

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d., atliekamas Trakų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2005-09-01 įsakymu Nr. P2-1002 "Dėl žemės sklypų, skirtų atkurti nuosavybės teises į išlikusį turta, Trakų r. sav., Lentvario m., Vytauto g., detaliojo plano tvirtinimo" (toliau – Detalusis planas) patvirtinto detaliojo plano koregavimas – keičiama statinių statybos zona ir statybos riba žemės sklype Nr. 1 (kad. Nr. 7944:0001:1072), esančiame Trakų r. sav., Lentvario m., Grafų g. 2 (toliau – Žemės sklypas).

Detalusis planas įregistruotas LR teritorijų planavimo dokumentų registre, Nr. T00081746.



1 pav. Situacijos schema. — nagrinėjamas sklypas

Žemės sklypo plotas 1500 m², pagrindinė naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, žemės sklypo naudojimo pobūdis – mažaukščių gyvenamųjų namų statybos. Pagal šiuo metu galiojančių teisės aktų nuostatas žemės sklypui naudojimo pobūdis nenumatytas, t.y. žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypas suformuotas detaliojo planu, atliekant kadastrinius matavimus, matavimai vykdyti LKS – 94 koordinatų sistemoje.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis);*
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis);*
- Nekilnojamasis daiktas įrašytas į nekilnojamojo kultūros vertybių registrą.*

Žemės sklypui nustatytas servitutas:

Kiti servitutai (tarnaujantis). Servituto turėtojas Akcinė bendrovė Rytų skirstomieji tinklai (2010-08-08 Servituto sutartis Nr. SK-4939).

Kelio servitutas (tarnaujantis), plotas 0,0124 ha (nustatytas Detalioju planu).

Patvirtintame Detaliojame plane buvo suplanuotas statybos zona ir statybos riba.



2 pav. Ištrauka iš patvirtinto Detaliojo plano.

Vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d., ir Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3 p. atliekamas statinių statybos zonos ir statybos ribos koregavimas – pastatų ar stogų turinčių statinių statybos zona bei riba planuojama 3 metrų atstumu nuo sklypo ribos vakarinėje, pietinėje ir rytinėje pusėse. Šiaurinėje pusėje statybos zona ir statybos riba planuojama iki Detalioju planu nustatytos gatvės raudonosios linijos, požeminių žemos įtampos (0,4 kV) elektros tinklų apsaugos zonos.

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

Inžineriniai tinklai

Planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis užtikrintas. Nepažeidžiami trečiųjų asmenų interesai.

Planuojamą teritoriją aprūpinti inžineriniais tinklais planuojama prisijungiant prie vietinių vandentiekio, nuotekų tinklų. Žemės sklype planuojamas vandens gręžinys ir nuotekų valymo įrenginiai.

