

Sprendiniai.

Aiškinamasis raštas.

BENDROJI DALIS

TURIZMUI IR REKREACIJAI PATRAUKLIOS TERITORIJOS TARP ZARASAIČIO - BALTO EŽERŲ ZARASŲ MIESTE DETALIOJO PLANO (T00052575), patvirtinto Zarasų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. I-346 „Dėl detaliojo plano patvirtinimo“ (Toliau – *galiojantis detalusis planas*), KOREKTŪRA vykdoma žemės sklype, kadastro Nr. 4380/0004:89, adresas: Aušros g. 15, Zarasai. Korektūra rengiama taikant supaprastintą teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarką, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalimi ir Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3. papunktyje nurodytais detaliųjų planų koregavimo atvejais:

318.3.1. statybos zona, statybos riba, <....>”

318.3.6. <.....> susisiekiama komunikacijų išdėstymo principai <....>” - savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu.

Planavimo organizatorius – Zarasų rajono savivaldybės administracijos direktorius, Sėlių a. 22, 32110 Zarasai, + 370 385 37 155, el. paštas: info@zarasai.lt

Planavimo iniciatorius – Zarasų rajono savivaldybės administracija, Sėlių a. 22, 32110 Zarasai, + 370 385 37 155, el. paštas: info@zarasai.lt

Detaliojo plano rengėja - Aurelija Čergelienė, IDV Nr. 1108275, adresas: Jaunimo g. 29, Dembavos k., LT-38176, Panevėžio r. sav., tel. +370 676 42727, aurcerg@gmail.com

Detaliojo plano koregavimo pagrindas – Zarasų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. I-346 „Dėl detaliojo plano patvirtinimo“, (T00052575).

Planuojama/koreguojama teritorija – *galiojančiu detaliuoju planu* suplanuotas žemės sklypas **Nr. 01**, Aušros g. 15, Zarasai, žemės sklypo kadastro Nr. 4380/0004:89, sklypo plotas 5,8477 ha.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas *nekeičiami* ir yra: *Kitos paskirties žemė (KT), Rekreatinės teritorijos (R)*.

Detaliojo plano koregavimo tikslas – koreguoti statybos zoną, statybos ribą, įvažiavimų vietas žemės sklype, kadastro Nr. 4380/0004:89, adresas: Aušros g. 15, Zarasai (galiojančio detaliojo plano brėžinyje žemės sklypo Nr. 01), **kiti nustatyti reglamentai nekeičiami** ir yra galiojantys, vadovaujantis Zarasų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. I-346 „Dėl detaliojo plano patvirtinimo“ (T00052575).

Galiojančio detaliojo plano koregavimo ribas žiūrėti 1 paveikslėlyje.

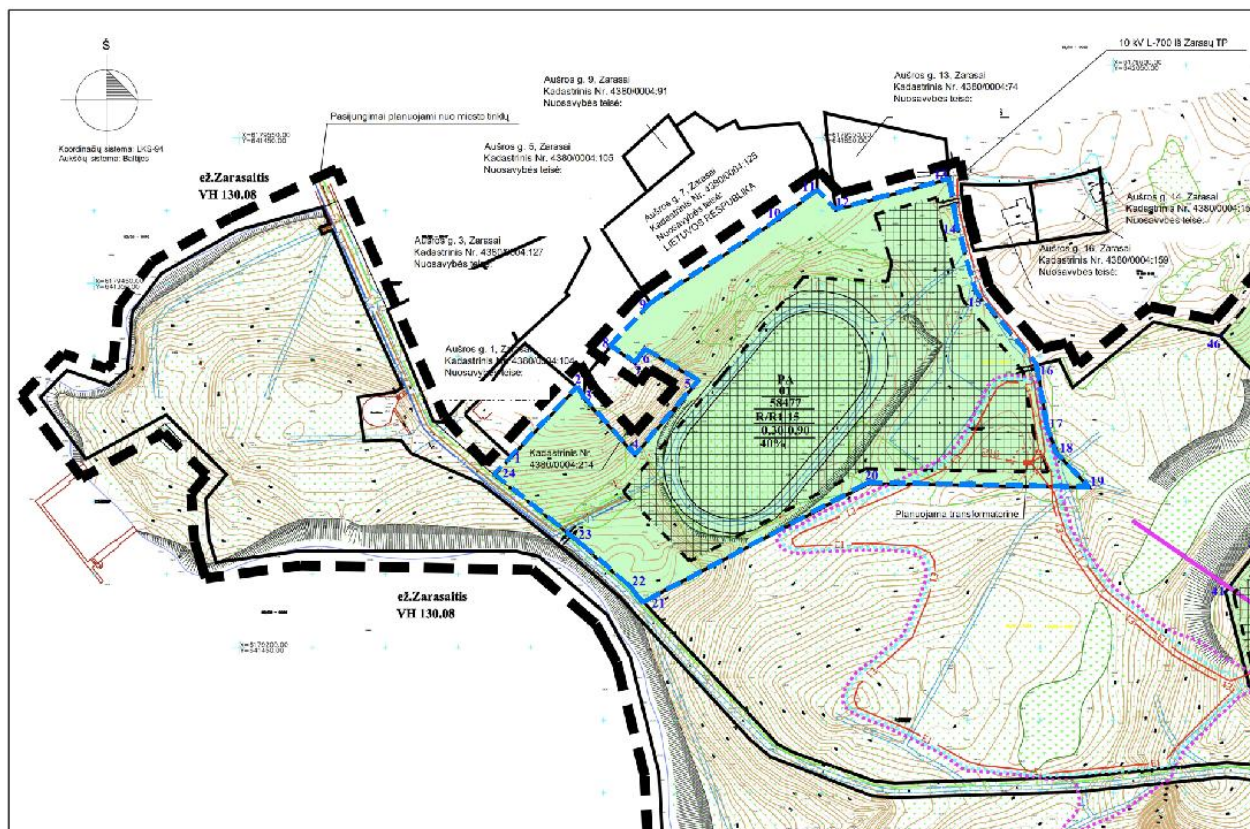
Rengiant **galiojančio detaliojo plano** korektūrą, vadovujamasi Lietuvos Respublikos įstatymais ir Vyriausybės nutarimais, ministrų įsakymais, galiojančiomis taisyklėmis, normomis bei *planuojamai teritorijai taikomais aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentais*.

