



<p>UŽSAKOVAS:</p> <p>UAB „UHB AGRO“</p>	<p>OBJEKTAS:</p> <p>GAMYBOS, PRAMONĖS PASKIRTIES (PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO PASTATŲ PASKIRTIES GRUPĖS) PASTATO, GAMYKLŲ G. 5, MARIJAMPOLĖ, STATYBOS PROJEKTAS</p>
--	---

	<p>DALIS: BENDROJI DALIS</p> <p>BYLOS NR.: 1</p> <p>ETAPAS:</p> <p>PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI</p> <p>KATEGORIJA: NEYPATINGASIS</p> <p>PROJEKTO ŽYMUO:</p> <p>MP-25-11-18-PP</p> <p>BYLOS ŽYMUO: BD</p> <p>LAIDA: 0</p>
--	--

<p>DIREKTORĖ</p> <p>RIMA BALTUŠIENĖ</p> <p>A.V.</p>	<p>PROJEKTUOTOJAS UAB „Merkevičius ir partneriai“</p> <p>PROJEKTO VADOVAS:</p> <p> NERIJUS SAKALAUŠKAS ATESTATAS: NR. 39806</p> <p>2026 M.</p>
--	--

Projektinių pasiūlymų dokumentų sudėties žiniaraštis

Eil. Nr.	Dokumento žymuo	Lapų sk.	Laida	Pavadinimas	Pastabos
1	2	3	4	5	6
1.		1	0	Projektinių pasiūlymų dokumentų sudėties žiniaraštis	
2.		1	0	Bendrieji statinio rodikliai	
3.		11	0	Aiškinamasis raštas	
4.				Brėžiniai:	
	MP-25-11-18-PP-SP.B-01	1	0	situacijos planas M 1:5000, sklypo planas M 1:500	
	MP-25-11-18-PP-SA.B-01	1	0	pirmo aukšto planas, M 1:100	
	MP-25-11-18-PP-SA.B-02	1	0	fasadas tarp ašių E-A, fasadas tarp ašių 1-4	
	MP-25-11-18-PP-SA.B-03	1	0	fasadas tarp ašių A-E, fasadas tarp ašių 4-1	
	MP-25-11-18-PP-SA.B-04	1	0	pjūvis A-A	
5.		4		Vizualizacijos	
6.		2		PV kvalifikacijos atestatas	
7.		1		Įsakymas dėl projekto vadovo skyrimo	
8.				Nuosavybės dokumentai:	
		2		nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašas	
		2		žemės sklypo planas	
9.		3		topografinė nuotrauka	

KVAL PATV. DOK. NR.	 UAB "MERKEVIČIUS IR PARTNERIAI"			Statinio projekto pavadinimas: Gamybos, pramonės paskirties (pramonės ir sandėliavimo pastatų paskirties grupės) pastato, Gamyklų g. 5, Marijampolė, statybos projektas		
39806	PV	Nerijus Sakalauskas	<i>Nerijus Sakalauskas</i>	Statinio pavadinimas: Gamybinis pastatas – laboratorija-buitinis		
				Dokumentų pavadinimas: Dokumentų sudėties žiniaraštis		Laida 0
LT	Užsakovas: UAB „UHB AGRO“			Dokumentų žymuo: MP-25-11-18-PP-DSŽ		Lapas 1
					Lapų 1	

BENDRIEJI STATINIO RODIKLIAI


PAVADINIMAS	MATO VNT.	KIEKIS		PSTABOS
		PRIEŠ	PO	
I SKYRIUS SKLYPAS				
1. Sklypo plotas	m ²	42128		
2. Sklypo užstatymo plotas	m ²	6714,0	7090,0	
3. Sklypo užstatymo intensyvumas	koef.	15,94	16,73	
4. Sklypo užstatymo tankis	%	15,94	16,83	
II SKYRIUS PASTATAI				
I – Gamybos, pramonės paskirties pastatas (nauja statyba)				
1. Pastato paskirties grupė		Pramonės ir sandėliavimo		
1. Pastato, kaip civilinių teisių objektų rūšis:				
1.1. pagrindinis daiktas	vnt	1		pastatas-laboratorija- buitinis
2. Pastato bendrasis plotas	m ²	332,65		
3. Užstatymo plotas	m ²	376,0		
4. Pastato tūris	m ³	1781		
5. Aukštų skaičius	vnt.	1		
6. Pastato aukštis	m	5,90		
7. Formuojamų atskirų kadastro objektų kiekis	vnt	1		
10. Energinio naudingumo klasė	-	A++		
11. Pastato akustinio komforto sąlygų klasė	-	Nenustatoma		
12. Statinio atsparumas ugniai	I;II;III			

Statinio projekto vadovas Nerijus Sakalauskas kv. a. Nr. 39806, 2026
 (vardas, pavardė, parašas, kvalifikacijos atestato arba pažymos Nr., data)

Gamybos, pramonės paskirties (pramonės ir sandėliavimo pastatų paskirties grupės) pastato, Gamyklų g. 5, Marijampolė, statybos projektas	MP-25-11-18-PP-BSR		
	Lapas 1	Lapų 1	Laida 0

Turinys

1.	Bendrasis aiškinamasis raštas	2
1.1.	Bendrieji duomenys	2
1.2.	Trumpas statybos sklypo aprašymas	2
1.3.	Sklypo plano sprendinių pagrindimas	4
1.4.	Projektuojamų statinių sąrašas	4
1.5.	Energinio aprūpinimo šaltiniai	5
1.6.	Susisiekimo komunikacijų aprašymas	5
1.7.	Gretimybės	5
1.8.	Projektuojamų statinių architektūriniai sprendiniai	5
1.9.	Duomenys apie planuojamą ūkinę veiklą	7
1.10.	PŪV teritorija, gretimos teritorijos funkcinis zonavimas	7
1.11.	Trumpas atitikties teritorijų planavimo dokumentams aprašymas	10

KVAL PATV. DOK. NR.	 UAB "MERKEVIČIUS IR PARTNERIAI"			Statinio projekto pavadinimas: Gamybos, pramonės paskirties (pramonės ir sandėliavimo pastatų paskirties grupės) pastato, Gamyklų g. 5, Marijampolė, statybos projektas	
39806	PV	Nerijus Sakalauskas	<i>Nerijus Sakalauskas</i>	Statinio pavadinimas: Pastatas-laboratorija-buitinis	
				Dokumento pavadinimas:	
				Bendrasis aiškinamasis raštas	
				Laida	0
LT	Užsakovas: UAB „UHB AGRO“			Dokumento žymuo: MP-25-11-18-PP-BAR	
				Lapas	1
				Lapų	11

1. BENDRASIS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1.1. Bendrieji duomenys

Statybos vieta: naujai statomas gamybinis pastatas adresu Gamyklų g. 5, Marijampolė.

Statinio pavadinimas: gamybos, pramonės paskirties (pramonės ir sandėliavimo pastatų paskirties grupės) pastato, statybos projektas.

Statinių grupės pavadinimas: pramonės ir sandėliavimo.

Statybos rūšis: vadovaujantis STR 01.01.08:2002, statybos rūšis yra:

- gamybinis pastatas, statybos rūšis – nauja statyba.

Statinių paskirtis:

- gamybinis pastatas – 7.1. gamybos, pramonės paskirties statiniai (nauja statyba).

Naujai statomų statinių kategorija:

- gamybinis pastatas (nauja statyba) – neypatingasis.

Duomenys pagrindžiantys statinių kategorijos pasirinkimą. Naujai statomas gamybinis pastatas pagal savo techninius parametrus ir viduje vykstančius procesus nepatenka į ypatingųjų statinių kategoriją, todėl priskirtas neypatingųjų statinių kategorijai.

Statytojas (užsakovas): UAB „UHB AGRO“

Projektuotojas: projektinius pasiūlymus parengė UAB "Merkevičius ir partneriai". Projekto vadovas Nerijus Sakalauskas.

Statybos finansavimo šaltiniai: projektavimo ir statybos darbai finansuojami privačiomis lėšomis.

Projekto rengimo pagrindas: projektavimo darbų rangos sutartis, techninė užduotis. Projektiniai pasiūlymai parengti vadovaujantis teisės aktais ir kitais privalomaisiais projekto rengimo dokumentais.

Projektavimo etapai (stadijos): Projektavimo darbai vykdomi dviem etapais: statybos leidimui - parengiami projektiniai pasiūlymai ir statybai – techninis darbo projektas. Jų sudėtis ir detalumas turi atitikti STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ nurodymus.

1.2. Trumpas statybos sklypo aprašymas

Pažintiniai duomenys apie žemės sklypą

- **Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – Kita
- **Žemės sklypo naudojimo būdas** – Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos
- **Adresas** – Gamyklų g. 5, Marijampolė.
- **Kadastrinis Nr.** 1801/0002:62 Marijampolės m. k. v.
- **Sklypo savininkai** – nuosavybė - UAB „UHB AGRO“.
- **Žemės sklypo plotas** – 4,2128 ha.

