Žemės sklypų, (kadastrinis Nr. 5923/0001:245, apytikslis plotas – 1,8024 ha) esančio Lazdijų r. sav. Lazdijų m. Gėlyno g. 10 ir (kadastrinis Nr. 5923/0001:244, apytikslis plotas 0,1804 ha) esančio Lazdijų r. sav. Lazdijų m. Gėlyno g. 10 A, DETALUSIS PLANAS

1. DETALIOJO PLANO RENGIMO PAGRINDAS: Lazdijų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2012-07-17 įsakymas Nr. 10V-590 „Dėl detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo ir sutarties sudarymo“.

2. DETALIOJO PLANO ORGANIZATORIUS: UAB „Lazdijų šiluma“. Adresas: Lazdijai Gėlyno g. 10.

3. DETALIOJO PLANO RENGĖJAS: K. Kazlausko IĮ "GEOPLIUS". Adresas: Lazdijai Saulėtekio g. 10.

3. PLANUOJAMOS TERITORIJOS ADRESAS: Lazdijai Gėlyno g. 10 ir Lazdijai Gėlyno g. 10A.

4. PLANAVIMO TIKSLAS: Parengti esamos Lazdijų miesto katilinės teritorijos detalųjį planą (žemės sklypo pagrindinė paskirtis – kita, naudojimo būdas – inžinerinės infrastruktūros teritorijos, pobūdis - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos), nustatant teritorijos naudojimo režimą ir nustatant sanitarines apsaugos zonas bei sujungiant žemės sklypus (žemės sklypo kadastrinis Nr. 5923/0001:245, apytikslis plotas – 1,8024 ha Lazdijuose Gėlyno g. 10 ir žemės sklypo kadastrinis Nr. 5923/0001:244, apytikslis plotas 0,1804 ha Lazdijuose Gėlyno g. 10A).

5. PLANAVIMO PROCESO ETAPAI: Parengiamasis, teritorijų planavimo dokumento rengimo, teritorijų planavimo dokumento sprendinių pasekmių vertinimo, baigiamasis.

6. DERINIMO IR TVIRTINIMO PROCEDŪRA: Detalusis planas rengiamas bendrąja tvarka.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis 2013-06-20 patvirtinta planavimo organizatoriaus UAB “Lazdijų šiluma“ planavimo užduotimi (darbų programa), Alytaus visuomenės sveikatos centro sprendimu “Dėl planuojamos ūkinės veiklos galimybių” (2014-01-10 Nr. R1-40) ir planavimo sąlygomis, kurias išdavė:

Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos Lazdijų skyrius (2012- 08-08 Nr.4PL-(14.4.1 00.)-48.

Alytaus visuomenės sveikatos centro Lazdijų skyrius (2012-08-01 Nr. ŽS-12-25).

AB “LESTO” (2012-08-07 Nr. TS-46430-12-0340).

TEO LT, AB (2012-08-02 Nr.2-434 /2012).

Lazdijų rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyrius (2012-08-22 Nr. AT27-22).

Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos Alytaus regiono aplinkos apsaugos departamentas (2012-08-07 Nr. (5)-ST-256).

Detaliojo plano organizatorius: UAB „Lazdijų šiluma“			Žemės sklypų, (kadastrinis Nr. 5923/0001:245, apytikslis plotas – 1,8024 ha) esančio Lazdijų r. sav. Lazdijų m. Gėlyno g. 10 ir (kadastrinis Nr. 5923/0001:244, apytikslis plotas 0,1804 ha) esančio Lazdijų r. sav. Lazdijų m. Gėlyno g. 10 A, detalusis planas	
Detaliojo plano rengėjas: K. Kazlausko IĮ "GEOPLIUS"				
Autorius: architektas Petras Selilionis		Atestato Nr. A 1932	Aiškinamasis raštas	2014 m.
				Lapo Nr. 1

Suderinta: Laura Urbanskaitė, Mantas Sabaliauskas, Laura Urbanskaitė, Mantas Sabaliauskas, Kęstutis Jasiulevičius, Danguolė Barauskienė, Gint

UAB “Lazdijų vanduo” (2012-08-02 Nr.8-200).
UAB “Lazdijų šiluma” (2012-07-26 Nr. 384-S).

