

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRI DUOMENYS

1.1. Iniciatorius (užsakovas):

1.2. Rengėjas: R. Apalainio individuali įmonė, įm.k. 252083330, V. Krėvės g.3-21, Druskininkai;

1.3. Projekto vadovas: Ramūnas Apalainis, kvalifikacijos atestato Nr. TPV0077;

1.4. Planuojama teritorija: žemės sklypai kadastro Nr.5935/0006:519 Ricielių k.v.; kadastro Nr.5935/0006:518 Ricielių k.v.; kadastro Nr.5935/0006:517 Ricielių k.v.;) adresu: Druskininkų sav., Leipalingio sen., Gailiūnų k., Gailiūnų g. 24C,D,E. Planuojamos teritorijos plotas - 0,2783 ha;

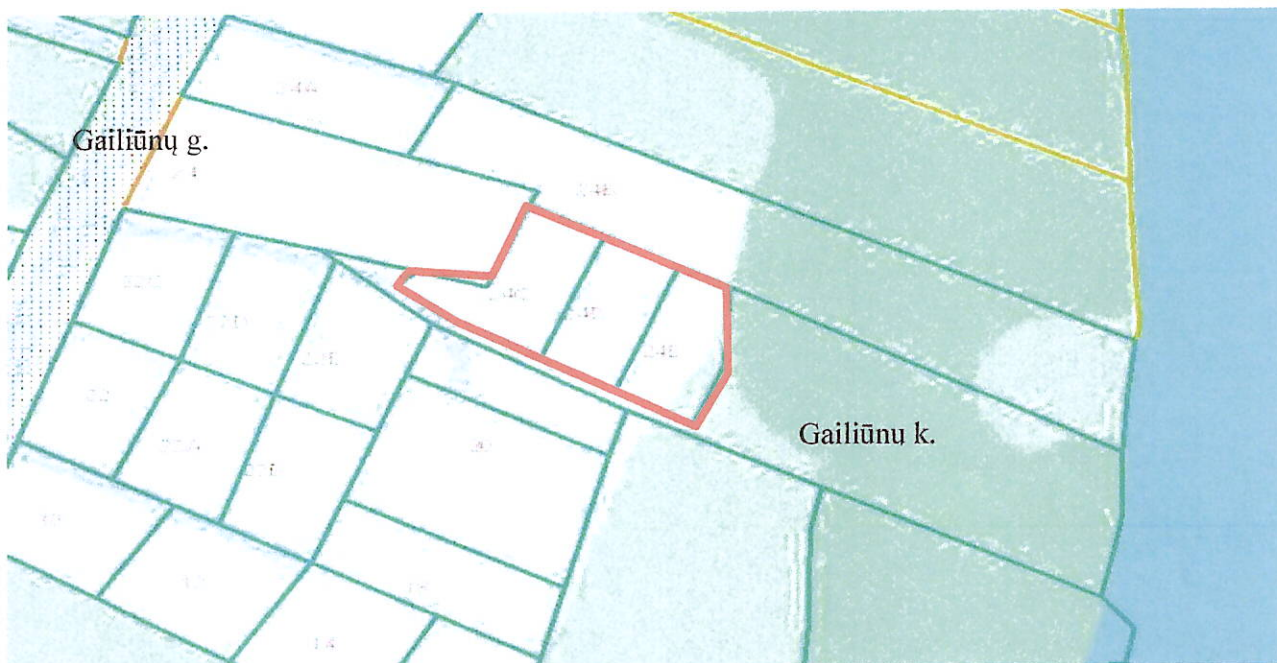
1.5. Projekto užduotis: Vadovaujantis TPI 28 str. 9 d. bei kompleksiniu teritorijų planavimo dokumentu rengimo taisykliu 318.3 punkto Nuostatomis, Druskininkų savivaldybės administracijos direktoriaus 2006 m. lapkričio 10 d. įsakymas Nr. V35-691 "Dėl žemės sklypo Gailiūnų k., Druskininkų sav., padalinimo ir pagrindinės tikslinės žemės paskirties keitimo bei teritorijos naudojimo, tvarkymo režimo bei reglamentų nustatymo detaliojo plano tvirtinimo" (TPDR Nr. T00009634) su tikslu patikslinant užstatymo zoną ir ribą. Detaliojo plano viešinimas vykdomas supaprastinta tvarka.

Visi kiti galiojančiame detaliojame plane nustatyti pirminiai reglamentai nekeičiami.

1.6. Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka, žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro bei statytojo pateikti duomenys.

