

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## 1. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

Planuojama teritorija yra Ivoškų km., Kapčiamiesčio sen., Lazdijų r. sav. Žemės sklypas privačios nuosavybės teise priklauso savininkui SIGITUI IVOŠKAI, gyv. Bilso g. 11, Leipalingio mstl., Druskininkų r. sav.

- o Atliekamas žemės sklypo pagrindinės naudojimo paskirties keitimas iš žemės ūkio į kitą, nustatant naudojimo būdą – rekreacinės teritorijos, pobūdį – ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų. Sklypo kadastrinis Nr. 5940/0001:172 Stalų k.v., sklypo plotas **16887 m<sup>2</sup>**.
- o Nagrinėjamas sklypas yra žemės ūkio paskirties.
- o Detalusis planas parengtas vadovaujantis Lazdijų rajono savivaldybės Architektūros skyriaus parengtomis planavimo sąlygomis 2012 m. spalio mėn. 18 d., Nr. AT27-30, planavimo sąlygų sąvado pakeitimu 2013m. gegužės 13d. Nr. AT27-20, atliktais sklypo geodeziniais matavimais, topografiniu planu bei planavimo organizatoriaus, sklypo savininko pageidavimais.
- o Sklypas ribojasi su ežeru Kauknorėlis. Atstumas Lazdijai – Ivoškų km. ~ 40km. Šioje teritorijoje pagal Lazdijų rajono bendrąjį planą yra pažymėta „rekreacinių vietovių zona“ **V-Ržg**, todėl nagrinėjamame sklype numatoma keisti paskirtį į rekreacines teritorijas - ilgalaikio poilsio pastatų statybos.

## 2. PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI

**Detaliojo plano tikslas** – pakeičiant jo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, nustatant naudojimo būdą – rekreacinės teritorijos, pobūdį – ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos.

### Sklypas Nr. 01

Sklypui taikomas naudojimo būdas ir pobūdis:

1. Nustatomas naudojimo būdas – **rekreacinės teritorijos** – R, pobūdis – **ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos** – R1.

Sklype planuojamas ilgalaikio stacionaraus poilsio pastatų su priblokuotais ar atskirai stovinčiais pagalbiniais pastatais užstatymas.

Įvažiavimas į sklypą esamas iš vietinės reikšmės pravažiavimo kelio Ž-6 ir servituto S01. Taip pat sklype paliekamas įregistruotas kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis taku, varyti galvijus Lionės Jurkonienės valdomam žemės sklypui unik. Nr. 4400-2352-4240.

Inžinerinė infrastruktūra bus detalizuojama techninio projekto stadijoje, derinant su Lazdijų rajono savivaldybės administracija bei Aplinkos apsaugos departamentu pagal išduotas projektavimo sąlygas. Inžinerinės infrastruktūros objektų, reikalingų sklype statomų pastatų eksploatacijai, statybos vykdomos žemės sklypo savininko lėšomis. Ūkinė veikla nebus agresyvi aplinkai.

Numatomas sklypo želdinimas vadovaujantis ATSKIRŪJŲ REKREACINĖS PASKIRTIES ŽELDYNŲ PLOTŲ NORMOMIS (LR aplinkos ministro 2007m. gruodžio 21d. įsakymu Nr. D1-694): ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų (poilsio namų, sveikatingumo kompleksų, motelių, kempingų, turizmo bazių ir kt.) statybos sklypui – 40%. Sklypui numatoma **15500 kv. m ploto skirti želdynams – t.y. 92%**.

Planuojamam sklypui nustatomas teritorijos tvarkymo režimas ir specialiosios sklypo naudojimo sąlygos: privalomas pastatų aukštingumas yra vienas – **du aukštai (iki 8,5m), užstatymo tankumas 2%, užstatymo intensyvumas 2%**.

Remiantis nustatytu užstatymo tankiu bendras planuojamas užstatymo plotas yra:

- sklypas Nr. 01 → **338 kv.m;** (skaičiuojamas nuo viso sklypo ploto)

**BENDRAS PLANUOJAMAS UŽSTATYMO PLOTAS YRA 337,74 kv.m, t.y. 0,0338 ha, TODĖL NEREIKALINGOS POVEIKIO APLINKAI VERTINIMO PROCEDŪROS.**

Poilsinio namo priklausiniai sklype statomi, ne aukštesni nei 7 metrų. Visų sklype planuojamų statyti pastatų stogai šlaitiniai.

