

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDROSIOS NUOSTATOS

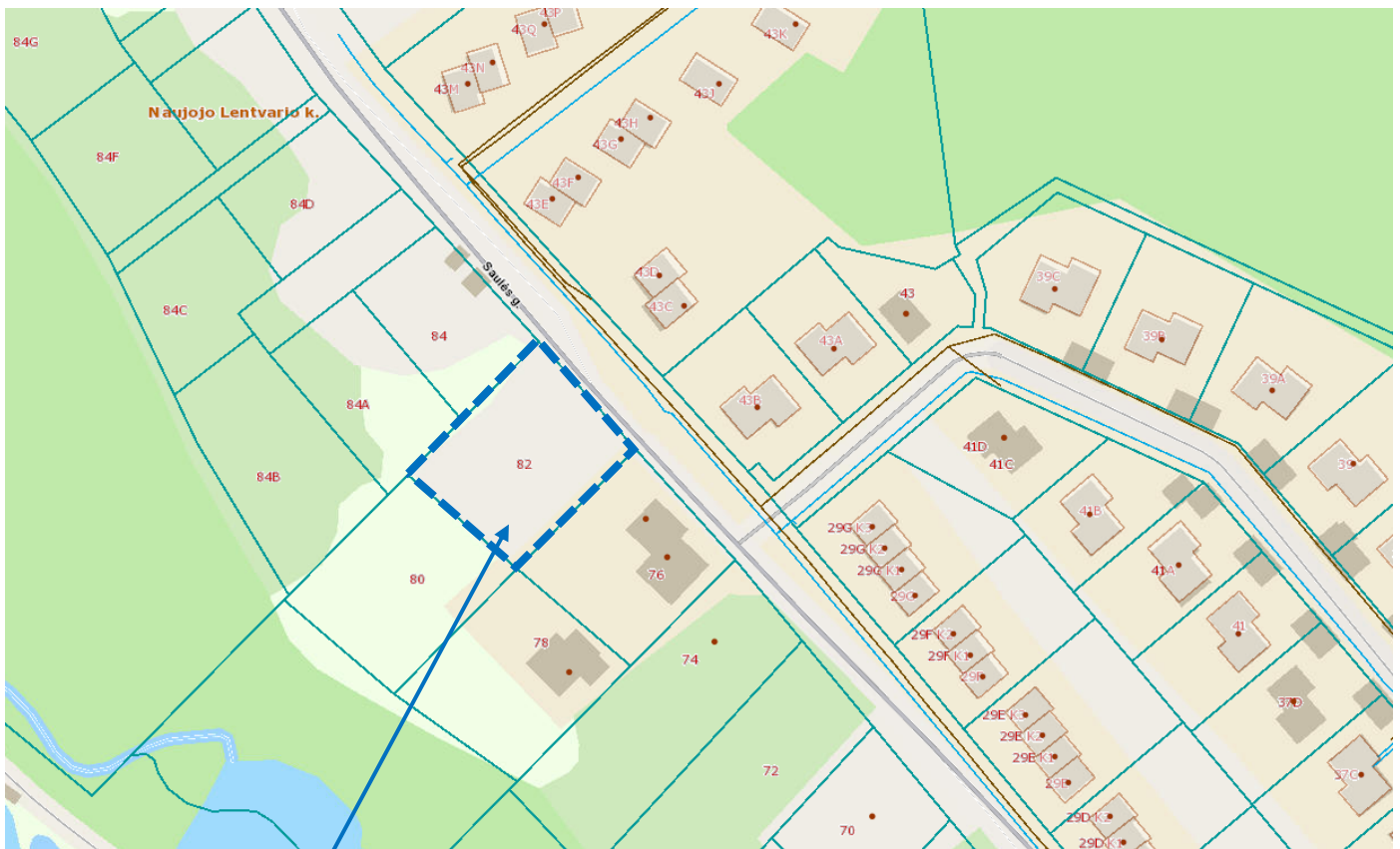
PROJEKTO PAVADINIMAS

Žemės sklypo, kadastro Nr. 7940/0006:133, Trakų r. sav., Lentvario sen., Naujojo Lentvario k., detaliojo plano, reg. Nr. T00001583, koregavimas pagal LR teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d. nuostatas

KOREGAVIMO TIKSLAI : detalijame plane nustatytos statybos zonos ir ribų, įvažiavimo į sklypą vietos koregavimas.

