

## 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, šalia pramonės rajono, šalia krašto kelio Nr. 227. Atstumas iki Klaipėdos g. (KL7029) - 660 m, iki magistralinio kelio A1 – 2770 m.

Sklypo adresas – Gargždai, Gamyklos g. 1, kadastrinis Nr. 5520/0011:68. Plotas – 0.7680 ha. Sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. VĮ Registrų centro duomenimis, žemės sklypo dalį nuomos teise ir dalį nuosavybės teise valdo UAB "Palva".

Pagal kadastro duomenis sklypui nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: XLIX - Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos – 0.2378 ha. VI - Elektros linijų apsaugos zonos – 0.0789 ha, I – Ryšių linijų apsaugos zonos - 0.0091 ha.

Sklype stovi prekybos paskirties pastatas – operatorinė, paslaugų paskirties – automobilių plovykla, kiti inžineriniai statiniai - degalinės įrengimai, stoginė, užpylimo kolonėlės. Statiniai nuosavybės teise priklauso UAB "Palva".

Sklypo, kuriame numatomas rekonstravimas, gretimybėse iš visų pusių yra valstybinė žemė. Šiaurės pusėje – Pušų gatvė (pagal planavimo dokumentus - C1 kategorijos, techninis projektas parengtas D1 kategorijos gatvei, 2018-01-02 gautas leidimas statyti Nr. LSNS-34-180102-00001). Iš vakarinės pusės – Gamyklos gatvė, pietinėje pusėje – privažiavimas į žemės sklypus Gamyklos g. 11A – 11F .

Už pietinio privažiavimo yra žemės sklypai, kurių naudojimo būdas - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos. Sklypuose Gamyklos g. 11A ir 11B stovi 2 bendrabučiai, iš kurių realiai tik vienas naudojamas gyvenamajai paskirčiai.

Gargždų pramonės įmonių, vykdančių ūkinę komercinę veiklą, sanitarinių apsaugos zonų ribų specialusis planas nurodo iškeldinti į pramonės rajoną patenkančius gyvenamuosius namus suinteresuotų pramonės objektų sąskaita.

Teritorija įsivinta inžineriniu požiūriu. Sklype yra elektros ir ryšių linijos, drenažo, vandentiekio, nuotekų tinklai. Sklype yra dirbtinis vandens telkinys, tarnaujantis priešgaisrinėms reikmėms.

Pagal topografinį planą (2018-02-15) teritorijos reljefas - pakankamai lygus, žemės paviršiaus altitudė per visą plotą svyruoja nuo 29.17 iki 29.71 pagal Lietuvos aukščių sistemą.

**Statybos rūšis.** Rekonstravimas.

**Statinio paskirtis.** Prekybos paskirties pastatas.

**Statinio kategorija.** Ypatingas 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).**

Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2002-05-30 d. sprendimu Nr 123 patvirtintas detalusis planas. Pagal šį teritorijų planavimo dokumentą, žemės sklype leistinas pastatų aukštis – iki 10 m, užstatymo tankis – iki 13 proc., intensyvumas – iki 0,13.

Detalioju planu nustatyta statybos zona, statybos linija, statybos riba bei susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai pakoreguoti techninio projekto rengimo metu. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2019-04-11 įsakymu Nr. AV-719 leista šiuos parametrus koreguoti.

Pagal Gargždų miesto bendrąjį planą, didesnė dalis žemės sklypo Gamyklos g. 1, Gargždų m. patenka į 8.4 funkcinę zoną, kurioje galimas naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. Šiaurinė sklypo dalis patenka į 8.11 funkcinę zoną – apsauginės ir ekologinės paskirties želdynai, kurioje taip pat galimas naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. Pagal Bendrojo plano

