

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS

Detalusis planas rengiamas remiantis:

- Elektrėnų sav. adm. direktoriaus 2025 m. balandžio 15 d. įsakymu Nr. 03V-E-81 „Dėl pritarimo pasiūlymui rengti detalų planą“;
- Elektrėnų sav. mero potvarkiu dėl urbanizuojamos teritorijos, esančios greta Sanatorijos gatvės Abromiškių k., detaliojo plano rengimo pradžios ir planavimo tikslų (2025-05-20 Nr. 01V-E-183)
- Elektrėnų sav. adm. direktoriaus įsakymu dėl urbanizuojamos teritorijos, esančios greta Sanatorijos gatvės Abromiškių k., detaliojo plano darbų programos patvirtinimo (2025-05-28 Nr. 03V-E-129);
- Planavimo darbų programa (Reg. Nr. REG36148585);
- Išduotomis planavimo sąlygomis.

Planavimo organizatorius – Elektrėnų sav. administracijos direktorius.

Planavimo iniciatorius – Fizinis asmuo.

Planavimo uždaviniai:

- pertvarkyti žemės sklypą (kadastro Nr. 7910/0007:251) padalijimo būdu, pakeisti žemės naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, numatant vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos teritorijas;
- numatyti bendrojo naudojimo ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijas, nustatyti planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus;
- įvertinti planuojamos teritorijos bei jos gretimybių kraštovaizdį, esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras, inžinerinę ir socialinę infrastruktūrą ir kt.;

ESAMA BŪKLĖ

Nagrinėjama teritorija

Nagrinėjama teritorija yra Elektrėnų savivaldybės teritorijoje, Abromiškių k., ~ 1 km atstumu nutolusi nuo administracinės Elektrėnų m. ribos, besivystančiame individualių gyvenamųjų namų rajone. Nagrinėjama teritorija apima iniciatoriui priklausančią sklypą kadastro Nr. 7910/0007:251 ir yra iš dviejų pusių ribojama komunikaciniais koridoriais, iš kitų pusių – mišku bei individualių namų statybai suplanuotais sklypais. Teritorija yra urbanizuojamoje ir urbanizuotoje aplinkoje, strategiškai patogioje, lengvai nuo Elektrėnų pasiekiamoje vietoje, ribojasi su privačiais sklypais, Sanatorijos gatve bei 4m pločio komunikaciniu koridoriumi. Nors teritorija urbanizuojamoje aplinkoje, infrastruktūra menkai išvystyta – Sanatorijos gatvė šioje atkarpoje neasfaltuota, vandentvarkos tinklų kol kas nėra, artimiausia elektros linija – Sanatorijos gatvėje.

~480m atstumu nuo planuojamos teritorijos telkšo Abromiškių ežeras, ~800m atstumu – Ežeras Orys, iki Elektrėnų marių ~2 km, matuojant tiesia linija.

Teritorija neužstatyta, apaugusi laukine pieva, vakarinė dalis - mišku. Miškas inventorizuotas, IV kategorijos, ūkinis. Teritorija šiaurėje ribojasi su Sanatorijos gatve, einančia kintamo, 7-8,5m pločio koridoriuje valstybės žemėje, rytuose – su 4m pločio komunikaciniu koridoriumi, pietine – su privačiais namų valdos sklypais ir laisva valstybės žeme, vakaruose – su miškų ūkio paskirties privačiu sklypu. Reljefas palengva žemėja šiaurės- pietų kryptimi. Aukščių skirtumas priešingose teritorijos pusėse - ~8m. Sanatorijos gatvė ties planuojama teritorija eina laisvoje valstybės žemėje, bet komunikacinio koridoriaus plotis yra per siauras D kategorijos gatvei ir jos elementams.

Teritorija į saugomas, kultūros vertybių teritorijas ar apsaugos zonas nepatenka, tik rytinė dalis (~1 ha) patenka į Elektrėnų savivaldybės teritorijos bendrajame plane nustatytą gamtinį karkasą.

Planuojama teritorija

Duomenys apie sklypą:

- **Sklypas registro Nr. 42/8163, kadastro Nr. 7910/0007:251:**

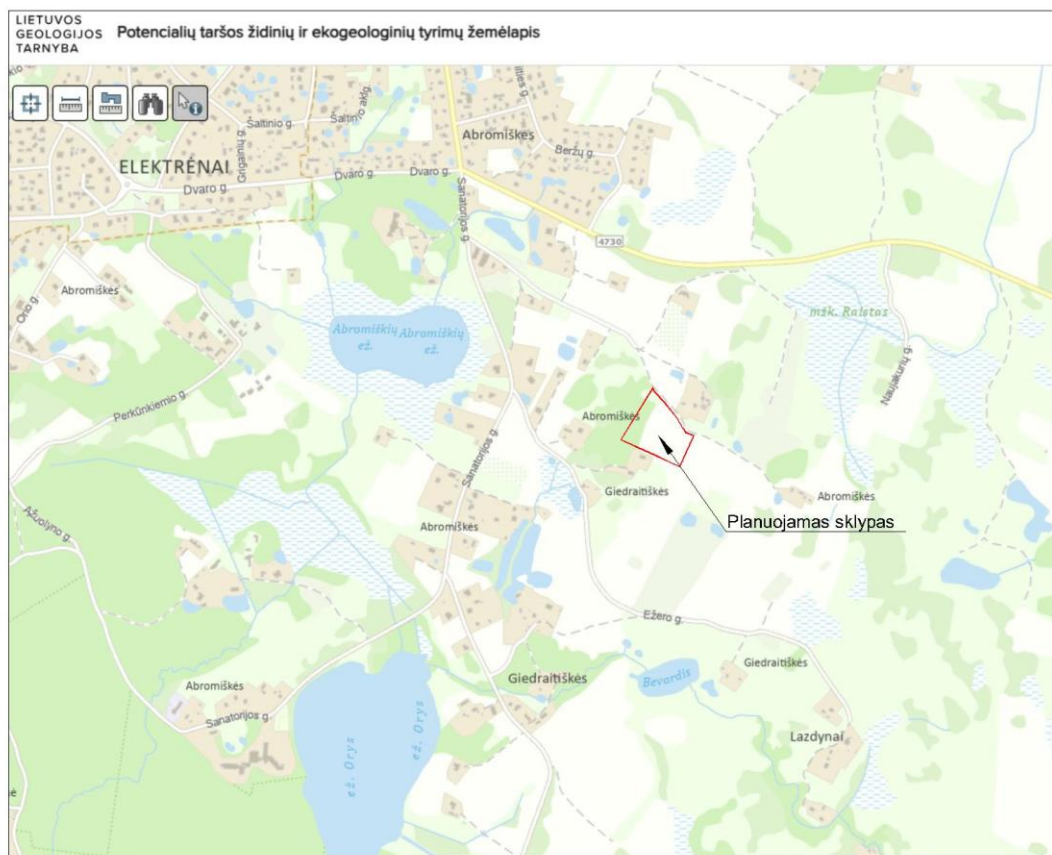
Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: žemės ūkio (kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai), plotas: 2,2700 ha (pagal kadastrinius matavimus), adresas: Abromiškių k., Elektrėnų sen., Elektrėnų sav. Sklypas nuosavybės teise priklauso fiziniam asmeniui; [registruoti apribojimai naudotis sklypu:

- Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis);
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis);

Gautos atskirų institucijų planavimo sąlygos detaliojo plano rengimui:

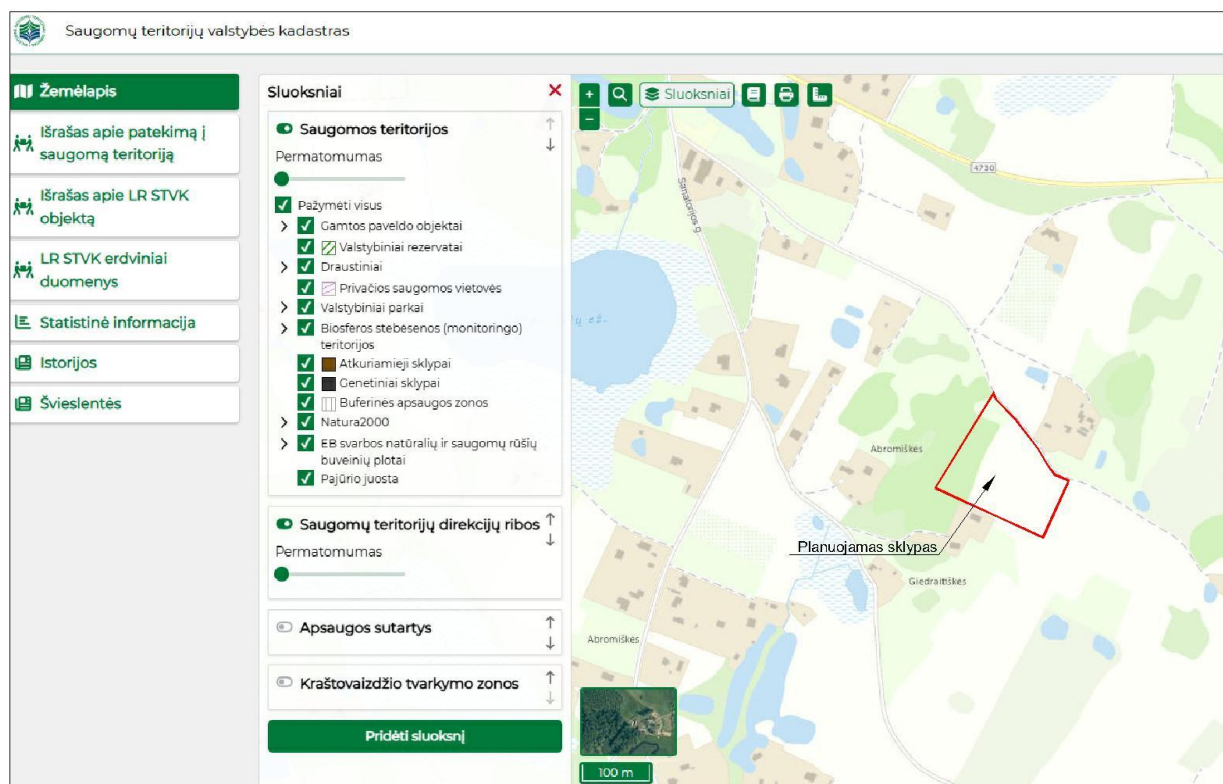
- AB "Energijos skirstymo operatorius" planavimo sąlygos Nr. REG40564038;
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos planavimo sąlygos Nr. REG40566160;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento planavimo sąlygos Nr. REG40867975;
- Elektrėnų savivaldybės administracijos planavimo sąlygos Nr. REG41155760;
- Telia Lietuva, AB planavimo sąlygos Nr. REG40577712;
- Valstybinės miškų tarnybos planavimo sąlygos Nr. REG40581744;
- Aplinkos apsaugos agentūros planavimo sąlygos Nr. REG44802794;
- UAB „Elektrėnų komunalinis ūkis“ TPDRIS sistemoje per nustatytą terminą planavimo sąlygų neišdavė, todėl į juos buvo kreiptasi atskirai ir gautos techninės sąlygos Nr. 25-09-10.

