

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

Planuojamas žemės sklypas yra Vilniaus g. 13, Lazdijų m., Alytaus m. sav. Žemės sklypo naudotojai UAB „Akmenis“, atstovaujama direktoriaus Andriaus Stašinsko.

- Atliekamas žemės sklypo, esančio Vilniaus g. 13A, Alytuje, detalusis planas. Žemės sklypas, kurio paskirtis – kita, naudojimas būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. Pobūdis - prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos. Sklypo kadastrinis Nr. 5923/0003:221 Lazdijų m., sklypo plotas 3136 m².
- Detalusis planas parengtas vadovaujantis Lazdijų rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus vyr. specialisto, vykdančio vyr. architekto funkcijas, Lauros Urbanskaitės 2013 m. liepos mėn. 1 d. patvirtintu planavimo sąlygų sąvadu Nr. AT27-32, atliktais sklypo geodeziniais matavimais, topografiniu planu bei planavimo organizatorių, sklypo naudotojų, pageidavimais.
- Planuojama teritorija yra Lazdijų miesto centrinėje dalyje šalia Lazdijos gatvės.

Projektuojamoje teritorijoje jau yra centralizuoti vandentiekio, buities ir lietaus nuotekų, šilumos ir ryšių bei elektros tinklai. Esamas pastatas prijungtas prie centralizuotų tinklų. Esami inžineriniai tinklai nurodyti pagrindiniame brėžinyje.

2. PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI

Detaliojo plano tikslas – žemės sklypo teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimų patikslinimas. Sklypui Nr. 1 nustatytas naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos – K, pobūdis – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos – K1. Komercinės paskirties sklype yra esams prekybos paskirties pastatas, automobilių sustojimo aikštelė. Įvažiavimai į sklypą yra iš Lazdijos gatvės bei iš pravažiavimo. Planuojamam sklypui nustatomi teritorijos tvarkymo režimai ir specialiosios sklypų naudojimo sąlygos: privalomas pastatų aukštingumas yra vienas – penki aukštai (iki 20 m), užstatymo tankumas 100 % užstatymo intensyvumas 200 %. Remiantis nustatytu užstatymo tankiu bendras galimas užstatymo plotas yra 3136 m². Komercinės paskirties sklypo naudojimo pobūdis yra prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos, todėl planuojamame sklype gali būti statomi biurai, parduotuvės arba laisvalaikio centrai. Šie planuojami statiniai neatitinka nei vieno LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo pakeitimo įstatymo (2005-06-21 Nr. X-258) 2 priedėlio, todėl nereikalingos poveikio aplinkai vertinimo procedūros. Projektuojamos teritorijos aplinka yra sutvarkyta ir apželdinta.

3. PLANUOJAMOS TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMAS

SKLYPAS Nr. 01

Sklypo adresas: Vilniaus g. 13A, Lazdijų m.

Sklypo plotas: 3136 m²

Sklypo savininkai: UAB „Akmenis“

Sklypo tvarkymo REGLAMENTAI:

- 1 – teritorijos naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorija – K; pobūdis – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos – K1;
 - 2 – leistinas pastatų aukštis, metrais – 20,00 m;
 - 3 – leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, procentais – 100 %;
 - 4 – leistinas sklypo užstatymo intensyvumas, procentais – 200 %;
- 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 – 6 punktas;
- Ryšių linijų apsaugos zonos – 1 punktas;
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos – 49 punktas;
- Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos zonos – 29 punktas;
- Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos – 48 punktas.

4. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Planuojamas sklypas yra prijungtas prie magistralinių vandentiekio, lietaus ir buitės nuotekų, ryšių, šilumos bei elektros tinklų.

Šildymas – vietinis arba centralizuotas, šildymo sistema pasirenkama techninio projekto rengimo etape, įvertinant pasirinktos sistemos techninius ir normatyvinius reikalavimus.

Sklype esantiems tinklams numatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, techninio projekto metu inžineriniai tinklai gali būti perklojami pagal pastatų techninio projekto sprendinius. Planuojami įvažiavimo keliai yra esami iš Lazdijos gatvės bei pravažiavimo.

5. PLANUOJAMOS TERITORIJOS DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ PASEKMIŲ POVEIKIO VERTINIMAS

5.1. Poveikis higienos sąlygoms ir sveikatingumo saugai

Planuojamame sklype susidariusios buitinės nuotekos pajungtos į esamus buitinių nuotekų tinklus. Vanduo tiekiamas iš centralizuotų vandentiekio tinklų. Planuojamoja teritorijoje ribojasi su sankryža, todėl numatomas tik minimalus transporto triukšmo ir taršos padidėjimas. Įvertinus šiuos faktorius, prognozuojamas ilgalaikis teigiamas detaliojo plano sprendinių poveikis higienos sąlygoms ir sveikatingumo saugai.

5.2. Poveikis gaisrinei saugai

Esamas gatvių ir privažiavimų tinklas užtikrina gerą objekto pasiekiamumą gaisriniais automobiliais. Sklypuose formuojant užstatyti leidžiamas zonas, nereikia numatyti minimalaus atstumo tarp gretimose sklypuose stovinčių pastatų, nes sklypas nesiriboja su žemės sklypais, kuriuose planuojama statyba. Esant centralizuotiems vandentiekio tinklams vadovaujantis normatyviniais reikalavimais, įrengti priešgaisriniai hidrantai. Atsižvelgiant į išvardintus faktorius, prognozuojamas ilgalaikis teigiamas sprendinių poveikis planuojamos teritorijos gaisrinei saugai.

