

PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Statinio ar jo dalies statybos vieta, statinio ar jo dalies pagrindinė naudojimo paskirtis.

Sklypo adresas – Klaipėdos r. sav., Kretingalės sen., Karklės k., Placio g. 15, kadastrinis Nr. 5528/0001:325. Plotas – 1.6100 ha. Sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos. VĮ Registrų centro duomenimis, žemės sklypo nuosavybės teisė priklauso UAB "Klairesta". Žemės sklype pastatų ir inžinerinių statinių nėra.

Sklypui nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos (pagal LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą):

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - 0,1262 ha;

Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis) – 1,61 ha;

Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0,0783 ha;

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0,8355 ha;

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 1,56 ha;

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0054 ha;

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0701 ha;

Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0127 ha.

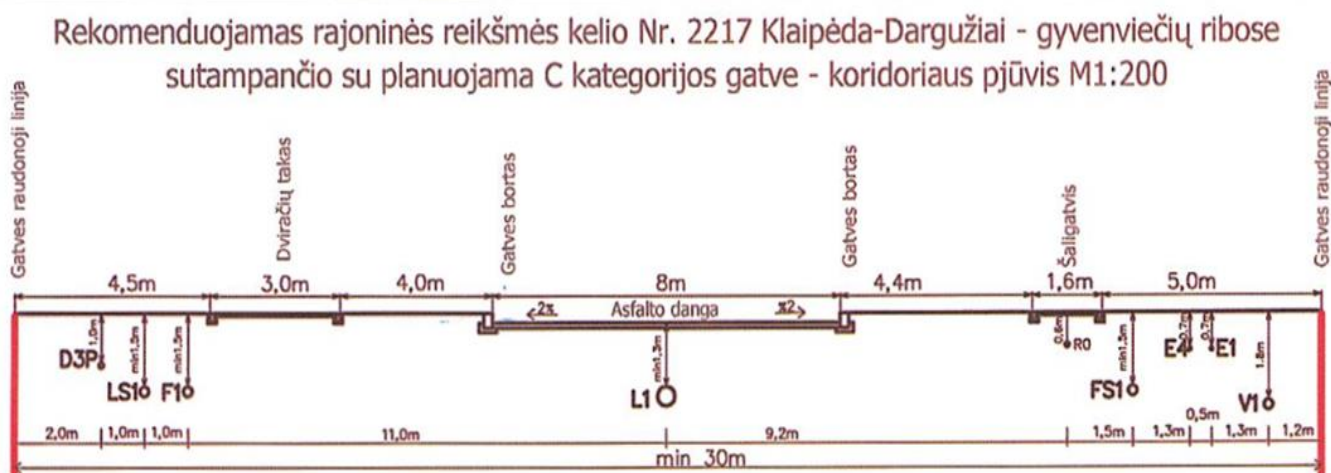
Sklypui nustatyti servitutai

Servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.1102 ha;

Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.1102 ha;

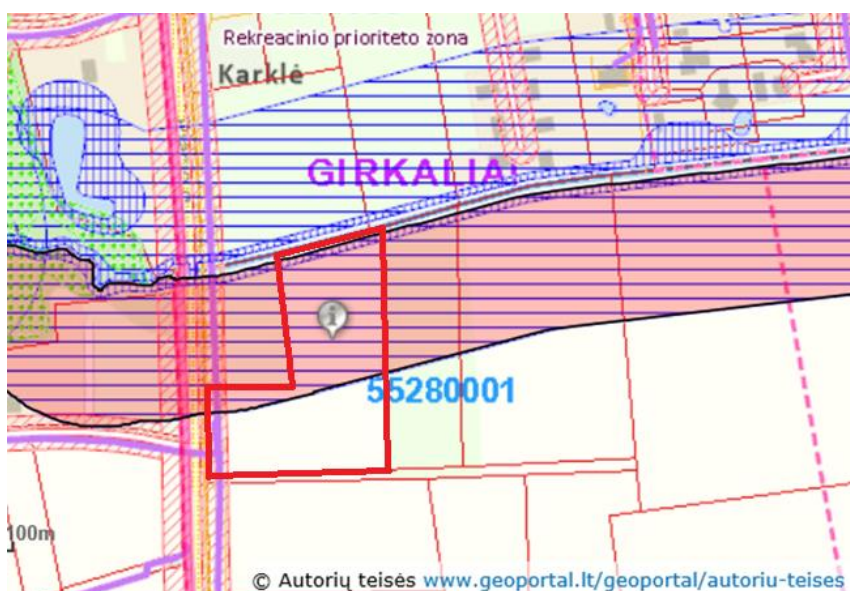
Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.1102 ha.


