

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ

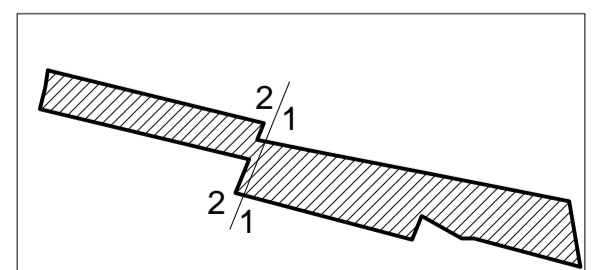
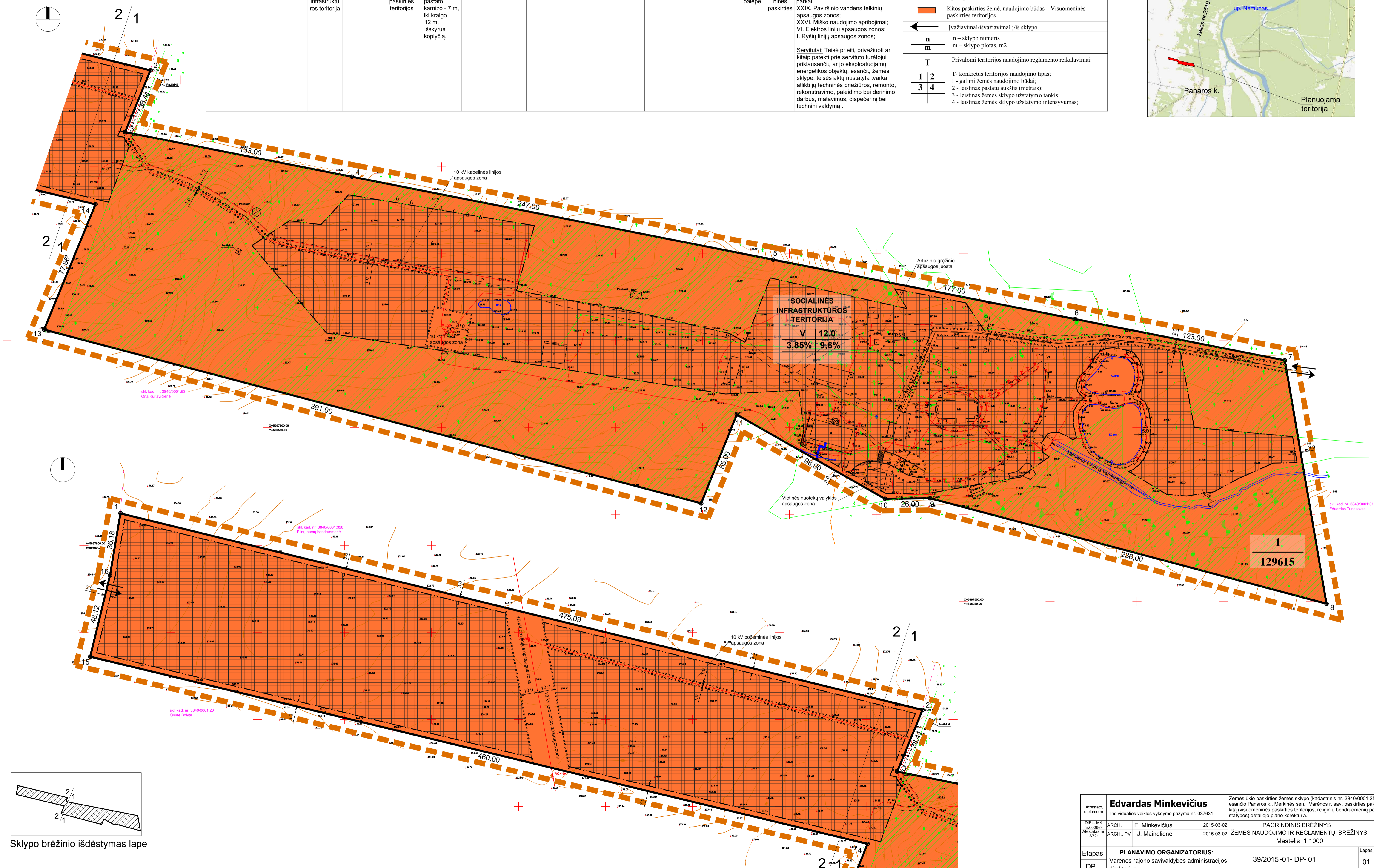
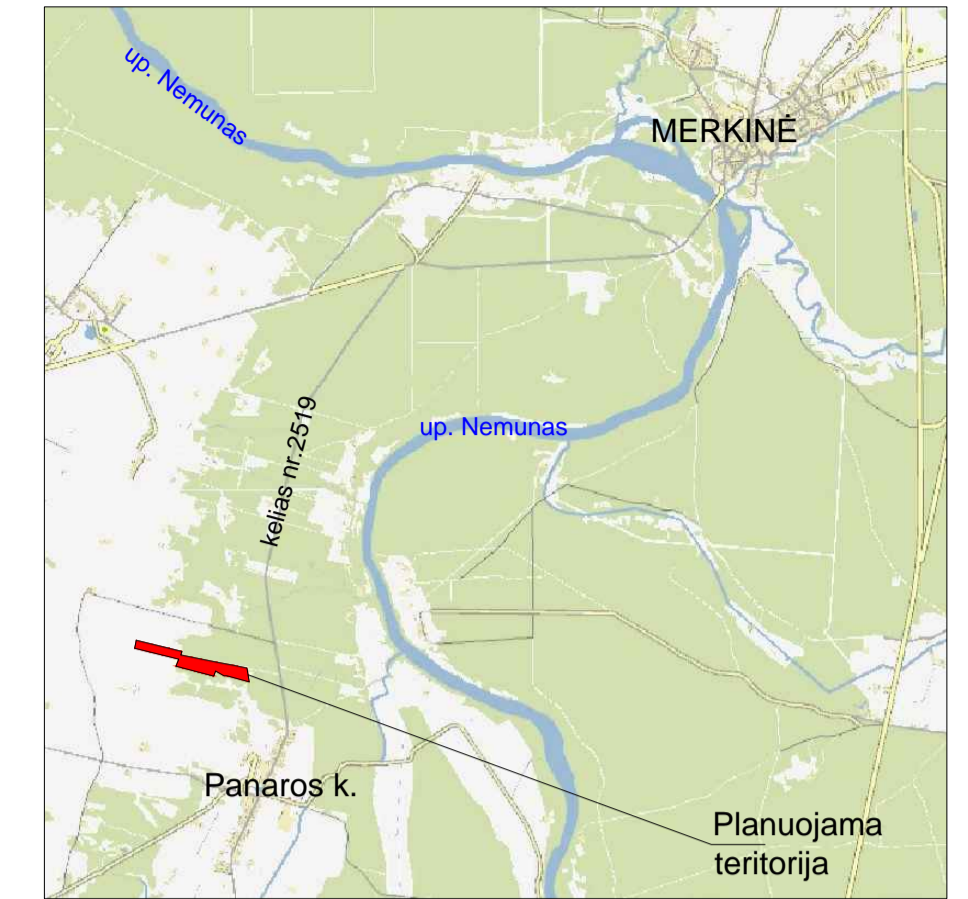
teritorijos (jos dalies) Nr.	sklypo (jo dalies) Nr.	sklypo (jo dalies) plotas, m ²	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai										Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai			
			teritorijos naudojimo tipas	žemės naudojimo paskirtis	žemės naudojimo būdai	leistinas pastatų aukštis		užstatymo tankis, %	užstatymo intensyvumas	užstatymo tipas	galimi žemės sklypų dydžiai		priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	pastatų aukštų skaičius	statinių paskirtys	kiti reglamentai
						nuo žemės paviršiaus, m	altitудė, m				mažiausi, m ²	didžiausi, m ²				
	1	129615	socialinės infrastruktūros teritorija	Kita	Visuomeninės paskirties teritorijos	aukštis iki pastato kamizo - 7 m, iki kraigo 12 m, išskyrus koplyčią.		3,85%	9,6%	Sodybinis	-	-	39	2 su palėpe	Visuomeninės paskirties XXXIV. Nacionaliniai ir regioniniai parkai; XXIX. Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos; XXVI. Miško naudojimo apribojimai; VI. Elektros linijų apsaugos zonos; I. Ryšių linijų apsaugos zonos; Servitutai: Teisė priėti, privažuoti ar kitaip patekti prie servituto turėtoji priklausanti ar jo eksploatuojami energetikos objektų, esančių žemės sklype, teisės aktų nustatyta tvarka atlikti jų techninės priežiūros, remonto, rekonstravimo, paleidimo bei derinimo darbus, matavimus, dispečerinį bei techninį valdymą.	

