

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Įvadas

Danės Janės Šimukonienės privačios nuosavybės teise valdomo 40000 m² ploto miškų ūkio paskirties žemės sklypo, esančio Gervelių k., Kapčiamiesčio sen., Lazdijų r. sav. (kad. Nr.: 5940/0001:46) detaliojo planavimo projektas rengiamas vadovaujantis 2013 m. balandžio mėn. 02 d. Lazdijų rajono savivaldybės detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartimi Nr. 2013-04-29/15-283, 2013 m. birželio mėn. 13 d. patvirtintu planavimo sąlygų sąvadu detaliojo planavimo dokumentams rengti Nr. AT27-27, kadastriniais sklypo geodeziniais matavimais, 2013 m. rugpjūčio 14d. sklypo topografinė nuotrauka.

Planavimo tikslas: atskirti mišką nuo kitos žemės ir pakeisti jos pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš miškų į kitą, nustatant naudojimo būdą – gyvenamosios teritorijos, pobūdį – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos.

2. Esama padėtis

Planuojama teritorija yra miškų ūkio paskirties žemės sklypas. Sklypas yra Juodojo Kaunakio miške, tarp vietinės reikšmės vidaus kelio ir Veisiejų ežero, apribotas: iš šiaurės rytų pusės – privačios nuosavybės žemės sklypu (kad. Nr.: 5940/001:0133), iš pietryčių – Veisiejų ežeru, iš pietvakarių – privačios nuosavybės žemės sklypu (kad. Nr.: 5940/0001:0093), iš šiaurės vakarų pusės - vietinės reikšmės vidaus keliu. Žemės sklype Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių nėra, tačiau sklype yra statinys, pastatytas buvusios sodybvietės gyvenamojo namo vietoje. Iš teismo sprendimo: „Teismas sprendžia, kad nustačius juridinį faktą, jog pareiškėjos žemės sklype praityje buvo sodybos pastatai, tai yra, kad nurodytame sklype yra sodybvietė, Statybų privačioje žemėje reglamento pagrindu pareiškėjai atsiranda teisė vietoje buvusių pastatų statyti pastatus miško priežiūrai“.

Sklypui nustatyti žemės naudojimo apribojimai: kelių apsaugos zonos, vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos, miško naudojimo apribojimai. Sklype miško žemės plotas sudaro 38046 m², kelių plotas – 475 m², užstatyta teritorija – 247 m², kitos žemės plotas – 1232 m².

Planuojamas žemės sklypas į nacionalinių ar regioninių parkų, draustinių teritorijas bei Natūra 2000 apsaugai svarbias teritorijas nepatenka. Sklypas ribojasi su Niedaus ornitologiniu draustiniu, kuris yra Veisiejų ežero dalyje, draustinio ribos baigiasi su kranto linija. Žemės sklypas yra Veisiejų ežero apsaugos zonoje (Veisiejų ežero apsaugos zona – 500 m nuo ežero kranto), sklype yra ežero apsaugos juosta – 25 m nuo kranto.

Pagal Lazdijų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių žemės naudojimo ir tvarkymo reglamentus, planuojamas žemės sklypas įeinana į gamtinio karkaso (geoekologinės takoskyros ir vidinio stabilizavimo arealų) zoną.

3. Raidos programa

Kitos žemės (gyvenamosios teritorijos) atskyrimas nuo miško planuojamas vadovaujantis LR Miškų įstatymo pakeitimo įstatymu (2012-06-16 Nr.XI-2361), Lazdijų r. sav. bendrojo plano sprendinių nuostatomis ir Lazdijų rajono apylinkės teismo sprendimu (2007 m. gegužės 23 d.).

Miško žemė verčiama kitomis naudmenomis vadovaujantis Lazdijų rajono apylinkės teismo sprendimu (2007 m. gegužės 23 d., civilinės bylos Nr. 2-71-327/2007) ir LR Miškų įstatymo pakeitimo įstatymo (Nr. XI-2361, 2012-11-06, Žin., 2012, Nr. 132-6687 (2012-11-15)) 11-to straipsnio 1-mos dalies 7 punktu: “buvusioms sodyboms privačioje miško žemėje atstatyti Vyriausybės nustatyta tvarka. Teisę atstatyti neišlikusią sodybą, kurios buvimo faktas nustatomas pagal archyvinius dokumentus, o jeigu jie neišlikę – nustatant juridinį faktą, turi tik šios sodybos buvę savininkai ir (ar) jų pirmos, antros ir trečios eilės įpėdiniai, paveldintys pagal įstatymą“. Juridis faktas buvo pripažintas Lazdijų rajono apylinkės teisme, sprendimas priimtas 2007 m. gegužės 23 d.

