

A I Š K I N A M A S I S R A Š T A S

1. Parengiamasis etapas

Romos Baliulevičienės sodybos, esančios Lazdijų r. sav. Teizų sen. Barčių k. Dusios g. 15, žemės sklypų detalusis planas parengtas, vadovaujantis 2012-10-12 planavimo sąlygų sąvadu Nr.AT27-28.

Planavimo sąlygos:

- 1) Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Lazdijų skyriaus, 2012-09-21 išduotos planavimo sąlygos Nr.4PL-(14.4.100)-56;
- 2) Alytaus visuomenės sveikatos centro Lazdijų skyriaus 2012-10-04 išduotos planavimo sąlygos Nr.ŽS-12-32;
- 3) AB „LESTO“ 2012-10-05 išduotos planavimo sąlygos Nr.TS-46430-12-0442;
- 4) TEO LT, AB, 2012-09-20 išduotos planavimo sąlygos Nr.2-509/2012;
- 5) Lazdijų rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2012-10-12 išduotos planavimo sąlygos Nr.AT27-28;
- 6) Alytaus regiono AAD 2012-09-28 raštas Nr.(5)-ST-312;
- 7) UAB „Lazdijų vanduo“ 2012-09-21 išduotos planavimo sąlygos Nr.8-246;
- 8) Metelių regioninio parko direkcija 2012-10-11 išduotos planavimo sąlygos Nr.20;
- 9) Lazdijų rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio ir melioracijos skyriaus 2012-10-10 išduotos planavimo sąlygos Nr.ŽŪ1-222.

Planavimo tikslai ir uždaviniai:

pakeičiant sodybinio žemės sklypo ribas ir plotą (kadastrinis Nr.5948/0004:111, plotas – 0,4748 ha) žemės sklypo (kadastrinis Nr.5948/0004:112, plotas – 2,9353 ha) sąskaita.

Atliktyų 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. 15, Barčių k., Teizų sen., Lazdijų r. sav., kadastrinis Nr.5948/0004:111 Teizų k.v., plotas – 0.4748 ha, paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis – vienbučių ir dvibučių gyvenamujų pastatų statybos. Taikomi apribojimai: LRV nutar. 1992.05.12 Nr.343: I sk. (ryšių linijų apsaugos zonas), II sk. (kelių apsaugos zonas), VI sk. (elektros linijų apsaugos zonas), XXXIV sk. (nacionaliniai ir regioniniai parkai), XLIX sk. (vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonas). Žemės sklype įregistruoti statiniai:

pastatas – Gyvenamasis namas, unikalus Nr.: 5996-8007-4013;
pastatas – Lauko virtuvė, unikalus Nr.: 5996-8007-4024;
pastatas – Kiemo rūsys, unikalus Nr.: 5996-8007-4035;
pastatas – Svirnas, unikalus Nr.: 5996-8007-4046;
pastatas – Garažas, unikalus Nr.: 5996-8007-4057;
pastatas – Ūkinis pastatas, unikalus Nr.: 5996-8007-4068;
pastatas – Ūkinis pastatas, unikalus Nr.: 5996-8007-4079;
pastatas – Ūkinis pastatas, unikalus Nr.: 5996-8007-4080;
pastatas – Vištidié, unikalus Nr.: 5996-8007-4094;
pastatas – Malkinė, unikalus Nr.: 5996-8007-4102;
pastatas – Daržinė, unikalus Nr.: 5996-8007-4113;
pastatas – Garažas, unikalus Nr.: 5996-8007-4124;
pastatas – Sandėlis, unikalus Nr.: 4400-2254-1780;
kiti kiemo statiniai (šulinys).

2) Žemės sklypo Barčių k., Teizų sen., Lazdijų r. sav., kadastrinis Nr.5948/0004:112 Teizų k.v., plotas – 2.9353 ha, paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Taikomi apribojimai: LRV nutar. 1992.05.12 Nr.343: XXXIV sk. (nacionaliniai ir regioniniai parkai), XXXV sk. (kraštovaizdžio draustiniai), XXI sk. (žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei prilausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai), XXIX sk. (vandens telkiniai apsaugos juostos ir zonos).

Žemės sklypo Dusios g. 15, Barčių k., Lazdijų r. sav., (kadastrinis Nr.5948/0004:111 Teizų k.v.) gretimybės: šiaurinėje pusėje žemės sklypas ribojasi su žemės sklypu kadastrinis Nr.594800040189, prilausančiu Onai Zubrickienei;

vakarų pusėje – su Dusios gatve;

pietų pusėje - su žemės sklypais kadastrinis Nr.594800040164 ir kadastrinis Nr.594800040165, prilausančiais Danutei Janušauskienei;

rytų pusėje – su planavimo organizatorei prilausančiu žemės sklypu (kadastrinis Nr.5948/0004:112 Teizų k.v.).

