

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Atliekamas Trakų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2010-01-08 įsakymu Nr. P2-12 "Dėl žemės sklypų (kadastrinis Nr. 7940/0003:144, Nr. 7940/0003:176, Nr. 7940/0300:177, Nr. 7940/0003:178), Trakų r. sav., Lentvario sen., Sausių k., detaliojo plano tvirtinimo" patvirtinto detaliojo plano koregavimas – keičiama statinių statybos zona ir statybos riba žemės sklype (kad. Nr. 7940/0003:1998), esančiame Trakų r. sav., Lentvario sen., Sausių k., Logistikos g. 30.

Detalusis planas įregistruotas LR teritorijų planavimo dokumentų registre, Nr. T000044864.



1 pav. Situacijos schema. — nagrinėjamas sklypas

Žemės sklypo plotas 4,3897 ha, pagrindinė naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Žemės sklypas suformuotas detalioju planu, atliekant kadastrinius matavimus, matavimai vykdyti LKS – 94 koordinacių sistemoje.

Sklypui nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)

specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, septintasis skirsnis). Besiribojantys žemės sklypai priklauso tam pačiam savininkui.

Detalioju planu sklypui nustatyti privalomieji teritorijos naudojimo reikalavimai nekeičiami.

Greta Sklypo yra nutiesti 54 bar projektinio slėgio magistraliniai dujotiekiai (toliau – MD):

- MD Vilnius–Kaliningradas, unikalus Nr. 4400-2522-4842;
- MD Vilnius–Kaunas, unikalus Nr. 4400-3154-7540.

Pietų pusėje esanti Sklypo ploto dalis patenka į MD vietovės klasės teritorijas (sąvoka ir dydis apibrėžti LR gamtinių dujų įstatymo (toliau – GDĮ) 2 str. 46 d., LR energetikos ministro 2014-01-28 įsakymu Nr. 1-12 (įsakymo 2017-06-28 redakcija Nr. 1-169) patvirtintų Magistralinio dujotiekio įrengimo ir plėtros taisyklių (toliau – Įrengimo ir plėtros taisyklės) 7.3 p., o nuo 2023-01-01 reglamentuojamos ir LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (toliau – SŽNSĮ) III skyriaus septintajame skirsnyje.

Atsižvelgta į dėl magistralinio dujotiekio įtvirtintus teisės aktų reikalavimus:

- GDĮ, SŽNSĮ nuostatas;
- Įrengimo ir plėtros taisyklių reikalavimus, įvertinant (bet neapsiribojant) šias taisyklių nuostatas:

- MD vamzdinai (toliau – MDV) bei teritorijos, esančios po 200 m į abi puses nuo MDV ašių, vadovaujantis 14 p., yra priskiriami pirmai vietovės klasei;

- MD pirmos vietovės klasės teritorijose yra taikomi užstatymo normatyvai, nurodyti šių taisyklių 17 p:

- didžiausias leistinas pastatų, skirtų žmonėms būti, skaičius pirmos vietovės klasės vienete (vietovės klasės vieneto sąvoka apibrėžta GDĮ 2 str. 47 d., Įrengimo ir plėtros taisyklių 7.4 p.) – ne daugiau kaip 10 pastatų,
- didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – ne daugiau kaip 3 aukštai (įskaitant pastogę / mansardą),
- mažiausias leistinas atstumas nuo MDV iki viešam žmonių susibūrimui skirtų statinių ir įrenginių – 90 metrų.

Teisės aktuose dėl MD įtvirtinti veiklos (veiksmų) ribojimai nėra taikomi šiaurinėje Sklypo dalyje, esančioje didesniu kaip 200 metrų atstumu nuo MDV ašių;

Vertinant galimybę Sklype statyti pastatus, vertintina teritorija yra nustatoma pagal Įrengimo ir plėtros taisyklių 26.3 p., o pastatų, skirtų žmonėms būti, skaičius MD pirmos vietovės klasės vienetuose – pagal 7.1, 16.1, 30, 32 p. reikalavimus. Sprendimas dėl galimybės Sklype vykdyti pastatų statybą (atitinkamai, nustatyti statybos zoną ir statybos ribą) priimamas pagal 29 p. reikalavimus, t. y. pagal tą vietovės klasės vieneta, kuriame nustatytas didžiausias pastatų, skirtų žmonėms būti, skaičius.

