

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

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

Pastato rekonstrukcijos projektas rengiamas Lietuvos Respublikos nuosavybei priklausančiame žemės sklype unikalus Nr. 4400-4212-3742, kadastrinis Nr. 5520/8001:4 Gargždų m. k.v. 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 pusėje sklypas ribojasi su UAB „Mida LT“ teritorija, kurioje vyksta prilydomosios stogo dangos gamyba. Pietų pusėje sklypas ribojasi su „Gargždų plytų gamykla“ UAB, teritorija, kurioje gaminami silikatiniai gaminiai statybai. UAB „Gargždų geležinkelis“ verčiasi krovinių gabenimu ir kitomis paslaugomis, kurios susijusios su geležinkeliais ir jų aptarnavimu.

Statybos rūšis: Rekonstravimas.

Statinio kategorija: Neypatingas statinys.

Statinio pagrindinė naudojimo paskirtis: garažų paskirties pastatas - geležinkelio vagonų depas.

Pagal topografinį planą (2016-12-20) teritorijos reljefas - pakankamai lygus, žemės paviršiaus altitudė nagrinėjamoje sklypo dalyje svyruoja nuo 29.69 iki 30.56.

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:

XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos, 0.238 ha.

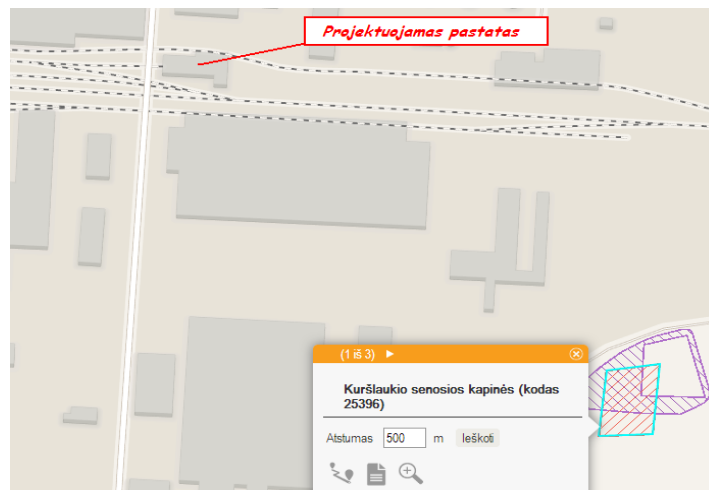
XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos, 0.0792 ha.

XX. Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos, 3.861 ha.

VI. Elektros linijų apsaugos zonos, 0.2172 ha.

I. Ryšių linijų apsaugos zonos, 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.



Atestato Nr.	NEOFORMA www.neoforma.lt				Dirbtuvių pastato Gamyklos g. 21, Gargždai, rekonstravimo į depą projektas		
A747	PV-A PDV	L. Ruseckas		2017	Aiškinamasis raštas		Laida
							O
LT	Užsakovas: UAB „Gargždų geležinkelis“				17 06 – XX - PP - AR		Lapas
						1	Lapų
							4

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.

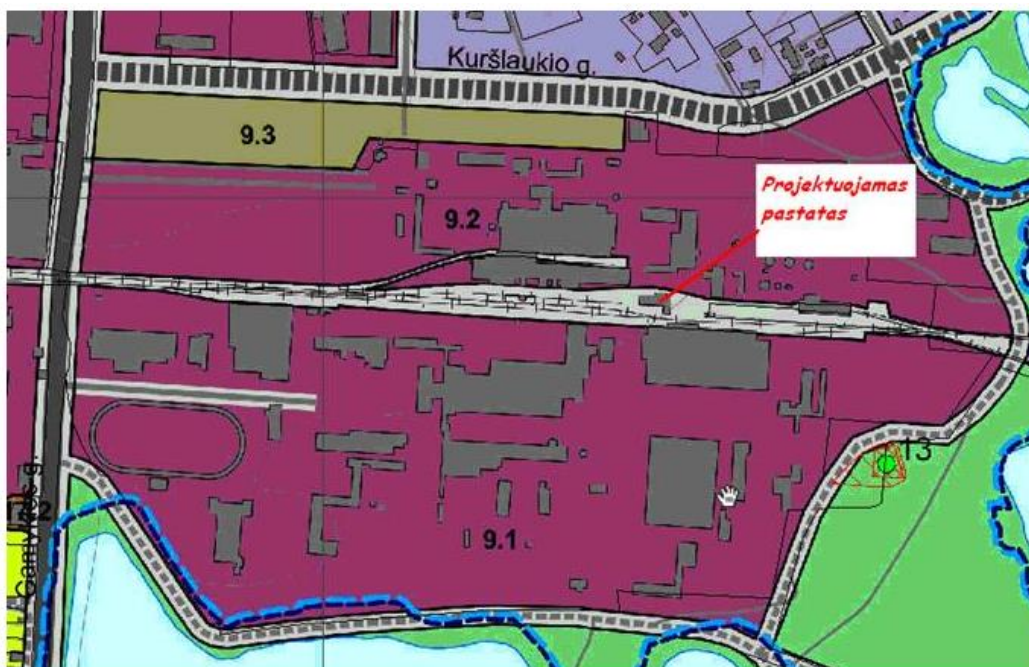
Sklypo dalyje, kurioje numatomi statybos darbai, medžių ir krūmų nėra.

