



KARTOGRAFINIAI PROJEKTAI


Bokštų g. 18/ Gegužės g. 1 LT-92125 Klaipėda
Tel./Faks. 8 46 493322
El. paštas: info@kartografiniaiprojektai.lt
Interneto svetainė: <http://www.kartografiniaiprojektai.lt>




Originalas

GENERALINIS PROJEKTUOTOJAS	UAB „KARTOGRAFINIAI PROJEKTAI“
OBJEKTO PAVADINIMAS	VIEŠBUČIO SU KAVINĖS PATALPOMIS, VILNIAUS G. 2, GERDUVĖNŲ K., VĖŽAIČIŲ SEN., KLAIPĖDOS R. SAV., STATYBOS PROJEKTAS
OBJEKTO ADRESAS	VILNIAUS G. 2, GERDUVĖNŲ K., VĖŽAIČIŲ SEN., KLAIPĖDOS R. SAV., ŽEMĖS SKLYPO KADASTRINIS NR. 5568/0001:527 VĖŽAIČIŲ K. V.
PROJEKTO UŽSAKOVAS	B. G.
STATYBOS RŪŠIS	NAUJA STATYBA
NAUDOJIMO PASKIRTIS	NEGYVENAMOSIOS PASKIRTIES PASTATAS
KATEGORIJA	NEYPATINGASIS STATINYS
PROJEKTO ETAPAS	PROJEKTINIS PASIŪLYMAS
TOMAS	I
PROJEKTO PARENGIMO METAİ	2020
PROJEKTO NUMERIS	KP-20/46

TVIRTINU: B. G.


(parašas)

Atestato Nr.	Pareigos	Vardas Pavardė	Parašas
	Direktorius	Edmundas Petrauskas	
A 409	Projekto vadovas Architektas	Rimgaudas Laužikas	

TEKSTINĖ DALIS

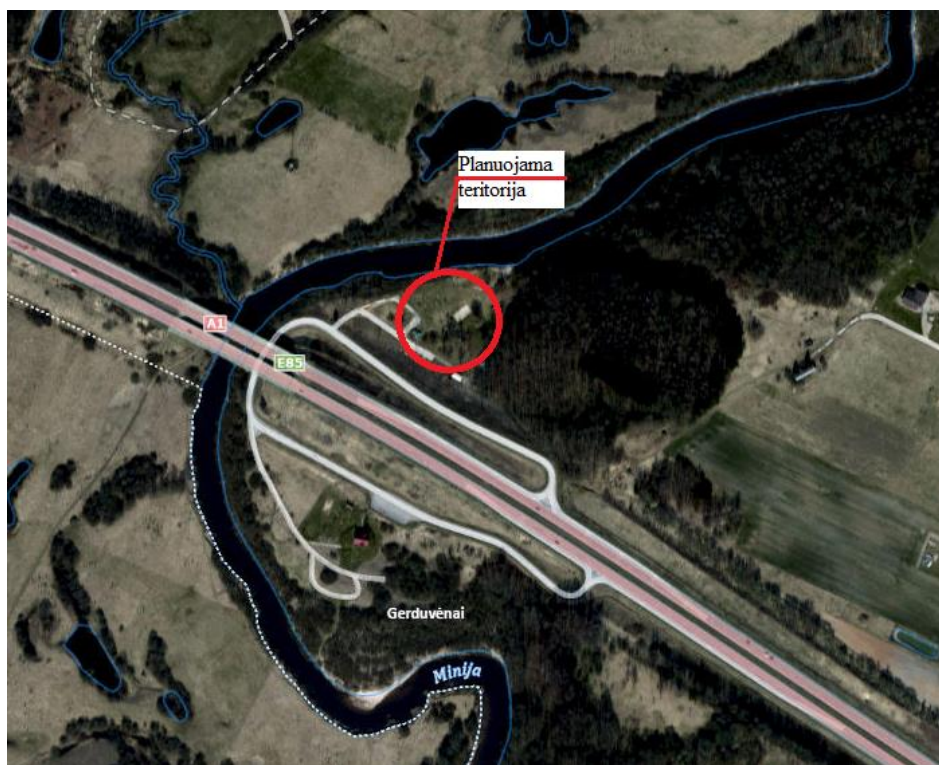
PROJEKTINIS PASIŪLYMAS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDROJI DALIS

1.1. Projekto pavadinimas: Viešbučio su kavinės patalpomis, Vilniaus g. 2, Gerduvėnų k., Vėžaičių sen., Klaipėdos r. sav., statybos projektas.