Didžiausias leistinas užstatymo pastatais tankis MD pirmos vietovės klasės teritorijų dalyse, į kurias patenka dalis Sklypo ploto, jau yra pasiektas, todėl Detaliojo plano koregavimo sprendiniais negali būti sudarytos sąlygos didinti skaičiuotinių pastatų, skirtų žmonėms būti, skaičiaus aktualiuose MD pirmos vietovės klasės vienetuose. Atsižvelgiant į tai, Sklype pastatų statybos zona gali būti projektuojama tik tokiu būdu, kad nepatektų į MD pirmos vietovės klasės teritorijų ribas, t. y. 200 metrų ir didesniu atstumu nuo MDV (kiekvieno iš jų) ašių.

LR aplinkos ministro 2016-12-12 įsakymu Nr. D1-878 patvirtinto statybos techninio reglamento STR 1.05.01:2017 “Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos₃

užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ (toliau – STR) reikalavimus. STR 3 priedo 1.4 p. numatyta, kad statant naujus I ir (ar) II grupės nesudėtinguosius statinius MD vietovės klasių teritorijose, esančiose 200 metrų atstumu abipus MDV ašies, tokių statinių statybai yra privalomas statybą leidžiantis dokumentas.

Vadovaujantis LR statybos įstatymo 27 str. 5 d. 8 p., STR 6 priedo 11 p. reikalavimais, tais atvejais, kai statinio projekte suprojektuoti statiniai patenka į MD vietovės klasių teritorijas, MD savininko (AB „Amber Grid“) rašytinį pritarimą privaloma gauti iki pateikiant prašymą išduoti statybą leidžiantį dokumentą.

Detaliojo plano koregavimo brėžinyje pažymėtina:

- MDV;

- MD pirmos vietovės klasės teritorijų ribos, nurodant teritorijos dydį.

Brėžiniuose MD trasos žymimos vadovaujantis techninių reikalavimų reglamento GKTR 2.11.03:2014 „Topografinių erdviųjų objektų rinkinys ir topografinių erdviųjų objektų sutartiniai ženklai“ 1 priedo IV skyriaus „Inžinierinių tinklų erdviųjų objektų sutartinių ženklų“ reikalavimais (Požeminis magistralinio dujotiekio vamzdis. Vaizdavimas – MD vamzdyno centrinę ašį žymint linija ir raidėmis Dj).

Sklypo dalies, kuris patenka į magistralinio dujotiekio pirmos vietovės klasės teritoriją, dydis 2,6662 ha.

Pagrindiniai įvažiavimai į Žemės sklypą planuojami du vakarinėje planuojamos teritorijos pusėje.

Detalioju planu nustatyti statybos reglamentai ir teritorijos tvarkymo bei naudojimo režimo reikalavimai (leistinas pastatų aukštis, leistinas sklypo užstatymo tankumas ir intensyvumas) nekeičiami.

Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje priklausomųjų želdynų norma – ne mažiau kaip 10% nuo sklypo ploto (4400 kv. m.).

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimo „Dėl kriterijų pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugomiems, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ Nr. 206 nuostatomis, žemės sklype esantys medžiai ir krūmai, kurie atitinka saugotinių medžių ir krūmų kriterijus, turi būti išsaugomi.

Išorės gaisrų gesinimas

Taikant „Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (patvirtinta 2013-12-31 LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312) reikalavimus, detaliojame plane numatoma:

Lauko gaisrų gesinimui greta sklypo gaisrinių hidrantų nėra.

