

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

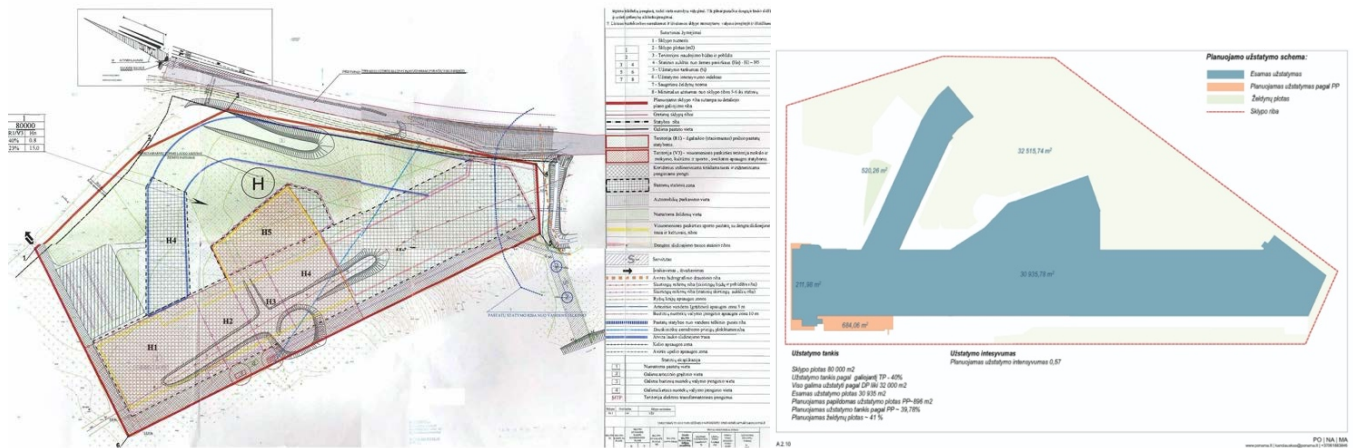
### 1. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai:

Detalusis planas koreguojamas vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo (toliau -TPI) 28 str. 9 ir 10 dalimis, nekeičiant Druskininkų savivaldybės administracijos direktoriaus 2010-05-10 įsakymu Nr. V35-287 patvirtinto „Teritorijos Veisiejų miškų urėdijos Baltašiškės girininkijos 6-ajame kvartale, Druskininkų savivaldybėje, slidinėjimo trasoms įrengti detaliojo plano keitimo detaliojo plano“, įregistruoto TPDR reg. Nr. T00089947, sprendiniais nustatytos žemės sklypo naudojimo paskirties, naudojimo būdų ir užstatymo reglamentų.

Koregavimo sprendiniai nereikalauja keisti patvirtintiems planavimo dokumentams institucijų išduotų planavimo sąlygų ir nepažeidžia teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų bei nekeičia besiribojančio nekilnojamojo turto naudojimo sąlygų.

Pagal „Viešbučio „SNOW ARENA“ Nemuno k. 2, Leipalingio sen., Mizarų k., Druskininkų sav. statybos projektinių pasiūlymų“ rengimo užduotį ir architektų studijos „PONAMA“ parengtus projektinius pasiūlymus (toliau – PP) **koreguojama:**

- **nustatytos statinių statybos zonos, statybos ribos, pagal faktinį poilsio pastatu užstatytą plotą ir papildomai reikalingą užstatymui zoną;**
- **nustatytos inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos pietinėje sklypo dalyje koreguojant statinių statybos zoną ir ribą pagal viešbučio statybos PP.**



T00089947 DP fragmentas

papildomo užstatymo sprendiniai pagal PP

### 2. Esama būklė:

Detaliojo plano sprendiniai koreguojami žemės sklype (toliau – Sklypas): Druskininkų sav., Leipalingio sen., Mizarų k., Nemuno kel. 2, u. Nr. 4400-1152-9121, k./Nr. 5908/0001:220; plotas – 8,0 ha.

