

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

Planuojam žemės sklypai yra Pabalių g. 2, Pabalių g. 2A, Pabalių g. 2B, Alytaus m. sav. Žemės sklypų savininkai UAB „Sanitek“, atstovaujama įgalioto asmens Albino Mocevičiaus.

- o Atliekamas Teritorijos tarp Raudonkalnio, Pabalių g. ir Sveikatos tako detalus planas (TPD reg. Nr. 001113000262 keitimas). Žemės sklypų paskirtis – kita, naudojimas būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. Sklypo Pabalių g. 2 kadastrinis Nr. 1101/0006:215 Alytaus m., sklypo plotas 4352 m<sup>2</sup>; Sklypo Pabalių g. 2A kadastrinis Nr. 1101/0006:336 Alytaus m., sklypo plotas 696 m<sup>2</sup>; Sklypo Pabalių g. 2B kadastrinis Nr. 1101/0006:273 Alytaus m., sklypo plotas 1311 m<sup>2</sup>.
- o Planuojama teritorija yra Alytaus miesto centrinės dalies vakarinėje pusėje šalia Raudonkalnio gatvės.

Šalia projektuojamos teritorijos jau yra centralizuoti vandentiekio, buties ir lietaus nuotekų, šilumos ir ryšių bei elektros tinklai. Planuojamas statyti pastatas bus prijungiamas prie centralizuotų tinklų. Esami inžineriniai tinklai nurodyti pagrindiniame brėžinyje. Naujų tinklų prijungimas prie būsimo pastato sprendžiamas techninio projekto stadijoje.

### 2. PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI

Detaliojo plano tikslas – pertvarkyti suformuotus sklypus (Pabalių g. 2A, Pabalių g. 2, Pabalių g. 2B), suformuoti naują inžinerinės infrastruktūros žemės sklypą, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus. Suformuotam sklypui Nr. 1 nustatytas teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM), naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijos – K/ susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos – 12. Komercinės paskirties sklype planuojama statyti prekybos paskirties pastatą, automobilių sustojimo aikštėlę. Ivažiavimai į sklypą numatomi iš Pabalių gatvės (alternatyva iš Raudonkalnio gatvės), todėl inžinerinės infrastruktūros žemės sklypas neformuojamas. Sklypui Nr.1 nustatomi teritorijos tvarkymo režimai ir specialiosios sklypų naudojimo sąlygos: privalomas pastatų aukštingumas yra vienas – penki aukštai (iki 20 m), užstatymo tankis - 60 %, užstatymo intensyvumas - 100 %, priklausomieji želdynai ir želdiniai - 15 %. Remiantis nustatytu užstatymo tankiu bendras galimas užstatymo plotas (įskaitant pastatus ir automobilių stovėjimo aikštėles) yra ~3850 m<sup>2</sup>. Sklypas planuojamas komercinės paskirties objektų teritorijų - todėl planuojamame sklype gali būti statomi viešbučių paskirties pastatai; administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaidoms įstaigų administraciniai pastatai) pastatai; prekybos paskirties pastatai; paslaugų paskirties pastatai; maitinimo paskirties pastatai ir sporto paskirties pastatai.

Igyvendinus techninių projektų sprendinius, planuojamos teritorijos aplinka bus sutvarkyta ir apželdinta. Norint statyti 1000 m<sup>2</sup> ir didesni prekybos centrus, tokio centro vieta turi būti numatyta Alytaus miesto prekybos centrų išdėstymo specialiajame plane arba Alytaus miesto bendrajam plane. Suformuotiems sklypams Nr. 2 ir Nr. 3 nustatytas teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM), naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos – 12. Inžinerinės infrastruktūros sklypams nustatomi teritorijos tvarkymo režimai ir specialiosios sklypų naudojimo sąlygos: privalomas pastatų aukštingumas – 0, užstatymo tankis – 0, užstatymo intensyvumas - 0, priklausomieji želdynai ir želdiniai - 15 %. Sklypai planuojami inžinerinės infrastruktūros naudojimo būdo - todėl planuojamame sklype gali būti statomos gatvės, geležinkelio infrastruktūros statiniai, šilumos, natfos, dujų ar kito kuro, technologiniai vamzdžiai, vandentiekio, nuotekų šalinimo, energijos bei nuotolinio ryšio (telekomunikacijų) linijos, požeminio vandens (geriamojo, gėlo, mineralinio, pramoninio ir gamybinio) vandenvečių ir kiti gavybai reikalingi įrenginiai.

