

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

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

Pastatas projektuojamas žemės sklype Šilutės pl.7, esančiame Klaipėdos miesto rytinėje dalyje, visai netoli prie senojo įvažiavimo į Klaipėdos miestą, netoli Sendvario automobilių žiedo.

Vakarinė planuojamo sklypo dalis apaugusi senu brandžiu miško medžių masyvu. Atlikus šio želdinių masyvo medžių taksaciją, nustačius jų vertes, vadovaujantis 2008-01-31 LR AM įsakymu Nr. D1-87 patvirtintu „Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašu” bus siekiama atidengti vaizdą į sklypą iš Šilutės plento, todėl senas želdinių masyvas panaikinamas, šiame sklype suformuojant analogiškos vertės sukultūrintus želdynus. Minimali priklausomųjų želdynų dalis nustatyta ne mažiau 10 % (pagal Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą, patvirtintą LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694).

Gretimybės. Šiaurės pusėje žemės sklypas ribojasi su 3 sklypais. Pirmasis sklypas Šilutės pl. 5B - komercinės paskirties sklypas, kuriame vykdoma automobilių prekybos ir remonto veikla; antrasis sklypas – Tilžės g. 60, komercinės paskirties sklypas, kuriame įsikūrusios atliekų surinkimo, automobilių detalių pardavimo, automobilių remonto ir transporto veikla užsiimančios bendrovės; trečiasis – Tilžės g. 60B, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija, kurioje įsikūrusi antrinių atliekų surinkimo bendrovė. Pietų pusėje sklypas ribojasi su Šilutės pl. 9, komercinės paskirties teritorija, kurioje veiklą vykdo šaldytuvų terminalas. Vakarų pusėje sklypas ribojasi su Šilutės plentu.

Šiuo metu, Šilutės pl. 7 esamuose pastatuose įsikūrusios įmonės, teritorijoje vykdo komercinę veiklą. 2 esamus sandėlius ir garažą numatoma griauti jų vietoje statant trijų aukštų administracinį pastatą su sandėliavimo patalpomis.

Statybos rūšis. Naujo statinio statyba.

Statinio paskirtis. Administracinės paskirties pastatas.

Statinio kategorija. Ypatingas.

Sklype stovi keletas esamų pastatų, kuriuose vykdoma komercinė veikla. Du pastatai: administracinis pastatas 4F1p ir sandėlis 5F1g, kurie papuola į planuojamą naujai užstatyti teritoriją – numatyti nugriauti. Sklypo plotas 1,3839 ha.

Esami pastatai sklype	Bendrasis plotas	Užstatytas plotas
Administracinis su parduotuve, 1B2p	613,37 m ²	336,37 m ²
Sandėlis, 2F1b	1205,35 m ²	1257 m ²
Sandėlis, 4F1p, (griaunamas)	102,35 m ²	122 m ²
Sandėlis, 5F1g, (griaunamas)	551,24 m ²	560 m ²
Garažas, 6G1p, (griaunamas)	112,10 m ²	136 m ²
Visi esami pastatai	2584,41 m ²	2411,37 m ²
	0,19 (intensyv.)	0,12 (tankum.)
Griaunami pastatai	765,69 m²	818 m²
Nauja statyba	Apie 4500 m²	Apie 3000 m²
Po naujos statybos ir griovimo	Apie 6000 m²	Apie 5000 m²
Rodikliai po statybų	Intensyvumas iki 0,46	Tankumas iki 0,36

Atestato Nr.	NEOFORMA www.neoforma.lt			Administracinio pastato Šilutės pl. 7, Klaipėda, statybos projektas	
A747	PV-A PDV	L. Ruseckas		2018	Aiškinamasis raštas
LT	Užsakovas: UAB "Hortivita"			18 03 – XX – PP.ar	Lapas 1
					Lapų 4

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

Projektiniai pasiūlymai parengti vadovaujantis Klaipėdos miesto bendroju planu, kuriame projektuojamas žemės sklypas patenka į bendroju planu suplanuotas komercines teritorijas. Projektuojamo sklypo adresas Šilutės pl. 7, Klaipėda, sklypo plotas – 1,3839 ha. Pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. Sklypas valdomas nuomos teise, valstybinės žemės nuomos sutartis 2014-09-04, Nr. 13SŽN-(14.13.55.)-184; 2015-12-18 Susitarimas pakeisti sutartį Nr. 13SŽN-298-(14.13.55.).