Sprendiniai.

Aiškinaamasis raštas.

ESAMA BŪKLĖ

Koreguojama teritorija - *galiojančiu detaliuoju planu* suplanuotas žemės sklypas Nr. 01, adresas: Aušros g. 15, Zarasai, žemės sklypo kadastro Nr. 4380/0004:89. *Galiojančio detaliuoju plano* sprendinių brėžinio ištraukoje koregavimo ribos žymimos mėlyna punktyrine linija, žemės sklypas Nr. 01, 1 pav.



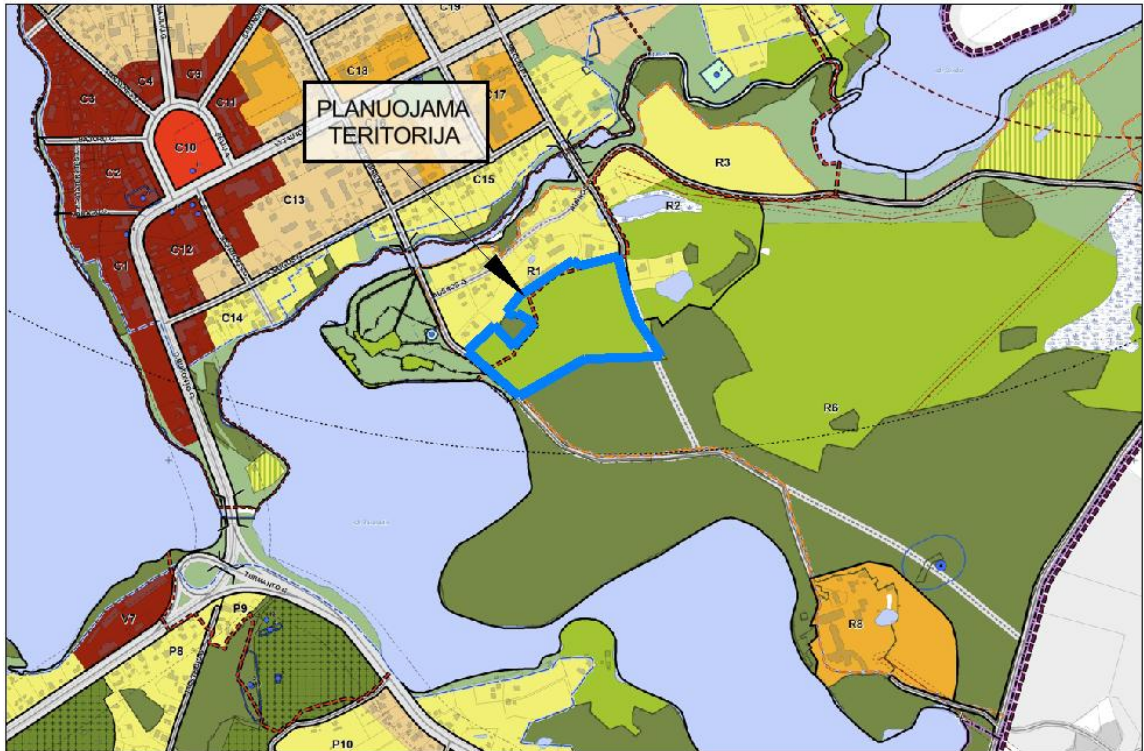
1 pav.

