

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-11-17-73.

TPD pavadinimas: ŽEMĖS SKLYPŲ UPELIO G. 23 IR UPELIO G. 25, ALYTUJE, DETALIOJO PLANO (TPD REG. NR. 00070843) KOREGAVIMAS.

TPD lygmuo: vietovės.

TPD rūšis: Kompleksinis (detalusis planas).

Planuojama teritorija: 0,2364 ha.

TPD uždaviniai: žemės sklypo Upelio g. 25, Alytuje, teritorijos naudojimo reglamentų koregavimas.

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: UAB „Jaastra-wam, į. k. 32310659, Liepų g. 6, Alytus, tel. (8 699)62158, atstovaujama direktorės Anicetos Jaloveckaitės.

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. gailutez@takas.lt.

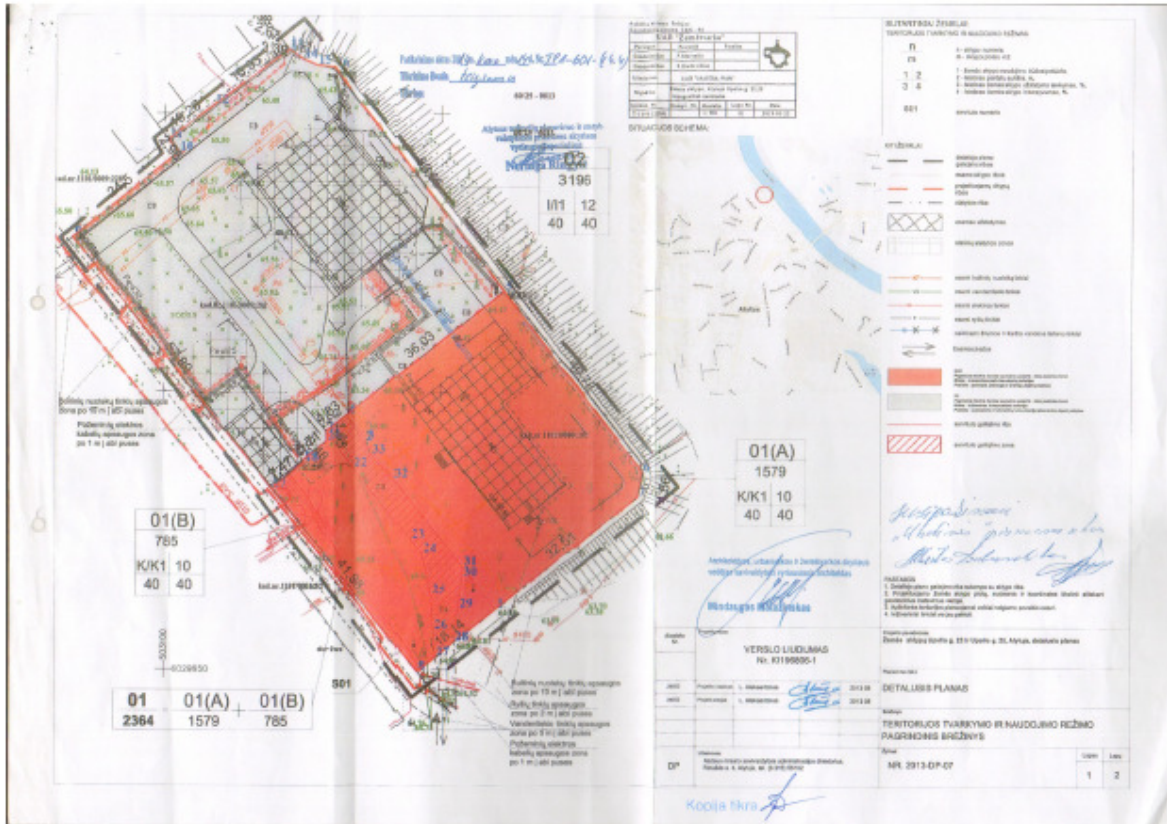
TPD projekto vadovė: Gailutė Zimnickienė, architektė, projekto vadovė, atestato Nr. A722, tel. (8 688)56966, el. p. gailutez@takas.lt.

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 2017-01-04 įsakymas Nr. DV-12 „Dėl teritorijų planavimo proceso iniciavimo ir planavimo tikslų nustatymo“.
- Detaliojo plano koregavimo planavimo darbų programa, patvirtinta Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-01-19 įsakymu Nr. DV-65.
- Teritorijų planavimo sąlygomis :
- REG22641 – Telia Lietuva, AB 201702-13;
- REG23299 - Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2017-02-22;
- REG23243 – Alytaus miesto savivaldybės administracija 2017-02-21;
- REG 23263 – Aplinkos apsaugos agentūra 2017-02-22.

