

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### I. Esamos padėties analizė

Astai Andriuškevičienei Nasūtų kaime, Kapčiamiesčio sen., Lazdijų r. sav. nuosavybės teise priklauso kitos paskirties gyvenamosios teritorijos žemės sklypas, kurio žemės naudojimo pobūdis – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos. Šio žemės sklypo kadastrinis Nr. 5910/0007:214, plotas – 0,1116 ha. Kitos paskirties žemės sklype yra nebaigtas statyti gyvenamasis namas (63,18 m<sup>2</sup> bendrojo ploto), pagalbinio ūkio pastatas (29,00 m<sup>2</sup> užstatymo ploto), garažas (23,00 m<sup>2</sup> užstatymo ploto), artezinis gręžinys, išsiurbiamas ūkio buities nuotėkų rezervuaras. Gyvenamosios teritorijos sklypas ribojasi su tai pačiai savininkei priklausančiu žemės ūkio paskirties žemės sklypu, kurio kadastrinis Nr. 5910/0007:215, plotas 0,3236 ha. Šie sklypai buvo suformuoti 2003 metais parengtu ir Lazdijų rajono savivaldybės Tarybos patvirtintu detaliuoju planu. Teritorijų planavimo dokumento registracijos unikalus kodas 000592000177.

Už šiaurinės planuojamos teritorijos ribos yra dar vienas Astai Andriuškevičienei priklausančias žemės ūkio paskirties žemės sklypas, kadastrinis Nr. 5910/0007:213. Šiame sklype yra 161 m<sup>2</sup> ploto kelio servitutas. Šiuo keliu privažiuojama prie esamos sodybos, o per jos teritoriją (kelio servitutas (tarnaujantis daiktas) sklype kadastrinis Nr. 5910/0007:214) ir į piečiau esantį žemės ūkio paskirties žemės sklypą kadastrinis Nr. 5910/0007:215. Žemės ūkio paskirties žemės sklype, kurio kadastrinis Nr. 5910/0007:215, yra 1200 m<sup>2</sup> ploto servitutas – leisti prieiti kitiems asmenims prie vandens telkinio. Šiame sklype yra dar vienas tarnaujantis kelio servitutas (taip pat 1200 m<sup>2</sup> ploto) įvažiavimui į sklypą kadastrinis Nr. 5910/0007:222, esantį už planuojamos teritorijos pietvakarinės ribos. Kita kelio pusė yra kaimyniniame sklype kadastrinis Nr. 5910/0007:220. Visa planuojama teritorija patenka į Niedaus ežero apsaugos zoną. Jos plotis 200 metrų.

3236 m<sup>2</sup> ploto žemės ūkio paskirties žemės sklype (kadastrinis Nr. 5910/0007:215) yra 2599 m<sup>2</sup> miško naudmenų. Pietinėje planuojamo žemės ūkio paskirties žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr. 5910/0007:215, dalyje yra orinė 0,4 kV įtampos elektros linija, kurios apsaugos zonos plotis po 2 m į abi puses nuo kraštinių laidų. Nuo elektros stulpo nutiestas požeminis elektros kabelis į esamą Astos Andriuškevičienės sodybą. Elektros kabelio apsaugos zonos plotis po 1 metrą į abi puses. Planuojama teritorija vakaruose ribojasi su privatiems asmenims priklausančiu žemės sklypu, kuriame pradėtas statyti gyvenamasis namas ir jo priklausiniai. Rytuose planuojama teritorija ribojasi su Astai Andriuškevičienei ir Valdui Kanopkai priklausančiu žemės ūkio paskirties žemės sklypu.

Atsižvelgiant į Valstybinio miškotvarkos instituto 2014-01-11 raštą nr. 24, Lietuvos respublikos miškų valstybės kadastro duomenys apie miškus, esančius žemės sklypuose kadastriniai nr. 5910/0007:214, 5910/0007:215, yra atnaujinti. Sklypų savininkei Astai Andriuškevičienei apie tai 2014-02-04 raštu Nr. R2-326 pranešė LR aplinkos ministerijos valstybinė miškų tarnyba.