Pagal Pajūrio regioninio parko susisiekimo sistemos bei inžinerinės infrastruktūros vystymo specialųjį planą, kelių apsaugos zonos sklypui neturėtų būti taikomos, nes vakarinėje sklypo gretimybėje yra gatvė su raudonosiomis linijomis:



O	2020			Svarstymui su visuomene	
Atestato Nr.	NEOFORMA www.neoforma.lt			Poilsio pastatų, Klaipėdos r. sav., Karklės k., Placio g. 15, statybos projektas;	
A747	PV-A PDV	L. Ruseckas	2020	Aiškinamasis raštas	
	projektuotoja	D. Mačikėnienė			
LT	Užsakovas: UAB „Klairesta“			19 10 - 00 – TDP- AR	Lapas
				1	Lapų
					5

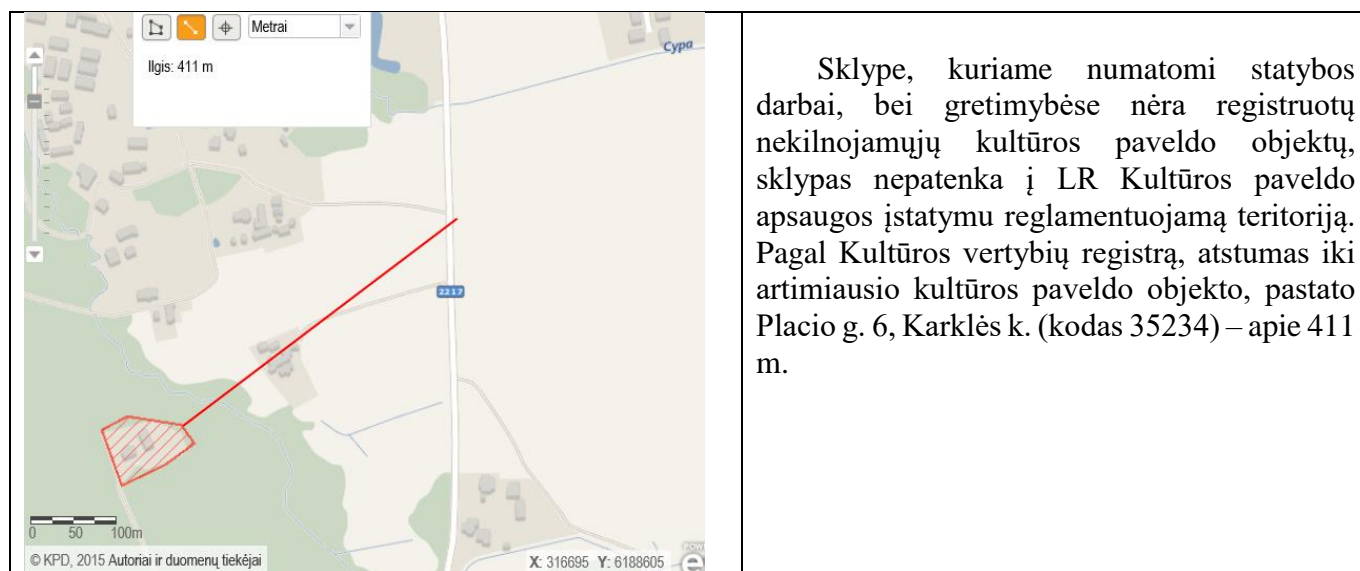
Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų išsidėstymas sklype:



 - žemės sklypas Placio g. 15, Karklės k., Klaipėdos r.

Sklypo, kuriame numatoma statyba, gretimybės išnagrinėtos ir nurodytos brėžinyje - situacijos plane.

Pagal topografinį planą, parengtą 2019 m. spalio mėn., teritorijos reljefas - lygus, žemės paviršiaus altitudė per visą plotą svyruoja nuo 8,57 iki 11,22 pagal Lietuvos aukščių sistemą.



Teritorija nepatenka į „NATURA 2000“ teritorijų ribas ir jų apsaugos zonas bei juostas.

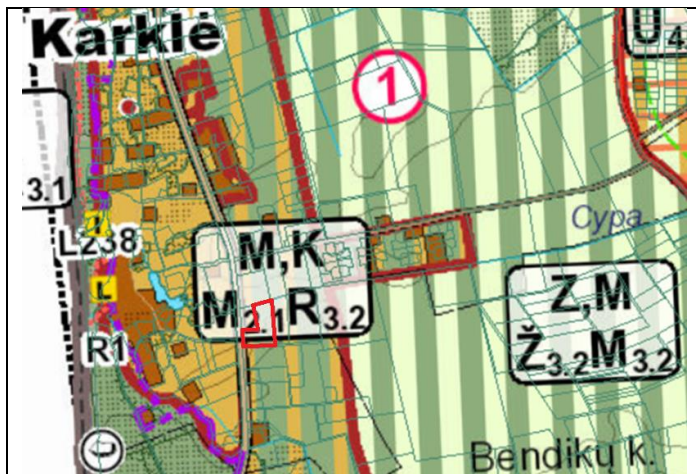
Statybos rūšis. Nauja statyba.

