

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Planavimo organizatorius:

Danutė Jurkevičienė, gyv. Bajoriškių k.,
Lazdijų sen., Lazdijų r. sav.
pagal Detaliojo teritorijų planavimo
organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo 2012-12-14
sutartį Nr. 2012-12-27/15-805.

Plano rengėjas: UAB „Alytaus planas“

Detaliojo plano rengimo pagrindas

- Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo 2012-12-14 sutartis Nr. 2012-12-27/15-805.
- Planavimo sąlygos detaliojo planavimo dokumentui rengti 2013-01-30 Nr. AT27-4, patvirtintos Lazdijų rajono savivaldybės administracijos architektūros sk. vyr. architekto Lino Simanaičio.
- Planavimo užduotis.

Detaliojo plano rengimo tikslas

- Planavimo tikslas – atidalinti žemės sklypo (kadastrinis Nr. 5923/0003:217) dalį 0,0924 ha priklausančią Danutei Jurkevičienei ir prijungti ją prie žemės sklypo (kadastrinis Nr. 5923/0003:290), nustatant suformuotam sklypui tvarkymo ir naudojimo režimus.

Projekto rengimo bei derinimo tvarka

- Bendra

1. ESAMA SITUACIJA

Bendrieji duomenys

Esami sklypai yra kitos paskirties, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, naudojimo pobūdis – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos. Abu sklypai 0,3167 ha ir 0,1722 ha yra suformuoti atliekant kadastrinius matavimus. Sklypas 0,1722 nesudėtingos konfigūracijos, šalia Dariaus ir Girėno gatvės, jame esamas parduotuvės pastatas. Aukštis svyruoja tarp altitudžių 1250.00 ir 127.00, sklype esamas privažiavimas. Sklypas 0,3167 sudėtingesnės konfigūracijos ir reljefo (sklypą kerta melioracijos griovys), statiniais neužstatytas, įvažiavimas tas pat nuo Dariaus ir Girėno g. - abiem sklypams tas pat servitutinis pravažiavimas.

Planuojama teritorija yra Lazdijų miesto centre. Nagrinėjama teritorija tankiai urbanizuota – užstatymas komercinės, visuomeninės ir panašios paskirties statiniais.

Gretimybės

Sklypai ribojasi tarpusavyje, su privačiais sklypais, o iš šiaurinės pusės su Vilniaus gatve bei iš rytinės pusės su Dariaus ir girėno gatve.

Bendrojo plano sprendiniai

Pagal patvirtinto Lazdijų savivaldybės bendrojo plano sprendinius šis sklypas papuola į didelio intensyvumo gyvenamąją teritoriją.

Želdiniai ir inžineriniai tinklai

Sklypuose yra saugotinių želdinių augančių ne miško žemėje, esami visi inžineriniai tinklai: vandentiekis, buitinė ir lietaus kanalizacija, taip pat ryšių ir elektros tinklai, bei sklype 0,1722 ha esamos melioracijos sistemos.

Registruotos specialiosios naudojimo sąlygos sklype kad. Nr. 5923/0003:290:

- Elektros linijų apsaugos zonos, - kodas VI, 0,004 ha.
- Ryšių linijų apsaugos zonos – kodas I, 0,0108 ha.
- Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai – kodas XXI, 0,01 ha.
- Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai) augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje – kodas XXVII, 0,0105 ha.
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos – XLIX, 0,0472 ha.
- Kelio servitutas teisė važiuoti transporto priemonėms (tarnaujantis daiktas) – 0,0215 ha.



UAB „Alytaus planas“

Ugniagesių g. 9, 62137 Alytus, įm.kodas 149543515, registravimo Nr. AB 95-28.

Tel.-faks. (8~315) 7 36 56

El. p. alytausplanas@gmail.com

arch. Ineta Bartasevičiūtė, tel. Nr. 8-699 79197

Registruotos specialiosios naudojimo sąlygos sklype kad. Nr. 5923/0003:217:

- Elektros linijų apsaugos zonos, - kodas VI, 0,007 ha.
- Ryšių linijų apsaugos zonos – kodas I, 0,022 ha.
- Saugotini želdiniai(medžiai ir krūmai) augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje – kodas XXVII, 0,0075ha.
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos – XLIX, 0,0335ha.
- Kelio servitutas (viešpataujantis daiktas) - 0,0049 ha.
- Kelio servitutas (viešpataujantis daiktas) - 0,0215 ha.
- Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – 0,0787 ha.
- Kelio servitutas (tarnaujantis daiktas) – 0,0076 ha.
- Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – 0,0332 ha.
- Kelio servitutas (tarnaujantis daiktas) – leisti naudotis 38 kv. m. įvažiavimu.

2. PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI

Sklypų ribų nustatymas, žemės paskirtis, bei numatomas veiklos būdas ir pobūdis

- Esami sklypai – 1722 kv. m. ir 3167 kv. m. kitos paskirties, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, naudojimo pobūdis – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos. Atidalijama žemės sklypo (kadastrinis Nr. 5923/0003:217) dalį 0,0924 ha priklausančią Danutei Jurkevičienei ir prijungiamo prie žemės sklypo (kadastrinis Nr. 5923/0003:290), nustatant suformuotiems sklypams tvarkymo ir naudojimo režimus (nekeičiant nei naudojimo paskirties nei būdo).
- Įvažiavimai į sklypus esamu servitutiniu privažiuoju nuo Dariaus ir Girėno gatvės. Šios kategorijos gatvėms atstumai tarp nuvažų nenormuojami. Sklype Nr. 1 suplanuojama 21 parkavimo vieta.

Inžineriniai tinklai

- Teritorijoje esami inžineriniai tinklai. Sklypai numatomi aprūpinti vandens įvadu ir kanalizacijos išvadu jungiantis prie centralizuotų tinklų. Elektros ir telekomunikacijų įvadai taip pat centralizuoti.
- Lietaus kanalizacija įrengiama sklypuose tuo pačiu sukanalizuojant esamą melioracijos griovį.
- Šilumos tinklų planuojamoje teritorijoje nėra. Planuojamas vietinis šildymas. Šildymo sistema esama arba bus pasirenkama techninio projekto etape, įvertinant pasirinktos sistemos techninius ir normatyvinius reikalavimus.
- Perspektyviniams inžineriniams tinklams numatomas įrengimas tarp gatvės ir sklypų ribos.
- Elektros tinklams numatomas infrastruktūros koridorius sklypo pakraštyje besiribojančiame su gatvėmis.

Planuojamos teritorijos tvarkymo režimai bei numatomi žemės naudojimo apribojimai

Sklypo tvarkymo reglamentai:

Planuojamiems žemės sklypams(teritorijai) taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai: Lazdijų rajono savivaldybės bendrojo plano(2008-12-05 Nr. 5TS-648).

Jokia kenksminga ūkinė veikla nebus vykdoma.

- **Sklypas Nr. 1:**
Plotas – 0.2239 ha, K/K1
žemės naudojimo paskirtis- kitos paskirties žemė,
naudojimo tipas – komercinė teritorija,
naudojimo būdas – (K) komercinės paskirties objektų teritorijos,
pobūdis – (K1) prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos,
statinių aukštų skaičius(nuo – iki) – 2.
užstatymo tankis -40 %;
intensyvumas- 40 %;
aukštingumas: nuo žemės paviršiaus - iki 10 m, altitudė – 135.50 iki karnizo – 8,5 m.
- **Planuojamo žemės sklypo specialiosios naudojimo sąlygos** (LRV 1992-05-12 nutarimo Nr. 343 ir 1995-12-29 nutarimo -Nr, 1640 redakcija)
- Elektros linijų apsaugos zonos, - kodas VI.
- Ryšių linijų apsaugos zonos – kodas I.
- Saugotini želdiniai(medžiai ir krūmai) augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje – kodas XXVII.



UAB „Alytaus planas“

Ugniagesių g. 9, 62137 Alytus, įm.kodas 149543515, registravimo Nr. AB 95-28.

Tel.-faks. (8~315)7 36 56.

El. p. alytausplanas@gmail.com

arch. Ineta Bartasevičiūtė, tel. Nr. 8-699 79197

- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos – XLIX.
- Kelio servitutas(tarnaujantis daiktas), 76 kv. m. – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku - 215 kodas.
- Kelio servitutas(viešpataujantis daiktas), 49 kv. m. – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku - 115 kodas.
- Kelio servitutas(viešpataujantis daiktas), 215 kv. m. – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku - 115 kodas. Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas - 106 kodas.
- Kelio servitutas(tarnaujantis daiktas), 38 kv. m. – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku - 215 kodas.
- **Sklypas Nr. 2:**
Plotas – 0.2645 ha, K/K1
žemės naudojimo paskirtis- kitos paskirties žemė,
naudojimo tipas – komercinė teritorija,
naudojimo būdas – (K) komercinės paskirties objektų teritorijos,
pobūdis – (K1) prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos,
statinių aukštų skaičius(nuo – iki) – 2.
užstatymo tankis -40 %;
intensyvumas- 40 %;
aukštingumas: nuo žemės paviršiaus - iki 10 m, altitudė – 135.90 iki karnizo – 8,5 m.
- **Planuojamo žemės sklypo specialiosios naudojimo sąlygos** (LRV 1992-05-12 nutarimo Nr. 343 ir 1995-12-29 nutarimo -Nr, 1640 redakcija)
- Elektros linijų apsaugos zonos, - kodas VI.
- Ryšių linijų apsaugos zonos – kodas I.
- Saugotini želdiniai(medžiai ir krūmai) augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje – kodas XXVII.
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos – XLIX.
- Kelio servitutas(tarnaujantis daiktas), 215 kv. m. – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku - 215 kodas; teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas - 206 kodas.

