PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

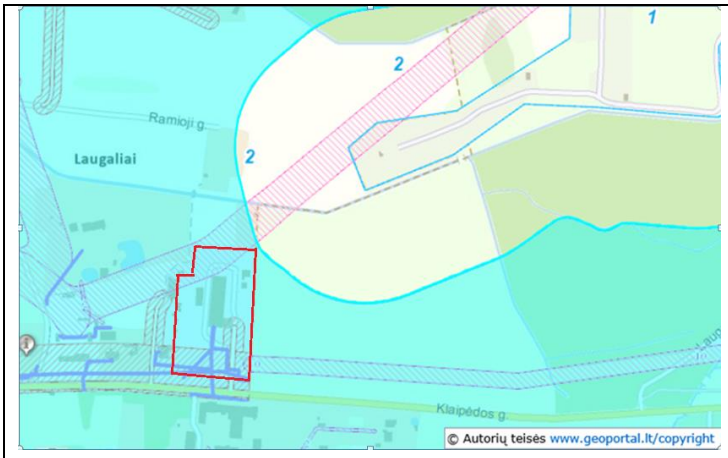
Statinio ar jo dalies statybos vieta, statinio ar jo dalies pagrindinė naudojimo paskirtis.

Žemės sklypas, kuriame numatomas pastato rekonstravimas, yra Gargždų mieste, nuo miesto centro nutolęs vakarų kryptimi, šalia krašto kelio Nr. 228 (Klaipėdos gatvė, KL7029).

Sklypo adresas – Gargždai, Klaipėdos g. 80, kadastrinis Nr. 5520/0009:391. Plotas – 1.5298 ha. Sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. VĮ Registrų centro duomenimis, žemės sklypą nuomos teise valdo UAB "Hortivita".

Pagal kadastro duomenis sklypui nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:
XLIX - Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos – 1.5285 ha;
XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos - 1.5285 ha;
VI - Elektros linijų apsaugos zonos – 1.5285 ha.

Taip pat sklypas patenka į Gargždų (Laugalių) požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos trečiąją vandenvietės juostą. Sklype nenumatoma veikla, kuri draudžiama šioje juostoje pagal Specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas.



Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zona
Gargždų (Laugalių)
Trečioji vandenvietės juosta

- žemės sklypas Klaipėdos g. 80, Gargždai

Sklype stovi administracinis pastatas, gamybinis pastatas, garažas, 5 sandėliai, kiti inžineriniai statiniai – aikštelės, tvora, estakada. Statiniai nuosavybės teise priklauso UAB " Hortivita".

Sklypo, kuriame numatoma statyba, gretimybėse yra: pietų pusėje – krašto kelias Nr. 228 (Klaipėdos gatvė, KL7029); iš vakarinės pusės – Registrų centre neįregistruotas žemės sklypas prie daugiabučio gyvenamojo namo Klaipėdos g. 82 su pagalbinio ūkio pastatais; šiaurinėje pusėje – du neužstatyti žemės ūkio paskirties sklypai; rytuose – šeši vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų žemės sklypai.

Pagal topografinį planą (2018-06-11) teritorijos reljefas - lygus, žemės paviršiaus altitudė per visą plotą svyruoja nuo 28.72 iki 29.87 pagal Lietuvos aukščių sistemą.

Teritorija įsisavinta inžineriniu požiūriu. Sklype yra elektros ir ryšių linijos, drenažo, vandentiekio, nuotekų bei nebeveikiantys šilumos tinklai.

Sklype, kuriame numatomi statybos darbai, bei gretimybėse nėra registruotų nekilnojamųjų kultūros paveldo objektų, sklypas nepatenka į LR Kultūros paveldo apsaugos įstatymu reglamentuojamą teritoriją. Pagal Kultūros vertybių registrą, atstumas iki artimiausio kultūros paveldo objekto, pastato (kodas 33501) – 646 m, iki Laugalių kaimo evangelikų liuteronų senųjų kapinių (kodas 24379) – 883 m.