Teritorijoje ar greta jos potencialių taršos židinių nėra (Schema Nr. 1).



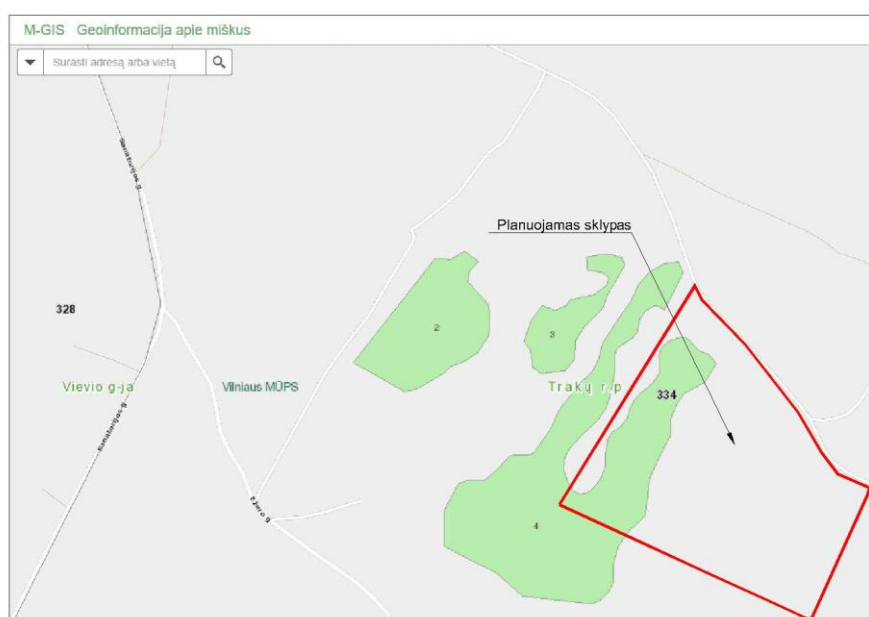
Pav. 1 – ištrauka iš taršos objektų žemėlapis

Vadovaujantis saugomų teritorijų kadastro informacija, planuojamas sklypas į saugomas teritorijas nepatenka (Scherma Nr. 2)



Pav. 2 – ištrauka iš saugomų teritorijų kadastro

Planuojamo sklypo rytinėje dalyje patenka dalis IV kategorijos miško (schema Nr. 3) masyvą.



