

AIŠKINAMASIS RAŠTAS BENDRIEJI SPRENDINIAI

BENDROJI DALIS

Teritorijų planavimo dokumentas rengiamas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (toliau – TPDRIS).

Teritorijų planavimo dokumento Nr. K-VT-15-24-138.

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas – „0.7788 HA PLOTO ŽEMĖS SKLYPO NERAVŲ K., DRUSKININKŲ SAV. PADALINIMO Į TRIS ATSKIRUS, PAKEIČIANT PAGRINDINĘ TIKSLINĘ ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTĮ IŠ ŽEMĖS ŪKIO Į KITA, GYVENAMŪJŲ NAMŲ TERITORIJOS – MAŽAAUKŠČIŲ GYV. NAMŲ STATYBOS, NUSTATANT TERITORIJOS NAUDOJIMO IR TVARKYMO RĖŽIMUS BEI REGLAMENTUS, DETALUSIS PLANAS“ KOREKTŪRA.

Teritorijų planavimo dokumento rūšis – Kompleksinis (detalusis planas).

Teritorijų planavimo dokumento lygmuo – Vietovės.

Planavimo organizatorius – Druskininkų savivaldybės administracijos direktorius, Vilniaus al. 18, LT-66119 Druskininkai.

Planavimo iniciatorius (pagal teritorijų planavimo proceso inicijavimo 2024 m. vasario 27 d. sutartį Nr. 26-167) – privatus asmuo: K. G.-N., P. N., adresu: (nuasmeninta), LT-06228 Vilnius.

Projekto rengėjas – R. Apalainio individuali įmonė, įmonės kodas 252083330, V. Krėvės g. 3-21, LT-66126 Druskininkai.

Detaliojo plano projekto korektūra parengta teritorijų planavimo proceso, sąlygų ir kitų dokumentų pagrindu:

- Druskininkų savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. vasario 20 d įsakymas Nr. V35-102 „Dėl žemės sklypo Neravų g. 127, Neravų k., Druskininkų sav., kadastro Nr. 3878/0006:687, detaliojo plano koregavimo“.
- Detaliojo plano „0.7788 ha ploto žemės sklypo Neravų k., Druskininkų sav. padalinimo į tris atskirus, pakeičiant pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kita, gyvenamųjų namų teritorijos – mažaaukščių gyv. namų statybos, nustatant teritorijos naudojimo ir tvarkymo režimus bei reglamentus, detalusis planas“ korektūros planavimo darbų programa.
- Druskininkų savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo proceso inicijavimo 2024-02-27 sutartis Nr. 26-167.
- Druskininkų savivaldybės mero 2024 m. vasario 20 d. potvarkis Nr. V35-28 „Dėl žemės sklypo Neravų g. 127, Neravų k., Druskininkų sav., kadastro Nr. 3878/0006:687, detaliojo plano koregavimo“.
- Druskininkų savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriui, 2024-03-22 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG321054.

JAR Nr.	R. APALAINIO INDIVIDUALI ĮMONĖ 2520833430				Kompleksinis teritorijų planavimo dokumentas: „0.7788 ha ploto žemės sklypo Neravų k., Druskininkų sav. padalinimo į tris atskirus, pakeičiant pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kita, gyvenamųjų namų teritorijos – mažaaukščių gyv. namų statybos, nustatant teritorijos naudojimo ir tvarkymo režimus bei reglamentus, detalusis planas“ korektūra		
atestatas	pareigos	v. pavardė	parašas	data	Objektas:		
TPV0077	PV	R. APALAINIS		2024.07	Žemės sklypas (kadastro Nr. 3878/0006:687, Viečiūnų k.v.) Neravų g. 127, Neravų k., Viečiūnų sen., Druskininkų sav.		
A101	ARCH.	V. UNDEŽENAS		2024.07	AIŠKINAMASIS RAŠTAS		
Etapas	Planavimo organizatorius: DRUSKININKŲ SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS				Laida		O
DP	Planavimo iniciatorius: Privatus asmuo: K. G.-N., P. N., (nuasmeninta), LT-06228 Vilnius				Indeksas: DPL-2024-01	Lapas 1	Lapų 14

6. AB „VIA LIETUVA“ 2024-03-25 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG321310.
 7. Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos, 2024-03-19 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG320617.
 8. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos, 2024-03-20 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG320720.
 9. AB „Energijos skirstymo operatorius“, 2024-03-14 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG319787.
 10. Telia Lietuva, AB, 2024-03-15 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG319999.
 11. UAB „Druskininkų vandenys“, 2024-04-02 Teritorijų planavimo sąlygos neišduotos laiku.
 12. AB „Druskininkų šilumos tinklai“, 2024-04-02 Teritorijų planavimo sąlygos neišduotos laiku.
 13. VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės 2023-04-05 išrašas, registro Nr. 44/748158.
 14. Žemės sklypo (kadastro Nr. 3878/0006:687, Viečiūnų k.v.) planas, M 1:500.
 15. Topografijos ir inžinerinės infrastruktūros informacinės sistemos duomenys 2023 m.
- Planavimo procesas laikomas pradėtu, savivaldybės administracijos direktoriui priėmus sprendimą dėl detaliojo plano rengimo pradžios ir planavimo tikslų.

Dėl atitikties TPI 28 straipsnio 5 ir 6 dalies nuostatomis

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 322.3 punktu, naujų teritorijų planavimo sąlygų į institucijas kreiptasi, nes koreguojamo „0.7788 ha ploto žemės sklypo Neravų k., Druskininkų sav. padalinimo į tris atskirus, pakeičiant pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, gyvenamųjų namų teritorijos – mažaaukščių gyv. namų statybos, nustatant teritorijos naudojimo ir tvarkymo režimus bei reglamentus, detalusis planas“ patvirtinto Druskininkų savivaldybės administracijos direktoriaus 2006 m. rugsėjo 28 d. įsakymu Nr. V35-579 „Dėl 0.7788 ha ploto žemės sklypo Neravų k., Druskininkų sav. padalinimo į tris atskirus, pakeičiant pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, gyvenamųjų namų teritorijos – mažaaukščių gyv. namų statybos, nustatant teritorijos naudojimo ir tvarkymo režimus bei reglamentus, detalusis planas tvirtinimo“ (koreguojama teritorija mažesnė už anksčiau suplanuotą teritoriją, ribojamų Neravų, Lygumų ir Ryto gatvių (kvartalo, TPI 2 straipsnis 10 dalis ribose)) sprendiniai nors šiuo metu dalinai įgyvendinti, o išduotos planavimo sąlygos – įvykdytos, t. y. kvartale išvystyta reikalinga susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra, detaliuoju planu suformuoti žemės sklypai registruoti Nekilnojamojo turto registre. Teritorijų planavimo sąlygos, išduotos 2006 m. dėl patvirtinto detaliojo plano, nors atitinka koreguojamo detaliojo plano sprendiniams, tačiau kreiptis naujų planavimo sąlygų reikia, nes jos TPI 28 straipsnis 5 dalis netinka numatomiems koreguojamo (dalies atitinkančios kvartalo sąvoką) detaliojo plano sprendiniams.

BENDRŲJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMAS IR KONKRETIZAVIMAS (DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI)

Planavimo tikslas

Padalinti žemės sklypą Neravų g. 127, Neravų k., Viečiūnų sen., Druskininkų sav., kadastro Nr. 3878/0006:687, į atskirus sklypus ir naujai suplanuotiems žemės sklypams nustatyti privalomuosius teritorijos naudojimo reglamentus.

Teritorijos tvarkymas ir naudojimas

Planuojamas žemės sklypas (kadastro Nr. 3878/0006:687, Viečiūnų k.v.), adresu: Neravų g. 127, Neravų k., Viečiūnų sen., Druskininkų sav., plotas: 3727 m², pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-7 „Teritorijų planavimo normos“, 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-1009 „Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacija“ bei Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 14 d. įsakymu Nr. D1-830/D1-920 „Dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“ aktualios redakcijos su vėlesniais papildymais ir pakeitimais, žemės naudojimas nustatomas taip:

- Žemės sklypui: Nr. 1, kurio plotas: 1485 m²:

– konkretus teritorijos naudojimo tipas NAUD_TIP – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV). Ekstensyviai užstatyta teritorija, skirta vieno ir dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatų kvartalams su šios teritorijos gyventojų aptarnavimui reikalinga paslaugų, socialine, inžinerine ir kita infrastruktūra, rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais.

– pagrindinė žemės naudojimo paskirtis PAGR_PASK – kitos paskirties žemė (Erdvinio objekto kodas – KT)

– žemės naudojimo būdas NAUD_BUD – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (Erdvinio objekto kodas – G1). Tai žemės sklypai, skirti vieno ir dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.

• Žemės sklypai: Nr. 2, kurio plotas: 1069 m²:

– konkretus teritorijos naudojimo tipas NAUD_TIP – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV). Ekstensyviai užstatyta teritorija, skirta vieno ir dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatų kvartalams su šios teritorijos gyventojų aptarnavimui reikalinga paslaugų, socialine, inžinerine ir kita infrastruktūra, rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais.

– pagrindinė žemės naudojimo paskirtis PAGR_PASK – kitos paskirties žemė (Erdvinio objekto kodas – KT)

– žemės naudojimo būdas NAUD_BUD – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (Erdvinio objekto kodas – G1). Tai žemės sklypai, skirti vieno ir dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.

• Žemės sklypai: Nr. 3, kurio plotas: 1077 m²:

– konkretus teritorijos naudojimo tipas NAUD_TIP – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV). Ekstensyviai užstatyta teritorija, skirta vieno ir dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatų kvartalams su šios teritorijos gyventojų aptarnavimui reikalinga paslaugų, socialine, inžinerine ir kita infrastruktūra, rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais.

– pagrindinė žemės naudojimo paskirtis PAGR_PASK – kitos paskirties žemė (Erdvinio objekto kodas – KT)

– žemės naudojimo būdas NAUD_BUD – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (Erdvinio objekto kodas – G1). Tai žemės sklypai, skirti vieno ir dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimosi sąlygų įstatymą, 2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166), žemės sklypai Nr. 1 nustatyta:

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas: 629 m²;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas: 165 m²;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas: 2 m²;
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas: 1583 m²;

Žemės sklypai Nr. 2 nustatyta:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas: 56 m²;
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas: 1069 m²;

Žemės sklypai Nr. 3 nustatyta:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas: 56 m²;
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas: 1077 m².

Inžinerinių tinklų, susisiekiama komunikacijų bei kitų objektų teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, valdytojai, nustato sąlygas, kurių laikantis nurodytųjų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų apsaugos zonos galima atlikti šiuos darbus: statyti pastatus ir įrenginius, sodinti medžius ir krūmus, melioruoti, drėkinti ir sausinti žemę, kasti ir lyginti gruntą. Be minėtų sąlygų, tinklų ir įrenginių apsaugos zonose vykdyti darbus draudžiama.

Pastaba:

– nustatyti žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir būdas atitinka Druskininkų savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius;

– žemės sklype Nr. 1 (žymėjimas plane S), plotas: 139 m², (žymėjimas plane S1), plotas: 113 m² ir Nr. 3 (žymėjimas plane S2), plotas: 110 m² patiklinamas nustatytas (203) kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas) bei žemės sklype Nr. 1 (žymėjimas plane S3), plotas: 66 m², Nr. 2 (žymėjimas plane S4), plotas: 56 m² ir Nr. 3 (žymėjimas plane S5), plotas: 55 m², paliekamas nustatytas servitutas – (92) kiti servitutai (tarnaujantis daiktas).

– žemės sklype Nr. 1, plotas: 165 m², Nr. 2, plotas: 56 m² ir Nr. 3, plotas: 56 m² elektros tinklų apsaugos zonos ribose, CK 4.124 straipsnio 2 dalis ir Elektros energetikos įstatymo 75 straipsnio 3 dalies nuostata nustato servitutą – teisė (207) aptarnauti (remontuoti, rekonstruoti, modernizuoti) ir (208) naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) šių objektų ir įrenginių teisės aktuose nustatytą apsaugos zonų ribose, servituto naudotojas elektros energetikos įmonė. Šios įstatymų nustatytos (Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo 11 straipsnio 2 dalis) daiktinės teisės neregistruojamos Nekilnojamojo turto registre.– detaliojo plano sprendiniuose, nurodytos teritorijos, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatomos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Architektūrinis planinis sprendimas

