

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendroji informacija

Teritorijų planavimo dokumentas rengiamas LR teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS) TPD Nr. K-VT-11-16-485.

TPD pavadinimas: ŽEMĖS SKLYPŲ ALOVĖS G. 6 IR ULONŲ G. 31A, ALYTUJE, SUJUNGIMO, SKLYPO TVARKYMO BEI NAUDOJIMO REŽIMO NUSTATYMO DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS.

Koreguojamo detaliojo plano numeris TPD registre: T00006250.

TPD lygmuo: vietovės.

TPD rūšis: Kompleksinis (detalusis planas).

Planuojama teritorija: 0,9395 ha.

TPD uždaviniai: pakeisti žemės sklypo Ulonų g. 31A, Alytuje, naudojimo būdą (iš pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos į komercinės paskirties objektų teritorijos), nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus.

TPD organizatorius: Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Rotušės a. 4, Alytus, tel. (8 315) 55102, faksas (8 315) 55192, el. p. info@alytus.lt.

TPD iniciatorius: A. Baltulio IĮ, į. k. 149720385, Ulonų g. 31A, Alytus, tel. (8 315)53503, atstovaujama savininko Algirdo Baltulio.

TPD rengėjas: Gailutė Zimnickienė, individualios veiklos vykdymo pažyma Nr. (21-20)-S(A)-4095, S. Dariaus ir S. Girėno g. 3, Alytus, tel. (8 688)56966, el. p. gailute@zimnickas.eu.

TPD projekto vadovė: Gailutė Zimnickienė, architektė, projekto vadovė, atestato Nr. A722, tel. (8 688)56966, el. p. gailute@zimnickas.eu.

TPD rengiamas, vadovaujantis:

- Teritorijų planavimo įstatymu, galiojančiu nuo 2014-01-01.
- LR teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymu.
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis LR AM 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8.
- Alytaus miesto bendrojo plano keitimas T00079462, patvirtintas 2016-11-30.
- Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-11-03 įsakymas Nr. DV-1034 „Dėl teritorijų planavimo proceso iniciavimo ir planavimo tikslų nustatymo“ (REG 16922).
- Detaliojo plano koregavimo planavimo darbų programa, patvirtinta Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-11-17 įsakymu Nr. DV-1090 (REG 16929).
- Teritorijų planavimo sąlygomis :
- REG17246 (2016-12-08) – AB „Energijos skirstymo operatorius“;
- REG17425 (2016-12-09) – TELIA LIETUVA, AB;
- REG17949 (2016-12-21) - Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos;
- REG17267 (2016-12-08) – Alytaus miesto savivaldybės administracija;
- REG 18058 (2016-12-19) - Aplinkos apsaugos agentūra.

Teritorijų planavimo sąlygų buvo prašyta, tačiau jų neišdavė laiku UAB „Dzūkijos vandenys“, Alytaus apskrities priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, UAB „Litesko“ filialas „Alytaus energija“, Alytaus apskrities vyriausiasis policijos komisariatas.

Galiojantis detalusis planas (dabar koreguojamas) yra patvirtintas Alytaus miesto savivaldybės tarybos 2007-12-28 sprendimu Nr. T-267 „Dėl detaliųjų planų tvirtinimo“. Pagal patvirtinto detaliojo plano sprendinius žemės sklypai Alovės g. 6, Alytuje (plotas - 0,8248 ha) ir Ulonų g. 31A (plotas – 0,1147 ha), buvo sujungtas į vieną sklypą, kurio plotas 0,9395 ha. Sklypui buvo nustatyta žemės naudojimo paskirtis kita ir du naudojimo būdai: 4063 m² ploto sklypo daliai nustatytas naudojimo būdas komercinės paskirties objektų teritorijos, 5332 m² ploto sklypo daliai –

1E1ž(p) – pastatas – autodetalių parduotuvė, unikalus Nr. 1195-9004-1015. Savininkas - Algirdo Baltulio individuali įmonė (į. k. 149720385).

1P1p – pastatas - mechaninės dirbtuvės – buitinės patalpos, unikalus Nr. 1196-1000-4010. Savininkas - Algirdo Baltulio individuali įmonė (į. k. 149720385).

2B2p – pastatas – administracinis pastatas, unikalus Nr. 1196-1000-4021. Savininkas - Algirdo Baltulio individuali įmonė (į. k. 149720385).

3F1p – pastatas – sandėlis, unikalus Nr. 1196-1000-4032. Savininkas - Algirdo Baltulio individuali įmonė (į. k. 149720385).

4F1p – pastatas – sandėlis, unikalus nr. 1196-1000-4043. Savininkas - Algirdo Baltulio individuali įmonė (į. k. 149720385).