1.2. Projekto adresas: Vilniaus g. 2, Gerduvėnų k., Vėžaičių sen., Klaipėdos r. sav., žemės sklypo kad. Nr. 5568/0001:527 Vėžaičių k.v..

Pav. 1. Situacijos schema.



1.3. Projekto užsakovas: B. G., žemės sklypo adresu Vilniaus g. 2, Gerduvėnų k., Vėžaičių sen., Klaipėdos r. sav., savininkas.

1.4. Projekto pagrindinis projektuotojas: UAB „Kartografiniai projektai“, Gargždų skyrius, Dariaus ir Girėno g. 7, Gargždai, tel. 8 46 454544. Projekto vadovas ir projekto architektas – Rimgaudas Laužikas, kvalifikacijos atestatas Nr. A409.

1.5. Statybos rūšis: nauja statyba.

1.6. Projekto rūšis (stadija): Projektinis pasiūlymas.

1.7. Projektuojamų statinių paskirtis: Negyvenamosios paskirties pastatas – viešbučių paskirties pastatas su kavinės patalpomis (STR 1.01.03:2017).

1.8. Statinių kategorija: Neypatingasis statinys.

1.9. Projektinių pasiūlymų rengimo pagrindas: Projektiniai pasiūlymai rengiami pagal Teritorijų planavimo įstatymo 20 straipsnį, tais nustatytais atvejais, kai neparengti teritorijų planavimo dokumentai ir statyba konkrečiame sklype leidžiama. Projektiniai pasiūlymai parengti vadovaujantis statytojo

pateiktais dokumentais: projektavimo užduotimi, žemės sklypo planu, VĮ Registrų centro išrašu, topografinė nuotrauka.

1.10. Statinio priskiriamumas prie visuomenei svarbių statinių sąrašo: projektuojamas pastatas priskiriamas prie visuomenei svarbių statinių sąrašo (žr. STR 1.04.04:2017 4 priedas).

II. SKLYPO PLANAS

2.1. Trumpas statybos sklypo apibūdinimas. Pastatas projektuojamas sklype adresu Vilniaus g. 2, Gerduvėnų k., Vėžaičių sen., Klaipėdos r. sav., (kad. Nr. 5568/0001:527 Vėžaičių k.v.). Bendras sklypo plotas – 0,4300 ha. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Sklypas yra netaisyklingos trapecijos formos. Visomis kraštinėmis sklypas ribojasi su privačiais žemės sklypais.

