

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA **(DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI)**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Į planuojamą sklypą patenkama iš esamo vietinės reikšmės pramaviavimo, kuris jungiasi į krašto kelią Nr. 138 (Vilkaviškis–Kudirkos Naumiestis–Šakiai). Teritorijoje yra išvystyta visa reikalinga esamiems ir būsimiems pastatams funkcionuoti inžinerinė infrastruktūra, bet kadangi sklypų ir pastatų savininkui, atsirado poreikis sujungti sklypus ir keisti dalies sklypų naudojimo būdą, tam būtinas esamo detaliojo plano keitimas.

Formuojant sklypo užstatymo sprendinius svarbiausias dėmesys skirtas jau esamam ir bendruoju planu numatomam užstatymui.

Vertinant minėtus prioritetus ir atliktos gretimo užstatymo analizės rezultatus siūlomi tokie sprendiniai:

Sklypas Nr. 1

- Žemės sklypo paskirtis – kita;
- Naudojimo tipas – PR-pramonės ir sandėliavimo teritorija;
- Naudojimo būdas: P-pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos
- Sklypo plotas – 2,6959 ha.
- Užstatymo linija nenumatoma;
- Leistinas pastatų aukštis – iki 12 m;
- Leistinas užstatymo tankis – 40 %;
- Leistinas užstatymo tūrio tankis – 45;
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – 10 %; Konkrečios naujų želdynų vietos bus numatoma techninio (-ių) projekto (-ų) metu. Rekomenduojama želdinius formuoti masyvais ir kiek įmanoma saugoti vertingus medžius. Yra atlikta esamų medžių inventorizacija (inventorizacijos byla patalpinta „esamos būklės įvertinimo dokumentai“ skiltyje.
- Statinių paskirtys: 7.3. Sandėliavimo 5.1. Administracinių
- Užstatymo tipas – laisvo planavimo;
- Servitutai:
 - S1. 174 kv.m. Kiti servitutai (tarnaujantis) . Esamas;
 - S2. 274 kv.m. Kiti servitutai (tarnaujantis). Esamas

Bendrieji sklypams reikalavimai:

Vadovaujantis STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ (aktual. red., TAR, 2016-12-12, Nr. 28700) p. 55, 7 priedo reikalavimais:

- Rašytiniai besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų sutikimai (susitarimai) privalomi: Statant stogo neturinčius inžinerinius statinius, inžinerinius tinklus ar susisiekimo komunikacijas, išskyrus nurodytus šio priedo 1 punkte, arčiau kaip 1 m atstumu nuo sklypo ribos.
- Statant, rekonstruojant inžinerinius tinklus, įrengiant susisiekimo komunikacijas ant antžeminių tinklų, būtina gauti inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių sutikimus ir pagal jų išduotas technines sąlygas parengti tinklų iškėlimo arba rekonstravimo projektus.

Tiesiant naujus inžinerinius tinklus per kitus sklypus, turi būti gauti tų sklypų savininkų sutikimai pagal LR nustatytus reikalavimus. Nutiesus inžinerinius tinklus, į sklypų registro dokumentus turi būti įrašyti apribojimai nuo jų. Apribojimų plotus nustatyti geodezinių matavimų metu.