II. PLANUOJAMOS TERITORIJOS SKLYPŲ ESAMOS PADĖTIES APIBŪDINIMAS

2.1. Žemės sklypo bendri duomenys



Fragmentas iš WWW.regia.lt

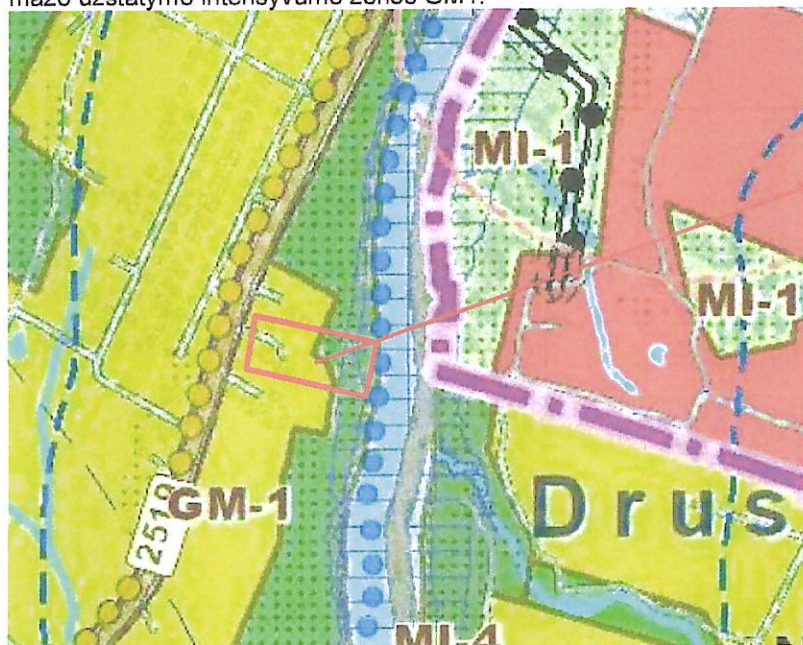
JAR Nr.	R. APALAINIO INDIVIDUALI ĮMONĖ				Kompleksinis teritorijų planavimo dokumentas: „ŽEMĖS SKLYPO GAILIŪNŲ KAIME DRUSKININKUOSE PADALINIMO IR PAGRINDINĖS TIKSLINĖS PASKIRTIES KEITIMO BEI TERITORIJOS NAUDOJIMO, TVARKYMO REŽIMO BEI REGLAMENTŲ NUSTATYMO DETALUSIS PLANAS“ KOREGAVIMAS.			
	ARA V.Krėvės g. 3-21, Druskininkai El. paštas: apalaira@gmail.com Tel. +37061410191							
atestatas	pareigos	v. pavardė	parašas	data	Objektas: ŽEMĖS SKLYPAI GAILIŪNŲ G. 24C,24D,24E			
TPV0077	PV	R. APALAINIS		2026.06				
					AIŠKINAMASIS RAŠTAS			
Etapas	Planavimo organizatorius: DRUSKININKŲ SAV. ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS							
DP	Planavimo iniciatorius:				Objekto indeksas: DPL-2025-05/15		Lapas	Laida 0
							1	5

Žemės sklypų vieta (kadastro Nr.5935/0006:520 Ricielių k.v.; kadastro Nr.5935/0006:519 Ricielių k.v.; kadastro Nr.5935/0006:518 Ricielių k.v.; kadastro Nr.5935/0006:517 Ricielių k.v.;) Gailiūnų kaime. Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis (sklypams Gailiūnų g. 24C, 24D ir 24E) – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos ir pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis žemės sklypui Gailiūnų k. (kadastro Nr.5935/0006:520 Ricielių k.v.) – žemės ūkio, naudojimo būdas – rekreacinio naudojimo žemės sklypai; Detaliuoju planu buvo suformuoti ir padalinti sklypai nustatant žemės naudojimo būdus bei pobūdžius ir statybos sklypuose reglamentus. Statybos zona ir ribos sklype buvo neapibrėžtos.

2.2. Druskininkų savivaldybės bendrojo plano sprendinių analizė

Detaliojo plano sprendinių koregavimas parengtas atsižvelgiant į parengto Druskininkų bendrojo plano sprendinius:

Druskininkų savivaldybės bendrajame plane nagrinėjama teritorija pažymėta kaip Gyvenamosios mažo užstatymo intensyvumo zonos GM1.



IŠTRAUKA IŠ DRUSKININKŲ SAVIVALDYBĖS BENDROJO PLANO KEITIMO SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO PAGRINDINIO BRĖŽINIO

III. PROJEKTO SPRENDINIAI

Šiais detaliojo plano koregavimo sprendiniais, koreguojamo detaliojo plano dalyje, apimančioje žemės sklypus (kadastro Nr.5935/0006:519 Ricielių k.v.; kadastro Nr.5935/0006:518 Ricielių k.v.; kadastro Nr.5935/0006:517 Ricielių k.v.); Gailiūnų k., Druskininkų sav., Gailiūnų g. 24C, 24D ir 24 E, atliekamas Druskininkų savivaldybės administracijos direktoriaus 2006 m. lapkričio 10 d. įsakymas Nr. V35-691 "Dėl žemės sklypo Gailiūnų k., Druskininkų sav., padalijimo ir pagrindinės tikslinės žemės paskirties keitimo bei teritorijos naudojimo, tvarkymo režimo bei reglamentų nustatymo detaliojo plano tvirtinimo" užstatymo zonos koregavimas, supaprastinta tvarka.

