

1. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1.1. Esama būklė.

Pavadinimas:

Žemės sklypų kad. Nr.: 7910/0001:288, 7910/0001:289, 7910/0001:42 Kakliniškių kaime ir sklypo kad. Nr. 7930/0002:349 Elektrėnuose, detaliojo plano korektūra sklypo kad. Nr. 7930/0002:349, adresu: Sabališkių g. 1H, Elektrėnai, ribose.

Teritorijų planavimo dokumento Nr.

K-VT-00-25-775.

Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas:

Žemės sklypų, kad. Nr. 7910/0001:288 (plotas – 0,74 ha), 7910/0001:289 (plotas – 0,10 ha), 7910/0001:42 (plotas – 0,45 ha) Kakliniškių k., Elektrėnų sen., ir kad. Nr. 7930/0002:349 (plotas – 0,97 ha), Elektrėnai, detalusis planas (TPD reg. Nr. T00067550) (toliau – Detalusis planas).

Iniciatorius (-iai):

Juridinis asmuo.

Projekto rengėjas:

UAB „Regroup projektavimas“, adresas Geležinio Vilko g. 18A (III a.), Vilnius, tel. +370 671 85640, www.regroup.lt, el.p. info@regroup.lt.

Projekto vadovas - Tadas Markilevičius, kv. atestato Nr. TPV 0071, el. p. planavimas@regroup.lt, +370 676 37738.

Teritorijų planavimo dokumento planavimo tikslai:

statybos zonos ir statybos ribos koregavimas, automobilių stovėjimo vietų išdėstymo koregavimas, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdų koregavimas ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principų koregavimas žemės sklype Sabališkių 1H, Elektrėnai (kad. Nr. 7930/0002:349).

Koreguojama teritorija:

Koreguojama teritorija – 0,9700 ha žemės sklypas, kad. Nr. 7930/0002:349, esantis Sabališkių 1H, Elektrėnai (žr. *Paveikslas 1*).

Žemės sklypas, kad. Nr. 7930/0002:349:

Adresas - Sabališkių 1H, Elektrėnai.

Žemės sklypui atlikti kadastriniai matavimai, plotas – 0,9700 ha.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – *kita*, žemės sklypo naudojimo būdas: *komercinės paskirties objektų teritorijos*.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

– *Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,4596 ha.*

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu:

– *Įrašų nėra.*

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

– *Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,4284 ha.*

Esami servitutai:

– *Servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas – 0,2042 ha.*

– *Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas – 0,2042 ha.*

Žemės sklype registruoti statiniai (pastatai):

