

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

**Objektas:** SANDĖLIAVIMO PASKIRTIES PASTATO ALOVĖS G. 3A, ALYTUJE STATYBOS PROJEKTAS.

**Dalis:** ŽEMĖS SKLYPO ALYTUJE, ULONŲ G. 33/ VARĖNOS G. 24 PADALIJIMO Į ATSKIRUS SKLYPUS IR JŲ TVARKYMO BEI NAUDOJIMO REŽIMO NUSTATYMO DETALIOJO PLANO TPDR NR. T00004902 KOREKTŪRA – STATINIŲ STATYBOS RIBOS, STATYBOS ZONOS, SERVITUTŲ PATIKSLINIMAS SUPLANUOTOS TERITORIJOS DALYJE, APIMANČIOJE ŽEMĖS SKLYPĄ ALOVĖS G. 3A, ALYTUJE, TECHNINIO PROJEKTO RENGIMO METU.

### **Bendrieji duomenys:**

1. Žemės sklypo kadastrinis Nr. 1101/0031:246, unikalus Nr. 4400-1243-9160.
2. Sklypo plotas 5118 m<sup>2</sup>.
3. Žemės naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.
4. Pastatai ir statiniai: pastatas – cemento sandėlis 33F1p (unikalus Nr. 1191-0002-3260), pastatas – sandėlis 34F1p (unikalus Nr. 4400-2908-4608), pastatas – dirbtuvės 37P1p (unikalus Nr. 4400-4752-4327), ), pastatas – dirbtuvės 38P1p (unikalus Nr. 4400-4752-4338), kiti inžineriniai statiniai – kiemo aptvėrimas T (unikalus Nr. 4400-1208-9282).
5. Žemės sklypo, pastatų ir statinių savininkas – AB Mašinų gamykla „Astra“.
6. Servitutai: kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas) – plotas 0,0292 ha; kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas) – plotas 0,0478 ha; kelio servitutas (viešpataujantis daiktas).
7. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: XLIX vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (0,12 ha plotas); XLVIII šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos (plotas 0,0528 ha); VI elektros linijų apsaugos zonos (plotas 0,02 ha).

**Detaliojo plano koregavimo tikslas:** statinių statybos zonos, statybos ribos, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų koregavimas, nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, Alytaus miesto bendrojo plano sprendinių, statinio (sandėliavimo paskirties pastato) statybos projekto rengimo metu, vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 8 punktu.

Žemės sklypo Alytuje, Ulonų g. 33 / Varėnos g. 24 padalijimo į atskirus sklypus ir jų tvarkymo bei naudojimo režimo nustatymo detalusis planas buvo patvirtintas Alytaus miesto savivaldybės tarybos 2007-04-05 sprendimu Nr. T-66. Šiuo detalioju planu ir buvo suformuotas žemės sklypas Alovės g. 3A, Alytuje. Anksčiau parengtu detalioju planu nustatyti šie teritorijos naudojimo reglamentai: žemės naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, leistinas pastatų aukštis 15 m, leistinas sklypo užstatymo tankumas 72 %, intensyvumas 0,78. Taip pat buvo suplanuotos statybos ribos, statybos zona, servitutai, nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 8 dalį detaliosiuose planuose nustatyta statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos, pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinama teritorijos dalis, planuojamos

teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis gali būti koreguojami, jeigu tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių, savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu statinio projekto rengimo metu. Prieš tai šiam kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimui turi raštu pritarti visi žemės sklypo valdytojai ir naudotojai bei Teritorijų planavimo komisija, jai pateikiant statinio projekto sklypo sutvarkymo dalį.

Pagal Alytaus miesto bendrojo plano sprendinių keitimo, patvirtinto Alytaus miesto savivaldybės tarybos 2016-10-27 sprendimu Nr. T-290 sprendinius žemės sklypas Alovės g. 3A patenka į mišrią gyvenamąją teritoriją. Tačiau Alytaus miesto bendrojo plano sprendinių keitimo aiškinamojo rašto 5 psl. nekilnojamojo turto savininkams, kurių turto esama naudojimo paskirtis, būdas prieštarauja Alytaus miesto bendrojo plano sprendinių keitimo sprendiniams, paliekama teisė naudotis nekilnojamoju turtu be apribojimų kaip jis buvo naudojamas iki BP sprendinių keitimo patvirtinimo datos, nekeičiant jo naudojimo paskirties, būdo. Keičiant minėtų sklypų žemės naudojimo būdą, pastarasis keičiamas, vadovaujantis Alytaus miesto bendrojo plano sprendinių keitimo sprendiniais. Dabar, koreguojant anksčiau rengto detaliojo plano sprendinius, žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas lieka tie patys - kita paskirtis, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

