

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendrieji duomenys. Vadovaujantis 2013 kovo mėn. 28 d. detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartimi Nr. 2013-04-25/15-272 ir Lazdijų rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus vyr. architektės Lauros Urbanskaitės patvirtintu 2013 gegužės mėn. 22 d. planavimo sąlygų sąvadu detaliojo teritorijų planavimo dokumentui rengti Nr. AT27-26 atliekamas Žemės sklypo esančio Lazdijų r. sav., Kapčiamiesčio sen., Kapčiamiesčio mstl. (kadastrinis Nr. 5910/0006:45, apytikslis plotas – 0,2357 ha) detalusis planas.

2. Esamos padėties analizė. Planuojamas žemės sklypas, esantis Kapčiamiesčio mstl., Kapčiamiesčio sen., Lazdijų r., nuosavybės teise priklauso Elvyrai Marytei Šebūnienei. Sklypo Unikalus Nr. 4400-2485-1050, kadastrinis Nr. 5910/0006:45 Kapčiamiesčio k.v. Esamo žemės sklypo pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis - žemės ūkio. Naudojimo būdas - kiti žemės ūkio paskirties sklypai. Sklype pastatų nėra. Žemės sklypo reljefas nuožulnus, žemėjantis vakarų kryptimi (111.000-116.770). Šiaurinė žemės sklypo pusė ribojasi su žemės sklypu, priklausančiu Petriui Kuoriui ir Nijolei Kuorienei. Pietrytinė sklypo dalis ribojasi su žemės sklypu, nuosavybės teise priklausančiu Zeniui Kamarūnui. Rytinė – su valstybine žeme, Mechanizatorių gatve. Vakarinė – su Kapčiamiesčio HE tvenkiniu.

3. Planuojamas teritorijos sprendiniai. Planavimo tikslas - pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, nustatant naudojimo būdą - gyvenamosios teritorijos, pobūdį – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos. Suformuoto žemės sklypo pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė. Naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos. Pobūdis - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos. Plotas – 2357 m². Įvažiavimas į sklypą numatomas iš Mechanizatorių gatvės. Vakarinėje pusėje numatoma Kapčiamiesčio HE tvenkinio 25 m apsaugos juosta. Mechanizatorių gatvei numatoma 10 m apsaugos juosta. Elektros linijai numatoma 10 metrų apsaugos juosta į abi puses.

4. Planuojamos teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas.

SKLYPAS Nr. 1

Sklypo adresas: Mechanizatorių g., Kapčiamiesčio mstl., Kapčiamiesčio sen., Lazdijų r. sav.

Sklypo plotas: 2357 m²

Sklypo savininkas: Elvyra Marytė Šebūnienė.

Sklypo tvarkymo reglamentai:

1 – teritorijos naudojimo būdas – gyvenamoji teritorija – G; pobūdis – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos – G1;

2 – leistinas pastatų aukštis, metrais – 10,00 m;

3 – leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, procentais – 21 %;

4 – leistinas sklypo užstatymo intensyvumas, procentais – 60 %;

2013-DP-11

1

3

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 – 6 punktas;
- o Kelių apsaugos zonos – 2 punktas;
- o Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos zonos – 29 punktas;

Planuojamuose sklypuose galima statyti vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatus su pagalbinio ūkio paskirties pastatais. Naujai suprojektuoti pastatai vandeniui bus aprūpinti iš šachtinių ar artezinių šulinių. Buities nuotekos bus surenkamos ir nuvedamos į nuotekų kaupimo rezervuarą ar buitinių nuotekų valymo įrenginį. Techninio projekto stadijoje inžinerinių statinių vietos sklypo plane gali būti tikslinamos. Taip pat parengiamas perspektyvinis inžinerinių tinklų prijungimo prie centralizuotų tinklų sprendinys, kuriuo inžinerinių tinklų pajungimas į centralizuotus inžinerinius tinklus numatomas iš rytinės sklypo pusės, iš Mechanizatorių gatvės. Elektros srovę bus galima prijungti pagal AB „Lesto“ išduotas sąlygas. Pastatai bus šildomi iš vietinių katilinių, kietu, skystu kuru arba elektra. Sklypuose bus įrengtos automobilių stovėjimo aikštelės. Automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatomas techninio projekto lygmenyje, vadovaujantis STR 2.06.01:1999.

5. Sprendinių pasekmių vertinimas.

5.1. Gaisrinės saugos ir trečiųjų asmenų objektyvių interesų aspektu.

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007-02-22 įsakymu nr. 1-66 patvirtintomis taisyklėmis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklai ir statiniai. Projektavimo ir įrengimo taisyklės“, gaisriniai rezervuarai arba vandens telkiniai turi būti išdėstyti taip, kad būtų nuo saugomų pastatų iki 200 m spinduliu. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandentiekį, nuo vandens paėmimo iš gaisrinio rezervuaro vietos iki saugomo pastato tolimiausio perimetro taško turi būti ne didesnis kaip 200 m.

Užstatymas sklype planuojamas ne arčiau kaip 3 metrų atstumu nuo kaimyninių sklypų ribų. Toks atstumas taikomas pastatams ir jų dalims, kurių aukštis iki 8,5 m. Aukštesniems pastatams ar jų dalims šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Nesudėtingi statiniai gali būti statomi ir mažesniu atstumu nuo sklypo ribos. Jų statybos atstumus reglamentuoja STR1.01.07:2010 „Nesudėtingi statiniai“.

5.2. Aplinkos apsaugos, higienos ir sveikatingumo sąlygų, poveikio aplinkai ir kraštovaizdžiui aspektu. Planuojami pastatai neturi sanitarinių apsaugos zonų, nekelia pavojaus aplinkiniams gyventojams. Sklype neplanuojami jokie triukšmo ir kitokios taršos šaltiniai. Prieš pradedant naujų pastatų statybą, augalinis dirvos sluoksnis turi būti nuimtas, sandėliuojamas sklypuose, o vėliau naudojamas gerbūvio tvarkymui. Pastatai turi būti statomi ir sklypo gerbūvis tvarkomas maksimaliai prisitaikant prie esamo teritorijos reljefo. Ūkio ir buities poreikiams venduo

2013-DP-11

2

3

bus tiekiamas iš šachtinių ar artezinių šulinių, ūkio ir buities nuotekos bus surenkamos į nuotekų tinklus ir nuvestos į buitinių nuotekų kaupimo rezervuarą.

Paruošė



projektuotojas Mindaugas Matažinskas