



UAB „Gaučė ir Ko“

**TERITORIJOS, ESANČIOS TARP SUFORMUOTŲ ŽEMĖS
SKLYPŲ NAUJOJOJE G. 116, 114 IR PRAMONĖS G. 1,
ALYTUJE, DETALUSIS PLANAS**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Organizatorius: Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktorius

Rengėjas: UAB „Gaučė ir Ko“

Projekto vadovė: Rūta Skripkienė (at. Nr. TPV 0109)

Vilnius, 2019 m.

TURINYS

1.	Ivadas.....	3
2.	ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ	4
2.1	Esama padėtis.....	4
2.2	Galiojantys, su planuojamąja teritorija susiję, planavimo dokumentai ir kita aktuali informacija	6
3.	SPRENDINIAI	9
3.1	Sklypų formavimas	9
3.2	Teritorijos reglamentai	9
3.3	Kita aktuali informacija.....	12
4.	Grafinė dalis.....	16

1. ĮVADAS

Teritorijos, esančios tarp suformuotų žemės sklypų Naujojoje g. 116, 114 ir Pramonės g. 1, Alytuje, detaliojo plano rengimo pagrindas yra Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018 m. liepos 25 d. įsakymas Nr. DV-954 „Dėl detaliojo plano rengimo ir planavimo tikslų nustatymo“ ir Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018 m. rugpjūčio 3 d. įsakymas Nr. DV-004 „Dėl planavimo darbų programos tvirtinimo“. Planavimo darbų programoje nustatyti tikslai: suformuoti naujus žemės sklypus, pakeisti žemės sklypų ribas, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus.

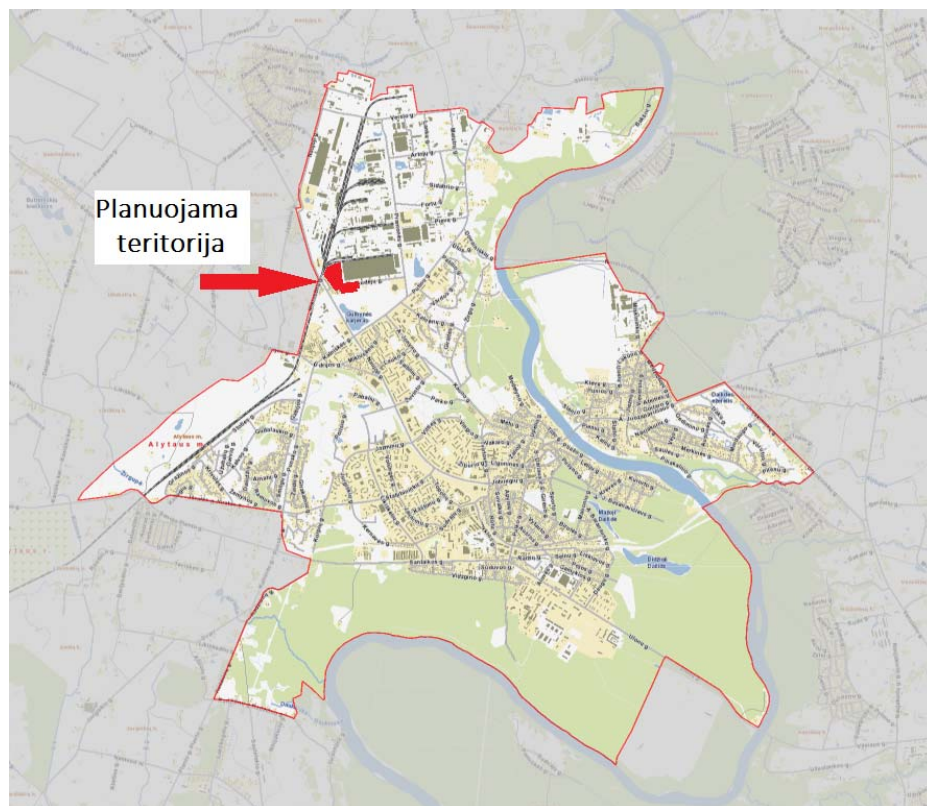
Planuojamoje teritorijoje, kuriai rengiamas detalusis planas, galioja 2 detalieji planai, kurių sprendiniai šiuo detaliuoju planu nėra keičiami, o koreguojami tiek, kad suformavus sklypą esamai gatvei, atitiktų dabar galiojančių teisės aktų reikalavimus:

1. Žemės sklypo Pramonės g. 1, Alytuje detalusis planas, patvirtintas 2006-05-25 Alytaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-106 (TPD registracijos Nr.T00007513 (senas TPD registracijos Nr.000112000514));
2. Žemės sklypo prie esamų pastatų Putinų g. 3 ir Pramonės g. 1, Alytuje, ribų formavimo ir naudojimo režimo nustatymo detalusis planas, patvirtintas 2005-11-24 Alytaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-212 (TPD registracijos Nr.T00007245 (senas TPD registracijos Nr. 000112000468)).

2. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

2.1 Esama padėtis

Planuojama teritorija yra Alytaus miesto šiaurinėje dalyje, pramonės teritorijoje (žr. 1 pav.)



1 pav. Rengiamo detaliojo plano planuojamos teritorijos lokalizacija Alytaus miesto kontekste

Planuojamoje teritorijoje įregistruoti 3 sklypai, kurių unikalūs Nr.: 4400-3207-3713, 4400 - 3207 - 3757 ir 4400-0900-0471.

Sklypo (plotas 4,9762 ha), kurio unikalus Nr. 4400-3207-3713 - savininkas Lietuvos Respublika. Nekilnojamo turto registre papildomai įregistruoti sklype esantys nekilnojamieji daiktai - pastatai ir statiniai:

- karšto vandens akumuliaciniai rezervuarai (unik. daikto Nr. 1190-0004-8324) - savininkas UAB "Sovika LT";
- lentpjūvė (unik. daikto Nr. 1190-0004-8424) - savininkas UAB "Miltelinis dažymas";
- garažai (unik. daikto Nr. 4400-4244-6086 - savininkas UAB "DG Transportas", 4400-4315-8478 - savininkas VšĮ "Olimpo kalnas", nuomininkas - MB Jėgos studija, 4400-4315-8489 - savininkas fizinis asmuo ir 4400-4315-8490 - savininkas UAB "Emirida");
- sandėliai (unik. daikto Nr. 4400-0882-9224 - savininkas UAB „Rajana“, 4400-4244-6135 - savininkas UAB "Elektrostaka", 4400-4244-6246 - savininkas UAB "Jaunystės romantika",

- 4400-4244-6280, 4400-4244-6157 - savininkai fiziniai asmenys, 4400-5079-4368 - savininkas UAB „AIGIS VL5“ ir 4400-5079-4379 - savininkai fiziniai asmenys);
- siuvykla (unik. daikto Nr. 4400-4315-8501 - savininkas UAB "Garlita");
 - gamybos paskirties pastatai (unik. daikto Nr. 4400-4783-6759 - savininkas UAB "Sovika LT" ir 4400-4783-6770 - savininkas UAB „AIGIS VL5“);
 - šaligatvis (unik. daikto Nr. 4400-4269-4157 - savininkas UAB "Garlita");
 - siurblinė (unik. daikto Nr. 4400-2346-1516 - savininkas UAB „AIGIS VL5“);
 - kiemo aikštelės (unik. daikto Nr. 4400-4330-6092, 4400-4812-5215, 4400-4812-5259, 4400-5041-4601, 4400-5041-4623, 4400-4330-6105, 4400-4330-6138, 4400-4270-7922, 4400-4812-5248, 4400-4812-5226, 4400-5079-4413, 4400-5079-4424, 4400-5079-4402, 4400-4330-6149, 4400-4330-6162, 4400-4330-6192, 4400-4269-4224, 4400-4269-4213, 4400-4269-4202, 4400-4269-4194, 4400-4269-4180 ir 4400-4650-1859) - savininkai UAB "Garlita", UAB "Sovika LT", UAB "AIGIS VL5", VšĮ "Olimpo kalnas", fiziniai asmenys, UAB "Miltelinis dažymas", UAB "Emirida", UAB "DG Transportas", UAB "Elektrostaka", UAB "Jaunystės romantika", UAB "Ripex";
 - tvora (unik. daikto Nr. 4400-4836-1290, 4400-5039-4186, 4400-4867-9772, 4400-4836-1235, 4400-4867-9829, 4400-4836-1146, 4400-4836-1224, 4400-4836-1257, 4400-5050-5685, 4400-5050-5696 ir 4400-4836-1346) -savininkai UAB "Miltelinis dažymas", UAB "Emirida", UAB "AIGIS VL5", UAB "Sovika LT";
 - privažiavimo kelias (unik. daikto Nr. 4400-4643-5685 - savininkas Alytaus miesto savivaldybė);
 - lietaus vandens valymo įrengimai (unik. daikto Nr. 4400-2346-1492).