3.1 Planuojamos teritorijos (žemės sklypai Gailiūnų g.24C,24D,24E) tvarkymo režimas nesikeičia:

Numatomas teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GK) **Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis** – kita (KT); **Žemės sklypo naudojimo būdas**: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1); **Žemės sklypų plotai (kv.m.)**: 1104 kv.m + 906 kv.m. + 873 kv.m.; **Leistinas žemės sklypų užstatymo tankumas**: 25 %; **Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas**: 40%.

Sklype įregistruotos šios Specialiosios žemės naudojimo salygos: Planuojamoj teritorijoje SŽNS nėra.

Detaliojo plano sprendinių koregavimas nepažeidžia/nesuvaržo teisės aktų garantuojamų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų labiau, negu iki tokių korekcijų. Rengiant detaliojo plano sprendinių koregavimą, statybinės zonos riba sklype koreguojama išlaikant normatyvinius 3 metrų atstumus nuo sklypo ribos.

3.2. Gaisrinės saugos sprendiniai

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.*

Koreguojama statybos riba ir zona, išlaikant minimalius priešgaisrinius atstumus 6 (šeši metrai) nuo šalia planuojamo žemės sklypo esamų ar būsimų 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. 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) priklausantį (priklausančius) 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 esamos Gailiūnų 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 centralizuotuose žiedinio vandentiekio tinkluose įrengti (artimiausi) gaisriniai hidrantai (~ 200 ÷ 280 m) Gailiūnų gatvėje. Jei esamas vandentiekis ir gaisriniai hidrantai neveikiantys, juos būtina atstatyti ir (ar) rengiant statinių techninius projektus, suprojektuoti ir įrengti naujus, papildomus gaisrinius hidranteus.

- *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 4.1 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 11-25 tūkstančių gyventojų.

Kiti priešgaisriniai sprendiniai bus sprendžiami techninio projekto rengimo metu.

3.3. Teritorijos inžinerinė infrastruktūra:

Šilumos tiekimo tinklai: tikslinama techninio darbo projekto metu.

Vandens tiekimas, lietaus ir buitinių nuotekų tinklai: tikslinama techninio darbo projekto metu.

Elektros energijos tiekimo tinklai: tikslinama techninio darbo projekto metu.

Elektroninių ryšių tinklai: tikslinama techninio darbo projekto metu.

Statyti naujus, rekonstruoti esamus statinius, inžinerinių statinių (tinklų) apsaugos zonoje galima tik gavus inžinerinių tinklų (statinių) savininkų ar valdytojų sutikimus (iškelimo ar apsaugos sąlygas) ir laikytis SŽNS reikalavimų.

3.4. Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma vykdyti veiklą, kuri patenka į ūkinės veiklos rūšis, kurioms numatomos sanitarinės apsaugos zonos, tačiau nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai.

Planuojamoje teritorijoje taršą skleidžiančių objektų nenumatoma. Šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą įtaką sveikatai, nėra.

Nežymus transporto srautų padidėjimas ar ūkinės veiklos skleidžiamas triukšmas planuojamoje ir gretimai esančioje gyvenamojoje aplinkoje nustatytą triukšmo ribinių dydžių neviršys. Oro teršalų koncentracija neviršys nustatytą aplinkos oro užterštumo normų.

Vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu planuojama veikla - nėra tarši, SAZ nenumatoma. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

3.5. Želdiniai:

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: (augimo vieta kurorte, 1.1 valstybinėje ir savivaldybių žemėje) – 12 cm ir didesnio skersmens ažuolai, 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, yra daug. Želdynai, kurie atitinka aukščiau išvardintus kriterijus, pažymėti topografiniame plane.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 aprašu su vėlesniais pakeitimais, įskaitant vejas ir gėlynus, norma (plotas) procentas nuo viso žemės sklypo ploto:

– Gyvenamosios paskirties teritorijos:

3.2. žemės sklypai, vienbučiams ir dvibučiams pastatams statyti ir patenkantys į gamtinio karkaso pazeista zoną; – 35%.

Apželdinimo sprendinius spręsti techninio darbo projekto metu.

3.6. Susisiekimo infrastruktūra:

Susisiekimo komunikacijų sprendiniai nekeičiami.