Kiti statiniai (inžineriniai) - kiemo statiniai (kiemo aptvėrimas, kiemo aikštelė, pastogė 5I1g, kuro saugykla), unikalus Nr. 1196-1000-4054. . Savininkas - Algirdo Baltulio individuali įmonė (į. k. 149720385).

2.3 Servitutai:

0,0246 ha ploto servitutas – teisė aptarnauti, teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Juridinis pagrindas – Alytaus apskrities viršininko įsakymas 2008-06-06 nr. 11-Ž-1501.

2.4 Gretimybės:

1) kadastrinis Nr. 1101/0031:206, Ulonų g. 31, nuosavybė – Lietuvos Respublika, panauda – Alytaus pataisos namai (visuomeninės paskirties objektų teritorija);

2) kadastrinis Nr. 1101/0031:5, Ulonų g. 29B, pastatai priklauso AB „Alytaus gelžbetonis“ ir Ričardui Vaitoniui;

3) kadastrinis Nr. 1101/0031:266, Ulonų g. 31J, nuosavybė – Lietuvos Respublika, nuomos sutartis – UAB „Algraižė“ pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija);

4) kadastrinis Nr. 1101/0031:215, Ulonų g. 31G, nuosavybė – Lietuvos respublika, nuomos sutartis – A. Petkevičiaus IĮ, Vidmantas Grikevičius, Juozas Žemaitis (komercinės paskirties objektų teritorija);

5) kadastrinis Nr. 1101/0031:265, Ulonų g. 31B, nuosavybė – Lietuvos Respublika, nuomos sutartis – A. Valūno IĮ, Romas Baziliauskas (pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija).

6) Alovės gatvė;

7) Ulonų gatvė.

2.5 Koreguojamame detalajame plane nustatyti naudojimo reglamentai:

Pagal anksčiau parengto, dabar koreguojamo Žemės sklypų Alovės g. 6 ir Ulonų g. 31A, Alytuje, sujungimo, tvarkymo bei naudojimo režimo nustatymo detaliojo plano sprendinius buvo nustatyti tokie naudojimo reglamentai:

1) žemės sklypo naudojimo būdas: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (5332 m² sklypo daliai), komercinės paskirties objektų teritorijos (4063 m² ploto sklypo daliai);

2) leistinas pastatų aukštis 10 m;

3) užstatymo tankumas 60 %;

4) užstatymo intensyvumas 60%.

2.6 Planuojama teritorija Alytaus miesto bendrojo plano sprendiniuose:

Alytaus miesto bendrojo plano sprendiniuose planuojama teritorija yra mišrios gyvenamosios teritorijos (GM) funkcinėje zonoje. Tai teritorija, skirta visų tipų gyvenamosios paskirties pastatams ir prekybos, paslaugų, maitinimo, viešbučių, kultūros, mokslo, sporto ir administracinės paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai.

3. Sprendiniai

Koreguojant detaliojo plano sprendinius, koreguojami šie naudojimo reglamentai:

- 1) didinamas leistinas pastatų aukštis;
- 2) didinamas leistinas užstatymo tankumas;
- 3) didinamas leistinas užstatymo intensyvumas;
- 4) nustatomas teritorijos naudojimo tipas;
- 5) nustatomas užstatymo tipas;
- 6) nustatoma priklausomųjų želdynų teritorijos dalis.

Nustatomi naudojimo reglamentai:

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita.

Žemės naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos K.

Teritorijos naudojimo tipas: mišri gyvenamoji teritorija GM.

Leistinas pastatų aukštis: 19 m.

Leistinas sklypo užstatymo tankis: 70 %.

Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (vieneto dalimis): 2.

Užstatymo tipas: laisvo planavimo.

Priklausomųjų želdynų teritorijos dalis: 15 %.

Statinių paskirtys: negyvenamieji viešbučių, administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų pastatus), prekybos paskirties, paslaugų paskirties, maitinimo paskirties, sporto paskirties pastatai.

Pastatų aukštų skaičius: 1-5.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

1. XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos.
2. XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos.
3. VI. Elektros linijų apsaugos zonos.
4. I. Ryšių linijų apsaugos zonos.
5. XX. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos.

Esamas servitutas: S1 - 246 m² (tarnaujantis daiktas) – teisė aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodai 207, 208).

Alytaus miesto bendrojo plano sprendiniuose planuojama teritorija patenka į gyvenamąją funkcinę zoną, kurios naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija GM. Planuojamas sklypas yra pietinėje Alytaus miesto dalyje. Pietuose sklypas ribojasi su Ulonų gatve (krašto kelio Naujieji Valkininkai – Daugai – Alytus tęsinys). Prie rytinės sklypo ribos yra Alovės gatvė. Kitoje gatvės pusėje ties planuojama teritorija žemės sklype Ulonų g. 33 yra Lukoil degalinė. Degalinės apsaugos zona (10 m pločio) nepatenka į planuojamą teritoriją.

