

Projekto užsakovas:
Varėnos savivaldybės administracijos direktorius

Projekto numeris:
15007030202-DPL

Projekto pavadinimas:
Varėnos miesto kvartalo, esančio tarp Sporto g., Dzūkų g.,
Marcinkonių g. ir Vytauto g. detalusis planas

Projekto vadovė:
Skirmantė Mineikytė, at. Nr. 32241



www.taemgroup.lt

PROJEKTO PAVADINIMAS

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

PROJEKTO VIETA

VARĖNOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJA

ETAPAS

ESAMA BŪKLĖ

UŽSAKOVAS

**VARĖNOS SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS VYTAUTO G. 12,
65184 VARĖNA, EL.P. INFO@VARENA.LT, TEL. (8 310) 31500, FAKS.
(8 310) 51200**

BYLA (ŽYMUO)

15007030202-DPL

	Pareigos, At. Nr.	Vardas Pavardė	Parašas	Data
TAEM URBANISTAI, UAB <i>Smolensko g. 10, Vilnius</i> <i>Tel.: 8 5 278 8433</i> <i>Faks.: 8 5 278 8789</i> <i>www.taemgroup.lt</i>	Direktorius	Donatas Misiūnas		2015.08
	PV At. Nr.32241	Skirmantė Mineikytė		2015.08
	Architektas	Linas Kazakevičius		2015.08
	Architektė	Agnė Petkūnienė		2015.08

Metai: 2015 m.

Projekto vadovė: Skirmantė Mineikytė



Projekto užsakovas
Varėnos savivaldybės
administracijos
direktorius



Urbanistai

TURINYS

BENDRI DUOMENYS	4
1.1. Teisinės aplinkos analizė ir vertinimas	4
1.1.1. Darbų programa ir planavimo sąlygos	4
1.1.2. Planuojamoje teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai	5
1.1.3. Detalusis planas rengiamas vadovaujantis galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais ir teisės aktais:	5
2. SPRENDINIAI	6
2.1. Numatomi pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai	6
2.1. Statinių išdėstymo sklype reikalavimai	13
2.2. Susisiekimo organizavimas	13
2.3. Inžinerinė infrastruktūra	14
2.4. Aplinkos apsauga	14
2.5. Gaisrinė sauga	14

BENDRI DUOMENYS

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

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

Detaliojo plano rengėjas: TAEM URBANISTAI, UAB, Smolensko g. 10, LT-03201 Vilnius, tel. (85) 278 84 33, faks. (85)278 87 89, el. p. urbanistai@taemgroup.lt, www.taemgroup.lt.

Planuojama teritorija: Varėnos miesto savivaldybės teritorija

Detaliojo plano lygmuo: Vietovės lygmens

Detaliojo plano rengimo tvarka: Bendra

Detaliojo plano tikslai: 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:

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

Detaliojo planavimo topografinis pagrindas: detalusis planas rengiamas ant 2015 m. parengtos skaitmeninės toponotraumokos pagrindo (M 1:500). Koordinacių sistema - LKS-94, aukščių sistema - Baltijos.

1.1. Teisinės aplinkos analizė ir vertinimas

1.1.1. Darbų programa ir planavimo sąlygos

Varėnos miesto kvartalo, esančio tarp Sporto g., Dzūkų g., Marcinkonių g. ir Vytauto g. detalusis planas rengiamas vadovaujantis Varėnos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir kraštotvarkos skyriaus 2015 m. Kovo 10 d. planavimo sąlygų sąvadu Nr. 15-004. Sąlygų sąvade nurodoma vadovautis:

- Varėnos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir kraštovaizdžio skyriaus 2015-03-10 teritorijų planavimo sąlygos Nr. 15-004;
- Alytaus visuomenės sveikatos centro Varėnos skyriaus 2015 sausio 27 d. Teritorijų planavimo sąlygos Nr. R1-13-1;
- Alytaus apskrities priešgaisrinės galbėjimo valdybos Varėnos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos raštas dėl teritorijos planavimo sąlygų 2015-01-20 Nr. 3S-3-7(8.56);
- Valstybinės įmonės „Alytaus regiono keliai“ planavimo sąlygos detaliojo plano dokumentui rengti 2015 vasario 11 d. Nr. PS1-15/02;
- AB LESTO, 2015-01-30 planavimo sąlygos Nr. 15-02370;
- Vietinio ūkio ir turto valdymo skyriaus, 2015 m. vasario 11 d. Planavimo sąlygos detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. 3;
- Aplinkos apsaugos agentūros taršos prevencijos ir leidimų departamento Alytaus skyriaus 2015 sausio 28 d. Teritorijų planavimo sąlygos Nr.(15.1)-A4-767;
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Varėnos žemėtvarkos skyriaus 2015 m. sausio 19 d. Planavimo sąlygos vietovės lygmens planavimo dokumentui rengti Nr. 3PLS-(14.3.42.)-1;

- UAB „Varėnos vandenys“ 2015-01-21 teritorijų planavimo sąlygos Nr. (1.8.) 82-23;
- UAB „Varėnos šiluma“ 2015-02-11 teritorijų planavimo sąlygos Nr. 1215-0138;

1.1.2. Planuojamoje teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai

Rengiant detalų planą buvo išanalizuoti ir įvertinti šie planuojamoje teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai:

- Varėnos rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas patvirtintas Varėnos rajono savivaldybės tarybos 2008m. rugsėjo 23d. sprendimu Nr. T-VI-403.
- Varėnos rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas patvirtintas Varėnos rajono savivaldybės tarybos 2012m. gruodžio 27d. sprendimu Nr. T-VII-561.

Specialieji planai ir schemas:

- Varėnos miesto ir Senosios Varėnos kaimo dviračių infrastruktūros plėtros specialusis planas;
- Varėnos rajono savivaldybės vandens tvarkymo ir infrastruktūros plėtros specialusis planas patvirtintas Varėnos rajono savivaldybės tarybos 2009 m. rugsėjo 24d. sprendimu Nr. T-VI-735;

1.1.3. Detalusis planas rengiamas vadovaujantis galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais ir teisės aktais:

- LR Teritorijų planavimo įstatymu (Žin., 1995, Nr. 107-2391 su vėlesniais pakeitimais);
- LR Žemės įstatymu (Žin., 1994, Nr. 34-620 su vėlesniais pakeitimais);
- LR Kelių įstatymu (Žin., 1995, Nr. 44-1076 su vėlesniais pakeitimais ir papildymais);
- LR Statybos įstatymu (Žin., 1996, Nr. I-1240 su vėlesniais pakeitimais);
- LR Miškų įstatymu (Žin., 1994, Nr. 96-1872 su vėlesniais pakeitimais);
- Lietuvos respublikos atliekų tvarkymo įstatymu (Žin., 1998, Nr. 61-1726 su vėlesniais pakeitimais);
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis LR Aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8;
- LR Aplinkos ministro 2008 m. sausio 31 d. įsakymu Nr. D1-87 „Dėl saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio kirtimo pašalininio atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo
- t varkos aprašo patvirtinimo“ patvirtinto aprašo nuostatomis (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 2004 m. spalio 14 d. nutarimu Nr. 1289 „Dėl Žemės servitutų nustatymo administracinių aktų taisyklių patvirtinimo“;
- Teritorijų planavimo normomis, patvirtintomis LR Aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-7;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 (2013 m. gruodžio 18 d. nutarimo Nr. 1267 redakcija);
- Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija, patvirtinta LR Aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-1009;
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr. 3D-37/D1-40 (Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 11 d. įsakymo Nr. 3D-830/D1-920 redakcija);
- Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašu, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1073 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. sausio 15 d. nutarimo Nr. 44 redakcija)
- Kelių techniniu reglamentu KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro 200-01-09 įsakymu Nr. D1-11/3-3 (Žin., 2008, Nr. 9-322).

