

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## 1. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

1. **Esamų žemės sklypų Nr. 1 (adresas Jūrininkų pr. 37, plotas 0,9038 ha) ir Nr. 2 (adresas Jūrininkų pr. 35, plotas 0,8121 ha) pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis nekeičiama - Kitos paskirties žemė, naudojimo būdas nekeičiamas - Komercinės paskirties objektų teritorijos, naudojimo pobūdis nekeičiamas - Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos.**
2. **Laisvos valstybinės žemės sąskaita, prie esamo žemės sklypo Nr. 2 (adresas Jūrininkų pr. 35), formuojamas žemės sklypas Nr. 3 (plotas 0,1818 ha).**  
Pastaba: žemės sklypas gali būti įsigyjamas ne aukciono būdu, teisės aktų nustatyta tvarka.
3. **Suformuotas žemės sklypas Nr. 3 (plotas 0,1818 ha) sujungiamas su esamu žemės sklypu Nr. 2 (adresas Jūrininkų pr. 35, plotas 0,8121 ha) į vieną žemės sklypą Nr. 4 (plotas 0,9939 ha).**
4. **Suformuotas žemės sklypas Nr. 4 (plotas 0,9939 ha) sujungiamas su esamu žemės sklypu Nr. 1 (adresas Jūrininkų pr. 37, plotas 0,9038 ha) į vieną žemės sklypą Nr. 5 (plotas 1,8977 ha).**  
**Nustatomas privalomas teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas:**
  - Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis - Kitos paskirties žemė.
  - Naudojimo būdas - Komercinės paskirties objektų teritorijos.
  - Naudojimo pobūdis - Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos.
  - Leistinas pastatų aukštis 120 m.
  - Užstatymo tankumas 0,65.
  - Užstatymo intensyvumas 1,3.
  - Nustatoma statinių statybos zona. Aukštybinių statinių statybos zonos (aukštingumas iki 60 m ir iki 120 m) numatomos planuojamos teritorijos rytinėje dalyje, lygiagrečiai projektuojamam pravažiamui.
  - Nustatoma statybos riba.
  - Statybos linija nenustatoma.
  - Nustatomi teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai – iš komunalinių inžinerinių tinklų.
  - Nustatomos įvažiavimų į sklypą vietos.
  - Nustatomi servitutai:
    - *Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Servituto kodas 206.*
    - *Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Servituto kodas 207.*
    - *Servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Servituto kodas 208.*
  - Nustatomi papildomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:
    - Teritorijos apželdinimui - želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto turi būti ne mažesnis kaip 15 %.
    - Statinių architektūrinei išraiškai - pastatų tūriai modernios architektūros. Spalvinis sprendimas būdingas Klaipėdos miestui, dalį plokštumų numatant raudonų plytų spalvos. Ūkinius kiemus projektuoti uždarus, atskiriant nuo pėsčiųjų ir visuomeninių erdvių.
5. **Detalioju planu, planuojamoje teritorijoje nustatytų teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimų įgyvendinimui, yra numatyta (isipareigojimas dėl susisiekiimo ir inžinerinės infrastruktūros įrengimo už planuojamų žemės sklypų ribų):**
  - Numatoma įrengti 9,0 m pločio (dvi eismo juostos po 4,50 m) pravažiamą - esamo pravažiavimo atkarpos nuo Jūrininkų pr. tęsinį. Pravažiavimo danga - asfaltbetonis. Ilgis 115 m.
  - Greta pravažiavimo, iš vienos pusės, numatoma įrengti 3,0 m pločio betoninių plytelių pėsčiųjų šaligatvį ir 2,0 m pločio betoninių trinkelio dviračių taką. Šalia numatoma įrengti želdynų juostą. Bendras ilgis 100 m.
  - Greta pravažiavimo, iš kitos pusės, numatoma įrengti 3,0 m pločio betoninių plytelių pėsčiųjų šaligatvį ir 2,0 m pločio betoninių trinkelio dviračių taką. Šalia numatoma įrengti želdynų juostą. Bendras ilgis 100 m.
  - Numatoma įrengti 14,0 m pločio (keturios eismo juostos po 3,50 m) įvažiavimą į planuojamą teritoriją iš projektuojamo pravažiavimo. Įvažiavimo danga - asfaltbetonis. Ilgis 100 m.