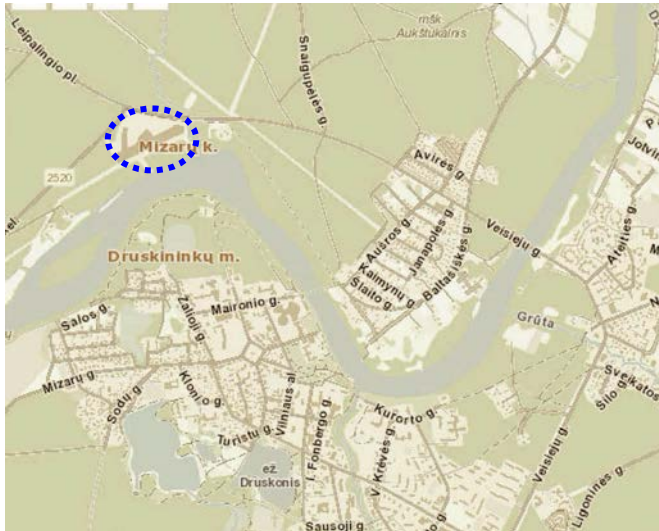
VĮ „Registru centras“ NT išrašė Sklypui registruota žemės paskirtis - „kita“, nustatytas žemės naudojimo būdas – „rekreacinės teritorijos“.

Žemės sklypas ir poilsio pastatas – uždara slidinėjimo trasa - privačios nuosavybės teise valdomas UAB „Druskininkų sveikatingumo ir poilsio centras AQUA“.

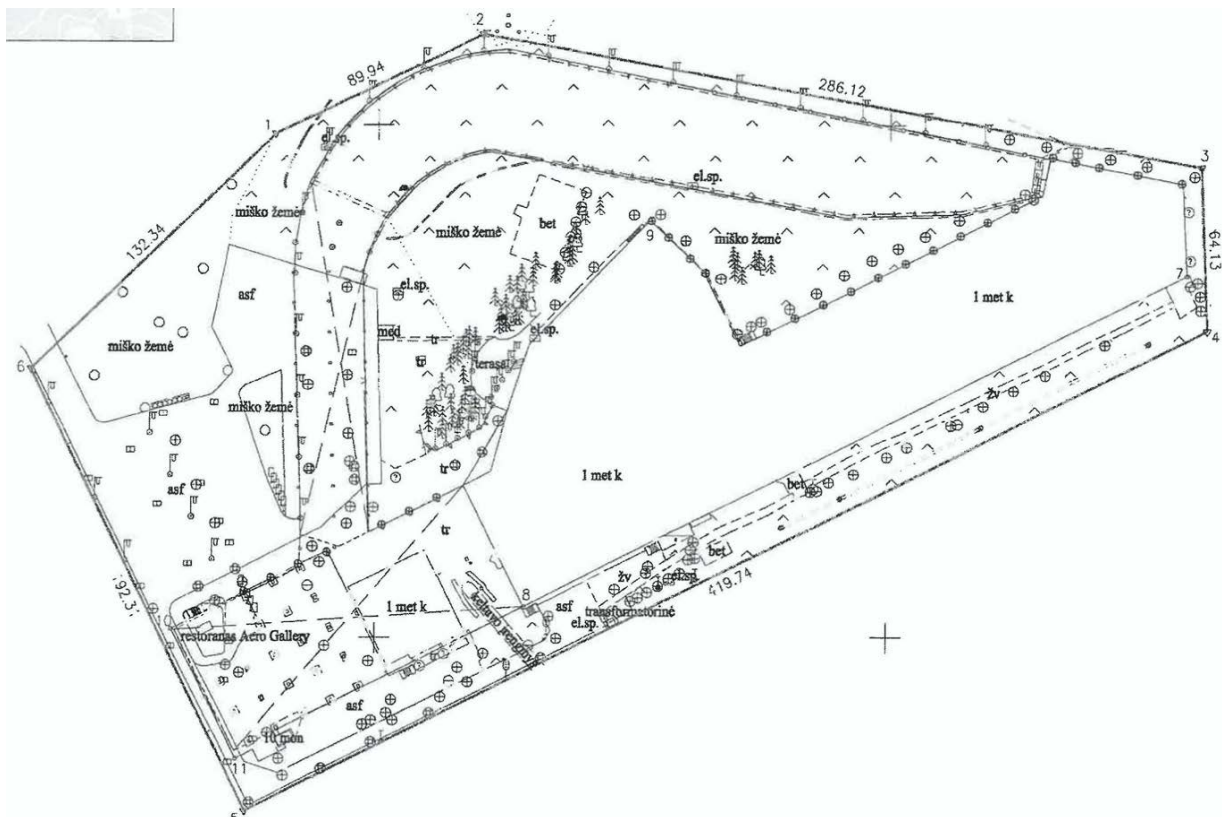
Etapas	Iniciatorius: „Druskininkų sveikatingumo ir poilsio centras AQUA“	SMA 24-01	Lapas	Lapų
			AR-1	6

Teritorijos Veisiejų miškų urėdijos Baltašiškės girininkijos 6-ajame kvartale, Druskininkų savivaldybėje, slidinėjimo trasoms įrengti detaliojo plano keitimo detaliojo plano (TPDR T00089946) užstatymo ribų ir zonų koregavimas

Planuojama teritorija patenka į kurortinio Druskininkų miesto priemiestį; dalyje sklypo yra miško žemės plotai – 1,4650 ha.