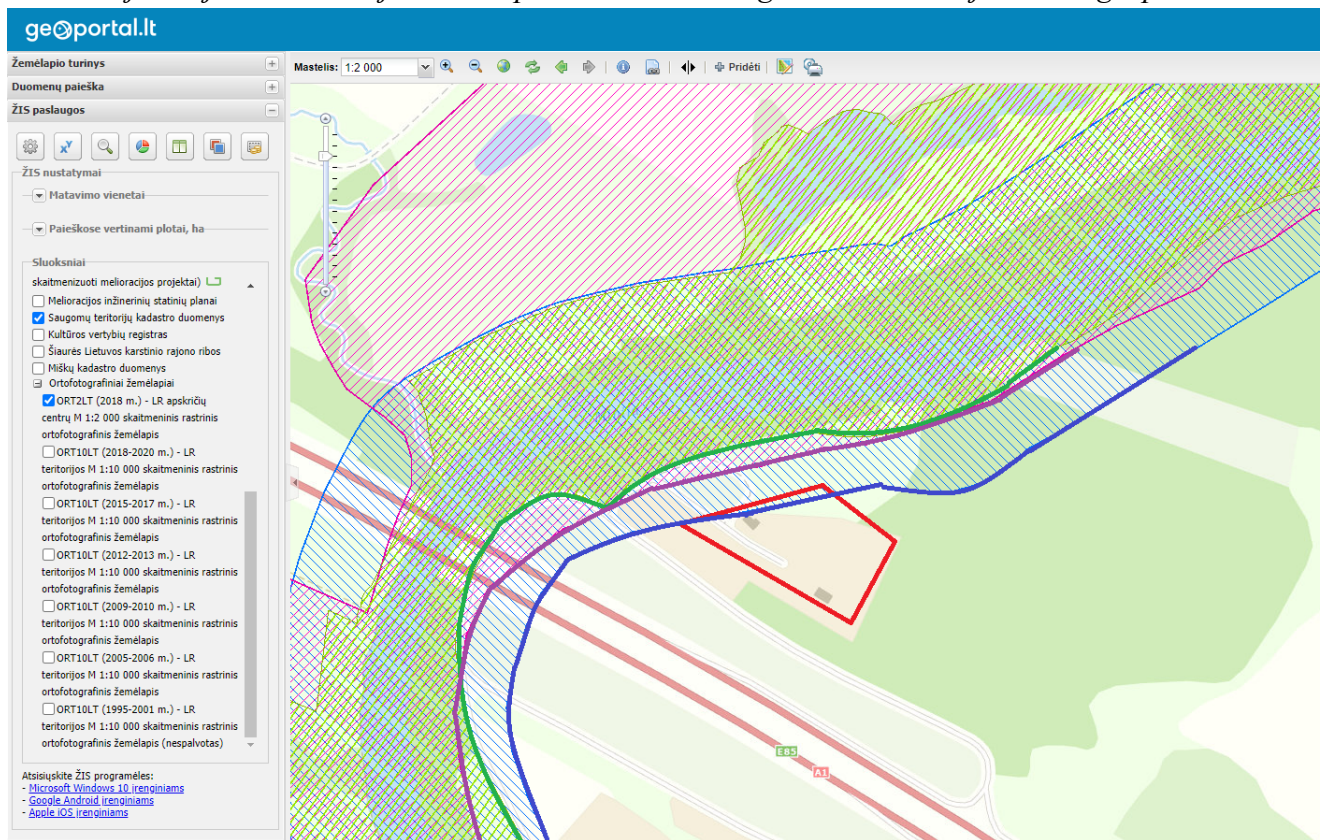
Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis - kita. Naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- XXIX. Paviršinio vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (0,1118 ha);
- XXIX. Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos (0,43 ha);
- XXVII. Saugotini želdiniai (medžiai, krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje (0,077 ha)
pastaba: dėl pasikeitusio Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo netenka galios ir yra nebetaikomas;
- VI. Elektros linijų apsaugos zonos (0,0139 ha);
- II. Kelių apsaugos zonos (0,1547 ha).

