

DETALIOJO PLANO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Planavimo organizatorius:	R. N.
Teritorijų planavimo dokumentas:	Žemės sklypo, skl. Kad. Nr. 7940/0006:111, detaliojo plano koregavimas
Planuojamos teritorijos adresas:	Trakų r. sav., Lentvario sen., Naujojo Lentvario k.
Detaliojo plano rengėjas:	Ramunė Valančiūtė, kv. Atest. Nr. A 1356

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, koreguojamas

Žemės sklypo, skl. Kad. Nr. 7940/0006:111, Trakų r. sav., Lentvario sen., Naujojo Lentvario k. detalusis planas reg. Nr. T00078069

Detalusis planas koreguojamas pagal Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 punktą, kur nurodoma, kad Detaliuosiuose planuose (arba vietovės lygmens bendruosiuose planuose, kuriuose nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas) nustatyta statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos, konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinama teritorijos dalis, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis gali būti koreguojami šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu, jeigu tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir nesikeičia nustatytos pasekmės ar poveikis aplinkai. Prieš tai šiam kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimui turi raštu pritarti visi žemės sklypo valdytojai ir naudotojai bei Teritorijų planavimo komisija. Informacija visuomenei apie šioje dalyje nurodytą kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimą skelbiama Vyriausybės nustatyta supaprastinta teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka planavimo organizatoriaus interneto svetainėje ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje.

ESAMA SITUACIJA

Planuojama teritorija yra Naujojo Lentvario kaime, Lentvario sen., netoli Lentvario miesto užstatytų teritorijų, netoli Naujojo Lentvario akies ežero, už šio ežero apsaugos zonos.

Planuojamą teritoriją riboja privatūs žemės sklypai.

Iki planuojamos teritorijos Saulės gatve atvesta elektra, vandentiekio ir nuotekų tinklai. Sklypu praeina ryšių kabelis ir nustatytas servitutas palei gatvę elektros linijos kabeliui.

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio paskirties žemė.

PLANUOJAMO SKLYPO REGLAMENTAI IR PASIŪLYMAI JO TVARKYMOI

Šio detaliojo plano tikslas – Nekilnojamojo turto registre įregistruoto žemės sklypo pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimas iš žemės ūkio į kitą gyvenamosios teritorijos (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos), dalijimas, privalomojo teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas. Šiuo detalioju planu sklypas dalijamas į šešis sklypus. 5 sklypuose nustatomas naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, pobūdis – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos. Viena sklype būdas nustatomas inžinerinės infrastruktūros teritorijos, pobūdis – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai. Inžinerinės infrastruktūros sklypas numatomas privažiavimui ir inžineriniams tinklams tiesti prie planuojamų sklypų.

Urbanistiniu aspektu planuojamos teritorijos sprendiniai įgyvendina Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius. Numatomi reglamentai įteisina susiklosčiusį šios teritorijos užstatymo būdą ir pobūdį.

Pagal Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą planuojama teritorija patenka į 17 tvarkymo zoną. Šioje Nr. 17 tvarkymo zonoje, kurios prioritentinė funkcija gyvenamoji vietovė, užstatymo reglamentas numatomas U1. Šioje teritorijoje numatoma miesto plėtra. Prioritetas teikiamas rajoninio gyvenamųjų vietovių tinklo formavimui esamų miestų ir miestelių pagrindu. Pagal bendrąjį planą žemės ūkio tikslinės žemės paskirties sklypų/sklypų grupių, esančių miestelių ir kompaktiškai užstatytose ar betarpiškai besiribojančiose su užstatyta teritorijose ir nutolusių iki 100m atstumu nuo užstatytų teritorijų, rengiami detalieji planai.

Vyraujantis tokios bendrajame plane išskirtos funkcinės zonos požymis – mišrios didelio tankio gyvenamosios teritorijos. Šioje teritorijoje vyrauja gyvenamoji veikla. Teritorijos tvarkymo režimas numatomas visai teritorijai.

