

# DETALIOJO PLANO AIŠKINAMASIS RAŠTAS.

## BENDRIEJI DUOMENYS



### Situacijos planas

NR. TPDRIS: K-VT-15-23-258

**Rengiamo teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:** 3,0549 ha žemės sklypo, Gailiūnų k., Druskininkų sav., padalinimo į dvyliką atskirų, devyniems pakeičiant pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, teritorijų naudojimo ir tvarkymo režimų nustatymo detaliojo plano koregavimas;

**Planavimo pagrindas:** Druskininkų savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-03-29 įsakymas Nr. V35-269 „Dėl detaliojo plano koregavimo“;

**Nagrinėjama teritorija:** Nagrinėjama (numatomų spendinių įtaką patirianti) teritorija, atitinkanti kvartalo apibrėžimą ~ 22,0000 ha, Gailiūnų gatvė, Gailiūnų k., Druskininkų sav. pagal pridedamą schėmą;

**Planuojama teritorija:** Žemės sklypas Gailiūnų g., Gailiūnų k., Leipalingio sen., Druskininkų sav. (kadastr. Nr. 5935/0005:0325, unik. Nr. 4400-2204-8493), 0,5100 ha;

**Planavimo tikslai ir uždaviniai:** Padalinti žemės ūkio paskirties žemės sklypą, kadastr. Nr. 5935/0005:0325 į du atskirus sklypus, vieno iš jų žemės naudojimo paskirtį pakeisti į kitą paskirtį, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, nustatyti žemės sklypų tvarkymo reglamentus;

**Planavimo organizatorius:** Druskininkų savivaldybės administracijos direktorius, Vilniaus al. 18, LT-88116 Druskininkai, kodas 188776264, tel. (8 313) 51 517, (8 313) 59159, el. paštas [info@druskininkai.lt](mailto:info@druskininkai.lt)

**Planavimo iniciatorius:** (nuasmeninta), įgaliotas asmuo - plano rengėja Elvyra Tarasauskienė, veikianti pagal J. A. 2023-02-23 d. įgaliojimą Nr. 1195, Naujoji g. 2b, Alytus, +370-618-54475, t.elvyra@gmail.com

**Planavimo dokumento rengimo etapai:** parengiamasis, rengimo ir baigiamasis;

**Tyrimai ir galimybių studijos :** nenustatyti;

**SPAV reikalingumas:** neatliekamas;

**Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti** – nereikalingas;

**Koncepcijos rengimas** – koncepcija nerengiama;

**Derinimo procedūra:** detaliojo plano koregavimą derinti kompleksiskai Teritorijų planavimo komisijoje.

**Pasiūlymų teikimo tvarka:** Pasiūlymai dėl teritorijų planavimo dokumentų planavimo organizatoriui teikiami raštu ir (ar) Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje visą teritorijų planavimo dokumento rengimo laiką iki viešinimo pabaigos.

06/2022-TPD-AR	3,0549 ha žemės sklypo, Gailiūnų k., Druskininkų sav., padalinimo į dvyliką atskirų, devyniems pakeičiant pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, teritorijų naudojimo ir tvarkymo režimų nustatymo detaliojo plano koregavimas SPRENDINIAI	1
----------------	--	---

### **Procedūrų dokumentai:**

1. Druskininkų savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-03-29 įsakymas Nr. V35-269 „Dėl detaliojo plano koregavimo“;
2. 2023 m. kovo 29 d. įsakymu Nr. V35-269 patvirtinta planavimo darbų programa;
3. 2023 m. kovo 31 d. sudaryta teritorijų planavimo inicijavimo sutartis Nr. 26-297;
4. Institucijų išduotos planavimo sąlygos;
5. Visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese ataskaita;
6. Teritorijų planavimo komisijos posėdžio protokolas;
7. Teritorijų planavimo valstybinę priežiūrą atliekančios institucijos detaliojo plano patikrinimo aktas.