Regia schema su gretimybėmis <https://regia.lt/map/druskininku?lang=0>



Sklypo matavimų planas 2023 m. registruotas VĮ „Registruų centras“

Didžiąją dalį Sklypo užima poilsio pastatas – uždara slidinėjimo trasa, u.n.r. 4400-1956-4697, kurio užstatytas plotas sudaro 4,1329 ha, kitą urbanizuotą sklypo dalį – kiemo aikštelė (un. Nr. 4400-2203-3901) ir pravažiavimai. Želdynai išsidėstę sklypo centre – auga pušys ir žolės veja.

Etapas	Initiatorius:	SMA 24-01	Lapas	Lapų
DP	„Druskininkų sveikatingumo ir poilsio centras AQUA“		AR-2	6

### 3. Projektinių pasiūlymų koncepcija:

Pagal „PONAMA“ parengtus PP Sklypo pietinėje dalyje numatoma įrengti viešbučio patalpas, rekonstruojant poilsio paskirties pastatą, skirtą lankytojų apgyvendinimui ir patogumui - sporto stovyklų ir treniruočių poreikiams.



*Pietinis fasadas*

*vakarinis fasadas*

Planuojamo užstatymo projektiniai pasiūlymai bus viešinami nustatyta tvarka, vadovaujantis STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ reikalavimais; patikslinus statybos rūšį.

### 4. Inžineriniai tinklai

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais koreguojamos inžinerinių tinklų koridoriaus, suplanuoto pietinėje sklypo dalyje, ribos ir plotas, atitinkamai tiek, kiek išplečiama užstatymo zona ir ribos. Šis sprendinys neįtakoja esminių esamų inžinerinės infrastruktūros sprendinių.

Inžinerinių tinklų rekonstravimas/ nauja statyba, planuojamo naujo užstatymo prijungimas prie inžinerinių tinklų, esamų tinklų iškėlimas iš užstatymo zonos sprendžiamas techninio projekto stadijoje, gavus inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių technines prisijungimo sąlygas. Esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos galioja iki šių inžinerinių tinklų iškėlimo.

### 5. Susisiekimo infrastruktūros sprendimai.

Planuojama teritorija ribojasi su valstybinės reikšmės keliais ir jų sklypais: krašto keliu Nr. 180 Druskininkai-Leipalingis-Seirijai (sklypo un. Nr. 4400-1820-9315) ir rajoniniu keliu Nr. 2520 Baltašiškė–Mizarai–Gerdašiai (sklypo un. Nr. 4400-2619-0660). Detaliojo plano koregavimas nekeičia esamų susisiekimo jungčių su aplinkine teritorija. Pagal galiojančio detaliojo plano, TPDR reg. Nr. T00089947, sprendinius įvažiavimai/ išvažiavimai galimi tik iš rajoninės reikšmės kelio Nr. 2520.

Dalis planuojamos teritorijos patenka į valstybinės reikšmės kelių apsaugos zonas, kurios detaliojo plano koregavimo sprendiniais nustatytos vadovaujantis LR specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų III skyriaus, II skirsnio „Kelių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ reikalavimais, atsižvelgiant į Lietuvos Respublikos Susisiekimo ministro 2023-03-27 įsakymu Nr. 3-122 patvirtintą „Druskininkų savivaldybės teritorijoje esančių valstybinės reikšmės kelių apsaugos zonų nustatymo planą“, REGIA žemėlapi bei topografinio plano duomenis: krašto keliui Nr. 180 nustatoma 50 m, o rajoniniam keliui Nr. 2520 – 20 m apsaugos zona nuo kelio briaunos; žr. brėžinį. Sklypui taikomi LR specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų III skyriaus, II skirsnio reikalavimai.

Nauji pastatai krašto kelio Nr. 180 apsaugos zonoje neprojektuojami, užstatymo tinklelis koreguojamas pagal esamo, registruoto pastato (un. Nr. 4400-1956-4697) užstatymo liniją.