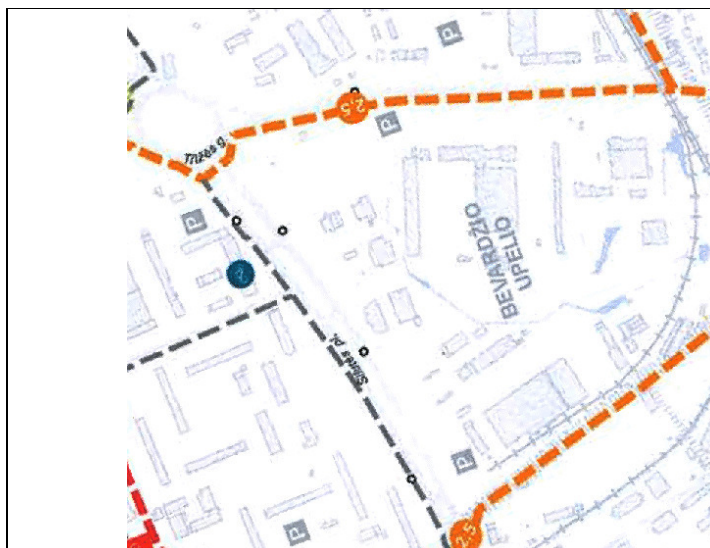


Pagal Klaipėdos miesto bendrąjį planą, sklype numatyta komercinės paskirties objektų teritorijos. Projektuojamas administracinės paskirties pastatas atitinka šį naudojimo būdą.

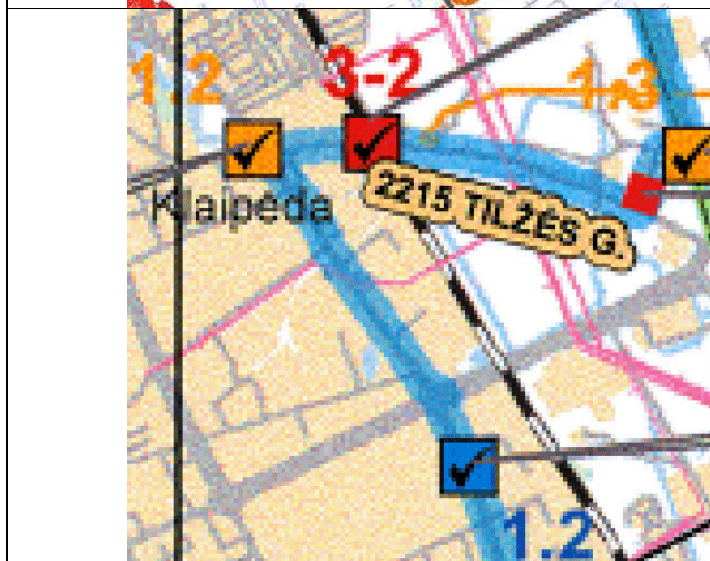


Pagal Klaipėdos miesto mažosios architektūros, aplinkotvarkos įrangos išdėstymo bei aplinkos estetiško formavimo, miestietiškojo kraštovaizdžio tvarkymo specialųjį planą, projektuojamas sklypas patenka į intensyviausiai urbanizuojamą fragmentą specializuotai urbanizuojamoje zonoje T7.

18 03 - XX – PP.ar	Lapas	Lapų	Laida
	2	4	O



Pagal Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialųjį planą, Šilutės plente numatyta vietinė trasa. Tilžės gatvėje bei sklypo Šilutės pl. 9 pietryčių gretimybėje numatytos rajoninės dviračių trasos.



Pagal Susisiekimo komunikacijų, reikalingų sunkiasvoriams ir didžiagabaričiams bei kitiems kroviniams vežti naujos atominės elektrinės statybai, specialųjį planą, Šilutės plentu ir Tilžės gatve numatytas maršrutas Klaipėdos valstybinis jūrų uostas – Visagino AE (Pietinis išvažiavimas iš Klaipėdos miesto).

Techniniu projektu nauja nuvažia iš sklypo į Šilutės plentą neprojektuojama, todėl eismo organizavimas šioje gatvėje nesikeičia.

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

Projektuojamas administracinės paskirties pastatas su sandėliavimo patalpomis.

Pastatui sklype vieta parenkama taip, kad nepažeistų gretimų sklypų interesų. Pastato aukštis iki 12,0 m. o atstumas nuo sklypo ribos 5,5 m. Šis aukštis ir atstumas atitinka mažiausių atstumų reikalavimus nurodytus STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“.