ESAMA PADĖTIS

Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus, kadastro duomenų sudarymo data 2004-10-25. Gretimybės: sklypas yra suplanuotoje gyvenamojoje teritorijoje, iš šiaurės rytų riboja Saulės gatvė, pietryčiuose riboja privažiavimas prei gretimų sklypų. Iš pietvakarių ir šiaurės vakarų kraštinių riboja privatūs sklypai. Teritorijoje itin sparčiai vyksta gyvenamųjų vienbučių dvibučių pastatų statybos. Šiuo metu sklypas neužstatytas.



PLANUOJAMAS SKLYPAS



20/04.01-TDP-BD-01	Lapas	Lapų	Laida
	1	6	0

BENDROJO PLANO SPRENDINIAI



FUNKCINĖS ZONOS

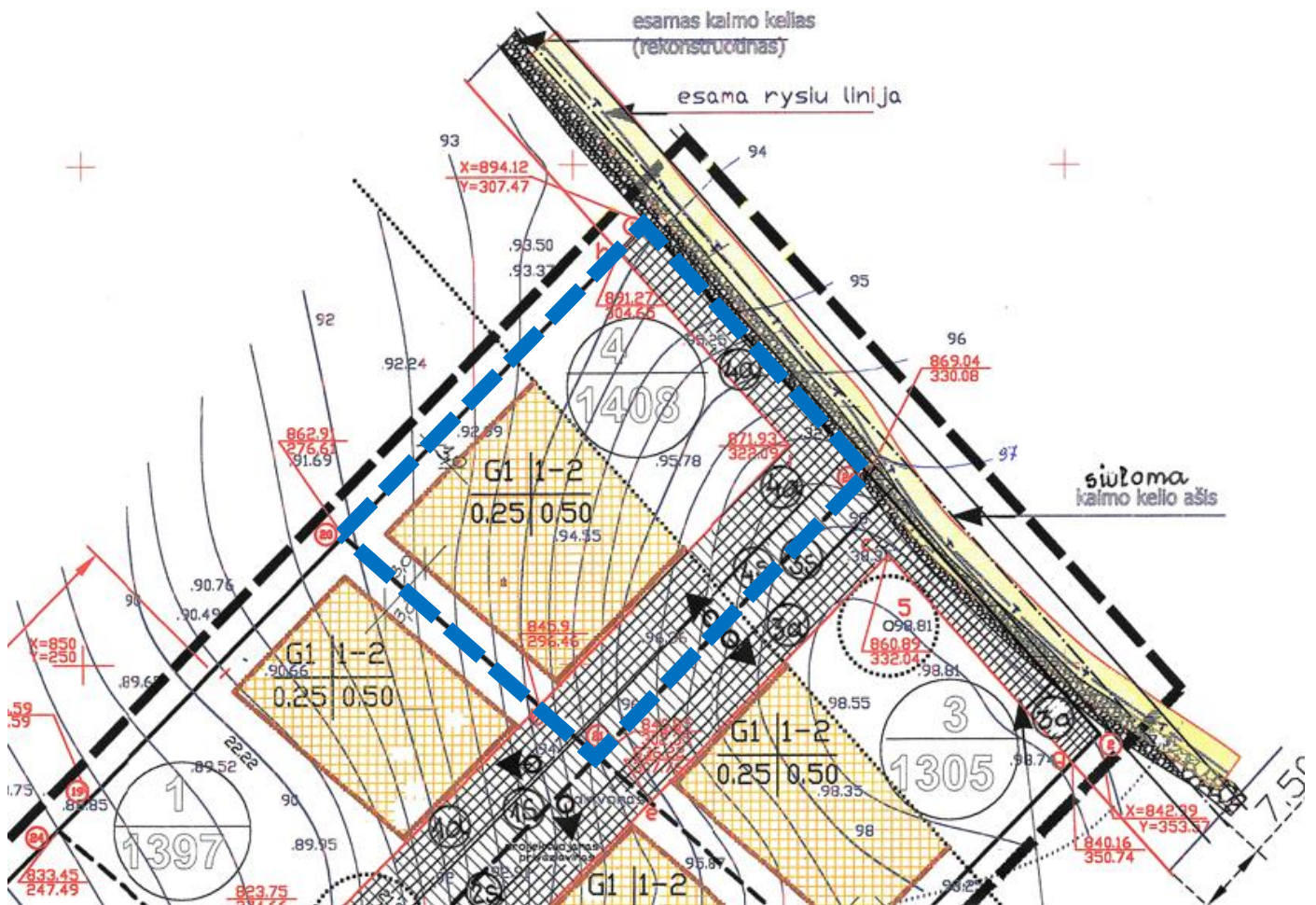
Urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų funkcinės zonos

