AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1.1. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ.

Pavadinimas:
Žemės sklypų, kadastro Nr. 7940/0003:247 ir Nr. 7940/0003:253, Trakų r. sav., Lentvario sen., Dėdeliškių k., detaliojo plano, TPD reg. Nr. T00081716, koregavimas pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d. nuostatas.

Teritorijų planavimo dokumento Nr.:
K-VT-79-26-1365.

Tipas:
Koregavimas, vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d.

Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas:
Žemės sklypų, kadastro Nr. 7940/0003:247 ir Nr. 7940/0003:253, Trakų r. sav., Lentvario sen., Dėdeliškių k., detaliojo plano, reg. Nr. 010793000689, dalinio pakeitimo (žemės sklypui kadastrinis Nr. 7940/0003:332), detalusis planas, TPD reg. Nr. T00081716.

Teritorijų planavimo dokumento rūšis:
Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

Teritorijų planavimo lygmuo:
Vietovės.

Organizatorius:
Trakų rajono savivaldybės administracijos direktorius, Vytauto g. 33, LT- 21106 Trakai.
El. paštas: info@trakai.lt, e. pristatymo dėžutės adresas – 181626536, tel.: (0 528) 51 527.

Iniciatorius (-iai):
Fiziniai asmenys.

Projekto rengėjas:
MB „Teritorijų planavimo sprendimai“, tel. +370 676 37738, el. p.: info@tp-sprendimai.lt.

Teritorijų planavimo vadovas:
Tadas Markilevičius, kv. atestato Nr. TPV 0071.

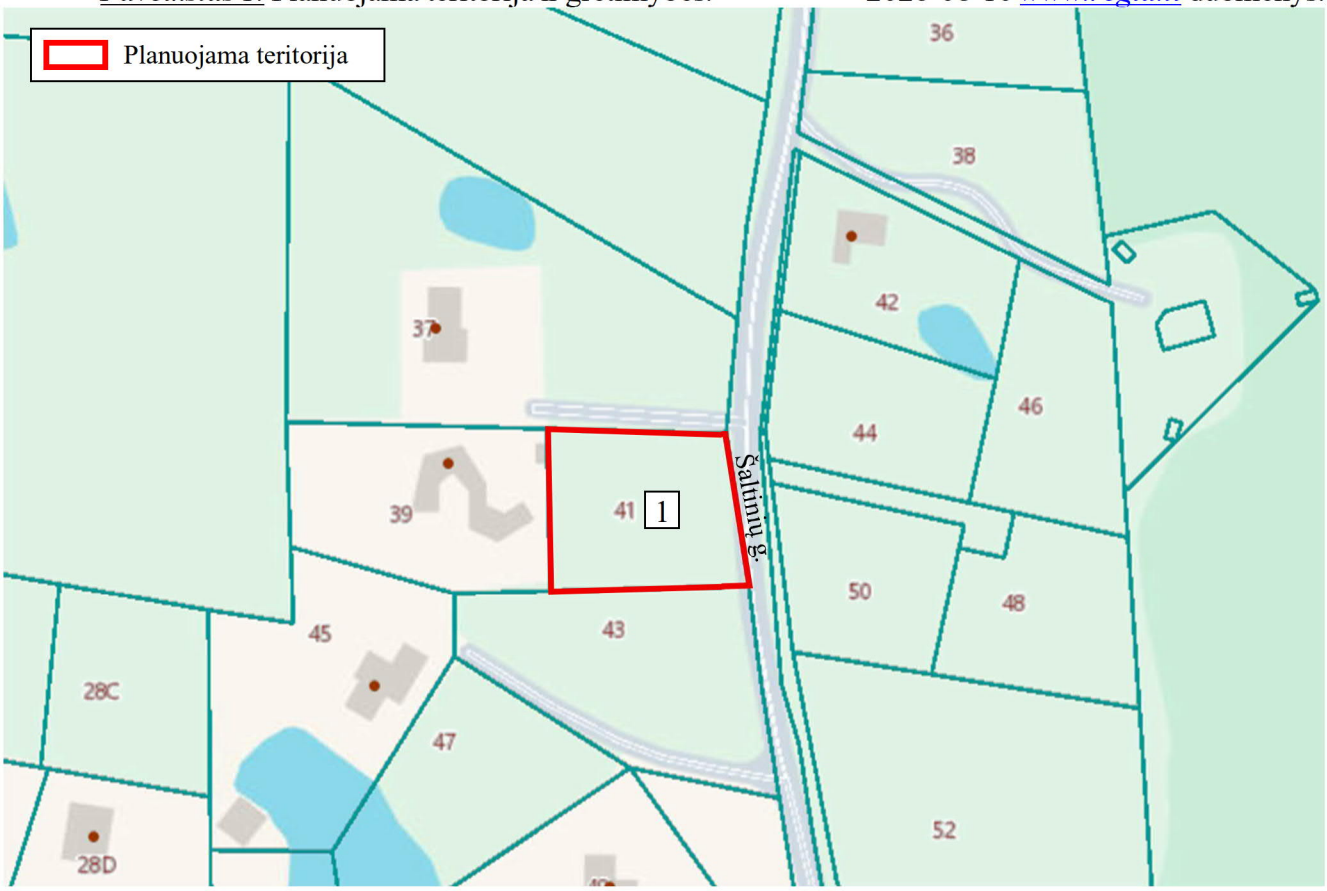
Planavimo tikslai:
Statybos zonos ir statybos ribos koregavimas, inžinerinių tinklų sprendinių koregavimas, žemės sklype Šaltinių g. 41, Dėdeliškių k., Lentvario sen., Trakų r. sav. (kadastro Nr. 7940/0003:982).

