

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. Esamos padėties analizė

1100 m² ploto kitos paskirties žemės sklypas, esantis Lazdijuose, Taikos g. 16, nuosavybės teise priklauso UAB „Ordo“. Sklypo kadastrinis nr. 5923/0002:306. Žemės sklypo naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis vienbučių ir dvibučių gyvenamujų pastatų statybos (mažaaukščių gyvenamujų namų statybos). Sklype registruoti pastatai – gyvenamasis namas, ūkinis pastatas, malkinės jau nugriauti.

UAB „Ordo“ priklauso ir dalis (348 m²) gretimo 1319 m² ploto žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr. 5923/0002:209, esančio Lazdijuose, Seinų g. 24. Šio sklypo 971 m² plotas ir sklype esantys pastatai (gyvenamasis namas, ūkinis pastatas) nuosavybės teise priklauso Birutei Pupininkienei.

Planuojama teritorija yra šalia Lazdijų miesto centro, Seinų ir Taikos gatvių sankirtoje, urbanizuotoje teritorijoje. Vakaruose planuojama teritorija ribojasi su vienbučio gyvenamojo namo sklypu. Prie šiaurinės planuojamos teritorijos ribos yra daugiautis keturių aukštų gyvenamasis namas ir privatiems asmenims priklausantis vieno bokso garažas.

Sklypą Seinų g. 24, Lazdijuose kerta paviršinių nuotekų trasa, kurios apsaugos zonas plotis po 2,5 m į abi puses. Sklype esantis gyvenamasis namas prijungtas prie magistralinių elektros ir ryšių tinklų. Šalia rytinės planuojamos teritorijos ribos yra požeminis elektros kabelis, kurio apsaugos zonas plotis po 1 m į abi puses. Taikos gatvės zonoje yra pakloti elektros kabelis, ryšių tinklai, vandentiekis ir ūkio buities nuotekų tinklai.

Vadovaujantis 2013-10-02 Lazdijų rajono savivaldybės administracijos direktorius įsakymu Nr. 10V-749, pasirašyta detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartį Nr. 2013-10-10/15-861 su UAB „Ordo“ ir Birute Pupininkiene. Detaliojo planavimo tikslas – atidalinti žemės sklypo (kadastrinis Nr. 5923/0002:209) dalį 0,0348 ha ploto, priklausančią UAB „Ordo“, ir prijungti ją prie žemės sklypo (kadastrinis Nr. 5923/0002:306), nustatant suformuotam sklypui pagrindinę žemės naudojimo paskirtį – kita, naudojimo būdą – komercinės paskirties objektų teritorijos, pobūdį – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos bei tvarkymo ir naudojimo režimą.

II. Planuojamos teritorijos sprendiniai

348 m² ploto sklypo Seinų g. 24 dalis prijungiamama prie 1100 m² ploto žemės sklypo Taikos g. 16. Suformuotam sklypui, kurio plotas 1448 m², nustatomas žemės naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos, pobūdis – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos. Sklype gali būti statomi iki 8 m aukščio prekybos įmonių (maisto ir kitų prekių pardavimo, prekybos centrai (mažiau kaip 1000 m² bendrojo ploto)), finansų įstaigų (bankai, kredito įstaigos, investicinės bendrovės, draudimo įmonės ir kt.) pastatai, turizmo (viešbučiai, moteliai), paslaugų įmonių pastatai. Planuojamas sklypo užstatymo tankumas iki 0,6, sklypo užstatymo intensyvumas iki 0,68. Ivažiavimai į planuojamą sklypą iš Taikos gatvės planuojami du, kad būtų patogiau organizuoti automobilių eismą sklype. Aikštėlė klientų automobilių stovėjimui turi būti projektuojama pagal STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ VI skyriaus 10 lentelės reikalavimus, žinant konkretų pastato plotą ir paskirtį.

