atestavimo ir teisės pripažinimo tvarkos aprašas“
STR 1.02.09:2011	„Teisės atlikti pastatų energinio naudingumo sertifikavimą įgijimo tvarkos aprašas“
STR 1.03.01:2016	„Statybiniai tyrimai. Statinio avarija“
STR 1.04.02:2011	„Inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai“
STR 1.04.04:2017	„Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“
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“
STR 1.06.01:2016	„Statybos darbai. Statinio statybos priežiūra“
STR 1.07.03:2017	„Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“
STR 1.12.06:2002	„Statinio naudojimo paskirtis ir gyvavimo trukmė“
STR 2.01.01(1):2005	„Esminis statinio reikalavimas „Mechaninis atsparumas ir pastovumas“
STR 2.01.01(2):1999	„Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“

2025/01 – PP - BD – AR	Lapo Nr.	Lapų sk.
	2	23

STR 2.01.01(3):1999	„Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“
STR 2.01.01(4):2008	„Esminis statinio reikalavimas „Naudojimo sauga“
STR 2.01.01(5):2008	„Esminis statinio reikalavimas „Apsauga nuo triukšmo“
STR 2.01.01(6):2008	„Esminis statinio reikalavimas „Energijos taupymas ir šilumos išsaugojimas“
STR 2.01.02:2016	„Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas“
STR 2.01.05:2003	„Civilinė sauga. Žmonių sanitarinio švarinimo punktu projektavimo reikalavimai“
STR 2.01.06:2009	„Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo“
STR 2.01.07:2003	„Pastatų vidaus ir išorės aplinkos apsauga nuo triukšmo“
STR 2.01.08:2003	„Lauko sąlygomis naudojamos įrangos į aplinką skleidžiamo triukšmo valdymas“
STR 2.02.01:2004	„Gyvenamieji pastatai“
STR 2.02.02:2004	„Visuomeninės paskirties statiniai“
STR 2.02.04:2004	„Vandens ėmimas, vandenruoša. Pagrindinės nuostatos“
STR 2.02.08:2012	„Automobilių saugyklų projektavimas“
STR 2.03.01:2019	„Statinių prieinamumas“
STR 2.04.01:2018	„Pastatų atitvaros. Sienos, stogai, langai ir išorinės įėjimo durys“
STR 2.05.03:2003	„Statybinių konstrukcijų projektavimo pagrindai“
STR 2.05.04:2003	„Poveikiai ir apkrovos“
STR 2.05.05:2005	„Betoninių ir gelžbetoninių konstrukcijų projektavimas“
STR 2.05.06:2005	„Aliumininių konstrukcijų projektavimas“
STR 2.05.07:2005	„Medinių konstrukcijų projektavimas“
STR 2.05.08:2005	„Plieninių konstrukcijų projektavimas. Pagrindinės nuostatos“
STR 2.05.09:2005	„Mūrinių konstrukcijų projektavimas“
STR 2.05.10:2005	„Armocementinių konstrukcijų projektavimas“
STR 2.05.11:2005	„Gaisro temperatūrų veikiamų gelžbetoninių konstrukcijų projektavimas“
STR 2.05.12:2005	„Betoninių ir gelžbetoninių konstrukcijų iš tankiojo silikatbetonio projektavimas“
STR 2.05.13:2004	„Statinių konstrukcijos. Grindys“
STR 2.05.19:2015	„Inžinerinė hidrologija. Pagrindiniai skaičiavimų reikalavimai“
2.06.04:2014	„Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“
STR 2.07.01:2003	„Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“
STR 2.09.02:2005	„Šildymas, vėdinimas ir oro kondicionavimas“

2.2.4 Normatyviniai aplinkos apsaugos dokumentai:

1. LAND 21-2001 „Aplinkosauginės buitinių nuotekų filtravimo įrenginių įrengimo gamtinėmis sąlygomis taisyklės“ (Žin., 2001, Nr. 41-1438);
2. Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentą, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. D1-193 (Žin., 2014, Nr. 15135);
3. Nuotekų valymo įrenginių taikymo reglamentą, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. rugsėjo 11 d. įsakymu Nr. D1-412 (Žin., 2006, Nr. 99-3852);

2.2.5. Higienos normos:

1. HN 73:2001 „Pagrindinės radiacinės saugos normos“;
2. HN 80:2011 „Elektromagnetinis laukas darbo vietose ir gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz-300 GHz radijo dažnių juostoje“;
3. HN 98:2000 "Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai";
4. HN 24:2003 „Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai“;
5. HN 33:2011 "Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje";

2025/01 – PP - BD – AR	Lapo Nr.	Lapų sk.
	3	23

6. HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“ ir kvapų kontrolės gyvenamosios aplinkos ore taisyklių patvirtinimo“
7. HN 42:2009 „Gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų patalpų mikroklimatas“;
8. HN 30:2009 "Infragarsas ir žemo dažnio garsai: ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose“;
9. HN 18:2007 „Viešojo naudojimo kompiuterinių tinklų prieigos taškai: sveikatos saugos reikalavimai“
10. HN 80:2011 „Elektromagnetinis laukas darbo vietose ir gyvenamojoje aplinkoje. parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 khz–300 ghz radijo dažnių juostoje“
11. HN 50:2003 „Visą žmogaus kūną veikianti vibracija: didžiausi leidžiami dydžiai ir matavimo reikalavimai gyvenamuosiuose bei visuomeniniuose pastatuose“
12. HN 69:2003 "Šiluminis komfortas ir pakankama šiluminė aplinka darbo patalpose. Parametrų norminės vertės ir matavimo reikalavimai“;
13. HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“.

2.2.6. Projektuojamoje teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai:

1. Telšių miesto teritorijos bendrojo plano koregavimo sprendiniai, patvirtinti 2018-12-13 Telšių rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T1-344.
2. Telšių senamiesčio (un. k. 17113) Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano, teritorijos ir apsaugos zonos ribų plano, tvarkymo plano specialusis planas.
3. Teritorijos tarp Laivų g., Turgaus a., Luokės ir Žvejų gatvių detalusis planas TPD registracijos Nr. T00087574.

Pastabos:

1. Kiti normatyviniai dokumentai, kurių pagrindu parengti projektiniai sprendiniai nurodyti projekto dalių aiškinamuosiuose raštuose.

Galiojantys statybą leidžiantys dokumentai

Sklype nėra galiojančių statybą leidžiančių dokumentų.

2.1 PROJEKTUOJAMŲ STATINIŲ PAŽINTINIAI DUOMENYS

Statybos projekto pavadinimas: Administracinės paskirties pastato (5.1) (administracinių paskirties grupė) su viešbučių (4.1) (komercinių paskirties grupė) paskirties patalpomis Turgaus a.30, Telšių m., statybos projektas

Statybos adresas: Turgaus a.30, Telšių m.

Statinio kategorija: neypatingasis statinys.

Statytojas (Užsakovas): UAB „Segestra“, Įmonės kodas: 302709761, adresas Plungės g, 4 Telšiai, korespondencijai Telšių g. 2P Rainiai Telšių r., tel. 0 686 21409, el.p. arturas@versuva.lt.

Projektuotojas: Projektą parengė UAB „Katedra“, įmonės kodas 180206878, adresas Turgaus a.14, LT-87122 Telšiai, tel. 8 699 52727. Projekto vadovas ir architektas Viktoras Katarskis (kvalifikacijos atestatas Nr. A303, galioja nuo 2016-02-25, KPD atestato Nr.0078).

Statybos paskirtis: Administracinės paskirties pastatas (5.1) (administracinių paskirties grupė) su viešbučių (4.1) (komercinių paskirties grupė) paskirties patalpomis.

2025/01 – PP - BD – AR	Lapo Nr.	Lapų sk.
	4	23

2.2 ATLIKTI STATYBINIAI TYRINĖJIMAI IR TYRIMAI

Inžineriniai tyrinėjimai. Šiuos tyrinėjimus 2025 metais atliko UAB „Geolinija“. Buvo iširtas visas sklypas ir jo prieigos, reikalingos projektui parengti.

Archeologiniai tyrinėjimai. 2025 metais Telšių senojo miesto vietos (16426), Telšių senamiesčio (17113), Telšių r. sav. Telšių m., Turgaus a.30 ir gretimų sklypų žvalgomuosius archeologinius tyrimus atliko UAB „Statybų archeologija“. Pažyma pateikiama bendrosios dalies prieduose.

Inžineriniai geologiniai tyrinėjimai. Statinių statybos vietose 2025 metais UAB „Geoconsulting“ atliko inžinerinius geologinius tyrinėjimus. Medžiaga pateikiama techninio darbo projekto bendrojoje dalyje.

3.3. TRUMPAS STATYBOS SKLYPO APIBŪDINIMAS

Žemės sklypas. Žemės sklypas Turgaus a.30, Telšių mieste pagal VĮ „Registru centras“ duomenis nuosavybės teise priklauso UAB „Segestra“. Sklypo nuosavybės teisę patvirtinantys dokumentai pridedami skyriuje Kiti dokumentai.

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. Sklypo kad. Nr. 7868/0019:115 Telšių m. k.v., Un. Nr.7868-0019-0115, sklypo plotas 0,0256 ha.

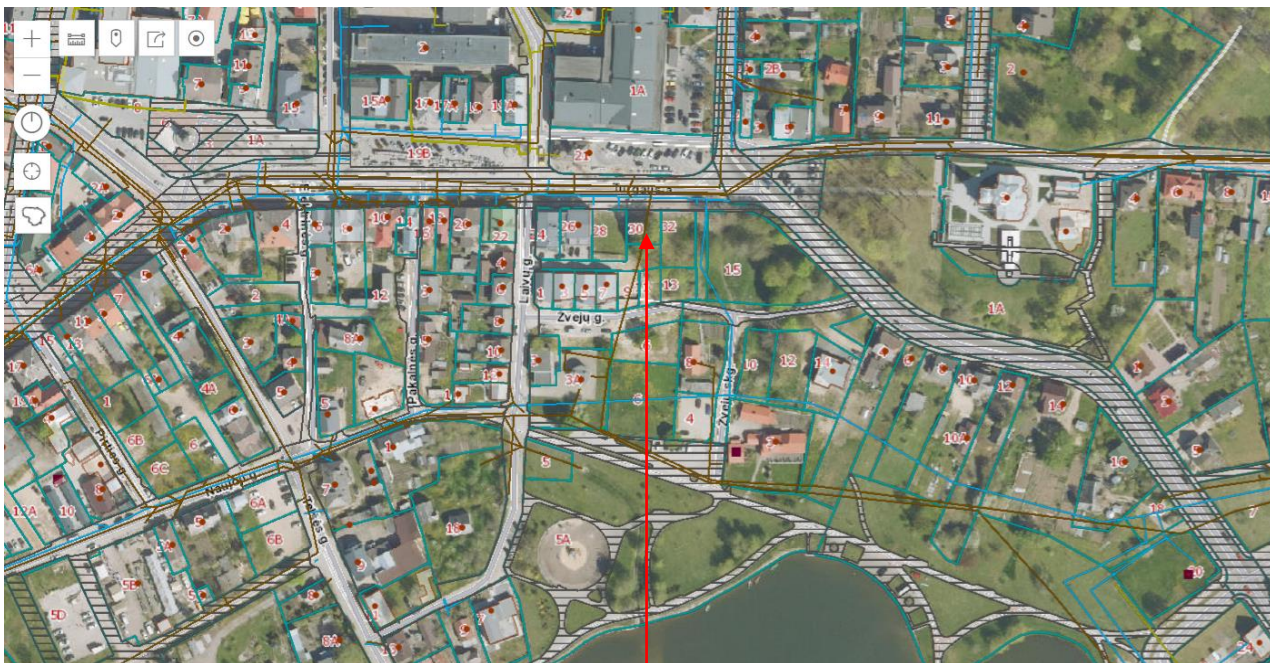
Duomenys apie taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas:

11. Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
- 11.1. Teritorijos pavadinimas: **Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius)**
Teritorijos unikalus numeris: **100348434**
Įregistravimo pagrindas: **Lietuvos Respublikos susisiekimo ministerija; 2022-04-21 Telia tinklo apsaugos zonos planas Telšių rajono savivaldybėje Nr. 3-202**
Įregistravimo data: **2022-05-02**
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: **6 kv. m, nuo 2025-06-18**
- 11.2. Teritorijos pavadinimas: **Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)**
Teritorijos unikalus numeris: **100231046**
Įregistravimo pagrindas: **Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2022-01-17 Įsakymas dėl Telšių elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-24**
Įregistravimo data: **2022-02-01**
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: **20 kv. m, nuo 2025-06-18**
- 11.3. Teritorijos pavadinimas: **Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis)**
Teritorijos unikalus numeris: **100702630**
Įregistravimo pagrindas: **Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos; 2024-05-27 Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos antrosios Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos aktas Nr. KPD-AV-567/3**
Įregistravimo data: **2024-10-30**
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: **256 kv. m, nuo 2025-06-18**
- 11.4. Teritorijos pavadinimas: **Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis)**
Teritorijos unikalus numeris: **100681433**
Įregistravimo pagrindas: **Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos; 2024-05-27 Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos antrosios Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos aktas Nr. KPD-AV-567/3**
Įregistravimo data: **2024-07-23**
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: **256 kv. m, nuo 2025-06-18**
- 11.5. Teritorijos pavadinimas: **Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis)**
Teritorijos unikalus numeris: **100679046**
Įregistravimo pagrindas: **Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos; 1998-11-18 KVAD direktoriaus įsakymas Nr. 313**
Įregistravimo data: **2024-07-23**
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: **256 kv. m, nuo 2025-06-18**

Servitutai: sklype nustatytų servitutų nėra.

2025/01 – PP - BD – AR	Lapo Nr.	Lapų sk.
	5	23

Sklypo lokacija. Projektuojamo pastato sklypas yra centrinėje Telšių dalyje, Turgaus a.. Sklypas yra istorinio miesto centro – Telšių senamiesčio teritorijoje.



Projektuojamo sklypo vieta

Teritorijos gretimybės – kitos paskirties komercinės ir gyvenamosios statybos naudojimo būdo sklypai.

Sklype esantys registruoti statiniai: nėra.

Sklype ir šalia jo esantys inžineriniai tinklai ir įrenginiai: Pagal inžinerinių topografinių tyrinėjimų medžiagą projektuojamoje teritorijoje ar arti jos yra vandentiekio ir nuotekų, dujotiekio ir elektros linijos.

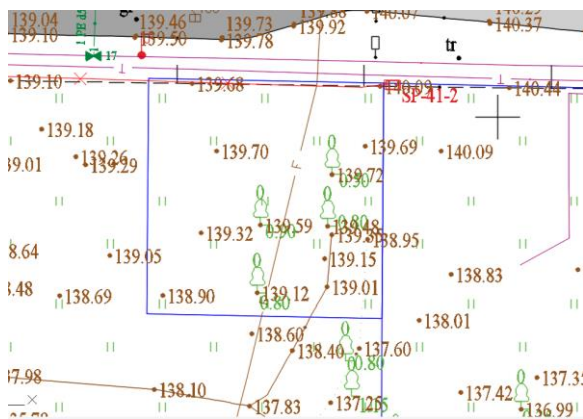
Sanitarinė ir ekologinė situacija.

Sklypo sanitarinė ir ekologinė situacija yra normali. Sklype nėra susikaupusių šiukšlių ar aplinkai kenksmingų medžiagų. Sklypas yra saugojamas ir prižiūrimas.

Želdiniai. Sklype yra 4 vnt. saugotinių medžių – klevai, kurių kamieno skersmuo nuo 50 iki 90 cm.

Valstybinėje žemėje, kurioje detaliuoju planu numatyta apsisukimo aikštelės yra du saugotini medžiai, kurių skersmuo 80 ir 115 cm.

Jų šalinimas sprendžiamas LR Aplinkos ministerijos ir Telšių rajono savivaldybės nustatyta tvarka.

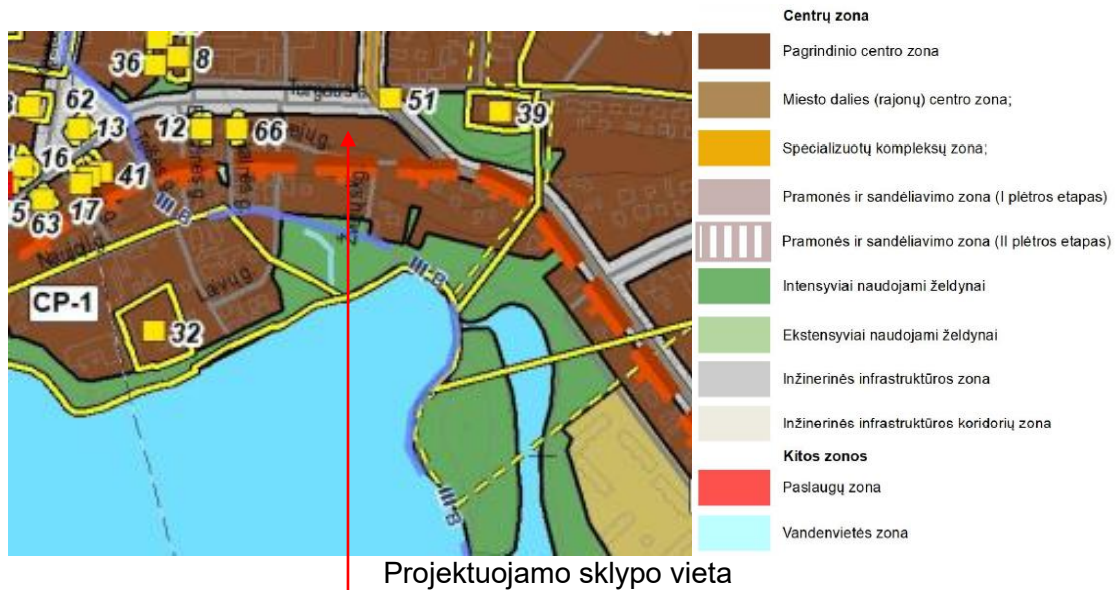


2025/01 – PP - BD – AR	Lapo Nr.	Lapų sk.
	6	23

Teritorijų planavimo dokumentai.

Projektuojamam sklypui galioja Telšių miesto teritorijos bendrojo plano koregavimo sprendiniai, patvirtinti 2018-12-13 Telšių rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T1-344.

Pagal galiojantį Telšių miesto teritorijos bendrąjį planą, planuojamo sklypo teritorija priskirta istoriniam miesto centrui, kuriame galimas komercinės paskirties objektų statybos naudojimo būdas.



Telšių miesto teritorijos bendrojo plano koregavimo sprendinių pagrindiniame brėžinyje planuojama teritorija priskirta pagrindinio centro zoni.

Telšių miesto teritorijos bendrojo plano koregavimo sprendinių kraštovaizdžio tvarkymo brėžinyje projektuojamas sklypas nepatenka į zoną S4 geosistemų vidinio stabilizavimo arealą –

Urbanizuotų gamtinio karkaso teritorijų tvarkymas.

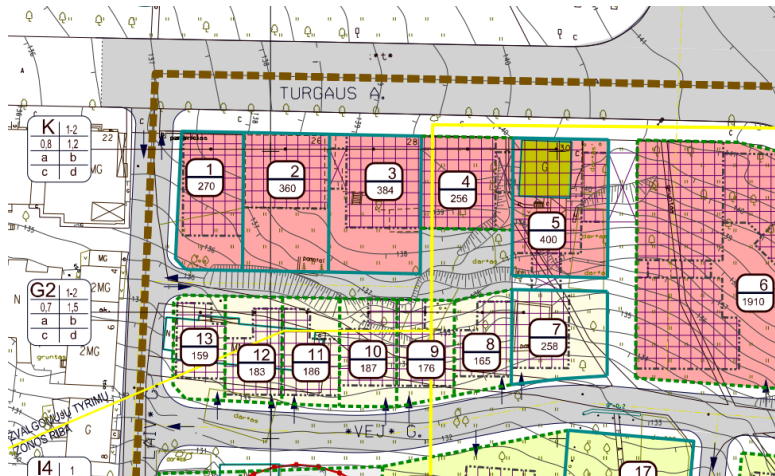


2025/01 – PP - BD – AR	Lapo Nr.	Lapų sk.
	7	23

Projektuojamam sklypui ir pastatui galioja Teritorijos tarp Laivų g., Turgaus a., Luokės ir Žvejų gatvių detaliojo plano (TPD registracijos Nr. T00087574) sprendiniai.

SKLYPAS NR. 4

- Adresas – Turgaus a. 30
 - Sklypo plotas – 256 m²;
 - Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: **KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ;**
 - Žemės naudojimo būdas : **komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektų teritorija;**
 - Žemės naudojimo pobūdis neregamentuojamas.
 - Sklype galima statyti 1-2 aukštų komercinės paskirties pastatą.
 - Užstatymo tankis – 0,8
 - Užstatymo intensyvumas – 1,2
- a) Statomas pastatas blokuojamas su sklypo nr.3 užstatymu. Su sklypo nr.5 užstatymu blokuojamas dalinai, paliekant prasišvietimą I a. lygyje, arba paliekamas minimalus priešgaisrinis atstumas. Stogai turi būti šlaitiniai, įrengta mansarda. Išlaikyti Turgaus aikštės statybos liniją. Naudoti senamiesčių būdingas architektūrinės išraiškos priemones.
- b) Nustatomi žemės naudojimo apribojimai: I, VI, XIX, XXVII, XLIX (žr. skyrių 'APSAUGOS ZONOS')
- c) Prie sklypo privažiuojama iš Laivų gatvės.
- d) Taikomas šio sklypo servitutas sklypuose nr.3 ir 5, bei sklypų nr.3 ir 5 servitutas šiame sklype (S.20).



TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO ŠABLONAS

1	2
3	4
a	b
c	d

PRIVALOMIEJI REIKALAVIMAI

- 1 - žemės sklypo naudojimo būdas arba pobūdis,
- 2 - statinių aukštis, apibrėžtas aukštų skaičiumi,
- 3 - užstatymo tankis,
- 4 - užstatymo intensyvumas.

PASIRINKTIEJI REIKALAVIMAI

- a - architektūriniai, urbanistiniai, paminkosauginiai reikalavimai,
- b - apsaugos zonos,
- c - įvažiavimo vieta,
- d - žemės sklypo servitutas.

PLANUOJAMOS TERITORIJOS TVARKYMO REĖIMAS

Sk. NR.	TIKSLINĖ PASKIRTIS	TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI			KULTŪROS VERTYBĖS U32 (TELŠŲ SENAMIESČIO) TERITORIJOS APSAUGOS REGLAMENTAS		
		ARCHITEKTŪRINIAI-URBANISTINIAI APRIBOJIMAI (a)	IVAŽIAVIMO VIETA (c)	ŽEMĖS SERVITUTAI (d)	TVARKYMO REŽIMAS	NAUDOJIMO REŽIMAS	TVARKYMO DARBAI
4,5	K	Pastatų 1-2 a.su mansarda. Stogai šlaitiniai. Turgaus a. perimetrinis užstatymas. Gali būti blokuojami.	Privažiavimu iš Laivų gatvės	S.20	-	Riboto naudojimo: prekybos, paslaugų f.	Archeolog. tyrimai, regl.nauja statyba

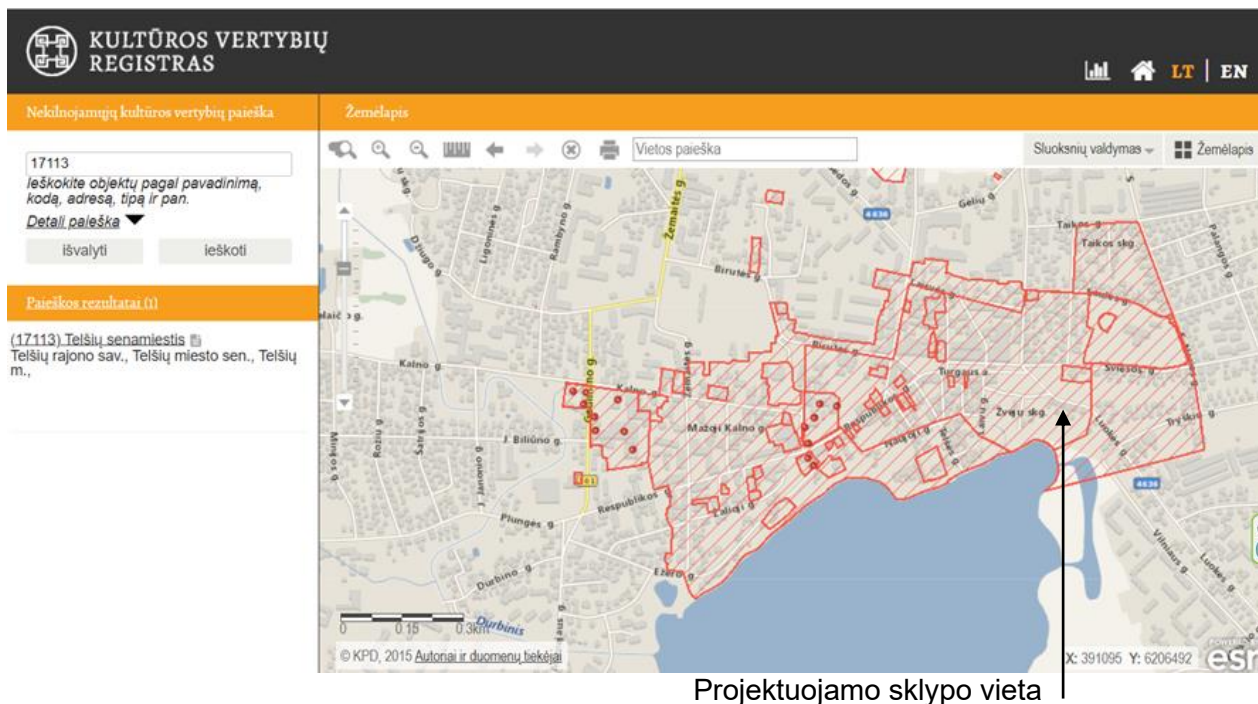


UŽSTATYMO REGLAMENTAS

SKL. NR.	ADRESAS	SKLYPO PLOTAS m ²	UPSTATYTI LEIDIAMAS PLOTAS m ²	STATINIO AUKŠTIS	UPSTATYMO TANKIS	UPSTATYMO INTENSIVUMAS
1	2	3	4	5	6	7
4	Turgaus a. 30	256	205	1-2/m	0,8	1,2

Kultūros paveldas ir jo apsauga

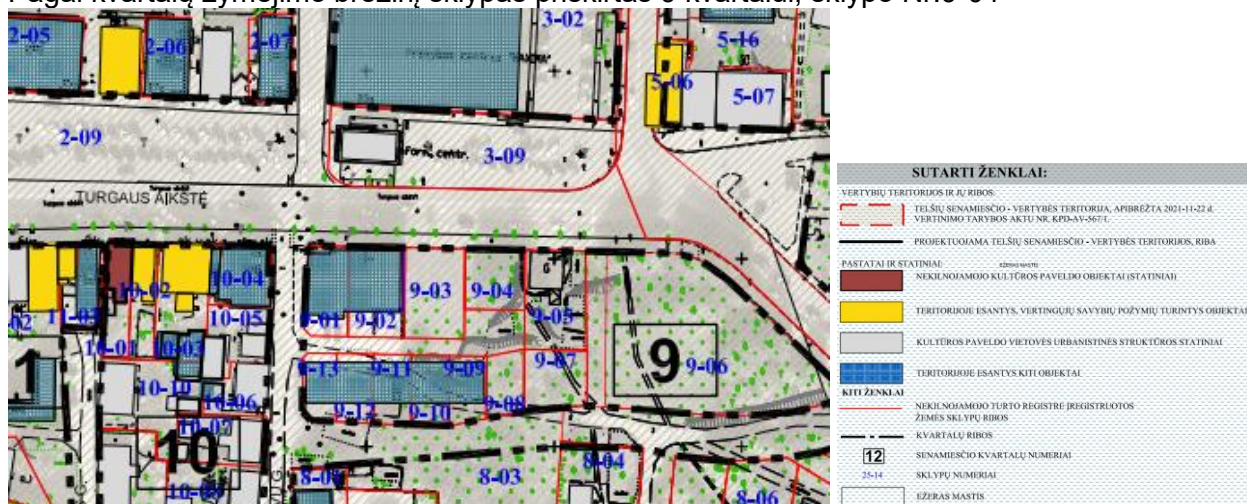
Planuojama teritorija, žemės sklypas yra Telšių senamiesčio teritorijoje, kuris pripažintas Kultūros vertybių registre registruota nekilnojamoji kultūros vertybe kodas 17113, U32.



2022-03-10 Kultūros ministro įsakymu Nr. IV-273 patvirtintas Telšių senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 17113) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas: teritorijos ir apsaugos zonos ribų planas, tvarkymo planas.



Pagal kvartalų žymėjimo brėžinį sklypas priskirtas 9 kvartalui, sklypo Nr.9-04



Pagal tvarkymo plano brėžinį sklypas priskirtas užstatymo tipui – T2PA – pakitusios, nesusiformavusios urbanistinės struktūros, pertvarkomos į perimetrinio atviro tipo užstatymo teritorijas.

2025/01 – PP - BD – AR	Lapo Nr.	Lapų sk.
	9	23

Tvarkymo plano reglamentų lentelėje sklypai Nr. 9-04 nustatyti sklypo užstatymo reglamentai.

KONKREČIŲ VERTINGŲJŲ SAVYBIŲ APSAUGAI TAIKOMI DETALIZUOTI PAVELDOSAUGOS REIKALAVIMAI											
Kvartalo Nr.	Kvartalo dalies/ Sklypo Nr.	Adresas	Užstatymo tipas	Užstatymo tankis (UT) % Nustatyta detalizuojamame / numatyta specialiojoje planų	Reikalavimai statinių aukštini, šorės apdailai (maksimalus leistinas pastatų aukštis metrais)				Pastabos	Patvirtinti detalieji planai	
					Vertingųjų savybių požymių turintys objektai	Urbanistinės struktūros ir kiti pastatai		Nesudėtingi (pagalbiniai) statiniai teritorijoje			
						Leistinas aukštis (m)	Max. leistinas aukštis (m)				Max. leistinas aukštis (m) iki kraigo
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
9	9-01	Turgaus a.24	T2PA	80 ⁰⁰ / 80	---	--- / 9,00	--- / 11,40	---	Užstatymas perimetris 1-2 a. su mansarda pastatais; stogai – šlaitiniai. Gali būti blokuojami	Teritorijos tarp Laivų g.-Turgaus a.-Luokės g. detalusis planas	
	9-02	Turgaus a.26	T2PA	80 ⁰⁰ / 80	---	--- / 9,00	--- / 11,40	6,00			
	9-03	Turgaus a.28	T2PA	80 ⁰⁰ / 80	---	--- / 9,00	--- / 11,40	6,00			
	9-04	Turgaus a.30	T2PA	80 ⁰⁰ / 80	---	--- / 9,00	--- / 11,40	---			
	9-05	Turgaus a.32	T2PA	80 ⁰⁰ / 80	---	--- / 9,00	12,00 ⁰⁰ / 11,40	6,00		Kvartalo tarp Laivų g.-Turgaus a.-Luokės g. ir Žvejų g., Telšių mieste, dalies keitimo detalusis planas (reg. Nr.T00074510)	
	9-06	Žvejų g.15	T2PA	70 ⁰⁰ / 70	---	--- / 9,00	12,00 ⁰⁰ / 11,40	6,00			
	9-07	Žvejų g.13	T2SMP	70 ⁰⁰ / 70	---	--- / 7,00	12,00 ⁰⁰ / 11,40	6,00		Stogai – šlaitiniai. Priklausomųjų želdynų norma ≤15%. Gyvatvorės aukštis sklypo Š, SR, SV pusėse ≤1,3 m.	Teritorijos tarp Laivų g.-Turgaus a.-Luokės g. detalusis planas
	9-08	Žvejų g.11	T2SMP	70 ⁰⁰ / 70	---	--- / 7,00	--- / 9,40	6,00			
	9-09	Žvejų g.9	T2SMP	70 ⁰⁰ / 70	---	--- / 7,00	--- / 9,40	6,00			
	9-10	Žvejų g.7	T2SMP	70 ⁰⁰ / 70	---	--- / 7,00	--- / 9,40	6,00			

2025-08-25 Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos akte metų patikslintos Telšių senamiesčio vertingosios savybės (pažymėtos susijusios su projektuojamu sklypu).

7.2.1.6. vietai reikšmingo buvusio užstatymo ar jo dalių vietos - **liuteronų bažnyčios vieta Kęstučio g. 21** (XIX a. I p. šioje vietoje stovėjo medinė liuteronų bažnyčia; XX a. pr. vietoj jos pastatyta raudonų plytų mūrinė, kuri apie 1957 m. buvo nugriauta ir jos vietoje pastatytas pagal tipinį projektą 3 a. silikatinių plytų „Žemaitijos“, dabar „Telšių“ viešbutis; TRP 22 lap.; IKONOGR Nr. 28, 32; 2013 m., 2021 m.); **neišlikusio reikšmingo perimetrinio užstatymo vietos: kvartalo Nr. 1 PV dalyje, kvartalo Nr. 3 ŠV, centrinėje, P dalyse, kvartalo Nr. 9 V, Š, ŠR dalyse, kvartalo Nr. 15 ŠV dalyje, kvartalo Nr. 19 R dalyje, kvartalo Nr. 21 P ir ŠR dalyse, kvartalų Nr. 2, 26 P dalyse (-; -; TRP 22 lap.; IKONOGR Nr. 28, 40, 42, 49, 54, 58, 59, 65-68; 2013 m., 2021 m.); neišlikusio reikšmingo sodybinio miestelių netaisyklingo užstatymo vietos: kvartalo Nr. 20 PV dalyje, kvartalo Nr. 29 R dalyje (-; -; TRP 22 lap. IKONOGR Nr. 65-68; 2021 m.);**

7.2.2.1. tūrinės erdvinės struktūros sandara - **daugialypė struktūros sandara sudaryta iš: nekilnojamojo kultūros paveldo objektų, vertingųjų savybių požymių turinčių objektų, urbanistinės struktūros statinių, atvirų ir uždarų erdvių, panoramų, siluetų, perspektyvų, išklotinių, dominančių, formuojanti centrinę kompozicinę ašį - Turgaus a. su vyraujančiu perimetriniu-reguliariu užstatymu ir dominuojančiais vertikaliais tūriais: Telšių Švč. M. Marijos Ėmimo į dangų bažnyčia R dalyje bei bernardinų vienuolyno ir kunigų seminarijos statinių komplekso Šv. Antano Paduviečio Katedra V dalyje, ir papildančiomis ašimis - kitais pagrindiniais istoriniais traktais: Respublikos, Kalno, Ežero, Kęstučio, Luokės gatvėmis su vyraujančiu perimetriniu-reguliariu ir sodybinio XIX a. pab. - XX a. I p. užstatymu (-; XX a. pab.-XXI a. pr. centrinėje senamiesčio dalyje suformuoti visuomeninių pastatų tūriai, senamiesčio Š, V dalyse pastatyti tipiniai daugiabučiai namai suardė tradicinę senamiesčiui būdingą erdvinę struktūrą, siluetą; tūrinės erdvinės struktūros sandara iš dalies pakitusi; TRP; IKONOGR Nr. 30, 31, 34, 39, 40, 42, 48, 49, 51, 54, 57-60, 65-68; FF Nr. 0.2-9, 12, 14-18, 2.1, 3.1, 3, 5.1, 7.1, 7.5, 10.1, 8, 12.4; 2013 m., 2021 m.);**

2025/01 – PP - BD – AR	Lapo Nr.	Lapų sk.
	10	23

7.2.2.2. užstatymo tipai - **perimetrinis atviras XIX-XX a. užstatymas 1-2 a. su pastogėmis pastatais kvartaluose Nr. 1, 10, 12, 23, 32, kvartalų Nr. 2, 11, 15, 16, 18, 22, 28 Š dalyse, kvartalų Nr. 3, 19 R dalyse, kvartalo Nr. 21 PV ir PR dalyse, kvartalų Nr. 5, 13 V dalyse su pavieniais 3 a. su pastogėmis pastatais Respublikos g. Nr. 18, Kęstučio g. Nr. 3** (1-2 a. su pastogėmis pastatų aukštis iki karnizo nuo 3,00 m iki 8,50 m, iki kraigo - nuo 5,00 m iki 12,00 m, 3 a. su pastogėmis pastatų aukštis iki karnizo nuo 9.00 m iki 11,00 m, iki kraigo - nuo 11,50 m iki 14,50 m, dauguma Respublikos g. pastatų iš ežero pusės turi aukštus cokolius arba cokolinius aukštus, užstatymas išlikęs prie kvartalus ribojančių gatvių, kvartaluose Nr. 3, 15, 16, 21, 25, 32 užstatymas išlikęs fragmentiškai; -; TRP 19-21 lap.; IKONOGR Nr. 40, 42, 46, 48-50, 54-59, 65-68; FF Nr. 1.3-11, 14, 15, 18, 2.7, 3.5, 4.1, 5.1, 4, 5, 10.1-5, 7, 11.4, 12.1-5, 8, 9, 13.5, 14.4, 15.1-3, 7, 8, 16.1-5, 18.1, 2, 19.2, 3, 21.8, 9, 22.1-4, 23.2, 4, 6, 24.1, 3, 25.5, 6, 28.1, 2, 32.3; 2013 m., 2021 m.);

7.2.2.3. atviros erdvės - **atviros-viešos erdvės: Turgaus aikštė, Katedros aikštė** (Turgaus aikštė išsivystė iš pagrindinio istorinio trakto, jungusio Žemaitijos miestus, XIX a. pilnai susiformavo plačios gatvės tipo aikštė, Turgaus a. V dalis suplanuota XX a. pab., nugriovus kvartalo Nr. 1 P dalį; dalinai pakitusi; TRP 19-21 lap.; IKONOGR Nr. 3, 9, 11, 15, 20, 21, 23, 26, 37, 40, 43, 48, 49, 54, 58, 59, 64-68; FF Nr. 0.14-16, 2.1, 10.1, 19.10, 20.1, 2; 2013

Senamiesčio panoramos – iš taškų 1, 2 ir 4 projektuojamas pastatas įvertinant ir būsimą gretimų sklypų užstatymą neprasimatys, įtakos panoramoms neturės.

7.2.2.5. panoramos - **senamiesčio centrinės dalies panorama nuo Vilniaus kalvos** (-; žr. priedą Nr. 4; TRP 10 lap. apžvalgos taškas 1; FF Nr. 0.12, 20; 2013 m., 2021 m.); **senamiesčio PR dalies panorama nuo Vilniaus kalvos P pakraščio** (išskyrus XX a. II p.-XXI a. pr. statytus daugiabučius, individualius namus; žr. priedą Nr. 4; TRP 10 lap. apžvalgos taškas 2; FF Nr. 0.11, 19; 2013 m., 2021 m.); **senamiesčio V dalies panorama nuo Masčio ežero Š kranto** (išskyrus vandens bokšto statinį, pastatą Respublikos g. Nr. 51; žr. priedą Nr. 4; TRP 12 lap. apžvalgos taškas 3; FF Nr. 0.4; 2013 m., 2021 m.); **senamiesčio centrinės dalies R pusės panorama nuo Ežero g.** (-; žr. priedą Nr. 4; TRP 13 lap. apžvalgos taškas 4; FF Nr. 0.5; 2013 m., 2021 m.);

Perspektyvos – projektuojamas pastatas patenka į Turgaus a. perspektyvas taškuose 2 ir 3. Parengtos vizualizacijos įvertinanat būsimus pastatus gretimuose sklypuose.

7.2.2.7. perspektyvos - **Turgaus a. perspektyva R-V kryptimi nuo sankryžos su S. Daukanto g. į Vyskupų rūmus** (-; žr. priedą Nr. 4; TRP 10 lap; FF Nr. 0.15; 2013 m., 2021 m.); **Turgaus a. perspektyva R-V kryptimi nuo sankryžos su Sinagogos g. į Šv. Antano Paduviečio Katedrą** (-; žr. priedą Nr. 4; TRP 10 lap; FF Nr. 0.14; 2013 m., 2021 m.); **Turgaus a. perspektyva V-R kryptimi nuo sankryžos su Iždinės g. į Telšių Švč. M. Marijos Ėmimo į dangų bažnyčią** (-; žr. priedą Nr. 4; TRP 10 lap; FF Nr. 0.16; 2013 m., 2021 m.); **Žvejų g. perspektyva R-V kryptimi į Šv. Antano Paduviečio katedrą** (-; žr. priedą Nr. 4; TRP 12 lap; FF Nr. 0.17, 0.18; 2013 m., 2021 m.);

Išklotinės – į vertingųjų savybių turinčias išklotines projektuojamas pastatas nepatenka.

7.2.2.8. išklotinės - **Turgaus a. Š pusės užstatymo atkarpos nuo pastato Turgaus a. Nr. 9 iki Nr. 13** (išskyrus pastato Nr. 13 užmūrytas bei naujai įrengtas angas gatvės fasade; -; TRP 10 lap; FF Nr. 1.5-8; 2013 m., 2021 m.); **Turgaus a. P pusės užstatymo atkarpos nuo pastato Turgaus a. Nr. 2 iki Nr. 20** (išskyrus pastatus Nr. 6, 14, pastato Nr. 2 naujai įrengtas angas gatvės fasade, pastato Nr. 4 fasado V dalį, pastato Nr. 10 fasado apdailines plyteles, angų autentiškumui nustatyti reikalingi tyrimai;-; TRP 10 lap; FF Nr. 10.1-4, 11.1.