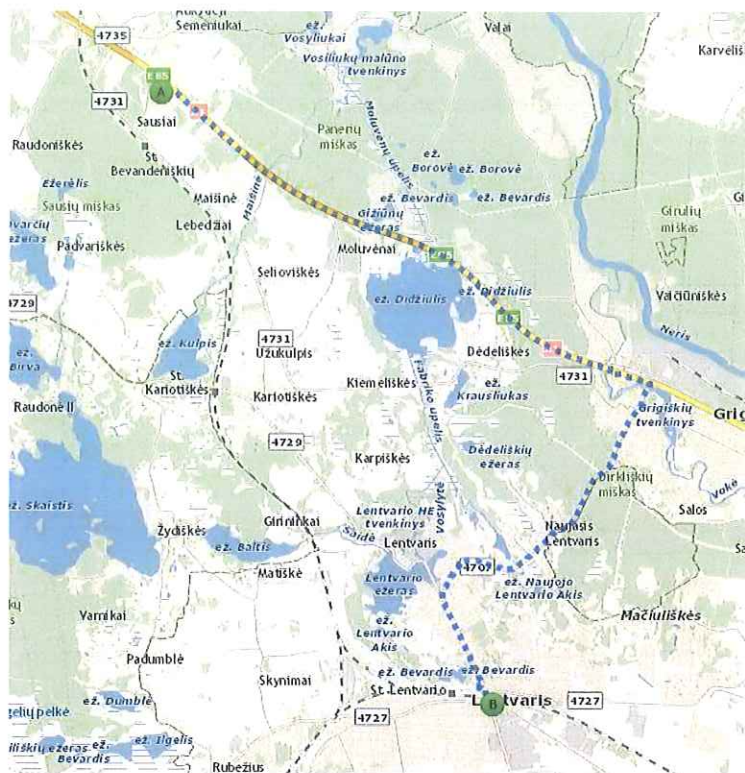
Lauko gaisrų gesinimui planuojama įrengti vandens rezervuarus žemės sklype. Konkreti vieta vandens rezervuarams bus parinkta techninio projekto rengimo metu. Vandens rezervuarų parametrai bus tikslinami techninio projekto metu pagal apskaičiuotą konkretų vandens poreikį projektuojamų pastatų lauko gaisrų gesinimui. Lauko gaisrų gesinimui planuojami gaisriniai hidrantas, kurie bus įrengti planuojamoje teritorijoje, prijungiant prie vietinio vandentiekio tinklo.

Patekimas į planuojamą teritoriją, gelbėjimo automobilių privažiavimui prie statinių ir gaisrų gesinimui numatomas iš vakarinėje planuojamos teritorijos pusėje esančios gatvės. Važiuojamosios dalies plotis 5,5 m, kelio danga asfaltas.

Gyvenamosiose vietovėse, kuriose yra iki 5 tūkst. gyventojų, taip pat sodininkų bendrijose, kai pastatų išorės gaisrui gesinti vandens poreikis neviršija 10 l/s, gaisrams gesinti, kai nėra techninių galimybių įrengti gaisrinių hidrantų, vandens gaisrui gesinti tiekiamą leidžiama numatyti iš gaisrinių rezervuarų arba natūralių ir (ar) dirbtinių vandens telkinių. Atstumas nuo gaisrinio rezervuaro arba natūralaus ir (ar) dirbtinio vandens telkinio iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško gali būti ne didesnis kaip 1000 m.

Gaisro plitimas į gretimus statinius turi būti ribojamas išlaikant norminius atstumus tarp pastatų. Statant statinius 3 m atstumu nuo sklypo ribos leidžiama pasirinkti I atsparumo ugniai laipsnį. Jei priešgaisrinis atstumas tarp planuojamų pastatų bus mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas turi būti ribojamas priešgaisrinėmis sienomis (ekranais), kurios atskiria gretimus pastatus, ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje užtvartos pusėje, jis neišplistų į už jos esantį pastatą.

Esami priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padaliniai dislokuoti arčiausiai nagrinėjamos teritorijos – Trakų rajono priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba, Lentvario komanda, Kęstučio g. 1, Lentvaris (atstumas iki planuojamos teritorijos apie 12 km).



Rengiant statinio statybos projektą užtikrinti "Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus" (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07, įsakymas Nr.1-338); vadovautis "Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis" (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2007-02-22, įsakymas Nr.1-66).

