

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Atliekamas Trakų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2009-03-31 įsakymu Nr. P2-206 "Dėl žemės sklypų (kadastrinis Nr. 7940/0003:31, Nr. 7940/0003:32, Nr. 7940/0003:33, Nr. 7940/0003:62, Nr. 7940/0003:105), Trakų r. sav., Lentvario sen., Maišinės k., detaliojo plano tvirtinimo" patvirtinto detaliojo plano koregavimas – keičiama statinių statybos zona ir statybos riba žemės sklype (kad. Nr. 7940/0003:1978), esančiame Trakų r. sav., Lentvario sen., Maišinės k. 1C.

Sklypas šiuo metu yra užstatytas. Sklype registruotas sandėliavimo pastatas (unikalus Nr. 4400-5293-2031) bus rekonstruojamas.

Detalusis planas įregistruotas LR teritorijų planavimo dokumentų registre, Nr. T00043308.



1 pav. Situacijos schema. Nagrinėjamas sklypas

Žemės sklypo plotas 8,4698 ha, pagrindinė naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Žemės sklypas suformuotas detaliojo planu, atliekant kadastrinius matavimus, matavimai vykdyti LKS – 94 koordinatinių sistemoje.

Sklypui nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – plotas 2,5843 ha.

Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis);

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);

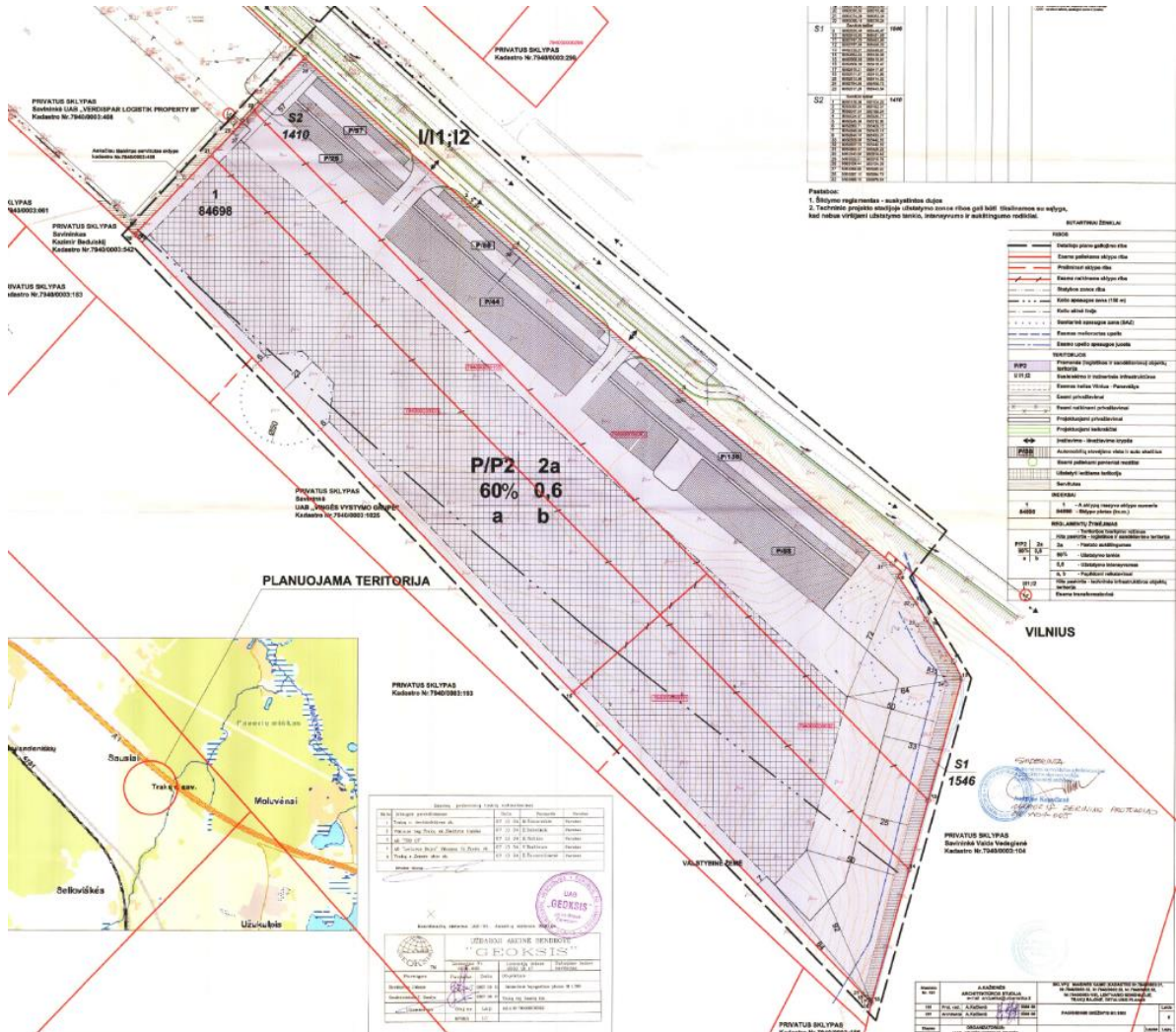
Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis).