Sklypo (plotas 0,6494 ha), kurio unikalus Nr. 4400-3207-3757 - savininkas Lietuvos Respublika. Nekilnojamo turto registre papildomai įregistruoti sklype esantys nekilnojamieji daiktai - pastatai ir statiniai:

- perpumpavimo stotis (unik. daikto Nr. 1190-0004-8402) - savininkas fizinis asmuo.

Sklypo (plotas 2,4879 ha), kurio unikalus Nr. 4400-0900-0471- savininkas Alytaus miesto savivaldybė ir AB Mašinų gamykla "Astra". Nekilnojamo turto registre papildomai įregistruoti sklype esantys nekilnojamieji daiktai - pastatai ir statiniai:

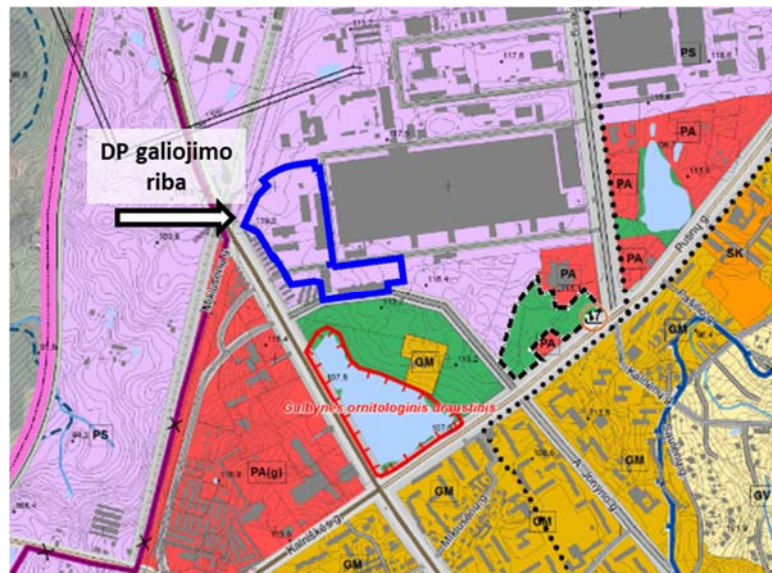
- administracinis pastatas (unik. daikto Nr. 1199-2004-6028) - savininkas AB Mašinų gamykla "Astra";
- sandėliai - angarai (unik. daikto Nr. 1199-2004-6039 ir 1199-2004-6046) - savininkas AB Mašinų gamykla "Astra";
- sandėlis su savitarnos parduotuve (unik. daikto Nr. 4400-1116-6744) - savininkas AB Mašinų gamykla "Astra";
- lietaus kanalizacijos tinklai (unik. daikto Nr. 4400-1299-9205) - savininkas AB Mašinų gamykla "Astra";
- kiemo aikštelė (unik. daikto Nr. 4400-1300-3580) - savininkas AB Mašinų gamykla "Astra";
- kiemo statiniai (kiemo aptvėrimas, kiemo aikštelė) (unik. daikto Nr. 1199-2004-6060) - savininkas AB Mašinų gamykla "Astra";

- tvora (unik. daikto Nr. 4400-1077-4496) - savininkas AB Mašinų gamykla "Astra";
- lietaus nuotekų tinklai (unik. daikto Nr. 4400-4868-0060 ir 4400-4868-0071) - savininkas Alytaus miesto savivaldybė;
- aikštelės (unik. daikto Nr. 4400-4667-9883 ir 4400-4667-9894) - savininkas AB Mašinų gamykla "Astra";
- privažiavimo kelias (unik. daikto Nr. 4400-4667-9929) - savininkas Alytaus miesto savivaldybė.

Rengiamu detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje formuojamas 4 sklypas esamai gatvei, kuri šiuo metu patenka tiek į vieną, tiek į kitą galiojančių detaliųjų planų teritoriją ir suformuotus sklypus, kurių unikalūs numeriai 4400-3207-3713 ir 4400-0900-0471, įvertinant ir nustatytus juose servitusus.