### 3. PLANUOJAMOS TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMAS

#### SKLYPAS Nr. 01

Sklypo adresas: Pabalių g. 2, Alytaus m.

Sklypo plotas: 6359 m<sup>2</sup>

Sklypo savininkai: UAB „Sanitek“

Sklypo tvarkymo REGLAMENTAI:

Teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM)

1 – teritorijos naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorija – K/ susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos – 12;

2 – leistinas pastatų aukštis, metrais – 20,00 m;

3 – leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, procentais – 60 %;

4 – leistinas sklypo užstatymo intensyvumas, procentais – 100 %;

5 – priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorija, 15 % ;  
Planuojamo (žemės sklypo) specialiosios naudojimo sąlygos (LRV 1992 05 12 nutarimo Nr.343 ir 1995 12 29 nutarimo Nr.1640 redakcija): nėra. Įgyvendintus detaliojo plano sprendinius:

- o Elektros linijų apsaugos zonos – 4 punktas;
- o Ryšių linijų apsaugos zonos – 1 punktas;
- o Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje – 27 punktas;
- o Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos – 49 punktas;
- o Dujotiekių apsaugos zonos – 9 punktas;
- o Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos – 48 punktas.

#### **SKLYPAS Nr. 02**

Sklypo adresas: Pabalių g., Alytaus m.

Sklypo plotas: 150 m<sup>2</sup>

Sklypo savininkai: Lietuvos Respublika

Sklypo tvarkymo REGLAMENTAI:

Teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM)

1 – teritorijos naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos – 12:

- 2 – leistinas pastatų aukštis, metrais – - ;
  - 3 – leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, procentais – - ;
  - 4 – leistinas sklypo užstatymo intensyvumas, procentais – - ;
  - 5 – priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorija, 15 %;
- Planuojamo (žemės sklypo) specialiosios naudojimo sąlygos (LRV 1992 05 12 nutarimo Nr.343 ir 1995 12 29 nutarimo Nr.1640 redakcija): nėra. Įgyvendintus detaliojo plano sprendinius: nėra.

#### **SKLYPAS Nr. 03**

Sklypo adresas: Pabalių g., Alytaus m.

Sklypo plotas: 753

Sklypo savininkai: Lietuvos Respublika

Sklypo tvarkymo REGLAMENTAI:

Teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM)

1 – teritorijos naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos – 12:

- 2 – leistinas pastatų aukštis, metrais – - ;
  - 3 – leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, procentais – - ;
  - 4 – leistinas sklypo užstatymo intensyvumas, procentais – - ;
  - 5 – priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorija, 15 %;
- Planuojamo (žemės sklypo) specialiosios naudojimo sąlygos (LRV 1992 05 12 nutarimo Nr.343 ir 1995 12 29 nutarimo Nr.1640 redakcija): nėra. Įgyvendintus detaliojo plano sprendinius: nėra.

### **4. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA**

Planuojamas sklypas Nr. 1 bus prijungtas prie magistralinių vanden tiekio, lietaus ir buities nuotekų, ryšių, šilumos bei elektros tikių.

Šildymas – vietinis arba centralizuotas (pagal Alytaus miesto savivaldybės šilumos ūkio specialiojo plano sprendinius), šildymo sistema pasirenkama techninio projekto rengimo etape, įvertinant pasirinktos sistemos techninius ir normatyvinius reikalavimus.

Sklype esantiems tinklams numatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, techninio projekto metu inžineriniai tinklai gali būti perklojami pagal pastatų techninio projekto sprendinius. Planuojami įvažiavimai yra iš Pabalių gatvės. Techninio projekto metu galima planuoti alternatyvų įvažiavimą iš Raudonkalnio gatvės, jei atitiks tuo metu galiojančius susisiekimo komunikacijų projektavimo reglamentuojančių teisės aktų nuostatas. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius bus numatytas techninio projekto stadijoje pagal projektuojamo pastato parametrus.