Sklypo Seinų g. 24 plotas, jį performavus, liko 971 m². Žemės naudojimo būdas lieka tas pats – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis – vienbučių ir dvibučių gyvenamujų pastatų statybos. Leistinas pastatų aukštis sklype iki 9 metrų, sklypo užstatymo tankumas – 0,29, intensyvumas – 0,44. Už sklypo rytinės

Architektė
Gailutė Žimnickienė



ribos esančio elektros kabelio apsaugos zona sklype įteisinama kaip 31 m² ploto servitutas.

Pastatai abiejuose planuojamuose sklypuose gali būti prijungti prie magistralinių miesto videntiekio, ūkio buities nuotekų, ryšių elektros tinklų, esančių Taikos gatvėje. Pastatų komerciniame sklype šildymui gali būti naudojama elektra, kietas kuras ir panašiai. Gyvenamasis namas, esantis sklype Seinų g. 24, šildomas kietu kuru iš vietinės katilinės.

III. Sprendinių pasekmijų vertinimas

III.1 Aplinkos apsaugos aspektu

Planuojama teritorija yra urbanizuotoje Lazdijų miesto dalyje, labai arti miesto centro, Taikos ir Seinų gatvių sankirtoje. Aplinkinis užstatymas panašaus pobūdžio. Dabar sklype esantys pastatai neišvaizdūs, nusidėvėję. Modernių pastatų atsiradimas pagerins urbanizuotą kraštovaizdį. Planuojamas užstatymo tankumas tik iki 0,6. Paliekama pakankamai daug vienos želdiniams. Jokie esami medžiai ir krūmai, išskyrus vaismedžius, nebus naikinami.

Teritorijoje vertingų saugomų geologinių objektų nėra. Teritorijai būdingas reljefo pobūdis išlieka. Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2007-12-12 įsakymu nr. D1-694 „Priklausomų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu“, 15 % viso žemės sklypo ploto komercinės paskirties objektų teritorijoje ir 25 % gyvenamojoje teritorijoje turi užimti želdynai, išskaitant vejas ir gėlynus. Konkrečios želdynų vietas nustatomos, rengiant pastatų statybos projektus.

Pastatai prijungti prie magistralinių ūkio buities nuotekų ir videntiekio tinklų. Augalinis dirvožemio sluoksnis, prieš pradedant statybos ir rekonstrukcijos darbus, turi būti nuimamas, sandėliuojamas sklypuose, o vėliau naudojamas gerbūvio tvarkymui.

III.2 Aplinkos kokybės, higieninių salygų ir visuomenės sveikatos saugos aspektu

Naujas užstatymas sklypuose planuojamas, nuo gretimų sklypų ribų išlaikant 3 m atstumą, jei planuojamas pastatas iki 8,5 m aukščio. Aukštesniems pastatams arba jų dalims šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metriui. Modernių naujų pastatų ir modernių gamybos technologijų atsiradimas tik pagerintų aplinkos kokybę. Pastatai bus prijungti prie magistralinių ūkio buities nuotekų tinklų, magistralinio videntiekio.

III.3 Gaisrinės saugos aspektu, trečiųjų asmenų objektyvių interesų aspektu

Priešgaisriniai atstumai nuo planuojamų pastatų iki gretimuose sklypuose esančių pastatų turi būti išlaikyti arba numatytos papildomos techninės priemonės gaisriniam saugumui užtikrinti. Lauko gaisrų gesinimui turi būti įrengtas antžeminis priešgaisrinis hidrantas, nutolęs nuo planuojamų pastatų nedidesniu nei 200 m atstumu. Požeminiai hidrantai gali būti įrengiami tik tada, jei neįmanoma įrengti antžeminių 200 m atstumu neesant priešgaisrinėm hidrantų, sklypuose turi būti įrengti priešgaisriniai rezervuarai. Projektuojant automobilių stovėjimo aikštelę komercinės paskirties objektų sklype iki esamų gyvenamujų namų turi būti išlaikyti statybos reglamentais nustatyti sanitariniai atstumai.

Planuojamame teritorijoje esantis paviršinių nuotekų surinkėjas išsaugomas.

