AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Parengiamasis etapas

Žemės sklypo, esančio Lazdijų r. sav. Teizų sen. Barčių k. Dusios g. 19, (kadastrinis Nr. 5948/0004:192, apytikslis plotas – 0,1389 ha), detalusis planas parengtas, vadovaujantis 2013-03-21 planavimo sąlygų sąvadu Nr.AT27-8.

Planavimo sąlygos:

1) Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Lazdijų skyriaus, 2013-03-05 išduotos planavimo sąlygos Nr.4PL-(14.4.100)-12;
2) Alytaus visuomenės sveikatos centro Lazdijų skyriaus 2013-03-12 išduotos planavimo sąlygos Nr.ŽS-12-07;
3) AB „LESTO“ 2013-03-12 išduotos planavimo sąlygos Nr.TS-46430-13-0113;
4) TEO LT, AB, 2013-03-04 išduotos planavimo sąlygos Nr.2-181/2013;
5) Lazdijų rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2013-03-21 išduotos planavimo sąlygos Nr.AT27-8;
6) Alytaus regiono AAD 2013-03-13 raštas Nr.(5.4.)-ST-84;
7) UAB „Lazdijų vanduo“ 2013-03-04 raštas Nr.8-51;
8) Metelių regioninio parko direkcijos 2013-03-06 išduotos planavimo sąlygos Nr.80;
9) Valstybės įmonės “ Alytaus regiono keliai” 2013-03-21 raštas Nr.V4-(7.16)-139.

Planavimo tikslai ir uždaviniai:
pakeisti žemės sklypo naudojimo būdą iš komercinės paskirties objektų teritorijos į gyvenamosios teritorijos ir naudojimo pobūdį iš prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos.

Atliktų darbų sąrašas:
Topografinė planuojamos teritorijos nuotrauka.

2. Teritorijos planavimo dokumento rengimo etapas:

2.1. Esamos būklės analizė

Nagrinėjamas žemės sklypas yra įregistruotasnekilnojamojo turto registre: žemės sklypo Dusios g. 19, Barčių k., Teizų sen., Lazdijų r. sav., kadastrinis Nr.5948/0004:192 Teizų k.v., plotas – 0.1389 ha, paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, naudojimo pobūdis – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų 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), XXIX sk. (vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos). Žemės sklype įregistruoti statiniai:
pastatas – Parduotuvė, unikalus Nr.: 5996-5005-3016;
pastatas – Lauko tualetas, unikalus Nr.: 5996-5005-3020.
Žemės sklypo Dusios g. 19, Barčių k., Lazdijų r. sav., (kadastrinis Nr.5948/0004:192 Teizų k.v.) gretimybės:
šiaurinėje bei šiaurės rytų pusėse žemės sklypas ribojasi su žemės sklypu kadastrinis Nr.594800040193, priklausančiu Monikai Šukienei, Birutei Vyšniauskienei (planavimo organizatorei), UAB “Parama”;
vakarų pusėje – su Dusios gatve;
pietų pusėje - su žemės sklypu kadastrinis Nr.594800040198, priklausančiu Vitaliui Tamulioniui.
Vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 31 straipsniu kaimyninių žemės sklypų savininkai raštu buvo supažindinti su informacija apie rengiamą detalųjį planą.

2.2. Detaliojo plano sprendiniai ir jų pagrindimas

Žemės sklypas Nr.1
Žemės sklypo plotas – 1389 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 – 0,26, užstatymo intensyvumas – 0,4, statinių aukštis –

Suderinta: Laura Urbanskaitė, Mantas Sabaliauskas, Jurgutė Muliuolienė, Kęstutis Jasiulevičius, Arūnas Bacevičius

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 priklausomųjų želdynų ploto įveisimas (25% - 347,25 m²). Žemės sklypui 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), XLIX sk. (vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos), XXVII sk. (saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje).

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.

Susisiekimo sistemos organizavimas

Įvažiavimas į detaliai planuojamą sklypą 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 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.

