

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. PARENGIAMASIS ETAPAS

„Žemės sklypo Baltašiškės g. 18B, Druskininkuose (kad Nr. 1501/0007:392), padalinimo, naujų naudojimo būdų ir pobūdžių, teritorijos naudojimo ir tvarkymo režimų bei reglamentų nustatymo detaliojo plano“ koregavimo dokumentacija parengta, vadovaujantis planavimo darbų programa, patvirtinta 2021-10-06 Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. V35-1004 ir teritorijų planavimo sąlygomis.

Prašymas Nr. 2021-11-10 Nr. REG198622 išduoti teritorijų planavimo sąlygas buvo išsiųstas:

- 1) UAB „Druskininkų vandenys“;
- 2) AB „Energijos skirstymo operatorius“;
- 3) Kultūros paveldo departamentui prie Kultūros ministerijos;
- 4) AB „Telia Lietuva“;
- 5) Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos;
- 6) Aplinkos apsaugos agentūrai;
- 7) Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos;
- 8) UAB „LITESKO“;
- 9) Nacionaliniam visuomenės sveikatos centrui prie Sveikatos apsaugos ministerijos;
- 10) Druskininkų savivaldybės administracijai;
- 11) Valstybinei miškų tarnybai;
- 12) Viešajai įstaigai „Transporto kompetencijų agentūra“.

2021-11-25, praėjus planavimo sąlygų rengimo terminui, TPDRIS automatiškai sugeneravo tris pranešimus Nr. REG200645 (UAB „Druskininkų vandenys“), Nr. REG200648 (UAB „LITESKO“), ir Nr. REG200649 (Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos) apie teritorijų planavimo sąlygų neišdavimą laiku. Iš Valstybinės miškų tarnybos 2021-11-15 Nr. REG199290 ir iš Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2021-11-24 Nr. REG200602 gauti atsakymai nagrinėti klaidingą prašymą.

Gautos planavimo sąlygos:

- 1) AB „Telia Lietuva“ 2021-11-12 planavimo sąlygos Nr. REG199084;
- 2) AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2021-11-10 planavimo sąlygos Nr. REG198894;
- 3) Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2021-11-23 planavimo sąlygos Nr. REG200363;
- 4) Druskininkų savivaldybės administracijos 2021-11-22 planavimo sąlygos Nr. REG200206;
- 5) Aplinkos apsaugos agentūros 2021-11-12 planavimo sąlygos Nr. REG199175;
- 6) Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos 2021-11-17 planavimo sąlygos Nr. REG199712;
- 7) Viešosios įstaigos „Transporto kompetencijų agentūra“ 2021-11-17 planavimo sąlygos Nr. REG199632;

Planavimo tikslai ir uždaviniai:

Sujungti žemės sklypus Baltašiškės g. 18C, Druskininkuose, (unikalus Nr. 4400-5272-1580; kadastro Nr. 1501/0007:463) ir Baltašiškės g. 18D, Druskininkuose, (unikalus Nr. 4400-5276-5400; kadastro Nr. 1501/0007:462) į vieną ir patikslinti teritorijos naudojimo reglamentus;

Atliktų darbų sąrašas:

- 1) Topografinė planuojamos teritorijos nuotrauka;
- 2) Esamos būklės įvertinimo dokumentai.

II. TERITORIJOS PLANAVIMO DOKUMENTO RENGIMO ETAPAS

2.1. Esamos būklės analizė

Nagrinėjami žemės sklypai yra įregistruoti nekilnojamojo turto registre.

Žemės sklypui Baltašiškės g. 18C, Druskininkuose (kadastrinis Nr. 1501/0007:463) taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- 1) Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- 2) Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis);

Žemės sklypui Baltašiškės g. 18D, Druskininkuose (kadastrinis Nr. 1501/0007:462) taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- 1) Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) ;
- 2) Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis).

PASTABA:

Abu žemės sklypai yra Druskininkų aerodromo apsaugos zonoje „D“ bei Druskininkų miesto istorinės dalies (unikalus objekto kodas 30185) vizualinės apsaugos pozonyje.