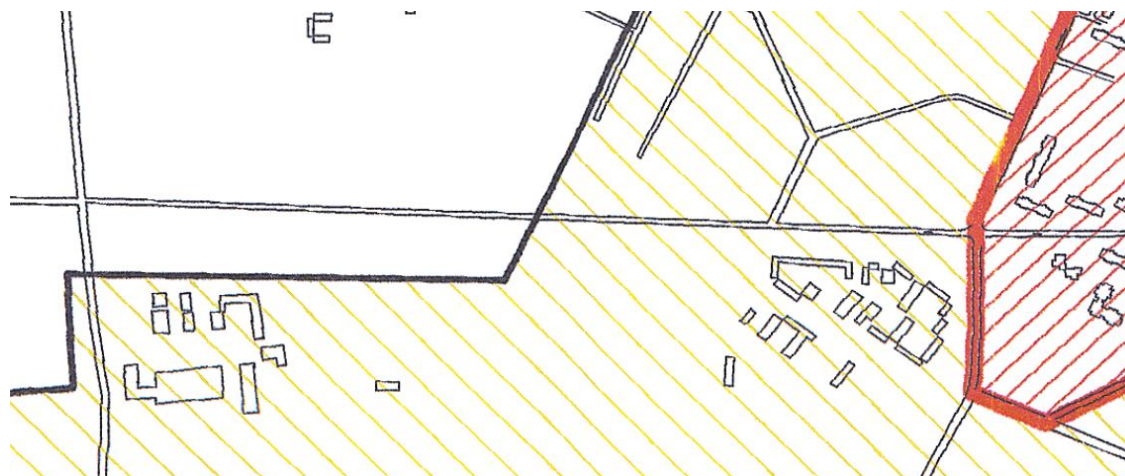
tekstinius reglamentus „teritorijų naudojimo, tvarkymo ir apsaugos reglamentai gali būti nustatomi pasirinktinai tiems žemės sklypams, kurie patenka į dvi ar kelias skirtingo naudojimo teritorijas“.

Nors projektas rengiamas pagal galiojantį detalų planą, kartu atsižvelgta į Gargždų miesto bendrojo plano sprendinius: nuo šiaurinės sklypo ribos patraukta statybos zona ir automobilių stovėjimo vietos. Pali šią ribą projektuojami želdiniai, kurie sklandžiai jungsis su plačia želdinių juosta Pušų gatvės koridoriuje.

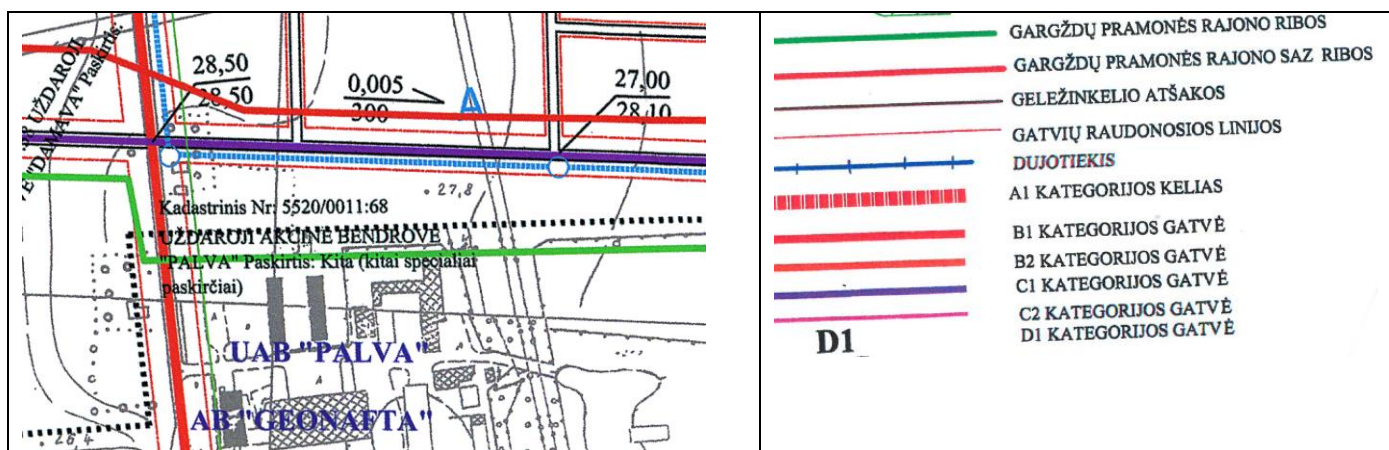
Principinė susisiekimo schema išlieka. Šiaurinio įvažiavimo vieta patikslinama pagal Pušų gatvės techninį projektą (2018-01-02 leidimas statyti Nr. LSNS-34-180102-00001).