PLANUOJAMA TERITORIJA IR GRETIMYBĖS

Planuojama teritorija – teritorija, kuriai rengiamas teritorijų planavimo dokumentas.

Planuojama teritorija – žemės sklype Šaltinių g. 41, Dėdeliškių k., Lentvario sen., Trakų r. sav. (kadastro Nr. 7940/0003:982).

Paveikslas 1. Planuojama teritorija ir gretimybės. 2026-08-10 *www.regia.lt* duomenys.



PLANUOJAMAS ŽEMĖS SKLYPAS

1. Žemės sklypas, kad. Nr. 7940/0003:982.

Adresas: Trakų r. sav., Lentvario sen., Dėdeliškių k., Šaltinių g. 41.

Žemės sklypo plotas: 0,2000 ha.

Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Matavimų tipas: žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas – 0,0396 ha.

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

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100340281. Plotas - 1 kv. m.
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100366415. Plotas - 2000 kv. m.

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100366161. Plotas - 2000 kv. m.

Žemės sklype registruoti pastatai/statiniai:

- nėra.

Žemės sklype registruoti servitutai:

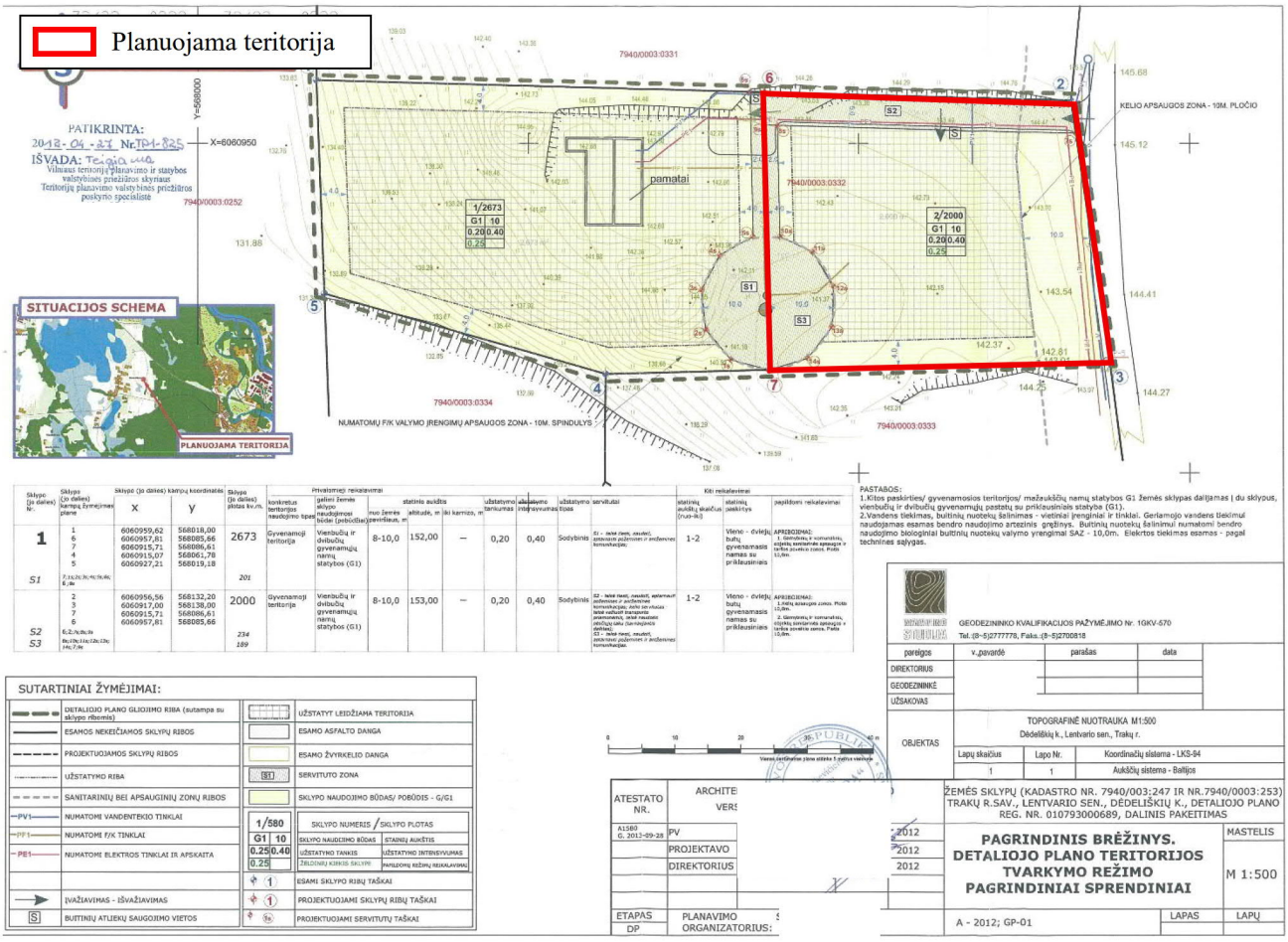
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas – 0,0423 ha.