Numatomas veiklos vystymas neprieštaruoja galiojančiam bendrajam planui. Pastatų rekonstravimas bus vykdomas pagal bendruoju 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.

Sklypo, kuriame projektuojamas depas, 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.



1.1. Preliminarūs depo techniniai rodikliai:

Eil. Nr.	Dirbtuvės Gamyklos g. 21	Prieš rekonstrukciją	Po rekonstrukcijos	Pagal bendrąjį planą*
1.	Užstatymo plotas (m ²)	302	Iki 600	-
2.	Bendrasis plotas (m ²)	309,17	Iki 550 Intensyvumas iki 0,014	Intensyvumas iki 0,4
3.	Aukštis (m)	7	Iki 8,5	Iki 15

* - „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.

17 06 - XX - PP - AR	Lapas	Lapų	Laida
	2	4	0

2. Infrastruktūros sprendiniai.

Susisiekimo sprendiniai, įvažiavimai lieka esami.

Visos inžinerinės komunikacijos: buities ir lietaus nuotekos, vandentiekis, elektros komunikacijos esamos.

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

Rekonstruojami esami bendrovei priklausantys blokuoti dirbtuvių ir administracinis pastatai. Pastatai sujungiami į vieną pastatą depą, išplečiami, siekiant padidinti lokomotyvų aptarnavimo dirbtuves, darbuotojų buities ir administracinės patalpas.

Rekonstruojami esami bendrovei priklausantys blokuoti pastatai:

1. Pastatas dirbtuvės
 - unikalus Nr. 5596-1005-7017,
 - pažymėjimas inventoriniame plane – 1P1p,
 - bendras plotas 306,17 m²,
 - pagrindinis plotas 278,52 m²,
 - tūris 1856 m³,
 - užstatytas plotas 302 m²
2. Dirbtuvės su buitinėmis patalpomis,
 - unikalus Nr. 5596-1005-7028,
 - pažymėjimas inventoriniame plane – 2P2p,
 - bendras plotas 115,26 m²,
 - pagrindinis plotas 44,11 m²,
 - tūris 653 m³,
 - užstatytas plotas 80 m²
3. Administracinis pastatas,
 - unikalus Nr. 5596-1005-7039,
 - pažymėjimas inventoriniame plane – 2B2m,
 - bendras plotas 44,81 m²,
 - pagrindinis plotas 39,21 m²,
 - tūris 174 m³,
 - užstatytas plotas 16 m²

Planuojama pristatyti apie 250 m² dirbtuves lokomotyvų remontui ir užkelti papildomą trečią aukštą, kuriame bus įrengiamos administracinės patalpos apie 100 m².

Pristatomų dirbtuvių pamatai – gręžtiniai. Laikančiosios konstrukcijos – metalo karkasas, sienos – termo paneliai, stogas - medinis karkasas, apšiltintas vata, uždengtas skarda.

Užstatomas trečias aukštas – ant esamų mūro konstrukcijų silikatiniais blokais, šiltinama tinkuojama termoizoliacine sistema. Stogas – plokščia gelžbetoninė perdanga, apšiltinta termoizoliacine sistema apsaugota nuo išorės kritulių.

Šios parinktos medžiagos užtikrins esminius statinio reikalavimus: apsaugą nuo triukšmo, energijos taupymą ir šilumos išsaugojimą, mechaninį atsparumą ir pastovumą, higieną, sveikatą ir aplinkos apsaugą.

17 06 - XX - PP - AR	Lapas	Lapų	Laida
	3	4	0

Eil. Nr.	Pastatų	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius	Projektuojami plotai	Automobilių poreikis
1.	Gamybos ir pramonės paskirties pastatai	1 vieta 60 m ² darbo patalpų ploto	Darbo patalpos 54,31 m ²	1
Bendras automobilių poreikis				1

17 06 - XX - PP - AR	Lapas	Lapų	Laida
	4	4	0