2.2. Teritorijų planavimo dokumentai.

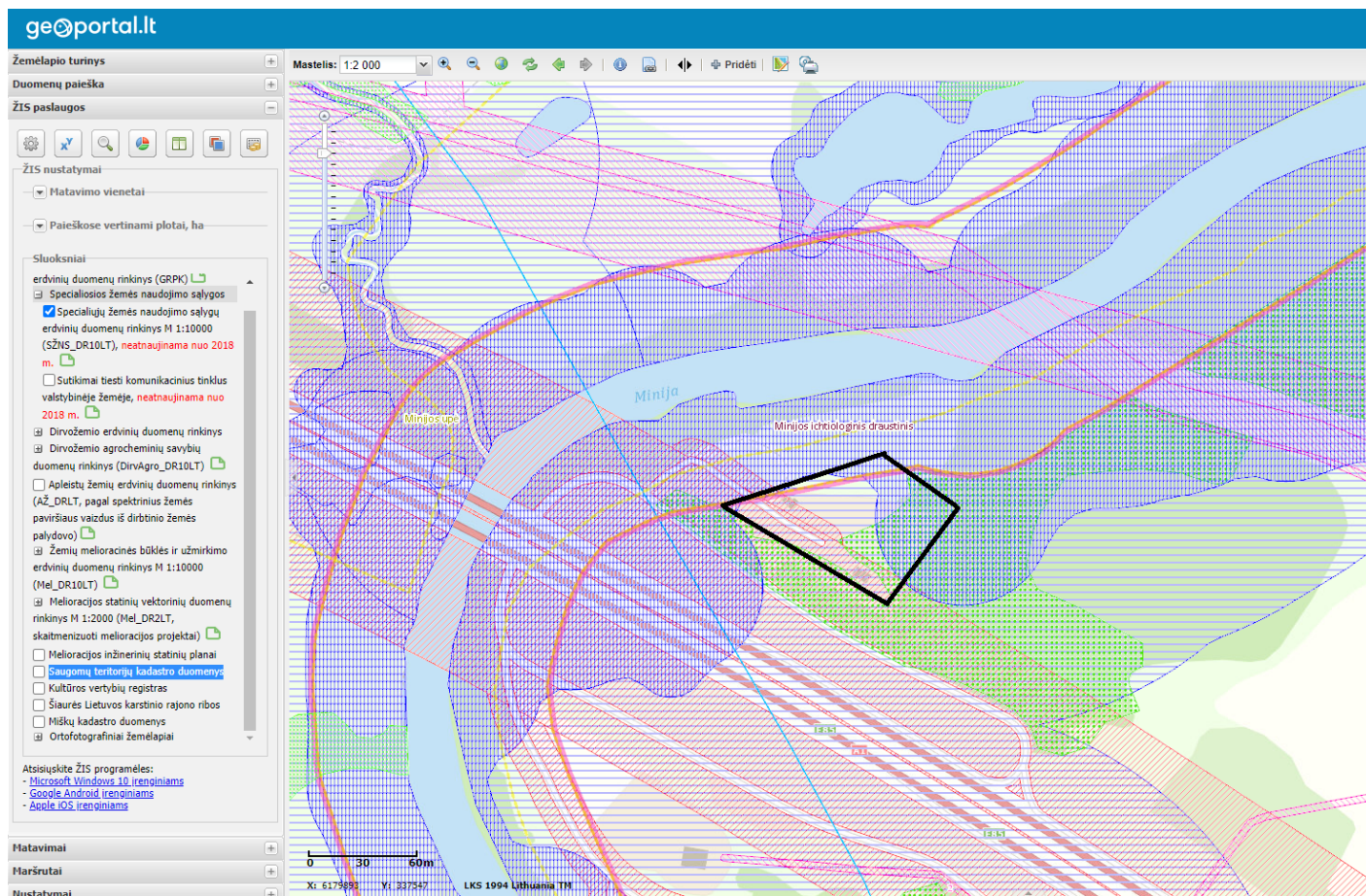
Pav. 2. Projektuojamos teritorijos žemėlapių ištrauka su saugomomis teritorijomis iš „geoportal.lt“



Šalia sklypo, kuriame projektuojamas pastatas, yra Minijos ichtiologinio draustinio riba (ichtiologinio draustinio riba pažymėta —————). Taip pat šalia sklypo praeina Minijos upės slėnio

riba (riba pažymėta ————). Į projektuojamą sklypą patenka saugoma teritorija „Minijos upė“, ši riba pažymėta ————.

