



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 M■■■■ B■■■■ (at. Nr. TPV ■■■■)

Vilnius, 2025 m.

## TURINYS

1. ĮVADAS. BENDRI DUOMENYS .....	3
2. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ .....	6
2.1. Planuojama teritorija .....	6
2.2. Gamtinė aplinka .....	20
2.3. Inžinerinė infrastruktūra ir susisiekimo sistema .....	22
2.3.1. Inžinerinė infrastruktūra .....	22
2.3.2. Susisiekimo sistema .....	23
3. SPRENDINIAI .....	31
3.1. Numatomi pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo.....	31
režimo reikalavimai .....	31
3.2 Statinių išdėstymo sklype reikalavimai .....	42
3.3 Susisiekimo infrastruktūra .....	42
3.4 Inžinerinė infrastruktūra.....	45
3.5 Išorės gaisrų gesinimo priemonės .....	46
3.6 Želdynų tvarkymas.....	46
3.7 Triukšmas, tarša, insoliacija, elektromagnetinė spinduliuotė ir jų įtaka gretimybėms .....	47
4. SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMO ATASKAITA .....	49
5. BRĖŽINIAI.....	50
5.1. Teritorijos topografinis planas .....	50
5.2. Esamos būklės analizės brėžinys .....	50
5.3. Sprendiniai. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinys.....	50
5.4. Sprendiniai. Susisiekimo sistemos ir inžinerinės infrastruktūros brėžinys.....	50
5.5. Žemės sklypų formavimo schema .....	50

## 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 M■■■■ B■■■■, ■■■■■ LT-■■■■■, tel. ■■■■■■■■■■, el. p. ■■■■■■■■■■

**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“, 2025 m. sausio 24 d. įsakymu Nr. DV-51 „Dėl Varėnos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. sausio 23 d. įsakymo Nr. DV-33 „Dėl Varėnos miesto kvartalo, esančio tarp Vytauto g., Savanorių g. ir Laisvės g., detaliojo plano planavimo darbų programos patvirtinimo“ pakeitimo“ 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). Koordinacijų 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 priimančioms 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“ ir 2025 m. sausio 24 d. įsakymu Nr. DV-51 „Dėl Varėnos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. sausio 23 d. įsakymo Nr. DV-33 „Dėl Varėnos miesto kvartalo, esančio tarp Vytauto g., Savanorių g. ir Laisvės g., detaliojo plano planavimo darbų programos patvirtinimo“ pakeitimo“ bendrųjų sprendinių formavimas, urbanistinė idėja nereikalinga, atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti nebus rengiamas, koncepcija nebus rengiama, koncepcijos nepriklausomas profesinis vertinimas nebus atliekamas, strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) nebus atliekamas, urbanistinių struktūrų vizualizacijos 3D formatu nebus rengiamos.

## 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.-2.6 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);





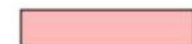
- Vytauto g. 2, Varėna, pastatas - gyvenamas namas, unikalus daikto numeris - 3894-0013-8010, daikto pagrindinė naudojimo paskirtis - gyvenamoji (trijų ir daugiau butų - daugiabučiai pastatai), ūkinis pastatas, unikalus daikto numeris - 3894-0013-8022, daikto pagrindinė naudojimo paskirtis - pagalbinio 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.

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)
-  Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K) (RGB 255/80/80)

2.1. pav. Planuojama teritorija

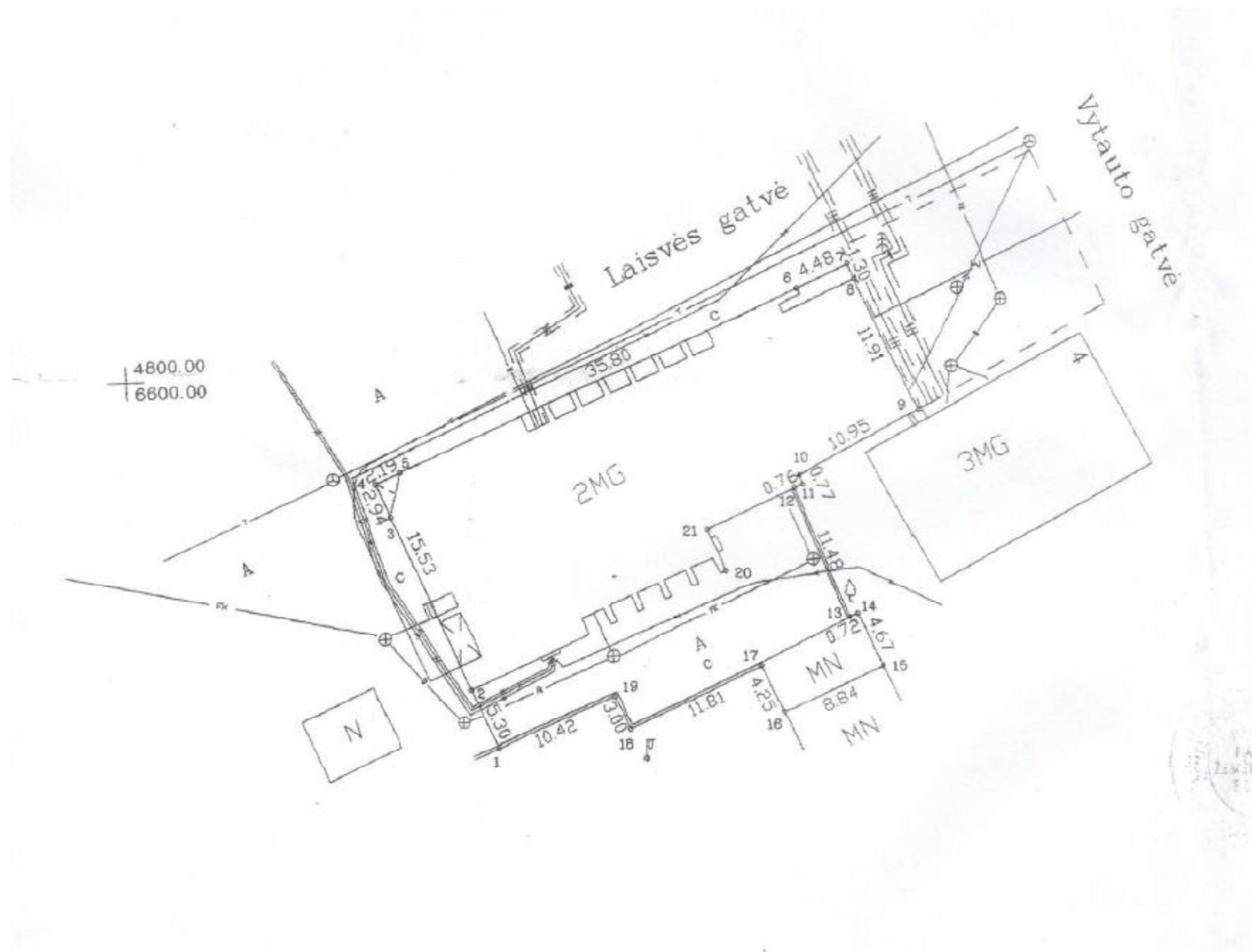
Būtina pastebėti, kad pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą Laisvės g. 6A žemės sklypo, kurio kad. Nr. 3875/0001:42, plotas yra 809 m<sup>2</sup>, tačiau realus sklypo plotas VI „Registrų centras“ duomenų bazėje yra 739 m<sup>2</sup>, Laisvės g. 8 žemės sklypo, kurio kad. Nr. 3875/0001:43, plotas išrašė yra 1009 m<sup>2</sup>, tačiau realus sklypo plotas yra 1042 m<sup>2</sup>. Taip pat būtina pastebėti, kad abiejų sklypų ribos yra preliminariai matuotos, kerta esamus statinius ir apima erdves, kurių žemės sklypų savininkai nenaudoja (žr. „Esamos būklės analizės brėžinį“), todėl vadovaujantis detaliojo plano tikslais ir uždaviniais (**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), tikslinga pakoreguoti esamų žemės sklypų, kurių kad. Nr. 3875/0001:42, Nr. 3875/0001:43, ribas taip, kad atitiktų realų žemės naudojimą. Pagal LR Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 įsakymo Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“ 20 punktą „*Žemės sklypas, kuriame yra statinių, gali būti padalytas ar atidalytas, jeigu to nedraudžia Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymas (Žin., 1993, Nr. 63-1188; 2001, Nr. 108-3902) ar kiti teisės aktai, ir tik taip, kad po padalijimo ar atidalijimo statiniui eksploatuoti reikalingas žemės plotas būtų suformuotas kaip vienas žemės sklypas. Žemės sklypas negali būti suformuotas taip, kad žemės sklypo riba kirstų statinį, kuris yra suformuotas kaip vienas atskiras nekilnojamasis daiktas, išskyrus inžinerinius statinius (inžinerinius tinklus, susisiekimo komunikacijas ir panašiai), taip pat tuos atvejus, kai žemės sklypas formuojamas statinio, suformuoto kaip atskiras nekilnojamasis daiktas, daliai eksploatuoti, jeigu kitai šio statinio daliai eksploatuoti reikalingas žemės sklypas suformuotas iki Lietuvos Respublikos žemės įstatymo pakeitimo įstatymo (Žin., 2004, Nr. 28-868) įsigaliojimo dienos (2004 m. vasario 21 d.)*“.