P

2. SPRENDINIAI

Detaliojo plano sprendiniai rengiami atsižvelgiant į Varėnos miesto bendrojo plano sprendinius, planavimo sąlygas, žemės sklypų savininkų (valdytojų) ir/ar savivaldybės pasiūlymus.

2.1. Numatomi pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai

Nagrinėjamoje teritorijoje yra dešimt įregistruotų sklypų (kad. Nr. 3875/0001:0122, 3875/1:0, 3875/0001:0026, 3875/0001:0041, 3875/0001:0179, 3875/0001:0020, 3875/0001:0019, 3875/0001:0114, 3875/0001:0007, 3875/0001:0010) iš kurių du yra naujai performuojami (Kad. Nr. 3875/0001:0122, Varėnos „Šaltinėlio“ pradinės mokyklos direktorės prašymu 2015-05-04 Nr. S-17 ir Kad. Nr. 3875/0001:0026) ir dvidešimt naujai formuojamų sklypų atsižvelgiant į bendrojo plano nustatytus teritorijų tvarkymo ir naudojimo reikalavimus.

Žemės sklypų Nr. 1, 2, 3, 6, 7, 12, 13, 15, 16, 17, 18 naudojimo paskirtis kita, naudojimo būdas Daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G2)/ Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K). Žemės sklypų Nr. 4, 5 naudojimo paskirtis kita, naudojimo būdas atskirųjų želdinių teritorijos (E). Žemės sklypo Nr. 8 naudojimo paskirtis kita, naudojimo būdas atskirųjų želdinių teritorijos (E)/ Susisieikimo ir inž. komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1). Žemės sklypo Nr. 9 naudojimo paskirtis kita, naudojimo būdas Visuomeninės paskirties teritorijos (V). Žemės sklypų Nr. 10, 28 naudojimo paskirtis kita, naudojimo būdas Susisieikimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1). Žemės sklypų Nr. 11, 14, 22 naudojimo paskirtis kita, naudojimo būdas Susisieikimo ir inžinerinių koridorių teritorijos (I2). Žemės sklypų Nr. 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 30 naudojimo paskirtis kita, naudojimo būdas Vienbučių ir dvibučių gyvenamosios pastatų teritorijos (G1)/ Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K). Žemės sklypo Nr. 29 naudojimo paskirtis kita, naudojimo būdas Komerčinės paskirties teritorijos (K).

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.

Nustatomas šis planuojamos teritorijos privalomas teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas:

Sklypas Nr. 1	
Sklypo plotas	3432 m ²
Konkretus teritorijos naudojimo tipas	Mišri centro teritorija (GC)
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ
Žemės sklypo naudojimo būdas/būdai	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G2)/ Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K)
Leistinas pastatų aukštis	17 m
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas	32 %
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	1,2
Želdinių norma	30 %

Sklypas Nr. 2	
Sklypo plotas	3172 m ²
Konkretus teritorijos naudojimo tipas	Mišri centro teritorija (GC)
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ
Žemės sklypo naudojimo būdas/būdai	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G2)/ Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K)
Leistinas pastatų aukštis	17 m
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas	32 %
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	1,2
Želdinių norma	30 %

Sklypas Nr. 3	
Sklypo plotas	3222 m ²

Konkretus teritorijos naudojimo tipas	Mišri centro teritorija (GC)
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ
Žemės sklypo naudojimo būdas/būdai	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G2)/ Komerinės paskirties objektų teritorijos (K)
Leistinas pastatų aukštis	17
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas	34%
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	1,2
Želdinių norma	30%

Sklypas Nr.4	
Sklypo plotas	867 m ²
Konkretus teritorijos naudojimo tipas	Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ)
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ
Žemės sklypo naudojimo būdas/būdai	Atskirųjų želdynų teritorijos (E)
Leistinas pastatų aukštis	-
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas	-
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	-
Želdinių norma	-