SUTARTINIAI ŽYMEJIMAI

- Detaliojo plano galiojimo riba (sutampas su sklypo ribomis)
- - - Geretimų sklypų ribos
- Esamos sklypų ribos
- Statybos riba
- ▨ Pastatų statybos zona
- ▨ Miško žemė
- Apsaugos zonos
- ▨ Kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - Visuomeninės paskirties teritorijos
- ← Įvažiavimai/išvažiavimai į/iš sklypo
- n – sklypo numeris
m – sklypo plotas, m²
- T Privalomi teritorijos naudojimo reglamento reikalavimai:

1	2
3	4

T- konkretus teritorijos naudojimo tipas;
1 - galimi žemės naudojimo būdai;
2 - leistinas pastatų aukštis (metrais);
3 - leistinas žemės sklypo užstatymo tankis;
4 - leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas;



Sklypo brėžinio išdėstymas lape

Atstato, diplomato nr.	Edvardas Minkevičius			Žemės (kitos paskirties žemės sklypo (kadastrinis nr. 3840/0001/25), esančio Panaros k., Merkinės sen., Varėnos r. sav. paskirties pakeitimo) kitą (visuomeninės paskirties teritorijos, religinių bendruomenių pastatų statybos) detaliojo plano korektūrą.
Individualios veiklos vykdymo pažyma nr.	037631			
DIPLOM. NR. 002064	ARCH.	E. Minkevičius	2015-03-02	PAGRINDINIS BRĖŽINYS
Atstato nr. A721	ARCH., PV	J. Maineliene	2015-03-02	ŽEMĖS NAUDOJIMO IR REGLAMENTŲ BRĖŽINYS
				Mastelis 1:1000
Etapas				Lapas
PLANAVIMO ORGANIZATORIUS:				Lapy
Varėnos rajono savivaldybės administracijos direktorius				01 01
39/2015-01- DP- 01				

Aiškinamasis raštas

1. INFORMACIJA APIE RENGIAMĄ DETALIOJO PLANO KOREGAVIMĄ:

Koreguojamas detalusis planas: Žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kadastrinis nr. 3840/0001:25), esančio Panaros k., Merkinės sen., Varėnos r. sav., paskirties pakeitimo į kitą (visuomeninės paskirties teritorijos, religinių bendruomenių pastatų statybos) detalusis planas, parengtas 2008 m. UAB "Baltas fonas", patvirtintas 2008-11-25 Varėnos rajono tarybos sprendimu Nr. T-VI-481.

Rengimo pagrindas: detalusis planas koreguojamas vadovaujantis Varėnos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. DV-346 „Dėl detaliojo plano koregavimo“.

Planavimo organizatorius: Varėnos rajono savivaldybės administracijos direktorius, Vytauto g. 12, LT-65184, Varėna, tel. (8 310) 31500, faks. (8 310) 51200, el.p. info@varena.lt.

Planavimo iniciatorius: Pilnų namų bendruomenė, kodas: 192099398, Parko g. 23 Panaros k., Merkinės sen., Varėnos r. sav.

Planavimo tikslai ir uždaviniai: pakeisti žemės sklypo naudojimo reglamentus, nustatytus detaliojame plane: pastatų aukštį, užstatymo tankį, intensyvumą ir užstatomą plotą. Šie tikslai neprieštarauja koreguojamo detaliojo plano nustatytiems planavimo tikslams ir uždaviniams: žemės ūkio paskirties žemės sklypo paskirties keitimas į kitą paskirtį (visuomeninės teritorijos, religinių bendruomenių pastatų statybos bei inžinerinės infrastruktūros teritorijos suformavimui), teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

Plano rengėjas: architektas Edvardas Minkevičius, Tvirtovės g. 15a-25, LT-63232 Alytus, tel. 867120675, edvardas.minkevicius@gmail.com, projekto vadovė: architektė Jadvyga Mainelienė atestato nr. A721.

2. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAS RENGIAMAS VADOVAUJANTIS:

- Varėnos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. DV-346 „Dėl detaliojo plano koregavimo“;
- Teritorijų planavimo įstatymu, LRS 1995 m. gruodžio 12 d. Nr. I-1120;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis LR AM 2014m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1- 8;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimančiam sprendimui dėl teritorijų planavimo nuostatais patvirtintais LRV 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079;
- Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi 2015-04-02, Nr.04/01/S-80

Planavimo sąlygomis:

Varėnos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir kraštotvarkos skyriaus 2015-05-13 planavimo sąlygomis Nr. 15-008;

- Alytaus visuomenės sveikatos centro Varėnos skyriaus 2015-04-15 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. R1-13-20
- Aplinkos apsaugos agentūros taršos prevencijos ir leidimų departamento Alytaus skyriaus 2015-04-28 teritorijų planavimo sąlygos nr. (5.1)-A4-4673
- TEO LT, AB 2015-04-16 planavimo sąlygomis Nr.2-031/2015
- Dzūkijos nacionalinio parko ir Čepkelių valstybinio gamtinio rezervato direkcijos 2015-04-20 teritorijų planavimo sąlygos Nr. T.p.-12
- AB LESTO 2015-04-20 Planavimo sąlygomis Nr.15-133307;
- Alytaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos Varėnos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos 2015-04-14 raštu Nr.3S-3-75(8.56) "Dėl teritorijų planavimo sąlygų".

Teritorijoje galiojančiais aukštesnio lygmens planais:

- Varėnos rajono savivaldybės bendrasis planas, patvirtintas Varėnos rajono savivaldybės tarybos 2008-09-23, sprendimu Nr.T-VI-403);

- Varėnos rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas;
- Dzūkijos nacionalinio parko planavimo schema patvirtinta LRV 1997-04-29 nutarimu Nr. 419
- Varėnos rajono savivaldybės plėtros 2008-2017 metų strateginis planas, patvirtintas Varėnos rajono savivaldybės tarybos 2008-11-25 sprendimu Nr. T-VI-470.

3. ESAMA BŪKLĖ

3.1 ŽEMĖS SKLYPAS

Žemės sklypas Parko g. 23 Panaros k., Merkinės sen., Varėnos r. sav. (skl. kad. nr. 3840/0001:25) priklauso Pilnų namų bendruomenei, kodas 192099398. Žemės sklype vykdoma veikla - tradicinės religinės apeigos, ekologiškas vaistažolių auginimas, džiovinimas, priklausomybių turinčių vyrų reabilitacija taip pat po teritoriją rengiamos pažintinės ekskursijos, atvykusiems turistams, supažindinama su teritorijoje vykdoma veikla. Planuojamoje teritorijoje yra pastatytų religinės bendruomenės veiklai būtinų pastatų - koplyčia, reabilitacijos centras, ūkio pastatai. Taip pat yra išlikusių senų žemės sklype buvusios sodybos pastatų, kuriuos ateityje, plečiant bendruomenės veiklą planuojama nugriauti arba rekonstruoti. Pastatai yra išsidėstę rytinėje žemės sklypo dalyje, vakarinė naudojama ekologiškam vaistažolių auginimui. Žemės sklype yra įrengti būtinai inžineriniai tinklai.

Žemės sklypas pailgos formos išsidėstęs rytų-vakarų kryptimi. Vakarinė žemės sklypo dalis naudojama vaistažolių auginimui. Rytinėje, miškų apsuptoje žemės sklypo dalyje, laisvu užstatymu išsidėstę esami pastatai, yra iškastos dvi kūdros. Pietrytinėje žemės sklypo dalyje yra vandens griovys.

Pagrindiniai duomenys apie žemės sklypą:

Žemės sklypo adresas: Parko g. 23 Panaros k., Merkinės sen., Varėnos r. sav.;

Žemės sklypo kadastrinis nr.: 3840/0001:25;

Sklypo plotas: 12.9615 ha;

Nuosavybės teisė: Pilnų namų bendruomenė a.k. 192099398

Servitutai: Teisė prieiti, privažiuoti ar kitaip patekti prie servituto turėtojui priklausančių ar jo eksploatuojamų energetikos objektų, esančių žemės sklype, teisės aktų nustatyta tvarka atlikti jų techninės priežiūros, remonto, rekonstravimo, paleidimo bei derinimo darbus, matavimus, dispečerinį bei techninį valdymą .