Druskininkų savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo (T00084670, 2020-04-27) sprendiniuose nagrinėjama teritorija yra funkcinėje zonoje GM-1 (gyvenamos mažo užstatymo intensyvumo teritorijos), kuri skirta urbanizuojamam vienbučiam/dvibučiam gyvenamam užstatymui kartu su socialinių, visuomeninių ir paslaugų objektų infrastruktūra esamuose ir naujai formuojamuose Druskininkų miesto gyvenamuosiuose kvartaluose. Plėtra realizuojama modernizuojant, konvertuojant, tankinant esamas užstatytas teritorijas ir naujai užstatant neurbanizuotas teritorijas. Gyvenamųjų teritorijų minimalus žemės sklypo plotas 0,09 ha. Leidžiamas pastatų aukštų skaičius - 3 (aukštis iki 12m). Maksimalus gyvenamųjų pastatų užstatymo intensyvumas - 0,4. Užstatymo tankis nustatomas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ reikalavimais. Taikomi teritorijų plėtros būdai: saugojimas, modernizavimas, konversija (pertvarkymas), nauja plėtra ir be esminių pokyčių. Užstatymo tipas - vd (vienbutis ir dvibutis užstatymas).

Taip pat pagal **Druskininkų savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo** (T00084670, 2020-04-27) sprendinius teritorija yra **gamtinio karkaso** nacionalinės svarbos **migraciniame koridoriuje (Mpž/4)**. Pagal kraštovaizdžio natūralumo laipsnį teritorijos **potencialas pažeistas (pž)**. Teritorijai pagal kraštovaizdžio natūralumo apsaugos ir formavimo tipus yra numatytas urbanizuotų ir kitų užstatytų/numatomų urbanizuoti ar užstatyti gamtinio karkaso teritorijų tvarkymas. Numatomose urbanizuoti teritorijose, patenkančiose į gamtinį karkasą, priklausomųjų želdynų norma ir plotai nustatomi vadovaujantis LR aplinkos ministro įsakymu „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ ir gamtinio karkaso nuostatais.

Planuojamoje teritorijoje taip pat galioja:

„Žemės sklypo Baltašiškės g. 18B, Druskininkuose, (kad. Nr. 1501/0007:392), padalinimo, naujų naudojimo būdų ir pobūdžių, teritorijų naudojimo ir tvarkymo režimų bei reglamentų nustatymo detalūs planas“ (TPD reg. Nr. T00076296).

Juo nustatytas 0,1060 ha ploto žemės sklypo Baltašiškės g. 18C tvarkymo ir naudojimo režimas. Užstatymo tankis jame numatytas 28,3%, o intensyvumas - 0,4. Pastatų aukštų skaičius - 1+M (8,5 metro nuo žemės paviršiaus). Taip pat šiuo detalioju planu nustatytas ir 0,0933 ha ploto žemės sklypo Baltašiškės g. 18D tvarkymo ir naudojimo režimas. Užstatymo tankis jame numatytas 29,6%, o intensyvumas - 0,4. Pastatų aukštų skaičius - 1+M (8,5 metro nuo žemės paviršiaus).

Planuojama teritorija šiaurės vakaruose ribojasi su Baltašiškės gatve. Šiaurės rytuose su vienbučių - dvibučių gyvenamųjų pastatų žemės sklypais, o iš pietų, rytų ir vakarų - su bendro naudojimo inžinerinės infrastruktūros žemės sklypu, per kurį numatyti du šių žemės sklypų įvažiavimai - išvažiavimai. Taip pat šiame žemės sklype suplanuotas ir visos inžinerinės infrastruktūros tinklų (vandentiekio, buities nuotekų, elektros) klojimas.

Žemės sklypuose Baltašiškės g. 18C ir Baltašiškės g. 18D pastatų ir inžinerinių statinių nėra.

Planuojamoje teritorijoje šiuo metu yra pavienių medžių.

Teritorijos vystymo tendencijos įtvirtintos miesto bendrojo plano sprendiniais ir iš esmės nesikeičia.