Žemės sklypas, kadastro Nr. 4380/0004:89, Aušros g. 15, Zarasai, yra kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos (R), žemės sklypo savininkas – Lietuvos Respublika, patikėjimo teisėmis žemės sklypą valdo Zarasų rajono savivaldybė. Žemės sklype registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (SŽNS) – *Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis, plotas 51 m².*

Vadovaujantis *Zarasų miesto teritorijos bendrojo plano koregavimo (T00085614) sprendiniais (toliau – BP), 2 pav.*, planuojama/koreguojama teritorija patenka į *Rekreacinių teritorijų* funkcinę zoną, brėžinyje žymima R2, teritorijos naudojimo tipas (NAUD_TIP) – *Rekreacinės teritorijos (R).*

Sprendiniai.

Aiškinamasis raštas.



2 pav. Planuojamos teritorijos situacija Zarasų miesto teritorijos bendrojo plano koregavimo Pagrindiniame (reglamentų) brėžinyje (T00085614)

Informacija apie planuojamoje teritorijoje esamus inžinerinius tinklus:

1 lentelė.

Elektros	Šilumos	Vandentiekio	Buitinių nuotekų	Lietaus nuotekų	Ryšių	Dujotiekio
+	-	-	-	+	+	-

+ Yra ; - Nėra

Servitutas – nėra.

Gretimybės. Žemės sklypas, kadastro Nr. 4380/0004:89, Aušros g. 15, Zarasai, ribojasi su žemės sklypais, kadastro Nr.:

- 4380/0004:205, Zarasai;
- 4380/0004:254, Zarasai;
- 4380/0004:104, Dariaus ir Girėno g. 1A, Zarasai;
- 4380/0004:214, Zarasai;
- 4380/0004:265, Dariaus ir Girėno g. 1 B, Zarasai;
- 4380/0004:264, Dariaus ir Girėno g. 1 C, Zarasai;
- 4380/0004:125, Aušros g. 7, Zarasai;
- 4380/0004:74, Aušros g. 13, Zarasai.

Rengiant **galiojančio detaliojo plano** korektūrą, trečiųjų asmenų interesai nepažeidžiami.

Žemės sklype, kadastro Nr. 4380/0004:89, Aušros g. 15, Zarasai, yra saugotinių želdinių.

Sprendiniai.

Aiškinamasis raštas.

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO PAGRINDAS. SPRENDINIAI.

Galiojančio detaliojo plano korektūra rengiama/reikalinga siekiant koreguoti statybos zoną, statybos ribą, įvažiavimų vietas žemės sklype, kadastro Nr. 4380/0004:89, Aušros g. 15, Zarasai.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo galiojančios redakcijos 28 straipsnio 9 dalimi, detalusis planas gali būti koreguojamas teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu, jeigu koregavimas nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių, nesikeičia nustatytos pasekmės ir poveikis aplinkai ir jei detaliojo plano koregavimui raštu pritarė visi žemės sklypo valdytojai ir naudotojai bei Teritorijų planavimo komisija. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštaruoja galiojančio Zarasų miesto teritorijos bendrojo plano (T00073319) bei korektūrų sprendiniams (T00081881 ir T00085614).

Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai.

Rengiant **galiojančio detaliojo plano korektūrą**, koreguojama tik statybos zona, statybos riba, įvažiavimai į žemės sklypą (žiūrėti korektūros brėžinį), **kiti papildomi bei privalomieji reglamentai nekeičiami.**

Galiojančio detaliojo plano sprendiniuose, žemės sklype Nr. 01, nustatytas didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas (UI_{max}) 0.90, užstatymo tankis (UT_{max}) 30 %, maksimalus užstatymo aukštis H_{max} - 3 aukštai, minimalus H_{min} - 1 a, statinio aukštis nuo žemės paviršiaus 15 m.

Statinio projekto rengimo metu reglamentai taikomi pagal galiojanti teisinį reglamentavimą.