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

XXXIV. Nacionaliniai ir regioniniai parkai;

XXIX. Paviršinio vandens telkinų apsaugos zonos;

XXVI. Miško naudojimo apribojimai;

VI. Elektros linijų apsaugos zonos;

I. Ryšių linijų apsaugos zonos;

Žemės sklypo naudojimo reglamentai:

Žemės sklypo naudojimo paskirtis - Kita;

Žemės sklypo naudojimo būdas - (V) Visuomeninės paskirties teritorijos

Maksimalus leistinas žemės sklypo užstatymo tankis - 3 %

Maksimalus leistinas pastatų aukštis - 2 aukštai, 8,8 metrai;

Maksimalus leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas - 5 %

3.2 SUSISIEKIMAS

Esami du įvažiavimai į žemės sklypą - iš vakarinėje žemės sklypo dalyje esančio bendro naudojimo kelio, taip pat rytinėje pusėje iš esamo privažiavimo kelio, jungiančio žemės sklypą su Nemuno gatve.

3.3 GRETIMYBIŲ ĮVERTINIMAS

Žemės sklypas ribojasi su kitais privačiais ir valstybiniais žemės sklypais. Rytinėje žemės sklypo dalyje, gretimi žemės sklypai apaugę mišku, pastatų juose nėra. Vakarinėje žemės sklypo dalyje žemės sklypas ribojasi su bendro naudojimo keliu ir kitais žemės ūkio paskirties žemės sklypais, juose pastatų nėra.

4. KOREGAVIMO SPRENDINIAI

Detaliojo plano korektūra rengiama, kadangi šiuo metu galiojančiame detalajame plane nurodyti reglamentai: statybos riba, užstatymo teritorija, užstatymo tankis ir intensyvumas, statinio aukštis neatitinka „Pilnų namų bendruomenės“ veiklai reikalingų, žemės sklype adresu Parko g. 23, Panaros k., Varėnos r. sav. planuojamų statyti pastatų statybos vietų ir aukščių ir gabaritų.

4.1 STATYBOS ZONA

Galiojančiame detalajame plane numatytos atskiros pastatų statybos zonos, išdėstytos pagal anksčiau planuotų pastatų statybos vietas. Po detaliojo plano patvirtinimo, ilgainiui religinei bendruomenei vykdant ir planuojant savo veiklą, anksčiau numatytos pastatų statybos vietos tapo nebeaktualios, neatitinka bendruomenės poreikių. Dėl šios priežasties, ir siekiant panašios situacijos išvengti ateityje, koreguojant galiojančio detaliojo plano sprendinius leidžiamos užstatyti teritorijos ribos išplečiamos maksimaliai (kiek tai neprieštarauja kitiems sprendiniams), konkrečios pastatų statybos zonos nereglamentuojamos, tačiau pastatais užstatoma sklypo dalis ribojama leistinu sklypo užstatymo tankiu.

4.2 UŽSTATYMO TANKIS

Žemės sklypo užstatymo tankis koreguojamas atsižvelgiant į LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priedo 10.2 p. reikalavimus ne didesnis kaip 0,5 ha, t.y. ne daugiau kaip 3,85 proc. viso planuojamo žemės sklypo ploto.

4.3 PASTATŲ AUKŠTIS

Siekiant, kad religinės bendruomenės skirti pastatai kuo mažiau išsiskirtų ir kontrastuotų su Panaros k. gyvenamaisiais pastatais jų aukštis numatomas remiantis Dzūkijos nacionalinio parko apsaugos reglamento VII skyriaus 38 p. t.y., pastatai gali būti statomi dviejų aukštų su palėpe, aukštis iki pastato karnizo – 7 m, iki kraigo 12 m, skaičiuojant nuo visų pastato projektinių kampų žemės paviršių altitudžių aritmetinio vidurkio iki stogo kraigo aukščiausio taško, išskyrus esamą koplyčios pastatą, kurio paskirtis ir tipologija reikalauja didesnio aukščio.

4.3 UŽSTATYMO INTENSIVUMAS

Maksimalus leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas nustatomas remiantis leistinu pastatų aukštų skaičiumi - t.y. du aukštai su palėpe. Aukštų plotai priimami lygūs leistinam žemės sklypo užstatymo plotui, o palėpė - pusei leistino užstatymo ploto. Maksimalus žemės sklype leistinas užstatymo intensyvumas apskaičiuojamas maksimalų sklype lestiną užstatymo tankį didinant su puse karto: 3,85 proc. x 2,5 = 9,6 proc. Taigi, žemės sklypui nustatytas maksimalus leistinas intensyvumas - 9,6 procento viso žemės sklypo ploto.

