

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### I. Esamos padėties analizė

Žemės sklypas, kurio kadastro numeris 5958/0006:25, esantis Lazdijų rajone, Veisiejų seniūnijoje, Šutronių kaime, nuosavybės teise priklauso Nijolei Onai Katinienei. Sklypo naudojimo paskirtis – miškų ūkio paskirties žemė, naudojimo būdas – ūkiniai miškų sklypai. Sklypo plotas 13513 m<sup>2</sup>, tame tarpe miško naudmenų 9981 m<sup>2</sup>. Miškų grupė III. Planuojama teritorija rytuose ribojasi su Stirtos ežeru. Ežero apsaugos zonas plotis 200 m, visas sklypas yra ežero apsaugos zonoje. Vakaruose planuojama teritorija ribojasi su rajoniniu keliu Nr. 2517 Veisiejai – Viktarinas – Paliepis. Kelio apsaugos zonas plotis po 20 metrų į abi puses nuo kelio sankasos briaunos. Šiaurėje ir pietuose yra privatiems asmenims priklausantys miškų ūkio paskirties žemės sklypai. Sklype yra išlikę buvusios sodybos pastatų liekanų, senų vaismedžių.

Pagal Lazdijų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius planuojamas sklypas patenka į rekreacinių vietovių zoną (V-Ržg). Vadovaujantis Lazdijų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu 2013-04-30 Nr. 10V-332, leista rengti planavimo sąlygas sklypo detalajam planui. Planavimo tikslas – atskirti mišką nuo žemės ūkio naudmenų ir kitos žemės, pakeičiant jos pagrindinę naudojimo paskirtį iš miškų ūkio į kitą, nustatant naudojimo būdą - rekreacinės teritorijos, pobūdį – ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos. 2013-07-03 Lazdijų rajono savivaldybės administracijos architektūros skyrius išdavė planavimo sąlygų sąvadą Nr. AT27-33 detaliojo planavimo dokumentui rengti.

### II. Planuojamos teritorijos sprendiniai

Vadovaujantis LR Miškų įstatymo 4 straipsnio 3 punkto 2 dalies nuostatomis (Žin., 2011, Nr. 74-3548), atidalijama privati miško valda, kurioje yra žemės ūkio naudmenos, atidalijant šias žemės ūkio naudmenas. Šiuo atveju formuojamas miškų ūkio paskirties (10881 m<sup>2</sup> ploto) sklypas ir vienas žemės ūkio paskirties (2634 m<sup>2</sup> ploto) žemės sklypas. Suformuoto miškų ūkio paskirties žemės sklypo plotas negali būti mažesnis negu iki atidalijimo buvusios miško žemės plotas. Anksčiau sklype buvusių miško naudmenų plotas 9981 m<sup>2</sup>. Dabar miškų ūkio paskirties žemės sklypo plotas yra 10879 m<sup>2</sup>.

Vadovaujantis Lazdijų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais, planuojama teritorija patenka į rekreacinių vietovių zoną (V-Ržg). Todėl keičiama pagrindinė tikslinė atidalinto žemės ūkio paskirties žemės sklypo naudojimo paskirtis iš žemės ūkio į kitą. Šiam sklypui, kurio plotas 2634 m<sup>2</sup>, nustatomas žemės naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos, naudojimo pobūdis – ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos.

Ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos sklypuose gali būti statomi poilsiu skirti negyvenamosios paskirties pastatai – poilsio namai, vasarnamiai, medžioklės nameliai ir kt. Pagal Lazdijų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius visose rekreacinėse teritorijose maksimalus žemės sklypo, suformuoto iš pagrindinės tikslinės miškų ūkio paskirties žemės sklypo, užstatymo intensyvumas – 0,01. Leidžiamas užstatyti plotas būtų 135,13 m<sup>2</sup>. Planuojamas rekreacinės teritorijos žemės sklypo užstatymo tankumas 0,05. Planuojamas rekreacinės teritorijos žemės sklypo užstatymo intensyvumas 0,10. Pastatui naudojamos tradicinės statybinės ir apdailos medžiagos. Pastatas vieno aukšto su mansarda, stogas šlaitinis. Pagal Lazdijų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių aiškinamojo rašto 4.2.4 skyriaus „Kitos paskirties naudojimo prioritetą turinčių teritorijų tvarkymo reglamentavimas“ 2.2.2 punkto reikalavimus žemės sklypuose, besiribojančiuose su vandens telkiniu, naujus rekreacinius pastatus galima statyti, tik jeigu žemės sklypo pakrantės riba yra ilgesnė kaip 50 metrų. Perplanuojamo miškų ūkio paskirties žemės sklypo, besiribojančio su Stirtos ežeru, pakrantės riba yra 140,62 m, tai daugiau nei 50 metrų. Pastatai neplanuojami šlaituose, didesniuose nei 10°. Statomi pastatai turi būti neaukštesni nei 8,0 m nuo nulinės altitudės iki stogo kraigo