Teritorijų planavimo sąlygų buvo prašyta, tačiau jų neišdavė laiku UAB „Dzūkijos vandenys“, Alytaus apskrities priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, AB „Energijos skirstymo operatorius“.

Galiojantis detalusis planas (dabar koreguojamas) yra patvirtintas Alytaus miesto savivaldybės tarybos 2014-03-27 sprendimu Nr. T-100 „Dėl detaliojo plano tvirtinimo“. Šiuo detaliojo planu buvo koreguotas TPD reg. Nr. 001113000485. Pagal patvirtinto detaliojo plano sprendinius buvo praplėsti abu žemės sklypai, pakeistas žemės sklypo Upelio g. 25, Alytuje žemės naudojimo būdas iš inžinerinės infrastruktūros teritorijos į komercinės paskirties objektų teritorijos. Taip pat buvo nustatytas teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas.



KOREGUOJAMAS DETALUSIS PLANAS, PATVIRTINTAS 2014-03-27.



STATYBOS ZONOS KOREGAVIMAS, PATVIRTINTAS 2014-12-17

2014 metų pabaigoje, rengiant statinio techninį projektą, buvo koreguotas Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-03-27 įsakymu Nr. T-100 patvirtintas detalusis planas, pakeičiant statybos zonos ribas. Šis koregavimas patvirtintas Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-12-17 įsakymu Nr. DV-890.

2. Esama padėtis

Žemės sklypo registro numeris Nekilnojamojo turto registre – 44/1746355.

Žemės sklypo adresas: Upelio g. 25, Alytus.

Kadastrinis Nr. 1101/0009:148.

Sklypo plotas : 0,2364 ha.

Žemės naudojimo paskirtis : kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas : komercinės paskirties objektų teritorijos.

Nuosavybės teisė: UAB „Jaastra-wam“, į. k. 302310659.

2.1 Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, įrašytos Nekilnojamojo turto registro centrinio banko išrašė:

1. XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos.
2. XXIX Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos.
3. XXVII. Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje.
4. VI. Elektros linijų apsaugos zonos.
5. I. Ryšių linijų apsaugos zonos.

2.2 Pastatai ir statiniai:

2H1p – pastatas – buitinės patalpos, unikalus Nr. 1198-1005-12027. Savininkas – UAB „Jaastra-wam“. Pastato bendrasis plotas -367,48 m²

2.3 Galiojantys servitutai:

0,0218 ha ploto kelio servitutas (tarnaujantis daiktas) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku. Įregistravimo pagrindas – nacionalinės žemės tarnybos Alytaus skyriaus vedėjo 2014-10-28 įsakymas Nr. VI-(14.2.2)-1494.

2.4 Gretimybės:

1) Lietuvos Respublika (naudotojas UAB „Dzūkijos vandenys“) Upelio g. 23, Alytuje (kadastrinis Nr. 1101/0091:201) - pietvakariuose; dviračių takas pietryčiuose, Nemuno upė su apsaugos juosta šiaurės vakaruose; šiaurės rytuose detaliuoju planu T00074797 (Alytaus miesto centrinės dalies detalusis planas) suformuotas bendro naudojimo teritorijos 0,1843 ha ploto žemės sklypas, kuris dar neįregistruotas Nekilnojamojo turto registre.

