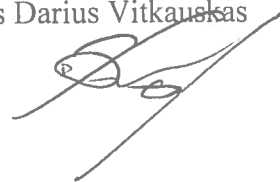
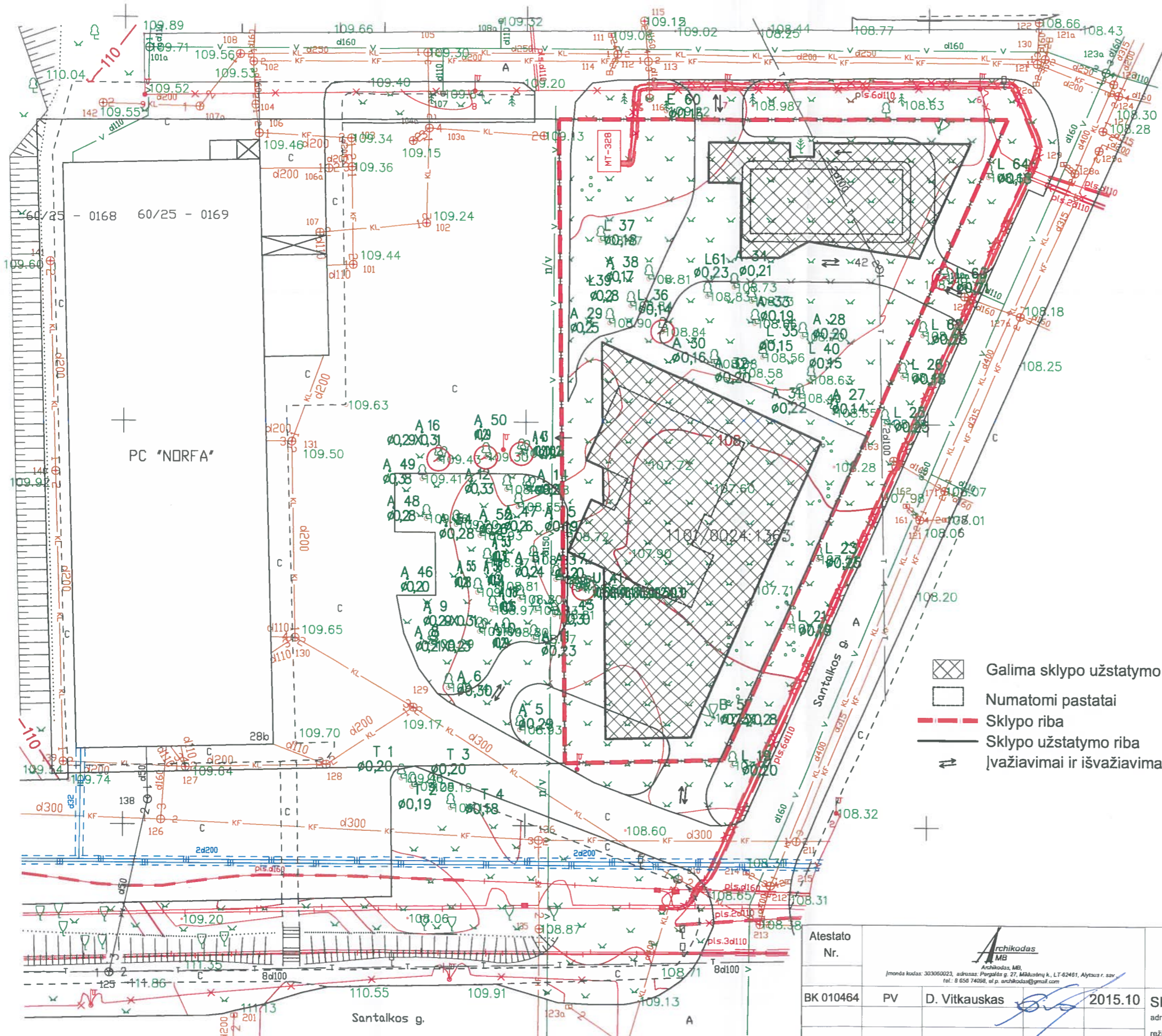


## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Rengiant degalinės Santaikos g. 28A, Alytuje, techninį projektą, buvo detalizuota degalinės technologija pagal numatomo operatoriaus naudojamą įrangą ir standartus. Siekiant išlaikyti galiojančių reglamentų nustatytus reikalavimus, suplanuotas statinių išdėstymas neatitinka detaliojo plano sprendiniuose numatytos užstatymo zonos. Kadangi numatomas užstatymas neprieštaruoja statybos techniniame reglamente numatomų parametrų, tikslinami detaliojo plano sprendiniai, koreguojant leistino užstatymo ribą (sklypo planas pridedamas). Pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimai nekeičiami.

