

Autobusų stoties teritorijos, esančios Lazdijuose, Vilniaus g. 48, numatant išplėsti UAB „Lazdijų autobusų parkas“ žemės sklypo ribas laisvos valstybinės žemės fondo sąskaita ir nustatant žemės sklypo naudojimo būdą – inžinerinės infrastruktūros teritorijos, ir pobūdį – susisiekimo komunikacijų objektų teritorijos, detaliojo plano keitimas (TPD registracijos Nr. T00036983)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

TURINYS:

2. Sprendinių konkretizavimas

2.1. Planinės – erdvinės koncepcijos formavimo principai

2.2. Detaliojo plano rengimo tikslai ir uždaviniai

2.3. Esamos būklės įvertinimas

2.4. Teritorijos naudojimo ir apsaugos svarbiausios kryptys ir tvarkymo prioritetai

2.5. Detaliojo plano atitikimas Kuršių nerijos nacionalinio parko apsaugos reglamentui

2.6. Susisiekimo sistema

2.7. Inžinerinė infrastruktūra

2.8. Gaisrinė sauga

2.9. Visuomenės sveikatos rizikos veiksnių atitiktis visuomenės sveikatos saugos teisės aktuose nustatytiems reikalavimams

2.10. Atliekų surinkimas

2.11. Duomenys apie planuojamą ūkinę veiklą

Grafinė dalis

Pagrindinis brėžinys

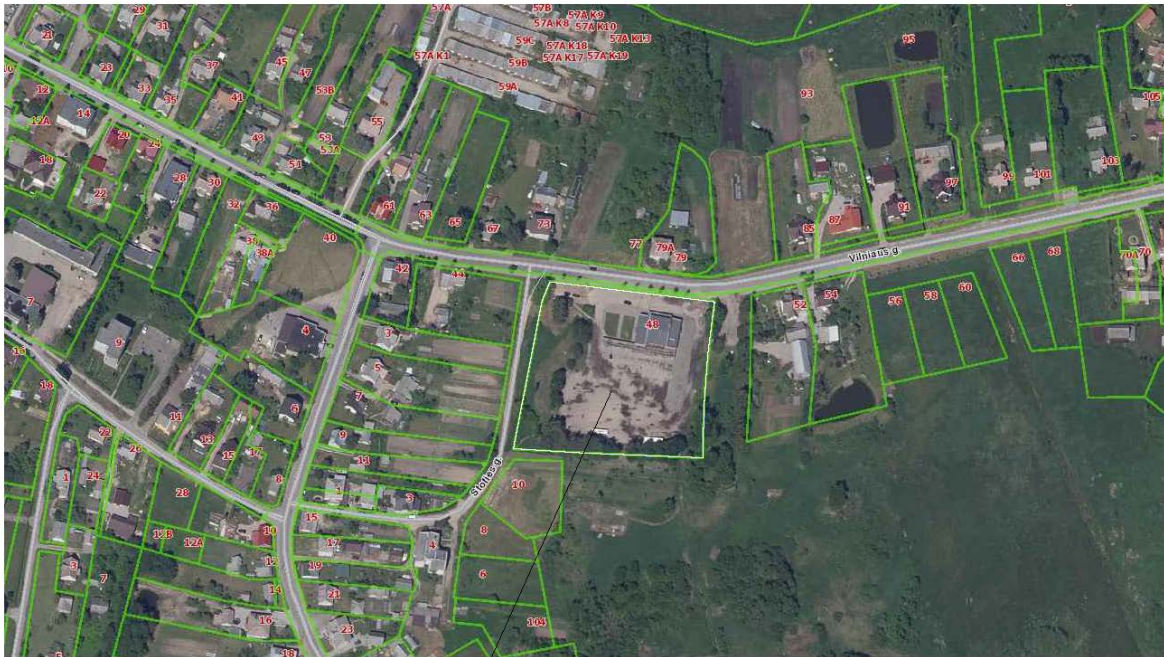
Suvestinis inžinerinių tinklų planas

Autobusų stoties teritorijos, esančios Lazdijuose, Vilniaus g. 48, numatant išplėsti UAB „Lazdijų autobusų parkas“ žemės sklypo ribas laisvos valstybinės žemės fondo sąskaita ir nustatant žemės sklypo naudojimo būdą – inžinerinės infrastruktūros teritorijos, ir pobūdį – susisiekimo komunikacijų objektų teritorijos, detalią planą keičiamas (TPD registracijos Nr. T00036983)

2. SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

Autobusų stoties teritorijos, esančios Lazdijuose, Vilniaus g. 48, numatant išplėsti UAB „Lazdijų autobusų parkas“ žemės sklypo ribas laisvos valstybinės žemės fondo sąskaita ir nustatant žemės sklypo naudojimo būdą – inžinerinės infrastruktūros teritorijos, ir pobūdį – susiekimo komunikacijų objektų teritorijos, detaliojo plano keitimas (TPD registracijos Nr. T00036983)

2.1. Planinės – erdvinės koncepcijos formavimo principai



OBJEKTO VIETA

Planuojama teritorija

Sprendinių konkretizavimo stadijos metu nustatomi planinės ir erdvinės struktūros vystymo principai, teritorijos naudojimo funkciniai prioritetai ir miesto teritorijos plėtros kryptys, nustatomi teritorijos tvarkymo, reglamentavimo ir apsaugos principai.

Teritorijos erdvinę struktūrą siekiama vystyti sudarant palankiausias veiklos sąlygas, saugant vertingą kraštovaizdį. Pagrindiniai optimalios teritorijos struktūros vystymo principai yra:

- funkcinis ir fizinis neefektyviai naudojamų teritorijų pertvarkymas;
- urbanistinių jungčių- pagrindinių gatvių formavimas;
- užstatymo struktūrizavimas;
- gyvenamosios ir aplinkinių teritorijų plėtros suderinamumas;

Planuojamos teritorijos erdvinę struktūrą formuoja dviejų rūšių atraminiai funkciniai karkasai - urbanistinis ir gamtinis.

Urbanistinis karkasas – tai pagrindinė teritorijos erdvinę struktūrą formuojanti dalis, apimanti aktyviausios gyventojų masinės veiklos procesų teritorines zonas, intensyviausiai įsisavintas erdves. Tai pagrindinė funkcinės struktūros konstrukcija.

Autobusų stoties teritorijos, esančios Lazdijuose, Vilniaus g. 48, numatant išplėsti UAB „Lazdijų autobusų parkas“ žemės sklypo ribas laisvos valstybinės žemės fondo sąskaita ir nustatant žemės sklypo naudojimo būdą – inžinerinės infrastruktūros teritorijos, ir pobūdį – susisiekimo komunikacijų objektų teritorijos, detaliojo plano keitimas (TPD registracijos Nr. T00036983)

Gamtinį karkasą sudaro ekologinio aktyvumo zonų bei ašių su mažiausiai pakeistais gamtiniais kraštovaizdžio kompleksais bei ribota technine infrastruktūra sistema.

Planuojama teritorija suskirstyta pagal prioritetinius žemės naudojimo interesus, konkretizuojant konkrečios teritorijos siūlomą prioritetinę funkciją. Planuojamoje teritorijoje numatomi šis žemės naudojimo tipas:

PASLAUGŲ TERITORIJA (PA)

Paslaugų teritorija (kitos paskirties žemė). Teritorija, skirta viso miesto ar jo rajono gyventojų aptarnavimui reikalingiems prekybos, paslaugų objektams, administracinės paskirties pastatams, kitiems negyvenamosios paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesusijusi su taršia gamyba.

2.2. Detaliojo plano keitimo rengimo tikslai ir uždaviniai

Detaliojo plano tikslai:

1. Nekeičiant žemės sklypo, esančio Vilniaus g. 48, Lazdijuose, pagrindinės žemės naudojimo paskirties, nustatyti žemės naudojimo būdus – komercinės paskirties objektų teritorijos ir susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos;
2. Patikslinti žemės naudojimo pagrindinius ir papildomus reglamentus.

2.3. Esamos būklės įvertinimas

Nagrinėjama teritorija yra Lazdijų m., Lazdijų miesto seniūnijoje, Vilniaus g. 48. Šiaurinė planuojamos teritorijos dalis ribojasi su laisva valstybine žeme ir Vilniaus gatve, rytų pusėje su Stoties gatve, pietinėje dalyje – su laisva valstybine žeme, vakarų pusėje – taip pat su laisva valstybine žeme.

Žemės sklypo Vilniaus g. 48, kad. Nr. 5923/0004:168, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis kita, žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, sklypo plotas 0,9954 ha.