Pagal Lazdijų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija yra rekreacinių vietovių zonoje (V-Ržg), bet sodyba esama, jos nenumatoma pritaikyti rekreacijai. Pagal Lazdijų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į gamtinį karkasą – mikroregioninės svarbos migracijos koridorių C1. Migracijos koridoriai – tai slėniai, raguvynai bei dubokalniai, kuriais vyksta intensyvi medžiagų, energijos ir gamtinės informacijos srautų apykaita ir augalų bei gyvūnų rūšių migracija.

Vadovaujantis Lazdijų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2012-08-03 įsakymu Nr. 10V-645 ir 2012-09-26 Lazdijų rajono savivaldybės administracijos vyr. specialisto Lino Simanaičio patvirtintu planavimo sąlygų sąvadu detaliajam planui rengti Nr. AT27-25, leista rengti žemės sklypų, esančių Lazdijų r. sav., Kapčiamiesčio sen., Nasūtų k. 5 (kadastrinis Nr.

Architektė  
Gailutė Žimnickienė





5910/0007:214, apytikslis plotas – 0,1116 ha) ir Lazdijų r. sav., Kapčiamiesčio sen., Nasūtų k. (kadastrinis Nr. 5910/0007:215, apytikslis plotas – 0,3236 ha), detalų planą. Planavimo tikslas – gretimų žemės sklypų tarpusavio ribų keitimas, nekeičiant sklypų plotų.

## II. Planuojamos teritorijos sprendiniai

Sklypų tarpusavio ribos pertvarkomos taip, kad abu sklypai dabar ribojasi su šiauriau esančiu ir tai pačiai savininkei Astai Andriuškevičienei priklausančiu žemės ūkio paskirties žemės sklypu, kuriame yra servitutinis privažiavimo kelias. Kitos paskirties žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr. 5910/0007:214 ir plotas 1116 m<sup>2</sup>, žemės naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos. Gyvenamųjų namų statybai skirto sklype gali būti statomas vieno – dviejų aukštų gyvenamasis namas ir jo priklausiniai. Planuojamų pastatų aukštis iki 9 metrų. Sklypo planuojamas užstatymo tankumas 0,28, intensyvumas 0,41. Priklausomųjų želdinių norma 25 %.

UAB „Geologai“ 2012 metais tyrė žemės sklypo, priklausančio pil. Astai Andriuškevičienei, esančio Nasūtų k., Kapčiamiesčio sen., Lazdijų r. sav., geologines ir geomorfologines sąlygas. Buvo nustatyta, kad šiuolaikinės ežerinės terasos šlaito briauną galima tapatinti su 111,5 izohipse. Pirminė ežerinė terasa yra atsidūrusi po vandeniu, kai 1956 metais Kapčiamiestyje prie Niedaus upės buvo pastatyta, o 1964 metais paaukštinta užtvanka. Užstatymas planuojamas už 50 metrų nuo terasos šlaito briaunos.

Pagal Lazdijų rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotėkų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendinius planuojamos teritorijos nenumatoma prijungti prie centralizuotų vandens tiekimo ir ūkio buitės nuotėkų tinklų. Gyvenamosios teritorijos sklype įrengti vietiniai vandentiekio tinklai iš esamo artezinio gręžinio, yra sandarus ūkio buitės nuotėkų kaupimo rezervuaras. Gyvenamasis namas bus šildomas iš vietinės katilinės (kietu kuru, elektra, galimas geoterminis šildymas). Lauko gaisrų gesinimui gyvenamosios teritorijos sklype turi būti įrengti požeminiai priešgaisriniai rezervuarai. Lauko gaisrams gesinti vanduo gali būti imamas iš Niedaus ežero, prie kurio turi būti įrengtas privažiavimas gaisriniais automobiliams.

3236 m<sup>2</sup> ploto žemės ūkio paskirties žemės sklype (kadastrinis Nr. 5910/0007:215) yra 2599 m<sup>2</sup> miško naudmenų. 637 m<sup>2</sup> šio sklypo yra žemės ūkio naudmenos ir kitos žemės plotas. Pagal 2003 metais individualios firmos „Korika“ parengtą žemės sklypo planą matosi, kad kitos žemės plotas yra prie esamos orinės elektros linijos pietinėje sklypo dalyje, taip pat vakariniame sklypo pakraštyje. Per dešimt metų, praėjusių po sklypo formavimo miško naudmenų ploto kontūras pasikeitė, kadangi daug medžių nulūžo per audras, daryti sanitariniai kirtimai ir panašiai. Todėl 2013 m. ta pati Sigito Kazlausko firma „Korika“ perdarė žemės sklypo kadastrinis Nr. 5910/0007:215 sklypo planą. Sklypo plane pakeistas miško naudmenų ploto kontūras pagal esamą padėtį, nekeičiant miško naudmenų ploto.