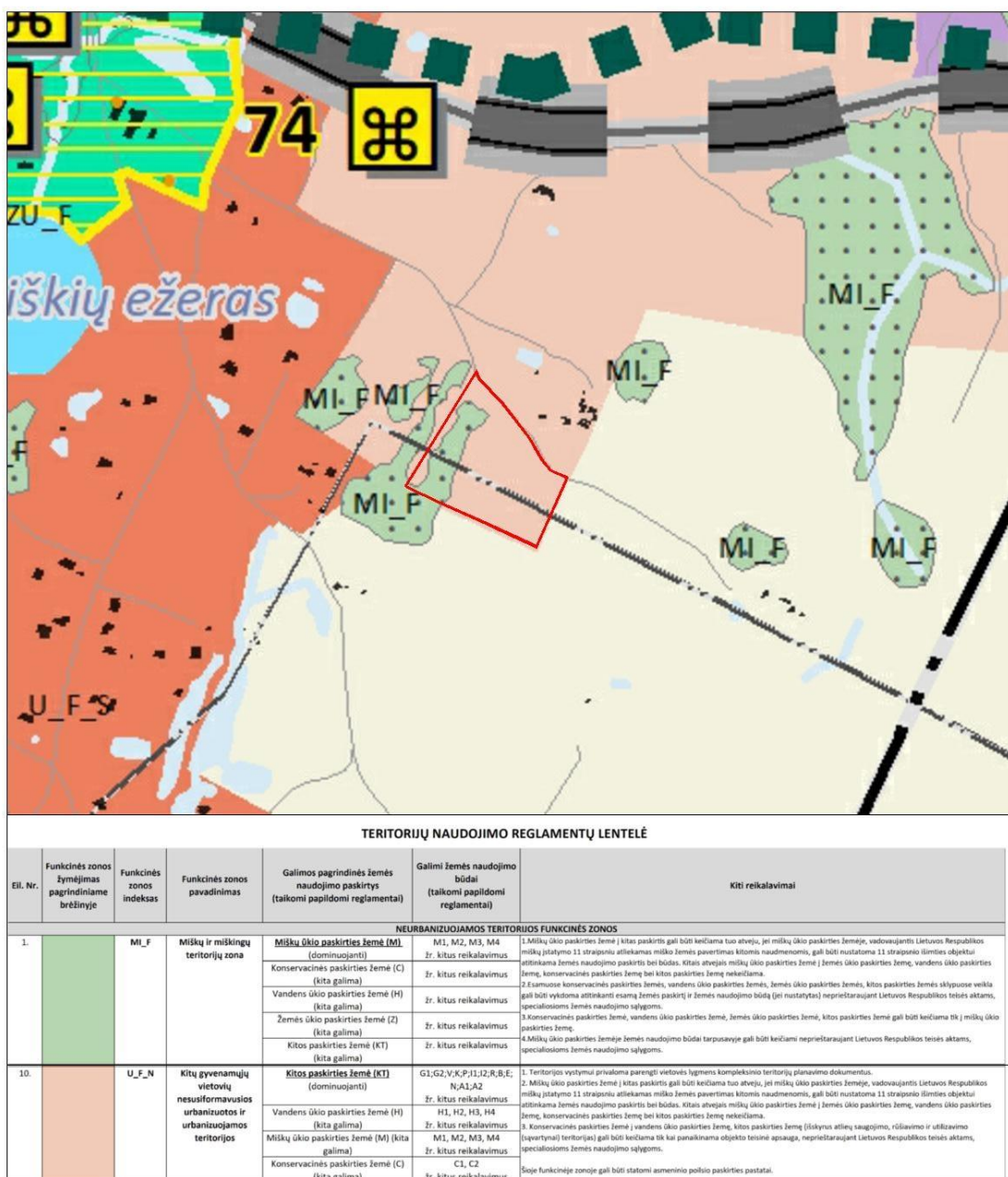
Pav. 3 – ištrauka iš miškų kadastro

SAŠAJA SU AUKŠTESNIO IR ATITINKAMO LYGMENS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAIS

- Elektrėnų savivaldybės teritorijos bendrojo plano (T00078590) sprendiniuose planuojamas sklypas patenka į žemės ūkio teritoriją, kurioje urbanizacija nenumatoma (Schema Nr. 4). Rengiamo bendrojo plano keitimo sprendiniuose (TPD Nr. K-RJ-42-20-416) sklypas patenka į „kitų gyvenamųjų vietovių nesusiformavusias urbanizuotas ir urbanizuojamas teritorijas“, kurioje vienbučių ir dvibučių gyv. namų statyba yra leistina veikla. Sklypo dalis, kurioje yra įsiterpęs miškas, patenką į miškų ir miškingų teritorijų zoną (Schema Nr. 5).