Rengiant kompleksinį vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentą, t. y. koreguojant detalų planą (koreguojama teritorija mažesnė už anksčiau suplanuotą teritoriją, ribojamą Neravų, Lygumų ir Ryto gatvių (kvartalo, TPĮ 2 straipsnis 10 dalis ribose) nekeičiant kitoje „0.7788 ha ploto žemės sklypo Neravų k., Druskininkų sav. padalinimo į tris atskirus, pakeičiant pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, gyvenamųjų namų teritorijos – mažaaukščių gyv. namų statybos, nustatant teritorijos naudojimo ir tvarkymo režimus bei reglamentus, detalusis planas“, patvirtintą Druskininkų savivaldybės administracijos direktoriaus 2006 m. rugsėjo 28 d. įsakymu Nr. V35-579 „Dėl 0.7788 ha ploto žemės sklypo Neravų k., Druskininkų sav. padalinimo į tris atskirus, pakeičiant pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, gyvenamųjų namų teritorijos – mažaaukščių gyv. namų statybos, nustatant teritorijos naudojimo ir tvarkymo režimus bei reglamentus, detalusis planas tvirtinimo“, sprendinius, padalijant žemės sklypą Neravų g. 127, Neravų k., Viečiūnų sen., Druskininkų sav., kadastro Nr. 3878/0006:687, į atskirus sklypus ir naujai suplanuotiems žemės sklypams nustatyti privalomuosius teritorijos naudojimo reglamentus buvo atsižvelgta į Druskininkų savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo (T00084670), patvirtinto Druskininkų savivaldybės tarybos 2020 m. balandžio 24 d. sprendimu Nr. T1-57 „Dėl Druskininkų savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo patvirtinimo“ esamą užstatymą, teritorijos planinę struktūrą bei susisiekimo ir inžinerinius tinklus. Planuojamas žemės sklypas yra Druskininkų savivaldybės šiaurinėje dalyje ir patenka į teritoriją (GM-1) – gyvenamosios mažo užstatymo intensyvumo zoną (U_GG_M_F). Pagal teritorijų naudojimo tipų klasifikatorių, tai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV), kurioje leidžiami pagrindinės kitos paskirties/naudojimo (G1/V/K/R/I1/I2/B/E/N/A1) būdai, kur minimalus gyvenamųjų teritorijų žemės sklypo plotas – 0.09 a, pastatų didžiausias aukštingumas H_{max} – 3 a (12 m), o didžiausias leidžiamasis užstatymo intensyvumas sklypuose (UI)_{max} – 0.4.

Pagal Teritorijų planavimo normų II skirsnio Užstatymo intensyvumo ir užstatymo tankio rodyklių reikšmės 3 lentelė rekomenduojamos didžiausios leistinos žemės sklypų UI ir UT rodyklių reikšmės priklausomai nuo naudojimo tipo, užstatymo aukštų skaičiaus ir vyraujančio užstatymo tipo:

3 lentelė

Teritorijos naudojimo tipas	Pastatų aukštų skaičius (vnt.)	Didžiausias leistinas žemės sklypų UT (%)	Didžiausias leistinas žemės sklypų UI pagal užstatymo tipus	
			Perimetrinis ar laisvo planavimo užstatymas	atskirai stovintys pastatai
Gyvenamoji teritorija	1–3	40	1,0	-
	4	40	1,1	-
	≥5	40	1,2	-

*Pastabos: * – ypatingos urbanistinės situacijos atveju, jeigu nepavyksta pasiekti aplinkiniam užstatymui būdingų parametru, reikalingų užbaigti urbanistinę struktūrą, UI galima didinti iki 5;*

Atsižvelgiant į gyvenamosios vietovės dydį (gyventojų skaičių) nurodyti šio skyriaus 3 lentelėje UI ir UT rodikliai rekomenduojami mažinti, taikant pataisos koeficientą, nurodytą 4 lentelėje:

4 lentelė

Gyvenamosios vietovės		Gyventojų skaičius	UI ir UT rodiklių pataisos koeficientai
Kaimo gyvenamosios vietovės	Miesteliai	0,5–3 tūkst.	0,6
	Kaimai ir viensėdžiai	iki 0,5 tūkst.	0,4

(Neravų k, 1124 gyventojai, 2021 m., Laisvoji enciklopedija Vikipedija).

Planuojamame žemės sklype leidžiamoji statybos riba ir zona (užstatymas) nustatoma, vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ pagal STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ reikalavimus. Išlaikomi 3 (trys) metrai nuo sklypo ribos, išskyrus žemės sklypo 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., o kitų (antžeminių) statinių, neįskaitant inžinerinių tinklų, tvorų ir atraminių sienelių – išlaikomas 1 (vienas) metras. Statybos linija nenustatoma, nes planuojamoje teritorijoje (sklypuose) nėra susiformavusi aiški urbanistinė struktūra bei išreikta užstatymo linija. Pastatai ir statiniai projektuojami laisvai. Pastatai ir statiniai projektuojami laisvai. Minimalus atstumas tiesiamų inžinerinių tinklų iki kaimyninio žemės sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 1 metras, jei nepažeidžiami kaimyninio sklypo savininko (naudotojo) interesai. Nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą, kur:

- Žemės sklypas Nr. 1 (neužstatytas), kai:
 - leidžiamasis vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų bei jų priklausinių maksimalus aukštingumas $H_{max} - 1 \div 2$ aukštai (8.50 metrų nuo vidutinės žemės sklypo altitudės),
 - leidžiamasis sklypo užstatymo tankis: $UT \leq 28\%$ (~368 m² pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršius, santykis su žemės sklypo plotu),
 - leidžiamasis sklypo užstatymo intensyvumas: $UI \leq 0.4$ (STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedas 1 punktas) (~525 m² – visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu),
 - užstatymo tipas UZST_TIP: kitas (kt), A: namų valda,
 - statinių paskirtis: gyvenamieji – (6.1) vieno ir (6.2) dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su (7.17) pagalbinio ūkio paskirties pastatais.
- Žemės sklypas Nr. 2 (neužstatytas), kai:
 - leidžiamasis vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų bei jų priklausinių maksimalus aukštingumas $H_{max} - 1 \div 2$ aukštai (8.50 metrų nuo vidutinės žemės sklypo altitudės),
 - leidžiamasis sklypo užstatymo tankis: $UT \leq 28\%$ (~319 m² pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršius, santykis su žemės sklypo plotu),
 - leidžiamasis sklypo užstatymo intensyvumas: $UI \leq 0.4$ (STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedas 1 punktas) (~456 m² – visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu),
 - užstatymo tipas UZST_TIP: kitas (kt), A: namų valda,
 - statinių paskirtis: gyvenamieji – (6.1) vieno ir (6.2) dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su (7.17) pagalbinio ūkio paskirties pastatais.
- Žemės sklypas Nr. 3 (neužstatytas), kai:

- leidžiamasis vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų bei jų priklausinių maksimalus aukštingumas $H_{\max} - 1 \div 2$ aukštai (8.50 metrų nuo vidutinės žemės sklypo altitudės),
- leidžiamasis sklypo užstatymo tankis: $UT \leq 28\%$ (~357 m² pastatų ir turinčių stogų inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršius, santykis su žemės sklypo plotu),
- leidžiamasis sklypo užstatymo intensyvumas: $UI \leq 0.4$ (STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedas 1 punktas) (~510 m² – visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu),
- užstatymo tipas UZST_TIP: kitas (kt), A: namų valda,
- statinių paskirtis: gyvenamieji – (6.1) vieno ir (6.2) dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su (7.17) pagalbinio ūkio paskirties pastatais.

Konkrečios statomų statinių vietos turėtų būti nustatomos techninių projektų sprendiniais, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų ir (ar) atsiradus statiniams gretimuose sklypuose, šie atstumai turi būti tikslinami, įvertinus atsparumą ugniai, inžinerinių tinklus ir įrenginius, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais. Statiniai turi būti išdėstomi žemės sklype taip, kad nebūtų pažeisti ar suvaržyti teisės aktuose garantuojami gretimų žemės sklypų savininkų ar naudotojų interesai.