Numatomas veiklos plėtimas neprieštarauja galiojantiems planavimo dokumentų sprendiniams. Pastato statyba bus vykdoma nepažeidžiant esminių statinio reikalavimų, priešgaisrinių reikalavimų, higienos normų ir kitų galiojančių teisės aktų.

Žemės sklypas Gamyklos g. 1, Gargždai, nepatenka į Energetikos rūšies pasirinkimo ir naudojimo šildymui Gargždų mieste specialiojo plano ribas.



Pagal Gargždų pramonės įmonių, vykdančių ūkinę komercinę veiklą, sanitarinių apsaugos zonų ribų specialų planą, žemės sklypas Gamyklos g. 1 nepatenka į Gargždų pramonės rajono ribas, tačiau patenka į minėto rajono SAZ ribas.



Projektuojamame prekybos pastate nebus vykdomos veiklos, kurios draudžiamos SAZ teritorijoje. Pati prekybos veikla SAZ nesukuria.

Sklype, kuriame numatomi rekonstravimo darbai, bei gretimybėse nėra registruotų nekilnojamojo kultūros paveldo objektų, sklypas nepatenka į LR Kultūros paveldo apsaugos įstatymu reglamentuojamą teritoriją. Pagal Kultūros vertybių registrą, atstumas iki artimiausio kultūros paveldo objekto, Laugalių kaimo evangelikų liuteronų senųjų kapinių (kodas 24379) – 1070 m.

Teritorija nepatenka į „NATURA 2000“ teritorijų ribas ir jų apsaugos zonas bei juostas. Sklype jau eilę metų vystoma automobilių aptarnavimo bei komercinė veikla.

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

Prekybos paskirties pastato plotas po rekonstrukcijos –  $\pm 685 \text{ m}^2$ . bendras prekybos salių plotas  $\pm 376 \text{ m}^2$ . Pastato tūris po rekonstrukcijos  $\pm 3550 \text{ m}^3$ .

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

Esamas pastatas (operatorinė) rekonstruojamas pristatant 2 aukštų prekybos paskirties pastatą. Statybos rūšis – rekonstravimas. Naujoji pastato dalis projektuojama blokuojant prie rekonstruojamos operatorinės šiaurės pusėje, pagal Pušų gatvę. Pirmame aukšte išplečiama prekybos salė iki  $\pm 376 \text{ m}^2$ , įrengiami tualetai neįgaliesiems, darbininkų persirengimo patalpa, 2 aukšte – administracijos kabinetai. Pastato konstrukcijos – kolonos, perdanga, denginiai gelžbetonio arba metalo, atitinkančios gaisrinius reikalavimus. Išorės sienos - daugiaskluksniai paneliai, apdaila – rūdinta skarda.

**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.**

Pastate projektuojama prekybos salė, prekių sandėliavimo zona, prekės transportuojamos krautuvu. Pastato vidaus inžinerinės sistemos prijungiamos prie sklype esančių inžinerinių komunikacijų.

- Rekonstruojamo pastato vandentiekio sistemos pajungiamos į esamą vandentiekio įvadą.
- Buitinių nuotekų tinklai esamu išleistuvu pajungiami į esamą buitinių nuotekų šulinį Nr. 163.
- Lietaus nuotekų tinklai pajungiami į sklype esančius lietaus nuotekų tinklus.
- Elektra - lieka esamas įvadas, pagal technines sąlygas didinama galia.
- Dujotiekis - esamas įvadas.
- Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklai bei drenažas - neprojektuojami.
- Sklype esantis atviras vandens rezervuaras tarnauja priešgaisrinėms reikmėms.

Atliekų tvarkymas. Vykdamas griovimo, statybos darbus bei veiklą projektuojamame pastate, atliekos surenkamos, rūšiuojamos (jų susidarymo vietoje), laikinai laikomos ir išvežamos taip, kad nekeltų neigiamo poveikio visuomenės sveikatai ir aplinkai. Būtina vadovautis 1998-06-16 LR atliekų tvarkymo įstatymu Nr. VIII-787 (nauja įstatymo redakcija nuo 2003-01-01), Atliekų tvarkymo taisyklėmis (aplinkos ministro 2017-10-09 įsakymo Nr. D1-831 redakcija), Statybinių atliekų tvarkymo taisyklėmis (aplinkos ministro 2006-12-29 įsakymas Nr. D1-637).