Sklypas Nr.5	
Sklypo plotas	6144 m ²
Konkretus teritorijos naudojimo tipas	Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ)
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ
Žemės sklypo naudojimo būdas/būdai	Atskirųjų želdynų teritorijos (E)
Leistinas pastatų aukštis	-
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas	-
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	-
Želdinių norma	-

Sklypas Nr.6	
Sklypo plotas	3351 m ²
Konkretus teritorijos naudojimo tipas	Mišri centro teritorija (GC)
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ
Žemės sklypo naudojimo būdas/būdai	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G2)/ Komerinės paskirties objektų teritorijos (K)
Leistinas pastatų aukštis	17
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas	29%
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	1,2
Želdinių norma	30%

Sklypas Nr.7	
Sklypo plotas	2832 m ²
Konkretus teritorijos naudojimo tipas	Mišri centro teritorija (GC)
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ
Žemės sklypo naudojimo būdas/būdai	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G2)/ Komerinės paskirties objektų teritorijos (K)
Leistinas pastatų aukštis	17
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas	28%
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	1,2
Želdinių norma	30%

Sklypas Nr.8	
Sklypo plotas	1353 m ²
Konkretus teritorijos naudojimo tipas	Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ)
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ
Žemės sklypo naudojimo būdas/būdai	Atskirųjų želdynų teritorijos (E)/ Susisiekimo ir inž.

	Komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)
Leistinas pastatų aukštis	-
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas	-
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	-
Želdinių norma	15%

Sklypas Nr.9	
Sklypo plotas	8292 m ²
Konkretus teritorijos naudojimo tipas	Socialinės infrastruktūros teritorija (SI)
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ
Žemės sklypo naudojimo būdas/būdai	Visuomeninės paskirties teritorijos (V)
Leistinas pastatų aukštis	8 m
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas	31,50 %
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	0,6
Želdinių norma	15%

Sklypas Nr.10	
Sklypo plotas	140 m ²
Konkretus teritorijos naudojimo tipas	Inžinerinės infrastruktūros teritorija (TI)
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ
Žemės sklypo naudojimo būdas/būdai	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)
Leistinas pastatų aukštis	5 m
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas	71,80%
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	0,72
Želdinių norma	12%

Sklypas Nr.11	
Sklypo plotas	1165 m ²
Konkretus teritorijos naudojimo tipas	Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK)
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ
Žemės sklypo naudojimo būdas/būdai	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
Leistinas pastatų aukštis	-
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas	-
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	-
Želdinių norma	pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“

Sklypas Nr.12	
Sklypo plotas	3257 m ²
Konkretus teritorijos naudojimo tipas	Mišri centro teritorija (GC)
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ
Žemės sklypo naudojimo būdas/būdai	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G2)/ Komerinės paskirties objektų teritorijos (K)
Leistinas pastatų aukštis	17
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas	29%
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	1,2
Želdinių norma	30%

Sklypas Nr.13	
Sklypo plotas	3333 m ²
Konkretus teritorijos naudojimo tipas	Mišri centro teritorija (GC)
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ
Žemės sklypo naudojimo būdas/būdai	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G2)/ Komerinės paskirties objektų teritorijos (K)
Leistinas pastatų aukštis	17

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas	28%
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	1,2
Želdinių norma	30%

Sklypas Nr.14	
Sklypo plotas	2767 m ²
Konkretus teritorijos naudojimo tipas	Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK)
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ
Žemės sklypo naudojimo būdas/būdai	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
Leistinas pastatų aukštis	-
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas	-
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	-
Želdinių norma	pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“

Sklypas Nr.15	
Sklypo plotas	3511 m ²
Konkretus teritorijos naudojimo tipas	Mišri centro teritorija (GC)
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ
Žemės sklypo naudojimo būdas/būdai	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G2)/ Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K)
Leistinas pastatų aukštis	17
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas	27%
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	1,2
Želdinių norma	30%