#### **Sprendinių koregavimas:**

- Planuojama užstatymą artinti prie sklypo šiaurės vakarinės ribos – Alovės gatvės. Sklypo šiaurės vakariniu pakraščiu praeina šilumos tinklai, kurie jau apie dešimt metų neeksploatuojami. Tai Ulonų gatve einančių šilumos tinklų atšaka į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų kvartalą ir anksčiau šioje zonoje veikusias įmones. Tinklus eksploatuojanti įmonė UAB „Litesko“ filialas „Alytaus energija“ neplanuoja ateityje pradėti eksploatuoti šių tinklų (pridedamas preliminarus susirašinėjimas su UAB „Liteko“ filialo „Alytaus energija“ specialistais). Alovės gatvei žemės sklypas nesuformuotas. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Alytaus skyrius 2018-07-16 raštu Nr. 2ST-82-(14.2.5) davė sutikimą statyti statinį žemės sklype, besiribojančiame su valstybinės žemės sklypu arba valstybine žeme, kurioje nesuformuoti žemės sklypai, neišlaikant 3 m atstumo iki sklypo ribos. Todėl planuojame sklype šiaurės vakarinę užstatymo riba artinama iki pat sklypo Alovės g. 3A, Alytuje, šiaurės vakarinės ribos.
- Po pastatais ir statiniais patenkančių inžinerinių tinklų iškėlimą ar išsaugojimą būtina derinti su šių tinklų savininku statinio techninio projekto rengimo metu pagal iš jo gautas technines sąlygas. Detaliojo plano korektūros sprendiniuose pateikti galimi inžinerinių komunikacijų perkėlimo variantai arba prievolė užtikrinti priėjimą prie inžinerinių tinklų jų remonto metu.
- Pietrytinėje teritorijos dalyje, besiribojančioje su sklypu Ulonų g. 33C, Alytuje (unikalus Nr. 4400-1243-9217, priklausančiu tam pačiam savininkui AB Mašinų gamykla „Astra“) ties pastatu- sandėliu (34F1p) ateityje taip pat planuojama artinti užstatymą iki pat sklypo ribos. Šioje zonoje planuojama statyti stoginę. Kadangi po planuojama užstatymo zona praeina vietiniai inžineriniai tinklai, statinys turi būti pastatytas ir eksploatuojamas taip, kad būtų užtikrintas patogus priėjimas prie šių inžinerinių komunikacijų jų remonto ar rekonstrukcijos atveju.
- Atstumas nuo gamybos, pramonės ar sandėliavimo pastatų iki sklypo ribos turi būti nustatomas pagal STR 1.05.01:2017 priedo Nr. 7 reikalavimus. 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. Nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valstybinės žemės valdytojo rašytinį sutikimą.

- Pagal STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas „, 58 punkto reikalavimus Prie pastatų ir inžinerinių statinių pagal visą jų ilgį turi būti užtikrintas priešgaisrinių automobilių privažiavimas: iš vienos pusės – kai pastato ar inžinerinio statinio plotis ne didesnis kaip 18 m ir iš dviejų pusių – kai plotis didesnis kaip 18 m, taip pat kai kiemai yra uždari ar pusiau uždari. Kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis 4, 5 m (pravažiavimo po pastatu angos aukštis).
- Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų, nustatomus pagal STR 2.03.05:2005 1 priedą. Jeigu atstumai tarp pastatų yra mažesni už numatytus priede, gaisrų plitimas turi būti ribojamas konstrukcinėmis priemonėmis.
- Kelio servitutas pietvakarinėje sklypo dalyje S1(tarnaujantis daiktas) yra esamas. Jo plotas 292 m<sup>2</sup>. Pietvakariniame sklypo pakraštyje taip pat planuojamas kelio servitutas S2 (tarnaujantis daiktas), kurio plotas 605 m<sup>2</sup>.
- Įvažiavimus į sklypą planuojama įrengti tiesiai iš Alovės gatvės (šalia pietvakarinės ir šiaurės rytinės sklypo ribų). Todėl viešpataujantis kelio servitutas, kuris iš Alovės gatvės buvo įrengtas per gretimą sklypą Ulonų g. 33C, gali būti naikinamas.
- Siekiant gerinti aplinkos kokybę, palaikyti teritorijos ekologinį stabilumą, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoje projektuojant pastatus ir statinius, mažiausiai 10 % nuo viso žemės sklypo ploto turi būti skirta priklausomiesiems želdynams (pagal LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintą „Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo aprašą“). Esant poreikiui, želdiniai kertami ir kitaip pertvarkomi pagal tai reglamentuojančių teisės aktų reikalavimus.

Teritorijų planavimo vadovė

Gailutė Zimnickienė (kvalifikacijos atestatas Nr. A722)