Suformuotą vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų ir jo priklausinių statybos valdą (valdas) leidžiama aptverti (įvertinant STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priedo ir STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ VIII skyriaus 65 punkto reikalavimus) tvora.

Želdynai

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymu, pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimą Nr. 206 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ su vėlesniais pakeitimais ir papildymais, priedo „Saugotinių medžių ir krūmų kriterijai“ reglamentavimą: (teritorija 4.2 ne mieste) Kitos paskirties žemėje Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose privačioje žemėje – didesnio kaip 30 cm skersmens (1,3 m aukštyje) medžiai (qžuolai, uosiai, klevai, skroblai, skirpstai, guobos, bukai, vinkšnos, pušys, eglės, maumedžiai, pocūgės, kėniai, beržai, juodalksniai, liepos, gluosniai, šermukšniai, riešutmedžiai, kaštonai, miškinės obelys, miškinės kriaušės) planuojamame žemės sklype, želdinių (medžiai ir krūmai), augančių ne miškų ūkio paskirties žemėje, atitinkančių šias nuostatas, nėra.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ aprašu su vėlesniais pakeitimais, įskaitant vejas ir gėlynus, norma (plotas) procentas nuo viso žemės sklypo ploto:

- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos žemės sklypams – 25%.

Skaičiuotinas minimalus priklausomųjų želdynų norminis plotas, žemės sklypui Nr. 1 ~ 328 m², Nr. 2 ~ 285 m² ir Nr. 3 ~ 319 m².

Tiksli priklausomųjų želdynų vieta nustatoma rengiant statinio projektą.

Nurodytame žemės sklype želdynų norma gali būti mažinama tiek, kiek galima kompensuoti vienu ar keliais išvardintais būdais:

- nurodytame žemės sklype apželdinant stogus ir (ar) atliekant sienų ar kitą vertikalųjų želdinimų;
- nurodyto žemės sklypo savininkas, valdytojas ar naudotojas savivaldybės administracijai pateikia teritorijų planavimo dokumentą, žemės valdos projektą ar savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimą dėl žemės sklypo žemės naudojimo paskirties ir (ar) žemės naudojimo būdo keitimo, patvirtinančius, kad numatoma ne toliau kaip 300 m atstumu nuo žemės sklypo ribos įkurti atskirą želdyną ir (ar) teisės aktu nustatyta tvarka gautą leidimą įveisti mišką, ir sudaro sutartį su savivaldybės administracija, kad želdynas bus įkurtas ir (ar) miškas bus įveistas ne vėliau kaip per trejus metus. Šis numatytas įkurti želdynas ar įveisti miškas gali būti kompensavimas vienam nurodytam žemės sklypui, neatsižvelgiant į kiekį nurodytų žemės sklypų, kuriuose siekiama sumažinti želdynų normą šiuo kompensavimo būdu.

Statant automobilių stovėjimo vietas, siūloma įrengti stabilias dangas, leidžiančias įveisti želdynus, užtikrinant priklausomųjų želdynų norminį plotą.

Šioje teritorijoje saugomų gamtos vertybių nėra. Įtakos neturės.

Planuojamo žemės sklypo, privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai: teritorijos naudojimo tipas, žemės naudojimo paskirtis ir būdai, leidžiamasis pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus ir altitudė, užstatymo tankis, intensyvumas, tipas ir želdynų norma bei papildomi: pastatų aukštų skaičius, statinių paskirtis, nustatytos teritorijos, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir kiti reglamentai, nurodyti grafiškai išreikštų teritorijų planavimo sprendinių bei reglamentų aprašomojoje lentelėje „Pagrindinis brėžinys DP-3“.

Teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos reikalavimai

Planuojamas žemės sklypas yra Druskininkų šiaurinėje vystomo gyvenamojo rajono teritorijos dalyje. Pagal 2006 m. patvirtinto „0.7788 ha ploto žemės sklypo Neravų k., Druskininkų sav. padalinimo į tris atskirus, pakeičiant pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, gyvenamųjų namų teritorijos – mažaaukščių gyv. namų statybos, nustatant teritorijos naudojimo ir tvarkymo režimus bei reglamentus, detalusis planas“ planuojamame žemės sklype (kadastro Nr. 3878/0006:687) buvo numatyta vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos teritorija.

Teritorijoje vyrauja vieno ir dviejų butų gyvenamosios paskirties su pagalbinio ūkio statiniais užstatymas. Teritorijos funkcinis prioritetas – intensyvi urbanizacija, plėtojimo būdas – modernizavimas, tame tarpe: atgaivinimas (revitalizacija) humanizavimas, regeneracija ir pan. Kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis vystomi natūraliu būdu, projektuojant konkrečius statinius. Sklypas neužstatytas. Planuojama teritorija su gretimomis teritorijomis susieta vieno ir dviejų butų gyvenamosios paskirties su pagalbinio ūkio paskirties pastatais urbanistine architektūrine prasme, šioje bei gretimose teritorijose vyraujančia mažo užstatymo ploto vienbučių ir dvibučių pastatų statyba.

Gyvenamųjų pastatų architektūra turi būti tokia, kad:

- atitiktų esminius statinio architektūros reikalavimus;
- būtų korektiška unikalioje gamtinėje ar urbanizuotoje aplinkoje, nepakenktų saugomų nekilnojamųjų kultūros vertybių ir jų apsaugos zonų meninei vertei;
- panaudotų vietinės ar regioninės tradicinės architektūros dvasinius ir medžiaginius resursus;
- užtikrintų gerus pagrindinių patalpų ir sklypo funkcinius, vizualinius ir kompozicinius ryšius.

Gaisrinė sauga

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-955/1-312 „Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo“ keliamais gaisrinės saugos reikalavimais, planuojamoje teritorijoje numatoma:

- *Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp statinių ir leidžiamosios statinių statybos zonos.*

Išlaikomi minimalūs priešgaisriniai atstumai 6 (šeši metrai) nuo šalia planuojamo žemės sklypo esamų pastatų ir statinių bei leidžiamosios statomų statinių zonos (pastatų, kai pastato atsparumas ugniai I laipsnis). Statiniai turi būti išdėstomi sklype (sklypuose) taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai (vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, 3 priedu). Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų (šis plotas gali būti sumažintas, jei gautas kaimyniniuose žemės sklypuose esančių pastatų savininkų rašytinį sutikimą sujungti projektuojamą pastatą ir kaimynui (kaimynams) priklausančią pastatą (pastatus) į vieną gaisrinį skyrių, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Neužstatytas žemės plotas tarp pastatų skaičiuojamas nuo pastato iki gretimo pastato norminiu atstumu nutolusių tolimiausių vietų (toliau – neužstatytas žemės plotas).