2.2. Detaliojo plano sprendiniai ir jų pagrindimas

Žemės sklypas Nr. 1

Žemės sklypo plotas – 1993 m². Planuojama žemės sklypo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (GI). Maksimalus leidžiamas žemės sklypo užstatymo tankumas – 22%, o užstatymo intensyvumas – 0,4. Statinių aukštis numatomas iki 8,5 m (aukštis, skaičiuojamas statinio statybos zonoje metrais nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Turi būti užtikrinamas ne mažesnis už nustatytas normas (tokios paskirties objektams turi būti nuo 25%) priklausomųjų želdynų ploto įveisimas (numatoma iki 38% - 764 m²). Pagal 2008-03-12 LRV nutarimu Nr. 206 patvirtintus kriterijus, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, iš planuojamoje teritorijoje augančių 39 pušų atitinka visos. Tačiau šiuo metu galiojančiame detalijame plane 9 pušis yra numatyta šalinti (žiūr. pridedamą galiojančio DP dendrologinio plano ištrauką). Detaliojo

n	m	SKLYPO NUMERO IR JO PLOTO ŽYMEJIMAS: n - SKLYPO NUMERIS m - SKLYPO PLOTAS
—	—	DETALIOJO PLANO GALIOJIMO RIBA
—	—	ESAMOS SKLYPŲ RIBOS
—	—	PROJEKTUOJAMOS SKLYPŲ RIBOS
—	—	STATYBOS RIBA
—	—	GATVĖS RAUDONOSIOS LINIJOS
—	—	NEMUNO APSAUGOS JUOSTA
—	—	INŽINERINIŲ (IRENGINIŲ) APSAUGOS ZONOS
—	—	UŽSTATYTI LEIDŽIAMA TERITORIA
—	—	PROJEKTUOJAMOS SERVIDITUOS
—	—	ĮVAŽIAVIMAS - IŠVAŽIAVIMAS
—	—	ESIMO KRYPTIS
—	—	SAUGOMI MEDŽIAI
—	—	KERTAMI MEDŽIAI
—	—	PLANUOJAMAS PRIEŠGAISRINIS HIDRANTAS
—	—	PLANUOJAMAS VANDENTIEKIS
—	—	PLANUOJAMAS BUTINĖ NUOTEKYNĖ
—	—	PLANUOJAMAS SLĖGIMINĖ BUTINĖ NUOTEKYNĖ
—	—	PLANUOJAMAS IKI 1KV EL. KABELIS
—	—	PLANUOJAMAS APSVIETIMO KABELIS
—	—	PLANUOJAMA LIETAUS NUOTEKYNĖ
—	—	PLANUOJAMAS RYŠIŲ KABELIS



plano koregavimo metu (*laikydami nurodytą planavimo tikslą*) nekeičiame patvirtinto ir galiojančio detaliojo plano priimtų sprendinių, susijusių su medžiais, todėl tik pažymime tuos pačius 9 medžius, kurie pagal galiojančius sprendinius 2014 m. buvo nurodyti, kaip kertami, bet vertinant naujai formuojamą užstatyti leidžiamą teritoriją tikėtina, kad didesnė dalis iš šių kirsti numatytų medžių išliks. Visi kiti (30 vnt.) šiuose 2-juose žemės sklypuose augantys medžiai lieka saugomais.

Žemės sklypui taikomi apribojimai: LRS XIII - 2166: *III skyrius, pirmasis skirsnis (Aerodromo apsaugos zonos (1993 kv. m)), III skyrius, dešimtas skirsnis (Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (15 kv. m)) ir V skyrius, pirmasis skirsnis (Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (1993 kv. m))*.

Susisiekimo sistemos organizavimas

Įvažiavimas iš Baltašiškės gatvės (per inžinerinės infrastruktūros žemės sklypą) į detaliai planuojamą teritoriją yra suplanuotas koreguojamame detaliojo plane (TPDR Nr. T00076296). Naujame žemės sklype numatoma iki 4 automobilių stovėjimo vietų (dvi jų - pastato viduje).

Elektros energija

Iš MTT (*modulinės transformatorinės vieta parinkta koreguojamame detaliojo plane, šiaurinėje anksčiau planuotos teritorijos dalyje*) inžinerinės infrastruktūros žemės sklypu skirstomosios požeminės elektros linijos veda į atskiruose žemės sklypuose parinktas ĮAS vietas. Planuojamoje teritorijoje ĮAS vieta parinkta šiaurės vakarų kampe.

Vanduo ir nuotekos

Koreguojamo detaliojo plano inžinerinės infrastruktūros žemės sklype, yra suplanuoti centralizuoti lietaus kanalizacijos, vandentiekio bei nuotekų tinklai. Dalis nuotekų tinklų yra numatyti gretimuose žemės sklypuose (galiojančiame detaliojo plane buvo suplanuoti servitutai).