Etapas	Iniciatorius:	SMA 24-01	Lapas	Lapų
DP	„Druskininkų sveikatingumo ir poilsio centras AQUA“		AR-3	6

## 6. Gaisrinė sauga

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neįtakoja galiojančiu detalioju planu, reg. Nr. T00089947, suderintų gaisrinės saugos sprendinių. Vadovaujantis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312 patvirtintomis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, DP koregavimo sprendiniais sudaryta galimybė rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti „Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose“ numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie pastato ir kitų sklypo statinių. Gaisrinės technikos privažiavimui užtikrinami norminiai privažiavimo keliai, važiuojamoji dalis turi būti  $\geq 3,5$  m pločio, danga pritaikyta specialiajam transportui, atlaikanti gaisro technikos apkrovas, apsisukimo aikštelė parodyta grafinėje dalyje.

Išorės ir vidaus gaisrų gesinimui bus naudojamas esamas požeminis vandens rezervuaras. Pastatų atsparumas ugniai – I, ugniasienių poreikis ir jų parametrai nustatomi techninio projekto etape.

## 6. Sveikatos apsauga.

Koregavimo sprendiniai neįtakoja anksčiau detalioju planu, reg. Nr. T00089947, suderintų sveikatos apsaugos planavimo sprendinių. Užstatymo papildymas bus prijungtas prie sklype jau pastatytų elektros, vandentiekio ir buitinės nuotekynės, lietaus vandens surinkimo tinklų; užtikrintas saugus geriamo vandens tiekimas bei buitinių nuotekų šalinimas. Tiekiamas karštas ir šaltas vanduo atitiks geriamo vandens kokybės reikalavimus pagal HN 24:2003 „Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai“.

Pastatų patalpų drėgmės ir temperatūros režimai atitiks statybos normų reikalavimus.

Pastatuose ir teritorijoje neprojektuojama ūkinė veikla, kuriai nustatomos sanitarinės apsaugos zonos.

Pastatų funkcinis zonavimas konkretizuojamas PP, TP stadijose, vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ ir HN 98:2014 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“, tenkinant teisės aktuose atskiroms patalpoms taikomus natūralaus ir dirbtinio apšvietimo reikalavimus. Vadovaujantis higienos normos HN 33:2007 „Akustinis triukšmas. Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ reikalavimais PP, TP stadijoje bus parenkami išorinių atitvarų kokybiniai parametrai, tenkinantys reikalavimus viešbučių (apgyvendinimo) patalpoms.

## 7. Aplinkos apsauga.

Detalusis planas koreguojamas vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 dalimi, detalioju planu nėra keičiami galiojančiu detalioju planu, reg. Nr. T00089947, nustatyti privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai (t. y. žemės naudojimo paskirtis ir būdai, užstatymo tankis ir intensyvumas, galimas pastatų aukštis ir priklausomųjų želdynų norma).

Piečiau planuojamos teritorijos teka Nemunas, rytuose - Nemuno kairysis intakas - upelis Arivė. Sklypas patenka į Nemuno upės ir Avirės upelio apsaugos zonas, kurios detalioju planu nėra koreguojamos, atsižvelgiant į „Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo“ 2 punktą, t. y. kol teisės aktų nustatyta tvarka nėra patvirtintas paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo žemėlapis ir (ar) schema.

Sklype nėra paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostų, tačiau sklypas patenka į Nemuno ir Avirės upių apsaugos zonas - teritorijai taikomi LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų VI skyrius VII skirsnio „Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ reikalavimai. Galiojančiu detalioju planu, reg. Nr. T00089947, nustatyta „Pastatų statybos nuo vandens telkinio pusės riba“ grafiškai perkeliama į detaliojo plano koregavimo brėžinį, atsižvelgiant į LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 99 str. 8 d. reikalavimą. Nauji pastatai 50 m atstumu nuo Avirės upelio pakrantės apsaugos juostos neprojektuojami, užstatymo tinklelis koreguojamas pagal esamo, registruoto

Etapas	Iniciatorius:	SMA 24-01	Lapas	Lapų
DP	„Druskininkų sveikatingumo ir poilsio centras AQUA“		AR-4	6

Teritorijos Veisiejų miškų urėdijos Baltašiškės girininkijos 6-ajame kvartale, Druskininkų savivaldybėje, slidinėjimo trasoms įrengti detaliojo plano keitimo detaliojo plano (TPDR T00089946) užstatymo ribų ir zonų koregavimas

pastato (un. Nr. 4400-1956-4697) užstatymo liniją; pastatas – uždara slidinėjimo trasa – pastatytas 2011 m (kadastru duomenų nustatymo data - 2011-07-18); žr. nuosavybės dokumentus prieduose.