Sklype numatomas vietinis nuotekų valymo įrenginys. Iš nuotekų valymo įrenginio išvalytos nuotekos pateks į filtravimo šulinį. Nuotekas tvarkyti pagal "Nuotekų tvarkymo reglamentą" (Žin. 2007, Nr.110-4522).

Vandens tiekimas planuojamas iš numatomo artezinio gręžinio.

Pagal UAB "Lazdijų vanduo" raštą Nr.8-51 2013-03-04 eksploatuojamų vandentiekio ir nuotekų tinklų planuojamoje teritorijoje nėra ir artimaiusiu 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, todėl rengiant detalųjį planą vadovaujamasi Metelių regioninio parko tvarkymo planu (LR Aplinkos ministro įsak. Nr.D1-580). Metelių regioninio parko tvarkymo plane planuojama teritorija patenka į GŪe – ekstensyvaus tvarkymo kraštovaizdžio tvarkymo zoną.

Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius, neigiamo jų poveikio nenumatoma.

3.2. Poveikis ekonominei aplinkai

Sklype numatoma gyvenamojo pastato ir jo priklausinių statyba, rekonstrukcija.

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

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

Planuojamoje teritorijoje nėra kultūros paveldo objektų.

Detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio aplinkai bei kraštovaizdžiui neturės.

Suderinta: Laura Urbanskaitė, Mantas Sabaliauskas, Jurgutė Muliuolienė, Kęstutis Jasiulevičius, Arūnas Bacevičius

4.1. Detaliojo plano spreninių poveikio vertinimo lentelė:

1. Detaliojo plano dokumento organizatoriai: Birutė Vyšniauskienė
2. Detaliojo plano rengėja: PV Architektas A. Urmanavičius
3. Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Žemės sklypo, esančio Lazdijų r. sav. Teizų sen. Barčių k. Dusios g. 19, (kadastrinis Nr. 5948/0004:192, apytikslis plotas – 0,1389 ha), detalusis planas
4. Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais: Teritorijoje galioja Lazdijų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniai; Metelių regioninio parko tvarkymo planas; Metelių regioninio parko ir jo zonų bei buferinės apsaugos zonų ribų planas.
5. Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais: ---
6. Status quo situacija: Žemės sklypo Dusios g. 19, Barčių k., Teizų sen., Lazdijų r. sav., kadastrinis Nr.5948/0004:192 Teizų k.v., plotas – 0.1389 ha, paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, naudojimo pobūdis – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų 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), XXIX sk. (vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos). Žemės sklype įregistruoti statiniai: pastatas – Parduotuvė, unikalus Nr.: 5996-5005-3016; pastatas – Lauko tualetas, unikalus Nr.: 5996-5005-3020.
7. Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijos planavimo sprendinius: pakeisti žemės sklypo naudojimo būdą iš komercinės paskirties objektų teritorijos į gyvenamosios teritorijos ir naudojimo pobūdį iš prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos.
8. Galimo sprendinių poveikio vertinimas (pateikiamas apibendrintas poveikio aprašymas ir įvertinimas): Detalusis planas neprieštarauja Lazdijų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniams, Metelių regioninio parko tvarkymo planui. Numatoma sutvarkyti ir kokybiškai pagerinti planuojamos teritorijos aplinką (taupiai panaudojant žemės fondą). Vykdant 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 gyvenamojoje teritorijoje numatoma ne mažiau kaip 25% teritorijos ploto priklausomųjų želdynų ploto įveisimas. Atliekas numatoma surinkti į konteinerius ir išvežti į RAC sąvartyną. Higieniniu aspektu sprendiniai yra neutralūs, kadangi nepažeidžami sanitariniai atstumai.
Poveikis urbanistiniu , aplinkosauginiu ir susisiekimo aspektais yra pozityvus, o higieniniu- neutralus.

Suderinta: Laura Urbanskaitė, Mantas Sabaliauskas, Jurgutė Muliuolienė, Kęstutis Jasiulevičius, Arūnas Bacevičius

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

Sudarė: A. Urmanavičius

Suderinta: Laura Urbanskaitė, Mantas Sabaliauskas, Jurgutė Muliuolienė, Kęstutis Jasiulevičius, Arūnas Bacevičius