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

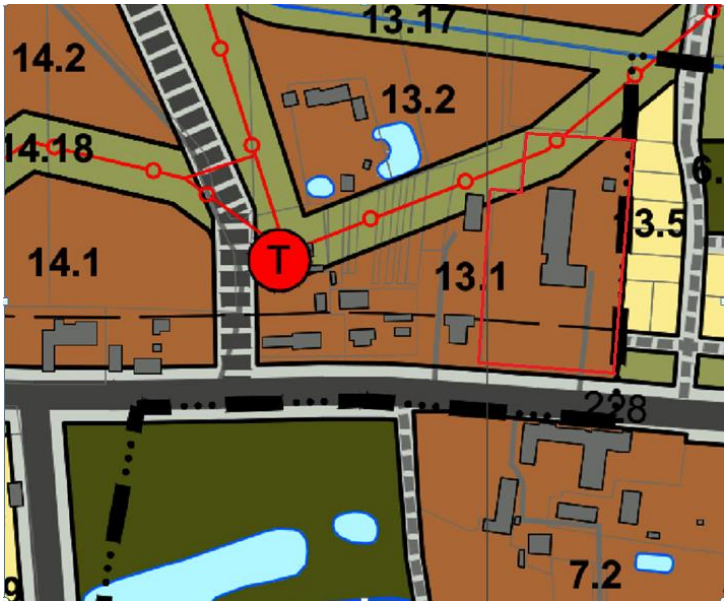
Statybos rūšis. Kapitalinis remontas.
Statinio paskirtis. esama - gamybos, pramonės; keičiama į administracinę paskirtį;
Statinio kategorija. Neypatingas statinys**.**

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 Gargždų miesto bendrąjį planą, beveik visas žemės sklypas Klaipėdos g. 80, Gargždų m. patenka į 13.1 funkcinę zoną, kurioje galimas užstatymas bei naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. Žemės sklype leistinas maksimalus užstatymo aukštingumas – iki 15 m, intensyvumas – iki 0,6.

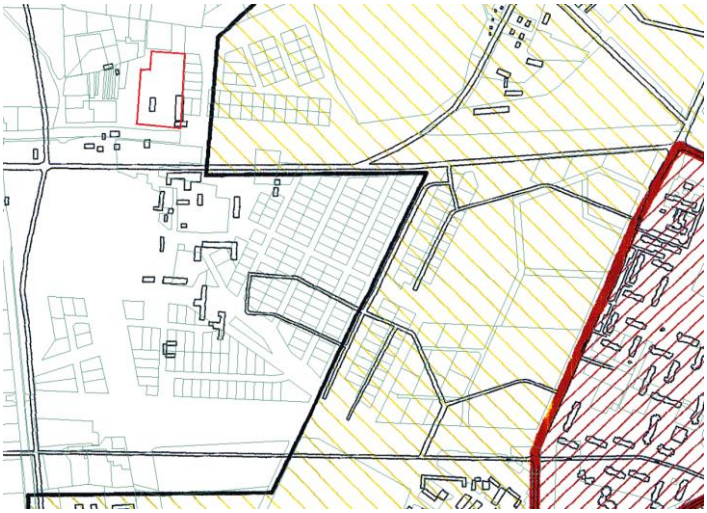
Šiaurės vakarų sklypo kampas, apribotas elektros linijų apsaugos zonos, patenka į 13.17 funkcinę zoną, kurioje taip pat galimas naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, tačiau ši zona – neužstatoma.

Numatoma veikla neprieštarauja šiems sprendiniams. Pastato kapitalinis remontas bus vykdomas esamo pastato ribose, nepažeidžiant esminių statinio reikalavimų, priešgaisrinių reikalavimų, higienos normų ir kitų galiojančių teisės aktų.