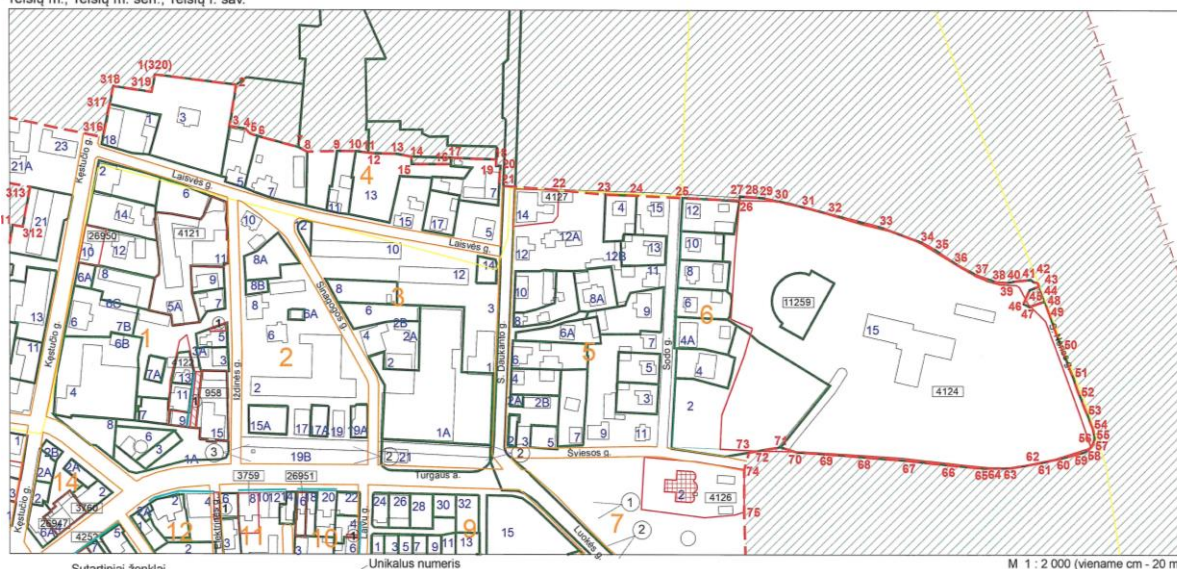
2025/01 – PP - BD – AR	Lapo Nr.	Lapų sk.
	11	23

7.2.3. užstatymo bruožai - tūrinės erdvinės struktūros perimetrinio užstatymo: mūrinių ir medinių pastatų išdėstymas palei gatvės liniją, formuojant praėjimus tarp jų, dvišlaičiai, atskirų pastatų mansardiniai su mezoniniais stogais, dengti skardos lakštų dangomis, pavienių, XX a. I p. - plokšti sutapdinti stogai, plytų mūro tinkuoti, netinkuoti dūmtraukiai, ugniasienės; mūrinių pastatų fasaduose dominuojantis plytų stilius, santūrus fasadų dekoras: profiliuoti mūriniai karnizai, traukos, piliastrai, langų apvadai, angos su langinėmis ir be jų, kampiniai įėjimai; dalis plytų stiliaus pastatų tinkuoti iš gatvės pusės, kai XX a. pr. dėl komercinių tikslų buvo platinamos I a. prekybinės langų angos; tūrinės erdvinės struktūros sodybinio užstatymo: sklypo užstatymas mediniais arba mūriniais gyvenamosios ir ūkinės paskirties pastatais, gyvenamuosius namus ilguoju arba galiniu fasadu išdėstant palei gatvės liniją ar atitraukiant nuo jos; pusvalminiai, dvišlaičiai, mansardiniai su mezoniniais stogais, dengti skardos lakštų danga, plytų mūro netinkuoti dūmtraukiai, aukšti mūriniai cokoliai, kai namas stovi ant šlaito, medžio apdaila, langinės pastatų architektūroje, tinkuotos plytų mūro pastatų sienos, esant paviniams netinkuotiems pastatams (-; -;

TELŠIŲ SENAMIESTIS (17113, U32, UR 6)

APIBRĖŽTŲ TERITORIJOS RIBŲ PLANAS, 10 LAPAS. TŪRINĖS-ERDVINĖS STRUKTŪROS SANDARA IR KT.

Telšių m., Telšių m. sen., Telšių r. sav.



- Sutartiniai ženklai
- Nekilnojamosios kultūros vertybės apibrėžtos teritorijos ribos
 - Geodeziškai matuotų sklypų ribos
 - Nekilnojamosios kultūros vertybės teritorijoje esančios vertingosios savybės
 - Dominantė
 - Istorinis gatvių tinklas
 - Apibrėžtas nekilnojamosios kultūros vertybės vizualinės apsaugos pozisios
 - Teritorijoje esančios vertingosios savybės numeris
- Unikalūs numeris
- 11729 Nekilnojamojo kultūros paveldo objektų apibrėžtos teritorijos ribos
 - 19B Kvartalo numeris
 - 39 Pastato numeris
 - 1(6) Teritorijos ribų koordinuotų taškų numeriai
- Telšių senjojo miesto vieta (16426, A1397, AR 1770)
- Teritorijoje esančios vertingosios savybės:
 - 1. Grindiniai
 - 2. Panspektyvos
 - 2. Panoramų apžvalgos taškai

KULTŪROS PAVELDO CENTRAS		Telšių senamiestio (17113, U32, UR 6) apibrėžtų teritorijos ribų plano projektas	
Teritorijos ribas ir vertingasias savybes pažymėjo			
vyr. paminklotvarkininkė			Milda Bugališkytė
Plano projektą sudarė			
vyr. paminklotvarkininkas			Marius Baikauskas
vyr. paminklotvarkininkas (kv. paž. Nr. 1GKV-1309)			Gervaldas Zabarauškas
Plano projektą patikrino Urbanizuotųjų vietovių skyriaus vedėja			Violeta Bruzdelevičiūtė
Plano projektą priėmė direktorius			Virgilijus Kačinskas

7.2.2.3. atviros erdvės - atviros-viešos erdvės: Turgaus aikštė, Katedros aikštė (Turgaus aikštė išsivystė iš pagrindinio istorinio trakto, jungusio Žemaitijos miestus, XIX a. pilnai susiformavo plačios gatvės tipo aikštė, Turgaus a. V dalis suplanuota XX a. pab., nugriovus kvartalo Nr. 1 P dalį; dalinai pakitusi; TRP 19-21 lap.; IKONOGR Nr. 3, 9, 11, 15, 20, 21, 23, 26, 37, 40, 43, 48, 49, 54, 58, 59, 64-68; FF Nr. 0.14-16, 2.1, 10.1, 19.10, 20.1, 2; 2013

2025/01 – PP - BD – AR	Lapo Nr.	Lapų sk.
	12	23

Specialiojo plano aiškinamajame rašte nurodyti reikalavimai urbanistinės struktūros statinių projektavimu T2 zonoje:

19. PAVELDOSAUGOS REIKALAVIMAI TERITORIJOSE „T2“

19.1. Teritorijai „T2“ (žr. brėž. SP-11(2008)-P.01, lapas 2) priskirtos Senamiesčio dalys, kuriose užstatymo struktūra nesusiformavusi arba pakitusi, t. y. dominuoja urbanistiniai naujadarai, disonuojančių tūrių pastatai – XX a. II p. užstatymas, projektuotas panaikinus privačią žemės nuosavybę, formuotas nepaisant istorinių sklypų ribų, Senamiesčio dalyje istoriškai susiklosčiusios tūrinės – erdvinės struktūros sandaros bruožų.

19.2. **Vykdam tvarkybos ir tvarkomuosius statybos darbus turi būti nepažeidžiamos Senamiesčio vertingosios savybės:** planinė struktūra, planinės struktūros tinklas, kvartalai, keliai, gatvės, aikštės, gamtiniai elementai, panoramos, siluetai, perspektyvos, išsklotinės, dominantės.

19.4. Paveldosaugos reikalavimai statinių išorės apdailai:

19.4.1. Kultūros paveldo statinių vertingose dalyse išorės apdailos medžiagos nustatomos remiantis tyrimų ar Akto duomenimis.

19.4.2. Teritorijoje esančių kitų pastatų ir statinių bei teritorijoje esančių, vertingųjų savybių požymių neturinčių objektų apdailos medžiagos parenkamos pagal tos Senamiesčio dalies užstatymo bruožus:

- galimos fasadų apdailos medžiagos - tinkas, molio plytos, keraminė apdaila, medis, natūralus akmuo ir kitos tradicinės medžiagos; vengtinas sintetinių medžiagų naudojimas;
- galimos stogų dangos – natūralių spalvų molio čerpės, skarda, beasbestės dangos, plokštiesiems stogams naudotinos neryškių spalvų dangos;
- naujai įrengiamus arba keičiamus stalių gaminius rekomenduojama gaminti medinius, vartus – medinius, metalinius.

19.4.3. Naujai statomiems, rekonstruojamiems ir remontuojamiems kitiems pastatams bei statiniams, teritorijoje esantiems, vertingųjų savybių požymių neturintiems objektams, jų fasadų apdailai, gali būti naudojamos naujos, istorinį laikotarpį atitinkančios tvarios medžiagos, išskyrus plastiką ar kitus nenatūralių medžiagų pakaitalus, pavyzdžiui: plastikines apdailos lenteles, dengtus profiliuota skarda pramoninius sieninius panelius.

3.4. SKLYPO SUTVARKYMO PROJEKTINIŲ SPRENDINIŲ APRAŠYMAS

Teritorijų planavimo dokumentų nuostatų įgyvendinimas.

Projektas parengtas vadovaujantis Telšių miesto bendrojo plano, Telšių senamiesčio vertintųjų savybių nustatymo aktu ir jo papildymais, Telšių senamiesčio apsaugos plano, zonavimo schemos ir tvarkymo specialiųjų planų bei Teritorijos tarp Laivų g., Turgaus a., Luokės ir Žvejų gatvių detaliojo plano sprendiniais.

Sklypo užstatymo rodikliai:

Pavadinimas	Mato vienetas	Pagal projektą	Pastabos
I. SKLYPAS			
1. sklypo plotas	m ²	256	
2. sklypo užstatymo intensyvumas	%	120	leistinas pagal DP 120
3. sklypo užstatymo tankumas	%	80	leistinas pagal DP ir KPD spec. planą 80
4. statinių užimamas žemės plotas	m ²	203	

2025/01 – PP - BD – AR	Lapo Nr.	Lapų sk.
	13	23

Pastato aukščio atitikimas teritorijų planavimo dokumentams

Pavadinimas	Mato vnt.	Pagal projektą	Pastabos
1. pastato +/- 0.00 altitudė	m	139,70	nenustatyta
2. pastato kampų altitudžių vidurkis ties formuojamu žemės paviršiumi	m	138,80	$139,70+140,10+138,00+137,40=555,20:4=138,80$
3. pastato karnizo altitudė	m	147,35	
4. karnizo aukštis	m	8,53	pagal KPD spec. planą iki 9,00
5. pastato kraigo altitudė	m	149,80	matavimais nustatytas pastato Turgaus a.26 aukštis 149,83
6. pastato aukštis	m	11,00	pagal DP – 12.00 pagal KPD spec. planą iki 11.40 pagal spec. reikalavimus iki 11.40, bet ne aukštesnis kaip Turgaus a.26 pastatas

Projektuojami privažiuojamieji keliai, takai, aikštelės.

Pastatas projektuojamas Telšių miesto Turgaus aikštėje, priėjimai prie pastato ir įėjimas į administracines patalpas projektuojamas iš aikštės šaligatvio. Įėjimai į viešbučio apartamentą projektuojami iš praėjimo tarp pastatų sklypo ribose.

Privažiuojamasis keliavimas prie pastato detaliuoju planu numatytas tik iš pietų pusės pravažiuojamumu tarp Turgaus a.24-26-28 ir Žvejų g. 1-3-5-7 sklypų. Ties pastatu numatyta šio pravažiuojamumo apsisukimo aikštelė iš kurios patenkama į projektuojamą sklypą ir sklypus Turgaus a.32, Žvejų g.11 ir 13 nėra įrengtas. Projekte numatomas šios aikštelės įrengimas pagal sutartį su savivaldybe.

Pastatas projektuojamas detaliuoju planu numatytame blokuotų pastatų linijiniame Turgaus aikštės užstatyme ant esamo šlaito. Trys jo sienos sutapatinamos su sklypo riba, paliekamas praėjimas tarp projektuojamo sklypo ir Turgaus a.32 sklypo, kuriame šiuo metu pastato nėra. Praėjime, be įėjimų į administracines ir viešbučio patalpas, numatyti laipteliai į apatinę terasą, esančią pravažiuojamumo apsisukimo aikštelėje.

Sklype projektuojama kiemo aikštelė - praėjimas su laitais į žemutinę terasą.

Automobilių stovėjimui sklype numatomos 4 vietos pastato rūšio patalpoje – garaže, sklypo ribose pagal detalų planą stovėjimo vietų nenumatyta.

Reikalingas automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatomas pagal STR „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai“:

4.	Komercinių pastatų paskirties grupė	
4.1.	viešbutis	1 vieta 2 kambariams (numeriams)
5.	Administracinių pastatų paskirties grupės pastatai	1 vieta 40 m ² pagrindinio ploto arba 1 vieta 3 darbuotojams

Viešbučių apartamentams numatomos 2 vietos – kiekvienam numeriui po 1 vietą.

Administracinių patalpų vietų poreikis nustatomas pagal planuojamų darbuotojų skaičių – 6 darbuotojams - 2 vietos.

Klientams ties pastatu patogiau naudotis automobilių stovėjimo vietomis Turgaus aikštėje, kurioje yra ir įrengta stovėjimo vieta ŽN.

Elektromobilių įkrovimo priegios taškai įrengiami garaže pagal poreikį. Visuomeninių įkrovimo priegios taškų nenumatoma, nes sklype ar prie jo detaliojame plane nėra numatyta stovėjimo vietų.

2025/01 – PP - BD – AR	Lapo Nr.	Lapų sk.
	14	23

Kiti inžineriniai statiniai

Projektuojami sklypo ribose

1. Kiemo aikštelė su laiptais (trinkelių danga sklypo ribose)	m ²	42,92	Nesudėtingas statinys
2. Atraminė sienutė h 1,3-200 m		12,7	Nesudėtingas statinys

Projektuojami valstybinėje žemėje pagal detaliojo plano sprendinius

3. Apsisukimo aikštelė (trinkelių danga)	m ²	173,10	Nesudėtingas statinys
4. Atraminė sienutė h1,30 m	m	5,8	Nesudėtingas statinys
5. Atraminė sienutė h 1.30 m	m	3,6	Nesudėtingas statinys
6. Atraminė sienutė ties Turgaus a.28, Telšiai sklypo riba h150–200m	m	8,0	Nesudėtingas statinys

Sklypo vertikalus planavimas, paviršių formavimas.

Projektuojamame sklype likusioje neužstatytoje sklypo dalyje projektuojamas praėjimas tarp pastatų su laiptais į žemutinę terasą. Pastatas statomas ant šlaito, todėl nuo Turgaus a. pusės pirmo aukšto grindų altitudė artima Turgaus a. šaligatviui ties įėjimu, o pietinėje pastato pusėje ties įrengta apsisukimo aikštele altitudė sutampa su rūšio grindimis.

Apie sklypą jokie atitvarai nenumatomi.

Besiribojančių sklypų sutikimai dėl tvoros ant atraminės sienutės įrengimo pateikiami techninio darbo projekto bendrosios dalies prieduose.

Lauko inžineriniai tinklai.

Elektros įvadinis skydas numatomas ant pastato sienos praėjime tarp projektuojamo pastato ir Turgaus a.32 numatomo pastato pagal ESO AB išduotas prisijungimo sąlygas. Atskirą prijungimo prie ESO AB tinklų rengia ESO AB rangovas.

Esamas elektros kabelis einantis sklypo pakraščiu į sklypą Turgaus a.32 iškeliamas atskiru projektu.

Esama slėginė nuotekų linija iškeliamas atskiru projektu pagal UAB „Telšių vandenys“ sąlygas Nr.2506-10.

Vandens teikimo ir nuotekų tinklai atskiru projektu rengiami kelių sklypų (pastatų) reikmėms pagal UAB „Telšių vandenys“ išduotas prisijungimo sąlygas Nr.2507-01. Vandentiekio ir nuotekų tinklai prijungiami prie į sklypą privestu vandentiekio ir nuotekų tinklų.

Įrengiant inžinerinius tinklus būtina atlikti papildomus žvalgomuosius archeologinius tyrimus parinktų trasų žemės judinimo vietose.

3.5. STATINIŲ PROJEKTINIŲ SPRENDINIŲ APRAŠYMAS

Pastato architektūra (aukštینگumas, tūris, fasadų sprendiniai).

Projekto rengimo metu buvo išnagrinėti Telšių miesto teritorijos bendrojo plano, Telšių senamiesčio (un. k. 17113) Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano, teritorijos ir apsaugos zonos ribų plano, tvarkymo plano, Teritorijos tarp Laivų g., Turgaus a., Luokės ir Žvejų gatvių detaliojo plano sprendiniai ir rekomendacijos, įvertintas poveikis Masčio ežero pakrantės panoramoms.

Perimetrinio užstatymo principu projektuojamas dviejų aukštų administracinės paskirties pastatas su rūsiu ir mansarda. Pastatas stačiakampio plano su dvišlaičiu stogu, atitinka Turgaus aikštės pietinėje pusėje esančių pastatų mastelį ir užstatymo ritmiką.

Pastato fasadams naudojama rusvai rausvų keraminių plytų apdaila. Fasadai suskaidyti horizontaliomis šešėlinių plytų eilėmis ir langų angų ritmika priartinant fasadų kompoziciją prie senamiesčio mastelio. Fasadai, prie kurio galimas Turgaus a.28 pastato blokavimas, suskaidytas tik skirtingos apdailos juostomis.

2025/01 – PP - BD – AR	Lapo Nr.	Lapų sk.
	15	23

Stogas projektuojamas tamsiai pilkos spalvos valcuotų metalo lakštų, apdailiniai skardos elementai projektuojami tamsiai pilkos spalvos.

Lietaus vandens nuvedimo sistema numatoma paslėpta, langai, lauko durys ir visi metaliniai elementai numatomi tamsiai pilkos spalvos.

Pastato planavimas

Projektuojamas dviejų aukštų pastatas su rūsiu ir mansarda.

Pastato pirmame aukšte projektuojamos administracinės patalpos – pagal preliminarią sutartį banko klientų aptarnavimo skyrius.

Pastato antrame aukšte pusė ploto skirta administracinėms patalpoms – to paties banko skyriaus kabinetams, kuriuose klientų aptarnavimas nenumatomas. Pietinėje pastato pusėje projektuojamas viešbučio apartamentas. Mansardoje projektuojamas antrasis viešbučio apartamentas.

Į administracines patalpas ir į viešbučio apartamentus projektuojamos dvi atskiros laiptinės su įėjimais iš praėjimo tarp projektuojamo pastato ir numatomo pastato Turgaus a.32.

Pastato rūsyje projektuojama garažo erdvė 4 automobiliams ir dviračių saugyklos.

Patalpų apdaila

Patalpų apdaila pastatuose numatoma atitinkanti patalpų funkcijas – administracinės patalpos įrengiamos pagal banko reikalavimus, viešbučio apartamentuose kambarių erdvės iš dažytų gipso kartono plokščių arba tinko, grindys medinių trisluoksnių lentų, sanitariniuose mazguose ir pagalbinėse patalpose sienos ir grindys numatomos plytelių.

Pagrindinės pastato laikančios konstrukcijos

Pastato pamatai gręžtiniai poliniai, sienų konstrukcija – dalinai gelžbetonio rūsiu dalyje, plytų mūro antžeminėje dalyje, perdangos gelžbetoninės, stogas - medinių gegnių, dvišlaitis, stogo danga – valcuoto metalo lakštai. Pastato išorės sienos šiltinamos polistireniniu putplasčiu, stogas šiltinamas akmens vata ir poliuretano plokštėmis.

Konstrukcijų dalies techninis darbo projektas parengiamas iki statybos darbų pradžios.

Pastatų vidaus ir aplinkos apsauga nuo triukšmo

Akustinio komforto lygis pastate nustatomas C. Stacionarių triukšmo šaltinių, galinčių neigiami įtakoti aplinką, naujai statomame pastate neprojektuojama.

Aplinkos apsaugai nuo triukšmo naudojami garsą slopinančios sienų medžiagos daugiasluoksniai paneliai, langai ir durys, atitinkantys normatyvinius reikalavimus.

Patalpų insoliacija

Natūralus apšvietimas: visose patalpose užtikrinamas tiesioginis natūralus apšvietimas. Natūralios apšvietos koeficiento vertė patalpose, kuriose yra pastovios darbo vietos, yra ne mažesnė kaip 1,5 proc. toliausiame nuo lango taške.

Norminis dirbtinis apšvietimas užtikrinamas rengiant projekto elektrotechninę dalį statybos eigoje.

Pastato vidaus inžinerinės sistemos. Pastatui projektuojamos ir įrengiamos sistemos: vandentiekio, nuotekų šalinimo; šildymo, vėdinimo; elektrotechnikos, ryšių, signalizacijos.

Vidaus inžinerinių tinklų ir sistemų projekto dalys rengiamos statytojo pasirinkto projektuotojo ar rangovo.

Pastato šildymas projektuojamas šilumos siurbliais oras – vanduo, pagalbinis šilumos šaltinis numatomas elektra.

Pastato patalpų vėdinimas numatomas mechaniniais A++ klasės rekuperatoriais.

Sanitariniuose mazguose projektuojama atskira mechaninio vėdinimo sistema.

2025/01 – PP - BD – AR	Lapo Nr.	Lapų sk.
	16	23

3.6 PROJEKINIŲ SPRENDINIŲ ĮTAKA KULTŪROS PAVELDO TERITORIJAI – TELŠIŲ SENAMIESČIUI

Rengiant projektinius pasiūlymus, vadovautasi:

- Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 9, 19 str. reikalavimais;

- Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos aktu 2013-10-21; (Nr.: KPD-AV-567) patikslintomis vertingosiomis savybėmis;

- Telšių senamiesčio (un. k. 17113) Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano, teritorijos ir apsaugos zonos ribų plano, tvarkymo plano sprendiniais;

- Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 9 str. 3 dalies reikalavimais: jei vykdant žemės darbus, atliekant statybos ar kitokius darbus aptinkama archeologinių radinių ar nekilnojamojo daikto vertingųjų savybių, valdytojai ar darbus atliekantys asmenys apie tai privalo pranešti savivaldybės paveldosaugos padaliniiui, o šis informuoja Departamentą. Departamentas gali sustabdyti darbus 15 dienų. Per šį terminą jis kartu su savivaldybės paveldosaugos padaliniu turi patikrinti pranešimą ir priimti sprendimą inicijuoti ar neinicijuoti aptiktos nekilnojamosios kultūros vertybės įregistravimą, kultūros paveldo objekto skelbimą saugomu ar aptiktos vertingosios savybės atskleidimą ir apsaugos reikalavimų patikslinimą.

Projektuojamas pastatas neigiamos įtakos Telšių senamiesčio teritorijos, kuri pripažinta registruota nekilnojamoji kultūros vertybe (kodas 17113, U32), vertingosioms savybėms neturės.

