

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### I. Esamos padėties analizė

Birutė Jakštienė nuomojasi iš valstybės (valstybinės žemės nuomas sutartis 2006-09-02 Nr. 1.20 N-9) 301 m<sup>2</sup> ploto kitos paskirties žemės sklypa, esantį Lazdijų r. sav., Veisiejuose, M.Bižytės g. 2a. Sklypo kadastrinis Nr. 5955/0002:172, žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, naudojimo pobūdis – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos. Sklype yra pastatytas pastatas - prekybos paviljonas, kurio bendrasis plotas 143,91 m<sup>2</sup>, tūris 503 m<sup>3</sup>. Tai vieno aukšto su mansarda medinis pastatas. Sklype yra šachtinis šulinys, iš jo įrengtas vietinis vandentiekis. Pietinėje sklypo dalyje yra išsiurbiamas ūkio buities nuotekų rezervuaras, į kurį surenkamos pastato ūkio buities nuotekos. Pastatas prijungtas prie magistralinių elektros ir ryšių tinklų. Jis šildomas kietu kuru iš vietinės katilinės. Dabar pastate įrengtas grožio salonas – kirpykla. Ivažiavimas į sklypą iš M.Bižytės gatvės.

Pietryčiuose planuojama teritorija ribojasi su žemės sklypu M.Bižytės g. 4, kuriame yra pastatytas dvibutis gyvenamasis namas ir ūkinis pastatas. Už pietvakarinės planuojamos sklypo ribos yra 8 butų gyvenamasis namas su priklausiniais, kuriam žemės sklypas nesuformuotas. Už šiaurės vakarinės planuojamos teritorijos ribos yra dvibutis gyvenamasis namas, kurio eksplotavimui žemės sklypas taip pat nesuformuotas. Kadangi šalia pietvakarinės planuojamos teritorijos ribos yra pastatyti ūkiniai pastatai, jų eksplotavimui sklype M. Bižytės g. 2a yra numatytais 7 m<sup>2</sup> ploto servitutas – leidžiama naudotis sklypo dalimi remontui ir kitaip išlaikyti šalia sklypo ribos esančius ūkinius pastatus. Kitas 90 m<sup>2</sup> ploto servitutas skirtas sklypą kertančių požeminį ir antžeminių komunikacijų aptarnavimui – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Planuojama teritorija yra Veisiejų regioninio parko teritorijoje, konservacinio prioriteto funkcinėje zonoje – Veisiejų urbanistiniame draustinyje, Veisiejų miestelio istorinės dalies (unikalus objekto kodas 17121 kultūros vertybių registre) teritorijos ribose. Planuojama teritorija yra Veisiejų buvusio dvaro sodybos (unikalus objekto kodas 270 kultūros vertybių registre) teritorijos ribose. Planuojama teritorija yra Ančios ežero apsaugos zonoje, kurios plotis 500 metrų.

Planuojamai teritorijai 2006 metais buvo parengtas detalusis planas. Lazdijų rajono savivaldybės taryba 2006-04-26 sprendimu Nr. 5TS-1196 patvirtino Birutės Jakštienės prekybos paviljono Veisiejuose, J.Janonio g. (dabar M. Bižytės g.) 2a žemės sklypo detalujį planą. Teritorijų planavimo dokumento registro Nr. 001593000234. Šiuo detaliuoju planu buvo nustatytas leistinas sklypo užstatymo tankumas 0,34, užstatymo intensyvumas 0,60. Veisiejų miesto parke nutiesus dviračių takus, pastačius estradą, o Ančios ežere fontaną, Veisiejų miesto centrinėje dalyje, kur yra planuojama teritorija, pagausėjo lankytojų. Todėl būtina plėsti aptarnavimo infrastruktūrą. Lazdijų rajono savivaldybės administracijos direktorius 2012-12-06 įsakymu Nr. 10V-1013 leido rengti Birutės Jakštienės nuomas teise valdomo žemės sklypo (kadastrinis Nr. 5955/0002:172, apytikslis plotas – 0,0301 ha), esančio Lazdijų r. sav., Veisiejų m., M. Bižytės g. 2a, detalujį planą. Sudaryta detalojo plano planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartis Nr. 2013-01-11/15-13. Parengtas ir 2012-12-31 patvirtintas planavimo sąlygų sąvadas Nr. AT27-33. Planavimo tikslas – nustatyti naują teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

### II. Planuojamos teritorijos sprendiniai

Anksčiau suformuoto sklypo plotas 301 m<sup>2</sup> nekeičiamas. Pagrindinė sklypo žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorija, naudojimo pobūdis – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos. Leidžiamas pastato aukštis esamas – iki 7 metrų. Planuojamos sklypo užstatymo tankumas iki 0,54, užstatymo intensyvumas iki 0,60.