2.2 Galiojantys, su planuojamąja teritorija susiję, planavimo dokumentai ir kita aktuali informacija

Alytaus miesto bendrasis planas. Analizuojant galiojančio Alytaus miesto bendrojo plano, patvirtinto 2016 m. spalio 27 d. Alytaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-290, sprendinius bei bendrojo plano koregavimo, patvirtinto 2017 m. birželio 19 d. Alytaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-229, informaciją, planuojamai teritorijai nustatyta pramonės ir sandėliavimo funkcinė zona - teritorija skirta gamybai, sandėliavimui, logistikai, atliekų perdirbimui.



2 pav. Fragmentas iš galiojančio Alytaus miesto bendrojo plano sprendinių pagrindinio brėžinio

Rengiamo detalaus plano planuojamai teritorijai, patenkančiai į miesto bendrojo plano Pramonės ir sandėliavimo funkcinę zoną, galioja 2 paveiksle pateikti reglamentuoti dydžiai (žr. 3 pav.).

Funkcinės zonos pavadinimas (indeksas)	Žymėjimas	Vyraujantys funkcinės zonos požymiai	Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai	Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtoms funkcinėms zonoms			Pastabos
				Užstatymo reglamentai			
				Maksimalaus užstatymo intensyvumas UI sklypuose UI max	Maksimalaus užstatymo tankis UT (%) sklypuose UT max	Maksimalus pastatų aukštingumas aukštais/metrais H max	
Pramonės ir sandėliavimo (PS)		Teritorija, skirta gamybai, sandėliavimui, logistikai, atliekų perdirbimui.	Kitos paskirties žemė - Visuomeninės paskirties teritorijos; - Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos; - Komerčinės paskirties objektų teritorijos; - Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos; - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; - Bendrojo naudojimo teritorijos; - Atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (savartynai) teritorijos; - Atskirųjų želdynų teritorijos.	2,2	70%	5a. / 20 m	Taikomi teritorijų vystymo režimai: - modernizavimas; - nauja plėtra.

3 pav. Fragmentas iš galiojančio Alytaus miesto bendrojo plano sprendinių pagrindinio brėžinio Teritorijų reglamentų lentelės

Galiojantys detalieji planai. Galiojančių detaliųjų planų (Žemės sklypo Pramonės g. 1, Alytuje detalusis planas, patvirtintas 2006-05-25 Alytaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-106 (TPD registracijos Nr.T00007513) ir Žemės sklypo prie esamų pastatų Putinų g. 3 ir Pramonės g. 1, Alytuje, ribų formavimo ir naudojimo režimo nustatymo detalusis planas, patvirtintas 2005-11-24 Alytaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-212 (TPD registracijos Nr.T00007245)) sprendiniuose nustatyta žemės sklypų naudojimo paskirtis atitinka Alytaus miesto galiojančio bendrojo plano sprendiniuose reglamentuotą: žemės naudojimo paskirtis - Kita, žemės naudojimo būdas - Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Galiojančiuose detaliuose planuose nustatyti tik bendrieji reglamentai (maksimalus užstatymo tankis - 70 proc., maksimalus užstatymo intensyvumas - 100 proc. (galiojusių iki 2014 m. teisės aktų pagrindu), maksimalus pastatų aukštingumas - 20 metrų), tačiau faktiniai, atitinkantys detaliuose planuose esamų užstatytų ir užstatyti leidžiamų teritorijų plotus, reglamentai yra šie:

1. Galiojančio „Žemės sklypo Pramonės g. 1, Alytuje detaliojo plano“, patvirtinto 2006-05-25 Alytaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-106 (TPD registracijos Nr.T00007513), reglamentai sklypui, kurio unikalus Nr. 4400-3207-3713, pagal detaliuoju planu leidžiamą užstatyti teritoriją - užstatymo tankis yra 31 proc.; užstatymo intensyvumas - 1,2; pastatų aukštingumas - 20 metrų; sklypui, kurio unikalus Nr. 4400-3207-3757, reglamentai nenustatyti.
2. Galiojančio „Žemės sklypo prie esamų pastatų Putinų g. 3 ir Pramonės g. 1, Alytuje, ribų formavimo ir naudojimo režimo nustatymo detaliojo plano, patvirtinto 2005-11-24 Alytaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-212 (TPD registracijos Nr.T00007245), reglamentai sklypui, kurio unikalus Nr. 4400-0900-0471, pagal detaliuoju planu leidžiamą užstatyti teritoriją - užstatymo tankis yra 38 proc.; užstatymo intensyvumas 1,5; pastatų aukštingumas - 20 metrų.

