

Visagino miesto poilsio ir pramogų centro DETALUSIS PLANAS



OBJEKTAS:

VISAGINO MIESTO POILSIO IR PRAMOGŲ CENTRO DETALUSIS PLANAS

OBJEKTO VIETA:

VISAGINO M., JAUNYSTĖS G. PLOTAS ~ 2,80 ha

PLANO ORGANIZATORIUS:

VISAGINO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS

ATESTATO NR.	PAREIGOS	V. PAVARDĖ	PARAŠAS	DATA
A413	PROJEKTO VADOVĖ	Laimutė Janulienė		2012 m.

Detalųjį planą sudaro:

I. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

II. GRAFINĖ DALIS


III. PROCEDŪRŲ DOKUMENTAI

- Planavimo užduotis
- Planavimo sąlygų sąvadas
- Sprendimas dėl koncepcijos patvirtinimo
- Viešo svarstymo ataskaita
- Sprendinių poveikio vertinimo ataskaita
- Derinimų dokumentai
- Savivaldybės Nuolatinės statybos komisijos derinimo protokolas
- Patikrinimo aktas
- Informacija dėl SPAV atrankos

IV. PAPILDOMI DOKUMENTAI

- Galiojantis teritorijos topografinis planas
- Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašų kopijos
- Lietuvos Respublikos gyventojų registro išrašas

I. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Planavimo organizatorius: Visagino savivaldybės administracijos direktorius					Visagino miesto poilsio ir pramogų centro detalusis planas
 Plano rengėjas: IĮ „Atkulos projektai“, Savanorių pr. 11A-83, LT-03116 Vilnius tel. (8 5) 216 28 69, faksas (8 5) 216 36 47 adresas internete: www.atkula.lt Įmonės kodas 124959993					
Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Parašas	Data	AIŠKINAMASIS RAŠTAS
A413	PV	L.Janulienė			
	Arch.	L.Norkienė			
					lapas
					lapų
					laida

TURINYS

1. ĮVADAS.....	6
2. PLANAVIMO TIKSLAI.....	7
3. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ	7
3.1. PLANUOJAMA TERITORIJA	7
3.2. VEIKLOS APRIBOJIMAI.....	11
3.3. GALIOJANTYS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI.....	11
4. PLANUOJAMOS TERITORIJOS KONCEPCIJA	15
4.1. PLANUOJAMOS TERITORIJOS NAUDOJIMO KONCEPCIJA	15
4.2. PLANUOJAMOS TERITORIJOS TVARKYMO KONCEPCIJA	16
5. PLANUOJAMOS TERITORIJOS KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI	20
5.1. TERITORIJOS NAUDOJIMO TVARKA IR SPRENDINIAI	20
5.2. TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO REIKALAVIMAI	20
5.3. TERITORIJOS STATYBŲ PROGRAMA	24
5.4. TERITORIJOS APLINKOS TVARKYMO PROGRAMA	25
5.4.1. ŽELDINIAI	25
5.4.2. SUSISIEKIMO SISTEMA.....	25
5.5. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA IR KOMUNIKACIJOS	25

1. ĮVADAS

Planavimo organizatorius - Visagino savivaldybės administracijos direktorius, Parko g. 14, Visaginas, tel. (8 368) 31 551, faks. (8 386) 31 286. Interneto tinklalapis www.visaginas.lt

Projekto rengėjas - II „Atkulos projektai“, Savanorių 11A-83, LT-03116 Vilnius, tel.(8 5)2162869, faks. (8 5) 21 63 647, el. paštas atkula@gmail.com, interneto tinklalapis: www.atkula.lt .

Detaliojo plano rengimo pagrindas – Visagino savivaldybės administracijos 2010m. liepos 21d. įsakymas NR IV-622 „Dėl detaliųjų planų rengimo“

Detalusis planas parengtas vadovaujantis šiais dokumentais:

1. Planavimo darbų programa (užduotimi), patvirtinta Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus 2011-01-24.
2. Planavimo sąlygų sąvadu detaliojo planavimo dokumentui rengti 2011 m. sausio 14d. Nr. (8.56)-PLS-39, patvirtintomis Visagino savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus vedėjos – vyriausios architektės I. Jevplanovos 2011-01-14.
3. Visagino savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus 2011-01-14 planavimo sąlygomis Nr. (8.56)-PLS-38
4. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Ignalinos žemėtvarkos skyriaus 2010 m. rugsėjo 17 d. sąlygos Nr.49
5. Utenos visuomenės sveikatos centro Zarasų skyriaus 2010-09-10 planavimo sąlygomis Nr. 13V16-18
6. Utenos regiono aplinkos apsaugos departamento 2010-10-13 planavimo sąlygomis Nr. S/tp-377
7. VI „Visagino energija“ 2010-09-24 planavimo sąlygomis Nr. (1.9) 6S-711

Atsižvelgiant į rengiamo detaliojo plano apimtį ir tikslus, pateikiami šie brėžiniai:

1. Teritorijos koncepcijos brėžinys (M1:1000)
2. Pagrindinis teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimų brėžinys (M1:500)
3. Susisiekimo komunikacijų ir inžinerinės infrastruktūros objektų brėžinys (M1:500)

2. PLANAVIMO TIKSLAI

Visagino savivaldybės užsakymu rengiamas žemės sklypo (sklypų) suformavimo teritorijoje Jaunystės g, miesto poilsio ir pramogų centrui įrengti, detalusis planas.

Planavimo tikslas yra *pagal Visagino miesto bendrojo plano sprendinius suformuoti laisvoje valstybinėje žemėje kitos paskirties žemės sklypą (-us) ir nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą Visagino miesto poilsio ir pramogų centro kompleksui įrengti.*

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė, numatomi naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijos, inžinerinės infrastruktūros teritorijos, rekreacinės teritorijos, bendro naudojimo teritorijos (analizuojamas teritorijos plotas - apie 2,8 ha).

3. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

3.1. PLANUOJAMA TERITORIJA

Situacija. Planuojama teritorija yra Visagino mieste, III-ajame mikrorajone, pietrytinėje Visagino miesto dalyje. Teritorija yra šalia Jaunystės gatvės. Netoliese yra Visagino Žiburio pagrindinė mokykla, įsikūrusios įmonės, daugiabučiai gyvenamieji 5-9 aukštų namai.



1 pav. Planuojamos teritorijos situacija Visagino mieste

Planuojama teritorija yra valstybinėje žemėje, valstybinės reikšmės miškų ir miško žemės sklypų teritorijoje nėra. Esamoje būklėje teritorija yra miesto dykra, vyrauja pavieniai savaiminiai želdiniai, krūmai. Pietrytinė planuojamos teritorijos dalis naudojama aplinkinių daugiabučių gyventojų kaip laikina automobilių stovėjimo aikštelė.



2 pav. Planuojamos teritorijos fotofiksacijos nuo Jaunystės gatvės

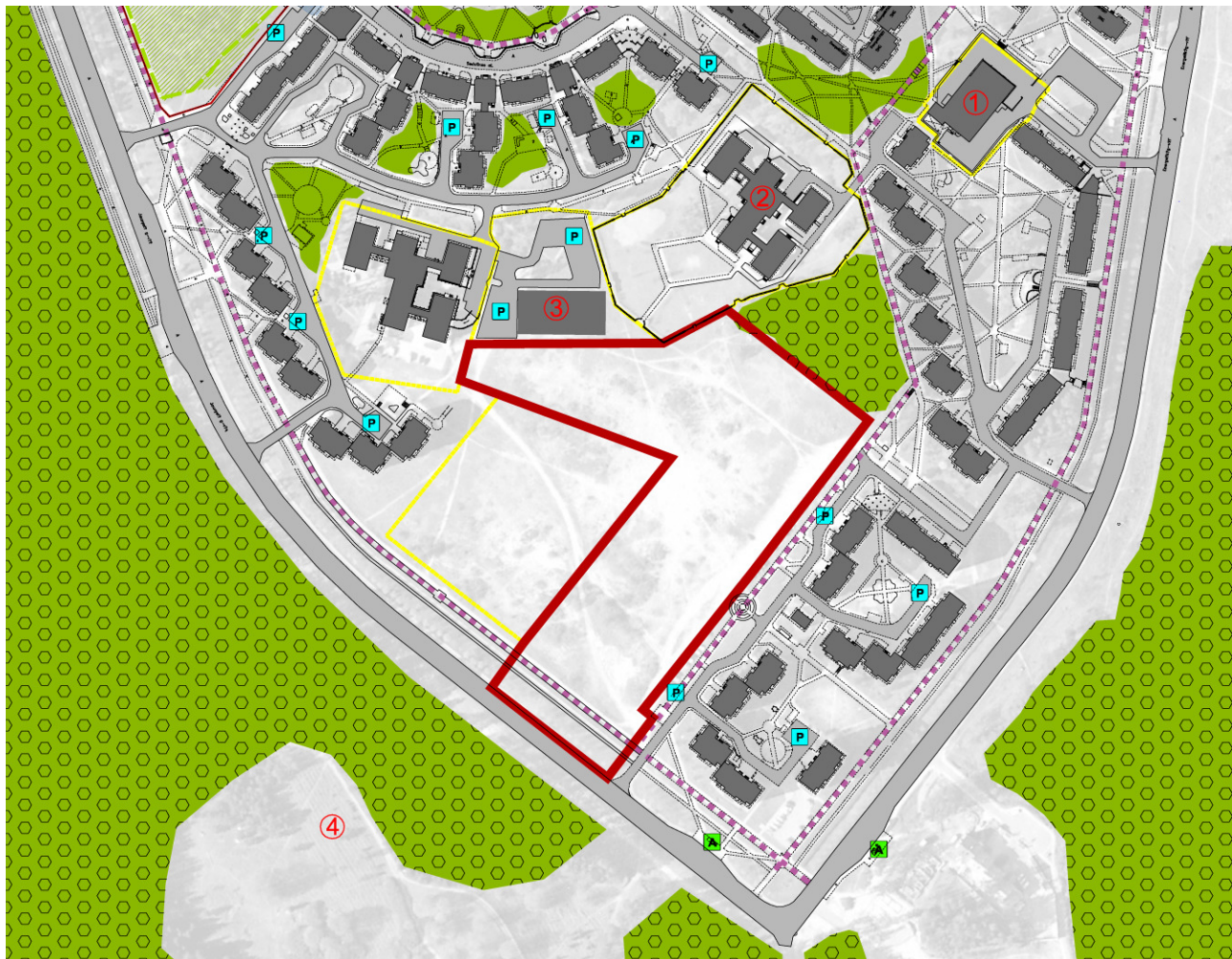
Teritorijos sudėtis. Planuojama teritorija šiuo metu yra nejauki miesto dykra. Erdviškai teritorija nesuformuota, pėsčiųjų srautai nesureguliuoti, teritorija funkciškai padrika. Teritorijos pietinėje dalyje yra kalva, apaugusi aukštomis pušimis.



