

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRI DUOMENYS

1.1. Statytojas (užsakovas): S.V., L.V.

1.2. Rengėjas: MB „Moderni architektūra“, įm.k. 305010866, Taikos pr.88a-403, Kaunas;

1.3. Projekto vadovas: Jurgita Comienė, kvalifikacijos atestato Nr. TPV0021;

1.4. Planuojama teritorija: žemės sklypas (kad. Nr. 1501/0003:379) Druskininkai, Mizarų g. 28;

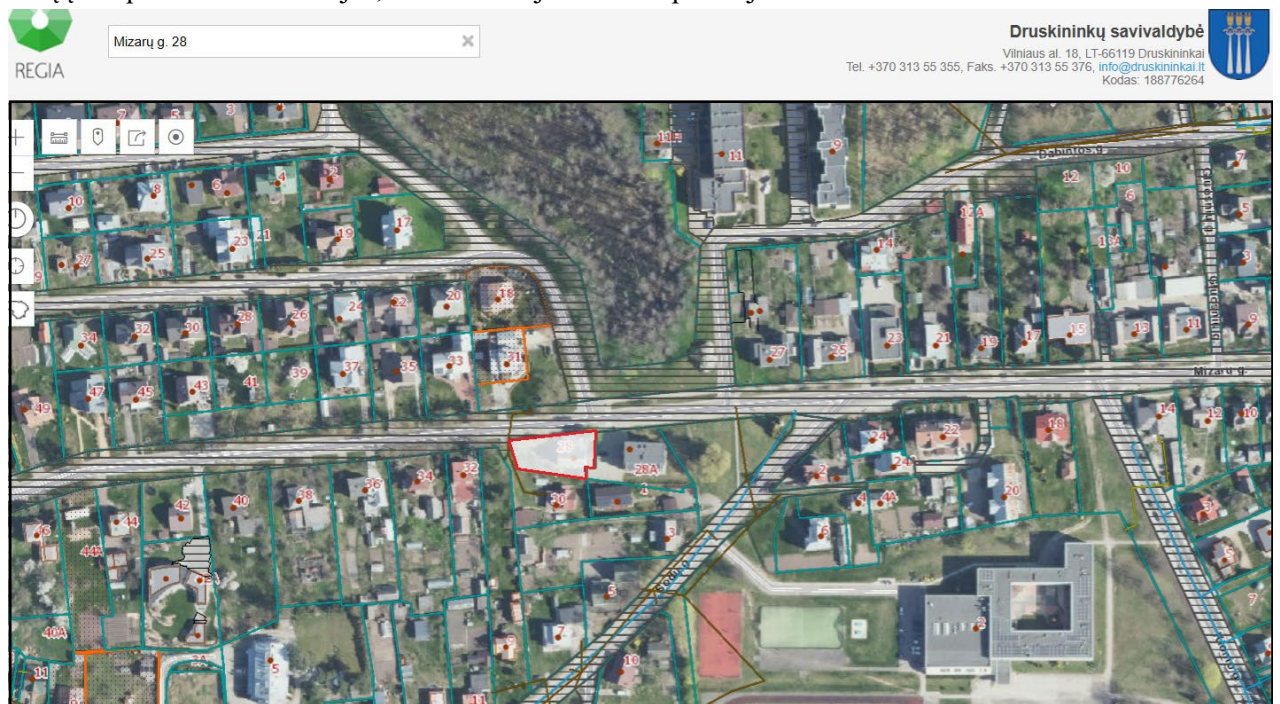
1.5. Projekto užduotis: “Dėl žemės sklypo Mizarų g. 28, Druskininkuose, padalijimo į du sklypus” detaliojo plano, patvirtinto 2007 m. vasario 5 d. Druskininkų administracijos direktoriaus įsakymu Nr. V35-84, užstatymo zonos koregavimas, supaprastinta tvarka, ištaisant techninę klaidą pagrindiniuose reglamentuose.

