

UAB „KLAIPĖDOS EKSPERTIZĖ“

Kodas 300543700, Vytauto g.7-23, LT-92138 Klaipėda, tel. (0-650) 63402, (0-46) 319917
Atestatas Nr. 4643

BENDROSIOJOS PROJEKTO EKSPERTIZĖS AKTAS

2026-07-03 Nr. EY – 037 - 2026 - 02

Klaipėda

DĖL ADMINISTRACINĖS PASKIRTIES (ADMINISTRACINIŲ PASKIRTIES GRUPĖS) PASTATO (5.1), V.KUDIRKOS G. 27, NAUJOJI AKMENĖ, ATNAUJINIMO (MODERNIZAVIMO) PROJEKTO

EKSPERTIZEI PATEIKTO PROJEKTO APŽVALGA

1. **Statytojas (užsakovas)** – Akmenės rajono savivaldybė.
2. **Projektuotojas** – UAB „Strukta“;
3. **Projekto vadovas** – T. Čeburnis (kvalifikacijos atestatas Nr.A1512).
4. **Privalomieji statinio projekto rengimo dokumentai:**
 - 2025-03-06 Projektavimo techninė užduotis Nr.PRU-8;
 - 2025-11-25 Specialieji reikalavimai Nr. Nr. SRD-62-251125-00028;
 - 2025-11-25 Specialieji architektūros reikalavimai Nr. Nr. SARD-62-251125-00029;
 - 2025-11-12 AB Gren Akmenė Techninės sąlygos Nr. 179/249;
 - Administracinės paskirties pastato energijos vartojimo auditas;
 - Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašas (Reg. Nr.97/33992);
 - Žemės sklypo planas;
 - Kadastrinių matavimų byla (Reg. Nr.97/33992);
 - Topografinis planas (TIIS1-20250805-052059);
 - Inžinerinių geologinių tyrimų ataskaita; Žemės gelmių geologinių tyrimų registracijos lapas (Nr. 56956-2025);
 - Pastato projektinis energinio naudingumo sertifikatas.
 - 2026-04-22 Statybos leidimas Nr. LSKR-62-260422-00002.

Ekspertizei pateikta: bendroji; sklypo plano; statinio architektūros; statinio konstrukcijų; Šildymo tiekimo; Šildymo-vėdinimo; vandentiekio ir nuotekų šalinimo; elektrotechninė; elektroninių ryšių; gaisro aptikimo ir signalizavimo; apsauginės signalizacijos; gaisrinės saugos; pasirengimo statybai ir statybos darbų organizavimo; statybos skaičiuojamosios kainos nustatymo projekto dalys.

Projekto etapas: techninis darbo projektas, laida „0“;

Projekto numeris: 2025-014;

Projekto etapas: techninis darbo projektas, laida „0“;

Projekto numeris: 2025-014;

Trumpa projekto apžvalga: remontuojamas komercinės paskirties objektų teritorijos žemės sklype esantis administracinės paskirties pastatas (Un. Nr.3298-9004-9019).

sklypo ribose numatoma atnaujinti esama asfaltbetonio dangą, praplėsti automobilių stovėjimo aikštelę įrengiant naują asfaltbetonio dangą, įrengti naują nuogrindą, atnaujinti dalį šaligatvio dangos. Sklype numatomos 8 stovėjimo vietos (viena vieta yra A tipo žmonių su negalia stovėjimo vieta). Numatoma atnaujinti vandentiekio įvadą nuo šulinio iki vandens įvado mazgo pastate ir buitinių nuotekų išvadą nuo pastato iki pirmo šulinio. Teritorijos apšvietimui numatoma sumontuoti apšvietimo stulpus.

Pastato pamatai šiltinimi 160 mm storio polistireninio putplasčio EPS 100 sluoksniu. Šilumos izoliacijos plokštės priklijuojamos prie pamatų paviršiaus, apšiltinti pamatai armuojami dvigubu tinkleliu ir įrengiama granitinio (mozaikinio) tinko apdaila. Aplink visą pastatą numatoma įrengti 0,50 m pločio nauja nuogrinda. Nuogrinda įrengiama su nuolydžiu nuo pastato ir aprėminama vejos bortais. Fasado išorinės sienos šiltinamos 180 mm storio polistireninio putplasčiu EPS 70. Ant plokščių dedamas armavimo tinklelis (šiltinimo sistemos atsparumo smūgiams kategorija – prie įėjimų į pastatą ir iki pirmo aukšto langų viršaus – I, likusios sienos – II), armuojama skiediniu ir paviršiai tinkuojami silikoninių, tekstūrinių, spalvotu plonasluoksniu dekoratyviniu tinku. Stogo šiltinimui parinktas šilumos izoliacijos sluoksnio storis 200 mm,