Rengiant šį detalųjį planą, žemės sklypų naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas keičiami nebus, taip pat yra perkeliama galiojančių detaliųjų planų sprendiniai, o privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai koreguojami tik tiek, kiek privaloma, kad suformavus sklypą esamai gatvei, atitiktų galiojančių teisės aktų reikalavimus.

Rengiamo detaliojo plano planuojamos teritorijos riba sutampa su joje esančių įregistruotų sklypų, kurių unikalūs Nr. 4400 - 3207 - 3713, 4400 - 3207 - 3757 ir 4400 - 0900 - 0471, išorinėmis ribomis.

Planuojamoji teritorija saugomų teritorijų atžvilgiu. Planuojamoje teritorijoje saugomų teritorijų nėra. Netoliese (virš 80 m atstumas) planuojamos teritorijos yra išsidėstęs Gulbynės ornitologinis draustinis (draustinio reikšmė - savivaldybės, rūšis - Zoologinis-ornitologinis) (žr. 2 pav.).

Arčiausiai planuojamos teritorijos esanti regioninio reikšmingumo lygmens Nekilnojamoji kultūros vertybė, kurios vertingosios savybės yra vidaus dekoras - Pastato sienų tapyba „Audėjos“ (unik. objekto kodas 15468), nuo planuojamos teritorijos ji nutolusi virš 400 m.



4 pav. Kultūros vertybių registro internetinės svetainės fragmentas

3. SPRENDINIAI

3.1 Sklypų formavimas

Vadovaujantis rengiamam detaliajam planui galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, teritorijos funkcinėmis savybėmis ir esamos situacijos faktiniais erdviniais duomenimis, 2 sklypai (unik. Nr. 4400-3207-3713 ir unik. Nr. 4400-0900-0471), esantys detaliojo plano planuojamoje teritorijoje dalinami į 3 sklypus: 49193 m² sklypas (detaliojo plano sprendinių Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinyje sklypas, pažymėtas Nr.1), 24162 m² sklypas (detaliojo plano sprendinių brėžinyje - Nr.3) ir 1287 m² sklypas (detaliojo plano sprendinių brėžinyje - Nr.4).

Formuojamą sklypą Nr.4 sudaro 570 m² sklypo Nr. 1 dalis, kuriai yra sudaryta panaudos sutartis (2018-03-22 Panaudos sutartis Nr. 2SUN-26-(14.2.56.), panaudos gavėjas - Alytaus miesto savivaldybė) ir Alytaus miesto savivaldybės nuosavybės teise valdomo 717 m² ploto sklypo Nr. 3 dalis. Bendras sklypo Nr. 4 plotas - 1287 kv.m.

Sklypo Nr. 2 ribos nekeičiamos.

3.2 Teritorijos reglamentai

Esama ir detalioju planu planuojama sklypų žemės naudojimo paskirtis - Kita, **prioritetinis žemės naudojimo būdas** sklypuose Nr. 1, Nr. 2 ir Nr. 3 - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, sklype Nr. 4 - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Detaliojo plano planuojamoje teritorijoje jau veikia komercinę paskirtį atitinkantys objektai, todėl papildomai teritorijai numatomi ir kiti **galimi žemės naudojimo būdai** - Komercinės paskirties objektų teritorijos.

Įvertinus esamą ir rengiamu detalioju planu leidžiamą užstatyti teritoriją sklypams nustatomi:

1. Užstatymo tankiai:

- Sklypui Nr. 1, įvertinus esamą ir detalioju planu leidžiamą užstatyti teritoriją - 33 proc.
- Sklypui Nr. 2, įvertinus esamą užstatymą - 3 proc.
- Sklypui Nr. 3, įvertinus esamą ir detalioju planu leidžiamą užstatyti teritorija - 39 proc.
- Sklype Nr. 4 užstatymas nenumatomas.

2. Užstatymo intensyvumas:

- Sklypo Nr. 1, įvertinus esamus statinius ir galiojančiu Alytaus miesto bendruoju planu bei rengiamu detalioju planu teritorijoje leidžiamą statinių aukštingumą, užstatymo intensyvumas - 1,3.
- Sklypui Nr. 2, įvertinus esamo statinio aukštingumą, - 0,03.
- Sklypui Nr. 3, įvertinus esamus statinius ir galiojančiu Alytaus miesto bendruoju planu bei rengiamu detalioju planu leidžiamą statinių aukštingumą, - 1,6.
- Sklype Nr. 4 užstatymas nenumatomas.