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

II. SKLYPO ESAMOS PADĖTIES APIBŪDINIMAS

2.1. Žemės sklypo bendri duomenys

Žemės sklypo vieta (kad. Nr. 1501/0003:379) Druskininkuose, Mizarų g. 28. Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Detaliuoju planu buvo suformuoti ir padalinti sklypai nustatant žemės naudojimo būdą bei pobūdį ir statybos reglamentus. Sklypo reljefas nekeičiamas. Sklypo ribose nėra saugotinių medžių ar krūmų. Sklype yra nutiestas elektros kabelis, kurio apsaugos zona – išilgai požeminių kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šios linijos, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.



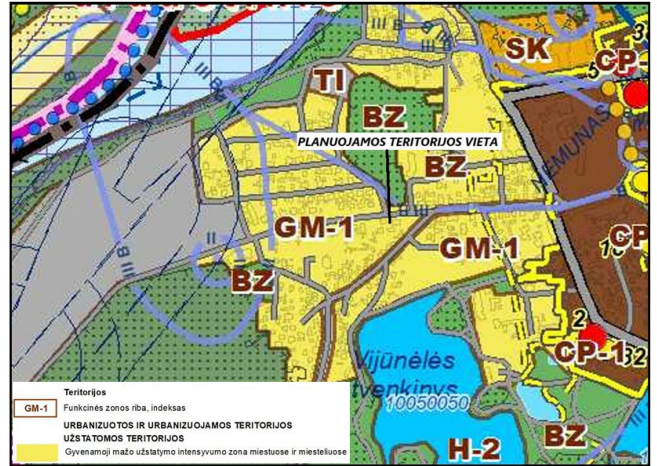
FRAGMENTAS IŠ WWW.REGIA.LT

| | | | | | | |
|----------------------|----------|-----------------|---|---|--|------|
| KVAL. PATV. DOK. NR. | | | Įmonės kodas: 305010866 Adresas: Taikos pr. 88a-403 kab., LT-51183, Kaunas Mob. tel. Nr.: +370 600 01766 El. pašto adresas: architektai.kaunas@gmail.com | | PROJEKTO PAVADINIMAS: "DĖL ŽEMĖS SKLYPO MIZARŲ G. 28, DRUSKININKUOSE, PADALIJIMO Į DU SKLYPUS" DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS, KEIČIANT DETALIUOJU PLANU NUSTATYTĄ STATYBOS ZONĄ IR RIBĄ | |
| | PAREIGOS | VARDAS, PAVARDĖ | PARAŠAS | DOKUMENTO PAVADINIMAS: AIŠKINAMASIS RAŠTAS | | |
| TPV 0021 | TPV | JURGITA COMIENĖ | | DOKUMENTO ŽYMUO: | | |
| 6115 | Arch. | RITA ZANDAVIENĖ | | 24/10-TDP-DPK-AR | LAPAS | LAPŲ |

2.2. Druskininkų rajono bendrojo plano sprendinių analizė

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

Druskininkų savivaldybės bendrajame plane nagrinėjama teritorija pažymėta kaip gyvenamoji mažo užstatymo intensyvumo zona.



FRAGMENTAS IŠ DRUSKININKŲ SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDROJO PLANO KEITIMO, SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO PAGRINDINIO BRĖŽINIO

III. PROJEKTO SPRENDINIAI

Šiais detaliojo plano koregavimo sprendiniais, žemės sklype (kad. Nr. 1501/0003:379) Druskininkuose, Mizarų g. 28, atliekamas detaliojo plano "Dėl žemės sklypo Mizarų g. 28, Druskininkuose, padalijimo į du sklypus" patvirtinto 2007 m. vasario 5 d. Druskininkų administracijos direktoriaus įsakymu Nr. V35-84, užstatymo zonos koregavimas, supaprastinta tvarka, ištaisant techninę klaidą pagrindiniuose reglamentuose.



3.1 Planuojamos teritorijos tvarkymo režimas:

ŽEMĖS SKLYPAS NR. 28

Numatomas teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija (G)

Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita (KT);

Žemės sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Žemės sklypo nuosavybės teisė: privati fizinio asmens nuosavybė.

