

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. Esamos padėties analizė

Buvusi UAB „Veisiejis“ teritorija yra Veisiejų miesto rytiniame pakraštyje, šalia miesto rytinės ribos, Veisiejų regioniniame parke. Pietuose planuojama teritorija ribojasi su V. Montvilos gatve. Tai rajoninis kelias Nr. 2517 Veisiejai – Viktorinas – Paliepis. Kelio apsaugos zonos plotis po 20 m į abi puses nuo kelio sankasos briaunos. Už rytinės planuojamos teritorijos ribos yra sodų bendrijos „Svarainis“ teritorija, lengvųjų automobilių garažų teritorijos. Šiaurėje planuojama teritorija ribojasi su vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai skirtais dviem sklypais, inžinerinės infrastruktūros teritorija – privažiavimo keliu, vedančiu į Leipalingio gatvę. Pietvakarinėje dalyje planuojama teritorija ribojasi su stambiagabaritinių atliekų saugojimo aikštele. Aikštelės sanitarinės apsaugos zonos plotis 50 metrų. Už vakarinės planuojamos teritorijos ribos yra anksčiau suformuoti vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai skirti žemės sklypai.

Teritorijoje esantys pastatai buvo privatizuoti, ir dabar nuosavybės teise priklauso kelioms dešimtims savininkų (juridinių ir fizinių asmenų). Pagal nekilnojamojo turto registro duomenis pastatai yra įvairių paskirčių: administracinis pastatas, keli sandėlių pastatai, gamybinės dirbtuvės, lentpjūvė, garažai, betono mazgas, katilinė, transformatorinė pastotė (nuosavybės teise priklausantis UAB „Ernavė“), degalinė, sargo nameliai, tualetų pastatas ir t. t. Planuojamoje teritorijoje esantys kiemo statiniai taip pat privatizuoti. Visos teritorijos tvora priklauso UAB „Ernavė“, visos aikštelės inventorizuotos kaip viena 7712 m² ploto aikštelė ir priklauso Rimantui Kalasūniui bei Vaivai Kalasūnienei (detaliojo plano rengimo metu jie buvo parduoti Remigijui Liaukoniui ir UAB „Ajaris“). Teritorijoje yra magistraliniai miesto inžineriniai tinklai: elektra, ryšiai, vandentiekis, ūkio buities nuotėkų tinklai, šilumos trasos. Dauguma pastatų apleisti, šiuo metu neeksploatuojami.

Planuojamos teritorijos centrinėje dalyje esančio katilinės pastato daliai yra suformuotas kitos paskirties žemės sklypas, kurio plotas 2043 m². Žemės sklypo naudojimo būdas ir pobūdis registro pažymėjime nenustatyti. Šio sklypo kadastrinis Nr. 5955/0003:146, savininkas – Lietuvos Respublika, sklypas išnuomotas Linui Bakanovui.

Vadovaujantis Lazdijų rajono savivaldybės tarybos 2006-12-21 sprendimu Nr. 5TS-1442, 2013-05-10 Lazdijų rajono savivaldybės administracijos architektūros skyriaus išduotu planavimo sąlygų sąvadu Nr. AT 27-18, rengiamas buvusios UAB „Veisiejis“ teritorijos, suformuojant joje kitos pagrindinės paskirties žemės sklypus, esančius V. Montvilos g. 31, Veisiejų m., Lazdijų r. sav., detalusis planas. Planavimo tikslas – suformuoti kitos pagrindinės paskirties žemės sklypus, nustatyti jų ribas, tvarkymo ir naudojimo režimus.

II. Planuojamos teritorijos sprendiniai

Planuojamoje teritorijoje formuojami 22 kitos paskirties žemės sklypai. 16 sklypų suformuoti esamų pastatų eksploatavimui pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą tiesioginę pastatų paskirtį. Vadovaujantis LR Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktu (jei numatoma sklypą nuomoti) ir 10 straipsnio 5 dalies 1 punktu (jei numatoma valstybinę žemę pirkti), sklypai statinių eksploatacijai išnuomojami arba parduodami pagal Nekilnojamojo turto registre įrašytą tiesioginę statinių paskirtį. Suformuoti 9 sklypai, kurių žemės naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo teritorijos (P), naudojimo pobūdis – pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos (P1). Sklypui Nr.17, kuriame yra administracinis pastatas ir sklypui Nr. 10, kuriame yra sargo namelio pamatai, nustatomas žemės naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos (K), naudojimo pobūdis – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (K1). Buvusios degalinės ir saugyklos pastatų eksploatavimui suformuotas žemės sklypas Nr. 13, kurio naudojimo būdas -