4.4 KITŲ REIKALAVIMŲ PAGAL IŠDUOTAS PLANAVIMO SĄLYGAS ĮGYVENDINIMAS

4.4.1 PAV IR ATRANKA DĖL PAV

Poveikio aplinkai vertinimas ir atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo neatliekama, kadangi žemės sklype planuojama ūkinė veikla nepatenka į Planuojamos ūkinės veiklos, kuriai turi būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo, ar Planuojamos ūkinės veiklos, kurios

poveikis aplinkai privalo būti vertinamas, rūšių sąrašus. Religinės bendruomenės komplekso užstatymas planuojamas mažesnis nei 0,5 ha.

4.4.2 PRIKLAUSOMŲ ŽELDYNŲ PLOTŲ NORMA

Pagal priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo priedą žemės sklypuose, skirtuose religinės paskirties pastatams ir religinių bendruomenių ir bendrijų veiklai ir kitiems pastatams visuomeninės paskirties teritorijose nustatyta priklausomų želdynų ploto norma - 15% žemės sklypo ploto.

Planuojamame žemės sklype ši norma išlaikoma ir netgi viršijama, kadangi virš 39 procentų žemės sklypo ploto sudaro miškai. Žemės sklype esantiems miškams nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos - XXVI. Miško naudojimo apribojimai;

4.4.3 GAMTINIO KARKASO TERITORIJŲ APSAUGOS, NAUDOJIMO IR TVARKYMO REIKALAVIMAI

Detaliojo plano korektūroje nustatytas užstatymo tankumas ir intensyvumas neviršija nustatyto maksimalaus leistino gamtinio karkaso kitos tikslinės paskirties sklypų užstatymo tankumo - 30 proc., kadangi numatytas užstatymo tankis sklype tik 3,85 proc.

Viena iš religinės bendruomenės vykdomų veiklų planuojamame žemės sklype yra ekologinė žemdirbystė (ekologiškas vaistažolių auginimas), teritorija pritaikyta ekstensyviai rekreacijai, kas yra gamtinio karkaso teritorijose skatinama veikla, kuria užtikrinama kraštovaizdžio ekologinė pusiausvyra, palaikomas ir stiprinamas ekosistemų stabilumas, renatūralizacija, vykdomas ekosistemų atkūrimas, palaikoma ir didinama biologinė įvairovė.

Pietrytiniame žemės sklypo pakraštyje yra natūraliai susiformavęs vandens griovys. Šis griovys nėra priskirtas upėms, ar kitiems paviršinio vandens telkiniams, kuriems turi būti nustatyta apsaugos juosta ir zona. Žemės sklype esančių kūdrių paviršiaus plotai atskirai neviršija 0,1 ha, todėl joms apsaugos juostos ir zonos taip pat nenustatomos. Žemės sklype planuojant pastatais leidžiamą užstatyti teritoriją nuo minėtų vandens telkinių paliekama 5 metrų riba.

4.4.4 ESAMŲ TELEKOMUNIKACIJŲ TRASŲ APSAUGA

Siekiant sudaryti sąlygas žemės sklype esamų telekomunikacijų trasų apsaugai ir aptarnavimui žemės sklypo naudojimo apribojimuose yra nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos esamoms telekomunikacijų trasoms: I. Ryšių linijų apsaugos zonos; Ryšių apsaugos zonos plotis - žemės juostoje, kurios plotis po 2 metrus abipus požeminio kabelio trasos.

4.4.5 ELEKTROS TINKLŲ IR ĮRENGINIŲ APSAUGA

Žemės sklype yra numatytos apsaugos zonos esamoms elektros linijoms, kurios koreguojant detalų planą patikslinamos pagal AB Lesto planavimo sąlygas: 10kV elektros oro linijos apsaugos zonos plotis po 10 metrų nuo kraštinių laidų, požeminės elektros kabelių linijos apsaugos zona - žemės juosta, kurios plotis po 1 metrą nuo linijos konstrukcijų kraštinių taškų, taip pat nustatoma apsaugos juosta transformatorinei pastotei, kurios plotis - 10 m nuo įrenginio kraštų.