### **Institucijų išduotos sąlygos:**

- REG272666 – AB „Energijos skirstymo operatorius“, 2023-04-13;
- REG272768 - Valstybinė miškų tarnyba, 2023-04-13;
- REG273498 – Telia Lietuva, AB, 2023-04-19;
- REG274002 - Nacionalinis visuomenės sveikatos centras, 2023-04-24;
- REG272932 – Druskininkų savivaldybės administracija, 2023-04-18;
- REG273155 – Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas 2023-04-18
- REG273337 – Aplinkos apsaugos agentūra, 2023-04-18;
- REG272987 – Lietuvos kariuomenė, 2023-04-17.
- REG274857 – UAB „Druskininkų vandenys“, 2023-04-28, pranešimas apie TP sąlygų neišdavimą laiku.
- Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijos raštas 2022-07-26, Nr. UD-9.6.5E. Dėl sąlygų buvo kreiptasi pradėjus rengti šiai teritorijai detalų planą K-VT-15- 22-608. Procesas buvo nutrauktas.

### **Papildomi dokumentai**

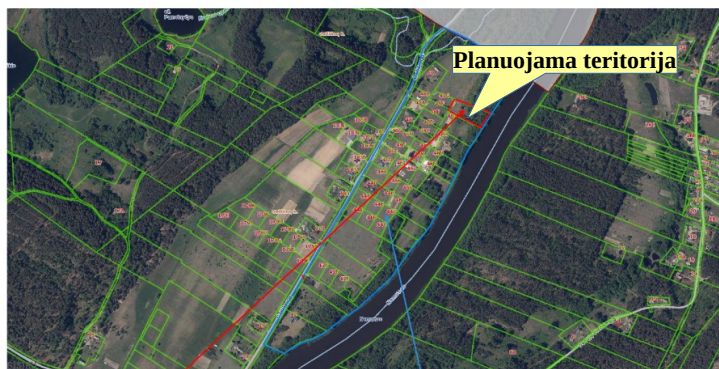
- Įgaliojimas rengėjui 2023-02-23, Nr. 1195;
- Topografinis planas, TIIS1-2021-1220-054762, patikslintas TIIS2-2022-0902-042660;
- Pažymėjimas apie nekilnuojamojo turto registre įregistruotą žemės sklypą;
- Žemės sklypo planas;
- Koreguojamas detalusis planas (Nr. TPD registre T00008981);
- 2010-09-07 Druskininkų savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas dėl detaliųjų planų tvirtinimo Nr. V35-582

## **PARENGIAMASIS ETAPAS**

Parengiamuoju etapu planavimo organizatorius pagal nustatytus planavimo tikslus numatė planuojamą teritoriją, parengė ir patvirtino planavimo darbų programą, Aplinkos ministerijos nustatyta tvarka kreipėsi į kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėse nurodytas institucijas, kad šios pateiktų teritorijos planavimo sąlygas.

## **RENGIMO ETAPAS. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ nagrinėjama teritorija (su planuojama teritorija)**

NAGRINĖJAMA (NUMATOMU SPRENDINIŲ ĮTAKA PATIRIANTI) TERITORIJA (Gailiūnų gatvė, Gailiūnų k., Druskininkų sav.)



Planuojama teritorija 0,5100 ha ploto

Nagrinėjama teritorija ~22,0000 ha ploto

Nagrinėjama (numatomų sprendinių įtaką patirianti) teritorija, atitinkanti kvartalo apibrėžimą ~ 22,0000 ha

Gailiūnų gatvė, Gailiūnų k., Druskininkų sav. pagal pridedamą schemą.

Nagrinėjama teritorija, tai teritorija tarp Gailiūnų gatvės (kelias Druskininkai-Liškiava), Nemuno upės ir Druskininkų savivaldybės administracinės ribos.

Visoje nagrinėjamoje teritorijoje dominuoja dvi žemės naudojimo paskirtys – žemės ūkio paskirtis ir kita paskirtis - vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Nagrinėjama teritorija patenka į Nemuno

apsaugos zoną ir dalis nagrinėjamos teritorijos žemės sklypų patenka į Nemuno pakrantės apsaugos juostą.

### **Inžinerinė infrastruktūra:**

Nagrinėjamoje teritorijoje inžinerinė infrastruktūra nėra gerai išvystyta, yra nutiesti tik elektros tinklai.