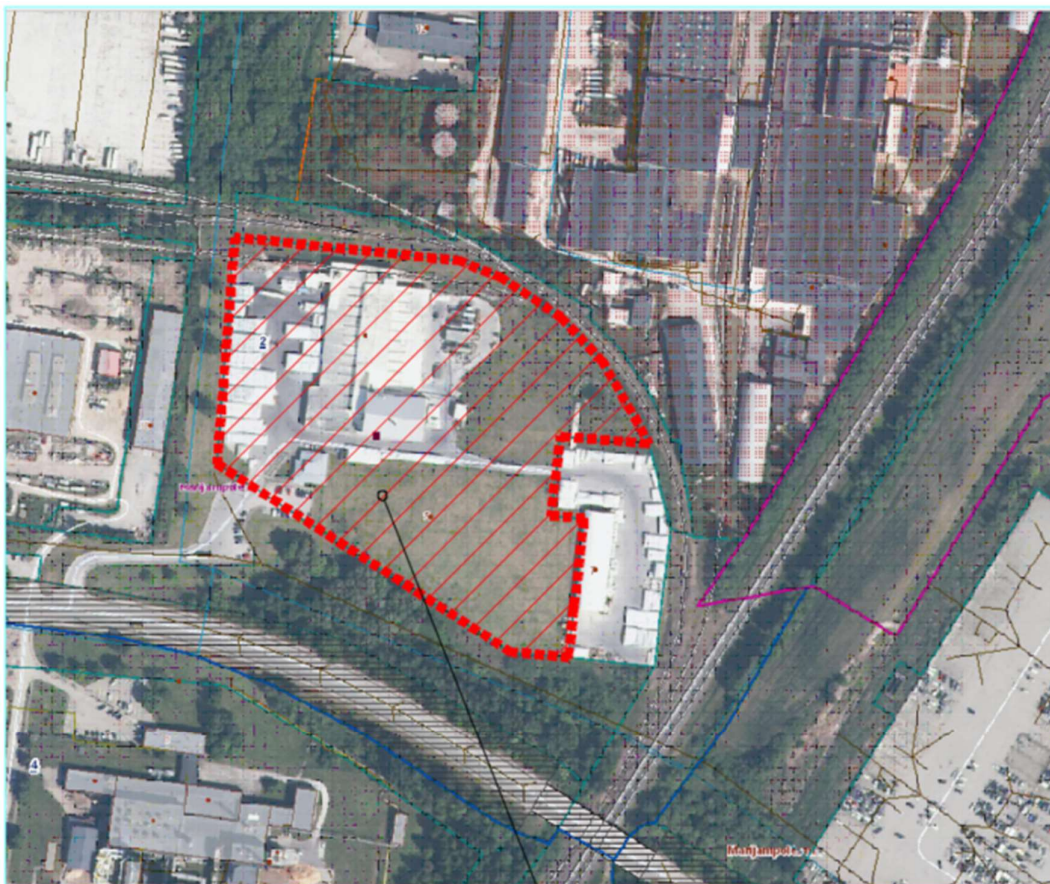
Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

- vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, įregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

MP-25-11-18-PP-BAR	Lapas	Lapų
	2	11

- elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), unikalus Nr. 100203751, plotas – 80 m²;
- skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), unikalus Nr. 100640994, plotas – 1165 m²;
- skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), unikalus Nr. 100127334, plotas – 8 m²;
- skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), unikalus Nr. 100127335, plotas – 153 m²;
- Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis), unikalus Nr. 100709135, plotas – 42110 m²;
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), unikalus Nr. 100721990, plotas – 42110 m².



Nagrinėjamas sklypas

1 pav. Esama situacija

Geologinės sąlygos. Tyrinėtasis sklypas yra paskutiniojo apledėjimo amžiaus, priklauso Pabaltijo žemumų sričiai, Nemuno žemupio lygumos rajonui, Užnemunės lygumos parajoniui, Marijampolės limnoglacialinio klonio mikrorajonui.

Litologija.

Geologiniu požiūriu geotechninį pjūvį sudaro technogeniniai dariniai (t IV), limnoglacialinės nuosėdos (lg III bl) ir glacialiniai dariniai (g III bl).

Tyrinėtame sklype žemės paviršių gręžinių Nr. 1-2 vietose dengia augalinis sluoksnis. Po augaliniu iki 1,9-2,5 m gylio slūgso technogeniniai dariniai (t IV). Po technogeniniais dariniais iki 2,4-3,2 m gylio sutiktos

MP-25-11-18-PP-BAR	Lapas	Lapų
	3	11

limnoglacialinės nuosėdos (lg III bl). Po minėtomis nuosėdomis slūgso glacialiniai dariniai (g III bl), kurių padas grėžiniais iki 12,0 m gylio nepasiekta.

Hidrogeologinės sąlygos pateiktos remiantis vandens lygio stebėjimais grėžiniuose tyrimų metu.

Tyrinėjimų metu grėžinių Nr. 1-2 vietose 0,6-1,7 m gylyje (alt. 65,01-66,35 m) sutiktas požeminis podirvio tipo vanduo.

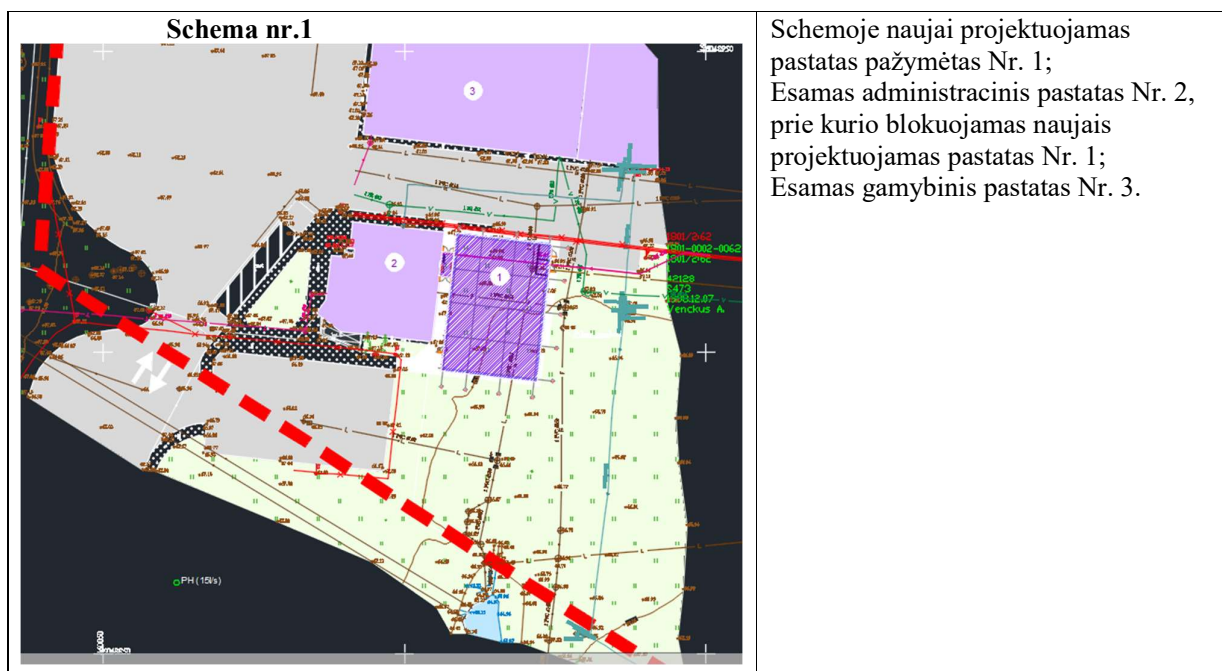
Lietingais metų laikotarpiais ar pavasarinių polaidžių metu podirvio tipo vanduo gali laikytis netoli žemės paviršiaus. Sausuoju metų laikotarpiu šio tipo vanduo išdžiūsi arba nusidreuos į gilesnius sluoksnius.

Higieninė, eklogoginė situacija, aplinkinis užstatymas. Statybos vietoje sklype esantys paviršiaus aukščiai svyruoja 66,90-67,20 m ribose. Sklypo aukščiai nekeičiami. Naujai projektuojamo statinio projektuojama nulinė altitudė 0.00=67,46.

Higieninė ir eklogoginė situacija sklype normali, sklype nėra susikaupusių pavojingų atliekų. Sklype yra įregistruotų statinių. Nagrinėjamas žemės sklypas ribojasi su negyvenamosios teritorijos, pramonės ir sandėliavimo objektų. Artimiausias gyvenamosios paskirties pastatas nuo naujai statomo pastato yra už maždaug 500m pietų kryptimi. Sklype nėra kultūros paveldo statinių ar objektų. Sklypas nepatenka į kultūros paveldo vietovių ar objektų apsaugos zoną.

Nagrinėjamame sklype taip pat yra vandentiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros, požeminio vandens vandenviečių, elektros tinklų, elektroninių ryšių, skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos.

1.3. Sklypo plano sprendinių pagrindimas



Naujai projektuojamas (1) pastatas blokuojamas prie esamo administracinio pastato (2), kadangi tokiu būdu bus užtikrinamas betarpiškas pateikimas tarp šių dviejų pastatų, užtikrinantis užsakovo poreikius, taip pat į naujai projektuojamą pastatą bus patogus pateikimas iš esamos automobilių parkavimo aikštelės.

Naujai projektuojamo pastato (1) viena siena sutapatinama su esamo pastato (2) siena, kad užstatymo linija išliktų abiemis pastatams bendra.

1.4. Projektuojamų statinių sąrašas

Sklype (kadastrinis Nr. 1801/0002:62) statomas pastatas:

- pastatas – laboratorija-buitinis, užstatymo plotas -376m², tūris -1781m³, aukštis -5,9m. Pastato paskirtis –

7.1. gamybos, pramonės paskirties statiniai;

MP-25-11-18-PP-BAR	Lapas	Lapų
	4	11

1.5. Energetinio aprūpinimo ir vandens šaltiniai

Naujai statomame pastate bus reikalinga elektra, dujos, vanduo. Elektra reikalinga patalpų apšvietimui, ŠVOK įrenginiams, technologinei įrangai. Vandens poreikiai nedideli, vanduo bus naudojamas buitinėse patalpose, laboratorijoje. Gamybiniai procesai naujame pastate nebus vykdomi, todėl gamybinių nuotekų nesusidarys. Vandens tiekimui ir buitiniams nuotekoms užsakomos prisijungimo sąlygos.

Nuo naujai statomo pastato lietaus vanduo surenkamas ir nuvedamas į lietaus nuotekų tinklus. Nuotekų tinklų projektavimui užsakomos prisijungimo sąlygos.

1.6. Susisiekimo komunikacijų aprašymas

Patekimas į nagrinėjamą sklypą pietinėje sklypo pusėje.