Žemės sklypui nustatytas servitutas:

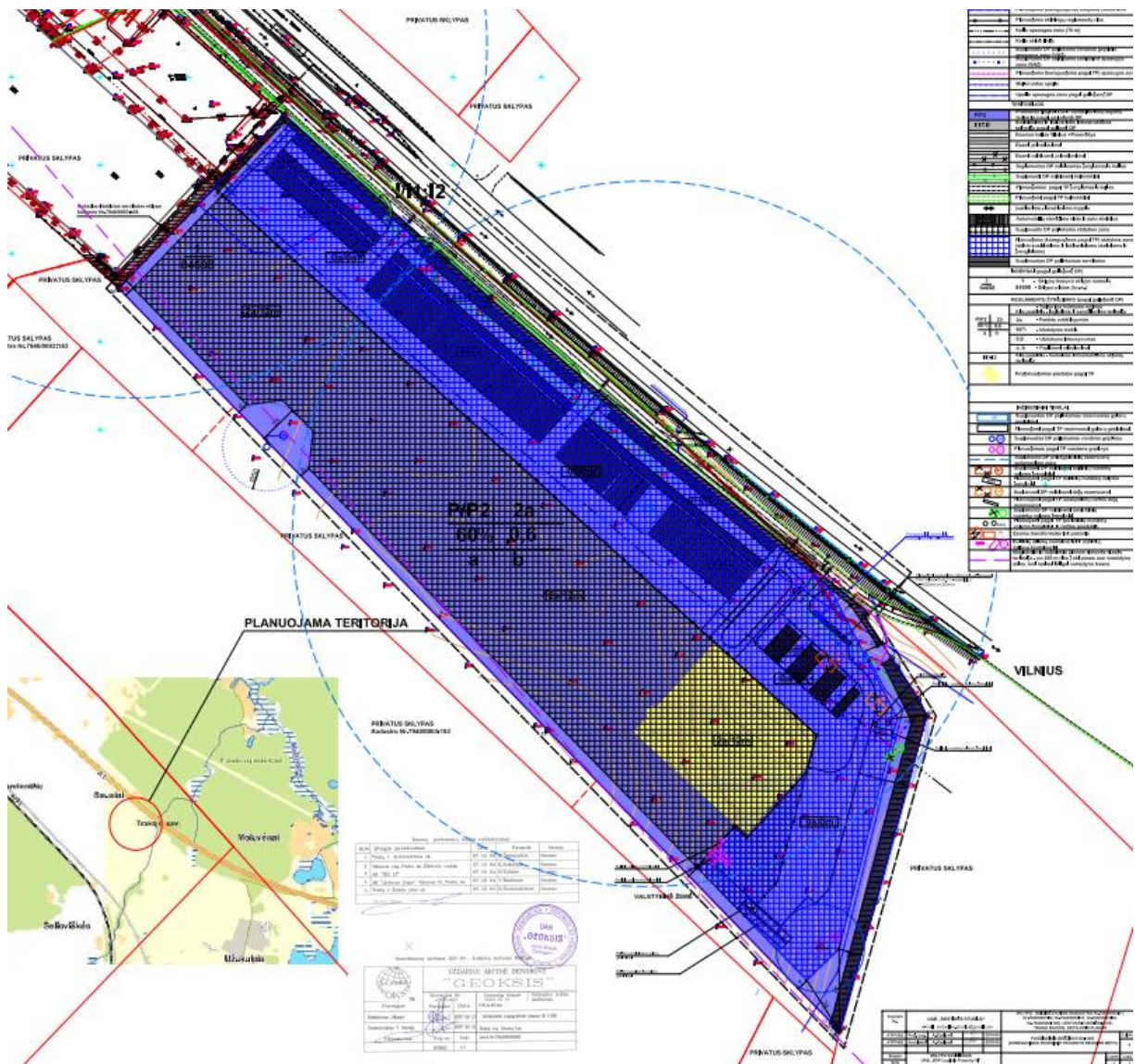
Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 0,1507 ha;
Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 0,1507 ha;
Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), plotas – 0,1546 ha.