Nagrinėjant Laisvės g. 6A, Varėna, žemės sklypą, kurio kadastrinis Nr. 3875/0001:42, ir Savanorių g. 4, Varėna, pastato savininkų pateiktą informaciją, matyti, kad Laisvės g. 6A, Varėna sklype, kurio kadastrinis Nr. 3875/0001:42, registruotas ūkinis pastatas priklauso Savanorių g. 4, Varėna, pastatui.



2.2 pav. Laisvės g. 6A, Varėna, sklypo ribos (kad. Nr. 3875/0001:42) ir Savanorių g. 4, Varėna, pastatui priskirti ūkiniai pastatai





2.4. pav. Ištrauka iš Laisvės g. 2, Varėna, žemės sklypo, kurio kad. Nr. 3875/0001:12, plano



ALYTAUS APSKRITIES VIRŠININKO ADMINISTRACIJOS  
ŽEMĖS TVARKYMO DEPARTAMENTO  
VARĖNOS RAJONO ŽEMĖTVARKOS SKYRIUS

UAB „Medvėkas“  
Vilniaus g. 6  
Senoji Varena  
Varėnos r.

2009-11-05 Nr. 3.2(V.1)-(1.30)-943

DĖL PRAŠYMO

Neprieštarujame dėl panduso įrengimo valstybineje žemėje, esančio Vytauto g. 6/Laisvės g. 2, Varėnos mieste. Panduso įrengimo vietą ir matmenis derinti su rajono savivaldybės Architektūros ir kraštotvarkos skyriumi.

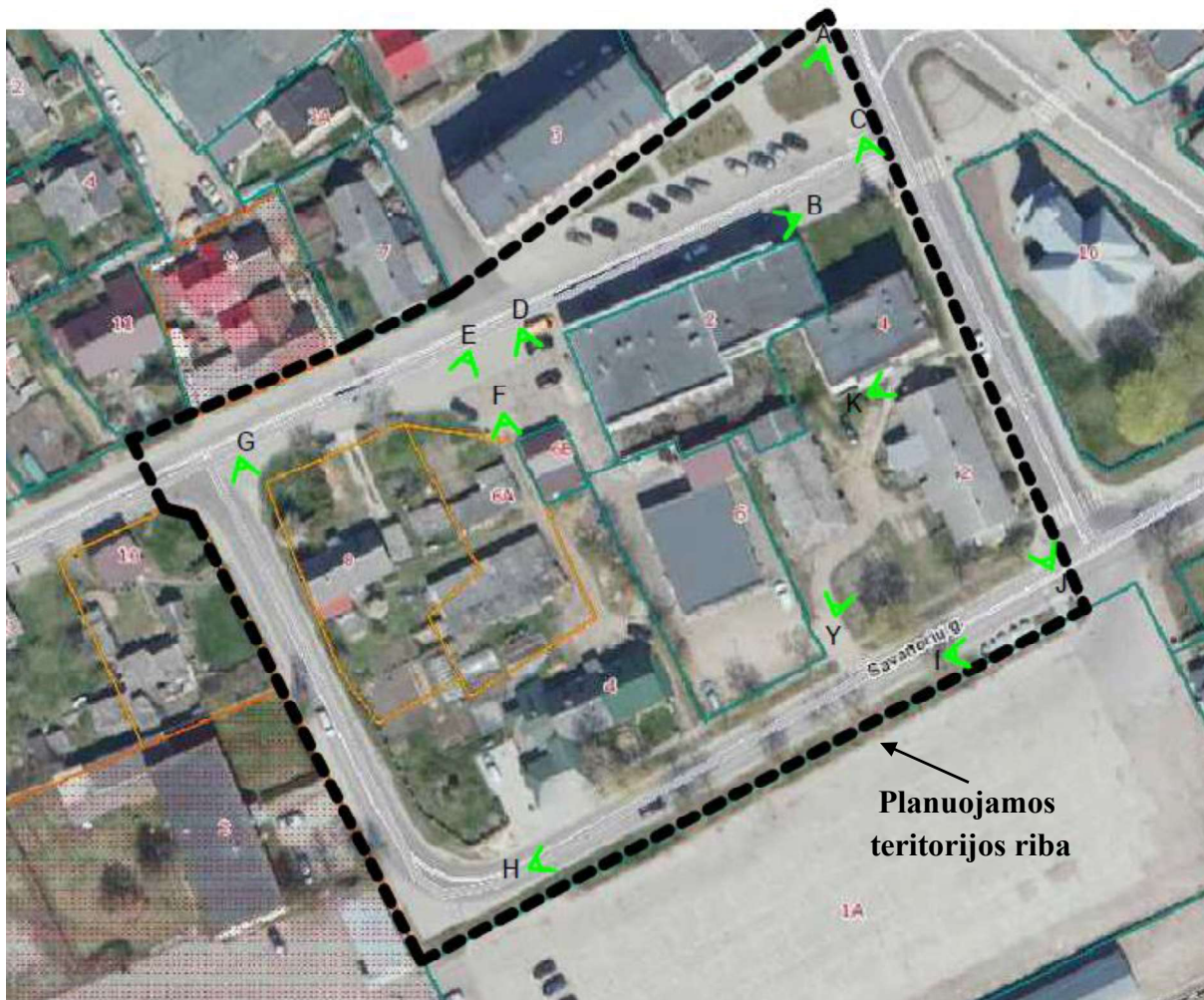
Vedėja

Valstybinė biudžetinė įstaiga  
J. Basanavičiaus g. 7, LT-65182 Varėna

Tel. (8 310) 51 697, 53 707  
Faks. (8 310) 52 468  
El. p. zemetvarka@zaiibas.lt

Duomenys kaupiami ir saugomi  
Juridinių asmenų registras  
Kodas 188697468

**2.5. pav.** Alytaus apskrities viršininko administracijos Žemės tvarkymo departamento Varėnos rajono žemėtvarkos skyriaus 2009 m. lapkričio 5 d. raštas Nr. 3.2(V.1)-(1.30)-943