-  Planuojama kompaktiško užstatymo gyvenamoji zona
-  Esama vientiso užstatymo gyvenamoji zona

3.1. lentelė. Užstatymo planinės erdvinės struktūros reikalavimai

1. Didelio intensyvumo kompaktiško užstatymo teritorijos (udi)	
Kompaktiško užstatymo teritorijos su išvystyta inžinerine ir socialine infrastruktūra polifunkciniais intensyvaus užstatymo centrais. Prioritetinės plėtros tipas - neefektyviai naudojamų urbanizuotų teritorijų pertvarkymas urbanistinėmis priemonėmis, nuoseklus esamų kompaktiško užstatymo struktūrų plėtojimas pagal nustatytą reglamentą, taikant priemones, skirtas teritorijų naudojimo efektyvumui užtikrinti.	
Kraštovaizdžio tvarkymo zonos Nr. 94; 95	Teritorijų naudojimo reglamentai nustatyti Lentvario miesto (reg. Nr. T00074358) ir Rūdiškių miesto (reg. Nr. T00077956) bendraisiais planais.

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI



SKLYPAS NR. 4	
Žemės sklypo plotas	1408m ²
PLANUOJAMAM ŽEMĖS SKLYPUI NUSTATOMI ŠIE TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI	
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	kitos paskirties žemė;
Naudojimo būdas	Gyvenamoji teritorija (G1);
Žemės sklypo naudojimo pobūdis	Mažaukščių gyvenamųjų namų statybos
Leistinas pastatų aukštis	9m;
Absoliutinė altitudė iki	105,50m;
Aukštų skaičius	iki 2 a;
Leistinas užstatymo tankis	iki 25%;
Leistinas užstatymo intensyvumas indeksas	iki 0.5;

SKLYPE REGISTRUOTI SERVITUTAI IR TAIKOMOS SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS

Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0429-2295, aprašytas p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: 2004-10-18 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 2.3-7949-79

Plotas: 0.0414 ha

Įrašas galioja: Nuo 2004-11-05

25/04.01-DPK-01	Lapas	Lapų	Laida
	3	8	0

Kelio servitutas (tarnaujantis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0429-2295, aprašytas p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: 2004-10-18 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 2.3-7949-79

Plotas: 0.0414 ha

Įrašas galioja: Nuo 2004-11-05

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

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)

Teritorijos pavadinimas: skyrius, vienuoliktasis skirsnis

Teritorijos unikalus numeris: 100366161

Įregistravimo pagrindas: Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos;