KOREGUOJAMAS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAS

Žemės sklypų, kadastro Nr. 7940/0003:247 ir Nr. 7940/0003:253, Trakų r. sav., Lentvario sen., Dėdeliškių k., detaliojo plano, reg. Nr. 010793000689, dalinio pakeitimo (žemės sklypui kadastrinis Nr. 7940/0003:332), detalusis planas, TPD reg. Nr. T00081716.

Koreguojamame žemės sklype Nr. 2, kurio plotas 0,2000 ha, nustatyta pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statyba (G1), kas atitinka vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės naudojimo būdą. Sklype numatyta vienbučio gyvenamojo namo ir pagalbinių pastatų statyba, pastatų aukštis – iki 8,0–10,0 m, užstatymo tankumas – 20 proc., intensyvumas – 0,40. Sklypui nustatytos kelio apsaugos zonos, taip pat S2 ir S3 servitutai inžinerinių komunikacijų bei susisiekimo reikmėms.

Paveikslas 2. Ištrauka iš detaliojo plano.



1.2. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI.

BENDROSIOS NUOSTATOS

Detaliojo plano sprendinių koregavimas rengiamas žemės sklype, esančiame Trakų r. sav., Lentvario sen., Dėdeliškių k., Šaltinių g. 41, kadastro Nr. 7940/0003:982.

Detaliojo plano sprendinių koregavimas atliekamas supaprastinta tvarka, vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalies nuostatomis.

Planavimo tikslai – statybos zonos ir statybos ribos koregavimas, inžinerinių tinklų sprendinių koregavimas, žemės sklype Šaltinių g. 41, Dėdeliškių k., Lentvario sen., Trakų r. sav. (kadastro Nr. 7940/0003:982).

Kiti galiojančio detaliojo plano teritorijos naudojimo reglamentai – užstatymo tankumas, intensyvumas, pastatų aukštis, želdynų dalis ir kiti sprendiniai šiuo koregavimu nekeičiami.

SPRENDINIAI

Galiojančio detaliojo plano sprendiniuose numatyta, kad geriamasis vanduo tiekiamas iš vietinių kvartalinių tinklų, o buitinių nuotekų tvarkymui numatomi bendri vietiniai nuotekų valymo įrenginiai su kaimyniniu žemės sklypu, kad. Nr. 7940/0003:943.

Rengiant Vienbučių paskirties (vienbučių ir dvibučių paskirties grupės) pastato Trakų r. sav., Lentvario sen., Dėdeliškių k., Šaltinių g. 41 statybos projektą, įvertinus faktines teritorijos sąlygas ir inžinerinės infrastruktūros prisijungimo galimybes, nuspręsta patikslinti žemės sklypo aprūpinimo inžineriniais tinklais sprendinius ir suprojektuoti atskirus planuojamame žemės sklype.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais numatoma:

- individualus gėlo požeminio vandens gavybos gręžinys (VG) planuojamame žemės sklype;
- vietiniai buitinių nuotekų valymo įrenginiai (NVĮ) tik planuojamo sklypo aptarnavimui.

Vandentiekis.

Maksimalus galimas vandens poreikis:

Planuojamame žemės sklype projektuojamas vienbutis gyvenamasis namas ir numatomas vidutinis žmonių skaičius jame – 4.