komercinės paskirties objektų teritorijos (K), naudojimo pobūdis – degalinių ir autoservisų statinių statybos (K3). Šiame sklype degalinės rekonstrukcija galima tik tada, jeigu bus koreguojamas Lazdijų rajono savivaldybės degalinių išdėstymo specialusis planas, pažymint jame šią degalinę. Tokiu atveju turi būti nustatyta 2 m pločio apsaugos zona aplink degalinės sklypą, įrašomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos gretimuose sklypuose. Garažų, transformatorių, katilinės paskirties pastatų eksploatavimui suformuoti 4 (Nr. 4, Nr. 5, Nr. 14, Nr. 15) sklypai, kurių naudojimo būdas – inžinerinės infrastruktūros teritorijos (I), naudojimo pobūdis – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos (I1). Žemės sklypai Nr. 14 (anksčiau suformuotas) ir Nr. 15 gali būti išnuomoti tik tada, kai į atskirus pastatus bus padalintas katilinės pastatas (unikalus Nr. 5996-7001-8152). Privažiavimui prie planuojamų sklypų suformuoti du inžinerinės infrastruktūros teritorijos (I) žemės sklypai (Nr. 7 ir Nr. 12), kurių naudojimo pobūdis – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams (I2). Taip pat suformuoti keturi žemės sklypai, kurių naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorijos (E), naudojimo pobūdis – apsauginės ir ekologinės paskirties želdynų (E3).

Sklype Nr. 3 esantis sandėliavimo paskirties pastatas labai apgriuves, bet pagal Nekilnojamojo turto registre užfiksuotus duomenis UAB „Ajaris“ priklausančio pastato užstatymo plotas – 411 m². Sklype taip pat yra tai pačiai bendrovei priklausantis lauko tualetų pastatas. Todėl sklypui, kurio plotas 822 m², nustatomas užstatymo tankumas (0,46) ir intensyvumas (0,46) pagal Nekilnojamojo turto registre nurodytus pastatų užimamo ploto duomenis.

Pagal Veisiejų regioninio parko ir jo zonų bei buferinės apsaugos zonos ribų planą (patvirtintą 2009-04-22 LRV nutarimu Nr. 328) planuojama teritorija patenka į gyvenamąją funkcinę zoną. Pagal Veisiejų regioninio parko tvarkymo planą (patvirtintas 2009-06-22 LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-343) planuojama teritorija patenka į Veisiejų regioninio parko ekstensyvaus tvarkymo kraštovaizdžio tvarkymo zoną Gū_e. Vadovaujantis Saugomų teritorijų tipiniais apsaugos reglamentų (LRV nutarimas 2004-08-19 Nr. 996) 28 punktu, šioje zonoje palaikomas bendras susiformavęs užstatymo pobūdis ir urbanistinė struktūra, vykdant statybas, aplinka radikaliai nepertvarkoma, apsiribojama daugiausia renovacijos priemonėmis. Taigi šioje teritorijoje esančių pastatų plėtra negalima, galima pastatų renovacija. Todėl planuojamų sklypų užstatymo tankumas ir intensyvumas nustatyti pagal esamus ir nekilnojamojo turto registre užfiksuotus pastatų užstatymo plotus bei bendruosius plotus.

Pastatai jau prijungti prie magistralinių vandentiekio, ūkio buities nuotėkų tinklų, elektros, ryšių tinklų. Teritorijoje esantys šilumos tinklai šiuo metu nenaudojami, esama katilinė neveikia ir nebus naudojama ateityje. Todėl pastatų šildymui galima naudoti elektra, geoterminį šildymą, nes sklypų plotai pakankamai dideli.

III. Sprendinių pasekmių vertinimas

III.1 Poveikio aplinkos kokybei, biologinei įvairovei, gamtos išteklių naudojimui, kraštovaizdžio, ekosistemų ir gamtos objektų apsaugai aspektu

Planuojama teritorija yra ekstensyvaus tvarkymo kraštovaizdžio tvarkymo zonoje Gū_e, kur esamų pastatų ir ūkinės veiklos plėtra negalima. Todėl neatliekama atranka dėl poveikio aplinkai privalomo vertinimo pagal LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo pakeitimo įstatymo (2005-06-21 Nr. X-258) 2 priedo 11.15 punktą (pramonės objektų valdų plėtimas (kai plečiamas didesnis kaip 0,5 ha plotas)). Dauguma teritorijoje esančių pramoninių pastatų šiuo metu nenaudojami ir nežinoma konkreči ūkinė veikla, kuri bus juose vykdoma. Todėl po sklypų suformavimo, prieš atnaujinant ūkinę veiklą šiuose pastatuose, būtina vadovautis LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo pakeitimo įstatymo (2005-06-21 Nr. X-258) 2 priedo 14 punktu. Jame sakoma, kad į planuojamos ūkinės veiklos, kurios poveikis aplinkai privalo

