

Projekto pavadinimas	Žemės sklypo, unikalus Nr. 4583-0003-0029, esančio Visagine, Taikos pr. 23D, detalusis planas
Projekto dalis	DETALUSIS PLANAS
Komplekso Nr.	CP/08
Planavimo organizatorius	Visagino savivaldybės administracijos direktorius Parko g. 14, Visaginas Tel. (8 386) 31 551
Užsakovas	UAB „Kredo“ Gedimino pr. 28-703, Vilnius Tel. (8 5) 261 6291
Projektuotojas	UAB „City Projects“ Atestato Nr. 6000 Projektų vadovė Viktorija Bogdanovienė Atestato Nr. A1592
2013	

BYLOS SUDĖTIES ŽINIARAŠTIS

Eil. Nr.	PAVADINIMAS	Lap o Nr.
	Bylos sudėties žiniaraštis - 3 lapai	1
	Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas 2013-	4
	Utenos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros skyriaus 2013- - Teritorijų planavimo dokumento patikrinimo aktas Nr.	5
	Visagino savivaldybės Nuolatinės statybos komisijos kompleksinio derinimo protokolas 2013- Nr.	6
	LR Aplinkos ministerijos Utenos regiono aplinkos apsaugos departamento raštas 2013- Nr.	7
	Utenos visuomenės sveikatos centro Zarasų skyriaus teritorijų planavimo dokumentų vertinimo pažyma 2013 - Nr.	8
I.	SUTIKIMAI IR DERINIMŲ NUORAŠAI	9
1.	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Ignalinos ir Visagino skyriaus sutikimas tiesti susisiektimo komunikacijas, inžinerinius tinklus bei statyti jiems funkcionuoti būtinus statinius valstybinėje žemėje, kurioje nesuformuoti žemės sklypai 2013-11-06 , Nr.39ST-(14.39.5.)-138	10
2.	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Ignalinos ir Visagino skyriaus sutikimas padidinti žemės sklypą laisvoje valstybinėje žemėje, 2012-05-03 Nr. 39ST-(14.39.5)-67 (2 lapai)	11
3.	Visagino savivaldybės administracijos 2013-10-07 raštas dėl projektinių pasiūlymų derinimo Nr. (4.19)-1-5321	13
4.	BAB Ūkio banko bankroto administratoriaus 2013-08-05 raštas dėl rengiamo detaliojo plano Nr. 160-03-842	14
5.	TEO LT, AB, 2013-11-15 Nr. 03-2-07-358. Dėl pritarimo detaliojo planavimo sprendiniams	15
6.	AB LESTO, 2013-11-18 Nr. 47010-1734. Dėl detaliojo plano sprendinių	16
5.	Projekto derinimų nuorašas	17
II.	TEKSTINĖ DALIS (Aiškinamasis raštas)	18
1.	BENDRIEJI DUOMENYS	19
1.1	Projekto rengimo pagrindas	19
1.2.	Projekto tikslai	20
2.	Esamos padėties analizė	20
2.1	Žemėnauda	20
2.2	Situacijos analizė	20
2.3	Teritorijos įvertinimas	21
2.4	Transporto ir pėsčiųjų eismas	21
2.5	Gamtos ir kultūros paveldo objektai	21

2.6	Teritorijoje esantys želdiniai	21
2.7	Teritorijai taikomi teritorijų planavimo dokumentai	21
3.	DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI	22
4.1	Teritorijos planavimas. Privalomieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai	22
	Pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimai	22
	Kiti pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimai	23
4.2	Inžinerinė infrastruktūra	23
4.2.1.	Lauko elektros tinklai	23
4.2.2.	Vandentiekis ir nuotekos	23
	Buities vandentiekio tinklai	23
	Buitinių nuotekų tinklai	24
	Paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai	24
4.3	Aplinkos apsauga	24
4.4	Kraštovaizdžio apsauga	25
4.5	Buitinės atliekos, higieniniai reikalavimai	25
4.6	Priešgaisriniai reikalavimai	25
4.6	Susisiekimo sistema	25
4.8	SAZ tvarkymo režimas	26
4.9	Sklypo teritorijoje taikomų servitutų rūšys bei apribojimai	26
III.	GRAFINĖ DALIS	28
	Pagrindinis brėžinys	29
	Sklypo planas su suvestiniais inžineriniais tinklais -2 lapai.	30
	Transporto brėžinys	32
IV.	SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMAS	33
1.	Detalaus plano sprendinių poveikio vertinimas – 5 lapai	34
2.	Detaliojo plano sprendinių poveikio vertinimo lentelė – 2 lapai	39
V.	PROCEDŪRŲ DOKUMENTAI	41
1.	Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus 2013 m. gegužės 17 d. įsakymas dėl detaliojo plano rengimo Nr. IV-634	42
2.	Žemės sklypo nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas- 3 lapai	43
3.	Žemės sklypo, kadastrinis Nr. 4583/0003:29, planas M1:1000- 1 lapas	46
4.	Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas (pastatai) -4 lapai	47
5.	Valstybinės žemės nuomos sutartis, 2003-04-03 Nr.N45/03-0315 – 4 lapai	51
6.	Kadastro žemėlapių ištrauka	55
7.	2013-07- 23 planavimo sąlygų sąvadas detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. (8.56)-PLS-78 - 26 lapai	56
8.	Planavimo programa (užduotis)- 3 lapai	82
VI.	VISUOMENĖS INFORMAVIMAS	85
1.	Visuomenės informavimo ataskaita – 1 lapas	86
2.	Viešojo svarstymo su visuomene protokolai, 2013-10- 23 -1 lapas	87
3.	Viešojo svarstymo su visuomene dalyvių sąrašas- 1 lapas	88
4.	Visuomenės informavimą užtikrinantys dokumentai (lapai)	89