Fotofiksacijos darymo vietos



A nuotrauka



B nuotrauka



C nuotrauka



D nuotrauka



E nuotrauka



F nuotrauka



G nuotrauka



H nuotrauka



I nuotrauka



Y nuotrauka



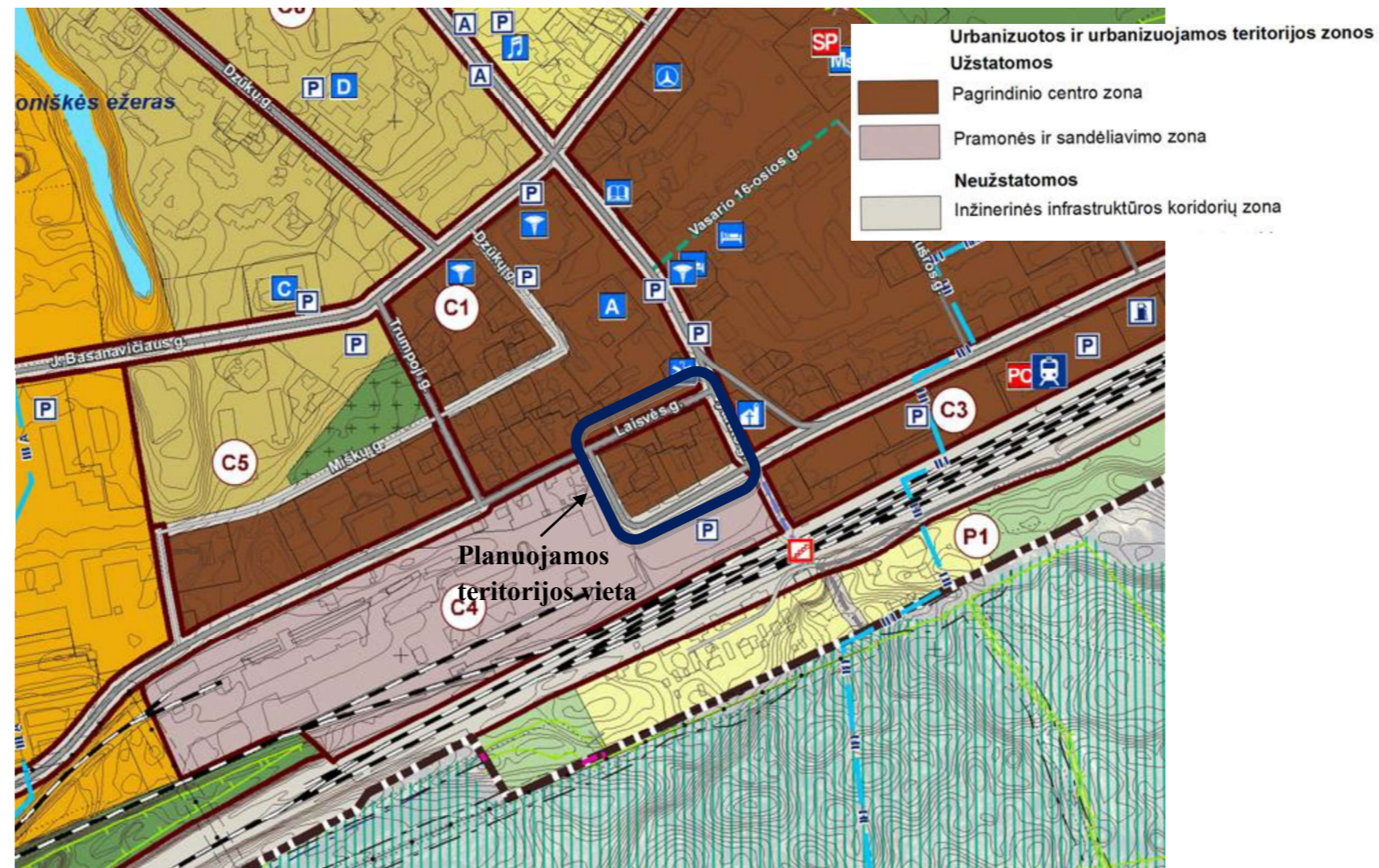
J nuotrauka



K nuotrauka

**2.6. 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. 2.7 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 „Nustatytieji maksimalūs užstatymo aukščio, užstatymo tankio ir užstatymo intensyvumo reglamentai nurodyti sklypui, o ne funkcinei 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	

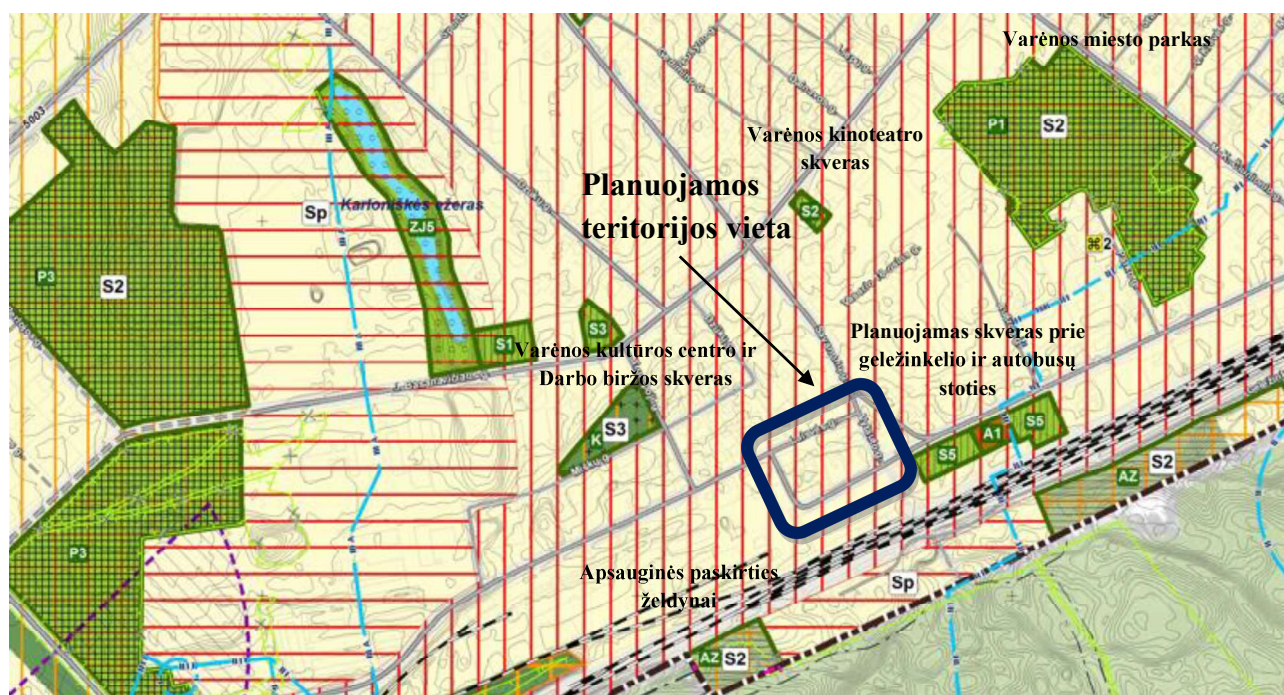
\*\*\*\* Nurodyti galimi užstatymo tipai gali būti tikslinami, kadangi jų sąvokų išaiškinimas dar nėra teisiškai pilnai apibrėžtas. Užstatymo tipų santrumpų išaiškinimas pateiktas Aiškinamajame rašte, vadovaujantis Teritorijų planavimo erdinių duomenų specifikacija, patvirtinta LR aplinkos ministro 2013-12-31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

2.7 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. 2.6 pav. 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. 2.8 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

### 2.8 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.
- Komercinės 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. 2.6 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. 2.9 pav.).