## 5. PLANUOJAMOS TERTORIJS DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ PASEKMIŲ POVEIKIO VERTINIMAS

### 5.1. Poveikis higienos sąlygoms ir sveikatingumo saugai

Planuojamame sklype susidarūsios buitinės nuotekos bus pajungtos į esamus buitinių nuotekų tinklus. Vanduo bus tiekiamas iš centralizuotų vandentiekio tinklų. Planuojama teritorija ribojasi su Raudonkalnio ir Pabalių gatve, todėl numatomas tik minimalus transporto triukšmo ir taršos padidėjimas. Įvertinus šiuos faktorius, prognozuojamas ilgalaikis teigiamas detaliojo plano sprendinių poveikis higienos sąlygoms ir sveikatingumo saugai.

### 5.2. Poveikis gaisrinei saugai

Esamas gatvių ir privažiavimų tinklas užtikrina gerą objekto pasiekiamumą gaisriniais automobiliais. Sklypuose formuojant užstatyti leidžiamas zonas, nereikia numatyti minimalaus atstumo tarp greitmuose sklypuose stovinčių pastatų, nes sklypas nesiriboja su žemės sklypais, kuriuose planuojama statyba. Esant centralizuotiems vandentiekio tinklams, vadovaujantis normatyviniais reikalavimais, įrengti priešgaisriniai hidrantai. Atsižvelgiant į išvardintus faktorius, prognozuojamas ilgalaikis teigiamas sprendinių poveikis planuojamos teritorijos gaisrinei saugai.

### 5.3. Poveikis aplinkos apsaugai

**Planuojamos teritorijos oro kokybė.** Kadangi teritorijoje yra komercinė paslaugų, prekybos ir pramogų statyba bei įvertinus tai, kad ir greitmuose teritorijose nėra ir neplanuojama statyti oro kokybę bloginančių objektų, oro kokybės pablogėjimas įgyvendinus detaliojo plano sprendinius neprognozuojamas. Įvertinus, kad teritorija iš dvejų pusių su gatvėmis, prognozuojama pakankamai gera, natūrali teritorijos ventiliacija.

**Dirvožemio išteklių ir žemės ūkio naudojimas.** Detaliojo plano susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros sprendiniai turės ilgalaikį teigiamą poveikį, kadangi mažes dirvožemio tarša dėl modernių ir tinkamai eksploatuojamų vandens tiekimo, nuotekų valymo ir atliekų tvarkymo įrenginių.

**Ekosistemos ir biologinė įvairovė.** Teritorijoje bus vykdoma komercinė veikla, įrengtos automobilių stovėjimo aikštėlės, bus naujai apželdinta. Biologinė įvairovė būdinga tankiai užstatytoms miesto teritorijoms.

**Saugomos gamtos vertybės.** Planuojamoje teritorijoje nėra vertingų želdinių, todėl neigiamas poveikis gamtos vertybių apsaugai nenumatomas.

**Ekologinė pusiausvyra.** Detaliojo plano sprendinių ryškesnė įtaka ekologiškai pusiausvyrai nenumatoma, nes teritorijoje numatyta netarši komercinė paslauga, prekybos ir pramogų statyba. Neigiamas poveikis aplinkai nenumatomas.

**Kraštovaizdžio kokybė.** Kadangi teritorija ribojasi su judria gatve ir yra intensyvioje komercinės paskirties teritorijoje, todėl detaliojo plano sprendinių pilnas įgyvendinimo poveikis kraštovaizdžio kokybei būtų maksimaliai teigiamas: teritorijoje projektuojamų pastatų architektūra bus derinama su greitimybėse esamu užstatymu.

### 5.4. Poveikis trečiųjų asmenų objektivių interesų saugai

Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius neigiamas poveikis trečiųjų asmenų objektivių interesų saugai nenumatomas. Planuojamas sklypas yra intensyvioje komercinės paskirties teritorijoje.