VII.	PRIEDAI	130
1.	Planuojamos teritorijos topografinė medžiaga – 3 lapai	131
2.	UAB „City projects“ atestatas Nr. 6000	134
3.	PV Viktorijos Bogdanovienės kvalifikacijos atestatas Nr. A1592	135
4.	Valstybinio miško kadastro ištrauka	136
5.	Igaliojimai - 2 lapai	137
6.	UAB „Kredo“ įsipareigojimas finansuoti detaliojo plano rengimą, 2013-04-05	139
7.	LR Aplinkos ministerijos Utenos regiono aplinkos apsaugos departamento atrankos išvada dėl planuojamo prekybos centro statybos ir eksploatacijos Taikos pr. 23D, Visagino m., poveikio aplinkai vertinimo, 2012-10-24 Nr. (5.1)-s-880 – 4 lapai	140
8.	Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Utenos teritorinio padalinio raštas dėl strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos dokumento, 2013-10-07 Nr. (9.38.-U)2U-603	144
9.	Utenos visuomenės sveikatos centro 2013-10-08 raštas dėl detaliojo plano strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos dokumento Nr.S-1433 – 3 lapai	145
10.	LR Aplinkos ministerijos Utenos regiono aplinkos apsaugos departamento 2013-10-09 raštas dėl detaliojo plano strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos dokumento Nr. (5.28)-s-2100	148
11.	Valstybės saugomų teritorijų tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2013-10-14 raštas dėl detaliojo plano strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos- Nr. (4)-V3-2348 (7.15)	149
12.	Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus 2013-10-16 įsakymas dėl žemės sklypo, esančio Visagine, Taikos pr. 23D, detaliojo plano strateginio pasekmių aplinkai vertinimo Nr. JV-1187	150
13.	Informacija apie visuomenės informavimą ir dalyvavimą strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procese (5 lapai)	151
14.	Užstatymo galimybių studija - vizualizacijos	156-159

I. SUTIKIMAI IR DERINIMŲ NUORAŠAI



**NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS
PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS
IGNALINOS IR VISAGINO SKYRIUS**

**SUTIKIMAS
TIESTI SUSIEKIMO KOMUNIKACIJAS, INŽINERINIUS TINKLUS
BEI STATYTI JIEMS FUNKCIONUOTI BŪTINUS STATINIUS
VALSTYBINĖJE ŽEMĖJE, KURIOJE NESUFORMUOTI ŽEMĖS
SKLYPAI**

2013 m. lapkričio 6 d. Nr. 3995-(14.39.5.) - 128
Ignalina

Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Ignalinos ir Visagino skyrius neprieštarauja dėl centralizuotų šilumos tiekimo, elektros, ryšių, lietaus nuotekų, vandentiekio tinklų bei įvažiavimo į sklypą įrengimo valstybinėje žemėje, kurioje nesuformuoti žemės sklypai. Susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai bus tiesiami į žemės sklypą kadastrinis Nr. 4583/0003:29, esantį Taikos pr. 23 D, Visagino mieste.

Šis sutikimas galioja tik pridedamame suvestiniame inžinerinių tinklų plane nurodytiems šilumos tiekimo, elektros, ryšių, lietaus nuotekų, vandentiekio tinklams tiesti bei įvažiavimui į sklypą įrengti plane pažymėtose vietose:

Pridamas suvestinis inžinerinių tinklų planas yra neatsiejama šio sutikimo dalis.

Skyriaus vedėjas

Arvydas Bagdonas



**NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS
PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS
IGNALINOS IR VISAGINO SKYRIUS**

UAB „KREDO“
Pilies g. 8
01123 Vilnius

2012-05-03 Nr. 3965-(M. 39.5)-67
I 2012-04-27 prašymą

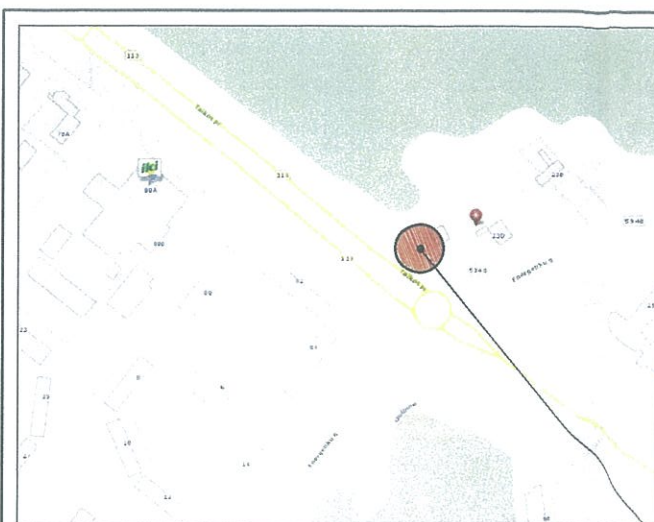
**DĖL SUTIKIMO PADIDINTI ŽEMĖS SKLYPĄ
LAISVOJE VALSTYBINĖJE ŽEMĖJE**

Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, atstovaujama Ignalinos žemėtvarkos skyriaus vedėjo Arvydo Bagdono, veikiančio pagal Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2011-06-28 įgaliojimą Nr. 1Į-(1.9)-944,

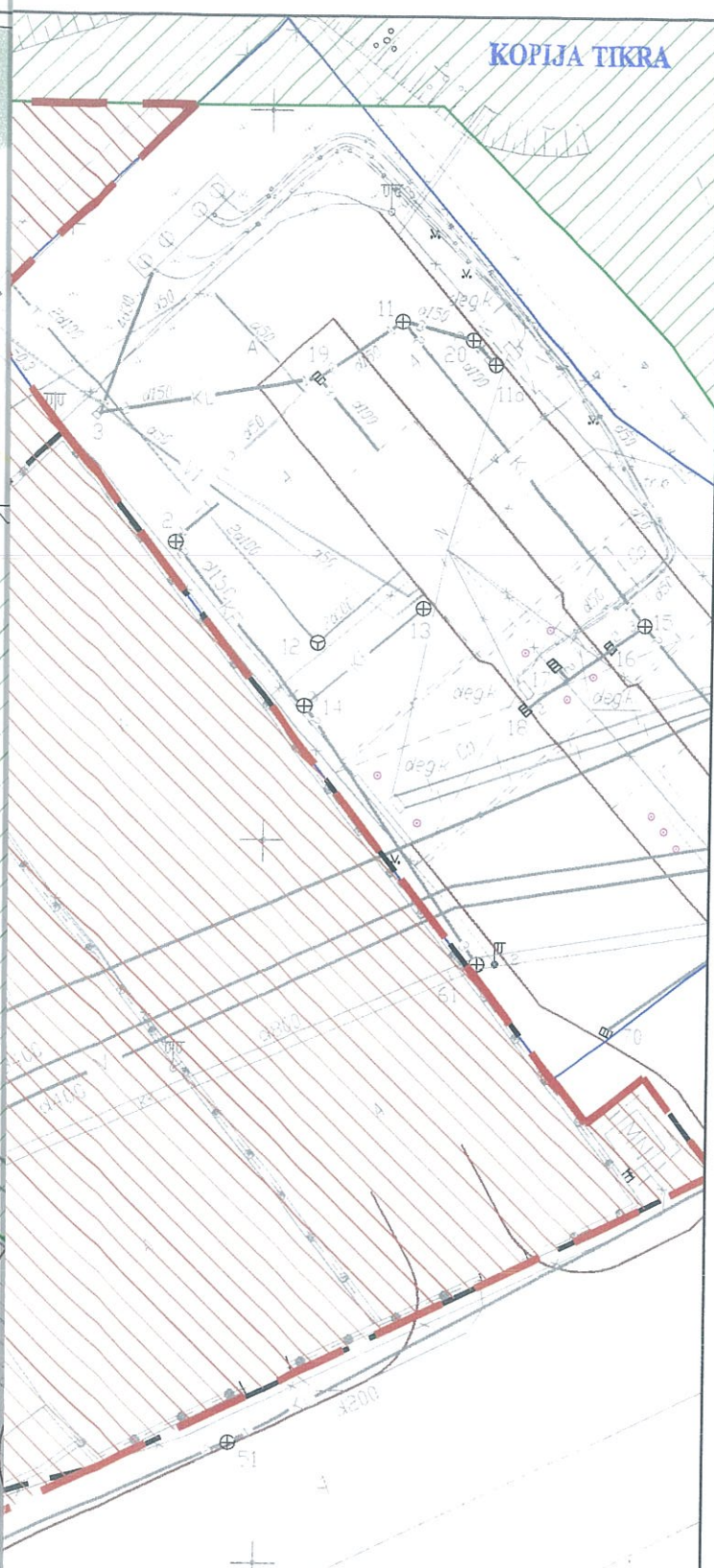
s u t i n k a, kad būtų rengiamas teritorijų planavimo dokumentas, kurio tikslas prijungti įsiterpusį, ne didesnę kaip 0,50 ha, laisvos valstybinės žemės plotą prie žemės sklypo (kadastrinis Nr. 4583/0003:29), esančio Taikos pr. 23, Visagino mieste.

Vedėjo pavaduotojas,
atliekantis skyriaus vedėjo funkcijas

Arvydas Bagdonas



SITUACIJOS SCHEMA



KOPIJA TIKRA

SUTARTINIS ŽYMĖJIMAS



Esamas sklypas 0.5264 ha



Numatomas sklypas ≈ 1.02 ha



Valstybinės reikšmės miško plotas



VĮ "Visagino energija" naujai formuojamas apie 0.094 ha plotas sklypas prie esamo pastato.

*Parada prie
2012-05-03 nuėmimo
Nr. 39 ST-(14.39.5)-62*

Ignalinos ir Visagino skyriaus
vedėjo pavaduotojas

Arvydas Bagdonas

Objektas:

ŽEMĖS SKLYPO TAIKOS PR. 23 B, VISAGINE, KAD.NR. 4583/0003:29,
DETALUSIS PLANAS

Brėžinys:

Planuojamo sklypo ribos

Mastelis

1:500

Laida

A



Originalas nebus
siunčiamas

VISAGINO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

UAB „City Projects“

2013-10-04 Nr. (4.19)-1-532/
I 2013-09-20 rašta

DĖL PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ DERINIMO

Visagino savivaldybės administracija iš esmės pritaria pateiktiems žemės sklypo kadastrinis Nr. 4583/0003:29 Taikos pr. 23D užstatymo pasiūlymams (projekto Nr. 12/09-SDP-CP/08) ir vizualizacijos sprendiniams.

Administracijos direktorius

Virginijus Andrius Bukauskas

Viktoras Rancevas, tel. (8 386) 31 767, el. p. viktoras.rancevas@visaginas.lt
2013-10-07

Biudžetinė įstaiga
Parko g. 14, 31139 Visaginas

Tel. (8 386) 31 551
Faks. (8 386) 31 286
El. p. direktorius@visaginas.lt

Duomenys kaupiami ir saugomi
Juridinių asmenų registre
Kodas 188711925

2

UAB „City projects”,
Vytenio g. 46, 03229 Vilnius

2013-08-05 Nr. 160-03-842

2013-07-25 Nr.

**DĖL ŽEMĖS SKLYPO , KADASTRINIS ADRESAS Nr.4583/0003:29 PRADEDAMO
RENGTI DETALAUŠ PLANO**

BAB Ūkio bankas (toliau – Bankas) nuomos teise valdo žemės sklypą, kadastrinio adreso Nr. 4583/0003:4, esantį Taikos g. 23B, Visagine, kuris ribojasi su žemės sklypu, kurio kadastrinis Nr. 4583/0003:29.

Pareiškiamo, kad Bankas nepirks greta esančio laisvos žemės sklypo ar jo dalies iš VĮ Valstybės žemės fondo.

Pažymime, kad parengus detalų planą, neturėtų būti komplikotas esamų inžinerinių tinklų eksploatavimas Banko nuomojamame žemės sklype. Taip pat norėsime susipažinti su numatoma vykdyti inžinerinių tinklų rekonstrukcija.

Pagarbiai

Gintaras Adomonis
BAB Ūkio banko bankroto administratoriaus
UAB „Valnetas“ įgaliotas asmuo



A.Martinkėnas, 837 787637, a.martinkėnas@ub.lt

TEO LT, AB

UAB "City Projects", Vytenio g. 46 (III aukštas), LT – 03229, Vilnius

2013-11-15 Nr. 03-2-07-358

| paklausima el.paštu 2013.11.11

DĖL PRITARIMO DETALIOJO PLANAVIMO SPRENDINIAMS

TEO LT, AB pritaria detaliojo planavimo Nr. 12/09-SDP-CP/08 "Visagino miesto Taikos g.23D techniniams sprendiniams telekomunikacijų tinklų apsaugos zonose.

(Pareigų pavadinimas)

(Parašas)

Jonas Žusinas

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and strokes, representing the name Jonas Žusinas.

Jonas Žusinas, 868258322, jonas.zusinas@teo.lt

TEO LT, AB, LVOVO G. 25, LT-03501 VILNIUS, TEL.: (8 5) 262 1511, 1511 FAKS. (8 5) 212 6665, WWW.TEO.LT
KODAS 1212 15434, PVM MOKĖTOJO KODAS LT 212154314, JURIDINIŲ ASMENŲ REGISTRAS



UAB „City Projects“
r.garuckiene@ccg.lt

2013-11-19 Nr. 47010-1734
| 2013-11-18 rašta

DĖL DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ

Išnagrinėjome pateiktą peržiūrai parengtą Žemės sklypo, unikalus Nr. 4583-0003-0029, esančio Visagine, Taikos g. 23D, detalų planą (elektros lauko tinklų dalį).

Informuojame, kad projekto sprendiniai atitinka numatomo pastatyti objekto prijungimui išduotų techninių sąlygų Nr. 47270-13-0534 sprendiniams.

Informuojame, kad planuojamoje teritorijoje yra esamų bendrovei priklausančių inžinerinių tinklų (kabelinių elektros linijų).

Esamų elektros įrenginių pertvarkymui (iškėlimui, kabeliavimui) poreikio atsiradimo metu galiosiančia tvarka turės būti pateiktos paraiškos techninėms sąlygoms gauti.

Primename, kad vadovaujantis LR Elektros energetikos įstatymo 75 straipsnio 3 dalimi elektros energetikos objektų ir įrenginių, esančių elektros energetikos objektus ir įrenginius valdančiai elektros energetikos įmonei nuosavybės teise ar kitais teisėtais pagrindais nepriklausančioje žemėje ar kituose nekilnojamuose daiktuose, eksploatavimui, aptarnavimui, remontui, rekonstravimui modernizavimui ir (ar) naudojimui užtikrinti nustatomi žemės ir kitų nekilnojamų daiktų servitutai šių objektų ir įrenginių teisės aktuose nustatytų apsaugos zonų ribose. Prašome tai atvaizduoti ir išviešinti detaliojo plano sprendiniuose.

Tinklo plėtros skyriaus vadovas

Romualdas Stundžia

Romualdas Stundžia, tel. 8 389 37161, el.p romualdas.stundzia@lesto.lt



Utenos regiono tinklo valdymo departamentas |
Užpalių g.87, 28502 Utena |
Tel. (8 389) 37159 | Faks. (8 389) 62196 |

AB LESTO | Žvejų g.14, Vilnius, 09310 Lietuva | www.lesto.lt |
Informacija klientams Tel. 1802 | Tel. (8 5) 277 7524 | Faks. (8 5) 277 7514 | El. paštas: info@lesto.lt |

DETALIOJO PLANO DERINIMŲ NUORAŠAS

1. Užsakovas: sprendinius deriname. UAB „Kredo“ direktorė R. Mikalauskienė, parašas, antspaudas.
2. VĮ „Utenos regiono keliai“. 2013-10-23 suderinta su pastaba: techniniame projekte patikslinti vertikalų ir horizontalų ženklimą. Techninio ir projektų rengimo skyriaus viršininkas Rimvidas Leonavičius, parašas.
3. Utenos apskrities VPK Visagino PK Viešosios policijos skyriaus Kelių policijos poskyrio viršininkas Albertas Vaitkevičius. Taip pat techniniame projekte patikslinti vertikalų ir horizontalų ženklimą, parašas, antspaudas, 2013-10-24;
4. Nacionalinės žemės tarnybos prie ŽŪM Ignalinos ir Visagino skyriaus vedėjas Arvydas Bagdonas, parašas, antspaudas, 2013-11-20.
5. Visagino savivaldybės administracijos Strateginio planavimo ir investicijų skyriaus inžinierius (vyriausiasis specialistas) Mantas Jundulas, parašas, 2013-11-21.
6. Suderinta. Visagino savivaldybės administracijos Strateginio planavimo ir investicijų skyriaus vyresnysis specialistas Vytas Bulova, parašas, 2013-11-21.
7. Suderinta.VĮ „Visagino energija“. Gamybos direktorius Arūnas Kalauskas, parašas, 2013-11-21.
8. 2013-11-15 Nr.03-2-07-358. TEO LT, AB. Pritarta detaliojo plano sprendiniams. Jonas Žusinas, parašas.
9. 2013-11-19 Nr. 47010-1734. AB LESTO Utenos regiono tinklo valdymo departamento Tinklo plėtros skyriaus vadovas Romualdas Stundžia, parašas.

Detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų, atitinka teritorijų planavimo, aplinkosaugos, higienos taisykles ir reikalavimus

PV V. Bogdanovienė



II. TEKSTINĖ DALIS (AIŠKINAMASIS RAŠTAS)

**PLANUOJAMO ŽEMĖS SKLYPO, UNIKALUS NR. 4583-0003-0029, ESANČIO
VISAGINE, TAIKOS PR. 23D, DETALIOJO PLANO
AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

1. BENDRIEJI DUOMENYS

1.1. Projekto rengimo pagrindas

Žemės sklypo Visagine, Taikos pr. 23D, kad. Nr. 4583/0003:29, detalusis planas (DP) paruoštas remiantis:

2013-05-17 Visagino savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. IV -634 "Dėl detaliojo plano rengimo".

Detaliojo plano projektas parengtas, vadovaujantis 2013-07-23 išduotu teritorijų planavimo sąlygų sąvadu Nr. (8.56)-PLS-78:

- Visagino savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus "Planavimo sąlygomis detaliojo planavimo dokumentui rengti", išduotomis 2013-07-23, Nr.(8.56)-PLS-77
- Nacionalinės žemės tarnybos prie ŽŪM Ignalinos ir Visagino skyriaus 2013-07-12 išduotomis „Planavimo sąlygomis detaliojo planavimo dokumentui rengti“ Nr. 39PLS-33;
- Utenos visuomenės sveikatos centro Zarasų skyriaus 2013-07-12 išduotomis "Planavimo sąlygomis detaliojo planavimo dokumentams rengti", Nr.(12-22)-13V16-4
- VĮ „Visagino energija“ 2013-07-11 išduotomis „Planavimo sąlygomis detaliojo planavimo dokumentui rengti“ Nr. 68;
- Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerijos Utenos regiono aplinkos apsaugos departamento "Planavimo sąlygomis detaliojo teritorijų planavimo dokumentui rengti", išduotomis 2013-07-17, Nr.S/tp-159/s-1530;
- AB LESTO „Planavimo sąlygomis detaliojo planavimo dokumentui rengti“ Nr. TS-47230-13-0287, išduotomis 2013-07-23;
- VĮ „Utenos regiono keliai“ „Planavimo sąlygomis detaliojo planavimo dokumentui rengti“ Nr. KB-287, išduotomis 2013-07-19;
- TEO LT, AB, Ignalinos – Zarasų klientų aptarnavimo grupės „Planavimo sąlygomis detaliojo planavimo dokumentui rengti“ Nr. 03-2-07-3/1632, išduotomis 2013-07-19;
- Papildomai - AB LESTO 2013-10-04 išduotomis prisijungimo sąlygomis Nr. TS-47270-13-0534.

1.2. Projekto tikslai

Planuojamos teritorijos tikslai yra šie: suformuoti iki 0,5 ha žemės sklypą laisvoje valstybinėje žemėje, prijungti jį prie esamo žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr. 4583/0003:29, nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą statinių statybos projektams rengti ir žemės sklypui naudoti.

ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

2.1. Žemėnauda

Sklypas registruotas Nekilnojamo turto registre:

Žemės sklypas (kadastro Nr. 4583/0003:29, Visagino m. k.v.).

Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita.

Naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos

Sklypo plotas: 0,5264ha pagal VĮ Registrų centro duomenis.

Sklypas nuosavybės teise valdomas Lietuvos Respublikos

Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie žemės ūkio ministerijos.

2003-04-03 sudaryta žemės nuomos sutartis Nr. N45/03-0315.

Visas nagrinėjamos teritorijos plotas – 1,0141 ha.

SITUACIJOS VIETA



2.2. Situacijos analizė

Analizuojama teritorija yra šiaurės rytinėje Visagino miesto dalyje. Vakarinė planuojamos teritorijos dalis ribojasi su Taikos prospektu ir VĮ „Visagino energija“ išnuomotu žemės sklypu Taikos pr. 23E, kadastrinis Nr. 4583/0003:71, šiaurinėje dalyje – su valstybiniu mišku, pietinėje dalyje – Taikos prospektu ir Energetikų gatvių susikirtimo žiedu, rytinėje dalyje – su valstybei priklausančiu žemės sklypu, kadastrinis Nr.

4583/0003:4, kuriame yra pastatyta degalinė, priklausanti UAB „Ūkio banko rizikos kapitalo valdymas“.

2.3. Teritorijos įvertinimas

Šiuo metu sklypo teritorija neužstatyta, komercinė veikla vykdoma ribotai.

Teritorija yra miesto pakraštyje, pakeliui įvažiuojant į Visagino miestą iš Užupių pusės, ties B kategorijos gatvės - Taikos pr. susikirtimu su Energetikų gatve.

2.4. Transporto ir pėsčiųjų eismas

Nagrinėjant teritoriją yra prie jau suformuoto 70 m pločio tarp raudonųjų gatvės linijų Taikos prospekto ir rajoninės reikšmės kelio Visaginas – Užupiai (kelio juostos plotis 39 m).

Iš Energetikų gatvės (rajoninės reikšmės kelio Visaginas – Užupiai) į nagrinėjamą teritoriją numatomi du esami įvažiavimai/išvažiavimai, o iš Taikos prospekto planuojamas vienas naujas įvažiavimas/išvažiavimas su lėtėjimo/greitėjimo juosta. Visuose įvažiavimuose/išvažiavimuose numatomi tik dešininiai posūkiai.

Esama visuomeninio transporto stotelė numatoma perkelti per 50 m į miesto centro pusę.

Pėstiesiems jau yra įrengti šaligatviai prie gatvių, tačiau įgyvendinant detaliojo plano sprendinius - statant prekybos centrą, esamus šaligatvius reiktų suremontuoti, o ten, kur jų reiktų lankytojų patogumui, numatyti naujus.

2.5. Gamtos ir kultūros paveldo objektai

Kultūros paveldo objektų nagrinėjamoje teritorijoje ir aplink ją nėra.

Visas Visagino miestas patenka į gamtinio karkaso teritoriją, kur yra pažeistos gamtinio karkaso teritorijos, kadangi miesto teritorija yra numatoma urbanizavimui.

2.6. Teritorijoje esantys želdiniai

Šiuo metu dalis teritorijos dirvonuoja, apžėlę menkaverčiais krūmais ir medžiais, šalia nagrinėjamų teritorijos yra brandūs miškai. Esamame sklype želdinių nėra, teritorija yra išasfaltuota.

2.7. Teritorijai taikomi teritorijų planavimo dokumentai

- Visagino miesto bendrasis planas, patvirtintas Visagino savivaldybės tarybos 2011-02-17 sprendimu Nr. TS-14.
- Didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo Visagino mieste specialusis planas, reg. Nr. 000301000070.

2. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

2.1. Teritorijos planavimas. Privalomieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: **kita**.

Esamo sklypo plotas: 5264 kv.m

Suformuoto naujo sklypo plotas: 10141 kv.m

Prie esamo sklypo prijungiamas laisvos valstybinės žemės plotas: 4877 kv.m

Naudojimo būdas: **komercinės paskirties objektų teritorijos (K)**.

Naudojimo pobūdis: **prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (K1)**.

Teritorijos naudojimo būdo ar pobūdžio turinys:

Teritorija, skirta prekybos, paslaugų ir pramogų statiniams statyti. Tai yra žemės sklypai, kuriuose yra esami arba numatomi statyti prekybos įmonių (maisto ir kitų prekių pardavimo), finansų įstaigų (bankai, kredito įstaigos, investicinės bendrovės, draudimo įmonės ir kt.) pastatai, turizmo (viešbučiai, moteliai, sanatorijos, poilsio namai, kempingai), parodų kompleksų bei kitų paslaugų įmonių statiniai, stadionai, universalūs (daugiafunkciniai) sporto ir pramogų kompleksai, vandens bei sporto šakų statiniai.

Galimas statinių sklype aukštis : iki 20 m.

Sklypo užstatymo tankis: 50%.

Sklypo užstatymo intensyvumas: 2,0

Pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimai

Pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai nurodyti pagrindiniame brėžinyje.

Detaliojo plano galiojimo riba apima esamo sklypo teritoriją ir prijungiamo laisvos valstybinės žemės plotą.

Užstatymo linija atitraukta nuo formuojamo sklypo ribų ne mažiau kaip per 3,0 metrus.

Pagal 2007 m. gruodžio 21 d. Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymą D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto, %, turi sudaryti:

- prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos sklypuose- ne mažiau 15% sklypo ploto.

Kiti pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimai

Projektuojama teritorija yra su nedideliu nuolydžiu šiaurės kryptimi. Absoliutinių altitudžių skirtumas svyruoja apie 0,5 m, pastatų absoliutinė altitudė – 151,60.

4.2. Inžinerinė infrastruktūra

4.2.1. Lauko elektros tinklai

Sprendiniai parengti vadovaujantis AB LESTO pateiktomis planavimo sąlygomis detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. TS-47230-13-02877, išduotomis 2013-07-23 ir prisijungimo sąlygomis Nr. TS-47270-13-0534.

Numatomas 10 kV elektros kabelio linijos atvedimas nuo jau esamo 10kV rezervinio narvelio Šs-3 šinių sekcijoje, iš Visagino TP ir antras 10 kV kabelio linijos atvedimas iki planuojamos TMT iš 10 kV OL atramos Nr. 100/18L-100, iš Visagino TP.

Numatoma vieta kabelinėms spintoms su apskaitos moduliais įrengti.

10 kV elektros kabelių tiesimui ir kitiems inžineriniams tinklams tiesti yra gauta Nacionalinės žemės tarnybos pažyma-39ST-(14.39.5.)-138, 2013-11-06.

0,4 kV kabelinės linijas numatoma kloti žaliojoje vejoje. Susikirtimo vietose su kitais inžineriniais tinklais kasimo darbus vykdyti rankiniu būdu. Prieš pradėdant kloti šioje projekto dalyje numatytus elektros tinklus, būtina iškviešti besikertančių esamus tinklus eksploatuojančių organizacijų atstovus.

Esami teritorijos apšvietimo tinklai yra numatomi demontuoti.

Visa elektros įranga, pagalbinių įrenginių ir instaliacinės detalės turi atitikti eksploatavimui elektros energijos tiekimo sistemoje.

Elektros patikimumo kategorija III.

4.2.2. Vandentiekis ir nuotekos

Detaliojo plano vandentiekio bei nuotekų tinklai projektuojami pagal VI „Visagino energija“ 2013-07-11 planavimo sąlygas Nr. 68, Utenos regiono aplinkos apsaugos departamento 2013-07-17 išduotas planavimo sąlygas Nr. S/tp-159/s-1530.

Buities vandentiekio tinklai

Planuojamoje teritorijoje aprūpinimas geriamu vandeniu numatomas iš sklype esančių centralizuotų vandentiekio tinklų. Centralizuoti vandentiekio tinklai, kurie aptarnauja greta esančią degalinę, numatomi demontuoti, o degalinės aptarnavimą perjungti į esamą sklype d400 vandentiekio tinklą. Vandens suvartojimas teritorijoje pagal preliminarinius paskaičiavimus – apie 40,0 m³/d., 9,0 m³/h max.

Magistralinio vandentiekio apsaugos zona į abi puses nuo vamzdyno – 10 m. Jis nuo vandens apskaitos punkto VK30 pastato Taikos pr. 23E iki sklypo ribos su Taikos pr. 23B rekonstruojamas, traukiant laisvu būdu į esamą vamzdyną naujus PE100 vamzdžius.

Lauko vandentiekį numatoma projektuoti iš PE PN 10 d 40 mm, d 32 mm vamzdžių. Vamzdžiai projektuojami ~ 1,8 m lygyje.

Buitinių nuotekų tinklai

Objekte susidarys tik buitinės nuotekos. Bendras nuotekų kiekis priimtas Qparos apie 40,0 m³/parą, 9,0 m³/hmax.

Buitinės nuotekas numatoma išleisti į centralizuotus buitinių nuotekų tinklus.

Buitinės nuotekynės tinklus numatoma projektuoti iš PVC d 110 mm, d 160 mm vamzdžių. Vamzdžiai projektuojami 1,3 m gylyje.

Magistralinių buitinių nuotekų tinklų apsaugos zonos plotis į abi puses nuo vamzdyno ar kolektoriaus krašto po 10 m. Fekalinės kanalizacijos savitakinis kolektorius nuo vandens apskaitos punkto VK30 Taikos pr. 23E pastato iki sklypo eibos su Taikos pr. 23B rekonstruojamas, traukiant laisvu būdu į esamą vamzdyną naujus PE100 vamzdžius.

Paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai

Lietaus nuotekų tinklai nagrinėjamoje teritorijoje pajungiami į centralizuotų lietaus nuotekų tinklų kamerą, esančią Energetikų gatvėje.

Pagal 2007-04-02 LR Aplinkos ministro įsakymą Nr. D1-193 „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentas“, paviršinės nuotekos turi būti valomos nuo galimai teršiamų teritorijų. Pagal šio reglamento skyrių Nr. II, galimai teršiamą teritoriją – tai atvira teritorija, kuri dėl joje vykdomos veiklos yra arba gali būti teršiama (eksploatacijos ar avarinės taršos atvejais) kenksmingomis medžiagomis: <...> didesnė kaip 0,5 ha (5000 m²) autotransporto stovėjimo aikštelė, išskyrus viešąsias aikšteles. Kadangi projektuojamų automobilių stovėjimo aikštelių yra, valymo įrenginiai paviršinėms nuotekoms valyti techninio projekto rengimo metu turės būti numatyti.

4.3. Aplinkos apsauga

Planuojamoje teritorijoje galimas nedidelis triukšmo padidėjimas dėl nuosavu autotransportu atvyksiančių gyventojų ir svečių. Transporto priemonių keliamas triukšmas bus nereikšmingas ir neviršys gyvenamojoje aplinkoje HN 33:2007 nustatytų leistinų triukšmo ribinių verčių. Statinių projektų rengimo metu, kad sumažinti keliamą triukšmą, reiktų numatyti kuo didesnį želdinių kiekį, skiriančių pastatus nuo privažiavimo kelio.

Vibracijos, šviesos ir šilumos, jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės planuojama veikla planuojamoje teritorijoje nesukels.

Į aplinkos orą išsiskirs tik atvažiuojančio autotransporto degalų deginiai: anglies monoksidas, azoto oksidai, sieros oksidai, sieros dioksidas, kietosios dalelės, angliavandeniliai. Žymi oro tarša neprognozuojama.

Fizikiniai ir biologiniai teršalai nesusidarys.

Vykdamat statybos darbus bus kasamas esamas dirvožemis, kuris bus sandėliuojamas teritorijoje ir išsaugomas, o vėliau naudojamas teritorijos tvarkymui. Veikla, sąlygojanti dirvožemio taršą ir fizinį būvį, vykdoma nebus.

Sklypams apželdinti prioritetas teiktinas vejoms ir dekoratyviniams želdiniams, nesodinant stambių sodmenų.

2013 m. buvo parengtas strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos dokumentas ir gauta suinteresuotų subjektų išvada, kad vertinimas nėra būtinas.

4.4. Kraštovaizdžio apsauga

Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Šiuo metu teritorija netvarkoma. Įgyvendinus planuojamos teritorijos sprendinius (pastačius prekybos, paslaugų ir pramogų objektą), būtų sukurta harmoninga, gamtinė ir kultūrinė aplinka (teritorija), turinti visas savybes bei sąlygas sukurti visavertį fizinį bei dvasinį poilsį, gausiai apželdinta ir sutvarkyta, išvalyta nuo menkaverčių medžių.

Įgyvendinus planuojamos teritorijos sprendinius kraštovaizdžio kokybė pagerėtų. Aplinkos kokybei rengiamas detalusis planas neigiamos įtakos neturės.

4.5. Buitinės atliekos, higieniniai reikalavimai

Sklype numatytas neintensyvus mažaaukštis užstatymas, todėl būsimame planuojamame objekte bus užtikrinamos insoliacijos ir natūralaus apšvietimo sąlygos.

Geriamo vandens tiekimo ir buitinių nuotekų tinklai numatomi pajungti į centralizuotus tinklus (žr. dalį 4.2.2.).

Detaliojo plano etape susidarančių atliekų kiekių skaičiavimas yra sudėtingas ir sunkiai prognozuojamas. Antrinių žaliavų ir buitinių atliekų surinkimo aikštelės numatomos sklype. Buitines atliekas numatyta laikinai saugoti konteineriuose su uždaromais liukais, konteineriams saugoti įrengiama aikštelė su kieta danga. Aikštelės įrengiamos normatyviniais atstumais nuo pastatų.

Susidarančios atliekos bus rūšiuojamos ir perduodamos atliekų tvarkytojams.

Planuojamoje teritorijoje ir apylinkėse nėra radiotechninių objektų, todėl neigiamo poveikio planuojamiems objektams nebus, jie nepatenka į radiotechninių objektų skleidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės sukuriamas sanitarinės apsaugos ir ribinio užstatymo zonas.

Planuojama teritorija bus skoningai apželdinama, sukuriant harmoningą aplinką su gamta.

4.6. Priešgaisriniai reikalavimai

Sklypo užstatymo zona projektuojamos pagal visus galiojančius priešgaisrinius reikalavimus. Numatoma, kad užstatymas bus ne arčiau kaip 3 metrai iki sklypo ribos.

Į teritoriją esamomis gatvėmis ir nuovažomis privažiuos ir priešgaisrinių tarnybų automobiliai.

Gaisro gesinimui išorinėmis priemonėmis numatomas iš planuojamos žemės sklype numatyto priešgaisrinio hidranto. Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus įsakymu Nr. 1-138, 2011-04-20, atstumas nuo vandens paėmimo iki saugomo pastato perimetro tolimiausio taško gali būti ne didesnis kaip 1000 m.

4.7. Susisiekimo sistema

Teritorija yra prie jau urbanizuotos teritorijos, 2 privažiavimai prie sklypo jau yra nuo Energetikų gatvės, vienas naujai planuojamas iš Taikos prospekto.

Automobilių parkavimas sprendžiamas savam sklype. Rengiant pastatų statybos projektus turės būti užtikrintas automobilių stovėjimo vietų skaičius atitinkamai projektuojamiems pastatams, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais.

4.8. SAZ tvarkymo režimas

Vadovaujantis 2004 m. rugpjūčio 19 d. sveikatos apsaugos ministro įsakymu Nr. V-586 patvirtintomis Sanitarinių apsaugos zonų ribų ir režimo taisyklėmis, projektuojamai gyvenamajai teritorijai SAZ nėra nustatomas.

Sanitarinių apsaugos zonų reglamentas (Remiantis „Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklėmis“ (Žin.2004; Nr.134-4878):

1. SAZ turi būti naudojama atsižvelgiant į teršalų, kuriuos atitinkamas objektas išmeta į orą, dirvožemį, vandenį, kiekį bei kenksmingumą ir SAZ galimą bei faktišką užteršimą.

2. SAZ žemės panaudojimo ir ūkinės veiklos specialiosios sąlygos nustatomos SAZ ribų nustatymo dokumentų sprendiniuose, atsižvelgiant į jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės lygį, dirvožemio (gruntinių vandenų) biologinę ir cheminę taršą, taip pat ir į užteršimą sunkiaisiais metalais bei radionuklidais.

3. SAZ teritorijoje negali būti statomi gyvenamieji namai, viešbučiai ar kiti trumpalaikio apgyvendinimo pastatai, švietimo, sveikatos priežiūros ir slaugos įstaigos, neturi būti įrengiamos vandenvietės, kurioms turi būti nustatytos sanitarinės apsaugos juostos, taip pat rekreacijos teritorijos ir pramoginių renginių atviri ar uždari statiniai.

4. SAZ teritorija negali būti naudojama aplinką teršiančių objektų (taršos šaltinių) plėtrai, jei dėl tokios plėtros cheminės, fizikinės, biologinės taršos ribinė vertė viršys nustatytas DLK.

5. SAZ naudotojai privalo ją tvarkyti laikydamiesi nustatytų ūkinės komercinės veiklos apribojimų, taip pat privalo rūpintis SAZ apželdinimu, želdinių priežiūra, jų gausinimu bei atnaujinimu, ūkio subjektas, kuriam nustatytos SAZ ribos, turi organizuoti aplinkos taršos šaltinių poveikio aplinkai stebėjimus ir prireikus imtis priemonių aplinkos taršai mažinti.

4.9. Sklypo teritorijoje taikomo servitutų rūšys bei apribojimai

Nustatomi servitutas sklypui s 1.1:

- 185 kv. m –kelio servitutas (teisė eiti ir važiuoti bet kuriuo paros metu);
- servitutas, suteikiantis teisę tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, aptarnauti jas bei jomis naudotis; kelio servitutas (teisė eiti ir važiuoti bet kuriuo paros metu).

Nustatomas servitutas sklypui s 1.2:

- 2064,00 kv.m – servitutas, suteikiantis teisę tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, aptarnauti jas bei jomis naudotis.

Nustatomas servitutas sklypui – s 1.3:

– 391 kv. m - servitutas, suteikiantis teisę tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, aptarnauti jas bei jomis naudotis;

Planuojamos sklype modulinės transformatorinės apsaugos zona – 10 m.

Gretimame sklype Taikos pr. 23E, kadastrinis Nr. 4583/0003:71, esančio vandens apskaitos mazgo apsaugos zona – 15 m aplink pastatą.

Gretimame sklype Taikos pr. 23B, kadastrinis Nr. 4583/0003:4, esančios skysto kuro degalinės požeminio rezervuaro apsaugos zona – 15 m.

Daugiau planuojamoje teritorijoje esančių objektų, kuriems būtų taikomos apsaugos arba sanitarinės apsaugos zonos, nėra.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos sklypams pažymėtos pagrindiniame brėžinyje.

PV V. Bogdanovienė