- Greta įvažiavimo, iš vienos pusės, numatoma įrengti 1,5 m pločio betoninių plytelių pėsčiųjų šaligatvį ir 1,5 m pločio betoninių trinkelio dviračių taką. Šalia numatoma įrengti želdynų juostą. Bendras ilgis 80 m.
  - Projektuojamuose pravažiavimuose numatoma sumontuoti gatvių apšvietimo įrangą (bendras ilgis 215 m), įrengiant cinkuotas metalines atramas, su gatvių apšvietimo šviestuvais. Tarp apšvietimo atramų žemėje pakloti gatvių apšvietimo kabelį, prijungiant prie esamų gatvių apšvietimo tinklų.
  - Inžinerinių tinklų koridoriuose įrengti inžinerines komunikacijas.
- 6. Planuojamoje teritorijoje numatoma komercinės paskirties statinių statyba. Numatoma statyti biurų statinius, prekybos įmonių (kitų prekių (nemaisto) pardavimo, prekių paskirstymo ir saugojimo) ir paslaugų įmonių statinius, taip pat sandėliavimo ir logistikos centro statinius.**

## 2. PLANUOJAMOS TERITORIJOS PLĖTRA

### 2.1. PLANUOJAMOS TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO PAGRINDINIŲ SPRENDINIŲ APRĄŠOMOJILENTELĖ

PRIVALOMIEJI TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO REIKALAVIMAI	
SKLYPAS NR. 5	
Žemės sklypo pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis	Kitos paskirties žemė
Žemės sklypo naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos
Žemės sklypo naudojimo pobūdis	Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos
Gkodas, 6 C	tp9
Indeksas, 9 C	K1
Žemės sklypo plotas, m <sup>2</sup>	18977
Leistinas pastatų aukštis, m	120
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas	0,65
Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	1,3
Statinių statybos zona	Nustatoma. Aukštybinių statinių statybos zonos (aukštingumas iki 60 m ir iki 120 m) numatomos planuojamos teritorijos rytinėje dalyje, lygiagrečiai projektuojamam pravažiavimui.
Statybos riba	Nustatoma
Statybos linija	Nenustatoma
Komunalinių ar vietinių inžinerinių tinklų ir pastatų šildymo sistemų prijungimo sąlygos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vandens tiekimas numatomas iš AB "Klaipėdos vanduo" eksploatuojamų miesto vandentiekio tinklų.</li> <li>- Buitinės nuotekas numatoma nuvesti į AB "Klaipėdos vanduo" eksploatuojamus miesto komunalinius nuotekų tinklus.</li> <li>- Paviršinės (lietaus) nuotekas numatoma nuvesti į Smeltalės upelį.</li> <li>- Pastatus šildyti ir karštu vandeniu aprūpinti numatoma iš AB "Klaipėdos energija" eksploatuojamų šilumos tiekimo tinklų.</li> <li>- Elektros energijos tiekimas numatomas iš AB "VST" elektros tinklų.</li> <li>- Telekomunikacijų tinklai pajungiami prie AB "TEO LT" eksploatuojamų ryšių tinklų.</li> </ul>
Susisiekimo sistemos organizavimas (transporto srautai, skersiniai gatvės važiavimosios dalies profiliai, automobilių parkavimas)	Įvažiavimas į planuojamą teritoriją numatomas iš projektuojamo pravažiavimo tarp sklypų - esamo pravažiavimo atkarpos nuo Jūrininkų pr. tęsinio. Įgyvendinant detaliu planu numatomą VISĄ užstatymo programą, bendras reikalingas automobilių stovėjimo

	vieta skaičius yra 390. Tokiu atveju, planuojamoje teritorijoje numatoma ir būtina įrengti 400 automobilių stovėjimo vietų:
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 200 automobilių stovėjimo vietų antžeminėse aikštelėse.</li> <li>- 200 automobilių stovėjimo vietų požeminiame parkinge po planuojamais statiniais.</li> </ul> Rengiant statinių techninius projektus ir žinant tikslias statybos darbų apimtis ir konkrečias funkcijas, jeigu sumažėja numatytos detaliojo planu statybos apimtys, numatoma įrengti tik antžemines automobilių stovėjimo vietas pagal STR 2.06.01:1999 "Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos" norminį automobilių stovėjimo vietų skaičių konkrečiai funkcijai
Servitutai (teisė į svetimą žemės sklypą ar jo dalį suteikiama naudotis Žemės įstatymo nustatyta tvarka)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Servituto kodas 206.</i></li> <li>- <i>Teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Servituto kodas 207.</i></li> <li>- <i>Teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Servituto kodas 208.</i></li> </ul>
Papildomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:	Nustatomi
- Teritorijos (žemės sklypo) apželdinimui	Želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto turi būti ne mažesnis kaip 15 %. Sklype turi būti numatyti šie apželdinimo elementai - veja, gėlynai, dekoratyviniai krūmai ir medžių juostos
- Statinių architektūrinei išraiškai	Pastatų turi būti modernios architektūros. Spalvinis sprendimas būdingas Klaipėdos miestui, dalį plokštumų numatant raudonų plytų spalvos. Ūkinius kiemus projektuoti uždarus, atskiriant nuo pėsčiųjų ir visuomeninių erdvių.