06/2022-TPD-AR	3,0549 ha žemės sklypo, Gailiūnų k., Druskininkų sav., padalinimo į dvyliką atskirų, devyniems pakeičiant pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, teritorijų naudojimo ir tvarkymo režimų nustatymo detaliojo plano koregavimas SPRENDINIAI	2
----------------	---	---

Šioje nagrinėjamoje teritorijoje pagrindinė susisiekimui tarnaujanti komunikacija yra rajoninis krašto kelias Nr. 2519 (Gailiūnų gatvė).

Druskininkų savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniuose – Aiškinamajame rašte nurodyta, kad Gailiūnų kaime (centrinėje jo dalyje) numatoma plėsti vandentiekio tinklus, kurie jungiami prie Druskininkų m. vandentiekio sistemos bei plėsti nuotekų tinklus, kurie jungiami prie Druskininkų m. nuotakyno sistemos.

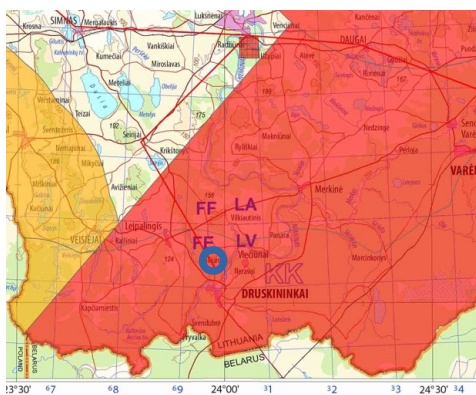
Pagal Druskininkų savivaldybės Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo, patvirtinto Druskininkų savivaldybės tarybos 2022-06-29 sprendimu Nr. T1-109 (TPD registro Nr. T00087889), sprendinius planuojamos teritorijos žemės sklypai yra Gailiūnų kaimo dalyje, kuri patenka į neprioritetinės savivaldybės infrastruktūros teritoriją. Neprioritetinė savivaldybės infrastruktūra – savivaldybės infrastruktūra, esanti teritorijoje, kuri nepatenka į savivaldybės ir (ar) vietovės lygmens bendruosiuose planuose nustatytas prioritetingas plėtros teritorijas ir kurioje savivaldybė neįsipareigoja vystyti socialinės ir (ar) inžinerinės infrastruktūros.

**Gamtos ir nekilnuojamojo kultūros paveldo objektai:**

Nagrinėjama teritorija į saugomas teritorijas nepatenka, gamtos ir kultūros paveldo objektų nėra. Teritorija patenka į gamtinį karkasą (nacionalinės svarbos migracinis koridorius).

**Aplinkos apsaugos, oro, vandens, dirvožemio, fizikinės taršos lygio vertinimas:**

Ūkinių bei pramoninių taršos objektų, įtakančių nagrinėjamą teritoriją nėra. Oro, vandens, dirvožemio užterštumo nėra. 300 m atstumu nuo planuojamos teritorijos nėra 330 kV elektros oro linijų.



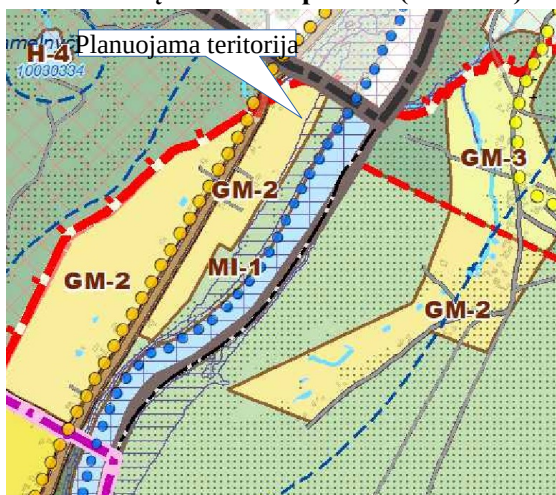
**Lietuvos Respublikos teritorijų, kuriose gali būti ribojami vėjo elektrinių (aukštų statinių) projektavimo ir statybos darbai, žemėlapis ištrauka**

Teritorijos, kuriose gali būti ribojami vėjo elektrinių (aukštų statinių) projektavimo ir statybos darbai pagal Lietuvos kariuomenės vado įsakymu Nr. V-217 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų, kuriose gali būti ribojami vėjo elektrinių (aukštų statinių) projektavimo ir statybos darbai, žemėlapis patvirtinimo“ patvirtintą žemėlapi

- Teritorija, kurioje vėjo elektrinių projektavimo ir statybos darbai draudžiami
- Karinės teritorijos ir iki 3 km pločio zona aplink jas

Nagrinėjama teritorija patenka į teritorijas kuriose vėjo elektrinių projektavimo ir statybos darbai draudžiami.