Gaisrinė sauga

Gaisro gesinimo atveju vandenį numatoma imti iš hidrantų įrengtų centralizuoto žiedinio vandentiekio tinkle. Privažiavimui į sklypus įrengiami reikiamo pločio gaisriniai pravažiavimai ir privažiavimai gaisrinei technikai. Bendru atveju esamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis numatomas – II, išlaikant atstumus tarp kaimyninių pastatų (8m) išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų.

3. PLANUOJAMOS TERITORIJOS DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ PASEKMIŲ POVEIKIO VERTINIMAS

Higienos ir sveikatingumo aspektu

Detalusis planas atliekamas laikantis sanitarinių apsauginių zonų. Jokia pavojinga aplinkai ar visuomenei ūkinė veikla nebus vykdoma. Sklypas nepapuoia į sanitarinių zonų ribas.

Atliekant techninį projektą statiniai turi atitikti reikalaujamą pastato akustinio komforto sąlygų klasę, šiuo bendruoju atveju numatoma E klasė, taip pat energetinio naudingumo koeficientas C klasės. Šie rodikliai gali keistis priklausomai nuo poreikio ir pastatų paskirties.

Aplinkos apsaugos aspektu

Poveikio aplinkos kokybei ir biologinei įvairovei: Planuojamoje teritorijoje pavojinga ūkinė veikla nenumatoma, todėl nebus kenksmingų atliekų. Planuojamas esamos parduotuvės rekonstrukcija. Sprendinių įgyvendinimas planuojamos teritorijos oro kokybei įtakos neturės.

Gamtos išteklių naudojimui: Sprendinių įgyvendinimas dirvožemio ištekliams ir žemės ūkio naudmenoms įtakos neturės. Statybos metu nukastas derlingas žemės sluoksnis bus sandėliuojamas, o vėliau panaudojamas dirvožemio atstatymui.

Kraštovaizdžio: Gretimbėse nėra viešosios paskirties pastatų ar kitų svarbių objektų. Statiniai neigiamos įtakos kraštovaizdžiui nedarys. Statiniai nei planuojamu tūriu, nei architektūrine išraiška neišsiskirs iš bendro užstatymo.

Ekosistemų ir gamtos objektų apsaugai: Planuojamo sklypo teritorijoje saugomų ar kitų vertingų ekosistemų nėra, todėl sklypo užstatymas ekosistemoms ir biologinei įvairovei neigiamos įtakos neturės. Iš projektuojamos teritorijos komunalinės atliekos turi būti kaupiamos hermetiškuose konteineriuose ir specialų leidimą turinčios įmonės išvežamos į atliekų tvarkymo centrą. Statybinės atliekos kurios nebus panaudotos, privalo būti pridudamos į atliekų tvarkymo centrą.



UAB „Alytaus planas“

Ugniagesių g. 9, 62137 Alytus, įm.kodas 149543515, registravimo Nr. AB 95-28.

Tel.-faks. (8~315)7 36 56

El. p. alytausplanas@gmail.com

arch. Ineta Bartasevičiūtė, tel. Nr. 8-699 79197

Perspektyviniai inžinerinei infrastruktūrai numatomas komunikacijos koridorius.
Objektas esminio neigiamo poveikio aplinkos kokybei nedarys.

Gaisrinės saugos aspektu

Išorinis gaisrų gesinimas numatomas iš hidrantų centralizuoto žiedinio vandentiekio tinkle o taip pat iš vandens telkinių esančių nedidesniu kaip 1000m atstumu nuo statinio. Privažiavimui į sklypą įrengiamas reikiamo pločio gaisrinis pravažiavimas ir privažiavimas gaisrinei technikai. Atstumai tarp pastatų kaimyniniuose sklypuose privalo atitikti galiojančius reikalavimus ir atliekant techninį projektą privaloma vadovautis galiojančiais teisės aktais: Gaisrinės saugos taisyklės; Visuomeninių pastatų gaisrinės saugos taisyklės; Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai; Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga.

Žaibosauga įrengiama vadovaujantis STR 2.01.06:2009 „Statinių žaibosauga“ reikalavimais.

Kraštovaizdžio aspektu

Planuojant sklypus būtina laikytis Vyriausybės 1992-05-12 nutarimo Nr.343 „dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“.

Trečiųjų asmenų objektyvių interesų saugos aspektu

Detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų. Apie planuojamą veiklą ir detaliojo plano ruošimą visuomenė buvo informuota pagal galiojančias „Visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatas“ LRV nutarimas 1079 su vėlesniais pakeitimais. Gretimybėse besiribojančių sklypų savininkai ar naudotojai buvo asmeniškai informuoti apie atliekamą detalų planą. Šiuo detaliojo planavimu numatomas sklypo dalies atidalijimas ir prijungimas prie besiribojančio sklypo, nustatomi naudojimo režimai bei reglamentai. Teritorijoje būdingas perimetris užstatymas. Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, fizikinę, biologinę, psichologinę įtaką daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra, neturės neigiamo poveikio planuojamai teritorijai. Taigi esamų pramoninių, ūkinių taršos objektų turinčių savo SAZ, ir galinčių įtakoti veiklą, nėra.

Arch. L.Bartasevičiūtė