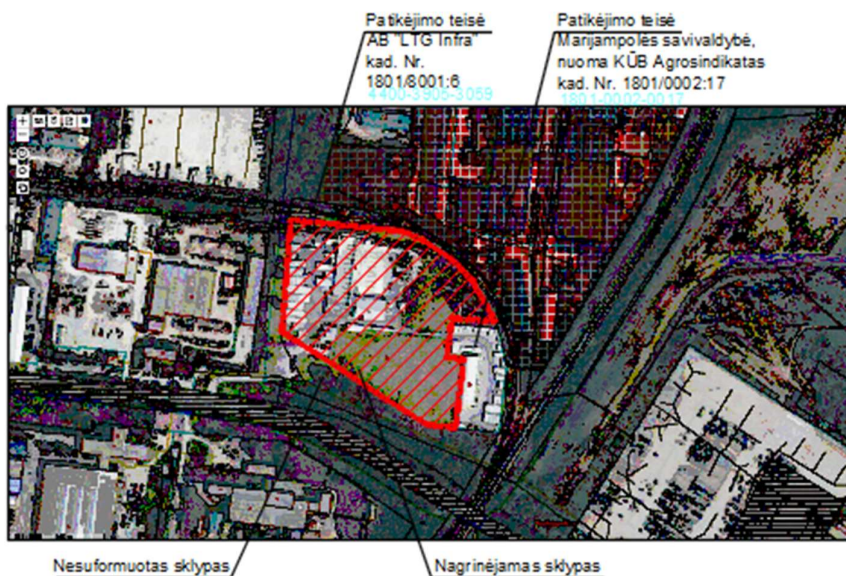
Privažiavimas prie naujai projektuojamo pastato – esamomis asfaltuotomis dangomis. Pėsčiųjų patekimas į naują pastatą numatomas trinkelėlių danga iš esamos automobilių parkavimo aikštelės. Naujame pastate persirengę įmonės darbuotojai esamomis kietomis dangomis galės pasiekti esamuose pastatuose darbo vietas arba betarpiškai patekti į greta esantį administracinį pastatą.

Po naujo pastato statybos įmonės darbuotojų skaičius nepasikeis – esamų laboratorijos darbuotojų darbo vietas bus perkeltos iš esamo pastato į naujai projektuojamą pastatą.

1.7. Gretimbės

Nagrinėjamas sklypas šiaurės, šiaurės-rytų kryptimi ribojasi su AB „LTG Infra“ valdomu sklypu kadastrinis Nr. 1801/8001:6, rytų kryptimi – patikėjimo teise Marijampolės savivaldybės valdomu sklypu, kurio nuomininkas yra KŪB „Agrosindikatas“, sklypo kadastrinis Nr. 1801/0002:17, pietų-pietvakarių kryptimi – su nesuformuotu sklypu. Artimiausias gyvenamasis namas yra pietų kryptimi už maždaug 480m.

Gretimbės pateikiamos 2pav.



2 pav. Greta esantys sklypai (duomenų šaltinis: VĮ Registrų centras)

1.8. Projektuojamo pastato architektūriniai sprendiniai

Projektuojamas gamybos paskirties pastatas laboratorija-buitinis. Pastatas - taisyklingo stačiakamio formos vieno aukšto, išmatavimai plane 16x23m, pastato aukštis ~5,9m. Pastate projektuojamos laboratorijos, darbuotojų buitinės, poilsio patalpos. Patalpų aukštis ~3,0m. Patalpų temperatūra buitinėse, poilsio bei

MP-25-11-18-PP-BAR	Lapas	Lapų
	5	11

laboratorijos patalpose – pagal higieninius reikalavimus. Pirmo aukšto grindų viršaus alitudė 0.000=67.46 (tikslinama projektavimo metu). Pastatas projektuojamas taip, kad darbuotojai iš lauko patektų į darbuotojų buitines patalpas, čia persirengtų ir po to išsiskirstytų į darbo vietas laboratorijoje arba gretimuose pastatuose esnčias darbo vietas.

Pagal darbo specifiką (darbas su tiksliais ir jautriais prietaisais) darbuotojai su negalia negali dirbti laboratorijoje, todėl jų poreikiams darbo vietos šiame pastate nėra pritaikomos. Užsakovas kitu etapu atliks esamo administracinio pastato patalpų remontą, atitinkamai patalpas pritaikant žmonių su negalia poreikiams.

Išorinės apdailos sprendimai

- Išorės sandwich panelių spalva išorinėje pastato pusėje – tamsiai pilka (RAL 7016 arba artima), viduje balta (RAL 9010 arba panaši);
- Cokolis – betoninis, apšiltintas polistireniniu putplasčiu ir nutinkuotas;
- Stogas sutabdintas, danga - du sluoksniai prilydomos ruloninės dangos;
- Langai siūlomi plastikiniai, spalva balta (RAL9010 arba panaši);
- Durys standartinės iš katalogo arba pagal individualų projektą, patekimo į pastatą lauko durys – stiklinės, į technines patalpas – metalinės, durų spalva RAL7016.

Vidinės apdailos sprendimai

- **Grindys.** Laboratorijoje, ją aptarnaujančiose patalpose, polisio, buitinėse patalpose, sanmazguose dušinėse grindų danga – epoksidinė, techninėse patalpose grindų danga – šlifluotas betonas.
- **Sienu apdaila.** Patalpų pertvaros – daugiasluoksniai sandwich paneliai, gipskartonio pertvaros.
- **Lubos.** Laboratorijoje, ją aptarnaujančių patalpų, koridorių, poilsio patalpų lubos – pakabinamos, buitinėse patalpose, dušinėse bei sanmazguose lubos – daugiasluoksniai paneliai.

Patalpų insoliacija

Kad būtų užtikrinamas patalpų su stacionariomis darbo vietomis natūralus apšvietimas, pastato lauko sienose projektuojami langai. Langų gabaritai parenkami tokie, kad būtų užtikrinami higieninių normų reikalavimai.

Statinio patalpų paskirtis, žmonių skaičius pastate

Naujai projektuojamame pastate bus įrengiama gamybinė laboratorija ir jos aptarnavimui skirtos patalpos bei įmonėje dirbančių darbuotojų buitinės bei poilsio patalpos. Pastate vienu metu galimas darbuotojų skaičius iki 25 (vyrų – iki 20, moterų -5). Darbuotojų buitinės patalpos projektuojamos taip, kad vienu metu buitinės patalpose galėtų būti iki 20 darbuotojų (vyrų). Įmonėje darbas numatomas dviem pamainomis.

Aplinkos ir pastatų pritaikymas AN poreikiams

Teritorija

Visi statinio ir sklypo elementai privalo atitikti STR 2.3.01:2019 „Statinių prieinamumas“ bei jo nuorodas į kitus teisės aktus, Aplinkos, visuomenės sveikatos saugos sprendinius.

Laikantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ bei STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“ reikalavimų, gamybos ir pramonės pastatams minimalus parkavimo vietų skaičius yra 1 vieta 500m² darbo patalpų ploto. Naujai projektuojamame pastate darbo patalpų plotas nesiekia 500 m². Pagal įmonės poreikius automobilių parkavimo vietų pakanka esamoje aikštelėje, todėl papildomos parkavimo vietos neprojektuojamos.

Kitame įmonės pastatų atnaujinimo etape numatoma pertvarkyti esamo administracinio pastato patalpas, pritaikant jas žmonių su negalia poreikiams, atitinkamai pritaikyti tokiems darbuotojams automobilių parkavimo vietas.

Pastatas.

Vadovaujantis STR 2.03.01: 2019 „Statinių prieinamumas“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2019 m. lapkričio 4 d. įsakymu Nr. D1-653, projektuojamas pastatas turi būti pritaikomas specialiesiems neįgalųjų poreikiams.

Naujame pastate projektuojamos gamybinės laboratorijos ir ją aptarnaujančios patalpos, taipogi įmonės darbuotojų buitinės bei poilsio patalpos. Pagal laboratorijos darbo specifiką (darbas su jautriais ir tiksliais įrankiais ir priemonėmis) asmenys su negalia dirbti laboratorijoje negali, todėl laboratorijos patalpos jiems nėra pritaikomos. Darbuotojų poilsio (maitinimo) patalpa yra pritaikoma asmenų su negalia poreikiams.

MP-25-11-18-PP-BAR	Lapas	Lapų
	6	11

Užbaigus šio pastato statybas ir perkėlus darbuotojų laboratorijos, buitines patalpas iš esamo administracinio pastato, pastarojo patalpos įskaitant sanitarinį mazgą atskiru projektu bus remontuojamos atitinkamai jas pritaikant ir asmenų su negalia poreikiams.

Naujai projektuojamo pastato išorėje prieš aukščio pasikeitimus numatyta įrengti įspėjamuosius paviršius. Prieš pagrindinį įėjimą numatyta įrengti lygi aikštelė, ne mažesnė kaip 1 500 mm x 1 500 mm. Durų slenkstis bus ne aukštesnis kaip 20 mm. Prie pagrindinio įėjimo durų montuojami kojų valymo įtaisai, jie turi būti įgilinti, taip kad jų paviršius sutaptų su dangos paviršiumi. Priekinis (tambūras) tarp abiejų pastatų bus tokio dydžio, kad, varstant duris, laisvas liktų ne mažesnis kaip 1 400 mm x 1 400 mm durų varčių nekliudomas plotas. Pastato koridoriai projektuojami ne siauresni kaip 1 500 mm. Stiklinės lauko durys turi būti iš smūgiams atsparaus stiklo. 1200-1600 mm aukštyje nuo grindų stiklinė durų plokštuma turi būti pažymėta ryškios spalvos juosta. Taip pat turi būti pažymėtos stiklinės sienos, vitrinės ir kitokie stiklo elementai, esantys greta durų.