3.7. GALIMA STATYBOS ĮTAKA APLINKAI, GYVENTOJAMS, GRETIMOMS TERITORIJOMS

Statybos aikštelė. Statybos metu aptveriamą statybos teritoriją. Statybinės medžiagos sandėliuojamos sklypo ribose. Krovininis transportas medžiagų iškrovimo metu netrukdys kitam transportui. Statybinės atliekos bus kraunamos tam skirtoje žemės sklypo vietoje krūvose ar konteneriuose ir sudarius sutartį su atliekų tvarkymo įmone, išvežamos.

Statybinių atliekų tvarkymas. Statybos darbai turi būti vykdomi prisilaikant aplinkos apsaugos norminių reikalavimų ir atliekų tvarkymo taisyklių.

Statybos aikštelę rangovas ar statytojas privalo pastoviai tvarkyti, šiukšlės ir buitinės atliekos turi būti laiku išvežamos. Statybinės atliekos statybos proceso metu rūšiuojamos į:

- atliekas, tinkamas panaudoti vietoje (betono, medienos, metalo gaminių, termoizoliacines medžiagas ir kt/), kurias galima būtų panaudoti aikštelių, pravažiamųjų, takų, dangų pagrindams įrengti, teritorijų tvarkymui;

- atliekas, netinkamas perdirbti ir panaudoti (statybinės šiukšlės, tara ir pakuotės užterštos kenksmingomis medžiagomis), kurios perduodamos atliekų tvarkytojams.

Statybos metu statybinių atliekų surinkimui statomi standartiniai konteineriai (10 m³ talpos), kuriems prisipildžius, rangovo kvietimu atliekų surinkimo įmonė juos ištuština. Į konteinerius metama izoliacinių medžiagų pakuotė, klojinių ir armatūros karkasų surišimo juostos, viela ir kitos statybinės atliekos.

Konteineriai buitinėms atliekoms rinkti statomi prie buitinių patalpų.

Numatomi orientaciniai statybinių atliekų kiekiai statybos metu:

Medžiaga	kodas	Pavojingumas	Kiekis (t)	Būvis	Tvarkymas
Betono laužas	17.01.01	Nepavojingas	1,5	Kietos	Išvežamos perdirbimui
Metalo laužas	17.04	Nepavojingas	0,05	Kietos	Išvežamos panaudojimui
Mediena	17.02.01	Nepavojingas	1,4	Kietos	Pakartotinai panaudojamos
Plėvelė PE	17.02.03	Nepavojingas	0,03	Kietos	Išvežamos perdirbimui
Silikatinės plytos/blokeliai	19.12.09	Nepavojingas	1,2	Kietos	Išvežamos perdirbimui
Ekstruzinis polistirenas	17.06.04	Nepavojingas	0,1	Kietos	Išvežamos perdirbimui (susmulkinimui)

2025/01 – PP - BD – AR	Lapo Nr.	Lapų sk.
	17	23

Statybvietėje turi būti pildomas atliekų apskaitos žurnalas, vedama susidariusių ir perduotų tvarkyti statybinių atliekų apskaita, nurodomas jų kiekis, teikiamos atliekų apskaitos ataskaitos. Atliekų tvarkymo taisyklėse ir Atliekų susidarymo ir tvarkymo apskaitos ir ataskaitų teikimo taisyklėse, patvirtintose Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. gegužės 3 d. įsakymu Nr. D1-367 „Dėl Atliekų susidarymo ir tvarkymo apskaitos ir ataskaitų teikimo taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Atliekų susidarymo ir tvarkymo apskaitos ir ataskaitų teikimo taisyklės), nustatyta tvarka. Statybinių atliekų apskaitos dokumentai saugomi pagal Atliekų tvarkymo taisyklių reikalavimus. Duomenys apie statybinių atliekų išvežimą įrašomi Statybos darbų žurnale, kaip nurodyta Statybos techniniame reglamente STR 1.08.02:2002 „Statybos darbai“, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. balandžio 30 d. įsakymu Nr. 211 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.08.02:2002 „Statybos darbai“ patvirtinimo“.

Statybvietėje turi būti išrūšiuotos ir atskirai laikinai laikomos susidaranti:

- komunalinės atliekos – maisto likučiai, tekstilės gaminiai, kitos buitinės ir kitokios atliekos, kurios savo pobūdžiu ar sudėtimi yra panašios į buitines atliekas;
- inertinės atliekos – betonas, plytos, keramika ir kitos atliekos, kuriose nevyksta jokie pastebimi fizikiniai, cheminiai ar biologiniai pokyčiai;
- perdirbti ir pakartotinai naudoti tinkamos atliekos, antrinės žaliavos – pakuotės, popierius, stiklas, plastikas ir kitos tiesiogiai perdirbti tinkamos atliekos ir (ar) perdirbti ar pakartotinai naudoti tinkamos iš atliekų gautos medžiagos;
- pavojingosios atliekos – tirpikliai, dažai, klijai, dervos, jų pakuotės ir kitos kenksmingos, degios, sprogstamosios, ėsdinančios, toksiškos, sukeliančios koroziją ar turinčios kitų savybių, galinčių neigiamai įtakoti aplinką ir žmonių sveikatą;
- netinkamos perdirbti atliekos (izoliacinės medžiagos, akmens vata ir kt.).

Išrūšiuotos atliekos turi būti perduodamos įmonėms, turinčioms teisę tvarkyti tokias atliekas pagal sutartis dėl jų naudojimo ir šalinimo.

Nepavojingos statybinės atliekos gali būti laikinai laikomos statybvietėje ne ilgiau kaip vienerius metus nuo jų susidarymo dienos, tačiau ne ilgiau kaip iki statybos darbų pabaigos. Pavojingos statybinės atliekos turi būti laikinai laikomos pagal Atliekų tvarkymo taisyklėse nustatytus reikalavimus ne ilgiau kaip 6 mėnesius nuo jų susidarymo, tačiau ne ilgiau kaip iki statybos darbų pabaigos taip, kad nekeltų pavojaus aplinkai ir žmonių sveikatai.

Buitinių atliekų tvarkymas. Statinio eksploatacijos metu susidariusios komunalinės atliekos turi būti kaupiamos kontaineriuose ir reguliariai išvežamos pagal sutartį su atliekas tvarkančia organizacija. Atliekas surenkančios, rūšiuojančios, gabenančios, saugančios, naudojančios bei šalinančios įmonės turi būti registruotos Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka. Buitinių kontainerių vieta nurodyta rūšio patalpoje ir pagal grafiką išvežama į apsisukimo aikštelę prieš pastatą atliekų išvežimui.

Eksploatacijos metu susidaranti atliekų kiekiai ir kategorijos.

Kodas (pagal Atliekų sąrašą)	Pavadinimas	Pavojingumas	Planuojamas susidarymas, t/m.
20 03 01	Mišrios komunalinės atliekos	Nepavojingos	1,7

Statybos įtaka aplinkai. Statybos metu kaimyninių sklypų savininkai nepatogumų nepatirs. Priėjimai ir privažiavimai nebus apriboti. Kaimyninių sklypų įvadiniai inžineriniai tinklai nebus paliesti. Naudojimo metu statinys neigiamos įtakos gretimoms teritorijoms neturės.

3.8. APLINKOS IR STATINIŲ PRITAIKYMAS ŽMONIŲ SU NEGALIA REIKMĖMS

Visi statinio elementai privalo atitikti STR 2.3.01:2019 „Statinių prieinamumas“ bei teisės aktus pagal jo nuorodas.

Detaliojo plano sprendiniais, formuojant komercinio naudojimo būdo sklypą, nėra numatytas automobilių parkavimas sklype. Priėjimai prie pastato ir pagrindiniai įėjimai numatyti iš Turgaus aikštės šaligatvio. Turgaus aikštėje yra įrengtos ŽN automobilių stovėjimo vietos, todėl galimas pastato pasiekiamumas iš miesto ŽN stovėjimo vietos – atstumas nuo jos iki įėjimo į pastatą apie

2025/01 – PP - BD – AR	Lapo Nr.	Lapų sk.
	18	23

50-60 metrų. Prieigos prie pastato, po Turgaus aikštės rekonstravimo 2023 metais, atitinka reikalavimus, įrengti be peraukštėjimų ir neviršijant 5 procentų nuolydžių.



Statinio architektūros sprendiniai

Įėjimai į pastatą projektuojamas be peraukštėjimų per duris, kurių švarus praėjimo plotis ne mažiau 90 cm.

Pastato pirmame aukšte projektuojamos administracinės patalpos, kurios pagal preliminarų susitarimą, bus naudojamos banko skyriaus klientų aptarnavimo veiklai. Įėjimas, laukimo salė pritaikyti ŽN. Klientai su judėjimo negalia aptarnaujami asmeninio konsultanto laukimo salėje. Banko klientų aptarnavimo skyriuose nėra numatomi viešai prieinami sanitariniai mazgai, tačiau projekte yra numatoma galimybė išskirtiniais atvejais įleisti klientą į bendrą sanitarinį mazgą esantį patalpų gilumoje. Jis projektuojamas C tipo pritaikytas ŽN.

Visos patalpos pirmame aukšte, kuriomis galimas ŽN judėjimas, projektuojamos be perkryčių ar laiptų.

Pastato antrame aukšte projektuojamas viešbučio apartamentas pritaikytas ŽN. Jame numatyti reikalavimus atitinkantys judėjimo keliai ir sanitarinis mazgas. Patekimas į antrą aukštą užtikrinamas turėkliniu keltuvu. Santariniame mazge įrengiama atviro tipo dušo kabina, kuri neatitveria erdvės ir užtikrina šoninį prisėdimą ant unitazo.

Lauko ir statinių vidaus apšvietimas projektuojamas vadovaujantis HN 98:2000 [5.7] ir ISO 21542:2011 33 skyriaus [5.10] reikalavimais

Prenkant statinių apdailą turi būti vadovaujama ISO 21542:2011 35 skyriumi [5.10].

Valdymo įranga, įtaisai ir jungikliai įrengiami pagal ISO 21542:2011 36 skyriaus [5.10] reikalavimus. Klientams skirtose patalpose bei patalpose, kuriose galėtų dirbti neįgalieji, kištukiniai elektros lizdai įrengiami 40–100 cm aukštyje nuo grindų.

Neįgaliųjų sanitariniuose mazguose įrengiama pavojaus signalizacija. Projektuojama pagalbos iškvietimo sistema, susidedanti iš pagalbos iškvietimo jungiklio, pagalbos iškvietimo atšaukimo mygtuko, šviesinės indikacijos, kontrolerio ir jungiamųjų kabelių.

Neįgaliesiems pritaikytas įėjimas į pastatą, judėjimo trasos, ŽN pritaikytos vietos patalpose ir nuorodos į jas turi būti pažymėtos tarptautiniu ŽN ženklu.

Grindų ir sienų paviršiai įrengiami vadovaujantis ISO 21542:2011 31 skyriumi.

Įstiklintos plokštumos, vitrinos ir durys turi būti aiškiai pažymėtos vaizdiniais indikatoriais pagal ISO 21542:2011 18.1.5 punktą.

3.9. ESMINIŲ STATINIO REIKALAVIMŲ IŠPILDYMAS PROJEKTE

Mechaninis patvarumas ir pastovumas. Statinių konstrukcijos suprojektuotos vadovaujantis normatyviniais statybos techniniais dokumentais (žr. BD p. 2.2.). Projektiniai sprendiniai užtikrina statinių mechaninį patvarumą ir pastovumą statybos ir ilgalaikio naudojimo metu.

Gaisrinė sauga.

Pastato atsparumo ugniai laipsnis pagal Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus, patvirtintus Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338–II.

2025/01 – PP - BD – AR	Lapo Nr.	Lapų sk.
	19	23

Projektinė dokumentacija parengta vadovaujantis gaisrinės saugos koncepcija, kad kilus gaisrui:

- statinio laikančios konstrukcijos tam tikrą laiką išlaikytų apkrovas,
- būtų ribojamas ugnies bei dūmų plitimas statinyje,
- būtų ribojamas gaisro plitimas į gretimus pastatus,
- žmonės galėtų saugiai išeiti iš statinio arba būtų galima juos gelbėti kitomis priemonėmis;
- ugniagesiai gelbėtojai galėtų saugiai dirbti.

Parengtuose projektiniuose pasiūlymuose pateikta pakankama informacija projekto atitikties esminiems gaisrinės saugos reikalavimams įvertinti.

Projektuojamas administracinis pastatas su viešbučio patalpomis pastatas priskiriamas P.2.1 ir P.2.2 funkcinėms grupėms.

Neypatingam statiniui gaisrinės saugos dalis neprivaloma, nes projektuojamame gaisriniame skyriuje nėra talpinama 100 žmonių ir nėra kitų rodiklių dėl ko ji turėtų būti techninio darbo projekto sudėtyje.

Projektuojamo pastato atsparumo ugniai laipsnis – II.

Pastato konstrukcijų elementų atsparumas ugniai ne mažesnis kaip nurodyta lentelėje

2 lentelė

Statinio atsparumo ugniai laipsnis	Gaisro apkrovos kategorija	Statinio, statinio gaisrinio skyriaus konstrukcijų elementų (turinčių ugnies atskyrimo ir (arba) apsaugos funkcijas) atsparumas ugniai ne mažesnis kaip (min.) (1 pastaba)						
		gaisrinių skyrių atskyrimo sienos ir perdangos	laikančiosios konstrukcijos	lauko sienos	aukštų, pastogės patalpų, rūšio perdangos	stogai	laiptinės	
							vidinės sienos	laiptatakliai ir aikštelės, laiptus laikančiosios dalys
I	1	REI 180 (2 pastaba)	R 120 (2 pastaba)	RN (4 pastaba)	REI 90 (2 pastaba)	RE 30 (6 pastaba)	REI 120 (2 pastaba)	R 60 (7 pastaba)
	2	REI 120 (2 pastaba)	R 90 (2 pastaba)		REI 60 (2 pastaba)	RE 20 (6 pastaba)	REI 90 (2 pastaba)	
	3	REI 90 (2 pastaba)	R 60 (3 pastaba)		REI 45 (3 pastaba)		REI 60 (3 pastaba)	R 45 (7 pastaba)
II	-	REI 60 (2 pastaba)	R 45 (3 pastaba)	RN (5 pastaba)	REI 20 (3 pastaba)		REI 30 (3 pastaba)	R 15 (7 pastaba)
III	-	REI 30 (2 pastaba)	RN					

Pastabos:

1. Kai statinio konstrukcijų elementai sutampa su statinio gaisrinių skyrių atskyrimo sienų ir perdangų konstrukcijų elementais, jiems taikomi 2 lentelės trečiame stulpelyje nustatyti reikalavimai.

2. Konstrukcijoms įrengti naudojami ne žemesnės kaip A2–s3, d2 degumo klasės statybos produktai.

3. Konstrukcijoms įrengti naudojami ne žemesnės kaip B–s3, d2 degumo klasės statybos produktai arba B–s3, d2 degumo klasę atitinkančios konstrukcinės sistemos, kurioms įrengti naudojami ne žemesnės kaip D-s2, d0 degumo klasės statybos produktai.

4. Pastatų lauko sienoms įrengti naudojami ne žemesnės kaip B–s3, d0 degumo klasės statybos produktai, aukštiems ir labai aukštiems pastatams – ne žemesnės kaip A2–s3, d2 degumo klasės statybos produktai. Sienų apdarams, konstrukcinio sandariojo įstiklinimo sistemoms ir lauko išorinėms termoizoliacinėms sistemoms [10.22] reikalavimai nurodyti Taisyklių XII skyriuje.

5. Pastatų lauko sienoms įrengti naudojami ne žemesnės kaip D–s2, d1 degumo klasės statybos produktai. Sienų apdarams, konstrukcinio sandariojo įstiklinimo sistemoms ir lauko išorinėms termoizoliacinėms sistemoms [10.22] reikalavimai nurodyti Taisyklių XII skyriuje.

6. Vieno aukšto statiniams, kuriuose gali būti ne daugiau kaip 100 žmonių, atsparumo ugniai reikalavimai stogui netaikomi, išskyrus teisės aktuose nustatytus atvejus. Stogą laikančiosioms konstrukcijoms (gegnėms, grebėstams ir pan.) įrengti naudojami ne žemesnės kaip B–s3, d2 degumo klasės statybos produktai arba B–s3, d2 degumo klasę atitinkančios konstrukcinės sistemos, kurioms įrengti naudojami ne žemesnės kaip D-s2, d0 degumo klasės statybos produktai.

7. Netaikoma laiptatakliais ir aikštelėmis, laiptus laikančiosioms dalims, kurios nuo kitų pastato patalpų atskirtos nustatyto atsparumo ugniai vidinėmis priešgaisrinėmis sienomis ir angų užpildais, atitinkančiais 3 lentelės reikalavimus.

2025/01 – PP - BD – AR	Lapo Nr.	Lapų sk.
	20	23

Remiantis Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 35 punktu statinių gaisro apkrova projektuojamiems II atsparumo ugniai laipsnio pastatams nėra skaičiuojama.

Projektuojamo gaisrinio skyriaus kategorija pagal gaisro ir sprogo pavojų nenustatoma, nes joje nebus vykdomi sprogo ir gaisro pavojų keliantys technologiniai procesai.

Žmonių skaičius projektuojamame pastate:

- administracinėse patalpose – 6 darbuotojai ir 10 lankytojų;
- viešbučio apartamente Nr.1 – 4 lankytojai;
- viešbučio apartamente Nr.2 – 5 lankytojai.

Viso pastate 25 žmonės.

Žmonių evakuacijai numatyti išėjimai tiesiai į lauką per 100 cm pločio pagrindinį išėjimą iš administracinės pastato pirmo aukšto dalies ir per atskirą evakuacinę laiptinę iš antro aukšto dalies. Iš viešbučio patalpų evakuacija numatoma atskira laiptine skirta tik viešbučio apartamentų reikmėms. Vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 105.3. iš patalpų, kuriose vienu metu gali būti ne daugiau kaip 50 žmonių ir kai tolimiausia vieta nuo išėjimo nutolusi ne daugiau kaip 25 m. Atstumas nuo tolimesios vietos iki išėjimo neviršija 20 metrų.

Pastate bus įrengta gaisrinė signalizacija pajungta į apsaugos centralę, kurioje bus numatyta galimybė informuoti pasirinktus asmenis ir/ar saugos tarnybas mobiliuoju ryšiu apie patalpose suveikusias apsaugos ar gaisro zonas. Gaisrinės signalizacijos sistema turi atitikti „Gaisro aptikimo ir signalizavimo sistemų projektavimo ir įrengimo taisyklės“, patvirtintas Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-66.

Visose patalpose bei virtuvėje įrengiami gaisro davikliai.

Priešdūminis vėdinimas numatomas per atidaromus langus ir duris.

Atstumas nuo projektuojamo pastato iki Telšių PGT yra apie 1.3 km, apie 3-4 min kelio automobiliu.

Gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimas prie projektuojamo namo numatomas esamais privažiavimais.

Išorės gaisrų gesinimui naudojamas vanduo iš hidrantų Turgaus a. sankryžoje su Luokės g. ties sklypu Turgaus a.32, atstumas apie 25 m ir Turgaus a. ir Iždinės g. sankryžoje, atstumas apie 140 metrų.

Žaibosaugos elementai turi būti įrengti vadovaujantis STR 2.01.06:2009. Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo reikalavimus.

Pirminės gaisrų gesinimo priemonės pastatuose įrengiamos ir išdėstomos pagal bendrąsias gaisrinės saugos taisykles.

Pastato šildymas projektuojamas oras – vanduo įrenginiais. Pagalbinis šilumos šaltinis numatomas elektriniai radiatoriai.

Higiena, sveikata, aplinkos apsauga.

Vandens tiekimas numatomas miesto centralizuotų vandentiekio tinklų.

Nuotekos nuvedamos į miesto centralizuotus nuotekų surinkimo tinklus.

Pastate užtikrinamos normalios sąlygos: užtikrinamas geriamos kokybės vandens tiekimas, nuotekų šalinimas, patalpų vėdinimas, natūralus ir dirbtinis apšvietimas.

Statinio konstrukcijoms ir apdailai nenaudojamos žmogaus sveikatai kenksmingos medžiagos.

Pastate oro taršos šaltinių nebus.

Pastato šildymas projektuojamas sistema oras-vanduo, pagalbinis šilumos gamybos šaltinis – elektra. Šildymo ir vėsinimo sistemos išoriniai blokai montuojami praėjime tarp pastatų, kur nėra gyvenamųjų ir visuomeninių patalpų ir pastatų. Šildymo ir vėsinimo sistemų vidinių ir išorinių blokų skleidžiamas triukšmas neviršys HN-33:2011 leidžiamų triukšmo ribinių 1 lentelės dydžių.

Pastato patalpų vėdinimas numatomas mechaniniais A++ klasės rekuperatoriais.

Rekuperatoriai montuojami patalpose virš sanitarinių mazgų.

Sanitariniuose mazguose projektuojama atskira mechaninio vėdinimo sistema.

Mikroklimatas

Projektiniai sprendiniai yra tokie, kad atitiktų gyvenamojo pastato prie jo esančių žmonių higienos sąlygų reikalavimus ir nekeltų grėsmės žmonių sveikatai.

2025/01 – PP - BD – AR	Lapo Nr.	Lapų sk.
	21	23

Sveikos vidaus aplinkos reikalavimus būtina užtikrinti parenkant statybines medžiagas su atitinkamais produktų kokybiniais rodikliais, numatant būdus reguliuoti apšvietą, oro kokybę, oro drėgnumą ir triukšmą.

Pastatų atitvarinės konstrukcijos užtikrina norminę garso izoliaciją.

Langai įrengiami su stiklo paketais.

Pertvaros tarp patalpų įrengiamos su garso izoliacija.