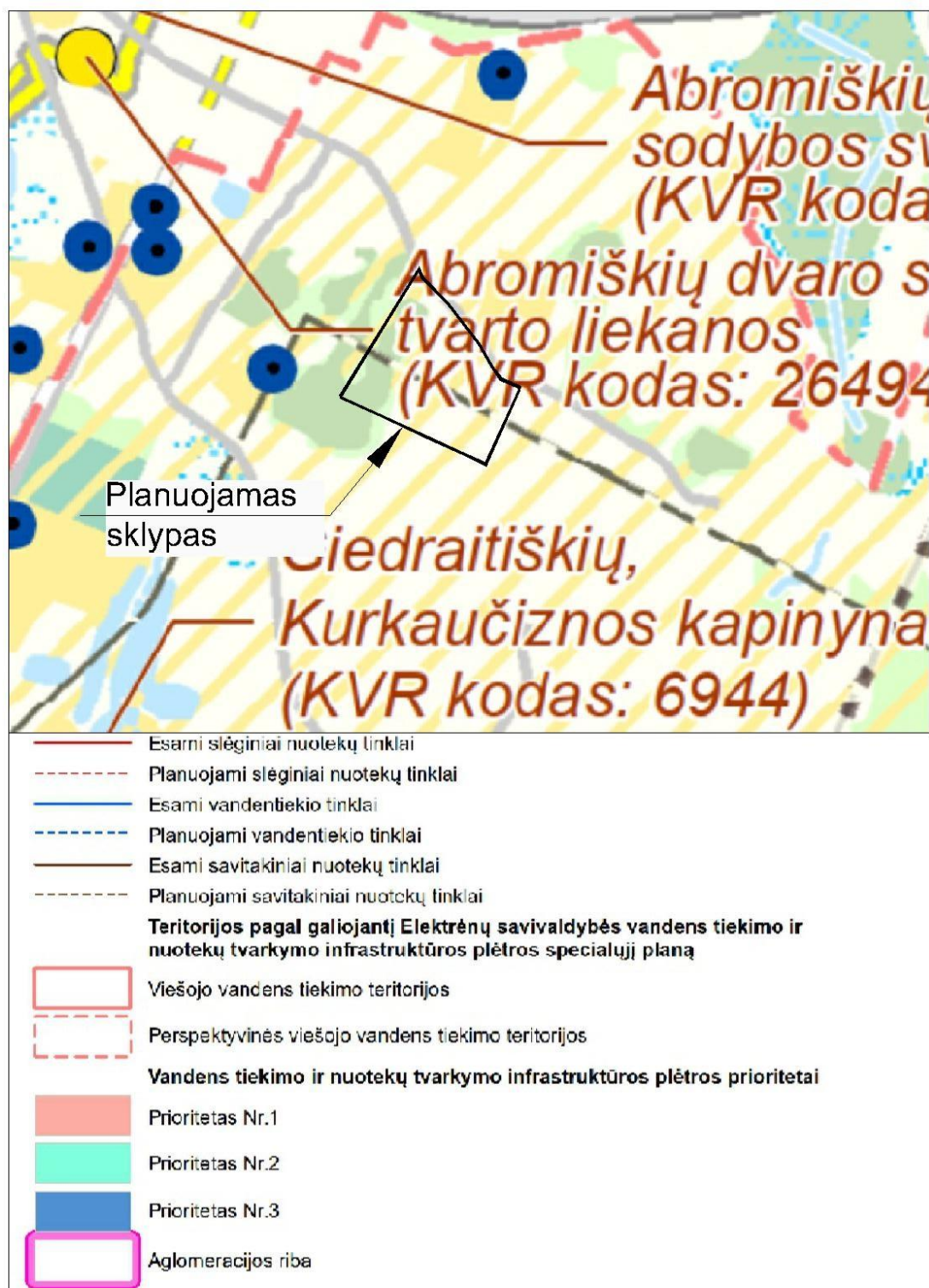


Pav. 4 – ištrauka iš Elektrėnų sav. BP



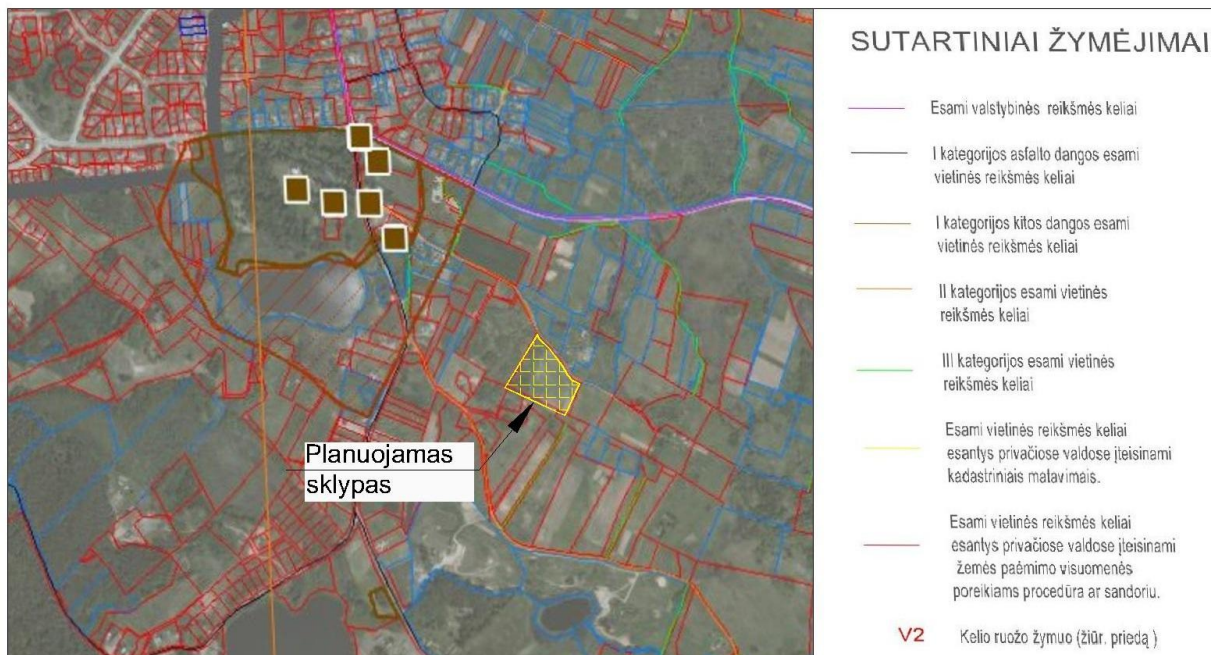
Pav. 5 – ištrauka iš Elektrėnų sav. BP keitimo

- Elektrėnų savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano korektūros sprendiniuose planuojamas sklypas nepatenka į centralizuoto geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo plėtros teritoriją (Schema Nr. 6).



Pav. 6 – ištrauka iš Elektrėnų savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano korektūros

Elektrėnų savivaldybės vietinės reikšmės kelių tinklo schema, pateikta TPDR registre labai sunkiai skaitoma, tačiau atrodo, kad schemoje Sanatorijos gatvės atkarpa, praeinanti pro planuojamą sklypą pažymėta kaip II kategorijos vietinės reikšmės kelias (Schema Nr. 7).



Pav. 7 – Elektrėnų savivaldybės vietinės reikšmės kelių tinklo schemos fragmentas

Teritorija nepatenka į įsteigtas ar potencialias „Natura 2000“ teritorijas, todėl vertinimas šiuo kriterijumi neatliekamas. **Sklype nenumatoma ūkinė veikla, įtraukta į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ar 2 priedo veiklų sąrašus. PŪV PAV procedūros neprivalomos ir nebus atliekamos.**

SPRENDINIAI

Detaliuoju planu sklypas dalinamas į 20 sklypų, devyniolikai sklypų pagrindinė žemės naudojimo paskirtis keičiama į kitą, vieno sklypo – į miškų ūkio. Septyniolikai sklypų nustatomas naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, vienam - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijas, vienam – atskirųjų želdynų teritorijas. Miškų ūkio paskirties sklypui nustatomas naudojimo būdas – ūkinių miškų sklypai. Taip pat nustatomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo bei statybos reglamentai, aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai bei reikiami servitutai.

Teritorijoje planuojamas tvarkingas vienbučių/dvibučių gyvenamųjų namų kvartalas su jam reikalinga inžinerine ir socialine infrastruktūra.

Patekimas į atskirus sklypus numatomas iš planuojamos 10m pločio D kategorijos kvartalinės gatvės, kurios plotis pilnai atitinka kvartalo poreikius. Patekimas į kvartalą – iš Sanatorijos gatvės atšakos, su kuria kvartalas ribojasi šiaurine kraštine. Sanatorijos gatvė neasfaltuota, eina kintamo, 7,5-9 m pločio komunikaciniame koridoriuje valstybės žemėje. Gatvė yra inventorizuota kaip D kategorijos, koordinuota tiek jos ašis, tiek ir inžinerinis statinys. D kategorijos gatvės atstumas tarp raudonųjų linijų – 12m. Gatvės platinimui rezervuota 2m pločio juosta darant prielaidą, kad įrenginėjant gatvę, parametrai gali būti tikslinami.

Gretimos teritorijos neigiamos įtakos planuojamai teritorijai neturi. Planuojamas sklypų užstatymas gyvenamosios paskirties namais darniai įsilies į aplinką, įgyvendins rengiamame bendrajame plane numatytas plėtros tendencijas, neturės neigiamo poveikio aplinkiniams sklypams bei sklypų gyventojams.