Žemės sklypo savininkas Lietuvos Respublika.

Žemės sklype stovi pastatas autobusų stotis, kurio savininkas UAB „Lazdijų autobusų parkas“.

Nagrinėjama teritorija yra aprūpinta inžineriniais tinklais. Vilniaus gatvėje ir nagrinėjamame sklype yra nutiesti ryšių, elektros, vandentiekio, buitinių nuotekų, lietaus nuotekų inžineriniai tinklai.

2.4. Teritorijos naudojimo ir apsaugos svarbiausios kryptys ir tvarkymo prioritetai

Į detaliojo plano nagrinėjamą teritoriją patenka vienas žemės sklypas paskirties objektui – autobusų stoties ir prekybos objekto projektavimui.

Autobusų stoties teritorijos, esančios Lazdijuose, Vilniaus g. 48, numatant išplėsti UAB „Lazdijų autobusų parkas“ žemės sklypo ribas laisvos valstybinės žemės fondo sąskaita ir nustatant žemės sklypo naudojimo būdą – inžinerinės infrastruktūros teritorijos, ir pobūdį – susisiekimo komunikacijų objektų teritorijos, detaliojo plano keitimas (TPD registracijos Nr. T00036983)

Kadangi Lazdijų miesto bendrasis planas nėra parengtas, svarbiausios teritorijos naudojimo kryptys ir tvarkymo reglamentai nustatomi vadovaujantis teisės aktais teritorijų planavimo dokumentams rengti.

Priklausomųjų želdynų norma

Priklausomųjų želdynų plotas nustatomas vadovaujantis LR aplinkos ministro įsakymu „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo:“ reikalavimais – sklypui taikomas 10% priklausomųjų želdynų procentas.

Žemės sklypas Nr. 1

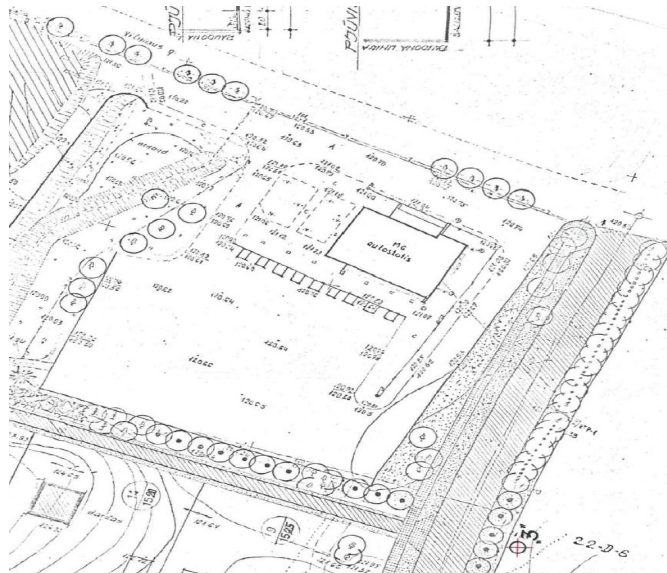
Bendri reikalavimai	
<i>Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas</i>	Paslaugų teritorija (PA)
<i>Sklypo plotas ir ribos</i>	9955 kv. m Sklypo ribos ir plotas esami.
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	Kita (KT)
<i>Galimi naudojimo būdai</i>	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K); Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)
Privalomi reikalavimai	
<i>Leistinas statinių aukštis / altitudė</i>	15,00/136,27
<i>Užstatymo tankumas %</i>	50
<i>Užstatymo intensyvumas</i>	1,5
<i>Užstatymo tipas</i>	Laisvo planavimo lp
<i>Servitutas</i>	S1-servitutas- teisė tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 206, 207, 208, plotas 167 kv. m
Papildomi reikalavimai	
<i>Aukštų skaičius (nuo - iki)</i>	1-4 a.
<i>Statinių paskirtys</i>	Negyvenamieji viešbučių, administracinės, prekybos, paslaugų, maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto, religinės, poilsio paskirties pastatai; gali būti negyvenamieji transporto, garažų paskirties pastatai, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio esamai ar planuojamai aplinkai.
<i>Priklausomųjų želdynų norma, proc.</i>	10%
<i>Žemės naudojimo apribojimai</i>	elektros tinklų apsaugos zonos, III sk., 4 skirsnis plotas 391 kv. m; vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos, III sk., 10 skirsnis, plotas 1523,0 kv. m; viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos, III sk., vienuoliktasis skirsnis, plotas 288 kv. m; melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos, VI sk., antrasis skirsnis, plotas 1006 kv. m; gruntinių geodezinių ženklų apsaugos zonos, VII sk., šeštasis skirsnis, plotas 8 kv. m; kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas 4797 kv. m.

