

PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Projektuojamo statinio statybos vieta, statybos rūšis, statinio pagrindinė naudojimo paskirtis, statinio kategorija.

Pastatų rekonstravimo ir paskirties keitimo į depą su administracinėmis patalpomis projektas rengiamas Lietuvos Respublikai nuosavybės teise priklausančiame žemės sklype unikalus Nr. 4400-4212-3742, kadastro Nr. 5520/8001:4 (sklypui adresas nesuteiktas). Žemės sklypo plotas – 3,8610 ha, pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos. Žemės sklypas yra pietinėje Gargždų dalyje, pramonės teritorijoje. Šiaurės ir dalyje pietų pusėse sklypas ribojasi su UAB „Mida LT“ teritorija, kurioje vyksta prilydomosios stogo dangos gamyba. Pietų pusėje sklypas ribojasi ir su UAB Gargždų plytų gamyklos teritorija, kurioje gaminami silikatiniai gaminiai statybai. UAB „Gargždų geležinkelis“ verčiasi krovinių gabenimu ir kitomis paslaugomis, kurios susijusios su geležinkeliais jų statyba ir aptarnavimu. Pagal ekonominės veiklos rūšių klasifikatorių pagrindinės veiklos yra šios:

49.2 Krovinis geležinkelio transportas;

42.1 Kelių ir geležinkelių tiesimas;

33.17 Kitų transporto priemonių remontas ir techninė priežiūra;

Statybos rūšis: Rekonstravimas, paskirties keitimas.

Statinio kategorija: Neypatingi statiniai.

Statinio pagrindinė naudojimo paskirtis: rekonstruojami 2 pastatai: pastatas – dirbtuvės su buitinėmis patalpomis (gamybos pramonės paskirties) ir pastatas – administracinis (administracinės paskirties). Šie pastatai sujungiami į vieną garažų paskirties pastatą – depą.

Pagal UAB „Geosmart“ topografinį planą (2020-05-14) teritorijos reljefas - pakankamai lygus, žemės paviršiaus altitudė nagrinėjamoje sklypo dalyje svyruoja nuo 29.92 iki 30.27.

Teritorija faktiškai įsisavinta inžineriniu požiūriu. Įrengti privažiavimai prie pastatų. Sklype arba gretimybėse yra elektros, ryšių kabeliai, vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos bei šilumos tinklai. Sklypui nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - 0.238 ha;


148. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) - 0.0792 ha;

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 3.861 ha;

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.2172 ha;

101. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.026 ha.

Sklype, kuriame numatomi statybos darbai, bei gretimybėse nėra registruotų nekilnojamojo kultūros paveldo objektų, sklypas nepatenka į LR Kultūros paveldo apsaugos įstatymu reglamentuojamą teritoriją. Iki artimiausio kultūros paveldo objekto – Kuršlaukio senųjų kapinių (kodas 25396) apsaugos nuo fizinio poveikio pozonio - 251 m.

O	2020				Svarstymui su visuomene		
Atestato Nr.	 www.neoforma.lt				Pastatų rekonstravimo ir paskirties keitimo į depą su administracinėmis patalpomis Gamyklos g. 21, Gargždai, projektas		
A747	PV-A PDV	L. Ruseckas		2020	Aiškinamasis raštas		Laida
	projektuotoja	D. Mačikėnienė					O
LT	Užsakovas: UAB „Gargždų geležinkelis“				20 07 – XX - PP - AR	Lapas	Lapų
						1	5

