

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Parengiamasis etapas

Mindaugo Žalio sodybos, esančios Lazdijų r. sav. Teizų sen. Barčių k. Dusios g. 22, žemės sklypų detalusis planas parengtas, vadovaujantis 2012-10-12 planavimo sąlygų sąvadu Nr.AT27-27.

Planavimo sąlygos:

- 1) Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Lazdijų skyriaus, 2012-09-13 išduotos planavimo sąlygos Nr.4PL-55;
- 2) Alytaus visuomenės sveikatos centro Lazdijų skyriaus 2012-09-28 išduotos planavimo sąlygos Nr.ŽS-12-31;
- 3) AB „LESTO“ išduotos planavimo sąlygos Nr.TS-46430-12-0416;
- 4) TEO LT, AB, 2012-09-10 išduotos planavimo sąlygos Nr.2-492/2012;
- 5) Lazdijų rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2012-10-12 išduotos planavimo sąlygos Nr.AT27-27;
- 6) Alytaus regiono AAD 2012-09-21 raštas Nr.(5)-ST-299;
- 7) UAB „Lazdijų vanduo“ 2012-09-11 išduotos planavimo sąlygos Nr.8-234;
- 8) Metelių regioninio parko direkcija 2012-10-11 išduotos planavimo sąlygos Nr.21;
- 9) Lazdijų rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio ir melioracijos skyriaus 2012-10-02 išduotos planavimo sąlygos Nr.ŽŪ1-214.

Planavimo tikslai ir uždaviniai:

pakeičiant sodybinio žemės sklypo ribas ir plotą (kadastrinis Nr.5948/0004:203, plotas – 0,2700 ha) žemės sklypo (kadastrinis Nr.5948/0004:370, plotas – 0,4811 ha) sąskaita.

Atliktų darbų sąrašas:

Topografinė planuojamos teritorijos nuotrauka.

2. Teritorijos planavimo dokumento rengimo etapas:

2.1. Esamos būklės analizė

Nagrinėjami žemės sklypai yra įregistruoti nekilnojamojo turto registre:

1) Žemės sklypo Dusios g. 22, Barčių k., Lazdijų r. sav., kadastrinis Nr.5948/0004:203 Teizų k.v., plotas – 0.2700 ha, paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Taikomi apribojimai: LRV nutar. 1992.05.12 Nr.343: I sk. (ryšių linijų apsaugos zonos), VI sk. (elektros linijų apsaugos zonos), XXXIV sk. (nacionaliniai ir regioniniai parkai), XXXV sk. (kraštovaizdžio draustiniai), XLIX sk. (vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos). Žemės sklype įregistruoti statiniai:

- pastatas – Gyvenamasis namas, unikalus Nr.: 5998-0008-1010;
- pastatas – Ūkinis pastatas, unikalus Nr.: 4400-0388-0128;
- pastatas – Ūkinis pastatas, unikalus Nr.: 5998-0008-1032;
- pastatas – Vėralinė, unikalus Nr.: 5998-0008-1076;
- pastatas – Ūkinis pastatas, unikalus Nr.: 5998-0008-1110;
- pastatas – Ūkinis pastatas, unikalus Nr.: 5998-0008-1132;
- pastatas – Daržinė, unikalus Nr.: 5998-0008-1143;
- kiti kiemo statiniai (šuliniai, lauko tualetas, rūkykla, artezinis šulinys).

2) Žemės sklypo Barčių k., Teizų sen., Lazdijų r. sav., kadastrinis Nr.5948/0004:370 Teizų k.v., plotas – 0.4811 ha, paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Taikomi apribojimai: LRV nutar. 1992.05.12 Nr.343: II sk. (kelių apsaugos zonos), VI sk. (elektros linijų apsaugos zonos), XXXIV sk. (nacionaliniai ir regioniniai parkai), XXXV sk. (kraštovaizdžio draustiniai), XXI sk. (žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai).

Žemės sklypo Dusios g. 22, Barčių k., Lazdijų r. sav., (kadastrinis Nr.5948/0004:203 Teizų k.v.) gretimybės: šiaurinėje pusėje žemės sklypas ribojasi su juridškai neįteisintu žemės sklypu (žiūr. planuojamo žemės sklypo gretimybės lentelėje);

rytų pusėje – su Dusios gatve;

pietų pusėje - su žemės sklypu kadastrinis Nr.5948/0004:214 Teizų k.v., priklausančiu Benignai Danutei Mankelevičienei;

vakarų pusėje – su planavimo organizatoriui priklausančiu žemės sklypu (kadastrinis Nr.5948/0004:204 Teizų k.v.).