Pastatų vidaus ir aplinkos apsauga nuo triukšmo

Akustinio komforto lygis pastate nustatomas C. Stacionarių triukšmo šaltinių, galinčių neigiami įtakoti aplinką, naujai statomame pastate neprojektuojama.

Aplinkos apsaugai nuo triukšmo naudojami garsą slopinančios sienų medžiagos, langai ir durys, atitinkantys normatyvinius reikalavimus.

Pastato šildymui ir vėdinimui parenkami įrenginiai - šildymo sistemos oras-oras vidinių ir išorinių blokų bei vėdinimo sistemos A++ klasės rekuperatoriaus skleidžiamas triukšmas negali viršyti HN-33:2011 leidžiamų triukšmo ribinių 1 lentelės dydžių.

Išoriniai sistemų blokai montuojami šiaurinėje pusėje, kur nėra gyvenamųjų ir visuomeninių patalpų ir pastatų.

1 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas*	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L_{AeqT}), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L_{AFmax}), dBA
1	2	3	4	5
1.	Gyvenamųjų pastatų gyvenamosios patalpos, visuomeninės paskirties pastatų miegamieji kambariai, stacionariųjų asmens sveikatos priežiūros įstaigų palatos	diena vakaras naktis	45 40 35	55 50 45
4.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, išskyrus transporto sukeltą triukšmą	diena vakaras naktis	55 50 45	60 55 50

Statinių poveikis orui, dirvožemiui ir vandeniui.

Pagal parengtą projektą neigiamo poveikio orui, dirvožemiui ir vandeniui nenumatoma:

- nenumatoma jokia gamyba, galinti įtakoti oro taršos padidėjimą;
- vanduo tiekiamas iš centralizuotų vandentiekio tinklų;
- buitinės nuotekos nuvedamos į centralizuotus nuotekų tinklus;
- lietaus vanduo nuo stogų ir kietų dangų surenkamas projektuojamais lietaus nuotekų tinklais.

Statinių poveikis aplinkos oro užterštumui sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzenu, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu.

Pagal parengtą projektą aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzenu, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis (KD_{10} ir $KD_{2,5}$) ir ozonu nenumatoma, nes nebus vykdoma jokia gamyba ir ūkinėje veikloje nebus naudojamos jokios medžiagos galinčios įtakoti šį aplinkos užterštumą.

Naudojimo sauga.

Statiniai suprojektuoti taip, kad būtų išvengta nelaimingų atsitikimų (dėl paslydimo, kritimo, sniego nuošliaužų, varveklių kritimo, susidūrimo, nudegimo, nutrenkimo ar susižalojimo elektros srove, sprogo) rizikos.

Sklype įrengtų dangų paviršiai šiurkštūs, nuolydžiai minimalūs.

Įrengiamos įžemintos elektros rozetės visame pastate.

2025/01 – PP - BD – AR	Lapo Nr.	Lapų sk.
	22	23

Energijos taupymas ir šilumos išsaugojimas. Energinio naudingumo aprašymas.

Projektas parengtas vadovaujantis STR 2.01.02:2016 „Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas“.

Projektuojamas statinys pagal naudojimo paskirtį yra priskiriamas administracinės paskirties pastatams.

Projektuojamas pastatas tenkina A++ klasės energinio naudingumo reikalavimus pastato dalyje, kuri apima visas šildomas patalpas.

Projekto energinio naudingumo skaičiavimai ir išvados pateikiami pilna apimtimi bendrosios dalies prieduose.

3.11. PREVENCINĖS PRIEMONĖS DOKUMENTŲ APSAUGAI, T. P. APSAUGAI NUO SMURTO IR VANDALIZMO

Pastate įrengiama apsauginė signalizacija.

Duryse įstatomi patikimi užraktai.

Specialių reikalavimų dokumentų apsaugai statytojas nekelia.

Įrengiamas teritorijos apšvietimas tamsiu paros metu.

3.12. TREČIŲJŲ ASMENŲ GYVENIMO IR VEIKLOS SĄLYGŲ UŽTIKRINIMAS

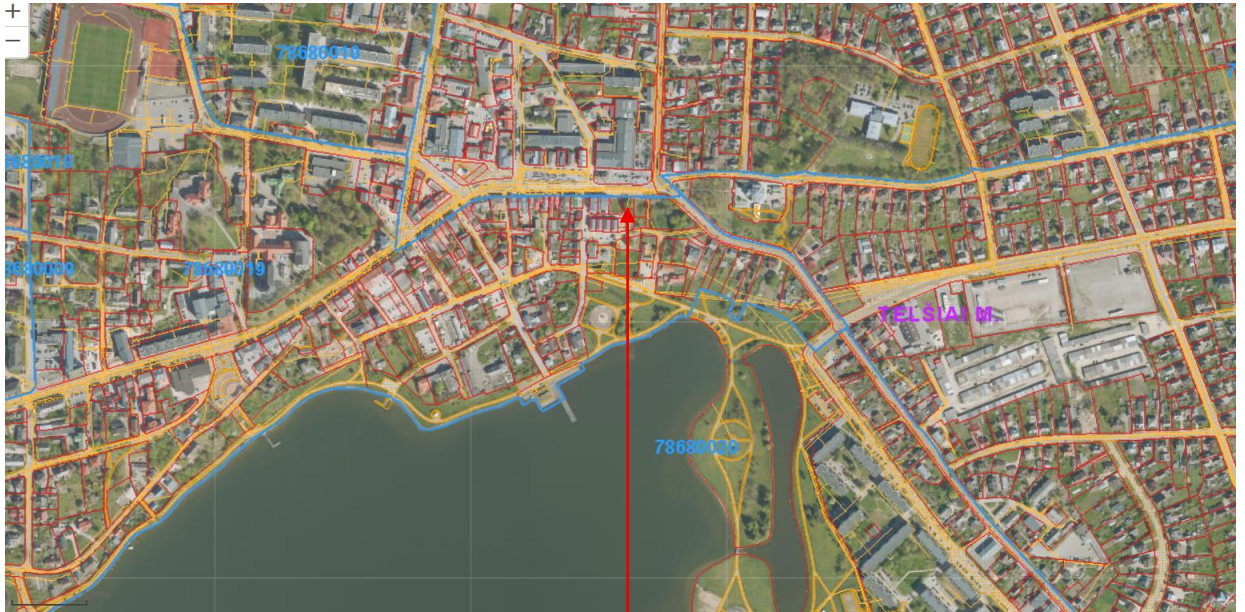
Statybos metu trečiųjų asmenų (kaimyninių teritorijų naudotojų) darbo ir kitos veiklos sąlygos nesuvaržomos – išlieka galimybė patekti į vietinės ir valstybinės reikšmės kelius, išlieka galimybė naudotis inžineriniais tinklais.

Projektuojamas statinys eksploatacijos metu nepadidins aplinkos taršos, triukšmo lygio, elektros tiekimo trikdymo.

Statinys turi būti statomas ir pastatytas, o statybos sklypas tvarkomas taip, kad statybos metu ir naudojant pastatytą statinį trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygos, kurias jie turėjo iki statybos pradžios, galėtų būti pakeistos tik pagal normatyvinių statybos techninių dokumentų ir normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų nuostatas. Šios sąlygos yra:

- 1) statinių esamos techninės būklės nepabloginimas;
- 2) galimybė patekti į valstybinės ir vietinės reikšmės kelius ir gatves;
- 3) galimybė naudotis inžineriniais tinklais;
- 4) patalpų, skirtų žmonėms gyventi, dirbti ar verstis kita veikla, natūralaus apšvietimo pagal higienos ir darbo vietų įrengimo reikalavimus išsaugojimas;
- 5) gaisrinę saugą reglamentuojančiuose dokumentuose nustatytą saugos priemonių išsaugojimas;
- 6) apsauga nuo keliamo triukšmo, vibracijos, elektros trikdžių ir pavojingos spinduliuotės;
- 7) apsauga nuo oro, vandens, dirvožemio ar gilesnių žemės sluoksnių taršos; aplinkos apsaugos statinių ir priemonių, jų veiksmingumo išsaugojimas; gamtos ir kultūros vertybių išsaugojimas; vertingų želdinių išsaugojimas; gaisro gesinimo sistemų išsaugojimas;
- 8) hidrotechnikos statinių ir melioracijos įrenginių išsaugojimas, kad nebūtų pažeistas tų statinių ir įrenginių sukurtas hidrogeodinaminis režimas.

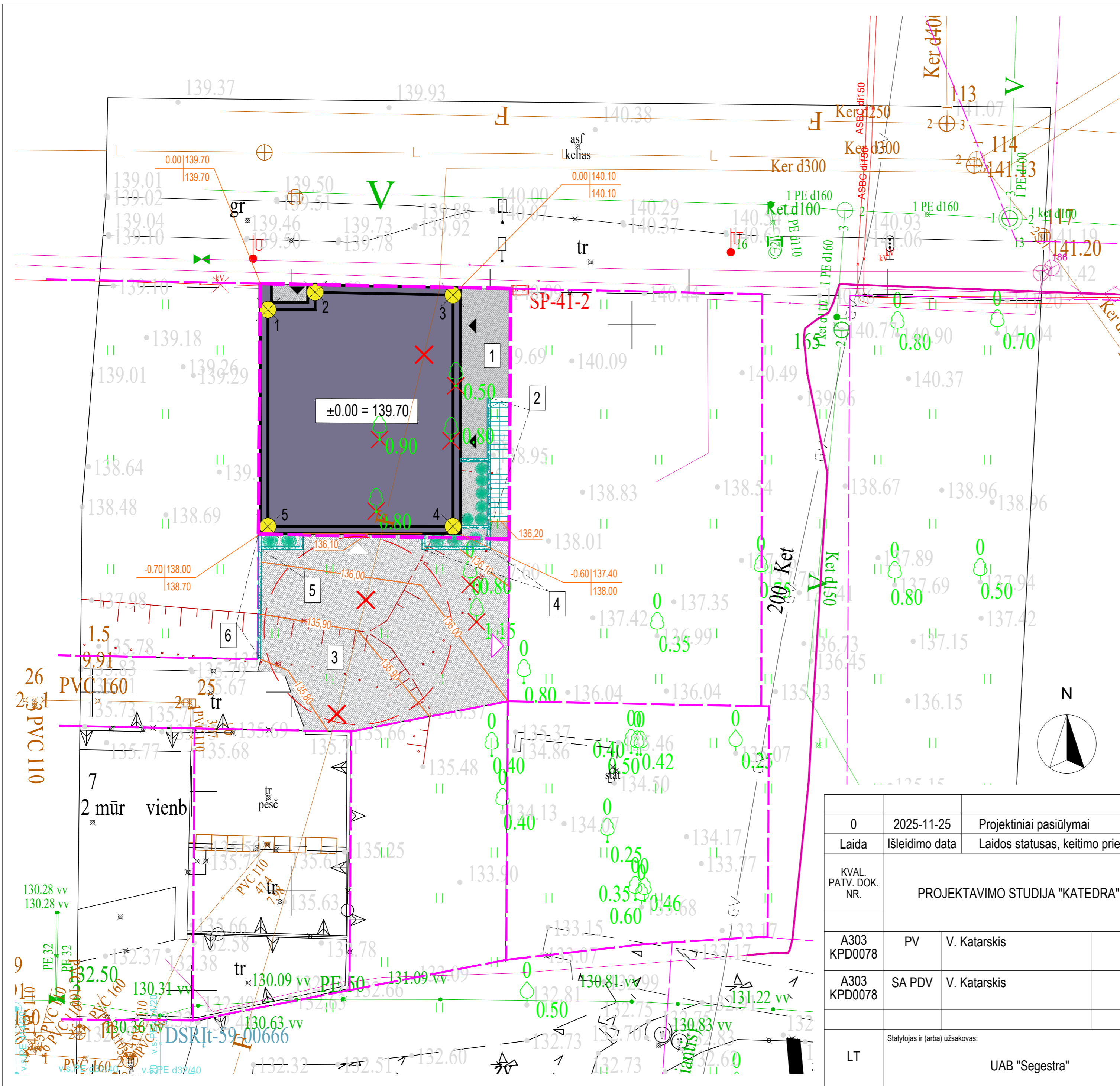
2025/01 – PP - BD – AR	Lapo Nr.	Lapų sk.
	23	23



PROJEKTUOJAMAS PASTATAS



0	2025-11	Projektinių pasiūlymų viešinimui			
Laida	Data	Pakeitimo aprašymas. Priežastis			
Atestato Nr.	<p style="text-align: center;">KATEDRA</p> <p style="text-align: center;">PROJEKTAVIMO STUDIJA</p>			Administracinės paskirties pastato (5.1) (administracinių paskirties grupė) su viešbučių (4.1) (komercinių paskirties grupė) paskirties patalpomis Turgaus a.30, Telšių m., statybos projektas	
				Administracinės paskirties pastatas su viešbučių paskirties patalpomis	
A303 KPD 0078	PV SP PDV SA PDV	V.Katarskis	Situacijos schema		
LT	Statytojas UAB "SEGESTRA"		2025/01-PP-SP-001	Laida	0
				Lapas	Lapų
				1	1



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI			
Žymuo	Pavadinimas	Mato vnt.	Kiekis
-----	Sklypo riba	-	-
-----	Projektuojamas vieno buto gyvenamas namas su priklausiniais	-	-
-----	Projektuojama betoninių trinkelių danga sklypo ribose	m ²	33,44
-----	Projektuojama betoninių trinkelių danga už sklypo ribų	m ²	173,10
-----	Dekoratyvinė skalda želdiniams sklypo ribose	m ²	8,52
-----	Dekoratyvinė skalda želdiniams už sklypo ribų	m ²	4,01
-----	Projektuojama betoninė atraminė siena sklypo ribose	m	10,45
-----	Projektuojama betoninė atraminė siena už sklypo ribų	m	15,30
-----	Projektuojami betoniniai lauko laiptai	m ²	9,48
-----	Automobilių parkavimas lauke	vnt.	2
-----	Automobilių parkavimas garaže	vnt.	4
-----	Projektuojami dekoratyviniai krūmai	-	-
-----	Šalinami medžiai sklypo ribose	vnt.	4
-----	Šalinami medžiai už sklypo ribų	vnt.	2
-----	Projektuojami įėjimai-išėjimai į pastatą	-	-
-----	Projektuojamas įvažiavimas į garažą	-	-
-----	Numatomas įvažiavimas į sklypą Turgaus g. 32, Telšiai	-	-
-----	Pastatų krašinių ašių susikirtimo koordinatės	-	-
-----	Projektuojamos sklypo tvorelės ant atraminės betoninės sienutės	m	11,78
-----	Gaisrinio automobilio apsisukimo aikštelė (R=6.0m)	-	-
-----	Projektuojamų aukščių altitudės	-	-

0.15 | 140.15 | Aukščių skirtumas | Projektuojamų žemės paviršiaus altitudė
 140.00 | | | Esamo žemės paviršiaus altitudė

SKLYPO RODIKLIAI		
Sklypo plotas	m ²	256
Statiniams užimtas žemės plotas	m ²	203
Užstatymo tankumas	%	80
Užstatymo intensyvumas	%	120

KOORDINUOTI TAŠKAI		
	X	Y
1	6206850.97	391026.75
2	6206852.08	391029.77
3	6206851.91	391038.57
4	6206837.13	391038.57
5	6206837.13	391026.75

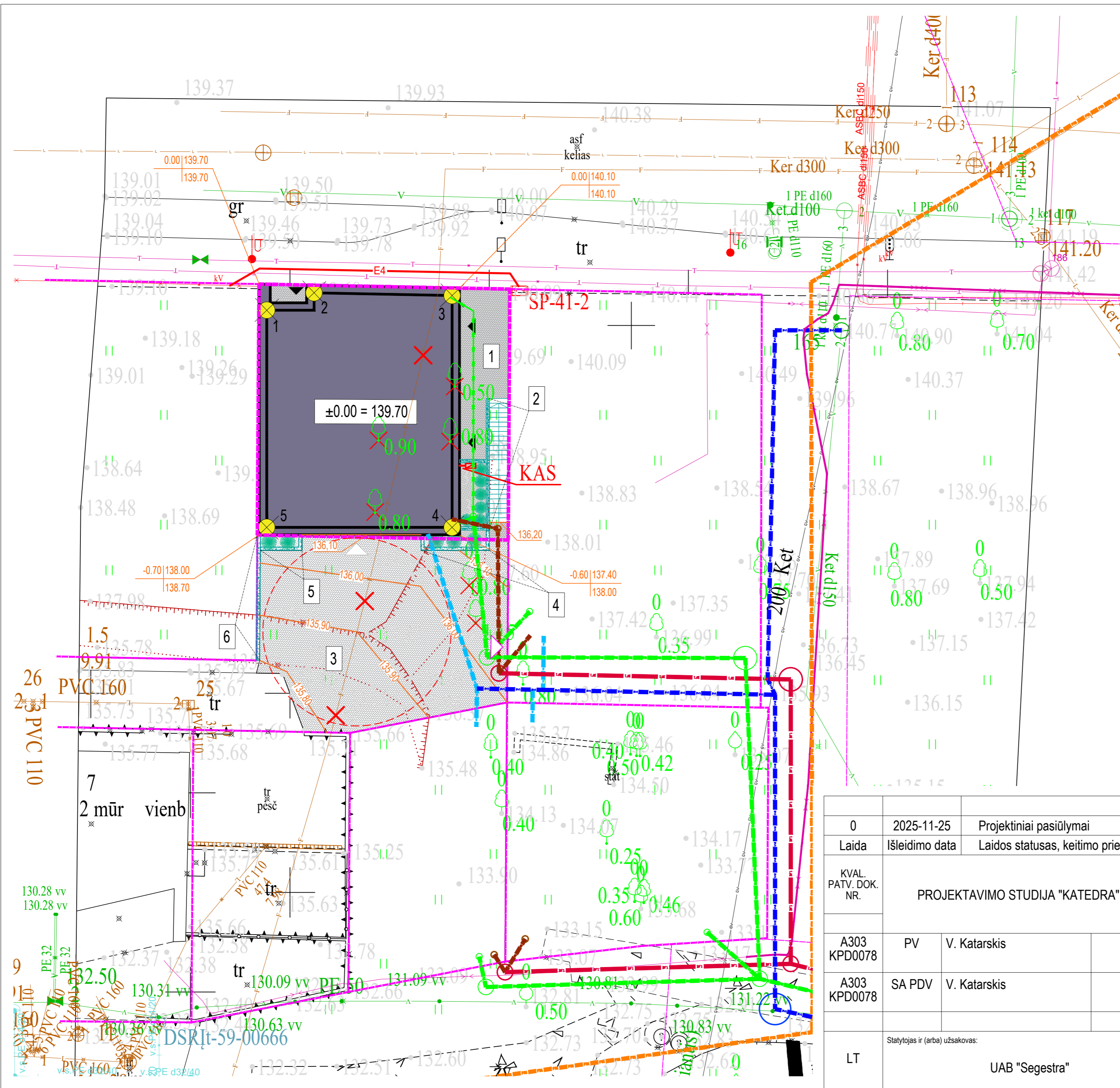
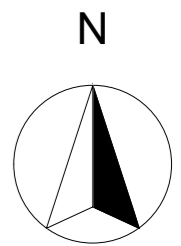
PROJEKTUOJAMI PRIKLAUSINIAI SKLYPO RIBOSE	
1	Kiemo aikštelė su laiptais (trinkelė danga sklypo ribose)
2	Atraminė sienutė h=1,30-2,00m

PROJEKT. PRIKLAUSINIAI VALSTYBINĖJE ŽEMĖJE PAGAL DETALIOJO PLANO SPRENDINIUS	
3	Apsisukimo aikštelė (trinkelė danga)
4	Atraminė sienutė h=1,30m
5	Atraminė sienutė h=1,30m
6	Atraminė sienutė ties Turgaus a.28, Telšiai sklypo riba, h=1,50-2,00m

0	2025-11-25	Projektiniai pasiūlymai
Laida	Išleidimo data	Laidos statusas, keitimo priežastis (jei taikoma)
KVAL. PATV. DOK. NR.	PROJEKTAVIMO STUDIJA "KATEDRA"	
A303 KPD0078	PV	V. Katarskis
A303 KPD0078	SA PDV	V. Katarskis
LT	Statytojas ir (arba) užsakovas:	UAB "Segestra"