būti vertinamas, rūšių sąrašą ir į planuojamos ūkinės veiklos, kuriai turi būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo, rūšių sąrašą įrašytas planuojamos ūkinės veiklos keitimas ar išplėtimas, įskaitant esamų statinių rekonstravimą, gamybos proceso ir technologinės įrangos modernizavimą ar keitimą, gamybos būdo, produkcijos kiekio ar rūšies pakeitimą, naujų technologijų įdiegimą ar kitus pakeitimus, galinčius daryti neigiamą poveikį aplinkai, išskyrus 1 priedo 10 punkte nurodytus atvejus. Planuojama teritorija yra pakankamai urbanizuotoje Veisiejų miesto dalyje, miesto rytiniame pakraštyje. Planuojamas sklypų užstatymo tankumas ir intensyvumas labai nedidelis. Esami pastatai bus rekonstruojami, taps modernesni, o tai pagerins urbanizuotą kraštovaizdį.

Vertingi sklypuose augantys želdiniai maksimaliai išsaugomi. Teritorijoje netgi suformuoti keturi sklypai atskiriesiems želdynams. Nustatytos priklausomųjų želdynų normos kiekvienam sklypui. Teritorijoje vertingų saugomų geologinių objektų nėra. Teritorijai būdingas reljefo pobūdis išlieka. Modernių rekonstruotų pastatų ir modernių technologijų atsiradimas tik pagerintų aplinkos kokybę. Pastatai prijungti prie vandentiekio ir ūkio buities nuotėkų tinklą.

III.2 Higieninių sąlygų ir visuomenės sveikatos saugos aspektu

Kadangi konkreti ūkinė veikla pastatuose šiuo metu nevykdoma, nustatyti teritorijos sanitarinės apsaugos zoną negalima. Pagal LR vyriausybės 1992-05-12 nutarimo Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ 61 punktą, jei pramonės įmonės išdėstytos kompleksiskai (įmonių grupė) ir tarp jų nėra kitokios paskirties objektų, gali būti nustatoma bendra jų sanitarinės apsaugos zona, iš išorės gaubianti atskirų įmonių sanitarinės apsaugos zonas. Prieš atnaujinant ūkinę veiklą planuojamoje teritorijoje esančiuose pastatuose, reikės nustatyti sanitarinės apsaugos zonas pagal galiojančius teisės aktus arba, atliekant poveikio visuomenės sveikatai vertinimą. Gamybinių objektų SAZ draudžiama statyti gyvenamuosius namus, sporto įrenginius, vaikų įstaigas, mokyklas, sanatorijas, įrengti parkus. Taigi bus galima vystyti tik tokią ūkinę veiklą, į kurios SAZ nepatektų gretimose teritorijose esantys arba anksčiau suplanuoti gyvenamieji namai ir kiti anksčiau išvardinti objektai. Šiaurinėje teritorijos dalyje esančiam lentpjūvės pastatui gali būti nustatyta 100 metrų pločio SAZ pagal LR vyriausybės 1992-05-12 nutarimo Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ 60 punktą ir LR Sveikatos apsaugos ministro 2004-08-19 įsakymu Nr. V-586 patvirtintų „Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių“ priedo punktą 8.3 (statybinių medinių konstrukcijų ir staliaus dirbinių gamyba).

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

Prie pastatų yra patogūs privažiavimai gaisriniams automobiliams. Rekonstruojamuose pastatuose bus įrengtos gesinimo sistemos. Prie pastatų ir statinių pagal visą jų ilgį turi būti užtikrintas priešgaisrinių automobilių privažiavimas: iš vienos pusės – kai pastato plotis ne didesnis kaip 18 m ir iš dviejų pusių – kai plotis didesnis nei 18 m. Lauko gaisrų gesinimui turi būti rengti priešgaisriniai hidrantai, nutolę nuo planuojamų pastatų nedidesniu nei 200 m atstumu. Teritorijoje planuojami du kelio servitutai privažiavimui prie planuojamų sklypų.

III.4 Saugaus eismo, valstybinės reikšmės automobilių kelių tinklo plėtros aspektu

Pietvakariuose planuojama teritorija ribojasi su rajoniniu keliu Nr. 2517 Veisiejai – Viktorinas - Paliepis. Kelias miesto teritorijoje sutampa su V. Montvilos gatve, todėl apsaugos zona jam nenustatoma. Keliui ties planuojama teritorija paliekama 18 metrų pločio kelio juosta. Todėl sklypo Nr. 20 pietvakarinė riba nesutampa su esama tvora. Sklypų Nr. 21 ir Nr. 19 pietvakarinė riba formuojama pagal esamą tvorą. Įvažiavimai į formuojamus sklypus iš valstybinio kelio planuojami didesniu nei 100 metrų atstumu vienas nuo kito

Paruošė

Gailutė Zimnickienė