**Druskininkų Bendrasis planas (keitimas):**



Nagrinėjama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną (GM2), miškų ir miškingų teritorijų funkcinę zoną, pažymėtą indeksu MI-1.

Tai dominuojančio kompaktinio vienbučio / dviučių gyvenamojo užstatymo teritorijos kartu su socialinių, visuomeninių ir paslaugų objektų infrastruktūra kaimo gyvenamosiose vietovėse ir rekreacinėse vietovėse.

Plėtra vykdoma esamos planinės struktūros elementų pagrindu intensyvinant esamą branduolį ir integruojant plėtros teritorijas. Plėtra realizuojama modernizuojant, konvertuojant, tankinant esamas užstatytas teritorijas ir naujai užstatant neurbanizuotas teritorijas.

Ūkininkų sodybų statyba negalima.

**Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtoms funkcinėms zonoms**

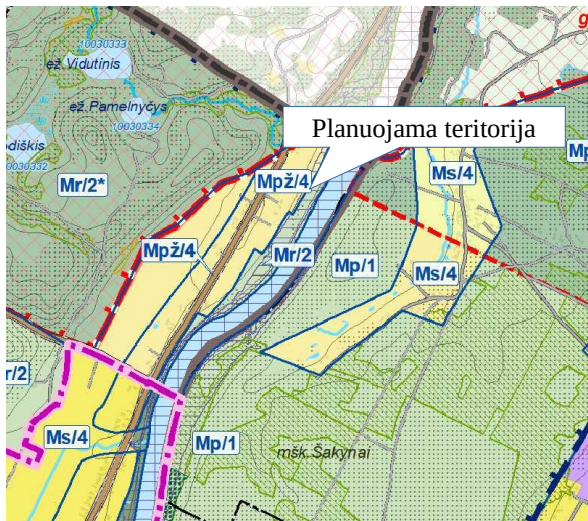
- Užstatymo intensyvumas, UI – 0,4;
- Didžiausias aukštų skaičius / aukštis, a/m – 2/10;
- Užstatymo tipas - vd

<b>06/2022-TPD-AR</b>	<b>3,0549 ha žemės sklypo, Gailiūnų k., Druskininkų sav., padalinimo į dvyliką atskirų, devyniems pakeičiant pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, teritorijų naudojimo ir tvarkymo režimų nustatymo detaliojo plano koregavimas SPRENDINIAI</b>	<b>3</b>
-----------------------	--	----------



Užstatymo tankumas nustatomas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“. Ekstensyvaus užstatymo kitos pagrindinės žemės naudojimo paskirties teritorijose nepriklausomai nuo žemės sklypo ploto visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrasis plotas negali būti didesnis negu 1000 kv.m.

### Gamtinis karkasas



Nagrinėjamos teritorijos žemės sklypai patenka į gamtinio karkaso teritoriją – migracijos koridorius, pažymėtus indeksais Mpž/4 ir Mr/2.

Mpž/4 – nacionalinės svarbos migracijos koridorius, pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorija.

Šiai teritorijai Bendrojo plano sprendiniuose numatyta kraštovaizdžio formavimo kryptis yra urbanizuotų ir kitų užstatytų / numatomų urbanizuoti ar užstatyti gamtinio karkaso teritorijų tvarkymas.

Perstatant, pertvarkant kompaktiškai užstatytas (pažeistas, stipriai pažeistas (degraduotas)) gamtinio karkaso teritorijas miestuose, miesteliuose, kitose urbanizuotose ar urbanizuojamose teritorijose, išsaugomi esami pavieniai medžiai ir (ar) jų grupės, želdiniai, kiti natūralūs paviršiai, užtikrinamas ne mažesnis už nustatytas

normas atskirųjų ir priklausomųjų želdynų ploto įveisimas.