Projekto vadovas Darius Vitkauskas





- Galima sklypo užstatymo zona
- Numatomi pastatai
- Sklypo riba
- Sklypo užstatymo riba
- Įvažiavimai ir išvažiavimai

Kertamų medžių specifikacija

Edr.	Medis	Skersmuo (m)	Medžio aukštis (m)	Žvėris	Įvykdytumas	Atskaitomasis vertė
16	Ąžuolas	0,29	30	X		268
30	Ąžuolas	0,18	5	X		146
43	Ąžuolas	0,21	23	X		192
50	Ąžuolas	0,29	27	X		268
41	Uosis	0,15x0,14x0,18x0,20x0,25x0,30	11	X		1131



Administracijos  
direktorius  
Erikas Vaičiulis

Atestato Nr.	<b>Archikodas MB</b> <small>Archikodas, MB Įmonės kodas: 303060023, adresas: Pargalės g. 27, Mūkaiščių k., LT-62461, Alytus r. sav. tel. 8 656 74058, el.p. archikodas@gmail.com</small>			
BK 010464	PV	D. Vitkauskas	2015.10	<b>SKLYPO PLANAS</b> (Žemės sklypo Alytuje, Santalkos g. 28A (Kadastrinis adresas 11011/0024:1363) padalijimo į du atskirus sklypus ir jų tvarkymo bei naudojimo režimo nustatymo detaliojo plano koregavimas) <b>M 1:500</b>
TDP	Statytojas: UAB "Stateta"			Lapas Lapų



TVIRTINU  
Alytaus apskrities viršininkas

Algimantas Bražionis

## TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO PATIKRINIMO AKTAS

2009 m. *balandžio 14 d.* Nr. *61*

Alytus

- Tikrinanti institucija **Alytaus apskrities viršininko administracijos Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros departamentas, Tvirtovės g. 1/ Naujoji g. 2, Alytus, tel. 2 15 35, 7 56 02.**  
(pavadinimas, adresas)
- Tikrinamasis dokumentas **Savivaldybės (vietovės). Detalusis. Žemės sklypo Santaikos g. 28A, Alytuje (kad. Nr. 1101/0024:1363) padalijimo į du atskirus sklypus ir jų tvarkymo bei naudojimo režimo nustatymo detalusis planas.**  
(dokumento pavadinimas, planavimo lygmuo ir rūšis)
- Planavimo organizatorius **UAB „Stateta“, Ulonų g. 2-1, Alytus,  
UAB „Rivona“, Verkių g. 29, 15 korp., Vilnius.**  
(pavadinimas, buveinė, vardas ir pavardė, adresas, tel. Nr.)
- Dokumento rengėjas **Arch. G. Zimnickienė, Skardžio g. 8, Alytus, tel. 8-688-56966,  
kvalifikacijos atestato Nr. A722, ind. veiklos pažyma Nr. (21-20)-S(Λ)-4095.**  
(pavadinimas, buveinė, tel. Nr.)
- Tikrinimui pateiktų dokumentų sąrašas  
(bylų ir brėžinių bei kitų pateiktų dokumentų pavadinimai)
1. **Prašymas 2009-04-10.**
  2. **Nuolatinės statybos komisijos kompleksinio derinimo 2009-04-09 protokolas Nr. N-89.**
  3. **Alytaus RAAD 2009-01-22 raštas Nr. ART-5-1 „Dėl detalaus plano“.**
  4. **Aiškinamasis raštas.**
  5. **Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės savininkui, valdytojui ar naudotojui 2007-10-19 sutartis Nr. SR-1348.**
  6. **Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės savininkui, valdytojui ar naudotojui 2009-04-03 sutartis Nr. SR-391.**
  7. **Planavimo 2007-11-15 sąlygos Nr. 001113000754 detaliojo planavimo dokumentams rengti.**
  8. **Planavimo užduotis.**
  9. **Žemės sklypo Santaikos g. 28A, Alytuje (kad. Nr. 1101/0024:1363) padalijimo į du atskirus sklypus ir jų tvarkymo bei naudojimo režimo nustatymo detaliojo plano pagrindinis brėžinys M 1:500.**
  10. **Žemės sklypo planas M 1:500.**
  11. **Topografinė 2007-09-00 nuotrauka M 1:500.**
  12. **Detaliojo plano viešo svarstymo su visuomene ataskaita.**
  13. **Pažymėjimas apie nekilnojamojo daikto ir daiktinių teisių į jį įregistravimą nekilnojamo turto registre Nr. 44/285458.**
  14. **Išrašas apie rengiamus teritorijų planavimo dokumentus reg. Nr. 000113000754.**
  15. **Gailutės Zimnickienės architekto kvalifikacijos atestato Nr. A 722 kopija.**