Statinio paskirtis. Poilsio paskirties pastatai.

Statinio kategorija. Neypatingas statinys.

19 10 - 00 - TDP - AR	Lapas	Lapų	Laida
	2	5	0

Žemės sklypo teritorijos naudojimo reglamento parametrai (kai Teritorijų planavimo įstatymo 20 straipsnio nustatytais atvejais neparengti teritorijų planavimo dokumentai ir statyba konkrečiame žemės sklype leidžiama).

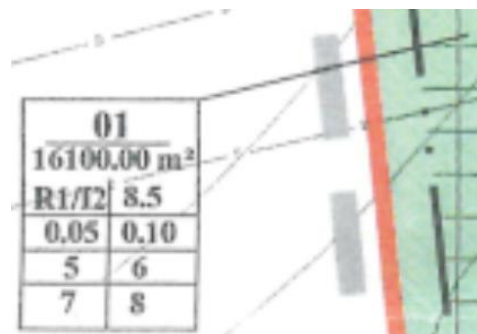


Pagal Klaipėdos rajono bendrąjį planą, žemės sklypas Placio g. 15, Karklės k. patenka į zoną, kurioje leidžiama rekreacinė veikla (R3.2).

- žemės sklypas Placio g. 15, Karklės k., Klaipėdos r.



Projektavimo darbai sklype vykdomi vadovaujantis detaliuoju planu, patvirtintu Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2008-02-28 sprendimu Nr. T11-90.



Patvirtintu detaliuoju planu (Karklės kaime, Kretingalės seniūnijoje, Klaipėdos rajone, dabartinis adresas Placio g. 15) žemės sklypui nustatyta statybos zona ir užstatymo zonos riba (statybos riba).

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 patvirtintų Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3 papunkčiu, techninio projekto rengimo metu pakoreguota statybos zona ir statybos riba. Pali Placio gatvę automobilių aikštei (kaip statiniui) numatyta statybos zona, kurioje statinių aukštis – 0 metrų. Šiuos koregavimus leido Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktorius 2020 m. liepos 24 d. įsakymu Nr. (5.1.1 E) AV-1617.

Palei pietinę ribą numatomas IVv kategorijos kelias - akligatvis, kuriam statybos zona nereikalinga.

Numatoma veikla (poilsio paskirties pastatų statyba) neprieštaruoja galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

19 10 - 00 - TDP - AR	Lapas	Lapų	Laida
	3	5	0

Statinio (pastato) techniniai ir paskirties rodikliai (tarp jų gamybos, kitos planuojamos ūkinės veiklos, paslaugų kiekis, butų, vietų skaičius ir kt.

Poilsio pastate Nr. 1 pirmame aukšte numatoma įsteigti kavinę – restoraną. Pirmame aukšte projektuojamos patalpos: virtuvė su pagalbinėmis patalpomis, tualetai, iki 300 m² salė. Dalis šios salės bus naudojama poilsiui (žaidimų stalai ar kt.). Mansardos patalpose numatoma įrengti iki 6 poilsio kambarių, nedidelę salę renginiams. Aptarnaujamų žmonių skaičius ≤ 95. Greta poilsio pastato numatoma pastatyti vasaros lauko terasą – stoginę. Rytinėje pusėje prie virtuvės numatyta stoginė ūkinėms reikmėms sandėliuoti. Prie pastato projektuojama vaikų žaidimo aikštelė bei erdvės, skirtos poilsiautojams.

Poilsio pastatai Nr. 2 ir Nr. 3 projektuojami identiški ir skirti šeimos poilsiui. Sklypo dalys, priskiriamos prie šių pastatų, yra atitveriamos želdiniais, tvoromis ir įvažiavimo vartais.

Projektuojamų statinių sąrašas (jei aprašoma statinių grupė), paaiškinami ir pagrindžiami projektinių pasiūlymų sprendiniai, nurodomi laikančiųjų konstrukcijų ir išorinių atitvarų parinkimo motyvai ir kita.