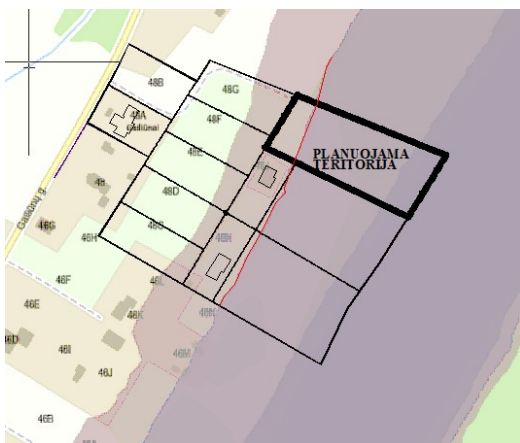
Rengiant vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentus ir techninius projektus želdynų plotai nustatomi laikantis LR želdynų įstatymu ir Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normomis ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, vadovautis Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimais, patvirtintais LR aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“, LIETUVOS RESPUBLIKOS Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Mr/2 – riboto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorija (migracijos koridorius), šiai teritorijai Bendrojo plano sprendiniuose numatyta kraštovaizdžio formavimo kryptis yra palaikomas ir stiprinamas esamas kraštovaizdžio pobūdis ir natūralumas – nekeičiama esama žemės naudojimo paskirtis, šiuose sklypuose nenumatoma pastatų statyba.

Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimais, keičiant žemės paskirtį iš žemės ūkio į kitą (formuojant gyvenamąsias, pramonės ir sandėliavimo, komercinės paskirties objektų, rekreacines teritorijas), įvertinant Nuostatų 19.2, 21, 22 punktų reikalavimus, formuojamos besijungiančios, 50 procentų planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros, kurias gali sudaryti priklausomieji želdynai, vandens telkiniai ir jų dalys, miškų ūkio paskirties žemės sklypai (žemės ūkio paskirties sklype buvusios miško naudmenos), kitos paskirties žemės sklypuose esantys atskirieji (rekreaciniai, apsauginiai, ekologiniai) želdynai.

### Potvynių grėsmės vertinimas:

#### Potvynių grėsmės žemėlapio ištrauka



Vadovaujantis galiojančiu Druskininkų savivaldybės teritorijos bendrojo planu, bei potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapiais patvirtintais Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. rugpjūčio 6 d. įsakymu Nr. D1-655 „Dėl potvynių grėsmės ir potvynių rizikos žemėlapių Nemuno, Ventos, Lielupės ir Dauguvos upių baseinų rajonuose patvirtinimo“, planuojama teritorija patenka į potvynių grėsmės teritorijas.

Pagal potvynių rizikos žemėlapių duomenis, planuojama teritorija ir dalis nagrinėjamos teritorijos žemės sklypų patenka į mažos tikimybės (0,1 %) potvynio grėsmės teritorijas bei dalinai patenka į vidutinės tikimybės (1 %) bei didelės tikimybės (10 %) potvynio grėsmės teritorijas.

06/2022-TPD-AR	3,0549 ha žemės sklypo, Gailiūnų k., Druskininkų sav., padalinimo į dvyliką atskirų, devyniems pakeičiant pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, teritorijų naudojimo ir tvarkymo režimų nustatymo detaliojo plano koregavimas SPRENDINIAI	4
----------------	---	---

## Koreguojamas detalusis planas



Galiojančiame detaliajame plane, patvirtintame 2010-09-07 Druskininkų savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. V35-582, 3,0549 ha ploto žemės ūkio paskirties žemės sklypas buvo padalintas į dvyliką atskirų žemės sklypų, devyniems pakeičiant pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį į kitą paskirtį, nustatant vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų naudojimo būdą.

Teritorijos užstatymo intensyvumas – 0,4, aukštingumas 1-2 aukštai, pastatų aukštingumas - 9,5 m.

Detaliajame plane buvo nustatyta 10,0 m pločio pakrantės apsaugos juosta. Buvo nustatytas pakrantės apsaugos juostos pločio servitutas, pagrindiniame

brėžinyje pažymėtas S4 - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) - kodas 202.