Planuojamoje teritorijoje iš 40000 m² ploto miškų ūkio paskirties žemės sklypo suformuojami du sklypai – miškų ūkio paskirties (35000 m² ploto, Nr.1) ir gyvenamosios teritorijos (5000 m² ploto, Nr. 1) sklypai.

Sklypas Nr. 1

35000 m² ploto žemės sklypui Nr.1 nustatoma žemės naudojimo paskirtis - (esama)miškų ūkio, naudojimo būdas – (esamas) ūkinių miškų sklypai (remiantis dabartiniu sklypo nuosavybės dokumentu – Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu). Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: miško naudojimo apribojimai; vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos; kelių apsaugos zonos. Privažiavimas prie sklypo numatytas nuo vietinės reikšmės viešojo kelio (Nr. 2505).

35000 m² ploto miškų ūkio paskirties žemės sklype Nr.1 visą sklypą sudarys miško naudmenos. Per sklypą einantis pravažiavimo keliukas naikinamas ir paverčiamas miško naudmenomis. Sklype projektuojamas 457 m² ploto kelio servitutas (tarnaujantis daiktas), skirtas privažiavimui nuo viešojo kelio prie sklypo Nr. 2 .

Žemės sklypui nustatomi žemės naudojimo apribojimai: vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos; miško naudojimo apribojimai (35000 m²); kelių apsaugos zonos.

Sklypas Nr. 2

Iš miškų ūkio žemės sklypo atskiriamas 5000 m² sklypas Nr.2 remiantis Lazdijų rajono apylinkės teismo sprendimo (2007 m. gegužės 23 d.) informacija, kuriame nurodytas buvusios sodybos plotas - 0,50 ha (pagal archyvinčius dokumentus). Žemės sklypas Nr. 2 suformuotas vadovaujantis reikalavimais žemės sklypams formuoti: racionalių ribų ir tinkamas naudoti sklypas; ribos derinamos su natūraliomis (gamtinėmis) ribomis ir orientuotas pagal reljefą; siekta, kad sklypo forma būtų artima stačiakampiui. Užstatyti leidžiama teritorija formuojama esamoje medžiais neapaugusioje aikštelėje, kurioje yra tik menkaverčiai krūmai, siekiant išsaugoti kuo daugiau medžių. Statybos riba neartinama link Veisiejų ežero kranto, išlaikoma esamo užstatymo riba (32 metrai nuo kranto linijos).

Vadovaujantis Lazdijų r. sav. teritorijos bendrojo plano 4.2.4 dalies p.1.1 dalimi 5000 m² ploto žemės sklypo Nr.2 pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis keičiama į kitą, nustatomas naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos. Sklypui Nr.2 nustatomas teritorijos tvarkymo režimas: statiniai iki 8.5 m aukščio; sklypo užstatymo tankis 0.16 %, užstatymo intensyvumas 0.32%. Nustatomas žemės sklypo užstatymo tipas - sodybinis užstatymas. Statinių paskirtis – gyvenamosios paskirties ir pagalbinio ūkio. Leidžiamos užstatyti teritorijos (statinių statybos zona) ribos nustatomos įvertinant: esamą užstatymo liniją (pagal sklype esantį pastatą) nuo Veisiejų ežero kranto linijos, 3 m atstumą iki kaimyninio sklypo ribų. Priklausomųjų želdynų norma (plotas) - 50 % sklypo teritorijos. Privažiavimui prie sklypo Nr.2 nuo vietinės reikšmės viešojo kelio suformuotas kelio servitutas (viešpataujantis daiktas) per sklypą Nr.1. Žemės sklypui nustatomi žemės naudojimo apribojimai: vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos; miško naudojimo apribojimai (2798 m²).

Pagal Lazdijų rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendinius planuojama Gervelių kaimo teritorijos dalis (sklypas Nr.2) nepatenka į infrastruktūros plėtros sprendinius, taigi jungti inžinerinius tinklus centralizuotai nėra galimybės. Vandens tiekimas planuojamas iš šachtinio šulinio. Buitinių nuotekų nuvedimas planuojamas į vietinį valymo įrenginį, iš kurio išvalytas vanduo per filtracijos šulinį būtų išleidžiamas į Veisiejų ežerą. Inžinerinių tinklų tipai bei įvadų ir išvadų prisijungimo vietos techninio projekto rengimo stadijoje gali būti keičiamos.

Gyvenamojo pastato šildymas- iš vietinės individualios, kūrenamos kietu kuru, katilinės. Elektros tiekimui bus gaunamos AB “Lesto” Alytaus regiono Lazdijų skyriaus techninės sąlygos, rengiamas techninis projektas, kuris derinamas atskirai.