Pav. 3. Projektuojamos teritorijos žemėlapiu ištrauka su specialiujų žemės naudojimo sąlygų duomenimis

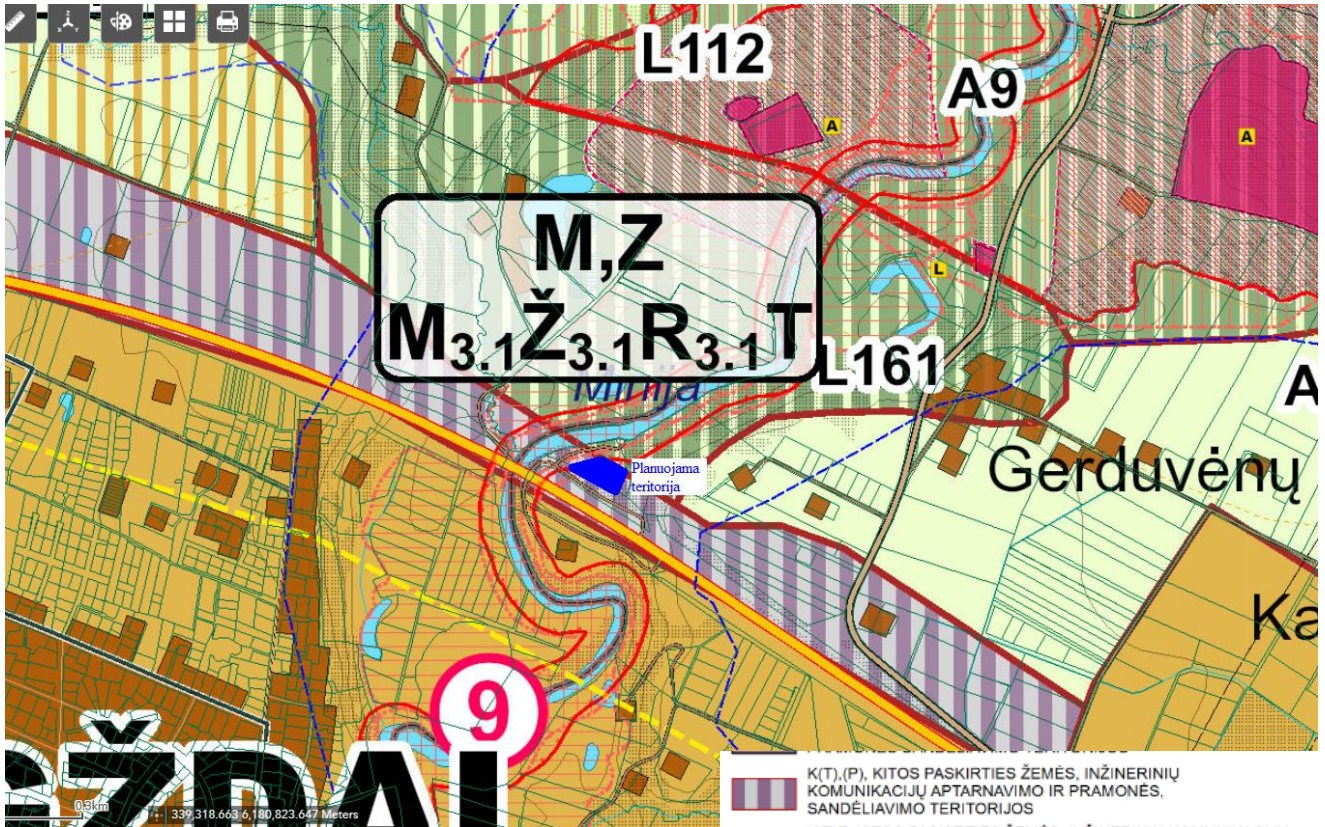


iš „geportal.lt“.