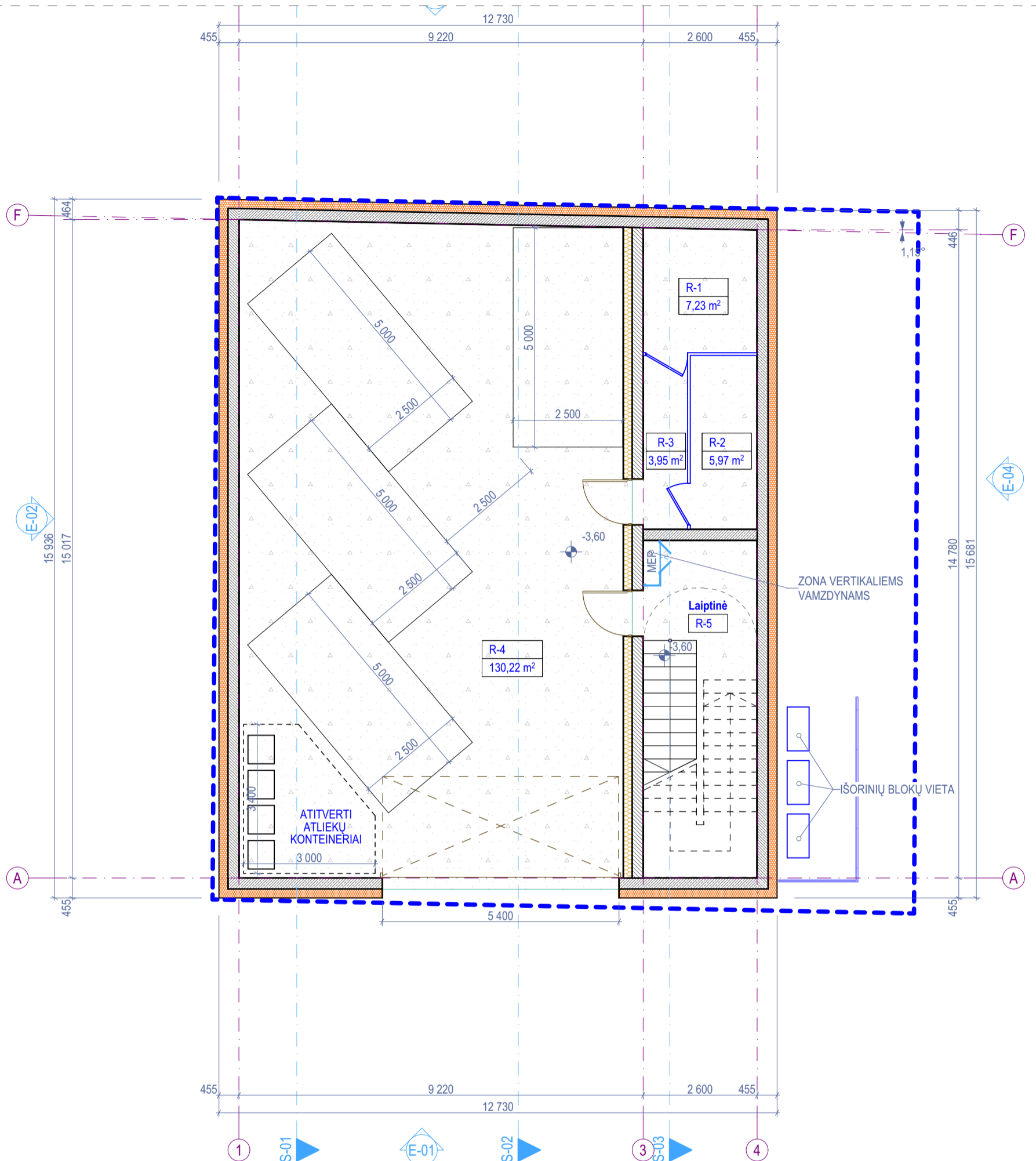
Statinio projekto pavadinimas:	
Administracinės paskirties (5.1) (administracinių paskirties grupė) su viešbučių (4.1) (komercinių paskirties grupė) paskirties patalpomis Turgaus a.30, Telšių m., statybos projektas	
Statinio numeris ir pavadinimas:	
Administracinės paskirties pastatas su viešbučių paskirties patalpomis	
Dokumento pavadinimas:	
Sklypo sutvarkymo ir vertikalus planas, M 1:250	
Dokumento žymuo:	
2025/01 - PP - SP - 101	

Laida	Lapas	Lapų
0	1	1



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI			
Žymuo	Pavadinimas	Mato vnt.	Kiekis
	Sklypo riba	-	-
	Projektuojamas vieno buto gyvenamas namas su priklausiniais	-	-
	Projektuojama betoninių trinkelėlių danga sklypo ribose	m ²	33,44
	Projektuojama betoninių trinkelėlių danga už sklypo ribų	m ²	173,10
	Dekoratyvinė skalda želdiniams sklypo ribose	m ²	8,52
	Dekoratyvinė skalda želdiniams už sklypo ribų	m ²	4,01
	Projektuojama betoninė atraminė siena sklypo ribose	m	10,45
	Projektuojama betoninė atraminė siena už sklypo ribų	m	15,30
	Projektuojami betoniniai lauko laiptai	m ²	9,48
	Automobilių parkavimas lauke	vnt.	2
	Automobilių parkavimas garaže	vnt.	4
	Projektuojami dekoratyviniai krūmai	-	-
	Šalinami medžiai sklypo ribose	vnt.	4
	Šalinami medžiai už sklypo ribų	vnt.	2
	Projektuojami įėjimai-išėjimai į pastatą	-	-
	Projektuojamas įvažiavimas į garažą	-	-
	Numatomas įvažiavimas į sklypą Turgaus g. 32, Telšiai	-	-
	Pastatų krašinių ašių susikirtimo koordinatės	-	-
	Projektuojamos sklypo tvorelės ant atraminės betoninės sienutės	m'	11,78
INŽINERINIAI TINKLAI			
	Naikinama slėginė FK linija	m'	-
	Projektuojamas vandentiekio tinklas	m'	-
	F1 Projektuojamas buitinių nuotekų tinklas	m'	-
	L1 Projektuojamas paviršinių nuotekų nuotakynas	m'	-
	E4 Iškeliamą įvadinė elektros linija	m'	-
	SP-41-2 Esama elektros apskaitos įvadinė spinta	m'	-
	Projektuojama elektros apskaitos įvadinė spinta	m'	-
	FS Projektuojamas slėginis nuotekų tinklas	m'	-
	BV Projektuojamas bendro naudojimo vandentiekis	m'	-
	BF Projektuojamas bendro naudojimo buitinis nuotakynas	m'	-
	BL Projektuojamas bendro naudojimo paviršinių nuotekų nuotakynas	m'	-

0	2025-11-25	Projektiniai pasiūlymai	
Laida	Išleidimo data	Laidos statusas, keitimo priežastis (jei taikoma)	
KVAL. PATV. DOK. NR.	PROJEKTAVIMO STUDIJA "KATEDRA"		Statinio projekto pavadinimas: Administracinės paskirties (5.1) (administracinių paskirties grupė) su viešbučių (4.1) (komercinių paskirties grupė) paskirties patalpomis Turgaus a.30, Telšių m., statybos projektas
A303 KPD0078	PV	V. Katarskis	Statinio numeris ir pavadinimas: Administracinės paskirties pastatas su viešbučių paskirties patalpomis
A303 KPD0078	SA PDV	V. Katarskis	Dokumento pavadinimas: Sklypo suvestinis inžinerinių tinklų planas, M 1:250
LT	Statytojas ir (arba) užsakovas:	UAB "Segestra"	Dokumento žymuo: 2025/01 - PP - SP - 102
		Lapas	Lapų
		1	1



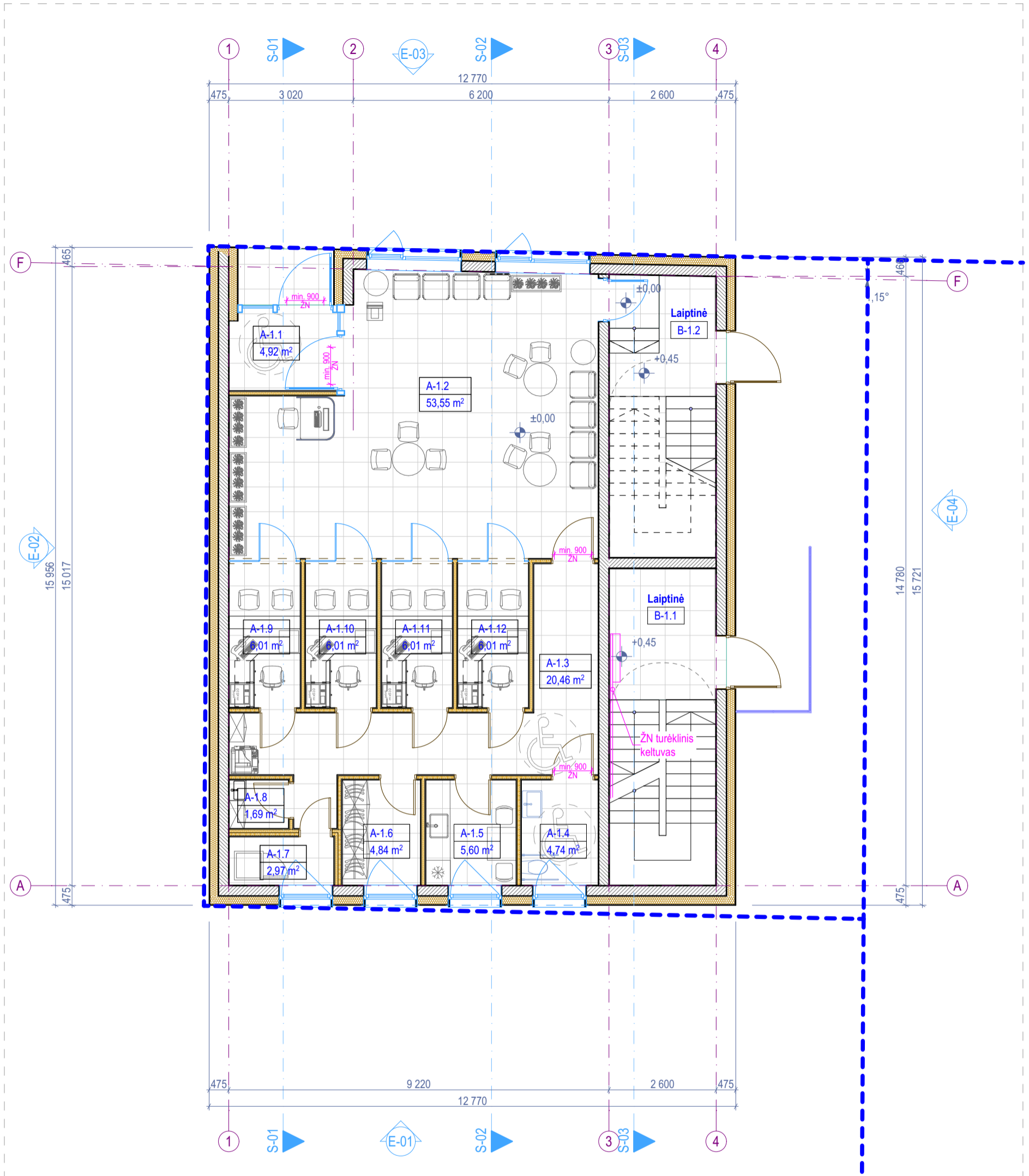
0.

RŪSIO AUKŠTO PLANAS

1:100

Rūsio aukšto patalpų eksplikacija		
Patalpos nr.	Patalpos pavadinimas	Plotas
Bendros patalpos		
R-1	Dviračių saugojimo patalpa R1	7,23
R-2	Dviračių saugojimo patalpa R2	5,97
R-3	Koridorius	3,95
R-4	Garažas	130,22
R-5	Laiptinė	
		147,37 m²

0	2025-11-25	Projektiniai pasiūlymai	
Laida	Išleidimo data	Laidos statusas, keitimo priežastis (jei taikoma)	
KVAL. PATV. DOK. NR.	PROJEKTAVIMO STUDIJA "KATEDRA"		Statinio projekto pavadinimas: Administracinės paskirties (5.1) (administracinių paskirties grupė) su viešbučių (4.1) (komercinių paskirties grupė) paskirties patalpomis Turgaus a.30, Telšių m., statybos projektas
A303 KPD0078	PV	V. Katarskis	Statinio numeris ir pavadinimas: Administracinės paskirties pastatas su viešbučių paskirties patalpomis
A303 KPD0078	SA PDV	V. Katarskis	Dokumento pavadinimas: RŪSIO AUKŠTO PLANAS 1:100
LT	Statytojas ir (arba) užsakovas:	UAB "Segestra"	Dokumento žymuo: 2025/01 - PP - SA - 100.0
			Lapas Lapų
			1 1



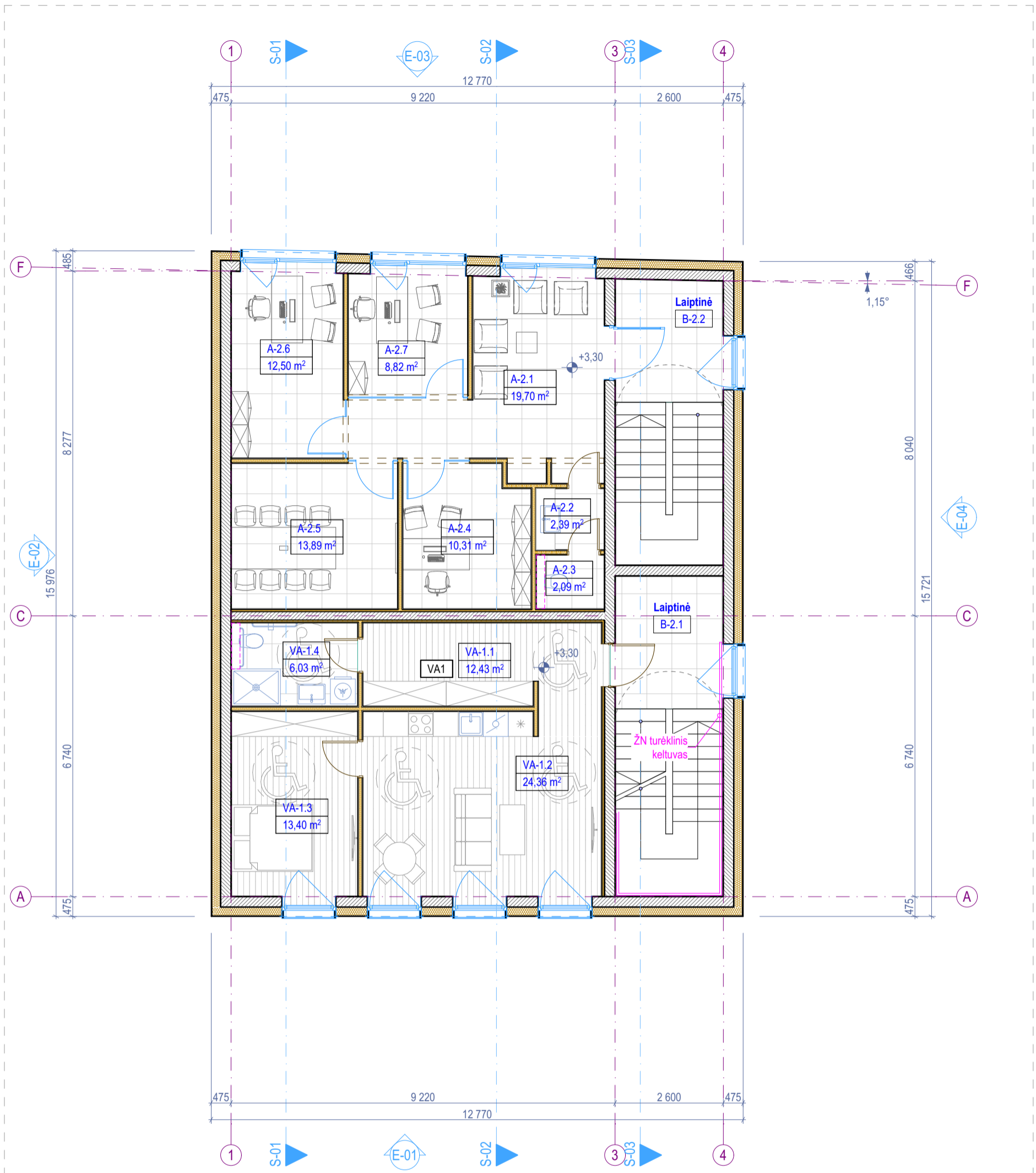
1.

PIRMO AUKŠTO PLANAS

1:100

Pirmo aukšto patalpų eksplikacija		
Patalpos nr.	Patalpos pavadinimas	Plotas
Bendros patalpos		
B-1.1	Laiptinė	
B-1.2	Laiptinė	
Administracinės patalpos A1		
A-1.1	Tambūras	4,92
A-1.2	Laukimo salė	53,55
A-1.3	Koridorius	20,46
A-1.4	ŽN WC	4,74
A-1.5	Poilsio patalpa	5,60
A-1.6	Pagalbinė patalpa	4,84
A-1.7	Kasa	2,97
A-1.8	Valytojos patalpa	1,69
A-1.9	Kabinetas	6,01
A-1.10	Kabinetas	6,01
A-1.11	Kabinetas	6,01
A-1.12	Kabinetas	6,01
		122,81 m²

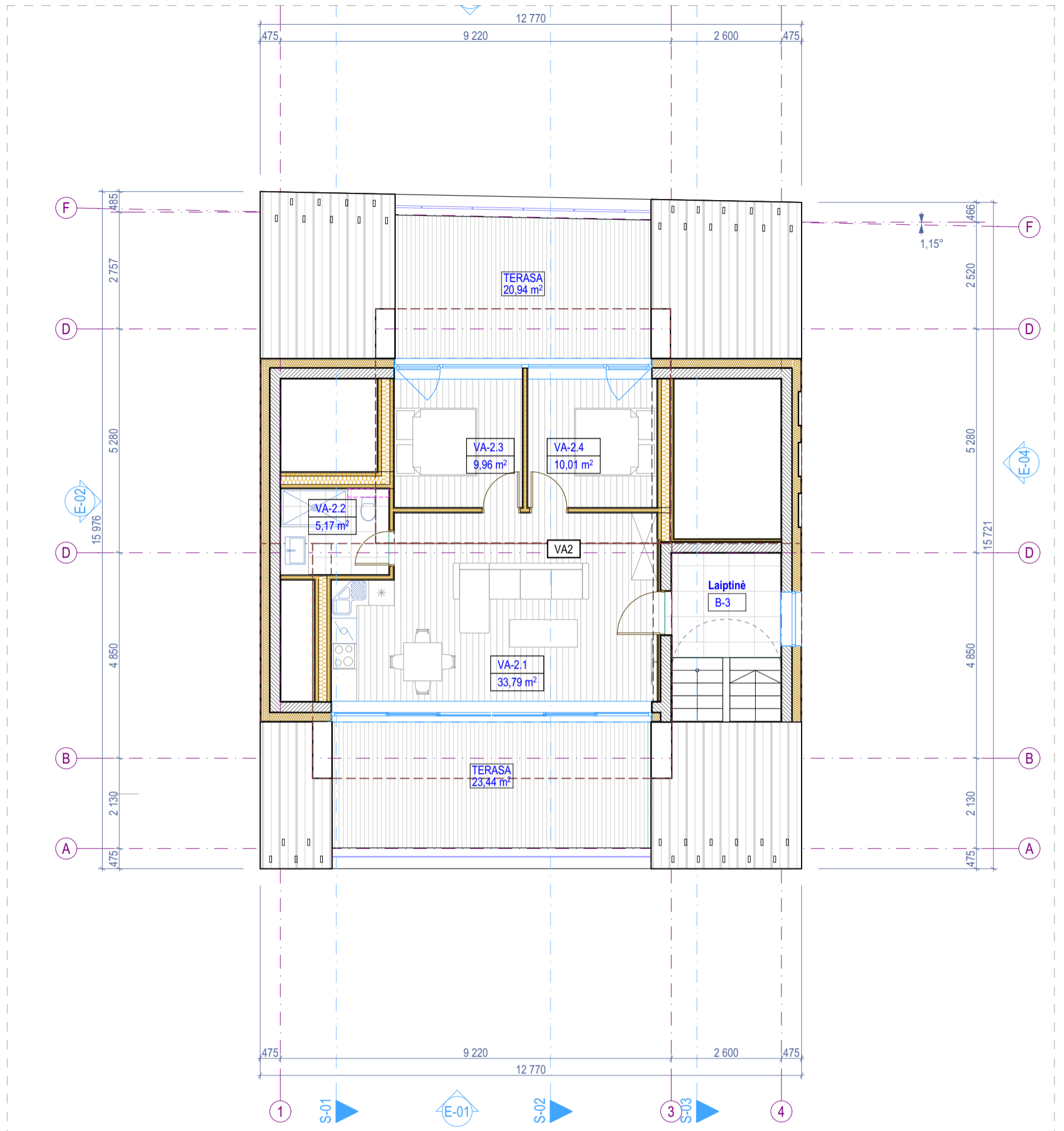
0	2025-11-25	Projektiniai pasiūlymai	
Laida	Išleidimo data	Laidos statusas, keitimo priežastis (jei taikoma)	
KVAL. PATV. DOK. NR.	PROJEKTAVIMO STUDIJA "KATEDRA"		
A303 KPD0078	PV	V. Katarskis	Statinio projekto pavadinimas: Administracinės paskirties (5.1) (administracinių paskirties grupė) su viešbučių (4.1) (komercinių paskirties grupė) paskirties patalpomis Turgaus a.30, Telšių m., statybos projektas
A303 KPD0078	SA PDV	V. Katarskis	Statinio numeris ir pavadinimas: Administracinės paskirties pastatas su viešbučių paskirties patalpomis
LT	Statytojas ir (arba) užsakovas:	Dokumento pavadinimas: PIRMO AUKŠTO PLANAS 1:100	
	UAB "Segestra"	Dokumento žymuo: 2025/01 - PP - SA - 100.1	
		Lapas	Lapų
		1	1



2. ANTRO AUKŠTO PLANAS 1:100

Antro aukšto patalpų eksplikacija		
Patalpos nr.	Patalpos pavadinimas	Plotas
Bendros patalpos		
B-2.1	Laiptinė	
B-2.2	Laiptinė	
Administracinės patalpos A1		
A-2.1	Koridorius / laukiamasis	19,70
A-2.2	San. mazgas	2,39
A-2.3	WC	2,09
A-2.4	Kabinetas	10,31
A-2.5	Posėdžių kambarys	13,89
A-2.6	Kabinetas	12,50
A-2.7	Kabinetas	8,82
		69,70 m²
Viešbučio apartamentai VA1		
VA-1.1	Koridorius	12,43
VA-1.2	Svetainė - virtuvė	24,36
VA-1.3	Miegamasis k.	13,40
VA-1.4	Vonios k.	6,03
		56,22 m²
		125,92 m²