Gaisro gesinimui bus naudojamas Veisiejų ežero vanduo.

Suformuotame 5000 m² ploto gyvenamosios teritorijos žemės sklype Nr.2 miško naudmenos sudarys 2798 m².

Pagal Lazdijų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius planuojamas žemės sklypas (kad. Nr.5940/0001:46) patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Vadovaujantis Aplinkos ministro 2010-07-16 d. įsakymu Nr.D1-624 patvirtintų Gamtinio karkaso nuostatų 10 punktu ir nesant detalizuotiems bendrojo plano sprendiniams (gamtinio karkaso ir ekologinio tinklo formavimo schemas arba specialieji kraštovaizdžio planai, apimantys ne mažesnę, kaip kaimo gyvenamąją vietovę) formuojamos 50% planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros, kurias šiuo atveju sudarys žemės sklype esančios miško naudmenos (žemės sklypo Nr.1 teritorija, t.y. 100 %). Planuojamos teritorijos miškingumo didinimas netikslingas, gamtinės aplinkos atkūrimas - nereikalingas, gali būti vykdoma tausojanti miškininkytė, gerinama gamtinio karkaso elementų kokybė.

Planuojamoje teritorijoje pagal Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą miško naudmenų yra 38046 m². Sklype Nr.1 visame 35000 m² sklypo plote numatomos miško naudmenos. Sklype Nr. 2 miško naudmenos sudarys 2798 m². Už planuojamoje teritorijoje numatomą 248 m² miško žemės pavertimą kitomis naudmenomis planuojamos teritorijos žemės savininkai privalo atlyginti Valstybei pagal LR Miškų įstatyme nustatytą tarką.

4. Projekto sprendinių įvertinimas:

4.1. Aplinkos kokybės ir būklės atžvilgiu

Planuojama teritorija į nacionalinių ar regioninių parkų, draustinių teritorijas nepatenka. Sklypas Nr.2 suformuojamas atidalijant žemę iš miškų ūkio paskirties žemės sklypo, tikslinė žemės naudojimo paskirtis keičiama į kitą, gyvenamąją teritoriją, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų ir pagalbinio ūkio pastatų statybai, t.y. ūkinė - gamybinė veikla neplanuojama. Pagal Lazdijų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių žemės naudojimo ir tvarkymo reglamentus, planuojamas žemės sklypas yra miškų ūkio (I-III grupių miškai, įeinatys į gamtinį karkasą (geoekologinės takoskyros ir vidinio stabilizavimo arealai). Dėl planuojamo gyvenamosios paskirties užstatymo neigiamo poveikio Gervelių kaimo, Juodojo Kaunakio miško ir šalia esančio Niedaus ornitologinio draustinio aplinkos kokybei (pokyčio aplinkoje) nebus.

4.2. Kraštovaizdžio atžvilgiu

Gamtinis karkasas - silpno geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorija (B1), šiose zonose kraštovaizdžio formavimas susijęs su natūralios gamtinės aplinkos atkūrimu ir nauju ekologizuoto požiūrio taikymu.

Žemės sklypas Nr.2, kuriam keičiama žemės naudojimo paskirtis į kitą gyvenamąją teritoriją vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų ir pagalbinio ūkio pastatų statybai, yra mažo ploto (5000 m²), atitrauktas nuo ežero pakrantės, t.y. statyba leidžiama ne arčiau kaip 32 m nuo kranto linijos, didžiąja dalimi apsuptas miško masyvo - miškų ūkio paskirties žemės sklypu Nr.1. Užstatymas nedarys neigiamos įtakos šios Gervelių kaimo dalies kraštovaizdžiui ir nepakenks estetinėms kraštovaizdžio savybėms.

4.3. Biologinės įvairovės, ekosistemos ir gamtos objektų požiūriu

Planuojamame žemės sklype (Nr.2) ūkinė-gamybinė ar žemės ūkio veikla nebus vykdoma, taigi pavojaus vandens taršai nebus. Šis žemės sklypas yra vidutinio ploto ir jo tikslinės žemės naudojimo paskirties pakeitimas į kitą - gyvenamąją teritoriją (su privaloma 50 % želdynų norma) įtakos vietos biologinei įvairovei nedarys ir ženklaus aplinkos ekosistemos balanso pasikeitimo nebus. Sklype Nr.1 - visi esami želdiniai išsaugomi. Už 248 m² miško žemės pavertimą kitomis naudmenomis planuojamos teritorijos žemės savininkai privalės atlyginti Valstybei pagal LR Miškų įstatyme nustatytą tarką.