AN pritaikytų durų, jas atidarius, angos beklūtis plotis, matuojant tarp varčios ir staktos vidaus, turi būti ne mažesnis kaip 850 mm. Jei durys yra dvivėrės neautomatinės, varstomosios varčios plotis turi būti toks, kad ją atidarius beklūtis angos plotis būtų ne mažesnis kaip 850 mm. Slenksčiai ties lauko durimis turi būti įrengiami ne aukštesni nei 20 mm. Durys pastato viduje turi būti be slenkščių. Prie durų, kurios atsidaro ne automatiškai, būtina palikti aikštelę AN vežimėliui važiuoti. Rankenas, užraktus, grandinėles ir pan. elementus būtina įtaisyti ne aukščiau kaip 1 200 mm nuo grindų paviršiaus.

Prevencinės priemonės apsaugai nuo smurto ir vandalizmo

Visa teritorija yra apjuosta tvora.

Ant pastato fasado projektuojamas teritorijos apšvietimas. Projektuojama teritorija stebima visą parą. Pastato lauko duryse įstatomi patikimi užraktai.

1.9. Duomenys apie planuojamą ūkinę veiklą

UAB „UHB AGRO“ ūkinė veikla – trąšų gamyba adresu Gamyklų g. 5, Marijampolėje. Naujai projektuojamame pastate planuojama įrengti gamybinę laboratoriją, ją aptarnaujančias patalpas, taipogi įmonės darbuotojų buitines, bei polislisio patalpas vietoje šiuo metu esamų atitinkamų patalpų esančiame administraciniame pastate.

1.10. PŪV teritorija, gretimos teritorijos funkcinis zonavimas

PŪV teritorijos padėtis gretimybių atžvilgiu. Žemės sklypo (kad. Nr. 1801/0002:62 Marijampolės m. k . v.), kuriame numatoma vykdyti PŪV, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Plotas - 4,2128 ha. Minėtam žemės sklypui taikomos vandens tiekimo ir nuotekų, požeminio vandens vandenviečių, elektros tinklų, elektroninių ryšių infrastruktūros, skirstomųjų dujotiekių tinklų specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos.

PŪV žemės sklypas ribojasi su kitos (naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo, komercinės paskirties objektų teritorijos) paskirties teritorijomis ir juose esančiais gamybos, sandėliavimo, gyvenamosios bei kitos paskirties pastatais ir statiniais. Artimiausias gyvenamosios paskirties pastatas nuo naujai projektuojamų inžinerinių statinių yra už maždaug 480m pietų kryptimi.

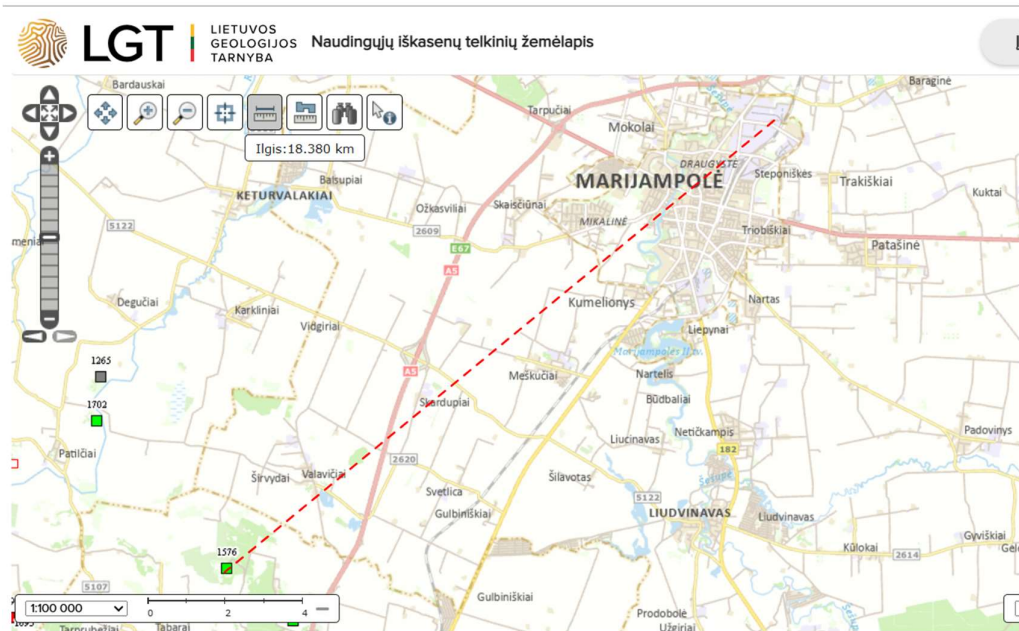
Rekreacinių ar visuomeninės paskirties pastatų artimiausioje gretimybėse nėra.

Informacija apie PŪV teritorijoje ir jos gretimybėse esančius žemės gelmių išteklius (naudingas iškasenas, gėlo ir mineralinio vandens vandenvietes):

Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos geologijos informacijos sistemos GEOLIS duomenų bazės duomenimis, PŪV vietoje ir artimiausiose jos gretimybėse nėra eksploatuojamų ir išžvalgytų žemės gelmių išteklių (naudingųjų iškasenų).

Artimiausi naudingųjų iškasenų telkinių plotai nuo PŪV vietos nutolę mažiausiai 18,00 km (žr. 3 pav.).

MP-25-11-18-PP-BAR	Lapas	Lapų
	7	11

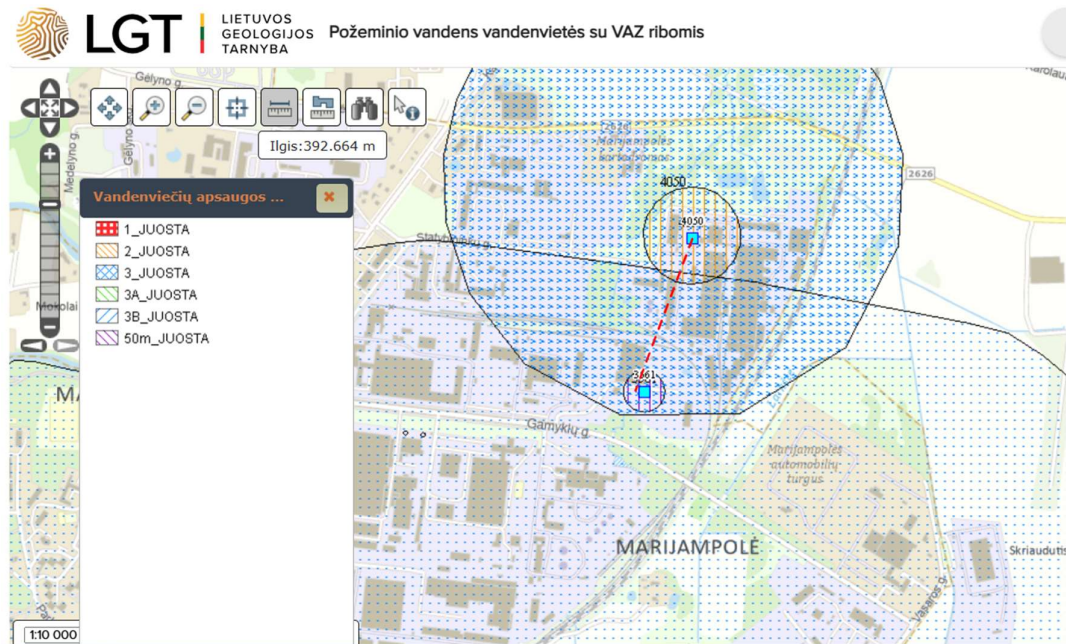


3 pav. PŪV vietos padėtis naudingųjų iškasenų telkinių plotų atžvilgiu

Artimiausios esamos gėlo vandens vandenvietės.

Naujai projektuojamas pastatas patenka į šių vandenviečių apsaugos zonas:

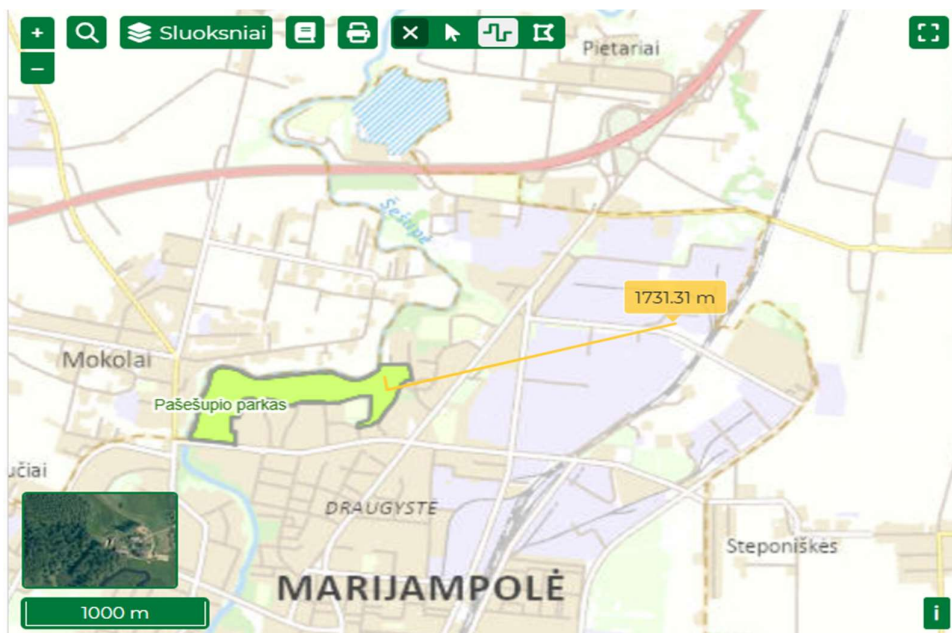
1. Pačios įmonės teritorijoje esančios požeminės vandenvietės Nr.3561 grėžinio apsaugos zoną. Vandenvietei (grėžiniui) nustatyta griežto režimo zona – 10m spinduliu aplink grėžinį – į šią zoną naujai projektuojamas pastatas nepatenka ir taršos apribojimo zona - 50m spinduliu aplink grėžinį, į šią zoną naujai projektuojamas pastatas patenka. Pastate vykdoma veikla vandenvietei įtakos nedarys;
2. “Marijampolės pieno konservai” požeminio vandens vandenvietės Nr. 4050 3-čią juostą. Mažiausias atstumas iki PŪV vietos – 0,39 km (4 pav);
3. Į “Marijampolės I” gėlo vandens požeminės vandenvietės 3B apsaugos juostą. Mažiausias atstumas iki PŪV vietos – 1,90 km.