## 2.2. PLANUOJAMOS ŪKINĖS VEIKLOS APRAŠYMAS IR VERTINIMAS

Ūkinė veikla planuojama organizatoriui nuosavybės teise priklausančiuose žemės sklypuose. Įvertinus tai, kad:

- arti (už 1,5 kilometro), esantis jūrų uostas, užtikrins greitą ir patogų prekių atgabėnimą ir išgabėnimą į teritoriją;
- netoli, esantis tarptautinis automobilinio transporto koridorius IXD Klaipėda - Kaunas, pagerins sausumos krovinių judėjimo galimybes;
- nesudėtingos miesto infrastruktūros įsisavinimo galimybės (prisijungimas prie inžinerinių tinklų ir gatvių);
- nesudėtingas ir pakankamai greitas susisiekimas visuomeniniu transportu (lengvesnės darbo jėgos pritraukimo sąlygos);
- pagrindinėse miesto gatvėse, per kurias į planuojamą teritoriją pateks automobiliai, nėra apribojimų judėti sunkiasvoriam kroviniui transportui;
- ūkinės veiklos vieta aprobuota Klaipėdos miesto bendrajame plane, planuojamai ūkinei veiklai pasirinkta vieta yra tinkama ir alternatyvios ūkinės veiklos vietos nenagrinėjamos.

Vietovės infrastruktūra išvystyta - greta planuojamos teritorijos esančiame Jūrininkų prospekte yra pakloti visi miesto inžineriniai komunaliniai tinklai, reikalingi teritorijos išvystymui – vandentiekio tinklai, buitinių nuotekų tinklai, paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai, šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklai, elektros tinklai, ryšių tinklai.

Numatoma naudoti technologines priemones ir įrangą, atitinkančią geriausiam prieinamam gamybos būdai - GPGB keliams reikalavimams.

Planuojamoje teritorijoje numatoma daugiaviečių paskirties komercinių statinių statyba. Numatoma statyti biurų statinius, prekybos įmonių (kitų prekių (nemaisto) pardavimo, prekių paskirstymo ir saugojimo) ir paslaugų įmonių statinius, taip pat sandėliavimo ir logistikos centro statinius. Prekių krovos darbus numatoma vykdyti naudojant automobilinį transportą.

Planuojamoje teritorijoje numatoma aukštybinių statinių (maksimalus aukštis 120 m) statyba.

Pagal Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schemą (specialųjį planą), patvirtintą Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007 m. birželio 28 d. sprendimu Nr. T2-201, planuojama teritorija priskiriama teritorijoms, kur leistina pastatų aukščio zona yra 101 – 120 metrų.

Kvartalo, tarp Jūrininkų prospekto, Taikos prospekto ir Žardupės gatvės, užstatymo morfotipas nėra susiformavęs - greta Jūrininkų prospekto yra pastatytos dvi degalinės su aptarnavimo pastatais (aukštis 5 m ir 7 m), autotransporto įmonės remonto pastatas (aukštis 10 m) ir 6 aukštų administracinis pastatas (aukštis 23 m). Daugiau pastatų kvartale nėra. Artimiausi kiti pastatai - Taikos ir Jūrininkų prospekte esantys du 5 aukštų gyvenamieji namai (aukštis 15 m).

[vertinus kvartalo, tarp Jūrininkų prospekto, Taikos prospekto ir Žardupės gatvės, kuriame numatoma statyti vertikali dominantė, morfotipą, daroma išvada, kad esamo kvartalo aukštingumo ribų viršijimas nepažeis esamo užstatymo principų, taip pat nebus miesto dalies vizualinio identiteto suardymo pavojaus.

Specialių apribojimų – paminklosauginių, aplinkosauginių ir kitų, aukštybinio pastato statybai planuojamoje teritorijoje, nėra.

Inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros plėtojimo ir vystymo galimybės yra palankios aukštybinio pastato statybai.

Planuojamoje teritorijoje atsiradus vertikaliai akcentui (aukštingumas iki 120 m) bus plėtojamas Klaipėdos miesto vizualinis poveikis, kuriant ryškesnį uostamiesčio iš tolo (nuo jūros ir pagrindinių prieigų) suvokiamą siluetą.

Numatomi sandėliavimo krovimo orientaciniai pajėgumai - apie 50000 tonų/metus naudojant sunkvežimius. Bus sandėliuojamos ir paskirstomos nedegios, nepavojingos, nekenksmingos prekės.

Numatoma ūkinės veiklos pradžia 2010 m II ketvirtis. Eksploatacijos laikas neterminuotas. Produkcija – nebus. Numatomos investicijos apie 30 mln. lt.