Paruošė

Gailutė Zimnickienė

ŽEMĖS SKLYPU (KADASTRINIS NR. 5923/0002:306, APYTIKSLIS PLOTAS – 0,1100 HA), ESANČIO LAZDIJU R. SAV., LAZDIJU M., TAIKOS G. 16, IR (KADASTRINIS NR. 5923/0002:209, APYTIKSLIS PLOTAS – 0,1319 HA), ESANČIO LAZDIJU R. SAV., LAZDIJU M., SEINU G. 24,
DETALIOJO PLANO TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO APRĀŠOMOJI LENTELE

| Sklypo (jo dalių) kampų koordinatės | | Sklypo (jo dalių) Nr. | | Sklypo (jo dalių) planas | | Sklypo (jo dalių) plotas, m ² | | Konkrečius teritorijos naudojimo tipas | | galimi žemes skylo naudojimo būdai (pobudžiai) | | nuo žemės paviršiaus, m | | Užstatymo tankumas | | Užstatymo intensyvumas | | statinių aukštis m | | Užstatymo tipas | | servitutai | | statinių paskirtys | | papildomi reikalavimai | | Kiti | |
|---|----|-----------------------|-----------|--------------------------|---|--|------|---|-----------|---|--|---|------|--|---|------------------------|-------------------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------|--|------------|--|-----------------------|--|---------------------------|--|------|--|
| 16 | 1 | 6010562.40 | 468193.78 | K/K1 | 8 | 134.00 | 0,6 | 0,68 | Laisvas | - | - | - | - | Prekybos (maisto ir kitų prekių pardavimo), istraigų (bankai, kredito investicinės bendrovės, draudimo imones) pastatalų, turizmo (viešbučiai ir pan.) kompleksų ir kitų paslaugų įmonių statinių | 1. Vandentiekio, liečiaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir irenginių apsaugos zonos – 97 m ² (LRV nut. Nr. 343 p.XLIX). | 1-2 | statinių aukštų skaičius (nuo –iki) | statinių paskirtys | papildomi reikalavimai | Kiti | | | | | | | | | |
| 16 | 2 | 6010587.72 | 468207.16 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16 | 3 | 6010575.51 | 468235.06 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16 | 4 | 6010567.54 | 468249.36 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16 | 5 | 6010560.71 | 468245.08 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16 | 6 | 6010558.45 | 468248.68 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16 | 12 | 6010546.85 | 468243.64 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16 | 11 | 6010539.08 | 468243.77 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 971 | | | 1448 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 24 | 6 | 6010558.45 | 468248.68 | G/G1 | 9 | 135.50 | 0,29 | 0,44 | Sodybinis | S1 (tarnaujantis daiktas) -31 m ² - teisė apibrėžti, naudoti požeminės ir antžeminės komunikacijas (kodai 206,207,208). | 1. Elektros linijų apsaugos zonos – 12 m ² (LRV nut. nr. 343 p.VI). 2. Vandentiekio, liečiaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir irenginių apsaugos zonos – 34 m ² (LRV nut. Nr. 343 p.XLIX). | Vienbutis ar dvibutis gyvenamasis namas ir jo priklausiniai | Kiti | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 24 | 7 | 6010555.47 | 468253.09 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 24 | 8 | 6010548.15 | 468284.20 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 24 | 9 | 6010525.27 | 468271.36 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 24 | 10 | 6010535.04 | 468247.54 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 24 | 11 | 6010539.08 | 468243.77 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 24 | 12 | 6010546.85 | 468243.64 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Suderinta: Laura Urbanskaitė, Mantas Sabaliauskas, Jurgutė Muliuoliene, Kęstutis Jasulevičius, Arūnas Bacevičius

J. M.
Gailiūtė Žimnickienė
Architektė
Gailiūtė Žimnickienė

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----|------------------|--|--|----|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| S1 | 8 9 a b | 6010548.15 6010525.27 6010525.84 6010548.66 | 468284.20 468271.36 468269.97 468283.27 | 31 | | | | | | | | | | | | | | |

G. Žimnickienė
Architektė