

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Planavimo organizatorius:

Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktorius

Plano rengėjas: MB „Sava architektūra“

Detaliojo plano koregavimo rengimo tikslas

- Planuojamoje teritorijoje atliekant prekybos centro statinio techninį projektą, jo viešinimo procedūros metu, visuomenės atstovai pareikalavo neplanuoti statinio ant pėsčiųjų (sveikatingumo) tako, kaip tai buvo suplanuota detalioju planu patvirtintu Alytaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu 2007 m. liepos 26 d. Nr. T – 152. Dėl tos priežasties vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 8 dalyje nustatytais atvejais koreguojama 318.3.1. statybos riba ir statybos zona.
- Planavimo tikslas – teritorijų planavimo dokumento koregavimas – statybos ribos ir statybos zonos keitimas. Kiti detaliojo plano sprendiniai (aukštingumas, intensyvumas ir tankis) nesikeičia.

Projekto rengimo bei derinimo tvarka

- Detalusis planas koreguojamas savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu techninio projekto rengimo metu, jei koregavimas nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų.
- Pritaria žemės sklypo valdytojai ir naudotojai bei Teritorijų planavimo komisija.

1. ESAMA SITUACIJA

Bendrieji duomenys

Esamas sklypas yra kitos pagrindinės tikslinės naudojimo paskirties (kad. Nr.: 1101/0016:2), 0,5396 ha ploto, suformuotas kadastriniais matavimais. Sklypas šalia Naujosios ir Statybininkų gatvių sankryžos. Teritorija neužstatyta. Sklype projektuojamas prekybos centro pastatas. Teritorija suplanuota detalioju planu kuris patvirtintas Alytaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu 2007 m. liepos 26 d. Nr. T – 152. Atliekamas šio detaliojo plano koregavimas. Atliekant techninį projektą (projektuojant prekybos centrą) prireikė pakeisti statybos ribą ir statybos zoną, kiti detaliojo plano sprendiniai nekeičiami.

Gretimybės

Sklypas ribojasi su valstybine žeme – sutikimas planuoti užstatymą arčiau negu 3m iki sklypo yra iš NŽT ir pridedamas projekto byloje.

Želdiniai ir inžineriniai tinklai

Inžinerinių tinklų iškėlimas ir įrengimas, bei medžių kirtimas arba išsaugojimas šiuo atveju derinamas techninio projekto metu.

Registruotos specialiosios naudojimo sąlygos sklype kad. Nr. 4400-3024-7304.

- dujotiekių apsaugos zonos - IX kodas,
- šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos - XLVIII kodas,
- saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje – XXVII kodas,
- ryšių linijų apsaugos zonos -I kodas,
- elektros linijų apsaugos zonos - VI kodas,
- vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos - XLIX kodas,
- Servitutas (tarnaujantis) – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas – 0.0063 ha.
- Servitutas (tarnaujantis) – teisė važiuoti transporto priemonėms – 0.0063 ha.

2. PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI

Sklypų ribų nustatymas, žemės paskirtis, bei numatomas veiklos būdas

- Esamas sklypas – 5396 kv. m. kitos paskirties žemė, naudojimo būdas (K)– komercinės paskirties objektų teritorijos, keičiama statybos zona, statybos riba.
- Kiti sprendiniai išlieka nekeičiami.
- **Sklypas Nr. 1:**
Plotas – 0.5396 ha, K;



Sava
Architektūra

MB „Sava architektūra“

Jotvingių g. 14, LT-62116, Alytus.

Kodas 303248356.

El. p. arch.ineta@gmail.com

arch. Ineta Bartasevičiūtė, tel. Nr. 8-610 24057

Žemės sklypo Topolių g. 1/Statybininkų g. 5
sujungimo su žemės sklypu
Topolių g. 1A, praplėtimo laisvos valstybinės žemės sąskaita,
bei tvarkymo režimo nustatymo detaliojo plano
(det .pl. TPD reg. Nr. 001113000082 korektūros)
užstatymo ribos ir užstatymo zonos koregavimas.