### GAMTINIS KARKASAS

Sklypas patenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Kadangi sklypas patenka į C2 migracijos koridorių zoną (žr. 1pav.) – t.y. išlaikomas ir saugomas esamas natūralus kraštovaizdis. Vadovaujantis LR Aplinkos ministro įsakymu GAMTINIO KARKASO NUOSTATAI (nauja redakcija nuo 2012 07 18) III sk. 10-11 punktais, numatoma ne mažiau 50% teritorijos ploto želdynų įveisimui bei gamtinio karkaso nuostatų vykdymui. Nagrinėjamam sklypui reikalingas ne mažiau 8443,5 kv.m teritorijos plotas želdynų įveisimui. Šiuo atveju želdynams paskirtas **15500 kv.m = 92%**



Nagrinėjamo sklypo vieta  
Kad. Nr. 5940/0001:172  
Ivoškų km., Lazdijų r. sav.

SUDĖTINĖS GAMTINIO KARKASO DALYS



1 pav. Ištrauka iš Lazdijų r. sav. teritorijos bendrojo plano – gamtinis karkasas.

Šioje teritorijoje turi būti:

- Išlaikomas ir saugomas esamas natūralus kraštovaizdžio pobūdis;
- Palaikomas ir didinamas esamas kraštovaizdžio natūralumas;
- Gražinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai.

Vadovaujantis gamtinio karkaso reikalavimais, užstatymo tankumas neturi viršyti **30%** sklypo ploto (užstatymo tankumas: **sklypo Nr. 1 – 2%**)

### 3. PLANUOJAMOS TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMAS

#### SKLYPAS Nr. 01

Sklypo adresas: Ivoškų km., Lazdijų r. sav.

Sklypo plotas: **16887 m<sup>2</sup>**

Sklypo savininkas: SIGITAS IVOŠKA

#### **Sklypo tvarkymo REGLAMENTAI:**

1 – paskirtis – kitos paskirties žemė;

1.1. teritorijos naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos – R; pobūdis – ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos – R1;

2 – leistinas pastatų aukštis, metrais – 8,5;

3 – leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, procentais – 2;

4 – leistinas sklypo užstatymo intensyvumas, procentais – 2;

Planuojamo (žemės sklypo) specialiosios naudojimo sąlygos (LRV 1992 05 12 nutarimo Nr.343 ir 1995 12 29 nutarimo Nr.1640 redakcija):

- o Elektros linijų apsaugos zonos – VI sk.;
- o Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos (**Pavadinimo redakcija nuo 2013-01-01** Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos – XXIX sk.
- o Miško naudojimo apribojimai – XXVI sk.
- o Rekreacinės teritorijos - XXXIII sk.

#### **Ivykdžius inžinerinių tinklų tiesimą, numatomi apribojimai:**

- Vandentiekio, lietaus ir buitinių nuotekų tinklų ir įrenginių apsaugos zonos -XLIX skirsnis;
- Ryšių linijų apsaugos zonos - I skirsnis.

## SERVITUTAI:

### **IREGISTRUOTA**

**Servitutas (S01)** –kelio servitutas (tarnaujantis daiktas),

### **PAPILDOMA**

(222\*) - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

**\* PASTABA:** *Servituto kodas nustatytas vadovaujantis Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2013 m. vasario 26 d. įsakymu Nr. v-58.*