3 pav. Planuojamos teritorijos fotofiksacija nuo kalnelio

Susisiekimo infrastruktūra. Pagrindinis įvažiavimas į teritoriją galimas iš Jaunystės gatvės. Yra galimybė teritoriją automobiliu pasiekti ir iš Energetikų gatvės per esamų daugiabučių kiemus.

Planuojamoje teritorijoje yra galimybė laikinai pasistatyti aplinkinių teritorijų gyventojams automobilius. Pietrytinėje dalyje įrengtas šaligatvis.

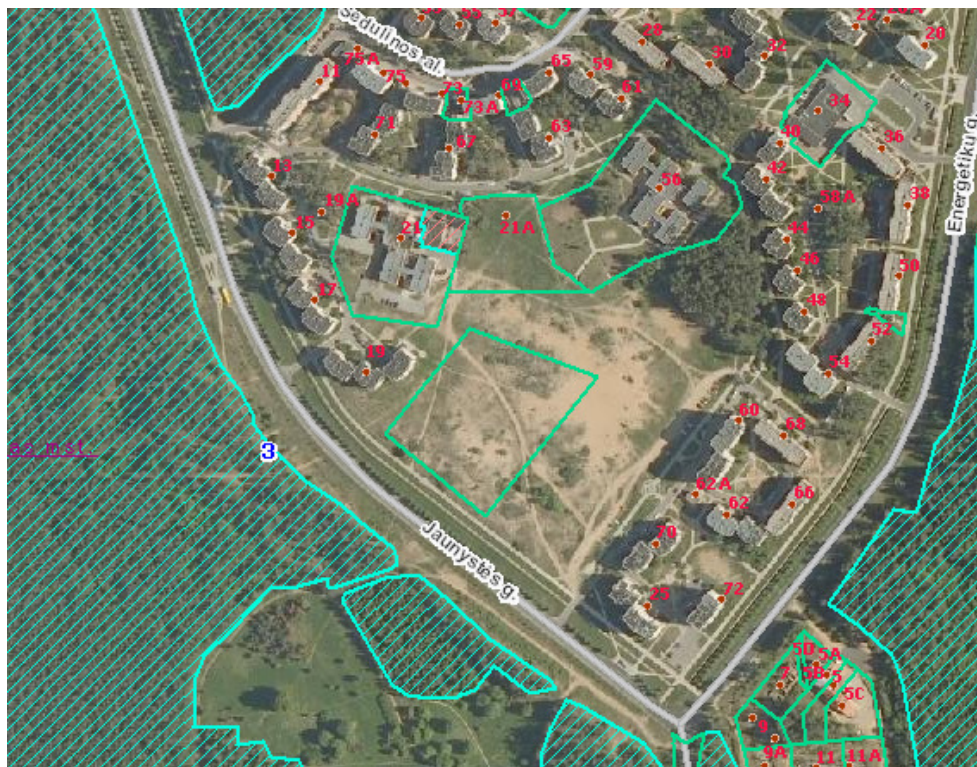


- Planuojamos teritorijos riba
- Esamų sklypų ribos
- Pagrindiniai pėsčiųjų takai
- Miško naudmenos, želdynai
- Gatvės
- Esami pastatai
- Autobusų stotelė
- Automobilių stovėjimo aikštelė

1. Parduotuvė
2. Visagino Žiburio pagrindinė mokykla
3. Ūkininkų turgus
4. Planuojamas Sveikatingumo centras

4 pav. Planuojamos teritorijos esamos būklės schema

Gretimybės. Planuojama teritorija šiaurinėje dalyje ribojasi su kalva apaugusia pušimis. Greta yra Nekilnojamojo turto registro centriname duomenų banke įregistruoti žemės sklypai kad. nr. 45830003143 (Jaunystės g.) – visuomeninės paskirties sklypas, kad. Nr. 4583000310 (Jaunystės g. 21) – visuomeninės paskirties sklypas, kad nr. 45830003138 (Jaunystės g. 21A) – ūkininkų turgelis, kad nr. 45830003172 (Energetikų g. 56) - mokykla.



5 pav. Ištrauka iš nekilnojamo turto Registro centro duomenų banko

Želdiniai. Planuojamoje teritorija valstybinio miško ir miško žemės sklypų nėra. Šiaurinėje dalyje ant kalvos yra medžių grupė.



6 pav. Gamtinė aplinka teritorijoje šalia Draugystės g.

Aplinkinis užstatymas. Pietrytinę teritorijos ribą formuoja daugiabučių kvartalas, kuriame vyrauja 5-9 aukštų pastatai. Užstatymas nuo vakarinės planuojamos teritorijos ribos atitolęs. Besiribojantis komercinės paskirties žemės sklypas dar neužstatytas. Ties šiaurine planuojamos teritorijos riba yra angaro tipo ūkininkų turgaus pastatas ir raudonų plytų dviaukštės Visagino Žiburio pagrindinės mokyklos pastatas. Didesnę įtaką galimam planuojamos teritorijos užstatymui, jo architektūrinei kompozicijai turėtų tik daugiabučių kvartalo architektūra.

Inžinerinės infrastruktūros. Planuojamoje teritorijoje nutiesti vandentiekio ir nuotekų šalinimo, magistralinio nuotekų tinklo, šilumos tiekimo, ryšio ir skirstomieji elektros tinklai.

Urbanistinė aplinka. Planuojama teritorija yra atokiau Visagino miesto centrinės dalies. Teritorijos aplinkoje vyrauja želdynai ir gyvenamieji kvartalai. Planuojamos teritorijos erdvė yra atvira, aplinkoje vizualinių dominančių nėra. Formuojant užstatymo koncepciją tikslinga atsižvelgti į pietryčiuose esančio kvartalo kompoziciją, pėsčiųjų takų ir srautų kryptis.

3.2. VEIKLOS APRIBOJIMAI

Planuojamoje teritorijoje galioja Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimas Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ (Žin., 1992, Nr.22-652, 1996, Nr.2-43), Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2004 m. rugpjūčio 19 d. įsakymas Nr. V-586 „Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklės“ (Žin., 2004, Nr.134-4878) ir šių taisyklių pakeitimas, patvirtintas Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2009 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. V-1052 (Žin., 2009, Nr. 152-6849), Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas (Žin., 1995, Nr. 107-2391) su vėlesniais pakeitimais ir papildymais.

Planuojamoje teritorijoje galioja Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 (Žin., 1992, Nr.22-652, 1996, Nr.2-43) ir taikomi veiklos apribojimai: XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos.

3.3. GALIOJANTYS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI

Planuojamoje teritorijoje galioja šių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

- *Visagino miesto bendrasis planas, patvirtintas 2009-07-15 ir patikslintas 2011-02-02*

Parengto ir patvirtinto miesto bendrojo plano sprendiniuose planuojama teritorija priskiriama mišriai mažo užstatymo intensyvumo teritorijai. Prioritetas numatomas visuomeninei ir komercinei veiklai. Bendrojo plano sprendiniuose reglamentuojami teritorijos naudojimo (užstatymo tankumo, intensyvumo, aukštingumo) reglamentai.