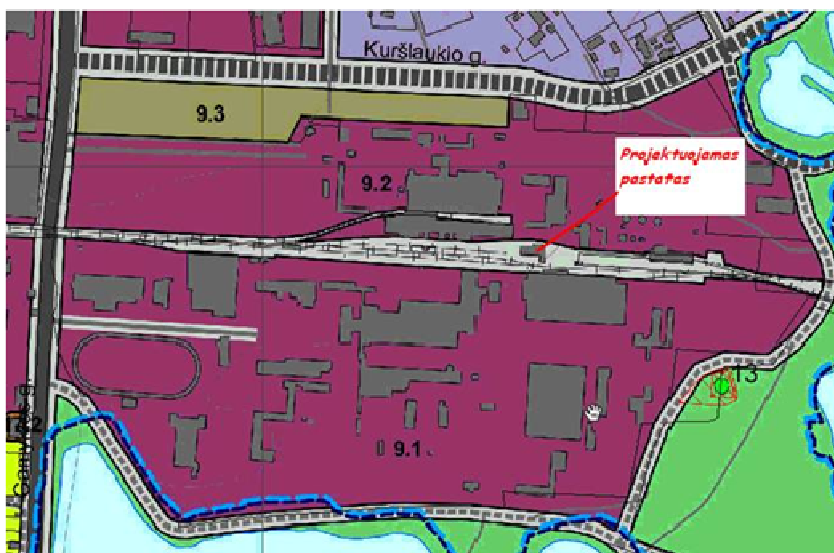


Teritorija nepatenka į „NATURA 2000“ teritorijų ribas ir jų apsaugos zonas bei juostas. Duomenų apie teritorijoje randamas saugomų gyvūnų ar augalų rūšis ir natūralias buveines nėra. Sklype jau eilę metų vystoma su geležinkeliu susijusi veikla.

Sklypo dalyje, kurioje numatomi statybos darbai, medžių ir krūmų nėra.

Numatomas veiklos vystymas neprieštaruoja galiojančiam bendrajam planui. Pastatų rekonstravimas bus vykdomas pagal bendrojo planu nustatytus reikalavimus.

Pagal Gargždų miesto bendrojo plano sprendinius, tarp kvartalų 9.1 ir 9.2 esanti infrastruktūros teritorija (nagrinėjamas sklypas) neturi numerio, pagal kurį taikomi užstatymo reglamentai. Reglamentų lentelėje prie pilkos infrastruktūros spalvos nurodyti kvartalai 6.10 ir 8.10, skirti vandenvietei ir vandens bokštui.



20 07 - XX - PP - AR	Lapas	Lapų	Laida
	2	5	0

Sklypo naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos. Todėl depui taikomi infrastruktūros teritorijoms nustatyti užstatymo reglamentai. Jie yra gerokai mažesni, nei gretimybėse esančių pramonės teritorijų, todėl trečiųjų asmenų interesai nebus pažeisti.

Šioje teritorijoje leistinas užstatymo intensyvumas - iki 0,4, leistinas užstatymo aukštingumas – iki 15 m.

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

Preliminarūs techniniai rodikliai:

1.	Dirbtuvės su buitinėmis patalpomis, 2P2p, unikalus Nr. 5596-1005-7028	Prieš rekonstrukciją	Po rekonstrukcijos ir paskirties keitimo	Pagal bendrąjį planą*
	Pastato paskirtis	Pramonės pastatas	Depas	
	Užstatymo plotas (m ²)	80,0	Iki 220	-
	Bendrasis plotas (m ²)	115,26	Iki 450	Intensyvumas iki 0,4
	Aukštis (m)	8,70	Iki 11,50	Iki 15
	Tūris (m ³)	653	2600	
2.	Administracinis pastatas 3B2m, unikalus Nr. 5596-1005-7039		-	
	Pastato paskirtis	Administracinė	-	
	Užstatymo plotas (m ²)	16,0	-	
	Bendrasis plotas (m ²)	44,81	-	
	Aukštis (m)	10,0	-	
	Tūris (m ³)	174	-	

* - „Bendrojo plano (žr. *Pagrindiniame (reglamentų) brėžinyje*) išskirtos funkcinio naudojimo zonos (naudojimo tipai), pažymėtos atitinkamomis spalvomis. Vyraujanti funkcija teritorijoje reiškia, kad teritorijoje pirmiausia rekomenduojama vystyti nurodytą veiklą.” Bendrajame plane nenurodytas kvartalo, kuriame projektuojamas geležinkelio vagonų depas, numeris. Todėl minėtas pastatas projektuojamas pagal inžinerinės infrastruktūros teritorijoms (pilka spalva) nustatytus reglamentus.

Infrastruktūros sprendiniai.

Susisiekimo sprendiniai, įvažiavimai lieka esami. Visos inžinerinės komunikacijos: buities ir lietaus nuotekos, vandentiekis, elektros komunikacijos - esamos. Patalpų šildymui ir karšto vandens ruošimui numatomas dujų įvadas.