Autobusų stoties teritorijos, esančios Lazdijuose, Vilniaus g. 48, numatant išplėsti UAB „Lazdijų autobusų parkas“ žemės sklypo ribas laisvos valstybinės žemės fondo sąskaita ir nustatant žemės sklypo naudojimo būdą – inžinerinės infrastruktūros teritorijos, ir pobūdį – susisiekimo komunikacijų objektų teritorijos, detaliojo plano keitimas (TPD registracijos Nr. T00036983)

Teritorijoje taikomi apribojimai yra pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą (2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166), įsigaliojusį nuo 2020 m. sausio 1 d.

2.6. Susisiekimo infrastruktūra

Į žemės sklypą yra anksčiau įrengti du įvažiavimai/išvažiavimai. Kadangi žemės sklypui yra taikomi kelių apsaugos zonų reikalavimai (krašto kelio apsaugos zona lygi 50 m), esamos nuvažos nebus naudojamos, naujai planuojami du įvažiavimai – vienas iš Stoties gatvės vakarų pusėje, kitas – iš suplanuotos gatvės pagal 1998 m. balandžio 22 d. tarybos sprendimu Nr. 270 patvirtintą UAB „Vilprojektas“ parengtą individualios statybos kvartalo Stoties gatvėje, Lazdijuose detalų planą.



Ištrauka iš 1998-04-22 Lazdijų rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 270 patvirtinto individualios statybos kvartalo Stoties gatvėje, Lazdijuose detaliojo plano.

Tikslus automobilių poreikis ir stovėjimo vietų išdėstymas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, išlaikant normatyvinius atstumus nuo planuojamos automobilių saugyklos iki artimiausių žemės sklypų ribų ar pastatų langų, vadovaujantis STR 2.04.07:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

123. Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų, taip pat įvažiavimo/ išvažiavimo vartų ir vėdinimo sistemos oro šalinimo angų pastatų ar patalpų varstomų langų/vėdinimo sistemos oro ėmimo angų turi būti ne mažesni už nurodytus:

Autobusų stoties teritorijos, esančios Lazdijuose, Vilniaus g. 48, numatant išplėsti UAB „Lazdijų autobusų parkas“ žemės sklypo ribas laisvos valstybinės žemės fondo sąskaita ir nustatant žemės sklypo naudojimo būdą – inžinerinės infrastruktūros teritorijos, ir pobūdį – susiekimo komunikacijų objektų teritorijos, detaliojo plano keitimas (TPD registracijos Nr. T00036983)

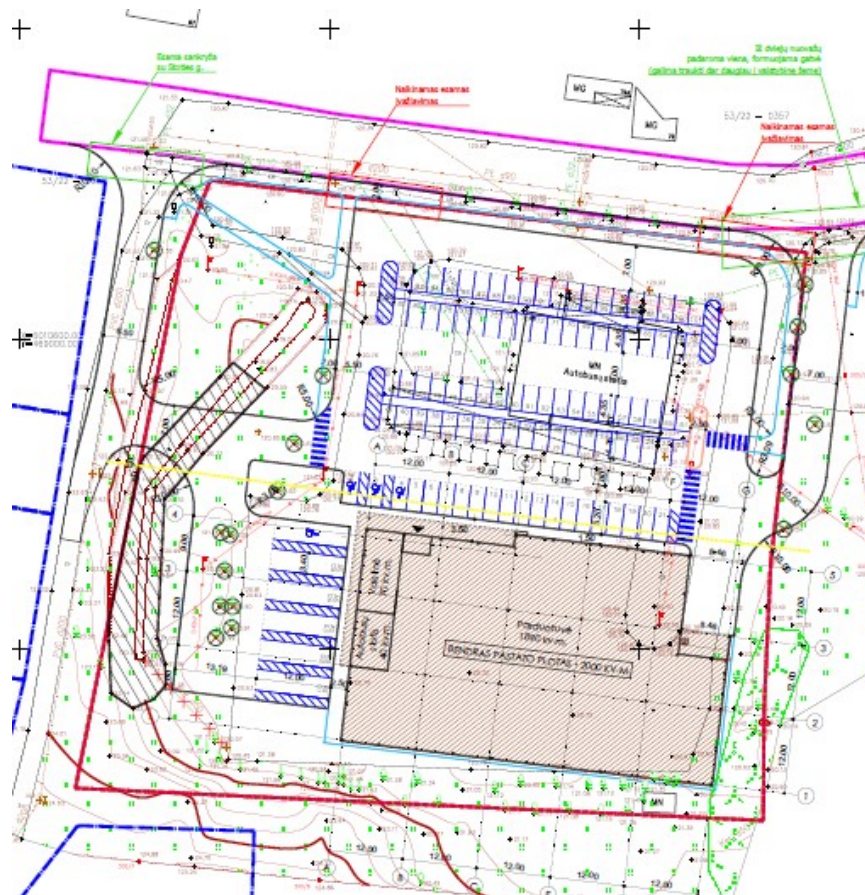
32¹ lentelė. Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų

Eil. Nr.	Pastatų ar patalpų, iki kurių nustatomi atstumai, naudojimo paskirtis	Atstumai (metrais)											
		nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų ir garažų, kai automobilių skaičius*						nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, kai automobilių skaičius**					
		5–10	11–20	21–50	51–100	101–300	daugiau kaip 300	5–10	11–20	21–50	51–100	101–300	daugiau kaip 300
1.	Gyvenamosios paskirties (vienbučių ir dvibučių, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai	5	7	10	15	x	x	5	7	10	20	35	50
2.	Mokslų paskirties (bendrojo lavinimo, profesinės ir aukštosios mokyklos, neformaliojo švietimo, vaikų darželiai, lopšeliai)	5	7	10	15	20	30	5	7	10	20	35	x
3.	Ligoninės su stacionarais, sanatorijos, reabilitacijos centrai, medicininės priežiūros įstaigų slaugos namai	5	7	10	15	20	30	5	7	10	x	x	x

Elektromobiliams stovėjimo vietoms su įrengta įkrovimo stotele, pažymėtoms specialiu ženkliniu, 123 punkto nuostatos netaikomos.

Vadovaujantis būsimą pastato projektiniais pasiūlymais, sklype planuojamos 6 autobusų stovėjimo vietos, 10 tarnybinių automobilių stovėjimo vietų ir apie 100 automobilių stovėjimo vietų, išskaidant jas į dvi aikšteles, prekybos centro lankytojams.

Automobilių parkavimo vietos bus išdėstomos normatyviniais atstumais, vadovaujantis STR 2.04.07:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“



Pastato projektinių pasiūlymų sklypo planas, kurio variantui pritarė VĮ Lietuvos automobilių kelių direkcijos rengiamų kelių ir kelio statinių projektų koordinavimo komisijos posėdyje 2021-11-23 d.

Autobusų stoties teritorijos, esančios Lazdijuose, Vilniaus g. 48, numatant išplėsti UAB „Lazdijų autobusų parkas“ žemės sklypo ribas laisvos valstybinės žemės fondo sąskaita ir nustatant žemės sklypo naudojimo būdą – inžinerinės infrastruktūros teritorijos, ir pobūdį – susisiekimo komunikacijų objektų teritorijos, detaliojo plano keitimas (TPD registracijos Nr. T00036983)

2.7. Inžinerinė infrastruktūra

Planuojamoje teritorijoje yra išvystyti inžineriniai tinklai. Inžineriniai tinklai bus perplanuojami rengiant techninį projektą.

Statant naujus pastatus ar rekonstruojant esamus pastatus, inžineriniai tinklai, patenkantys į statybos zoną, turi būti apsaugomi arba iškeliami, gavus rašytinį inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių pritarimą.

Rengiant detalų planą yra numatomas dalies melioracijos griovio užpylimas gruntu. Dalis paviršinių nuotekų surenkama natūraliai į melioracijos griovį. Rengiant techninį pastato projektą turi būti parengti lietaus nuotekų surinkimo sprendiniai, išvalytas nuotekas nuo kietųjų paviršių išleidžiant į melioracijos griovį.