2006-01-13 Lietuvos geologijos tarnybos direktoriaus įsakymas Nr. 8208

Įregistravimo data: 2022-10-27

Žemės sklypo plotas, patenkantis į teritoriją: 1408 kv. m, nuo 2023-01-29

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

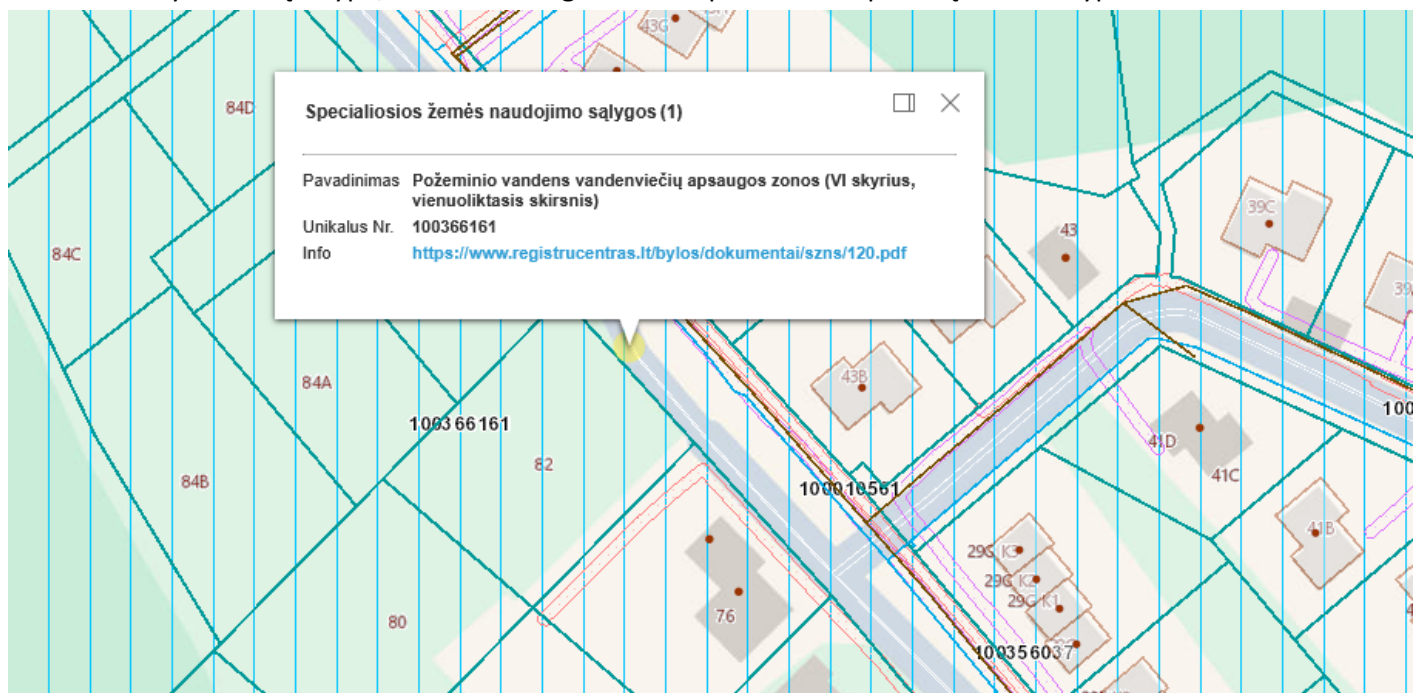
Atliekamas 004 m. gegužės 26 d. Trakų rajono savivaldybės administracijos direktorius įsakymu Nr. P2-355, patvirtinto Žemės sklypo, kadastro Nr. 7940/0006:133, Trakų r. sav., Lentvario sen., Naujojo Lentvario k., detaliojo plano, reg. Nr. T00001583, koregavimas pagal LR teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d. nuostatas

