

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

- JURIDINIAI DUOMENYS

Detaliojo plano organizatorius – Varėnos rajono savivaldybės administracijos direktorius.

Detaliojo plano iniciatoriai - R. Cikanavičienė, E. Cikanavičius, Dzūkų g. 25, Druskininkai, tel. 8-687-25286, V. Jakštas, Veisiejų g. 45-21, Druskininkai, tel.8-687-45362, S. Jakštas, Čiurlionio g. 105, Druskininkai, Ž. Rudžianskaitė, J. Kairūkščio g. 5-47, Vilnius, V. Plutulevičius, Veisiejų g. 18-34, Druskininkai.

projekto pagrindas:

- 2015 01 20 Varėnos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas Nr.DV-54 „Dėl detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo ir sutarties sudarymo“;
- 2015 03 20 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr.S-177.
- 2015 05 13 Varėnos rajono savivaldybės administracijos architektūros ir kraštotvarkos skyriaus patvirtintos planavimo sąlygos Nr. 15-009 detaliojo planavimo dokumentui rengti.

Detalusis planas rengiamas remiantis:

- Varėnos rajono savivaldybės teritorijos bendroju planu (2008 09 23 sprendimas nr. 403);
- Varėnos rajono savivaldybės vandens tvarkymo ir infrastruktūros plėtros specialiuoju planu (2009 08 24 sprendimas nr. t vi-735);

- PLANAVIMO TIKSLAS

- Pakeisti ankstesneme detalijame plane numatytus reglamentus, pakoreguoti 0.7320ha sklypo ribas, padalinti sklypą į du atskirus sklypus.
- nustatyti teritorijos naudojimo ir tvarkymo režimą.

- ESAMA SITUACIJA - ANALIZĖ

ESAMA SITUACIJA: Besiribojančių planuojamų 0.3373ha (kad. nr.3880/0001:137), Liškiavos g. 53, Vilkiautinio k., Varėnos r. sav. ir 0.7320ha (kad. nr.3880/0001:138), Liškiavos g. 55, Vilkiautinio k., Varėnos r. sav. žemės sklypų pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė; naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos). Sklypų nuosavybės, disponavimo ir valdymo forma bendrasavininkų (detaliojo plano iniciatorių) nuosavybės teisė, kurie pasikeitė po anksčiau parengto detaliojo plano.

0.3373ha (kad. nr.3880/0001:137) sklypas nuosavybės teise skirtingomis dalimis priklauso E. Cikanavičiui, R. Cikanavičienei, V. Plutulevičiui, Ž. Rudžianskaitei ir S. Jakštui.

0.7320ha (kad. nr.3880/0001:138) sklypas skirtingomis dalimis valdomas E. ir R. Cikanavičių bei V. Jakšto.

GRETIMYBĖS. planuojama teritorija išsidėsčiusi tarp Liškiavio ežero vakarinėje pusėje (ribojasi su juo) ir viešojo žvyruoto kelio rytinėje pusėje. Šiaurinėje pusėje jis ribojasi su privačiu miškų ūkio paskirties žemės sklypu, dalyje rytinės bei pietinės pusės su dviem neužstatytais žemės sklypais, priklausaciais skirtingiems savininkams. Dalis 0.7320ha (kad. nr.3880/0001:138) sklypo teritorijos patenka į ežerą.

URBANISTIKA. planuojami sklypai – senos sodybos, kurių kiekviename yra po vieną gyvenamąjį namą su priklausiniais. Didensnę dalį šių sklypų užima pievos bei įvairūs želdiniai. Abiejuose sklypuose auga po kelias pušaites.

INFRASTRUKTŪRA. INŽINERINIAI TINKLAI. iki planuojamo 0.7320ha (kad. nr.3880/0001:138) sklypo patenkama iš rytinės pusės: iš viešo naudojimo kelio atsišakančiu bendro naudojimo keliuku, praeinančiu VŽF žeme. Iki planuojamo 0.3373ha (kad. nr.3880/0001:137) sklypo - išvažinėtu keliuku, atsišakančiu nuo bendro naudojimo žvyruoto keliuko, praeinančio ties šiaurine 0.7320ha (kad. nr.3880/0001:138) riba.

Nagrinėjamuose sklypuose yra visi pastatų funkcionavimui reikalingi inžineriniai tinklai:

ties nedidele 0.7320ha rytine sklypo dalimi praeina žemos įtampos elektros oro linija.

pagrindiniai sklypuose esantys pastatai prijungti prie elektros tinklų nuo 0.7320ha sklype esančios elektros spintos IAS- P- 1.

