



**PROJEKTĄ IŠ DALIES  
FINANSUOJA EUROPOS  
SOCIALINIS  
FONDAS**



**PROJEKTĄ ĮGYVENDINA  
VARĖNOS RAJONO  
SAVIVALDYBĖS  
ADMINISTRACIJA**

atamis

**PROJEKTĄ RENGIA  
UAB „ATAMIS“**

Projektas Nr. AT-15-833

**VARĖNOS MIESTO KVARTALO, ESANČIO TARP SPORTO G., DZŪKŲ  
G., J. BASANAVIČIAUS G., IR VYTAUTO G. DETALUSIS PLANAS**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS IR GRAFINĖ DALIS

**Užsakovas:** Varėnos rajono savivaldybės administracija

**Rengėjas:** UAB „Atamis“

**Projekto vadovas:** Marius Berulis (at. Nr. 30359, 31293)

Vilnius, 2015 m.

---

**Rengėjų sąrašas:**

<b>Pareigos/atliktos funkcijos</b>	<b>Pareigybė, vardas, pavardė</b>	<b>Parašas</b>
Projekto vadovas	Marius Berulis (at. Nr. 30359, 31293)	
Projekto dalies vadovas	Žilvinas Grabauskas (at. Nr. 25761)	
Architektė	Ieva Puidokaitė (at. Nr. A1987)	
Inžinierė	Asta Derenčiūtė (at. Nr. 31890)	
Grafinės dalies įgyvendinimas (GIS)	Ana Indriliūnienė	

## TURINYS

1. ĮVADAS. BENDRI DUOMENYS .....	4
1.1. Pagrindinės detaliojo plano sąvokos .....	6
2. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ .....	9
2.1. Teritorijų planavimo dokumentų analizė .....	9
2.2. Planuojama teritorija ir jos gretimybės .....	15
2.3. Saugomos teritorijos ir kultūros paveldo teritorijos .....	17
2.4. Saugomos teritorijos .....	17
2.5. Gamtinė aplinka .....	18
2.6. Inžinerinė ir susisiekimo infrastruktūra .....	19
2.7. Teritorijoje galiojantys apribojimai .....	21
3. SPRENDINIAI .....	25
3.1. Numatomi pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo.....	25
režimo reikalavimai .....	25
3.2 Statinių išdėstymo sklype reikalavimai .....	34
3.3 Susisiekimo infrastruktūra .....	36
3.4 Inžinerinė infrastruktūra.....	37
3.5 Išorės gaisrų gesinimo priemonės .....	39
3.6 Želdynų tvarkymas.....	39
3.7 Triukšmas ir jo įtaka gretimybėms .....	39

## 1. ĮVADAS. BENDRI DUOMENYS

**Objektas:** Varėnos miesto kvartalo, esančio tarp Sporto g., Dzūkų g., J. Basanavičiaus g. ir Vytauto g. detalusis planas.

**Detaliojo plano 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

**Detaliojo plano rengėjas:** UAB „Atamis“, Žirmūnų g. 139, LT-09120 Vilnius, tel. (8 5) 27 28 334, faks. (8 5) 20 31 280, info@atamis.lt, www.atamis.lt

### **Planavimo tikslai ir uždaviniai bei numatoma veikla:**

**Detaliojo plano rengimo tikslas** – detalizuoti Varėnos miesto bendrajame plane nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti užstatytų ir numatomų užstatyti teritorijų naudojimo reglamentus, suplanuoti optimalų planuojamos teritorijos inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą, numatyti teritorijas socialinei infrastruktūrai, numatyti miesto želdynų teritorijas, priemones jų apsaugai ir naudojimui.

### **Detaliojo plano uždaviniai:**

- Detalizuoti Varėnos miesto bendrajame plane numatytų teritorijų naudojimo reglamentus, nustatyti naudojamų sklypų ribas;
- Detalizuoti atskirųjų želdynų teritorijas, numatyti priemones jų naudojimui ir apsaugai;
- Suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų tinklą;
- Numatyti pėsčiųjų, dviračių ryšių sistemą, joms funkcionuoti reikalingus servitusus;
- Nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas suformuotoms teritorijoms;
- Įvertinus žemės sklypų pertvarkymo galimybes, patikslinti naudojamų žemės sklypų ribas;
- Numatyti vietas automobilių stovėjimo aikštelėms;
- Numatyti vietas atliekų surinkimo konteineriams;
- Kiti sprendiniai, reikalingi įgyvendinant detaliojo plano sprendinius.

**Planuojama teritorija:** Varėnos miesto kvartalas (apie 9 ha), esantis tarp Sporto, Dzūkų, J. Basanavičiaus ir Vytauto gatvių.

**Detaliojo plano lygmuo:** Vietovės lygmuo.

**Detaliojo plano rengimo tvarka:** Bendra.

**Detaliojo planavimo pagrindas ir sąlygos:** Planuojamo kvartalo detalusis planas rengiamas vadovaujantis Varėnos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014 m. gruodžio 23 d. įsakymu Nr. DV-1226 „Dėl planavimo darbų programos tvirtinimo“ ir planavimo sąlygomis:

- 1) Varėnos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir kraštotvarkos skyriaus 2015 m. kovo 10 d. planavimo sąlygos Nr. 15-005;
- 2) Alytaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos Varėnos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos 2015 m. sausio 20 d. raštas dėl teritorijų planavimo sąlygų Nr.3S-3-7 (8.56);
- 3) Aplinkos apsaugos agentūros taršos prevencijos ir leidimų departamento Alytaus skyriaus 2015 m. sausio 28 d. planavimo sąlygos Nr.(5.1)-A4-765;
- 4) Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Varėnos žemėtvarkos skyriaus 2015 m. sausio 19 d. planavimo sąlygos Nr. 3PLS-(14.3.42)-2;

- 5) UAB „Varėnos vandenys“ 2015 m. sausio 21 d. teritorijų planavimo sąlygos Nr. (1.8) SD-24;
- 6) UAB „Varėnos šiluma“ 2015 m. vasario 11 d. teritorijų planavimo sąlygos Nr. SD15-0139;
- 7) Alytaus visuomenės sveikatos centro Varėnos skyriaus 2015 m. sausio 27 d. planavimo sąlygos Nr. R1-13-2;
- 8) AB LESTO 2015 m. sausio 30 d. planavimo sąlygos Nr. 15-02368.

**Detaliojo planavimo topografinis pagrindas:** Detalusis planas rengiamas 2015 m. parengtos skaitmeninės toponuotraukos (M1:1000) pagrindu. Koordinačių sistema LKS–94. Aukščių sistema-Baltijos.

**Detalusis planas parengtas vadovaujantis teritorijų planavimą reglamentuojančiais LR teisės aktais (su vėlesniais jų pakeitimais):**

- LR Teritorijų planavimo įstatymu (Žin., 1995, Nr. 107–2391 su vėlesniais pakeitimais);
- LR Aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 „Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2014, Nr. 2014-00025 su vėlesniais pakeitimais);
- LR Aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ (Žin., 2014, Nr. 2014-00091);
- LR Žemės ūkio ministro ir LR Aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 11 d. įsakymu Nr. 3D–830/D1–920 „Dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2013, Nr. 128–6536 su vėlesniais pakeitimais);
- LR Žemės ūkio ministro ir LR Aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. 3D–452/D1–513 „Dėl žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 149–5420 su vėlesniais pakeitimais);
- LR Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ (Žin., 1992, Nr. 22–652 su vėlesniais pakeitimais);
- LR Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 „Dėl visuomenės informavimo ir dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatų patvirtinimo“ (Žin., 1996, Nr. 90–2099 su vėlesniais pakeitimais);
- LR Kelių įstatymu (Žin., 1995, Nr. 44–1076 su vėlesniais pakeitimais);
- LR Aplinkos apsaugos įstatymas (Žin., 1992, Nr. 5–75 su vėlesniais pakeitimais);
- LR Miškų įstatymu (Žin., 1994, Nr. 96-1872 su vėlesniais pakeitimais);
- LR Sveikatos apsaugos ministro 2004 m. rugpjūčio 19 d. įsakymu Nr. V–586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 134–4878 su vėlesniais pakeitimais);
- LR Sveikatos apsaugos ministro 2003 m. liepos 23 d. įsakymu Nr. V–455 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 24:2003 „Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai“ patvirtinimo“ (Žin., 2003, Nr. 79–3606 su vėlesniais pakeitimais);
- LR Aplinkos ministro 2007 m. balandžio 02 d. įsakymu Nr. D1-193 „Dėl paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ (Žin., 2007, Nr. 42-1594 su vėlesniais pakeitimais);
- LR Aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr. D1-236 „Dėl nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ (Žin., 2006, Nr. 59-2103 su vėlesniais pakeitimais);
- LR Aplinkos ministro 2006 m. rugsėjo 11 d. įsakymu Nr. D1-412 „Dėl nuotekų valymo įrenginių taikymo reglamento patvirtinimo“ (Žin., 2006, Nr. 99-3852 su vėlesniais pakeitimais);

- LR Šilumos ūkio įstatymu (Žin., 2003, Nr. 51-2254 su vėlesniais pakeitimais);
- 
- LR Aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 29 d. įsakymu Nr. D1-717 „Dėl medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2008, Nr. 2-77);
- LR Žemės įstatymu (Žin., 1994, Nr. 34-620 su vėlesniais pakeitimais);
- LR Žemės reformos įstatymu (Žin., 1991, Nr. 24-635 su vėlesniais pakeitimais);
- LR Vyriausybės 1998 m. liepos 23 d. nutarimu Nr. 920 „Dėl naujų žemės sklypų dydžių miestuose patvirtinimo“ (Žin., 1998, Nr. 67-1956 su vėlesniais pakeitimais);
- LR Visuomenės sveikatos priežiūros įstatymu (Žin., 2002, Nr. 56-2225 su vėlesniais pakeitimais);
- LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu (Žin., 1995, Nr. 3-37 su vėlesniais pakeitimais);
- LR Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimu Nr. 967 „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių patvirtinimo vertinimo tvarkos aprašo“ (Žin., 2004, Nr. 130-4650 su vėlesniais pakeitimais);
- LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 „Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo“ (Žin., 2014, Nr. 2014-01364);
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 07 d. įsakymu Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ (Žin., 2010, Nr. 146-7510 su vėlesniais pakeitimais);
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-66 „Dėl normatyvinių statinio saugos dokumentų patvirtinimo“ (Žin., 2007, Nr. 25-953 su vėlesniais pakeitimais);
- Kiti LR teisės aktai nurodyti planavimo sąlygose bei turintys įtakos numatomiems detaliojo plano sprendimams.

### 1.1. Pagrindinės detaliojo plano sąvokos

*Pagal Teritorijų planavimo įstatymą:*

**Detalusis planas** – urbanizuotos arba urbanizuojamos teritorijos vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas, kuriame nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas.

**Kvartalas** – gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt.

**Pastatų aukštis** – aukštis, matuojamas metrais nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastatų stogo kraigo ar jų konstrukcijos aukščiausio taško.

**Planuojama teritorija** – teritorija, kuriai rengiamas teritorijų planavimo dokumentas.

**Statybos linija** – linija, su kuria turi sutapti pastatų ir (ar) kitų statinių, išskyrus kelius ar gatves ir inžinerinius tinklus, gatvės fasado projekcija, neįskaitant balkonų, erkerių, karnizų ir kitų fasado elementų.

**Statybos riba** – linija, už kurios pastatų ir (ar) kitų statinių statyba negalima, išskyrus kelių ar gatvių ir inžinerinių tinklų tiesimą.

**Suinteresuota visuomenė** – visuomenė, kurios teisėtiems interesams daro arba gali daryti poveikį rengiamo teritorijų planavimo dokumento sprendiniai ar kuri yra suinteresuota, kad šie sprendiniai būtų įgyvendinti. Pagal šią apibrėžtį asociacijos ir kiti viešieji juridiniai asmenys (išskyrus valstybės ar savivaldybės, jų institucijų įsteigtus juridinius asmenis), kurie

įsteigti teisės aktų nustatyta tvarka ir skatina darnų teritorijų vystymą ir aplinkos apsaugą, visais atvejais laikomi suinteresuotais asmenimis.

**Teritorijos naudojimo reglamentas** – vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų sprendiniuose nustatyta teritorijos naudojimo ir apsaugos nuostatų, veiklos teritorijoje plėtojimo reikalavimų ir apribojimų visuma.

**Teritorijos naudojimo tipas** – teritorijų planavimo dokumentuose nurodoma planuojamos teritorijos kategorija, apimanti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, galimus žemės naudojimo būdus ir galimas vyraujančias statinių ar jų grupių paskirtis. Kartu nustatomi didžiausi užstatymo intensyvumo ir užstatymo tankio rodikliai.

**Teritorijos planavimo sąlygos** – planuojamai teritorijai taikomos ūkio šakų plėtros programų ir kitų strateginio planavimo dokumentų nuostatos, aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai ir teisės aktais pagrįsti planavimo sąlygas pateikiančios institucijos reikalavimai dėl teritorijų planavimo dokumentuose būtinų nustatyti privalomųjų nuostatų, privalomųjų reikalavimų ar teritorijos naudojimo reglamentų, taip pat inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų prisijungimo reikalavimai.

**Teritorijų planavimo dokumento sprendinys** – grafiškai ir raštu išreikštas teritorijų planavimo uždavinių sprendimo rezultatas.