Detalusis planas įregistruotas teritorijų planavimo registre Nr. T00001583

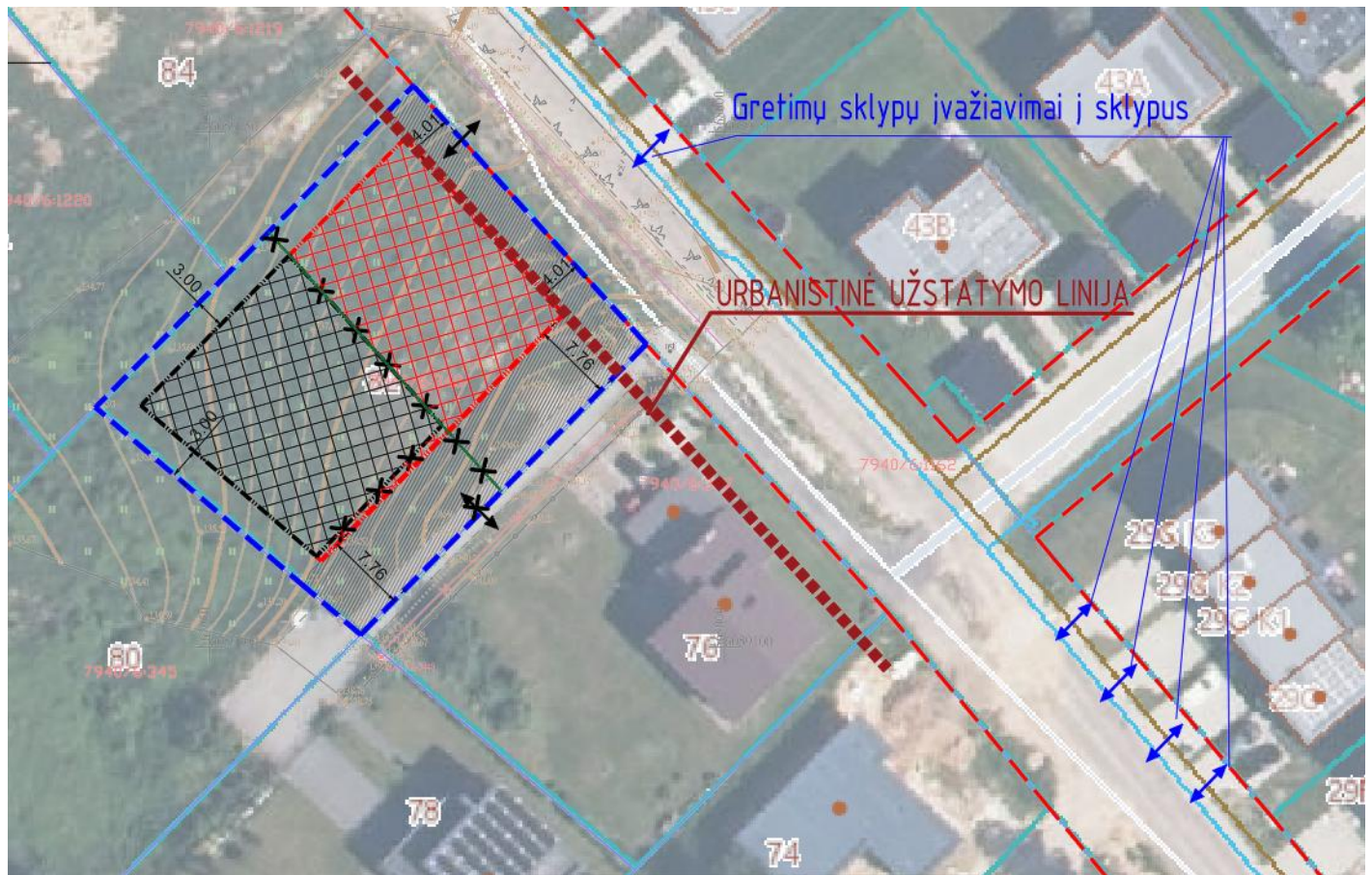
Planuojamo sklypo teritorijos statybos zona bei riba pateikta brėžiniuose: koreguojama anksčiau suprojektuota statybos zona ir riba bei koreguojama įvažiavimo į sklypo vieta.

Statybos zoną numatoma pritraukti šiaurės rytų pusėje prie sklypo ribos (nepažeidžiant trečiųjų šalių), bet ne arčiau kaip 3 metrus, kaip tai nurodo STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai gyvenamieji pastatai". Matoma, kad statybos zona buvo atitaukta dėl kelio apsaugos zonos, kuri šiuo metu neegzistuoja - palei pietrytinę kraštinę eina gatvė su raudonosiomis linijomis, o gatvė apsaugos zonų neturi, taip pat šis SAZ nėra nurodytas RC išrašė, tad nėra jokio pagrindo palikti numatytą sprendinį.

Padidinus statybos zoną sklype, atsiranda daugiau laisvės pozicionuoti pastatą arčiau sklypo ribos.



Matoma, kad gretimas sklypas jau pasikoregavęs ribą, tad ir urbanistiškai pastatas galėtų lygiuoti su kaimyniniu sklypu.



Įvažiavimas numatomas nebe iš pietrytinės kraštinės, o iš šiaurės rytų. Sklype yra didelis reljefo pokytis – apie 3m šlaitas, kuris apsunkina įvažiavimą nuo pietinės kraštinės. Šis sprendimas priimtas norint prisitaikyti prie reljefo - įvažiuojant iš pietrytinės kraštinės įvažiavimo nuolydis neatitinka normų ir yra per status, sudėtingai išsprendžiamas.

Higieninių reikalavimų vertinimas.

Detaliojo plano stadijoje konkretūs pastatų gabaritai ir jų vidinių patalpų išplanavimai nesprendžiami. Rengiant techninius projektus būtina tiksliai įvertinti normatyvinę projektuojamų pastatų insoliaciją, bei užtikrinti patalpų natūralaus apšvietimo reikalavimus.