4 pav. PŪV vietos padėtis geriamo vandens vandenviečių ir jų apsaugos juostų atžvilgiu

Informacija apie PŪV teritorijoje ir jos gretimybėse esančias saugomas teritorijas (įskaitant Europos ekologinio tinklo „Natura 2000“ teritorijas, ir jose saugomas Europos Bendrijos svarbos natūralias buveines bei rūšis, kurios registruojamos Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenų bazėje (<https://stvk.lt/map>)) ir šių teritorijų atstumus nuo PŪV vietos (objekto ar sklypo, kai toks suformuotas, ribos):

Vadovaujantis Saugomų teritorijų kadastro (kadastro duomenų tvarkytojas - Valstybinė saugomų teritorijų tarnyba prie Aplinkos ministerijos) duomenimis, PŪV vieta nepatenka į Lietuvos Respublikos ar Europos ekologinio tinklo „Natura 2000“ saugomas teritorijas. Artimiausia PŪV vietai Europos ekologinio tinklo „Natura 2000“ saugoma teritorija *Pašešupio parkas* (saugomi gamtos paveldo objektai) yra nutolusi mažiausiu 1,7 km atstumu nuo PŪV vietos.

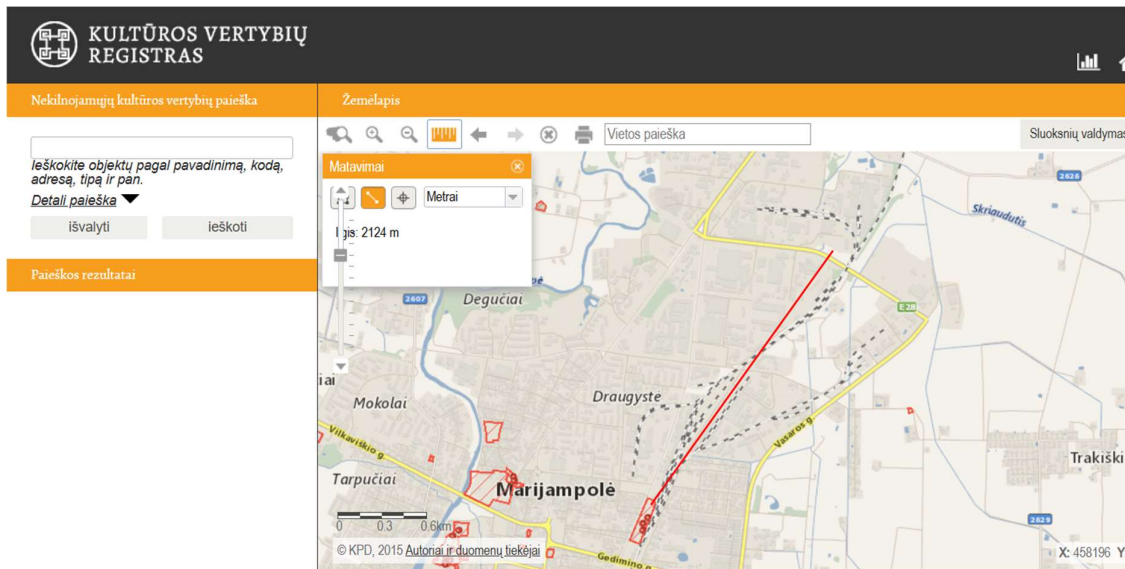


5 pav. PŪV vietos padėtis Lietuvos Respublikos ir Europos ekologinio tinklo „Natura 2000“ saugomų teritorijų atžvilgiu

Informacija apie PŪV vietoje esančias nekilnojamąsias kultūros vertybes (kultūros paveldo objektus ir (ar) vietas), kurios registruotos Kultūros vertybių registre (<http://kvr.kpd.lt/heritage/>), jų apsaugos reglamentą ir zonas), jų atstumą nuo PŪV vietos (objekto ar sklypo, kai toks suformuotas, ribos):

Vadovaujantis Kultūros vertybių registro (registro kadastro duomenų tvarkytojas Kultūros paveldo departamentas prie Lietuvos Respublikos kultūros ministerijos) duomenimis, artimiausia PŪV vietos esančios *Lietuvos Respublikos kultūros vertybių registre registruotos kultūros vertybės*:

Marijampolės geležinkelio stoties pastatų kompleksas, unikalus objekto kodas 25985, mažiausias atstumas iki PŪV vietos 2,1 km (žiūr. 6 pav.).



6 pav. PŪV vietos padėtis nekilnojamųjų kultūros paveldo objektų atžvilgiu

1.11. Trumpas atitikties teritorijų planavimo dokumentų aprašymas

Projekte pateikti sprendiniai atitinka Marijampolės miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniams. Ištrauka iš „Marijampolės miesto teritorijos bendrojo plano keitimo koncepcija“, patvirtinta Marijampolės savivaldybės tarybos 2026 m. sausio 30 d. sprendimu Nr. 1-31 „Dėl pritarimo Marijampolės miesto teritorijos bendrojo plano keitimo koncepcijai“:




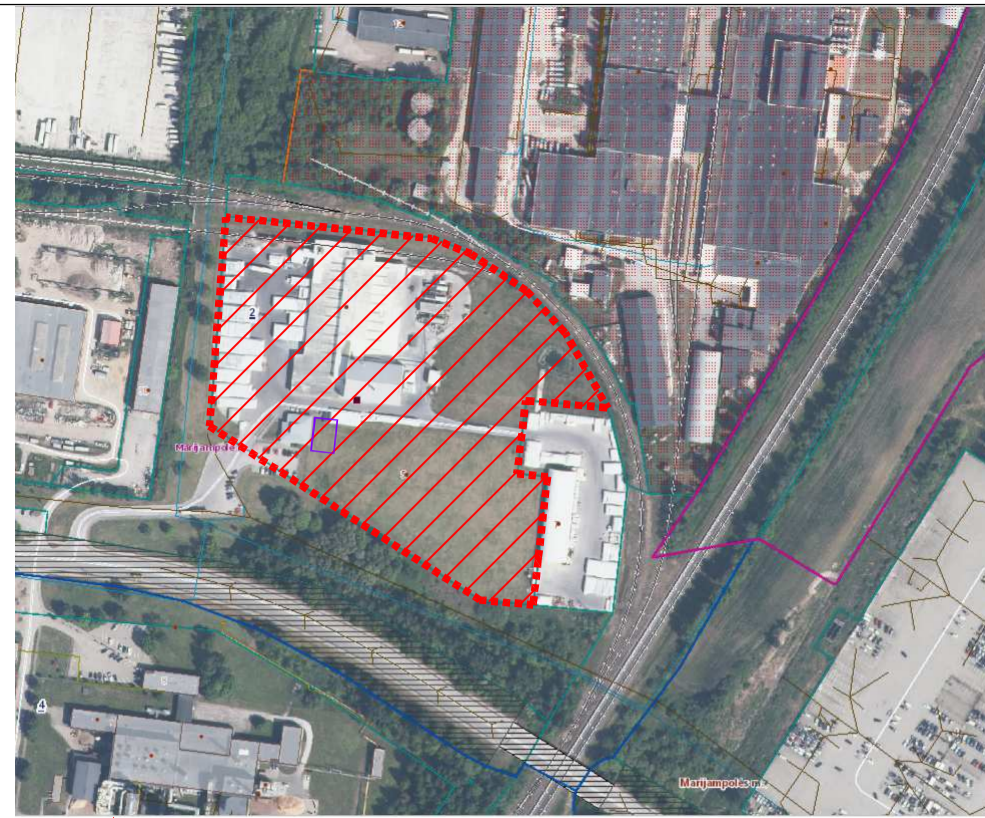
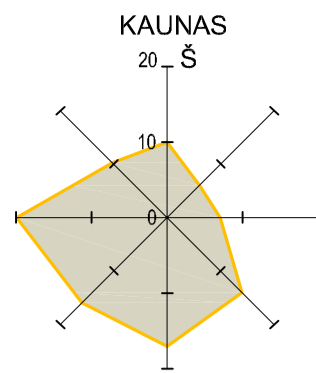
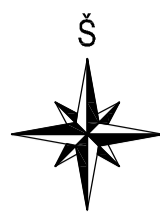
Nagrinėjamas sklypas