Sklypas Nr.16	
Sklypo plotas	3610 m ²
Konkretus teritorijos naudojimo tipas	Mišri centro teritorija (GC)
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ
Žemės sklypo naudojimo būdas/būdai	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G2)/ Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K)
Leistinas pastatų aukštis	17
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas	26%
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	1,2
Želdinių norma	30%

Sklypas Nr.17	
Sklypo plotas	2564 m ²
Konkretus teritorijos naudojimo tipas	Mišri centro teritorija (GC)
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ
Žemės sklypo naudojimo būdas/būdai	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G2)/ Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K)
Leistinas pastatų aukštis	17
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas	37%
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	1,2
Želdinių norma	30%

Sklypas Nr.18	
Sklypo plotas	2371 m ²
Konkretus teritorijos naudojimo tipas	Mišri centro teritorija (GC)
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ
Žemės sklypo naudojimo būdas/būdai	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G2)/ Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K)
Leistinas pastatų aukštis	17
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas	44%
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	1,2

Želdinių norma	30%
----------------	-----

Sklypas Nr.19	
Sklypo plotas	796 m ²
Konkretus teritorijos naudojimo tipas	Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV)
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ
Žemės sklypo naudojimo būdas/būdai	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ Komerinės paskirties objektų teritorijos (K)
Leistinas pastatų aukštis	8,5 m
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas	52%
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	1,0
Želdinių norma	25%

Sklypas Nr.20	
Sklypo plotas	911 m ²
Konkretus teritorijos naudojimo tipas	Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV)
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ
Žemės sklypo naudojimo būdas/būdai	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ Komerinės paskirties objektų teritorijos (K)
Leistinas pastatų aukštis	8,5 m
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas	64%
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	1,3
Želdinių norma	25%

Sklypas Nr.21	
Sklypo plotas	941 m ²
Konkretus teritorijos naudojimo tipas	Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV)
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ
Žemės sklypo naudojimo būdas/būdai	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ Komerinės paskirties objektų teritorijos (K)/ Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)
Leistinas pastatų aukštis	8,5 m
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas	67%
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	1,3
Želdinių norma	25%

Sklypas Nr.22	
Sklypo plotas	330 m ²
Konkretus teritorijos naudojimo tipas	Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK)
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ
Žemės sklypo naudojimo būdas/būdai	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
Leistinas pastatų aukštis	-
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas	-
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	-
Želdinių norma	pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“

Sklypas Nr.23	
Sklypo plotas	297 m ²
Konkretus teritorijos naudojimo tipas	Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV)
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ

Žemės sklypo naudojimo būdas/būdai	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)
Leistinas pastatų aukštis	8,5 m
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas	50%
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	1,0
Želdinių norma	25%

Sklypas Nr.24	
Sklypo plotas	1261 m ²
Konkretus teritorijos naudojimo tipas	Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV)
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ
Žemės sklypo naudojimo būdas/būdai	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)
Leistinas pastatų aukštis	8,5 m
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas	70%
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	1,4
Želdinių norma	25%

Sklypas Nr.25	
Sklypo plotas	1199 m ²
Konkretus teritorijos naudojimo tipas	Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV)
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ
Žemės sklypo naudojimo būdas/būdai	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)
Leistinas pastatų aukštis	8,5 m
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas	68%
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	1,4
Želdinių norma	25%

Sklypas Nr.26	
Sklypo plotas	991 m ²
Konkretus teritorijos naudojimo tipas	Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV)
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ
Žemės sklypo naudojimo būdas/būdai	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)
Leistinas pastatų aukštis	8,5 m
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas	70%
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	1,4
Želdinių norma	25%

Sklypas Nr.27	
Sklypo plotas	778 m ²
Konkretus teritorijos naudojimo tipas	Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV)
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ
Žemės sklypo naudojimo būdas/būdai	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)
Leistinas pastatų aukštis	8,5 m
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas	62%
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	1,2
Želdinių norma	25%