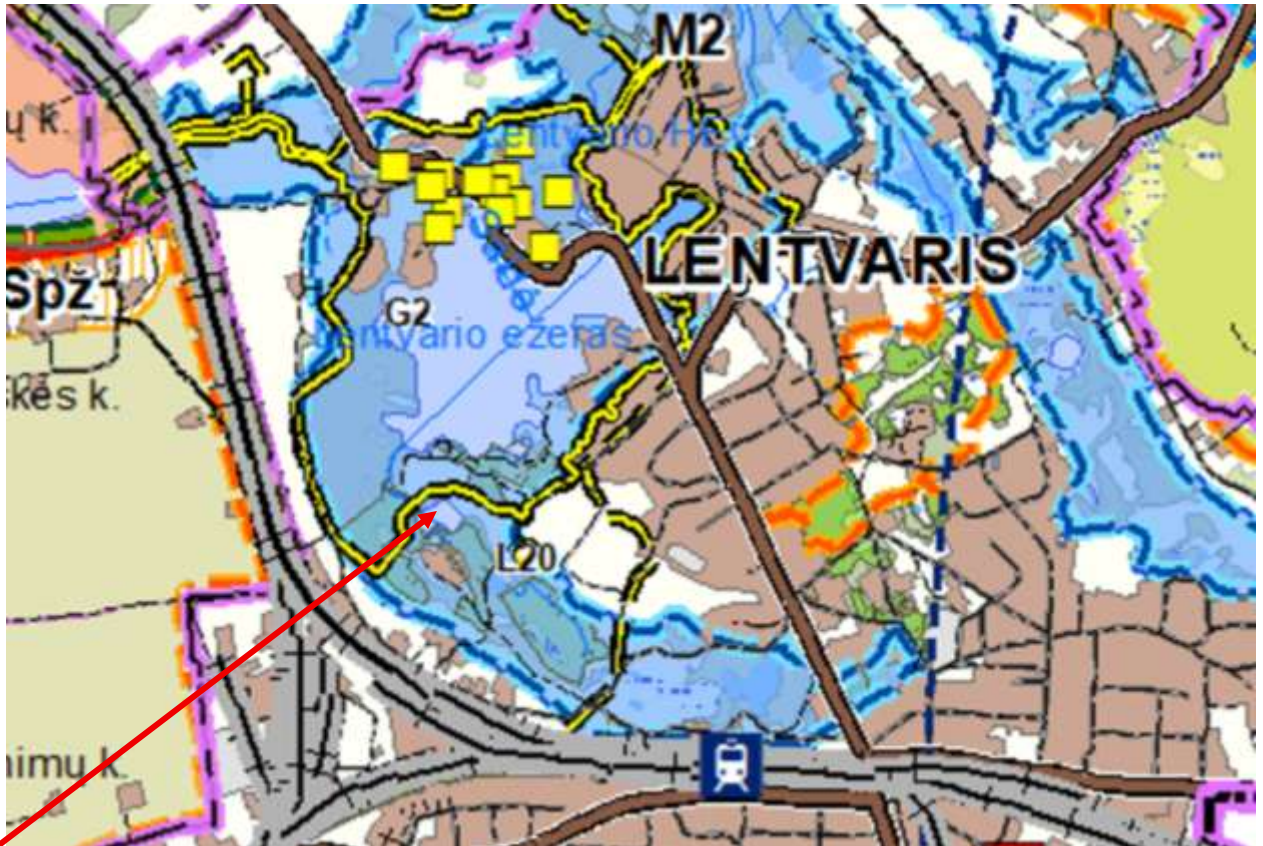
Vandens gręžinys ir nuotekų valymo įrenginiai planuojami laikinam naudojimui. Nutiesus centralizuotus vandens tiekimo ir nuotekų surinkimo tinklus, būtina prie jų prisijungti.

Susisiekimo sistema

Pagrindinis įvažiavimas į Žemės sklypą planuojamas šiaurinėje pusėje iš patvirtintu detalioju planu suplanuoto ir registruoto kelio servituto. Bendras patvirtintu Detalioju planu suplanuotas servituto plotis 6 metrai, atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų 10 metrų.

Aplinkos apsauga

Sklypas patenka į Gamtinį karkasą M2 - palaikomas ir stiprinamas esamas kraštovaizdžio natūralumas.



3 pav. Ištrauka iš Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano. Gamtinis karkasas

Žemės sklypas nepatenka į paviršinių vandens telkinių apsaugos zoną. Lentvario ežerui nustatyta paviršinių vandens telkinių apsaugos juosta ir apsaugos zona. Planuojamam žemės sklypui tikslinamas apribojimas - Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) ir netaikomas, kadangi paviršinių vandens telkinių juosta nepatenka į planuojamą teritoriją.



