



Varėnos rajono savivaldybės administracija



MARIUS  
BERULIS

## **VARĖNOS MIESTO KVARTALO, ESANČIO TARP VYTAUTO G., SAVANORIŲ G. IR LAISVĖS G., DETALUSIS PLANAS**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS IR GRAFINĖ DALIS

**Organizatorius:** Varėnos rajono savivaldybės administracijos direktorius

**Rengėjas:** Projekto vadovas Marius Berulis (at. Nr. TPV 0086)

Vilnius, 2024 m.

## TURINYS

1. ĮVADAS. BENDRI DUOMENYS .....	3
2. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ .....	6
2.1. Planuojama teritorija .....	6
2.2. Gamtinė aplinka .....	15
2.3. Inžinerinė infrastruktūra ir susisiekimo sistema .....	17
2.3.1. Inžinerinė infrastruktūra .....	17
2.3.2. Susisiekimo sistema .....	18
3. SPRENDINIAI .....	24
3.1. Numatomi pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo.....	24
režimo reikalavimai .....	24
3.2 Statinių išdėstymo sklype reikalavimai .....	30
3.3 Susisiekimo infrastruktūra .....	30
3.4 Inžinerinė infrastruktūra.....	31
3.5 Išorės gaisrų gesinimo priemonės .....	32
3.6 Želdynų tvarkymas.....	32
3.7 Triukšmas, tarša, insoliacija, elektromagnetinė spinduliuotė ir jų įtaka gretimybėms .....	33
4. SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMO ATASKAITA .....	36
5. BRĖŽINIAI.....	37
5.1. Teritorijos topografinis planas; .....	37
5.2. Esamos būklės analizės brėžinys; .....	37
5.3. Sprendiniai. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinys.....	37

## 1. ĮVADAS. BENDRI DUOMENYS

**Objektas:** Varėnos miesto kvartalo, esančio tarp Vytauto g., Savanorių g. ir Laisvės g., detalusis planas.

**Plano Organizatorius:** Varėnos rajono savivaldybės administracijos direktorius, Vytauto g. 12, LT-65184 Varėna, tel. 8 310 32 001, el. p. info@varena.lt.

**Plano rengėjas:** Projekto vadovas Marius Berulis, Viršuliškių g. 39-8, LT-05104 Vilnius, tel. 8 605 71 023, el. p. marius.berulis@gmail.com.

**Detaliojo plano tikslai ir uždaviniai:** Pertvarkyti Varėnos miesto kvartalą, ribojamą Vytauto g., Savanorių g. ir Laisvės g., numatyti pagrindinės žemės naudojimo paskirties nustatymą, suformuoti kitos paskirties žemės sklypus, esamiems statiniams eksploatuoti, nustatyti statybos reglamentus.

**Planuojama teritorija:** Apie 1,2 ha teritorija, ribojama Vytauto g., Savanorių g. ir Laisvės g., Varėnos mieste.

**Detaliojo plano rengimo lygmuo:** Vietovės lygmuo.

**Detaliojo plano rengimo rūšis:** Kompleksinis

**Detaliojo plano rengimo pagrindas:** Detalusis planas rengiamas vadovaujantis Varėnos rajono savivaldybės mero 2023 m. gruodžio 21 d. potvarkiu Nr. MV-487 „Dėl Varėnos miesto kvartalo, esančio tarp Vytauto g., Savanorių g. ir Laisvės g. detaliojo plano rengimo“, Varėnos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. sausio 23 d. įsakymu Nr. DV-33 „Dėl Varėnos miesto kvartalo, esančio tarp Vytauto g., Savanorių g. ir Laisvės g., detaliojo plano planavimo darbų programos patvirtinimo“ ir planavimo sąlygomis:

- UAB „Varėnos šiluma“ 2024 m. vasario 01 d. planavimo sąlygomis Nr. REG314079;
- Aplinkos apsaugos agentūros 2024 m. vasario 02 d. planavimo sąlygomis Nr. REG314280;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2024 m. vasario 02 d. planavimo sąlygomis Nr. REG314303;
- AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ 2024 m. vasario 03 d. planavimo sąlygomis Nr. REG314363;
- Telia Lietuva, AB 2024 m. vasario 05 d. planavimo sąlygomis Nr. REG314492;
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2024 m. vasario 06 d. planavimo sąlygomis Nr. REG314607;
- Varėnos rajono savivaldybės administracijos 2024 m. vasario 07 d. planavimo sąlygomis Nr. REG314858;
- UAB „Varėnos vandenys“ 2024 m. vasario 12 d. planavimo sąlygomis Nr. REG315400;
- UAB „Varėnos dujos“ neišdavė planavimo sąlygų per nustatytą terminą.

**Detaliojo plano rengimo topografinis pagrindas:** Detalusis planas rengiamas ant 2023 m. parengtos skaitmeninės toponuotraukos (M1:500). Koordinacių sistema LKS-94. Aukščių sistema-Baltijos.

**Detalusis planas parengtas vadovaujantis teritorijų planavimą reglamentuojančiais LR teisės aktais (su vėlesniais jų pakeitimais):**

- LR Teritorijų planavimo įstatymu;
- LR Aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 „Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“;

- LR Aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“;
- LR Žemės ūkio ministro ir LR Aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 11 d. įsakymu Nr. 3D-830/D1-920 „Dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“;
- LR Želdynų įstatymu;
- LR 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“;
- LR Aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-1009 „Dėl teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacijos patvirtinimo“;
- LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu;
- LR Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 „Dėl visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimančiam sprendimams dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“;
- LR Saugomų teritorijų įstatymu;
- LR Aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“;
- LR Elektros energetikos įstatymas;
- LR Elektroninių ryšių įstatymu;
- LR Ryšių reguliavimo tarnybos direktoriaus 2011 m. spalio 14 d. įsakymu Nr. 1V-978 „Dėl elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklių patvirtinimo“;
- LR Aplinkos ministro 2015 m. gruodžio 14 d. įsakymu Nr. D1-912 „Dėl Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“;
- Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr. D1-236 „Dėl nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“;
- LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 „Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo“;
- LR Sveikatos apsaugos ministro 2004 m. rugpjūčio 19 d. įsakymu Nr. V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų ir režimo taisyklių patvirtinimo“;
- LR Sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“;
- LR Žemės įstatymu;
- LR Aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-533 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinimo“;
- LR Energetikos ministro 2010 m. kovo 29 d. įsakymu Nr. 1-93 „Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo“;
- LR Sveikatos apsaugos ministro 2003 m. liepos 23 d. įsakymu Nr. V-455 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 24:2003 „Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai“ patvirtinimo“;
- LR Sveikatos apsaugos ministro 2007 m. gegužės 10 d. įsakymu Nr. V-362 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 35:2007 „Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų patalpų ore“ patvirtinimo“;
- LR Sveikatos apsaugos ministro 2004 m. kovo 8 d. įsakymu Nr. V-114 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 60:2015 „Pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje“ patvirtinimo“;
- LR Aplinkos ministro 2008 m. balandžio 30 d. įsakymu Nr. D1-230 „Dėl cheminėmis medžiagomis užterštų teritorijų tvarkymo aplinkos apsaugos reikalavimų patvirtinimo“;

- LR Sveikatos apsaugos ministro 2011 m. kovo 2 d. įsakymu Nr. V-199 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 KHZ – 300 GHZ radijo dažnių juostoje“ patvirtinimo“;
- Kitais aktualiais dokumentais reglamentuojančiais teritorijų planavimo dokumentų rengimo tvarką nurodytais planavimo sąlygose.

Vadovaujantis Varėnos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. sausio 23 d. įsakymu Nr. DV-33 „Dėl Varėnos miesto kvartalo, esančio tarp Vytauto g., Savanorių g. ir Laisvės g., detaliojo plano planavimo darbų programos patvirtinimo“ bendrųjų sprendinių formavimas, urbanistinė idėja nereikalinga, atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti nebus rengiamas.

## 2. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

### 2.1. Planuojama teritorija

Detalioju planu planuojama teritorija yra apie 1,2 ha ir ribojama Vytauto, Savanorių ir Laisvės gatvėmis. Planuojamoje teritorijoje yra registruoti 5 sklypai (3 sklypai kadastriniais matavimais, 2 preliminariais matavimais) ir 5 pastatai (žr. 2.1. pav. ir 2.2 pav.):

- Laisvės g. 8, Varėna, žemės sklypo kadastrinis Nr. 3875/0001:43, žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklype yra registruotas pastatas – gyvenamas namas, unikalus daikto numeris - 3894-0008-3018, daikto pagrindinė naudojimo paskirtis - gyvenamoji (dviejų butų pastatai);

- Laisvės g. 6A, Varėna, žemės sklypo kadastrinis Nr. 3875/0001:42, žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklype yra registruoti šie pastatai:

- ✓ ūkinis pastatas, unikalus daikto numeris - 3896-8018-2036, daikto pagrindinė naudojimo paskirtis – pagalbinio ūkio;
- ✓ ūkinis pastatas, unikalus daikto numeris - 3894-0008-3020, daikto pagrindinė naudojimo paskirtis – pagalbinio ūkio;
- ✓ ūkinis pastatas, unikalus daikto numeris - 3894-0007-6026, daikto pagrindinė naudojimo paskirtis – pagalbinio ūkio;
- ✓ ūkinis pastatas, unikalus daikto numeris - 3896-8018-2050, daikto pagrindinė naudojimo paskirtis – pagalbinio ūkio.

- Laisvės g. 6B, Varėna, žemės sklypo kadastrinis Nr. 3875/0001:195, žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K). Sklype yra registruotas pastatas – prekybos kioskas, unikalus daikto numeris - 3898-7009-7019, daikto pagrindinė naudojimo paskirtis - prekybos;

- Laisvės g. 2, Varėna, žemės sklypo kadastrinis Nr. 3875/0001:12, žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K). Sklype yra registruotas pastatas - banko pastatas su gydytojo kabinetu, unikalus daikto numeris - 3895-0000-7016, daikto pagrindinė naudojimo paskirtis – administracinė;

- Laisvės g. 6, Varėna, žemės sklypo kadastrinis Nr. 3875/0001:18, žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K). Sklype yra registruotas pastatai ir statiniai:

- ✓ parduotuvė, unikalus daikto numeris - 4400-4124-8933, daikto pagrindinė naudojimo paskirtis – prekybos;
- ✓ kiemo statiniai, unikalus daikto numeris - 3898-7009-7040, daikto pagrindinė naudojimo paskirtis – kiti inžineriniai statiniai.