Sklypas Nr.28	
Sklypo plotas	70 m ²

Konkretus teritorijos naudojimo tipas	Inžinerinės infrastruktūros teritorija (TI)
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ
Žemės sklypo naudojimo būdas/būdai	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)
Leistinas pastatų aukštis	5 m
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas	54%
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	0,55
Želdinių norma	12%

Sklypas Nr.29	
Sklypo plotas	897 m ²
Konkretus teritorijos naudojimo tipas	Paslaugų teritorija (PA)
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ
Žemės sklypo naudojimo būdas/būdai	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)
Leistinas pastatų aukštis	8,5 m
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas	80%
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	1,6
Želdinių norma	15%

Sklypas Nr.30	
Sklypo plotas	799 m ²
Konkretus teritorijos naudojimo tipas	Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV)
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ
Žemės sklypo naudojimo būdas/būdai	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)/ Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)
Leistinas pastatų aukštis	8,5 m
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas	63%
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	1,3
Želdinių norma	25%

Pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 gruodžio 21d. įsakymą Nr. D1-694 "Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo", nustatomas planuojamoje teritorijoje, skirtoje daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypuose želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas - 30% nuo viso žemės sklypo ploto; Žemės sklypuose, kurie skirti susisiekimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams ir vandenvietėms normuojami pagal STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ ir kita; 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%.

Pagal LR aplinkos ministro 2007 gruodžio 21d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtintą Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą, atskiriesiems želdynams želdinių norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto neregamentuojama.

2.1. Statinių išdėstymo sklype reikalavimai

Sklype yra esami pastatai pagal STR 1.01.09:2003 Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį priskiriami: gyvenamosios paskirties pastatų pogrupiui (gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai (namai), vieno buto pastatai (namai), negyvenamosios paskirties pastatų pogrupiui (mokslo paskirties pastatai, pagalbinio ūkio paskirties pastatai, energetikos pastatai).

Statinių statybos zona apibrėžta statybos ribomis. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ nustatomi šie mažiausi atstumai nuo pastatų iki gretimo sklypo ribos ir gatvių raudonųjų linijų bei kiti reikalavimai:

1. 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. Reglamentuoti atstumai nuo pastatų ir statinių taikomi ir bet kurioms Namu ar jo priklausiniui bei inžinerinių statinių išsikišančioms konstrukcijoms.

2. Gyvenamieji pastatai ir su jais susiję (jiems tarnaujantys) tame pačiame sklype statomi statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad būtų įgyvendinti teisės aktais nustatyti šiame sklype statomų bei esančių pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimai, taip pat šiame 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. Rekonstruojant statinius gretimų sklypų pastatų insoliacija ir natūralus apšvietimas negali pablogėti;

3. Bet kuriuo atveju turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai tarp statinių. Nustatant priešgaisrinius atstumus tarp pastatų, blokuojant pastatus ant sklypo ribos, turi būti vadovujamasi Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais.

2.2. Susisiekimo organizavimas

Patekimas į sklypus Nr. 1, 2, 3 yra nuo Marcinkonių g. (C1 kategorijos gatvė). Patekimas į sklypus Nr. 1, 5, 8, 14, 24 yra nuo Dzūkų g. (D kategorijos gatvė). Patekimas į sklypus Nr. 25, 26, 27, 20, 21, 29, 23 yra nuo Sporto g. (D2 kategorijos gatvė). Patekimas į sklypus Nr. 30, 19, 14, 13, yra nuo Vytauto g. (C2 kategorijos gatvė). Patekti į sklypus Nr. 7 ir 6 galima per sklypo Nr. 13 kelio servitutą. Patekimas į sklypus Nr. 9, 10, 11, 12, 18, 17, 16 ir 15 yra iš Voronecko g. (D2 kategorijos gatvė).

Automobilių stovėjimo aikštelėse vietų skaičius, priklausomai nuo statomų pastatų paskirties, ir atstumai, priklausomai nuo stovėjimo vietų skaičiaus juose, iki atitinkamos paskirties pastatų turi būti numatomi vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai“ techninio projekto rengimo metu. Automobilių stovėjimo vietos turi būti planuojamos sklypo ribose. Numatomos automobilių stovėjimo vietos planuojamos atsižvelgiant į esamą užstatymą.