#### 5.5. Detaliojo plano sprendinių poveikio vertinimo lentelė

1	<u>Detaliojo plano organizatorius</u> UAB „Sanitex“, Raudondvario pl.131, Kaunas, tel. (8 37) 401 111 (pagal 2015-01-13 įgaliojimą Nr. 004 veikiančis Albinas Mocevičius, tel. 8 614 99 300).															
2	<u>Detaliojo plano rengėjas</u> UAB „ACIB“, V. Nagevičiaus g. 1-29, Vilnius, tel. 8 614 99 300, el. p. uab.acib@gmail.com.															
3	<u>Detaliojo plano pavadinimas</u> Teritorijos tarp Raudonkalnio, Pabalių g. ir Sveikatos tako detalusis planas (TPD reg. Nr. 001113000262 keitimas).															
4	Vieta, kurioje rengiamas detalus planas Pabalių g. 2A, Pabalių g. 2, Pabalių g. 2B, Alytaus m.															
5	<u>Ryšys su planuojama teritorija galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais</u> Alytaus miesto bendrojo plano duomenys ir sprendiniai.															
6	<u>Status quo situacija</u> Komerinės paskirties objektų užstatymas.															
7	<u>Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius</u> pertvarkyti suformuotus sklypus (Pabalių g. 2A, Pabalių g. 2, Pabalių g. 2B), suformuoti naują inžinerines infrastruktūros žemės sklypą, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus.															
8	<u>Galimo sprendinių poveikio vertinimas (pateikiamas trumpas įvertinimas)</u>															
	<table border="1"><thead><tr><th><u>Vertinimo aspektai</u></th><th><u>Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis</u></th><th><u>Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis</u></th></tr></thead><tbody><tr><td>Higienos ir sveikatingumo</td><td>Teigiamas ilgalaikis poveikis</td><td>Nenumatomas</td></tr><tr><td>Gaisrinės saugos</td><td>Teigiamas ilgalaikis poveikis</td><td>Nenumatomas</td></tr><tr><td>Aplinkos apsaugos</td><td>Teigiamas ilgalaikis poveikis</td><td>Nenumatomas</td></tr><tr><td>Trečių asmenų objektyvių interesų saugos</td><td>Teigiamas ilgalaikis poveikis</td><td>Nenumatomas</td></tr></tbody></table>	<u>Vertinimo aspektai</u>	<u>Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis</u>	<u>Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis</u>	Higienos ir sveikatingumo	Teigiamas ilgalaikis poveikis	Nenumatomas	Gaisrinės saugos	Teigiamas ilgalaikis poveikis	Nenumatomas	Aplinkos apsaugos	Teigiamas ilgalaikis poveikis	Nenumatomas	Trečių asmenų objektyvių interesų saugos	Teigiamas ilgalaikis poveikis	Nenumatomas
<u>Vertinimo aspektai</u>	<u>Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis</u>	<u>Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis</u>														
Higienos ir sveikatingumo	Teigiamas ilgalaikis poveikis	Nenumatomas														
Gaisrinės saugos	Teigiamas ilgalaikis poveikis	Nenumatomas														
Aplinkos apsaugos	Teigiamas ilgalaikis poveikis	Nenumatomas														
Trečių asmenų objektyvių interesų saugos	Teigiamas ilgalaikis poveikis	Nenumatomas														

#### Išvada.

Įvertinus planuojamos teritorijos situaciją, greitimų žemės sklypų paskirti, daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniuose numatyta ūkinė veikla, vykdoma laikantis nustatytų apribojimų, planuojamai teritorijai galiojančių aplinkos apsaugos, higienos bei statybos ir projektavimo normatyvinių dokumentų reikalavimų, neturės neigiamo poveikio aplinkai bei greitimams. Siekiant užtikrinti sveiką aplinką (atitiktina nustatytoms normoms) detalajame plane numatomos sekancios priemonės: detaliojo plano sprendiniuose nustatyti sklypų tvarkymo reglamentai - užstatymo tankis ir intensyvumas, statinių aukštis, sklypo užstatymo koncepcija užtikrins kraštovaizdžio kokybę. Ūkinė veikla bus vykdoma neviršijant nustatytų leidžiamų triukšmo lygių. Šio detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja galiojančių teritorijų planavimo dokumentų nuostatom.

