

PATVIRTINTA

Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos

2008 m. \_\_\_\_\_ mėn. \_\_\_\_\_ d.

sprendimu Nr. T2- \_\_\_\_\_

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

1. Nustatomi žemės sklypo Nr.1 (Šilutės pl.46a) sklypo naudojimo ir tvarkymo režimo reikalavimai: sklypo plotas- 8801m<sup>2</sup>. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis- kita, naudojimo būdas- komercinės paskirties objektų teritorijos. Indeksas- K.

#### SKLYPO NR.1 PRIVALOMIEJI TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO REIKALAVIMAI:

- Sklypo plotas – 8801m<sup>2</sup>
- Leistinas pastatų aukštis – 15m
- Užstatymo tankumas –0,55
- Užstatymo intensyvumas –0,80
- Nustatoma statybos riba
- Nustatoma įvažiavimo į sklypą vieta
- Nustatomi servitutai:

a. Teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), servituto kodas 207.

b. Teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), servituto kodas 206.

#### TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO PAPILDOMI REIKALAVIMAI:

- Teritorijos (žemės sklypo) apželdinimas (sklypo ar teritorijos dalis procentais, kuri turi būti apželdinta): Komercinės paskirties objektų teritorijos – 8-15%
- Sklypo savininko lėšomis įrengiama eismo lėtėjimo juosta Šilutės plente iki įvažiavimo į sklypą ir dviračių takas palei Šilutės plentą nuo įvažiavimo į žemės sklypą iki sankryžos su Debreceno gatve.

2. Remiantis Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklėmis nustatoma Sanitarinė apsaugos zona (SAZ) planuojamai teritorijai: 50m.

### 2. PLANUOJAMOS TERITORIJOS RAIDOS KONCEPCIJA IR VERTINIMAS

Planuojama teritorija yra Klaipėdoje, prie Šilutės plento. Pagal Klaipėdos miesto bendrąjį planą planuojamos teritorijos naudojimo būdas- komercinės paskirties objektų teritorija.

Planuojamoje teritorijoje planuojama automobilių prekybos ir jų aptarnavimo centro statyba.

Eksploatacijos laikas neterminuotas.

Komplekse :

- Autosalonas
- 5 postų automobilių aptarnavimas
- auto plovykla
- kavinė lankytojams 16v.
- dirbančiųjų- apie 30 žmonių
- Įrengiamos automobilių stovėjimo vietos:  
79 vietos sklype ir 42 vietos už sklypo ribos.

Skaičiuojamasis automobilių stovėjimo vietų poreikis:

27 vietos aptarnavimui ,18 vietų prekybai.