Projektuojamų statinių sąrašas, paaiškinami ir pagrindžiami projektinių pasiūlymų sprendiniai, nurodomi laikančiųjų konstrukcijų ir išorinių atitvarų parinkimo motyvai ir kita.

Plečiantis UAB „Gargždų geležinkelis“ veiklos paslaugų sąrašui ir apimtims, bendrovei didinant darbuotojų skaičių, nebeįsitenkama esamose buitinėse ir administracinėse patalpose. Esamos dirbtuvės su buitinėmis patalpomis yra sublokuotos su garažų paskirties pastatu – geležinkelių depu, greta ant kolonų pristatytas nedidelis 44,81 m² administracinis pastatas. Projekto sprendiniuose numatoma administracinį pastatą nugriauti, o dirbtuves rekonstruoti naujam pastatui panaudojant pamatus ir besiblokuojančias su geležinkelių depu sienas. Pastatas projektuojamas 3 aukštų, išlaikant tą pačią funkcinę schemą, kuri egzistuoja ir dabar: pirmame aukšte - geležinkelių depo mechaninės dirbtuvės, papildomai numatomas įmonės dokumentų archyvas, dujų katilinė; 2 aukšte - darbuotojų buities patalpos, numatomas kabinetas dispečerinei; trečiame aukšte projektuojami kabinetai administracijai.

Rekonstruojamų dirbtuvių pamatai projektuojami poliniai arba ištisiniai, atsižvelgiant į grunto

20 07 - XX - PP - AR	Lapas	Lapų	Laida
	3	5	0

geologinius tyrimus ir panaudojant esamus pamatus. Pastato laikančioji schema – kombinuota, karkasas ir laikančiosios sienos, panaudojant esamas laikančias sienas. Perdangos – gelžbetoninės, stogas – sutapdintas. Pastato išorės apdaila – „Corten“ rūdintos skardos lakštai.

Automobilių poreikis:

Eil. Nr.	Pastatų	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius	Projektuojami plotai	Automobilių poreikis
1.	Garažų, gamybos ir pramonės paskirties pastatai	1 vieta 60 m ² darbo patalpų ploto	Darbo patalpos 90 m ²	1,5
2.	Administracinės patalpos	1 vieta 25 m ² pagrindinio ploto	Kabinetai 140 m ²	5,6
Bendras automobilių poreikis				7

Automobilių parkavimo vietos numatomos rytinėje sklypo dalyje, 380 metrų nuo rekonstruojamo pastato.

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.

Šiuo metu objektas elektra aprūpinamas iš UAB „Gargždų Mida“ elektros tinklų. Pagal ESO išduotas prisijungimo sąlygas objektą planuojama perjungti prie ESO centralizuotų elektros skirstomųjų tinklų.

Vandeniui objektas aprūpinamas iš UAB „Gargždų plytų gamykla“ centralizuotai tiekiamo vandentiekio.

Buitinės nuotekos išleidžiamos į UAB „Gargždų plytų gamykla“ centralizuotus buitinių nuotekų tinklus.

Dujos patalpų šildymui ir karšto vandens ruošimui prijungiamos prie ESO centralizuotų tinklų pagal išduotas prisijungimo sąlygas.

Lietaus nuotekos nuo įmonės pastatų stogų surenkamos ir išleidžiamos į miesto lietaus kanalizacijos tinklus. Lietaus nuotekų kiekis po rekonstravimo reikšmingai nepadidės. Rekonstravimo sprendiniai neigiamo poveikio vandens kokybei neturės. Planuojama veikla dirvožemio taršos ar erozijos neįtakos, nes uždaroje patalpose yra kietos dangos.

Duomenys apie cheminių medžiagų (teršalų), nejonizuojančiosios spinduliuotės, triukšmo, infragarso ir žemo dažnio garsų, žmogaus kūną veikiančių vibracijos lygių, mikroklimato, apšvietos ir kitus keliančius neigiamą poveikį gyvenamajai ir visuomeninei aplinkai veiksnius, kurių laboratoriniai matavimai atliekami statybos užbaigimo procedūros etape;

Projektas atitinka visuomenės sveikatos saugos reikalavimus. Rekonstruotas pastatas eksploatacijos metu nepadidins aplinkos taršos, triukšmo lygio, elektros tiekimo trikdymo. Papildomi triukšmo ar kitos taršos šaltiniai nenumatomi.