Architektė  
Gailutė Zimnickienė

Privalomųjų želdinių norma 15 %. Užstatymas neartinamas Ančios ežero link. Pastato eksploatavimui reikalinga automobilių stovėjimo aikštélė sklype negali būti įrengta. Klientų automobiliai bus statomi miesto centre esančiose aikštélėse bei už šiaurės vakarinės ribos valstybineje žemėje esančioje asfaltuotoje aikštélėje, M. Bižytės gatvėje. Prie planuojamos teritorijos privažiavimas esamas iš M. Bižytės gatvės. Ateityje planuojama esamą pastatą prijungti prie magistralinių vandentiekio ir ūkio buities nuotékų tinklų. Tinklai šioje miesto dalyje jau klojami.

Kad būtų galima praplēsti esamą pastatą šiaurės vakarų kryptimi, būtina už sklypo ribų perkelti esamus ryšiu tinklus. Anksčiau buvęs orinis elektros įvadas panaikintas jau anksčiau. Dabar elektros įvadas ateina požeminiu kabeliu, esančiu už pietrytinės planuojamos teritorijos ribos. Todėl naikinamas anksčiau sklypui nustatyta servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas. Priestatas sklype gali būti statomas, prieš tai iškélus už sklypo ribų požeminį ryšiu kabelį.

Pietvakarinėje sklypo dalyje paliekamas 7 m<sup>2</sup> ploto servitutas - leidžiama naudotis sklypo dalimi remontui ir kitaip išlaikyti šalia sklypo ribos esančius ūkinius pastatus (tarnaujantis daiktas). Planuojamas pastatas turi būti prijungtas prie Dariaus ir Girėno gatvėje esančių vandentiekio ir ūkio buities nuotékų tinklų. Planuojamas pastatas, jeigu bus naudojamas ištisus metus, turi būti prijungtas prie centralizuotų šilumos tinklų. Neprijungimas prie centralizuotos šilumos tiekimo tinklų leistinas tik tokiu atveju, jeigu pastatą šildymo sistemoje naudojama aplinkos energija (saulės energija, oro, grunto, gruntuinio vandens šiluma) arba elektros energija, taip pat jei šiu pastatų prijungimas prie centralizuoto šilumos tiekimo tinklų nepateisinamas techniniu ekonominiu požiūriu.

### III. Sprendinių poveikio vertinimas

#### III.1 Poveikis teritorijos vystymo darnai ir planuojamai veiklos sričiai

Kadangi planuojama teritorija yra kultūros paveldo objekto Veisiejų dvaro sodybos ribose, tai prekybos, paslaugų ir pramogų paskirties pastato plėtimas turės teigiamą poveikį paveldo objekto pritaikymui lankymui ir miesto gyventojų poreikių tenkinimui.

#### III.2 Poveikis ekonominėi ir socialinei aplinkai

Planuojama teritorija tokia maža ir rekonstruojamas prekybos ir paslaugų paskirties pastatas ryškus ekonominio poveikio neturės. Pastate atsiras dvi – trys naujos darbo vietas Veisiejų miesto gyventojams. Esant geresnėms parko lankytojų aptarnavimo sąlygoms, daugiau turistų lankys miesto parką, o tuo pat metu ir kitas mieste esančias aptarnavimo ir prekybos įstaigas.

#### III.3 Poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui

Planuojama teritorija pagal Veisiejų regioninio parko tvarkymo planą, patvirtintą LR aplinkos ministro 2009-06-22 įsakymu nr. D1-343, patenka į kultūros paveldo požiūriu vertingų miestų, miestelių, kaimų ar jų dalių kraštovaizdžio tvarkymo zonų grupėje nustatomą kraštovaizdžio atnaujinimo (GER) tvarkymo zoną. Pagal Veisiejų regioninio parko apsaugos reglamentą planuojama teritorija patenka į konservacinio prioriteto zoną. Esamas kraštovaizdis, išgvendinus detaliojo plano sprendinius, keisis minimaliai, nes planuojamas pastatas bus palyginti nedidelio tūrio, esamo aukščio. Todėl sprendinių išgvendinimas neturės jokios miesto urbanistinio silueto formavimui. Šioje Veisiejų miesto zonoje vyrauja urbanizuota aplinka. Tvarkant teritoriją, bus įrengti šiuolaikinė technikos lygi atitinkantys inžineriniai tinklai bei aikštelių danga. Prioritetas teikiamas inžinerinei įrangai, kuo mažiau keičiančiai esamą kraštovaizdį. Želdiniai sklype nenaikinami, nes didžioji sklypo dalis anksčiau ir anksčiau buvo užstatyta. Vietovės reljefas keičiamas minimaliai.