- *Kelių gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas.*

Prie esamų pastatų ir leidžiamosios statomų statinių zonos (statinių), kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams turi būti užtikrinamas ne siauresnis kaip 3.5 m. pločio (kietos dangos) privažiavimas bet kuriuo metų laiku nuo esamo valstybinės reikšmės rajoninio kelio Nr. 5007 Druskininkai – Viečiūnai – Grūtas (Neravų gatvės) prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

- *Vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas.*

Avarijoms ar stichinėms nelaimėms likviduoti, gaisrams gesinti bus naudojami centralizuotose žiedinio vandentiekio tinkluose įrengti (artimiausiai) gaisriniai (2 vnt.) hidrantai (~ 600.11÷721.97 m) gaisriniai hidrantai. *Jeigu esamas vandentiekis ir gaisriniai hidrantai neveikiantys, juos būtina atstatyti ir (ar) rengiant statinių techninius projektus, suprojektuoti ir įrengti naujus, papildomus gaisrinius hidrantus.*

• *Teritorijų, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją, išdėstymas.*

Atstumas (važiavimo kelias) iki artimiausios Druskininkų priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (esančios Druskininkuose, M. K. Čiurlionio gatvėje 31) yra maždaug 6.72 km.

Rengiant pastatų ir kitų statinių techninius projektus, pastatų ugniatsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai turi būti projektuojami vadovaujantis galiojančių gaisro saugos „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ (PAGD prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymas Nr. 1-338); „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės“ (PAGD prie Vidaus reikalų ministerijos 2007 m. vasario 22 d. įsakymas Nr. 1-66) ir kitų norminių dokumentų reikalavimų. Statinių techniniuose projektuose turi būti skaičiavimais ir norminių dokumentų reikalavimais užtikrintas lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kylančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, atstumą skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, gyvenamose vietovėse, kuriose yra iki 5 tūkstančių gyventojų, kai pastatų išorės gesinimui vandens poreikis neviršija 10 l/s, gaisrams gesinti leidžiama nuo išorės gaisro gesinimo šaltinio: gaisrinio rezervuaro arba natūralaus ir (ar) dirbtinio vandens telkinio iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 1000 m. bei pagrįsti sprendimai dėl vidaus priešgaisrinės sistemos įrengimo.

Kiti priešgaisriniai sprendiniai bus sprendžiami techninio projekto rengimo metu.

Saugomos gamtos teritorijos ir kiti objektai

Nagrinėjamoje (numatomų sprendinių įtaką patiriančioje) teritorijoje šalia planuojamo žemės sklypo ir jo aplinkoje nėra „Natura 2000“ teritorijų artima aplinka – tiesiogiai besiribojanti su „Natura 2000“ teritorija arba esanti netoli jos, atmosferos, dirvožemio užteršimo šaltinių, gamtos paminklų nėra.

Naudingos iškasenos teritorijoje neaptiktos.

Planuojamas žemės sklypas nepatenka į saugomas gamtos ir gamtinio karkaso teritorijas.

Paveldas

Pagal Lietuvos Respublikos kultūros ministro 2011 m. rugpjūčio 16 d. įsakymo Nr. ĮV-538 „Dėl paveldo tvarkybos reglamento PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ III. Archeologinių tyrimų privalomumo atvejai, įtvirtintas nuostatas, planuojamas žemės sklypas – nepatenka į kultūros paveldo objektų bei kultūros paveldo vietovių apsaugos zonas (12.3 punkto), pagal Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos aplinkai vertinimo įstatymo 3 straipsnio 4 dalį – planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos (12.5 punkto) ir teritorijose, kuriose pagal bendrojo ar specialiojo planavimo dokumentų sprendinius išskirtuose plotuose numatyta galimybė keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ar miškų ūkio paskirties į kitą bei leistina naujų statinių statyba – rengimo, patvirtinimo ir žemės sklypo naudojimo paskirties nustatymo arba iki sprendimo išduoti leidimą statyti naują ar rekonstruoti statinį priėmimo, arba iki sprendimo pritarti statinio projektui (12.6 punkto) – *turimais duomenimis pagrindžiamos archeologinio pobūdžio vertingųjų savybių buvimo tikimybės nėra* – archeologiniai tyrimai neatlikti ir neatliekami.

Susisiekimo infrastruktūra

Susisiekimo komunikacijų sprendiniai pateikti, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymu Nr. D1-933 Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinimo (toliau – STR 2.06.04:2014) reikalavimais.

Nagrinėjama (numatomų sprendinių įtaką patirianti) teritorija ir planuojamas žemės sklypas yra Druskininkų savivaldybės šiaurinėje dalyje prie valstybinės reikšmės regioninio kelio Nr. 5007 Druskininkai – Viečiūnai – Grūtas (Neravų gatvė).

Planuojamo žemės sklypo naudotojams privažiavimas ir priėjimas paliekamas esamas sklypui Nr. 1, Nr. 2 ir Nr. 3 (vienas) per žemės sklypą (Nr 1 ir Nr. 2), sklype įregistruotą patikslintą (203) kelio servitutas

(tarnaujantis daiktas) – teisė važiuoti transporto priemonėmis nuo įvažiavimo/išvažiavimo su dešiniu ir kairiu posūkiu per teisėtai įrengtą nuvažą nuo valstybinės reikšmės rajoninio kelio Nr. 5007 Druskininkai – Viečiūnai – Grūtas (Neravų gatvė) (pagrindinė, kategorija (B) – Susisiekimas tarp miesto funkcinių zonų, rajonų, centrų, didžiųjų transporto stočių, Ryšiai su užmiesčio keliais).

Šiuo, koreguojamu, savivaldybės vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentu, naujų savivaldybės susiekimo komunikacijų neplanuojama, todėl savivaldybės infrastruktūrai projektuoti, statyti ir (ar) įrengti bei naudoti reikalingų lėšų poreikis, nenumatomas, savivaldybės kontrolės ir audito tarnybos išvados dėl galimybės savivaldybei prisiimti finansinius įsipareigojimus dėl savivaldybės infrastruktūros plėtros, nereikia.

Įvertinus valstybinės reikšmės regioninio kelio Nr. 5007 Druskininkai – Viečiūnai – Grūtas galimą triukšmą, oro taršą ir t. t., esant poreikiui statytojas savo lėšomis mumato transporto priemonių eismui poveikiui mažinančias priemones (nuo triukšmo, oro taršos ir t. t.)

Motorizuoto eismo gatvių tinklas turi užtikrinti priešgaisrinių ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonių privažiavimą iki pastatų ne tolimesniu kaip 25 m atstumu.

Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius prie įvairios paskirties statinių nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 XIII skyriaus, Automobilių stovėjimo reglamentavimas, 107 punktą (statant, rekonstruojant, remontuojant statinius ir (ar) keičiant jų paskirtį privalomos automobilių stovėjimo vietos įrengiamos (rekonstruojant, remontuojant statinius padidėjusiam plotui, kabinetams, įrenginių, remonto vietų), vadovaujantis 30 lentele, kai:

30 lentelė

Eil. Nr.	Pastatų	Minimalus stovėjimo vietų skaičius
1.	Gyvenamosios paskirties pastatai	
1.1.	Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai**	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 m ² – 1 vieta; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m ² , bet neviršija 140 m ² – 2 vietos; Pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m ² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m ² didesniai kaip 140 m ² esančiam naudingajam plotui
1.2.	Gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai**	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 140 m ² – 2 vietos; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m ² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m ² didesniai kaip 140 m ² esančiam naudingajam plotui

Norminis automobilių parkavimas sprendžiamas planuojamo žemės sklypo ribose. Transporto priemonės nebus statomos rajoninio kelio žemės sklype.

Automobilių saugyklų poreikis žemės sklypo ribose nustatomas, vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ bei STR 2.02.08:2012 „Automobilių saugyklų projektavimas“ reikalavimais ir yra skirta tik sklype esančio pastato reikmėms. Jeigu pastatas mišrios paskirties, turi būti įvertintas papildomas poreikis. Automobilių saugyklos įrengiamos atviro ar uždaro tipo, antžemines ar požemines ir (ar) mechanizuotas, kuriose automobiliai į saugojimo (laikymo) vietas transportuojami specialiais įrenginiais be vairuotojo pagalbos.

Privalomos automobilių stovėjimo vietos (išskyrus vietas specialiajam transportui ir žmonėms su negalia) gali būti įrengiamos už statinio ar statinių grupės žemės sklypo ribų šiais (STR 2.06.04:2014, 112 punkto) vienu ar keliais atvejais:

– kitame žemės sklype, kai yra išduotas statybą leidžiantis dokumentas projektui, kuriame suprojektuotos šioms pastatams privalomos automobilių stovėjimo vietos arba šios vietos suprojektuotos tuo pačiu projektu kaip šie pastatai.

– iki 30 % gatvių, išskyrus valstybinės reikšmės keliuose, raudonųjų linijų ribose – savivaldybės tarybos nustatyta tvarka.

Pastaba: 112 punkte nurodytų automobilių stovėjimo vietų statyba turi būti užbaigta prieš statinio ar statinių grupės statybos užbaigimą.

Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų, taip pat įvažiavimo / išvažiavimo vartų ir vėdinimo sistemos oro šalinimo angų iki 32¹ lentelėje

nurodytų pastatų ar patalpų varstomų langų / vėdinimo sistemos oro ėmimo angų turi būti ne mažesni už nurodytus, reikalavimus.

32¹ lentelė. Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų

Pastatų ar patalpų, iki kurių nustatomi atstumai, naudojimo paskirtis	Atstumai (metrais)											
	nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų ir garažų, kai automobilių skaičius*						nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, kai automobilių skaičius**					
	5-10	11-20	21-50	51-100	101-300	daugiau kaip 300	5-10	11-20	21-50	51-100	101-300	daugiau kaip 300
Gyvenamosios paskirties (vienbučių ir dvibučių, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai	5	7	10	15	x	x	5	7	10	20	35	50

Teritorijoje, šalia planuojamo žemės sklypo: (2) mokslo paskirties pastatų, (3) ligoninių su stacionarais, sanatorijos, reabilitacijos centrais, medicininės priežiūros įstaigų slaugos namais, nėra.

Elektromobilių stovėjimo vietoms su įrengta įkrovimo stotele, pažymėtoms specialiu ženklinimu, STR 2.06.04:2014 123 punkto nuostatos netaikomos;

x atstumas nustatomas parengus triukšmo ir taršos sklaidos modeliavimo dokumentą, pagrindžiantį neigiamo triukšmo ar taršos poveikio nebuvimą ar poveikį, neviršijantį Lietuvos Respublikos teisės aktuose nustatytų ribinių verčių ir suderinus jį su Nacionaliniu visuomenės sveikatos centru prie Sveikatos apsaugos ministerijos (123.3 punktas);

* atstumas matuojamas nuo įvažiavimo / išvažiavimo vartų ir vėdinimo sistemos oro šalinimo angų iki patalpų varstomų langų ir vėdinimo sistemos oro ėmimo angų (123.4 punktas);

** atstumas matuojamas nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų dangos krašto iki patalpų varstomų langų ir vėdinimo sistemos oro ėmimo angų (123.5 punktas);

Šis reikalavimas neprivalomas, kai aikštelė yra pagrindinio statinio priklausinys žemės sklype (tu atveju, aikštelės statyba galima neišlaikant privalomojo atstumo iki pagrindinio daikto.

Gatvių kategorija pateikta pagal Druskininkų teritorijos bendrojo plano keitimo Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros brėžinio sprendinius.

Konkretus teritorijos aprūpinimas susisiekimo komunikacijomis nustatomas (brėžinyje parodytos siūlomos įvažų ir automobilių statymo vietos bei jų skaičius) sprendžiamos statinių techninių projektų sprendiniais, patvirtinus projektuojamo pastato rodiklius, vadovaujantis galiojančiais normatyviniais dokumentais, užtikrinant saugų eismą.

Poveikis visuomenės sveikatai

Planuojamas žemės sklypas, pagal Druskininkų teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius, patenka į teritoriją – gyvenamosios mažo užstatymo intensyvumo zoną (U_GG_M_F).

Pagal teritorijų naudojimo tipų klasifikatorių, tai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV), kurioje galimi pagrindinės kitos paskirties/naudojimo (G1/V/K/R/I1/I2/B/E/N/A1) būdai – nėra komunalines ar gamybinių objektų ūkinės veiklos sanitarines apsaugos zonas (toliau – SAZ) formuojantys objektai.

Poveikio visuomenės sveikatai nebus, nes:

- *Elektromagnetinė spinduliuotė.* Planuojamas žemės sklypas nepatenka į elektromagnetinės spinduliuotės šaltinių poveikio zoną. Planuojamame žemės sklype bei gretimybėse radiotechninių ir kitų objektų galinčių sukelti neigiamą poveikį dėl sklaidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės nėra ir neplanuojama.

- *Komunalinių ar gamybinių objektų ūkinės veiklos sanitarinės apsaugos zonos.* Detaliojo plano projektiniuose sprendiniuose išlaikomi mažiausi leistini atstumai tarp statinių priklausomai nuo jų paskirties, o vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiuoju žemės naudojimo sąlygų įstatymu (toliau – SŽNS įstatymas),

pagal SŽNS įstatyme nustatytą, nurodomos teritorijos, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, inžinerinė infrastruktūra: Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), Elektros linijų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) ir ekologinės apsaugos zonos, gamtos išteklių: Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis). Planuojami statyti vieno ir dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais nepatenka į jokios komunalines ar gamybinių objektų ūkinės veiklos sanitarines apsaugos zonas (SAZ).