Preliminarus administracinių patalpų plotas – apie 2200 m², tame tarpe prekybos patalpos – apie 500 m². Pirmame aukšte numatome galuose du įėjimai su laiptinėmis į trečią aukštą. Prie pietinės laiptinės projektuojamas liftas, pritaikytas žmonėms su negalia. Administracinės patalpos išdėstomos per 3 aukštus. 2 ir 3 aukštuose laiptines jungia koridorius, kuris atlieka ir evakuacinę funkciją iš patalpų.

Preliminarus sandėliavimo patalpų plotas - apie 2050 m². Sandėliavimo patalpos sudalinamos į 3 mažesnius sandėlius, kiekvienam sandėliui projektuojant po 1 - 2 vartus prekių pakrovimui, iškrovimui. Sandėlio grindys projektuojamos lygios su kiemo grindimis, todėl automobilių pakrovimas ir iškrovimas bus vykdomas pasitelkiant kilnojamas platformas ir elektrinius ar dujinius krautuvus.

18 03 - XX – PP.ar	Lapas	Lapų	Laida
	3	4	O

4. Statinio statybos rūšis, projektuojamų statinių sąrašas (jei aprašoma statinių grupė), paaiškinami ir pagrindžiami projektinių pasiūlymų sprendiniai, nurodomi laikančiųjų konstrukcijų ir išorinių atitvarų parinkimo motyvai ir kita.

Rengiamas naujos statybos administracinio pastato projektas. Pamatai bus projektuojami atsižvelgiant į konstrukcijų apkrovas ir atliktus geologinius grunto tyrimus. Laikančioji pastato konstrukcija – gelžbetoninis karkasas. Perdangos - gelžbetoninės plokštės. Išorės sienos – sluoksniuotos fasadinės plokštės, fasadų apdailai kabinamas antrasis fasadas – perforuoti „corten“ rūdinto plieno lakštai.

5. 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.

Įvažiavimas į sklypą lieka esamas, registruotu viešpataujančiu servitutu per žemės sklypą Šilutės pl. 9, unikalus Nr. 2101-0007-0021,

Vandentiekis ir nuotekos. Naujam pastatui ir tvarkomai teritorijai vandentiekis ir nuotekos bus tvarkomi pagal AB “Klaipėdos vandenys” prisijungimo reikalavimus, maksimaliai išnaudojant esamas komunikacijas. Maksimalus sekundinis šalto vandens debitas 0,93 l/s, tame skaičiuje karštas vanduo 0,56 l/s; bendras maksimalus valandinis debitas 2,55 m³/h, tame skaičiuje karšto vandens 1,35 m³/h.

Elektra. Elektros įvadas bus projektuojamas atsižvelgiant į AB “Eso” išduotas prisijungimo sąlygas, preliminarus elektros poreikis – 118 kWh.

Šildymas. Šildymas bus projektuojamas pagal AB “Klaipėdos energija” išduotus prisijungimo reikalavimus, prioritetus skiriant atsinaujinantiems energijos šaltiniams, preliminarus energijos poreikis šildymui ir vėdinimui 170 tūkst. kWh/m.

Ryšiai. Projektuojami pagal UAB “Teo” išduotus prisijungimo reikalavimus.

Papildomas automobilių poreikis skaičiuojamas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Pastato patalpų paskirtys	Preliminarūs plotai	Automobilių normatyvas	Automobilių poreikis
Esami pastatai			
Administracinis su parduotuve, 1B2p	Pagrindinis plotas – 273,74 m ²	1 vieta 25 m ² pagrindinio ploto	11
Sandėlis, 2F1b	Pagrindinis plotas – 1205,35 m ²	1 vieta 200 m ² sandėlių ploto	6
Projektuojami pastatai			
Administracinės patalpos	±1040	1 vieta 25 m ² pagrindinio ploto	41
Prekybinės patalpos	±486	1 vieta 30 m ² prekybos salės ploto	16
Sandėliavimo patalpos	±2031	1 vieta 200 m ² sandėlių ploto	10
Viso:			84

Visas papildomas automobilių poreikis tenkinamas sklype projektuojant keletą automobilių aikštelių.

Architektas

Lauras Ruseckas

18 03 - XX – PP.ar	Lapas	Lapų	Laida
	4	4	O