5. Specialiųjų sąlygų įvykdymas:

Nr. 4 SD-(14.4.7.)-1807

Planavimo sąlygų neteikia.

Nr. ŽS-12-30

Vadovaujantis LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimo Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ IId. 3p. sklypui Nr.1 numatyta vietinės reikšmės kelio apsaugos zona – 10 m; vadovaujantis XIVd. 64p. komunalinių objektų sanitarinių apsaugos zonų dydžiai nebuvo nustatyti, nes sklype ir jo gretimybėse nėra ir neplanuojami komunaliniai objektai; vadovaujantis XIVd. 69p. gamybinių objektų sanitarinėse apsaugos zonos nebuvo numatytos, nes nes sklype ir jo gretimybėse nėra ir neplanuojami gamybiniai objektai; vadovaujantis XVd. 73p. pastatų, kuriuose laikomi ūkiniai gyvūnai, su esančiais prie jų mėšlo ir srutų kaupimo įrenginiais arba be jų, sanitarinių apsaugos zonų dydžiai nenustatomi, nes tokių pastatų sklype ir jo gretimybėse nėra ir neplanuojama.

Gyvenamosios paskirties sklypas planuojamas vadovaujantis sekančiais sąlygose išvardintais reglamentais.

Įvertintos rengiamo teritorijų planavimo dokumento sprendinių pasekmės aplinkos kokybės (taršos), higieninių sąlygų ir visuomenės sveikatos saugos požiūriais.

Nr. TS-46430-13-0208

Sklype Nr.1 numatytas koridorius inžineriniams tinklams ir suplanuotas servitutas inžinerinių tinklų, reikalingų sklypui Nr.2, tiesimui.

Nr. (5.4)-ST-188

Žemės sklypas atidalintas vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 22 straipsnio 6 dalimi (Žin., 1995, N. 107-2391 su šiuo metu galiojančiais pakeitimais).

Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai išlaikomi. Planuojamos teritorijos gamtinio karkaso struktūras sudarys esamos miško naudmenos (atidalinto žemės sklypo Nr.1 teritorija, kuri sudaro 87,5 % visos teritorijos). Sklypo Nr.2 priklausomųjų želdynų norma (plotas) sudarys 50 % sklypo teritorijos.

Atžymėta Veisiejų ežero pakrantės apsaugos juosta – 25 m nuo kranto, vadovaujantis „Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų aprašu“. Veisiejų ežero apsaugos zona brėžinyje nepažymėta, nes ji yra už topografinės nuotraukos ribų – 500 m nuo ežero kranto.

Planuojama statyti teritorija suformuota buvusios sodybos pastatų buvimo vietoje, neartinant užstatymo linijos link Veisiejų ežero kranto – išlaikoma esamo užstatymo linija, kuri yra 32 m nuo ežero kranto.

Jungti inžinerinius tinklus centralizuotai nėra galimybės. Vandens tiekimas planuojamas iš šachtinio šulinio. Buitinių nuotekų nuvedimas planuojamas į vietinį valymo įrenginį, vadovaujantis Nuotekų valymo įrenginių taikymo reglamentu ir Nuotekų tvarkymo reglamentu.

Vadovaujantis LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimo Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ II skyriumi sklypui Nr.1 numatyta vietinės reikšmės kelio apsaugos zona – 10 m, atsižvelgta į XXVI skyriuje nurodytus miško naudojimo apribojimus ir XXIX skyriuje nurodytus vandens telkinio apsaugos juostos ir zonos apribojimus.

Įvertintos rengiamo teritorijų planavimo dokumento sprendinių pasekmės aplinkos kokybei biologinei įvairovei, gamtos išteklių naudojimui, kraštovaizdžio, ekosistemų ir gamtos objektų apsaugai.

Nr. 2-308/2013

Sklypo toponuotrauka sudaryta 2013 m. rugpjūčio mėn. Planuojamame sklype šiuo metu telekomunikacijų kabelių nėra.

Nr. AT27-27

Įvertintos rengiamo teritorijų planavimo dokumento sprendinių pasekmės gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.

Nr. VŪ3-119

Vietinės reikšmės automobilų kelių tinklo plėtra nenumatoma, todėl sprendinių poveikio vertinimas šiais aspektais neatliekamas.

Nr. VI-(7.21)-450

Rengiant detalų planavimo dokumentą atkreiptas dėmesys į Miškų įstatymo 4 straipsnio reikalavimus.

Parengė
Proj. vadovė

Giedrė Palevičiūtė
Arch. Jadvyga Mainelienė