Patikrinimo apibendrinimas

(tikrintų procedūrų įvertinimas, nesutikimų su normų sąvado dokumentais aprašymas, kiti pažeidimai)

**Alytaus apskrities viršininko administracijos TPSVPD, vadovaudamasis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 34 ir 35 straipsniais, patikrino detaliojo plano procedūrų atitikimą teritorijų planavimo normatyvinių aktų reikalavimams. Esminių pažeidimų nenustatyta.**

Patikrinimo išvada

(teigiama arba neigiama)

**Tikrinimo išvada teigiama.**

Siūlymas tvirtinančiai institucijai

(siūlymas dėl dokumento tvirtinimo ar jo koregavimo)

**Siūlome Alytaus miesto savivaldybės tarybai detalųjį planą tvirtinti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 26 straipsnio nustatyta tvarka.**

Pastaba.

Patikrinimo aktas su tikrinimo išvada galioja vienerius metus nuo jo tvirtinimo datos. Nepatvirtinus teritorijų planavimo dokumento per vienerius metus, dokumentas tikrinamas pakartotinai, išduodant naują patikrinimo aktą.

Dokumentą tikrino: TPSVPD direktorius R. Dargis, t. 2 15 35  
2009-04-16

**TPSVPD Teritorijų planavimo ir statinių naudojimo valstybinės  
priežiūros skyriaus vedėjas G. Briliauskas, t. 7 56 02**

(pareigos, vardas ir pavardė, tel. Nr.)

Parašas.....

Parašas.....

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### I. Esamos padėties analizė

UAB „Rivona“ ir UAB „Stateta“ nuosavybės teise priklauso 8175 m<sup>2</sup> ploto žemės sklypas Alytuje, Santaikos g. 28a. Sklypo naudojimo paskirtis – kita (komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektams statyti ir eksploatuoti). Sklype jokių pastatų nėra. Iš pietų į šiaurę sklypą kerta pėsčiųjų takas, kuris sklype įteisintas kaip 161 m<sup>2</sup> ploto kelio servitutas. Sklypo šiaurės rytiniame ir pietvakariniame pakraščiuose yra požeminiai ryšių kabeliai, kurių apsaugos zonos plotis po 2 metrus į abi puses. Sklype yra daug medžių ir krūmų.

Sklypas yra miesto pietinėje dalyje, nutolęs nuo Santaikos gatvės važiuojamosios dalies apie 30 metrų. Pietrytiniu sklypo pakraščiu praeina privažiavimo kelias, vedantis į kvartalą, kuriame dabar yra daug įvairių paskirčių pastatų: garažų bendrijos, statomas daugiabutis gyvenamas namas (buvęs „Signal“ viešbutis), administracinis pastatas ir panašiai. Kitoje privažiavimo kelio pusėje infrastruktūros teritorija aikštelė, kurioje mokomasi vairuoti automobilius. Už šiaurinės sklypo ribos taip pat privažiavimo kelias, vedantis prie administracinio pastato, kuriame dabar yra vairavimo mokykla, muitinė. Už vakarinės sklypo ribos valstybiniam žemės fondui priklausanti neeksploatuojama teritorija.

Planuojamą sklypą iš pietų į šiaurę kerta vandentiekis, kurio apsaugos zonos plotis po 5 metrus į abi puses nuo vamzdžio centro.