Architektė  
Gailutė Žimnickienė

Pagal Lazdijų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano gamtinio karkaso brėžinį planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso mikroregioninės svarbos migracijos koridorių (C<sub>2</sub>). Tai riboto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijos. Šiose zonose turi būti palaikomas ir didinamas esamas kraštovaizdžio natūralumas. Pagal gamtinio karkaso nuostatą, patvirtintą LR aplinkos ministro 2012-07-12 įsakymu nr. D1-594, p. 10 gamtinio karkaso teritorijose, keičiant pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, formuojamos besijungiančios, 50 % planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros, kurias gali sudaryti priklausomieji želdynai, vandens telkiniai ir jų dalys, miškų ūkio paskirties žemės sklypai (žemės ūkio paskirties sklype buvusios miško naudmenos). Planuojamoje teritorijoje suformuotas tik 2634 m<sup>2</sup> ploto kitos paskirties žemės sklypas (urbanizuota teritorija). Tai sudaro tik 19 % visos planuojamos teritorijos. Užstatymas rekreacinės teritorijos žemės sklype planuojamas 150 metrų atstumu nuo arčiausiai į pietvakarius nutolusios esamos sodybos. Kitos esamos sodybos nuo planuojamo rekreacinės teritorijos žemės sklypo nutolusios daugiau nei 250 metrų į šiaurę.

Įvažiavimas į planuojamą kitos paskirties žemės sklypą iš rajoninio kelio esama nuovaža. Reikalui esant, ji gali būti rekonstruota savininkės lėšomis, atsižvelgiant į pasikeitusį eismo intensyvumą.

Vadovaujantis paviršinių vandens telkiniių apsaugos zonų ir pakrantęs apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašu, ties planuojama teritorija nustatoma 5 metrų pločio ežero pakrantės apsaugos juosta, nes pakrantės žemės paviršiaus vidutinio nuolydžio kampas yra mažesnis kaip 5°. Užstatymas planuojamas 50 metrų atstumu nuo pakrantės apsaugos juostos ribos.

Pagal Lazdijų rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotékų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendinius centralizuoti videntiekio ir nuotékų tinklai planuojami kitoje rajoninio kelio, besiribojančio su planuojama teritorija, pusėje. Todėl rekreacinio sklypo būsimus pastatus ateityje bus galima prijungti prie centralizuotų videntiekio ir ūkio buities nuotékų tinklų. Kol tokį tinklą nerai, videntiekis planuojamas iš šachtinio šulinio arba artezinio grėžinio. Ūkio buities nuotékos bus valomos vietiniame nuotékų valymo įrenginyje. Išvalyto nuotékos infiltruojamos į gruntu. Planuojamas pastatas ar pastatai daugiausiai taikomi vasaros poilsiu, šildymo sezono metu bus naudojami itin retai. Pastatų šildymui gali būti naudojamos malkos, elektra, aplinkos energija (saulės energija, oro, grunto, gruntu vandens šiluma). Elektra turėtų būti atvesta požeminiais kabeliais, kad negadintų natūralaus kraštovaizdžio.

### III. Sprendinių pasekmių vertinimas

#### III.1 Poveikio teritorijos vystymosi darnai, ekonominei ir socialinei aplinkai aspektu

Pagal Lazdijų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į rekreacinių vietovių zoną (V-Ržg). Todėl detaliojo plano sprendiniai įgyvendina bendrojo plano sprendinius. Teritorija suplanuota, pritaikant ją rekreacijai, gyventojų poilsisiui. Tai yra teigiamas poveikis teritorijos vystymosi darnai. Bus urbanizuojama buvusi žemės ūkio paskirties žemė, tai turės neigiamą poveikį žemės ūkio veiklai. Kadangi planuojama teritorija, patenkanti į ežero apsaugos juostą ir zoną, mažai derlinga žemė ir šiuo metu nenaudojama žemės ūkiui, nes žemės ūkio naudmenų plotas palyginti mažas, apsuptas miško, todėl neigiamo poveikio žemės ūkiui nebus. Detaliojo plano sprendiniai bus įgyvendinami privačiomis žemės savininkės lėšomis. Bus plečiama inžinerinė infrastruktūra, o tai skatins panašią veiklą ir gretimose teritorijose. Taigi bus geriau panaudojamas teritorijos gamtinis potencialas gyventojų poilsisiui. Statybos laikotarpiu atsiras papildomos darbo vietas, kurias galės užimti aplinkiniai gyventojai.