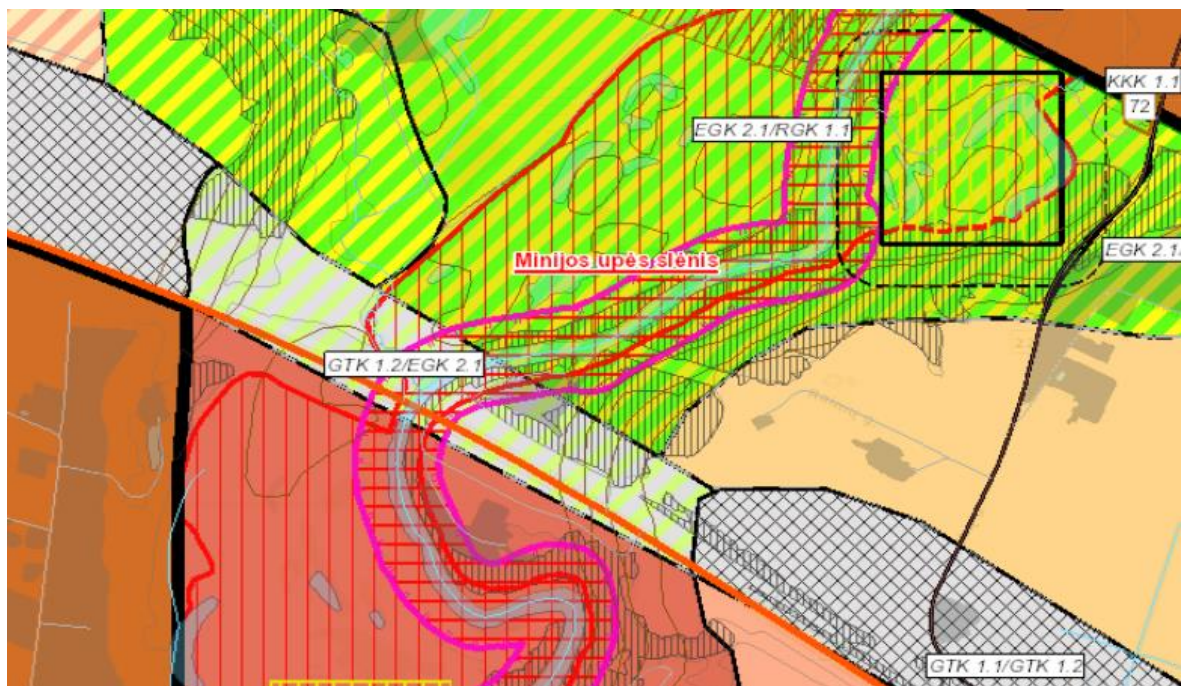
Iš pateikto projektuojamos teritorijos žemėlapiu ištraukos su specialiujų žemės naudojimo sąlygų duomenimis iš „geportal.lt“, sklypas patenka į paviršinio vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos ribą.

Remiantis Specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymų, paviršinio vandens apsaugos zonoje statinių statybą neišlaikant 50 m atstumo iki paviršinio vandens apsaugos juostos galima kai: statomi pastatai miestuose, miesteliuose ir kaimų kompaktiškai užstatytose teritorijose, sodybose, savivaldybių ar jų dalių bendruosiuose planuose numatytose urbanizuoti teritorijose kaime (99 str. 8 punkto c dalis).

Pagal Klaipėdos rajono Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų bendrąjį planą sklypas patenka į K(T), (P), TPM 3.1 teritoriją. K – kitos paskirties sklypai, T- inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų sklypai, P – pramonės, sandėliavimo objektų sklypai, M_{3.1} – apsauginių miškų sklypai su bendrosios ekologinės apsaugos.



Pagal Klaipėdos rajono Kraštovaizdžio tvarkymo zonų reglamentų planą sklypas patenka GTK 1.2/ EGK 2.1 teritoriją. GTK 1.2/EGK 2.2 – intensyvaus pritaikymo technologinis inžinerinis su specializuota ekologine apsauga. Funkcijų santykis - technogeninis kraštovaizdis iki 70% Ekologinės apsaugos miškingas kraštovaizdis ne mažiau kaip 30%. Ekologinės apsaugos miškingų teritorijų išdėstymas turi būti pagrįstas konkrečios teritorijos geoekologiniu potencialu, paviršiaus reljefu bei esama gamtinio karkaso struktūra. Tokio pobūdžio teritorijose turi būti gausinami kraštovaizdžio natūralumą palaikantys bei skatinantys komponentai. Šio tipo (GTK 1.2) kraštovaizdyje galima tik su technologinės ir inžinerinės infrastruktūros plėtra susijusi, komercinės ir logistinės paskirties naujų statinių statyba. Nauja gyvenamoji statyba galima tik esamuose gyvenamosios paskirties žemės sklypuose, tačiau nerekomenduojama. Naujų ūkininkų sodybų kūrimas negalimas.



Remiantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 99 str. 8 punkto c dalimi ir Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendiniais, darytina išvada, kad pastato statyba paviršinio vandens apsaugos zonoje neišlaikant 50 m atstumo nuo paviršinio vandens apsaugos juostos ribos galima.

Remiantis įsakymu dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimu (2005 m. sausio 20 d. Nr. 3D-37/D1-40) komercinės paskirties objektų teritorijose galima šių statinių statyba:

20. Komercinės paskirties objektų teritorijos	Žemės sklypai, skirti viešbučių paskirties pastatams; administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams) pastatams; prekybos paskirties pastatams; paslaugų paskirties pastatams; maitinimo paskirties pastatams ir sporto paskirties pastatams.
---	---

2.3. Projekto sprendiniai. Atstumai nuo tvarkomo pastato iki sklypo ribos nurodyti žemės sklypo plane.

Aplink pastatą numatomi betoninių trinkelio takai su paviršinio vandens nuvedimu nuo jų. Vadovaujantis 2007-12-21 Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694 „Dėl „atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu“

Eil. Nr.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, %
5.	Komercinės paskirties objektų teritorijos	10

Vadovaujantis 2014-02-0 LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-7 „Teritorijų planavimo normos“ rekomenduojamos didžiausios leistinos žemės sklypų UI ir UT rodiklių reikšmės priklausomai nuo teritorijos naudojimo tipo, užstatymo aukštų skaičiaus ir vyraujančio užstatymo tipo

Teritorijos naudojimo tipas	Pastatų aukštų skaičius (vnt.)	Didžiausias leistinas žemės sklypų UT (%)	Didžiausias leistinas žemės sklypų UI pagal užstatymo tipus	
			Perimetris ar laisvo planavimo užstatymas	atskirai stovintys pastatai
Paslaugų teritorija	1–3	80	2,0	2.5
	4	80	2,5	3
	≥5	80	3,0	3*

2.3. Trečiųjų asmenų teisės. Projektinių pasiūlymų sprendiniais trečiųjų asmenų teisės nebus pažeidžiamos, numatomo pastato su jam priklausysiančiais inžineriniais bei susisiekimo objektais normuojami atstumai iki besiribojančių sklypų bus išlaikomi, arba bus gauti sutikimai. Pastatas bei jam reikalingi inžineriniai tinklai išsitenka nuosavybės teise valdomame sklype. Atstumai nuo projektuojamų pastatų iki sklypo ribos nurodyti žemės sklypo plane. Aplink naujai projektuojamus pastatus numatomi betoninių trinkelio takai su paviršinio vandens nuvedimu nuo jų.

2.4. Kultūros paveldo vertybės ir saugomos teritorijos. Sklypas nepatenka į saugomas teritorijas ar Kultūros paveldo teritoriją.

2.5. Susisiekimo sistema ir automobilių parkavimas. Įvažiavimas į sklypą numatomas per esamą servitutinį kelią nuo įvažiuojamosios – išvažiuojamosios A-1 kelio atkarpos.

Automobilių parkavimo vietų skaičius nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2011 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ pagal planuojamų patalpų plotą.

Pastato daliai, kuri priskiriama viešbučių paskirčiai numatomos – 7 vietos (1 vieta 2 kambariams (numeriams) – suprojektuota 14 kambarių).

Pastato daliai, kuri priskiriama kavinei - 11 vietų (1 vieta 15 m² salės ploto, numatytas salės plotas – 162,30 m²).

Viso privalomas minimalus automobilių parkavimo vietų skaičius – 18 vietų. Vadovaujantis STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“, 2 iš 18 vietų yra skirtos žmonėms su negalia.

2.6. Inžineriniai tinklai. Projekto metu projektuojam inžinerinė infrastruktūra, kuri leis pastatą aprūpinti geriamos kokybės vandeniu (numatomas vandens gręžinys), bei numatomas vietinis buitinių nuotekų šalinimas.