Ekonominės veiklos rūšies kodai (pagal "Ekonominės veiklos rūšių klasifikatorių (EVRK 2 RED.)", patvirtintą Statistikos departamento prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės generalinio direktoriaus 2007 m. spalio 31 d. įsakymu Nr. DĮ-226.):

- 45.1 Variklinių transporto priemonių pardavimas.
- 45.3 Variklinių transporto priemonių atsarginių dalių ir pagalbinių reikmenų pardavimas.
- 46 Didmeninė prekyba, išskyrus prekybą variklinėmis transporto priemonėmis ir motociklais.
- 47 Mažmeninė prekyba, išskyrus variklinių transporto priemonių ir motociklų prekybą.
- 52 Sandėliavimas ir transportui būdingų paslaugų veikla.
- 82 Administracinė veikla, įstaigų ir kitų verslo įmonių aptarnavimo veikla

Pagal "Nuodingų medžiagų pagal jų toksiškumą sąrašą", patvirtintą LR sveikatos apsaugos ministro 2004-12-30 įsakymu Nr. V-975 (Žin., 2005, Nr. 3-47) ir "Lietuvos ūkio objektuose naudojamų pavojingų medžiagų ribiniai kiekiai", patvirtintą LR aplinkos ministro 1999-07-19 įsakymu Nr. 221, nuodingų medžiagų projektuojamame objekte naudoti nenumatoma, objektas priskiriamas prie nepavojingų.

Ūkinės veiklos įtaka aplinkos komponentams atitiks sveiką aplinką užtikrinančių normų reikalavimus pramonės teritorijoms.

Ūkinei veiklai įgyvendinti numatomos gamybos technologijos atitinkančios ES reikalavimus, kurių techniniai parametrai tenkins ES GPGB gamybos technologijas.

Sklype turės būti įrengta dirbančiųjų poilsio aikštelė su sutvarkyta aplinka - lauko suolais, stalais, šiukšlių dėžėmis bei augalais konteineriuose, numatant vienam dirbančiajam ne mažiau kaip 1 m<sup>2</sup> ploto.

### 2.3. TRANSPORTAS

Planuojamos įsisavinti teritorijos transporto ryšius su gretimomis teritorijomis užtikrins greta esantis Jūrininkų prospektas. Pagal Klaipėdos miesto bendrojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007 m. balandžio 5 d. sprendimu "Dėl Klaipėdos miesto bendrojo plano patvirtinimo" Nr. T2-110, susisiekimo dalies sprendinius, Jūrininkų prospektas yra "pagrindinė gatvė" (kategorija B1), sunkiasvorio tranzitinio transporto eismas yra nedraudžiamas.

[važiavimas į planuojamą teritoriją numatomas iš projektuojamo pravažiavimo tarp sklypų - esamo pravažiavimo atkarpos nuo Jūrininkų pr. tęsinio. Įsisavinant planuojamą teritoriją numatoma:

- Įrengti 9,0 m pločio (dvi eismo juostos po 4,50 m) pravažiavimą - esamo pravažiavimo atkarpos nuo Jūrininkų pr. tęsinį. Pravažiavimo danga - asfaltbetonis. Ilgis 115 m.  
Greta pravažiavimo, iš vienos pusės, įrengti 3,0 m pločio betoninių plytelių pėsčiųjų šaligatvį ir 2,0 m pločio betoninių trinkelinių dviračių taką. Šalia numatoma įrengti želdynų juostą. Bendras ilgis 100 m.
- Greta pravažiavimo, iš kitos pusės, įrengti 3,0 m pločio betoninių plytelių pėsčiųjų šaligatvį ir 2,0 m pločio betoninių trinkelinių dviračių taką. Šalia numatoma įrengti želdynų juostą. Bendras ilgis 100 m.
- Įrengti 14,0 m pločio (keturios eismo juostos po 3,50 m) įvažiavimą į planuojamą teritoriją iš projektuojamo pravažiavimo. Įvažiavimo danga - asfaltbetonis. Ilgis 100 m.
- Greta įvažiavimo, iš vienos pusės, įrengti 1,5 m pločio betoninių plytelių pėsčiųjų šaligatvį ir 1,5 m pločio betoninių trinkelinių dviračių taką. Šalia numatoma įrengti želdynų juostą. Bendras ilgis 80 m. Susisiekimo komunikacijos suprojektuotos vadovaujantis įmonės specifiniais poreikiais.

### 2.4. AUTOMOBILIŲ PARKAVIMAS

Pagal STR 2.06.01:1999 "Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos", norminis automobilių stovėjimo vietų skaičius biurams, administracinėms įstaigoms (10 lentelė 2.1. punktas) – 1 automobilių

stovėjimo vieta kiekvienam 25 m<sup>2</sup> naudingojo ploto. Numatoma įrengti apie 5000 m<sup>2</sup> biurų ir administracinių patalpų naudingo ploto. Reikalingas automobilių stovėjimo vietų skaičius 200.