3 pav. Ištrauka iš www.regia.lt

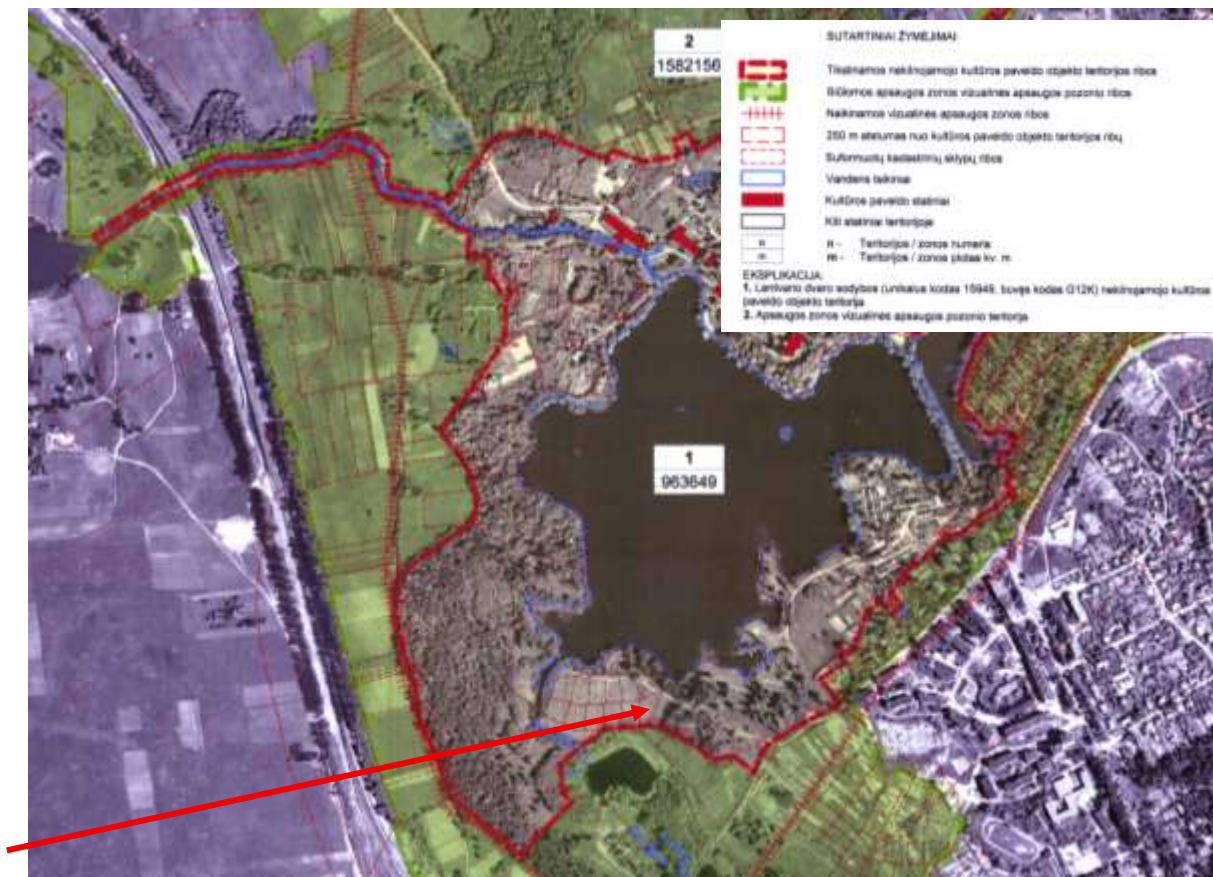
Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 99 str. 1 d. b) punktu paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose draudžiama *statyti pastatus mažesniu kaip 50 metrų atstumu iki paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos, išskyrus atvejus, kai: <...> statomi pastatai miestuose, miesteliuose ir kaimų kompaktiškai užstatytose teritorijose, sodybose, savivaldybių ar jų dalių bendruosiuose planuose numatytoje urbanizuoti teritorijose kaime.*

Planuojama teritorija pagal Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius patenka į planuojamą kompaktiško užstatymo gyvenamąją zoną.