Žemės sklype taip pat yra nustatytas servitutas suteikiantis teisę prieiti, privažiuoti ar kitaip patekti prie servituto turėtojų priklausančių ar jo eksploatuojamų energetikos objektų, esančių žemės sklype, teisės aktų nustatyta tvarka atlikti jų techninės priežiūros, remonto, rekonstravimo, paleidimo bei derinimo darbus, matavimus, dispečerinį bei techninį valdymą.

4.4.6 GAISRINĖ SAUGA

Gaisrams gesinti žemės sklype yra iškastos dvi kūdros, kurių bendras paviršiaus plotas 1428 m², tūris ~2900 m³. Šiaurinėje kūdrių pusėje, ties įvažiavimu į žemės sklypą esama apsisukimo aikštelė su kieta danga leidžia gaisrinei technikai privažiuoti prie pat vandens telkinių vandens paėmimui ir netrukdomai apsisukti. Šalia pastatų esantys keliai sudaro galimybę priešgaisriniai gelbėjimo technikai laisvai privažiuoti prie pastatų gaisrų gesinimui. Kiti gaisrinės saugos reikalavimai turi būti sprendžiami rengiant konkrečių pastatų techninius projektus.

4.4.7 VISUOMENĖS SVEIKATOS RIZIKOS VEIKSNIŲ ĮVERTINIMAS

Žemės sklypas nepatenka į kitų objektų sanitarines apsaugos zonas. Planuojamame žemės sklype nėra numatyti taršos šaltiniai ar SAZ, kurios galėtų daryti neigiamą įtaką žmonių sveikatai. Pastatai šildomi geoterminiu šildymu, neskleidžiančiu sveikatai kenksmingų produktų į aplinką, nauji pastatai statomi pritaikant modernias technologijas, leidžiančias jų eksploatacijai suvartoti kuo mažiau energijos. Nuotekos tvarkomos centralizuotuose vietiniuose valymo įrenginiuose. Vanduo buičiai tiekiamas iš artezinio gręžinio, vandens kokybės gerinimui naudojami filtrai. Žemės sklype vykdomas ekologiškas, tvarus vaistažolių auginimas, kuria estetinę ir palankią žmonių sveikatai aplinką.

5. DETALIOJO PLANO KOREKTŪROJE NUMATYTI ŽEMĖS SKLYPO RODIKLIAI IR REGLAMENTAI

(Koreguojami esami žemės sklypo sprendiniai tekste išryškinti)

Žemės sklypo adresas: Parko g. 23 Panaros k., Merkinės sen., Varėnos r. sav.;

Žemės sklypo kadastrinis nr.: 3840/0001:25;

Sklypo plotas: 12.9615 ha;

Nuosavybės teisė: Pilnų namų bendruomenė a.k. 192099398

Servitutai: Teisė prieiti, privažiuoti ar kitaip patekti prie servituto turėtojai priklausančių ar jo eksploatuojamų energetikos objektų, esančių žemės sklype, teisės aktų nustatyta tvarka atlikti jų techninės priežiūros, remonto, rekonstravimo, paleidimo bei derinimo darbus, matavimus, dispečerinį bei techninį valdymą.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

XXXIV. Nacionaliniai ir regioniniai parkai;

XXIX. Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos;

XXVI. Miško naudojimo apribojimai;

VI. Elektros linijų apsaugos zonos;

I. Ryšių linijų apsaugos zonos;

Žemės sklypo naudojimo reglamentai:

Žemės sklypo naudojimo paskirtis - Kita;

Žemės sklypo naudojimo būdas - (V) Visuomeninės paskirties teritorijos

Maksimalus leistinas žemės sklypo užstatymo tankis - 3,85 %

Maksimalus leistinas pastatų aukštis - 2 aukštai su palėpe, aukštis iki pastato karnizo – 7 m, iki kraigo 12 m;

Maksimalus leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas - 9.6 %

*Pastabos:

1. Inžinerinių komunikacijų apsaugos zonų ir kitų žemės sklype esančių teritorijų, kurioms taikomi apribojimai plotus tikslinti atliekant geodezinius/kadastrinius matavimus.

Architektas: Edvardas Minkevičius

Projekto vadovė: Jadvyga Mainelienė atestato nr. A721