Pagal STR 2.06.01:1999 "Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos", norminis automobilių stovėjimo vietų skaičius parduotuvėms, prekybos namams (10 lentelė 3.1. punktas) – 1 automobilių stovėjimo vieta kiekvienam 30 m<sup>2</sup> prekybos salės ploto. Numatoma įrengti apie 3000 m<sup>2</sup> prekybos salės ploto. Reikalingas automobilių stovėjimo vietų skaičius 100.

Pagal STR 2.06.01:1999 "Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos", norminis automobilių stovėjimo vietų skaičius sandėlių pastatams (10 lentelė, 8.2. punktas) – 1 automobilių stovėjimo vieta kiekvienam 100 m<sup>2</sup> sandėlių ploto. Numatoma įrengti apie 9000 m<sup>2</sup> sandėlių ploto. Reikalingas automobilių stovėjimo vietų skaičius 90.

Įgyvendinant detaliuoju planu numatomą VISĄ užstatymo programą, bendras reikalingas automobilių stovėjimo vietų skaičius yra 390. Tokiu atveju, planuojamoje teritorijoje numatoma ir būtina įrengti 400 automobilių stovėjimo vietų:

- 200 automobilių stovėjimo vietų antžeminėse aikštelėse.
- 200 automobilių stovėjimo vietų požeminiame parkinge po planuojamais statiniais.

Rengiant statinių techninius projektus ir žinant tikslias statybos darbų apimtis ir konkrečias funkcijas, jeigu sumažėja numatytos detaliuoju planu statybos apimtys, numatoma įrengti tik antžemines automobilių stovėjimo vietas pagal STR 2.06.01:1999 "Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos" norminį automobilių stovėjimo vietų skaičių konkrečiai funkcijai.

Planuojamoje teritorijoje, yra numatytos automobilių parkavimo aikštelės ir keleivių išlaipinimo aikštelės. Visos automobilių stovėjimo vietos bus įrengtos sklypo ribose. Esant poreikiui, turės būti įrengiamos papildomos antžeminės ir (ar) požeminės automobilių parkavimo aikštelės.

Planuojamai teritorijai, automobilių stovėjimo vietų poreikis nustatytas ORIENTACINIS, pagal STR 2.06.01:1999 "Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos".

Tikslus automobilių stovėjimo vietų poreikis planuojamai teritorijai bus nustatomas techniniame projekte, žinant tikslias statybos darbų apimtis ir konkrečias funkcijas, pagal STR 2.06.01:1999 "Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos" ir įvertinus prognozuojamą kasdienių, periodinių ir epizodinių lankytojų automobilių skaičių, ir jų naudojimo intensyvumą, automobilių stovėjimo trukmę, automobilių statymo prie panašių įstaigų poreikį.

Prie planuojamų pastatų įėjimų ir išėjimų turi būti numatytos automobilių stovėjimo vietos žmonėms įlipti ir išlipti, kroviniams pakrauti ir iškrauti nepriklausomai nuo numatytų stovėjimo vietų prie pastatų.

Prie visų viešųjų planuojamų pastatų turi būti numatytos automobilių stovėjimo vietos žmonių su negalia automobiliams. Automobilių stovėjimo vietų skaičius, žmonių su negalia automobiliams, turi būti nustatytas pagal STR 2.03.01:2001 "Statiniai ir teritorijos. Reikalavimai žmonių su negalia reikmėms".

## 2.5. INŽINERINIAI TINKLAI

### VANDENTIEKIO TINKLAI

Planuojamoje teritorijoje numatomuose statiniuose vanduo bus naudojamas buitiniams poreikiams tenkinti ir teritorijos priežiūrai.

Numatoma prisijungti prie vandentiekio linijos Ø200 mm, esančios Jūrininkų prospekte. Sunaudojamo vandens apskaitai turi būti įrengti apskaitos mazgai su įvadinio tipo vandens skaitiklais. Projektuojamų tinklų trasos ilgis apie 200 m.

Gaisrams gesinti iš lauko, planuojamoje teritorijoje ir projektuojamame pravažiavime, numatoma įrengti gaisrinius hidrantus.

Technologinis procesas	Vandens šaltinis (tiekėjas)	Buities reikmėms, m <sup>3</sup> /metus	Buities reikmėms, m <sup>3</sup> /para	Buities reikmėms, m <sup>3</sup> /h
Komerciniai, paslaugų statiniai, laikymas ir sandėliavimas	Klaipėdos miesto vandentiekio tinklai	~ 830	~ 3,2	~ 1,5

Vandens poreikis vidaus gaisrams gesinti 2 srovės po 5 l/s, poreikis lauko gaisrams gesinti 2 srovės po 15 l/s.