Darbų vykdymo aikštelė rangovo turi būti pastoviai tvarkoma. Statybinės atliekos darbų metu, iki jų išvežimo ar panaudojimo, kaupiamos ir saugomos aptvertoje teritorijoje, konteineriuose ar kitoje uždaroje talpykloje. Statybinių atliekų turėtojas atsako už tvarkingą jų pakrovimą ir pristatymą į sąvartyną. Statybvietėje turi būti išrūšiuotos ir atskirai laikinai laikomos susidarančios komunalinės atliekos (maisto likučiai, tekstilės gaminiai, kt.), inertinės atliekos, jei tokių susidarytų (betonas, plytos, keramika, kt.), perdirbti ir pakartotinai naudoti tinkamos atliekos, antrinės žaliavos (pakuotės, popierius, stiklas, plastikas, kt.), pavojingosios atliekos (tirpikliai, dažai, klėjai, dervos, ir kitos medžiagos, turinčios savybių, galinčių neigiamai įtakoti aplinką ir žmonių sveikatą). Išrūšiuotos atliekos turi būti perduodamos įmonėms, turinčioms teisę tvarkyti tokias atliekas.

Atliekų kiekiai nustatomi statybos darbų vykdymo metu, pagal faktą. Numatomos atliekos: mišrios statybinės ir griovimo atliekos 17 09 04 - apie 0,5 t.; stiklas 17 09 04 - apie 0,5 t.; pakuočių atliekos - apie 0,2 t (15 01 01 popieriaus ir kartono pakuotės, 15 01 02 plastikinės pakuotės); izoliacinės medžiagos 17 06 04 – apie 0,2 t; medžio atliekos 17 02 01 – apie 0,8 t. Statybos zonoje demontuojama dalis esamos operatorinės sienų, griaujami nesudėtingi statiniai. Griaunant pastato išorines atitvaras, ardomyje metalo konstrukcijų ir skardos atliekų susidarys apie 3 t (geležis ir plienas 17 04 05).

Nepavojingos statybinės atliekos gali būti laikinai laikomos statybvietėje ne ilgiau kaip vienerius metus nuo jų susidarymo dienos, tačiau ne ilgiau kaip iki statybos darbų pabaigos. Pavojingos statybinės

atliekos turi būti laikinai laikomos pagal Atliekų tvarkymo taisyklėse nustatytus reikalavimus ne ilgiau kaip 6 mėnesius nuo jų susidarymo, tačiau ne ilgiau kaip iki statybos darbų pabaigos taip, kad nekeltų pavojaus aplinkai ir žmonių sveikatai.

Statybvietėje turi būti pildomas atliekų apskaitos žurnalas, vedama susidariusių ir perduotų tvarkyti statybinių atliekų apskaita. Duomenys apie statybinių atliekų išvežimą įrašomi Statybos darbų žurnale. Pripažįstant statinį tinkamu naudoti, komisijai turi būti pateikti dokumentai, įrodantys, kad statybinės atliekos buvo perduotos atliekų tvarkytojui.

Teritoriją prižiūri ir sklypo priežiūros darbus atlieka įmonės darbuotojai. Eksploatuojant pastatą, tvarkant teritoriją, įrenginių techninio aptarnavimo metu, darbuotojų buityje taip pat susidarys atliekos. Atliekų laikymo talpos turi būti atsparios atliekų poveikiui ir apsaugotos nuo aplinkos poveikio. Laikiniai laikomos atliekos turi būti stabilios, t. y. savaime nekeisti fizinių, cheminių ar biologinių savybių, neskleisti kvapų ir dulkių.

Statybos darbai organizuojami vadovaujantis LR Triukšmo valdymo įstatymu bei Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2006-12-28 sprendimu Nr. T11-434 patvirtintomis "Triukšmo prevencijos Klaipėdos rajono viešosiose vietose taisyklėmis". Pagal galimybes būtina rinktis tylesnę statybos darbams naudojamą įrangą, tylesnius darbo metodus (pvz. suderinti kelias triukšmingas operacijas vienu metu).

Vykdam statybos darbus, būtina vadovautis Statybos įstatymo 6 straipsniu.

PV Lauras Ruseckas

Projektuotoja Daiva Mačikėnienė