**Teritorijų planavimo normos** – Lietuvos Respublikos Vyriausybės (toliau – Vyriausybė) ar jos įgaliotų institucijų teisės aktų nuostatos, kuriomis nustatomi teritorijų planavimo kiekybiniai, kokybiniai reikalavimai, taikomi rengiant teritorijų planavimo dokumentus.

**Užstatymo aukštis** – vietovės lygmens bendrojo plano teritorijos naudojimo privalomasis reikalavimas, kuriuo nustatomas planuojamos teritorijos vyraujantis pastatų aukštis.

**Užstatymo intensyvumas** – visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu.

**Užstatymo tankis** – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu.

**Užstatymo tipas** – vietovės lygmens bendruosiuose ir detaliuosiuose planuose nustatoma teritorijos urbanistinė kategorija, apimanti teritorijai būdingą ir (ar) galimą pastatų ir erdvių išdėstymo struktūros ir parametrų visumą.

*Pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatymą:*

**Pastatas** – apdengtas stogu statinys, kurio didžiausią dalį sudaro patalpos.

**Inžineriniai statiniai** – susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai, kanalai, taip pat visi kiti statiniai, kurie nėra pastatai.

**Inžineriniai tinklai** – statinio statybos sklype (išskyrus statinio vidų) ir už jo ribų nutiesti komunaliniai ar vietiniai vandentiekio, nuotekų šalinimo, šilumos, dujų, naftos ar kito kuro, technologiniai vamzdynai, elektros perdavimo, energijos bei nuotolinio ryšio (telekomunikacijų) linijos su jų maitinimo šaltiniais ir įrenginiais.

*Pagal Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo pakeitimo įstatymą:*

**Planuojama ūkinė veikla** – naujų statinių statyba, esamų statinių rekonstravimas, naujų technologijų įdiegimas, gamybos proceso ir technologinės įrangos modernizavimas ar keitimas, gamybos būdo, produkcijos kiekio (masto) ar rūšies pakeitimas, žemės gelmių ir kitų gamtos išteklių naudojimas, taip pat žemėtvarkos, miškotvarkos, vandentvarkos bei kituose projektuose numatoma ūkinė veikla.

**Poveikis aplinkai** – numatomas aplinkos pokytis, kurio priežastis yra planuojama ūkinė veikla.

**Reikšmingas poveikis aplinkai** – numatomas aplinkos pokytis, kurio poveikiui aplinkai išvengti, sumažinti, kompensuoti ar jo padariniams likviduoti būtina numatyti atitinkamas priemones.

*Pagal Teritorijų planavimo normas:*

**Laisvo planavimo užstatymas** – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių. Šis užstatymo tipas buvo plačiai taikomas 1940–1990 metų miestų planavime;

**Gyvenamoji teritorija (kitos paskirties žemė)** – teritorija, skirta visų tipų gyvenamosios paskirties pastatų kvartalams su šios teritorijos gyventojų aptarnavimui reikalinga paslaugų, socialine, inžinerine ir kita infrastruktūra, rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais;

**Mišri gyvenamoji teritorija (kitos paskirties žemė)** – teritorija, skirta visų tipų gyvenamosios paskirties pastatams ir prekybos, paslaugų, maitinimo, viešbučių, kultūros, mokslo, sporto ir administracinės paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai, taip pat rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis.

**Mišri centro teritorija (kitos paskirties žemė)** – didelio užstatymo tankio ir intensyvumo teritorija, kurioje koncentruojami centrinėms funkcijoms vykdyti reikalingi administracinės, kultūros, mokslo paskirties pastatai kartu su gyvenamąja aplinka, taip pat kiti negyvenamosios (prekybos, paslaugų, maitinimo) paskirties pastatai, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio aplinkai, ir bendram naudojimui skirtos viešosios erdvės;

**Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (kitos paskirties žemė)** – gamtinių kraštovaizdžio struktūros elementų dominuojamos urbanizuotų teritorijų neužstatytos viešosios erdvės – skverai, parkai ir kitos gamtinės teritorijos skirtos rekreacijai, lankymui ir pažinimui, gyvenamosiose vietovėse esančių gamtinio karkaso elementų apsaugai, taip pat kapinės, botanikos ir zoologijos sodai.



## 2. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

### 2.1. Teritorijų planavimo dokumentų analizė

Rengiant Varėnos miesto kvartalo, esančio tarp Sporto, Dzūkų, J. Basanavičiaus ir Vytauto gatvių detalų planą ir siekiant kuo objektyviau įvertinti esamą situaciją buvo išanalizuoti ir įvertinti šie planuojamojoje teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai: Varėnos rajono savivaldybės bendrasis planas, patvirtintas 2008 m. rugsėjo 23 d. Varėnos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-VI-403 (*detalizuojamas žemiau tekste*), Varėnos miesto teritorijos bendrasis planas, patvirtintas 2008 m. rugsėjo 23 d. Varėnos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-VI-403 (*detalizuojamas žemiau tekste*), Varėnos rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas 2009 m. rugpjūčio 24 d. Varėnos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-VI-735, Varėnos rajono šilumos ūkio specialusis planas, Varėnos rajono turizmo ir rekreacijos specialusis planas, patvirtintas 2014 m. sausio 28 d. Varėnos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-VII-875, Varėnos rajono kraštovaizdžio tvarkymo specialusis planas, patvirtintas 2014 m. liepos 8 d. Varėnos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-VII-987, Varėnos miesto ir Senosios Varėnos kaimo dviračių infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas 2008 m. rugsėjo 23 d. Varėnos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-VI-403 (*detalizuojamas žemiau tekste*), Varėnos rajono teritorijos vietinės reikšmės kelių tinklo žemėtvarkos schema.

#### Varėnos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniai:

Detaliuotu planu planuojama teritorija patenka į urbanizuotas gyvenamąsias vietas, kurioms pagal rajono bendrąjį planą numatyta tikslinė žemės priskirtas K (kitos paskirties žemė)/5a (urbanizuotas gyvenamųjų vietovių kraštovaizdis) (žr. 2.1 pav.). Teritorijos naudojimo turinys ir apsaugos reglamentas numato:

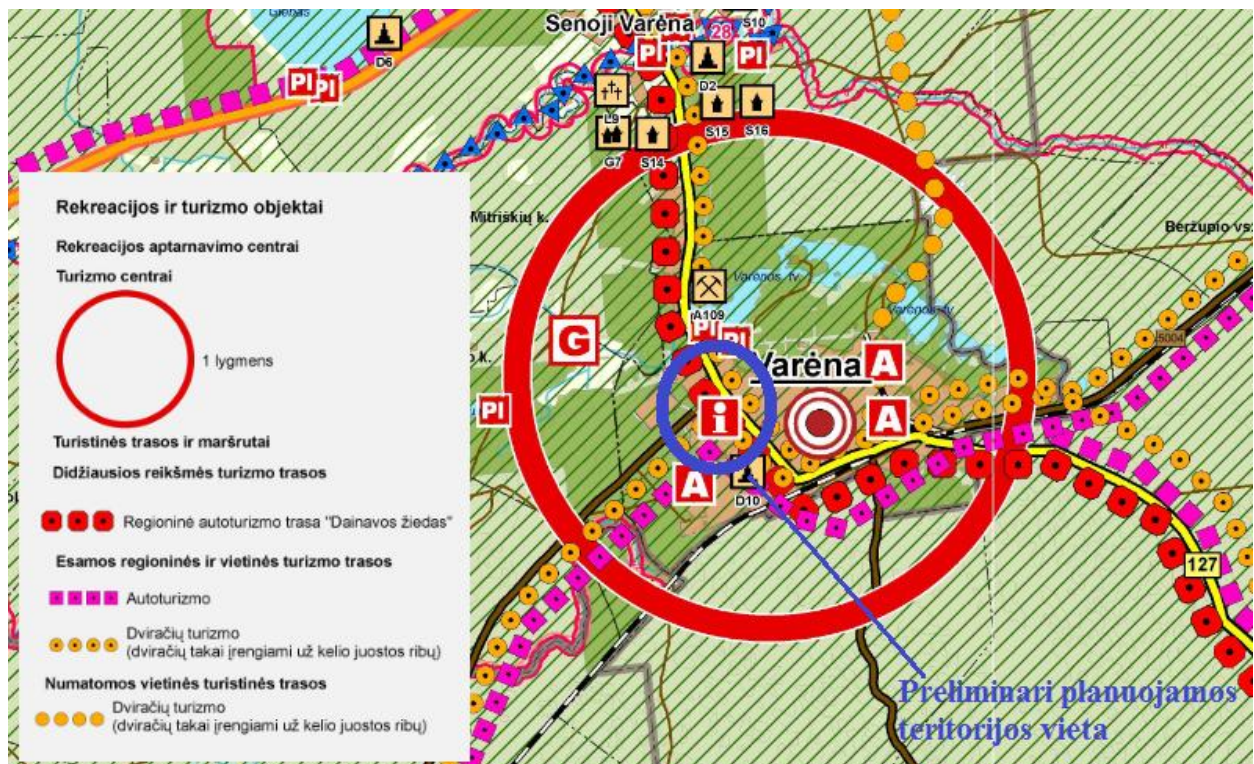
- Įvertinus gamtines sąlygas galima dalinė intensyvaus užstatymo plėtra ir visoms urbanizacijos formos;
- Kompleksiškai plėtojama urbanistinė planinė struktūra, susisiekimo sistema ir inžinerinė infrastruktūra;
- Palaikoma neperspektyvių ūkinių zonų konversija į gyvenamąją ar rekreacinę paskirtį;
- Palaikomas renovuojamas ir vystomas perspektyvios pramonės, sandėlių ir komunalinio ūkio teritorijos;
- Skatinama formuoti želdinių sistemą ir rekreacijos infrastruktūrą, plėtojamas poilsio ir sporto įrenginių zonos;



2.1 pav. Ištrauka iš Varėnos rajono teritorijos bendrojo plano „Žemės naudojimo ir apsaugos reglamento“ brėžinio.

Taip pat pagal rajono bendrąjį planą analizuojama teritorija patenka į degraduoto gamtinio karkaso teritoriją, kurioje gamtinio karkaso nėra išlikę.

Šalia detaliuoju planu planuojamos teritorijos praeina didžiausios reikšmės turizmo trasa – regioninė autoturizmo trasa „Dainavos žiedas“, taip pat regioninės ir vietinės svarbos autoturizmo ir dviračių turizmo trasos (2.2 pav.).



2.2 pav. Ištrauko iš Varėnos rajono teritorijos bendrojo plano „Gamtos ir kultūros paveldo teritorijos bei rekreacijos ir turizmo plėtojimo“ brėžinio.

Varėnos miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniai:

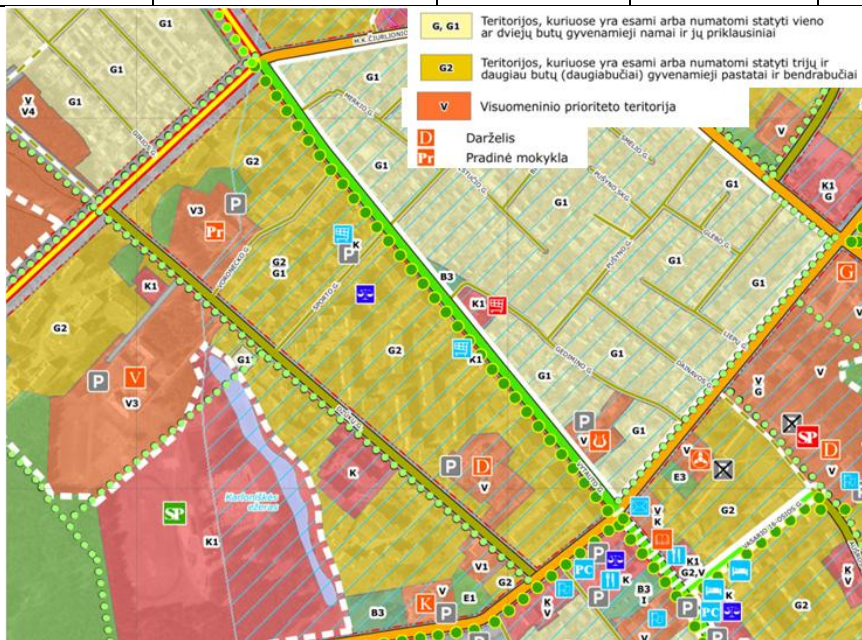
Bendrajame plane, diferencijuojant miesto funkcionavimo problemas, gyvenimo kokybės skirtumus ir aplinkos savitumą atskirose miesto dalyse, miesto teritorija suskirstyta į tris zonas: centrinę, vidurinę ir periferinę. Detalesniu planu planuojama teritorija patenka į vidurinę miesto zoną, kurioje išskirtinas sodybinio tipo užstatymo gyvenamųjų namų kvartalas, tarp Vytauto, M. K. Čiurlionio ir J. Basanavičiaus g., kaip miesto identitetui svarbi teritorija. Be mažaukštės vienbutės gyvenamosios statybos kvartalų yra ir gan intensyviai užstatytų daugiabutės gyvenamosios statybos teritorijų su reikiama socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra. Šioje miesto dalyje išskirtinos konversinės garažų teritorijos, kurios pritaikomos gyvenamajai ir komercinei veiklai. Vidurinės miesto zonos pakraščiuose plėtojami ir kuriami svarbiausi lokaliniai ir rekreaciniai centrai.