PROJEKTO SUDĖTIS

Aiškinamasis raštas
Brėžiniai su teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimais
Procedūrų dokumentai

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

Ūkinė veikla.

Planuojamoje teritorijoje nuo 1981 m. vykdoma šilumos gamybos veikla. Ūkinė veikla vykdoma žemės sklypuose Lazdijuose Gėlyno g. 10 bei Gėlyno g. 10 A. (kadastrinis Nr. 5923/0001:0245 bei Nr. 5923/0001:0244).

Lazdijų katilinėje gaminama šiluminė energija, naudojant kurą deginančius įrenginius, kurių bendras nominalus šiluminis galingumas 11,0 MW, kūrenamus medžio drožlėmis ir skalūno alyva. Skalūno alyva naudojama kaip rezervinis kuras, kai esant žemoms lauko temperatūroms neužtenka medienos drožlių katilų gaminamos šilumos. Katilinėje bendrai per metus planuojama sudeginti 8400 t kietmetrių per metus ir 200 t skalūno alyvos.

Technologinio ciklo atliekos – katiluose sudeginto kuro degimo produktai, pro kaminą išmetami į atmosferą. Sudegus medienos drožlėms susidaro apie 43,0 t/metus pelenų. Ūkinės veiklos pagrindinės atliekos - pelenai iš pakuros transporteriu paduodami į talpą iš kurios periodiškai pašalinami į sąvartyną pagal iš anksto sudarytą sutartį. Planuojama, kad susidarys apie – 43 t/metus pelenų. Dalis pelenų išnešama iš kūryklos su dūmais. Šių pelenų atskyrimui yra sumontuoti ciklonai, kuriuose dalis kietųjų dalelių yra sugaudoma ir patenką į pelenų kaupimo konteinerį, o dūmai dūmsiurbio pagalba nuvedami į dūmtraukį (H=60 m, Ǿ=1,5 m išėjime).

Lazdijų katilinėje skalūnų alyva saugoma dviejuose metaliniuose rezervuaruose, po 30 m^3 talpos. Iš viso galima laikyti apie 55 tonas. Medienos drožlių rezervas saugomas prie katilinės: dengtoje pastogėje – 1000 tonų, malkos atvirose aikštelėse – apie 1500 tonų. Į katilinę kuras atvežamas automobiliais

Katilinė per metus pagamina apie 14000 MWh šilumos.

Atlikus poveikio visuomenės sveikatai vertinimą, pasiūlyta katilinės sanitarinę apsaugos zoną nustatyti sutapatinant ją su naudojamų žemės sklypų ribomis. Alytaus visuomenės sveikatos centras 2014-01-10 sprendimu Nr. R1-40 dėl planuojamos ūkinės veiklos galimybių tam pritarė.

Teritorija.

Planuojama katilinės teritorija yra rytinėje Lazdijų miesto dalyje, ribojasi su Gėlyno ir Draugystės gatvėmis. Katilinės teritorija yra dviejuose kitos pagrindinės paskirties žemės sklypuose. Bendras sklypų plotas yra apie 1,9828 ha. (Tiek detaliojo plano

Suderinta: Laura Urbanskaitė, Mantas Sabaliauskas, Laura Urbanskaitė, Mantas Sabaliauskas, Kęstutis Jasiulevičius, Danguolė Barauskienė, Gint

pavadinime, tiek rengiant detalųjį planą kalbama apie apytikslius esamų žemės sklypų plotus, kadangi juos formuojant buvo naudojama vietinė koordinačių sistema. Rengiant detalųjį planą, buvo naudojamos tos pačios esamų žemės sklypų ribos, tačiau LKS-94 koordinačių sistemoje. Dėl šios priežasties, nesikeičiant esamo sklypo riboms, nežymiai pasikeičia esamo žemės sklypo plotas. Detaliojo plano rengimo atveju kiekvieno esamo žemės sklypo plotas keitėsi 2 m², tačiau bendras sujungtų žemės sklypų plotas nepakito). Jie nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai. Su UAB „Lazdijų šiluma“ sudaryta nuomos sutartis 99 metams (nuo 2000 iki 2099 metų).

Šiems sklypams nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Žemės sklypui Lazdijai Gėlyno g. 10 (kadastrinis Nr. 5923/0001:0245):

I Ryšių linijų apsaugos zonos;

VI Elektros linijų apsaugos zonos;

XLIX Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos;

XLVIII Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos.

XXIX Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos.

Žemės sklypui Lazdijai Gėlyno g. 10A. (kadastrinis Nr. 5923/0001:0244):

XLIX Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zona;

XXIX Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos.

Žemės sklypui Lazdijai Gėlyno g. 10 (kadastrinis Nr. 5923/0001:0245) nustatytas servitutas: teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Transformatorinei, įsiterpusiai į minėtą katilinės žemės sklypą, žemės sklypas nesuformuotas.

Užstatymas

Įvažiavimas į teritoriją iš Gėlyno g. dengtas asfaltbetonio danga, iš Lazdijos g. dengtas žvyro danga. Prie administracinio pastato yra 11 vietų automobilių stovėjimo aikštelė. Katilinės teritorija užstatyta negyvenamaisiais administracinės, gamybos ir pramonės, sandėliavimo paskirties pastatais su asfaltbetonio, betono ar žvyro dangos pravažiavimais ir aikštelėmis ties jais. Užstatymo tankumas siekia 0,2. Statinių nuosavybės teisės priklauso UAB “Lazdijų šiluma”.

Infrastruktūra

Eksploatuojamos katilinės teritorijoje yra ryšio, elektros, vandentiekio, buitinių bei paviršinių nuotekų inžineriniai tinklai. Vanduo esamoje katilinėje naudojamas buities poreikiams ir gamybiniams - vandens minkštinimo filtrų darbui, pačiam filtrui parengti darbui ir šilumos tinklų papildymui. Eksploatuojant katilinę, vandens poreikis 730 m^3/metus, gamybiniams poreikiams – 377,44 m^3/metus, buitiniams poreikiams - 300 m^3/metus (1 dušas), drėgnam patalpų valymui (skaičiuojant 0,4 l/m^2 vieną kartą per parą 1 val. laikotarpiu) 52,56 m^3/metus. Susidarysiančių nuotekų kiekis 730 m^3/metus (buitinės ir gamybinės nuotekos). Visos nuotekos nukreipiamos į Lazdijų miesto centralizuotus kanalizacijos tinklus. Gamybiniams, gaisrų gesinimo ir buitiniams poreikiams, vanduo bus tiekiamas iš esamų miesto vandentiekio tinklų.

Visos paviršinės nuotekos (taip pat nuo stogų) patenka į jau esamus valymo įrenginius

Suderinta: Laura Urbanskaitė, Mantas Sabaliauskas, Laura Urbanskaitė, Mantas Sabaliauskas, Kęstutis Jasiulevičius, Danguolė Barauskienė, Gint

- naftos gaudytuvą ir skendinčių medžiagų valymo įrenginį, toliau – į Raišupio upelį.

Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje vertingų želdinių nėra.

Gamtos ir kultūros paveldo objektai

Planuojamoje teritorijoje gamtos ir kultūros paveldo objektų nėra.

Besiribojančiose teritorijose istorinių, kultūrinių arba archeologinių vertybių nėra.

Hidrologiniu požiūriu Lazdijų katilinės teritorija priklauso Nemuno baseinui, yra ant Raišupio upelio, kurio ilgis yra iki 10 km, kranto ties sureguliuotu jo ruožu.

Planuojama teritorija kraštovaizdžio atžvilgiu yra nereikšminga.

Vystymo tendencijos

Esamų Lazdijų katilinės teritorijoje pastatyti reikiami pastatai, vietinė infrastruktūra (privažiavimo keliai, elektros tiekimo ir ryšio linijos, vandentiekio, buitinių bei paviršinių nuotekų inžineriniai tinklai) yra pilnai išvystyta ir užbaigta. Visi vietos infrastruktūros sistemos elementai turi nuolatinį ryšį su atitinkamais miesto infrastruktūros elementais. Numatoma maksimaliai panaudoti esamą infrastruktūrą. Lazdijų katilinė toliau tieks Lazdijų miestui šilumą.

PLANAVIMO TIKSLAI

Parengti esamos Lazdijų miesto katilinės teritorijos detalųjį planą (žemės sklypo pagrindinė paskirtis – kita, naudojimo būdas – inžinerinės infrastruktūros teritorijos, pobūdis - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos), nustatant teritorijos naudojimo režimą ir nustatant sanitarines apsaugos zonas bei sujungiant žemės sklypus (žemės sklypo kadastrinis Nr. 5923/0001:245, apytikslis plotas – 1,8024 ha Lazdijuose Gėlyno g. 10 ir žemės sklypo kadastrinis Nr. 5923/0001:244, apytikslis plotas 0,1804 ha Lazdijuose Gėlyno g. 10A).

SPRENDINIAI

Teritorija

Lazdijų katilinės teritoriją sudarantys du kitos pagrindinės paskirties žemės sklypai (žemės sklypo kadastrinis Nr. 5923/0001:245, apytikslis plotas – 1,8024 ha Lazdijuose Gėlyno g. 10 ir žemės sklypo kadastrinis Nr. 5923/0001:244, apytikslis plotas 0,1804 ha Lazdijuose Gėlyno g. 10A) sujungiami į vieną žemės 1,9828 ha dydžio sklypą. Naujai suformuotam žemės sklypui nustatoma kita pagrindinė paskirtis, naudojimo būdas – inžinerinės infrastruktūros teritorijos, naudojimo pobūdis – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos (G KODAS tp10, indeksas I1). Teritorijos užstatymo intensyvumas – 0,4, užstatymo tankumas – 0,3, užstatymo aukštis – iki 16 m pastatams su šlaitiniais stogais ir iki 12 m pastatams su sutapdintais stogais.

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694, priklausomųjų želdynų norma (plotas) naujai suformuotame sklype yra 12 % nuo žemės sklypo ploto, t. y. 2379 m².

Suderinta: Laura Urbanskaitė, Mantas Sabaliauskas, Laura Urbanskaitė, Mantas Sabaliauskas, Kęstutis Jasiulevičius, Danguolė Barauskienė, Gint

Katilinės sanitarinės apsaugos zonos dydis detaliajame plane nustatytas atlikus poveikio visuomenės sveikatai vertinimą pagal teršiančiųjų medžiagų ir triukšmo sklaidos skaičiavimus, taip pat atsižvelgiant į katilinės poveikį aplinkai, pritariant Alytaus visuomenės sveikatos centrui (2014-01-10 Sprendimas dėl planuojamos ūkinės veiklos galimybių Nr. R1-40). Sanitarinės apsaugos zonos riba sutampa su sujungtų žemės sklypų išorine riba.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr.343 patvirtintomis Specialiosiomis žemės ir miško naudojimo sąlygomis nustatomos naujai suformuotam žemės sklypui šios specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

I Ryšių linijų apsaugos zonos;

VI Elektros linijų apsaugos zonos;

XIV. Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos

XLVIII Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos.

XLIX Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos;

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2010-03-29 patvirtintomis įsakymu Nr. 1-93 Elektros tinklų apsaugos taisyklėmis, nustatoma naujai suformuotame žemės sklype elektros tinklų apsaugos zona aplink transformatorinę.

Vadovaujantis Lietuvos respublikos upių, ežerų ir tvenkinių kadastro žemėlapiu, Raišupio upelio apsaugos juostos ir zonos Lazdijų miesto teritorijoje nėra. Todėl paviršinio vandens telkinių apsaugos zona ir pakrantės apsaugos juosta naujame žemės sklype nenumatomos.

Naujai suformuotam žemės sklypui nustatomas servitutas: kodas 203 kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas), kadangi žemės sklype yra įsiterpusi AB “LESTO” transformatorinė, aptarnaujanti Lazdijų katilinę.

Užstatymas

Naujai suformuotą žemės sklypą galima užstatyti negyvenamaisiais administracinės, gamybos ir pramonės, sandėliavimo, kitos paskirties pastatais.

Naujus pastatus galima statyti 3 m atstumu nuo žemės sklypo ribos, arba arčiau žemės sklypo ribos ten kur yra esami pastatai, taip pat nepažeidžiant specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų, nustatytų detaliuoju planu (apsaugos zonų ribos pažymėtos pagrindiniame brėžinyje).

Vadovaujantis Statybos techninių reikalavimų reglamento STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 1999-03-02 įsakymu Nr. 61, 10 lentelės eil. Nr. 2.1, prie administracinio pastato turi būti ne mažiau 10 vietų automobilių stovėjimo aikštelė. Prie administracinio pastato yra įrengta 11 vietų automobilių stovėjimo aikštelė. Ji yra pažymėta detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje. Automobilių stovėjimo aikštelė gali būti įrengta ir kitoje vietoje.

Įvažiavimai į teritoriją paliekami esamoje vietoje. Naujų įvažiavimų tiesti neplanuojama.

Infrastruktūra

Suderinta: Laura Urbanskaitė, Mantas Sabaliauskas, Laura Urbanskaitė, Mantas Sabaliauskas, Kęstutis Jasiulevičius, Danguolė Barauskienė, Gint

Eksploatuojamos katilinės teritorijoje yra vandentiekio, buitinių bei paviršinių nuotekų, elektros tiekimo ir ryšio linijų inžineriniai tinklai. Numatoma maksimaliai panaudoti esamą pilnai išvystytą infrastruktūrą.

Poveikis aplinkai

Atlikus poveikio visuomenės sveikatai vertinimą (Alytaus visuomenės sveikatos centro 2014-01-10 sprendimas Nr. R1-40 "Dėl planuojamos ūkinės veiklos galimybių"), katilinei nustatyta sanitarinė apsaugos zona, sutampanti su naudojamų žemės sklypų ribomis. Sanitarinė apsaugos zona, einanti sujungtų žemės sklypų išorine riba pažymėta pagrindiniame brėžinyje.

Numatoma įrengti akustinį barjerą greta medienos smulkintuvo darbo zonos. Akustinis barjeras gali būti suformuotas paaukštinus esamą betoninę 1,5 m aukščio sienutę prie esamos stoginės, kur dirba smulkintuvas. Norint sumažinti medienos smulkintuvo skleidžiamo triukšmo lygį ties sklypo riba, esama sienutė turėtų būtų nemažesnė kaip 4 m aukščio ir apie 16 m ilgio. Sienutės (akustinis barjeras) vieta pažymėta pagrindiniame brėžinyje. Medienos smulkintuvui pakeitus darbo vietą, atitinkamai turi būti pakoreguota akustinės sienutės įrengimo vieta.

DETALIOJO PLANO RENGIMO PROCESAS

Detalusis planas buvo rengiamas etapais: parengiamasis, teritorijų planavimo dokumento rengimo, teritorijų planavimo dokumento sprendinių pasekmių vertinimo, baigiamasis.

Detaliojo plano rengimo metu atliktas Lazdijų katilinės poveikio visuomenės sveikatai vertinimas ir gautas Alytaus visuomenės sveikatos centro 2014-01-10 sprendimas Nr. R1-40 "Dėl planuojamos ūkinės veiklos galimybių", kuriuo nuspręsta, kad planuojama ūkinę veikla leistina pasirinktoje vietoje.

Visuomenes informavimas ir dalyvavimas teritorijų planavimo procese buvo vykdomas bendrąja tvarka.

Detaliojo plano sprendiniai suderinti su šiais galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais:

1. Lazdijų rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas 2008 m. gruodžio 5 d. Lazdijų rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 5TS-648.
2. Lazdijų rajono savivaldybės teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros planas, patvirtintas 2010 m. sausio 14 d. Lazdijų rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 5TS-1055.
3. Lazdijų miesto šilumos ūkio specialusis planas, patvirtintas 2005 m. kovo 1 d. Lazdijų rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 5TS-711.

Visi detaliojo plano sprendiniai suderinti su planavimo sąlygas išdavusiomis institucijomis (Lazdijų rajono savivaldybės nuolatinės statybos komisijos 2014 m. balandžio 25 d. kompleksinio derinimo protokolas Nr. AT16-20).

Visi detaliojo plano rodikliai atitinka galiojančias normas.

Suderinta: Laura Urbanskaitė, Mantas Sabaliauskas, Laura Urbanskaitė, Mantas Sabaliauskas, Kęstutis Jasiulevičius, Danguolė Barauskienė, Gint