#### III.2 Poveikio kraštovaizdžiui, aplinkos kokybei, biologinei įvairovei, gamtos išteklių naudojimui, ekosistemų ir gamtos objektų apsaugai aspektu

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis keičiama, vadovaujantis Lazdijų rajono savivaldybės teritorijos bendruoju planu. Pagal bendrojo plano sprendinius šioje teritorijoje prioritetas teikiamas

Architektė  
Gailutė Žinnickienė

13

visų tikslinių žemės naudojimo paskirčių keitimui į kitą paskirtį rekreacinės paskirties statinių ir objektų statybos. Teritorija patenka į Seirijų – Vainiūnų - Viktarino (Nr. 4) vidutinio potencailo rekreacinių arealą. Pagrindinius rekreacinių aplinkos išteklius sudaro gamtinė aplinka, tinkanti poilsisiui (miškai, vandens telkinys, vaizdingas gamtovaizdis). Prioritetinės rekreacijos rūšys šiame areale – pažintinė rekreacija, poilsis gamtoje. Vystytinos rekreacijos rūšys – verslinė rekreacija, pramoginė rekreacija. Planuojama teritorija yra didelio kraštovaizdžio vaizdingumo teritorijų zonoje. Planuojamas rekreacinių teritorijos žemės sklypas pakankamai didelis, o pastatais užimamas plotas tik 0,05 % viso sklypo. Jis mažesnis nei 30 %, kaip to reikalaujama gamtinio karkaso nuostatuose. Taigi kraštovaizdžio sukultūrinimo ir užstatymo laipsnis labai mažas.

Nauji pastatai bus statomi dalinai lygioje teritorijoje, kurios šlaito nuolydžio kampas mažesnis nei 10°. Pastatai bus statomi iš tradicinių statybinių ir apdailos medžiagų, nedidelio tūrio, artimų gamtinei aplinkai spalvų. Pastatams ir įrenginiams naudojamos natūralios formos, tradicinių mastelių architektūrinės detalės. Teritorijai būdingas reljefas nebus keičiamas. Negalima bloginti rekreacinių kraštovaizdžio savybių, naikinti jo estetinio potencailo, statyti su rekreacija nesusijusių pastatų ir statinių. Planuojama privalomųjų želdinių norma rekreacinių teritorijos sklype 40 %, išskaitant vejas ir gėlynus. Priklausomieji želdiniai rekreacinių teritorijos žemės sklype planuojami taip, kad užtikrintų gamtinio karkaso vientisumą. Ežero apsaugos juostos plotis ties planuojama teritorija – 5 m. Užstatymas planuojamas 50 metrų atstumu nuo pakrantės apsaugos juostos ribos.

Poveikis oro taršai bus minimalus. Neplanuojami tranzitiniai keliai, privažiavimas esamas. Planuojamas objektas pritrauks minimalų transporto srautą. Pastatas bus pritaikytas vasaros poilsisiui, žiemą jis bus šildomas retai. Plano sprendiniai dėl savo pobūdžio ir nedidelio masto nesalygos reikšmingų natūralių buveinių ir biologinės įvairovės pokyčių. Vertingų saugomų geologinių objektų planuojamoje teritorijoje nėra. Augalinis gruntas, prieš statant statinius, turi būti nuimtas, sandėliuojamas sklype, o vėliau naudojamas gerbūvio tvarkymui.