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, greitimybes, detalajame plane nustatytas ūkinės veiklos sąlygas ir apribojimus, daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniuose numatyta ūkinė veikla, įvykdžius detalajame plane nurodytų statybas bei ūkinę veiklą reglamentuojančių dokumentų reikalavimus, turės minimalų poveikį aplinkai, nesukels papildomų apribojimų greitimams žemės sklypams ir jų paskirčiai.

Plano rengėjas

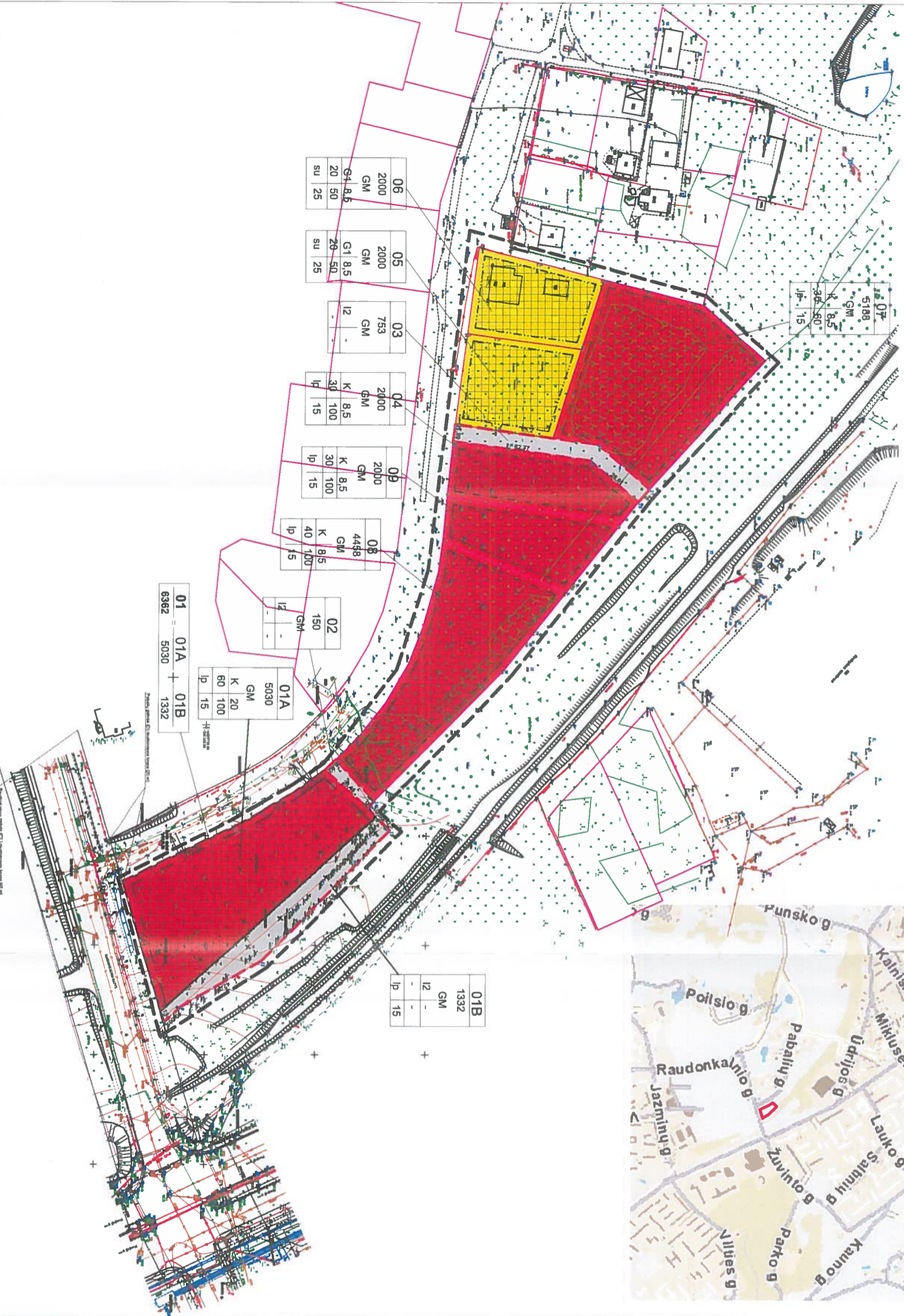
Albinas Mocevičius



n	sklypo numeris;
m	sklypo plotas; m <sup>2</sup>
T	konkrečius teritorijos naudojimo planus;
1	1 - galimi žemės naudojimo būdai;
2	2 - teisinis pastatų aukštis (metrais);
3	3 - leistinas žemės sklypo užstatymo tankis, %;
4	4 - leistinas žemės sklypo intensyvumas, %;
5	5 - užstatymo tipas;
6	6 - priklausomybės želdynų ir žodinių teritorijų dalys, %.

KITI ŽENKLAI:

- detaliojo plano galiojimo ribos
- esami sklypo ribos
- natūralios sklypo ribos
- projektuojamų sklypų ribos
- stalybos riba
- stalių stalybos zonos
- komercinės paskirties objektų teritorijos
- Žemės sklypai, skirti viešųjų paskirties pastatams, administracinei paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų, iš valstybės ar savivaldybės biudžetų šaltinių įstaigų administraciniams pastatams) pastatams, prekybos paskirties pastatams, pasaugų paskirties pastatams, maitinimo paskirties pastatams ir sporto paskirties pastatams
- Susistiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorija
- Žemės sklypai, kuriuose yra esami ar numatomi keliai, gatvės, geležinkelio infrastruktūros statiniai, šilumos, naftos, dujų ar kito kuro, technologiniai vamzdynai, vanden tiekimo, nuotekų salinimo, energijos bei nuotolinio ryšio (telekomunikacijų) linijos, požeminio vandens (geriamojo, gėlo, mineralinio, pramoninio ir gamybinio) vandenveidžių ir kitai gamybai reikalingi (renginiai)