Statybos reglamentas. Anksčiau sklype buvo nustatyti du žemės naudojimo būdai - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos P ir komercinės paskirties objektų teritorijos K. Dabar sklypui nustatomas vienas žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos K. Planuojamoje teritorijoje vykdoma veikla – prekyba automobilių detalėmis, prekių sandėliavimas patalpose. Šiaurės vakarinėje sklypo dalyje yra įrengtas metalo laužo supirkimo punktas, kurio užimamas plotas apie 0,2500 ha. Metalo perdirbimas vietoje nevykdomas. Surinktas metalas išvežamas į metalo perdirbimo įmones. Pavojingos atliekos teritorijoje nesaugomos. Todėl SAZ nenustatomas. Jeigu teritorijoje būtų statomas specializuotas prekybos centras, kaip numatyta miesto didžiųjų prekybos centrų išdėstymo scheme, metalo laužo supirkimo punktas teritorijoje būtų naikinamas. Sklypui nustatomas maksimalus leistinas užstatymo intensyvumas 2 ir užstatymo tankumas 70 %.

3 m atstumu nuo sklypo ribos gali būti statomos ne aukštesnės nei 8,5 m pastato dalys. Aukštesnėms pastato dalims šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio

metru. Šis atstumas gali būti sumažintas, jeigu gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. Planuojamas pastatų paaukštinimas neigiamos įtakos gretimuose sklypuose esančių pastatų insoliacijai neturės, nes gyvenamųjų nei visuomeninių pastatų artimoje aplinkoje nėra. Pastatų statybos zona parodyta grafiškai pagrindiniame brėžinyje. Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas.

Želdiniai. Planuojame sklype želdynų plotas turi būti ne mažesnis nei to reikalauja LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintas „Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas“. Priklausomųjų želdinių plotas turi būti ne mažesnis nei 15 %. Anksčiau sklype buvo keletas senų medžių. Bet dabar medžiai iškirsti. Todėl specialioji žemės naudojimo sąlyga - saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje (pagal LRV nutarimo Nr. 343 punktą XXVII) dabar naikinama.

Susisiekimo sistema. Susisiekimo sistema nekeičiama, tik papildomai planuojamas vienas įvažiavimas - išvažiavimas iš Alovės gatvės. Iš Ulonų gatvės (B1 kategorija) yra esami įvažiavimas ir atskiras išvažiavimas. Pietryčiuose planuojama teritorija ribojasi su Alovės gatve (D3 kategorijos). Dabar yra įrengtas atskiras įvažiavimas ir išvažiavimas iš esamos automobilių stovėjimo aikštelės. Esamas įvažiavimas - išvažiavimas yra ir iš pravažiavimo, einančio šiaurės vakariniu planuojamo sklypo pakraščiu. Šis pravažiavimo kelias, rengiant gretimų sklypų (kadastrinis Nr. 1101/0031:206 ir 1101/0031:5) teritorijų planavimo dokumentus, turėtų būti įteisintas kaip kelio servitutas arba suformuotas atskiru sklypu.

Automobilių parkavimas. Automobilių stovėjimo vietų poreikis prie pastatų nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelės reikalavimus. Parkavimo vietų poreikis tiksliai nustatomas techninio projekto lygmenyje. Galimas požeminio parkavimo variantas.

Inžineriniai tinklai. Planuojamoje teritorijoje yra gerai išvystyta inžinerinė infrastruktūra. Sklype esantys pastatai jau prijungti arba gali būti prijungti prie magistralinių elektros, ryšių, vandentiekio, lietaus ir buitinių nuotekų tinklų, šilumos tinklų. Prieš statant naujus pastatus ir rekonstruojant pastatus, plečiant užstatymo zoną, iš statybos zonos turi būti iškelti inžineriniai tinklai, laikantis teisės aktų reikalavimų ir inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių išduotų techninių sąlygų, parengus inžinerinių tinklų rekonstrukcijos, perkėlimo ir naujų tinklų įrengimo projektus. Buitinių nuotekų tinklų, praeinančių tarp pietinėje teritorijos dalyje esančių pastatų iš gretimo sklypo Ulonų g. 31, iškėlimas iš statybos zonos buvo numatytas ir anksčiau rengtame detalijame plane. Šių tinklų perkėlimą iš statybos zonos planuojamos teritorijos savininkas turėtų atlikti savo lėšomis, suderinęs su gretimo sklypo valdytojais ir naudotojais. Esamiems požeminiams elektros tinklams nustatoma 1 m pločio į abi puses apsaugos zona. Ryšių tinklams apsaugos zonos plotis po 2 m. Esamų vandentiekio, buitinių nuotekų, lietaus nuotekų tinklų apsaugos zonų plotis po 2,5 m (jeigu gylis ne didesnis kaip 2,5 m), po 5 m (jei gylis didesnis nei 2,5 m), po 10 m vamzdynamics, kurių skersmuo didesnis nei 400 mm. Šilumos tinklų apsaugos zonos plotis po 5 m į abi puses nuo kanalo (vamzdyno) kraštų, kameros išorinės sienos. Teritorijos pietinėje dalyje esančiai šilumos trasai, kuri eina į gretimame sklype esantį pastatą, yra nustatytas 246 m² ploto servitutas – teisė aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas.