Geriamas vanduo tiekiamas iš tame pačiame sklype esančio grežinio, būtinės nuotekos surenkamos, apvalomos buitinių nuotekų valymo įrenginyje, pietinėje 0.7320ha sklypo dalyje ir išleidžiamos į gruntą.

Anksčiau buvę sklypuose ryšių tiklai nuo pastatų atkirsti ir nebeveikiantys, kaip nereikalingi.

TERITORIJOS RAIDOS PROGRAMA

- VEIKLOS POBŪDIS

Ankstesnis nagrinėjamų sklypų detalusis planas buvo rengiamas vadovaujantis sklypų preliminariais matavimais. Vadovaujantis "Dėl nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų ir kadastruomenų surinkimo taisyklėmis" nustatyta leistina ribinė žemės sklypo (kad. nr.3880/0001:137) ploto paklaida nuo preliminarinių matavimų. Gautas skirtumas pagal kadastrinius matavimus 0.3480-0.3373ha= 0.0107ha neviršija leistinumo paklaidos. Tokiu būdu 0.3480ha sklypas, atlikus kadastrinius matavimus sumažėjo iki 0.3373ha (kad. nr.3880/0001:137). Detalioju planu (ankstesnio detaliojo plano keitimas), vadovaujantis 2015 05 13 Varėnos rajono

savivaldybės administracijos architektūros ir kraštotvarkos skyriaus išduotomis planavimo sąlygomis Nr. 15-009 detaliojo planavimo dokumentams rengti, Aplinkos apsaugos agentūros taršos prevencijos ir leidimų departamento bei AB "LESTO" išduotomis planavimo sąlygomis (kitos susiję institucijos per tam skirtą laiką sąlygų neišdavė) :

- 0.3373ha (kad. nr.3880/0001:137) nustatomas naujas teritorijos naudojimo ir tvarkymo režimas;

- 0.7320ha (kad. nr.3880/0001:138) koreguojamos ribos ir plotas (rytinė sklypo riba sutapatinama su Liškiavio ežero kranto linija);

- 0.7320ha (kad. nr.3880/0001:138) sklypas dalinamas į du atskirus pagal priklausomybę. Pakoregavus 0.7320ha (kad. nr.3880/0001:138) žemės sklypo ribas iki Liškiavio ežero kranto linijos, sklypo plotas sumažėjo 0.0355ha iki 0.6965ha, tai viršija leistiną 0.0171ha normą. Todėl detaliojo plano keitimo procese sklypas sumažinamas iki 0.6965ha. Šis sklypas dalinamas pagal priklausomybę: E. ir R. Cikanavičiams pagal registraciją nekilnojamojo turto registre - 0.1025ha, V Jakšto žemės plotas sumažėja iki 0.5940ha (bendru susitarimu).

- atidalintiems 0.1025ha ir 0.5940ha žemės sklypams nustatomas teritorijos naudojimo ir tvarkymo režimas.

- **INFRASTRUKTŪRA, UŽSTATYMO RODIKLIAI**

Visi trys planuojami sklypai užstatyti. Įvažiavimui į sklypą Nr.1 (0.3373ha) projektuojami du 4m pločio kelio servitutai S2 - 38m2 sklype Nr.2 (0.1025ha) ir S3 (279m2) sklype Nr.3., kadangi esamo sklypo Nr.1 konfigūracija neracionali bei sudėtingas (kalvotas) reljefas. Abu šie servitutai numatomi iš žvyruoto viešo naudojimo kelio.

Privažiavimas prie atidalinto sklypo Nr.2, numatomas kelio servitutu Nr.3 per atidalintą sklypą Nr.3.

Statomų statinių (pastatų) zonos sklypuose formuojamos:

- minimaliais 50m atstumais nuo ežero apsaugos juostos (išskyrus esamą užstatymą);

- 1m atstumu nuo numatomo kelio servituto sklype Nr.3;

- Ties sklypų Nr.1 ir Nr.2 išorinėmis ribomis - minimaliais 3.0m atstumais, neprieštaraujančiais priešgaisrinėms normoms ir esant pastato aukščiui ne didesniai, kaip 8.5m. išskyrus aptvarus, vadovaujantis galiojančiu str.2.02.09:2005 8 priedu „statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimai“. Didėjant pastatų aukščiui, užstatymo atstumai nuo sklypo ribų atitinkamai didėja.