Pagal Varėnos miesto teritorijos bendrąjį planą detaliu planu planuojamoje teritorijoje išskirtos daugiabučių gyvenamųjų namų (G2, G2/G1), visuomeninio (V,V3) ir komercinio prioriteto teritorijos (K) (žr. 2.1 lentelę ir 2.3 pav.).

**2.1 lentelė. Teritorijų naudojimo reglamentai pagal Varėnos m. bendrąjį planą**

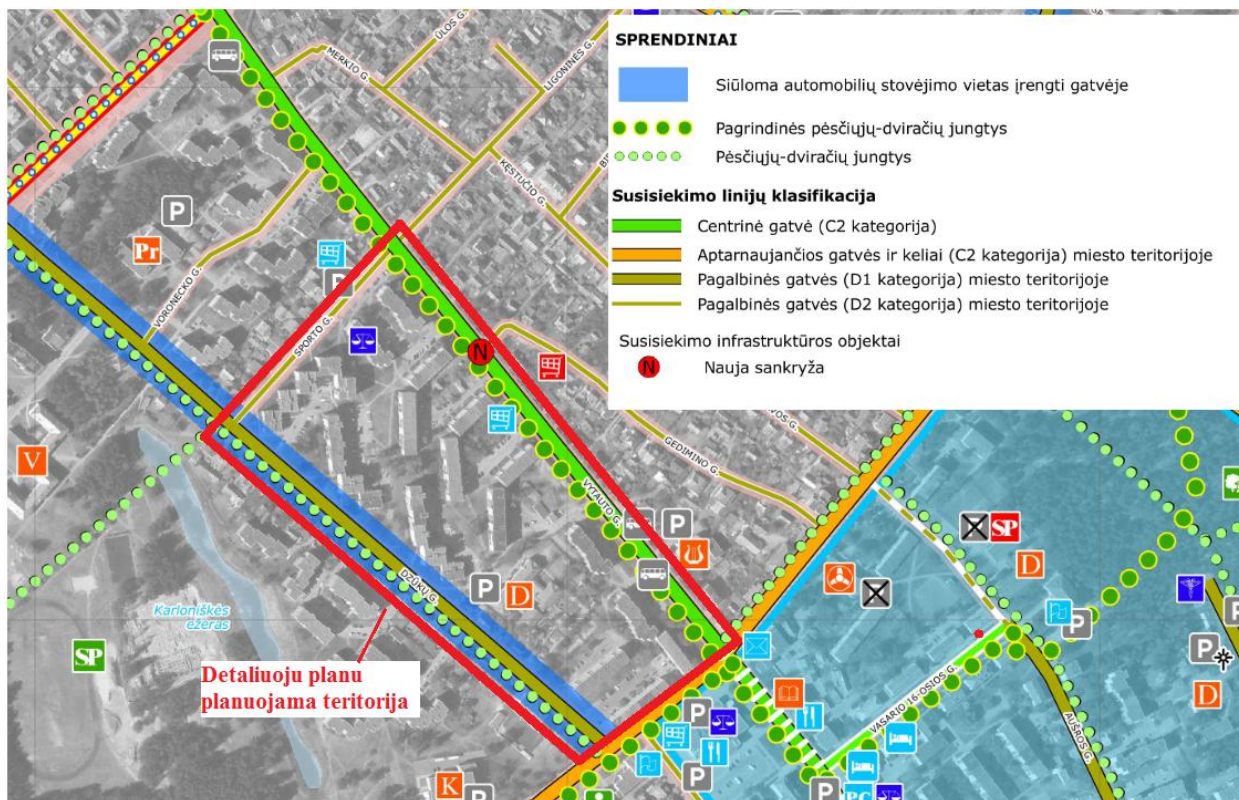
Kodas	Vyraujantys žemės naudojimo būdas ir pobūdis	Galimi kiti žemės naudojimo būdai ir pobūdžiai	Maks. užstatymo intensyvumas $U_{\max}$ Gyvenamosioms / negyvenamosioms teritorijoms	Maks. pastatų aukštingumas $h_{\max}$ Gyvenamosioms / negyvenamosioms teritorijoms	Specialieji nurodymai
G2	Gyvenamoji teritorija, kurioje vyrauja daugiabučių gyvenamųjų pastatų statyba su reikalinga paslaugų ir kita infrastruktūra	- Visuomeninės paskirties objektų; - Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros tiesinių bei objektų; - Urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių.	1,2/1,5	$\leq 5a$ ( $\leq 17m$ )	Kvartalų viduje prioritetas teikiamas pėstiesiems. Turi būti atnaujintos vaikų žaidimo aikštelės. Kvartale ties Marcinkonių ir Dzūkų gatvėmis užstatymas gali būti tankinamas. Trūkstantis automobilių laikymo vietas įrengti gretimose gatvėse.
G2/G1	Gyvenamoji teritorija, kurioje vyrauja daugiabučių gyvenamųjų pastatų statyba	Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros tiesinių bei objektų;	1,2/2,5	$\leq 5a$ ( $\leq 17m$ )	Kvartalų viduje prioritetas teikiamas pėstiesiems. Turi būti atnaujintos vaikų žaidimo aikštelės. Trūkstantis automobilių laikymo vietas įrengti gretimose gatvėse.
K	Teritorijos, skirtos komercinės paskirties objektų statyboms	- Gyvenamosios statybos; - Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros tiesinių bei objektų; - Urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių	0,8/2,5	$\leq 5a$ $\leq 17m$	Galima netaršių pramoninės paskirties objektų statyba;
K3	Teritorijos skirtos degalinių ir autoservisų statinių statybai	Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros tiesinių bei objektų.	0,0/2,5	$\leq 3a$ $\leq 12m$	
V	Teritorijos, skirtos visuomenės poreikiams, valstybinėms institucijoms/įstaigoms, tradicinėms religinėms bendruomenėms ir bendrijoms.	- Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros tiesinių bei objektų; - Urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių.	0,0/1,6	$\leq 5a$ $\leq 17m$	Rezervuota visuomenės poreikiams. Galima visuomeninės paskirties pastatų renovacija ir rekonstrukcija.
V3	Teritorijos, skirtos visuomenės poreikiams, socialinei veiklai, mokslo ir mokymo, kultūros ir	- Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros tiesinių bei objektų;	0,0/1,6	$\leq 5a$ $\leq 17m$	Rezervuota visuomenės poreikiams.

sporto, apsaugos veiklai	sveikatos	- Urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių.			
--------------------------	-----------	--	--	--	--



2.3 pav. Ištrauka iš Varėnos miesto teritorijos bendrojo plano „Teritorijų naudojimo reglamentų ir veiklos apribojimų“ brėžinio.

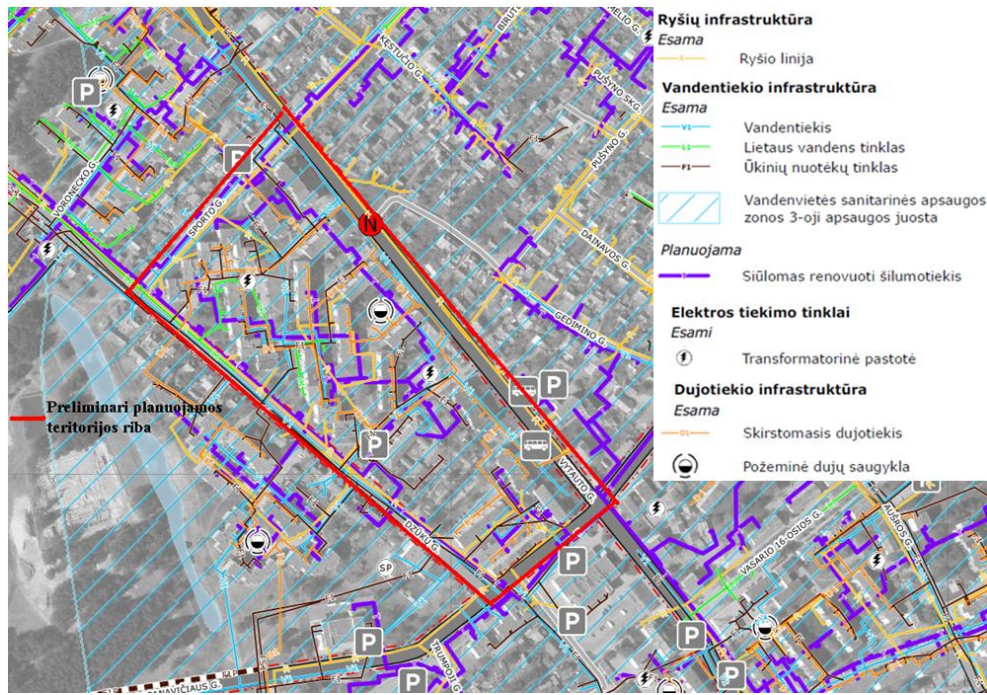
Analizuojamos teritorijos gretimybėse yra numatoma bemotorio transporto infrastruktūrą, kuri integruotą į Varėnos miesto susisiekimo sistemą. Dzūkų gatvėje važiuojamojoje gatvės dalyje numatoma įrengti automobilių stovėjimo vietas, kurios dalinai kompensuotų automobilių stovėjimo vietų deficitą. Vytauto gatvei miesto bendrasis planas numato suteikti C2 kategorijos statusą (žr. 2.4 pav.).



**2.4 pav.** Ištrauka iš Varėnos miesto teritorijos bendrojo plano „Susisiekimo komunikacijų brėžinio“.

Bendrajame plane numatytas Gedimino g. susikirtimas su Vytauto g., suformuojant naują sankryžą (žr. 2.4 pav.).

Pagal bendrojo plano inžinerinės infrastruktūros vystymo brėžinį detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje yra išvystyta pagrindinė inžinerinė infrastruktūra (elektros, vandens tiekimo, nuotekų tvarkymo, lietaus nuotekų, šilumos tiekimo, dujotiekio ir ryšio tinklai). Taip pat detaliuoju planu planuojama teritorija patenka į vandenvietės sanitarinės apsaugos 3 juostą, kurioje ribojama ūkinė veikla (žr. 2.5 pav.).



**2.5 pav.** Ištrauka iš Varėnos miesto teritorijos bendrojo plano „Inžinerinės infrastruktūros vystymo brėžinio“.

Varėnos miesto ir Senosios Varėnos kaimo dviračių infrastruktūros plėtros specialusis planas:

Detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje yra numatyti I prioriteto susisiekimo dviračių ir pėsčiųjų takai bei numatyta preliminarai vieta dviračių stovėjimui (žr. 2.6 pav.). Taip pat yra pernešti iki šio specialiojo plano rengimo pradžios parengtų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai.



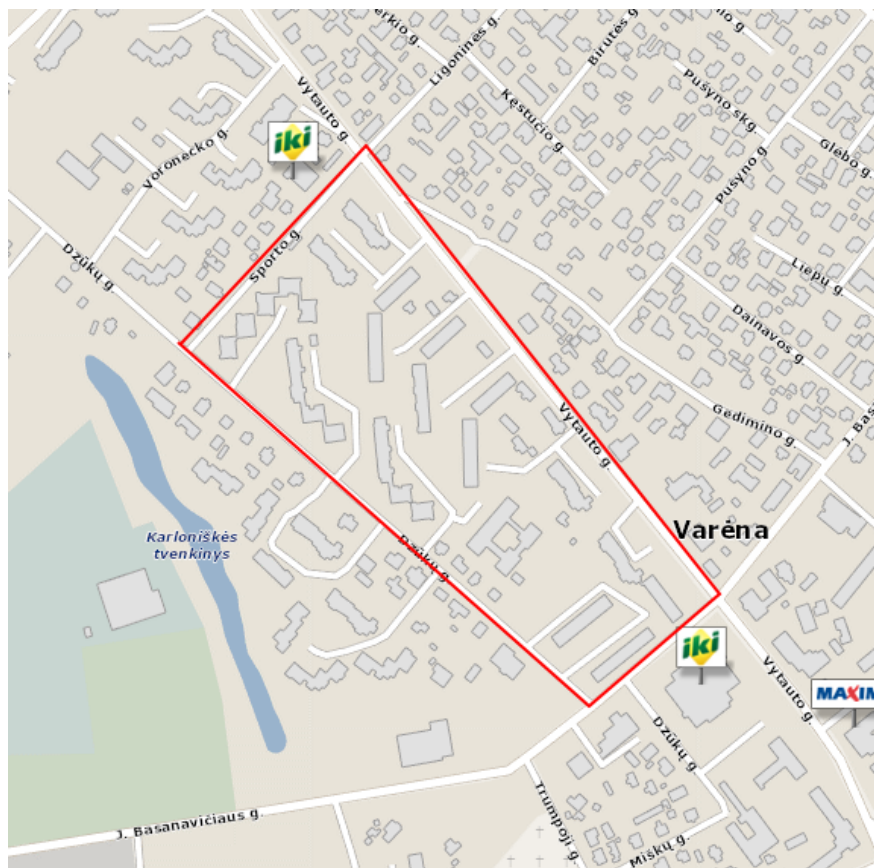
2.6 pav. Ištrauka iš „Varėnos miesto ir Senosios Varėnos kaimo dviračių infrastruktūros plėtros specialiojo plano“ brėžinio.


### IŠVADA:

Varėnos miesto kvartalo, esančio tarp Sporto, Dzūkų, J. Basanavičiaus ir Vytauto gatvių, vystymo ir plėtros galimybės yra numatytos teritorijoje galiojančiuose planavimo ir strateginiuose dokumentuose. Pagrindinės funkcinio zonavimo kryptys, teritorijos naudojimo režimai ir veiklos apribojimai yra numatyti Varėnos miesto bendrajame plane.