Į planuojamą teritoriją patenkantis miškas išskiriamas atskiru sklypu, kuriam nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – miškų ūkio. Iki sklypo numatytas privažiavimas kvartaline gatve. Sutvarkius, miškas tarnaus rekreacinėms kvartalo gyventojų reikmėms. Papildomai rekreaciniams poreikiams suplanuotas atskirųjų želdinių sklypas (Nr. 1), kuriame, pagal poreikį bus įrengtas vaikų žaidimo, sporto aikštelės, apšvietimas, apželdinimas dekoratyviniais želdiniais. Vaikų saugumui užtikrinti, sklypas bus aptveriamas.

Planuojamo sklypo rytinė dalis patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Šioje zonoje suplanuota 11 sklypų, kuriuose statybinės zonos – karkaso teritorijoje arba dalinai joje. Bendra į karkaso teritoriją patenkanti minėtų 11 sklypų ploto dalis ~0,85 ha, tad kompaktiškai užstatyta teritorija, kaip tai apibrėžiama Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnyje, gamtinio karkaso zonoje neformuojama, teisės aktų nuostatos nepažeidžiamos.

Sklypuose, patenkančiuose į gamtinio karkaso zoną, maksimalus leistinas užstatymo tankis – 0,30, priklausomiesiems želdynams skiriama ploto dalis – 50 proc. Priklausomieji želdiniai turėtų būti projektuojami taip, kad sudarytų aiškias namus skiriančias žaliąsias zonas ir vizualiai namus „atitolintų“ vieną nuo kito.

Duomenys apie sklypus

- **Sklypas Nr. 1.** Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorijos; plotas ~641 kv. m.; Statybų galimybės sklype nėra. Sklypui nustatomi apribojimai:

1. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).

Sklypas Nr. 2. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas ~698 kv. m.; leistinas maksimalus užstatymo tankis 30 proc., intensyvumas – 0,4. Maksimalus aukštingumas 10m (iki 2 aukštų su mansarda). Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 50 proc. Sklypui nustatomi apribojimai:

1. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).

Sklypas Nr. 3. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas ~606 kv. m.; leistinas maksimalus užstatymo tankis 30 proc., intensyvumas – 0,4. Maksimalus aukštingumas 10m (iki 2 aukštų su mansarda). Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 50 proc. Sklypui apribojimai nenustatomi.

Sklypas Nr. 4. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas ~612 kv. m.; leistinas maksimalus užstatymo tankis 35 proc., intensyvumas – 0,4. Maksimalus aukštingumas 10m (iki 2 aukštų su mansarda). Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 25 proc. Sklypui apribojimai nenustatomi.

Sklypas Nr. 5. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas ~618 kv. m.; leistinas maksimalus užstatymo tankis 35 proc., intensyvumas – 0,4. Maksimalus aukštingumas 10m (iki 2 aukštų su mansarda). Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 25 proc. Sklypui apribojimai nenustatomi.

Sklypas Nr. 6. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas ~624 kv. m.; leistinas maksimalus užstatymo tankis 35 proc., intensyvumas – 0,4. Maksimalus aukštingumas 10m (iki 2 aukštų su mansarda). Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 25 proc. Sklypui apribojimai nenustatomi.

Sklypas Nr. 7. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas ~648 kv. m.; leistinas maksimalus užstatymo tankis 34 proc., intensyvumas – 0,4. Maksimalus aukštingumas 10m (iki 2 aukštų su mansarda). Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 25 proc. Sklypui apribojimai nenustatomi.

Sklypas Nr. 8. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas ~614 kv. m.; leistinas maksimalus užstatymo tankis 35 proc., intensyvumas – 0,4. Maksimalus aukštingumas 10m (iki 2 aukštų su mansarda). Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 25 proc. Sklypui apribojimai nenustatomi.

Sklypas Nr. 9. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas ~618 kv. m.; leistinas maksimalus užstatymo tankis 35 proc., intensyvumas – 0,4. Maksimalus aukštingumas 10m (iki 2 aukštų su mansarda). Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 25 proc. Sklypui apribojimai nenustatomi.

Sklypas Nr. 10. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas ~621 kv. m.; leistinas maksimalus užstatymo tankis 30 proc., intensyvumas – 0,4. Maksimalus aukštingumas 10m (iki 2 aukštų su mansarda). Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 50 proc. Sklypui apribojimai nenustatomi.

Sklypas Nr. 11. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas ~625 kv. m.; leistinas maksimalus užstatymo tankis 30 proc., intensyvumas – 0,4. Maksimalus aukštingumas 10m (iki 2 aukštų su mansarda). Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 50 proc. Sklypui apribojimai nenustatomi.

Sklypas Nr. 12. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas ~855 kv. m.; leistinas maksimalus užstatymo tankis 30 proc., intensyvumas – 0,4. Maksimalus aukštingumas 10m (iki 2 aukštų su mansarda). Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 50 proc. Sklypui apribojimai nenustatomi.

Sklypas Nr. 13. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas ~936 kv. m.; leistinas maksimalus užstatymo tankis 30 proc., intensyvumas – 0,4. Maksimalus aukštingumas 10m (iki 2 aukštų su mansarda). Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 50 proc. Sklypui apribojimai nenustatomi.

Sklypas Nr. 14. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas ~936 kv. m.; leistinas maksimalus užstatymo tankis 30 proc., intensyvumas – 0,4. Maksimalus aukštingumas 10m (iki 2 aukštų su mansarda). Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 50 proc. Sklypui nustatomi apribojimai:

1. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).

Sklypas Nr. 15. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas ~950 kv. m.; leistinas maksimalus užstatymo tankis 30 proc., intensyvumas – 0,4. Maksimalus aukštingumas 10m (iki 2 aukštų su mansarda). Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 50 proc. Sklypui nustatomi apribojimai:

1. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).