5.3. Poveikis aplinkos apsaugai

Planuojamos teritorijos oro kokybė. Kadangi teritorijoje yra komercinė paslaugų, prekybos ir pramogų statyba bei įvertinus tai, kad ir gretimose teritorijose nėra ir neplanuojama statyti oro kokybę bloginančių objektų, oro kokybės pablogėjimas įgyvendinus detaliojo plano sprendinius neprognozuojamas. Įvertinus, kad teritorija ribojasi su gatve ir pravažiavimu, prognozuojama pakankamai gera, natūrali teritorijos ventilacija.

Dirvožemio išteklių ir žemės ūkio naudmenų. Detaliojo plano susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros sprendiniai turės ilgalaikį teigiamą poveikį, kadangi mažės dirvožemio tarša dėl modernių ir tinkamai eksploatuojamų vandens tiekimo, nuotekų valymo ir atliekų tvarkymo įrenginių.

Ekosistemos ir biologinė įvairovė. Teritorijoje šiuo metu vykdoma komercinė veikla, įrengtos automobilių stovėjimo aikštelės, naujai apželdinta. Biologinė įvairovė būdinga tankiai užstatytoms miesto teritorijoms.

Saugomos gamtos vertybės. Planuojamoje teritorijoje nėra saugomų gamtos vertybių, todėl neigiamas poveikis gamtos vertybių apsaugai nenumatomas.

Ekologinė pusiausvyra. Detaliojo plano sprendinių ryškesnė įtaka ekologinei pusiausvyrai nenumatoma, nes teritorijoje numatyta netarši komercinė paslaugų, prekybos ir pramogų statyba. Neigiamas poveikis aplinkai nenumatomas.

Kraštovaizdžio kokybė. Kadangi teritorija ribojasi su dviem judriomis gatvėmis, joje veisiasi menkaverčiai želdiniai (krūminio tipo), todėl detaliojo plano sprendinių pilnas įgyvendinimo poveikis kraštovaizdžio kokybei būtų maksimaliai teigiamas: teritorijoje projektuojamų pastatų architektūra bus derinama su gretimybėse esamu užstatymu.

5.4. Poveikis trečiųjų asmenų objektyvių interesų saugai

Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius neigiamas poveikis trečiųjų asmenų objektyvių interesų saugai nenumatomas. Planuojamas sklypas yra greta esančių gyvenamosios teritorijos sklypų.

5.5. Detaliojo plano sprendinių poveikio vertinimo lentelė

1	<u>Detaliojo plano organizatorius</u> UAB „Akmenis“, Paribio g. 25B-30, Vilnius, atstovaujama direktoriaus Andriaus Stašinsko.		
2	<u>Detaliojo plano rengėjas</u> Architektas Mindaugas Matažinskas, Alytus, Savanorių g. 3-23, tel. 8 686 60166.		
3	<u>Detaliojo plano pavadinimas</u> Žemės sklypo (kadastrinis Nr. 5923/0003:221, plotas – 03136 ha) esančio Lazdijų m., Vilniaus g. 13A, detalusis planas.		
4	<u>Vieta, kurioje rengiamas detalus planas</u> Vilniaus g. 13A, Lazdijų m.		
5	<u>Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais</u> Lazdijų rajono bendrojo plano duomenys ir sprendiniai.		
6	<u>Status quo situacija</u> Patikslintas komercinės paskirties objektų užstatymas.		
7	<u>Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius</u> Patikslinti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimus.		
8	<u>Galimo sprendinių poveikio vertinimas (pateikiamas trumpas įvertinimas)</u>		
	<u>Vertinimo aspektai</u>	<u>Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis</u>	<u>Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis</u>
	Higienos sveikatingumo ir	Teigiamas ilgalaikis poveikis	Nenumatomas
	Gaisrinės saugos	Teigiamas ilgalaikis poveikis	Nenumatomas
	Aplinkos apsaugos	Teigiamas ilgalaikis poveikis	Nenumatomas
	Trečių asmenų objektyvių interesų saugos	Teigiamas ilgalaikis poveikis	Nenumatomas

Išvada.

Įvertinus planuojamos teritorijos situaciją, gretimų žemės sklypų paskirtį, daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniuose numatyta ūkinė veikla, vykdoma laikantis nustatytų apribojimų, planuojamai teritorijai galiojančių aplinkos apsaugos, higienos bei statybos ir projektavimo normatyvinių dokumentų reikalavimų, neturės neigiamo poveikio aplinkai bei gretimybėms. Siekiant užtikrinti sveiką aplinką (atitikimą nustatytoms normoms) detaliojo plano sprendiniuose numatomos sekančios priemonės: detaliojo plano sprendiniuose nustatyti sklypų tvarkymo reglamentai - užstatymo tankis ir intensyvumas, statinių aukštis, sklypo užstatymo koncepcija užtikrins kraštovaizdžio kokybę. Ūkinė veikla bus vykdoma neviršijant nustatytų leidžiamų triukšmo lygių. Šio detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja galiojančių teritorijų planavimo dokumentų nuostatom.

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimybes, detaliojo plano sprendiniuose numatytas ūkinės veiklos sąlygas ir apribojimus, daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniuose numatyta ūkinė veikla, įvykdžius detaliojo plano nurodytą statybas bei ūkinę veiklą reglamentuojančių dokumentų reikalavimus, turės minimalų poveikį aplinkai, nesukels papildomų apribojimų gretimoms žemės sklypams ir jų paskirčiai.

Projekto vadovas: M. Matažinskas (kvalifikacijos atestato Nr. A 1668)