kurį sudaro 40 mm kietos akmens vatos viršutinis stogo šilumos izoliacijos sluoksnis ir 160 mm EPS 100 polistireninio putplasčio plokštės apatinis stogo šilumos izoliacijos sluoksnis. Parapetai paaukštinami ir iš vidinės pusės apšiltinami 40 mm storio kieta akmens vata. Ventiliacijos kanalų šachtų stogeliai, parapetai apskardinami plastizuota skarda. Visu pastato perimetru įrengiama apsauginė metalinė tvorelė, kurios aukštis nuo stogo dangos turi būti ne mažesnis kaip 60cm. Įrengiamos naujos kopėčios nuo antro aukšto balkono užlipimui ant pastato stogo. Projekte numatoma pakeisti visus langus į naujus. Esamos lauko durys demontuojamos, įrengiamos naujos lauko durys: pagrindinio įėjimo- aliuminio profilio, antro aukšto evakuacinės ir naujai įrengiamos rūšio durys- PVC profilio, įrengiami nauji segmentiniai vartai. Pastato lauko durys projektuojamos maksimalios varčios pagal esamą angą, durų slenkščiai negali viršyti 2 cm. Prieš lauko laiptų aikšteles turi būti įrengiami įspėjamieji paviršiai. Esama pastato administracinė paskirtis po kapitalinio remonto darbų išlieka ta pati. Rengiamu projektu nėra numatomas pastato funkcinio ryšio ir esminis zonavimo keitimas, pastato patalpos perprojektuojamas nežymiai, sprendimai pritaikyti kabinetinei įstaigų sistemai.

Modernizuojamam pastatui atliekamas šalto, karšto ir cirkuliacinio vandentiekio sistemų, buitinių nuotekų šalinimo sistemų atnaujinimas. Esami šalto, karšto ir cirkuliacinio vandentiekio, buitinių nuotekų stovai, magistraliniai ir skirstomieji vamzdynai keičiami naujais. Pastato viduje visi, minėtų sistemų vamzdynai ir armatūra keičiami naujais. Karštas vanduo bus ruošiamas centralizuotai - pastato šilumos punkte. Projekte numatytas vandentiekio įvado keitimas. Įvado vietoje keičiama: balninė jungtis su flanšine atšaka, flanšinė sklendė, flanšinis adapteris. Klojamas vamzdis PE80 PN10 DN40 mm. Keičiamas vandens apskaitos mazgas. Ant kiekvienos stovų grupės (V1, T3, T4) projektuojama uždaroji armatūra, vandens išleidėjai, o ant cirkuliacinio stovo numatomi termobalansiniai ventiliai. Projekte numatyta pakeisti pastato buitinių nuotekų stovus ir magistralinius tinklus iki pirmo šulinio.

Šilumos tiekimo (šilumos punkto) dalyje suprojektuotas esamo priklausomo šilumos punkto įrenginio pakeitimas nauju, automatizuotu šilumos punkto įrenginiu su nepriklausomu šildymo sistemos kontūru ir uždaru karšto vandens ruošimo kontūru. Šilumos punkto šiluminė galia – 115,72 kW, iš jos – 29,72 kW šildymui, 86 kW karšto vandens ruošimui.

Šildymo ir vėdinimo dalyje suprojektuotas esamos šildymo sistemos pakeitimas į dvivamzdę šildymo sistemą su automatinio balansavimu ir termostatinio patalpų temperatūrų reguliavimu. Pastato šilumos nuostoliai 23,76 kW, metinis šilumos poreikis šildymui po modernizacijos – 53,66 kW.

Pastato vėdinimas sprendžiamas įrengiant rekuperacinę vėdinimo sistemą rūšiui ir aktų salei (našumas +1255/-1255 m³/h), bei sutvarkant esamą natūralios traukos vėdinimo sistemą, įrengiant oro pritekėjimo orlaides.

Administracinės paskirties pastatui elektros energija yra tiekiamą iš esamo komercinės apskaitos skydo KAS-2898 (iš TR-6), kuriame yra elektros energijos apskaita ir nuosavybės riba.

Nuo KAS kabelinėmis linijomis pajungiamas įvadinis elektros paskirstymo skydas ĮPS-1-1.

Nuo ĮPS-1-1 skydo užmaitinami visi pastato bendrų patalpų jėgos ir apšvietimo įrenginiai, gaisrinė centralė, technologiniai įrenginiai.

Vėdinimo įrenginių skyduose prijungiami nuo automatinio jungiklio su nepriklausomu atkabiklio nuo priešgaisrinės signalizacijos.

Šiluminio punkto patalpoje numatomas montuoti naujas modulinis paskirstymo skydas (PS-ŠP) ir prijungimas prie naujai projektuojamo elektros tinklo.

Pastato vidaus elektros apšvietimas numatomas šviestuvais su ekonominėmis LED tipo lempomis ir pajungiamas nuo vidaus apšvietimo skydelių.