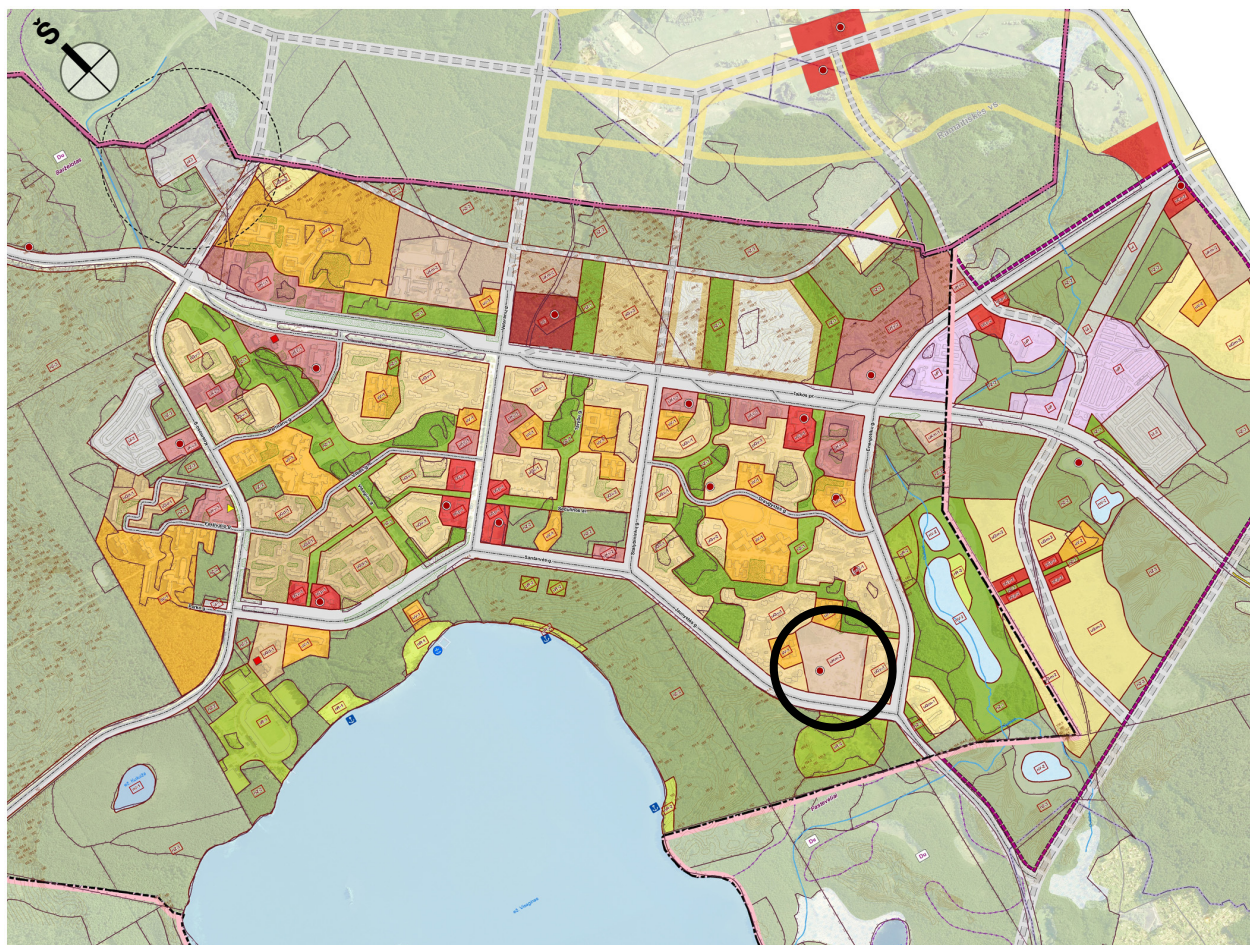
Visagino miesto bendrojo plano sprendiniuose planuojamoje teritorijoje naujų gatvių, dviračių takų nenumatoma.

Teritorija Bendrojo plano sprendiniuose apima detaliuoju planu planuojamos teritorijos ribas, šalia esančio visuomeninės paskirties žemės sklypo kad. Nr. 4583/0003:143 teritoriją ir sklypo kad. Nr. 4583/0003:138 teritoriją, kuriame šiuo metu veikia turgus.

Teritorija bendrojo plano sprendinių pagrindiniame reglamentų brėžinyje žymima indeksu „uKm-2“ – mišrios mažo užstatymo intensyvumo teritorijos. Nurodomi teritorijos naudojimo reglamentai pateikiami lentelėje.

Teritorijos indeksas	Teritorijos pavadinimas ir charakteristika	Galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo reglamentai	Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtomis tvarkymo zonoms						Plėtros būdas			Plėtros būdas		Pastabos
			Teritorijų struktūra		Užstatymo reglamentai				Modernizavimas (atnaujinimas)	Konversija	Nauja plėtra	Aukštybinių pastatų teritorija	Didžiųjų prekybos centrų koncentracijos zona	
					Viešo naudojimo teritorijų želdynai (pušiai, skverai) minimalus rodiklis, proc.	Visuomeninės paskirties teritorijų minimalus rodiklis, proc.	Užstatymo intensyvumas, UI							
Gyvenamųjų teritorijų	Negyvenamųjų teritorijų	Gyvenamųjų teritorijų	Negyvenamųjų teritorijų											
uKm-1	Mišrios mažo užstatymo intensyvumo teritorijos	Miškų paskirtis	15	10	1,0	1,2	5/17	5/20	+	-	+	-	-	Prioritetas visuomeninei ir komercinei veiklai.
uKm-2		Kita paskirtis: gyvenamos teritorijos; visuomeninės teritorijos; komercinių objektų teritorijos; techninės infrastruktūros teritorijos; viešo naudojimo teritorijos; rekreacinės teritorijos.	20	20	1,0	1,2	5/17	5/20	+	+	+	-	+	Prioritetas visuomeninei ir komercinei veiklai. Galimas miškų ūkio tikslinės žemės paskirties keitimas į kitą paskirtį. Miškų želdiniai įjungiami į tvarkomosios teritorijos planinę struktūrą.

7 pav. Visagino savivaldybės bendrojo plano reglamentų lentelės ištrauka



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

RIBOS		URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS		NEURBANIZUOJAMOS TERITORIJOS	
	Visagino savivaldybės riba		Miesto centras		Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamos teritorijos
	Visagino miesto riba		Miesto periferinis centras		Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamos teritorijos
	Miesto plėtros ribos iki 2018 m.		Vidutinio užstatymo intensyvumo mišrių funkcijų teritorijos		Sporto kompleksų, laisvalaikio objektų teritorijos
	Kaimo riba		Mažo užstatymo intensyvumo mišrių funkcijų teritorijos		Inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo objektų teritorijos
	Valstybinių miškų riba		Teritorijos visuomenės poreikiams		Atskirieji želdynai
	Reglamentų riba		Verslo, gamybos, pramonės ir inžinerinės infrastruktūros objektų teritorijos		
			Didelio užstatymo intensyvumo gyvenamos teritorijos		
	Miško parkai		Planuojamos kapinės		Radio ir televizijos bokšto apsauginė zona
	Miesto miškai		Kiti želdiniai		Statiniai
	Rekreacinės teritorijos		Miškai		Aukštybiniai pastatai
	Inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros teritorijos		Naudingųjų iškasenų telkiniai		Esama miesto turgavietė
	Saugomos teritorijos		Geležinkelis		Projektuojami didieji prekybos centrai
	Vandenys		Pagrindinės miesto gatvės ir keliai		
			Perspektyvinės miesto gatvės ir keliai		
					Esama prieplauka
					Planuojama prieplauka
					Krašto kelias
					Rajoninis kelias
					Vietinis kelias
					Reglamento žymėjimas

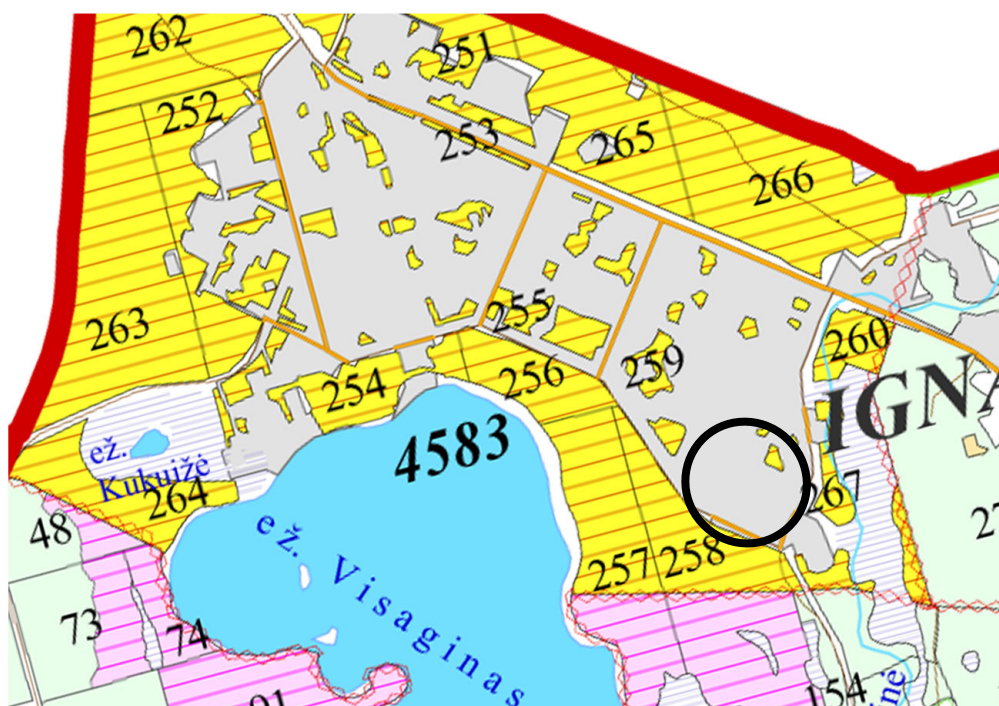
8 pav. Visagino savivaldybės bendrojo plano ištrauka

Pagal bendrojo plano sprendinius visas Visagino miestas patenka į tarptautinės svarbos geoekologinę takoskyrą. Planuojama poilsio ir pramogų centro teritorija priskiriama **pažeistoms gamtinio karkaso teritorijoms**. Šios grupės teritorijos yra praradusios natūralią kraštovaizdžio struktūrą ir esamos buklės nebegalinčios atlikti ekologinio kompensavimo funkcijų. Joms nėra nustatomos kraštovaizdžio natūralumo apsaugos ir formavimo kryptys.