Pagal Alytaus miesto prekybos centrų išdėstymo specialiojo plano sprendinius planuojamas sklypas patenka į Alytaus miesto komercijos, prekybos ir aptarnavimo objektų koncentracijos zoną (komercinio biznio centro zoną).

### II. Planuojamos teritorijos sprendiniai

Planuojama teritorija dalijama į du sklypus, kurių naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorija. Vakarinėje dalyje formuojamas 5175 m<sup>2</sup> ploto sklypas, kurio naudojimo pobūdis – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos. Kadangi sklypas patenka į miesto komercijos, prekybos ir aptarnavimo objektų koncentracijos (biznio centro) zoną, jame planuojama statyti apie 2250 m<sup>2</sup> bendrojo ploto prekybos centrą. Tokio pastato prekybinis plotas būtų iki 2000 m<sup>2</sup>. Pagal STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ reikalavimus tokiam prekybiniam plotui reikia 80 automobilių stovėjimo vietų. Prie pastato galima įrengti apie 40 vietų automobilių stovėjimo aikštelę. Likusios automobilių stovėjimo vietos turi būti įrengtos pastato rūsyje. Taip pat galima ateityje formuojamą sklypą praplėsti Santaikos gatvės link, šia įrengiant dar vieną automobilių stovėjimo aikštelę. Įvažiavimas į planuojamą automobilių stovėjimo aikštelę iš pravažiavimo kelio, einančio planuojamos teritorijos pietrytiniu pakraščiu, ir vedančio į Santaikos gatvę. Išvažiavimas iš automobilių stovėjimo aikštelės į privažiavimo kelią, juosiantį planuojamą sklypą šiaurėje. Iš to paties kelio planuojami privažiavimai tarnybiniam transportui, aptarnausiančiam būsimą prekybos centrą. Planuojamas sklypo užstatymo tankumas ir intensyvumas iki 43 %. Planuojamo pastato aukštis iki 9 metrų. Vadovaujantis 2007-12-21 LR Aplinkos ministro įsakymu nr. D1-694, 15% sklypo ploto turi užimti želdynai, įskaitant vejas ir gėlynus.

Rytinėje teritorijos dalyje formuojamas 3000 m<sup>2</sup> ploto žemės sklypas, kurio naudojimo pobūdis – degalinių ir autoservisų statinių statybos. 2008-12-18 Alytaus miesto savivaldybės Tarybos sprendimu nr. T-245 buvo patvirtintas Alytaus miesto degalinių išdėstymo schemos (specialiojo plano TPD reg. nr. 001112000315) pakeitimas. Vadovaujantis pakeistu specialiuoju planu, sklype galima degalinės statyba. Degalinės statyba planuojama šio sklypo pietinėje dalyje. Požeminiai kuro

Projektuojamas objektas papildomo transporto srauto, teršiančio aplinkos orą, į vietovę nepritrauks. Objektas skirtas Santaikos gatve pravažiuojantiems, kitoje Santaikos gatvės pusėje esančio mažaaukščių gyvenamųjų namų kvartalo gyventojams ir būsimu biznio centro lankytojams aptarnauti.

Vietovės reljefas bus keičiamas minimaliai. Nauji privažiavimo keliai neplanuojami.

Sklype dabar auga gana daug krūmų ir medžių. Želdiniai užima apie 55 % sklypo. 2008 metais biomedicinos m. dr. I. Januškevičius atliko sklypo, kuriame planuojama statyti prekybos centrą, želdinių dendrologinius tyrimus. Bendra sklypo želdinių būklė tyrimais įvertinta kaip bloga. Teritorija niekada nepriklausė dekoratyviniams - rekreaciniams Alytaus miesto želdynams ir ilgokai buvo visiškai netvarkoma, apleista. Todėl atsirado daug menkaverčių savaiminės kilmės atžalų, gausu šiukšlių, veja keletus metų nešienauta. Dauguma medynuose augančių medžių stelbia vieni kitus ir yra prastos sanitarinės būklės. Vykdamas statybos darbus, dalis medžių gali būti šalinami. Užstatymas ir automobilių stovėjimo aikštelių vietos sklype parinktos ten, kur pagal želdinių dendrologinių tyrimų išvadas auga šalinami medžiai. Projektuojant pastatus techninio projekto lygmenyje būtina vadovautis I.R. Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu nr. D1-694 „Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu“. Prekybos centro 15 %, o degalinės ir autoserviso 8 % sklypo ploto turės užimti želdynai, įskaitant vejas ir gėlynus. Projektuojant šiuos želdynus, reikėtų maksimaliai išsaugoti ir panaudoti esamus. Kaip kompensacija už sklype iškertamus medžius, jie gali būti atsodinti kitoje miesto savivaldybės nurodytoje vietoje. Leidimai medžių ir krūmų kirtimui turi būti gaunamas nustatyta tvarka. Sklype, kuriame planuojamas prekybos centras, būtina kirsti 24 menkaverčius medžius. Sklype, kuriame planuojama degalinė ir autoservisas, planuojama kirsti 3 menkaverčius, blogos sanitarinės būklės medžius. Kad įrengti įvažiavimus į šį sklypą, reikės iškirsti vieną medį už šiaurinės sklypo ribos. Už pietrytinės sklypo ribos augantys pakankamai jauni trys medžiai ir ant išvažiavimo augantys du medžiai gali būti persodinti į kitą vietą sklype.