- Savanorių g. 4, Varėna, pastatas - gyvenamas namas, unikalus daikto numeris - 3894-0007-6015, daikto pagrindinė naudojimo paskirtis - gyvenamoji (trijų ir daugiau butų - daugiabučiai pastatai), kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (šulinys, kiemo aikštelė, tvora), unikalus daikto numeris - 3894-0007-6037, daikto pagrindinė naudojimo paskirtis - kiti inžineriniai statiniai;

- Vytauto g. 4, Varėna, pastatas - gyvenamas namas, unikalus daikto numeris - 3897-4003-7012, daikto pagrindinė naudojimo paskirtis - gyvenamoji (trijų ir daugiau butų - daugiabučiai pastatai);

- Vytauto g. 2, Varėna, pastatas - gyvenamas namas, unikalus daikto numeris - 3894-0013-8010, daikto pagrindinė naudojimo paskirtis - gyvenamoji (trijų ir daugiau butų - daugiabučiai pastatai), ūkinis pastatas, unikalus daikto numeris - 3894-0013-8022, daikto pagrindinė naudojimo paskirtis - pagalbinio ūkio, garažas, unikalus daikto numeris -3894-0013-8030, pagrindinė naudojimo paskirtis - pagalbinio ūkio, kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (šulinys,






šaligatvis), unikalus daikto numeris - 3894-0013-8041, daikto pagrindinė naudojimo paskirtis - kiti inžineriniai statiniai.

Būtina pastebėti, kad pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą Laisvės g. 6A žemės sklypo, kurio kad. Nr. 3875/0001:42, plotas yra 809 m<sup>2</sup>, tačiau realus sklypo plotas VĮ „Registrų centras“ duomenų bazėje yra 739 m<sup>2</sup>, Laisvės g. 8 žemės sklypo, kurio kad. Nr. 3875/0001:43, plotas išrašė yra 1009 m<sup>2</sup>, tačiau realus sklypo plotas yra 1042 m<sup>2</sup>.

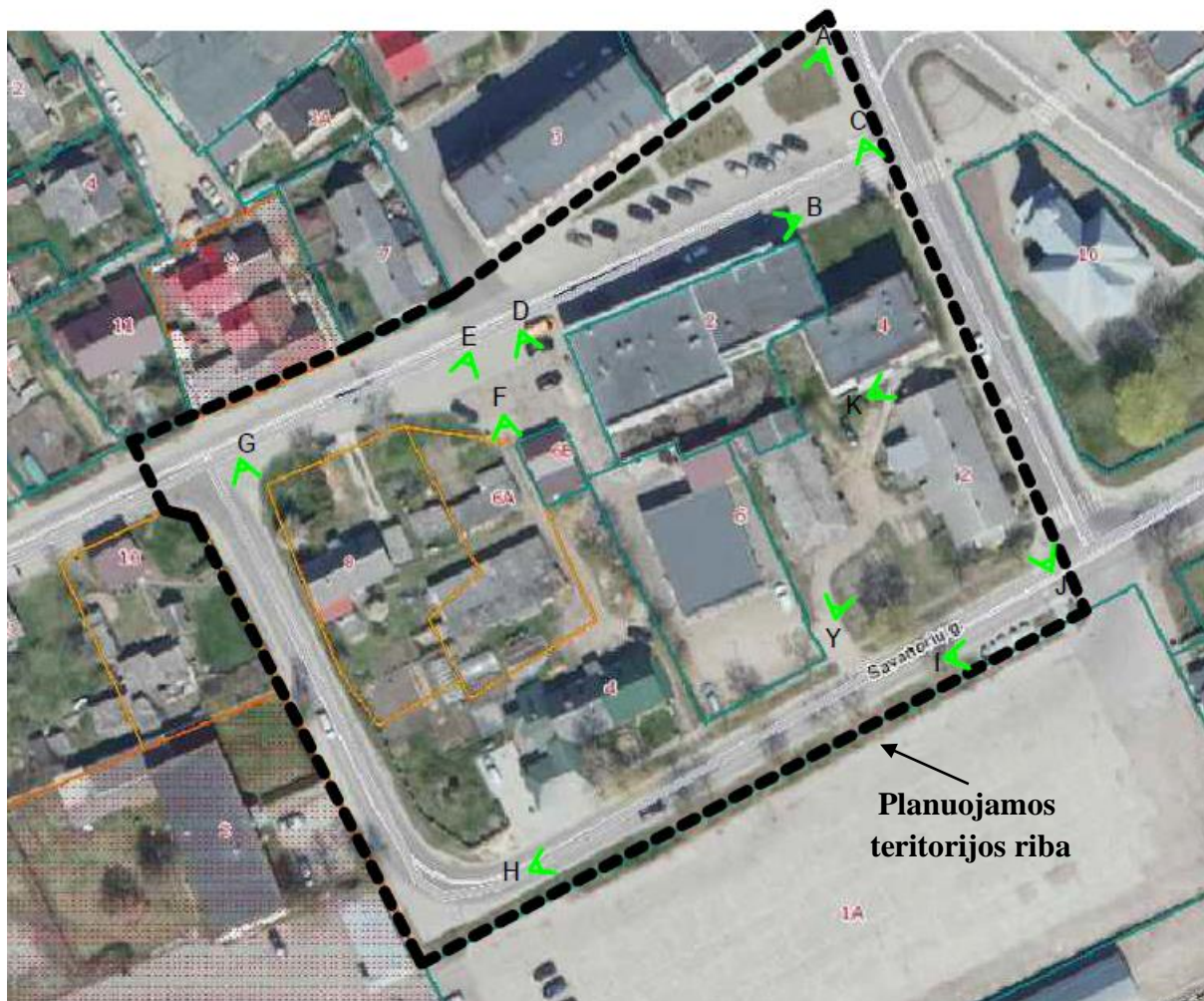
Savanorių g. ir Vytauto g. yra registruotos kaip inžineriniai statiniai (žr. „Esamos būklės analizės brėžinį“). Planuojama teritorija dominuoja 1-2 a. pastatai.



#### SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

-  Detaliojo plano galiojimo riba
-  Esamų kadastriskai matuotų žemės sklypų ribos
-  Esamų preliminariai matuotų žemės sklypų ribos
-  Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) (RGB 255/248/165)
-  Komerinės paskirties objektų teritorijos (K) (RGB 255/80/80)

#### 2.1. pav. Planuojama teritorija



Fotofiksacijos darymo vietos



A nuotrauka





B nuotrauka



C nuotrauka



D nuotrauka



E nuotrauka



F nuotrauka



G nuotrauka



H nuotrauka



I nuotrauka



Y nuotrauka



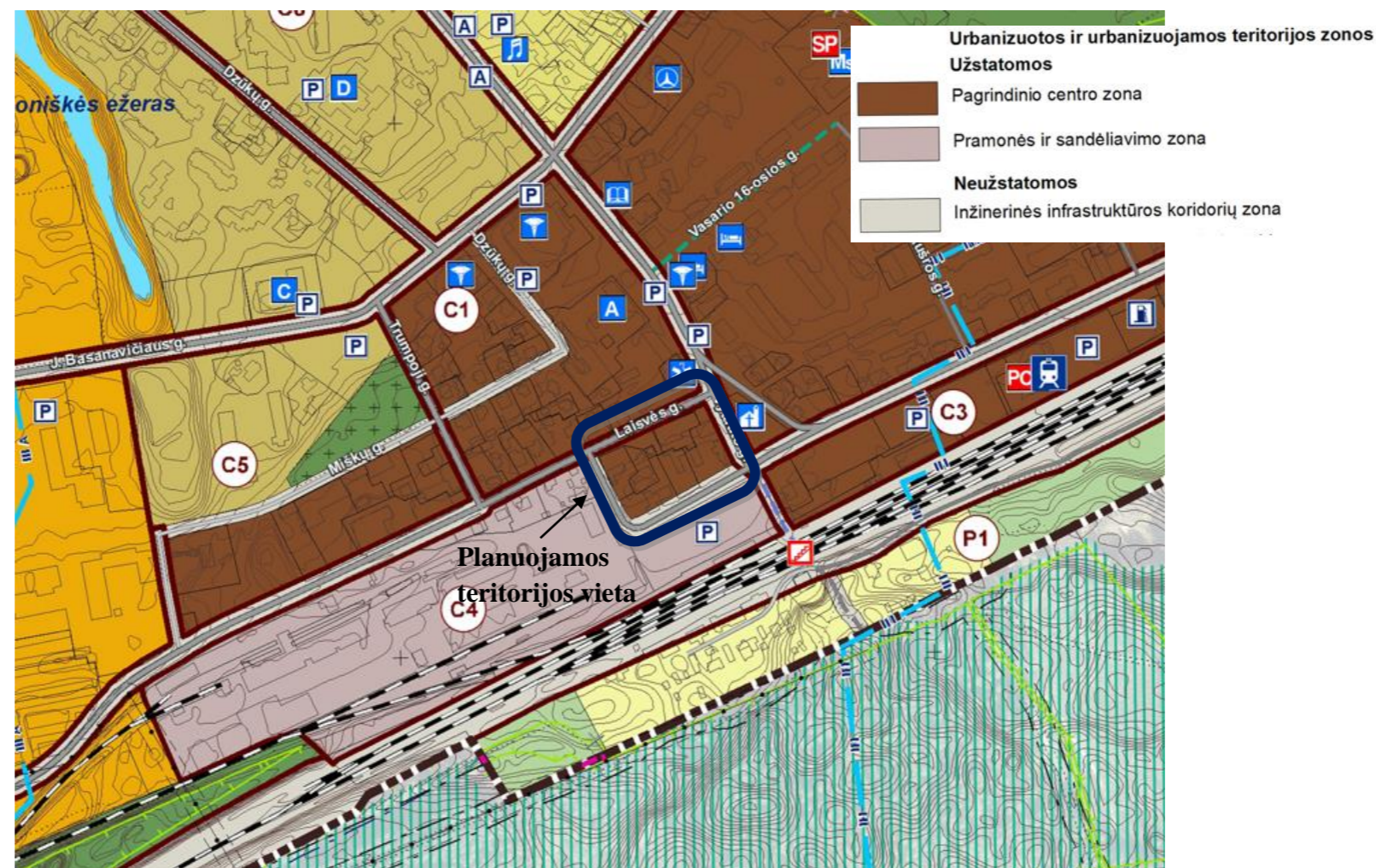
J nuotrauka



K nuotrauka

**2.2. pav.** Planuojamos teritorijos fotofiksacija

Pagal Varėnos miesto bendrojo plano korektūros sprendinius (patvirtintus 2016 m. rugsėjo 27 d. Varėnos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-VIII-427 „Dėl Varėnos miesto bendrojo plano korektūros tvirtinimo“) detaliuoju planu planuojama teritorija patenka į Pagrindinio centro funkcinės zonos C1 ir C4 rajonus (žr. 2.3 pav.). Laisvės g., Vytauto g. ir Savanorių g. priskirtos Inžinerinės infrastruktūros koridorių zoni. Vadovaujantis Varėnos miesto bendrojo plano korektūros sprendinių (patvirtintais 2016 m. rugsėjo 27 d. Varėnos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-VIII-427 „Dėl Varėnos miesto bendrojo plano korektūros tvirtinimo“) V tekstinio reglamentu „Nustatyti maksimalūs užstatymo aukščio, užstatymo tankio ir užstatymo intensyvumo reglamentai nurodyti sklypui, o ne funkcinėi zonai ar Nagrinėjamam rajonui. Šie reglamentai skirti naujiems sklypams, arba naujos statybos objektams esamuose sklypuose (esant poreikiui rekonstruoti esamus pastatus ar statyti naujus esamų vietoje, šie reglamentai gali būti ir didesni, jei jie atitinka esamo užstatymo parametrus)“.