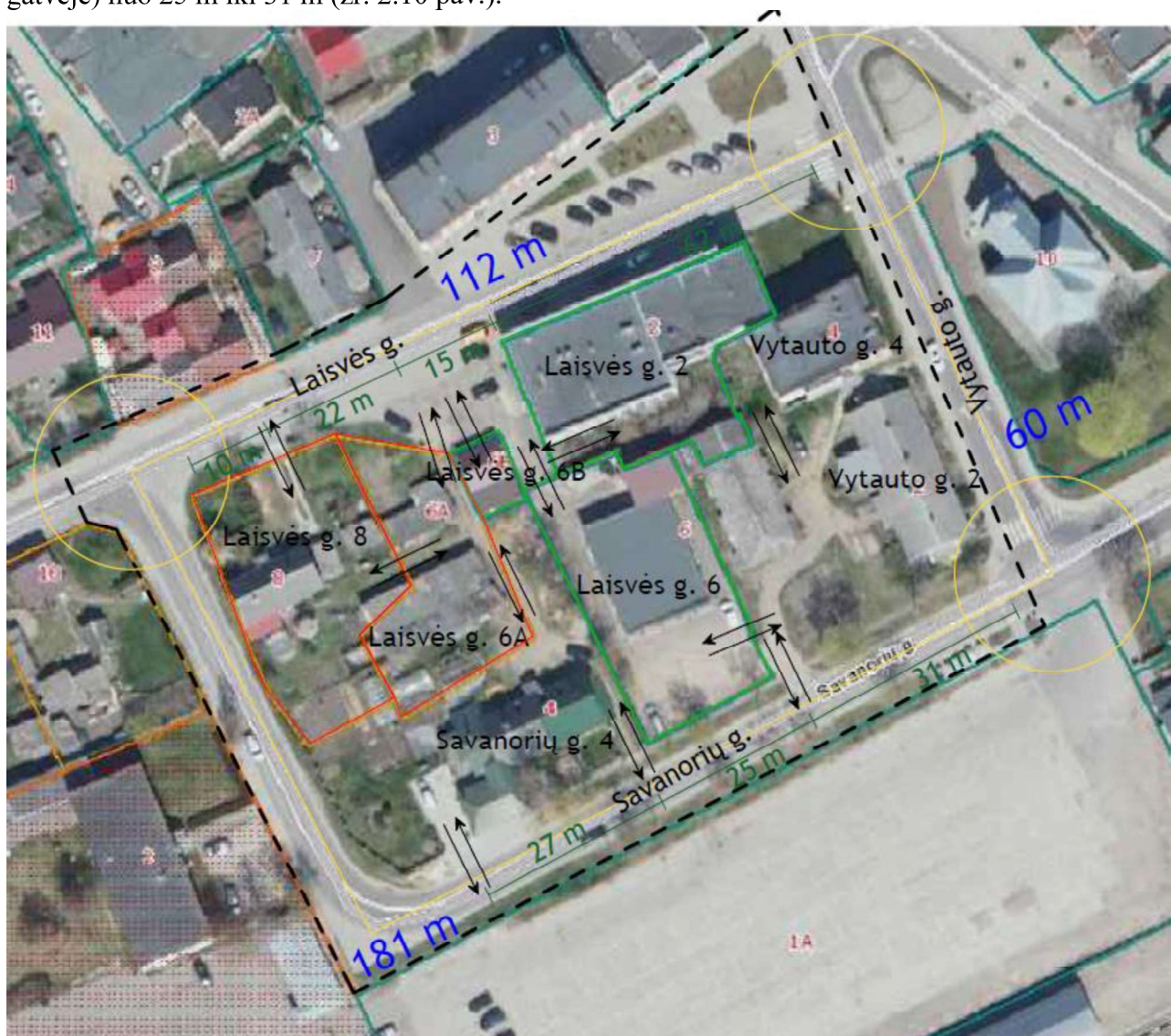


- Susisiekimo infrastruktūra**  
**Keliai, gatvės, geležinkeliai**  
 Esamos aptarnaujančios gatvės ir keliai (C2 kategorija)  
 Gatvės raudonoji linija  
**Susisiekimo infrastruktūros objektai**  
 Esama automobilių stovėjimo aikštelė  
 Pėsčiųjų dviračių trasos

**2.9 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“). 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 (žr. 2.10 pav.).

Laisvės g. (C kat. gatvėje) įvažiavimui į teritorijas kinta nuo 10 m iki 62 m, Savanorių g. (C kat. gatvėje) nuo 25 m iki 31 m (žr. 2.10 pav.).



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

- Detaliojo plano galiojimo riba
- Esamų kadastriskai matuotų žemės sklypų ribos
- Esamų preliminariai matuotų žemės sklypų ribos
- 1 m Esamų sankryžių vietos ir atstumas tarp jų
- ← 1 m → Esamų įvažiavimų/išvažiavimų vietos ir atstumas tarp jų

2.10 pav. Atstumai tarp esamų sankryžių, 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, kvartalo urbanizacijos procesų, nėra galimybių apjungti įvažiavimų per dubliuojančias gatves, nes nėra pakankamai erdvės iki privačių žemės sklypų, 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“ (vadovaujantis aktualia redakcija) pravažiavimų plotis turi būti 3,5 m, siaurose vietose 3,0 m. Iki Laisvės g. 2 ir Laisvės g. 6 pastatų privažiuojama nuo Laisvės g. pusės esamu pravažiavimu (asfalto dangos), kurio plotis nuo rampos krašto iki Laisvės g. 6B sklypo ribos yra 2,85 m. Tačiau būtina pastebėti, kad asfalto danga yra platesnė ir jos plotis nuo rampos krašto iki esamo pastato yra 4,39 m. Iki Savanorių g. 4 ir Laisvės g. 8 pastatų privažiuojama nuo Laisvės g. pusės esamu pravažiavimu (grunto dangos), kurio susiformavęs plotis yra 2,2 m. Vytauto g. 2, Vytauto g. 4 ir Laisvės g. 6 pastatai naudojama tą patį privažiavimą (grunto dangos) nuo Savanorių g. pusės, kurio plotis yra apie 3,73 m.

Rengiant detaliojo plano sprendinius, tikslinga formuoti erdves pravažiavimams 3,5 m pločio, siaurose vietose 3,0 m. Būtina pastebėti, kad dėl esamo susiformavusio užstatymo gali būti sudėtinga užtikrinti norminius atstumus pravažiavimams, todėl siaurose vietose tikslinga numatyti maksimalų galima plotį.

Detalioju planu planuojamoje teritorijoje nėra nustatytų ir įregistruotų servitūtų privažiavimams ir priėjimams iki teritorijų, pastatų, nors jų poreikis jau šiai dienai yra, nes:

- Savanorių g. 4, Varėna, daugiabučio namo dalis gyventojų atvyksta nuo Laisvės g. pusės per Laisvės g. 6A, Varėna, žemės sklypą, kurio kadastrinis Nr. 3875/0001:42;
- Laisvės g. 8, Varėna, dvibučio namo dalis gyventojų atvyksta nuo Laisvės g. pusės per Laisvės g. 6A, Varėna, žemės sklypą, kurio kadastrinis Nr. 3875/0001:42.

Formuojant žemės sklypus esamiems daugiabučiams namams, kurių adresai yra Vytauto g. 2 ir 4, Varėna, atsiras poreikis servitūtų privažiavimui ir priėjimui iki pastatų atsiradimui, nes šiai dienai abu daugiabučiai namai naudojami bendru įvažiavimu į vidinį kiemą bei pėsčiųjų praejimais. Suformavus daugiabučiui namui, kurio adresas Vytauto g. 2, Varėna, sklypą, bus reikalingas servitutas priėjimui ir privažiavimui iki Laisvės g. 6, Varėna, sklypo, nes naudojamas bendras patekimas į teritorijas nuo Savanorių g.

Formuojant detaliojo plano sprendinius ir užtikrinant kvartalo funkcionavimą, bus aktualūs šie servitūtų tipai:

- 102 kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas);
- 115 kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas);
- 202 kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas);
- 215 kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas).

Į detalioju planu planuojamą teritoriją ir jos gretimybėse yra C kat. gatvės (žr. 2.9 pav.), kurių vienos eismo juostos plotis turi būti ne mažesnis nei 3,0 m pagal 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) nustatytus reikalavimus:

- Laisvės g. sudaro dvi eismo juostos, kurių važiuojamosios dalies plotis atitinka aukščiau minėto LR Aplinkos ministro įsakymo reglamentuotus techninius parametrus ir svyruoja nuo 6,6 m iki 8,5 m. Plačiausioje gatvės dalyje yra įrengtos automobilių stovėjimo vietos, todėl gatvės plotis yra virš 8,0 m;
- Savanorių g. sudaro dvi eismo juostos, kurių važiuojamosios dalies plotis atitinka aukščiau minėto LR Aplinkos ministro įsakymo reglamentuotus techninius parametrus ir svyruoja nuo 7,0 m iki 7,2 m;

- Vytauto g. sudaro dvi eismo juostos, kurių važiuojamosios dalies plotis atitinka aukščiau minėto LR Aplinkos ministro įsakymo reglamentuotus techninius parametrus ir yra apie 7,0 m.

Pagal 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) nustatytus reikalavimus minimalus šaligatvio plotis turi būti 1,5 m, esant ankštoms vietoms, šaligatvio plotis gali būti susiaurinamas iki 1,2 m:

- Laisvės g. šaligatvio plotis svyruoja nuo 1,5 m iki 2,2 m, todėl atitinka keliamus šaligatviui techninius reikalavimus. Dalyje Laisvės g. trūksta šaligatvio, todėl tikslinga ateityje jį įrengti tarp Laisvės g. 2 ir Laisvės g. 8 namų;
- Vytauto g. šaligatvio plotis yra apie 2,1-2,2 m, todėl atitinka keliamus šaligatviui techninius reikalavimus;
- Savanorių g. šaligatvio plotis svyruoja nuo 1,0 m iki 1,4 m, todėl ne visur atitinka šaligatviui keliamus techninius reikalavimus. Savanorių g. šaligatvio būklė yra prasta, todėl yra poreikis įrengti naują šaligatvį. Šalia gatvės auga brandūs medžiai, todėl jie gali turėti įtakos šaligatvio pločio parinkimui arba formuoti poreikį iškirsti medžius, kad būtų įrengtas reglamentuoto pločio šaligatvis. Prieš pasirenkant šaligatvio įrengimą, plotį, tikslinga įvertinti medžių būklę ir išsaugojimo galimybes. Dalyje gatvės trūksta šaligatvio, todėl tikslinga ateityje jį įrengti tarp Savanorių g. 4 ir Laisvės g. 8 namų.
- Šaligatvio plotis tarp Vytauto g. 2 ir Vytauto g. 4 namų yra apie 1,45 m, todėl atitinka keliamus šaligatviui techninius reikalavimus.