## 2.2. Planuojama teritorija ir jos gretimybės

Detaliuoju planu planuojama teritorija yra Varėnos r. sav., Varėnos miesto centrinėje dalyje, ribojama Sporto, Dzūkų, J. Basanavičiaus, Vytauto gatvių bei užima apie 9 ha plotą (žr. 2.7 pav.).



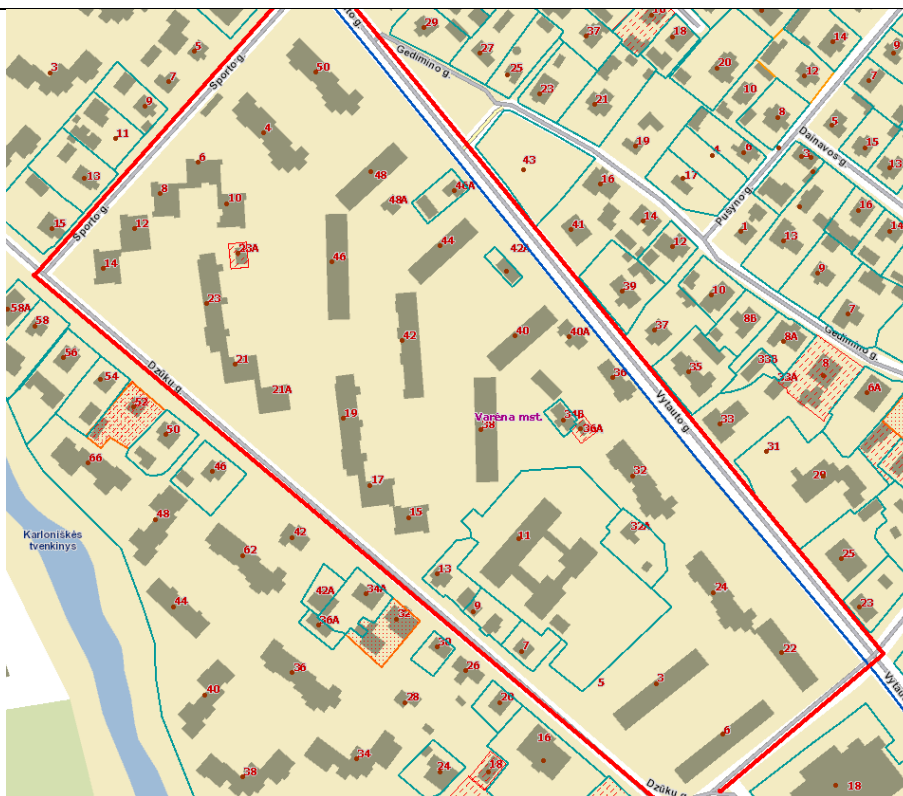
 - planuojama teritorija

2.7 pav. Planuojamos teritorijos situacijos vieta.

Detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje dominuoja daugiabučiai gyvenamieji namai, kurių pirmuose aukštuose įrengtos komercinės patalpos šalia Vytauto ir J. Basanavičiaus g. Taip pat planuojamos teritorijos ribose yra įsteigtas vaikų lopšelis-darželis „Pasaka“. Planuojamos teritorijos gretimybėse yra Varėnos rajono savivaldybė.

Vadovaujantis VĮ „Registru centras“ duomenis detaliuoju planu nagrinėjamoje teritorijoje yra registruoti 8 žemės sklypai, kurių pagrindinė naudojimo paskirtis – kita. Taip pat minėtoje teritorijoje yra suformuoti 2 žemės sklypai, kurių ribos nėra įregistruotos (žr. 2.8 pav. ir 2.2 lentelę).

Nežiūrint to, kad daugiabučiai namai mieste pastatyti gana seniai, daugelis namų neturi aplink suformuotų žemės sklypų, todėl šiuo detaliųjų planu bus suformuoti sklypai daugiabučiams gyvenamiesiems namams bei kitos paskirties pastatams.



2.8. pav. Žemės sklypai pagal VĮ „Registrų centras“ kadastrinį žemėlapi

2.2 lentelė. Duomenys apie įregistruotus žemės sklypus.

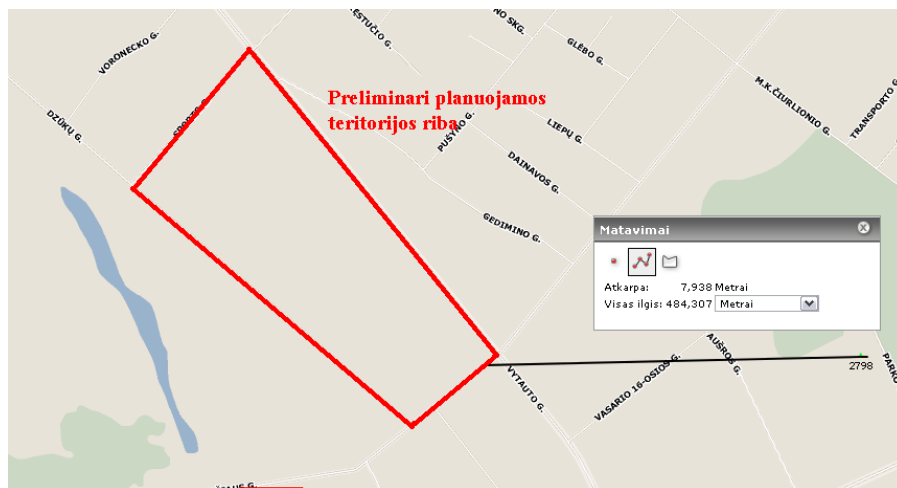
Eil. Nr.	Sklypo kadastrinis numeris/ pastato unikalus	Sklypo plotas, ha	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Naudojimo būdas	Sklypo adresas
1	3875/0001:110	0,0440	Kita	Gyvenamosios teritorijos	Varėnos r. sav. Varėnos m. Vytauto g. 46A
2	3875/0001:96	0,0184	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos	Varėnos r. sav. Varėnos m. Vytauto g. 42A
3	3875/0001:72	0,0201	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	Varėnos r. sav. Varėnos m. Vytauto g. 34 B
4	3875/0001:181	0,7892	Kita	Visuomeninės paskirties teritorijos	Varėnos r. sav. Varėnos m. Dzūkų g. 11
5	3875/0001:2	0,0892	Kita	Gyvenamosios teritorijos	Varėnos r. sav. Varėnos m. Vytauto g. 32 A
6	3875/0001:35	0,0651	Kita	Gyvenamosios teritorijos	Varėnos r. sav. Varėnos m. Dzūkų g. 13
7	3875/0001:9	0,0509	Kita	Gyvenamosios teritorijos	Varėnos r. sav. Varėnos m. Dzūkų g. 9
8	3875/0001:115	0,0490	Kita	Gyvenamosios teritorijos	Varėnos r. sav. Varėnos m. Dzūkų g. 7
<b>Suformuoti bet neįregistruoti sklypai</b>					
9	3875/1:0	0,012	-	-	-
10	3875/1:0	0,014	-	-	-


Informacijos šaltinis: VĮ „Registrų centras“.



## 2.3. Saugomos teritorijos ir kultūros paveldo teritorijos

Detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje kultūros paveldo objektų nėra (žr. 2.9 pav.). Artimiausias kultūros paveldo objektas – Kryžius (unikalus objekto Nr. 2798), kuris nuo planuojamos teritorijos nutolęs apie 0,5 km (žr. 2.3 lentelę).



 - planuojama teritorija

**2.9. pav.** Kultūros paveldo vertybės, kurios įregistruotos į kultūros paveldo vertybių registrą.

**2.3 lentelė.** Planuojamoje teritorijoje gretimybėse esantys kultūros paveldo objektai

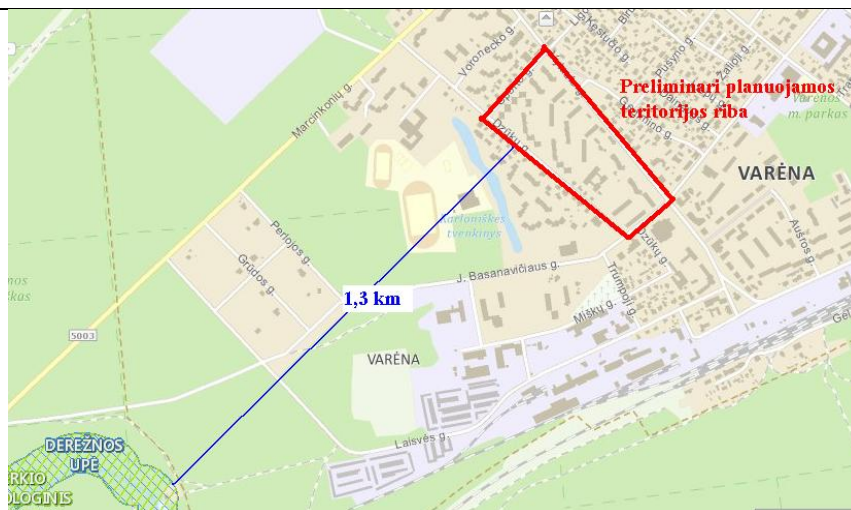
Unikalus objekto kodas	Pavadinimas	Adresas	Įregistravimo registre data	Kiti kodai
2798	Kryžius	Varėnos r. sav., Varėnos m. (Varėnos sen.), Parko g.	1992-09-15	IP45, LA413/725

**Informacijos šaltinis:** Kultūros vertybių registras.

Detaliojo plano sprendiniai neturės reikšmingos neigiamos įtakos esamai kultūros paveldo vertybei, kadangi ji yra nutolusi nuo detalioju planu planuojamos teritorijos ir detaliojo plano tikslai ir uždaviniai neturi reikšmingo poveikio aplinkai.

## 2.4. Saugomos teritorijos

Detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje nėra saugomų teritorijų ir Natura 2000 teritorijų, kurios būtų įtrauktos į Valstybinės saugomų teritorijų tarnybos registrą (žr. 2.10 pav.). Arčiausiai planuojamos teritorijos, apie 1,3 km atstumu yra Merkio ichtiologinis draustinis ir Natura 2000 teritorija – Derežnos upė (žr. 2.10 pav.).



2.10 pav. Saugomos teritorijos planuojamos teritorijos atžvilgiu.

Merkio ichtiologinis draustinis – valstybinės reikšmės ichtiologinis draustinis, įsteigtas LTSR Ministrų tarybos 1974 m. gegužės 16 d. nutarimu Nr. 195. Steigimo tikslas - išsaugoti upėtakių, kiršlių nerštavietes.

2009 m. balandžio 22 d. LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-210 buvo įsteigta buveinių apsaugai svarbi teritorija – Derežnos upė. Saugoma teritorija priskirta Natura 2000 tinklui, siekiant išsaugoti: mažąją nęgę; paprastąjį kūjagalvį, ūdrą.

Detalioju planu planuojama teritorija yra nutolusi apie 1,3 km nuo saugomų teritorijų ir ją skiria urbanizuotos ir miškų teritorijos, todėl galima teigti, kad detaliojo plano sprendiniai neturės reikšmingo poveikio šioms teritorijoms.

## 2.5. Gamtinė aplinka

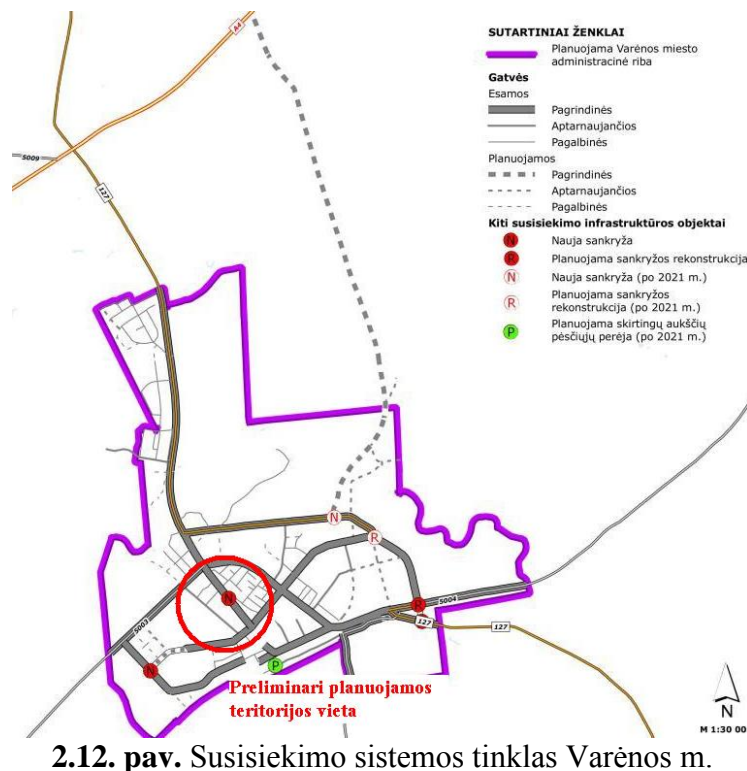
Detalioju plano planuojamos teritorijos ribose valstybinės reikšmės ar kitos paskirties miškų, parkų nėra. Planuojamos teritorijos gretimybėse už 100 m yra Karloniškės tvenkinys ir už 300 m miesto parkas, kuris pagal VĮ „Miškų tarnybos“ duomenis patenka į valstybinės reikšmės miškus (priskiriamas II grupės, specialios paskirties miškams) ir yra svarbi teritorija miesto savitumui ir gyventojų rekreacijai (žr. 2.11 pav.).