## 4. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Laikinais projektuojamame sklype planuojamas geriamo vandens šachtinis šulinys (apsaugos zona 5 m) ir buitinių nuotekų valymo įrenginys (apsaugos zona 8 m). Vadovaujantis LAND 4-99 GREŽINIŲ VANDENIUI TIEKTI IR VANDENS ŠILUMINEI ENERGIJAI VARTOTI PROJEKTAVIMO, ĮRENGIMO, KONSERVAVIMO BEI LIKVIDAVIMO TVARKA reikalavimais apie šachtinius šulinius nustatoma 5 metrų spindulio sanitarinė griežto režimo juosta. Kadangi planuojamo paimti vandens kiekis neviršija 10 m<sup>3</sup>/d, šiam šuliniui taršos apribojimų juosta nenustatoma. Šulinių vieta nurodoma pagrindiniame brėžinyje, kuri gali kisti rengiant poilsinių pastatų bei ūkio paskirties pastatų techninius projektus. Nuotekų valymo įrenginio vieta tikslinama rengiant techninį projektą. Geriamojo vandens kokybės parametrai turi atitikti Lietuvos higienos normą HN-24-2003 GERIAMOJO VANDENS SAUGOS IR KOKYBĖS REIKALAVIMAI.

Vykdamas statybas, klojant inžinerinius tinklus naudingą dirvožemio sluoksnį panaudoti vejų įrengimui. Šildymas – vietinis, šildymo sistema pasirenkama techninio projekto rengimo etape, įvertinant pasirinktos sistemos techninius ir normatyvinius reikalavimus.

**Sklype, paklojus inžinerinius tinklus, būtina nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.**

Tinklų tiesimui, aptarnavimui ir naudojimui numatytas servitutas. Inžinerinių tinklų sprendiniai detalizuojami rengiant techninius projektus.

## 5. PLANUOJAMOS TERITORIJOS DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ PASEKMIŲ POVEIKIO VERTINIMAS

### **5.1. Poveikis higienos sąlygoms ir sveikatingumo saugai**

Projektuojamame ilgalaikio stacionaraus poilsio sklype numatoma susidariusias buitines nuotekas jungti į vietinį nuotekų valymo įrenginį. Sklype projektuojant ilgalaikio stacionaraus poilsio pastatų statybos užstatymą, numatomas 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**

Planuojamas įvažiavimas nuo vietinės reikšmės kelio (Ž-6), užtikrina gerą kiekvieno objekto (poilsinių pastatų), numatomų sklype pasiekiamumą gaisriniais automobiliais.

Sklype formuojant užstatyti leidžiamas zonas, numatomas minimalus atstumas tarp gretimuose sklypuose stovinčių pastatų – 6 m, kuris gali būti padidintas, atsižvelgiant į statomiems namams naudojamų statybos produktų degumo klasę. Atsižvelgiant į išvardintus faktorius, prognozuojamas ilgalaikis teigiamas sprendinių poveikis planuojamos teritorijos gaisrinei saugai.

### **5.3. Poveikis aplinkos apsaugai**

**Planuojamos teritorijos oro kokybė.** Kadangi teritorijoje numatoma ilgalaikio stacionaraus poilsio pastatų statyba bei įvertinus tai, kad ir gretimuose teritorijose nėra ir neplanuojama statyti oro kokybę bloginančių objektų, oro kokybės pablogėjimas įgyvendinus detaliojo plano sprendinius neprognozuojamas. Įvertinus teritorijos gamtines savybes (teritorijoje saugomas miškas) bei numatomą nedidelį teritorijos užstatymo tankį bei aukštumą, prognozuojama pakankamai gera, natūrali teritorijos ventilacija.

**Dirvožemio išteklių ir žemės ūkio naudmenos.** 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.

**KAUKNORĖLIO ežero apsaugos zona – 200m (vadovaujantis LR įsakymų 2010 m. lapkričio 7d. Nr. 540 PAVIRŠINIŲ VANDENS TELKINIŲ APSAUGOS ZONŲ IR PAKRANČIŲ APSAUGOS JUOSTŲ NUSTATYMO TVARKOS APRAŠAS III skirsnio 9.2 punktu – prie ežerų ir tvenkinių, kurių plotas 10-200 ha, numatoma 200 m apsaugos zona). Kauknorėlio ežero plotas – 15,2 ha. Visas nagrinėjamas sklypas patenka į Kauknorėlio ežero apsaugos zoną (sklypo apytikslis ilgis nuo 90m iki 200m.)**

**Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo pagrindiniame brėžinyje atžymėta 5 ir 10m pakrantės apsaugos juosta.**

**Ekosistemos ir biologinė įvairovė.** Teritorijoje šiuo metu jokia ūkinė veikla nevykdoma, klesti ekosistemos ir biologinė įvairovė, būdinga ežerų prieigų teritorijoms.