Vandens tiekimas turi užtikrinti planuojamo objekto buitinius poreikius ir turi tenkinti šių normatyvinių dokumentų nustatytus reikalavimus:

- RSN 26-90 "Vandens vartojimo normos".
- "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.
- "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.

- "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.

### BUITINIŲ NUOTEKŲ TINKLAI

Planuojamoje teritorijoje susidariusias buitines nuotekas projektuojamais nuotekų šalinimo tinklais, numatoma nuvesti į arčiausiai esančius Klaipėdos miesto buitinių nuotekų tinklus. Numatoma prisijungti prie buitinių nuotekų linijos Ø1000 mm, esančios Jūrininkų prospekte. Gamybinių nuotekų nebus. Projektuojamų tinklų (trasos) ilgis apie 120 m.

Nuotekų šaltinis, technologinis procesas	Buitinių nuotekų kiekis, m <sup>3</sup> /metus
Komerciniai, paslaugų statiniai, laikymas ir sandėliavimas	~ 830

Nuotekų užterštumas pagal parametrus ir medžiagas BDS<sub>7</sub> ~ 275 mg/l, ChDS ~ 475 mg/l, SM ~ 300 mg/l, naftos produktai ≤ 10 mg/l, riebalai < 50 mg/l, detergentai < 10 mg/l.

### PAVIRŠINIAI (LIETAUS) NUOTEKŲ TINKLAI

Planuojamoje teritorijoje paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo sistema suprojektuota vadovaujantis "Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu", patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. D1-193 (Žin., 2007, Nr. 42-1594) ir Klaipėdos miesto vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo tinklų ir įrenginių specialiuoju planu.

Paviršinės (lietaus) nuotekos bus surenkamos apytiksliai nuo 16000 m<sup>2</sup> ploto. Nuo planuojamos teritorijos, kaip numatyta Klaipėdos miesto vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo tinklų ir įrenginių specialiajame plane, numatoma pakloti Ø700 mm paviršinių (lietaus) nuotekų nuvedimo kolektorių iki arčiausiai esančio vandens telkinio Smiltelės upelio.

Dalis nuotekų, surenkamų nuo sąlyginai naftos produktais užterštų paviršių (taršių teritorijų), prieš išleidžiant į aplinką – Smiltelės upelį, turi būti apvalomos vietiniuose valymo įrenginiuose - naftos produktų gaudyklėje.

Nuo planuojamų pastatų stogų, apželdintų teritorijų neužterštas paviršines nuotekas tikslinga išleisti į aplinką be valymo. Vėlesnėse projektavimo stadijose būtina nagrinėti galimybę panaudoti neužterštų nuotekų (nuo stogų) panaudojimui teritorijos želdinių priežiūrai.

Įsisavinant planuojamą teritoriją, paviršiai ir dangos turi būti suprojektuotos taip, kad nebūtų poveikio gretimiems žemės sklypams. Projektuojamų tinklų (trasos) ilgis apie 350 m.

Nuotekų šaltinis, technologinis procesas	Teritorijų plotas, nuo kurio skaičiuojamas paviršinių (lietaus) nuotekų kiekis, m <sup>2</sup>	Paviršinių (lietaus) nuotekų kiekis, m <sup>3</sup> /metus
Paviršinės (lietaus) nuotekos (nuo teritorijos užterštų dangų, nuo stogų)	~ 16000 (1.6 ha)	~ 10900

Ekspluatacinis paviršiaus nuotekų užterštumas BDS<sub>5</sub> ≤ 25 mg/l, SM ≤ 30 mg/l, naftos produktai ≤ 5 mg/l (max. 7 mg/l) po apvalymo vietiniuose paviršinių (lietaus) nuotekų valymo įrenginiuose.

### OBJEKTO APRŪPINIMO ŠILUMA PASIRINKIMAS

Pagal Klaipėdos miesto šilumos tiekimo specialųjį planą, patvirtintą Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2001 m. lapkričio 8 d. sprendimu Nr. 254, planuojama teritorija priskiriama mišriai šilumos tiekimo zonai. Šioje miesto teritorijoje yra išvystyti ir centralizuoti šilumos tinklai ir dujų tiekimo tinklai.

Įvertinus tai, kad prisijungti prie centralizuotų šilumos tinklų yra nesudėtinga (arčiausiai planuojamos teritorijos esantys šilumos tiekimo tinklai yra Jūrininkų prospekte ir Taikos prospekte) ir planuojamoje teritorijoje numatoma statyti aukštybinį pastatą, šildymo būdas numatomas iš centralizuotų šilumos tinklų.