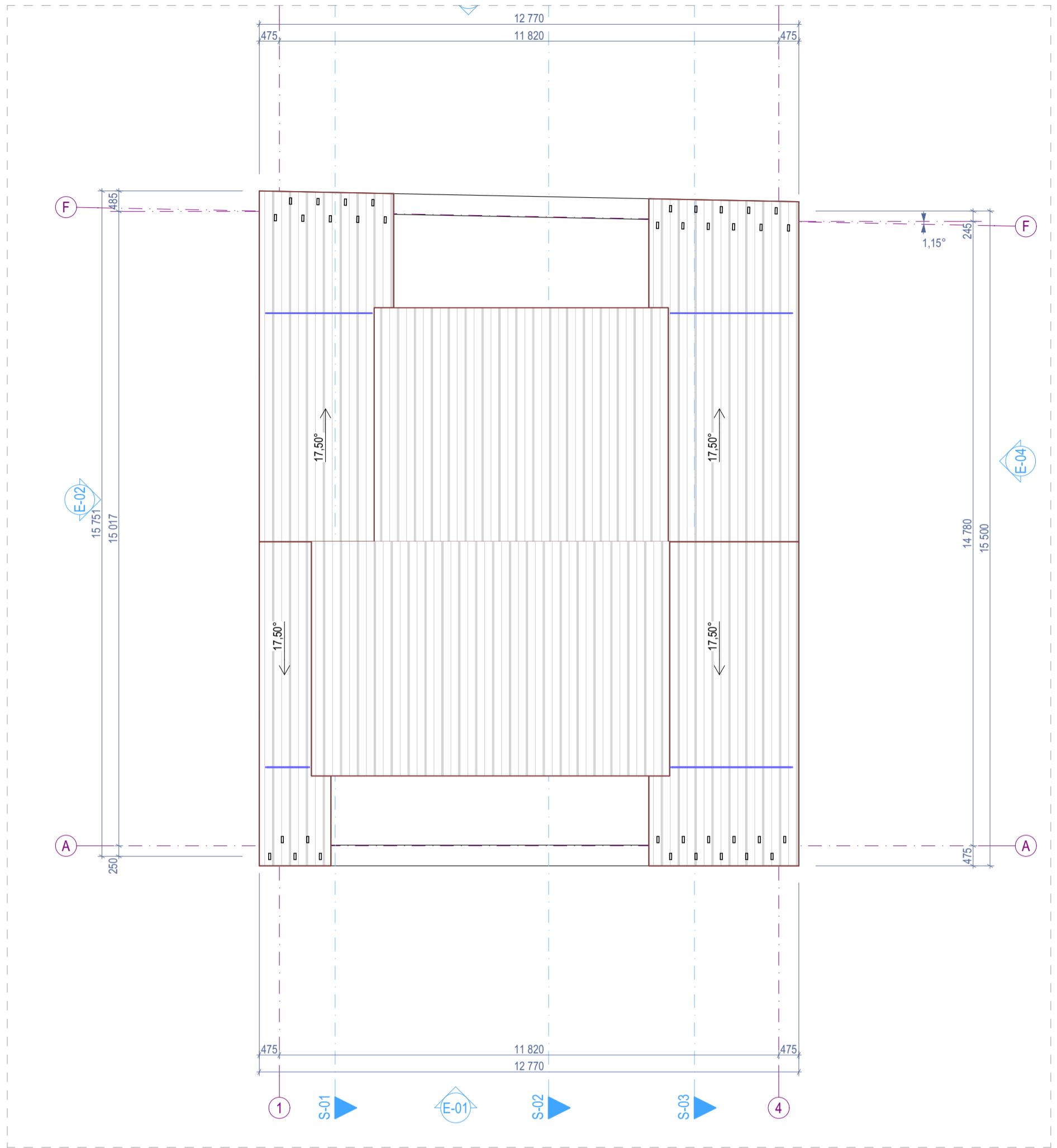
0	2025-11-25	Projektiniai pasiūlymai	
Laida	Išleidimo data	Laidos statusas, keitimo priežastis (jei taikoma)	
KVAL. PATV. DOK. NR.	PROJEKTAVIMO STUDIJA "KATEDRA"		
A303 KPD0078	PV	V. Katarskis	Statinio projekto pavadinimas: Administracinės paskirties (5.1) (administracinių paskirties grupė) su viešbučių (4.1) (komercinių paskirties grupė) paskirties patalpomis Turgaus a.30, Telšių m., statybos projektas
A303 KPD0078	SA PDV	V. Katarskis	Statinio numeris ir pavadinimas: Administracinės paskirties pastatas su viešbučių paskirties patalpomis
LT	Statytojas ir (arba) užsakovas:	UAB "Segestra"	Dokumento pavadinimas: ANTRO AUKŠTO PLANAS 1:100
			Dokumento žymuo: 2025/01 - PP - SA - 100.2
			Lapas Lapų 1 1



3. MANSARDINIO AUKŠTO PLANAS 1:100

Mansardinio aukšto patalpų eksplikacija		
Patalpos nr.	Patalpos pavadinimas	Plotas
Bendros patalpos		
B-3	Laiptinė	
Viešbučio apartamentai VA2		
VA-2.1	Svetainė - virtuvė	33,79
VA-2.2	Vonios k.	5,17
VA-2.3	Miegamasis k.	9,96
VA-2.4	Miegamasis k.	10,01
		58,93 m²
Bendras pastato plotas (be rūšio)		307,66
Bendras pastato plotas		455,03

0	2025-11-25	Projektiniai pasiūlymai	
Laida	Išleidimo data	Laidos statusas, keitimo priežastis (jei taikoma)	
KVAL. PATV. DOK. NR.	A303 KPD0078	PV	V. Katarskis
		SA PDV	V. Katarskis
LT	Statytojas ir (arba) užsakovas:	UAB "Segestra"	
Statinio projekto pavadinimas:		Administracinės paskirties (5.1) (administracinių paskirties grupė) su viešbučių (4.1) (komercinių paskirties grupė) paskirties patalpomis Turgaus a.30, Telšių m., statybos projektas	
Statinio numeris ir pavadinimas:		Administracinės paskirties pastatas su viešbučių paskirties patalpomis	
Dokumento pavadinimas:			Laida
MANSARDINIO AUKŠTO PLANAS 1:100, 1:1			0
Dokumento žymuo:			Lapas
2025/01 - PP - SA - 100.3			Lapų
			1
			1

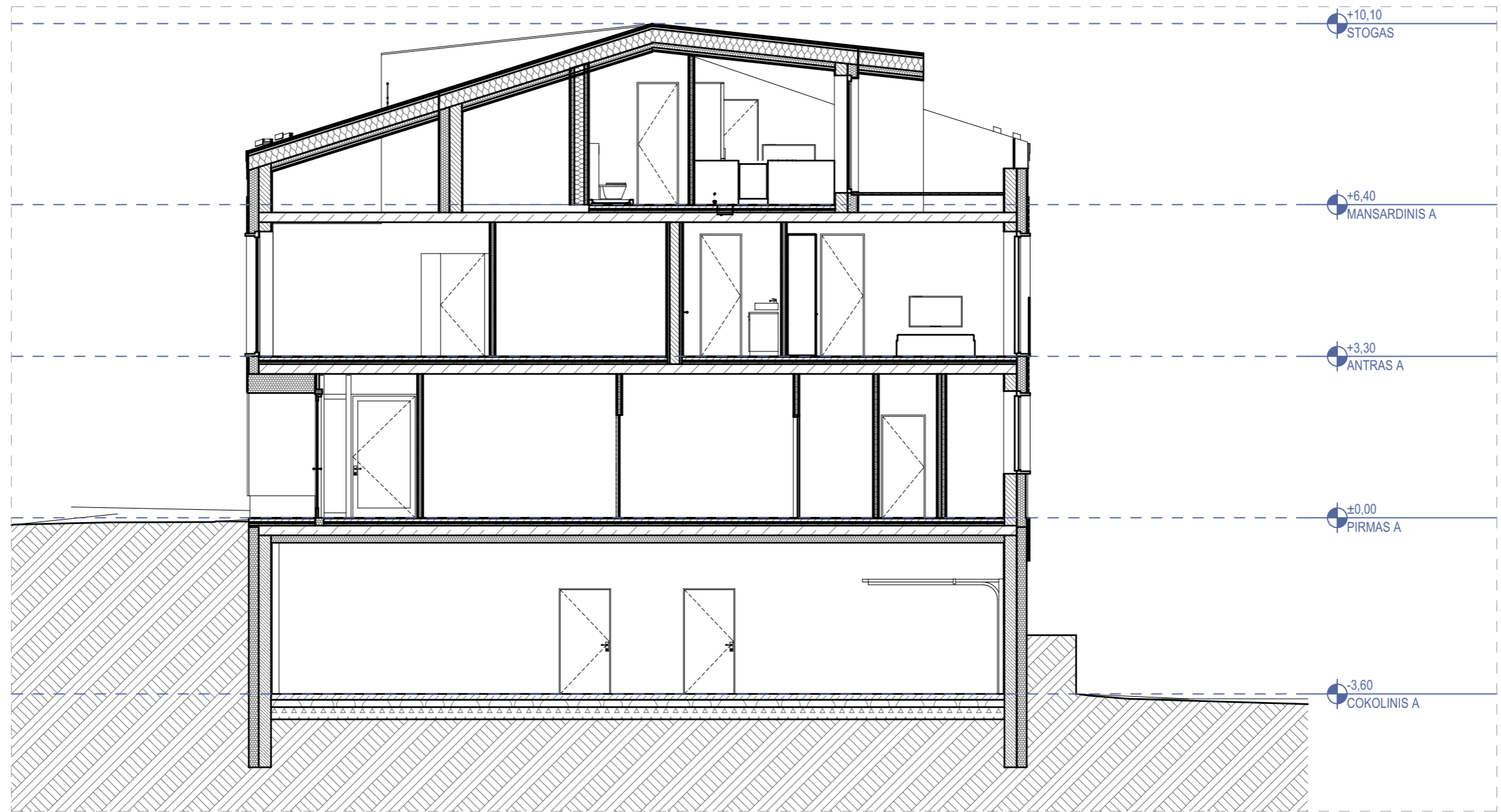


4.

STOGO PLANAS

1:100

0	2025-11-25	Projektiniai pasiūlymai			
Laida	Išleidimo data	Laidos statusas, keitimo priežastis (jei taikoma)			
KVAL. PATV. DOK. NR.	PROJEKTAVIMO STUDIJA "KATEDRA"			Statinio projekto pavadinimas: Administracinės paskirties (5.1) (administracinių paskirties grupė) su viešbučių (4.1) (komercinių paskirties grupė) paskirties patalpomis Turgaus a.30, Telšių m., statybos projektas	
A303 KPD0078	PV	V. Katarskis		Statinio numeris ir pavadinimas: Administracinės paskirties pastatas su viešbučių paskirties patalpomis	
A303 KPD0078	SA PDV	V. Katarskis		Dokumento pavadinimas: STOGO PLANAS 1:100	Laida 0
LT	Statytojas ir (arba) užsakovas: UAB "Segestra"			Dokumento žymuo: 2025/01 - PP - SA - 200.1	Lapas 1
					Lapų 1

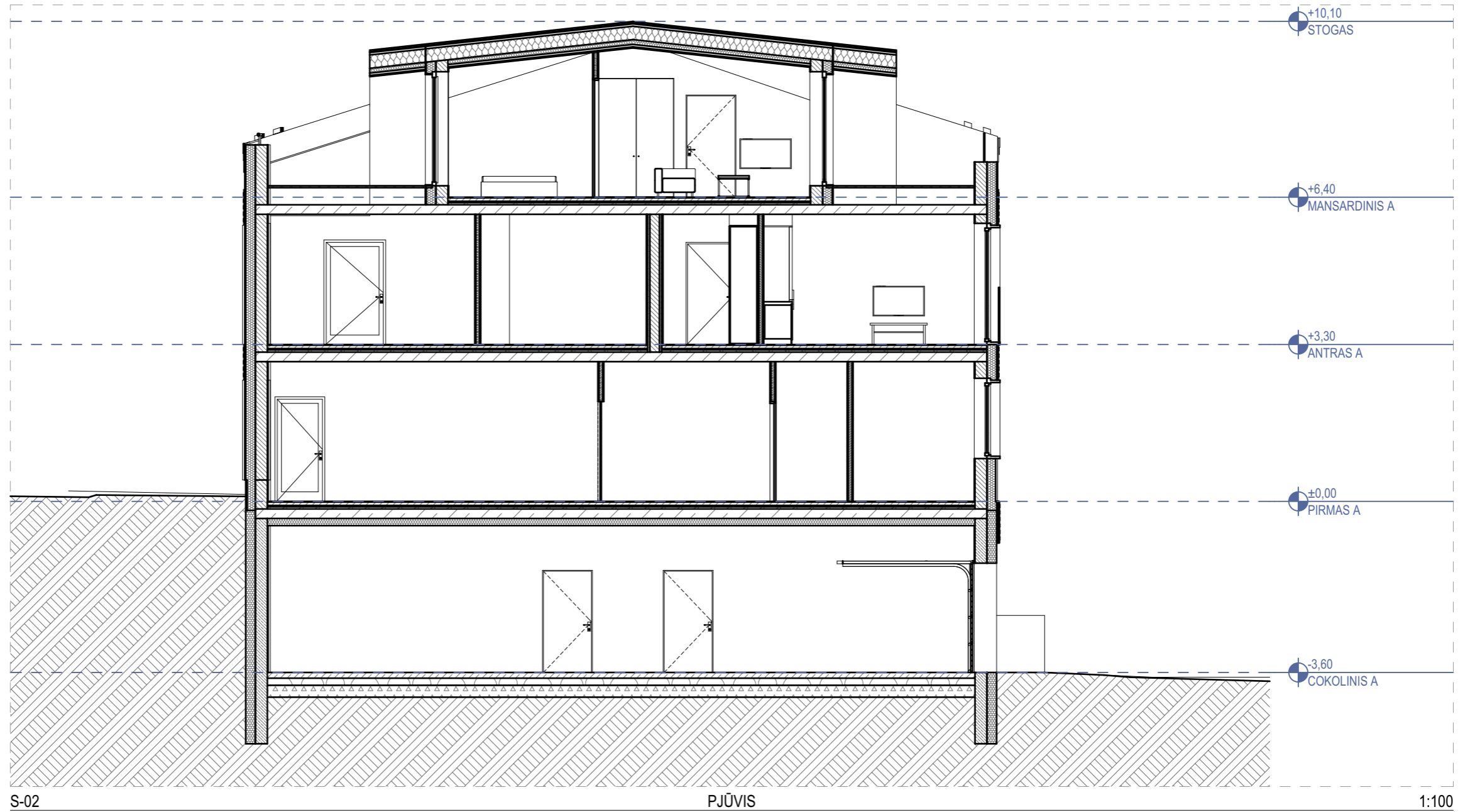


S-01

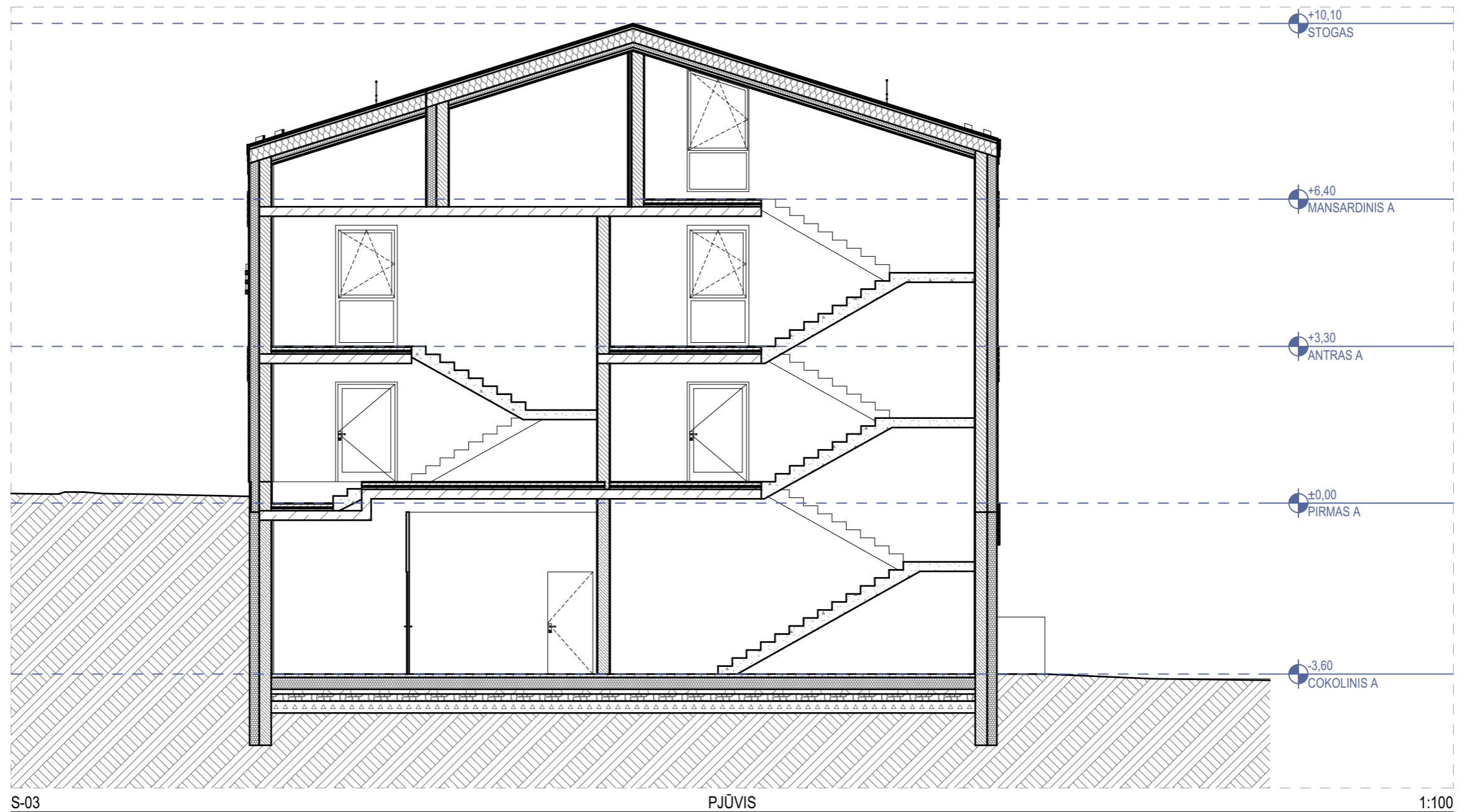
PJŪVIS

1:100

0	2025-11-25	Projektiniai pasiūlymai		
Laida	Išleidimo data	Laidos statusas, keitimo priežastis (jei taikoma)		
KVAL. PATV. DOK. NR.	PROJEKTAVIMO STUDIJA "KATEDRA"			Statinio projekto pavadinimas: Administracinės paskirties (5.1) (administracinių paskirties grupė) su viešbučių (4.1) (komercinių paskirties grupė) paskirties patalpomis Turgaus a.30, Telšių m., statybos projektas
				Statinio numeris ir pavadinimas: Administracinės paskirties pastatas su viešbučių paskirties patalpomis
A303 KPD0078	PV	V. Katarskis		
A303 KPD0078	SA PDV	V. Katarskis		Dokumento pavadinimas: PJŪVIAI S-01 1:100
				Laida 0
LT	Statytojas ir (arba) užsakovas: UAB "Segestra"			Dokumento žymuo: 2025/01 - PP - SA - 300.1
				Lapas 1
				Lapų 1



0	2025-11-25	Projektiniai pasiūlymai		
Laida	Išleidimo data	Laidos statusas, keitimo priežastis (jei taikoma)		
KVAL. PATV. DOK. NR.	PROJEKTAVIMO STUDIJA "KATEDRA"			Statinio projekto pavadinimas: Administracinės paskirties (5.1) (administracinių paskirties grupė) su viešbučių (4.1) (komercinių paskirties grupė) paskirties patalpomis Turgaus a.30, Telšių m., statybos projektas
	A303 KPD0078	PV	V. Katarskis	Statinio numeris ir pavadinimas: Administracinės paskirties pastatas su viešbučių paskirties patalpomis
A303 KPD0078	SA PDV	V. Katarskis	Dokumento pavadinimas: PJŪVIAI S-02 1:100	Laida 0
LT	Statytojas ir (arba) užsakovas: UAB "Segestra"		Dokumento žymuo: 2025/01 - PP - SA - 300.2	Lapas 1
				Lapų 1