Gaisrinė sauga. Atstumas iki artimiausios Alytaus priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos, esančios Suvalkų g. 34, Alytuje, 1,8 km. Privažiuoti prie planuojamo sklypo galima iš Alovės gatvės, Ulonų gatvės ir iš pravažiavimo kelio, esančio šalia šiaurės vakarinės sklypo ribos. Pastatai ir statiniai sklype turi būti projektuojami, vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, patvirtintais Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338. užtikrinant priešgaisrinę saugą, numatant gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimą, numatant gesinimo sistemas. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos

pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami, rengiant statinių techninius projektus. Gaisro plitimas į kitus statinius gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (priešgaisrinė siena (ekranas)), kurios atskiria gretimus statinius ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje kilęs gaisras neišplistų į už jos esantį gretimą statinį.

Prie rytinės sklypo ribos yra Alovės gatvė. Kitoje gatvės pusėje ties planuojama teritorija žemės sklype Ulonų g. 33 yra Lukoil degalinė. Degalinės apsaugos zona (10 m pločio) nepatenka į planuojamą teritoriją. Pagal LRV 1992-05-12 nutarimo Nr. 343 punkto 51 reikalavimus, už suskystintųjų dujų degalinės apsaugos zonos statant pastatus (gyvenamuosius, visuomeninius, pramoninius) ir kitus statinius, nustatomas 80 m atstumas nuo antžeminių suskystintų dujų rezervuarų iki šių pastatų. Dalis planuojamos užstatymo zonos patenka į tą 80 metrų atstumą. Šioje dalyje projektuojant pastatus, būtina numatyti papildomas konstrukcines priešgaisrinės apsaugos kompensacines priemones. Prie antžeminių suskystintų dujų degalinės rezervuarų jau dabar yra pastatyta gelžbetoninė siena, dalinai atribojanti rezervuarus nuo planuojamos teritorijos. Tačiau projektuojant pastatus, būtina atlikti skaičiavimus, ar jina pakankama projektuojamų pastatų apsaugai ir ją rekonstruoti, reikalui esant.

Gaisro atveju vanduo gali būti imamas iš gaisrinio hidranto Nr. 145H, esančio Ulonų gatvėje ties degalinės sklypu Ulonų g. 33 (ne toliau nei 200 m nuo planuojamų pastatų).

Sanitariniai reikalavimai. Planuojama teritorija yra buvusio Pietinio pramonės rajono dalyje, kurią pagal dabar galiojančius Alytaus miesto bendrojo plano sprendinius numatoma paversti mišria gyvenamąja teritorija. Planuojama teritorija nepatenka į kitų įmonių ir objektų sanitarinės apsaugos zonas. Šiuo metu planuojamoje teritorijoje vykdoma prekybos ir paslaugų veikla. Apie 0,2500 ha plote veikia metalo laužo supirkimo punktas. Metalo laužas superkamas ir išvežamas į kitas įmones perdirbimui. Todėl sanitarinė apsaugos zona šiai veiklai nenustatoma su sąlyga, kad teritorijoje nebus superkamos, saugomos, surenkamos pavojingos atliekos ir nebus vykdomas joks surinkto metalo laužo apdirbimas bei perdirbimas.

Pastatai projektuojami laikantis higienos normų HN 35:2007 „Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų patalpų ore“, HN 24:2003 „Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai“, HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ ir kitų teisės aktų reikalavimų. Pastatai bus prijungti prie magistralinių vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklų.

Planuojama teritorija patenka į vandenvietės apsaugos IIIA juostą. Todėl teritorijai turi būti taikomi LRV 1992-05-12 nutarimo Nr. 343 punkto XX reikalavimai.

Projekto vadovė

Gailutė Zimnickienė (atestatas Nr. A722)