Žemės sklypo Barčių k., Teizų sen., Lazdijų r. sav., (kadastrinis Nr.5948/0004:370 Teizų k.v.) gretimybės: šiaurinėje pusėje žemės sklypas ribojasi su juridškai neįteisintu žemės sklypu (žiūr. planuojamo žemės sklypo gretimybės lentelėje) ir LVŽ (laisva valstybine žeme);

vakarų ir iš dalies pietų pusėse – su bendro naudojimo keliu ir su planavimo organizatoriui priklausančiu žemės sklypu (kadastrinis Nr.5948/0004:330 Teizų k.v.);

rytų pusėje - su planavimo organizatoriui priklausančiu žemės sklypu (kadastrinis Nr.5948/0004:203 Teizų k.v.);

pietų pusėje - su žemės sklypu kadastrinis Nr.5948/0004:214 Teizų k.v., priklausančiu Benignai Danutei Mankelevičienei.

Vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 31 straipsniu kaimyninio žemės sklypo savininkė Benigna Danutė Mankelevičienė raštu buvo supažindinta su informacija apie rengiamą detalų planą.

2.2. Detaliojo plano sprendiniai ir jų pagrindimas

Žemės sklypas Nr.1

Žemės sklypo plotas – 5950 kv.m. Planuojama žemės sklypo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas – teritorija skirta gyvenamųjų namų statybai (G), pobūdis – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (G1). Žemės sklypo užstatymo tankumas – 0,16, užstatymo intensyvumas – 0,3, statinių aukštis – iki 9 m (aukštis, skaičiuojamas statinio statybos zonoje metrais nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Plačiamame užstatymo zonos plote žemės paviršiaus nuolydžiai svyruoja nuo 7 iki 11 laipsnių. Turi būti užtikrinamas ne mažesnis už nustatytas normas priklausomųjų želdynų ploto įveisimas (25% - 1487,5 m²). Žemės sklypui taikomi apribojimai: LRV nutar. 1992.05.12 Nr. 343: I sk. (ryšių linijų apsaugos zonos), II sk. (kelių apsaugos zonos), VI sk. (elektros linijų apsaugos zonos), XXXIV sk. (nacionaliniai ir regioniniai parkai), XXXV sk. (kraštovaizdžio draustiniai), XLIX sk. (vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos), XXI sk. (žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai).

Metelių regioninio parko tvarkymo plane nagrinėjamas sklypas patenka į GŪe – ekstensyvaus tvarkymo kraštovaizdžio tvarkymo zoną. Pagrindinis gyvenamųjų vietovių infrastruktūros plėtros Metelių regioniniame parke principas – gyvenviečių renovacija ir infrastruktūros tobulinimas, siekiant geriau patenkinti vietos gyventojų ir lankytojų reikmes. GŪe zonoje galimas užstatymo sutankinimas, gyvenamųjų vietovių plėtra.

Žemės sklypas Nr.2

Žemės sklypo plotas – 1561 kv.m. Planuojama žemės sklypo paskirtis – žemės ūkio paskirties žemė (Z), žemės naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai (Z4). Žemės sklypui taikomi apribojimai: LRV nutar. 1992.05.12 Nr. 343:II sk. (kelių apsaugos zonos), VI sk. (elektros linijų apsaugos zonos), XXXIV sk. (nacionaliniai ir regioniniai parkai), XXXV sk. (kraštovaizdžio draustiniai).

Metelių regioninio parko tvarkymo plane nagrinėjamas sklypas patenka į ŽAb – bedrojo apsauginio ūkininkavimo kraštovaizdžio tvarkymo zoną. Vadovautis gamtos apsaugos kryptimis ir priemonėmis, nustatytomis Metelių regioninio parko tvarkymo plano aiškinamojo rašto pagrindinių teiginių III skyriuje (LR Aplinkos ministro įsak. Nr.D1-580).