**NAGRINĖJAMŲ RAJONŲ UŽSTATYMO REGLAMENTAI (tik „užstatomose“ Urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose, taikomi naujai statybai)**

„Nagrinėjamo rajono unikalus Nr.“	„Funkcinės zonos pavadinimas“	„Užstatymo aukštis* (aukštai/m)“	„Didžiausias užstatymo tankis (UT)** sklypuose“	„Didžiausias užstatymo intensyvumas (UI) sklypuose“	„Galimi žemės naudojimo būdai***“	„Galimi užstatymo tipai****“	„Pastabos****“
C1	Pagrindinio centro zona	4/16 m	0,5	Gyvenamai paskirčiai – 0,8 Negyvenamoms paskirtims – 1,2	G1/V/K/G2/I1/I2/B/E	pr_c/ lp	Kompaktiškai 1-2 bt. gyv. namais užstatytoje teritorijoje tarp Miško, Trumposios ir Laisvės g. išlaikoma susiklosčiusi užstatymo morfologija (G2 negalima). K galima, išskyrus didžiąsias prekybos įmones - mažmeninės prekybos objektus, kurių statinio (statinio komplekso) bendras plotas viršija 1000 m <sup>2</sup>
C4	Pagrindinio centro zona	3/12 m	0,5	Gyvenamai paskirčiai – 0,8 Negyvenamoms paskirtims – 1,2	G1/V/K/I1/G2/I2/B/E	pr_c	
	Pramonės ir sandėliavimo zona	3/16 m	0,5	1,2	P/K/I1/I2/B/E	ko	

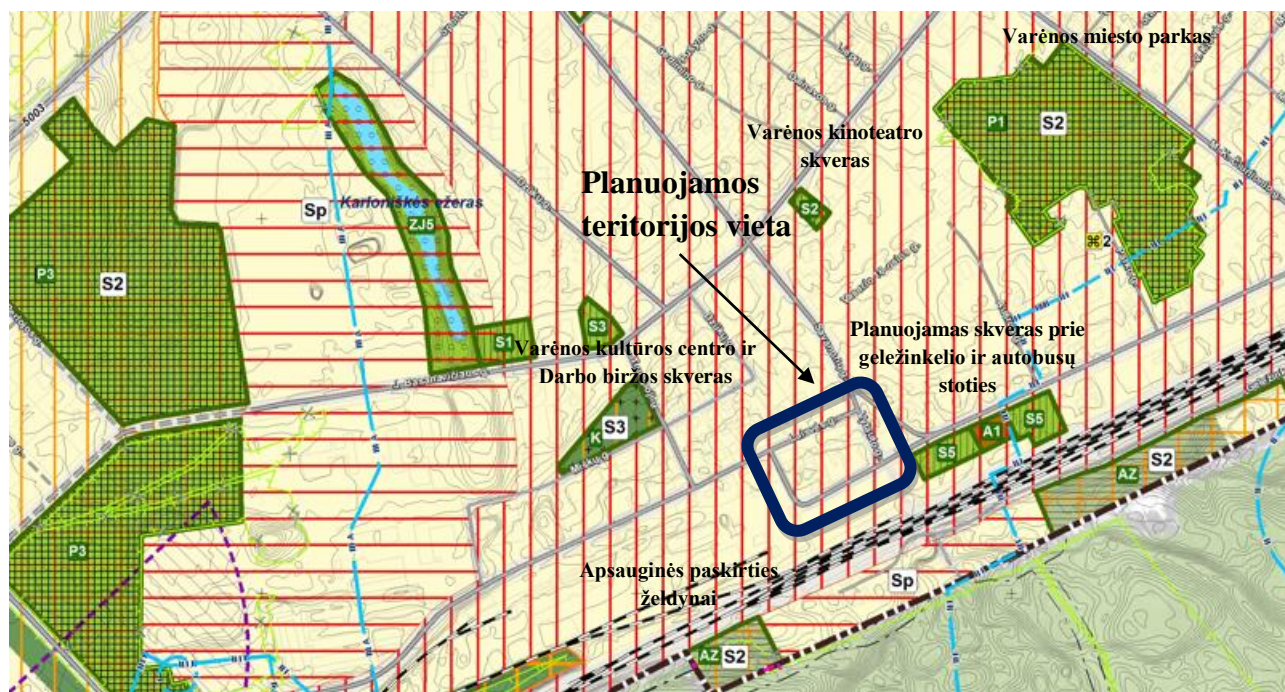
\*\*\*\* Nurodyti galimi užstatymo tipai gali būti tikslinami, kadangi jų sąvokų išaiškinimas dar nėra teisiškai pilnai apibrėžtas. Užstatymo tipų santrumpų išaiškinimas pateiktas Aiškinamajame rašte, vadovaujantis Teritorijų planavimo erdinių duomenų specifikacija, patvirtinta LR aplinkos ministro 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-1009.

2.3 pav. Ištrauka iš Varėnos miesto bendrojo plano koregavimo sprendinių „Pagrindinio brėžinio“

## 2.2. Gamtinė aplinka

Planuojamoje teritorijoje yra pavienių vertingų želdynų ir jų grupių (Savanorių g. alėja), kurie vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ (aktualia redakcija) atitiktų numatytus reikalavimus pagal teritoriją, medžių gentį ir (ar) rūšį, krūmus, skersmenį (1,3 m aukštyje), aukštį (žr. 2.1 skyriaus fotofiksaciją).

Vadovaujantis Varėnos miesto teritorijos bendrojo plano koregavimo „Gamtinio karkaso ir atskirųjų želdynų brėžinio“ sprendiniais, planuojama teritorija patenka į stipriai pažeistos (degraduotos) geoekologinio gamtinio karkaso teritoriją (žr. 2.4 pav.). Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ (aktualia redakcija) patvirtintomis nuostatomis, stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais priklausomųjų želdynų normos yra didinamos LR Aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. Nr. D1-694 įsakyme „Dėl Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nustatyta tvarka. Pagal Varėnos miesto bendrojo plano korektūros sprendinius (patvirtintus 2016 m. rugsėjo 27 d. Varėnos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-VIII-427 „Dėl Varėnos miesto bendrojo plano korektūros tvirtinimo“) maksimalus leistinas užstatymo tankumas planuojamoje teritorijoje yra 50 proc., todėl papildomų veikslių ar kompensacinių priemonių imtis nereikės ir detaliojo plano sprendiniai atitiks LR Aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymo Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ 11 straipsnio reikalavimus.



Vidinio stabilizavimo arealuose



Ssp - Stripriai pažeistos (degraduotos) geokologinio gamtinio karkaso teritorijos

#### EKSPLIKACIJA

##### Parkai

P1 - esamas Varėnos miesto parkas

##### Skverai

S2 - esamas skveras prie Varėnos kinoteatro

S3 - esamas skveras tarp Varėnos kultūros centro ir Darbo biržos pastato

S5 - planuojamas skveras ties Savanorių g. prie geležinkelio/ autobusų stoties

##### Atskirieji apsauginės paskirties želdynai

AZ - Apsauginės paskirties želdynai

##### Bendro naudojimo teritorijos

A1 - Esama aikštė

#### 2.4 pav. Ištrauka iš Varėnos miesto bendrojo plano koregavimo sprendinių „Gamtinio karkaso ir atskirųjų želdynų brėžinio“

Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (aktualia redakcija) teritorijose, kurios patenka į gamtinio karkaso stipriai pažeisto (degraduoto) geokologinio potencialo teritorijas, mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso sklypo turi būti:

- Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoms:
  - ✓ Planuojamiems naujai užstatyti žemės sklypams – 35 proc.;
  - ✓ Užstatytiems žemės sklypams – 35 proc.
- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijoms:
  - ✓ Planuojamiems naujai užstatyti žemės sklypams – 40 proc.;
  - ✓ Užstatytiems žemės sklypams – 40 proc.
- Komerinės paskirties objektų teritorijoms – 20 proc.;
- Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijoms – 25 proc.



## **2.3. Inžinerinė infrastruktūra ir susisiekimo sistema**

### **2.3.1. Inžinerinė infrastruktūra**

Detalioju planu planuojama teritorija yra urbanizuotoje Varėnos miesto centrinėje zonoje, todėl yra išvystyta visa pagrindinė inžinerinė infrastruktūra, kuri reikalinga esamų ir būsimų pastatų eksploatavimui (žr. „Esamos būklės analizės brėžinį“):

- Centralizuota vandens tiekimo sistema;
- Centralizuota nuotekų tvarkymo sistema;
- Centralizuota paviršinių nuotekų sistema;
- Elektros sistema;
- Centrinė šildymo sistema;
- Ryšių sistema.

Šalia Savanorių g. ir Vytauto g. sankryžos yra įrengti pusiau požeminiai atliekų surinkimo konteineriai, kurie aptarnauja gretimybėse esančias daugiabučių namų teritorijas (žr. 2.2 pav. I nuotrauką). Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų ir komercinių objektų savininkai turi individualius atliekų surinkimo konteinerius.

Planuojama teritorija patenka į Varėnos miesto vandenvietės sanitarinės apsaugos 3A juostą, kurioje veiklą reglamentuoja LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo VI skyriaus vienuoliktas skirsnis siekiant apsaugoti išgaunamo vandens kokybę. Planuojamoje teritorijoje nenumatoma vykdyti taršios ūkinės veiklos, todėl detaliojo plano sprendiniai nedarys neigiamo poveikio išgaunamai vandens kokybei.

Inžinerinei infrastruktūrai galioja apsaugos zonos, kurios reglamentuotos LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (vadovaujantis aktualia redakcija), LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymu Nr. 1-93 „Elektros tinklų apsaugos taisyklės“ (vadovaujantis aktualia redakcija) ir kitais LR teisės aktais bei juose yra nustatyti apribojimai ką toje zonoje galima daryti ir kas yra draudžiama.

### 2.3.2. Susisiekimo sistema

Detalioju planu planuojama teritorija įsikūrusi šalia Vytauto g., Laisvės g. ir Savanorių g., kurių kategorijos yra C kat. (žr. 2.5 pav.).