Visi detaliuoju planu numatomi teritorijos naudojimo reglamentai atitinka esamus teritorijos funkcinius požymius ir neprieštaruoja galiojančio Alytaus miesto bendrojo plano sprendiniams. Sklypams nustatyti privalomieji reglamentai pateikiami 1 lentelėje.

1 lentelė. Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomoji lentelė

Sklypo Nr.	Sklypo plotas, kv. m	Teritorijos naudojimo tipas	Žemės naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdas Prioritetinis (galimas)	Leistinių pastatų aukštis, m	Užstatymo tankis, proc.	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	Min priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis, proc.	Pastatų aukštų skaičius	Statinių paskirtys
1	49193	Pramonės ir sandėliavimo teritorija	Kita	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (Komerčinės paskirties objektų teritorijos)	20	33	1,3	Pramonės ir infrastruktūros įmonių kompleksai	10	5	Negyvenamieji pastatai; Inžineriniai statiniai; Susisiekimo komunikacijos
2	6494	Pramonės ir sandėliavimo teritorija	Kita	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (Komerčinės paskirties objektų teritorijos)	5	3	0,03	Pramonės ir infrastruktūros įmonių kompleksai	10	1	Negyvenamieji pastatai; Inžineriniai statiniai; Susisiekimo komunikacijos
3	24162	Pramonės ir sandėliavimo teritorija	Kita	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (Komerčinės paskirties objektų teritorijos)	20	39	1,6	Pramonės ir infrastruktūros įmonių kompleksai	10	5	Negyvenamieji pastatai; Inžineriniai statiniai; Susisiekimo komunikacijos
4	1287	Inžinerinės infrastruktūros koridorius	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	-	-	-	-	-	-	-

3.3 Kita aktuali informacija

Esami pastatai teritorijoje paliekami. Leidžiama užstatyti teritorija perkeliama iš galiojančių detaliųjų planų ir minimaliai koreguojama, siekiant išlaikyti privalomuosius atstumus nuo kaimyninių sklypų.



5 pav. Esami pastatai planuojamoje teritorijoje

Mažiausias atstumas nuo sklypo ribos iki užstatymo, jei statinys yra iki 8,5 metro aukščio, yra 3,0 metrai. Aukštesniems kaip 8,5 m statiniams, statomiems 3 m ir didesniu atstumu nuo sklypo ribos, šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies.

Atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo (kai besiribojančio žemės sklypo naudojimo būdas yra pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija) savininko ar valstybinės žemės valdytojo rašytinį sutikimą.

Gamybos statiniai turi būti išdėstyti taip, kad kenksmingas poveikis dirbantiesiems, vienu technologinių procesų kenksmingas poveikis kitiems technologiniams procesams, žaliavoms, įrenginiams ir produkcijai (gaminamai tiek sklype, tiek ir gretimuose sklypuose esančiuose gamybos statiniuose), taip pat gyventojų sveikatai ir buities sąlygoms neviršytų teisės aktuose nustatytų norminių dydžių.