III. PROJEKTUOJAMI STATINIAI

3.1. Projekto sprendiniai. Pastatas projektuojamas šiauriniame sklypo kampe. Į projektuojamas kavinės patalpas patenkama iš pietvakarių pusėje esančio įėjimo. Į antrame ir mansardiniame pastato aukštuose įrengtus kambarius patekimas numatomas iš pietrytinėje pusėje esančio įėjimo. Numatoma kad, kavinės darbuotojai į patalpas galės patekti pro šiaurinėje pusėje esantį įėjimą.

Projektuojamas pastatas stačiakampio formos su šlaitiniu stogu. Pirmame pastato aukšte numatoma įrengti kavinės patalpas, o antrame ir mansardiniame aukštuose numatoma įrengti kambarius (numerius). Šalia pastato numatoma įrengti lengvų konstrukcijų terasą.

Pastato apdailai naudojamos margos rudai pilkos spalvos klinkerinės plytelės. Pastato apdailai parinktos spalvos darniai susilieja su sklype augančias pavieniais medžiais ir už sklypo ribos esančia miškinga vietoje. Parinkta apdailos spalva vasaros metu neryškiai išsiskirs iš pastatų supančios žalumos, o žiemos metu pastatas taip pat „nekrintantis į akis“ kadangi parinkta spalva artima medžių kamienų spalvai, todėl projektuojamas pastatas neišsiskirs ir gretimoje aplinkoje esančių medžių.

Pastato kompozicijos elementai, tokie kaip frontonas, yra aiškiai artikuliuoti ir tenkina geras pastatų formų vizualinio suvokimo sąlygas nepriklausomai nuo stebėjimo atstumo ir judėjimo greičio, užtikrina naujo pastato kompozicinį ryšį (mastelio, proporcijų, medžiaginio, spalvinio sprendimo darną) su supančios gamtinės ir dirbtinės aplinkos elementais, pabrėžia pastatų architektūros tektoniškumą.

Pastato aukštis parinktas atsižvelgiant į gretimybėse esantį reljefą. Pietvakarių pusėje esantis magistralinis kelias A1 nuo projektuojamo sklypo paviršiaus iškyla apie 12,70 m, o rytinėje pusėje esantis šlaitas nuo projektuojamo pastato iškyla apie 31,30 m. Šlaitas tęsiasi nuo pietvakarinėje pusėje esančio magistralinio kelio iki šiaurinėje pusėje esančios Minijos upės. Projektuojamo pastato aukštis parinktas toks, kad lengvai būtų matomas, bet tuo pačiu ir neužstotų esamo kraštovaizdžio, nepriklausomai nuo stebėjimo vietos ir judėjimo greičio.

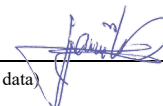
BENDRIEJI STATINIŲ RODIKLIAI

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis	Pastabos
I. SKLYPAS			
1. Sklypo plotas	m ²	4300	
2. Sklypo užstatymo intensyvumas	%	18	
3. Sklypo užstatymo tankumas	%	11	
II. PASTATAI			
1. Gyvenamieji pastatai:			
1.1. bendras plotas:*	m ²	786,31	
1.2. naudingas*	m ²	786,31	
1.3. aukštų skaičius	m	2+M	
1.4. pastato aukštis	m	13,83	
1.5. energinio naudingumo klasė		ne žemesnė nei A	
1.6. pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė		-	
1.7. kiti specifiniai pastato rodikliai		-	

*Žvaigždute pažymėti rodikliai apskaičiuojami vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo taisyklėmis, kurias tvirtina Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministras. Baigus statybą ir atlikus kadastrinius matavimus šie rodikliai gali turėti neesminių nukrypimų.

Statinio projekto vadovas: Rimgaudas Laužikas (atestato Nr. A409)

(vardas, pavardė, parašas, kvalifikacijos atestato arba pažymos Nr., data)



Tvirtinu: B. G.


 (parašas)