**2.11 pav.** Valstybinės reikšmės miškų plotai ir jų grupės, planuojamos teritorijos atžvilgiu.

## 2.6. Inžinerinė ir susisiekimo infrastruktūra

Varėnos mieste išskirta aiški transporto judėjimo schema. Esantis miesto aplinkkelis nukreipia sunkųjų transportą į pramonines miesto zonas aplenkiant gyvenamąsias teritorijas. Viešasis transportas pilnai aptarnaujama detaliuoju planu planuojamą teritoriją. Varėnos mieste yra gerai išvystytas gatvių tinklas ir užtikrina transportinius ryšius tarp atskirų miesto kvartalų bei ryšius su priemiestinėmis teritorijomis (žr. 2.12 pav.).



**2.12. pav.** Susisiekimo sistemos tinklas Varėnos m.

Planuojamoje teritorijoje pakankamai gerai išvystyta šaligatvių infrastruktūra greta gyvenamųjų namų bei miesto gatvių. Pagal Varėnos miesto bendrąjį planą, Varėnos miesto ir Senosios Varėnos kaimo dviračių infrastruktūros plėtros specialųjį planą planuojamoje teritorijoje numatoma įrengti dviračių ir ar pėsčiųjų takus. Šiuo metu, šalia Vytauto g., yra įrengtas dviračių takas kartu su pėstiesiems skirtu šaligatviu.

Detaliuoju planu planuojamą teritoriją ribojasi su Vytauto g. ir J. Basanavičiaus g., kurios yra vienos pagrindinių miesto gatvių ir drauge su kitomis miesto gatvėmis formuoja pagrindinį miesto susisiekimo sistemos tinklą suskaidant teritorijas į mažesnes funkcines zonas ir kvartalus. Planuojamos teritorijos viduje išvystyta susisiekimo infrastruktūra, kuri skirta privažiavimams prie atskirų teritorijoje esančių objektų. Privažiavimai prie daugiabučių ir visuomenės paskirties pastatų yra organizuojami iš Dzūkų ir Vytauto gatvių.

Detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje prie daugiabučių gyvenamųjų namų natūriniais tyrimais identifikuotas parkavimo vietų trūkumas, todėl gyventojai transporto priemones parkuoja ant žaliųjų zonų, šaligatvių, vaikų žaidimo aikštelių (žr. 2.13 pav.).



**2.13 pav.** Automobilių parkavimas neleistinose vietose

Taip pat pastebėta, kad didžioji dalis esamų parkavimo aikštelių prie gyvenamųjų namų neišlaiko minimalaus 10 – 15 m atstumo iki gyvenamųjų namų langų priklausomai nuo parkavimo vietų skaičiaus (atitinkamai iki 10 ir 11-50 vietų) (žr. 2.14 pav.).



**2.14 pav.** Automobilių parkavimo aikštelės, kurios neišlaiko minimalių atstumų.

Atlikus esamos teritorijos natūrinius tyrimus ir jos analizę darytina išvada, kad esamų parkavimo aikštelių patraukti toliau nuo gyvenamųjų namų langų nėra galimybės dėl tankiai užstatytų teritorijų. Varėnos rajono savivaldybė siekdama sumažinti parkavimo vietų deficitą,

detalioju planu planuojamos teritorijos gretimybėse – Dzūkų gatvėje numatė automobilių statymą važiuojamojoje gatvės dalyje. Parkavimo vietų deficitą nakties metu, galima būtų sumažinti panaudojant šalia planuojamos teritorijos esančių prekybos centrų automobilių aikšteles.

Formuojami sklypai yra aplink namus, kurie yra apgyvendinti jau daugelį metų, planuojamos bei aplinkinės teritorijos yra visiškai urbanizuotos, kuriose gerai išvystyta inžinerinė infrastruktūra: elektros energijos tiekimas, centralizuotai tiekiamas vanduo, surenkamos buitinės bei lietaus nuotekos, yra centralizuotas šilumos ūkis, tiekiami telekomunikaciniai ryšiai.

Planuojamai teritorijai, elektros energiją tiekia AB Lesto, kuri elektros rinkoje atlieka elektros energijos skirstomojo tinklo operatoriaus ir visuomeninio tiekėjo funkcijas.

Analizuojamoje teritorijoje gyventojai geriamą vandenį naudoja iš centralizuoto vandentiekio tinklo, kuri prižiūri ir eksploatuoja UAB „Varėnos vandenys“.

Daugiabučius gyvenamuosius namus šilumą ir karštu vandeniu aprūpina UAB „Varėnos šiluma“.

Varėnos miesto telekomunikacinė infrastruktūra yra gerai išplėtotą. Visoje miesto teritorijoje sudarytos galimybės prisijungti prie telekomunikacinės infrastruktūros.

Esamos inžinerinės infrastruktūros tinklai pateikti esamos būklės analizės brėžinyje. Esama inžinerinė infrastruktūra visiškai atitinka planuojamo gyvenamojo kvartalo poreikius, todėl inžinerinės infrastruktūros plėtra detalioju planu planuojamoje teritorijoje nenumatoma. Inžinerinių komunikacijų renovacijos klausimai turi būti sprendžiami techniniais projektais pagal poreikį.

Detalioju planu planuojamoje teritorijoje esančios antrinių ir komunalinių atliekų surinkimo vietos visiškai tenkina gyventojų poreikius ir atitinka LR teisės aktų reikalavimus (žr. „Esamos būklės analizės“ brėžinį). Vadovaujantis LRV 2014 m. balandžio 16 nutarimu Nr. 366 „Dėl valstybinio atliekų tvarkymo 2014-2020 metų plano patvirtinimo“ (Žin., 2007, Nr. 122-5003 su vėlesniais pakeitimais), atstamai iki antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštelių, turi būti nustatomi rengiant (atnaujinant) ir tvirtinant konteinerių aikštelių išdėstymo schemas bei iki 2018 m. atstumas iki antrinių žaliavų surinkimo konteinerių mažės nuo 150 iki 100 m.

Detalioju planu planuojama teritorija patenka į Varėnos miesto vandenvietės sanitarinės apsaugos 3 juostą, kurioje ribojama ūkinė veikla, siekiant apsaugoti išgaunamo vandens kokybę. Ūkinę veiklą vandenvietės sanitarinės apsaugos zonoje reglamentuoja LR Sveikatos apsaugos ministro 2006 m. liepos 17 d. įsakymas Nr. V-613 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 44:2006 „Vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų nustatymas ir priežiūra“ patvirtinimo“ (Žin., 2006, Nr. 81-3217 su vėlesniais pakeitimais).

## **2.7. Teritorijoje galiojantys apribojimai**

Vadovaujantis LR teisės aktais detalioju planu planuojamoje teritorijoje galioja šie apribojimai:

Ryšių linijų apsaugos zonoje (žemės juostoje, kurios plotis po 2 metrus abipus požeminio kabelio trasos arba orinės linijos kraštinių laidų ir 3 metrai aplink požeminį ar antžeminį stiprinimo punktą) be raštiško įmonių, aptarnaujančių šias ryšių linijas, leidimo ir darbų metu nesant tos įmonės atstovo draudžiama:

- kasti žemę giliau kaip 0,3 metro;
- vykdyti statybos, geologinių tyrinėjimų, sprogdinimo darbus;
- lyginti gruntą buldozeriais ar kita technika;
- sodinti medžius, sandėliuoti medžiagas, pašarus, trąšas, pilti gruntą, kurti laužus;

- įrengti transporto priemonių ir mechanizmų aikštes;
- po orinėmis ryšių linijomis vežti negabaritinius krovinius;
- užversti ir laužyti įspėjamuosius bei signalinius ženklus.

Elektros oro linijos apsaugos zona – žemės juosta ir oro erdvė tarp dviejų vertikalių plokštumų, lygiagrečių elektros linijos ašiai, matuojant horizontalų atstumą nuo kraštinių jos laidų. Elektros oro linijos apsaugos zonos plotis nustatomas atsižvelgiant į šios linijos įtampą:

- iki 1 kV – po 2 metrus;
- 6 ir 10 kV – po 10 metrų;
- 35 kV – po 15 metrų.

Elektros linijos apsaugos zonoje be elektros tinklų įmonės raštiško leidimo draudžiama:

- statyti, kapitališkai remontuoti, rekonstruoti arba griauti pastatus, statinius ir inžinerinius tinklus;
- vykdyti kalnakasybos, krovimo, žemės kasybos bei lyginimo, sprogdinimo, melioravimo ir laistymo darbus;
- sodinti arba kirsti medžius ir krūmus;
- važiuoti mašinoms ar kitiems mechanizms, kurių aukštis su kroviniu arba be jo yra daugiau kaip 4,5 metro nuo kelio paviršiaus (elektros oro linijos apsaugos zonoje);
- rengti gyvulių laikymo aikštes, tvirti vielų užtvartas ir metalines tvoras.

Elektros linijos apsaugos zonoje draudžiama:

- įrengti žaidimų aikštes, stadionus, turgavietes, visuomeninio transporto stoteles, visų rūšių mašinų ir mechanizmų aikštes, organizuoti renginius, į kuriuos susirenka daug žmonių;
- sandėliuoti pašarus, šiaudus, trąšas, durpes, malkas ir kitas medžiagas;
- įrengti degalines, kuro ir tepalų sandėlius;
- įrengti sąvartynus, teršti gruntą ir atmosferą, kūrenti laužus;
- užgriozdinti kelius prie elektros tinklų objektų;
- leisti aitvarus ir kitokius skraidančiuosius įtaisus, taip pat kitaip pažeisti elektros oro linijos izoliaciją;

Transformatorinėms nustatoma 10 m apsaugos zona remiantis LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymu Nr. 1-93 „Elektros tinklų apsaugos taisyklės“ (Žin., 2010, Nr. 39-1877 su vėlesniais pakeitimais).

Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zona, kai vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklai ir įrenginiai įrengiami iki 2,5 metro gylyje, yra žemės juosta po 2,5 metro nuo vamzdyno ašies. Vandentiekio, lietaus, fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zona, kai vandentiekio, lietaus, fekalinės kanalizacijos tinklai ir įrenginiai įrengiami giliau kaip 2,5 metro, yra žemės juosta po 5 metrus nuo vamzdynų ašies. Magistralinių vamzdynų, kurių skersmuo yra 400 milimetrų ir didesnis, apsaugos zona yra žemės juosta po 10 metrų nuo vamzdynų ašies. Vandens rezervuarų, skaidrintuvų, kaupiklių apsaugos zonos plotis – po 30 metrų, o vandentiekio bokštų, nuotekų siurblių ir kitų įrenginių – ne mažiau kaip po 10 metrų nuo išorinių sienelių.

Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonose draudžiama:

- sandėliuoti pašarus, trąšas bei chemines medžiagas;
- įrengti sąvartynus, nuodingųjų atliekų saugojimo aikštes, pilti chemines medžiagas ir jų tirpalus, naftą ir jos produktus;

- vykdyti grunto sprogdinimo darbus;
- vandens telkiniuose mesti ir vilkti inkarus, grandines, vilkimo lynus ir tralus, gilinti vandens telkinius, kasti bei siurbti jų dugną, cheminėmis medžiagomis naikinti augaliją, nesuderinus šių darbų su Aplinkos ministerija ir Sveikatos apsaugos ministerija;
- įrengti pervažas per vamzdynų trasas, automobilių, traktorių bei kitos technikos aikštes.

Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zona yra žemės juosta, kurios plotis po 5 metrus nuo kanalo (vamzdyno) kraštų, kameros išorinės sienos.

Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonoje draudžiama:

- statyti nuolatinus ir laikinus statinius bei įrenginius;
- užpilti kamerų ir šulinių dangčius kelio danga arba gruntu;
- įrengti sąvartynus, nuodingųjų atliekų saugojimo aikštes, pilti chemines medžiagas ir jų tirpalus, naftą, jos produktus;
- daužyti mechanizmais išalusį gruntą, mėtyti daiktus, sveriančius daugiau kaip 50 kilogramų, dirbti žemės darbus didesniame kaip 0,3 metro gylyje, taip pat lyginti gruntą, pilti rūgštis bei šarmus arčiau kaip už 10 metrų nuo kanalo (vamzdyno) krašto;
- sodinti medžius ir krūmus taip, kad medžio kamienas arba krūmas atsidurtų arčiau kaip 2 metrai nuo tinklų kanalo (vamzdyno) krašto. Likusioje apsaugos zonoje medžius ir krūmus sodinti galima tik gavus įmonės, eksploatuojančios šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklus, raštišką sutikimą.

Dujotiekių apsaugos zona iki 16 barų slėgio, sudaro žemės juosta išilgai vamzdynų trasos, kurios plotis – po 2 metrus abipus vamzdyno ašies.