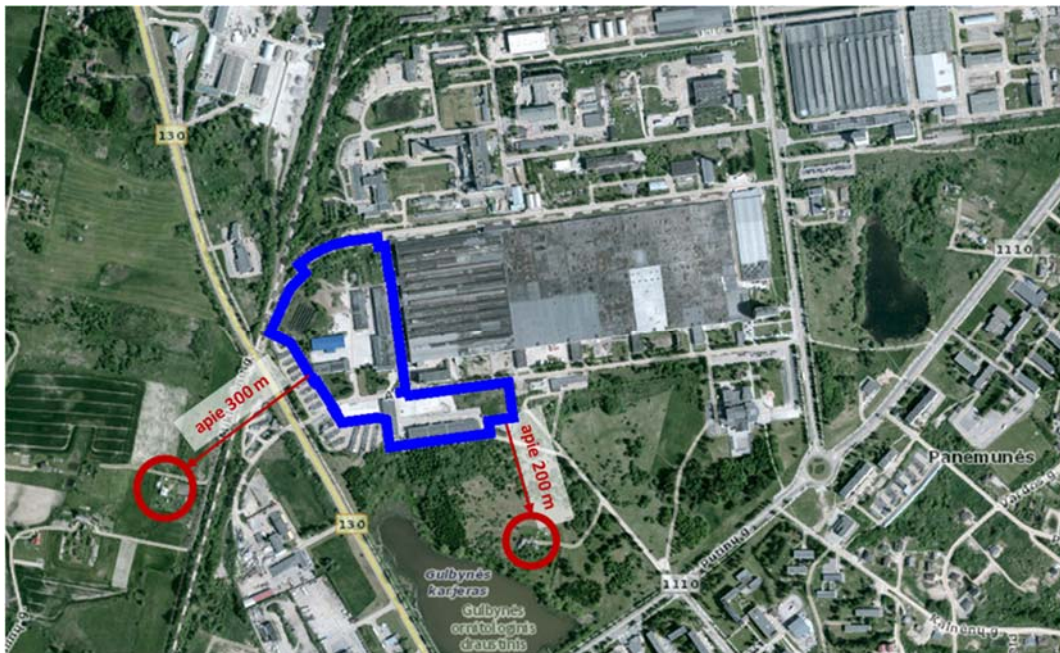
Atstumai tarp pastatų turi būti užtikrinantys gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimą. Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų priklauso nuo pastato atsparumo ugniai laipsnio, todėl vykdant pastatų plėtrą planuojamoje teritorijoje tarp pastatų, priklausomai nuo naudojamų statybinių medžiagų ir jų atsparumo ugniai laipsnio, turi būti išlaikomi gaisrinės saugos reikalavimus užtikrinantys atstumai. Rengiant teritorijos vystymo techninį projektą būtina vadovautis LR Aplinkos ministro 2005 m. birželio 17 d. įsakyme Nr. D1-309 „Dėl Statybos techninio reglamento STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“ patvirtinimo“ (Žin. 2005, Nr. 80-2908 su vėlesniais pakeitimais) nurodytais reikalavimais.

2 lentelė. Mažiausi leidžiami priešgaisriniai atstumai tarp statinių.

Statinio ugniai atsparumo laipsnis	Atstumas, m, iki statinio, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

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“ (Žin. 2000, Nr. 44-1278 su vėlesniais pakeitimais).

Artimiausios gyvenamosios teritorijos nuo planuojamos teritorijos nutolusios 200-300 m atstumu. Perspektyvoje planuojamoje teritorijoje numatoma galima užstatymo ploto plėtra nepavojingų krovinių sandėlių statybai, komercinės veiklos paslaugų plėtrai. Dėl savo veiklos pobūdžio planuojamos ūkinės veiklos neturės poveikio gretimoms teritorijoms.



6 pav. Artimiausios gyvenamosios teritorijos detaliojo plano planuojamos teritorijos atžvilgiu

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“ (Žin., 2011, Nr. 75-3638).

Pagal LR Sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymą Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“ (Žin., 2011, Nr. 75-3638) 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 6 val.) ir $L_{AFmax} = 70$ dBA (6-18 val.), 65 dBA (18-22 val.), 60 dBA (22-6 val.) (maksimalus garso slėgio lygis), todėl išvysčius teritoriją neturi būti viršytos leistinos normos.

Automobilių stovėjimo aikštelės ir privažiavimai numatomi įvertinus esamą faktinę aikštelių ir privažiavimų situaciją bei perkeliant sprendinius iš galiojančių detaliųjų planų. Perspektyvoje sklype Nr. 1 numatoma privažiavimų ir aikštelių plėtra krovinių logistikos procesams, užtikrinant kelių krovinio transporto sinergiją su geležinkelių transportu. Planuojamoje teritorijoje veikia centralizuota lietaus vandens nuotekų surinkimo sistema.

Visi privažiavimai į planuojamą teritoriją yra esami: nuo Naujosios gatvės į planuojamą teritoriją patenkama esama Audėjų gatve, taip pat nuo Putinų g.-A. Jonyno g. sankryžos yra privažiavimas į pietinę planuojamos teritorijos dalį. Privažiavimui į sklypą Nr. 2 gretimame sklype yra esamas 701 kv. m kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis).

Planuojamoje teritorijoje esančiai Audėjo gatvei nustatoma D1 kategorija bei 15 metrų minimalus atstumas tarp **gatvės raudonųjų linijų**, nužyminčių žemės juostą gatvės ir jos elementų tiesimui ir įrengimui. Gatvės juosta tarp raudonųjų linijų skirta įrengti važiuojamąją dalį ir kitus gatvės elementus (šaligatvius, pėsčiųjų ir dviratininkų takus), inžinerinius tinklus, transporto priemonių aptarnavimo pastatus, stovėjimo vietas, taršos slopinimo įrangą, želdinius. Esama ir planuojama užstatyti teritorija nepatenka į gatvės juostą tarp raudonųjų linijų.