Šilumos sistema

Galima šildymo sistema oras-vanduo.

Ryšių linijos

Koreguojamo detaliojo plano inžinerinės infrastruktūros žemės sklype, yra suplanuotas ryšių kabelio klojimas.

Gaisrinė sauga

Koreguojamo detaliojo plano inžinerinės infrastruktūros žemės sklype yra parinkta vieta priešgaisriniam hidrantui. Jis nuo planuojamos teritorijos pietryčių kryptimi nutolęs ~10m.

III. DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMAS

3.1. Poveikis teritorijos vystymo darnai ir planuojamai veiklos sričiai

Bendrajame Druskininkų savivaldybės teritorijos plane planuojama teritorija yra funkcinėje zonoje GM-1 (gyvenamos mažo užstatymo intensyvumo teritorijos). Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų su priklausiniais statyba joje yra galima.

Pagal LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priedo 10 straipsnio 10.2. punktą numatomai ūkinei veiklai atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo neturi būti atlikta.

Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius į vieną bus sujungti du žemės sklypai. Taip pat bus patikslinti ir nustatyti žemės sklypo naudojimo reglamentai.

Neigiamo sprendinių poveikio jokia veiklos sritis nepatirs.

3.2. Poveikis ekonominei aplinkai

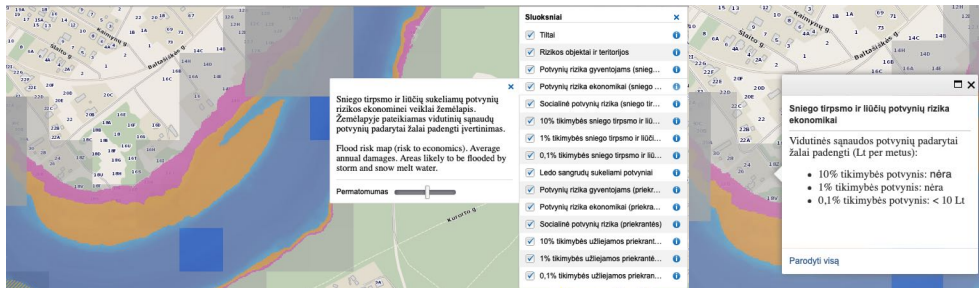
Žemės sklype atsirasis pastatas bus prijungtas prie centralizuotų inžinerinių tinklų ir naudosis šiuos tinklus eksploatuojančių įmonių paslaugomis.

3.3. Poveikis socialinei aplinkai

Poveikio socialinei aplinkai detaliojo plano sprendiniai neturės.

3.4. Poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui

Nagrinėjamoje teritorijoje saugomų gyvūnų bei augalų rūšių nežinoma. Planuojamoje teritorijoje nėra saugomų gamtos vertybių, atskirų kultūros paveldo objektų, tačiau planuojama teritorija yra Druskininkų miesto istorinės dalies (*unikalus objekto kodas Nr. 30185*) vizualinės apsaugos pozonyje;



Detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio aplinkai bei kraštovaizdžiui neturės. Planuojamos teritorijos (pagal sniego tirpimo ir liūčių potvynių riziką ekonomikai) mažesnėje dalyje galimi tik į 0,1% tikimybės potvyniai.