Dujotiekių apsaugos zonoje draudžiama:

- statyti pastatus ir įrenginius;
- sandėliuoti statybines medžiagas ir konstrukcijas, trąšas, pašarus, kaupti gruntą;
- rengti lauko stovyklas, kurti laužus;
- užverti ir užversti kelius prie dujotiekių šulinių ir kitų įrenginių;
- sodinti medžius ir krūmus;
- kasti žemę giliau kaip 0,3 metro;
- atidaryti dujotiekių įrenginių (dujų reguliavimo punktų, šulinių, katodinių stočių) duris ir atidengti liukų dangčius, užversti juos;
- daryti geologines nuotraukas, atlikti paieškas, geodezinius ir kitus tyrinėjimus, kasti duobes ir imti grunto pavyzdžius;
- griauti, rekonstruoti ir remontuoti tiltus, pastatus ir kitus statinius, kurie gali užversti dujotiekių tinklus ir įrenginius, arba statinius, kuriuose įrengti dujotiekių tinklai ir įrenginiai. Šiuos darbus galima atlikti iš anksto susitarus su įmone, kuriai nuosavybės teise priklauso šie tinklai ir įrenginiai;
- užversti ir laužyti skiriamuosius ženklus;
- įrengti sąvartynus, pilti rūgštis, šarmus ir druskų skiedinius, išskyrus tuos atvejus, kai druskų skiediniais žiemą laistomi automobilių keliai.

Antžeminio dujotiekių apsaugos zonoje draudžiama laužyti dujotiekių armatūrą ar kitaip gadinti dujotiekį ir jo atramas, taip pat užversti juos.

Dujotiekį eksploatuojančios įmonės darbuotojams leidžiama prieiti prie dujotiekių, suderinus tai su žemės savininkais ir (ar) naudotojais. Kai reikia likviduoti dujotiekių avariją, dujų įmonės tarnyboms leidžiama važiuoti dujotiekių apsaugos zona ir dirbti darbus taip, kaip

---

reikia pagal situaciją, atlyginant žemės savininkams ir (ar) naudotojams padarytus nuostolius.

Jeigu dujotiekio apsaugos zona sutampa su kitų objektų apsaugos zonomis, darbus, susijusius su objektų eksploatavimu, šiose teritorijose atlieka suinteresuotos šalys savitarpio susitarimu.

### **IŠVADOS:**

- Detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje dominuoja daugiabučiai gyvenamieji namai, kurių pirmuose aukštuose įrengtos komercinės patalpos;
- Nagrinėjamoje teritorijoje yra 8 registruoti žemės sklypai, kurių pagrindinė naudojimo paskirtis – kita. Taip pat minėtoje teritorijoje yra suformuoti 2 žemės sklypai, kurių ribos nėra įregistruotos;
- Aplink daugiabučius nėra suformuotų žemės sklypų;
- Artimiausias kultūros paveldo objektas – Kryžius (unikalus objekto Nr. 2798), kuris nuo planuojamos teritorijos nutolęs apie 0,5 km;
- Detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje saugomų teritorijų, Natura 2000 teritorijų ir kultūros paveldo objektų nėra;
- Pagal Varėnos miesto bendrąjį planą Gedimino ir Vytauto gatvių sankrutoje numatoma įrengti naują sankryžą bei bemotorio transporto infrastruktūrą šalia Sporto, Dzūkų, J. Basanavičiaus ir Vytauto gatvių. Šalia Vytauto g. šiuo metu yra įrengtas dviračių takas kartu su šaligatvių skirtu pėstiesiems;
- Natūrinių tyrimų metu, šalia daugiabučių gyvenamųjų namų, identifikuotas parkavimo vietų deficitas. Dalis esamų parkavimo aikštelių prie gyvenamųjų namų neišlaiko minimalių atstumų iki gyvenamųjų namų;
- Detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje yra išvystyta elektros, vandens tiekimo, nuotekų tvarkymo, lietaus nuotekų, šilumos tiekimo, dujotiekio, ryšio ir komunalinių bei antrinių atliekų surinkimo sistemos. Tačiau pagal poreikį rekomenduotina atnaujinti inžinerinę infrastruktūrą ir vystyti komunalinių bei antrinių atliekų sistemą bei ją dislokuoti kuo arčiau platesnių pravažiavimų ir išvažiavimų, nes specialiajam transportui yra sudėtinga patekti į gyvenamuosius kiemus, kurie tankiai užstatyti transporto priemonėmis.



### 3. SPRENDINIAI

Detaliuoju planu planuojama teritorija yra Varėnos r. sav., Varėnos miesto centrinėje dalyje, ribojama Sporto, Dzūkų, J. Basanavičiaus, Vytauto g. bei užima apie 9 ha plotą. Teritorijoje dominuoja daugiabučiai gyvenamieji namai iki 5 aukštų. Dalyje daugiabučių pirmuose aukštuose yra įrengtos komercinės patalpos. Daugiabučių namams žemės sklypų suformuota nėra.

#### 3.1. Numatomi pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai

Vadovaujantis LR galiojančiais įstatymais, patvirtintais teritorijų planavimo dokumentais, planavimo normomis ir kitais teisės aktais nustatoma bendra kvartalo specifikacija, kuri atitinka Varėnos miesto bendrojo plano sprendinius:

<i>Teritorijos naudojimo tipas</i>	<i>Užstatymo tankumas</i>	<i>Užstatymo intensyvumas</i>	<i>Aukštingumas/ aukštų sk.</i>	<i>Priklausomųjų želdynų norma</i>
Mišri gyvenamoji teritorija. (GM) Vyrauja daugiabutė gyvenamojo statyba, galima prekybos, paslaugų, aptarnavimo objektų ir kt. pastatų, skirtų su taršia gamyba nesusijusiomis darbo vietomis, statyba.	50	1,2	Iki 17 m / 5a	30

Suformuotiems žemės sklypams numatytos naudojimo paskirtys (žr. 3.1 lentelę „Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai“):

- G1 – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- G2/K – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos/ komercinės paskirties objektų teritorijos (prioritetinė/ papildoma);
- K – komercinės paskirties objektų teritorijos;
- V – visuomeninės paskirties teritorijos;
- I1 – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos;
- I2 – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;
- I2/E – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos/ atskirųjų želdynų teritorijos.

Vadovaujantis patvirtintomis planavimo sąlygomis detaliam planui rengti, detaliojo plano planavimo užduotimi bei planuojamoje teritorijoje galiojančiais planavimo dokumentais, normatyvais, teisės aktais ir kita surinkta grafine bei juridine medžiaga, planuojamiems žemės sklypams nustatomi šie privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimai, detaliojo plano sprendiniai:



**3.1 lentelė. Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai.**

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ															
Teritorijos (jos dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies) plotas, m <sup>2</sup>	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai									Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai			
			Teritorijos naudojimo tipas	Žemės naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdai <sup>1</sup>	Leistinas pastatų aukštis		Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas ar užstatymo tankis	Galimi žemės sklypų dydžiai		Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis, %	Pastatų aukštų skaičius	Statinių paskirtys	Kiti reglamentai <sup>4,5</sup>
						Nuo žemės paviršiaus, m	Altitudė, m			Mažiausi, m <sup>2</sup>	Didžiausi, m <sup>2</sup>				
1.		230	MG (mišri gyvenamoji teritorija)	KT ( kitos paskirties žemė)	I2 (Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos)	-	-	-	-	-	-	10	-	Susisiekimo komunikacijos	
2.		946	MG (mišri gyvenamoji teritorija)	KT ( kitos paskirties žemė)	G2 (Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos), K (Komercinės paskirties objektų teritorijos)	12	-	0,5	1,2	-	-	30	3 a. su mansarda	Gyvenamieji pastatai - trijų ir daugiau butų gyvenamieji namai su priklausiniais; Negyvenamieji pastatai - prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties pastatai.	
3.		824	MG (mišri gyvenamoji teritorija)	KT ( kitos paskirties žemė)	G2 (Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos), K (Komercinės paskirties objektų teritorijos)	12	-	0,6	1,2	-	-	30	3 a. su mansarda	Gyvenamieji pastatai - trijų ir daugiau butų gyvenamieji namai su priklausiniais; Negyvenamieji pastatai - prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties pastatai.	
4.		757	MG (mišri gyvenamoji teritorija)	KT ( kitos paskirties žemė)	G2 (Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos), K (Komercinės paskirties objektų teritorijos)	17 <sup>2</sup>	-	0,6	1,2 <sup>3</sup>	-	-	30	5 a. su mansarda <sub>2</sub>	Gyvenamieji pastatai - trijų ir daugiau butų gyvenamieji namai su priklausiniais; Negyvenamieji pastatai - prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties pastatai.	
5.		1099	MG (mišri gyvenamoji teritorija)	KT ( kitos paskirties žemė)	G2 (Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos), K (Komercinės paskirties objektų teritorijos)	17 <sup>2</sup>	-	0,45	1,2 <sup>3</sup>	-	-	30	5 a. su mansarda <sub>2</sub>	Gyvenamieji pastatai - trijų ir daugiau butų gyvenamieji namai su priklausiniais; Negyvenamieji pastatai - prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties pastatai.	
6.		826	MG (mišri gyvenamoji teritorija)	KT ( kitos paskirties žemė)	I2 (Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos)	-	-	-	-	-	-	-	-	Susisiekimo komunikacijos	

7.	3028	MG (mišri gyvenamoji teritorija)	KT ( kitos paskirties žemė)	G2 (Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos), K (Komercinės paskirties objektų teritorijos)	17	-	0,4	1,2	-	-	30	5 a. su mansarda	Gyvenamieji pastatai - trijų ir daugiau butų gyvenamieji namai su priklausiniais; Negyvenamieji pastatai - prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties pastatai.
8.	2493	MG (mišri gyvenamoji teritorija)	KT ( kitos paskirties žemė)	G2 (Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos), K (Komercinės paskirties objektų teritorijos)	17	-	0,45	1,2 <sup>3</sup>	-	-	30	5 a. su mansarda	Gyvenamieji pastatai - trijų ir daugiau butų gyvenamieji namai su priklausiniais; Negyvenamieji pastatai - prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties pastatai.
9.	2153	MG (mišri gyvenamoji teritorija)	KT ( kitos paskirties žemė)	G2 (Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos), K (Komercinės paskirties objektų teritorijos)	17	-	0,35	1,2 <sup>3</sup>	-	-	30	5 a. su mansarda	Gyvenamieji pastatai - trijų ir daugiau butų gyvenamieji namai su priklausiniais; Negyvenamieji pastatai - prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties pastatai.
10.	459	MG (mišri gyvenamoji teritorija)	KT ( kitos paskirties žemė)	I2 (Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos), E (Atskirųjų želdynų teritorijos)	-	-	-	-	-	-	-	-	Susisiekimo komunikacijos
11.	440	MG (mišri gyvenamoji teritorija)	KT ( kitos paskirties žemė)	G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos)	10	-	0,4	1	-	-	25	2 a. su mansarda	Gyvenamieji pastatai - vieno, dviejų butų gyvenamieji namai su priklausiniais
12.	2895	MG (mišri gyvenamoji teritorija)	KT ( kitos paskirties žemė)	G2 (Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos), K (Komercinės paskirties objektų teritorijos)	17	-	0,25	1,2	-	-	30	5 a. su mansarda	Gyvenamieji pastatai - trijų ir daugiau butų gyvenamieji namai su priklausiniais; Negyvenamieji pastatai - prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties pastatai.
13.	3157	MG (mišri gyvenamoji teritorija)	KT ( kitos paskirties žemė)	G2 (Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos), K (Komercinės paskirties objektų teritorijos)	17	-	0,3	1,2	-	-	30	5 a. su mansarda	Gyvenamieji pastatai - trijų ir daugiau butų gyvenamieji namai su priklausiniais; Negyvenamieji pastatai - prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties pastatai.

14.	2400	MG (mišri gyvenamoji teritorija)	KT ( kitos paskirties žemė)	I2 (Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos), E (Atskirųjų želdynų teritorijos)	-	-	-	-	-	-	10	-	Susisiekimo komunikacijos
15.	141	MG (mišri gyvenamoji teritorija)	KT ( kitos paskirties žemė)	I1 (Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos)	5	-	0,45	0,45	-	-	12	1 a.	-
16.	1560	MG (mišri gyvenamoji teritorija)	KT ( kitos paskirties žemė)	G2 (Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos), K (Komercinės paskirties objektų teritorijos)	17	-	0,35	1,2	-	-	30	5 a. su mansarda	Gyvenamieji pastatai - trijų ir daugiau butų gyvenamieji namai su priklausiniais; Negyvenamieji pastatai - prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties pastatai.
17.	2075	MG (mišri gyvenamoji teritorija)	KT ( kitos paskirties žemė)	I2 (Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos), E (Atskirųjų želdynų teritorijos)	-	-	-	-	-	-	10	-	Susisiekimo komunikacijos
18.	2082	MG (mišri gyvenamoji teritorija)	KT ( kitos paskirties žemė)	G2 (Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos), K (Komercinės paskirties objektų teritorijos)	17	-	0,5	1,2 <sup>3</sup>	-	-	30	5 a. su mansarda	Gyvenamieji pastatai - trijų ir daugiau butų gyvenamieji namai su priklausiniais; Negyvenamieji pastatai - prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties pastatai.
19.	1290	MG (mišri gyvenamoji teritorija)	KT ( kitos paskirties žemė)	G2 (Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos), K (Komercinės paskirties objektų teritorijos)	17 <sup>2</sup>	-	0,35	1,2 <sup>3</sup>	-	-	30	5 a. su mansarda <sub>2</sub>	Gyvenamieji pastatai - trijų ir daugiau butų gyvenamieji namai su priklausiniais; Negyvenamieji pastatai - prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties pastatai.
20.	1430	MG (mišri gyvenamoji teritorija)	KT ( kitos paskirties žemė)	G2 (Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos), K (Komercinės paskirties objektų teritorijos)	12	-	0,35	1,2	-	-	30	3 a. su mansarda	Gyvenamieji pastatai - trijų ir daugiau butų gyvenamieji namai su priklausiniais; Negyvenamieji pastatai - prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties pastatai.
21.	3690	MG (mišri gyvenamoji teritorija)	KT ( kitos paskirties žemė)	G2 (Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos), K	17	-	0,3	1,2	-	-	30	5 a. su mansarda	Gyvenamieji pastatai - trijų ir daugiau butų gyvenamieji namai su priklausiniais; Negyvenamieji pastatai -