Suplanuota teritorija įgytų naujus, konkrečius naudojimo ir apsaugos reglamentus, atitinkančius šios dienos kontekstą, kurį formuoja pakitusios rinkos sąlygos bei gyvenamojo būsto urbanizuotoje teritorijoje poreikis. Gyvenamųjų namų aukštingumas pratęsia esantį Lentvario miesto užstatymo siluetą ir ilgam laikui teigiamai įtakoja susiformavusios gatvių išsklotinės tolesnės plėtros galimybes, išbaigiant teritorijos formavimą urbanistiniu požiūriu. Atsižvelgiant į tai, kad pastatai bus projektuojami Lentvario miesto plėtros zonoje – šis planuojamas teritorijos urbanizacijos poveikis turės teigiamą įtaką teritorijos vystymo darnai.

Želdynų plotai skaičiuojami pagal Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą.

Lentelė: Žemės sklypo naudojimo reglamentai

Žemės sklypo naudojimo būdas [4.1]	Žemės sklypo naudojimo pobūdis [4.2]	Želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto, %
Gyvenamosios teritorijos	Mažaaukščių gyvenamųjų (daugiabučių) namų statybos sklypai	25 %

Šalia planuojamos teritorijos nėra išdėstytų radiotechninių objektų, todėl jų galimas poveikis planuojamai teritorijai nenagrinėjamas.

Servitutai, registruoti žemės sklype, lieka. Dalis ryšių kabelio iškeliamas. Privaloma laikytis LRV nutarimo 1992.05.12 Nr. 343 red. Nr. 1640 1995.12.29 punkto V „Ryšių linijų apsaugos zonos“, punkto VI „Elektros linijų apsaugos zonos“.

PRIVAŽIAVIMAI BEI TRANSPORTO EISMO ORGANIZAVIMAS

Planuojamos teritorijos privažiavimo keliai suprojektuoti vadovaujantis STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ ir įvertinus esamą būklę.

Privažiavimo kelių kategorija bei plotis tarp raudonųjų linijų parinktas pagal funkcinę jų paskirtį bei prognozuojamą transportinį apkrovimą.

Pagrindinis įvažiavimas į planuojamus sklypus numatomas iš Saulės gatvės, projektuojant akligatvinį privažiavimą, kurio plotis tarp raudonųjų linijų turi būti 12 m, o bendra važiuojamosios dalies juosta numatoma 5,50 m. Privažiavimo kelias formuojamas kartu su kaimyniniu sklypu, nustčius servitutus, patvirtintus notariškai. Tai D2 kategorijos dviejų eismo juostų akligatvis, skirtas privažiuoti ir prieiti prie atskirų pastatų ar objektų. Gaisriniais automobiliams ir pėstiesiems servitutai nenumatomi, nes pastatai laisvai apeinami. Gale akligatvio projektuojama 12,5 x 12,5 m automobilių apsisukimo aikštelė.

INŽINERINĖ ĮRANGA

Atlikta esamos inžinerinės infrastruktūros analizė ir nustatyti aprūpinimo inžinerine ir susisiekimo infrastruktūra poreikiai planuojamai teritorijai (žiūr. inžinerinės infrastruktūros planą, kuriame nurodytas jų išdėstymas plane ir aukščiuose). Rezervuotos teritorijos naujai formuojamiems inžineriniams tinklams, reikalingiems teritorijos aprūpinimui.

Projektuojamas prisijungimas prie centralizuotų Lentvario miesto vandentiekio ir nuotekų tinklų.

Aprūpinimo inžinerine infrastruktūra variantai bus nagrinėjami techniniame projekte. Užterštas lietaus ir tirpsmo vanduo nesusidarys, todėl jų valymas nenumatomas.

Elektros tiekimas – pagal technines sąlygas. Projektą parengė UAB „Rainėja“. Elektros poreikis numatomas apie 50 kW.

APLINKOS APSAUGA

Siekiant apsaugoti vandens telkinius, dirvožemį ir atmosferą nuo užteršimo nutekamaisiais vandenimis, atliekomis, suodžiais bei kitais teršalais, detalijame plane numatytos šios priemonės:

Šalia planuojamos teritorijos yra Naujojo Lentvario akies ežeras. Planuojamas sklypas yra už šio ežero apsaugos zonos ribos.