- Vieniūbių ir dvibūdių gyvenamųjų pastatų teritorijos
- (žemės sklypai, kuriuose yra esami arba numatomi statyti 1-3 aukštų gyvenamieji namai ir jų priklausiniai)



PASTABOS

1. Detaliojo plano galiojimo riba sutampa su sklypo riba.
2. Projektuojamo žemės sklypo plotą, matavimus ir koordinatas išsiaiškinti atliekanti geodezinis matavimas vietoje.
3. Agurkininkės teritorijos planuojamai veiklai (komercinės paskirties objektų teritorijos) neįgaliamo poveikio neturi.
4. Planuojamų naujų inžinerinių tinklų vietas bus patikrintas pagal atitinkamų institucijų išduotas technines sąlygas ir pagal jas paruoštas ir suderintas techninius projektus.
5. Rengiant, pastatų techninius projektus, vadovautis STR 2.02.02:2004 "Vasuoventinės paskirties statiniai" nuostatomis. Statant vasuoventinės paskirties statinius iki 8,5 m aukščio - išsiaiškinti re mažesni kaip 3,0 m atstumu nuo statinių, iki greičio sklypo ribos, aukštesniems vasuoventinės paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metru. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį teritorijos vasuoventinės paskirties statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas greičio sklypo savininko sutikimas raštu.

- skirtingų naudojimo būdų riba
- esami elektros tinklai
- esami šilumos tinklai
- esami drenažo tinklai
- esami vanden tiekimo tinklai
- esami buitinių nuotekų tinklai
- esami ryšių tinklai
- esami dujų tiekimo tinklai
- planuojamos įvažos

Austato Nr.	UAB ACIB Kareivių g. 6-510, Vilnius, uab.aacib@gmail.com	A 1273	Projekto vadovai A. Mocevičius	2015 03
		DP	Projektuodas A. Mocevičius	2015 03
Užsakovas: UAB "SANITEX"				
Objektas: TERRITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO PAGRINDINIS BRĖŽINYS		Lapais		
Žymuo: 2015-DP-1		Lapų		