- žemės sklypas Klaipėdos g. 80, Gargždai

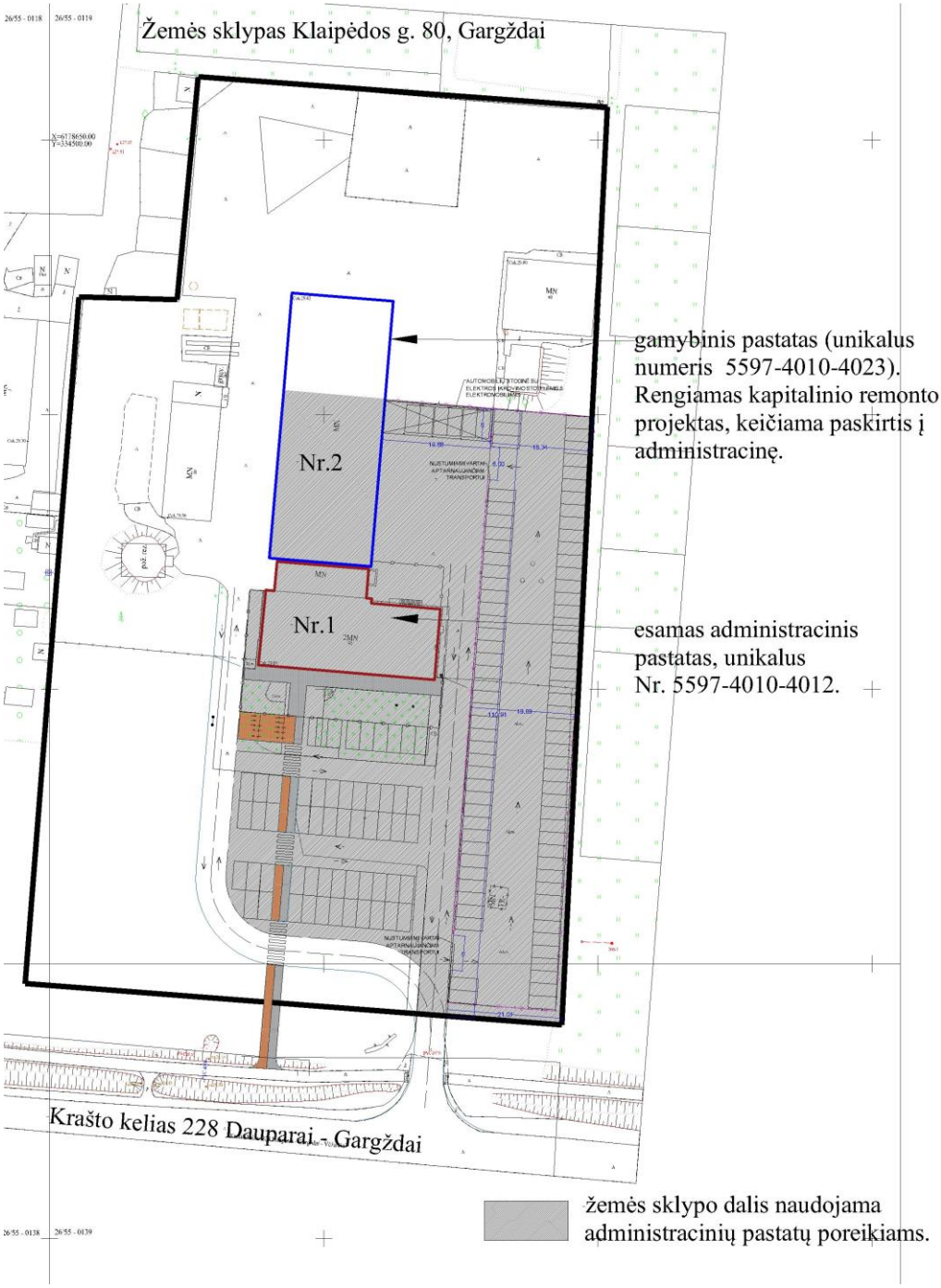
Žemės sklypas Klaipėdos g. 80, Gargždai, nepatenka į Energetikos rūšies pasirinkimo ir naudojimo šildymui Gargždų mieste specialiojo plano ribas:



- žemės sklypas Klaipėdos g. 80, Gargždai

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

UAB „Hortivita“ gamybinio pastato paskirtį keičia į administracinės paskirties pastatą. Pastate numatoma įrengti biurų patalpas.