2.8. Gaisrinė sauga

Sklype užstatymo zona projektuojama pagal visus galiojančius priešgaisrinis reikalavimus. Numatoma, kad užstatymas tarp pastatų bus ne arčiau kaip 6 metrai, jei pastatai sklypuose bus I ugniaatsparumo klasės, 8 m, - jei - II („Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“, XIII sk. „Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas“, 92 p., 6 lentelė).

Kelias privažiuoti gaisrinei mašinai turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m („Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“, XV sk. „Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai“, 148.6 p.).

Teritorijų planavimo priešgaisrinės saugos sprendiniai rengiami vadovaujantis Gaisrinės saugos teritorijų planavimo normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis 2013 m. gruodžio mėn. 31 d. LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Gaisriniai automobiliai galės laisvai privažiuoti prie projektuojamo pastato.

Gaisrų gesinimas numatomas iš gaisrinių hidrantų nagrinėjamame sklype. Vienas hidrantas yra žemės sklype. Jo vieta bus keičiama, kai tiksliai bus aiškios automobilių stovėjimo vietos. Papildomai bus įrengtas dar vienas gaisrinis hidrantas.

2.9. Visuomenės sveikatos rizikos veiksnių atitiktis visuomenės sveikatos saugos teisės aktuose nustatytiems reikalavimams

Visuomenės sveikatos priežiūros įstatymas Visuomenės sveikatos rizikos veiksnius apibrėžia kaip natūralius gamtos bei dirbtinius veiksnius, taip pat gyvenimo ir elgesio įpročius, dėl kurių poveikio atsiranda rizika visų gyventojų ar atskirų jų grupių sveikatai.

Rizikos veiksnių klasifikacija gali būti įvairi, priklausomai nuo to, koku aspektu juos skirstyti. Pagal veikimo trukmę rizikos veiksniai skirstomi į trumpalaikius, epizodinius ir ilgalaikius, pastoviai veikiančius, pagal charakteristiką aplinkos veiksniai pavojingi sveikatai – fizikiniai, socialiniai, ekonominiai, psichologiniai, biologiniai ir cheminiai.

Vertinant nagrinėjamoje teritorijoje dirbančių ir dirbsiančių asmenų aplinkos kokybę sveikatos saugos aspektu galima teigti, kad teritorija yra pakankamai saugi. Joje nėra jonizuojančios ir nejonizuojančios spinduliuotės objektų. Pastato projektavimo atveju

Autobusų stoties teritorijos, esančios Lazdijuose, Vilniaus g. 48, numatant išplėsti UAB „Lazdijų autobusų parkas“ žemės sklypo ribas laisvos valstybinės žemės fondo sąskaita ir nustatant žemės sklypo naudojimo būdą – inžinerinės infrastruktūros teritorijos, ir pobūdį – susisiekimo komunikacijų objektų teritorijos, detaliojo plano keitimas (TPD registracijos Nr. T00036983)

atsirasiančios automobilių stovėjimo vietos nesukels žymaus automobilių srautų padidėjimo dėl būsimos veiklos jame. Planuojama veikla gali sukelti tik nežymius oro, triukšmo, vibracijos ar kitus kenksmingus fizikinius veiksnius, neviršysiančius ribinių verčių.

Nagrinėjamoje teritorijoje yra nutiesti centralizuoti inžineriniai tinklai, todėl geriamo vandens, buitinių nuotekų tinklų įrengimo kokybė, sudaranti tinkamas higienos sąlygas, yra užtikrinama visus inžinerinius tinklus valdančių ir eksploatuojančių įmonių. Teritorija neturi alergiją sukeliančio ir toksinio poveikio.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka galiojančius higieninius, gaisrinės saugos reikalavimus, ekologinius reikalavimus teritorijų planavimui. Detalusis planas parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos galiojančių teisės aktų reikalavimais, įvertinus apribojimus, sanitarines apsaugos zonas ir kitas apsaugos zonas. Detaliojo plano sprendiniai nepablogina naudojamų teritorijų bei kitų gretimų teritorijų naudojimo bei funkcionavimo sąlygų ir nenustato naujų joms funkcionuoti trukdančių ir teritorijoje ribojančių sanitarinių ar kitokių apsaugos zonų.

2.10. Atliekų surinkimas

Atliekų surinkimo konteineriai planuojami žemės sklypo gilumoje rytinėje sklypo dalyje prie patogaus komunalinių atliekų automobilių vežėjams projektuojamo privažiavimo.

PV R. Garuckienė