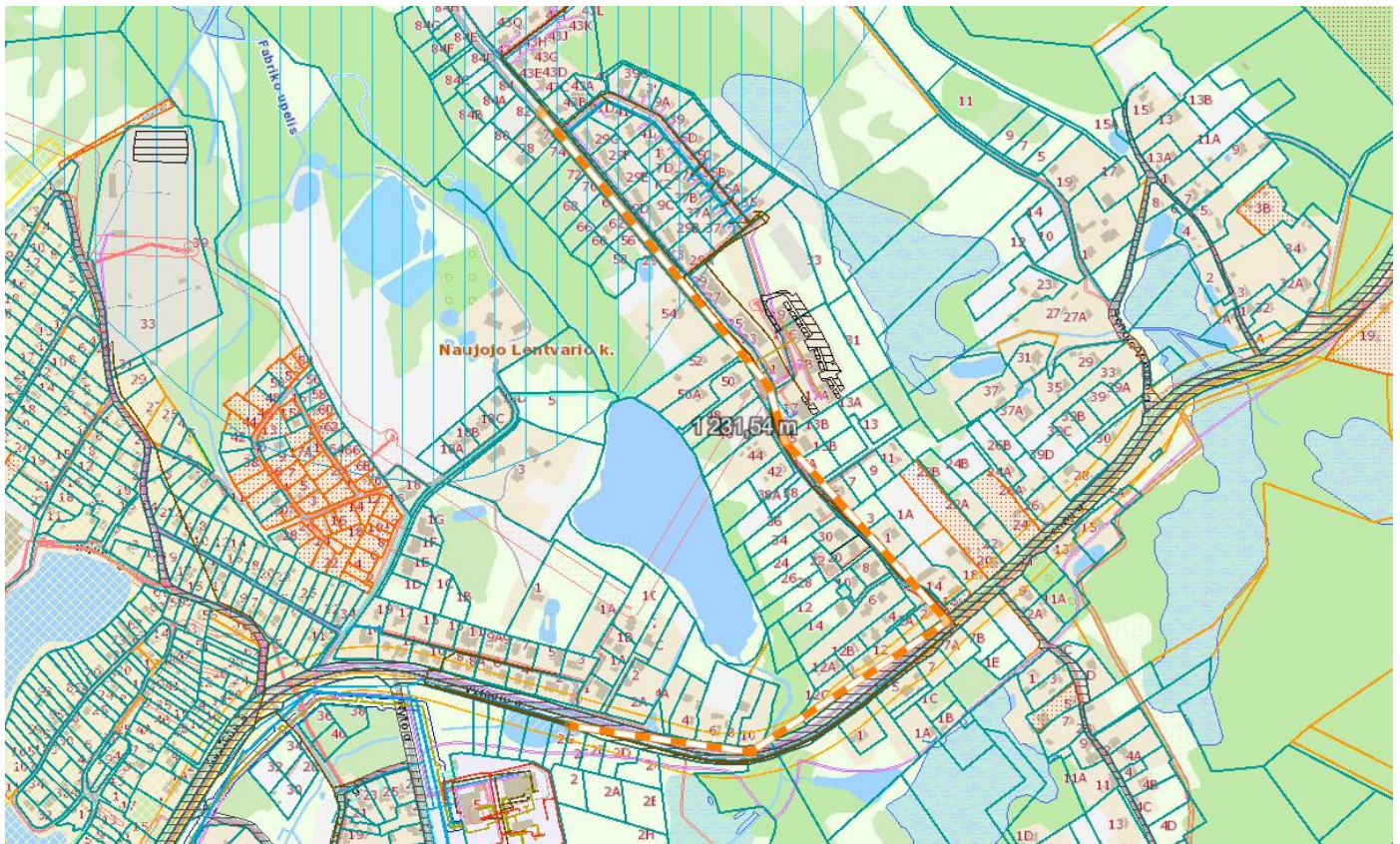
Gretimų pastatų insoliacijai planuojamas užstatymas neigiamos įtakos neturės.

Gaisrinės saugos reikalavimai.

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, detaliojame plane numatoma:

Lauko gaisrų gesinimui galimas iš šiaurėje prie Senosios gatvės esančio natūralus vandens telkinio, kuris nutolęs ~1230m atstumu nuo sklypo. Vandens kiekis telkinyje ne mažiau nei 500m³. Prie vandens telkinio yra numatytas motorizuotas susisiekimo kelias, kurio plotis ne mažiau 3,5m pločio. Kelias nesibaigia akligatviu, o numatytas apvažiavimas. Vandens paėmimas užtikrinamas tiesiai iš kelio, nenumatant specialių statinių.

25/04.01-DPK-01	Lapas	Lapų	Laida
	5	8	0



Patekimas į planuojamą teritoriją, gelbėjimo automobilių privažiavimui prie statinių ir gaisrų gesinimui yra esama kietos dangos Saulės gatvė.