Bendro naudojimo patalpose, koridoriuose ir laiptinėse apšvietimo valdymui projektuojami būvio jutikliai. Patalpose apšvietimo valdomas numatytas įjungimo-išjungimo jungikliais.

Teritorijos apšvietimas numatytas LED šviestuvais ant 4 metrų aukščio atramų. Apšvietimo valdymas atliekamas iš ĮPS-1 skydo panaudojant astronominio laiko relę.

Pastatui projektuojama 9 kW galios fotoelektrinė, skirta tik saviems poreikiams, be elektros energijos pertekliaus atidavimo į skirstomuosius tinklus. Ant pastato plokščio stogo montuojami 18 vnt. 500 W fotoelektriniai saulės moduliai, kurie tvirtinami svarmenimis. Projektuojamas inverteris INV1 3F 9 kW. Nuo inverterio iki saulės modulių tiesiami Cu 1x6 mm² kabeliai (1 kilpa). Inverterio AC išėjimas prijungiamas prie pastato vidaus elektros tinklo.

Prieš fotoelektrinės eksploataciją rangovas turi pateikti skirstomojo tinklo operatoriui deklaraciją apie įrengtą elektrinę. Administracinės paskirties pastato apsaugai nuo žaibo projektuojama IV klasės akyvinė žaibosaugos sistema. Žaibo priėmimo galvutė projektuojama ant 2,0 m. metalinio žaibo priėmimo stiebo 18 m. apsaugos diametrui. Nuo žaibolaidžio į įžeminimo kontūrą projektuojami du nuvedikliai.

Specialiųjų ekspertizių aktai, atlikti projekto derinimai:

- Atliktų suderinimų sąrašas.

Kainos rodikliai (2026.04 kainomis):

Bendra statybos kaina –	1021.798 tūkst. eurų;
Statybos montavimo darbų kaina –	779.629 tūkst. eurų;
Įrangos, baldų ir inventoriaus vertė –	80.470 tūkst. eurų;
Projektavimo kaina –	68.808 tūkst. eurų;
Rezervas neišvengiamoms išlaidoms –	92.891 tūkst. eurų;

BENDRIEJI STATINIŲ RODIKLIAI

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis prieš remontą	Kiekis po remonto	Pastabos
I. SKYRIUS. SKLYPAS				
1. sklypo plotas	m ²	1539	1539	
2. sklypo užstatymo intensyvumas	%	34	33	
3. sklypo užstatymo tankis	%	19	20	
II SKYRIUS. PASTATAI				
1. Lopšelis- darželis		Neypatingas	Ypatingas	(Un. Nr. 3498-2003-1016)
1.1. Pastato paskirties rodikliai, pastato paskirties grupė				
1.2. Pastato, kaip civilinių teisių objektų, rūšis:				
1.2.1. pagrindinis daiktas	vnt.	1	1	
1.2.2. priklausinys	vnt.	-	-	
1.3. Pastato bendrasis plotas*	m ²	517,65	504,65	
1.4. Pastato pagrindinis plotas*	m ²	249,23	199,37	
1.5. Pastato tūris*	m ³	2143	2540	
1.5. Aukštų skaičius*	vnt.	2	2	
1.6. Pastato aukštis*	m	7,85	8,10	
1.8. Formuojamų atskirų kadastro objektų kiekis (pastatų ir patalpų)	Vnt.			
1.10. Energetinio naudingumo klasė		F	B	
1.11. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė		Nenustatyta	E	
1.12. Statinio atsparumo ugniai laipsnis			I	
III. INŽINERINIAI TINKLAI				
1. Buitinių nuotekų šalinimo tinklas Ø160	m	-	7,24	Nesudėtingas I grupės statinys
2. Vandentiekio tinklas Ø40	m	-	3,57	Nesudėtingas I grupės statinys
IV. KITI STATINIAI				
1. Kiemo statiniai (šaligatvis) Un. Nr. 3298-9004-9028	m ²	Nėra duomenų	131,10	Nesudėtingas II grupės statinys
2. Atraminė sienutė	m		17,37	Nesudėtingas I grupės statinys

PROJEKTO ĮVERTINIMAS

Administracinės paskirties (administracinių paskirties grupės) pastato (5.1), V.Kudirkos g. 27, Naujoji Akmenė, atnaujinimo (modernizavimo) projektas atitinka Reglamento (ES) Nr. 305/2011

nustatytus esminius statinių reikalavimus, privalomųjų projekto rengimo dokumentų, kitų Lietuvos Respublikos įstatymų ir teisės aktų, normatyvinių statybos techninių dokumentų reikalavimus. Projektą galima tvirtinti.

Bendrosios ekspertizės vadovas
(kvalifikacijos atestatas Nr. A1380), architektasramunas@gmail.com



Ramūnas Amšiejus

UAB „Klaipėdos ekspertizė“
el.p. ke@klaipedosekspertize.lt