Viso 45 vietos

**DETALIOJO PLANO  
TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO PAGRINDINIŲ SPRENDINIŲ APRAŠOMOJILENTELĖ**

<b>SKLYPAS NR. I</b>	
<b>PRIVALOMIEJI TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO REIKALAVIMAI</b>	
Teritorijos (žemės sklypo) naudojimo būdas ir/ar pobūdis	Naudojimo būdas- komercinės paskirties objektų teritorijos. Indeksas- K.
Leistinas pastatų aukštis metrais	- 15m
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas procentais	- 0,55
Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas procentais	- 0,80
Statinių statybos vieta	- Nenustatoma
Statybos riba	- Nustatoma
Statybos linija	- Nenustatoma
Komunalinių ar vietinių inžinerinių tinklų ir pastatų šildymo sistemų prijungimo sąlygos	Esami inžineriniai tinklai iškeliami arba apsaugomi. Projektuojami komunaliniai tinklai: - Elektros energijos tiekimas numatomas iš greta esančios transformatorinės. - Telekomunikacijų tinklai pajungiami iš artimiausių ryšių tinklų. - Pastatai šildomi iš miesto komunalinių šilumos tinklų. - Būtinės nuotekos nuvedamos į Klaipėdos miesto komunalinius nuotekų tinklus. - Paviršinės nuotekos nuvedamos į Klaipėdos miesto komunalinius paviršinių nuotekų surinkimo tinklus.
Susisiekimo sistemos organizavimas, transporto srautai, skersiniai gatvės važiuojamosios dalies profiliai	- Įvažiavimai- iš Šilutės plento, plotis- 7,0m - Įrengiama trumpalaikio automobilių stovėjimo aikštelė prie Šilutės plento- 42 vietos
Servitutai (teisė į svetimą žemės sklypą ar jo dalį suteikiama naudotis Žemės įstatymo nustatyta tvarka)	- Teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), servituto kodas 207.
<b>PAPILDOMI REIKALAVIMAI</b>	
(Kai planuojama teritorija yra svarbi kraštovaizdžio apsaugos, urbanistinių, architektūrinių ar paveldosaugos požiūriu)	
Urbanistiniai ir architektūriniai (tūrinis, erdvinis sprendimas, atsižvelgiant į aukštybinių pastatų išdėstymą, statybines ir apdailos medžiagas)	- Nenustatoma
Gretimų teritorijų tvarkymas užtikrinant ryšius su planuojama teritorija	- Sklypo savininko lėšomis įrengiama eismo lėtėjimo juosta Šilutės plente iki įvažiavimo į sklypą ir dviračių takas palei Šilutės plentą nuo įvažiavimo į žemės sklypą iki sankryžos su Debrecceno gatve
Gamtos ir kultūros paveldo vertybių apsauga: (atsižvelgiant į veiklą saugomose teritorijose reglamentuojančių dokumentų nuostatas)	
1. Saugojimo režimai:	- Nenustatoma
2. Sklypo tvarkymo režimas	- Nenustatoma
3. Sklypo naudojimo režimas	- Nenustatoma
4. Tvarkymo darbai	- Nenustatoma
5. Tvarkymo darbai želdiniams	- Esami želdiniai pertvarkomi (kertami, persodinami) remiantis SAUGOTINŲ MEDŽIŲ IR KRŪMŲ KIRTIMO, PERSODINIMO AR KITOKIO PAŠALINIMO ATVEJŲ, ŠIŲ DARBŲ VYKDYMO IR LEIDIMŲ ŠIEMS DARBAMS IŠDAVIMO, MEDŽIŲ IR KRŪMŲ VERTĖS ATLYGINIMO TVARKOS APRAŠU (PATVIRTINTA Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. sausio 31 d. įsakymu Nr. D1-87). Nauji medžiai, kamieno skersmuo ne mažesnis kaip 8-12cm, sodinami kas 5-7,5m.
Teritorijos (žemės sklypo) apželdinimas (sklypo ar teritorijos dalis procentais, kuri turi būti apželdinta)	- Komercinės paskirties objektų teritorijos – 8-15%

## TRANSPORTAS

Planuojama teritorija yra prie Šilutės plento, greta Debreceno gatvės sankryžos su Šilutės plentu. Planuojamos teritorijos transporto ryšius su užmiesčio keliais ir kitomis miesto dalimis užtikrina Šilutės plentas. Skaičiuojamasis automobilių stovėjimo vietų poreikis pagal STR 2.06.01:1999 "Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos": 27 vietos aptarnavimui, 18 vietų prekybai, viso 45 vietos.

Įrengiamos automobilių stovėjimo vietos: 79 vietos sklype ir 42 vietos už sklypo ribų- prie Šilutės plento.

Gatvių ir pravažiavimų ženklavimas planuojamoje teritorijoje turi atitikti LST 1379 reikalavimus. Įrengiant sankryžas būtina numatyti konsolines atramas šviesoforų ir kelio ženklų pakabinimui.

Numatomose įrengti automobilių saugyklose turi būti įrengti eismą organizuojantys kelio ženklai (vidaus judėjimo keliai turi būti paženklinėti judėjimo krypties rodyklėmis). Kelio ženklai planuojamoje teritorijoje turi būti statomi pagal LST 1405 reikalavimus.

## INŽINERINIAI TINKLAI

Planuojami žemės sklypai yra inžineriniu požiūriu įsavintoje teritorijoje. Būtina vykdyti inžinerinių komunikacijų valdytojų nustatytus teisėtus reikalavimus. Visų inžinerinių tinklų apsaugos juostose ūkinė veikla turi būti vykdoma laikantis apribojimų, nustatytų "Specialiosiose žemės ir miško naudojimo sąlygose" (LR vyriausybės 1992 05 12 nutarimas nr.343, red. 1995 12 29 nutarimas nr.1640).

Sklype pavojingi taršos objektai neprojektuojami, neigiamas planuojamos ūkinės veiklos poveikis aplinkai ir gretimybėms nenumatomas, gretimuose žemės sklypuose vykdoma ar planuojama ūkinė veikla apribojimų planuojamai ūkinei veiklai neturi. Tvarkant atliekas (ypač griovimo) vadovautis "Atliekų tvarkymo taisyklėmis", patvirtintomis 2003-12-30 aplinkos ministro įsakymu Nr. 722 (Žin., 2004, Nr. 68-2381).