Tarptautinės svarbos geoeologinės takoskyros kontekste šios teritorijos yra praradusios savo svarbą, tačiau tai nereiškia, kad jų tvarkyme gali būti nepaisoma aplinkos ekologinio stabilumo išsaugojimo ir gerinimo, kokybiškos žmonių gyvenamosios aplinkos, subalansuotos kraštovaizdžio struktūros formavimo tikslų. Šiuo atveju vienas iš svarbiausių uždavinių yra pilnavertės žaliųjų plotų sistemos suformavimas ir tolimesnis vystymas, kraštovaizdžio natūralumą atkuriančių elementų gražinimas ir gausinimas.

- *Visagino savivaldybės miškų priskyrimo miškų grupėms planas, patvirtintas LR Vyriausybės 2002 m. spalio 21 d. nutarimu Nr. 1651 (su vėlesniais pakeitimais ir papildymais)*

Pagal priskyrimo miškų grupėms planą planuojamoje teritorijoje miško žemės nėra. Šalia planuojamos teritorijos, šiaurinėje pusėje ant kalvos esantys želdynai priskiriami II grupei specialiosios paskirties miškams, rekreacinių miškų pogrupiui.



SUTARTINIAI ŽENKLAI

Miškų grupės ir pogrupiai

II grupė. Specialios paskirties miškai

B. Rekreaciniai miškai

27 - Miestų miškai

III grupė. Apsauginiai miškai

38 - Vandens telkinių apsaugos zonų miškai

IV grupė. Ūkiniai miškai

40 - Ūkiniai miškai

Pelkės

Užstatyta teritorija

Girininkijų ribos

Urėdijų ribos

Rajonų ribos

Kvartalinės linijos

Saugomų teritorijų ribos

Kadastrinių vietovių ribos

Magistraliniai keliai

Krašto keliai

Apskričių keliai

Vietiniai keliai

Geležinkeliai

Vandens tekmės iki 10 m. pločio

Vandens tekmės 10 - 30 m. pločio

Kiti vandenys

Šventosios

111

8125

Girininkijų pavadinimai

Kvartalų numeriai

Kadastrinių vietovių kodai

8 pav. Valstybinė miškų tarnybos miškų priskyrimo miškų grupėms schemos (atnaujinta 2010-06-16) ištrauka

- *Dviračių takų įrengimo Visagino savivaldybės teritorijoje specialusis planas*

Pagal Specialiojo plano sprendinius šalia planuojamos teritorijos, Jaunystės g. ir Energetikų g. numatyti dviračių takai. Planuojamoje teritorijoje įrengti dviračių takų nenumatoma.

- *Miškų valstybės kadastras*

Planuojamoje teritorijoje miško žemės sklypų ir valstybinės reikšmės miškų nėra.

4. PLANUOJAMOS TERITORIJOS KONCEPCIJA

4.1. PLANUOJAMOS TERITORIJOS NAUDOJIMO KONCEPCIJA

Planuojama teritorija yra šalia gyvenamųjų daugiabučių kvartalų, švietimo įstaigų, įmonių, turgaus. Pagal parengto Visagino bendrojo plano sprendinius teritorijoje numatytas mažas mišrių funkcijų užstatymo intensyvumas, planuojamas prekybos centras. Kitapus Jaunystės gatvės miško properšose planuojama poilsio ir sveikatingumo zona, numatoma įrengti renginių vietą. Teritorijos funkcinis zonavimas susiejamas su aplinkiniais objektais, esamais pėsčiųjų takais, gamtiniais elementais ir transporto bei pėsčiųjų srautų kryptimis.

Planuojama teritorija užima sąlyginai didelį žemės plotą, urbanistikai ir erdviškai yra neatsiejama nuo sklypo kad. Nr. 4583/0003:143, todėl, formuojant teritorijos erdvinės ir funkcinės struktūros koncepciją, visa ši neužstatyta teritorija Jaunystės gatvėje sprendžiama kompleksiskai.

Planuojamai teritorijai parengti 4 koncepcijos variantai, daromos skirtingos sklypo kad. Nr. 4583/0003:143 naudojimo būdo prielaidos.

Funkciškai teritorijoje galėtų būti vystoma komercinės ir aptarnavimo veikla (prekybos centrai, SPA paslaugos, apgyvendinimas ir kt.), koncepcijos variantuose numatomi nauji privažiavimai, planuojamos automobilių stovėjimo aikštelės, viename variante numatoma galimybė plėtoti gyvenamąją funkciją (mažaaukštei daugiabutei statybai), siūlomos rekreacijos ir apsauginių želdynų (su vaikų žaidimo aikštelėmis, riedučių, riedlenčių ir dviračių aikštelėmis aplinkinių namų gyventojų aktyviam poilsiui) vystymo galimybės.

Visuose variantuose numatoma išsaugoti esamą pušyną ant kalno, integruoti jį į mikrorajono ir kvartalo gyvenimą.

Dviejuose variantuose siūloma nauja pėsčiųjų ašis per planuojamos teritorijos centrą, siekiant, kad teritorija būtų gyvybingesnė, taip pat formuojamas tiesioginis ryšys su kitapus Jaunystės gatvės planuojama sveikatingumo ir poilsio zona, įrengiant pėsčiųjų perėją per Jaunystės gatvę. Teritorija turėtų būti aiškiai zonuojama, automobilių stovėjimo vietas organizuojant kitose sklypų pusėse (rytinėse).

Dviejuose variantuose siūloma stiprinti esamą pėsčiųjų ašį palei daugiabučių namų automobilių stovėjimo aikšteles ir privažiavimą. Tokiu atveju planuojamų komercinių sklypų ūkinės dalys būtų atitraukiamos nuo esamų daugiabučių kvartalo. .

Planuojant naujus sklypus teritorijoje numatomas automobilių srauto padidėjimas ir automobilių stovėjimo aikštelių poreikio didėjimas. Siekiant, kad esamų daugiabučių namų gyventojų kiemai komercinių objektų aptarnavimui nebūtų naudojami, visuose variantuose skirtingais būdais (formuojant sklypus, numatant servitutus), planuojamas naujas privažiavimas iš Jaunystės gatvės, pilnai atskiriant gyventojų ir lankytojų srautus. Šiaurės vakarinėje dalyje kai kuriuos koncepcijos variantuose numatoma automobilių stovėjimo aikštelė su privažiavimu šalia esamo turgaus.

Esant poreikiui sutalpinti daugiau automobilių teritorijoje, bei esant dideliu jų skaičiui renginių metu planuojamame sveikatingumo ir poilsio centre kitapus Jaunystės gatvės, siūloma gerinti eismo organizavimo galimybes arba įrengti automobilių stovėjimo aikšteles šalia Jaunystės gatvės.

4.2. PLANUOJAMOS TERITORIJOS TVARKYMO KONCEPCIJA

Rengiant planuojamos teritorijos tvarkymo koncepciją parengti 4 koncepcijos variantai, formuojant skirtingą sklypų kiekį, numatant skirtingas sklypų žemės naudojimo paskirtis, formuojami skirtingi eismo organizavimo būdai.

1 variantas.