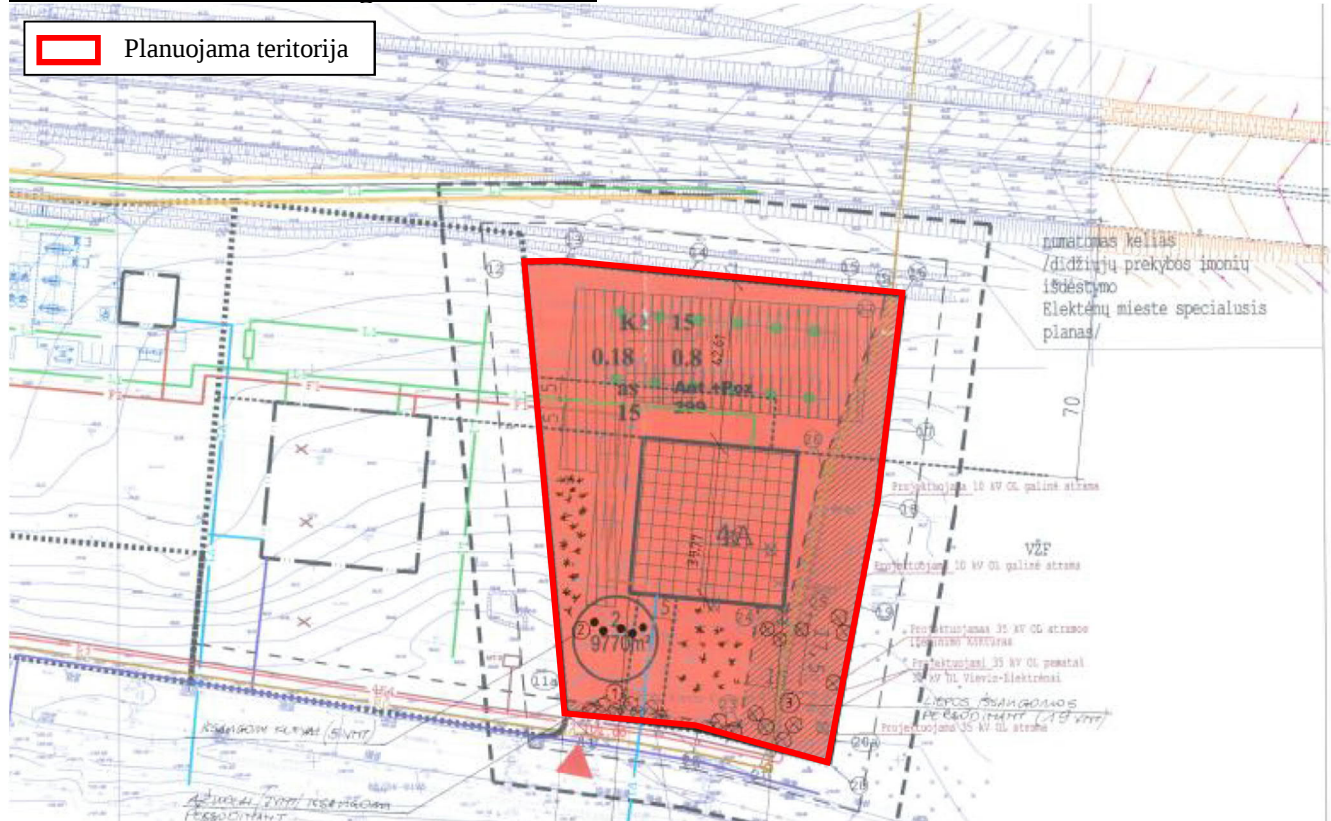
– *Įrašų nėra.*

Paveikslas 1. Planuojama teritorija.

www.regia.lt duomenys.



Paveikslas 3. Ištrauka iš Pagrindinio brėžinio.



1.2. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai.

Detalusis planas koreguojamas rengiant „Paslaugų paskirties (Komerinių paskirties grupės) pastato, Sabališkių g. 1H, Elektrėnai, statybos projektą“ (toliau - Projektas).

Esama statybos zona ir statybos riba neatitinka nei esamos situacijos, nei sudaro galimybės išnaudoti detalajame plane suplanuotus užstatymo tankio ir intensyvumo rodiklius. Planuojamame žemės sklype numatoma statyti dar viena komercinės paskirties pastatą, todėl būtina koreguoti statybos ribą ir statybos zoną. Esama statybos zona ir statybos riba naikinama, vietoje jų planuojama statybos riba ir statybos zona atsitraukiant 3 m nuo rytinės ir vakarinės žemės sklypo ribų, šiaurinėje pusėje sutapatinant su magistralinio kelio apsaugos zona, o pietinėje atsitraukiant apie 10 m nuo Sabališkių gatvės, paliekant plotą želdynams, kurie atskirtų gatvę nuo užstatytos teritorijos. Grafinis sprendinių pagrindimas pateikiamas pridedamame Nužymėjimo ir dangų plane.

Koreguojama įvažiavimo-išvažiavimo vieta. Numatytas įvažiavimas-išvažiavimas iš Sabališkių gatvės perkliamas palei rytinę sklypo kraštinę.

Naikinamos suplanuotos automobilių stovėjimo vietos. Projekte stovėjimo vietas projektuoti vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“,

Detalajame plane suplanuoti servitutai jau nebeaktualūs todėl siūlomi naikinti.

Detalajame plane nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai (leistinas pastatų aukštis, leistinas sklypo užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas, ir kt.) yra nekeičiami.

Planuojami inžinerinių tinklų pajungimai. Vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų pajungimas planuojamas nuo esamų centralizuotų tinklų kitapus Sabališkių gatvės. Lietaus nuotekos planuojamos išleisti į esamus tinklus Sabališkių gatvėje. Suplanuoti elektros ir ryšių kabelių atvedimas iki planuojamo sklypo. Visi inžinerinės infrastruktūros sprendiniai tikslinami gavus prisijungimo sąlygas Projekto rengimo metu.