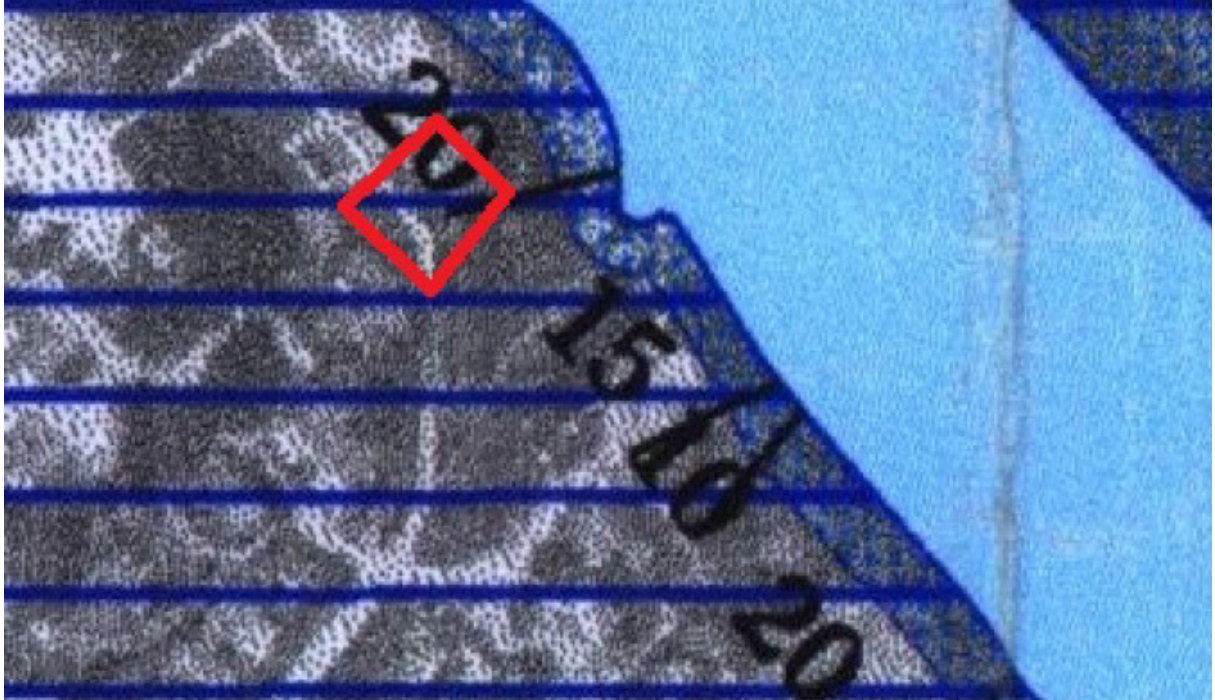
2.5 Koreguojamame detaliojame plane nustatyti naudojimo reglamentai:

Pagal anksčiau parengto, dabar koreguojamo Žemės sklypų Upelio g. 23 ir Upelio g. 25 Alytuje, detaliojo plano sprendinius žemės sklypui Upelio g. 25, Alytuje buvo nustatyti tokie naudojimo reglamentai:

- 1) žemės sklypo naudojimo būdas : komercinės paskirties objektų teritorijos;
- 2) leistinas pastatų aukštis 10 m;
- 3) užstatymo tankumas 40 %.
- 4) užstatymo intensyvumas 40%.

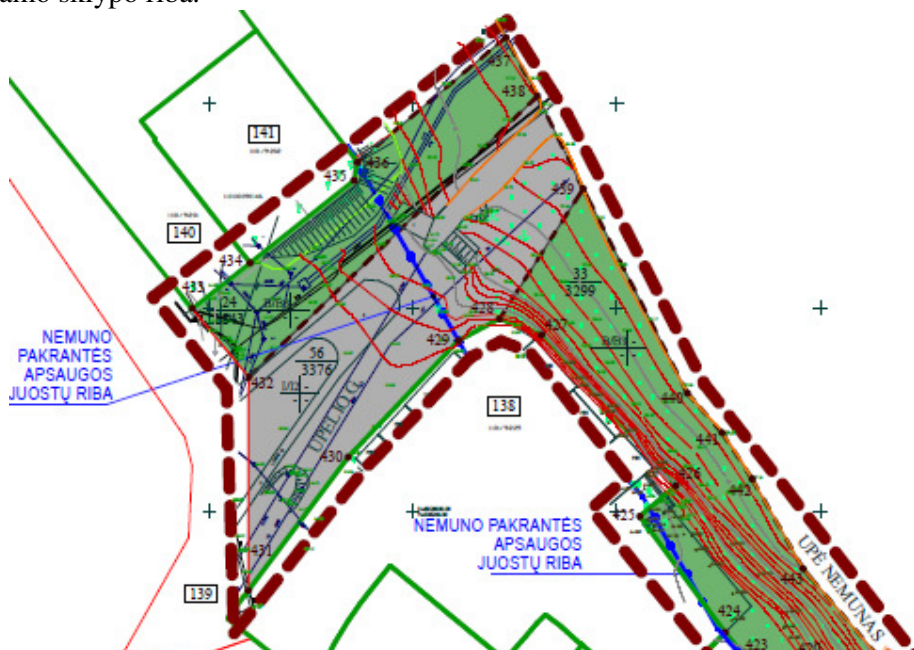
2.6 Nemuno upės apsaugos juosta ir zona ties planuojama teritorija:

Pagal 2005 m. parengto Alytaus miesto Nemuno upės ir kitų vandens telkinių pakrančių juostos ir zonos nustatymo specialiojo plano TPD reg. Nr. T00004887 sprendinius planuojama teritorija patenka į Nemuno upės apsaugos zoną. Upės apsaugos juostos plotis ties planuojama teritorija yra 20 m, ir apsaugos juosta yra maždaug už 30 m nuo planuojamo sklypo ribos.