2 lentelė. Galiojančio detaliojo plano reglamentų lentelės ištrauka, sklypas Nr. 01:

DETALIOJO PLANO TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO PAGRINDINIŲ SPRENDINIŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ															
Sklypo (jo dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies) kampų koordinatės		Sklypo (jo dalies) plotas m ²	konkrečia teritorijoje naudojimo tipas	Privalomieji reikalavimai							Kiti			
	X	Y			galimi žemės sklypo naudojimo būdai (pobūdžiai)	statinio aukštis			užstatymo tankumas	užstatymo intensyvumas	užstatymo tipas	servituti	statinių aukštų skaičius (nuo - iki)	statinių pasidriais	papildomi reikalavimai
						nuo žemės paviršiaus, m	atitūde, m	iki kamizco, m							
01	1	6179330.43	641636.39	Paslaugų teritorija (PA)	R/R1	15	--	--	0.30	0.90	--	--	1-3	Viešbučiai, administraciniai, prekybos, paslaugų, maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto, religiniai, transporto, garažų	Spec. žemės ir miško naudojimo sąlygos: XIV. Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos - 58477.
	2	6179378.48	641681.73												
	3	6179371.37	641685.95												
	4	6179331.97	641721.59												
	5	6179382.90	641765.02												
	6	6179404.65	641728.72												
	7	6179395.03	641721.89												
	8	6179406.82	641704.86												
	9	6179436.12	641732.23												
	10	6179494.24	641820.68												
	11	6179513.98	641846.61												
	12	6179500.43	641859.38												
	13	6179521.45	641936.85												
	14	6179491.82	641941.92												
	15	6179443.07	641955.91												
	16	6179393.92	641997.70												
	17	6179349.58	642004.92												
	18	6179332.82	642011.90												
	19	6179309.80	642033.30												
	20	6179312.44	641881.95												
	21	6179231.16	641727.31												
	22	6179241.35	641718.26												
	23	6179276.87	641677.22												
	24	6179318.20	641624.85												

Sprendiniai.

Aiškinamasis raštas.

SAVOKŲ PAAIŠKINIMAS (LR Teritorijų planavimo įstatymas, 2 straipsnis, 39 p.; 40 p.):

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.

Vadovautis LR Aplinkos ministro įsakymu patvirtintu Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022 m. gegužės 27 d. įsakymo Nr. D1-151 redakcija).

Gaisrinė sauga sprendžiama vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti reikalavimais (patvirtintais Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d.). Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu „DĖL NORMATYVINIŲ STATINIO SAUGOS DOKUMENTŲ PATVIRTINIMO“, 2007 m. vasario 22 d. Nr. 1-66, suvestinė redakcija nuo 2024-01-12, lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių 74 punktu: „Užstatytose pastatais ir statiniais teritorijose gaisriniai hidrantai vandentiekio tinkluose turi būti įrengiami kas 150-200 m. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m“. Detaliojo plano korektūrose sprendiniuose gaisrų gesinimui vandens paėmimas numatytas iš planuojamo gaisrinio hidranto, pasiekiamumo spindulys 200 m (žiūrėti sprendinių brėžinį). **Brėžinyje planuojamo gaisrinio hidranto vieta bei jų skaičius turi būti tikslinami rengiant statinio projektą**, atsižvelgiant statinio projekto tikslus bei teisinį reglamentavimą. **Ivažiavimo į žemės sklypą plotis ne siauresnis kaip 3,5 m.**

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Numatomiems pastatams nustatant statybos zoną, ribą ir linijas, pagal pastatams keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus, leidžiama pasirinkti norminius minimalius gaisrinius atstumus, vadovaujantis Reglamentu:

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinio projektą. Atstumas iki priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinio (K. Donelaičio g. 1, Zarasai, 32128 Zarasų r. sav.) dislokacijos yra apie 1,0 km. Rengiant statinio techninius bei darbo projektus, turi būti laikomasi saugių atstumų tarp pavojingųjų objektų, kuriems taikomi Pramoninių avarijų prevencijos, likvidavimo ir tyrimo nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 17 d. nutarimu Nr. 966, taip pat nuo šių objektų iki planuojamoje teritorijoje numatomų statinių.

Sprendiniai.

Aiškinamasis raštas.

Aplinkos, visuomenės sveikatos apsauga. Galiojančio detaliojo plano korektūra rengiama atsižvelgiant į šiuos teisinius dokumentus: Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“; kitais reglamentais.

Planuojamai/koreguojamai teritorijai, vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, taikytini apribojimai: *Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis; Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).*

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatomos ir registruojamos Nekilnojamojo turto registre (NTR) galiojančių teisės aktų nustatyta tvarka.

Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai, kiti papildomi reglamentai detaliojo plano korektūros metu nekeičiami/nekoreguojami. Pažymėtina, kad statinio projekto rengimo metu reglamentai taikomi pagal galiojančią teisinį reglamentavimą.

Projektų vadovė Aurelija Čergelienė,
Kvalifikacijos atestatas Nr. TPV 0055