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. 6, Varėna, komercinis objektas turi įsirengęs apie 10 automobilių stovėjimo vietų savo sklype. Laisvės g. 2, Laisvės g. 6B, Varėna, komerciniai objektai neturi sklype įrengtų stovėjimo vietų ir naudojami priešais sklypą esančia automobilių stovėjimo erdve prie Laisvės g., kurioje yra galimybė statyti iki 5-6 automobilių. Laisvės g. 8, Varėna, dvibutis gyvenamasis namas, Vytauto g. 2, 4, Varėna, daugiabučiai gyvenamieji namai automobilius stato bendrose kiemo erdvėse, kur nėra įrengtų automobilių stovėjimo vietų. Savanorių g. 4, Varėna, daugiabutis gyvenamasis namas yra įsirengęs 2 aiškias automobilių stovėjimo vietas, kiti gyventojai automobilius stato šalia namo esančiose bendrose kiemo erdvėse, kur nėra įrengtų automobilių stovėjimo vietų. Laisvės g. 6A, Varėna, sklype nėra įrengtų automobilių stovėjimo vietų, nes šiuo metu ten yra pastatyti sandėliukai.

Pagal dabartinę vykdomą ūkinę veiklą, kvartale turėtų būti įrengtos 47 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)):

- Laisvės g. 2, Varėna – 16 automobilių stovėjimo vietų;
- Laisvės g. 6, Varėna – 4 automobilių stovėjimo vietos;
- Laisvės g. 6A, Varėna – 1 automobilių stovėjimo vieta;
- Laisvės g. 6B, Varėna – 2 automobilių stovėjimo vietos;

- Laisvės g. 8, Varėna – 2 automobilių stovėjimo vietos;
- Savanorių g. 4, Varėna – 6 automobilių stovėjimo vietos;
- Vytauto g. 2, Varėna – 7 automobilių stovėjimo vietos;
- Vytauto g. 4, Varėna – 9 automobilių stovėjimo vietos.

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).

## 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>. Abiejų sklypų ribos yra preliminariai matuotos, kerta esamus statinius ir apima erdves, kurių žemės sklypų savininkai nenaudoja ir ne jiems jos priklauso, todėl vadovaujantis detaliojo plano tikslais ir uždaviniais (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), tikslinga pakoreguoti esamų žemės sklypų, kurių kad. Nr. 3875/0001:42, Nr. 3875/0001:43, ribas taip, kad atitiktų realų žemės naudojimą;

- Laisvės g. 2, Varėna, žemės sklype, kurio kadastrinis Nr. 3875/0001:12, netelpa registruoto pastato (banko pastatas su gydytojo kabinetu), kurio unikalus daikto numeris - 3895-0000-7016, elementai (pvz. laiptai, pandusai), todėl įvertinus tai, kad sklypo, kurio kadastrinis Nr. 3875/0001:12, patikėtinis yra Varėnos rajono savivaldybė, tikslinga pakoreguoti žemės sklypą taip, kad pastato visi elementai (pvz. laiptai, pandusai) būtų sklypo ribose;

- 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 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)“;

- 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, nėra galimybių apjungti įvažiavimų per dubliuojančias gatves, nes nėra pakankamai erdvės iki privačių žemės sklypų, todėl tikslinga įvažiavimus į teritorijas projektuoti pėsčiųjų lygyje per visą plotį, tam kad būtų užtikrinta visų eismo dalyvių sauga;

- Rengiant detaliojo plano sprendinius, tikslinga formuoti erdves pravažiavimams 3,5 m pločio, siaurose vietose 3,0 m. Būtina pastebėti, kad dėl esamo susiformavusio užstatymo gali būti sudėtinga užtikrinti norminius atstumus pravažiavimams, todėl siaurose vietose tikslinga numatyti maksimalų galima plotį;

- Rengiant detaliojo plano sprendinius, reikalinga formuoti servitutus praėjimams ir privažiavimams iki teritorijų ir pastatų;

- 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. 6, Varėna, komercinis objektas turi įsirengęs apie 10 automobilių stovėjimo vietų savo sklype. Laisvės g. 2, Laisvės g. 6B, Varėna, komerciniai objektai neturi sklype įrengtų stovėjimo vietų ir naudojami priešais sklypą esančia automobilių stovėjimo erdve prie Laisvės g., kurioje yra galimybė statyti iki 5-6 automobilių. Laisvės g. 8, Varėna, dvibutis gyvenamasis namas, Vytauto g. 2, 4, Varėna, daugiabučiai gyvenamieji namai automobilius stato bendrose kiemo erdvėse, kur nėra įrengtų automobilių stovėjimo vietų. Savanorių g. 4, Varėna, daugiabutis gyvenamasis namas yra įsirengęs 2 aiškias automobilių stovėjimo vietas, kiti gyventojai automobilius stato šalia namo esančiose bendrose kiemo erdvėse, kur nėra įrengtų automobilių stovėjimo vietų. Laisvės g. 6A, Varėna, sklype nėra įrengtų automobilių stovėjimo vietų, nes šiuo metu ten yra pastatyti sandėliukai. 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 3 esamų žemės sklypų ribos. Esamų registruotų žemės sklypų ribos koreguotos vadovaujantis detaliojo plano tikslais ir uždaviniais, kuriuose numatyta „*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*“.

Esamų registruotų žemės sklypų ribos pakoreguotos šiais atvejais:

- ✓ Kai esami pastatai ir jų elementai netelpa esamame registruotame žemės sklype;
- ✓ Kai esamų registruotų žemės sklypų plotai skiriasi nuo registruoto žemės sklypo ploto nurodyto Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė ir VĮ „Registru centras“ duomenų bazėje pateiktų sklypo ribų ploto;
- ✓ Kai esamos registruoto žemės sklypo ribos neatitinka žemės naudojimo fakto.

Atsižvelgiant į aukščiau pateiktus atvejus yra pakoreguotos šių žemės sklypų ribos:

Eil. Nr.	Adresas	Esamo registruoto žemės sklypo kad. numeris	Esamo registruoto žemės sklypo plotas, m <sup>2</sup>	Esamo registruoto žemės sklypo ribos koregavimo pagrindas	Esamo registruoto žemės sklypo nuosavybė	Detalioju planu suformuoto žemės sklypo numeris ir plotas (m <sup>2</sup> )	Detalioju planu suformuoto žemės sklypo informacija
1	Laisvės g. 2, Varėna	3875/0001:12	987 m <sup>2</sup>	- Esamo pastato elementai netelpa esamame registruotame žemės sklype.	1. Sklypo patikėtinis – Varėnos rajono savivaldybė.	2 sklypas – 1035 m <sup>2</sup>	Sklypas Nr. 2 suformuotas prie pirminio sklypo 3875/0001:12 (987 m <sup>2</sup> ) (2a dalis) prijungiant įsiterpusios laisvos valstybinės žemės sklypą (48 m <sup>2</sup> ) (2b dalis).
2	Laisvės g. 6A, Varėna	3875/0001:42	809 m <sup>2</sup>	- Esamo registruoto žemės sklypo plotas skiriasi nuo registruoto žemės sklypo ploto nurodyto Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė (809 m <sup>2</sup> ) ir VĮ „Registru centras“ duomenų bazėje pateikto sklypo ribos ploto (739 m <sup>2</sup> );	1. Sklypo dalies patikėtinis – Varėnos rajono savivaldybė; 2. Sklypo dalies savininkas – fizinis	5 sklypas - 510 m <sup>2</sup>	Sklypas Nr. 5 suformuotas nuo pirminio sklypo 3875/0001:42 (739 m <sup>2</sup> ) atjungiant 290 m <sup>2</sup> (7b dalis), 13 m <sup>2</sup> (6c dalis)