- Susisiekimo infrastruktūra**  
**Keliai, gatvės, geležinkeliai**  
— Esamos aptarnaujančios gatvės ir keliai (C2 kategorija)  
- - - Gatvės raudonoji linija  
**Susisiekimo infrastruktūros objektai**  
P Esama automobilių stovėjimo aikštelė  
- - - - - Pėsčiųjų dviračių trasos

**2.6 pav.** Ištrauka iš Varėnos miesto bendrojo plano korektūros sprendinių „Susisiekimo infrastruktūros brėžinio“

Pagal LR Aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakymą Nr. D1-533 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinimo“ (vadovaujantis aktualia redakcija) C kat. gatvėse sankryžos gali būti įrengiamos kas 200 m, įvažiavimai/išvažiavimai dešiniaisiais posūkiais kas 100 m (50 m su išimtimis, kurios aprašytos STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“) (žr. 2.7 pav.). Įvertinus tai, kad planuojama teritorija yra pagrindinio centro urbanizuotoje zonoje, todėl esamas susiformavęs gatvių tinklas neatitinka STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ keliamų reikalavimų dėl atstumų tarp sankryžų ir įvažiavimų į sklypus.



2.7 pav. Atstumai tarp artimiausių įvažiavimų ir išvažiavimų

Įvertinus tai, kad įvažiavimai į teritorijas neatitinka LR Aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakyme Nr. D1-533 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinimo“ (aktualia redakcija) nustatytų reikalavimų dėl susiformavusio gatvių tinklo ir kvartalo urbanizacijos procesų, todėl tikslinga įvažiavimus į teritorijas projektuoti pėsčiųjų lygyje per visą plotį, tam kad būtų užtikrinta visų eismo dalyvių sauga.

Pagal LR Aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakymą Nr. D1-533 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinimo“ (aktualia redakcija) minimalus atstumas tarp raudonųjų linijų C kat. gatvei yra 20 m. Būtina pastebėti, kad dėl kvartalo ypatybių (susiformavusio užstatymo, suformuotų žemės sklypų ribų, teritorijos lokacijos – pagrindinis miesto centras) nėra galimybių suformuoti gatvėms atitinkamo pločio gatvių raudonųjų linijų. Norint suformuoti minimalaus pločio raudonąsias linijas, reikalingas žemės paėmimas visuomenės poreikiams. Įvertinus susiklosčiusią situaciją ir esamų žemės sklypų ribas, gatvių raudonosios linijas tikslinga formuoti iki suformuotų žemės sklypų ribų.

Laisvės g. 6A, 8 vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji namai ir Laisvės g. 2, 6 komerciniai objektai turi įsirengę automobilių stovėjimo vietas sklypuose. Laisvės g. 6B komercinis objektas neturi sklype įrengtų stovėjimo vietų ir naudojami priešais sklypą esančia automobilių stovėjimo erdve prie Laisvės g. Vytauto g. 2, 4 daugiabučiai gyvenamieji namai automobilius stato bendrose kiemo erdvėse, kur nėra įrengtų automobilių stovėjimo vietų. Savanorių g. 4 daugiabutis gyvenamasis namas įsirengęs stovėjimo vietas šalia namo. Kvartalas trūkumą stovėjimo vietų

skaičiaus kompensuoja įrengtomis stovėjimo vietomis Laisvės g. (apie 21 stovėjimo vietą) ir šalia Savanorių g. esančia didele stovėjimo aikštele.

Vykdant pokyčius planuojamoje teritorijoje turi būti įrengtos automobilių stovėjimo vietos vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-533 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinimo“ (aktualia redakcija).

## IŠVADOS:

- Detaliuoju planu planuojama teritorija yra apie 1,2 ha ir ribojama Vytauto, Savanorių ir Laisvės gatvėmis. Planuojamoje teritorijoje yra registruoti 5 sklypai (3 sklypai kadastriniais matavimais, 2 preliminariais matavimais) ir 5 pastatai;

- Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą Laisvės g. 6A žemės sklypo, kurio kad. Nr. 3875/0001:42, plotas yra 809 m<sup>2</sup>, tačiau realus sklypo plotas VI „Registru centras“ duomenų bazėje yra 739 m<sup>2</sup>, Laisvės g. 8 žemės sklypo, kurio kad. Nr. 3875/0001:43, plotas išrašė yra 1009 m<sup>2</sup>, tačiau realus sklypo plotas yra 1042 m<sup>2</sup>;

- Savanorių g. ir Vytauto g. yra registruotos kaip inžineriniai statiniai;

- Pagal Varėnos miesto bendrojo plano korektūros sprendinius (patvirtintus 2016 m. rugsėjo 27 d. Varėnos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-VIII-427 „Dėl Varėnos miesto bendrojo plano korektūros tvirtinimo“) detaliuoju planu planuojama teritorija patenka į Pagrindinio centro funkcinės zonos C1 ir C4 rajonus. Laisvės g., Vytauto g. ir Savanorių g. priskirtos Inžinerinės infrastruktūros koridorių zoni.

- Pagal Varėnos miesto bendrojo plano korektūros sprendinių (patvirtintais 2016 m. rugsėjo 27 d. Varėnos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-VIII-427 „Dėl Varėnos miesto bendrojo plano korektūros tvirtinimo“) V tekstinį reglamentą „Nustatytieji maksimalūs užstatymo aukščio, užstatymo tankio ir užstatymo intensyvumo reglamentai nurodyti sklypui, o ne funkicinei zonai ar Nagrinėjamam rajonui. Šie reglamentai skirti naujiems sklypams, arba naujos statybos objektams esamuose sklypuose (esant poreikiui rekonstruoti esamus pastatus ar statyti naujus esamų vietoje, šie reglamentai gali būti ir didesni, jei jie atitinka esamo užstatymo parametrus)“;

- Planuojamoje teritorijoje yra pavienių vertingų želdynų ir jų grupių (Savanorių g. alėja), kurie vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ (aktualia redakcija) atitiktų numatytus reikalavimus pagal teritoriją, medžių gentį ir (ar) rūšį, krūmus, skersmenį (1,3 m aukštyje), aukštį;

- Pagal Varėnos miesto teritorijos bendrojo plano koregavimo „Gamtinio karkaso ir atskirųjų želdynų brėžinio“ sprendinius, planuojama teritorija patenka į stipriai pažeistos (degraduotos) geoekologinio gamtinio karkaso teritoriją (žr. 2.4 pav.). Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ (aktualia redakcija) patvirtintomis nuostatomis, stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais priklausomųjų želdynų normos yra didinamos LR Aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. Nr. D1-694 įsakyme „Dėl Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nustatyta tvarka. Pagal Varėnos miesto bendrojo plano korektūros sprendinius (patvirtintus 2016 m. rugsėjo 27 d. Varėnos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-VIII-427 „Dėl Varėnos miesto bendrojo plano korektūros tvirtinimo“) maksimalus leistinas užstatymo tankumas planuojamoje teritorijoje yra 50 proc., todėl papildomų veiksmų ar kompensacinių priemonių imtis nereikės;

- Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (aktualia redakcija) teritorijose, kurios patenka į gamtinio karkaso stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo teritorijas, mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo turi būti:

- ✚ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoms:
  - ✓ Planuojamiems naujai užstatyti žemės sklypams – 35 proc.;
  - ✓ Užstatytiems žemės sklypams – 35 proc.
- ✚ Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijoms:
  - ✓ Planuojamiems naujai užstatyti žemės sklypams – 40 proc.;

✓ Užstatytiems žemės sklypams – 40 proc.

✚ Komercinės paskirties objektų teritorijoms – 20 proc.;

✚ Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijoms – 25 proc.

• Detalioju planu planuojama teritorija yra urbanizuotoje Varėnos miesto centrinėje zonoje, todėl yra išvystyta visa pagrindinė inžinerinė infrastruktūra, kuri reikalinga esamų ir būsimų pastatų eksploatavimui:

✚ Centralizuota vandens tiekimo sistema;

✚ Centralizuota nuotekų tvarkymo sistema;

✚ Centralizuota paviršinių nuotekų sistema;

✚ Elektros sistema;

✚ Centrinė šildymo sistema;

✚ Ryšių sistema.

• Šalia Savanorių g. ir Vytauto g. sankryžos yra įrengti pusiau požeminiai atliekų surinkimo konteineriai, kurie aptarnauja gretimybėse esančias daugiabučių namų teritorijas. Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų ir komercinių objektų savininkai turi individualius atliekų surinkimo konteinerius;

• Planuojama teritorija patenka į Varėnos miesto vandenvietės sanitarinės apsaugos 3A juostą, kurioje veiklą reglamentuoja LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo VI skyriaus vienuoliktas skirsnis siekiant apsaugoti išgaunamo vandens kokybę. Planuojamoje teritorijoje nenumatoma vykdyti taršios ūkinės veiklos, todėl detaliojo plano sprendiniai nedarys neigiamo poveikio išgaunamai vandens kokybei;

• Inžinerinei infrastruktūrai galioja apsaugos zonos, kurios reglamentuotos LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (vadovaujantis aktualia redakcija), LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymu Nr. 1-93 „Elektros tinklų apsaugos taisyklės“ (vadovaujantis aktualia redakcija) ir kitais LR teisės aktais bei juose yra nustatyti apribojimai ką toje zonoje galima daryti ir kas yra draudžiama;

• Detalioju planu planuojama teritorija įsikūrusi šalia Vytauto g., Laisvės g. ir Savanorių g., kurių kategorijos yra C kat.

Pagal LR Aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakymą Nr. D1-533 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinimo“ (vadovaujantis aktualia redakcija) C kat. gatvėse sankryžos gali būti įrengiamos kas 200 m, įvažiavimai/išvažiavimai dešiniaisiais posūkiais kas 100 m (50 m su išimtimis, kurios aprašytos STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“). Įvertinus tai, kad planuojama teritorija yra pagrindinio centro urbanizuotoje zonoje, todėl esamas susiformavęs gatvių tinklas neatitinka STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ keliamų reikalavimų dėl atstumų tarp sankryžų ir įvažiavimų į sklypus. Įvertinus tai, kad įvažiavimai į teritorijas neatitinka STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (aktualia redakcija) nustatytų reikalavimų dėl susiformavusio gatvių tinklo ir kvartalo urbanizacijos procesų, todėl tikslinga įvažiavimus į teritorijas projektuoti pėsčiųjų lygyje per visą plotį, tam kad būtų užtikrinta visų eismo dalyvių sauga;

• Pagal LR Aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakymą Nr. D1-533 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinimo“ (aktualia redakcija) minimalus atstumas tarp raudonųjų linijų C kat. gatvei yra 20 m. Būtina pastebėti, kad dėl kvartalo ypatybių (susiformavusio užstatymo, suformuotų žemės sklypų ribų, teritorijos lokacijos – pagrindinis miesto centras) nėra galimybių suformuoti gatvėms atitinkamo pločio gatvių raudonųjų linijų. Norint suformuoti minimalaus pločio raudonąsias linijas, reikalingas žemės paėmimas visuomenės poreikiams. Įvertinus susiklosčiusią situaciją ir esamų žemės sklypų ribas, gatvių raudonosios linijas tikslinga formuoti iki suformuotų žemės sklypų ribų;

• Laisvės g. 6A, 8 vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji namai ir Laisvės g. 2, 6 komerciniai objektai turi įsirengę automobilių stovėjimo vietas sklypuose. Laisvės g. 6B komercinis objektas

neturi sklype įrengtų stovėjimo vietų ir naudojasi priešais sklypą esančia automobilių stovėjimo erdve prie Laisvės g. Vytauto g. 2, 4 daugiabučiai gyvenamieji namai automobilius stato bendrose kiemo erdvėse, kur nėra įrengtų automobilių stovėjimo vietų. Savanorių g. 4 daugiabutis gyvenamasis namas įsirengęs stovėjimo vietas šalia namo. Kvartalas trūkumą stovėjimo vietų skaičiaus kompensuoja įrengtomis stovėjimo vietomis Laisvės g. (apie 21 stovėjimo vietą) ir šalia Savanorių g. esančia didele stovėjimo aikštele;

- Vykdamas pokyčius planuojamoje teritorijoje turi būti įrengtos automobilių stovėjimo vietos vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-533 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinimo“ (aktualia redakcija);

- Vadovaujantis Varėnos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. sausio 23 d. įsakymu Nr. DV-33 „Dėl Varėnos miesto kvartalo, esančio tarp Vytauto g., Savanorių g. ir Laisvės g., detaliojo plano planavimo darbų programos patvirtinimo“ bendrųjų sprendinių formavimas, urbanistinė idėja nereikalinga, atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti nebus rengiamas.