Žemės sklypo Barčių k., Teizų sen., Lazdijų r. sav., (kadastrinis Nr.5948/0004:112 Teizų k.v.) gretimybės: šiaurinėje pusėje žemės sklypas ribojasi su žemės sklypu kadastrinis Nr.594800040189, prilausančiu Onai Zubrickienei;

rytų pusėje – su žemės sklypu kadastrinis Nr.594800040108, prilausančiu planavimo organizatorei Romai Baliulevičienei ir Danutei Tumasonienei;

pietų pusėje - su žemės sklypais kadastrinis Nr.594800040165 ir kadastrinis Nr.594800040178 prilausančiais Danutei Janušauskienei, Almai Kunigėlytei, Danguolei Stasei Baranauskienei;

vakarų pusėje - su planuojamu žemės sklypu kadastrinis Nr.594800040111, prilausančiu planavimo organizatorei Romai Baliulevičienei.

Vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 31 straipsniu kaimyninių žemės sklypų savininkės raštu buvo supažindintos su informacija apie rengiamą detalųjį planą.

2.2. Detaliojo plano sprendiniai ir jų pagrindimas

Žemės sklypas Nr.1

Žemės sklypo plotas – 6350 kv.m. Planuojama žemės sklypo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas – teritorija skirta gyvenamujų namų statybai (G), pobūdis – vienbučių ir dvibučių gyvenamujų 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). Turi būti užtikrinamas ne mažesnio už nustatytas normas prilausomųjų želdynų ploto jveisimas (25% - 1587,5 m²). Žemės sklypui taikomi apribojimai: LRV nutar. 1992.05.12 Nr. 343: I sk. (ryšių linijų apsaugos zonas), VI sk. (elektros linijų apsaugos zonas), XXXIV sk. (nacionaliniai ir regioniniai parkai), XLIX sk. (vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonas), XXVII sk. (saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje).

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

Žemės sklypas Nr.2

Žemės sklypo plotas – 27751 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: XXXIV sk. (nacionaliniai ir regioniniai parkai), XXXV sk. (kraštovaizdžio draustiniai), XXI sk. (žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei prilausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai), XXIX sk. (vandens telkiniai apsaugos juostos ir zonos).

Metelių regioninio parko tvarkymo plane nagrinėjamas sklypas patenka į ŽAs – specializuoto 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

Jvažiavimas į detaliai planuojamus sklypus esantis: iš vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje esančios D2-5 kategorijos Dusios gatvės. 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 zonas.

Vanduo ir nuotekos

Vadovaujantis Lazdijų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniai, nors Barčiai yra neprioritetinė gyvenvietė, kurioje turi būti vystoma vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo inžinerinė infrastruktūra, tačiau gamtiniai 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 gyvenamujų vietovių infrastruktūros plėtros principas – gyvenviečių infrastruktūros tobulinimas, skatinama įrengti šiuolaikinių technologijų lygi atitinkančius inžinerinius tinklus. Planuoamoje teritorijoje prioritetas teikiamas inžinerinei įrangai, kuo mažiau keičiančiai tradicinį gyvenamujų vietovių vaizdą ir kraštovaizdžio pobūdį.

Šiuo metu nuotekos iš gyvenamojo namo surenkamos į esantį nuotekų kaupimo rezervuarą. Nuotekos iš rezervuaro turi būti reguliarai išsiurbiamos ir išvežamos į biologinio valymo įrenginius.

Vandens tiekimas numatomas iš esančio artezinio gręžinio.

Pagal UAB "Lazdijų vanduo" raštą Nr.8-246 2012-09-20 eksploatuojamų vandentiekio ir nuotekų tinklų planuoamoje 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 detalujį planą vadovaujamas Metelių regioninio parko tvarkymo planu (LR Aplinkos ministro įsak. Nr.D1-580). Metelių regioninio parko tvarkymo plane dalis planuojamos teritorijos patenka į GŪe – ekstensivaus tvarkymo kraštovaizdžio tvarkymo zoną, dalis – į ŽAs - specializuoto apsauginio ūkininkavimo kraštovaizdžio zoną.

Igyvendinus 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

Vykstant naujų pastatų statybas, nukastą derlingą dirvožemio sluoksnį privalu saugoti. Šį sluoksnį statybos metu reikia sandėliuoti laisvame sklypo plote. Po statybos darbų užbaigimo, derlingajį 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 potencialiomis "Natura 2000" teritorijoms reikšmingumo nustatymas, kurio išvada: planuojamos veiklos įgyvendinimo poveikis nereikšmingas, poveikio aplinkai vertinimą atliliki neprivaloma (Metelių regioninio parko direkcijos raštas Nr.SV6-6 (6.16) 2012-10-04).

Planuoamoje teritorijoje nėra kultūros paveldo objektų.

Detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio aplinkai bei kraštovaizdžiui neturės.

4.1. Detaliojo plano spreninių poveikio vertinimo lentelė:

	Socialinei aplinkai	Teigiamas ilgalaikis	---
	Gamtinei aplinkai ir krašto-vaizdžiui	Teigiamas ilgalaikis	---
10	Siūlomos alternatyvos poveikis:		
	Teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	---	---
	Ekonominei aplinkai	---	---
	Socialinei aplinkai	---	---
	Gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	---	---

Sudarė: A. Urmanavičius