Aplinkosaugos aspektu planuojamos teritorijos sprendiniai nedaro neigiamos įtakos aplinkai: oro taršos bei triukšmo padidėjimas nenumatomas. Planuojamos veiklos pobūdis neigiamos įtakos aplinkai neturės.

Planuojama, kad tvarkant teritoriją bus sodinami vaismedžiai ir dekoratyviniai augalai, teritorija apželdinama veja. Kiekvienas sklypas turės savo želdynų teritorijas. Statybos metu nuo užstatomos teritorijos turės būti nuimamas derlingas sluoksnis ir sandėliuojamas. Po statybos jis rekultivuojamas vejos įrengimui.

Teritorijoje numatomas buitinių atliekų sandėliavimas konteineriuose, atliekų surinkimo aikštelėse, iš kurių, pagal sutartį sudarytą su atliekas tvarkančia įmone, jos bus periodiškai išvežamos. Taip pat planuojama atliekų surinkimo aikštelė rūšiuojant.

Vandens apsauga

Vandens poreikiai ir šaltiniai: Geriamas vanduo bus tiekiamas iš miesto vandentiekio tinklų, prisijungus prie jų pagal parengtus projektus, išdavus technines sąlygas. Geriamojo vandens poreikis vienam gyventojui nustatomas apytiksliai – 180 l/p (skaičiuojamas pagal RSN 26-90 vandens suvartojimo normas) bei bus patikslintas techninio projekto rengimo metu. Numatomas gyventojų skaičius – apie 20 žmonių. Viso suvartojamo vandens kiekis – 3,6 m³/p (žiūrėti inžinerinių tinklų schemą).

Nuotekos ir jų valymas: Buitinių nuotekų kiekis numatomas 3,6 m³/p, jų kiekis tikslinamas techniniame projekte. Buitinių nuotekų šalinimas numatomas į miesto nuotekų tinklus prisijungiant pagal išduotas technines sąlygas (žiūrėti inžinerinių tinklų schemą).

Vandens apsauga nuo galimos lietaus vandens neigiamos įtakos bei sklypo tvarkymo režimas: Užteršto ir švaraus lietaus vandens tekėjimo kryptis nuo pastatų ir kiemo organizuojama planiruojant žemės paviršių.

Dirvožemio apsauga

Statybos aikštelėje, prieš pradedant žemės kasimo darbus, augalijos sluoksnis nuimamas, sandėliuojamas netoliese ir, baigus statybos darbus, naudojamas gazonų įrengimui. Planiruojant teritoriją stengtis išsaugoti esamą reljefą, nesuardyti esamų šlaitų. Pastatus projektuoti kiekvienam sklypui individualiai, pritaikant prie esamo reljefo aukščio.

Augmenijos apsauga

Planuojamuose sklypuose, kuriuose keičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis į kitą, saugotinių želdinių nėra. Pastatų statybos vietoje saugotinių želdinių nėra. Laisvas sklypų teritorijas siūloma apželdinti veja su dekoratyviniais želdiniais, užsodinti sodu.

Atmosferos apsauga

Namų apšildymas numatomas kieto kuro katilais, geoterminis arba elektrinis. Vėryklės – elektrinės.

Sudarė: **R. Valančiūtė**

KOREGAVIMO SPRENDINIAI

Statytojo pageidavimu keičiama statybos zonos riba,

Detaliojo plano koregavimu tikslinama žemės sklypo užstatymo zona, ją nustatant 3,0 m atstumu nuo kaimyninių sklypų ribų bei sutapdinant su gatvės raudonosiomis linijomis.

Statybos zona koreguojama Detaliajame plane pažymėtame sklype Nr. 5

Kiti reglamentai nustatyti Detaliajame plane nekeičiami, galioja esamas sprendinių brėžinys.

Sudarė: **R. Valančiūtė**