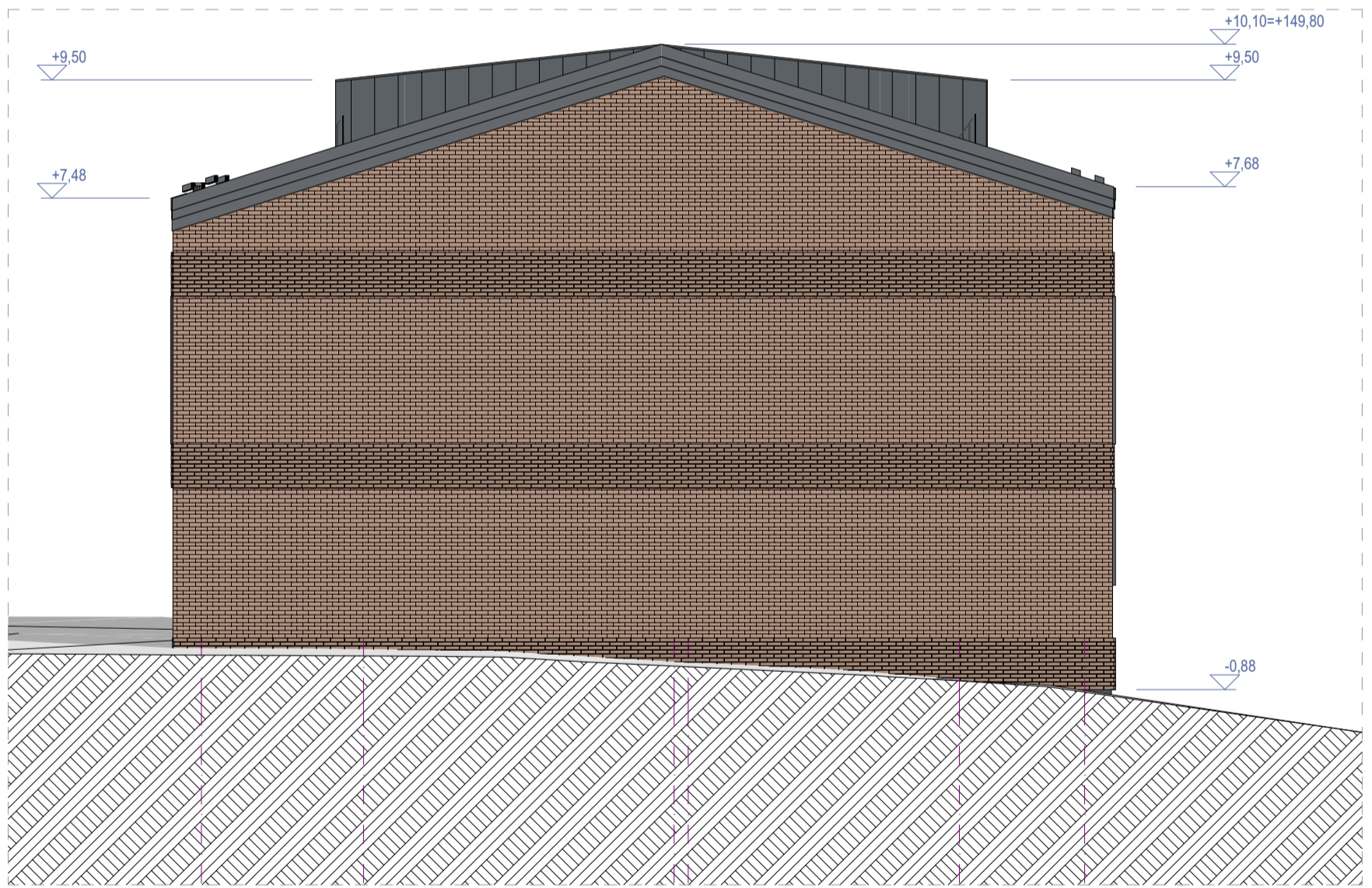
0	2025-11-25	Projektiniai pasiūlymai		
Laida	Išleidimo data	Laidos statusas, keitimo priežastis (jei taikoma)		
KVAL. PATV. DOK. NR.	PROJEKTAVIMO STUDIJA "KATEDRA"		Statinio projekto pavadinimas: Administracinės paskirties (5.1) (administracinių paskirties grupė) su viešbučių (4.1) (komercinių paskirties grupė) paskirties patalpomis Turgaus a.30, Telšių m., statybos projektas	
A303 KPD0078	PV	V. Katarskis	Statinio numeris ir pavadinimas: Administracinės paskirties pastatas su viešbučių paskirties patalpomis	
A303 KPD0078	SA PDV	V. Katarskis	Dokumento pavadinimas: PJŪVIAI S-03 1:100	Laida 0
LT	Statytojas ir (arba) užsakovas: UAB "Segestra"		Dokumento žymuo: 2025/01 - PP - SA - 300.3	Lapas 1
				Lapų 1



E-01

FASADAS

1:100



E-02

FASADAS

1:100

0	2025-11-25	Projektiniai pasiūlymai		
Laida	Išleidimo data	Laidos statusas, keitimo priežastis (jei taikoma)		
KVAL. PATV. DOK. NR.	PROJEKTAVIMO STUDIJA "KATEDRA"			Statinio projekto pavadinimas: Administracinės paskirties (5.1) (administracinių paskirties grupė) su viešbučių (4.1) (komercinių paskirties grupė) paskirties patalpomis Turgaus a.30, Telšių m., statybos projektas
A303 KPD0078	PV	V. Katarskis		Statinio numeris ir pavadinimas: Administracinės paskirties pastatas su viešbučių paskirties patalpomis
A303 KPD0078	SA PDV	V. Katarskis		Dokumento pavadinimas: FASADAI 1:100
LT	Statytojas ir (arba) užsakovas: UAB "Segestra"			Dokumento žymuo: 2025/01 - PP - SA - 400.1
				Laida 0
				Lapas 1
				Lapų 1



E-03

FASADAS

1:100



E-04

FASADAS

1:100

0	2025-11-25	Projektiniai pasiūlymai		
Laida	Išleidimo data	Laidos statusas, keitimo priežastis (jei taikoma)		
KVAL. PATV. DOK. NR.	PROJEKTAVIMO STUDIJA "KATEDRA"			Statinio projekto pavadinimas: Administracinės paskirties (5.1) (administracinių paskirties grupė) su viešbučių (4.1) (komercinių paskirties grupė) paskirties patalpomis Turgaus a.30, Telšių m., statybos projektas
A303 KPD0078	PV	V. Katarskis		Statinio numeris ir pavadinimas: Administracinės paskirties pastatas su viešbučių paskirties patalpomis
A303 KPD0078	SA PDV	V. Katarskis		Dokumento pavadinimas: FASADAI 1:100
LT	Statytojas ir (arba) užsakovas: UAB "Segestra"			Dokumento žymuo: 2025/01 - PP - SA - 400.2
				Lapas 1
				Lapų 1

Telšių rajono savivaldybės administracija
(specialiuosius reikalavimus išduodančio subjekto pavadinimas)

SPECIALIEJI REIKALAVIMAI

_____ m. _____ d. Nr. _____

Nėra
(specialiųjų architektūros reikalavimų nustatymo vieta (miestas / rajonas))

Duomenys apie statytoją

Juridinio asmens pavadinimas, kodas, buveinės adresas

UAB "Versuva", 301526732, Telšių rajono sav., Viešvėnų sen., Rainių k., Telšių g. 2P

Kontaktinė informacija

El. p. orentas@pverslas.lt, tel. +37061277079

Duomenys apie statinio projektą

Pavadinimas Administracinės paskirties pastato (5.1) (administracinių paskirties grupė) su viešbučių (4.1), prekybos (4.3), paslaugų (4.4) patalpomis (komercinių paskirties grupė) Turgaus a.30, Telšių m., statybos projektas

PRIDEDAMA:

Specialieji architektūros reikalavimai SARD-83-250711-00051, 2025-07-11

(Nr., data)

Specialieji saugomos teritorijos tvarkymo
ir apsaugos reikalavimai Nėra

(Nr., data)

Specialieji paveldosaugos reikalavimai SPRD-00-250701-00639, 2025-07-01

(Nr., data)

Specialiuosius reikalavimus išdavė

(išdavusio asmens pareigos)

(parašas, data)

(vardas, pavardė)

TVIRTINU _____
(parašas)

(pareigų pavadinimas)

(vardas ir pavardė)

_____ m. _____ d.
(data)

SPECIALIEJI PAVELDOSAUGOS REIKALAVIMAI

_____ m. _____ d. Nr. _____

Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Telšių - Tauragės teritorinis skyrius
(teritorinio skyriaus pavadinimas)

I. BENDRIEJI DUOMENYS

1. Projekto pavadinimas

Administracinės paskirties pastato (5.1) (administracinių paskirties grupė) su viešbučių (4.1), prekybos (4.3), paslaugų (4.4) patalpomis (komercinių paskirties grupė) Turgaus a.30, Telšių m., statybos projektas

2. Statytojas (užsakovas) ar turintis statytojo teisę asmuo (fizinio asmens vardas, pavardė, adresas, el. pašto adresas, tel.; juridinio asmens pavadinimas, teisinė forma, juridinio asmens kodas, juridinio asmens adresas, el. pašto adresas, tel.)

UAB "Versuva", 301526732, Telšių rajono sav., Viešvėnų sen., Rainių k., Telšių g. 2P, +37061277079

3. Statybos rūšis (nauja statyba, rekonstrukcija, kapitalinis remontas, paprastas remontas, statinio griovimas)
Naujo statinio statyba

4. Statybos (statinio) vieta (adresas): žemės sklypo (-ų), adresas (-ai), Nekilnojamojo turto registro unikalus (-ūs) Nr. , statinio (-ių) adresas, Nekilnojamojo turto registro unikalus (-ūs) Nr.

Telšiai, Turgaus a. 30, 7868/0019:115, Nėra

5. Informacija, ar tvarkomieji statybos darbai numatomi kultūros paveldo objekte, jo teritorijoje, kultūros paveldo vietovėje ar jų apsaugos zonose (pavadinimas, unikalus kodas Kultūros vertybių registre)

Telšių senamiestis, 17113

6. Informacija apie anksčiau išduotus specialiuosius paveldosaugos reikalavimus (jeigu jie buvo išduoti), kurie pakeitus juos šiais specialiaisiais paveldosaugos reikalavimais neteko galios (registracijos data, Nr.)

Nėra

II. SPECIALIEJI PAVELDOSAUGOS REIKALAVIMAI

Statybos (statinio) vieta (adresas): žemės sklypo (-ų), adresas (-ai), Nekilnojamojo turto registro unikalus (-ūs) Nr. , statinio (-ių) adresas, Nekilnojamojo turto registro unikalus (-ūs) Nr.

Telšiai, Turgaus a. 30, 7868/0019:115, Nėra

1. Rengiant projektą, vadovautis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimais; Telšių senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 17113) nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos aktu 2013-10-21 Nr.: KPD-AV-567 su vėlesniais pataisymais patikslintomis vertingosiomis savybėmis (<http://kvr.kpd.lt>), kurias būtina išsaugoti; Telšių senamiesčio nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialioju planu patvirtintu Lietuvos Respublikos kultūros ministro 2022 m. kovo 10 d. įsakymu Nr. IV-273. Vadovaujantis specialiojo plano tvarkymo planu, žemės sklypas patenka į pakitusios, nesusiformavusios urbanistinės struktūros teritorijas (T2PA 9 kvartalas) kurios turi būti pertvarkomos į perimetrinio atviro tipo užstatymo teritorijas t. y. išorės perimetru iš dalies uždara reguliaraus arba stichiško plano struktūra, kurią formuoja palei gatvę, aikštę, sklypų ribas blokuojami pastatai, neužstatant priešingos, dažniausiai su gamtiniais kraštovaizdžio elementais besiribojančios, sklypo kraštinės. Aukštingumas – 1- 2 a. su mansarda. Pagal specialiojo plano reglamentų lentelę sklypo užstatymo tankis – 80 %, maksimalus leistinas aukštis iki karnizo - 9,0 m, iki kraigo 11,40 m. Stogas šlaitinis.

Pastatas architektūrine išraiška, spalva ir medžiagiškumu turi derėti aplinkoje. Apdailai naudoti natūralias, Telšių senamiesčiui būdingas medžiagas. Kadangi sklypas patenka į Telšių senojo miesto vietos (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16426) teritoriją, prieš vykdant žemės kasimo darbus privaloma atlikti archeologinius tyrimus.

PASTABA:

Bet kokie esminiai pataisymai laikinajame apsaugos reglamente negalimi, išskyrus klaidų pataisymą. Klaidos turi būti pataisytos abiejuose laikinojo apsaugos reglamento egzemplioriuose ir patvirtintos juos parengusio ir išdavusio valstybės tarnautojo ir teritorinio padalinio vedėjo parašu, nurodant pataisymo datą.

Norėdamas keisti išduotus specialiuosius reikalavimus, statytojas (užsakovas) ar jo įgaliotas asmuo teikia laisvos formos motyvuotą prašymą dėl patvirtinto laikinojo apsaugos reglamento pripažinimo netekusiu galios ir užpildo 1 priede nurodytos formos prašymą naujiems specialiesiems paveldosaugos reikalavimams išduoti. Nauji specialieji paveldosaugos reikalavimai (laikinasis apsaugos reglamentas) išduodami Aprašo nustatyta tvarka.

Specialiuosius paveldosaugos reikalavimus parengė:

Vardas, pavardė

parašas

pareigų pavadinimas

A.V.

SPECIALIEJI ARCHITEKTŪROS REIKALAVIMAI

_____ m. _____ d. Nr. _____

Nėra

(specialiųjų architektūros reikalavimų nustatymo vieta (miestas / rajonas))

Duomenys apie statytoją

Juridinio asmens pavadinimas, kodas, buveinės adresas

UAB "Versuva", 301526732, Telšių rajono sav., Viešvėnų sen., Rainių k., Telšių g. 2P

Kontaktinė informacija

El. p. orentas@pverslas.lt, tel. +37061277079

Duomenys apie statinio projektą

Pavadinimas Administracinės paskirties pastato (5.1) (administracinių paskirties grupė) su viešbučių (4.1), prekybos (4.3), paslaugų (4.4) patalpomis (komercinių paskirties grupė) Turgaus a.30, Telšių m., statybos projektas

Duomenys apie statinį:

Statybos rūšis Naujo statinio statyba

Atnaujinamas (modernizuojamas) Ne

Paskirtis Administracinių Būsima paskirtis Nėra

Kategorija Neypatingasis Būsima kategorija Nėra

Žemės sklypo (-ų) kad. Nr. 7868/0019:115

Unikalus Nr. Nėra

Adresas (-ai)(*jei suteiktas*) Telšiai, Turgaus a. 30

Saugoma teritorija Ne

Kultūros paveldo objekto teritorija Ne

Kultūros paveldo vietovė Taip, Telšių senamiestis (17113)

Kultūros paveldo statinys Ne

Kultūros paveldo objekto apsaugos zona Ne

Kultūros paveldo vietovės apsaugos zona Ne

Kitų statinių apsaugos zona (-os) Ne

Kitos teritorijos, kuriose taikomi teisės aktuose nustatyti norminiai atstumai iki kitų statinių ir (ar) objektų arba kitokie teisės aktuose nustatyti statinių statybos ribojimai dėl kitų (esamų) statinių Ne

STATINIUI NUSTATYTI SPECIALIEJI ARCHITEKTŪROS REIKALAVIMAI

1. Žemės sklypo tvarkymas (apželdinimo, aptvėrimo, reljefo formavimo principai, žaidimų ir kitos aikštelės, automobilių stovėjimo vietos ir kita) Automobilių stovėjimo vietų poreikį projektuoti vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" nuostatomis. Vadovautis detaliojo plano „Teritorijos tarp Laivų g., Turgaus a., Luokės ir Žvejų gatvių detalusis planas“ sprendiniais. TPD registracijos Nr. T00087574

2. Statinių statybos linijos nustatymas gatvių (kelių) raudonųjų linijų atžvilgiu Vadovautis detaliojo plano „Teritorijos tarp Laivų g., Turgaus a., Luokės ir Žvejų gatvių detalusis planas“ sprendiniais. TPD registracijos Nr. T00087574

3. Pastate galimos kitos nei ta, kuriai priskirtas pastatas, atskirais nekilnojamojo turto kadastro objektais suformuotų patalpų paskirties grupės ((jeigu prašyme išduoti specialiuosius reikalavimus nurodyta, kad pastatas planuojamas mišrus (polifunkcinis) ir nurodytos pastate pageidaujamos formuoti skirtingos nei pastato patalpų paskirties grupės, iš pageidaujamų surašomos tik tos, kurios atitinka žemiausio teritorijai taikomo kompleksinio teritorijų planavimo dokumento sprendiniuose suplanuotą (galimų) žemės naudojimo būdų turinį).) Komercinių

4. Leistinas statinių (pastatų) aukštis metrais nuo žemės paviršiaus, statinių aukščio absoliutinė altitudė, aukštų skaičius Statinio aukštis – iki 11,40 m nuo pastato ar jo dalies statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės

altitudės iki pastato ar jo dalies stogo kraigo arba pastato ar jo dalies konstrukcijos (neskaitant dūmtraukių, vėdinimo šachtų, antenų, žaibolaidžių) aukščiausio taško, tačiau pastatą projektuoti ne aukštesnį kaip Turgaus a. 26 esantis pastatas. Pateikti fasadų išklotinę nuo Turgaus a. 20, Telšiai iki Luokės g., Telšiai.

5. Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis Užstatymo tankis iki 80%. Vadovautis detaliojo plano „Teritorijos tarp Laivų g., Turgaus a., Luokės ir Žvejų gatvių detalusis planas“ sprendiniais. TPD registracijos Nr. T00087574

6. Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio rodiklis (pramonės ir sandėliavimo objektų ir (ar) inžinerinės infrastruktūros teritorijose) Užstatymo intensyvumas 1,2. Vadovautis detaliojo plano „Teritorijos tarp Laivų g., Turgaus a., Luokės ir Žvejų gatvių detalusis planas“ sprendiniais. TPD registracijos Nr. T00087574

6. Užstatymo tipas Perimetrinis

7. Priklausomųjų želdynų ir želdinių dalys žemės sklype (procentais) Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo žemės sklypo ploto - 10%. Vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2023 m. gegužės 11 d. įsakymo Nr. D1-146 redakcija) „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

9. Statinių išdėstymas žemės sklype gretimų sklypų atžvilgiu Išlaikyti norminius atstumus. Vadovautis STR 1.05.01:2017 6 ir 7 priedų reikalavimais. Vadovautis detaliojo plano „Teritorijos tarp Laivų g., Turgaus a., Luokės ir Žvejų gatvių detalusis planas“ sprendiniais. TPD registracijos Nr. T00087574

10. Savivaldybės tarybos sprendimu pripažintų architektūriniu, urbanistiniu, valstybiniu ar viešojo intereso požiūriu reikšmingų objektų architektūrinių konkursų rengimo privalomumas Nėra

11. Visuomenės informavimo apie numatomą statinio (statinių grupės) projektavimą privalomumas Vadovautis STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ VIII skyriaus reikalavimais.

12. Savivaldybės architektūros kokybės vertinimo metodikos taikymo gairių, patvirtintų savivaldybės tarybos sprendimu, kriterijai Nėra

13. Kiti reikalavimai 1. Statiniai projektuojami atsižvelgiant į gretimybes - nepažeidžiant trečiųjų asmenų pagrįstų teisių. Išspręsti darbų zonos aplinkos sutvarkymą. Projektinę dokumentaciją, prieš teikiant prašymą išduoti statybą leidžiantį dokumentą, suderinti su objektų, kuriems nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, savininkais, valdytojais ar naudotojais, jei projekto sprendiniai įtakoja minėtus objektus. Pateikti bendraturčių ir / ar kreditorių sutikimus. Minėtus suderinimus pateikti kartu su statinio projektu. 2. Techninio projekto sprendiniai negali prieštarauti parengtiems ir patvirtintiems teritorijų planavimo dokumentams, todėl projekto sudėtyje turi būti pateikta visa būtina informacija, pagrindžianti projekto atitikimą galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams, situacijos schemas, apimančios platesnį projektuojamo pastato/statinio kontekstą. 3. Vadovautis Telšių senamiesčio nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiuoju planu (Patvirtintu 2022-03-10 LR kultūros ministro įsakymas Nr. 3V-273) bei nustatytais specialiaisiais teritorijos tvarkymo ir paveldosaugos reikalavimais.

14. Jeigu konkretūs specialieji architektūros reikalavimai nenustatomi, tai įrašoma atitinkamuose 2 priede nurodytos formos punktuose.

15. Šio priedo 4–9 papunkčiuose išvardyti reikalavimai nustatomi, kai Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 20 straipsnio nustatytais atvejais neparengti detalieji planai arba vietovės lygmens bendrieji planai, kuriuose nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas, taip pat kai šie teritorijų planavimo dokumentai parengti, bet juose nenustatyti visi šio priedo 4–9 punktuose nurodyti reikalavimai (šiuo atveju nustatomi tik trūkstami).

16. Pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 24 straipsnio nuostatas specialieji architektūros reikalavimai galioja 5 metus nuo jų išdavimo dienos, jeigu negautas statybą leidžiantis dokumentas. Gavus statybą leidžiantį dokumentą, specialieji architektūros reikalavimai galioja iki statybos procedūrų užbaigimo dienos.

Specialiuosius architektūros reikalavimus išdavė

(išdavusio asmens pareigos)

(parašas, data)

(vardas, pavardė)

DETALŪS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	Telšių rajono savivaldybės administracija 180878299, Telšių r. sav. Telšių m. Žemaitės g. 14
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Specialieji reikalavimai
Dokumento registracijos data ir numeris	2025-07-15 Nr. SRD-83-250715-00045
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	–
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	INGA VITKEVIČIŪTĖ, INGA VITKEVIČIŪTĖ, Telšių rajono savivaldybės administracija
Sertifikatas išduotas	INGA VITKEVIČIŪTĖ LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-07-15 09:08:02 +03:00
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-07-15 09:08:07 +03:00
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016, AS Sertifitseerimiskeskus EE
Sertifikato galiojimo laikas	2023-02-21 12:27:39 – 2028-02-20 23:59:59
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA-2, VI Registru Centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "IS Infostatyba, Statybos sektoriaus vystymo agentūra, VŠĮ, į.k.305997589 LT", sertifikatas galioja nuo 2024-12-04 16:45:42 iki 2027-12-04 16:45:42
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	–
Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius	2
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Telšių - Tauragės teritorinis skyrius 188692688, Vilnius, Šnipiškių g. 3
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	Specialieji paveldosaugos reikalavimai
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	2025-07-01 Nr. SPRD-00-250701-00639
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	Telšių rajono savivaldybės administracija 180878299, Telšių r. sav. Telšių m. Žemaitės g. 14
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	Specialieji architektūros reikalavimai
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	2025-07-11 Nr. SARD-83-250711-00051
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Avilys SDP eDocs
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2025-07-16 09:22:04)
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2025-07-16 09:22:04 Avilys SDP eDocs