Schemoje pilka spalva pažymėta sklypo dalis, naudojama administracinių patalpų poreikiams: įrengiamas pėsčiųjų - dviračių takas, įrengiama ± 55 sustojimo vietų administracijos ir klientų transporto automobilių aikštelė ir >80 vietų laikino saugojimo automobilių aikštelė, tarnybinis kiemas. Esamas administracinis pastatas schemoje pažymėtas Nr. 1 (unikalus Nr. 5597-4010-4012). Administracinio pastato bendrasis plotas 702,28 m²; tūris 3478 m³. Gamybiniam pastatui (unikalus Nr. 5597-4010-4023), kuris schemoje pažymėtas Nr. 2, rengiamas kapitalinio remonto projektas, keičiama paskirtis į administracinę. Planuojamas administracinių patalpų plotas ± 565 m². Kitos pastato patalpos liks esamos - garažai. Esamas bendrasis gamybinio pastato plotas – 938,96 m², tūris – 5169 m³. Po pastato kapitalinio remonto ir paskirties keitimo pastato techniniai rodikliai gali keistis.

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

Atliekamas gamybinio pastato, kurio unikalus Nr. 5597-4010-4023 kapitalinis remontas. Keičiama pastato paskirtis iš gamybos, pramonės į administracinę. Pastatas yra sublokuotas su esamu administraciniu pastatu, schemoje pažymėtu Nr. 1. Įrengiant administracines patalpas, schemoje pažymėtame pastate Nr. 2, jos koridoriumi sujungiamos su esamo administracinio pastato patalpomis. Koridorius pratęsiamas išilgai pastato viduriu ir užbaigiamas evakuaciniu išėjimu. Abipus koridoriaus įrengiami kabinetai, rūbinės, sporto salė, tualetai, kitos įvairios patalpos.

Gamybinio pastato konstrukcinė schema - gelžbetoninis karkasas. Laikančiosios konstrukcijos išsaugomos esamos. Vidaus nelaikančios pertvaros demontuojamos, naujosios pertvaros įrengiamos pagal naujus poreikius. Esami pastato fasadai remontuojami įrengiant naujas angas langams ir durims. Stogas lieka esamas. Pastatas apšiltinamas siekiant B energetinio efektyvumo klasės.

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.

Vandentiekis esamas centralizuotas. Vandens poreikis ūkio – buities reikmėms 0,6 l/s; 2,5 m³/h; 5 m³/p; 1300 m³/m. Vandens poreikis gaisrų gesinimui – 10 l/s, gaisrų gesinimui vanduo sukaupiamas teritorijoje esančiuose betoniniuose vandens kaupimo rezervuaruose.

Buitinės nuotekos projektuojamos į centralizuotus buitinių nuotekų tinklus pagal išduotas prisijungimo sąlygas 2018-09-27 Nr. 2018/S.6/3-1257.

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

Infrastruktūros sprendiniai.

Susisiekimo sprendiniai, įvažiavimai lieka esami. Privažiavimas prie pastato esamu įvažiavimu iš pagrindinės Klaipėdos g. Automobilių poreikis skaičiuojamas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, imant 1 automobilio poreikį 25 m² administracinių patalpų plotą. Apskaičiuotas poreikis - 20 automobilių. Automobilių aikštelė įrengiama išplečiant esamą automobilių aikštelę sklypo ribose, link pagrindinės gatvės. Užtikrinamas pėsčiųjų ir dviratininkų ryšys su esama Gargždų miesto infrastruktūra. >80 vietų automobilių laikino saugojimo aikštelė įrengiama esamos vietoje, ją išplečiant į sklypo gilumą.

Inžinerinės komunikacijos: vandentiekis, elektros komunikacijos - esamos.

Patalpų šildymas elektra, preliminarus elektros energijos poreikis rozetėms ir apšvietimui ±40 kW, šildymui ±40 kW .

Projektuojamame pastate, pakeitus jo paskirtį ir atlikus kapitalinio remonto darbus, bus įrengtos darbo patalpos (kabinetai), užtikrinančios saugią darbo aplinką. Numatomas pakankamas tinkamo geriamojo vandens kiekis, atliekų likvidavimas, teritorijos apželdinimas alergijos nesukeliančia ir toksinio poveikio sveikatai neturinčia augalija, pakankamas apšvietimas, tinkamų higienos sąlygų ir režimo teritorijoje sudarymas. Pastatas yra sklypo gilumoje, nuo gatvės ribojamas kito administracinio pastato, kas sumažina dulkių ir triukšmo kiekį.

Projektu užtikrinamas saugus, patogus patekimas prie administracinių pastatų tiek automobiliais, tiek pėsčiomis ar dviračiais.

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

PV Lauras Ruseckas