Planuojamoje teritorijoje 6 žemės sklypai:

2 komercinės paskirties žemės sklypai

2 rekreacinės paskirties žemės sklypai

1 sklypas automobilių stovėjimo aikštei

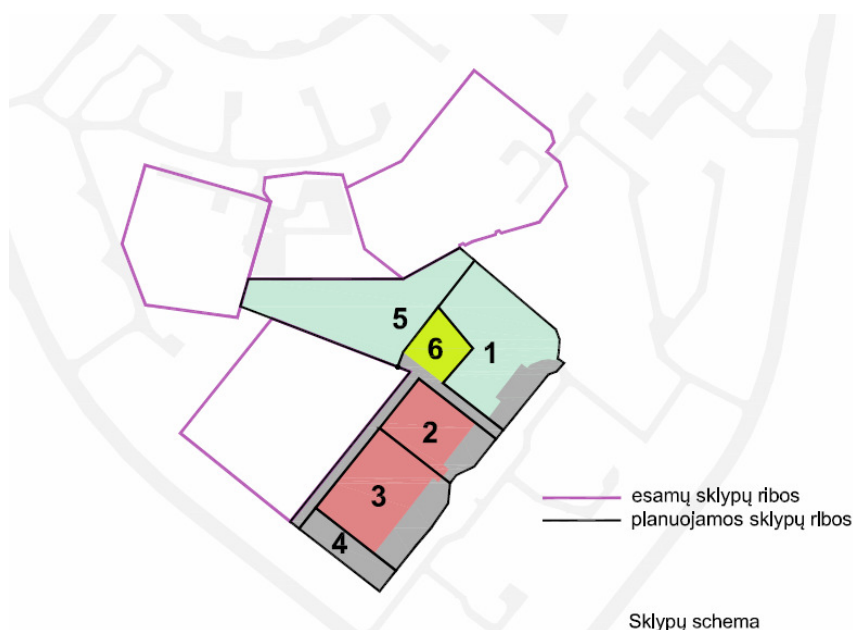
1 sklypas pravažiuojamoms ir aikštei (viešajai erdvei) įrengti.

Pietinėje planuojamos teritorijos dalyje, šalia didesnio transporto eismo ir Jaunystės gatvės, planuojamoje teritorijoje formuojamas žemės sklypas automobilių stovėjimo aikštei iki 50 vietų įrengti, formuojamas naujas įvažiuojamasis į aikštelę ir Jaunystės gatvės.

Šiauriau nuo šio sklypo formuojami du komercinės paskirties žemės sklypai. Dalyje sklypų planuojamas automobilių stovėjimo aikštelių įrengimas ir formuojami servitutai pravažiuojamumui į kitus sklypus. Šiaurinėje planuojamos teritorijos dalyje formuojami rekreacinės paskirties žemės sklypai ilgalaikio poilsio statinių statybai (poilsio namai, sveikatingumo kompleksai, moteliai, nakvynės paslaugų namai ir kt.). Tarp sklypų planuojama viešoji erdvė aikštei įrengti. Per planuojamos teritorijos centrinę dalį formuojamas pėsčiųjų takas, jungiantis formuojamą aikštę ir pietinėje dalyje planuojamą sveikatingumo ir laisvalaikio centrą.

Formuojama viešoji erdvė turi turėti pėsčiųjų ryšį su Sedulinos alėja per esamą kalnelį ir pušyną.

Įvažiuojamasis į rekreacinės paskirties žemės sklypą Nr. 5 planuojamas per sklypą nr. 6 ir servitutus sklypuose nr. 2 ir nr. 3.



2 variantas.**Planuojamoje teritorijoje 5 žemės sklypai:***2 rekreacinės paskirties žemės sklypai**1 komercinės paskirties žemės sklypas**1 sklypas automobilių stovėjimo aikštei įrengti**1 inžinerinės paskirties sklypas privažiavimams įrengti*

Susisiekimui planuojamoje teritorijoje ir tarp formuojamų žemės sklypų gerinti siūlomas inžinerinės infrastruktūros sklypas, privažiavimui prie visų formuojamų žemės sklypų. Privažiavimas iš Jaunystės gatvės formuojamas atskirai nuo esamo privažiavimo prie gyvenamųjų daugiabučių.

Šiaurinėje dalyje, šalia esamos kalvos su pušynu, formuojami du rekreacinės paskirties žemės sklypai ilgalaikio poilsio pastatų statyboms. Šiame variante sklypai formuojami mažesni, kalnelio su pušynu teritorija neplanuojama, kad ateityje galima būtų suformuoti atskirą vientisą sklypą želdynams.

Planuojamoje teritorijoje formuojamas vienas pagrindinis komercinės paskirties žemės sklypas. Sklypo užstatymo zona ir pagrindinių įėjimų vietos nustatomos sprendinių konkretizavimo stadijoje, kompleksiškai vertinant visos teritorijos transporto ir pėsčiųjų srautus, planuojamų funkcijų išsidėstymą teritorijoje.

Palei Jaunystės gatvę planuojamas sklypas automobilių stovėjimo aikštei iki 50 vietų įrengti.



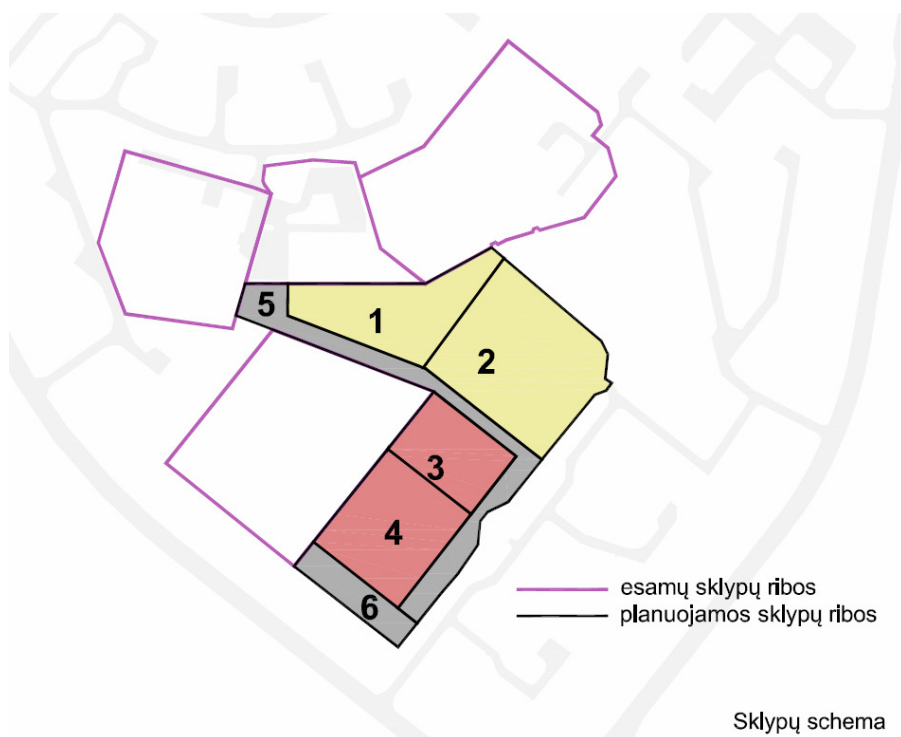
3 variantas.**Planuojamoje teritorijoje 6 žemės sklypai:***2 sklypai gyvenamajai daugiabutei statybai**2 komercinės paskirties žemės sklypai**1 sklypas automobilių stovėjimo aikštei įrengti**1 inžinerinės paskirties sklypas privažiavimams įrengti*

Šiame koncepcijos variante siūloma atokiau pagrindinių gatvių, šalia kalvos su pušynų esančioje jaukioje uždaroje teritorijoje vystyti gyvenamąją statybą. Formuojamuose dviejuose gyvenamosios paskirties sklypuose galėtų būti statomi daugiabučiai mažaaukščiai gyvenamieji namai, gali būti įrengiami individualūs kiemai.

Formuojamas inžinerinės infrastruktūros žemės sklypas privažiavimui prie kitų formuojamų sklypų. Šalia esamo suformuoto žemės sklypo Jaunystės gatvėje siūloma įrengti pravažiavimą tiesiai į Jaunystės gatvę, taip būtų pagerintas eismo organizavimas teritorijoje.

Automobilių stovėjimo aikštei iki 50 vietų formuojamas atskiras žemės sklypas šalia Jaunystės gatvės. Aikštelė gali būti naudojama renginių metu.

Planuojamoje teritorijoje formuojami du komercinės paskirties žemės sklypai prekybai ir aptarnavimui plėtoti. Šiaurinėje jų dalyje numatomi servitutai pėsčiųjų takui iš planuojamų daugiabučių teritorijos į planuojama sveikatingumo kompleksą įrengti.