### III.2 Higieninių sąlygų ir visuomenės sveikatos saugos, trečiųjų asmenų objektyvių interesų aspektu

Planuojamas prekybos centras ir degalinė su autoservisu komercinės paskirties objektų teritorijoje, kaip numatyta miesto bendrojo plano sprendiniuose. Nuo planuojamų techninio aptarnavimo centro pastatų, degalinės kolonelių ir požeminių kuro rezervuarų išlaikomas 50 metrų atstumas iki gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų. Objektai planuojami prie jau esamų gatvių ir privažiavimo kelių.

Planuojami pastatai bus prijungti prie miesto magistralinių inžinerinių tinklų: ūkio buities nuotėkų, vandentiekio, šilumos. Paviršinės nuotėkos, prieš patekdamos į magistralinius miesto tinklus, bus valomos vietinėse naftos produktų gaudyklėse. Taipgi jos neteš aplinkos, sukeldamos pavojų visuomenės sveikatai.

### III.3 Avarijų prevencijos aspektu

Degalinėje bus vykdomas požeminio vandens monitoringas. Gręžinių kiekis bus nustatytas, atlikus geologinius ir hidrogeologinius tyrimus. Siekiant išvengti dirvožemio, gilesnių dirvožemio sluoksnių, požeminio vandens teršimo, degalinėje bus priemonės išsiliejusiems degalams surinkti ir jų plitimui lokalizuoti. Degalinėje bus absorberčių kompleksas, įgalinantis absorbuoti nemažiau kaip 0,5 m<sup>3</sup> bet kurio degalinėje laikomo kuro. Panaudoti absorberčiai turi būti surenkami, sandėliuojami ir šalinami, sudarius sutartį su licencijuota atliekų tvarkymo įmone. Degalinės teritorija,

rezervuarai ir degalų įpylimo kolonėlės išdėstyti, išlaikant 50 metrų atstumą nuo gretimame sklype planuojamo prekybos centro ir kitų aplinkinėje teritorijoje esančių gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų. Požeminis dujų rezervuaras ir dujų kolonėlė taip pat planuojami pietinėje sklypo dalyje, išlaikant 40 metrų atstumą iki būsimo prekybos centro pastato. Minimalus atstumas nuo suskystintų dujų kolonėlės iki operatorinės pastato turi būti nemažesnis kaip 15 m, o iki degalinės sklypo ribos - ne mažesnis nei 10 metrų. Šiaurinėje sklypo dalyje planuojama autoserviso pastato statyba. Šalia autoserviso pastato turi būti įrengta aikštelė klientų automobilių stovėjimui. Kadangi konkretūs remonto patalpų plotai dar nežinomi, greta pastatų planuojama 6 vietų automobilių stovėjimo aikštelė. Įvažiavimas į degalinę ir autoservisą planuojamas iš privažiavimo kelio, einančio pietrytiniu sklypo pakraščiu. Išvažiavimas iš sklypo į privažiavimo kelią, esantį už šiaurinės sklypo ribos. Galimas sklypo užstatymo tankumas iki 40 %, užstatymo intensyvumas - iki 40 %, pastatų aukštis iki 9 metrų. Vadovaujantis 2007-12-21 LR Aplinkos ministro įsakymu nr. D1-694, 8 % degalinės ir autoserviso sklypo ploto turi būti skiriami želdiniams, įskaitant vejas ir gėlynus. Tačiau sklype esantys želdynai užims didesnę plotą.