Reglamentuojami maksimalūs sklypų užstatymo rodikliai:

- 1) pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 9.0m v isuose trijuose sklypuose vienodas;
- 2) teritorijos užstatymo tankis – sklype Nr.1 - 15%; sklype Nr.2 - 29%; sklype Nr.3- 8%;
- 3) užstatymo intensyvumo koeficientas visiems sklypams vienodas – 0.2.
- 4) priklausomųjų želdynų norma – ne mažiau 25% sklypo ploto (2007 12 21 LR aplinkos ministro įsakymas Nr. D1-694 “dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo”), nors praplėtus užstatymą iki reglamentuojamo detalijame plane, želdynai užims daugiau nei pusę planuojamos teritorijos.
- 5) Teritorijos užstatymas galimas ne arčiau, kaip 50m nuo Liškiavio ežero apsaugos juostos.

- **INŽINERINĖ ĮRANGA**

Kadangi centralizuotų inžinerinių tinklų šioje vietovėje nėra ir jie nenumatomi, išskyrus elektros oro liniją, nuo kurios patiesti kabeliai (įvadai) į pagrindinius pastatus, buitinių nuotekų surinkimui ir apvalymui sklype esamas biologinis valymo įrenginys, vandens tiekimui į pastatus - gręžinys (šulinys).

Pastatų šildymui, kaip ir visame Vilkiutinio kaime, naudojamos vietinės šildymo sistemos.

Atsiradus poreikiui praplėsti esamą užstatymą iki reglamentuojamo detalijame plane, inžinerinių tinklų įvadų (elektros, fekalinės kanalizacijos ir vandentiekio) vietos gali būti tikslinamos techninių projektų studijoje.

- **DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ PASEKMĖS APLINKOS KOKYBĖS, KRAŠTOVAIZDŽIO, EKOLOGINĖS PUSIAUSVYROS ASPEKTAIS**

Planuojama teritorija patenka į vandens telkinių apsaugos zoną ir juostą, elektros linijų, vandentiekio ir buitinių nuotekų apsaugos zonas.

Detalusis planas parengtas laikantis apsaugos zonų reikalavimų:

- naujai užstatyti leidžiama teritorija formuojama ne mažesniu, kaip 50m atstumu nuo Liškiavio ežero apsaugos juostos ribos; Pagrindiniame brėžinyje atžymėta 5m pločio ežero apsaugos juosta.

Įvertinus planuojamos veiklos pobūdį ir pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, patvirtintų teritorinio planavimo dokumentų projektų nuostatas, daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniai, įvykdžius nurodytą aplinkos apsaugos, higienos ir projektavimo normatyvinių dokumentų reikalavimus, neturės neigiamos įtakos vietovės kraštovaizdžiui, ekosistemoms bei aplinkai, nesukels papildomų apribojimų gretimiems žemės sklypams ar jų paskirčiai:

- Vadovaujantis LR vyriausybės 1992m gegužės 12d. nutarimu Nr.343 "Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo" pakeitimo, planuojamoje teritorijoje augantys želdiniai nepatenka į priskiriamus "XXVII.saugotini želdiniai, augantys ne miško žemėje" punktui, todėl jie neformuojami ir nežymimi.

- detalusis planas rengiamas vadovaujantis patvirtintais Varėnos rajono savivaldybės teritorijos bendroju bei vandens tvarkymo bei infrastruktūros plėtros specialiuoju planais. Kadangi centralizuotų inžinerinių tinklų šioje vietovėje nėra ir jie nenumatomi,

išskyrus elektros oro liniją, nuo kurios patiesti kabeliai (įvadai) į pagrindinius pastatus, buitinių nuotekų surinkimui ir apvalymui sklype esamas biologinis valymo įrenginys, vandens tiekimui į pastatus - gręžinys (šulinys). Pastatų šildymas vietinis.

- Pagal GK nuostatas, vadovaujantis Varėnos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo planu, planuojama teritorija patenka į regioninės svarbos migracijos koridorių M2, kur palaikomas ir stiprinamas esamas kraštovaizdžio pobūdis. Kadangi gamtinio karkaso kitos pagrindinės žemės naudojimo paskirties sklypuose užstatymo tankumas ribojamas iki 30% (20.07.02.14 lr aplinkos ministro įsakymo nr. D1-96 11 punktą su vėlesniais pakeitimais), detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja šiai nuostatai – didžiausias planuojamoje teritorijoje esančio sklypo užstatymo tankumas - 29%.