Sklypas Nr. 16. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas ~670 kv. m.; leistinas maksimalus užstatymo tankis 30 proc., intensyvumas – 0,4.

Maksimalus aukštingumas 10m (iki 2 aukštų su mansarda). Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 50 proc. Sklypui nustatomi apribojimai:

1. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).

Sklypas Nr. 17. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas ~992 kv. m.; leistinas maksimalus užstatymo tankis 29 proc., intensyvumas – 0,4. Maksimalus aukštingumas 10m (iki 2 aukštų su mansarda). Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 50 proc. Sklypui apribojimai nenustatomi.

Sklypas Nr. 18. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; plotas ~992 kv. m.; leistinas maksimalus užstatymo tankis 29 proc., intensyvumas – 0,4. Maksimalus aukštingumas 10m (iki 2 aukštų su mansarda). Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 50 proc. Sklypui apribojimai nenustatomi.

Sklypas Nr. 19. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – miškų ūkio, naudojimo būdas – ūkinių miškų sklypai; plotas ~6529 kv. m.; Statybų galimybės nėra. Sklypui nustatomi apribojimai:

1. Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis).

Sklypas Nr. 20. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – susisiekimo ir inž. tinklų koridorių teritorijos; plotas ~2915 kv. m.; Sklypui nustatomi apribojimai:

1. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).

Sklypų užstatymas

Viso detaliuoju planu planuojama 20 sklypų: vienas – infrastruktūros paskirties, vienas – miškų ūkio, vienas – atskirųjų želdynų, likę – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybai, kuriuose planuojama vienbučių arba dvibučių gyvenamųjų namų statyba. Blokuoti namus per sklypų ribas galima tik įstatymų nustatyta tvarka atlikus detaliojo plano korekciją. Sklypai namų statybai – ~600-1000 kv. m. ploto, stačiakampio arba artimos jam formos, išdėstyti abipus D kategorijos kvartalinės gatvės. Bendru atveju sklypuose statybinės zonos numatytos 3m atstumu iki sklypų ribų (pastatams iki 8,5m aukščio). Projektuojant aukštesnius pastatus, jiems vieta statybinėje zonoje turi būti parinkta įvertinus pastatų aukštį, vadovaujantis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai gyvenamieji pastatai" 8 priedo reikalavimais bei priešgaisrinėmis normomis. Nuo kelių statybinės zonos atitrauktos 6m atstumu.

Projektuojant užstatymą, rekomenduojama formuoti vieningas kvartalinių gatvių užstatymo linijas.

Detaliajame plane nustatyti šie pagrindiniai reglamentai:

Leistinas užstatymo tankis sklypuose 29-35 proc.

Leistinas užstatymo intensyvumas – iki 0,4.

Maksimalus leistinas aukštingumas – 10m (2 aukštai su mansarda).

Detaliuoju planu nustatomi privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai: teritorijos naudojimo tipas ir leistinas pastatų aukštis, leistinas sklypo užstatymo tankumas, leistinas sklypo užstatymo intensyvumas. Kiti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai, jeigu jie nepažeidžia įstatymų ar kitų teisės aktų ir juos nustačiusi institucija raštu pritaria, 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.

Planuojamų sprendinių įtaka aplinkai

Sklypas yra rengiamu bendrojo plano keitimu numatytoje urbanizuoti teritorijoje. Tiek į rytus, tiek į pietus nuo planuojamo sklypo driekiasi individualių namų kvartalai. Sklypas nepatenka į jokiais saugomas teritorijas, kurioms sprendiniai galėtų daryti įtaką.

Sprendinių įgyvendinimas nelems padidėjusios oro ar dirvožemio taršos, kadangi gyvenamieji namai nėra taršus objektas, o buitinės nuotekos bus tvarkomos įrengiant sertifikuotus, sandarius biologinio valymo įrenginius. Galimybės A++ energetinio naudingumo namus šildyti nei kietu kuru, nei dujomis nėra, tad emisijų į orą sprendiniai nelems. Planuojama gyvenamoji teritorija pavojaus aplinkai nekelia, kenksmingų teršalų, triukšmo, dulkių tokia veikla nesukelia. Kvartalinės gatvės bus asfaltuotos arba grįstos trinkelėmis, dulkėjimo nekels. Aplinkui taršių ar triukšmingų objektų nėra. Sklypuose pastačius vienbučius ir/ar dvibučius gyvenamuosius namus, nei juose, nei aplinkoje nebus viršijami HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ reglamentuojami triukšmo ribiniai dydžiai: miegamuosiuose kambariuose – 6-18 val- 45dBA, 18-22 val- 40dBA, 22-6 val- 35dBA; gyvenamųjų pastatų aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo – 6-18 val- 65dBA, 18-22 val- 60dBA, 22-6 val- 55dBA; gyvenamųjų pastatų aplinkoje, išskyrus transporto sukeltą triukšmą – 6-18 val- 55dBA, 18-22 val- 50dBA, 22-6 val- 45 dBA.

Planuojamo sklypo rytinė dalis patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Šioje zonoje suplanuota 11 sklypų, kuriuose statybinės zonos – karkaso teritorijoje arba dalinai joje. Bendra į karkaso teritoriją patenkanti minėtų 11 sklypų ploto dalis ~0,85 ha, tad kompaktiškai užstatyta teritorija, kaip tai apibrėžiama Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnyje, gamtinio karkaso zonoje neformuojama, teisės aktų nuostatos nepažeidžiamos. Šioje zonoje esantiems sklypams užstatymo tankis ribojamas iki 0,30, priklausomųjų želdynų plotas – ne mažiau 50 proc.