Jungiantis prie centralizuotų šilumos tinklų, siekiama maksimaliai panaudoti esamą šilumos tiekimo inžinerinę infrastruktūrą, išvystytą šioje miesto dalyje.

Arčiausiai planuojamos teritorijos esantys vidutinio slėgio dujotiekio tinklai yra Perkėlos gatvėje – atstumas apie 1500 m, arčiausiai planuojamos teritorijos esantys mažo slėgio dujotiekio tinklai yra Laukininkų gatvėje, prie 42 namo - atstumas apie 800 m. Jungtis prie vidutinio slėgio dujotiekio tinklų yra ekonomiškai nenaudinga.

Jeigu planuojamoje teritorijoje naujai statomame ar įrengiamame objekte ūkinės veiklos pobūdis (technologija) diktuotų šildymo būdą, tokiam objektui bei jo grupei techniniame projekte galėtų būti projektuojamas kitas (alternatyvus) šilumos tiekimo būdas – prisijungimas prie dujotiekio tinklų.

### ŠILUMOS TIEKIMO TINKLAI

Planuojamų pastatų aprūpinimas šiluma ir karštu vandeniu numatomas iš Klaipėdos miesto šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų. Numatoma prisijungti prie esamų šilumos tiekimo tinklų Taikos prospekte, tarp kamerų 2P-53a ir 2P-53. Numatoma pakloti požeminius bekanalius tinklus. Projektuojamų tinklų (trasos) ilgis apie 200 m.

Techniniame projekte, parenkant įvadinių tinklų skerspjūvį, būtina įvertinti gretimo žemės sklypo (kadastrinis Nr.: 2101/0032:16 Klaipėdos m. k. v.) planuojamų statinių šiluminės energijos poreikius (šiuo metu yra rengiama sklypo užstatymo koncepcija, tikslų projekto apimčių ir numatomų poreikių dar nėra).

Kitų aplinkinių teritorijų būsimi šiluminės energijos poreikiai nevertinami, nes nėra suformuota sklypų, nėra rengiamų ar parengtų specialiuųjų ar detaliųjų planų.

### DUJOTIEKIO TINKLAI

Neprojektuojama.

### ELEKTROS TINKLAI

Planuojamų pastatų ir kitų statinių aprūpinimas elektros energija numatomas iš AB "VST" elektros tiekimo tinklų.

Numatoma įrenginių įrengtoji galia 350 kW, leistinoji naudoti galia – 350 kW, elektros energijos tiekimo patikimumo kategorija III (trečia).

Planuojamoje teritorijoje numatoma išskirti servituto zonas 0,4 kV kabelių tranzitinių apskaitos spintų pastatymui ir 0,4 kV kabelių linijų tiesimui (statybai) ir eksploatavimui nuo esamos 10/0,4 kV modulinės transformatorinės MT 594, esančios prie žemės sklypo Jūrininkų pr. 27, 0,4 kV skirstyklos į numatomus statyti objektus. Projektuojamų tinklų (trasos) ilgis apie 60 m.

Tvarkomos teritorijos ribose, į rezervuojamas žemės zonas inžineriniams tinklams kloti, numatoma iškelti visas veikiančias 0,4 kV ir 10 kV elektros kabelinės linijos, patenkančios po projektuojamu pravažiuoju.

Planuojamoje teritorijoje 0,4 kV elektros tinklai bus sprendžiami techniniame projekte, klojant juos visoje teritorijoje, pastatais neužimtoje sklypo dalyse.

### GATVIŲ APŠVIETIMO TINKLAI

Planuojamoje teritorijoje - projektuojamame pravažiuoju tarp sklypų, numatoma įrengti naujus gatvių apšvietimo tinklus ir įrangą - numatoma išskirti žemės zonas naujų apšvietimo tinklų statybai, numatant požeminį kabelį, cinkuotas atramas, šviestuvus su begyvidabrinėmis natrio išlydžio lempomis.

Projektuojama gatvių apšvietimo įrangą numatoma prijungti prie Jūrininkų prospekte esančių esamų gatvės apšvietimo artimiausios atramos tinklų (apšvietimo valdymo skydas VS120), sumontuojant prijungimo vietoje linijos apsaugos aparatus. Projektuojamų tinklų (trasos) ilgis apie 190 m.

Planuojamuose žemės sklypuose teritorijos apšvietimą numatoma prijungti prie statinio vidaus elektros tinklų.

### RYŠIŲ TINKLAI

Planuojamų pastatų aprūpinimas telefono ryšiu numatomas iš AB "TEO LT" ryšių tinklų, numatant naujas telekomunikacijų trasas bendru inžinerinių komunikacijų koridoriumi, prisijungiant nuo artimiausio ryšių kabelių kanalų šulinio Jūrininkų prospekte. Projektuojamų tinklų (trasos) ilgis apie 100 m.