### **3. SPRENDINIAI**

#### **3.1. Numatomi pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai**

Vadovaujantis LR galiojančiais įstatymais, patvirtintais teritorijų planavimo dokumentais, planavimo normomis ir kitais LR teisės aktais, parengti Varėnos miesto kvartalo, esančio tarp Vytauto g., Savanorių g. ir Laisvės g., detaliojo plano sprendiniai (žr. „Sprendiniai. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinį“):

- Pakoreguotos esamų žemės sklypų ribos pagal esamų statinių ir žemės naudojimo faktą;
- Suformuoti žemės sklypai esamiems statiniams eksploatuoti;
- Suformuoti reikalingi servitutai susisiekimo sistemos funkcionavimui;
- Nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai.



3.1 lentelė. Žemės naudojimo būdų privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai.

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠOMOJILENTELĖ																		
Teritorijos (jos dalies) Nr.	Žemės sklypo (jo dalies) Nr.	Žemės sklypo (jo dalies) plotas, m <sup>2</sup>	Teritorijos naudojimo reglamentai										Papildomi reglamentai					
			Teritorijos naudojimo tipas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Žemės sklypo naudojimo būdas (būdai)	Leistinas pastatų aukštis		Leidžiamasis užstatymo tankis, %	Leidžiamasis užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis	Užstatymo tipas: Prioritetinis (galimas)	Galimi žemės sklypų dydžiai		Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis, %	Pastatų aukštų skaičius, a.	Statinių paskirtys	Kiti reglamentai		
						Nuo žemės paviršiaus, m	Altitudė, m				Mažiausi, m <sup>2</sup>	Didžiausi, m <sup>2</sup>						
	1	2833	TK (Inžinerinės infrastruktūros koridorius) (RGB 224/224/224), GC (Mišri centro teritorija) (RGB 153/51/0)	KT (kitos paskirties žemė)	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) (RGB 217/217/217), Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B) (RGB 110/180/110)													
	1.1	2092	TK (Inžinerinės infrastruktūros koridorius) (RGB 224/224/224)		Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) (RGB 217/217/217)	-	-	-	-	-	-	-	-					
	1.2	484	GC (Mišri centro teritorija) (RGB 153/51/0)		Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B) (RGB 110/180/110)													
	1.3	257	GC (Mišri centro teritorija) (RGB 153/51/0)		Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B) (RGB 110/180/110)													
	2	1036	GC (Mišri centro teritorija) (RGB 153/51/0)	KT (kitos paskirties žemė)	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K) (RGB 255/80/80)	9	142	50 <sup>4</sup>	1,2	Perimetrisinis užstatymas (per) <sup>1</sup>	-	-	20	3 a.	Negyvenamieji pastatai; Inžineriniai tinklai; Kiti inžineriniai statiniai.	Sklypas Nr. 2 suformuotas prie pirminio sklypo 3875/0001:12 (987 m <sup>2</sup> ) prijungiant laisvos valstybinės žemės 48 m <sup>2</sup> (1 dalis), 0,35 m <sup>2</sup> (2 dalis), 0,22 m <sup>2</sup> (3 dalis) plotus. <b>Servitutai:</b> S1 - 115 kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) (256 m <sup>2</sup> ). <b>Apribojimai:</b> 101, 106, 120, 148, 149		
	Pirminis sklypas (3875/0001:12)	987	GC (Mišri centro teritorija)	KT (kitos paskirties žemė)	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)												Teritorijos naudojimo reglamentai nustatyti bendri suformuotam sklypui Nr. 2	
	Laisva valstybinė žemė	49	GC (Mišri centro teritorija)	KT (kitos paskirties žemė)	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)												Teritorijos naudojimo reglamentai nustatyti bendri suformuotam sklypui Nr. 2	

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠOMOJI LENTELE																
Teritorijos (jos dalies) Nr.	Žemės sklypo (jo dalies) Nr.	Žemės sklypo (jo dalies) plotas, m <sup>2</sup>	Teritorijos naudojimo reglamentai										Papildomi reglamentai			
			Teritorijos naudojimo tipas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Žemės sklypo naudojimo būdas (būdai)	Leistinas pastatų aukštis		Leidžiamasis užstatymo tankis, %	Leidžiamasis užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis	Užstatymo tipas: Prioritetinis (galimas)	Galimi žemės sklypų dydžiai		Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis, %	Pastatų aukštų skaičius, a.	Statinių paskirtys	Kiti reglamentai
						Nuo žemės paviršiaus, m	Altitudė, m				Mažiausi, m <sup>2</sup>	Didžiausi, m <sup>2</sup>				
	3	256	GC (Mišri centro teritorija) (RGB 153/51/0)	KT (kitos paskirties žemė)	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (II) (RGB 150/150/150)	-	-	-	-	-	-	-	25	-	Susisiekimo komunikacijos; Inžineriniai tinklai.	<b>Servitutai:</b> S1 - 215 kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas) (256 m <sup>2</sup> ). <b>Apribojimai:</b> 106, 120, 149
	4	104	GC (Mišri centro teritorija) (RGB 153/51/0)	KT (kitos paskirties žemė)	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K) (RGB 255/80/80)	5	137	50 <sup>4</sup>	0,5	Laisvo planavimo užstatymas (lp) <sup>1</sup>	-	-	20	1 a.	Negyvenamieji pastatai; Inžineriniai tinklai; Kiti inžineriniai statiniai.	Sklypas Nr. 4 suformuotas prie pirminio sklypo 3875/0001:195 (99 m <sup>2</sup> ) prijungiant laisvos valstybinės žemės 5 m <sup>2</sup> (12 dalis) plotą. <b>Servitutai:</b> S1 - 115 kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) (256 m <sup>2</sup> ). <b>Apribojimai:</b> 106, 120, 149
	Pirminis sklypas (3875/0001:195)	99	GC (Mišri centro teritorija)	KT (kitos paskirties žemė)	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)											Teritorijos naudojimo reglamentai nustatyti bendri suformuotam sklypui Nr. 4
	Laisva valstybinė žemė	5	GC (Mišri centro teritorija)	KT (kitos paskirties žemė)	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)											Teritorijos naudojimo reglamentai nustatyti bendri suformuotam sklypui Nr. 4
	5	510	GC (Mišri centro teritorija) (RGB 153/51/0)	KT (kitos paskirties žemė)	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) (RGB 255/248/165)	8,5	141	32 <sup>4</sup>	0,7	Laisvo planavimo užstatymas (lp) <sup>1</sup>	-	-	35	2 a. + m	Gyvenamieji pastatai; Inžineriniai tinklai; Kiti inžineriniai statiniai.	Sklypas Nr. 5 suformuotas nuo pirminio sklypo 3875/0001:42 (739 m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup> atjungiant 290 m <sup>2</sup> (6 dalis), 13 m <sup>2</sup> (7 dalis) plotus ir prijungiant 27 m <sup>2</sup> (11 dalis) laisvos valstybinės žemės plotą ir 47 m <sup>2</sup> (10 dalis) plotą iš 3875/0001:43 sklypo. <b>Servitutai:</b> S1 - 115 kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) (256 m <sup>2</sup> ); S2 - 215 kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas) (64 m <sup>2</sup> ). <b>Apribojimai:</b> 106, 120, 149
	Pirminis sklypas (3875/0001:42)	739 <sup>2</sup>	GC (Mišri centro teritorija)	KT (kitos paskirties žemė)	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)											Iš pirminio sklypo 3875/0001:42 (739 m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup> atjungiami 290 m <sup>2</sup> (6 dalis) ir 13 m <sup>2</sup> (7 dalis) plotai. Teritorijos naudojimo reglamentai nustatyti bendri suformuotam sklypui Nr. 5
	Laisva valstybinė žemė	27	GC (Mišri centro teritorija)	KT (kitos paskirties žemė)	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)											Teritorijos naudojimo reglamentai nustatyti bendri suformuotam sklypui Nr. 5
	Prijungiama sklypo dalis (3875/0001:43)	47	GC (Mišri centro teritorija)	KT (kitos paskirties žemė)	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)											Teritorijos naudojimo reglamentai nustatyti bendri suformuotam sklypui Nr. 5