Patvirtintame detaliajame plane buvo nustatyta statybos zona ir statybos riba.



2 pav. Ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano.

2019-06-21 detalusis planas buvo koreguotas ir patvirtintas Trakų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. P2E-434 „Dėl žemės sklypo, Trakų r. sav., Lentvario sen., Maišinės k., detaliojo plano, reg Nr. T00043308 koregavimo techninio projekto (sandėliavimo paskirties pastato, Maišinės k. 1C, Lentvario sen., Trakų r. sav., skl. Kad. Nr. 7940/0003:1978, statybos projekto) rengimo metu tvirtinimo“.



2 pav. Ištrauka iš detaliojo plano koregavimo projekto.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniuose buvo suplanuota statybos zona ir statybos riba skirta pastatams ir stogą turintiems inžineriniams statiniams bei statybos zona statybos ir statybos riba, skirta susiekimo ir inžineriniams statiniams ir įrenginiams.

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių p. 318.3.1.) atliekamas statinių statybos zonos ir statybos ribos keitimas – didinama statinių statybos zona bei riba dalyje pietvakarinės sklypo pusės. Šioje vietoje statybos zona ir statybos riba planuojama iki sklypo ribos (gauti besiribojančių žemės sklypų savininkų sutikimai). Pietrytinėje pusėje statybos zona ir statybos riba, kuri buvo suplanuota susiekimo ir inžineriniams statiniams ir įrenginiams yra planuojama pastatams ir stogą turintiems inžineriniams statiniams. Pagal Teritorijų įstatymo 2 straipsnio 18 ir 19 dalis (kurių keitimai įsigaliojo 2021-07-01) statybos zona ir statybos riba nustatoma tik esamiems ir numatomiems pastatams ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių dalims.

Žemės sklypui yra nustatytos Magistralinių dujotiekių vietovės klasių teritorijos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, septintasis skirsnis).

Greta Sklypo yra nutiesti 54 bar projektinio slėgio magistraliniai dujotiečiai (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 vamzdynai (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 vienetė (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 vienetą, 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 sprendimais 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. Statybos 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 „Inžinerinių tinklų erdviųjų objektų sutartinių ženklų“ reikalavimais (Požeminis magistralinio dujotiekio vamzdis. Vaizdavimas – MD vamzdžio centrinę ašį žyminti linija ir raidėmis Dj).

Sklypo dalies, kuris patenka į magistralinio dujotiekio pirmos vietovės klasės teritoriją, dydis 0,2588 ha.

Planuojama teritorija yra šalia valstybinės reikšmės magistralinio kelio A1 Vilnius - Kaunas - Klaipėda. Vadovaujantis LR specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus antrojo skirsnio nuostatomis krašto kelių apsaugos zona – žemės juosta po 70 metrų į abi puses nuo kelio briaunų.

Šiose zonose pastatų ir stogų turinčių inžinerinių statinių statyba negalima.

Pietrytinėje planuojamos teritorijos pusėje esančiam Maišinės upeliui nustatyta apsaugos zona ir pakrantės apsaugos juosta.

Pakrantės šlaito kampas yra žemesnis, nei 20°. Daroma išvada, kad šlaito nėra todėl pakrantės apsaugos juosta matuojama nuo kranto linijos pagal LR Aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymu "Dėl paviršinio vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių juostų nustatymo tvarko aprašo patvirtinimo" Nr. 540 patvirtinto aprašo (toliau - Aprašas) 5 punktą.