## **VANDENTIEKIO IR NUOTEKŲ TINKLAI**

Vandentiekio ir nuotekų tinklai planuojami įvertinant Lietuvos Respublikoje galiojančių įstatymų, vyriausybės nutarimų ir statybos techniniais reglamentų reikalavimus, AB "Klaipėdos vanduo" 2008-04-14 rašte Nr.6/3-263 pateiktas sąlygas, esamą situaciją ir planavimo organizatoriaus pageidavimus.

### **Esami vandentiekio ir nuotekų tinklai.**

Planuojamame sklype Šilutės pl. 46A (į šiuo metu veikai automobilių saugojimo aikštelė) į esamą personalo namelį yra paklota vandentiekio linija Ø65 mm. Vandentiekio linija pajungta prie esamų Šilutės pl. esamų magistralinių vandentiekio tinklų.

Didžioji esamos vandentiekio linijos trasos dalis praeina bendro naudojimo teritorijomis.

Planuojamame sklype Šilutės pl. 46A iš esamo personalo namelio yra paklota buitinių nuotekų linija Ø150 mm. Paviršinių (lietaus) nuotekų nuvedimui šiurinėje sklypo dalyje yra pakloti lietaus kanalizacijos tinklai (iš teritorijos yra paklota linija Ø500mm) įrengtas (prie individualių garažų) lietaus surinkimo šulinėlis.

### **Planuojami tinklai:**

#### **Vandentiekio tinklai**

Planuojamame sklype Šilutės pl. 46A numatomiems pastatams vanduo bus tiekiamas buitiniams, gamybiniais ir gaisriniais poreikiais tenkinti. Vandens kiekis gaisrui turi tenkinti "Lauko gaisrinio vandentiekio tinklai ir statiniai. Projektavimo ir įrengimo taisyklės", "Statinių vidaus gaisrinio vandentiekio sistemos projektavimo ir įrengimo taisyklės" ir "Stacionariosios gaisrų gesinimo sistemos. Projektavimo ir įrengimo taisyklės" patvirtintos priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007 m. vasario 22 įsakymu Nr. 1-66.

Esama vandentiekio linija Ø65 mm, paklota į personalo namelį, rekonstruojama. Dalis vandentiekio linijos Ø65 mm naikinama, o kita dalis (nuo esamo vandentiekio šulinio Nr.243) rekonstruojama įrengiant naują įvadą į planuojamą teritoriją. Esant būtinybei - rekonstruoti esamą vandentiekio šulinį Nr.243. Vandentiekio įvado vieta pateikta brėžinyje "Suvestinis inžinerinių tinklų planas M1:1000" yra orientacinė, ji gali keistis rengiant techninį projektą. Planuojama suvartoti apie 22,24 m<sup>3</sup>/parą, 6,732 tūkst. m<sup>3</sup>/metus.

Lauko gaisrams gesinti vanduo bus imamas iš esamų ir, **esant būtinybei, iš naujai** projektuojamų gaisrinių hidrantų.

#### **Nuotekų tinklai.**

Iš planuojamo pastato susidariusios buitinės gamybinės nuotekos (esant būtinybei gamybines nuotekas apvalius lokaliniuose valymo įrenginiuose) planuojamais nuotekų tinklais (F1) šalinama į esamus kanalizacijos tinklus rytinėje

sklypo dalyje (prie esamo griaunamo personalo namelio). Esant būtinybei (nedidelis esamų nuotekų tinklų įgilinimas) planuojamoje teritorijoje įrengti nuotekų siurblynę, kuri aptarnautų tik planuojamame sklype numatomus statyti objektus, arba dėl naudojimosi (abonentams) planuojamo sklypo nuotekų sistema gauti sklypo valdytojo sutikimą. Iš planuojamos teritorijos planuojamas vienas kanalizacijos išleidėjas. Planuojamas orientacinis buitinių – gamybinių nuotekų kiekis apie 22,24 m<sup>3</sup>/para.

Paviršinių nuotekų tvarkymui planuojama įrengti tris nuotekų tvarkymo sistemas.