Architektė  
Gailutė Žimnickienė  


Pastatas neturi sanitarinės apsaugos zonas, nekelia pavojaus aplinkiniams gyventojams, bet gyvenamieji namai yra pakankamai toli. Už pietvakarinės planuojamo sklypo ribos esantis šachtinis šulinys ateityje galės būti naudojamas tik laistymui, nes visus kvartale esančius pastatus planuojama jungti prie magistralinių miesto vandentiekio tinklų. Priestato statyba planuojamame sklype galima, tik prijungus gretimus gyvenamuosius namus prie magistralinių vandentiekio tinklų. Pastate neplanuojami jokie triukšmo ir kitokios taršos šaltiniai. Prieš pradedant naujų inžinerinių tinklų ir statinių statybą, augalinis dirvos sluoksnis turi būti nuimtas, sandéliuojojamas sklype, o vėliau naudojamas gerbūvio tvarkymui. Pastatas bus prijungtas prie miesto magistralinių inžinerinių tinklų. Vertingų saugomų geologinių objektų planuojamoje teritorijoje nėra.

#### III.4 Poveikis nekilnojamoms kultūros vertybėms

Planuojamas žemės sklypas patenka į nekilnojamosios kultūros vertybės - Veisiejų miesto istorinės dalies (unikalus objekto kodas 17121) teritoriją. Urbanistiniame draustinyje saugomas gatvių tinklas, užstatymo fragmentai, senosios miesto dalies panorama, kultūros vertybės ryšys su unikalia gamtine aplinka. Planuojamam sklypui nustatyti tokie pagrindiniai tvarkymo ir naudojimo režimo rodikliai, kad būtų saugomos visos anksčiau išvardintos vertybės.

Planuojama teritorija yra Veisiejų buvusio dvaro sodybos fragmentų (unikalus objekto kodas 270) teritorijoje. Tai viešajam naudojimui ir pažinimui saugomas objektas. Esamas pastatas - prekybos paviljonas Lietuvos dvarų duomenų bazės duomenimis tai ne dvaro laikotarpio (svetimkūnės) pastatas, pastatytas buvusios karvidės vietoje. Rekonstruojamas pastatas savo tūriu, aukščiu ir apimtimi ar išraiška neturi nustelbtį kultūros paveldo objekto ir trukdyti jį apžvelgti. Šioje Veisiejų miesto dalyje vyrauso mūrinis užstatymas, todėl planuojamas pastatas taip pat galėtų būti mūrinis, tinkuotas arba lengvų medinių konstrukcijų, kad derėtų prie gretimų pastatų. Paliekama ta pati užstatymo linija gatvės link. Pastato tūris bei aukštis panašus kaip aplinkinių statinių, sklypo užstatymo intensyvumas tik iki 0,60. Nebus pakeista kultūros vertybės erdinė struktūra, kadangi planuojamas pastatas mažo tūrio, išterpęs tarp aukštų parko medžių, kurie nustelbs jo tūri. Taigi senosios miesto dalies panorama nepasikeis, užstatymas nebūs artinamas link ežero, unikali gamtinė aplinka saugoma. Pastatas reikalingas kultūros paveldo objekto (dvaro sodybos) lankytojų aptarnavimui, t. y. kultūros paveldo objekto pritaikymui lankymui, lankymui reikalingos infrastruktūros įrengimui.

Paruošė

Gailutė Zimnickienė



ŽEMĖS SKLYPO (KADASTRINIS NR. 5955/0002:172, APYTIKLISIŠKAS PLOTAS – 0,0301 HA), ESANČIO LAZDIJŲ R. SAV., VEISIEJU M., M. BIŽYTĘS G. 2A, NUSTATANT TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMUS, DETALIOJO PLANO (TPD REG. NR. 001593000234 KOREKTŪROS) TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO SPRENDIMU APRASOMOJI LENTELĖ