### III. 3 Higienos ir sveikatingumo sąlygų, gaisrinės saugos, trečiųjų asmenų objektyvių interesų saugos aspektu

Detaliojo plano sprendiniai sudarytos sąlygos įrengti visuomenės poreikiams (poilsiautojams aptarnauti) skirtą infrastruktūrą, skatinti rekreacinių verslo plėtrą. Statybų plėtra reglamentuota, užtikrinant teritorijos ekologinę pusiausvyrą. Planuojami pastatai neturi sanitarinės apsaugos zonos, nekelia pavojaus aplinkiniams gyventojams. Sklypuose neplanuojami jokie triukšmo ir kitokios taršos šaltiniai. Užstatymas neplanuojamas kelio apsaugos zonoje. Planuojamas vandentiekis. Ūkio buities nuotekos, prieš išleidžiant į gruntą, bus valomos vietiniame valymo įrenginyje. Ateityje, kai gretimos teritorijos bus jungiamos prie centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų, planuojami pastatai taip pat galės būti prie jų prijungti. Lauko gaisrų gesinimui vanduo gali būti imamas iš ežero, įrengus privažiavimą prie jo gaisriniams automobiliams.

Trečiųjų asmenų interesai nepažeidžiami, nes užstatymas planuojamas, atitraukiant jį mažiausiai 3 m atstumu nuo gretimų sklypų ribų. Be to užstatymas planuojamas rekreacinių sklypų dalyje, besiribojančioje tik su tai pačiai savininkei (Nijolei Onai Katinienei) priklausančiu miškų ūkio paskirties žemės sklypu. Ežero apsaugos juostos plotis planuojamoje teritorijoje 5 metrai. Joje draudžiama tam tikra ūkinė veikla, galinti turėti tiesioginį neigiamą poveikį vandens telkiniiui arba galinti riboti vandens telkinio naudojimo visuomenės poreikiams galimybes.

Paruošė

Gailutė Zimnickienė



**ŽEMĖS SKLYPO, ESANČIO LAZDIJU R. SAV., VEISIEJU SEN., ŠUTRONIU K., (KADASTRINIS NR. 5938/0006/25, PLOTAS – 1,3513 HA),  
DETALIOJO PLANO TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO SPRENDIMU SPRENDIMU APRASOMOJI LENTELĖ**

Sklypo (jo dalies) kampų koordinatės	X	Y	Sklypo (jo dalies) kampų žymėjimas plane	Sklypo (jo dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies) plotas, m <sup>2</sup>	Konkrečius teritorijos naudojimo tipas	Galimi žemes skyppio naudojimo būdai (pobūdžiai)	nuo žemes paviršiaus, m	iki karmizo, m	Užstatymo tankumas	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	Servitutai	statinių paskirtys	Kiti	statinių aukštis m	statinių aukštis m	altitudė, m	Privalomieji reikalavimai	statiinių aukštų skaičius (nuo – iki)	papildomi reikalavimai		
1	12	5986180.08	485700.11	R/R1	8	121.00	Laisvo užstatymo	1.S2 (tarnaujantis daiktas) – 44 m <sup>2</sup> - teisė tiesi, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (kodai 206, 207, 208).	0,1	0,051	2,3-3	0,1	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tankumas	Užstatymo intensyvumas	0,1	0,1	0,1	0,1	I-2	Poliisio namai, motelis, nakvynės paslaugų namai, nakvynės namai ir statiniai, reikalingi siems objektams aptarnauti		
1	13	5986179.98	485714.73																				
1	12	5986180.08	485700.11	M/M4	-	-	-																
2	1	5986210.35	485700.35																				
2	2	5986216.74	485775.12																				
2	3	5986217.35	485782.27																				
2	4	5986191.46	485787.15																				
2	5	5986158.10	485797.61																				
2	6	5986138.70	485802.68																				
2	7	5986109.72	485806.64																				
2	8	5986079.83	485809.34																				
2	9	5986079.80	485808.79																				

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

G. M. Gailiute Žimnickienė

15

10	5986078.96	485791.75						
11	5986074.35	485699.27						
19	5986159.08	485699.94						
18	5986142.00	485714.65						
17	5986142.25	485761.35						
16	5986190.64	485761.42						
15	5986190.65	485739.68						
14	5986185.47	485714.78						
13	5986179.98	485714.73						
12	5986180.08	485700.11						
S1	1	5986210.35	485700.35	61				
	b	5986210.52	485702.35					
	c	5986180.07	485702.11					
	12	5986180.08	485700.11					
S2	19	5986159.08	485699.94	44				
	12	5986180.08	485700.11					
	c	5986180.07	485702.11					
	d	5986156.78	485701.92					
S3	11	598607.35	485699.27	167				
	19	5986159.08	485699.94					
	d	5986156.78	485701.92					
	a	5986074.45	485701.27					

G. M.

Architektė  
Gražutė Žimnickienė