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

				<p>- Esamas pastatas netelpa esamame registruotame žemės sklype;                  - Esamo registruoto žemės sklypo riba neatitinka žemės naudojimo fakto.</p>	asmuo L. P.		sklypo dalis, prijungiant įsiterpusios laisvos valstybinės žemės sklypą (27 m <sup>2</sup> ) (5b dalis) ir prijungiant pirminio sklypo 3875/0001:43 dalį (47 m <sup>2</sup> ) (5c dalis).
3	Laisvės g. 8, Varėna	3875/0001:43	1009 m <sup>2</sup>	<p>- Esamas pastatas netelpa esamame registruotame žemės sklype;                  -Esamo registruoto žemės sklypo plotas skiriasi nuo registruoto žemės sklypo ploto nurodyto Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė (1009 m<sup>2</sup>) ir VĮ „Registru centras“ duomenų bazėje pateikto sklypo ribos ploto (1042 m<sup>2</sup>);                  - Esamo registruoto žemės sklypo riba neatitinka žemės naudojimo fakto.</p>	<p>1. Sklypo dalies patikėtinis – Varėnos rajono savivaldybė;                  2. Sklypo dalies savininkas – fizinis asmuo L. P.</p>	6 sklypas – 965 m <sup>2</sup>	Sklypas Nr. 6 suformuotas nuo pirminio sklypo 3875/0001:43 (1042 m <sup>2</sup> ) atjungiant 112 m <sup>2</sup> (7c dalis), 1 m <sup>2</sup> (9b dalis), 47 m <sup>2</sup> (5c dalis) sklypo dalis, prijungiant įsiterpusios laisvos valstybinės žemės sklypą (9 m <sup>2</sup> ) (6b dalis), prijungiant pirminio sklypo 3875/0001:42 dalį (13 m <sup>2</sup> ) (6c dalis), prijungiant įsiterpusios laisvos valstybinės žemės sklypą (61 m <sup>2</sup> ) (6d dalis).

Esamų žemės sklypų ribų performavimui buvo naudojama laisva valstybinė žemė, kuriai buvo suformuoti įsiterpę laisvos valstybinės žemės sklypai ir prijungti prie kitų žemės sklypų (daugiau žr. 3.1 lentelę).

Vadovaujantis LR Žemės įstatymo (aktualia redakcija) 2 straipsnio 2 dalimi **įsiterpusiu žemės plotu laikoma** – LR Žemės įstatymo 9 straipsnio 7 dalyje ar Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo, ar Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo, ar Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės išigijimo įstatymo, ar Lietuvos Respublikos miškų įstatymo nustatyto dydžio reikalavimus atitinkantis **valstybinės žemės plotas, esantis tarp žemės sklypų ir (ar) stabilių kraštovaizdžio objektų (kelių (gatvių), geležinkelių, miškų sklypų (plotų), vandens telkinių), kuriame pagal žemės sklypų formavimui taikomus reikalavimus negalima suformuoti atskiro žemės sklypo su privažiuojamuoju keliu**, taip pat nurodytųjų įstatymų nustatytus reikalavimus atitinkantis **valstybinės žemės plotas, besiribojantis ne tik su žemės sklypais ir (ar) stabiliais kraštovaizdžio objektais (keliais (gatvėmis), geležinkeliais, miškų plotais, vandens telkiniais), bet ir su kitu atskiru žemės sklypu nesuformotu valstybinės žemės plotu, kurį sudaro siaura juosta, šlaitas, griovys, ir kuriame negalima suformuoti atskiro žemės sklypo su privažiuojamuoju keliu. Įsiterpusiu žemės plotu taip pat laikomas žemės plotas, kurį sudaro šio įstatymo nustatyta siaura juosta, šlaitas, griovys ir bendrame siauros juostos, šlaito, griovio ir su jais besiribojančiame kitame valstybinės žemės plote negalima suformuoti atskiro žemės sklypo su privažiuojamuoju keliu.**

LR Žemės įstatymo 9 straipsnio 7 dalyje nurodyta, kad *„Įsiterpęs žemės plotas, esantis teritorijose, kuriose pagal teritorijų planavimo dokumentus ar žemės valdos projektus numatoma formuoti vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų bei daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų naudojimo būdo valstybinės žemės sklypus, neviršijantis 0,04 ha, kitose kitos paskirties žemės teritorijose – 0,5 ha, gali būti išnuomojamas be aukciono besiribojančių valstybinės žemės sklypų nuomininkams. Išnuomojamas be aukciono įsiterpęs žemės plotas gali būti didinamas nuomotojo sprendimu, jeigu tokį įsiterpusį žemės plotą sudaro siaura juosta, šlaitas arba griovys. **Laikoma, kad įsiterpusį žemės plotą sudaro siaura juosta, jeigu šio žemės ploto plotis bet kuriame taške neviršija 10 metrų. Jeigu žemės sklypo nuo viršutinės šlaito briaunos iki jo papėdės nuolydis yra ne mažesnis kaip 20 laipsnių, laikoma, kad įsiterpusį valstybinės žemės sklypą sudaro šlaitas. Jeigu žemės sklypo nuo vienos iki kitos griovio viršutinės briaunos plotis neviršija 15 metrų, laikoma, kad įsiterpusį valstybinės žemės sklypą sudaro griovys. Įsiterpusiame žemės plote suformuojamas žemės sklypas (-ai), kuris (-ie) išnuomojamas (-i) besiribojančio žemės sklypo nuomininkui ir privalomai sujungiamas su pagrindiniu besiribojančiu žemės sklypu. Įsiterpusio žemės sklypo plotas negali būti didesnis už besiribojančio žemės sklypo, su kuriuo bus jungiamas įsiterpęs žemės sklypas, plotą. Įsiterpusio žemės sklypo suformavimo ir išnuomojimo tvarką nustato Vyriausybė“.***

Įsiterpusių naujų žemės sklypų pardavimas galimas vadovaujantis LR Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarime Nr. 260 „Dėl kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių patvirtinimo“ reikalavimais ir detaliuoju planu suformuoti įsiterpę laisvos valstybinės žemės sklypai yra siauros juostos, kurios neviršija 10 m pločio (plačiausia detalijame plane suformuotos juostos vieta yra suformuotame žemės sklype Nr. 6 - 3,34 m pločio), didžiausias įsiterpęs valstybinės žemės sklypo plotas yra 61 m<sup>2</sup> (suformuotame žemės sklype Nr. 6), prijungiamas įsiterpęs laisvos valstybinės žemės sklypas nėra didesnis plotu už sklypo plotą prie kurio yra prijungiamas, prijungiami įsiterpę laisvos valstybinės žemės sklypai ribojasi tik su vienu esamu registruotu žemės sklypu, kuriam būtų aktualu prisijungti įsiterpusį laisvos valstybinės žemės sklypą (žr. 3.1 lentelę ir Sklypų formavimo schemą).