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

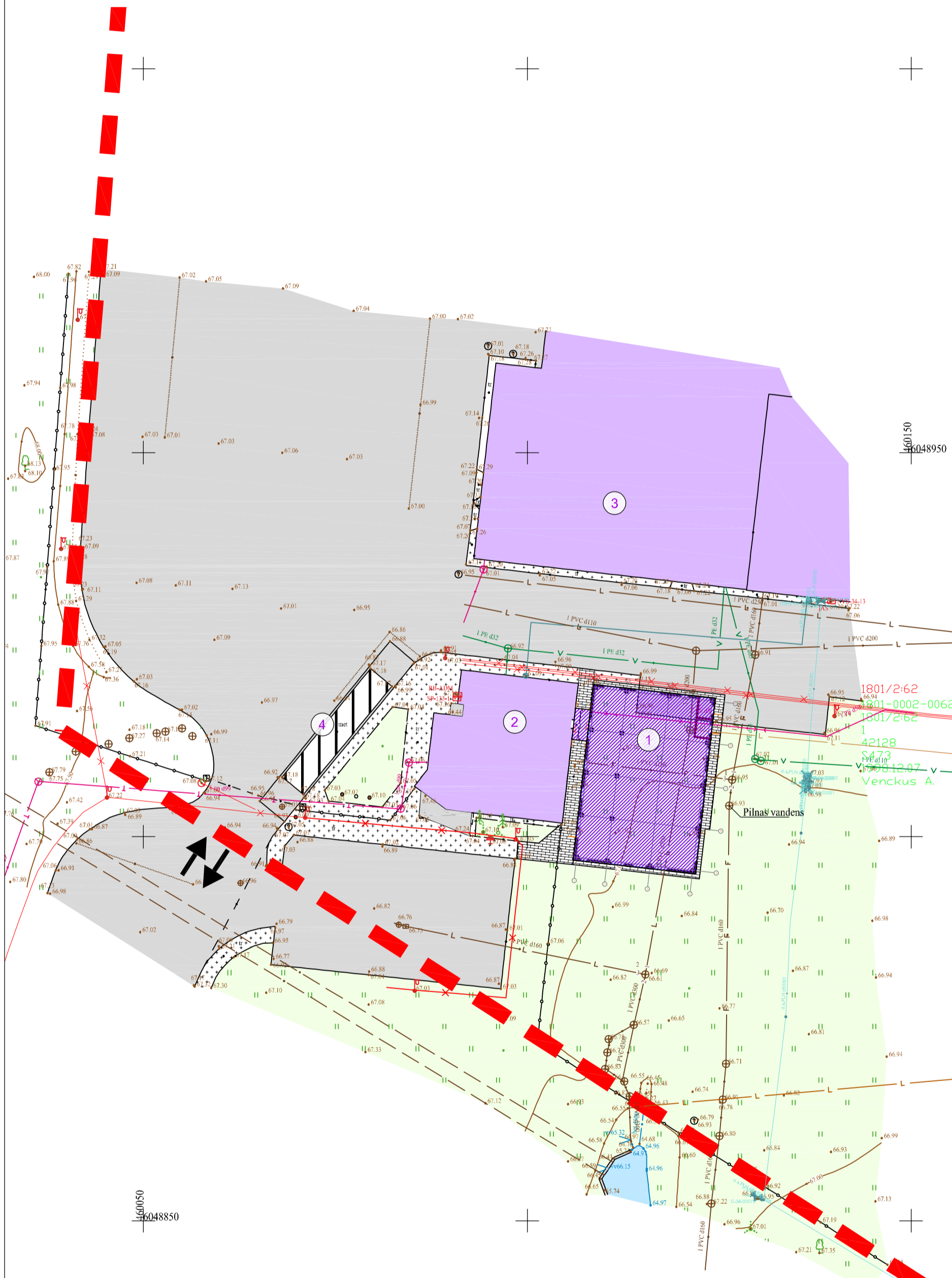
	Planuojamos teritorijos riba ¹		Visuomeninės paskirties teritorijos
	Marijampolės miesto riba ¹		Visuomeninės paskirties teritorijos / bendrojo naudojimo teritorijos
	Kaimo gyvenamųjų vietovių ribos ¹		Visuomeninės paskirties teritorijos / daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
	Seniūnijų riba ¹		Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos
Teritorijų panaudojimas			Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos / komercinės paskirties objektų teritorijos
	Valstybinės reikšmės miškai ²		Komercinės paskirties objektų teritorijos
	Kapinės		Komercinės paskirties objektų teritorijos / visuomeninės paskirties teritorijos
	Pelkė ³		Komercinės paskirties objektų teritorijos / pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos / visuomeninės paskirties teritorijos
	Vandens telkiniai kituose sklypuose ³		Komercinės paskirties objektų teritorijos / atskirųjų želdynų teritorijos
	Upė ir kiti vandens telkiniai ³		Komercinės paskirties objektų teritorijos / susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos
	Upeliai, kanalai ³		

Nagrinėjama teritorija patenka į pramonės ir sandėliavimo objektų teritoriją, kurioje vyrauja pramonės objektai.

Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Parašas	Data
Projekto vadovas	Nerijus Sakalauskas	39 806		2026



Situacijos planas M 1:5 000



STATINIŲ EKSPLIKACIJA

- 1 Projektuojamas pastatas - LABORATORIJA
- 2 Esamas ADMINISTRACINIS pastatas
- 3 Esamas GAMYBINIS pastatas
- 4 Svarstyklės

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

- Sklypo riba
- Įvažiavimas į sklypą
- Esami pastatai
- Projektuojamas pastatas
- Projektuojamos betoninių trinkelų danga
- Esama kieta danga
- Esama trinkelų danga
- Veja

SKLYPO (Un. Nr. 1801-0002-0062) TECHNINIAI EKONOMINIAI RODIKLIAI

Poz. nr.	Pavadinimas	Mato vnt.	Esamas kiekis	Būsimas kiekis	Pastaba
1	Sklypo plotas	m ²	42128		
2	Sklypo užstatymo plotas	m ²	6714,00	7090,00	
3	Sklypo užstatymo tankis	%	15,94	16,83	Tenkina Detaliojo plano reikalavimus
4	Sklypo užstatymo intensyvumas	%	15,94	16,73	Tenkina Detaliojo plano reikalavimus
5	Sklypo apželdintas plotas	m ²	23046	22630	Tenkina Detaliojo plano reikalavimus

PASTATAI

Projektuojamo Gamybos paskirties pastato rodikliai

1	Pastato užstatymo plotas	m ²	0	376,00	
2	Pastato bendrasis plotas	m ²	0	332,65	
3	Pastato tūris	m ³	0	1781	
4	Aukštų skaičius	vnt.	0	1	
5	Pastato aukštis	m	0	5,90	

Esamas Administracinis pastatas (Un. Nr. 1899-9002-1017)

1	Pastato užstatymo plotas	m ²	334,00	334,00	
2	Pastato bendrasis plotas	m ²	310,26	310,26	

Esamas Gamybinis pastatas (Un. Nr. 1899-9002-1028)

1	Pastato užstatymo plotas	m ²	6200,00	6200,00	
2	Pastato bendrasis plotas	m ²	6236,07	6236,07	

Esamas pastatas Katilinė (Un. Nr. 1899-9002-1050)

1	Pastato užstatymo plotas	m ²	63,00	63,00	
2	Pastato bendrasis plotas	m ²	58,50	58,50	

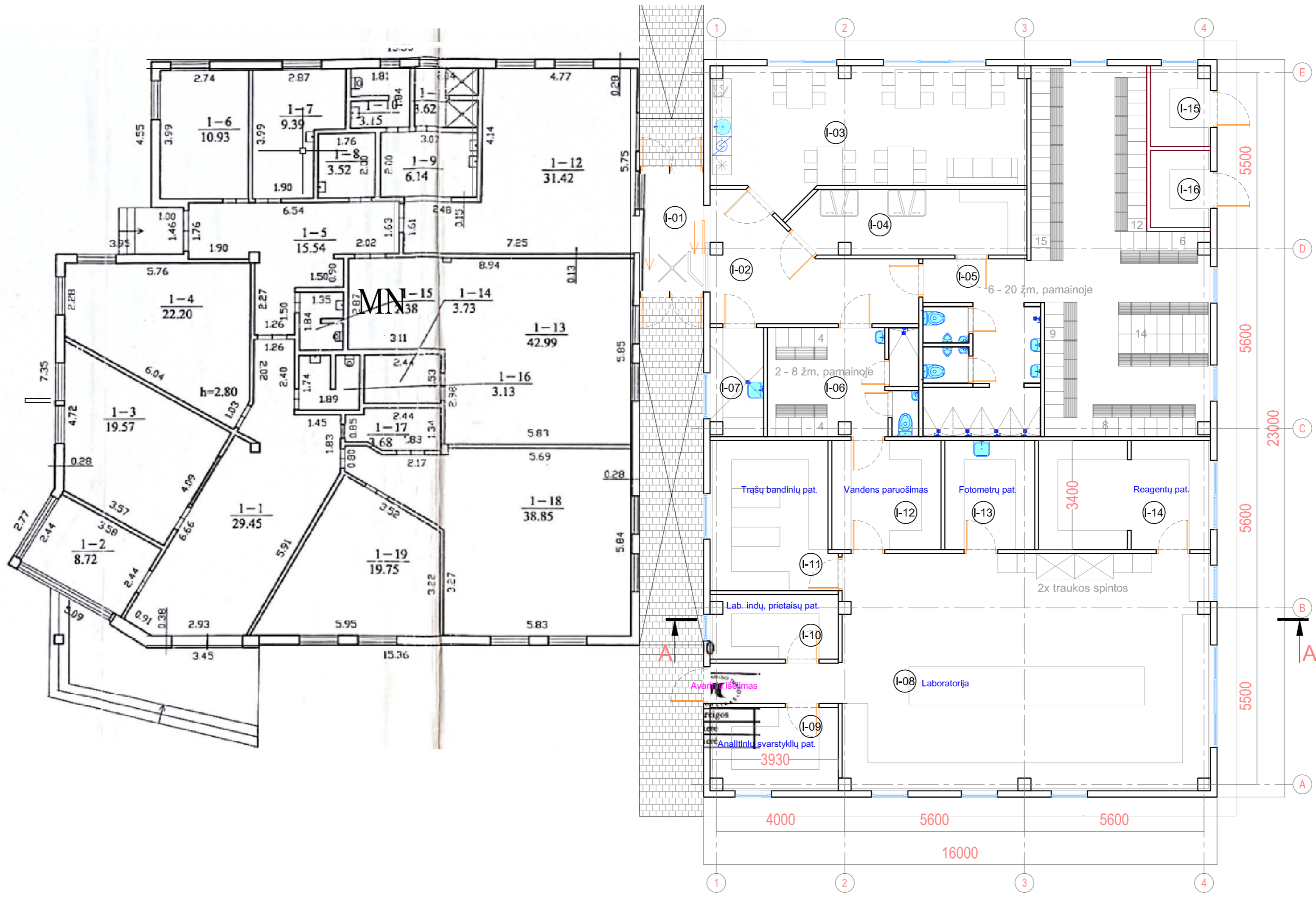
Esamas pastatas - Trašų komponentų sandėliavimo mazgas (Un. Nr. 1899-9002-1060)