**Saugomos gamtos vertybės.** Planuojamoje teritorijoje yra saugomi miškai, todėl detaliojo plano sprendiniuose atsižvelgiama į miškingas vietas. Detaliajame plane neplanuojamas medžių kirtimas, todėl neigiamas poveikis gamtos vertybių apsaugai nenumatomas.

**Ekologinė pusiausvyra.** Detaliojo plano sprendinių ryškesnė įtaka ekologiškai pusiausvyrai nenumatoma, nes teritorijoje numatoma nedaranti poilsinių pastatų statyba. Kadangi būtines nuotekos jungiamos į buitinių nuotekų valymo įrenginį, neigiamas poveikis aplinkai nenumatomas.

**Kraštovaizdžio kokybė.** Kadangi šiuo metu teritorija naudojama trumpalaikiam apsistojimui, įgyvendinus detaliojo plano sprendinius kraštovaizdžio kokybė nenukentės. Poilsio pastatai bus taikomi prie esamo kraštovaizdžio.

#### 5.4. Poveikis trečiųjų asmenų objektyvių interesų saugai

Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius neigiamas poveikis trečiųjų asmenų objektyvių interesų saugai nenumatomas. Naujai formuojamas sklypas numatomas greta esančios sodybos, įregistruotos nekilnojamojo turto registre. Šalia esančiuose sklypuose esama mažaaukštė gyvenamoji statyba, o planuojamame sklype numatomas statinių aukštis iki 8,5m, todėl insoliacijos sumažėjimas greta esantiems sklypams neprognozuojamas.

#### 5.5. Detaliojo plano sprendinių poveikio vertinimo lentelė

1	<u>Detaliojo plano organizatorius</u> SIGITAS IVOŠKA, gyv. Bilso g. 11, Leipalingio mstl., Druskininkų r. sav.; tel: 8-615-22746		
2	<u>Detaliojo plano rengėjas</u> UAB INREKA, Rotušės a. 16, Alytus; 8 611 24631		
3	<u>Detaliojo plano pavadinimas</u> <b>ŽEMĖS SKLYPO (KADASTRINIS Nr. 5940/0001:172, PLOTAS – 1,6887 ha) ESANČIO LAZDIJŲ R. SAV., KAPČIAMIESČIO SEN., IVOŠKŲ KM., DETALUSIS PLANAS</b>		
4	<u>Vieta, kurioje rengiamas detalus planas</u> Ivoškų km., Lazdijų r. sav.		
5	<u>Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais</u> Lazdijų rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas.		
6	<u>Status quo situacija</u> Paskirtis – kitos paskirties žemė; būdas – rekreacinės teritorijos; pobūdis – ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos.		
7	<u>Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius</u> pakeisti sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, nustatant naudojimo būdą – rekreacinės teritorijos, pobūdį – ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos.		
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 ir sveikatingumo	Teigiamas ilgalaikis poveikis	Nenumatomas
	Gaisrinės saugos	Teigiamas ilgalaikis poveikis	Nenumatomas
	Aplinkos apsaugos	Teigiamas ilgalaikis poveikis	Nenumatomas
	Trečiųjų 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 (atitiktą nustatytoms normoms) detaliajame plane numatomos sekančios priemonės: detaliojo plano sprendiniuose nustatyti sklypo 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.

[vertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimybes, detalajame plane nustatytas ūkinės veiklos sąlygas ir apribojimus, daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniuose numatyta ūkinė veikla, įvykdžius detalajame plane nurodytą statybas bei ūkinę veiklą reglamentuojančių dokumentų reikalavimus, turės minimalų poveikį aplinkai, nesukels papildomų apribojimų gretimiems žemės sklypams ir jų paskirčiai. Sprendiniai galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams bei Lazdijų rajono savivaldybės administracijos išduotoms planavimo sąlygoms neprieštarauja.

Projekto vadovas: R. L. Šiuša (kvalifikacijos atestato Nr. A 720)

Projektuotoja: R. Zubrutė