- Suformuoti 6 žemės sklypai esamiems pastatams ir 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 APRAŠOMOJI LENTELĖ																		
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	2772	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)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25	-	Susisiekimo komunikacijų statiniai (Gatvių); Inžineriniai tinklai; Kiti inžineriniai statiniai (Kitų transporto statinių, Kitų inžinerinių tinklų statinių, Kitos paskirties).	<b>Apribojimai:</b> 101, 106, 120, 148, 149
-	1.1	2031	TK (Inžinerinės infrastruktūros koridorius) (RGB 224/224/224)	KT (kitos paskirties žemė)	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) (RGB 217/217/217)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Susisiekimo komunikacijų statiniai (Gatvių); Inžineriniai tinklai; Kiti inžineriniai statiniai (Kitų transporto statinių, Kitų inžinerinių tinklų statinių, Kitos paskirties).	<b>Apribojimai:</b> 101, 106, 120, 148, 149
-	1.2	484	GC (Mišri centro teritorija) (RGB 153/51/0)	KT (kitos paskirties žemė)	Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B) (RGB 110/180/110)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25	-	Inžineriniai tinklai; Kiti inžineriniai statiniai (Kitų transporto statinių, Kitų inžinerinių tinklų statinių, Kitos paskirties).	<b>Apribojimai:</b> 106, 120, 148, 149
-	1.3	257	GC (Mišri centro teritorija) (RGB 153/51/0)	KT (kitos paskirties žemė)	Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B) (RGB 110/180/110)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25	-	Inžineriniai tinklai; Kiti inžineriniai statiniai (Kitų transporto statinių, Kitų inžinerinių tinklų statinių, Kitos paskirties).	<b>Apribojimai:</b> 101, 106, 120, 148, 149

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>				
	2	1035	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	Perimetris užstatymas (per) <sup>1</sup>	-	-	20	3 a.	Negyvenamieji pastatai (Administraciniai, Prekybos, Pagalbinio ūkio); Inžineriniai tinklai; Kiti inžineriniai statiniai (Kitų inžinerinių tinklų statinių, Kitos paskirties).	Sklypas Nr. 2 suformuotas prie pirminio sklypo 3875/0001:12 (987 m <sup>2</sup> ) (2a dalis) prijungiant įsiterpusios laisvos valstybinės žemės sklypą (48 m <sup>2</sup> ) (2b dalis). <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
	2a 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
	2b Formuojamas įsiterpęs laisvos valstybinės žemės sklypas	48	GC (Mišri centro teritorija)	KT (kitos paskirties žemė)	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)											Teritorijos naudojimo reglamentai nustatyti bendri suformuotam sklypui Nr. 2
	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	-	Inžineriniai tinklai; Kiti inžineriniai statiniai (Kitų inžinerinių tinklų statinių, Kitos paskirties).	<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	99	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 (Maitinimo, Prekybos; Pagalbinio ūkio); Inžineriniai tinklai; Kiti inžineriniai statiniai (Kitų inžinerinių tinklų statinių, Kitos paskirties).	Esamas žemės sklypas, kurio kad. Nr. 3875/0001:195 (99 m <sup>2</sup> ). <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

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>				
5	510	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>	0,4	Laisvo planavimo užstatymas (Ip) <sup>1</sup>	-	-	35	2 a. + m	<p>Gyvenamieji pastatai (Vienbučių; Pagalbinio ūkio). Inžineriniai tinklai; Kiti inžineriniai statiniai (Kitų inžinerinių tinklų statinių, Kitos paskirties).</p> <p><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) (110 m<sup>2</sup>).</p> <p><b>Apribojimai:</b> 106, 120, 149</p>	
5a	Pirminio sklypo dalis (3875/0001:42)	436	GC (Mišri centro teritorija)	KT (kitos paskirties žemė)	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)										<p>Iš pirminio sklypo 3875/0001:42 (739 m<sup>2</sup>)<sup>2</sup> atjungiamos 290 m<sup>2</sup> (7b dalis) ir 13 m<sup>2</sup> (6c dalis) sklypo dalys.</p> <p>Teritorijos naudojimo reglamentai nustatyti bendri suformuotam sklypui Nr. 5</p>	
5b	Formuojamas įsiterpęs laisvos valstybinės žemės sklypas	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	
5c	Prijungiama pirminio 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 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>				
	6	965	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	0,4	Perimetrinis užstatymas (per) <sup>1</sup>	-	-	35	2 a. + m	<p>Gyvenamieji pastatai (Vienbučių, Dvibučių; Pagalbinio ūkio). Inžineriniai tinklai; Kiti inžineriniai statiniai (Kitų inžinerinių tinklų statinių, Kitos paskirties).</p> <p><b>Servitutai:</b> S1 - 115 kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) (256 m<sup>2</sup>); S2 - 115 kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) (110 m<sup>2</sup>); S6 - 215 kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas) (33 m<sup>2</sup>).</p> <p><b>Apribojimai:</b> 101, 106, 120, 149</p>	
	6a Pirminio sklypo dalis (3875/0001:43)	882	GC (Mišri centro teritorija)	KT (kitos paskirties žemė)	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)										<p>Iš pirminio sklypo 3875/0001:43 (1042 m<sup>2</sup>)<sup>3</sup> atjungiamos 112 m<sup>2</sup> (7c dalis), 1 m<sup>2</sup> (9b dalis), 47m<sup>2</sup> (5c dalis) sklypo dalys.</p> <p>Teritorijos naudojimo reglamentai nustatyti bendri suformuotam sklypui Nr. 6</p>	
	6b Formuojamas įsiterpęs laisvos valstybinės žemės sklypas	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	
	6c Prijungiama pirminio 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	
	6d Formuojamas laisvos valstybinės žemės sklypas	61	GC (Mišri centro teritorija)	KT (kitos paskirties žemė)	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)										Teritorijos naudojimo reglamentai nustatyti bendri suformuotam sklypui Nr. 6	

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>				
7		1794	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	Perimetrisinis užstatymas (per) <sup>1</sup>	-	-	40	3 a.	Gyvenamieji pastatai (Daugiabučių; Pagalbinio ūkio). Inžineriniai tinklai; Kiti inžineriniai statiniai (Kitų inžinerinių tinklų statinių, Kitos paskirties). <b>Servitutai:</b> S1 - 115 kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) (256 m <sup>2</sup> ); S2 - 115 kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) (110 m <sup>2</sup> ). <b>Apribojimai:</b> 106, 120, 149	
7a	Formuojamas laisvos valstybinės žemės sklypas	1392	GC (Mišri centro teritorija)	KT (kitos paskirties žemė)	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)										Teritorijos naudojimo reglamentai nustatyti bendri suformuotam sklypui Nr. 7	
7b	Prijungiama pirminio 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	
7c	Prijungiama pirminio 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		1027	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	Perimetrisinis užstatymas (per) <sup>1</sup>	-	-	20	3 a.	Negyvenamieji pastatai (Prekybos, Maitinimo, Pagalbinio ūkio); Inžineriniai tinklai; Kiti inžineriniai statiniai (Kitų inžinerinių tinklų statinių, Kitos paskirties). <b>Servitutai:</b> S1 - 115 kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) (256 m <sup>2</sup> ); S3 - 115 kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) (269 m <sup>2</sup> ); <b>Apribojimai:</b> 106, 120, 149	

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>				
	9	2537	TK (Inžinerinės infrastruktūros koridoriai) (RGB 224/224/224)	KT (kitos paskirties žemė)	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) (RGB 217/217/217)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Susiekimo komunikacijų statiniai (Gatvių); Inžineriniai tinklai; Kiti inžineriniai statiniai (Kitų transporto statinių, Kitų inžinerinių tinklų statinių, Kitos paskirties).	Sklypas Nr. 9 suformuotas prie laisvos valstybinės žemės sklypo (2536 m <sup>2</sup> ) (9a dalis) prijungiant pirminio sklypo 3875/0001:43 dalį (1 m <sup>2</sup> ) (9b dalis).  <b>Apribojimai:</b> 101, 106, 120, 149
	9a Formuojamas laisvos valstybinės žemės sklypas	2536	TK (Inžinerinės infrastruktūros koridoriai)	KT (kitos paskirties žemė)	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)											Teritorijos naudojimo reglamentai nustatyti bendri suformuotam sklypui Nr. 9
	9b Prijungiama pirminio sklypo dalis (3875/0001:43)	1	TK (Inžinerinės infrastruktūros koridoriai)	KT (kitos paskirties žemė)	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)											Teritorijos naudojimo reglamentai nustatyti bendri suformuotam sklypui Nr. 9
	10	1462	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 (Daugiabučių; Pagalbinio ūkio). Inžineriniai tinklai; Kiti inžineriniai statiniai (Kitų inžinerinių tinklų statinių, Kitos paskirties).	<b>Servitutai:</b> S3 - 215 kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas) (269 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
	11	500	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 (Daugiabučių; Pagalbinio ūkio). Inžineriniai tinklai; Kiti inžineriniai statiniai (Kitų inžinerinių tinklų statinių, Kitos paskirties).	<b>Servitutai:</b> S3 - 115 kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) (269 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 VĮ „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 funkciniai zonos ar Nagrinėjama 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;

11 - Valstybinės žemės sklypų pardavimas ir nuoma be aukciono, įsiterpusių naujų žemės sklypų pardavimas ir nuoma vykdoma vadovaujantis LR Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarime Nr. 260 „Dėl kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių patvirtinimo“ nurodytais reikalavimais.