3.7 Trečiųjų asmenų interesų apsauga:

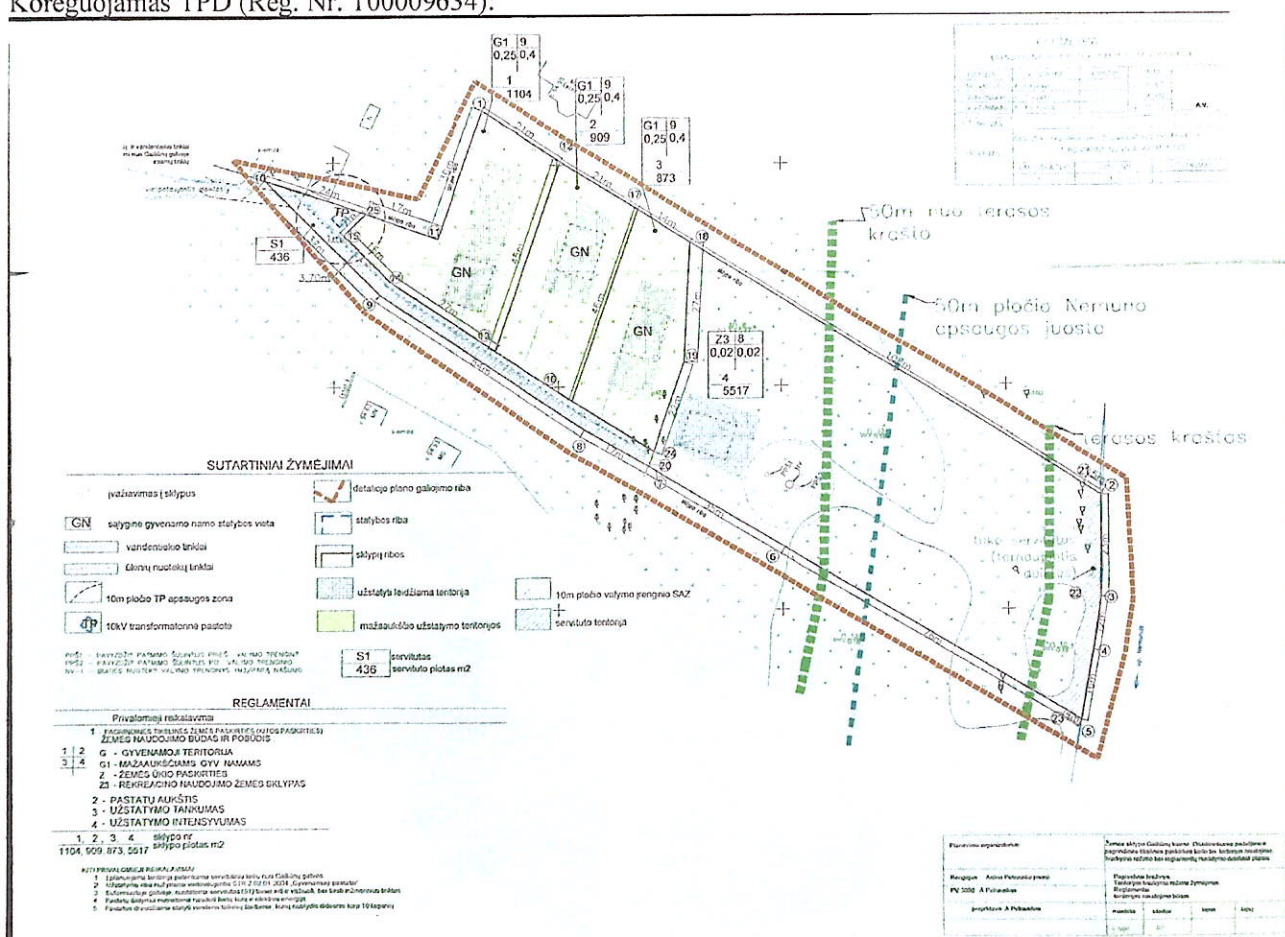
Detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų pagrįstų interesų, jų gyvenimo sąlygų ir kitos veiklos nevaržo. Detaliojo plano sprendiniuose esamos ir numatytos ūkinės veiklos sukelti veiksniai – transporto srautų, triukšmo ir oro taršos padidėjimas neviršys teisės aktuose įvertintų ribinių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

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;
- Lietuvos Respublikos kelių įstatymas;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimanč sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013 m. gruodžio 18 d. nutarimu Nr. 1267 „Dėl visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimanč 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 erdviųjų duomenų specifikacija, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-1009 „Dėl teritorijų planavimo erdviųjų 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 2.02.09:2005 „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.

Koreguojamas TPD (Reg. Nr. T00009634):



PV R. Apalainis