## II. Sprendinių pasekmių vertinimas

### III.1 Higieninių sąlygų ir visuomenės sveikatos saugos aspektu

Teritorijoje įrengti vietiniai vandentiekio (iš artezinio gręžinio) ir ūkio buitės nuotėkų tinklai (į vietinį sandarų nuotėkų kaupimo rezervuarą). Planuojami sklypai pakankamai dideli, todėl sanitariniai atstumai iki gretimame sklype statomų pastatų ir statinių bus išlaikyti. Užstatymas neplanuojamas elektros linijų apsaugos zonose. Planuojama teritorija nepakliūva į kitų pastatų ar pramonės rajonų sanitarinės apsaugos zoną.

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

Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso zoną – mikroregioninės reikšmės

Architektė  
Gailutė Zimnickienė

migracijos koridorių. Tai slėnis, kuriuo vyksta medžiagų, energijos ir gamtinės informacijos srautų apykaita ir augalų bei gyvūnų rūšių migracija. Šiai gamtinio karkaso teritorijai pagal Lazdijų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius taikomas kraštovaizdžio formavimo tipas C<sub>1</sub> – išlaikomas ir saugomas esamas natūralus kraštovaizdžio pobūdis. Perplanuojamas kitos paskirties gyvenamosios teritorijos žemės sklypas suformuotas 2003 metais, dar prieš patvirtinant Lazdijų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius. Pagal gamtinio karkaso nuostatus sklypo užstatymo tankumas turi būti mažesnis nei 0,30. Planuojamas gyvenamosios teritorijos žemės sklypo užstatymo tankumas iki 0,28. Planuojama privalomųjų želdinių norma gyvenamosios teritorijos sklype 25 %, įskaitant vejas.

Didžiąją žemės ūkio paskirties žemės sklypo dalį 2599 m<sup>2</sup> užima miško naudmenos. Šiai sklypo daliai taikomi miško naudojimo apribojimai (LRV 1992-05-12 nutarimo Nr. 343 p.XXVI). Miškų grupė IIB. Miško naudmenose užstatymas neplanuojamas.

Planuojami sodybos pastatai neturi sanitarinės apsaugos zonos, nekelia pavojaus aplinkiniams gyventojams. Sodyboje neplanuojami jokie triukšmo ir kitokios taršos šaltiniai. Prieš pradėdant naujų pastatų ir inžinerinių statinių statybos darbus, augalinis dirvos sluoksnis turi būti nuimtas, sandėliuojamas sklype, o vėliau naudojamas gerbūvio tvarkymui. Gyvenamosios teritorijos naudojimo būdas nereikalauja didelio kietų autogeninių dangų ploto. Planuojama teritorija yra šalia jau besiformuojančių gyvenamųjų namų kvartalo. Aplinkinėse teritorijose pagal bendrojo plano sprendinius planuojamas panašus užstatymas. Todėl planuojamos teritorijos kraštovaizdžio tipas bus labai artimas esamų ir būsimų gretimų teritorijų kraštovaizdžio tipui. Gyvenamojo namo ūkio buities nuotėkos bus surenkamos sandariame nuotėkų kaupimo rezervuare ir išvežamos į miesto valymo įrenginius, neterš aplinkos.

### III.3 Trečiųjų asmenų objektyvių interesų apsaugos aspektu

Užstatymas sklype planuojamas neartčiau kaip 3 metrai iki kaimyninių sklypų ribos, kaip to reikalauja statybos techniniai reglamentai. Sklype bus statomi tik gyvenamasis namas ir jo priklausiniai (garažai, ūkiniai pastatai), kurių statyba galima tokio dydžio sodybinuose sklypuose, išlaikant visus sanitarinius ir priešgaisrinius atstumus.