#### *Pirma sistema.*

42 vietų automobilių stovėjimo aikšteliai (kuri yra už planuojamo sklypo ribų) galimi du paviršinių nuotekų tvarkymo variantai:

a) – paviršinės nuotekos surenkamos ir šalinamos į Šilutės pl. esančius paviršinių nuotekų tinklus. Aikštelės plotas mažesnis kaip 0,5 ha, nuotekų apvalymas neplanuojamas;

b) – paviršinės nuotekos surenkamos ir šalinamos į esamą planuojamo sklypo vakarinėje dalyje esamą lietaus kanalizacijos kolektorių Ø500 mm. Per planuojamą teritoriją numatoma lietaus kanalizacijos linijos L1B trasa (Žiūr. br. “Suvestinis inžinerinių tinklų planas M1:1000”)

#### *Antra sistema.*

Planuojamame sklype paviršinės nuotekos surinktos nuo galimai teršiamų teritorijų (automobilių stovėjimo aikštelės, privažiavimo keliai) bus surenkamos ir prieš išleidimą iš teritorijos apvalomos). Švarios nuotekos nuo planuojamo pastato stogo surenkamos ir išleidžiamos iš teritorijos be apvalymo). Prieš išleidžiant nuotekas iš planuojamos teritorijos (nuo teršiamų teritorijų ir švarių teritorijų) numatyti (rengiant techninį projektą) jų kaupimo vieta maksimalaus pritekėjimo metu, kaip nurodyta AB “Klaipėdos vanduo 2008-04-14 raštu Nr.6/3-263 patektose techninėse sąlygose.

#### *Trečia sistema.*

Paviršinių nuotekų tvarkymas nuo šalia esamų individualių garažų teritorijų yra planuojamas atsižvelgiant į šiuo metu esamą situaciją ir numatomus pasikeitimus atlikus teritorijos planavimo darbus. Paviršinių nuotekų susidariusių nuo vakarinėje sklypo pusėje esamų garažų surinkimui planuojama pakloti lietaus kanalizacijos linija, kuria surinktos nuotekos bus šalinamos į esamą Ø500 mm kolektorių.

Paviršinių nuotekų surinkimui nuo individualių garažų esančių šiaurinėje sklypo pusėje detalajame plane sprendimą pateikti nėra galimybės, nes sklypo riba sutampa su garažo išorine siena. Sprendimą reiks priimti rengiant techninį projektą (kai bus aiškios planuojamos teritorijos altitudės, ir kokios galimybės praveisti tinklus).

Paviršinių nuotekų orientaciniai kiekiai:

- iš 42 vietų automobilių stovėjimo aikštelės – 700 m<sup>3</sup>/metus;
- iš planuojamo sklypo – 5560 m<sup>3</sup>/metus.

Planuojamoje teritorijoje vykdant lietaus kanalizacijos rekonstrukcijos darbus nepabloginti gretimuose sklypuose esamų pastatų (garažų transformatorinės) eksploataavimo sąlygų. Iš planuojamos teritorijos siūlome įrengti tik vieną lietaus kanalizacijos išleistuvą.

Geriamojo vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas turi tenkinti normatyvinių dokumentų reikalavimus:

- Statinių vidaus gaisrinio vandentiekio sistemos. Projektavimo ir įrengimo taisyklės patvirtintos Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr.1-66 (Žin., 2007,Nr.25-953);

- Lauko gaisrinio vandentiekio tinklai ir statiniai. Projektavimo ir įrengimo taisyklės patvirtintos Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr.1-66 (Žin., 2007,Nr.25-953);

- Stacionariosios gaisrų gesinimo sistemos. Projektavimo ir įrengimo taisyklės patvirtintos Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr.1-66 (Žin., 2007,Nr.25-953);

RSN 26-96 “Vandens vartojimo normos”.

Planuojamoje teritorijoje buitinių - gamybinių ir paviršinių nuotekų tvarkymas turi būti vykdomas, kad būtų užtikrinta šių normatyvinių dokumentų:

- Nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinto LR aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr. D1-236 (LR aplinkos ministro 2007 m. spalio 8 d. įsakymo Nr. D1-515 redakcija) (Žin., 2006, Nr.59-2103; 2007, Nr. 110-4522) reikalavimai;

-Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento, patvirtinto LR aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr.D1-193 (Žin., 2007, Nr.42-1594) reikalavimai;

- Vandens išteklių naudojimo ir teršalų, išleidžiamų su nuotekomis, pirminės apskaitos ir kontrolės tvarka, atvirtinta 2001-03-30 aplinkos ministro įsakymu Nr.171 (Žin., 2001, Nr. 29-941);

- STR 2.07.01:2003 “Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai.”

- HN 24:2003 „Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai“ (Žin., 2003, Nr. 79-3606);

- HN 48:2001 „Žmogaus vartojamo žalio vandens kokybės higieniniai reikalavimai“ (Žin., 2001, Nr. 104-3719).

Būtina vykdyti inžinerinių komunikacijų valdytojų nustatytus teisėtus reikalavimus.