Žemės sklypo plotas (kv.m.): 690 kv.m;

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas: 40 %;

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 0,40

Leistinas maksimalus statinio aukštis metrais: 12,00m

Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas (su)

Priklausomųjų želdynų ir želdynų teritorijų dalys: 25 %

Žemės sklypas planuojamas, vadovaujantis darnaus teritorijų planavimo principu, formuojant sklypo ribas atsižvelgiant į kontekstą – gretimus įregistruotus sklypus, faktinį sklypo naudojimą prie funkcionuojančio pastato. Detaliojo plano sprendinių koregavimas nepažeidžia/nesuvaržo teisės aktų garantuojamų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų labiau, negu iki tokių korekcijų.

| Dokumento žymuo | Lapų | Lapas |
|-----------------|------|-------|
| 24/04-TDP-DPK | 4 | 2 |

Rengiant detaliojo plano sprendinių koregavimą, statybinės zonos riba **Sklype 28**, koreguojama neišlaikant šiaurinėje ir pietrytinėje sklypo pusėse, normatyvinių 3 metrų atstumus nuo sklypo ribos, todėl vadovaujantis 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 priedą Statytojas techninio darbo projekto metu turi gauti gretimo sklypo kaimyno sutikimą dėl neišlaikytų normatyvinių atstumų.

Užstatymo zona koreguojama, supaprastinta tvarka, ištaisant techninę klaidą pagrindiniuose reglamentuose.

3.2. Automobilių vietų poreikio nustatymas

Įvažiavimas į **Sklypą 28** numatomas iš esamos Mizarų gatvės.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" XIII skyrių 107 p. 30 lentelę nustatytas minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius, 2-3 automobilių stovėjimo vietos. Automobilių vietų skaičių spręsti rengiant techninį darbo projektą, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" XIII skyrių 107 p. 30 lentele.

3.3. Gaisrinės saugos sprendiniai

Sklypo naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, statiniai priskiriami I atsparumo ugniai laipsnio pastatų. Gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams turi būti užtikrinta galimybė iš visų pusių privažiuoti prie pastatų.

Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas - Gaisro plitimas į gretimus statinius turi būti ribojamas priešgaisrinėmis uztvaromis, kurios atskiria gretimus statinius ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad vienoje priešgaisrinės uztvaros pusėje kilęs gaisras neišplistų į už jos į esantį gretimą statinį. Priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys turi būti ne mažesni kaip didesniojo statinio išoriniai matmenys arba įrengiamų priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys parenkami atsižvelgiant į gaisro šiluminio poveikio plitimo galimybes. Detalesni gaisriniai atstumai iki gretimuose sklypuose esančių statinių sprendžiami techninio darbo projekto metu vadovaujantis galiojančiais įstatymais ir normatyvais bei Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus patvirtintomis 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-66 „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo“ taisyklėmis.

Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.09:2005, 8 priedu). Gaisro atveju vanduo imamas iš šalia planuojamos teritorijos esančių požeminių hidrantų.

Gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams turi būti užtikrinta galimybė privažiuoti prie statinių.

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kiliančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai turi būti nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

3.4. Inžinerinių tinklų sprendiniai

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.

| | | |
|-----------------|------|-------|
| Dokumento žymuo | Lapų | Lapas |
| 24/04-TDP-DPK | 4 | 3 |

3.5. Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu

Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veikla, kuri nepatenka į ūkinės veiklos rūšis, kurioms nenumatomos 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 nustatytų triukšmo ribinių dydžių neviršys. Oro teršalų koncentracija neviršys nustatytų aplinkos oro užterštumo normų.


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

3.6. Želdiniai: formuojamuose sklypuose privalomas želdinių plotas nustatomas vadovaujantis Aplinkos Ministro įsakymu 2007 m. gruodžio 21 d. Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo (Žin.,2007, Nr. 137-5624).

Pagal šio įsakymo Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo priedą „Priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto“ pagal žemės sklypo naudojimo būdą - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos – planuojamo sklypo želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto sudaro ~ 25 %.

Planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra.

Tolimesnius apželdinimo sprendinius spręsti techninio darbo projekto metu.

| Pareigos | Vardas, pavardė | Atestato Nr. | Parašas | Data |
|-----------------|-----------------|--------------|--|------|
| Projekto vadovė | Jurgita Comienė | TPV0021 |  | 2025 |

| | | |
|----------------------------------|------|-------|
| Dokumento žymuo 24/04-TDP-DPK | Lapų | Lapas |
| | 4 | 4 |