Galiojančiame detalialajame plane yra kolizija, atsiradusi pagrindinio brėžinio grafinėje ir tekstinėje (aiškinamajame rašte) dalyse, nurodžius skirtingus servituto pločius (pagrindinio brėžinio grafinėje dalyje servitutas S4 sutampa su Nemuno pakrantės apsaugos juosta, plotis 10,0 m, aiškinamajame rašte servituto plotis 5,0 m).

Galiojančiame detalialajame plane nustatytas žemės naudojimo apribojimas „navigacijos ženklų veikimo zona 20, m – IV. Klaipėdos valstybinio jūrų uosto rezervinės teritorijos“. Vadovaujantis VI Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijos 2022-07 – 26 raštu Nr. UD-9.6.5E, tokios teritorijos šioje vietoje nėra.

Galiojančiame detalialajame plane buvo numatyta nuotekas tvarkyti bendrame nuotekų valymo įrenginyje.

Šiuo metu detaliojo plano galiojimo ribose statomi trys gyvenamieji namai su atskiromis nuotekų tvarkymo sistemomis.

Suplanuotų inžinerinių tinklų koridorių ribose yra išvedžioti elektros tinklai.

### Planuojama teritorija:

**Planuojama teritorija:** Žemės sklypas Gailiūnų g., Gailiūnų k., Leipalingio sen., Druskininkų sav. (kadastr. Nr. 5935/0005:0325, unik. Nr. 4400-2204-8493), 0,5100 ha, galiojančiame detalialajame plane sklypas Nr. 10.

**Planuojamos teritorijos pagrindinė žemės naudojimo paskirtis:** Žemės ūkio paskirties žemė;

**Žemės naudojimo būdas** - Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;

**Planuojamoje teritorijoje taikomos esamos, NT registre įregistruotos, specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

1. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
2. Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis);
3. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis);
4. Paviršinių vandens telkinių apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis).

### Įregistruoti servitutai (servitutų Nr. pažymėti esamos būklės brėžinyje):

S -235,0 kv. m - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - kodas 208, teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - kodas 207, teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - kodas 206, kelio servitutas, teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) - kodas 203.

S13- 248,0 kv. m - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) - kodas 202.

Viešpataujantys servitutai S1-S7, kodai 108, 107, 106, 103; S8, S10, kodas 91; S11-S12, kodas 102.

Servitutų įregistravimo pagrindas - 2011-05-05 NŽT vedėjo įsakymas Nr. 4VĮ-(14.4.2.)-442.

### Želdiniai:

Žemės sklype yra 0,2147 ha miško žemės. Ne miško žemėje nėra želdinių, atitinkančių saugotinių želdinių kriterijų. Kriterijai, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams: Žemės ūkio paskirties žemėje kituose žemės ūkio paskirties žemės sklypuose ir rekreacinio naudojimo žemės sklypuose: ąžuolai, uosiai, klevai, guobos, skroblai, skirpstai, bukai, vinkšnos, liepos, maumedžiai, beržai, pušys – 30 cm ir didesnio skersmens. Planuojamoje teritorijoje auga savaiminiai alksniai bei eglės.

06/2022-TPD-AR	3,0549 ha žemės sklypo, Gailiūnų k., Druskininkų sav., padalinimo į dvyliką atskirų, devyniems pakeičiant pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, teritorijų naudojimo ir tvarkymo režimų nustatymo detaliojo plano koregavimas SPRENDINIAI	5
----------------	--	---



kodas 207 - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis),  
 kodas 208 - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis),  
 Servitutas S1 -247,0 kv. m  
 kodas 203 - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis),  
 kodas 206 - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis),  
 kodas 207 - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis),  
 kodas 208 - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis),  
 Viešpataujantys servitutai, kodai 91, 102, 103,106, 107, 108.

**Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą):**

1. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
2. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis);
3. Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai(X skyrius, antrasis skirsnis);
4. Potvynių grėsmės teritorijos (VI skyrius, dešimtas skirsnis)

**Sklypas Nr. 2**

Sklypo plotas – 3143 kv. m;  
 Teritorijos naudojimo tipas – Specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija (ZU);  
 Žemės sklypo naudojimo paskirtis – žemės ūkio paskirties žemė (Z);  
 Žemės sklypo naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai (Z4);  
 Servitutas S2 -500,0 kv. m, kodas 202 - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis).  
 Viešpataujantys servitutai, kodai 91, 102, 103,106, 107, 108.

**Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą):**

1. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)
2. Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis)
3. Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) - 2147 kv. m
4. Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, antrasis skirsnis)
5. Potvynių grėsmės teritorijos (VI skyrius, dešimtas skirsnis)

**Planuojamos teritorijos užstatymo reglamentai:**

Užstatymas planuojamas sklype Nr. 1- 3,0 m atstumu nuo gretimų sklypų ribų ir 3,0 m nuo servitutinių kelių. Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti 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“.

3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m.

Minimalus atstumas tiesiamų inžinerinių tinklų iki kaimyninio sklypo ribos turi būti ne mažesnis, kaip 1,0 m, jei nepažeidžiami kaimyninio sklypo savininko interesai.

Nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Visais atvejais privaloma laikytis gaisrinių atstumų.

Statant statinius patenkančius į vidutinės tikimybės (1%) potvynio teritoriją, naujai projektuojami ir statomi pastatai ir inžineriniai statiniai turi būti pritaikyti ir atsparūs potvyniams, pastatai ir inžineriniai statiniai negali daryti reikšmingo poveikio vandens tekėjimui potvynio metu, pastatų pirmo aukšto grindys turi būti įrengtos aukščiau nei vidutinės tikimybės potvynio vandens lygis.

Projektuojant ar statant naujus pastatus, inžinerinius statinius, potvynio vandens lygio altitudės bei užliejamos teritorijos ribos turi būti įvertintos pagal tuo metu galiojančius dokumentus.

Statybą paviršinių vandens telkinių apsaugos zonoje reglamentuoja Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo VI skyrius, septintasis skirsnis.

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose draudžiama:

06/2022-TPD-AR	3,0549 ha žemės sklypo, Gailiūnų k., Druskininkų sav., padalinimo į dvyliką atskirų, devyniems pakeičiant pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, teritorijų naudojimo ir tvarkymo režimų nustatymo detaliojo plano koregavimas SPRENDINIAI	7
----------------	--	---



8) statyti pastatus mažesniu kaip 50 metrų atstumu iki paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos, išskyrus atvejus, kai:

b) statomi pastatai miestuose, miesteliuose ir kaimų kompaktiškai užstatytose teritorijose, sodybose, savivaldybių ar jų dalių bendruosiuose planuose numatytoje urbanizuoti teritorijose kaime.

Statybos zona yra numatytoje urbanizuoti teritorijoje ir didesniu nei 50,0 m. atstumu nuo pakrantės apsaugos juostos.

#### **Inžineriniai tinklai:**

Prisijungimas prie inžinerinių tinklų ar jų pertvarkymas galimas tik gavus šiuos tinklus eksploatuojančių įmonių technines sąlygas.

Elektros ir ryšio tinklams numatyti techniniai koridoriai.

Kadangi arti planuojamos teritorijos nėra centralizuotų vandens tiekimo bei nuotekų tinklų, numatoma vietinė nuotekų valykla ir geriamo vandens gręžinys.

Nuotekas tvarkyti vadovaujantis 2006 m. gegužės 17 d. LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-236 patvirtintu nuotekų tvarkymo reglamentu bei Nuotekų filtravimo sistemų įrengimo aplinkosaugos taisyklėmis, patvirtintomis 2001- 05 – 09 Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr. 252.

Nuotekų valymo įrenginio ir šulinio vieta gali keistis techninio projekto rengimo metu, išlaikant privalomus norminius atstumus.

#### **Transportas:**

Įvažiavimas į planuojamą teritoriją vykdomas servitutiniu keliu.

Parkavimo vietų poreikis sklype nustatomas techninio projekto rengimo metu, Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Statinio privalomos automobilių saugojimo ir stovėjimo vietos įrengiamos statinio žemės sklypo ribose.

#### **Architektūriniai teritorijos naudojimo reglamentai:**

Planuojant statybos darbus ir parenkant architektūrinius sprendimus, turi būti tinkamai įvertintas kraštovaizdžio pobūdis, esama urbanistinė ir gamtinė aplinka, nesumenkintos, neužgožtos esamos kraštovaizdžio vertybės, statiniai turi derėti prie kraštovaizdžio.