- Planuojamoje teritorijoje numatomos inžinerinių tinklų apsaugos zonos, užstatymo zonos, nustatomi maksimalūs užstatymo tankio, užstatymo intensyvumo bei leistino pastatų aukščio rodikliai. Naujų objektų statyba ar esamų rekonstravimas turi būti sprendžiama techniniais projektais pagal užsakovo techninę užduotį projektavimui bei suinteresuotų institucijų išduodamas projektavimo sąlygas. Naujų ar rekonstruojamų pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinę ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Nauji statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai.
- Į sklypą patenkama iš vietinės reikėmės privažiuojamojo kelio, kuris jungiasi į iš 70 metrų pločio tarp raudonųjų linijų (pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 10 lentelė) A kategorijos Kčstučio gatvės - krašto kelio Nr. 138 (Vilkaviškis–Kudirkos Naumiestis–Šakiai).
- Sklypas patenka į krašto kelio apsaugos zoną; Apsaugos zonoje pastatų statyba nenumatoma.
- Sklype nėra saugotinių medžių.
- Automobilių stovėjimo vietos turi būti sprendžiamas planuojamos teritorijos ribose, pagal projektuojamą pastatų ar patalpų paskirtį, privaloma vadovautis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Rengiant pastatų techninius projektus, privaloma atlikti skaičiavimus pagal numatomų patalpų / pastatų paskirtis ir užtikrinti normatyvinius reikalavimus.
- Detaliojo plano koregavime projektuojamas koordinatės, matmenų dydžius, žemės sklypų ir servitutų plotus, specialiųjų žemės naudojimų sąlygų apribojimus bei kitų papildomų veiklos apribojimų plotus tikslinti kadastrinių matavimų metu.
- Numatoma veikla neturi daryti neigiamo poveikio greta esančioms ir numatomoms vandens ūkio, gyvenamosioms, visuomeninėms, rekreacinėms, bendro naudojimo teritorijoms, žmonių sveikatai.

Inžineriniai tinklai:

Elektros tinklai.

Planuojamoje teritorijoje yra įrengti 0,4 kV elektros kabeliai; Planuojamas sklypas ir jame stovintys pastatas yra prijungti prie elektros tinklų.

Vandentiekio, FK tinklai.

Planuojamame sklype yra išvystyta centralizuoti vandentiekio, fekalinės kanalizacijos tinklai. Šie tinklai aptarnaujami UAB „Šakių vandenys“. Esantis sklype statinys yra prijungtas prie šių tinklų. Lietaus nuotekos yra sprendžiamos planuojamame sklype – surenkama ir nuvedama į sklype esanti vandens telkinį.

Ryšių tinklai. Planuojamoje teritorijoje yra įrengti ryšių kabeliai.

Dujos. Šalia sklypo yra pakloti dujotiekio tinklai.

Triukšmas

Planuojama teritorija išsidėsčiusi šalia Kčstučio gatvės – krašto kelio, aplink žemė ūkio komercijos ir pramonės teritorijos.

Automobilių parkavimas numatomas planuojamoje teritorijoje. Tikslūs automobilių srautai sklype bus tikslinami techninių projektų metu. Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veikla, tame tarpe ir transporto galima tarša, ženklios įtakos aplinkinėms teritorijoms neturės.

Galima transporto taršos įtaka atitinka visuomenės rizikos veiksnių atžvilgiu, kaip tai numatyta visuomenės sveikatos saugos teisės aktuose nustatytuose reikalavimuose – Lietuvos Respublikos visuomenės sveikatos priežiūros įstatymo 21 str. 1 d., Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo 3 str. 5 d., nurodytas nuostatas. Detalaus plano koregavimas netrukdytų kurti sveiką, saugią, darnią gyvenamąją aplinką ir visavertės gyvenimo sąlygas aplinkinėse gyvenamosiose vietovėse. Planuojama veikla atitinka visuomenės sveikatos saugos teisės aktų reikalavimus.

Oro tarša nuo transporto nebus keliama. Gatvės ir vidiniai pravažiuojamieji yra asfaltuoti. Kadangi dangoje smėlio ir žvyro priemaišų nebus, manevruojantis transportas dulkių nesukels.

Oro tarša

Po naujų paslaugų paskirties pastatų statybos ir veiklos metu jokių dirvožemio, vandens teršalų ir/ar aplinkos oro taršos šaltinių atsiradimas nenumatomas.

Biologinės taršos susidarymas (pvz., patogeniniai mikroorganizmai, parazitiniai mikroorganizmai) ir jos prevencija:

Planuojama ūkinė veikla biologinės taršos nesukels.

Sprendiniai, galintys įtakoti taršą (triukšmu, oro ir kt.) bus tikslinami techninio projekto sudėtyje.