Projektuojant statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai.

Projektuojami statiniai sklypuose turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Iki 8,5 m aukščio statinių atstumas iki gretimų sklypo ribos – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies.

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma vykdyti ūkinės veiklos, kuri patenka į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priede nurodytą planuojamos ūkinės veiklos, kuriai turi būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo rūšių sąrašą.

Pagal Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (Žin., 1996, Nr. 82-1965; 2008, Nr. 81-3167) reikalavimus, planuojama ūkinė veikla nepatenka, dėl poveikio aplinkai vertinimo rūšių sąrašą, todėl planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

1.3. Gaisrinė sauga.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas, vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis LR aplinkos ministro.

Rengiant pastato ir kitų statinių techninius projektus, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų.

Techninio projekto stadijoje, priešgaisriniai atstumai tarp pastatų turi būti nustatomi pagal „Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus“, patvirtintus 2010-12-07 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu Nr. 1-338, 6 lentelę:

Lentelė 1. Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų:

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

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Neišlaikant atstumų turi būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (ekranais), tiksliai įvertinus pastatų langų, sienų be langų paviršių plotus, stacionarių gaisrinių sistemų panaudojimo, gaisro apkrovos kategorijas, atstumus iki gaisrinių hydrantų ir kitas Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų sąlygas.

Planiniai pastatų išdėstymo sklype sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas, gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hydranto.

Vadovaujantis Lauko gaisrinių vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, numatoma vienu metu kilusių gaisrų skaičius – 1. Maksimalus leistinas pastatų tūris numatomas iki 25000 m³. Vandens kiekis vienam gaisrui gesinti pastatuose – 15 l/s.

Lentelė 1. Vandens kiekis gaisrui gyvenamuosiuose pastatuose ir visuomeniniuose pastatuose gesinti.

Eil. Nr.	Statinio naudojimo paskirtis [7.7]	Vandens kiekis gaisrui gyvenamuosiuose ir visuomeniniuose pastatuose gesinti (l/s), kai pastatų tūris V (tūkst. kub. m) (1–3 pastabos)				
		V ≤ 5	V ≤ 25	V ≤ 50	V ≤ 150	V > 150
1.	Vienbučių, dvibučių, daugiabučių ir įvairių socialinių grupių, mėgėjų sodų pastatai	10	15	20	25	30

2.	Viešbučių, bendro gyvenimo namų, viešojo poilsio, administracinė, prekybos, paslaugų, specialiųjų paslaugų, maitinimo, transporto, kultūros, mokslo, gydymo, asmeninio poilsio, sporto, religinė, specialioji	10	15	25	30	35
----	---	----	----	----	----	----

Kai vandens poreikis gaisrui gesinti iš išorės yra 15 l/s ir didesnis, vandens debitas turi būti numatytas iš ne mažiau kaip dviejų gaisrinių hidrantų.

Gaisro gesinimas numatomas iš esamų gaisrinių hidrantų. Gaisro gesinimas užtikrinamas iš dviejų gaisrinių hidrantų kiekvienam pastato išorės perimetro taškui ne didesniu kaip 200 m pasiekiamumu. Hidrantai turi būti pajungti į žiedinį vandentiekio tinklą. Prieš pastato eksploatavimo pradžią, gaisriniai hidrantai turi būti patikrinti ir veikiantys.