- teritorija nepriskiriama saugotiniems paveldo objektams;
- sklype nėra ir nebus atmosferą teršiančių objektų;
- surenkamų ir aplinką veikiančių atliekų leistinas poveikis bus nežymus.

- NAUDOTA LITERATŪRA IR INFORMACIJOS ŠALTINIAI

- LR teritorijų planavimo įstatymas 2000 10 12 Nr.VIII-2401 (žin., 2004, Nr.21-617, 2006, Nr.66-2429, 2007, Nr.39-1437);
- Detaliųjų planų rengimo taisyklės (2004 05 03 LR aplinkos ministro įsakymas Nr. D1-239);
- “Dėl visuomenės dalyvavimo planavimo procese nuostatų patvirtinimo” (2004 07 16, Nr.904 LRV nutarimas Nr.904);
- Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos (LRV nutarimas 1992 12 16, Nr.343);
- LR žemės įstatymas (1995 nr.107-2391; 2004 nr. 21-617);
- “Dėl teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo” (LRV nutarimas 2004 07 16, Nr.920);
- “Gamtinio karkaso nuostatų” reikalavimai (LR AM 2010-07-16 įsakymas Nr.D1-624).
- “Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo” (2007-02-14 LR aplinkos ministro įsakymas D1-96);
- LR miškų įstatymas (1994 11 22 Nr.I-671 su vėlesniais pakeitimais);
- LR žemės įstatymas (nauja redakcija 2004 01 27 Nr.IX-1983).

R. Apalainis

**VISUOMENĖS NARIŲ SUSIRINKIMO
DETALIOJO PLANO VIEŠO SVARSTYMO SU VISUOMENE**

PROTOKOLAS

(2013 09 23)
Varėna

PLANAVIMO ORGANIZATORIUS: ANTANINA MILIAUSKIENĖ, VILKIAUTINIO K., MERKINĖS SEN., VARĖNOS R. SAV.

TERITORIJOS ADRESAS: PAPIŠKIŲ K., MERKINĖS SEN., VARĖNOS R. SAV.

PLANAVIMO TIKSLAS:

- PAKEISTI 0.4400HA (Kad. Nr.3880/0003:391) ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS SKLYPO PAGRINDINĘ TIKSLINĘ ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTĮ IŠ ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS (KITI ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS SKLYPAI) Į KITOS PASKIRTIES ŽEMĘ (REKREACINĖS TERITORIJOS (ILGALAIKIO (STACIONARAUS) POILSIO PASTATŲ STATYBOS));
- NUSTATYTI TERITORIJOS NAUDOJIMO IR TVARKYMO REŽIMĄ.

DALYVAVO: DALYVIŲ SĄRAŠAS PRIDEDAMAS (VIENAS LAPAS).

SVARSTYTA:

VIEŠAM SVARSTYMOI BUVO PRISTATYTI PARENGTO 0.4400HA (Kad. Nr.3880/0003:391) DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI.

PER SUSIRINKIMUI SKIRTĄ LAIKĄ NIEKAS NEATVYKO, PASIŪLYMŲ AR PASTABŲ IKI SUSIRINKIMO AR JO METU NEBUVO GAUTA.

NUTARTA: TOLIAU TĘSTI PLANAVIMO PROCEDŪRĄ.

PIRMININKAS: A. MILIAUSKIENĖ

SEKRETORIUS: R. APALAINIS

PLANAVIMO OBJEKTAS: 0.4400HA (Kad. Nr.3880/0003:391) ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS SKLYPAS PAPIŠKIŲ K., MERKINĖS SEN., VARĖNOS R. SAV.

PLANAVIMO TIKSLAS:

- PAKEISTI 0.4400HA (Kad. Nr.3880/0003:391) ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS SKLYPO PAGRINDINĘ TIKSLINĘ ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTĮ IŠ ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS (KITI ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS SKLYPAI) Į KITOS PASKIRTIES ŽEMĘ (REKREACINĖS TERITORIJOS (ILGALAIKIO (STACIONARAUS) POILSIO PASTATŲ STATYBOS));
- NUSTATYTI TERITORIJOS NAUDOJIMO IR TVARKYMO REŽIMĄ.

PLANAVIMO ORGANIZATORIUS: ANTANINA MILIAUSKIENĖ, VILKIAUTINIO K., MERKINĖS SEN., VARĖNOS R. SAV.

PLANO RENGĖJAS – RAMŪNO APALAINIO INDIVIDUALI ĮMONĖ, V. KRĖVĖS G. 3-21, DRUSKININKAI.