					(Komercinės paskirties objektų teritorijos)									prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties pastatai.
22.	2829	MG (mišri gyvenamoji teritorija)	KT ( kitos paskirties žemė)	G2 (Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos), K (Komercinės paskirties objektų teritorijos)	17	-	0,35	1,2 <sup>3</sup>	-	-	30	5 a. su mansarda <sub>2</sub>	Gyvenamieji pastatai - trijų ir daugiau butų gyvenamieji namai su priklausiniais; Negyvenamieji pastatai - prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties pastatai.	
23.	214	MG (mišri gyvenamoji teritorija)	KT ( kitos paskirties žemė)	II (Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos)	5	-	0,35	0,35	-	-	12	1 a.	-	
24.	2314	MG (mišri gyvenamoji teritorija)	KT ( kitos paskirties žemė)	G2 (Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos), K (Komercinės paskirties objektų teritorijos)	17	-	0,3	1,2	-	-	30	5 a. su mansarda <sub>2</sub>	Gyvenamieji pastatai - trijų ir daugiau butų gyvenamieji namai su priklausiniais; Negyvenamieji pastatai - prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties pastatai.	
25.	331	MG (mišri gyvenamoji teritorija)	KT ( kitos paskirties žemė)	K (Komercinės paskirties objektų teritorijos)	10	-	0,4	0,8	-	-	15	2 a. su mansarda	Negyvenamieji pastatai - prekybos, paslaugų, maitinimo paskirties pastatai.	
26.	614	MG (mišri gyvenamoji teritorija)	KT ( kitos paskirties žemė)	G2 (Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos), K (Komercinės paskirties objektų teritorijos)	10	-	0,35	1,2	-	-	30	2 a. su mansarda	Gyvenamieji pastatai - trijų ir daugiau butų gyvenamieji namai su priklausiniais; Negyvenamieji pastatai - prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties pastatai.	
27.	996	MG (mišri gyvenamoji teritorija)	KT ( kitos paskirties žemė)	G2 (Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos), K (Komercinės paskirties objektų teritorijos)	10	-	0,3	1,2	-	-	30	2 a. su mansarda	Gyvenamieji pastatai - trijų ir daugiau butų gyvenamieji namai su priklausiniais; Negyvenamieji pastatai - prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties pastatai.	
28.	554	MG (mišri gyvenamoji teritorija)	KT ( kitos paskirties žemė)	I2 (Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos)	-	-	-	-	-	-	10	-	Susisiekimo komunikacijos	
29.	120	MG (mišri gyvenamoji teritorija)	KT ( kitos paskirties žemė)	II (Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos)	5	-	0,45	0,45	-	-	12	1 a.	-	

30.	201	MG (mišri gyvenamoji teritorija)	KT ( kitos paskirties žemė)	I1 (Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos)	5	-	0,6	0,6	-	-	12	1 a.	-
31.	380	MG (mišri gyvenamoji teritorija)	KT ( kitos paskirties žemė)	I1 (Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos)	5	-	0,5	0,5	-	-	12	1 a.	-
32.	3322	MG (mišri gyvenamoji teritorija)	KT ( kitos paskirties žemė)	G2 (Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos), K (Komercinės paskirties objektų teritorijos)	17	-	0,3	1,2	-	-	30	5 a. su mansarda	Gyvenamieji pastatai - trijų ir daugiau butų gyvenamieji namai su priklausiniais; Negyvenamieji pastatai - prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties pastatai.
33.	1273	MG (mišri gyvenamoji teritorija)	KT ( kitos paskirties žemė)	I2 (Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos), E (Atskirųjų želdynų teritorijos)	-	-	-	-	-	-	-	-	Susisiekimo komunikacijos
34.	1316	MG (mišri gyvenamoji teritorija)	KT ( kitos paskirties žemė)	G2 (Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos), K (Komercinės paskirties objektų teritorijos)	17 <sup>2</sup>	-	0,3	1,2 <sup>3</sup>	-	-	30	5 a. su mansarda <sub>2</sub>	Gyvenamieji pastatai - trijų ir daugiau butų gyvenamieji namai su priklausiniais; Negyvenamieji pastatai - prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties pastatai.
35.	1533	MG (mišri gyvenamoji teritorija)	KT ( kitos paskirties žemė)	G2 (Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos), K (Komercinės paskirties objektų teritorijos)	15	-	0,3	1,2	-	-	30	3 a. su mansarda	Gyvenamieji pastatai - trijų ir daugiau butų gyvenamieji namai su priklausiniais; Negyvenamieji pastatai - prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties pastatai.
36.	670	MG (mišri gyvenamoji teritorija)	KT ( kitos paskirties žemė)	G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos)	10	-	0,4	1	-	-	25	2 a. su mansarda	Gyvenamieji pastatai - vieno, dviejų butų gyvenamieji namai su priklausiniais
37.	510	MG (mišri gyvenamoji teritorija)	KT ( kitos paskirties žemė)	G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos)	10	-	0,4	1	-	-	25	2 a. su mansarda	Gyvenamieji pastatai - vieno, dviejų butų gyvenamieji namai su priklausiniais
38.	490	MG (mišri gyvenamoji teritorija)	KT ( kitos paskirties žemė)	G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos)	10	-	0,4	1	-	-	25	2 a. su mansarda	Gyvenamieji pastatai - vieno, dviejų butų gyvenamieji namai su priklausiniais

					teritorijos)										
39.	333	MG (mišri gyvenamoji teritorija)	KT ( kitos paskirties žemė)	I2 (Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos)	-	-	-	-	-	-	10	-	Susisiekimo komunikacijos.		
40.	7893	MG (mišri gyvenamoji teritorija)	KT ( kitos paskirties žemė)	V (Visuomeninės paskirties teritorijos)	10	-	0,35	1	-	-	60	2 a. su mansarda	Negyvenamieji pastatai - mokslo ir kultūros paskirties pastatai.		
41.	892	MG (mišri gyvenamoji teritorija)	KT ( kitos paskirties žemė)	G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos)	10	-	0,4	1	-	-	25	2 a. su mansarda	Gyvenamieji pastatai - vieno, dviejų butų gyvenamieji namai su priklausiniais		
42.	2834	MG (mišri gyvenamoji teritorija)	KT ( kitos paskirties žemė)	G2 (Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos), K (Komerinės paskirties objektų teritorijos)	17	-	0,35	1,2 <sup>3</sup>	-	-	30	5 a. su mansarda	Gyvenamieji pastatai - trijų ir daugiau butų gyvenamieji namai su priklausiniais; Negyvenamieji pastatai - prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties pastatai.		
43.	407	MG (mišri gyvenamoji teritorija)	KT ( kitos paskirties žemė)	I2 (Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos)	-	-	-	-	-	-	10	-	Susisiekimo komunikacijos.		
44.	2582	MG (mišri gyvenamoji teritorija)	KT ( kitos paskirties žemė)	G2 (Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos), K (Komerinės paskirties objektų teritorijos)	17	-	0,35	1,2 <sup>3</sup>	-	-	30	5 a. su mansarda	Gyvenamieji pastatai - trijų ir daugiau butų gyvenamieji namai su priklausiniais; Negyvenamieji pastatai - prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties pastatai.		
45.	644	MG (mišri gyvenamoji teritorija)	KT ( kitos paskirties žemė)	I2 (Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos), E (Atskirųjų želdynų teritorijos)	-	-	-	-	-	-	-	-	Susisiekimo komunikacijos.		
46.	1501	MG (mišri gyvenamoji teritorija)	KT ( kitos paskirties žemė)	G2 (Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos), K (Komerinės paskirties objektų teritorijos)	15	-	0,4	1,2	-	-	30	4 a. su mansarda	Gyvenamieji pastatai - trijų ir daugiau butų gyvenamieji namai su priklausiniais; Negyvenamieji pastatai - prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties pastatai.		
47.	151	MG (mišri gyvenamoji teritorija)	KT ( kitos paskirties žemė)	II (Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos)	5	-	0,25	0,25	-	-	12	1 a.	-		
48.	2517	MG (mišri gyvenamoji teritorija)	KT ( kitos paskirties žemė)	G2 (Daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijos)	17	-	0,35	1,2 <sup>3</sup>	-	-	30	5 a. su mansarda	Gyvenamieji pastatai - trijų ir daugiau butų gyvenamieji namai su priklausiniais; Negyvenamieji pastatai - prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties pastatai.		



			teritorija)	žemė)	ir bendrabučių teritorijos), K (Komerčinės paskirties objektų teritorijos)										namai su priklausiniais; Negyvenamieji pastatai - prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties pastatai.
	49.	83	MG (mišri gyvenamoji teritorija)	KT ( kitos paskirties žemė)	I2 (Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Susisiekimo komunikacijos.
	50.	3682	MG (mišri gyvenamoji teritorija)	KT ( kitos paskirties žemė)	G2 (Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos), K (Komerčinės paskirties objektų teritorijos)	17	-	0,25	1,2	-	-	30	5 a. su mansarda	Gyvenamieji pastatai - trijų ir daugiau butų gyvenamieji namai su priklausiniais; Negyvenamieji pastatai - prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties pastatai.	

**Pastabos:**

- <sup>1</sup> – daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijos/komerčinės paskirties objektų teritorijos žemės sklypuose, užstatymas komercinės paskirties objektais neturi viršyti daugiau kaip 20 proc. leidžiamo užstatyti žemės sklypo ploto.
- <sup>2</sup> – pagal Varėnos miesto bendrojo plano sprendiniuose nurodytus teritorijų naudojimo ir tvarkymo reglamentas, Varėnos miesto viduriniojoje zonoje G2/K numatytas maksimalus aukštingumas – 5 a. (17 m). Natūrinių tyrimų metu identifikuoti ir 6 aukštų pastatai, todėl ne visoje planuojamoje teritorijoje yra galimybė suformuoti žemės sklypus, tenkinančius Varėnos miesto bendrajame plane numatytą užstatymo intensyvumą. Nustatyti reglamentai taikomi iš naujo įsisavinant teritorijas, o esamiems daugiabučiams reglamentai taikomi pagal esamą užstatymą.
- <sup>3</sup> – pagal Varėnos miesto bendrojo plano sprendiniuose nurodytus teritorijų naudojimo ir tvarkymo reglamentas, Varėnos miesto viduriniojoje zonoje G2/K numatytas maksimalus užstatymo intensyvumas – 1,2. Dėl esamų daugiabučių gyvenamųjų namų išdėstymo erdvėje ne visoje planuojamoje teritorijoje yra galimybė suformuoti žemės sklypus, tenkinančius Varėnos miesto bendrajame plane numatytą užstatymo intensyvumą, todėl nustatyti reglamentai taikomi iš naujo įsisavinant teritorijas, o esamiems daugiabučiams reglamentai taikomi pagal esamą užstatymą.
- <sup>4</sup> – Teritorijoje lieka galioti visi iki šiol galioję apribojimai nustatyti LR Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 "Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo" (Žin., 1992, Nr. 22-652 su vėlesniais pakeitimais) ir kitais LR teisės aktais;
- <sup>5</sup> – Planuojamoje teritorijoje yra išvystyta inžinerinė infrastruktūra, kuriai galioja apsaugos zonos, kurių dydis ir veiklos apribojimai jose pateikti LR Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarime Nr. 343 "Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo" (Žin., 1992, Nr. 22-652 su vėlesniais pakeitimais). Inžinerinės infrastruktūros apsaugos zonos dydis sutampa su šiais servitutais:  
 106 - servitutas - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas);  
 107 - servitutas - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas);  
 108 - servitutas – teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas);  
 206 - servitutas - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);  
 207 - servitutas - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);  
 208 - servitutas – teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).
6. Teritorijoje yra išvystyta ir vystoma susisiekimo ir pėsčiųjų bei dviračių takų sistemos, todėl visoje detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje galioja šie servitutai:  
 115 - servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas);  
 215 - servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas).

---

## 3.2 Statinių išdėstymo sklype reikalavimai

Detalioju planu planuojamoje teritorijoje esami ir numatomi statyti vienbučiai ir dvibučiai pastatai sklypuose turi išdėstyti vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ (aktuali redakcija). Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki sklypo ribos ir gatvių raudonųjų linijų, išskyrus atvejus, kai mažesnis atstumas numatytas teritorijų planavimo dokumentuose, ir kiti reikalavimai:

- Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

- Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimo sklypo pastatų (priestatų) turi atitikti teisės aktų nustatytus reikalavimus. Reikalavimas gali būti netaikomas, gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu. Toks sutikimas reikalingas ir tuomet, kai pastatai sublokuojami ant sklypo ribos.

- Nustatant priešgaisrinius atstumus tarp pastatų, blokuojant pastatus ant sklypo ribos, turi būti vadovujamasi Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 07 d. įsakymu Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ (Žin., 2010, Nr. 146-7510 su vėlesniais pakeitimais).

Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2003 m. gruodžio 24 d. įsakymu Nr. 705 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 23-721 su vėlesniais pakeitimais):

- Gyvenamieji pastatai ir su jais susiję (jiems tarnaujantys) tame pačiame sklype statomi statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad būtų įgyvendinti teisės aktais nustatyti sklype statomų bei esančių pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimai, taip pat sklype esančių ar įrengiamų vaikų žaidimo aikštelių insoliacijos reikalavimai. Statinių išdėstymas sklype taip pat neturi pažeisti ir gretimų sklypų ir pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimų.

Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2004 m. vasario 27 d. įsakymo Nr. D1-91 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 54-1851 su vėlesniais pakeitimais) 2 priedo reikalavimais visuomeninės paskirties statinių išdėstymui sklype taikomi šie reikalavimai:

- Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai.

- Visuomeninės paskirties statinių iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems visuomeninės paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

- Ne visuomeninės paskirties inžinerinių statinių, esančių sklype, išskyrus sklypo aptvarus – ne mažesnis kaip 1,0 m. Šis atstumas gali būti sumažintas, gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu.

- Statant naujus visuomeninės paskirties statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai. Rekonstruojant visuomeninės paskirties statinius gretimų sklypų pastatų insoliacija ir natūralus apšvietimas negali pablogėti.

Pagal Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2007 gruodžio 21d. įsakymą Nr. D1-694 “Dėl atskirų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo” (aktuali redakcija), priklausomųjų želdynų plotas nustatomas planuojamoje teritorijoje esantiems sklypams nustatomas pagal 3.2 lentelę „Priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto“.

**3.2. lentelė.** Priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto.

Žemės sklypo naudojimo būdas	Žemės sklypų paskirtis	Želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto, %
Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Žemės sklypai, skirti vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais	25
Daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Žemės sklypai, skirti trijų ir daugiau butų (daugiabučiams) gyvenamosios paskirties pastatams ir įvairių socialinių grupių (bendrabučiai, vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai) gyvenamiesiems pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais	30
Visuomeninės paskirties teritorijos	Žemės sklypai, skirti mokslo paskirties pastatams:	
	vaikų darželiams, lopšeliams	60
	bendrojo lavinimo mokykloms	50
	Žemės sklypai, skirti gydymo paskirties pastatams:	
	sanatorijoms	45
	ligoninėms, klinikoms, slaugos namams	35
	Žemės sklypai, skirti valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybės biudžetu išlaikomų įstaigų administraciniam pastatams ir jų funkcijoms vykdyti; religinės paskirties pastatams ir religinių bendruomenių ir bendrijų veiklai; kultūros paskirties pastatams ir kitiems pastatams visuomeninės paskirties teritorijose	15

Komerčinės paskirties objektų teritorijos	Žemės sklypai, skirti viešbučių paskirties pastatams; administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams) pastatams; prekybos paskirties pastatams	15
	Žemės sklypai, skirti kitiems pastatams komercinės paskirties objektų teritorijose	10
Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	Žemės sklypai, skirti transporto paskirties pastatams ir garažų paskirties pastatams, elektroninių ryšių infrastruktūros ir kitiems statiniams ir įrenginiams susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijose	12
Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Žemės sklypai, skirti susisiekimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams ir vandenvietėms	normuojami pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ ir kita
Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos	Žemės sklypai, skirti kapinėms ir palaikų laikymo statiniams, urbanizuotų teritorijų viešosioms erdvėms	15

### 3.3 Susisiekimo infrastruktūra

Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ statinio ar statinių grupės privalomos automobilių saugojimo ir stovėjimo vietos įrengiamos statinio ar statinių grupės žemės sklypo ribose. Planuojamoje teritorijoje pastebima automobilių parkavimo problema prie daugiabučių pastatų, todėl detaliojo plano sprendiniais numatomas stovėjimo aikštelių išplėtimas (žr. brėžinį „Sprendiniai. Susisiekimo sistema ir inžinerinė infrastruktūra“).

Prie gyventosios paskirties (trijų ir daugiau butų – daugiabučių) pastatų vadovaujantis STR 2.02.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ nuostatomis turėtų būti įrengiama po 1 automobilio stovėjimo vietą vienam butui. Įvertinus teritorijos užstatymą, inžinerinės infrastruktūros bei susisiekimo sistemos išsidėstymą ir plėtrą teritorijoje, detaliuoju planu numatytas maksimalus automobilių stovėjimo aikštelių išplėtimas ir naujų stovėjimo vietų įrengimas. Formuojant naujas automobilių stovėjimo vietas buvo vadovujamasi

galiojančiomis automobilių stovėjimo aikštelių įrengimui taikomomis nuostatomis. Pagal LR Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimo Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ nuostatas nuo garažų ir atvirų mašinų aikštelių, kai mašinų skaičius neviršija 10 vnt. turi būti išlaikomas 10 m atstumas iki gyvenamųjų namų ir visuomeninių pastatų langu bei 15 m atstumas nuo mokyklų, vaikų lopšelių-darželių teritorijų ribų. Atsižvelgiant į teritorijos užstatymo tankumą bei šioje teritorijoje galiojančius apribojimus automobilių stovėjimo vietų įrengimui, pastebima, kad išspręsti parkavimo vietų trūkumo teritorijoje problemos šio detaliojo plano sprendiniais nepavyks, todėl rekomenduojama ateityje, rengiant gretimų teritorijų detaliuosius planus, automobilių stovėjimo vietas numatyti kaimyniniuose kvartaluose arba miesto bendram naudojimui skirtose vietose.

Detaliajame plane patikslinamos raudonosios gatvių linijos pagal STR 2.02.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ nuostatas.

### 3.4 Inžinerinė infrastruktūra

Analizuojamoje teritorijoje nutiesti požeminiai ir elektros kabeliai (0,4 ir 10 kV) ir orinės elektros linijos (0,4 ir 10 kV). Vadovaujantis LR Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 patvirtintomis „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ nustatomos šios elektros linijų apsaugos zonos:

- elektros oro linijos apsaugos zona – žemės juosta ir oro erdvė tarp dviejų vertikalių plokštumų, lygiagrečių elektros linijos ašiai, matuojant horizontalų atstumą nuo kraštinių jos laidų. Elektros oro linijos apsaugos zonos plotis nustatomas atsižvelgiant į šios linijos įtampą: iki 1 kV – po 2 metrus; 6 ir 10 kV – po 10 metrų;
- požeminės elektros kabelių linijos apsaugos zona - žemės juosta, kurios plotis po 1 metrą nuo linijos konstrukcijų kraštinių taškų. Nuotolis nuo šios linijos iki pastatų ir statinių - 0,6 metro.

Elektros linijos apsaugos zonoje be elektros tinklų įmonės raštiško leidimo draudžiama:

- statyti, kapitališkai remontuoti, rekonstruoti arba griauti pastatus, statinius ir inžinerinius tinklus;
- vykdyti kalnakasybos, krovimo, žemės kasybos bei lyginimo, sprogdinimo, melioravimo ir laistymo darbus;
- sodinti arba kirsti medžius ir krūmus;
- važiuoti mašinoms ar kitiems mechanizmom, kurių aukštis su kroviniu arba be jo yra daugiau kaip 4,5 metro nuo kelio paviršiaus (elektros oro linijos apsaugos zonoje);
- rengti gyvulių laikymo aikšteles, tvirti vielų užtvartas ir metalines tvoras.

Elektros linijos apsaugos zonoje draudžiama:

- įrengti žaidimų aikšteles, stadionus, turgavietes, visuomeninio transporto stoteles, visų rūšių mašinų ir mechanizmų aikšteles, organizuoti renginius, į kuriuos susirenka daug žmonių;
- sandėliuoti pašarus, šiaudus, trąšas, durpes, malkas ir kitas medžiagas;
- įrengti degalines, kuro ir tepalų sandėlius;
- įrengti sąvartynus, teršti gruntą ir atmosferą, kūrenti laužus;
- užgriozdinti kelius prie elektros tinklų objektų;

- leisti aitvarus ir kitokius skraidančiuosius įtaisus, taip pat kitaip pažeisti elektros oro linijos izoliaciją;
- sustoti visokiam transportui, išskyrus geležinkelio (330 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijų apsaugos zonose).

Transformatorinėms nustatoma 10 m apsaugos zona remiantis LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymu Nr. 1-93 „Elektros tinklų apsaugos taisyklės“ (Žin., 2010, Nr. 39-1877 su vėlesniais pakeitimais).

Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zona, kai vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklai ir įrenginiai įrengiami iki 2,5 metro gylyje, yra žemės juosta po 2,5 metro nuo vamzdyno ašies. Vandentiekio, lietaus, fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zona, kai vandentiekio, lietaus, fekalinės kanalizacijos tinklai ir įrenginiai įrengiami giliau kaip 2,5 metro, yra žemės juosta po 5 metrus nuo vamzdynų ašies. Magistralinių vamzdynų, kurių skersmuo yra 400 milimetrų ir didesnis, apsaugos zona yra žemės juosta po 10 metrų nuo vamzdynų ašies. Vandens rezervuarų, skaidrintuvų, kaupiklių apsaugos zonos plotis – po 30 metrų, o vandentiekio bokštų, nuotekų siurblių ir kitų įrenginių – ne mažiau kaip po 10 metrų nuo išorinių sienelių.

Esami pastatai yra pajungti prie komunalinių miesto (vandens tiekimo, buitinių nuotekų šalinimo, elektros tiekimo, ryšių) tinklų. Nauji inžineriniai tinklai neprojektuojami.

Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zona yra žemės juosta, kurios plotis po 5 metrus nuo kanalo (vamzdyno) kraštų, kameros išorinės sienos.

Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonoje draudžiama:

- statyti nuolatinius ir laikinus statinius bei įrenginius;
- užpilti kamerų ir šulinių dangčius kelio danga arba gruntu;
- įrengti sąvartynus, nuodingųjų atliekų saugojimo aikšteles, pilti chemines medžiagas ir jų tirpalus, naftą, jos produktus;
- daužyti mechanizmais įšalusį gruntą, mėtyti daiktus, sveriančius daugiau kaip 50 kilogramų, dirbti žemės darbus didesniame kaip 0,3 metro gylyje, taip pat lyginti gruntą, pilti rūgštis bei šarmus arčiau kaip už 10 metrų nuo kanalo (vamzdyno) krašto;
- sodinti medžius ir krūmus taip, kad medžio kamienas arba krūmas atsidurtų arčiau kaip 2 metrai nuo tinklų kanalo (vamzdyno) krašto. Likusioje apsaugos zonoje medžius ir krūmus sodinti galima tik gavus įmonės, eksploatuojančios šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklus, raštišką sutikimą.

Įsisavinant naujas statybos zonas, techninio projekto rengimo metu turi būti numatyti reikiami inžineriniai tinklai. Taip pat techninių projektų rengimo metu naujų pastatų statybai ar esamų pastatų renovacijai būtina gauti technines sąlygas iš inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių dėl prisijungimo sąlygų prie jų eksploatuojamos inžinerinės infrastruktūros.

### **3.5 Išorės gaisrų gesinimo priemonės**

Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai užtikrinami konstrukcinėmis, tūrinio suplanavimo, inžinerinėmis techninėmis ir organizacinėmis priemonėmis.

Tarp statinių ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose (Žin., 2010, Nr. 146-7510 su vėlesniais pakeitimais) ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kiliančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

### **3.6 Želdynų tvarkymas**

Želdynai detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje turi būti tvarkomi vadovaujantis LR Želdynų įstatymu (Žin., 2007, Nr. 80-3215 su vėlesniais pakeitimais).

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-03-12 nutarimo Nr. 206 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ (Žin., 2008, Nr. 33-1151) reikalavimų 1.1 punktu: „vaismedžiai, vaiskrūmiai, natūraliai išaugę krūmai“ nepriskiriami saugotiniams. Pagal 3.11 punktą: augantys valstybinėje žemėje ir privačioje žemėje kaime ir deklaruotuose laukuose: beržai, eglės ir pušys, didesnio kaip 20 cm skersmens (1,3 metro aukštyje), išskyrus augančius privačiose namų valdose ir mėgėjiškų sodų teritorijų individualiuose sodo sklypuose“ priskiriami saugotiniams.

Saugotinių želdynų kirtimas gali būti atliekamas tik vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2008-01-31 įsakymu Nr. D1-87 „Dėl saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atvejų, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

### **3.7 Triukšmas ir jo įtaka gretimybėms**

Detaliuoju planu planuojama teritorija yra urbanizuota, ir joje nenumatomi reikšmingi triukšmo šaltiniai, kurie trikdytų aplinkinių gyvenamųjų namų teritorijų ramybei. Esant poreikiui (gavus nusiskundimą) turi būti atlikti triukšmo matavimai, kad būtų galima nustatyti esamą triukšmo lygį ir nustačius triukšmo lygio viršinimą turi būti imtasi saugumo priemonių, siekiant sumažinti triukšmo lygį teritorijoje (pvz. akustinių sienelių įrengimas).

Triukšmo ribinius dydžius reglamentuoja LR Sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymas Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“ (Žin., 2011, Nr. 75-3638). Atlikus triukšmo matavimus ir nustačius poveikį

aplinkinėms teritorijoms turi būti įrengiamos triukšmo mažinimo priemonės (apsauginių želdynų apsodinimas, akustinių sienelių įrengimas iš parko pusės į gyvenamąsias teritorijas ir t.t.).