Pagal Aprašo 5.1.2. p. *apsaugos juostos išorinė riba turi būti nutolusi nuo pakrantės šlaito, o kai pakrantės šlaito nėra, - nuo kranto linijos, kai pakrantės žemės paviršiaus vidutinis nuolydžio/polinkio kampas nuo 5° iki 10° – 10 m.*

Vadovaujantis Aprašo 5.2. p., *prie 10 km ir trumpesnių upių, ežerų ir tvenkinių, kurių plotas ne didesnis kaip 0,5 ha, dirbtinių nepratekamų paviršinių vandens telkinių, kurių plotas 0,1–2 ha, bei prie visų kanalų – du kartus mažesniu atstumu nei nurodyta 5.1.1–5.1.3 punktuose;*

Maišinės upės yra trumpesnė nei 5 km. Maišinės upės apsaugos juosta yra 5 m pločio.

Vadovaujantis Aprašo 9.3 p., Maišinės upei nustatoma apsaugos zona - *prie 50 km ir trumpesnių upių ir ant tokių upių įrengtų tvenkinių bei prie ežerų ir tvenkinių, kurių plotas mažesnis kaip 10 ha, bet didesnis kaip 0,5 ha, taip pat prie dirbtinių nepratekamų paviršinių vandens telkinių, kurių plotas didesnis kaip 2 ha – 100 m, išskyrus išimtis, nustatytas šio Tvarkos aprašo 11 punkte.*

Planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis užtikrintas. Vandens tiekimas ir nuotekų valymas esamas – žemės sklype yra įrengti vietiniai inžineriniai tinklai.

Pagrindiniai įvažiavimai į Žemės sklypą esami šiaurės rytinėje teritorijos pusėje iš Logistikos gatvės.

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

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, detalajame plane numatoma:

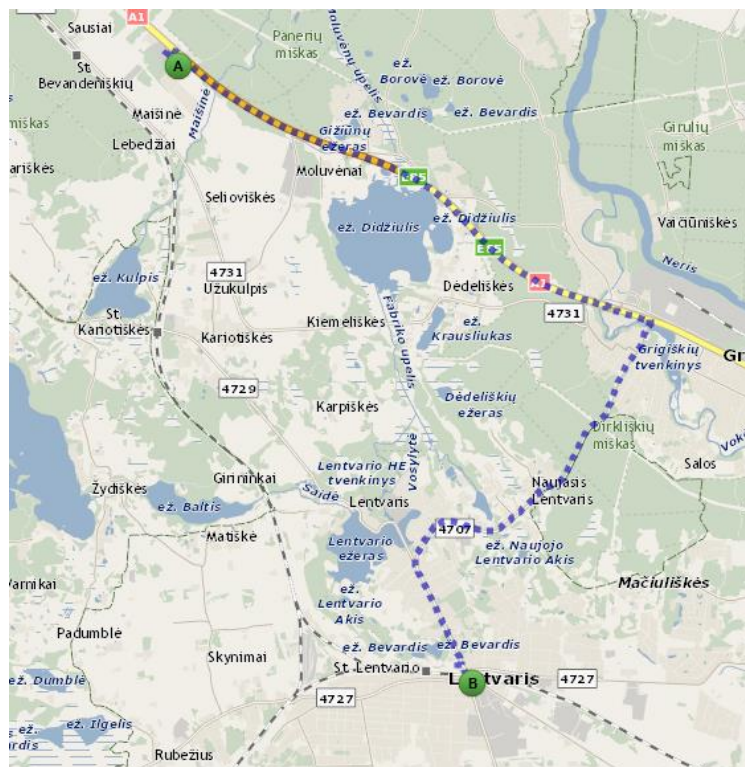
Lauko gaisrų gesinimui greta sklypo gaisrinių hidrantų nėra.

Lauko gaisrų gesinimui žemės sklype yra įrengti vandens rezervuarai.

Patekimas į planuojamą teritoriją, gelbėjimo automobilių privažiavimui prie statinių ir gaisrų gesinimui numatomas iš šiaurės rytinės planuojamos teritorijos pusėje esančios Logistikos gatvės. Kelio danga asfaltas.

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 11 km).



3 pav. Ištrauka iš www.maps.lt.

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 ir nuotekų valymas esamas žemės sklype – įrengti vietiniai inžineriniai tinklai.

Elektros energijos tiekimas

Elektros tiekimas esamas.

Šilumos tiekimas

Esamam sandėliavimo pastatui yra įrengta individuali centrinio šildymo sistema.

PV A. Kariniauskienė