1	Pastato užstatymo plotas	m ²	94,00	94,00	
2	Pastato bendrasis plotas	m ²	89,31	89,31	


Esamas pastatas - Transformatorinė (Un. Nr. 1899-9002-1039)

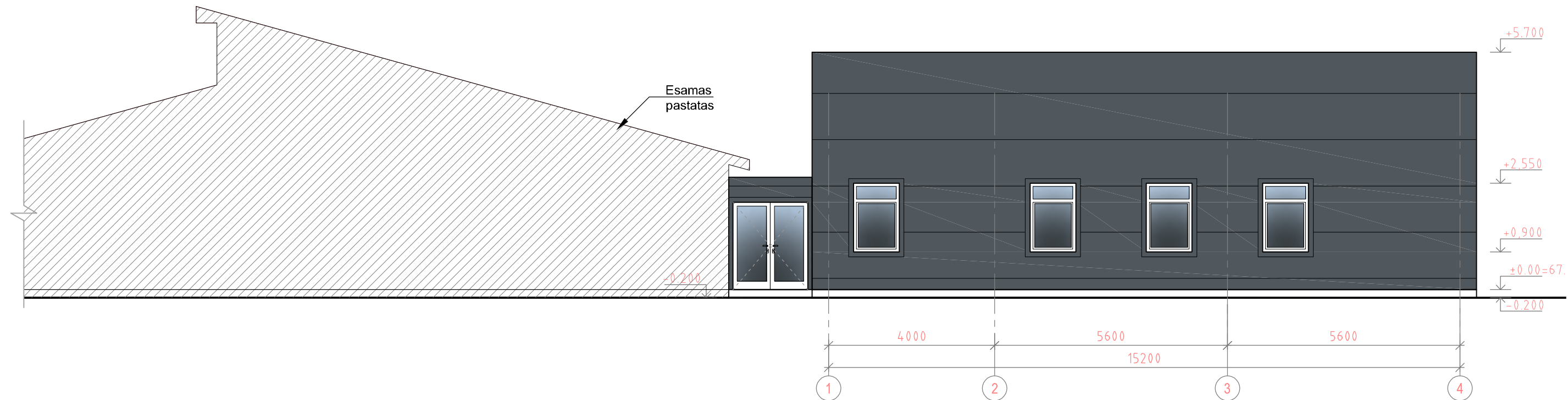
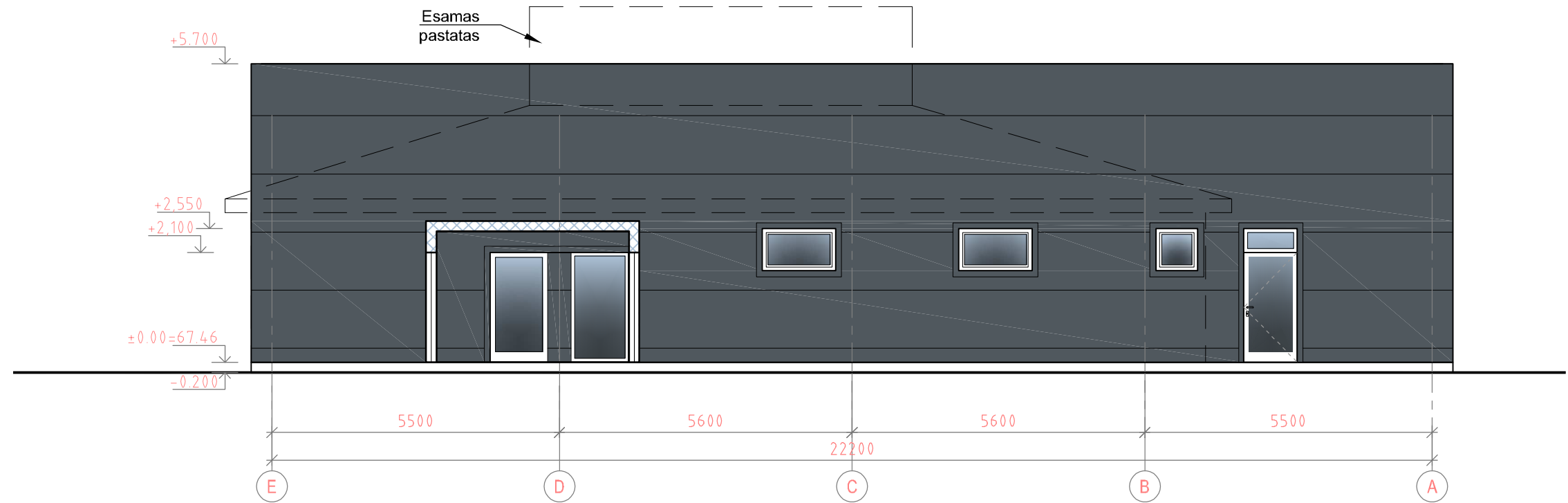
1	Pastato užstatymo plotas	m ²	23,00	23,00	
---	--------------------------	----------------	-------	-------	--

0	2026	STATYBOS LEIDIMO GAVIMUI		
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS, KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)		
KVAL. PATV. DOK. NR.			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS: Gamybos, pramonės paskirties (pramonės ir sandėliavimo pastatų paskirties grupės) pastato Gamyklų g. 5, Marijampolė, statybos projektas	
39806	PV	Nerijus Sakalauskas	STATINIO NUMERIS IR PAVADINIMAS: Gamybinis pastatas-laboratorija BRĖŽINYS: Situacijos planas M 1 : 500 Sklypo planas M 1 : 500	
A1163	PDV	Gitana Šukaiytė		
	Arch.	Inga Rakitskytė		
LT	STATYTOJAS:	UAB "UHB AGRO"	DOKUMENTO ŽYMUO: MP-25-11-18-PP- SP.B-01	
			LAPAS	LAPU
			1	1



PIRMO AUKŠTO PATALPŲ EKSPLIKACIJA		
Patalpos Nr.	Patalpa	Plotas m ²
I-01	Tambūras	7,52
I-02	Koridorius	17,50
I-03	Virtuvė, poilsio patalpa	36,75
I-04	Rūbų, batų džiovinimo patalpa	14,41
I-05	Vyrų buitinės patalpos	72,05
I-06	Moterų buitinės patalpos	15,86
I-07	Valymo reikmenų patalpa	5,29
I-08	Laboratorija	88,24
I-09	Analitinių svarstyklių laikymo patalpa	9,83
I-10	Patalpa laboratoriniams indams, prietaisams ir kt. papild. priem.	7,73
I-11	Patalpa su stelažais trąšų bandiniams saugoti	17,27
I-12	Patalpa distiliuoto ir dejonizuoto vandens paruošimui	11,56
I-13	Patalpa liepsnos fotometrams	9,52
I-14	Patalpa su langu reagentams saugoti	18,00
I-15	Vandens, dujų įvado patalpa	4,30
I-16	Techninė patalpa (ŠVOK įrenginiais)	4,34
Bendras plotas:		332,65
(užstatymo plotas 368 m ² + tambūras)		

0	2026	STATYBOS LEIDIMO GAVIMUI		
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)		
KVAL. PATV. DOK. NR.			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS: Gamybos, pramonės paskirties (pramonės ir sandėliavimo pastatų paskirties grupės) pastato Gamyklų g. 5, Marijampolė, statybos projektas	
39806	PV	Nerijus Sakalauskas	STATINIO NUMERIS IR PAVADINIMAS: Gamybinis pastatas-laboratorija	
A1163	PDV	Gitana Šukaitytė		
	Arch.	Inga Rakitskytė		
			BRĖŽINYS: 1 a. planas M 1 : 100	LAIDA 0
LT	STATYTOJAS: UAB "UHB AGRO"	DOKUMENTO ŽYMUO: MP-25-11-18-PP- SA.B-01		LAPAS 1
				LAPŲ 1