4. Detaliojo plano sprendinių poveikio vertinimo lentelė:

1. Detaliojo plano dokumento organizatorius: Druskininkų savivaldybės administracija;
2. Detaliojo plano rengėjas: Aido Urmanavičiaus IĮ, TPV architektas A. Urmanavičius;
3. Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Žemės sklypo Baltašiškės g. 18B, Druskininkuose (kad Nr. 1501/0007:392), padalinimo, naujų naudojimo būdų ir pobūdžių, teritorijos naudojimo ir tvarkymo režimų bei reglamentų nustatymo detaliojo plano koregavimas;
4. Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais: Teritorijoje galioja: <u>Druskininkų savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimas (T00084670, 2020-04-27) sprendiniai</u> nagrinėjama teritorijos funkcinės zonos tipas - Druskininkų savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniuose nagrinėjama teritorija yra funkcinėje zonoje GM-1 (gyvenamos mažo užstatymo intensyvumo teritorijos), kuri skirta urbanizuojamam vienbučiam / dvibučiam gyvenamam užstatymui kartu su socialinių, visuomeninių ir paslaugų objektų infrastruktūra esamuose ir naujai formuojamuose Druskininkų miesto gyvenamuosiuose kvartaluose. Plėtra realizuojama modernizuojant, konvertuojant, tankinant esamas užstatytas teritorijas ir naujai užstatant neurbanizuotas teritorijas. Gyvenamųjų teritorijų minimalus žemės sklypo plotas 0,09 ha. Leidžiamas pastatų aukštų skaičius - 3 (aukštis iki 12m). Maksimalus gyvenamųjų pastatų užstatymo intensyvumas - 0,4. Užstatymo tankis nustatomas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ reikalavimais. Taikomi teritorijų plėtros būdai: saugojimas, modernizavimas, konversija (pertvarkymas), nauja plėtra ir be esminių pokyčių. Užstatymo tipas - vd (vienbutis ir dvibučiai užstatymas). <u>Žemės sklypo Baltašiškės g. 18B, Druskininkuose (kad Nr. 1501/0007:392), padalinimo, naujų naudojimo būdų ir pobūdžių, teritorijos naudojimo ir tvarkymo režimų bei reglamentų nustatymo detalusis planas (TPD reg. Nr. T00076296)</u> Koreguojami detaliojo plano sprendiniai, tikslinamas teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas.
5. Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais: —
6. Status quo situacija: Žemės sklypai yra kitos paskirties. Naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
7. Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijos planavimo sprendinius: Sujungti du žemės sklypus į vieną ir patikslinti teritorijos naudojimo reglamentus;

8. Galimo sprendinių poveikio vertinimas (*pateikiamas apibendrintas poveikio aprašymas ir įvertinimas*):

Vykdam reikalavimus teritorijos tvarkymo režimui, t.y. pastatų aukščiui, tūriui, užstatymo plotui ir vietai, architektūros kokybei, galima teigti, kad sprendiniai pozityvūs urbanistiniu aspektu. Gyventojų aprūpinimo infrastruktūra aspektu detaliojo plano sprendiniai pozityvūs, kadangi planuojamoje teritorijoje būsimieji pastatai bus prijungti prie esančių ir numatomų centralizuotų tinklų, juos racionaliai išnaudojant. Gamtosauginiu aspektu poveikis pozityvus, nes planuojamoje teritorijoje priklausomieji želdynai sudarys daugiau nei 38% nuo būsimo žemės sklypo ploto. Atliekos surenkamos į kontenerius ir išvežamos į RAC sąvartyną. Nagrinėjamoje teritorijoje saugomų gyvūnų bei augalų rūšių nežinoma. Planuojamoje teritorijoje nėra saugomų gamtos vertybių, kultūros paveldo objektų. Planuojama teritorija yra Druskininkų miesto istorinės dalies (*unikalus objekto kodas Nr. 30185*) vizualinės apsaugos pozonyje. Detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio aplinkai bei kraštovaizdžiui neturės, neįtakos ir miesto istorinės dalies vertingųjų savybių (planinės struktūros tipo, planinės struktūros tinklo, gatvių, aikščių ar tūrinės erdvinės struktūros).

Poveikis urbanistiniu, aplinkosauginiu ir susisiekimo aspektais yra pozityvus, o higieniniu - neutralus.

9	Vertinimo aspektai	Teigiamas (<i>trumpalaikis, ilgalaikis</i>) poveikis	Neigiamas (<i>trumpalaikis, ilgalaikis</i>) poveikis
	Sprendinio poveikis:		
	Teritorijos vystymo darnai ir (<i>ar</i>) planuojamai veiklos sričiai	Teigiamas ilgalaikis	---
	Ekonominei aplinkai	Teigiamas ilgalaikis	---
	Socialinei aplinkai	Teigiamas ilgalaikis	---
	Gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	Teigiamas ilgalaikis	---
10	Siūlomos alternatyvos poveikis:		
	Teritorijos vystymo darnai ir (<i>ar</i>) planuojamai veiklos sričiai	---	---
	Ekonominei aplinkai	---	---
	Socialinei aplinkai	---	---
	Gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	---	---

DPV arch. A. Urmanavičius