Planuojamas depas ir jame vykdoma veikla elektromagnetinės spinduliuotės, infragarso ir žemo dažnio garso neskleis. Naudojamos statybinės medžiagos neturės neigiamos įtakos žmonių sveikatai ir aplinkai.

Triukšmas. Rekonstravus pastatą akustinis triukšmo lygis neviršys leistinų triukšmo lygių už įmonės sklypo ribų.

Cheminės medžiagos ir preparatai Pavojingų (toksiškų, kancerogeninių, teratogeninių ir mutageninių) sudėtinųjų dalių turinčios cheminės medžiagos ir preparatai nebus naudojami. Radioaktyvios medžiagos nenaudojamos ir nesaugomos.

Oro teršalai ir kvapai UAB „Gargždų geležinkelis“ neplanuoja kvapų skleidžiančių aplinkos oro taršos šaltinių.

Biologinė tarša Rekonstruojamame objekte biologinė tarša nesusidarys. Visoje teritorijoje palaikoma tvarka. Periodiškai atliekami geriamojo vandens biologiniai tyrimai. Darbuotojai bus apmokyti apsaugoti nuo užkrečiamų ligų, laikytis higienos reikalavimų ir biologinio saugumo protokolų.

Informacija apie numatomų statybos darbų poveikį aplinkai, gyventojams, kaimyninėms teritorijoms;

Baigus rekonstruoti pastatą eksploataavimo metu papildomos atliekos nesusidarys. 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 Atliekų tvarkymo taisyklėse (aplinkos ministro 2017-10-09 įsakymo Nr. D1-831 redakcija), Statybinių atliekų tvarkymo taisyklėse (aplinkos ministro 2006-12-29 įsakymas Nr. D1-637) nustatyta tvarka. Statybvietyje turi būti pildomas atliekų apskaitos žurnalas, vedama susidariusių ir perduotų tvarkyti statybinių atliekų apskaita. Statybos užbaigimo komisijai turi būti pateikti dokumentai, įrodantys, kad statybinės atliekos perduotos atitinkamas atliekas apdorojančiai įmonei. Statybos zonoje demontuojama esama betoninė grindų ir betoninė kiemo danga.

Griaunant pastato išorines atitvaras susidarys 94 m³ betono ir plytų – 206.8 t (17 01 01), ir apie 20 m³ putų polistireno atliekų. Demontuojant stogų dangas susidarys apie 2 tonos bituminės dangos ir 40 m³ vatos ir polistireno. Ardomų metalo konstrukcijų atliekos sudarys apie 5 t (geležis 17 04 05). Statybos metu pakuočių atliekų susidarys apie 0,5 t (15 01 01 popieriaus ir kartono pakuotės, 15 01 02 02 kitos plastikinės pakuotės). Demontuojant langus bus apie 30 m² plastiko ir medinių langų. Demontuojant stogo konstrukciją susidarys apie 6 m³ medienos; plastiko plėvelių apie 0,1 t. Demontuojant vidaus pertvaras susidarys apie 0,5 t. gipso kartono atliekų, 5 m³ minkštos vatos.

Teritoriją prižiūri ir sklypo priežiūros darbus atlieka įmonės darbuotojai. Eksploatuojant rekonstruotą depą, tvarkant teritoriją, darbuotojų buityje taip pat susidarys atliekos. Visos vietoje išrūšiuotos atliekos turi būti perduodamos įmonėms, turinčioms teisę tvarkyti tokias atliekas pagal sutartis dėl jų naudojimo ir šalinimo. Atliekų laikymo talpos turi būti atsparios atliekų poveikiui ir apsaugotos nuo aplinkos poveikio. Laikinai laikomos atliekos turi būti stabilios, t. y. savaime nekeisti fizinių, cheminių ar biologinių savybių, neskleisti kvapų ir dulkių. Pavojingos atliekos iki jų perdavimo atliekų tvarkytojams laikinai laikomos ne ilgiau kaip šešis mėnesius, o nepavojingos – ne ilgiau kaip vienerius metus.

20 07 - XX - PP - AR	Lapas	Lapų	Laida
	5	5	O