Statinių rekonstravimo ar kapitalinio remonto, statinių ar jų dalių paskirties keitimo atvejais privalomos automobilių saugojimo ir stovėjimo vietos gali būti įrengiamos už statinio ar statinių grupės žemės sklypo ribų. Privalomos visuomeninių pastatų, daugiabučių namų automobilių stovėjimo vietos gali būti suprojektuotos ir įrengtos už statinio ar statinių grupės žemės sklypo ribų, bet ne toliau kaip 300 m nuo įėjimų į šiuos statinius, tuo atveju jei yra sklypų savininkų susitarimas. Iki 20 % STR 2.06.04:2014 nustatyto visuomeninių pastatų, daugiabučių namų automobilių stovėjimo vietų normatyvo (išskyrus vietas žmonėms su negalia) įgyvendinimo ypatumus gali nustatyti savivaldybių tarybos savo sprendimais, teritorijų planavimo metu numatant atskirus sklypus automobilių saugykloms, galimybes automobilių stovėjimo vietas įrengti gatvių raudonųjų linijų ribose ir kitais būdais. Automobilių stovėjimo vietos, kurios įrengiamos už statinio ar statinių grupės žemės sklypo ribų, turi būti įrengtos prieš statinio ar statinių grupės statybos užbaigimą. Normatyvų įgyvendinimo ypatumus nustato savivaldybių tarybos savo sprendimais.

Prie visų viešojo naudojimo pastatų ir daugiabučių gyvenamųjų namų turi būti įrengtos vietos žmonėms su negalia pagal STR 2.03.01:2001 „Statiniai ir teritorijos. Reikalavimai žmonių su negalia reikmėms“ reikalavimus.

2.3. Inžinerinė infrastruktūra

Planuojamoje teritorijoje yra įrengta inžinerinė infrastruktūra: centralizuoti šilumos, vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų, dujotiekio, požeminiai 0,4 kV ir 10 kV elektros tinklai, antžeminė ir požeminė ryšių, telekomunikacijų tinklai, drenažo linijos.

2.4. Aplinkos apsauga

Susidariusios buitinės atliekos bus tvarkomos vadovaujantis LR Aplinkos apsaugos ministro 1999 m. liepos 14 d. įsakymu Nr. 217 „Dėl atliekų tvarkymo taisyklių patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais) nustatytais reikalavimais. Buitinės atliekos bus surenkamos į konteinerius. Surinktos atliekos pagal sutartis su atliekų surinkėjais bus išvežamos į sąvartyną ir/ar antrinių žaliavų perdirbimo įmones, todėl vystant teritoriją nebus daromas reikšmingas poveikis.

Susidariusios paviršinės nuotekos nuo automobilių stovėjimo aikštelės šalinamos į esamus lietaus kanalizacijos tinklus.

2.5. Gaisrinė sauga

Detaliojo plano rengimo metu, vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312 “Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo” numatomi šiame įsakyme numatyti gaisrinės saugos nurodymus atitinkantys sprendiniai.

Gaisro plitimas į gretimus statinius

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau - priešgaisrinis atstumas). Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai

Detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose, patvirtintuose Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338, numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Patekimui į sklypą projektuojamas (3,5 m) pločio privažiavimas, tinkamas gaisriniam automobiliui pravažiuoti. Privažiavimams prie kiekvieno pastato ir apsisukimo aikštelėms techninio projekto metu turi būti numatoma kieto grunto danga, tinkama gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti. Privažiavimų plotis projektuojamas ne mažesnis kaip (3,5 m).

Vandentiekis, vandentiekio tinklai ir statiniai

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai pagal Lauko tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisykles, patvirtintas Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2007-02-22 įsakymu Nr. 1-66, nustatomi rengiant statinių techninius projektus.