Planuojamos ūkinės veiklos pažeidžiamumo rizika dėl ekstremaliųjų įvykių (pvz., gaisrų, didelių avarių, nelaimių (pvz., potvynių, jūros lygio kilimo, žemės drebėjimų)) ir (arba) susidariusių ekstremaliųjų situacijų, įskaitant tas, kurias gali lemti klimato kaita; ekstremaliųjų įvykių ir ekstremaliųjų situacijų tikimybė ir jų prevencija:

Planuojama ūkinė veikla, kaip ir visos kitos ūkinės veiklos, gali būti pažeidžiama dėl šių ekstremaliųjų įvykių: gaisrų, didelių avarių, nelaimių ar kitų ekstremaliųjų situacijų. Ekstremaliųjų įvykių ir ekstremaliųjų situacijų tikimybė nėra didelė. Valstybės ir savivaldybių institucijos (įstaigos) bei kiti ūkio subjektai, teikdami pagalbą gyventojams galimų ekstremaliųjų įvykių ar ekstremaliųjų situacijų atvejais, veikia bendrąja tvarka, vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos Civilinės saugos įstatymu Nr. VIII-971 (Žin., 1998, Nr. 115-3230; aktuali redakcija) ir poįstatyminiais teisės aktais nustatytą kompetencijų ribose.

Pati planuojama ūkinė veikla ekstremaliųjų įvykių tikimybės niekaip neįtakoja.

Atliekų tvarkymas

Atliekos turi būti tvarkomos vadovaujantis aktualios redakcijos Lietuvos Respublikos atliekų tvarkymo įstatymu bei aktualios redakcijos Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 1999-07-14 įsakymu Nr. 217 „Dėl atliekų tvarkymo taisyklių patvirtinimo“. Atliekos perduodamos atliekų tvarkytojui, regiono atliekų tvarkymo centrui.

Tikslus komunalinių, statybinių ir ūkio buities atliekų tvarkymas numatomas techninio projekto sprendiniuose.

Gaisriniai reikalavimai. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas), nustatomi pagal „Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų“ (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai). Statinių techninio projekto metu, privaloma išlaikyti minimalius atstumus tarp pastatų, pagal planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnį.

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Jei pastatuose yra daugiau kaip 1 m išsikišančių konstrukcijų, pagamintų iš B–s3, d2 ar žemesnės degumo klasės statybos produktų, priešgaisrinis atstumas nustatomas tarp šių konstrukcijų išsikišusių dalių. Kitos priešgaisrinių atstumų tarp pastatų nustatymo sąlygos:

Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Neužstatytas žemės plotas tarp pastatų skaičiuojamas nuo pastato iki gretimo pastato norminiu atstumu nutolusių tolimiausių vietų.

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis uždvaromis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės uždvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą (toliau – priešgaisrinė siena (ekranas). Priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys turi būti ne mažesni kaip didesniojo statinio išoriniai matmenys arba įrengiamų priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys parenkami atsižvelgiant į gaisro šiluminio poveikio plitimo galimybes.

25 m atstumu iki pastato turi būti įrengta ne mažesnė kaip 12×12 m dydžio aikštelė. Punktu 148.10 – aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti turi būti visada laisvi, tam privaloma geltonomis linijomis pažymėti vietas arba įrengti transporto priemonės statyti draudžiančius kelio ženklus [10.15] ar atitvarus. Atitvarai turi būti nuo 10 iki 20 cm aukščio arba lengvai pašalinami (nulenkiama arba pakeliami rankomis).

Sklype yra įrengtas vandens telkinys. Išorės gaisrų gesinimas numatomas iš šio vandens telkinio. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Detalusis planas parengtas vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (patv. LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VR ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymas Nr. D1-995/1-312). Galimų gaisrų gesinimui ir gelbėjimo darbams užtikrinti, detaliojo plano sprendiniais numatomos sekančios priemonės:

- funkciniai privažiavimai planuojami taip, kad tenkintų gaisriniams privažiavimams taikomus reikalavimus;
- išorinis gaisrų gesinimas būtų vykdomas iš gaisrinių hidrantų, įrengtų centralizuoto vandentiekio tinkluose;
- esamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis I-II.

PV Jurgita Kalvinskaitė