**Visų inžinerinių tinklų apsaugos zonose ūkinė veikla turi būti vykdoma laikantis apribojimų, nustatytų "Specialiosiose žemės ir miško naudojimo sąlygose", patvirtintose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343.**

### ORIENTACINIAI SKAIČIUOJAMIEJI POREIKIAI

Energetinėms reikmėms naudojamo išteklio pavadinimas	Kiekis per metus	Šaltiniai
Vandens poreikis	830 m <sup>3</sup> (3,2 m <sup>3</sup> /para., 1,5 m <sup>3</sup> /h max.)	AB "Klaipėdos vanduo"

Šiluminė energija	Bendras 0,95 MW Šildymui 0,7 MW (Gcal/h) Karštam vandeniui 0,07 MW (Gcal/h) Vėdinimui 0,18 MW (Gcal/h)	AB "Klaipėdos energija"
Elektros energija	0,9 GWh	AB "VST"

## 2.6. ŽELDINIAI

Sklypo apželdinimas yra numatytas sklypo ribose. Želdiniai išdėstyti planuojamos teritorijos perimetru, įvertinant transporto judėjimą teritorijoje. Papildomai dalis želdinių gali būti formuojami mobilių sodų principu, numatant dekoratyvinių krūmų ir gėlynų sodinimą konteineriuose, su galimybe juos perstumti.

Sklype bus numatyti šie apželdinimo elementai - veja, gėlynai, dekoratyviniai krūmai ir medžių juostos. Taip pat numatoma įrengti darbuotojų poilsio aištelę lauke.

Apželdintas žemės plotas (žalioji plotas) planuojamoje teritorijoje turi būti ne mažesnis kaip 15 % visos teritorijos.

Tvarkomoje teritorijoje numatoma pasodinti urbanizuotoms teritorijoms skirtus sodmenis - medžius, krūmus, gėles.

Teritorijos želdynų kokybė turi atitikti "Sodmenų kokybės reikalavimus", patvirtintus Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 14 d. įsakymu Nr. D1-674.

## 2.7. GAISRINĖ SAUGA

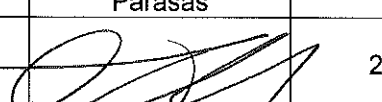
Vadovaujantis "Pavojingo objekto pavojaus identifikavimo, rizikos analizės bei vertinimo saugos požiūriu tvarka", patvirtinta Civilinės saugos departamento direktoriaus prie KAM 2000-02-29 įsakymu Nr. 48/63 ir "Lietuvos ūkio objektuose naudojamų pavojingų medžiagų ribiniais kiekiais", patvirtintais Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 1999 m. liepos 19 d. įsakymu Nr. 221, pavojingų medžiagų projektuojamame objekte saugoti ir naudoti nenumatoma, todėl objektas priskiriamas prie nepavojingų.

Teritorija ir statiniai turi būti aprūpinti pirminėmis gaisro gesinimo priemonėmis, priešgaisrinės saugos ženklais. Gaisrinė įranga bei inventoriai turi būti laikomi matomose ir lengvai prieinamose vietose. Gaisro gesinimo priemonių techninė būklė turi būti nuolat kontroliuojama, pastebėti trūkumai nedelsiant šalinami. Pirminių gaisro gesinimo priemonių kiekis objektuose turi būti ne mažesnis, negu reikalauja "Bendrosios priešgaisrinės saugos taisyklės", patvirtintos Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2005 m. vasario 18 d. įsakymu Nr. 64. Objekte turi būti įrengtos žaibosaugos ir įžeminimo sistemos.

Priešgaisrinę saugą objekte užtikrins lauko vandentiekio priešgaisrinių hidrantų sistema, pastatuose įrengtos gaisrinės saugos perspėjimo, automatinio gesinimo, žaibosaugos, įžeminimo ir kitos sistemos.

Saugiam žmonių evakavimui iš pastato bei PGT komandų patekimui į pastatą, kilus gaisrui, techniniame projekte turi būti numatyta:

- evakuaciniai išėjimai iš pastato, išskirstyti plane; žmonių saugumas evakuacijos keliuose turi būti užtikrinamas planinėmis, ergonominėmis, konstrukcinėmis, inžinerinėmis techninėmis ir organizacinėmis priemonėmis;
- evakuaciniuose keliuose turi būti įrengtas avarinis apšvietimas, evakuacijos kryptis nurodantys ženklai;
- privažiavimo keliai avariniams ir gaisriniais automobiliams privažiuoti prie pastato ir jį apvažiuoti;
- galimybė PGT komandai užlipti ant stogo išorinėmis priešgaisrinėmis kopėčiomis.

Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Parašas	Data
Projekto vadovas	Tomas Žiulys	A1088		2009-06