Susisiekimo sistemos organizavimas

Įvažiavimai į detalai planuojamus sklypus esantys: iš rytinėje planuojamos teritorijos dalyje esančios D2-5 kategorijos Dusios gatvės ir iš vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje esančio rajoninės reikšmės (pagal Lazdijų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius) kelio, kuriam nustatoma apsaugos zona - po 20 m nuo kelio sankasos briaunų į abi puses. Vadovaujantis Metelių regioninio parko tvarkymo planu (LR Aplinkos ministro įsakymas Nr.D1-580) skatinama gerinti kelių, gatvių dangas Regioninio parko gyvenamosiose vietovėse.

Elektros energija

Esančioms elektros linijoms nustatomos apsaugos zonos.

Vanduo ir nuotekos

Vadovaujantis Lazdijų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais, nors Barčiai yra neprioritetinė gyvenvietė, kurioje turi būti vystoma vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo inžinerinė infrastruktūra, tačiau gamtiniu atžvilgiu jautriose teritorijose (saugomose teritorijose) turi būti planuojama nuotekų tvarkymo sistema. Mažose gyvenvietėse reikėtų sukurti prielaidas alternatyvios (decentralizuotos) nuotekų surinkimo sistemos atsiradimui.

Vadovaujantis Metelių regioninio parko tvarkymo planu Metelių regioniniame parke gyvenamųjų vietovių infrastruktūros plėtros principas – gyvenviečių infrastruktūros tobulinimas, skatinama įrengti šiuolaikinių technologijų lygį atitinkančius inžinerinius tinklus. Planuojamoje teritorijoje prioritetas teikiamas inžinerinei įrangai, kuo mažiau keičiančiai tradicinį gyvenamųjų vietovių vaizdą ir kraštovaizdžio pobūdį. Inžinerinės infrastruktūros plėtrai vakarinėje ir pietinėje planuojamos teritorijos pusėse esančių žvyrkelių apsaugos zonose numatomi inžinerinės infrastruktūros koridoriai.

Šiuo metu nuotekos iš gyvenamojo namo surenkamos į esantį nuotekų kaupimo rezervuarą. Nuotekos iš rezervuaro turi būti reguliariai išsiurbiamos ir išvežamos į biologinio valymo įrenginius. Mėšlas ir nuotekos iš ūkinio pastato, kuriame planuojama laikyti galvijus, bus surenkamos į mėšlidę. Vėliau mėšlas bus panaudotas laukų tręšimui.

Vandens tiekimas numatomas iš esančio artezinio gręžinio.

Pagal UAB „Lazdijų vanduo“ raštą Nr.8-234 2012-09-11 eksploatuojamų vandentiekio ir nuotekų tinklų planuojamoje teritorijoje nėra ir artimiausiu metu tinklų plėtra nenumatoma.

3. Detaliojo plano sprendinių poveikio vertinimas

3.1. Poveikis teritorijos vystymo darnai ir planuojamai veiklos sričiai

Lazdijų rajono savivaldybės teritorijos bendrajame plane nagrinėjama teritorija patenka į VP zoną – valstybinis parkas (konservacinio prioriteto zona – draustinis), todėl rengiant detalų planą vadovaujama Metelių regioninio parko tvarkymo planu (LR Aplinkos ministro įsak. Nr.D1-580). Metelių regioninio parko tvarkymo plane dalis planuojamos teritorijos patenka į GŪe – ekstensyvaus tvarkymo kraštovaizdžio tvarkymo zoną, dalis – į ŽAb - bendrojo apsauginio ūkininkavimo kraštovaizdžio zoną.

Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius, neigiamo jų poveikio nenumatoma.

3.2. Poveikis ekonominei aplinkai

Santykinai didesnė Lazdijų rajono gyventojų dalis yra priklausomi nuo žemės ūkio veiklų. Detaliojo plano sprendiniai turės teigiamą poveikį gyventojų užimtumui, ūkinei veiklai.

3.3. Poveikis socialinei aplinkai

Neigiamo poveikio socialinei aplinkai detaliojo plano sprendiniai neturės. Teigiamas poveikis - apsirūpinimas būstu, infrastruktūros vystymas.

