



ATESTATO Nr. 0428	KOMPLEKSAS	DETALUSIS PLANAS	TOMAS	METAI
	U-1080		1	2011

**ŽEMĖS SKLYPO (KADASTRINIS NR. 8502/0001:68)
DURPININKŲ G. 37, BALTOSIOS VOKĖS M.,
ŠALČININKŲ R. SAV., BEI ŠALIA ESANČIOS LAISVOS
VALSTYBINĖS ŽEMĖS DETALUSIS PLANAS**

KONCEPCIJA

PLANAVIMO ORGANIZATORIUS:

ŠALČININKŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS

PLANO RENGĖJAS:

UAB „URBANISTIKA“

PAREIGOS	PAVARDĖ	PARAŠAS
DIREKTORIUS	J. JAZAVITAS	
PROJEKTO VADOVĖ A1735	G. RATKUTĖ SKAČKAUSKIENĖ	

TURINYS

ĮVADAS	3
DETALIOJO PLANO RENGIMO PAGRINDAS IR TIKSLAI	4
1. ESAMA BŪKLĖ	5
1.1. Žemės naudojimas	6
1.2. Gretimybės	6
1.3. Teritorijos užstatymo vertinimas	6
1.4. Gamtinė aplinka	6
1.5. Gamtos ir kultūros paveldo objektai	6
1.6. Susisiekimas ir inžinerinė infrastruktūra	6
1.7. Parengtų projektų apžvalga	7
2. KONCEPCIJA	8
2.1. Teritorijos naudojimo ir apsaugos svarbiausios kryptys ir tvarkymo prioritetai	9
3. PRIEDAI	
4. NUOSAVYBĖS DOKUMENTAI	
5. GRAFINĖ DALIS	

ĮVADAS

IVADAS

DETALIOJO PLANO RENGIMO PAGRINDAS IR TIKSLAI

Detaliojo teritorijų planavimo objektas – žemės sklypas kadastrinis Nr. 8502/0001:68, Durpininkų g. 37, Baltosios Vokės m., Šalčininkų r. sav. bei šalia esanti laisva valstybinė žemė.

Detaliojo planavimo organizatorius – Šalčininkų rajono savivaldybės administracijos direktorius, Vilniaus g. 49, LT-17116, Šalčininkai.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:

- Šalčininkų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 211-09-19 įsakymu Nr. DĮV-1742 „Dėl žemės sklypo kadastrinis Nr. 8502/0001:68 Durpininkų g. 37, Baltosios Vokės mst., Šalčininkų r. sav., bei šalia esančios laisvos valstybinės žemės detaliojo plano rengimo“;
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Šalčininkų žemėtvarkos skyriaus 2011-08-17 raštu Nr. 43 SD-(14.43.37.) - 828 „Dėl detaliojo plano rengimo“;
- Planavimo užduotimi detaliojo planavimo dokumentui rengti;
- Detaliojo plano rengimo darbų programa;
- Šalčininkų rajono savivaldybės administracijos Statybos ir architektūros skyriaus Planavimo sąlygų sąvadu detaliojo planavimo dokumentui rengti, 2011 10 03, Nr. A11(25.5.6)-25;
- Šalčininkų rajono savivaldybės administracijos Statybos ir architektūros skyriaus Planavimo sąlygomis detaliojo planavimo dokumentui rengti, 2011 10 03, Nr. A10(25.5.6)-25;
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Planavimo sąlygomis detaliojo planavimo dokumentui rengti, 2011 09 27, Nr. 43PLS-18;
- Vilniaus visuomenės sveikatos centro Šalčininkų filialo sąlygomis, 2011 09 27, Nr. 21(3-7)-3.7-29;
- AB LESTO, Planavimo sąlygomis, 2011 09 28, Nr. TS-41120-11-0782;
- TEO LT, AB Projektavimo sąlygomis, 2011 09 26, Nr. 2-585/2011;
- UAB „Tvarkyba“ Planavimo sąlygomis, 2011 09 29, Nr. 57;
- Šalčininkų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo planu;
- Baltosios Vokės miesto bendrojo plano koncepcija;
- Šalčininkų rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros planu;
- Šalčininkų rajono savivaldybės 2007-2013 metų veiklos strateginiu planu.

Detaliojo plano rengimo tikslai ir uždaviniai

Planavimo dokumento rengimo tikslas – perprojektuoti kitos paskirties žemės sklypo kadastrinis Nr. 8502/0001:68 Durpininkų g. 37, Baltosios Vokės m., ribas praplečiant sklypą į laisvo valstybinio fondo žemę; numatyti sklypo dalinimą; nustatyti suprojektuotų žemės sklypų naudojimo būdą: komercinės paskirties objektų teritorijos; naudojimo pobūdį: prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos; nustatyti teritorijos tvarkymo režimą bei statybos reglamentus.

1. ESAMA BŪKLĖ

1. ESAMA BŪKLĖ

1.1. Žemės naudojimas

Teritorija, nagrinėjama detaliajame plane, yra Šalčininkų r. savivaldybėje, Baltosios Vokės mieste, Durpininkų g. 37. Nagrinėjamą teritoriją sudaro esamas vienas sklypas bei šalia esanti laisva valstybinė žemė. Žemės sklypo kadastro dokumentuose nurodyta pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. Sklypo kadastrinis Nr. 8502/0001:68, plotas 30926 m². Sklypo nuosavybės teisė - Lietuvos Respublika, sudaryta nuomos sutartis – Raimundas Grigaliūnas, UAB „Astin-Interior“. Sklype yra pastatas – svarstyklės, kiti statiniai (inžineriniai) kurių nuosavybės teisė - Raimundas Grigaliūnas, UAB „Astin-Interior“.

1.2. Gretimybės

Planuojama teritorija pietinėje pusėje ribojasi su Durpininkų g.; vakarinėje - su esamu keliu (Baltosios Vokės miesto bendrajame plane planuojama gatve); šiaurinėje – su žemės ūkio paskirties sklypu kadastrinis Nr. 8520/0013:276, nuosavybės teisė – Vladislova Irena Zujeva; rytinėje – su kitos paskirties žemės sklypu kadastrinis Nr. 8502/0001:83, nuosavybės teisė – Lietuvos Respublika, nuomos sutartis UAB „Krašuona“ bei šiame žemės sklype esančiais statiniais, nuosavybės teisė - UAB „Krašuona“, nuomos sutartis UAB „Žybartuva“.

1.3. Teritorijos užstatymo vertinimas

Planuojama teritorija yra Baltosios Vokės miesto pramoninėje gamybinėje dalyje. Planuojamame sklype yra esami statiniai – svarstyklės, inžineriniai statiniai. Šiaurinėje pusėje besiribojantis sklypas yra neužstatytas. Teritorija tinkama komercinių objektų statybai.

1.4. Gamtinė aplinka

Reljefas. Nagrinėjamoje teritorijoje reljefas kinta nežymiai – aukščių altitudės svyruoja apytiksliai nuo 134,00 m iki 136,50 m.

Želdiniai. Planuojamoje teritorijoje yra pavieniai medžiai. Sklype nėra durpynų, užpelkėjusių vietų, atvirų vandens telkinių, šaltinių.

1.5. Gamtos ir kultūros paveldo objektai

Sklype nėra gamtos ir kultūros paveldo objektų bei sklypas nepatenka į gamtos ir kultūros paveldo objektų teritorijas.

1.6. Susisiekimas ir inžinerinė infrastruktūra

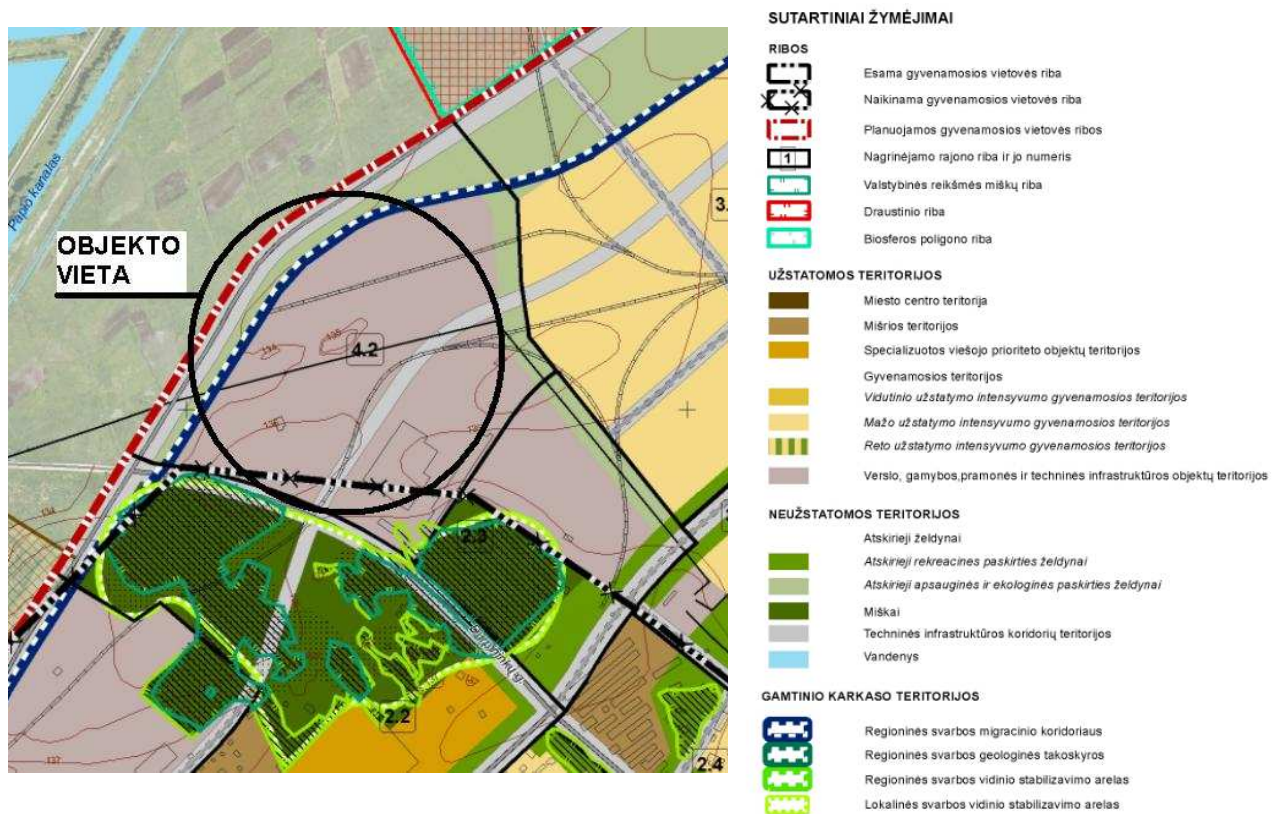
Susisiekimas. Į esamą sklypą įvažiuojama iš Durpininkų g.

Inžinerinė infrastruktūra. Teritorijoje yra elektros, vandentiekio, buitinių nuotekų tinklai.

1.7. Parengtų projektų apžvalga

Rengiamo detaliojo plano tikslai ir numatoma programa neprieštarauja Šalčininkų rajono savivaldybės sprendiniams, Baltosios Vokės m. bendrojo plano koncepcijai, parengtiems sprendiniams.

Vadovaujantis Baltosios Vokės miesto bendrojo plano sprendiniais, nagrinėjama teritorija yra priskiriama verslo, gamybos, pramonės ir techninės infrastruktūros objektų teritorijai. Šioje teritorijoje galima komercinių objektų teritorija. Teritorijai taikomi rodikliai: maksimalus užstatymo intensyvumas – 0,8, maksimalus užstatymo aukštingumas – 3 aukštai, 15 metrų.



Ištrauka iš Baltosios Vokės miesto bendrojo plano Pagrindinio (reglamentų) brėžinio.

2. KONCEPCIJA

2. KONCEPCIJA

2.1. Teritorijos naudojimo ir apsaugos svarbiausios kryptys ir tvarkymo prioritetai

Koncepcijoje teikiami naudojimo būdai ir pobūdžiai, užstatymo formavimo sprendiniai neprieštarauja darnios plėtros principams, nepakeičia ir nepablogina socialinės, gamtinės aplinkos.

Koncepcijoje teikiami žemės sklypo kadastrinis Nr. 8502/0001:68 performavimo bei padalinimo sprendiniai. Esamas sklypo plotas sudaro 3,0926 ha teritorijos ir numatomas apie 2,1328 ha išplėtimas laisvoje valstybinėje žemėje. Planuojama teritorija padalinama į keturis sklypus:

- 1 sklypas – 3,5026 ha;
- 2 sklypas – 1,5824 ha;
- 3 sklypas – 0,0100 ha;
- 4 sklypas – 0,1954 ha.

Planuojama žemės naudojimo paskirtis, būdas ir pobūdis. Esamo sklypo žemės paskirtis - kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. Planuojamuose sklypuose - pirmame ir antrame - lieka esama žemės paskirtis ir būdas bei kituose sklypuose numatomi nauji:

- 1 sklypas – paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, pobūdis – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (**K/K1**);
- 2 sklypas – paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, pobūdis – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (**K/K1**);
- 3 sklypas – paskirtis – kita, naudojimo būdas – inžinerinės infrastruktūros teritorijos, pobūdis – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos (**I/I1**) – skirtas transformatorinės statybai;
- 4 sklypas – paskirtis - kita, naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorijos, pobūdis – apsauginės ir ekologinės paskirties želdynų (**E/E3**).

Užstatymas. Užstatymo rodikliai neprieštarauja Baltosios Vokės miesto bendrojo plano sprendiniams bei įvertinus esamą situaciją numatomi:

- 1 sklypas – aukštingumas – **iki 15 m**, užstatymo tankumas – **14%**, užstatymo intensyvumas – **0,14**;
- 2 sklypas – aukštingumas – **iki 15 m**, užstatymo tankumas – **32%**, užstatymo intensyvumas – **0,32**;
- 3 sklypas – aukštingumas – **iki 8,5 m**, užstatymo tankumas – **16%**, užstatymo intensyvumas – **0,16**;
- 4 sklypas – užstatymas nenumatomas.

Nuo sklype numatomos naujos užstatymo teritorijos iki esamų, planuojamų sklypų ribų paliekamas ne mažesnis kaip 3,0 m atstumas.

Želdiniai ir jų tvarkymas. Ketvirtas sklypas numatomas apsauginės ir ekologinės paskirties želdynų juostai. Visuose likusiuose sklypuose numatomi priklausomieji želdynai pagal Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą.

Inžinerinė infrastruktūra. Numatomas inžinerinių tinklų perklojimas, bei pasijungimas prie elektros, vandentiekio, nuotekų tinklų. Galimi teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais sprendiniai teikiami sprendinių konkretizavimo stadijoje.

Susisiekimo sistema. Įvažiavimai / išvažiavimai planuojami iš Durpininkų g., pagal Baltosios Vokės miesto bendrąjį planą numatomų gatvių bei tikslinami tolimesniame detaliojo plano rengimo etape, techniniuose projektuose.

Automobilių stovėjimo vietos numatomos kiekvieno sklypo ribose pagal STR 2.06.01:1999 "Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos". Statinių dydį galima planuoti tik įvertinus norminio automobilių stovėjimo vietų skaičiaus įrengimo galimybę.

3. PRIEDAI

4. NUOSAVYBĖS DOKUMENTAI

5. GRAFINĖ DALIS