Nauji **inžineriniai tinklai** teritorijoje nėra planuojami. Planuojamose užstatyti teritorijose nauji pastatai (statiniai) inžinerine infrastruktūra aprūpinami prijungiant prie esamos inžinerinės infrastruktūros. Teritorijoje esantys pastatai aprūpinami vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklais, elektros linijomis, ryšiu, šilumos tinklais. Pietinėje teritorijos dalyje esantis pastatas aprūpintas ir dujotiekio tinklu.

Vadovaujantis Specialiosiomis žemės ir miško naudojimo sąlygomis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. gruodžio 29 d. nutarimo Nr. 1640 redakcija) ir vėlesniais teisės akto pakeitimais, teritorijoje esantiems tinklams nustatytos apsaugos zonos. Teritorijoje, kurioje galimas užstatymas ir į kurią patenka esama inžinerinė infrastruktūra, parinkus statinio vietą, būtina nepažeisti tinklų apsaugos zonų. Šiose zonose (žr. detaliojo plano sprendinių Inžinerinės infrastruktūros brėžinį) galioja specialiosios žemės naudojimo sąlygos, todėl jose norint vykdyti statybos darbus privalo būti atlikti tinklų iškėlimo veiksmai ir/arba statybos procesas suderinamas su inžinerinę infrastruktūrą eksploatuojančia įmone.

Dujų ir elektros skirstomiesiems tinklams, jų apsaugos zonų ribose nustatomi servitutai. Žemės servitutai registruojami vadovaujantis LR Žemės įstatymo (Žin. 1994, Nr. 34-620 su vėlesniais pakeitimais) 23 straipsniu ir LR Vyriausybės 2004 m. spalio 14 d. nutarimu Nr.1289 „Dėl žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklių patvirtinimo“ (Žin. 2004, Nr. 153-5579 su vėlesniais pakeitimais).

Apsaugos zonų ir servitutų ribos gali būti patikslintos techninio projekto rengimo ir/ar kadastrinių matavimų metu.

Planuojamoje teritorijoje numatomiems statyti statiniams rengiant techninius projektus, būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių darbuotojams, esant poreikiui ir būtinybei, turi būti sudaromos sąlygos atlikti eksploatavimo bei remonto darbus.

Planuojamoje teritorijoje esantiems sklypams Nr. 1 ir Nr. 2 lieka galioti nustatyti **servitutai**:

- sklype Nr. 1 - 1847 kv. m kelio servitutas (tarnaujantis daiktas) - teisė važiuoti transporto priemonėmis;
- sklypui Nr. 2 - 701 kv. m kelio servitutas (viešpataujantis daiktas) - teisė važiuoti transporto priemonėmis.

Panaikinami sklypams Nr. 1 ir Nr. 3 galioję servitutai:

- Sklypui Nr.1 - 203 Kelio servitutas - teisės važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas) (485 kv. m) ir 103 Kelio servitutas - teisės važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis daiktas) (485 kv. m);
- Sklypui Nr.3 - 203 Kelio servitutas - teisės važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas) (485 kv. m) ir 103 Kelio servitutas - teisės važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis daiktas) (485 kv. m).

Planuojama teritorija patenka į Alytaus aerodromo apsaugos zoną. Teritorijoje statomų/rekonstruojamų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis, priklausomai nuo tikslios vietos planuojamoje teritorijoje, turi neviršyti:

- 1.1. 140 m altitudės - sklypo Nr. 3 krašte, esančiame arčiausiai aerodromo;
- 1.2. 164 m altitudės - sklypo Nr.1 krašte, labiausiai nutolusiame nuo aerodromo.



7 pav. Planuojama teritorija Alytaus aerodromo atžvilgiu

Sklype statant naujus arba rekonstruojant esamus 20 m aukščio nuo žemės paviršiaus ir aukštesnius statinius, statybos projektus būtina iš anksto derinti su Civilinės aviacijos administracija.

4. GRAFINĖ DALIS

1. Planuojamos teritorijos topografinė nuotrauka
2. Esamos būklės brėžinys
3. Sprendiniai Nr. 1. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinys
4. Sprendiniai Nr. 2. Inžinerinės infrastruktūros brėžinys