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠOMOJILENTELĖ																
Teritorijos (jos dalies) Nr.	Žemės sklypo (jo dalies) Nr.	Žemės sklypo (jo dalies) plotas, m <sup>2</sup>	Teritorijos naudojimo reglamentai										Papildomi reglamentai			
			Teritorijos naudojimo tipas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Žemės sklypo naudojimo būdas (būdai)	Leistinas pastatų aukštis		Leidžiamasis užstatymo tankis, %	Leidžiamasis užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis	Užstatymo tipas: Prioritetinis (galimas)	Galimi žemės sklypų dydžiai		Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis, %	Pastatų aukštų skaičius, a.	Statinių paskirtys	Kiti reglamentai
						Nuo žemės paviršiaus, m	Altitudė, m				Mažiausi, m <sup>2</sup>	Didžiausi, m <sup>2</sup>				
	6	904	GC (Mišri centro teritorija) (RGB 153/51/0)	KT (kitos paskirties žemė)	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) (RGB 255/248/165)	8,5	141	30	0,6	Perimetris užstatymas (per) <sup>1</sup>	-	-	35	2 a. + m	Gyvenamieji pastatai; Inžineriniai tinklai; Kiti inžineriniai statiniai.	Sklypas Nr. 6 suformuotas nuo pirminio sklypo 3875/0001:43 (1042 m <sup>2</sup> ) <sup>3</sup> atjungiant 112 m <sup>2</sup> (8 dalis), 1 m <sup>2</sup> (9 dalis), 47 m <sup>2</sup> (10 dalis) plotus ir prijungiant laisvos valstybinės žemės 9 m <sup>2</sup> (13 dalis) plotą ir 13 m <sup>2</sup> (7 dalis) plotą iš 3875/0001:42 sklypo. <b>Apribojimai:</b> 101, 106, 120, 149
	Pirminis sklypas (3875/0001:43)	1042 <sup>3</sup>	GC (Mišri centro teritorija)	KT (kitos paskirties žemė)	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)											Iš pirminio sklypo 3875/0001:43 (1042 m <sup>2</sup> ) <sup>3</sup> atjungiami 112 m <sup>2</sup> (8 dalis), 1 m <sup>2</sup> (9 dalis), 47 m <sup>2</sup> (10 dalis) plotai.  Teritorijos naudojimo reglamentai nustatyti bendri suformuotam sklypui Nr. 6
	Laisva valstybinė žemė	9	GC (Mišri centro teritorija)	KT (kitos paskirties žemė)	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)											Teritorijos naudojimo reglamentai nustatyti bendri suformuotam sklypui Nr. 6
	Prijungiama sklypo dalis (3875/0001:42)	13	GC (Mišri centro teritorija)	KT (kitos paskirties žemė)	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)											Teritorijos naudojimo reglamentai nustatyti bendri suformuotam sklypui Nr. 6
	7	1789	GC (Mišri centro teritorija) (RGB 153/51/0)	KT (kitos paskirties žemė)	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) (RGB 231/198/3)	9	142	50	1,0	Perimetris užstatymas (per) <sup>1</sup>	-	-	40	3 a.	Gyvenamieji pastatai; Inžineriniai tinklai; Kiti inžineriniai statiniai.	Sklypas Nr. 7 suformuotas prie valstybinės žemės 1387 m <sup>2</sup> prijungiant 290 m <sup>2</sup> (6 dalis) plotą iš 3875/0001:42 sklypo ir 112 m <sup>2</sup> (8 dalis) plotą iš 3875/0001:43 sklypo. <b>Apribojimai:</b> 106, 120, 149
	Laisva valstybinė žemė	1387	GC (Mišri centro teritorija)	KT (kitos paskirties žemė)	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)											Teritorijos naudojimo reglamentai nustatyti bendri suformuotam sklypui Nr. 7
	Prijungiama sklypo dalis (3875/0001:42)	290	GC (Mišri centro teritorija)	KT (kitos paskirties žemė)	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)											Teritorijos naudojimo reglamentai nustatyti bendri suformuotam sklypui Nr. 7
	Prijungiama sklypo dalis (3875/0001:43)	112	GC (Mišri centro teritorija)	KT (kitos paskirties žemė)	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)											Teritorijos naudojimo reglamentai nustatyti bendri suformuotam sklypui Nr. 7
	8	1028	GC (Mišri centro teritorija) (RGB 153/51/0)	KT (kitos paskirties žemė)	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K) (RGB 255/80/80)	9	142	50	1,2	Perimetris užstatymas (per) <sup>1</sup>	-	-	20	3 a.	Negyvenamieji pastatai; Inžineriniai tinklai; Kiti inžineriniai statiniai.	Sklypas Nr. 8 suformuotas nuo pirminio sklypo 3875/0001:18 (1027 m <sup>2</sup> ) atjungiant 1 m <sup>2</sup> (5 dalis) plotą ir prijungiant laisvos valstybinės žemės 2 m <sup>2</sup> (4 dalis) plotą. <b>Servitutai:</b> S1 - 115 kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) (256 m <sup>2</sup> ). <b>Apribojimai:</b> 106, 120, 149
	Pirminis sklypas (3875/0001:18)	1027	GC (Mišri centro teritorija)	KT (kitos paskirties žemė)	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)											Iš pirminio sklypo 3875/0001:18 (1027 m <sup>2</sup> ) atjungiamas 1 m <sup>2</sup> (5 dalis) plotas.  Teritorijos naudojimo reglamentai nustatyti bendri suformuotam sklypui Nr. 8

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠOMOJI LENTELE																
Teritorijos (jos dalies) Nr.	Žemės sklypo (jo dalies) Nr.	Žemės sklypo (jo dalies) plotas, m <sup>2</sup>	Teritorijos naudojimo reglamentai										Papildomi reglamentai			
			Teritorijos naudojimo tipas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Žemės sklypo naudojimo būdas (būdai)	Leistinas pastatų aukštis		Leidžiamasis užstatymo tankis, %	Leidžiamasis užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis	Užstatymo tipas: Prioritetinis (galimas)	Galimi žemės sklypų dydžiai		Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis, %	Pastatų aukštų skaičius, a.	Statinių paskirtys	Kiti reglamentai
						Nuo žemės paviršiaus, m	Altitudė, m				Mažiausi, m <sup>2</sup>	Didžiausi, m <sup>2</sup>				
	Laisva valstybinė žemė	2	GC (Mišri centro teritorija)	KT (kitos paskirties žemė)	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)										Teritorijos naudojimo reglamentai nustatyti bendri suformuotam sklypui Nr. 8	
9		2537	TK (Inžinerinės infrastruktūros koridorius) (RGB 224/224/224)	KT (kitos paskirties žemė)	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) (RGB 217/217/217)	-	-	-	-	-	-	-	-	Susisiekimo komunikacijos; Inžineriniai tinklai.	Sklypas Nr. 9 suformuotas prie valstybinės žemės 2536 m <sup>2</sup> prijungiant 1 m <sup>2</sup> (9 dalis) plotą iš 3875/0001:43 sklypo. <b>Apribojimai:</b> 101, 106, 120, 149	
	Laisva valstybinė žemė	2536	TK (Inžinerinės infrastruktūros koridorius)	KT (kitos paskirties žemė)	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)										Teritorijos naudojimo reglamentai nustatyti bendri suformuotam sklypui Nr. 9	
	Prijungiama sklypo dalis (3875/0001:43)	1	TK (Inžinerinės infrastruktūros koridorius)	KT (kitos paskirties žemė)	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)										Teritorijos naudojimo reglamentai nustatyti bendri suformuotam sklypui Nr. 9	
10		1461	GC (Mišri centro teritorija) (RGB 153/51/0)	KT (kitos paskirties žemė)	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) (RGB 231/198/3)	9	142	50	1,2	Perimetrisinis užstatymas (per) <sup>1</sup>	-	-	40	3 a.	Gyvenamieji pastatai; Inžineriniai tinklai; Kiti inžineriniai statiniai.  <b>Servitutai:</b> S3 - 215 kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas) (265 m <sup>2</sup> ); S4 - 202 kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas) (49 m <sup>2</sup> ); S5 - 102 kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) (29 m <sup>2</sup> ). <b>Apribojimai:</b> 101, 106, 120, 149	
	Laisva valstybinė žemė	1460	GC (Mišri centro teritorija)	KT (kitos paskirties žemė)	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)										Teritorijos naudojimo reglamentai nustatyti bendri suformuotam sklypui Nr. 10	
	Prijungiama sklypo dalis (3875/0001:18)	1	GC (Mišri centro teritorija)	KT (kitos paskirties žemė)	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)										Teritorijos naudojimo reglamentai nustatyti bendri suformuotam sklypui Nr. 10	
11		499	GC (Mišri centro teritorija) (RGB 153/51/0)	KT (kitos paskirties žemė)	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) (RGB 231/198/3)	9	142	50 <sup>4</sup>	1,2	Perimetrisinis užstatymas (per) <sup>1</sup>  (Laisvo planavimo užstatymas (lp) <sup>1</sup> )	-	-	40	3 a.	Gyvenamieji pastatai; Inžineriniai tinklai; Kiti inžineriniai statiniai.  <b>Servitutai:</b> S3 - 115 kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) (265 m <sup>2</sup> ); S4 - 102 kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) (49 m <sup>2</sup> ); S5 - 202 kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas) (29 m <sup>2</sup> ). <b>Apribojimai:</b> 101, 106, 120, 148, 149	

**Pastabos:**

- 1 – Pagal Varėnos miesto bendrojo plano korektūros sprendinius, kurie patvirtinti 2016 m. rugsėjo 27 d. Varėnos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-VIII-427 „Dėl Varėnos miesto bendrojo plano korektūros tvirtinimo“, bendrajame plane nurodyti užstatymo tipai gali būti tikslinami;
- 2 – Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą Laisvės g. 6A žemės sklypo, kurio kad. Nr. 3875/0001:42, plotas yra 809 m<sup>2</sup>, tačiau realus sklypo plotas pagal VI „Registrų centras“ duomenų bazę yra 739 m<sup>2</sup>;
- 3 – Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą Laisvės g. 8 žemės sklypo, kurio kad. Nr. 3875/0001:43, plotas yra 1009 m<sup>2</sup>, tačiau realus sklypo plotas pagal VI „Registrų centras“ duomenų bazę yra 1042 m<sup>2</sup>;
- 4 – Vadovaujantis Varėnos miesto bendrojo plano korektūros sprendinių (patvirtintais 2016 m. rugsėjo 27 d. Varėnos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-VIII-427 „Dėl Varėnos miesto bendrojo plano korektūros tvirtinimo“) V tekstiniu reglamentu „Nustatytieji maksimalūs užstatymo aukščio, užstatymo tankio ir užstatymo intensyvumo reglamentai nurodyti sklypui, o ne funkicinei zonai ar Nagrinėjamam rajonui. Šie reglamentai skirti naujiems sklypams, arba naujos statybos objektams esamuose sklypuose (esant poreikiui rekonstruoti esamus pastatus ar statyti naujus esamų vietoje, šie reglamentai gali būti ir didesni, jei jie atitinka esamo užstatymo parametrus)“. Esamų pastatų, esančių Laisvės g. 2, Varėna, užstatymo tankis yra 73 proc., Laisvės g. 6B, Varėna, užstatymo tankis yra 60 proc., Laisvės g. 6A, Varėna, užstatymo tankis yra 36 proc., Vytauto g. 4, Varėna, užstatymo tankis 53 proc., užstatymo intensyvumas 1,27;
- 5 - Servitutai, žemės sklypo apribojimai, inžinerinių tinklų koridoriai ir žemės sklypų naudojimo sąlygos tikslinamos atliekant sklypų kadastrinius matavimus;
- 6 - Teritorijoje lieka galioti visi iki šiol galioję apribojimai nustatyti LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (vadovautis aktualia redakcija) ir kitais LR teisės aktais;
- 7 - Reglamentų lentelės skiltyje skaitmenimis nurodytų reglamentų reikšmės yra pagal LR Žemės ūkio ministro 2019 m. gruodžio 19 d. įsakymą Nr. 3D-711 „Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų įrašų keitimo nekilnojamojo turto kadastru ir nekilnojamojo turto registre aprašo patvirtinimo“ ir VI „Registrų centras“ nekilnojamojo turto registro posistemės „GeoMatininkas“ duomenų bazę:
- 101 - Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- 106 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- 120 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- 148 - Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);
- 149 - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).
- 8 - Perspektyvinės inžinerinės infrastruktūros apsaugos zonos dydis sutampa su šiais servitutais:
- 222 servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);
- 9 - Statybos zonoje, esančioje ant inžinerinės infrastruktūros ir patenkančioje į jos apsaugos zoną, turi būti užtikrintas inžinerinės infrastruktūros išsaugojimas arba inžinerinę infrastruktūrą eksploatuojančios įmonės išduotos techninės sąlygos dėl tinklų iškėlimo prieš užstatant teritoriją;
- 10 - Perspektyvinės inžinerinės infrastruktūros trasos, pasijungimai, apsaugos zonos, turi būti tikslinamos techninio projekto metu vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme (aktualia redakcija) numatytais reikalavimais ir iškeltomis projektavimo sąlygomis. Esant poreikiui techniniu projektu nustatomi/tikslinami servitutai infrastruktūros įrengimui ir eksploatacijai.

