

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. Esamos padėties analizė

Žemės sklypas Lazdijų rajono savivaldybėje Seirijų sen. Paserninkų k., kadastrinis nr.5938/0009:9 Seirijų k.v. Sklypo plotas 2072 m². Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Žemės ūkio. Naudojimo būdas – Kiti žemės ūkio paskirties sklypai.

Pagal Lazdijų rajono bendrojo plano sprendinius sklypas yra (V-Ržg) zonoje, į šias vietas įeina vertingiausiais estetiniais ištekliais pasižyminčios teritorijos už valstybinių parkų ribų. Šioje zonoje numatomos galimybės statyti poilsio namus, turizmo ir sporto šakų statinius, stovyklavietes, prekybos įmones, kitus paslaugų ir pramogų statinius.

Žemės sklypas yra vakarinėje Seirijo ežero pakrantėje, šalia Paserninkų gyvenvietės. Šiaurinėje ir pietinėje ir rytinėje dalyje sklypas ribojasi su privatiems asmenis priklausančiais žemės sklypais. Vakarinėje dalyje ribojasi su vietinės reikšmės viešuoju keliu. Sklypui taikomi du specialiuji žemės ir miško naudojimo sąlygų apribojimai tai II-Kelių apsaugos zonos ir XXIX - Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos. Taip pat sklypui numatomas Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku, teisė varyti galvijus (tarnaujantis daiktas, 214).

Pagal Lazdijų rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą sklypas patenka į *geoekologinės takoskyros teritoriją (geosistemų įeigų sritys „langai“)(A)* – teritorijos jungiančios ypatingą ekologinę svarbą bei jautrumu pasižyminčias vietas: upių aukštupius, vandenskyras, aukštumų ežerynus, kalvynus, pelkynus, karstinių procesų paveiktas ir veikiamas teritorijas, bei požeminių vandenų intensyvaus maitinimo plotus. Jos palaiko bendrąją gamtinio kraštovaizdžio ekologinę pusiausvyrą.

II. Planuojamos teritorijos sprendiniai

Žemės sklypui keičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio, į kitą – rekreacinės teritorijos – ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos. Privažiavimas į sklypą išlieka tas pats nuo vakarinėje dalyje esamo vietinės reikšmės viešojo kelio.

Sklypas Nr. 1:

Plotas: 2072 kv.m.; **Užstatymo tankumas:** 2%; **Intensyvumas:** 2 %;

Specialiosios žemės ir miško naudojimosąlygos:

II-Kelių apsaugos zonos

XXIX-Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos

Servitutai:

S1 - 214 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku, teisė varyti galvijus (tarnaujantis daiktas)

Pagal Lazdijų rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotėkų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą, planuojamas sklypas į vandens tiekimo ir nuotėkų tvarkymo plėtros teritoriją nepatenka. Todėl planuojamiems ilgalaikiams stacionariems poilsio statiniams ir statinių grupėms tiekti vandenį, sklype gali būti įrengiamas šachtinis šulinys, o ūkio buities nuotėkų tvarkymui gali būti įrengiamas nuotėkų valymo įrenginys iš kurio išvalytos nuotekos būtų infiltruojamos į gruntą per infiltracinį šulinį. Techniniame projekte atlikus detalius tyrinėjimus,

nuotekų šalinimo būdas gali būti tikslinamas išlaikant visas privalomas apsaugines sanitarines normas.

III. Sprendinių pasekmių vertinimas

III.1 Higieninių sąlygų ir visuomenės sveikatos saugos aspektu

Planuojamas sklypas pakankamai didelis, todėl sanitariniai atstumai iki gretimų sklypų pastatų ir statinių bus išlaikyti. Statiniuose bus įrengti vandentiekio ir ūkio buities nuotėkų tinklai, o šildyti pastatus numatoma iš vietinės katilinės, kietu kuru arba elektra. Planuojama teritorija nepakliūna į kitų pastatų ar pramonės rajonų sanitarinės apsaugos zoną. Sklypas yra pakankamai toli nuo magistralinių intensyvaus eismo kelių ir kitų triukšmo ir taršos šaltinių.

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

Planuojami pastatai neturi sanitarinės apsaugos zonos, nekelia pavojaus aplinkiniams gyventojams. Teritorijoje neplanuojami jokie triukšmo ir kitokios taršos šaltiniai. Prieš pradėdant poilsiui skirtų pastatų statybos darbus, augalinis dirvos sluoksnis turi būti nuimtas, sandėliuojamas sklypuose, o vėliau naudojamas gerbūvio tvarkymui.

Planuojamo žemės sklypo detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio aplinkai ir kraštovaizdžiui neturės. Priklausomųjų želdynų norma Rekreatinės paskirties - Ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų (poilsio namų, sveikatingumo kompleksų, motelių, kempingų, turizmo bazių ir kt.) statybos sklypamas 40 % nuo žemės sklypo ploto, tačiau žemės sklypas patenka į gamtinio karkaso teritoriją, todėl turi būti formuojamos besijungiančios, 50 procentų 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); kitos paskirties atskirųjų (rekreatinių, apsauginių ir ekologinių) želdynų žemės sklypai; visuomeninės paskirties teritorijų rekreacinių miškų žemės naudojimo pobūdžio žemės sklypai.

III.3 Gaisrinės saugos ir trečiųjų asmenų objektyvių interesų apsaugos aspektu

Užstatymas sklypuose planuojamas ne arčiau kaip 3 metrai iki kaimyninių sklypų ribos, taip pat išlaikant 55 metrų atstumą nuo vandens telkinio kranto linijos, kaip to reikalauja statybos techniniai reglamentai ir LRV nutarimas Nr. 343 su vėlesniais pakeitimais. Sklype bus statomi poilsiui skirti statiniai, kurių statyba galima tokio dydžio sklypuose, išlaikant visus sanitarinius ir priešgaisrinius atstumus.

Lauko gaisrų gesinimui sklype turi būti įrengti priešgaisriniai vandens rezervuarai arba gali būti naudojamas šalia esančio ežero (arčiau nei 200 metrų atstumu nuo planuojamų pastatų) vanduo.

Architektas



L. Alekseriūnas