**VIEŠO SVARSTYMO SU VISUOMENE SUSIRINKIMO,
ĮVYKUSIO 2013 RUGSĖJO 23 DIENĄ, 11 VAL. DALYVIŲ REGISTRACIJOS
SĄRAŠAS**

Eil. Nr.	Dalyvio vardas, pavardė	Adresas (darbovietė)	Parašas
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			

ORGANIZATORIUS:

A. MILIAUSKIENĖ

RENGĖJAS:

R. APALAINIS

**VISUOMENĖS NARIŲ SUSIRINKIMO
DETALIOJO PLANO VIEŠO SVARSTYMO SU VISUOMENE
ATASKAITA**

(2013 09 23)

Varėna

PLANAVIMO ORGANIZATORIUS: ANTANINA MILIAUSKIENĖ, VILKIAUTINIO K., MERKINĖS SEN., VARĖNOS R. SAV.

TERITORIJOS ADRESAS: PAPIŠKIŲ K., MERKINĖS SEN., VARĖNOS R. SAV.

PLANAVIMO TIKSLAS:

- PAKEISTI 0.4400HA (Kad. Nr.3880/0003:391) ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS SKLYPO PAGRINDINĘ TIKSLINĘ ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTĮ IŠ ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS (KITI ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS SKLYPAI) Į KITOS PASKIRTIES ŽEMĘ (REKREACINĖS TERITORIJOS (ILGALAIKIO (STACIONARUS) POILSIO PASTATŲ STATYBOS));
- NUSTATYTI TERITORIJOS NAUDOJIMO IR TVARKYMO REŽIMĄ.

DETALIUOJU PLANU PAKEISTA A. MILIAUSKIENEI NUOSAVYBĖS TEISE PRIKLAUSANČIO 0.4400HA ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES SKLYPO PAGRINDINĖ ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTIS IŠ ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS Į KITOS PASKIRTIES ŽEMĘ (REKREACINĖS TERITORIJOS (ILGALAIKIO (STACIONARUS) POILSIO PASTATŲ STATYBOS)); APLINKINĖS SKLYPO RIBOS IR PLOTAS NEPAKITO; NUSTATYTAS TERITORIJOS NAUDOJIMO IR TVARKYMO REŽIMAS.

DETALUSIS PLANAS BUVO RENGIAMAS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ IR NORMATYVINIŲ AKTŲ BENDRA TVARKA:

APIE PRADEDAMĄ RENGTI PLANĄ BUVO PASKELBTA 2013 08 23 D. SAVAITRAŠTYJE „GIRUŽIS“. SUSIPAŽINTI SU PROJEKTU BUVO GALIMA VARĖNOS R. SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS ARCHITEKTŪROS IR KRAŠTOTVARKOS SKYRIAUS PATALPOSE 2013 09 09 – 2013 09 23 ESANČIOSE VYTAUTO G. 5, VARĖNOJE. VIEŠAS SVARSTYMAS ĮVYKO 2013 09 23 D. 11 VAL. TEN PAT.

APIE DETALIOJO PLANO RENGIMĄ BUVO INFORMUOJAMA SPAUDOJE, STENDE, PASTATYTAME PLANUOJAMOJE TERITORIJOJE, MERKINĖS SENIŪNIJOS SKELBIMŲ LENTOJE BEI VARĖNOS R. SAVIVALDYBĖS INTERNETO SVETAINĖJE.

NAGRINĖJAMAS SKLYPAS RIBOJASI SU TRIMIS, SKIRTINGIEMS SAVININKAMS PRIKLAUSANČIAIS ŽEMĖS SKLYPAIS. VIENO GRETIMO SKLYPO SAVININKĖ DETALIOJO PLANO ORGANIZATORĖ. VISI GRETIMŲ SKLYPŲ SAVININKAI APIE DETALIOJO PLANO RENGIMĄ PAPILDOMAI BUVO INFORMUOTI LAIŠKAIS.

VIEŠAME SVARSTYME DALYVAVO PLANAVIMO ORGANIZATORĖ A. MILIAUSKIENĖ IR DETALIOJO PLANO RENGĖJAS R. APALAINIS.

JOKIŲ PRETENZIJŲ AR NAUJŲ PASIŪLYMŲ PER TAM SKIRTĄ LAIKĄ NEBUVO PATEIKTA, TODĖL NUTARTA TĘSTI PLANAVIMO PROCEDŪRĄ.

ORGANIZATORIUS: A. MILIAUSKIENĖ

RENGĖJAS: R. APALAINIS