#### **Gaisrinė sauga:**

Pagal gaisrinės saugos normas teritorijų planavimo dokumentams rengti IV sk. 8 punktą gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų ir lauko sienų (priešgaisrinis atstumas). Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų – nustatomi pagal Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus.

Priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos turi būti įgyvendinti rengiant statinių techninius projektus.

Vanduo gaisro gesinimui bus imamas iš Nemuno upės.

#### **Higieniniai reikalavimai:**

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma ūkinė veikla susieta su vandens, atmosferos, dirvožemio ir akustine tarša. Neplanuojami objektai su technologiniais įrenginiais, reikalaujančiais atmosferos, dirvožemio ir akustinės taršos skaičiavimo. Numatoma ūkinė veikla nesukels vibracijos, šviesos, šilumos ir kitų minėtų reiškinių.

300 m atstumu nuo statybos teritorijos nėra 330 kV įtampos oro linijų. Greta planuojamos teritorijos nėra jokių objektų, sukuriančių elektromagnetinį lauką, galintį turėti įtakos gyventojų sveikatai.

Statiniai turi būti suprojektuoti taip, kad nekeltų grėsmės statinyje ir prie jo būnantiems žmonėms, laikantis ir vykdant STR 2.01.01:1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena. Sveikata. Aplinkos apsauga“ reikalavimus.

Statiniai turi būti suprojektuoti ir pastatyti taip, kad juose ir šalia jo esančių žmonių girdimo triukšmo lygis nekeltų grėsmės jų sveikatai ir atitiktų jų darbui, poilsiui bei miegui būtinas komfortines aplinkos sąlygas.

Sklypo teritorijoje, taip pat ant pastatų sienų ir denginių išdėstytų įrenginių skleidžiamas triukšmas neturi viršyti HN 33:2011 nustatytų leistinų dydžių.

Geriamojo vandens kokybė turi atitikti Lietuvos higienos normos HN 24:2017 „Geriamo vandens saugos ir kokybės reikalavimai“ vandeniui keliamus reikalavimus.

Planuojamoje teritorijoje susidarys tik mišrios komunalinės atliekos, kurios turi būti rūšiuojamos, kaupiamos sandariuose konteineriuose sklypo ribose ir periodiškai, pagal sudarytas sutartis, priduodamos atliekų tvarkytojams.

Sanitariniai atstumai – tarp Namų, kitų pastatų ir inžinerinių statinių, priklausomai nuo jų paskirties, – nustatomi pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ Reglamento 2 priedą.

06/2022-TPD-AR	3,0549 ha žemės sklypo, Gailiūnų k., Druskininkų sav., padalinimo į dvyliką atskirų, devyniems pakeičiant pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, teritorijų naudojimo ir tvarkymo režimų nustatymo detaliojo plano koregavimas SPRENDINIAI	8
----------------	--	---



### ***Želdynai ir želdiniai***

Planuojamoje teritorijoje kitos paskirties žemės sklype Nr. 1 nėra miško žemės.

Žemės ūkio paskirties žemės sklype Nr. 2 miško žemės plotas 2147 kv. m. Šiame sklype statyba negalima.

Želdynų plotai nustatomi laikantis LR želdynų įstatymu ir Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normomis ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimais, patvirtintais LR aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“. Priklausomųjų želdynų plotų norma - 50 % viso sklypo ploto.

#### **Krašto apsaugos tikslams skirtos teritorijos:**

Pastatų aukštis pagal sprendinius ne didesnis, kaip 10,0 m. Vėjo elektrinių statyba draudžiama. Planuojama veikla neturės įtakos veiklai ir infrastruktūros plėtrai krašto apsaugos tikslams skirtose teritorijose.

Plano rengėja

Elvyra Tarasauskienė

06/2022-TPD-AR	3,0549 ha žemės sklypo, Gailiūnų k., Druskininkų sav., padalinimo į dvyliką atskirų, devyniems pakeičiant pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, teritorijų naudojimo ir tvarkymo režimų nustatymo detaliojo plano koregavimas <b>SPRENDINIAI</b>	9
----------------	---	---