• *Planuojama ūkinė veikla.* Numatoma ūkinės veikla ((6.1) vieno ir (6.2) dviejų butų gyvenamosios su (7.17) pagalbinio ūkio paskirties pastatai poveikio esamai bei besiribojančioms teritorijoms nebus, nes planuojamų žemės sklypų užstatymas atitinka vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos funkcinę sandarą ir užstatymo charakterį. Esama bei numatoma veikla nepriskiriama traukos objektų kategorijai, nesukels oro, dirvožemio taršos, vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančios ir nejonizuojančios (elektromagnetinės) spinduliuotės ir triukšmo.

• *Insoliacija.* Pagal planuojamo ir gretimuose žemės sklypuose esančių ir anksčiau suplanuotų pastatų funkcijas insoliacijos reikalavimai neaktualūs.

• *Transporto triukšmo poveikis.* Teritorija bus aptarnaujama nuo esamo vietinės (ne viešo) reikšmės privažiavimo, kas nesukels papildomų transporto srautų funkcinės zonos viduje. Tranzitinis eismas per žemės sklypus neplanuojamas, todėl prognozuojama, kad sukeliamas triukšmo lygis artimiausioje gyvenamojoje ar poilsio aplinkoje dienos, vakaro ir nakties metu neviršys triukšmo ribinių dydžių, reglamentuojamų ūkinės veiklos objektams pagal higienos normos HN 33-2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ 1 lentelės 3 ir 4 punkto nurodytų triukšmo ribinių dydžių.

Detaliojo plano sprendiniai papildomai nesukuria jokių komunalinių ar gamybinių objektų ūkinės veiklos sanitarines apsaugos zonų, įgyvendinami tiek, kiek jie nedaro neigiamo poveikio žmonių sveikatai, gamtinei aplinkai, neviršija triukšmo ribinių dydžių, atmosferinės taršos, natūralaus apšvietimo aspektais, todėl atitinka visuomenės sveikatos norminius teisės aktų reikalavimus.

Teritorijos inžinerinė infrastruktūra

Nagrinėjama (numatomų sprendinių įtaką patirianti) teritorija ir planuojamas žemės sklypas yra Druskininkų teritorijos šiaurinėje dalyje, todėl inžinerinė infrastruktūra yra išvystyta. Teritorijoje šalia planuojamo žemės sklypo ir sklype pakloti centralizuoti elektros, vandens tiekimo bei buitinių nuotekų tvarkymo tinklais.

Naujos savivaldybės centralizuotos inžinerinės infrastruktūros įrengti ir (ar) rekonstruoti nereikia (teritorijoje, šalia planuojamo žemės sklypo ir sklype, įrengti reikiami inžineriniai tinklai), todėl savivaldybės infrastruktūros projektavimo bei įrengimo poreikio darbai nenumatomi.

Žemės sklypui naujų inžinerinių tinklų plėtra nenumatoma, anksčiau koreguojamo detaliojo plano „0.7788 ha ploto žemės sklypo Neravų k., Druskininkų sav. padalinimo į tris atskirus, pakeičiant pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, gyvenamųjų namų teritorijos – mažaukščių gyv. namų statybos, nustatant teritorijos naudojimo ir tvarkymo režimus bei reglamentus, detalusis planas“, sprendinius, suplanuotame inžinerinės infrastruktūros koridoriuje, o įrengtiems tinklams, inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose, patikslinamos SŽNS įstatyme nustatytos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, jų plotai.

Vandentiekis

Centralizuoti vandens tiekimo tinklai yra.

Vandentiekis bus prijungtas nuo teritorijoje šalia žemės sklypo Neravų gatvėje esančio centralizuoto vandens tiekimo PE Ø 110 tinklo.

Vanduo naudojamas buities ir gaisrų gesinimo reikmėms.

Naujų objektų statybai išsiimti prisijungimo sąlygas.

Buitinės nuotekos

Centralizuoti buitinių nuotekų surinkimo tinklai yra. Buitinių nuotekų tvarkymo tinklai bus prijungti į šalia žemės sklypo Neravų gatvėje esančią PVC Ø 200 buitinių nuotekų centralizuotų tinklų liniją.

Nuotekų užterštumas artimas vidutiniams ūkio–buities vandenims.

Naujų objektų statybai išsiimti prisijungimo sąlygas.

Paviršinės nuotekos

Nagrinėjamoje (numatomų sprendinių įtaką patirianti) teritorijoje ir šalia planuojamo žemės sklypo centralizuotai paviršinių nuotekų surinkimo tinklų nėra.

Teritorijoje susidaranti paviršinės (lietaus ir sniego tirpimo) nuotekos, nerenkamos, nuteka natūraliai ant grunto. Siūloma, sumažinant į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį, centralizuotai surinkti pastatų lietaus ir drenažo vandenį. Surinktas paviršines nuotekas panaudoti žaliųjų plotų laistymui ar gaisro gesinimo reikmėms.

Paviršinės nuotekos turi būti tvarkomos atskirai nuo buitinių nuotekų.

Skirstomasis dujotiekis

Nagrinėjamoje (numatomų sprendinių įtaką patiriančioje) teritorijoje ir šalia planuojamo žemės sklypo skirstomųjų dujų tiekimo dujotiekio tinklų nėra.

Šilumos perdavimo tinklai

Nagrinėjamoje (numatomų sprendinių įtaką patiriančioje) teritorijoje ir šalia planuojamo žemės sklypo centralizuotų šilumos perdavimo tinklų nėra.

Skirstomieji elektros tinklai

Elektros energija bus tiekama nuo esamų AB ESO kilnojamų skirstomųjų elektros tinklų.

Nagrinėjamoje (numatomų sprendinių įtaką patiriančioje) teritorijoje, Neravų gatvės ribose, šalia planuojamo žemės sklypo pakloti kilnojamieji elektros energetikos įmonės elektros skirstomieji tinklai ir bus įrengta komercinės apskaitos spinta. Planuojamo žemės sklypo elektros energijos vartotojų elektros įrenginiai bus prijungti pagal tinklus eksploatuojančios institucijos išduotas (prisijungimo sąlygas) prie elektros skirstomųjų tinklų nuo komercinės apskaitos spintos įrengtos prie išorinės sklypo ribos.

Skirstomieji elektros tinklai bus išpildyti kabeliais, pakloti tranšėjoje ne važiuojamos dalies zonoje.

Naujai planuojamų (Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2012-07-04 įsakymas Nr. 1-127) arba rekonstruoti ar perkelti esamų elektros skirstomųjų tinklų – nenumatoma, išskyrus statinio techninio projekto rengimo bei statybos metu būtinybę iškelti trukdančius veikiančius elektros tinklus. Rekonstravimas ar perkėlimas vykdomas statytojo (užsakovo) iniciatyva Lietuvos Respublikos elektros energetikos įstatymo 75 straipsnio 9, 10 ir 11 dalių nustatyta tvarka.

Planuojamoje teritorijoje norint prisijungti konkrečius objektus prie skirstomųjų elektros tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūra

Nagrinėjamoje (numatomų sprendinių įtaką patiriančioje) teritorijoje šalia planuojamo žemės sklypo ir sklype viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros tinklų nėra.