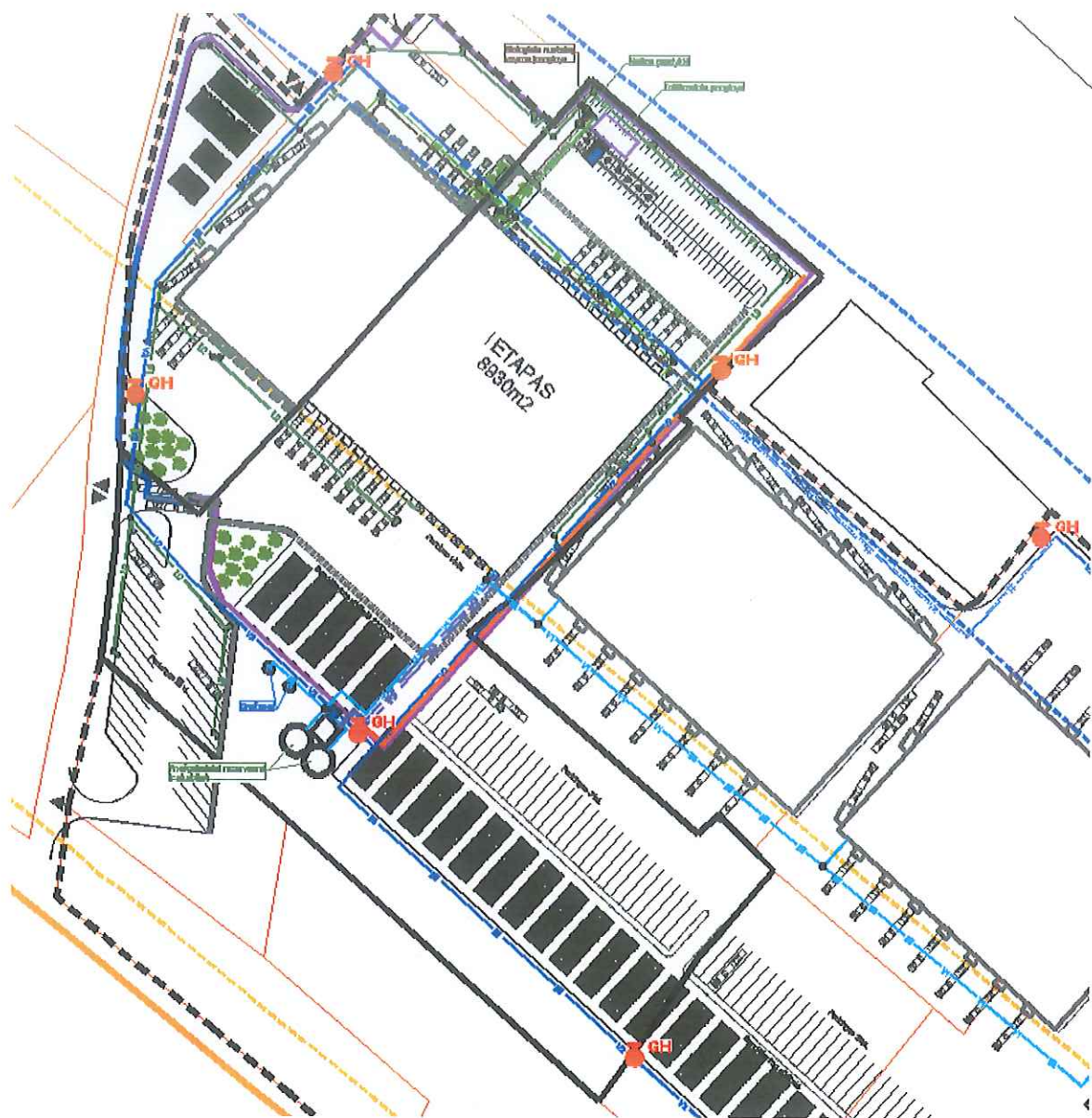
INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Vandentiekis ir nuotekų šalinimas

Planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis užtikrintas. Vandens tiekimas planuojamas prisijungiant prie planuojamo vandens gręžinio sklype. Nuotekų valymo įrenginiai planuojami žemės sklype. Sprendiniai tikslinami techninio projekto metu, pagal žinomus poreikius, pastato vietą, gruntinių tyrimų rezultatus.

Techninio projekto rengimo metu būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Vietiniai inžineriniais tinklai planuojami tik laikinam naudojimui. Nutiesus centralizuoti inžinerinius tinklus, būtina prie jų prisijungti.



Planuojami vandentiekio ir nuotekų tinklai, priešgaisriniai rezervuarai, gaisriniai hidrantai.

Elektros energijos tiekimas

Elektros tiekimas planuojamas prisijungiant prie esamos elektros linijos, esančios greta vakarinės planuojamos teritorijos pusės.

Šilumos tiekimas

Planuojamoje teritorijoje nėra centralizuoto šilumos tiekimo. Kiekvienas naujas vartotojas planuojamoje teritorijoje šildymu rūpinsis individualiai. Galimi šildymo būdai yra vartojant dujas, geoterminį šildymą, atsinaujinančius energijos šaltinius.

PV A. Kariniauskienė