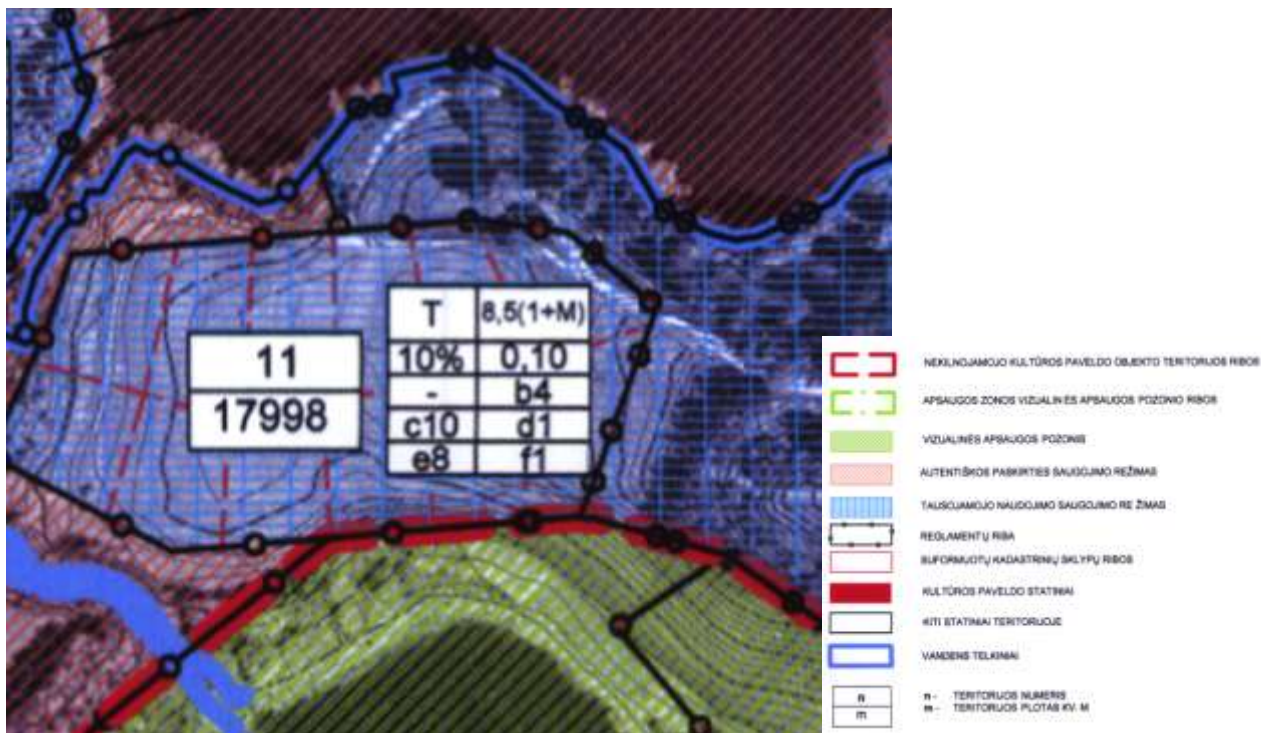
5 pav. Ištrauka iš Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano. Sprendinių konkretizavimas.

Kultūros paveldas



6 pav. Ištrauka iš Lentvario dvaro sodybos (G12KP) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano.

Pagal Lentvario dvaro sodybos (G12KP) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į nekilnojamojo kultūros paveldo objekto teritoriją – Lentvario dvaro sodybos (15949) vizualinės apsaugos zoną.