Suvartojamo vandens poreikis:

$$Q_{d.gyv.vid} = \frac{q_{vid} \cdot U}{1000} \cdot k_{išt} = \frac{160 \cdot 4}{1000} \cdot 1{,}12 = 0{,}72\, m^3/d; \approx 0{,}8\, m^3/d;$$

Čia:

q_{vid} – sąlyginė buitinio vandens vartojimo norma, l/d (priimama 160 l/d);
U – gyventojų skaičius;
$k_{išt}$ –vandens netekties koeficientas, k=1,12.

Maksimali paros vandens reikmė:

$$Q_{d.gyv.max} = Q_{d.gyv.vid.} \cdot K_{d.max} = 0{,}8 \cdot 1{,}33 = 1{,}1\ m^3/d;$$

Čia:

$K_{d.max}$ – vandens vartojimo netolygumo paros koeficientas (priimama 1,33);

Maksimali valandinė vandens reikmė:

$$Q_{h.max} = \frac{Q_{d.gyv.max}}{24} \cdot k_{h.max} = \frac{1,1}{24} \cdot 6 = 0,28\, m^3/h;$$

Čia:

$k_{h.max}$ – valandinis vandens maksimalaus suvartojimo netolygumo koeficientas:

$k_{h.max} = a_{max} \cdot b_{max}$

a_{max} – koeficientas, įvertinantis pastatų sanitarinio patogumo laipsnį, imamas iš RSN 26-90, 11 lentelės;

b_{max} –koeficientas, įvertinantis gyventojų skaičių, imamas iš RSN 26-90, 11 lentelės.

Skaičiuojamasis sekundės debitas:

$$Q_{s.max} = \frac{Q_{h.max}}{3,6} = \frac{0,28}{3,6} = 0,08\, l/s.$$

Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2015 m. gruodžio 14 d. įsakymu Nr. D1-912 patvirtinto Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašo 3.1. punktu, vandens gręžiniui turi būti nustatomas 3 m požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos 1-osios juostos dydis. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (SŽNSĮ) 106 straipsniu, šio straipsnio nuostatos, ribojimai bei specialiosios žemės naudojimo sąlygos konkrečiai teritorijai pradedamos taikyti tik tuomet, kai gręžinys su jo apsaugos zona bus faktiškai įregistruotas Žemės gelmių registre.

Siekiant užtikrinti tinkamą gręžinio eksploatavimą, jo apsaugą ir išvengti statybos bei gręžinio apsaugos reikalavimų tarpusavio konfliktų, būtina patikslinti suplanuotą statybos zoną ir statybos ribą. Todėl šis sprendinys vertintinas kaip būtinas siekiant tinkamai įgyvendinti koreguojamus inžinerinės infrastruktūros sprendinius. Koregavimu siekiama suderinti statybos zonos ir statybos ribos padėtį su naujai numatomu vandens gręžiniu ir jo apsaugos reikalavimais.

Buitinės nuotekos.

Vadovaujantis Nuotekų tvarkymo reglamentu (Žin., 2006, Nr. 59-2103, Žin., 2009, Nr. 83-3473), planuojamos atskirosios buitinių nuotekų tvarkymo sistemos. Šiuo atveju leidimai atskirųjų nuotekų tvarkymo sistemų statybai išduodami su sąlyga, kad, atsiradus galimybei, reikės jungtis prie centralizuotųjų nuotekų surinkimo arba grupinių nuotekų tvarkymo sistemų. Prioriteto tvarka planuojami nuotekų valymo įrenginiai NVĮ (vietinė nuotekų valykla) su išvalyto vandens kaupimo talpa, nes planuojamas sklypas patenka į Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonas ir filtracija į gruntą negalima. Priimtuvas parenkamas taip, kad neigiamas poveikis aplinkai būtų kiek įmanoma mažesnis. Išvalytos buitinės nuotekos bus kaupiamos sandarioje talpoje, iš kurios pagal poreikį, neleidžiant jai persipildyti, specialiuoju transportu bus išvežamos į nuotekų tvarkytojo nurodytą nuotekų priėmimo vietą pagal sudarytą paslaugų sutartį. Nuotekų infiltracija į gruntą ar išleidimas į aplinką nenumatomas. Talpos ištuštinimą ir tinkamą eksploatavimą užtikrins sklypo savininkas.

Įrenginio našumas parenkamas pagal aukščiau apskaičiuotą suvartojamo vandens poreikį. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. D1-338 patvirtinto STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 2 priedu vietinė nuotekų

valykla planuojama atsitraukiant daugiau nei 8 m nuo artimiausio kaimyninio gyvenamojo žemės sklypo statybos ribos, taip nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų.

Koregavimu nekeičiami kiti galiojančio detaliojo plano teritorijos naudojimo reglamentai, visuomenės sveikatos ir priešgaisriniai sprendiniai. Numatomi sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų bei sudaro sąlygas tinkamai įgyvendinti vienbučio gyvenamojo namo statybos projektą.

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