Nuo visų sklypo ribų išlaikomas 3 metrų atstumas iki užstatymo zonos. Statant statinius 3 m atstumu nuo sklypo ribos leidžiama pasirinkti I atsparumo ugniai laipsnį. Jei priešgaisrinis atstumas tarp planuojamų pastatų bus mažesnis už reikalaujamą ir/ar pastato ugniai atsparumo laipsnis didesnis nei I, gaisro plitimas turi būti ribojamas priešgaisrinėmis sienomis (ekranais), kurios atskiria gretimus pastatus, ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje užtvoros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį pastatą.

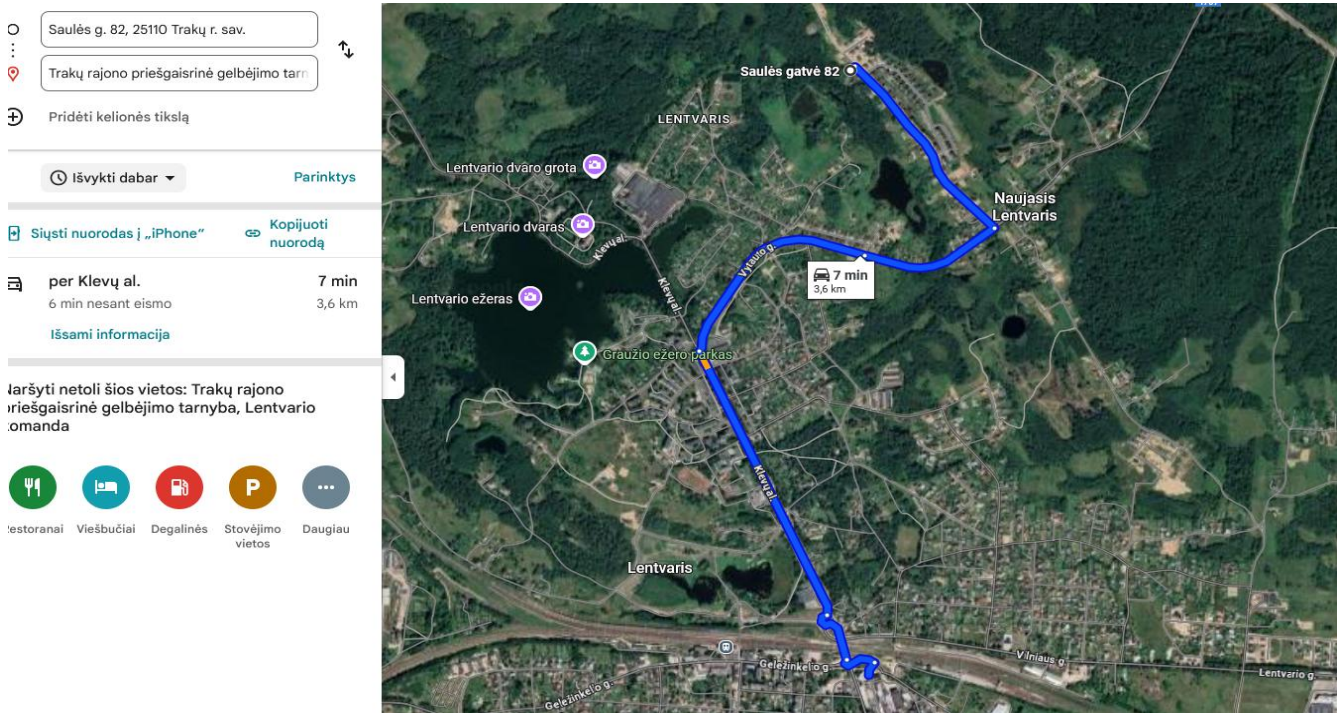
Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Jungiant gretimų sklypų pastatus į gaisrinį skyrių (t. y. tuomet, kai nėra išlaikomi minimalūs priešgaisriniai atstumai, nustatyti „Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose“, 6 lentelėje), vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 7.4 punkto ir jo 7.4.3 papunkčio nuostatomis, statytojas, be kitų dokumentų, projektuotojui turi pateikti kaimyniniuose žemės sklypuose esančių pastatų naudotojų rašytinį sutikimą sujungti projektuojamą pastatą ir kaimynui (kaimynams) priklausantį (priklausančius) pastatą (pastatus) į vieną gaisrinį skyrių.