1	2
3	4
a	b
c	d
e	f

- 1 - Saugojimo režimas:**
 A – autentiškos paskirties;
 T – tausojamo naudojimo.
- 2 - Statinių aukštis (saugomų pastatų ar statinių / kitų pastatų ar statinių):**
 e - esamų statinių aukštis nekeičiamas;
 * - tikslinama pagal tyrimų duomenis;
 „9+“ (ar kitas skaičius), (1+M) – galimas kitų pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus iki kraigo (metrais), (aukštų skaičius);
 PP - projektiniai pasiūlymai suderinti teisės aktų nustatyta tvarka.
- 3 - Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – sklypo dalis procentais, kurią galima užstatyti:**
 15 % (ar kitas skaičius) – leistinas tankumas, išreikštas procentais;
 e – esamas;
 * - tikslinama pagal tyrimų duomenis;
 *** - žemės ūkio paskirties žemėje galimos ūkininko sodybos plotas iki 500 kv.m (iš jų: gyvenamųjų sodybos patalpų bendras plotas - iki 200 kv.m bei pagalbinių ūkinių pastatų bendras plotas iki 300 kv.m) statybos;
 PP - projektiniai pasiūlymai suderinti teisės aktų nustatyta tvarka.
- 4 - Leistinas žemės sklypo intensyvumas - pastatų bendro ploto santykis su sklypo plotu:**
 0,1 (ar kitas koef.) – leistinas intensyvumas;
 e – esamas;
 * - tikslinama pagal tyrimų duomenis;
 ** - sklypams virš 1000 kv.m – bendras pastatų patalpų plotas iki 200 kv.m.
 *** - žemės ūkio paskirties žemėje galimos ūkininko sodybos plotas iki 500 kv.m (iš jų: gyvenamųjų sodybos patalpų bendras plotas - iki 200 kv.m bei pagalbinių ūkinių pastatų bendras plotas iki 300 kv.m) statybos;
 PP - projektiniai pasiūlymai suderinti teisės aktų nustatyta tvarka.
- a - reikalavimai saugomiems pastatams arba statiniams;
 b - reikalavimai kitiems pastatams;
 c - reikalavimai teritorijos tvarkymui (želdinimas, kelių/takų sistemos, reljefui, vandens teikinimas, krantinėms, inžineriniams, mišrios rūšies ir nesudėtingiems statiniams (mažajai architektūrai));
 d - reikalavimai žemės darbams;
 e - papildomi veiklos apribojimai;
 f - reikalavimai rengiamiems teritorijos planavimo dokumentams.

Prie raidžių a, b, c, d, e, f prirašomas indeksas rodo kokios grupės reikalavimai yra privalomi teritorijos ir jos saugomų objektų bei kitų statinių tvarkymui.

7 pav. Ištrauka iš Lentvario dvaro sodybos (G12KP) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano. Paveldotvarkos projektas.

Pagal Lentvario dvaro sodybos (G12KP) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano paveldotvarkos projektą planuojamai teritorijai taikomi paveldosaugos reikalavimai:

- Saugojimo režimas: T – tausojamo naudojimo;
 Leistinas pastatų aukštis – iki 8,5 (1+M);
 Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – iki 10%;
 Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – iki 0,1;
 Reikalavimai kitiems pastatams ir statiniams – b4:

Reikalavimai naujai statybai:

- nauja statyba leistina parengus ir suderinus teisės aktų nustatyta tvarka su KPD projektinius pasiūlymus;

Reikalavimai pastatų apdailos medžiagoms:

- blizgių, šviesą ir saulę atspindinčių išorės apdailos medžiagų plotas neturi viršyti 20% nuo bendro pastato fasadų ir stogo paviršiaus ploto.
- Pastatų spalvinis sprendimas sprendžiamas šiltų, neryškių, natūralių atspalvių gamoje.

Reikalavimai teritorijos tvarkymui – c10:

- Saugomi Dvaro periodo išlikę želdiniai;
- Maksimaliai saugomas esamas reljefas;
- Privalomas pakrantės teritorijos želdinimas;

- Galimas teritorijos tvėrimas ažūrine tvora, paliekant privalomą pralaidą prie vandens telkinių;
- Prieš teritorijoje esančių medžių kirtimą, atlikti jų inventorizaciją, įvertinimą bei suderinti su už kirtimus atsakingomis institucijomis;
- Vadovaujantis LR AM Įsakymu „Dėl paviršinio vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo taisyklių patvirtinimo“
- Privalomos (sutankintos natūralios kelių ir privažiavimų dangos akmenų skaldos, gruntų ir pan.), asfalto danga draudžiama.

Reikalavimai žemės darbams – d1:

- Prieš vykdant žemės darbus būtina atlikti archeologinius tyrimus.

Papildomi veiklos apribojimai – e8:

- Sklypai į smulkesnius neskaidomi.

Tvarkoma pagal galiojančius planavimo dokumentus – f:

- Rengiamų teritorijos planavimo dokumentų planavimo sąlygas būtina tikslinti atsižvelgiant į Specialiojo plano sprendinius.