Teritorijoje esantys ryšių tinklai turi būti rekonstruoti, perkelti juos už sklypų ribų (sklypų savininkų lėšomis). Teritorijoje susidaranti paviršinė nuotėkos nuo potencialiai teršiamų teritorijų turi būti surenkamos vietiniuose lietaus nuotėkų tinkluose, valomos naftos produktų gaudykleje, apskaitomos, vykdoma jų kokybės kontrolė. Išvalytos paviršinės nuotėkos po kontrolinių šulinių išleidžiamos į magistralinius miesto lietaus nuotėkų tinklus, esančius Santaikos gatvės zonoje.

Buitinės nuotėkos iš prekybos centro, autoserviso ir operatorinės pastato išleidžiamos į magistralinius miesto tinklus, kurie yra greta pietinės planuojamos teritorijos ribos. Planuojami pastatai jungiami prie magistralinių miesto vandentiekio, telefono, šilumos ir elektros tinklų. Vadovaujantis Alytaus miesto šilumos ūkio specialiuoju planu, šioje teritorijoje galimas pastatų šildymas iš gamtinių dujų katilinių, įrengtų prie kiekvieno pastato. Degalinės ir autoserviso sklypo šiaurinėje dalyje planuojama vieta modulinės transformatorinės statybai. Ji sklype įteisinama kaip 50 m<sup>2</sup> ploto servitutas. Elektros tinklai tarp atskirų pastatų teritorijoje turi būti klojami požeminiais kabeliais, kad nedarkytų vietovės kraštovaizdžio.

### III. Sprendinių pasekmių vertinimas

#### III.1 Aplinkos kokybės, kraštovaizdžio struktūros aspektu

Planuojami prekybos centro ir degalinės su autoservisu sklypai yra šalia pakankamai intensyvaus eismo gatvės, būsimos miesto komercijos, prekybos ir aptarnavimo objektų koncentracijos zonos (būsimo biznio centro) pakraštyje. Dabartinė teritorijos paskirtis - komercinės paskirties objektų teritorija, tačiau žemė nėra naudojama pagal dabartinę paskirtį. Dabar teritorija apleista, drėgna, krūmais ir medžiais apaugusi pieva. Teritorija pakankamai nutolusi nuo gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų, iki kurių nuo degalinės rezervuarų ir kolonėlių reikia išlaikyti 50 metrų atstumą. Į planuojamo techninio automobilių aptarnavimo centro - autoserviso sanitarinę zoną gyvenamieji ir visuomeniniai pastatai nepatenka.

Teritorijoje bus įrengti paviršinių nuotėkų valymo įrenginiai. Todėl nuotėkos į magistralinius miesto tinklus, esančius Santaikos gatvės zonoje (už topografinės nuotėkos ribų) pateks išvalytos. Bus vykdoma išvalytų nuotėkų kokybės kontrolė.

Degalinės teritorija, ant kurios gali patekti kuras, bus padengta degalams nelaidžia danga, nelaidžiančia užteršti dirvožemio ir požeminių vandenių.

ant kurios gali patekti kuras, bus padengta degalams nelaidžia danga, neleidžiančia užteršti dirvožemio ir požeminių vandenių.

Teritorijoje bus įrengti paviršinių nuotėkų valymo įrenginiai. Nuotėkos į magistralinius santaikos gatvės tinklus (už topografinės nuotraukos ribų) pateks išvalytos. Bus vykdoma išvalytų nuotėkų kokybės kontrolė. Be to paviršinių nuotėkų surinkimo sistemoje bus numatytos priemonės avariniam išleistuvo uždarymui, kad operatorius galėtų uždaryti nuotėkų išleistuvą greičiau nei per 10 minučių.

Priešgaisriniai atstumai iki gretimose teritorijose esančių pastatų išlaikomi. Lauko gaisrams gesinti teritorijoje turi būti įrengtas priešgaisrinis hidrantas. Tam turi būti projektuojama nauja vandentiekio tinklų atšaka nuo Santaikos gatvės, kadangi sklypą kertantis vandentiekis gali būti nepakankamo skersmens.

Paruošė

Gailutė Zimnickienė





DC  
—  
pc