Žemės ūkio paskirties žemės sklype, kuris ribojasi su Niedaus ežeru, anksčiau buvo nustatytas 1200 m<sup>2</sup> ploto servitutas S1 – leisti prieiti kitiems asmenims prie vandens telkinio. Žemės ūkio paskirties žemės sklypo vakariniame pakraštyje suplanuotas ir kitas 86 m<sup>2</sup> ploto kelio servitutas S4 patekimui į greta esantį žemės ūkio paskirties sklypą kadastrinis Nr. 5910/0007:222. Žemės ūkio paskirties žemės sklype suplanuotas servitutas S6, kurio plotas 261 m<sup>2</sup> – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (esamos elektros linijos apsaugos zona). Gyvenamosios teritorijos žemės sklypo vakariniame pakraštyje suplanuotas 54 m<sup>2</sup> ploto kelio servitutas S3.

Paruošė

Gailutė Zimnickienė



ŽEMĖS SKLYPŲ, ESANČIŲ LAZDIJŲ R. SAV., KAPČIAMIESČIO SEN., NASŪTŲ K. 5 (KADASTRINIS NR. 5910/0007:214, APYTIKSLIS PLOTAS – 0,1116 HA), IR LAZDIJŲ R. SAV., KAPČIAMIESČIO SEN., NASŪTŲ K. (KADASTRINIS NR. 5910/0007:215, APYTIKSLIS PLOTAS – 0,3236 HA), DETALIOJO PLANO TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO PAGRINDINIŲ SPRENDIMŲ APRAŠOMOJI LENTELE

| Sklypo (jo dalies) Nr. | Sklypo (jo dalies) kampų žymėjimas plane |            | Sklypo (jo dalies) kampų koordinatės |   | Privalomieji reikalavimai                 |                                       |                                                 |                         |             |                    |                        |                 | Kiti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                    |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------|------------------------------------------|------------|--------------------------------------|---|-------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------|-------------|--------------------|------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        |                                          |            |                                      |   | Sklypo (jo dalies) plotas, m <sup>2</sup> | konkretus teritorijos naudojimo tipas | galimi žemės sklypo naudojimo būdai (pobūdžiai) | statinio aukštis        |             | Užstatymo tankumas | Užstatymo intensyvumas | Užstatymo tipas | servitutai                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | statinių aukštų skaičius (nuo–iki) | statinių paskirtys                                          | papildomi reikalavimai                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                        |                                          |            |                                      |   |                                           |                                       |                                                 | nuo žemės paviršiaus, m | altitudė, m |                    |                        |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                    |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 5                      | 5                                        | 5986575.13 | 475049.29                            | X | Y                                         | G/G1                                  | 9                                               | 133.00                  | 2,3-3,0     | 0,28               | 0,41                   | Sodybinis       | 1. Kelio servitutas S2 (viešpataujantis daiktas) - 161 m <sup>2</sup> – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (kodas 115).<br>2. Kelio servitutas S3 (tarnaujantis daiktas) – 54 m <sup>2</sup> – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (kodas 215).<br>3. S6 (viešpataujantis daiktas) – 261 m <sup>2</sup> – teisė aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 221). | 1-1 su mansarda                    | Vienbutis ar dvibutis gyvenamasis namas ir jo priklausiniai | 1. Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos – 1116 m <sup>2</sup> (LRV nut. Nr. 343 p. XXIX).<br>2. Rekreacinės teritorijos – 1116 m <sup>2</sup> (LRV nut. Nr. 343 p. XXXIII).<br>3. Elektros linijų apsaugos zonos - 20 m <sup>2</sup> (LRV nut. Nr. 343 p. VI). |
| 4                      | 4                                        | 5986571.51 | 475011.14                            |   |                                           |                                       |                                                 |                         |             |                    |                        |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                    |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 6                      | 6                                        | 5986573.83 | 475010.80                            |   |                                           |                                       |                                                 |                         |             |                    |                        |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                    |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 7                      | 7                                        | 5986597.91 | 475007.30                            |   |                                           |                                       |                                                 |                         |             |                    |                        |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                    |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 8                      | 8                                        | 5986605.37 | 475046.67                            |   |                                           |                                       |                                                 |                         |             |                    |                        |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                    |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

Architektė  
Gailutė Žimnickienė