Sklypo (jo dalių) kampų koordinatės	X	Y	Privalomieji reikalavimai				Kiti
			statinio aukštis m	Užstatymo tipas	servitutai	statinių paskirtys	
Sklypo (jo dalių) Nr.	Sklypo (jo dalių) planė	Sklypo (jo dalių) kampų žymėjimas planė	Konkrečius teritorijos naudojimo tipas	galimi žemes sklypo naudojimo būdai (pobudžiai)	nuo žemės paviršiaus, m	Užstatymo tankumas	Užstatymo intensyvumas
2.5-3.0	K/K1	7	124.93	0,54	0,60	Laisvas	1. Servituotas SI (tarnaujančios daiktas) – 7 m <sup>2</sup> - kiti servitutai – teise naudotis sklypo dalimi remontui ir kitaip tinkamai išlaikyti šalia sklypo ribos esančius ūkinius pastatas (kodas 92).
301	1	1	5995912.80	480069.28	1. Prekybos įmonių maisto ir kitų prekių pardavimo), turizmo, kompleksų parody, apsaugos juostos – bej, kitu pastaigu įmonių statinių. 2. Nacionaliniai ir regioniniai parkai – sporto ir pramogų kompleksai.	Prekybos įmonių 1. Pavaršinių vandens apsaugos zonas – telkiniu ir pakrantės parody, apsaugos juostos – 301 m <sup>2</sup> (LRV nut. Nr. 343 p. XXIX). 3. Nekinjamųjų kultūros teritorija ir apsaugos zonos – 301 m <sup>2</sup> (LRV nut. Nr. 343 p. XIX). 4. Elektros linijų apsaugos zonas – 5 m <sup>2</sup> (LRV nut. Nr. 343 p.VI). 5. Ryšių linijų apsaugos zonas – 76 m <sup>2</sup> (LRV nut. Nr. 343 p.I).	statinių auksčių skaičius (nuo –iki)

Architektė  
*Gailutė Žimnickienė*

John

S1	3	5995889.55	480077.62	7
	4	5995890.86	480075.12	
	5	5995892.15	480075.61	
	a	5995894.93	480070.08	
	b	5995895.54	480070.43	
	c	5995892.49	480076.49	
	d	5995891.19	480075.99	
	e	5995890.15	480077.97	


  
 Architektė  
*Gailutė Žimnickienė*

## TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMO LENTELĖ

1.	Teritorijų planavimo dokumento organizatorius <b>Birutė Jakšienė</b>		
2.	Teritorijų planavimo dokumento rengėjas <b>Architektė Gailutė Zimnickienė</b>		
3.	Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas <b>Žemės sklypo (kadastrinis nr. 5955/0002:172, apytikslis plotas – 0,0301 ha), esančio Lazdijų r. sav., Veisiejų m., M. Bižytės g. 2a., nustatant teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimus, detalusis planas (TPD reg. Nr. 001593000234 korektūra).</b>		
4.	Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais <b>1)Lazdijų rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, 2)Veisiejų miesto istorinės dalies (unikalus kodas 17121) teritorijos ribų planas, 3)Veisiejų buvusios dvaro sodybos fragmentų (unikalus objekto kodas 270) teritorijos ribų planas, 4) Veisiejų regioninio parko ir zonų ribų planas, 5) Veisiejų regioninio parko tvarkymo planas, 6) Lazdijų rajono savivaldybės teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros planas, 7) Birutės Jakšienės prekybos paviljono Veisiejose, J. Janonio g. 2a žemės sklypo, suformuojant žemės sklypo ribas, reglamentuojant jo užstatymą, detalusis planas (TPD reg. Nr. 001593000234).</b>		
5.	Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais		
6.	<b>Status quo situacija 0,0301 ha ploto kitos paskirties (naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, naudojimo pobūdis - prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos) žemės sklype, kurį nuomos teise valdo Birutė Jakšienė, yra 143,91 m<sup>2</sup> bendrojo ploto prekybos pastatas. Nekeičiant sklypo užstatymo reglamentui, tokio ploto pastatas negalėtų tinkamai aptarnauti išaugusio (dėl Ančios ežere įrengto fontano, parke nutiesto dviračių tako, rekonstruoto stadiono tribūnos , estrados) parko ir kultūros paveldo objektų lankytojų srauto.</b>		
7.	Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius <b>Geriau tenkinti viešajam naudojimui ir pažinimui saugomų objektų lankytojų poreikius, miesto gyventojų poreikius.</b>		
8.	Galimo sprendinių poveikio vertinimas (pateikiamas apibendrintas poveikio aprašymas ir įvertinimas)		
	Vertinimo aspektai	Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis	Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis
9.	Sprendinio poveikis:  teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai  ekonominei aplinkai socialinei aplinkai gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	Teigiamas (ilgalaikis)  Teigiamas(ilgalaikis) Teigiamas(ilgalaikis) Teigiamas(ilgalaikis)	
10.	Siūlomos alternatyvos poveikis:  teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai  ekonominei aplinkai socialinei aplinkai gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	( <i>Jeigu sklypo užstatymo reglamentai nebūtų keičiami</i> )  Teigiamas(ilgalaikis)  Neigiamas(ilgalaikis) Neigiamas(ilgalaikis)	Neigiamas(ilgalaikis)  Neigiamas(ilgalaikis) Neigiamas(ilgalaikis)

*Architektė  
Gailutė Zimnickienė*