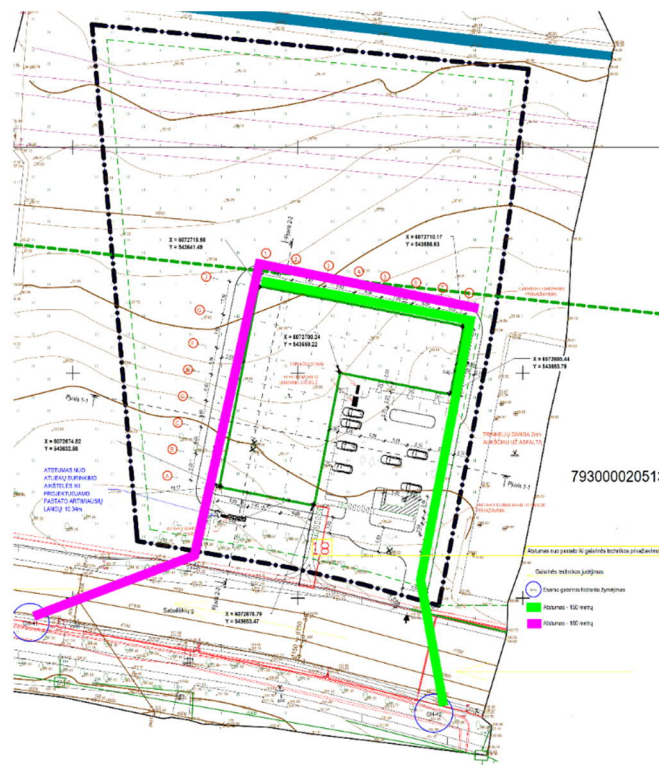
Negavus vietinio komunalininko vandens sąlygų ar projekto sprendinių derinimo, bus projektuojami priešgaisriniai rezervuarai.

Artimiausia yra Elektrėnų savivaldybės priešgaisrinė ir gelbėjimo tarnyba, adresu Elektrinės g. 8-2, Elektrėnai, nutolusi ~2,5 km nuo planuojamos teritorijos.

Prie pastato užtikrinti privažiavimą gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams:

- privažiuoti prie pastato, gaisrinių hidrantų turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo juostos ir aikštelės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus.
- kelias privažiuoti prie pastato turi būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu;
- kelių plotis turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m;
- keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams turi būti visada laisvi. Esant poreikiui įrengti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio);
- privažiavimo kelias turi būti įrengiamas atsižvelgiant į gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių sukliamą apkrovą.
- aklinoje kelio dalyje turi būti užtikrinama 12x12 m dydžio apsisukimui skirta aikštelė.

Paveikslas 4. Ištrauka iš Prekybos paskirties (7.3) pastato, Sabališkių g. 1H, Elektrėnai, statybos projekto gaisrinės saugos dalies.



1.4. Visuomenės sveikata.

Rengiant techninius projektus, būtina gauti technines sąlygas iš inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166) reikalavimais, turi būti įvertintos esamiems objektams nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Projektuojant ir statant naujus statinius, turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai.

Stacionarių triukšmo šaltinių be šių pastatų aptarnaujančių inžinerinių sistemų – rekuperacijos, šildymo-vėdinimo įrenginių – nenumatoma. Šilumos ir šalčio šaltiniai parenkami TP rengimo stadijose. Numatomų vėdinimo ir šildymo įrenginių keliamas triukšmas neturi viršyti higienos normų.

Nepastovus triukšmas visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje neturi viršyti norminių triukšmo rodiklių.

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma ūkinė pramoninė veikla, todėl teršalų, kurių kiekis aplinkoje yra ribojamas remiantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2000 m. spalio 30 d. įsakymu Nr. 471/582 „Dėl teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal Europos sąjungos kriterijus, sąrašo ir teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal nacionalinius kriterijus, sąrašo ir ribinių aplinkos oro užterštumo verčių patvirtinimo“ nenumatomas.

Planuojamoje teritorijoje nenumatomi tiksliniai kvapo taršos šaltiniai. Netikslinių taršos šaltinių irgi neplanuojama – numatoma, kad atliekų surinkimo konteineriai bus integruojami pastatų viduje arba uždaro tipo. Planuojamoje teritorijoje neplanuojama kita veikla, kuri sukeltų kvapus ir jų ribiniai dydžiai viršytų Lietuvos higienos normą HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“.

Vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančios ir nejonizuojančios (elektromagnetinės) spinduliuotės planuojama veikla nesukels.

Objektas nepriskiriamas prie pavojingų objektų, kuriems reikia rengti rizikos analizės projektą ar avarijų likvidavimo planą. Gaisrų ir kitų ekstremalių situacijų (avarijų) tikimybė minimali.

Projekto vadovas

Tadas Markilevičius
(kv. at. Nr. TPV 0071)