2005 M. PARENGTO NEMUNO UPĖS IR KITŲ VANDENS TELKINIŲ PAKRANČIŲ
APSAUGOS JUOSTŲ IR ZONŲ NUSTATYMO SPECIALIOJO PLANO IŠTRAUKA

Pagal 2015-01-27 Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. DV-61 patvirtinto Alytaus miesto centrinės dalies detaliojo plano (TPD reg. Nr. T00074797) sprendinius už planuojamo sklypo Upelio g. 25, Alytuje pietrytinės ribos buvo suformuotas bendro naudojimo teritorijos žemės sklypas ir inžinerinės infrastruktūros teritorijos žemės sklypas. Detaliojo plano T00074797 sprendiniuose gretimoje teritorijoje nemuno apsaugos juosta sutampa su planuojamo sklypo riba.



2015 M. PATVIRTINTO ALYTAUS MIESTO CENTRINĖS DALIES DETALIOJO PLANO IŠTRAUKA

3. Sprendiniai

2016-11-30 patvirtintas Alytaus miesto bendrojo plano keitimas, pagal kurį galimas kitoks leistinas užstatymo intensyvumas. Todėl dabar koreguojant detaliojo plano sprendinius teritorijos dalyje, apimančioje žemės sklypą Upelio g. 25, Alytuje, 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;
- 7) keičiama servitutinio kelio trasos konfigūracija ir plotas.

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 užstatymas LPU.

Priklausomųjų želdynų teritorijos dalis: 15 %.

Statinių paskirtys: negyvenamieji viešbučių paskirties pastatai; administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administracinius pastatus) pastatai; prekybos paskirties pastatai; paslaugų paskirties pastatai; maitinimo paskirties pastatai ir 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. XXIX Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos.
3. XXVII. Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje.
4. VI. Elektros linijų apsaugos zonos.
5. I. Ryšių linijų apsaugos zonos.

Siūlomas kelio servitutas: S1 - 247 m² (tarnaujantis daiktas) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (kodas 215). Pasikeitė servitutinio kelio trasos konfigūracija ir plotas.

Alytaus miesto bendrojo plano sprendiniuose planuojama teritorija patenka į gyvenamąją funkcinę zoną, kurios naudojimo tipas yra mišri gyvenamoji teritorija GM. Planuojamas sklypas yra šiaurės rytiname mišrios gyvenamosios teritorijos pakraštyje, 50-60 m nuo Nemuno upės kairiojo kranto, upės apsaugos zonoje. Šiaurės rytuose su planuojamu sklypu ribojasi žemės sklypas Upelio g. 23, kurio naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos ir kuriame yra UAB „Dzūkijos vandenys“ eksploatuojama buitinių nuotekų persiurbimo stotis. Patekimui į šį sklypą iš Upelio gatvės planuojamoje teritorijoje yra kelio servitutas S1. Ties sklypu Upelio g. 25 gatvė baigiasi akligatviu.



IŠTRAUKA IŠ ALYTAUS MIESTO BENDROJO PLANO KEITIMO (patvirtinto 2016-11-30)

Statybos reglamentas. Žemės sklypo naudojimo būdas nekeičiamas, lieka komercinės paskirties objektų teritorijos K. Planuojamoje teritorijoje savininkas planuoja įrengti viešbutį. Įgyvendinant 2016 m. Alytaus miesto bendrojo plano keitimo sprendinius, leistinas pastatų aukštis didinamas iki 19 m, nustatomas maksimalus leistinas užstatymo intensyvumas (iki 2) ir užstatymo tankumas (iki 70%). Jeigu sklype bus planuojama ūkinės veiklos plėtra, kuri gali patekti į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ir 2 prieduose išvardintas veiklas, turi būti atliktos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo procedūros. Pagal LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 3 straipsnio 4 dalies reikalavimus ūkinės veiklos (šiuo atveju statybos leidimas) gali būti išduotas, tik atlikus PAV procedūras.

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 aukščiui metrui. 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. Planuojamas teritorijos užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas. Tai užstatymo tipas, kai pastatai statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neforemuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių.

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 %. Dauguma sklype esančių medžių bus išsaugoti. Kertami gali būti medžiai, patenkantys į esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonas ir esantys mažesniu nei 5 m atstumu nuo esamo pastato. Pietrytinėje sklypo dalyje augantys beržai, kurie patenka į planuojamą užstatymo zoną gali būti kertami, nustatyta tvarka gavus leidimą jų kirtimui.