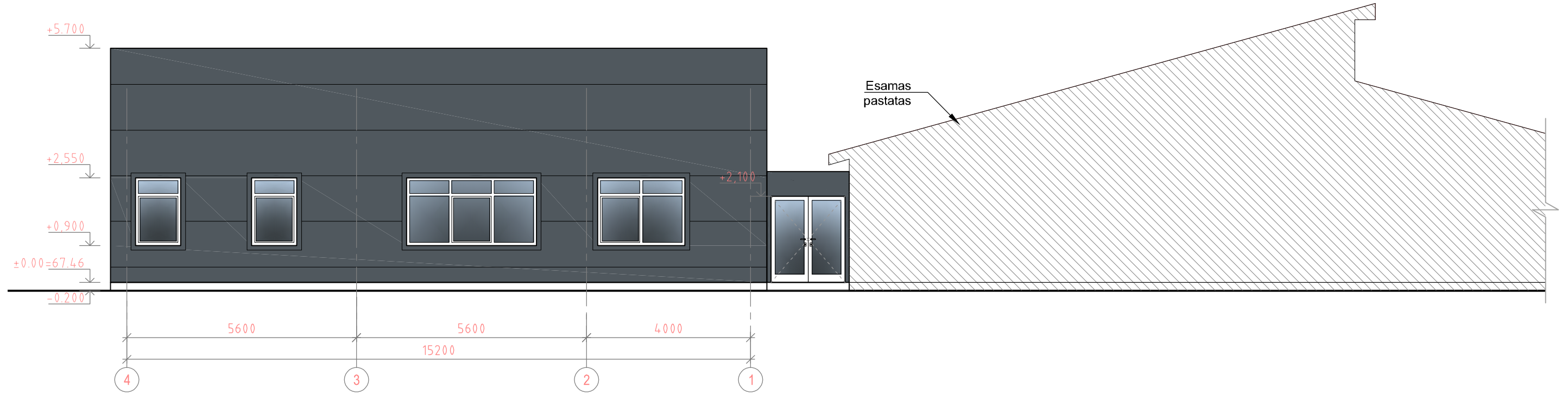
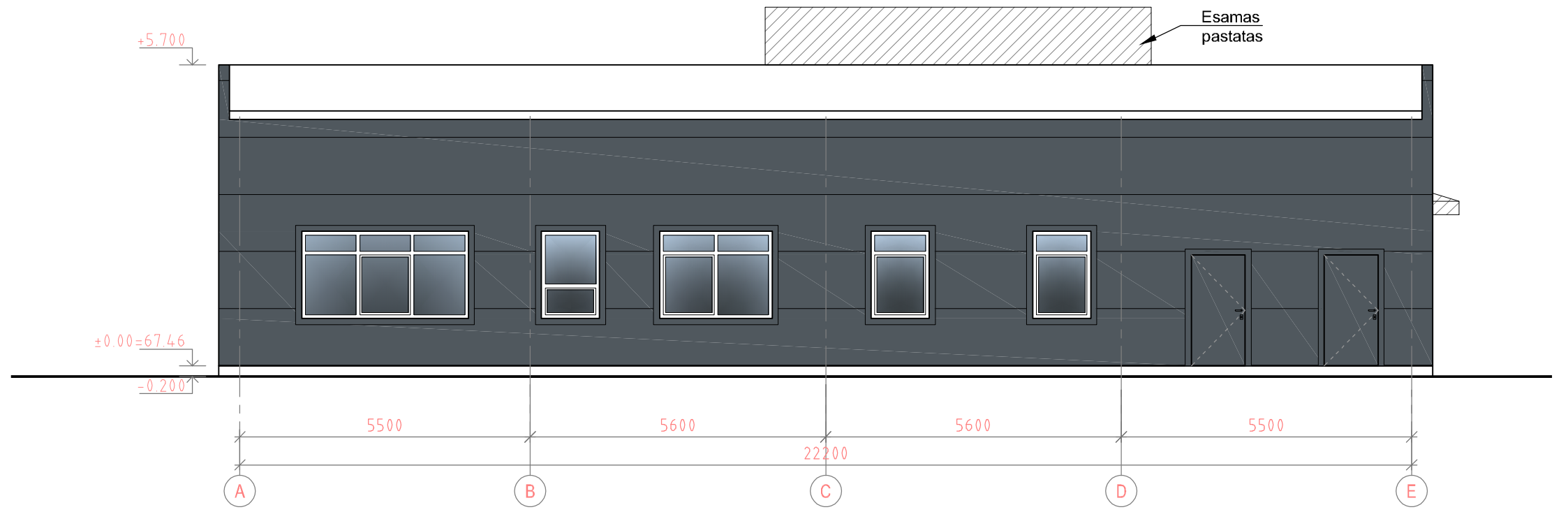
SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

- Betonas cokoliui betono spalvos arba artimos
- Termopanelės RAL 7016 (t. pilka) arba artima, vidinė pusė RAL 9016 (balta) arba artima
- Skardos iš lauko, lietvamzdžiai, durys į I-15, I-16. RAL 7016 (t. pilka) arba artima
- Langų ir stiklinių durų rėmai, tarpkoloniniai ryšiai, apskardinimai iš vidaus. RAL 9016 (balta) ar artima

PASTABOS:

1. Atstumai brėžinyje duoti milimetrais. Aukščiai - metrais.
2. Statybos metu sprendiniai tikslinami vietoje.
3. Brėžinyje radus netikslumų, tolimesnius sprendinius derinti su projektuotojais.

0	2026	STATYBOS LEIDIMO GAVIMUI		
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)		
KVAL. PATV. DOK. NR.			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS: Gamybos, pramonės paskirties (pramonės ir sandėliavimo pastatų paskirties grupės) pastato Gamyklų g. 5, Marijampolė, statybos projektas	
39806	PV	Nerijus Sakalauskas	STATINIO NUMERIS IR PAVADINIMAS: Gamybinis pastatas-laboratorija	
A1163	PDV	Gitana Šukaiytė		
	Arch.	Inga Rakitskytė		
			BRĖŽINYS:	LAIDA
			Fasadas tarp ašių E-A M 1 : 100	0
			Fasadas tarp ašių 1-4 M 1 : 100	
LT	STATYTOJAS: UAB "UHB AGRO"		DOKUMENTO ŽYMUO: MP-25-11-18-PP- SA.B-02	LAPAS
				LAPŲ
				1
				1


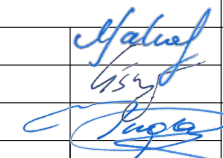


SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

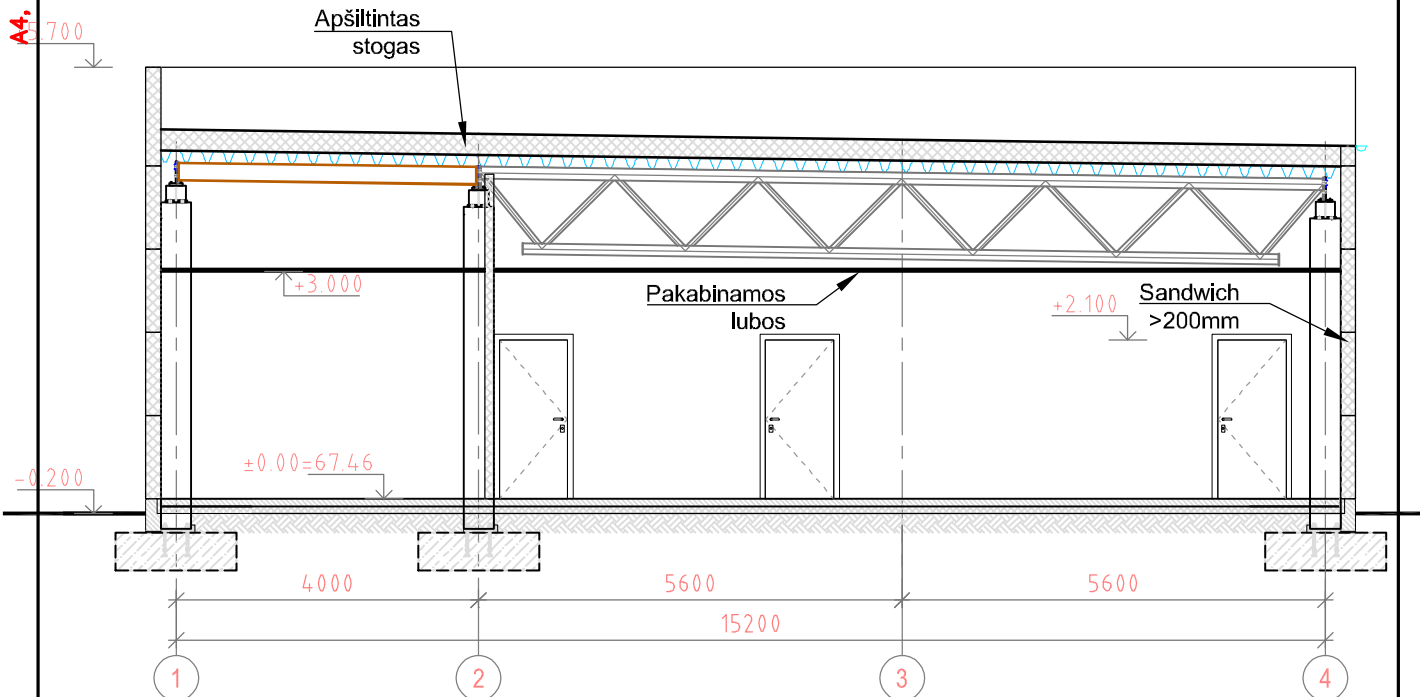
- Betonas cokoliui betono spalvos arba artimos
- Termopanelės RAL 7016 (t. pilka) arba artima, vidinė pusė RAL 9016 (balta) arba artima
- Skardos iš lauko, lietvamzdžiai, durys į I-15, I-16. RAL 7016 (t. pilka) arba artima
- Langų ir stiklinių durų rėmai, tarpkoloniniai ryšiai, apskardinimai iš vidaus. RAL 9016 (balta) ar artima


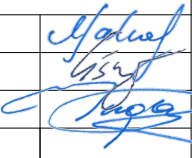
PASTABOS:

1. Atstumai brėžinyje duoti milimetrais. Aukščiai - metrais.
2. Statybos metu sprendiniai tikslinami vietoje.
3. Brėžinyje radus netikslumų, tolimesnius sprendinius derinti su projektuotojais.

0	2026	STATYBOS LEIDIMO GAVIMUI		
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)		
KVAL. PATV. DOK. NR.			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS: Gamybos, pramonės paskirties (pramonės ir sandėliavimo pastatų paskirties grupės) pastato Gamyklų g. 5, Marijampolė, statybos projektas	
39806	PV	Nerijus Sakalauskas		
A1163	PDV	Gitana Šukaiytė		
	Arch.	Inga Rakitskytė		
			STATINIO NUMERIS IR PAVADINIMAS: Gamybinis pastatas-laboratorija	
			BRĖŽINYS: Fasadas tarp ašių A-E M 1 : 100 Fasadas tarp ašių 4-1 M 1 : 100	LAIDA 0
LT	STATYTOJAS: UAB "UHB AGRO"	DOKUMENTO ŽYMUO: MP-25-11-18-PP- SA.B-03		LAPAS 1
				LAPŲ 1

Pjūvis A - A



0	2026	STATYBOS LEIDIMO GAVIMUI		
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)		
KVAL. PATV. DOK. NR.			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS: Gamybos, pramonės paskirties (pramonės ir sandėliavimo pastatų paskirties grupės) pastato Gamyklų g. 5, Marijampolė, statybos projektas	
39806	PV	Nerijus Sakalauskas		STATINIO NUMERIS IR PAVADINIMAS: Gamybinis pastatas-laboratorija
A1163	PDV	Gitana Šukaitytė		BRĖŽINYS: Pjūvis A-A M 1 : 100
	Arch.	Inga Rakitskytė		
LT	STATYTOJAS: UAB "UHB AGRO"		DOKUMENTO ŽYMUO: MP-25-11-18-PP- SA.B-04	
			LAPAS	LAPŲ
			1	1