Visų inžinerinių tinklų apsaugos juostose ūkinė veikla turi būti vykdoma laikantis apribojimų, nustatytų "Specialiosiose žemės ir miško naudojimo sąlygose" (LR vyriausybės 1992 05 12 nutarimas nr.343, red. 1995 12 29 nutarimas nr.1640).

### ŠILUMOS TIEKIMAS

Pagal preliminarinius paskaičiavimus planuojamai teritorijai reikalinga 0,83MW (Gcal / h) šilumos - šildymui ir vėdinimui.

Pajungimo vieta prie miesto komunalinių šilumos tinklų- esami šilumos tiekimo tinklai sklypo vakarinėje pusėje.

### ELEKTROS TINKLAI

Projekto elektros tinklų dalies sprendiniai parengti pagal AB "VST" technines sąlygas detaliam planui rengti Nr. TS-08-17-1920, parengtas 2008-04-09d. Numatoma įrenginių įrengtoji galia 140kW, leistinoji naudoti galia – 140kW, elektros energijos tiekimo patikimumo kategorija III (trečia).

Patogioje aptarnauti ir eksploatuoti elektros įrenginius vietoje šalia esamos transformatorinės TR-470 numatoma įrengti 0,4kV kabelinį skydą sublokuotą su elektros apskaitos skydu (KS/ĖAS). Nuo TR-470 iki numatomo KS/ĖAS išskiriamos žemės zonos projektuojamų 0,4kV elektros kabelinių linijų tiesimui, orientacinis trasos ilgis- 12m.

Nuo KS/ĖAS užmaitinamos Vartotojo vidaus elektros sistemos. Numatoma 0,4kV kabelinė linija turi būti klojama apsauginiame vamzdyje.

Požeminės elektros kabelių linijos apsaugos zona - žemės juosta, kurios plotis po 1 metrą nuo linijos konstrukcijų kraštinių taškų. Nuotolis nuo šios linijos iki pastatų ir statinių - 0,6 metro privalo būti išlaikyta rengiant statinių projektus.

Projektuojamas ir esamas 0,4kV arba 10kV elektros kabelines linijas, patenkančias po važiuojamąją dalimi būtina apsaugoti plokštėmis, gaubtais arba kloti apsauginiame vamzdyje.

0,4kV elektros tinklai planuojamoje teritorijoje bus sprendžiami techniniame projekte, klojant juos planuojamoje teritorijoje servituto teise visoje pastatais neužimtoje sklypo dalyje (viešpataujantis daiktas).

### TELEKOMUNIKACIJŲ TINKLAI

Projekto telekomunikacijų dalies sprendiniai parengti pagal AB "TEO LT" projektavimo sąlygas 2008-04-15 Nr. 03-2-05-3-1780.

Telekomunikacijų tinklai į planuojamą teritoriją planuojami tiesti iš esamų AB "TEO LT" telekomunikacijų tinklų šulinių, esančių arčiausiai planuojamos teritorijos.

Rengiant statinių projektus projektuojamos ryšių kabelinės linijos neturi patekti po gatvių važiuojamosiomis dalimis. Priešingu atveju būtina numatyti esamų telekomunikacijų tinklų iškėlimo trasas arba apsaugoti plokštėmis, gaubtais, kloti apsauginiame vamzdyje.

Projektuojant ryšių linijų kabelines linijas privaloma numatyti apsaugos zonas, kurių plotis po 2 metrus abipus požeminio kabelio trasos.

Orientacinis projektuojamų telekomunikacijų tinklų ilgis iki vartotojo sklypo ribos – apie 12m.

### GATVIŲ APŠVIETIMO TINKLAI

Projekto gatvių apšvietimo dalies sprendiniai parengti pagal UAB "Gatvių apšvietimas" projektavimo sąlygas Nr. 08.28/243, išduotas 2008-05-14.

Detaliojo plano ribose esami gatvių apšvietimo šviestuvai, patenkantys į rekonstruojamą važiuojamąją dalį, demontuojami.

Projektuojama nauja gatvių apšvietimo įranga prijungiama prie esamų gatvių apšvietimo tinklų artimiausioje gatvių apšvietimo atramoje, sumontuojant prijungimo vietoje linijos apsaugos aparatus; paklojant naujas gatvių apšvietimo kabelines linijas. Projektuojamas gatvių apšvietimo linijas, patenkančias po važiuojamąją dalimi ar klojant po trinkelį dangą, būtina apsaugoti plokštėmis, gaubtais arba kloti apsauginiame vamzdyje.

Detaliojo plano sprendinius tikslinti techninio projekto stadijoje.

Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Parašas	Data
Projekto vadovas	Z. Jatkauskienė	243		