### 3.2 Statinių išdėstymo sklype reikalavimai

Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki sklypo ribos ir gatvių raudonųjų linijų, išskyrus atvejus, kai mažesnis atstumas numatytas teritorijų planavimo dokumentuose, ir kiti reikalavimai:

- 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. Statyba pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“.
- Nustatant priešgaisrinius atstumus tarp pastatų, turi būti vadovaujama Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 07 d. įsakymu Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ (aktualia redakcija);
- Draudžiama vykdyti komercinę veiklą, kuriai pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą (vadovaujantis aktualia redakcija) nustatoma sanitarinė apsaugos zona, taip apsaugojant gretimybėse esančias gyvenamąsias teritorijas nuo galimo neigiamo poveikio ir apribojimų;
- Teritorijoje ir jos gretimybėse planuojant ir statant statinius, pastatus turi būti išlaikomi atstumai, kad būtų užtikrinti natūralaus apšvietimo reikalavimai vadovaujantis LR Sveikatos apsaugos ministro 2010 m. gegužės 24 d. įsakymu Nr. 277 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 98:2014 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“ patvirtinimo“ (aktualia redakcija);
- Automobilių stovėjimo aikštelės turi būti įrengiamos išlaikant minimalius atstumus nuo objektų, kurie numatyti LR Aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakyme Nr. D1-533 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinimo“ (vadovaujantis aktualia redakcija).

### 3.3 Susisiekimo infrastruktūra

Detaliojo plano sprendiniais nėra keičiamas pagrindinis gatvių tinklas, išlaikomi esami įvažiavimai/išvažiavimai iš teritorijų, nauji, kurių iki detaliojo plano rengimo nėra buvę, nėra planuojami (žr. „Sprendiniai. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinį“).

Įvertinus tai, kad įvažiavimai į teritorijas neatitinka LR Aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakyme Nr. D1-533 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinimo“ (aktualia redakcija) nustatytų reikalavimų dėl susiformavusio gatvių tinklo ir kvartalo urbanizacijos procesų, todėl tikslinga įvažiavimus į teritorijas projektuoti pėsčiųjų lygyje per visą plotį, tam kad būtų užtikrinta visų eismo dalyvių sauga.

Pagal LR Aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakymą Nr. D1-533 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinimo“ (aktualia redakcija) minimalus atstumas tarp raudonųjų linijų C kat. gatvei yra 20 m. Būtina pastebėti, kad dėl kvartalo ypatybių (susiformavusio užstatymo, suformuotų žemės sklypų ribų, teritorijos lokacijos – pagrindinis miesto centras) nėra galimybių suformuoti gatvėms atitinkamo pločio gatvių raudonųjų linijų ir jos kinta nuo 11 m iki 19 m. Gatvių raudonosios linijos suformuotos įvertinus esamų žemės sklypų ribas.

Laisvės g. 6A, 8 vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji namai ir Laisvės g. 2, 6 komerciniai objektai turi įsirengę automobilių stovėjimo vietas sklypuose. Laisvės g. 6B komercinis objektas

neturi sklype įrengtų stovėjimo vietų ir naudojami priešais sklypą esančia automobilių stovėjimo erdve prie Laisvės g. Vytauto g. 2, 4 daugiabučiai gyvenamieji namai automobilius stato bendrose kiemo erdvėse, kur nėra įrengtų automobilių stovėjimo vietų. Savanorių g. 4 daugiabutis gyvenamasis namas įsirengęs stovėjimo vietas šalia namo. Kvartalas trūkumą stovėjimo vietų skaičiaus kompensuoja įrengtomis stovėjimo vietomis Laisvės g. (apie 21 stovėjimo vieta) ir šalia Savanorių g. esančia didele stovėjimo aikštele.

Automobilių statymas sprendžiamas žemės sklypų, viduje techninio projekto metu užtikrinant minimalų automobilių stovėjimo vietų kiekį, kurį reglamentuoja LR Aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakymas Nr. D1-533 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinimo“ (vadovautis aktualia redakcija) bei išlaikant minimalius atstumus nuo objektų, kurie numatyti LR Aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakyme Nr. D1-533 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinimo“ (vadovaujantis aktualia redakcija).

### **3.4 Inžinerinė infrastruktūra**

Inžinerinės infrastruktūros vystymo srityje numatyti šie detaliojo plano sprendimai (žr. „Sprendiniai. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinį“):

- Numatyta visą teritoriją prijungti prie centralizuotų vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros;
- Numatyta 0,4 kV elektros požeminės linijos plėtra ir alternatyvios trasos, jeigu būtų poreikis užstatyti erdves, esančias ant esamų elektros tinklų;
- Esant poreikiams, techninio projekto metu, gali būti vystoma ir kita reikalinga inžinerinė infrastruktūra pagal išduotas projektavimo sąlygas;
- Susidariusios atliekos yra ir bus surenkamos į esamus pusiau požeminius komunalinių atliekų konteinerius (įrengti šalia Savanorių g.) ir pagal sudarytas individualias sutartis. Atliekos tvarkomos vadovaujantis LR Aplinkos apsaugos ministro 1999 m. liepos 14 d. įsakyme Nr. 217 „Dėl atliekų tvarkymo taisyklių patvirtinimo“ (aktualia redakcija) nustatytais reikalavimais. Surinktos atliekos pagal sutartis su atliekų surinkėjais yra ir bus išvežamos į sąvartyną ir/ar antrinių žaliavų perdirbimo įmones;
- Rengiant techninius projektus gaisrinės sistemos įrengimas turi būti numatytas vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007 m. vasario 22 d. įsakyme Nr. 1-66 „Dėl normatyvinių statinio saugos dokumentų patvirtinimo“ (aktualia redakcija) nurodytais reikalavimais „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse“. Išorės gaisro gesinimui turi būti įrengti gaisriniai hidrantai šalia Vytauto g., Laisvės g. ir Savanorių g., užtikrinant 200 m atstumą iki tolimiausio užstatomo taško (vertinant ugniagesių tiesiamą vandens liniją). Gaisrinio hidranto vieta parenkama techninio projekto metu. Vidaus gaisrų gesinimui suprojektuoti ir įrengti priešgaisrines talpas, jų įrengimo vietos ir parametrai parenkami techninio projekto metu;
- Inžinerinė infrastruktūra turi būti vystoma gatvių raudonosiose linijose, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijose, neįrengiant inžinerinės infrastruktūros po pastatais ar gatvės važiuojamąja dalimi. Inžinerinės infrastruktūros įrengimas, jos teritorinis išdėstymas, galios bei apimčių poreikis nustatomas techninio projekto metu pagal planuojamos ūkinės veiklos apimtis, pajėgumus, pastatų ir įrenginių išdėstymą ir t.t.;
- Statybos zonoje, esančioje ant inžinerinės infrastruktūros ir patenkančioje į jos apsaugos zoną, turi būti užtikrintas inžinerinės infrastruktūros išsaugojimas arba inžinerinę infrastruktūrą eksploatuojančios įmonės išduotos techninės sąlygos dėl tinklų iškėlimo prieš užstatant teritoriją;

- Inžinerinei infrastruktūrai galioja apsaugos zonos, kurios reglamentuotos LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (vadovautis aktualia redakcija), LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymu Nr. 1-93 „Elektros tinklų apsaugos taisyklės“ (vadovautis aktualia redakcija) ir kitais LR teisės aktais bei juose yra nustatyti apribojimai ką toje zonoje galima daryti ir kas yra draudžiama.

### **3.5 Išorės gaisrų gesinimo priemonės**

Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai turi būti užtikrinami konstrukcinėmis, tūrinio suplanavimo, inžinerinėmis techninėmis ir organizacinėmis priemonėmis, rengiant techninį projektą. Išorės gaisro gesinimui turi būti įrengti gaisriniai hidrantai šalia Vytauto g., Laisvės g. ir Savanorių g., užtikrinant 200 m atstumą iki tolimiausio užstatomo taško (vertinant ugniagesių tiesiamą vandens liniją). Gaisrinio hidranto vieta parenkama techninio projekto metu.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Numatomiems pastatams numatomas I atsparumo ugniai laipsnis. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstytos Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose (patvirtinta Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 (vadovautis aktualia redakcija)), kurie įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Tarp statinių ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys, privažiavimo keliai, apsisukimo aikštelės turi atitikti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose (vadovautis aktualia redakcija) nustatytus reikalavimus ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

### **3.6 Želdynų tvarkymas**

Planuojamoje teritorijoje yra pavienių vertingų želdynų ir jų grupių (Savanorių g. alėja), kurie vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ (aktualia redakcija) atitiktų numatytus reikalavimus pagal teritoriją, medžių gentį ir (ar) rūšį, krūmus, skersmenį (1,3 m aukštyje), aukštį (žr. 2.1 skyriaus fotofiksaciją). Saugotinus želdinius kirsti, kitaip pašalinti iš augimo vietos ar intensyviai genėti galima tik turint savivaldybės vykdomosios institucijos išduotą leidimą kirsti, kitaip pašalinti iš augimo vietos ar intensyviai genėti saugotinus želdinius ar vadovaujantis galiojančiu savivaldybės vykdomosios institucijos sprendimu dėl saugotinių želdinių kirtimo, kitokio pašalinimo iš augimo vietos ar intensyvaus genėjimo ir sumokėjus savivaldybės vykdomosios institucijos pagal aplinkos ministro tvirtinamus Želdinių atkuriamosios vertės įkainius apskaičiuotą želdinių atkuriamosios vertės kompensaciją.