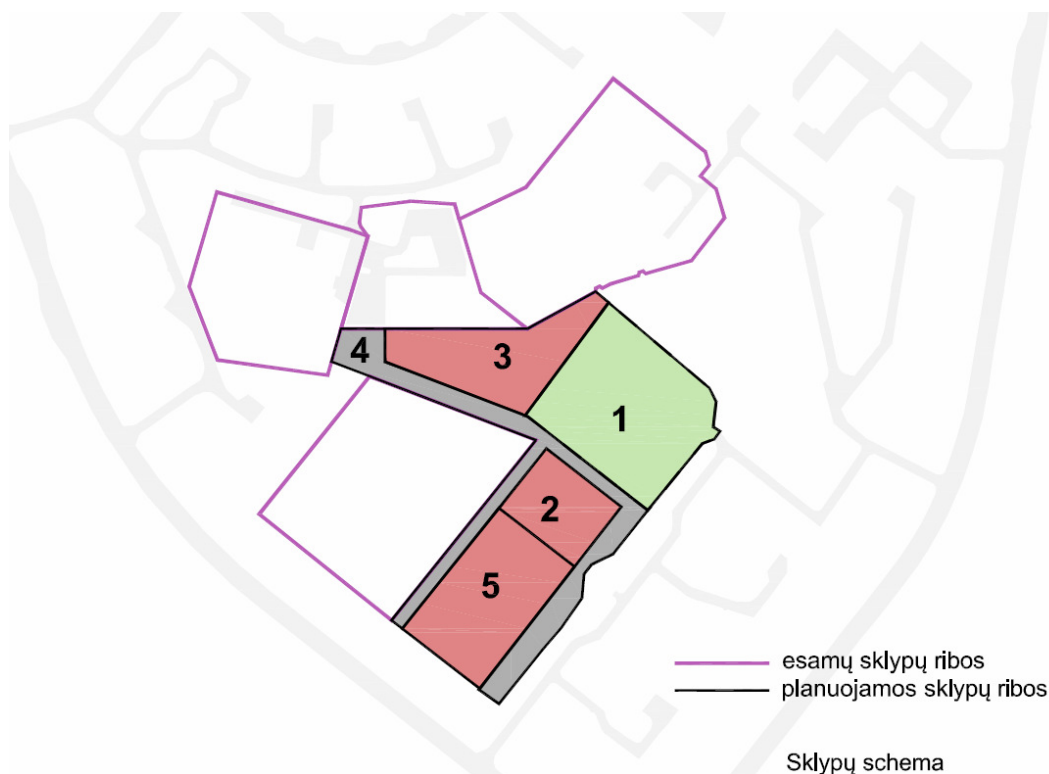
4 variantas.**Planuojamoje teritorijoje 5 žemės sklypai:***3 komercinės paskirties žemės sklypai**1 sklypas želdynams įrengti**1 inžinerinės paskirties sklypas privažiavimams įrengti*

Formuojami trys žemės sklypai komercinei veiklai vykdyti. Juose nustatoma planuojama pastatų ir statinių užstatymo zona, numatomos automobilių stovėjimo aikštelių išdėstymo zonos.

Planuojamoje teritorijoje numatoma plėsti želdynų zoną ir dalyje teritorijos užstatymo neformuoti. Siūloma prie kalnelio su pušynu išnaudoti esamus reljefo privalumus ir šią zoną pritaikyti aktyviam poilsiui. Šioje vietoje galėtų būti įrengta aktyvaus poilsio ir sporto aikštelė daugiabučių namų gyventojams, paaugliams. Teritorijoje galėtų būti įrengtos vaikų žaidimo aikštelės, paauglių sporto aikštelės (krepšinis, riedlentės ir kt.).

Privažiavimams prie formuojamų sklypų numatytas inžinerinės infrastruktūros sklypas Nr. 4. Pagrindiniai pėsčiųjų srautai planuojami per teritorijos centrą, šiaurės vakarinėje formuojamo sklypo nr. 5 ir Nr. 2 dalyje. Iš čia turi būti organizuojami pagrindiniai pėsčiųjų patekimai į komercinių sklypų pastatus. Iš formuojamo sklypo Nr. 4 planuojamas transporto privažiavimas į visus likusius 4 formuojamus žemės sklypus.

Pagrindinis įvažiavimas į planuojamą teritoriją formuojamas pietinėje dalyje iš Jaunystės gatvės. Teritorijos koncepcijos formavimo stadijoje planuojamas dar vienas privažiavimas iš Jaunystės g, šalia esamo registruoto sklypo kad. Nr. 4583/0003:143. Šiam esamam sklypui siūloma numatyti komercinę paskirtį.



5. PLANUOJAMOS TERITORIJOS KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI

Visagino savivaldybės taryba 2012 m. vasario 23 d. nusprendė patvirtinti Visagino miesto poilsio ir pramogų centro detaliojo plano koncepcijos IV variantą (tarybos sprendimu NR.TS-26).

5.1. TERITORIJOS NAUDOJIMO TVARKA IR SPRENDINIAI

Planuojama teritorija yra laisvoje valstybinėje žemėje, ribojasi su suformuotais ir Nekilnojamojo turto registro centriniame duomenų banke įregistruotais žemės sklypais kad. nr. 45830003143 (Jaunystės g.), kad. Nr. 4583000310 (Jaunystės g. 21), kad nr. 45830003138 (Jaunystės g. 21A) , kad nr. 45830003172 (Energetikų g. 56). Detaliojo plano sprendinių konkretizavimo stadijoje, pagal patvirtintą koncepciją, formuojami ir reglamentuojami 5 žemės sklypai.

Atsižvelgiant į galiojančio Visagino bendrojo plano sprendinius, į tai, kad teritorijoje planuojama vystyti komercinę veiklą, teritorijoje planuojami 3 pagrindiniai komerciniai žemės sklypai, 1 sklypas atskiriesiems želdynams įrengti ir 1 sklypas privažiavimams ir pėsčiųjų takams įrengti. Formuojamuose komercinės paskirties žemės sklypuose numatoma pastatų statyba. Atskirųjų želdynų sklype siūloma įrengti gyventojų poilsio ir pramogų parką, paauglių ir vaikų žaidimo aikšteles. Tikslios takų ir įvairių rekreacijos ir sporto įrenginių vietos turi būti nustatomos techninio projekto rengimo stadijoje.

Parengus Informaciją atrankai dėl privalomo strateginio pasekmių aplinkai vertinimo (SPAV), buvo priimtas sprendimas neatlikti Visagino miesto poilsio ir pramogų centro detalajame plane numatomai veiklai strateginio pasekmių aplinkai vertinimo. Apie priimtą galutinį sprendimą dėl detaliojo plano strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atlikimo buvo informuota visuomenė teisės aktų nustatyta tvarka.

Vadovaujantis LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (1996-08-15, Nr.I-1495) nuostatomis ir įstatymo 2 priedu, atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo turi būti atliekama, kai teritorijoje planuojama Urbanistinių objektų, įskaitant prekybos ar pramogų centrus, autobusų ar troleibusų parkus, mašinų stovėjimo aikšteles ar garažų kompleksus, sporto ir sveikatingumo kompleksus, statyba (kai užimamas didesnis kaip 0,5 ha plotas), bei kita veikla, išvardinta 2 priede.

Planuojamoje teritorijoje formuojami žemės sklypai komercinei veiklai, kuri atskirais atvejais (Planuojamos ūkinės veiklos poveikio vertinimo įstatymas Žin.,1996, Nr. 82-1965) gali būti planuojamos ūkinės veiklos poveikio vertinimo (toliau – PAV) objektu. Detalajame plane bendras komercinei veiklai formuojamų sklypų užstatymo plotas, pagal nustatomus sklypų reglamentus, ir bendras planuojamų automobilių stovėjimo aikštelių plotas numatomas ne didesnis nei 0,5 ha (bendras galimas komercinių žemės sklypų užstatymo plotas ~ 0,37 ha, automobilių stovėjimo aikštelių ~0,12 ha). Kadangi detalioju planu planuojama teritorija, o ne konkreti komercinė veikla su aiškiais parametrais, todėl šiuo metu nėra pagrindo atlikti planuojamos ūkinės veiklos PAV pagal minėto įstatymo reikalavimus. Tuomet, kai šiuo detalioju planu suformuotuose žemės sklypuose bus planuojama konkreti komercinė veikla, viršijanti sklypo naudojimo reglamentuose nustatytus parametrus ir sąlygas, turi būti nustatyta tvarka atliekamos PAV atrankos procedūros projektinių pasiūlymų stadijoje.

5.2. TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO REIKALAVIMAI

(žr. brėžinį „Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinys“)

BENDRIEJI REIKALAVIMAI SKLYPUI NR. 1 (Sklypo plotas **7147 m²**)

Žemės sklypo ribos formuojamos aktyvaus poilsio parkui įrengti.

Privalomieji reikalavimai

Sklypo Nr. 1 pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorijos, naudojimo pobūdis – rekreacinės paskirties želdynų – **E/E1**.

Servitutai:

S1 – kodas 102 - kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas).

Plotas 137 m².

Privažiavimai ir priėjimai (žr. brėžinį „Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinys“). Į sklypą planuojamas įvažiavimas iš formuojamo inžinerinės infrastruktūros žemės sklypo Nr. 4.

Formuojamame sklype gali būti įrengta aktyvaus poilsio aikštelė gyvenamųjų kvartalų vaikams ir paaugliams aktyviai praleisti laiką. Išnaudojus reljefo sklype ypatumus gali būti įrengtas amfiteatras, suoliukai, sporto, riedučių aikštelės. Priėjimų ir takų tikslios vietos sprendžiamos techniniame projekte.

Kiti projekto parametrai

Suformuoto žemės sklypo Nr. 1 reglamentai nurodyti brėžinyje (žr. brėžinį „Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinys“).

Sklype Nr. 1 galioja **Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 (Žin., 1992, Nr.22-652, 1996, Nr.2-43) ir taikomi veiklos apribojimai: XLIX.** Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos, XXVII. Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos.

BENDRIEJI REIKALAVIMAI SKLYPUI NR. 2 (Sklypo plotas 2510 m²)

Formuojamas žemės sklypas komercinių objektų statybai.

Privalomieji reikalavimai

Sklypo Nr. 2 pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos, naudojimo pobūdis – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos – **K/K1**.

Leistinas pastatų aukštis – **15 m (3 aukštai)**.

Leistinas užstatymo tankumas – **30 %**.