### 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 iš pagrindinio gatvių tinklo, kurių iki detaliojo plano rengimo nėra buvę, nėra planuojami (žr. „Sprendiniai. Susisiekimo sistemos ir inžinerinės infrastruktūros 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.

Detaliojo plano planuojamoje teritorijoje nėra nustatytų ir įregistruotų servitutų privažiavimams ir priėjimams iki teritorijų, pastatų, todėl siekiant užtikrinti privažiavimus ir priėjimus iki sklypų yra numatomi šie servitutai planuojamos teritorijos viduje (žr. 3.1 lentelę ir „Sprendiniai. Susisiekimo sistemos ir inžinerinės infrastruktūros brėžinį“):

S1 - 215 kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas) (256 m<sup>2</sup>).

S2 - 215 kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas) (110 m<sup>2</sup>).

S3 - 215 kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas) (269 m<sup>2</sup>);

S4 - 202 kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas) (49 m<sup>2</sup>);

S5 - 202 kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas) (29 m<sup>2</sup>).

S6 - 215 kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas) (33 m<sup>2</sup>).

Sklypams Nr. 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, dėl kurių yra formuojami servitutai yra nustatomi viešpataujančių daiktų servitutai (žr. 3.1 lentelę):

102 kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas);

115 kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas).

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 aktuاليا redakcija) pravažiavimų plotis iki sklypų turi būti 3,5 m, siaurose vietose 3,0 m.

Iki Laisvės g. 2 (detaliajame plane pažymėtas sklypas Nr. 2) ir Laisvės g. 6 (detaliajame plane pažymėtas sklypas Nr. 8) pastatų privažiuojama nuo Laisvės g. pusės esamu pravažiuoju (asfalto dangos), kurio plotis nuo rampos krašto iki Laisvės g. 6B sklypo ribos (detaliajame plane pažymėtas sklypas Nr. 4) yra 2,85 m, todėl siekiant užtikrinti 3,0 m pravažiuoju (siaurose vietose) yra reikalinga suformuoti esamą rampą taip, kad per jos kampą būtų galima pravažiuoti, tai yra neformuoti staigių nuolydžių.

Iki Savanorių g. 4 (detaliajame plane pažymėtas sklypas Nr. 7) ir Laisvės g. 8 (detaliajame plane pažymėtas sklypas Nr. 6) pastatų privažiuojama nuo Laisvės g. pusės esamu pravažiuoju (grunto dangos), kurio susiformavęs plotis yra 2,2 m, todėl detaliojo plano sprendiniais (formuojant servitutus) numatomas minimalus 3,0 m plotis tarp Laisvės g. 6A ir 6B pastatų, nes esamas užstatymas neleidžia suformuoti platesnio pravažiuoju. Erdvėse, kuriose pakanka pločio yra numatoma erdvė važiavimui 3,5 m pločio.

Vytauto g. 2, Vytauto g. 4 ir Laisvės g. 6 pastatai naudojama tą patį privažiuoju (grunto dangos) nuo Savanorių g. pusės, kurio plotis yra apie 3,73 m. Detaliojo plano sprendiniais numatoma, kad iki Vytauto g. 2 (detaliajame plane pažymėtas sklypas Nr. 10), Vytauto g. 4 (detaliajame plane pažymėtas sklypas Nr. 11) ir Laisvės g. 6 (detaliajame plane pažymėtas sklypas Nr. 8) numatomas pravažiuoju 5,5 m pločio, kad būtų užtikrintas patogus dvipusio eismo judėjimas.

Privažiuoju iki sklypų formuojami numatant servitutus ir servitutų pločiai sutampa su privažiuoju pločiu (žr. „Sprendiniai. Susisiekimo sistemos ir inžinerinės infrastruktūros brėžiniai“).

Pagal 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“ (aktuاليا redakcija) nustatytus reikalavimus minimalus šaligatvio plotis turi būti 1,5 m, esant ankštomis vietoms, šaligatvio plotis gali būti susiaurinamas iki 1,2 m:

- Laisvės g. šaligatvio plotis svyruoja nuo 1,5 m iki 2,2 m, todėl atitinka keliamus šaligatviui techninius reikalavimus. Dalyje Laisvės g. trūksta šaligatvio, todėl tikslinga įrengti šaligatvį tarp Laisvės g. 2 ir Laisvės g. 8 namų. Numatomas šaligatvis ne siauresnis nei 1,5 m;
- Vytauto g. šaligatvio plotis yra apie 2,1-2,2 m, todėl atitinka keliamus šaligatviui techninius reikalavimus;

- Savanorių g. šaligatvio plotis svyruoja nuo 1,0 m iki 1,4 m, todėl ne visur atitinka šaligatviui keliamus techninius reikalavimus. Savanorių g. šaligatvio būklė yra prasta, todėl yra poreikis įrengti naują šaligatvį. Šalia gatvės auga brandūs medžiai, todėl turi įtakos šaligatvio pločio parinkimui, formuoja poreikį iškirsti dalį medžių. Prieš pasirenkant šaligatvio įrengimo trajektoriją ir plotį, tikslinga įvertinti medžių būklę ir išsaugojimo galimybes. Dalyje gatvės trūksta šaligatvio, todėl tikslinga jį įrengti tarp Savanorių g. 4 ir Laisvės g. 8 namų. Detaliajame plane numatomas ne siauresnis nei 1,5 m, tačiau techninio projekto metu, esant poreikiui gali būti siaurose vietose sumažintas iki 1,2 m;
- Šaligatvio plotis tarp Vytauto g. 2 ir Vytauto g. 4 namų yra apie 1,45 m, todėl atitinka keliamus šaligatviui techninius reikalavimus.

Detalioju planu planuojami privažiavimai, įvažiavimų vietos, pėsčiųjų praėjimai (šaligatviai), esant poreikiui, gali būti tikslinami techninio projekto metu vadovaujantis LR teisės aktuose numatytais reikalavimais ir išskeltomis projektavimo sąlygomis. Esant poreikiui techniniu projektu nustatomi/tikslinami servitutai įrengimui ir eksploatacija.

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 aikšte (nuo esamų stovėjimo vietų ir aikštelės yra ne didesnis nei 10-15 m atstumas).

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) privalomos automobilių stovėjimo vietos (išskyrus vietas specialiajam transportui ir žmonėms su negalia) gali būti įrengiamos už statinio ar statinių grupės žemės sklypo ribų šiais vienu ar keliais atvejais:

- Ne toliau kaip 500 m nuo įėjimų į šiuos pastatus:
  - ✓ Kitame žemės sklype, kai yra išduotas statybą leidžiantis dokumentas projektui, kuriame suprojektuotos šioms pastatams privalomos automobilių stovėjimo vietos arba šios vietos suprojektuotos tuo pačiu projektu kaip šie pastatai;
  - ✓ Gatvių raudonųjų linijų ribose, išskyrus valstybinės reikšmės kelius.
- Įvairios paskirties statiniams miesto senamiestyje ne toliau kaip 300 m nuo senamiesčio zonos ribų.

Nurodytų automobilių stovėjimo vietų statyba turi būti užbaigta prieš statinio ar statinių grupės statybos užbaigimą. Parenkant stovėjimo vietas turi būti vadovaujama aktualia LR Aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakymo Nr. D1-533 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinimo“ redakcija.

Automobilių stovėjimo vietų išdėstymas ir įrengimas sprendžiamas žemės sklypų viduje, techninio projekto metu, užtikrinant minimalų automobilių stovėjimo vietų kiekį ir išlaikant minimalius atstumus nuo esamų gyvenamųjų namų (5-10 vietų turi išlaikyti 5 m atstumą, 11-20 vietų – 7 m, 21-50 vietų – 10 m), 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). Elektromobilių stovėjimo vietoms su įrengta įkrovimo stotele, pažymėtoms specialiu ženkliniu, atstumai nuo gyvenamosios paskirties pastatų nėra taikomi. Pasikeitus anksčiau minėtam teisės aktui, turi būti vadovaujama aktualia teisės akto 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 fotofiksacija). 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“ sprendimais, 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  $L_{AFmax} = 70$  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. Nustatius 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 pavojingųjų 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 vadovaujamosi jų 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 centrui), 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;**
- 5.4. Sprendiniai. Susisiekimo sistemos ir inžinerinės infrastruktūros brėžinys;**
- 5.5. Žemės sklypų formavimo schema.**