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Rengiant statinių techninius projektus vadovautis

„Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“ (patvirtinti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338) ir „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“ (patvirtintos Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento 2007-01-22 įsakymu Nr. 1-66).

Nustatomas atstumas iki artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos stoties. Artimiausia Trakų rajono priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba, Lentvario komanda, Kęstučio g. 1, Lentvaris, 25113 Trakų r. sav.– atstumas iki planuojamos teritorijos apie 3,6 km, o prognozuojamas atvykimo laikas pagal prieinamus žemėlapius internete - apie 7 min.

25/04.01-DPK-01	Lapas	Lapų	Laida
	6	8	0



TRANSPORTINĖ DALIS

D kategorijos gatvė

Iš pagrindinio brėžinio naikinama kelio apsaugos zona - palei pietrytinę kraštinę eina gatvė su raudonosiomis linijomis, o gatvė apsaugos zonų neturi. Gatvei 2022-07-11 išduotas statybą leidžiantis dokumentas Nr. LSNS-05-220711-00149

Atstumas tarp raudonųjų linijų yra 16,10m, STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“

Minimalus atstumas D kategorijos gatvėms tarp RL yra 12m.



25/04.01-DPK-01	Lapas	Lapų	Laida
	7	8	0

STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“

29. Atstumai tarp sankryžų bei įvažiavimų/išvažiavimų dešiniaisiais posūkiiais turi būti ne mažesni nei 6 lentelėje.

6 lentelė. Minimalūs atstumai tarp sankryžų ir įvažiavimų/išvažiavimų

Eil. Nr.	Kategorija	Minimalus atstumas tarp sankryžų, m	Minimalus atstumas tarp įvažiavimų/išvažiavimų dešiniaisiais ^{3,4} posūkiiais, m ¹
4.	D	50	-

Pastabos:

2. 6 lentelėje žodžių ir skaičių viršuje pažymėtų skaitmenų reikšmės:

1 – Nurodytos reikšmės taip pat taikomos pirmam įvažiavimui/išvažiavimui prieš sankryžą ir už sankryžos įrengti. Įrengiant išvažiavimą prieš sankryžą, reikia įvertinti besiformuojančių automobilių eilių ilgį.

3 – Įvažiavimai/išvažiavimai kairiaisiais posūkiiais be šviesoforinio reguliavimo gali būti įrengiami 6 lentelėje nurodytais atstumais, kai yra visos šios sąlygos: gatvės eismo juostų skaičius abiem kryptimis neviršija 4 eismo juostų; leistinas greitis neviršija 50 km/h; jei tai nėra avaringas ruožas.

4 – Jei įvažiavimams kairiaisiais posūkiiais įrengti reikalingas šviesoforinis reguliavimas, minimaliems atstumams tarp įvažiavimų taikomi tokie patys reikalavimai, kaip ir atstumams tarp sankryžų.

Minimalus atstumas tarp įvažiavimų/išvažiavimų dešiniaisiais posūkiiais nėra ribojamas. O kaip nurodo pastabų 3punktas - Įvažiavimai/išvažiavimai kairiaisiais posūkiiais be šviesoforinio reguliavimo gali būti įrengiami 6 lentelėje nurodytais atstumais (t.y neribojamas atstumas), **nes išpildomos sąlygos:**

- gatvės eismo juostų skaičius abiem kryptimis neviršija 4 eismo juostų – gatvėje yra dvi eismo juostos;
- kadangi tai yra gyvenvietė, leistinas greitis neviršija 50 km/h ir tai nėra avaringas ruožas.
- kaimunyniuose sklypuose taip pat yra numatyti įvažiavimai tiesiai nuo Saulės gatvės.

Pateikimas į sklypą numatomas iš Saulės gatvės, šiaurės rytų kraštinės.

Detalioju planu sklypui nustatyti privalomieji teritorijos naudojimo reikalavimai nekeičiami. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Pagal STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą. Be gretimo sklypo savininko sutikimo 1 m atstumu nuo sklypo ribos gali būti statomi stogo neturintys inžineriniai statiniai, inžineriniai tinklai ar susisiekiimo komunikacijos (pagal Statybos techninio reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priedo p. 3).

PV. Daiva Kavaliauskienė

atestato Nr. A 1423

(vardas, pavardė, parašas, atestato arba pažymos Nr)

25/04.01-DPK-01	Lapas	Lapų	Laida
	8	8	0