DP koregavimo sprendiniai atitinka LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 99 str. 8 p. išimtį:

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



Esamas pastatas un. Nr. 4400-1956-4697 (regia.lt)

Sklypas nepatenka į saugomą teritoriją - Avirės hidrografinį draustinį; <https://saugoma.lt/lt/teritorijos/avires-hidrografinis-draustinis>; žr. Pagrindinį brėžinį.



Interaktyvus žemėlapis fragmentas (saugoma.lt)

Užstatymo zonų ir ribų koregavimas neįtakoja saugomų sklypo medžių, nesumažina esamo miško ir priklausomojo želdyno plotų. Vykdamas tolimesnius projektavimo ir statybos darbus sklype esamiems medžiams būtina užtikrinti gyvybines augimo sąlygas, apsaugoti šaknų sistemas.

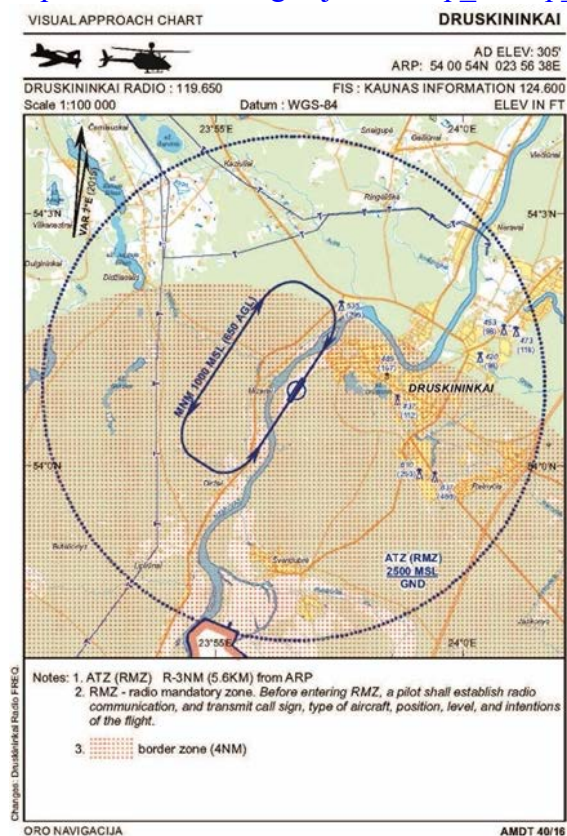
Etapas	Iniciatorius: „Druskininkų sveikatingumo ir poilsio centras AQUA“	SMA 24-01	Lapas	Lapų
DP			AR-5	6

Teritorijos Veisiejų miškų urėdijos Baltašiškės girininkijos 6-ajame kvartale, Druskininkų savivaldybėje, slidinėjimo trasoms įrengti detaliojo plano keitimo detaliojo plano (TPDR T00089946) užstatymo ribų ir zonų koregavimas

## 8. Aerodromo apsaugos zona.

Sklypas patenka į Druskininkų aerodromo (Mizarų g. 59, Druskininkai) apsaugos zoną, taikomi LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų III skyriaus I skirsnio reikalavimai.

[https://www.oronavigacija.lt/a1/aip\\_vfr/aip\\_vfr64/agl/aerodrome/druskininkai.pdf](https://www.oronavigacija.lt/a1/aip_vfr/aip_vfr64/agl/aerodrome/druskininkai.pdf)



Detaliojo plano koregavimo sprendiniais nekeičiamas patvirtintas užstatymo aukštis, sprendiniai neturės įtakos skrydžiams ir oro navigacijos tarnybų veiklai.

## 9. Teritorijų planavimo dokumento viešinimo procedūrų tvarka: supaprastinta.

Detaliojo plano koregavimu pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 ir 10 dalis, nekeičiami teritorijai nustatyti galimi žemės naudojimo būdai ir užstatymo reglamentai, patvirtinti Druskininkų administracijos direktoriaus 2010-05-10 įsakymu Nr. V35-287, TPDR reg. Nr. T00089947.

PV Diana Sabaliauskienė, atest. Nr. 1107A, 0351

PDV Violeta Miciūtė- Bružienė, atest. Nr. 1904A

Etapas	Iniciatorius:	SMA 24-01	Lapas	Lapų
DP	„Druskininkų sveikatingumo ir poilsio centras AQUA“		AR-6	6