Aiškinamasis raštas

žemės naudojimo paskirtis- kitos paskirties žemė;
naudojimo būdas – (K) komercinės paskirties objektų teritorijos;
statinių aukštų skaičius(nuo – iki) – 5;
užstatymo tankis -50 %;
intensyvumas- 200%;
Teritorija, skirta prekybos, paslaugų ir pramogų statiniams statyti.

Gaisrinė sauga

Pagal patvirtintą detalųjį planą ir bus derinama techninio projekto metu.

Higienos ir sveikatingumo aspektu

Detalusis planas atliekamas laikantis sanitarinių apsauginių zonų. Jokia pavojinga aplinkai ar visuomenei ūkinė veikla nebus vykdoma. Sklypas nepapuola į sanitarinių zonų ribas, 300 m atstumu nuo sklypo nėra auštos įtampos 330 kV galingumo elektros linijos.

Atliekant techninį projektą statiniai turi atitikti reikalaujamą pastato akustinio komforto sąlygų klasę, šiuo bendruoju atveju numatoma E klasė, taip pat energetinio naudingumo koeficientas B klasės. Šie rodikliai gali keistis priklausomai nuo poreikio ir pastatų paskirties.

Aplinkos apsaugos aspektu

Poveikio aplinkos kokybei ir biologinei įvairovei: Planuojamoje teritorijoje jokia ūkinė veikla nenumatoma, todėl nebus kenksmingų atliekų. Sprendinių įgyvendinimas planuojamos teritorijos oro kokybei įtakos neturės. Buitinės nuotėkos bus jungiamos centralizuotai parengus privalomą įrengimo projektą.

Gamtos išteklių naudojimui: Sprendinių įgyvendinimas dirvožemio ištekliams ir žemės ūkio naudmenoms įtakos neturės. Statybos metu nukastas derlingas žemės sluoksnius bus sandėliuojamas, o vėliau panaudojamas dirvožemio atstatymui.

Kraštovaizdžio: Gretimybėse nėra viešosios paskirties pastatų ar kitų svarbių objektų. Planuojamas užstatymas bus papildomai svarstomas su visuomene ir pagal galimybes derinamas prie esamo. Statiniai neigiamos įtakos kraštovaizdžiui nedarys.

Ekosistemų ir gamtos objektų apsaugai: Planuojamo sklypo teritorijoje saugomų ar kitų vertingų ekosistemų nėra, todėl sklypo užstatymas ekosistemoms ir biologinei įvairovei neigiamos įtakos neturės. Iš projektuojamos teritorijos komunalinės atliekos turi būti kaupiamos hermetiškuose konteineriuose ir specialų leidimą turinčios įmonės išvežamos į atliekų tvarkymo centrą. Statybinės atliekos kurios nebus panaudotos, privalo būti pridudamos į atliekų tvarkymo centrą. Perspektyviniai inžinerinei infrastruktūrai numatomas komunikacijos koridorius. Objektas esminio neigiamo poveikio aplinkos kokybei nedarys.

Kraštovaizdžio aspektu

Planuojant sklypus būtina laikytis Vyriausybės 1992-05-12 nutarimo Nr.343 „dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“.

Trečiųjų asmenų objektyvių interesų saugos aspektu

Detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų. Detaliojo plano koregavimui raštu pritarė žemės sklypo naudotojai ir valdytojai.

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, fizikinę, biologinę, psichologinę įtaką daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra, neturės neigiamo poveikio planuojamai teritorijai. Taigi esamų pramoninių, ūkinių taršos objektų turinčių savo SAZ, ir galinčių įtakoti veiklą, nėra.

APIBENDRINTAI: visi aplinkosaugos, inžinerinių tinklų, higienos ir sveikatos bei kiti svarbūs statinio projektavimo sprendiniai šiuo metu yra planuojami techniniu statybos projektu vadovaujantis suderintu ir patvirtintu detalioju planu. Statinio techninis projektas bus derinamas įstatymu numatyta tvarka.

Arch. I.Bartasevičiūtė



**Sava
Architektūra**

MB „Sava architektūra“

Jotvingių g. 14, LT-62116, Alytus.

Kodas 303248356.

El. p. arch.ineta@gmail.com

arch. Ineta Bartasevičiūtė, tel. Nr. 8-610 24057