3.4. Poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui

Vykdam naujų pastatų statybas, nukastą derlingą dirvožemio sluoksnį privalu saugoti. Šį sluoksnį statybos metu reikia sandėliuoti laisvame sklypo plote. Po statybos darbų užbaigimo, derlingą dirvožemio sluoksnį panaudoti sklypo aplinkos sutvarkymo darbams.

Vadovaujantis Lazdijų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano Miškų ir Natura 2000 išdėstymo brėžiniu dalis planuojamos teritorijos patenka į buveinių apsaugai svarbių teritorijų zoną (išskyrus kitos (gyvenamosios) paskirties prioriteto funkcinę zoną). Dėl to buvo atliktas planuojamos ūkinės veiklos įgyvendinimo poveikio įsteigtoms ar potencialioms „Natura 2000“ teritorijoms reikšmingumo nustatymas, kurio išvada:

planuojamos veiklos įgyvendinimo poveikis nereikšmingas, poveikio aplinkai vertinimą atlikti neprivaloma (Metelių regioninio parko direkcijos raštas Nr.SV6-4 (6.16) 2012-09-25).
Planuojamoje teritorijoje nėra kultūros paveldo objektų.
Detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio aplinkai bei kraštovaizdžiui neturės.

4.1. Detaliojo plano sprendinių poveikio vertinimo lentelė:

1. Detaliojo plano dokumento organizatoriai: Mindaugas Žalis
2. Detaliojo plano rengėjas: PV Architektas A. Urmanavičius
3. Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Mindaugo Žalio sodybos, esančios Lazdijų r. sav. Teizų sen. Barčių k. Dusios g. 22, žemės sklypų detalusis planas
4. Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais: Teritorijoje galioja Lazdijų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniai Lazdijų rajono savivaldybės teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros planas Metelių regioninio parko tvarkymo planas
5. Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais: ---
6. Status quo situacija: Planuojami žemės sklypai yra: 1) Žemės sklypo Dusios g. 22, Barčių k., Lazdijų r. sav., kadastrinis Nr.5948/0004:203 Teizų k.v., plotas – 0.2700 ha, paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos; 2) Žemės sklypo Barčių k., Teizų sen., Lazdijų r. sav., kadastrinis Nr.5948/0004:370 Teizų k.v., plotas – 0.4811 ha, paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.
7. Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijos planavimo sprendinius: pakeisti sodybinio žemės sklypo ribas ir plotą (kadastrinis Nr.5948/0004:203, plotas – 0,2700 ha) žemės sklypo (kadastrinis Nr.5948/0004:370, plotas – 0,4811 ha) sąskaita
8. Galimo sprendinių poveikio vertinimas (pateikiamas apibendrintas poveikio aprašymas ir įvertinimas): Žemės sklypų ribų ir ploto pakeitimas vienas kito sąskaita neprieštaruoja Lazdijų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniams, Metelių regioninio parko tvarkymo planui. Numatoma sutvarkyti ir kokybiškai pagerinti planuojamos teritorijos aplinką (taupiai panaudojant žemės fondą). Vykdydami visus reikalavimus teritorijos tvarkymo režimui, t.y. pastatų aukščiui, tūriui, užstatymo plotui ir vietai, architektūros kokybei, galima teigti, kad sprendiniai pozityvūs urbanistiniu aspektu. Gamtosauginiu aspektu poveikis pozityvus, nes planuojamoje teritorijoje numatoma ne mažiau kaip 25% teritorijos ploto priklausomųjų želdynų ploto įveisimas. Atliekas numatoma surinkti į kontenerius ir išvežti į RAC sąvartyną. Higieniniu aspektu sprendiniai yra neutralūs, kadangi nepažeidžiami sanitariniai atstumai.
Poveikis urbanistiniu , aplinkosauginiu ir susisiekimo aspektais yra pozityvus, o higieniniu- neutralus.

9	Vertinimo aspektai	Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis	Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis
	Sprendinio poveikis:		
	Teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	Teigiamas ilgalaikis	---
	Ekonominei aplinkai	Teigiamas ilgalaikis	---
	Socialinei aplinkai	Teigiamas ilgalaikis	---
	Gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	Teigiamas ilgalaikis	---
10	Siūlomoms alternatyvoms poveikis:		
	Teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	---	---
	Ekonominei aplinkai	---	---
	Socialinei aplinkai	---	---
	Gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	---	---

Sudarė: A. Urmanavičius