Leistinas užstatymo intensyvumas – **0.9**

Privažiavimai ir priėjimai (žr. brėžinį „Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinys“). Į sklypą planuojami įvažiavimai per šiaurinę ir rytinę sklypo dalį iš formuojamos žemės sklypo (inžinerinės infrastruktūros) Nr. 4. Pietrytinėje sklypo dalyje šalia planuojamo pravažiavimo numatomos automobilių stovėjimo vietos (apie 10 vt.) sklype Nr. 2. Tiksliai automobilių stovėjimo aikštelių vieta parenkama ir tikslus vietų skaičius nustatomas techninio projekto rengimo stadijoje, kuomet bus planuojama konkreti komercinė veikla.

Papildomieji reikalavimai

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarka, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 (Žin., 2007, Nr. 137-5624), priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (želdynų, įskaitant vejas ir

gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto) – **15 %**. **Priklausomųjų želdynų tiksli vieta nustatoma techninio projekto rengimo stadijoje.**

Kiti projekto parametrai

Suformuoto žemės sklypo Nr. 2 reglamentai nurodyti brėžinyje (žr. brėžinį „Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinys“).

Sklype Nr. 5 galioja **Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 (Žin., 1992, Nr.22-652, 1996, Nr.2-43) ir taikomi veiklos apribojimai**: VI. Elektros linijų apsaugos zonos, XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos, XXVII. Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos.

BENDRIEJI REIKALAVIMAI SKLYPUI NR. 3 (Sklypo plotas **4636 m²**)

Formuojamas žemės sklypas komercinių objektų statybai.

Privalomieji reikalavimai

Sklypo Nr. 3 pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos, naudojimo pobūdis – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos – **K/K1**.

Leistinas pastatų aukštis – **15 m (3 aukštai)**.

Leistinas užstatymo tankumas – **30 %**.

Leistinas užstatymo intensyvumas – **0.9**

Servitutai:

S1 – kodas 202 - kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas). Plotas 137 m².

Privažiavimai ir priėjimai (žr. brėžinį „Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinys“). Į sklypą planuojami įvažiavimai per pietinę ir vakarinę sklypo dalį iš formuojamos žemės sklypo (inžinerinės infrastruktūros) Nr. 4.

Papildomieji reikalavimai

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarka, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 (Žin., 2007, Nr. 137-5624), priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto) – **15 %**. **Priklausomųjų želdynų tiksli vieta nustatoma techninio projekto rengimo stadijoje.**

Kiti projekto parametrai

Suformuoto žemės sklypo Nr. 3 reglamentai nurodyti brėžinyje (žr. brėžinį „Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinys“).

Sklype Nr. 5 galioja **Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 (Žin., 1992, Nr.22-652, 1996, Nr.2-43) ir taikomi veiklos apribojimai**: VI. Elektros linijų apsaugos zonos, XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos, XXVII. Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos.

BENDRIEJI REIKALAVIMAI SKLYPUI NR. 4 (Sklypo plotas **5283 m²**)

Formuojamas žemės sklypas privažiavimui prie naujai formuojamų žemės sklypų planuojamoje teritorijoje.

Privalomieji reikalavimai

Sklypo Nr. 4 pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – inžinerinės infrastruktūros teritorijos, naudojimo pobūdis – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai – **I/I2**.

Privažiavimai ir priėjimai (žr. brėžinį „Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinys“). Iš formuojamo žemės sklypo Nr. 4 planuojami privažiavimai ir patekimai į kitus sklypus Nr. 1, 2, 3, 5 planuojamoje teritorijoje. Į sklypą Nr. 4 įvažiavimas organizuojamas iš Jaunystės g. Ateityje numatoma galima jungtis su Jaunystės gatve ir per sklypą kad nr. 4582/0003:143 arba ties šiaurės vakarine sklypo kraštine. Sklype skirtingose vietose numatomos galimos automobilių stovėjimo zonos – apie 20 vt., apie 10 vt., apie 20 vt.

Papildomieji reikalavimai

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarka, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 (Žin., 2007, Nr. 137-5624), priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto) – pagal STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos (Žin., 1999, Nr.27-773).

Kiti projekto parametrai

Suformuoto žemės sklypo Nr. 4 reglamentai nurodyti brėžinyje (žr. brėžinį „Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinys“).

Sklype Nr. 7 galioja **Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 (Žin., 1992, Nr.22-652, 1996, Nr.2-43) ir taikomi veiklos apribojimai**: VI. Elektros linijų apsaugos zonos, XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos, XXVII. Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos.

BENDRIEJI REIKALAVIMAI SKLYPUI NR. 5 (Sklypo plotas **5218 m²**)

Formuojamas žemės sklypas komercinių objektų statybai.

Privalomieji reikalavimai

Sklypo Nr. 5 pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos, naudojimo pobūdis – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos – **K/K1**.

Leistinas pastatų aukštis – **15 m (3 aukštai)**.

Leistinas užstatymo tankumas – **30 %**.

Leistinas užstatymo intensyvumas – **0.9**

Privažiavimai ir priėjimai (žr. brėžinį „Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinys“). Į sklypą planuojami įvažiavimai per pietrytinę sklypo dalį iš formuojamos žemės sklypo (inžinerinės infrastruktūros) Nr. 4. Sklypo pietinėje, pietvakarinėje ir pietrytinėje dalyse numatomos vietos automobilių stovėjimui – apie 30 vt. ir apie 10 vt. Tiksliai automobilių stovėjimo aikštelių vieta parenkama

ir tikslus vietų skaičius nustatomas techninio projekto rengimo stadijoje, kuomet bus planuojama konkreti komercinė veikla.

Papildomieji reikalavimai

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarka, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 (Žin., 2007, Nr. 137-5624), priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto) – **15 %**. **Priklausomųjų želdynų tiksli vieta nustatoma techninio projekto rengimo stadijoje.**

Kiti projekto parametrai

Suformuoto žemės sklypo Nr. 5 reglamentai nurodyti brėžinyje (žr. brėžinį „Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinys“).

Sklype Nr. 5 galioja **Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 (Žin., 1992, Nr.22-652, 1996, Nr.2-43) ir taikomi veiklos apribojimai**: VI. Elektros linijų apsaugos zonos, XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos, XXVII. Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos.

5.3. TERITORIJOS STATYBŲ PROGRAMA

Planuojamoje teritorijoje pastatų statyba numatoma sklypuose Nr. 2, 3 ir 5. Sklype Nr. 4 planuojama įrengti privažiavimus, automobilių stovėjimo aikšteles, pėsčiųjų taką. Sklype Nr. 1 galimas rekreacinės infrastruktūros, takų, žaidimų aikštelių įrengimas.

KOMERCINĖS PASKIRTIES OBJEKTŲ TERITORIJOS

Užstatymas. Nustatytos statybos ribos ir numatytos užstatyti teritorijos (žr. brėžinį „Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinys“).:

2, 3, 5 sklypai. Planuojama komercinių objektų statyba.

- Galimos statinių paskirtys: viešbučių, administracinės, prekybos, paslaugų, maitinimo, poilsio, sporto paskirties pastatai;
- Pagal galimas pastatų paskirtis turi būti nustatytas automobilių stovėjimo aikštelių poreikis ir įrengtos antžeminės ar kitos automobilių stovėjimo aikštelės.

ATSKIRŲJŲ ŽELDYNŲ NAUDOJIMO TERITORIJOS

Galimi tik nesudėtingi ir laikini statiniai. Statybos zona nenustatoma.

1 sklypas. Parkas.

- įrengiami pėsčiųjų takai;
- numatomos poilsio zonos;
- įrengiamos vaikų žaidimo aikštelės;
- galimas smulkaus sporto inventoriaus įrengimas;

INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS TERITORIJOS

4 sklypas.

- įrengiami pėsčiųjų takai;
- įrengiami privažiavimai prie pastatų ir į sklypus;
- įrengiamos automobilių stovėjimo vietos;
- įrengiami šaligatviai, apšvietimas ir kiti infrastruktūros objektai.

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo lentelėje. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų galiojimo ribomis.

5.4. TERITORIJOS APLINKOS TVARKYMO PROGRAMA

5.4.1. Želdiniai

Formuojant žemės sklypus, atsižvelgiama į gamtinę aplinką planuojamoje teritorijoje. Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius turi būti siekiama kuo efektyvesnio esamos gamtinės aplinkos, želdinių išsaugojimo.

Formuojamuose komercinės paskirties žemės sklypuose Nr. 2, 3 ir 5 nustatoma minimali priklausomųjų želdynų norma procentais. Želdynų vieta ir pobūdis turi būti sprendžiamas techninio projekto rengimo stadijoje, atsižvelgiant į numatomos veiklos ir statybų pobūdį.

Kiti esami planuojamoje teritorijoje želdynai (savaiminiai krūmai ir medžiai) laikytini nevertingais.

5.4.2. Susisiekimo sistema

Į planuojamą teritoriją transporto eismo patekimas organizuojamas iš Jaunystės gatvės. Numatant, kad dėl planuojamų komercinių objektų, planuojamoje teritorijoje eismo intensyvumas ir automobilių srautas gali padidėti, siūloma įrengti naują įvažiavimą iš Jaunystės g. į sklypą Nr. 4. Esamą įvažiavimą iš Draugystės g. į šalia esančių daugiabučių gyvenamųjų namų kiemus, siūloma palikti.

Per planuojamą teritoriją siūloma įrengti pėsčiųjų taką. Pėsčiųjų judėjimas turi būti neatsietas nuo kitapus Jaunystės g. planuojamo Visagino sveikatingumo ir laisvalaikio centro. Tuo tikslu, išnagrinėjus pėsčiųjų srautus ir įvertinus eismo galimybes, per Jaunystės gatvę turi būti įrengta papildoma pėsčiųjų perėja.

Sklype Nr. 4 planuojama įrengti privažiavimus prie visų naujai formuojamų žemės sklypų.

Ateityje numatoma galimybė įrengti dar vieną transporto jungtį tarp sklypo Nr. 4 ir Jaunystės g., toks sprendimas gerintų eismo būklę kvartale, būtų galimas žiedinis komercinių objektų (sklypų) apvažiavimas.

Planuojami įvažiavimai į formuojamus sklypus rodomi Pagrindiniame brėžinyje (*žr. brėžinį „Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinys“*).

Automobilių stovėjimo vietų poreikis turi būti tikslinamas techninių projektų rengimo stadijoje, atsižvelgiant į planuojamų objektų paskirtį.

5.5. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA IR KOMUNIKACIJOS

Visagino miesto poilsio ir pramogų centro teritorijos lauko inžinerinės infrastruktūros plėtojimo sprendiniai atlikti, vadovaujantis šiais dokumentais:

- a) VI „Visagino energija“ sąlygomis, išduotomis 2010-09-24, Nr. (1.9) 6S-711.
- b) Utenos visuomenės sveikatos centro Zarasų skyriaus (Taikos prospektas 7-34, Visaginas) išduotomis sąlygomis (2010 m. rugsėjo 10 d. nr. 13V16-24).

Lauko vandentiekis

Esama būklė

Pagal UAB „Aplinkos inžinerija“ sudarytą Visagino miesto poilsio ir pramogų centro topografinę nuotrauką, teritorijoje lauko vandentiekio tinklų nėra.

Plėtojimo sprendiniai

Visagino miesto poilsio ir pramogų centro teritorijoje formuojamuose komercinės paskirties sklypuose numatoma galimybė naudotis lauko vandentiekio tinklu, prisijungiant prie šulinio Nr.63 arba prie magistralės Jaunystės gatvėje. Konkretūs prisijungimo taškai privalo būti suderinti su VI „Visagino energija“. Pagal specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų reikalavimus, vandentiekio tinklo ir įrenginių apsaugos zona yra žemės juosta, kurios plotis po 5 metrus nuo vamzdinių ašies.

Lauko buitinių nuotekos

Esama būklė

Pagal UAB „Aplinkos inžinerija“ sudarytą Visagino miesto poilsio ir pramogų centro topografinę nuotrauką, teritorijos šiaurinėje dalyje paklotas buitinių nuotekų tinklas. Vartotojų teritorijos ribose nėra.

Plėtojimo sprendiniai

Visagino miesto poilsio ir pramogų centro teritorijoje formuojamuose komercinės paskirties sklypuose numatoma galimybė naudotis lauko buitinių nuotekų tinklu, prisijungiant prie šulinių Nr. 41, 42, 53 arba 91. Tiksliai prisijungimo vieta privalo būti suderinta su VI „Visagino energija“. Pagal specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų reikalavimus, buitinių nuotekų tinklų ir įrenginių apsaugos zona yra žemės juosta, kurios plotis po 5 metrus nuo vamzdinių ašies. Pagal specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų reikalavimus, magistralinių vamzdinių, kurių skersmuo yra 400 milimetrų ir didesnis, apsaugos zona yra žemės juosta, kurios plotis po 10 metrų nuo vamzdinių ašies sausame grunte.

Lauko nuotekos ir drenažas

Esama būklė

Pagal UAB „Aplinkos inžinerija“ sudarytą Visagino miesto poilsio ir pramogų centro topografinę nuotrauką, teritorijoje lietaus nuotekų tinklo nėra.

Plėtojimo sprendiniai

Visagino miesto poilsio ir pramogų centro teritorijoje formuojamuose komercinės paskirties sklypuose numatoma galimybė naudotis lauko lietaus nuotekų tinklu, prie jo prijungiant lietaus nuvedimą nuo automobilių stovėjimo aikštelių. Pagal „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ nuostatas, viešojo automobilių stovėjimo aikštelė nėra laikoma galimai teršiamo teritorija, todėl joms naftos gaudyklės nėra būtinos. Sklype nr. 3 susidarančios lietaus nuotekos nuvestinos į esamą tinklą greta daugiabučio adresu Jaunystės g.19. Likusių planuojamos teritorijos sklypų lietaus nuotekos nuvedamos į esamą tinklą greta daugiabučio adresu Energetikų g.60. Konkretūs projektiniai sprendimai privalo būti suderinti vėlesnėse stadijose su Visagino savivaldybe. Lietaus nuotekų tinklų ir įrenginių apsaugos zona yra žemės juosta, kurios plotis po 5 metrai nuo vamzdinių ašies. Pagal specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų

reikalavimus, magistralinių vamzdynų, kurių skersmuo yra 400 milimetrai ir didesnis, apsaugos zona yra žemės juosta, kurios plotis po 10 metrų nuo vamzdynų ašies sausame grunte.

Lauko šilumos tiekimo tinklai

Esama būklė

Pagal UAB „Aplinkos inžinerija“ sudarytą Visagino miesto poilsio ir pramogų centro topografinę nuotrauką, teritorijoje nėra nutiestų šilumos tiekimo tinklų.

Plėtojimo sprendiniai

Visagino miesto poilsio ir pramogų centro teritorijoje formuojamuose komercinės paskirties sklypuose numatoma galimybė naudotis lauko šilumos tiekimo tinklais, prisijungiant prie šulinio Nr.54 arba 111 (šulinių Nr. pagal geodezinį planą). Konkretūs projektiniai sprendimai privalo būti suderinti su VĮ „Visagino energija“. Pagal specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų reikalavimus, šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zona yra žemės juosta, kurios plotis po 5 metrus nuo kanalo (vamzdyno) kraštų, kameros išorinės sienos.

Lauko elektros tinklai

Esama būklė

Pagal UAB „Aplinkos inžinerija“ sudarytą Visagino miesto poilsio ir pramogų centro topografinę nuotrauką, teritorijoje elektros tinklų nėra.

Plėtojimo sprendiniai

Visagino miesto poilsio ir pramogų centro teritorijoje formuojamuose komercinės paskirties sklypuose numatoma galimybė būti aprūpintiems elektra. Taipogi, minėtoje teritorijoje formuojamoms automobilių stovėjimo aikštelėms numatoma apšvietimas nuo šalia teritorijos pakloto esamo apšvietimo tinklo. Abu tinklai jungtini nuo transformatorinės nr.TR-308. Konkretūs projektiniai sprendimai privalo būti suderinti vėlesnėse stadijose su Visagino savivaldybe bei AB „Lesto“. Pagal specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų reikalavimus, požeminės elektros kabelių linijos apsaugos zona - žemės juosta, kurios plotis po 1 metrą nuo linijos konstrukcijų kraštinių taškų. Nuotolis nuo šios linijos iki pastatų ir statinių - 0,6 metro.

Lauko ryšiai

Esama būklė

Pagal UAB „Aplinkos inžinerija“ sudarytą Visagino miesto poilsio ir pramogų centro topografinę nuotrauką, teritorijoje ryšių tinklo nėra.

Plėtojimo sprendiniai

Visagino miesto poilsio ir pramogų centro teritorijoje formuojamuose komercinės paskirties sklypuose numatoma galimybė naudotis ryšiais. Konkrečius prisijungimo prie esamų tinklų taškus privaloma derinti su atsakingomis institucijomis. Pagal specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų reikalavimus, lauko ryšių apsaugos zona yra žemės juosta, kurios plotis po 2 metrus abipus požeminio kabelio trasos arba orinės linijos kraštinių laidų ir 3 metrai aplink požeminį ar antžeminį stiprinimo punktą.

Atliekų surinkimas

Plėtojimo sprendiniai

Buitinių atliekų surinkimui siūloma naudoti konteinerinę sistemą, plėsti konteinerinių atliekų surinkimo aikštelių tinklą, siūloma biodegraduojančias (žaliąsias) atliekas atskirti nuo bendro komunalinių atliekų srauto, vystyti konteinerinių aikštelių skirtų atliekų rūšiavimui tinklą, rūšiuojamoms atliekoms naudoti specializuotus konteinerius. Planuojamoje teritorijoje komunalinės atliekos bus surenkamos konteineriuose, atskiriant biodegraduojančias (žaliąsias) atliekas, įrengiamos konteinerinės aikštelės skirtos atliekų rūšiavimui. Atliekų surinkimo aikštelės bus numatytos ir tikslinamos planuojamoje teritorijoje atskirai techninio projekto stadijoje.

Servitutai

Pagal VI "Visagino energija" išduotas planavimo sąlygas, servitutai nustatomi statomų, esamų ir perkeliamų komunikacijų apsaugos zonų ribose. Servitutai tikslinami kadastriniais matavimais.