Koreguojamo detaliojo plano sprendiniai neprieštaruoja Lentvario dvaro sodybos (G12KP) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano sprendiniams. Statybos zonos ir statybos ribos didinimas ir planavimas ne mažiau kaip 3 metrų atstumu iki sklypo ribos neprieštaruoja Lentvario dvaro sodybos (G12KP) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano sprendiniams, nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų.

Rengiant statybos projektą, būtina vadovautis Lentvario dvaro sodybos (G12KP) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano reglamentais, taikomais planuojamai teritorijai.

Planuojama teritorija suplanuota ir įregistruota iki Lentvario dvaro sodybos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano patvirtinimo.

Įšorės 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, detalijame plane numatoma:

Lauko gaisrų gesinimui greta sklypo gaisrinių hidrantų nėra. Lauko gaisrų gesinimui gali būti naudojamas už nedaugiau kaip 200 metrų esantis vandens telkinys – Lentvario ežeras.



8 pav. Ištrauka iš www.regia.lt.

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 tiekimą 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.

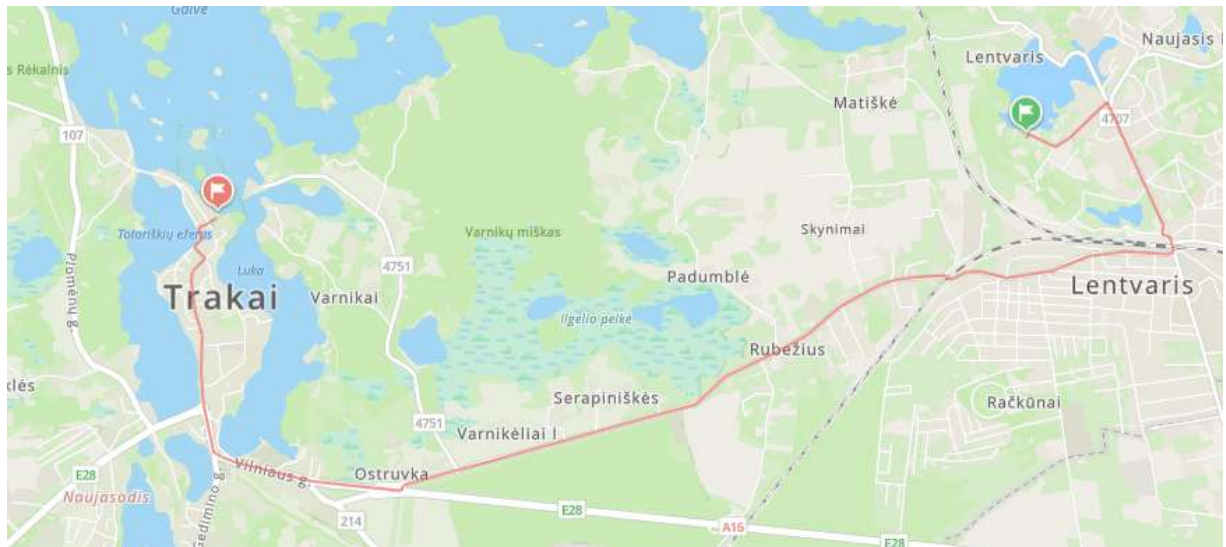
Atstumas nuo projektuojamo vienbučio gyvenamojo namo iki vandens telkinio yra ne didesnis kaip 1000 m.

Patekimas į planuojamą teritoriją, gelbėjimo automobilių privažiavimui prie statinių ir gaisrų gesinimui numatomas iš Grafų gatvės šiaurinėje planuojamo sklypo pusėje (važiuojamosios dalies plotis planuojamas 5 m, planuojama kelio danga asfaltas);

Reikalavimus atitinkančių privažiavimo kelių ir pasisukimo aikštelių įrengimas turi būti atliktas iki pastato pripažinimo tinkamu naudoti.

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 užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį pastatą.

Esami priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padaliniai dislokuoti arčiausiai nagrinėjamos teritorijos – Trakų rajono priešgaisrinė gelbėjimo įstaiga, esanti Kęstučio g. 10, Trakai, (atstumas iki planuojamos teritorijos apie 12 km).



9 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).

PV Asta Kariniauskienė