Melioracijos statiniai

Planuojamame žemės sklype (sklypuose) yra įrengti valstybei priklausantis melioracijos įrenginiai (bendrojo naudojimo drenažo rinktuvas Ø 175). Rinktuvo apsaugos zona – žemės juosta išilgai drenažo rinktuvo, kurios ribos yra po 15 metrų į abi puses nuo rinktuvo ašies. Tiksliai nustačius (atsikalus) drenažo rinktuvo buvimą vietą ir suderinus su savivaldybės administracijos direktoriaus įgaliotu savivaldybės administracijos atstovu – po 5 metrus į abi puses nuo drenažo rinktuvo (išskyrus taršos šaltinius). Nuosavybės teise priklausanti žemės sklypo (sklypų) savininkui esama melioracijos sistema – nenaikinama.

Pastaba:

– jei esama melioracijos sistema trukdo sprendinių įgyvendinimui, turi būti rengiamas melioracijos statinių rekonstrukcijos projektas, užtikrinantis greta esančių žemės sklypų melioracijos sistemos veikimą.

– ar, atlikus reikiamus pertvarkymus, pajungiamas į planuojamus kvartaliinius paviršinių nuotekų surinkimo tinklus

Atsinaujinantys energijos ištekliai.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos atsinaujinančių išteklių Lietuvos Respublikos energetikos įstatymo 12 straipsnio nuostatomis savivaldybė organizuodama aprūpinimą šilumos energija savivaldybės teritorijoje, siekia, kad šilumos energijos gamybai būtų naudojami atsinaujinantys energijos ištekliai. Tuo pagrindu žemės sklype Nr. 1, Nr. 2 ir Nr. 3 gali būti naudojama atsinaujinančių išteklių energija iš atsinaujinančių neiškastinių išteklių: vėjo, saulės energija, aeroterminė, geoterminė.

Pastaba:

Konkretus žemės sklypo aprūpinimas inžineriniais tinklais bei jų išdėstymas nustatomas statinių techninių projektų sprendiniais, pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių institucijų sąlygose nustatytus reikalavimus.

Rengiant techninius projektus, galimi ir kiti inžinerinių tinklų jungimo prie esamų komunikacijų variantai, tikslinant ar keičiant jų vietas, išlaikant normatyvinius atstumus pastatų, sklypų ribų ir kitų objektų, vadovaujantis galiojančiais normatyviniais dokumentais, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.

Nutiesus naujus inžinerinius tinklus, jų apsaugos zonų ribose į žemės sklypo registro duomenis turi būti įrašytos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Tiesiant inžinerines komunikacijas per privačius sklypus – gauti šių sklypų savininkų sutikimus.

Buitinių ir komunalinių atliekų tvarkymas

Atliekų tvarkymą reglamentuoja Lietuvos Respublikos atliekų tvarkymo įstatymas, poįstatyminiai aktai ir „Druskininkų savivaldybės atliekų tvarkymo taisyklės“ patvirtintos Druskininkų savivaldybės tarybos 2013 m. kovo 21 d. sprendimu Nr. T1-63 „Dėl Druskininkų savivaldybės atliekų tvarkymo taisyklių tvirtinimo“ bei savivaldos institucijos organizuojamos atliekų tvarkymo sistemos.

Savininkai, nuomininkai ar naudotojai visas susidarysiančias buitines ir komunalines (ūkinėje veikloje susidarančias) atliekas turi rūšiuoti ir, atliekas netinkamas tolimesniam naudojimui, kaupti nustatytos konstrukcijos individualiuose ar pagal sutartis – atliekas tvarkančių įmonių pastatytuose konteineriuose arba atiduoti atliekas tvarkančioms įmonėms pagal iš anksto suderintą laiko grafiką.

Statybinių atliekų tvarkymas.

Naudotojas (naudotojai) eksploatacijos metu, vykdydamas statybos darbus (statybos, perplanavimo ar rekonstrukcijos), privalo vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gruodžio 29 d. įsakymu Nr. D1-637 „Dėl statybinių atliekų tvarkymo“ su vėlesniais pakeitimais.

Trečiųjų asmenų interesų apsauga

Detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų pagrįstų interesų, jų gyvenimo sąlygų ir kitos veiklos nevaržo. Detaliojo plano sprendiniuose esamos ir numatytos ūkinės veiklos sukelti veiksniai – transporto srautų, triukšmo ir oro taršos padidėjimas neviršys teisės aktuose įvertintų ribinių normų.

Sprendinių įgyvendinimo eiliškumas

Realizuojant detaliojo plano sprendinius pirmuoju etapu būtina įgyvendinti inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros plėtrą. Antruoju etapu – vykdant gyvenamosios paskirties vieno ir dviejų butų su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statybą ir eksploataciją, visais atvejais privaloma vadovautis Lietuvos Respublikos normatyviniais statybos dokumentais (STR), kuriuos reglamentuoja *Statybos įstatymas*.

Detaliojo plano rodikliai (kaip parodyta pagrindiniame brėžinyje) atitinka galiojančias normas ir kompleksinį teritorijų planavimą reglamentuojančių teisės aktų nuostatas.

Sprendiniai detalijame plane neigiamo poveikio gretimoms teritorijoms ir aplinkai neturi. Gyvenamosios paskirties vieno ir dviejų butų su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statyba ir eksploatacija, laikantis gamtos saugos bei higienos saugos reikalavimų, poveikio aplinkai bei kraštovaizdžiui nedarys, dirvožemis, gruntiniai bei paviršiniai vandenys nebus teršiami.

Teritorijų planavimo dokumento rengimą reglamentuoja:

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas;
- Lietuvos Respublikos žemės įstatymas;
- Lietuvos Respublikos statybos įstatymas;
- Lietuvos Respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymas;
- Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas;
- Lietuvos Respublikos energetikos įstatymas;
- Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas;
- Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymas;
- Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas;
- Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos įstatymas;

- Lietuvos Respublikos žemės gelmių įstatymas;
 - Lietuvos Respublikos atliekų tvarkymo įstatymas;
 - Lietuvos Respublikos želdynų įstatymas;
 - Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013 m. gruodžio 18 d. nutarimu Nr. 1267 „Dėl visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“;
 - Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 14 d. įsakymu Nr. D1-830/D1-920 „Dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“;
 - Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir PAGD prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-955/1-312 „Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo“;
 - Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-999 „Dėl teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“;
 - Teritorijų planavimo normos, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“;
 - Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 „Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“;
 - Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-1009 „Dėl teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacijos patvirtinimo“;
 - Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“;
 - STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“;
 - STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“;
 - STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“;
 - STR 2.02.08:2012 „Automobilių saugyklų projektavimas“;
 - STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimai.
- Nustojus galioti rengimo metu galiojantiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Kvalifikuotas architektas (A101)



V. Undžėnas