Vadovaujantis Varėnos miesto teritorijos bendrojo plano koregavimo „Gamtinio karkaso ir atskirųjų želdynų brėžinio“ sprendiniais, planuojama teritorija patenka į stipriai pažeistos (degraduotos) geoekologinio gamtinio karkaso teritoriją (žr. 2.4 pav.). Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ (aktualia redakcija) patvirtintomis nuostatomis, stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais priklausomųjų želdynų normos yra didinamos LR Aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. Nr. D1-694 įsakyme „Dėl Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nustatyta tvarka. Pagal Varėnos miesto bendrojo plano korektūros sprendinius (patvirtintus 2016 m.



rugsėjo 27 d. Varėnos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-VIII-427 „Dėl Varėnos miesto bendrojo plano korektūros tvirtinimo“) maksimalus leistinas užstatymo tankumas planuojamoje teritorijoje yra 50 proc., todėl papildomų veikslių ar kompensacinių priemonių imtis nereikia ir detaliojo plano sprendiniai atitinka LR Aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymo Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ 11 straipsnio reikalavimus.

Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (aktualia redakcija) teritorijose, kurios patenka į gamtinio karkaso stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo teritorijas, mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo turi būti:

- Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoms:
  - ✓ Planuojamiems naujai užstatyti žemės sklypams – 35 proc.;
  - ✓ Užstatytiems žemės sklypams – 35 proc.
- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijoms:
  - ✓ Planuojamiems naujai užstatyti žemės sklypams – 40 proc.;
  - ✓ Užstatytiems žemės sklypams – 40 proc.
- Komercinės paskirties objektų teritorijoms – 20 proc.;
- Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijoms – 25 proc.

### **3.7 Triukšmas, tarša, insoliacija, elektromagnetinė spinduliuotė ir jų įtaka gretimybėms**

#### ***Triukšmo vertinimas:***

Triukšmo ribinius dydžius reglamentuoja LR Sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymas Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamosios aplinkos ir visuomeninės aplinkos teritorijose veikiamose transporto sukeliama triukšmo yra  $L_{dvn} = 65$  dBA (dienos, vakaro ir nakties triukšmo rodiklį),  $L_{nakties} = 55$  dBA (nuo 22 val. iki 7 val.) ir  $LAF_{max} = 70$  dBA (7-19 val.), 65 dBA (19-22 val.), 60 dBA (22-7 val.) (maksimalus garso slėgio lygis).

Rengiant techninius projektus turi būti parengti triukšmo sklaidos žemėlapiai ir įvertintas būsimos ūkinės veiklos apimčių poveikis aplinkos triukšmo rodiklių pokyčiui. Nustačius galimą neigiamą poveikį numatyti ir realizuoti kompensacines priemones.

#### ***Taršos vertinimas:***

Taršos maksimalius rodiklius reglamentuoja LR Aplinkos ministro ir LR Sveikatos apsaugos ministro 2007 m. birželio 11 d. įsakymas Nr. D1-329/V-469 „Dėl teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal Europos sąjungos kriterijus, sąrašo ir teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal nacionalinius kriterijus, sąrašo ir ribinių aplinkos oro užterštumo verčių patvirtinimo“ ir 2010 m. liepos 7 d. įsakymas Nr. D1-585/V-611 „Dėl aplinkos ore užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzenu, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normų patvirtinimo“.

Pagrindiniai oro taršos rodikliai, kuriuos sukelia transporto priemonių judėjimas ir taršos objektai:

- sieros dioksidas (1 valandos ribinė vertė -  $350 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , kuri neturi būti viršyta daugiau kaip 24 kartus per kalendorinius metus; paros ribinė vertė -  $125 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , kuri neturi būti viršyta daugiau kaip 3 kartus per kalendorinius metus);
- azoto dioksidas (1 valandos ribinė vertė -  $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , kuri neturi būti viršyta daugiau kaip 18 kartų per kalendorinius metus; metinė ribinė vertė -  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ );
- benzinas (metinė ribinė vertė -  $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ );
- anglies monoksidas (paros 8 valandų maksimalus vidurkis -  $10 \text{mg}/\text{m}^3$ );
- švinas (metinė ribinė vertė -  $0,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ );
- kietosios dalelės (paros ribinė vertė -  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , kuri neturi būti viršyta daugiau kaip 35 kartus per kalendorinius metus; metinė ribinė vertė -  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ).

Rengiant techninius projektus turi būti parengti taršos sklaidos žemėlapiai ir įvertintas būsimos ūkinės veiklos apimčių poveikis aplinkos taršos rodiklių pokyčiui. Nustačius galimą neigiamą poveikį numatyti ir realizuoti kompensacines priemones.

Pagal poreikį kvapų kontrolė turi būti atliekama vadovaujantis LR Sveikatos apsaugos ministro 2010 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. V-885 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“ ir kvapų kontrolės gyvenamosios aplinkos ore taisyklių patvirtinimo“ (aktualia redakcija). Kvapo koncentracijos ribinė vertė taikoma gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų patalpų, susijusių su apgyvendinimu (viešbučių, bendrabučių, kalėjimų, kareivinių, areštinių, vienuolynų ir kt.), iki mokyklinio ugdymo įstaigų, bendrojo lavinimo, profesinių, aukštųjų, neformaliojo švietimo mokyklų patalpų, kuriose vyksta mokymas ir ugdymas, asmens sveikatos priežiūros įstaigų patalpų, kuriose būna pacientai, orui bei jų žemės sklypų ne didesniu kaip 40 m atstumu nuo gyvenamojo namo ar nurodytų visuomeninės paskirties pastatų aplinkos orui. Kvapo koncentracijos ribinė vertė taikoma tik iš ūkinėje komercinėje veikloje, kurioje naudojami stacionarūs taršos kvapais šaltiniai, kylantiems kvapams vertinti. Didžiausia leidžiama kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore yra 8 europiniai kvapo vienetai ( $8 \text{OUE}/\text{m}^3$ ). Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytą informaciją, numatant teritorijoje vykdyti ūkinę veiklą, kuri gali turėti poveikį kvapams, būtina techninio projekto metu įvertinti būsimą poveikį kvapams.

#### ***Elektromagnetinės spinduliuotės vertinimas:***

Elektromagnetinio lauko gyvenamojoje aplinkoje vertes reglamentuoja LR Sveikatos apsaugos ministro 2011 m. kovo 2 d. įsakymas Nr. V-199 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 KHZ – 300 GHZ radijo dažnių juostoje“ patvirtinimo“.

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma vykdyti ūkinės veiklos, kuri sukeltų elektromagnetinę spinduliuotę. Taip pat nagrinėjamoje teritorijoje nėra vykdoma ūkinė veikla, kuri sukelia elektromagnetinę spinduliuotę.

Planuojamoje teritorijoje rengiant techninius projektus turi būti vadovujamasi:

- LR Aplinkos ministro 1999 m. gruodžio 27 d. įsakymu Nr. 420 „Dėl reglamento STR 2.01.01(03):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“ patvirtinimo“ (aktualia redakcija), kuris reglamentuoja statinio higienos, sveikatos, aplinkos apsaugos reikalavimus;
- LR Sveikatos apsaugos ministro 2007 m. gegužės 10 d. įsakymu Nr. V-362 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 35:2007 „Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija

gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų patalpų ore“ patvirtinimo“, kuris reglamentuoja cheminių medžiagų (teršalų) koncentracijas gyvenamųjų pastatų patalpų ore;

- LR Sveikatos apsaugos ministro 2004 m. kovo 8 d. įsakymu Nr. V-114 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 60:2015 „Pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje“ patvirtinimo“ (aktualia redakcija), kuris reglamentuoja pavojingų cheminių medžiagų ribines vertes dirvožemyje;

- LR Sveikatos apsaugos ministro 2011 m. kovo 2 d. įsakymu Nr. V-199 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 KHZ – 300 GHZ radijo dažnių juostoje“ patvirtinimo“ (aktualia redakcija), kuris reglamentuoja elektromagnetinio lauko gyvenamojoje aplinkoje vertes;

- Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2008 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. 1-104 „Dėl ekogeologinių tyrimų reglamento patvirtinimo“ (aktualia redakcija), kuris reglamentuoja grunto tyrimų poreikį, atlikimą ir vertinimą;

- LR Aplinkos ministro 2008 m. balandžio 30 d. įsakymu Nr. D1-230 „Dėl cheminėmis medžiagomis užterštų teritorijų tvarkymo aplinkos apsaugos reikalavimų patvirtinimo“ (aktualia redakcija), kuris reglamentuoja užterštų teritorijų tvarkymą;

- LR Aplinkos ministro 2003 m. gruodžio 24 d. įsakymu Nr. 705 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ patvirtinimo“ (aktualia redakcija), kuris reglamentuoja insoliacijos rodiklius.

Keičiantis LR teisės aktams, turi būti vadovaujama šių aktualiomis redakcijomis ir imtasi visų apsaugos priemonių, kad nebūtų viršyti leistini rodikliai ir užtikrinta kokybiška bei saugi gyvenamoji aplinka.

## 4. SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMO ATASKAITA

Sprendinių pasekmių vertinimo tikslas įvertinti detaliojo plano sprendinių įtaką aplinkinėms teritorijoms. Sprendinių pasekmių vertinimo ataskaita parengta vertinant šiuos aspektus:

- ✓ Urbanistinės raidos;
- ✓ Infrastruktūros;
- ✓ Kraštovaizdžio.

Žemiau pateikiama vertinimo ataskaitos medžiaga:

Vertinimo aspektai	Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis
✓ Urbanistinė raida	Detalioju planu planuojama teritorija yra urbanizuotoje Varėnos miesto teritorijoje (teritorija priskirta pagrindiniam miesto centrai), kurioje yra susiformavęs užstatymas, suformuoti žemės sklypai, tačiau faktinis žemės ir/ar pastatų naudojimas neatitiko esamos situacijos, todėl detaliojo plano sprendiniais yra performuoti žemės sklypai taip, kad atitiktų žemės ir/ar pastatų faktinį naudojimą. Detaliojo plano sprendiniais nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai, kurie leidžia formuoti aiškius urbanistinius procesus kvartalo viduje.
✓ Infrastruktūra	Planuojamoje teritorijoje yra išvystyta inžinerinė infrastruktūra, todėl detaliojo plano sprendiniais tik numatyta centralizuotos inžinerinės infrastruktūros plėtra, kuri prisidės prie esamos inžinerinės infrastruktūros naudojimo. Nenumatomi nauji susisiekimo sistemos sprendiniai, kurie blogintų Vytauto g., Laisvės g. ir Savanorių g. situaciją.
✓ Kraštovaizdis	Planuojama teritorija yra urbanizuotoje Varėnos miesto teritorijoje, todėl detaliojo plano sprendiniai neturės papildomo neigiamo poveikio kraštovaizdžiui ir jo elementams.

**Išvada:** Planuojamoje teritorijoje numatyti sprendiniai neturės reikšmingo neigiamo poveikio vertinimo aspektams (urbanistinės raidos, infrastruktūros, kraštovaizdžio) ir įves aiškumą tarp žemės ir/ar pastatų naudojimo.

## **5. BRĖŽINIAI**

**5.1. Teritorijos topografinis planas;**

**5.2. Esamos būklės analizės brėžinys;**

**5.3. Sprendiniai. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinys.**