Servitutai

Detalioju planu suplanuoti septyni servitutai:

Servitutas sklype Nr. 4 (brėžinyje – S1):

Projektuojamas servitutas sklypams Nr. 2,3,5,6- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas) - 222.

Servitutas sklype Nr. 18 (brėžinyje – S2):

Projektuojamas servitutas sklypui Nr. 15 -teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas) - 222.

Servitutas sklype Nr. 10 (brėžinyje – S3):

Projektuojamas servitutas sklypams Nr. 7,8,9,11,12 -teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas) - 222.

Servitutas sklype Nr. 13 (brėžinyje – S4):

Projektuojamas servitutas sklypui Nr. 14 -teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas) - 222.

Servitutas sklype Nr. 17 (brėžinyje – S5):

Projektuojamas servitutas sklypui Nr. 16 -teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas) - 222.

Servitutas sklype Nr. 20 (brėžinyje – S6):

1. Projektuojamas servitutas sklypams Nr. 2-18 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas, kodas 222.

2. Projektuojamas servitutas sklypams Nr. 2-18- teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku, kodas 215.

Servitutas sklype Nr. 1 (brėžinyje – S7):

Projektuojamas servitutas sklypams Nr. 2-18- teisė naudotis pėsčiųjų taku - 202.

Apželdinimas

Planuojamuose vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos sklypuose apželdinimui turi būti skirta ne mažiau kaip 25% sklypo ploto (LR aplinkos ministro įsakymas Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo). Sklypuose, kurie patenka į gamtinio karkaso teritoriją (Nr. 2,3,10-18), privalomas želdynų plotas – 50%. Planuojant želdynus, vadovautis LR Želdynų įstatymo nuostatomis.

Inžineriniai tinklai

Inžinerinė infrastruktūra teritorijoje nėra išvystyta - netoliese tik elektros tinklai, o vandentvarkos tinklų nėra. UAB "Elektrėnų komunalinis ūkis" sąlygose nurodė tinklus spręsti individualiai, todėl detalajame plane numatyti kiekvienam sklypui atskiri buitinių nuotekų valymo įrenginiai ir 5 giluminiai gręžiniai. Buitinių nuotekų valymo įrenginių vietos grafinėje dalyje pavaizduotos principinės ir rengiant atskirų sklypų PP gali būti tikslinamos, tačiau siūloma juos projektuoti prie gatvės, siekiant patogaus aptarnavimo ir susidariusio dumblo išvežimo. Išvalytas vanduo gali būti tvarkomas dviem būdais - infiltruojamas į gruntą arba išvežamas pagal su komunaline įmone sudarytą sutartį. Atlikus grunto tyrimus nustatyta, kad gruntas laidus ir filtracijai tinkamas. Parinkus šį išvalyto vandens tvarkymo būdą, išleidžiamų nuotekų užterštumas negali viršyti normų. Paklojus Sanatorijos gatve centralizuotus VN tinklus, kvartale turi būti įrengti kvartaliniai tinklai ir prijungti prie miesto tinklų.

Paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų netoliese taip pat nėra, todėl lietaus nuotekos bus infiltruojamos į gruntą (filtracijos koeficientas tą leidžia). Detalajame plane numatyta vieta kritulių akumuliacijai ir infiltravimo sistemai (pvz. ACO Stormbrix SD arba pan.) įrengti. Sistemos gabaritai ir parametrai bus parenkami rengiant gatvės TDP.

Prijungimas prie elektros ir ryšių tinklų bus sprendžiamas techniniame projekte, gavus technines prisijungimo sąlygas.

Visi inž. tinklų sprendiniai, pateikti detalajame plane yra principiniai ir rengiant techninius projektus bus tikslinami ir derinami nustatyta tvarka.

Gaisrinė sauga

Gaisrų gesinimui sklype Nr. 1 numatyta vieta požeminių gaisrinių rezervuarų įrengimui. Jų vieta ir tūris bus tikslinami rengiant tinklų TDP. Rezervuarų užpildymas galimas lietaus vandeniu arba įrengiant atskirą gręžinį. Tai bus sprendžiama rengiant TDP. Gaisrinis privažiavimas prie būsimų namų sutampa su funkciniu.

Projektuojant užstatymą, vadovautis gaisrinėmis normomis ir išlaikyti privalomus minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų arba taikyti kompensacines priemones jiems mažinti.

SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Detaliojo plano sprendiniai neigiamų socialinių, ekonominių pasekmių, žalingo poveikio aplinkiniam užstatymui bei gamtos vertybėms neturės. Jie taip pat nepažeis trečiųjų asmenų interesų. Pastačius planuojamoje teritorijoje gyvenamuosius namus, bus sutvarkyta aplinka, įrengtas gerbūvis, priklausomieji ir atskirieji želdynai, pratęstas vieningas, tvarkingas teritorijos užstatymas vienbučiais ir/arba dvibučiais gyvenamaisiais namais, kaip tai numatyta rengiamame Elektrėnų sav. bendrojo plano keitime. Atskiru sklypu bus išskirtas miškas.

Biologinei įvairovei, paviršinių ir požemių vandenų ar dirvožemio ištekliams planuojama veikla neigiamos įtakos nedarys, nes visa inžinerinė infrastruktūra bus įrengta pagal LR galiojančius įstatymus ir normas.

Planuojamoje vietovėje istorijos, archeologijos ar kultūros paveldo, saugotinų gamtos objektų nėra.

Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja rengiamo bendrojo plano ir kitiems atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir plėtros programoms.

PV



J. Šarakauskas