Susisiekimo sistema, automobilių parkavimas. Įvažiavimas į planuojamą sklypą iš Upelio gatvės planuojamas servitutiniu keliu S2 per detaliuoju planu TPD reg. Nr. T00074797 suplanuotą bendro naudojimo teritorijos sklypą. Servituto S2 plotas m^2 . Planuojamame sklype Upelio g. 25 esantis kelio servitutas S1 skirtas įvažiavimui iš Upelio gatvės į sklypą Upelio g. 23. Anksčiau parengtame detalijame plane, kuris dabar koreguojamas, buvo nustatytas šio servituto plotas $218 m^2$. Siūloma servituto plotą didinti iki m^2 ir šiek tiek pakeisti jo konfigūraciją, kad būtų galima racionaliau suplanuoti automobilių parkavimą.

Automobilių stovėjimo vietų poreikis prie pastatų nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelę pagal konkrečią planuojamo pastato paskirtį. Parkavimo vietų poreikis tiksliai nustatomas techninio projekto lygmenyje. Automobilių parkavimas planuojamas tarp pastato (statybos zonos) ir sklypo pietvakarinės ribos.

Inžineriniai tinklai. Planuojamoje teritorijoje yra gerai išvystyta inžinerinė infrastruktūra. Sklype esantis pastatas prijungtas prie magistralinių elektros, ryšių, vandentiekio, buitinių nuotekų tinklų. Prieš statant naujus pastatus ir rekonstruojant pastatus, plečiant užstatymo zoną, iš statybos zonos turi būti iškelti inžineriniai tinklai, laikantis statybos reglamentuose ir kituose teisės aktuose nustatytų reikalavimų ir inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių išduotų techninių sąlygų, parengus inžinerinių tinklų rekonstrukcijos, perkėlimo ir naujų tinklų įrengimo projektus. 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 vamzdinams, kurių skersmuo didesnis nei 400 mm.

Pagal Alytaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimo T00074287 sprendinius planuojama teritorija patenka į decentralizuoto šilumos tiekimo zoną. Šioje zonoje pastatų šildymui rekomenduojama naudoti autonominius šilumos gamybos šaltinius, naudojančius ekologinius požiūriu švairius atsinaujinančius energijos išteklius (t. y. saulės, aplinkos oro, paviršinio ir giluminio grunto energiją ir pan.) arba gamtines dujas. Nustatant šilumos aprūpinimo būdą naujiems ar renovuojamiems objektams, suteikiama teisė pasirinkti individualų šildymo būdą bei kuro rūšį, remiantis ekonominiais skaičiavimais bei siūlomomis energijos (kuro) tiekėjų sąlygomis.

Gaisrinė sauga. Atstumas iki artimiausios Alytaus priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos, esančios Suvalkų g. 34, Alytuje 1,8 km. Privažiuoti prie planuojamo sklypo galima iš Upelio gatvės servitutiniu privažiavimo keliu, einančiu per bendro naudojimo teritorijos sklypą. Visuomeninės paskirties statinys ir jo priklausiniai projektuojami, vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“, STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių nuostatomis.

Gaisro atveju vanduo gali būti imamas iš gaisrinių hidrantų, esančių ne toliau nei 200 m nuo planuojamų pastatų. Toks hidrantas Nr. 223H yra Liepų – Upelio gatvių sankirtoje. Rengiant techninį projektą, pastatas turi būti projektuojamas, vadovaujantis galiojančiais normatyviniais dokumentais, užtikrinant priešgaisrinę saugą, numatant gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimą, numatant gesinimo sistemas.

Sanitariniai reikalavimai. Planuojama teritorija yra greta UAB „Dzūkijos vandenys“ eksploatuojamos buitinių nuotekų persiurbimo stoties. Pagal specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų p. 197 reikalavimus nuotekų siurblių apsaugos zona ne mažiau kaip po 10 metrų nuo išorinių sienelių. Sklypas Upelio g. 25 nepatenka į siurblinės apsaugos zoną. Šalia šiaurės vakarinės planuojamos teritorijos ribos yra ir elektros transformatorinė, kurios apsaugos zonos plotis po 10 m į visas puses nuo išorinių sienelių. Transformatorinės apsaugos zonoje neplanuojami pastatai.

Pastatai išdėstomi sklype, atsižvelgiant į vyraujančių vėjų kryptį, patalpų insoliacijos reikalavimus. Pastatai projektuojami, laikantis higienos normų HN 35:2007 „Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios aplinkos ore“, HN 104:2011 „Gyventojų sauga nuo elektros linijų sukuriama elektromagnetinio lauko“, HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, HN 24:2003 „Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai“. Pastatai prijungti prie magistralinių vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklų.