

Dėl techninio darbo projekto „Gamybos, pramonės paskirties (pramonės ir sandėliavimo pastatų paskirties grupės) pastato Sodžiaus g. 1J, Kretingsodžio k., Kretingos sen., Kretingos r. sav., atnaujinimo (modernizavimo) projektas“ bendrosios ekspertizės

TECHNINIO DARBO PROJEKTO BENDROSIS EKSPERTIZĖS AKTAS

2026-04-08 Nr.26-01/02

Kaunas

Užsakovas (statytojas) – VŠĮ „Klaipėdos Ernesto Galvanausko profesinio mokymo centras“.
Projektuotojas – UAB „Progresyvūs projektai“.
Projekto vadovas – D.Zubavičienė (kvalifikacijos atestato Nr. A 947).

Ekspertizei pateikta:

Bylos pavadinimas	BYLOS LAIDA	Bylos žymuo	PDV / kvalif. atestato Nr.
Bendroji dalis	0	25.02.57-TDP-BD	D.Zubavičienė / A 947
Sklypo sutvarkymo (sklypo planas) dalis	0	25.02.57-TDP-SP	D.Zubavičienė / A 947
Architektūrinė dalis	0	25.02.57-TDP-SA	D.Zubavičienė / A 947
Konstrukcijų dalis	0	25.02.57-TDP-SK	G.Zubavičius/12308
Vandentiekio ir nuotekų šalinimo dalis	0	25.02.57-TDP-V	A.Lekstutis / 34791
Šildymo, vėdinimo dalis	0	25.02.57-TDP-ŠV	A.Lekstutis / 34791
Elektrotechnikos dalis	0	25.02.57-TDP-E	T.Martinaitis /33678
Elektroninių ryšių (telekomunikacijų) dalis	0	25.02.57-TDP-ER	T.Martinaitis /26442
Gaisro aptikimo ir signalizavimo dalis	0	25.02.57-TDP-GSS	T.Martinaitis /26442
Procesų valdymo ir automatizacijos dalis	0	25.02.57-TDP-PVA	T.Martinaitis /26442
Gaisrinės saugos dalis	0	25.02.57-TDP-GS	D.Viskačka / 26383
Pasirengimo statybai ir statybos darbų organizavimo dalis	0	25.02.57-TDP-SO	J.Gerlikas / 33593
Statybos skaičiuojamosios kainos nustatymo dalis	0	25.02.57-TDP-KS	J.Gerlikas / 33593

Statinio kategorija – Ypatingasis statinys.

Statybos rūšis - paprastasis remontas.

Statinio paskirtis – Gamybos, pramonės, pramonės ir sandėliavimo pastatų paskirties grupės.

Žemės sklypo unikalus Nr. –4400-5288-5264.

Žemės sklypo kadastrinis Nr. -5660/0003:692 Rūdaičių k.v.

Statinio unikalus Nr. - 5697-1010-4066.

Techninis darbo projektas parengtas vadovaujantis:

- Statinio projektavimo techninė užduotimi . Nr. EGC-S1J-25.02.57 2025-10-10;
- Investicijų projekto aprašu 2025;
- Kadastrinių matavimų bylos medžiaga;
- Valstybinės žemės panaudos sutartimi;
- Valstybės turto patikėjimo sutartimi;
- Kretingos r. sav. Spalvinių sprendinių suderinimu 2025-11-17;
- UAB „Kretingos šilumos tinklai“ prisijungimo sąlygomis;
- UAB „Kretingos vandenys“ prisijungimo sąlygomis;
- UAB „ESO“ išduotomis prisijungimo sąlygomis;
- Nekilnojamojo jo turto registro duomenimis reg. Nr. 50/120028 , Nr. 44/2395602;
- Žemės sklypo planu, (UAB „Geometra 2019);
- Topografinė nuotrauka Nr. TIIS1-20250625- 042090. (UAB „Klaipėdos inžineriniai tyrinėjimai“ 2022);
- Specialiaisiais architektūros reikalavimais SARD-35-250818-00051, 2025-08-18;
- Techninės būklės įvertinimu (UAB „Progresyvūs projektai“);
- Energijos vartojimo auditu (UAB „Inžinerinių paslaugų spektras“ 2023-05-30.

Techniniam darbo projektui pritarta:

- Kretingos r. savivaldybė (Vyr. architektas 2025-11-17);
- AB „Telia“ - 2026-01-12;
- AB „Kretingos šilumos tinklai“ 2026-01-12;
- UAB „Kretingos vandenys“(Projektų derinimo inžinierius 2026);
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ - 2026-01-12;
- VŠĮ „Klaipėdos Ernesto Galvanausko profesinio mokymo centras“ (Direktorė 2026-01).

TRUMPA PROJEKTO APŽVALGA

Remontuojamas pastatas yra 38.1414 ha. ploto sklype Sodžiaus g. 1J Kretingsodžio k., Kretingos sen., Kretingos r. sav., Sklypas nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai Sudaryta valstybinės žemės panaudos sutartis, panaudos gavėjas – Klaipėdos Ernesto Galvanausko profesinio mokymo centras. Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – visuomeninės paskirties teritorijos. Pastatas stovi šiek tiek nutolęs nuo pagrindinės Sodžiaus gatvės. Privažiavimas prie pastato ir įvažiavimas į teritoriją atskiru keliuku – Sodžiaus akligatviu. Pagrindinis patekimas į pastatą iš pietų pusės. Esami patekimai per garažo vartus patekimai iš šiaurės, pietų, vakarų pusių. sklypas apsuptas dalimi želdiniais, miškeliu, netoliese yra susiformavusių gyvenviečių. Pastatas nepriklauso jokiai kultūros paveldo ar kitoms saugomoms teritorijoms. Sklype yra vandentiekio, fekalinės kanalizacijos tinklų vamzdynai, buitinių ir lietaus nuotekų, ryšių, dujų, šilumos tiekimo, elektros tinklai, apšvietimo tinklai bei gręžinys.

Projektu sklype esantys nuolydžiai nėra keičiami, remontuojamų dangų nuolydžiai parenkami priderinant prie esamų dangų, įgyvendinant sklandų lietaus vandens nuvedimą nuo remontuojamo pastato. Aplink pastatą demontuojama esama nuogrinda, pažeistos dangos atstatomos. Inžinerinių tinklų tiesimui atkeliamos ir vėliau atstatomos esamos dangos. Teritorijos apšvietimas nekeičiamas – lieka esamas. Įvažiavimai į pastato teritoriją lieka esami. Naujos aikštelės nėra projektuojamos

Privažiavimui prie pastato naudojami esami, jie - tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams. Kelių plotis paliekamas esamas. Pastato išorės gesinimo sprendiniai numatyti pagal esamą situaciją iš esamų gaisrinių hidrantų.

Žmonių su negalia patekimas į pastatą pagal esamą situaciją. Aplinkos takai už projektavimo ribų modernizacijos projektu nesprenžiami ir lieka esami.

Nagrinėjamas mokslo paskirties pastatas – mokykla yra bendro Klaipėdos Ernesto Galvanausko profesinio mokymo centro komplekso dalis. Pastato statybos metai – 1973 m. Pastatas

remontuojamas pagal Užsakovo pateiktą projektavimo užduotį, pageidavimus, galiojančias normas bei reikalavimus.

Remontuojamas dviejų aukštų plytų mūro pramonės ir sandėliavimo pastatų paskirties pastatas – dirbtuvės, netaisyklingo daugiakampio plano. Pastato aukštuose – esamos dirbtuvių paskirties patalpos. Dauguma jų yra dirbtuvių patalpos, dalis kabinetai darbuotojams išsidėstę antrame aukšte, kitos pagalbinės/kitos paskirties patalpos. Šiuo projektu pastato esami funkciniai ryšiai, zonavimas ir kt. planiniai ar tūriniai sprendiniai nesprenžiami. Pastato planinė struktūra ir paslaugų apimtis lieka esama, nekeičiama, darbuotojų ir studentų skaičius nekeičiamas ir nedidinamas.

Remontuojamas dirbtuvių pastatas yra dviejų aukštų. Pastato pamatai gelžbetoniniai, juostiniai, žema cokolinė dalis. Laikančiosios sienos iš surenkamų gelžbetonio plokščių ir dalies silikatinių, dalies keraminių plytų mūro. Pastatui nėra įrengta sienų apdaila. Esamo pastato langai PVC, dalis mediniai arba iš stiklo blokelių. Stogas – sutapdintas, su prilydomąja hidroizoliacine danga ir išorine lietaus vandens nuvedimo sistema. Remiantis technine projektavimo užduotimi projektas rengiamas vienu etapu, o darbai įgyvendinami dviem etapais.

Pirmu etapu atliekamas viso pastato modernizavimas (atnaujinimas), energinio efektyvumo priemonių diegimas. Pirmu etapu atnaujinamos inžinerinės sistemos ir atliekami bendrastatybiniai darbai pirmame aukšte.

Antru etapu atnaujinamos inžinerinės sistemos antrame aukšte. Po šių darbų pagal poreikį atliekami pažeistos apdailos atstatymo darbai ir kiti darbai, kurie susiję ir būtini numatytiems antro etapu inžinerinių sistemų darbams atlikti.

Žmonių su negalia poreikiams pagal STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“ reikalavimus ir normas, pastatas pritaikomas žmonėms su negalia dalinai, tik modernizacijos projekto darbų apimtyje.. Vidaus perplanavimo darbai nenumatomi, vidaus žmonių su negalia judėjimas ir pritaikymas projektu iš esmės nesprenžiamas, esama situacija nebloginama. Keičiamos pagrindinės durys įrengiamos be slenksčių, kai įrengiamas iškilus slenkstis, jis ne aukštesnis kaip 20 mm, jeigu aukštesnis, turi būti nuožulnus ir regimai skirtis nuo gretimų grindų. Durų įstiklinimas pažymimas kontrastingų spalvų išpėjamaisiais vaizdiniais indikatoriais. ŽN patekimas į pastatą pagal esamą situaciją. Šalia pastato esamos automobilių parkavimo vietos, jų skaičius ar pritaikymas žmonėms su negalia šiame projekte nesprenžiamas, nes tai užaina už projektavimo ribų.

Projektuojamas statinio atsparumo ugniai laipsnis I, Energetinio naudingumo klasė B (prieš modernizavimą buvo G).

Konstrukcijos: Pateikto ekspertizei projekto apimtyje suprojektuota modernizacija gamybos, pramonės paskirties pastato, susidedantis iš trijų korpusų. Kraštiniai korpusai (tarp ašių 1-3 ir 6-8) vieno aukšto, centrinis korpusas tarp ašių 3-6 - dviejų aukštų. Pastatas pastatytas 1973 metais. Esama pastato energinio naudingumo klasė G, po atnaujinimo numatoma klasė B.

Projekte numatyti sekantys remonto darbai:

- mūro sienų įtrūkimų sutvarkymas įklijuojant į išfrezuotas mūro siūles armatūrinius strypus;

- erozijos paveikto mūro remontas, tvirtinant prie sienos armatūrinį tinklą 5/5/250/250, prie jo prijungiant „Rabica“ tinklą ir tinkuojant fasadą;

- atskirų mūro fragmentų sutvarkymas nuardant erozijos paveiktą mūrą ir jį atstatant naujomis plytomis;

- įėjimo laiptų ir panduso įrengimas iš monolitinio gelžbetonio (betonas C30/37 XF3 W2, armatūra S500, S240). Laiptai remiasi ant 300mm skersmens, 2.0m ilgio polių iš betono C20/25 XC2 W2;

- cokolio apšiltinimas ekstruziniu polistirenu Styrofoam 300 A-N, storis 200mm;

- sienų apšiltinimas 200mm storio polistiroliniu putplasčiu EPS 70N;

- stogų apšiltinimas 200mm storio polistiroliniu putplasčiu EPS 100 + 30mm storio akmens vata Rocwool Roofrock bei dvisluoksnės ruloninės prilydomos dangos įrengimas;

-įrangos aikštelių ant stogo įrengimas iš metalinių konstrukcijų, plienas C355;
 -esamų gelžbetoninių konstrukcijų apsauginio betono sluoksnio atstatymas;
 -vertikalių plyšių tarp laiptinės ir pastato ašyje B sutvarkymas, įrengiant temples iš 12mm skersmens strypų bei plieno juostų;

-laiptinės pamatų stiprinimas įrengiant šalia esamo pamato 300mm skersmens, 2m ilgio polių ir rostverką virš jų. Polių ir rostverko betono klasė C20/25 XC2, armavimas numatytas S500 klasės armatūra.

Esamą šildymo sistemą numatoma demontuoti. Pastato patalpų šildymui suprojektuotos keturios VRF tipo freoninės šildymo sistemos, sudarytos iš išorinių blokų ir kasetinių vidinių blokų. Išoriniai blokai montuojami ant stogo. Dušų patalpose, prausyklose ir meistrų kambaryje suprojektuoti elektriniai radiatoriai.

Dirbtuvių patalpų pirmame aukšte tarp ašių 1÷3-B-E vėdinimui suprojektuota vėdinimo sistema R-1. Dirbtuvių patalpų pirmame aukšte tarp ašių 6÷8-B-E vėdinimui suprojektuota vėdinimo sistema R-2. Dirbtuvių patalpų pirmame aukšte tarp ašių 3÷6-B-D vėdinimui suprojektuota vėdinimo sistema R-3. Dirbtuvių patalpų antrame aukšte tarp ašių 3÷6-B-D vėdinimui suprojektuota vėdinimo sistema R-4. Visų sistemų įrenginiai su rotaciniais rekuperatoriais ir elektriniais oro šildytuvais.

Projekte pateikti bendrieji statinio rodikliai:

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis prieš remontą	Kiekis po remonto	Pastabos
I. SKLYPAS (Kad. nr. Nr. 4400-5288-5264)				
1.1 Sklypo plotas	m ²	381414	381414	<i>Pagal Nekilnojamojo turto registro išrašą Nr. 44/2395602</i>
1.2 Sklypo užstatymo intensyvumas*	%	0,048	0,048	
1.3 Sklypo užstatymo tankis*	%	0,030	0.031	<i>Sklypo užstatymo tankis padidėjo dėl pastato sienų ir cokolio apšiltinimo.</i>
II. PASTATAI				
1. Modernizuojamas pastatas - gamybos, pramonės paskirties pastatas, unik. Nr. 5697-1010-4066				
1.1 Mokinio skaičius (per dieną)	žm.	Iki 200	Iki 200	<i>Darbuotojų ir studentų skaičius nekeičiamas ir nedidinamas</i>
1.2 Darbuotoju ir mokytoju skaičius	žm.	Iki 10	Iki 10	
1.3 Pastato bendrasis plotas*	m ²	2290.57	2290.57	
1.4 Pagrindinis plotas*	m ²	1875	1875	
1.5 Pastato tūris*	m ³	12664	13446	<i>Pastato tūris padidėjo dėl pastato sienų ir cokolio apšiltinimo</i>
1.6 Aukštu skaičius	vnt.	1	1	
1.7 Pastato aukštis*	m	7.40*	7,60	<i>Padidėja dėl parapetų apšiltinimo</i>
1.8 Statinio atsparumo ugniai laipsnis		I	I	
1.9 Gaisrinė apkrova	MJ/m ²	1	1	
1.10 Energetinio naudingumo klasė		G	B	

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis prieš remontą	Kiekis po remonto	Pastabos
1.11 Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė		<i>Esama, nekeičiama</i>	<i>Esama, nekeičiama</i>	
1.12. Atitvarų šilumos perdavimo koeficientai:				
1.12.1 sienų	W/m ² K	-	0.15	
1.12.2 langų	W/m ² K	-	0.9	
1.12.3 stogo	W/m ² K	-	0.15	
III. INŽINERINIAI TINKLAI				
1. Lauko lietaus nuotekų tinklai				
1.1. Tinklų ilgis*	m	-	13.22	I grupės nesudėtingas statinys
1.2. Vamzdžio skersmuo	mm	-	Ø110	
2. Lauko buitinių nuotekų tinklai				
2.1. Tinklų ilgis*	m	-	5.41	I grupės nesudėtingas statinys
2.2. Vamzdžio skersmuo	mm	-	Ø110	

* Žvaigždute pažymėti rodikliai apskaičiuojami vadovaujantis Nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenų nustatymo taisyklėmis, kurias tvirtina Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministras. Baigus statybą ir atlikus kadastrinius matavimus šie rodikliai gali turėti neesminių nukrypimų.

Statybos skaičiuojamosios kainos rodikliai:

STATYBOS SKAIČIUOJAMOSIOS KAINOS RODIKLIAI	Sąmatinė kaina su PVM (tūkst. EUR)
Statybos skaičiuojamoji kaina (2025 m. 10 mėn. kainomis)	1 710 744,60
- statybos – montavimo darbų kaina	1 254 271,17
- įrenginiai	185 749,53
- kitų išlaidų kaina	270 723,90

PROJEKTO ĮVERTINIMAS

Techninis darbo projektas „Gamybos, pramonės paskirties (pramonės ir sandėliavimo pastatų paskirties grupės) pastato Sodžiaus g. 1J, Kretingsodžio k., Kretingos sen., Kretingos r. sav., atnaujinimo (modernizavimo) projektas“ atitinka Reglamento (ES) Nr. 305/2011 nustatytus esminius statinių reikalavimus, privalomųjų projekto rengimo dokumentų, kitų LR įstatymų ir teisės aktų, normatyvinių statybos techninių dokumentų reikalavimus. Projektą galima tvirtinti.

Įgaliotas asmuo, direktorius komercijai

V. Ramšas

Ekspertizės vadovas
(kvalifikacijos atestato Nr. A811)

V. Janonis