Projektuojami pastatai:

Poilsio pastatas Nr. 1 (su maitinimo paskirties patalpomis).	
Užstatymo plotas (m ²)	± 547
Bendrasis plotas (m ²)	± 850
Tūris (m ³)	± 3600
Aukštis (m)	± 8,5
Poilsio pastatas Nr. 2	
Užstatymo plotas (m ²)	± 129
Bendrasis plotas (m ²)	± 97.50
Tūris (m ³)	± 500 (488)
Aukštis (m)	± 7
Poilsio pastatas Nr. 3	
Užstatymo plotas (m ²)	± 129
Bendrasis plotas (m ²)	± 97.50
Tūris (m ³)	± 500 (488)
Aukštis (m)	± 7

Poilsio pastatus numatoma statyti iš mūrinių konstrukcijų, apšiltinant termoizoliacinėmis medžiagomis, apdailai panaudojant keraminių plytų mūrą, akmenį. Perdangos – kombinuotos: gelžbetoninės surenkamos konstrukcijos arba monolitas, tuo tarpu maitinimo patalpos salė perdengiama medinėmis sijomis. Stogai - medinių konstrukcijų, stogo danga – keraminės čerpės. Pamatai projektuojami juostiniai arba poliniai atsižvelgiant į geologinių tyrimų duomenis.

Gamybos ar kitos veiklos rūšies, projektuojamos statinyje, technologinis procesas (schema), nuotekų tvarkymo pasiūlymai, atliekų tvarkymo pasiūlymai, orientacinis energinių išteklių (elektros energijos, šilumos, geriamojo vandens, dujų ir kitų išteklių) kiekis ir apsirūpinimo šaltiniai.

Sklype pagal Placio gatvę praeina centralizuotos inžinerinės komunikacijos – vandentiekis, buitines nuotekos, ryšiai. Poilsio pastatai prijungiami prie centralizuotų miesto inžinerinių komunikacijų pagal išduotas prisijungimo sąlygas. Gaisrai gesinami iš sklype įrengto požeminio vandens hidranto.

Elektros įvadą prie sklypo ribos iš Placio g. pusės projektuoja ir įrengia AB „ESO“.

Buitinės atliekos rūšiuojamos ir kaupiamos tam numatytoje vietoje įrengtuose konteineriuose ir išvežamos pagal sutartis su atliekas išvežančiomis komunalinėmis įmonėmis.

Infrastruktūros sprendiniai.

Įvžiavimas į sklypą projektuojamas esama nuovaža iš Placio gatvės per valstybinės žemės 6 metrų pločio ruožą, kuris skirtas įvažiavimui į sklypus. Pagal Placio gatvę projektuojama lengvųjų automobilių aikštelė, numatomos kelios autobusų sustojimo vietos. Pagal sklypo pietinę ribą projektuojamas pravažiavimas į sklypo gilumą prie poilsio pastatų 1 ir 2.

Automobilių sustojimo vietų poreikis poilsio pastatui Nr. 1 įvertinamas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, skaičiuojant:

- 1 sustojimo vietą 1 poilsio numeriui (6 poilsio kambariai) - 6 automobilių sustojimo vietos;
 - Konferencijų salėje 1 sustojimo vieta 10 m² (92 m²/10) - 9 sustojimo vietos;
 - maitinimo ir poilsio salei 1 sustojimo vieta 15 m² salės ploto (300 m² salė / 15 m²) = 20 vietų);
- Projektuojama > 37 vietų automobilių aikštelė ir 3 autobusų sustojimo vietos.

Poilsio pastatams Nr. 1 ir Nr. 2 numatoma po 2 - 3 automobilių sustojimo vietas.

Poilsio pastatai prijungiami prie centralizuotų tinklų. Vandentiekio, buitinių nuotekų, ryšių tinklai kertą žemės sklypą vakarinėje sklypo dalyje. Dujos yra kitoje Placio gatvės pusėje. Elektros apskaitą ant sklypo ribos sumontuos AB „Eso“.

Tinklams palei Placio gatvę nustatytas (įregistruotas Registrų centre) servitutas – teisė naudoti, tiesti ir aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0,1102 ha. Dalis projektuojamos automobilių stovėjimo aikštelės patenka į servitutu apribotą plotą. Statytojas privalės užtikrinti tinklų savininkų teises, kurias numato minėti servitutai. Šie techninio projekto sprendiniai neturės neigiamos įtakos servituto naudojimui. Sprendiniai bus derinami su tinklų savininkais.

Projekte numatytų statybų metu bei pastatus naudojant pagal nustatytą paskirtį, būtina vadovautis Lietuvos Respublikos Statybos įstatymo 6 straipsnio 4 punktu – nepažeisti trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygų.

19 10 - 00 - TDP - AR	Lapas	Lapų	Laida
	5	5	O