

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### BENDRIEJI DUOMENYS. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

**Rengiamo teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:** Žemės sklypo, esančio Panemuninkėlių g. 4, Alytuje, padalijimo į du atskirus žemės sklypus ir jų tvarkymo bei naudojimo režimo nustatymo detaliojo plano koregavimas (TPD reg. Nr. T00005254 koregavimas).

Koreguojamas detalusis planas patvirtintas Alytaus miesto savivaldybės tarybos 2007-12-20 sprendimu Nr. DV-891.

**Planavimo organizatorius:** Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktorius.

**Planavimo iniciatorius:** Jolita Baranauskaitė.

**Detaliojo plano projekto rengėjas:** UAB „Acib“, architektas Albinas Mocevičius, kvalifikacijos atestatas Nr. ATP 1273.

**Planuojama teritorija:** 0,0593 ha žemės sklypas, esantis Panemuninkėlių g. 4A, Alytuje (kadastrinis Nr. 1101/0014:202). Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita. Registruotas žemės sklypo naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos, pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Esami apribojimai: elektros linijų apsaugos zonos (VI), saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje (XXVII).

Žemės sklypas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje.

Žemės sklype yra pastatytas garažas ir ūkinis pastatas.

Planuojamas žemės sklypas šiaurės pusėje ribojasi su žemės sklypu Panemuninkėlių g. 6, vakarų pusėje – su žemės sklypu Panemuninkėlių g. 6, rytų pusėje – su žemės sklypu A. Juozapavičiaus g. 7, o pietų pusėje – valstybinė žemė (nesuformuoti žemės sklypai).

**Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai:** Pakeisti žemės sklypo Panemuninkėlių g. 4A, Alytuje, naudojimo būdą iš gyvenamosios teritorijos į komercinės paskirties objektų teritorijos bei nustatyti naudojimo reglamentus.

**Planavimo lygmuo:** vietovės lygmuo.

**Detaliojo plano viešinimo tvarka:** supaprastinta.

**Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas rengiamas vadovaujantis:**

- LR Teritorijų planavimo įstatymu ir poįstatyminiais teisės aktais;
- LR Žemės įstatymu;
- LR Vyriausybės 1992 gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“;
- Statybos techninių reglamentų reikalavimais;
- Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintos LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31, įsakymu Nr.D1-995/1.;
- Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimais, patvirtintais Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338.

- Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-06-28 įsakymu Nr. DV-606 „Dėl teritorijų planavimo proceso iniciavimo ir planavimo tikslų nustatymo“;
- Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-08-04 įsakymu Nr. DV-711 „Dėl planavimo darbų programos patvirtinimo“;
- Alytaus miesto savivaldybės administracijos 2016-09-12 išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG11145;
- Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos 2016-10-15 išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG11491;
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2016-09-16 išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG11616;
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2016-09-22 16 išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG12015.

## **PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI**

Žemės sklypo Panemuninkėlių g. 4A, Alytuje, įregistruotas plotas ir koordinatės nekeičiami. Detaliojo plano galiojimo riba sutampa su planuojamo žemės sklypo ribomis.

### **Nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:**

teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV),  
 žemės naudojimo paskirtis – kita (KT),  
 žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K),  
 leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 10 m,  
 užstatymo tankis – 0,37,  
 užstatymo intensyvumas – 0,6,  
 užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (lp),  
 priklausomųjų želdynų teritorijos dalis – 15%,  
 pastatų aukštų skaičius – 1-2 aukštai,  
 statinių paskirtys – prekybos, paslaugų, administracinė (ir jiems eksploatuoti reikalingi inžineriniai tinklai, kiti statiniai).

### **taikomi apribojimai:**

specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: elektros linijų apsaugos zonos (VI); vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (XLIX), ryšių linijų apsaugos zonos (I);

žemės sklypas patenka į kultūros paveldo objekto Alytaus senojo miesto (unikalus objekto kodas 33722) teritoriją. Vertingųjų savybių pobūdis – archeologini (<http://kvr.kpd.lt/#/static-heritage-search>). Žemės judinimo darbų vietose, būtini archeologiniai tyrimai.

Statybos zona: pietinėje ir vakarinėse pusėse neišlaikomi trijų metrų normatyviniai atstumai nuo sklypo ribų, todėl yra gauti besiribojančių žemės sklypų savininkų ir Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos rašytiniai sutikimai. Pietinėje sklypo pusėje statant statinius arti elektros tinklų, elektros kabeliai turi būti apsaugoti klojant juos PVC vamzdžiuose ar įrengiant kitokią apsaugą nuo mechaninių pažeidimų.

Įvažiavimas paliekamas toje pat vietoje kaip ir ankstesniame detaliojame plane.

Pastatams eksploatuoti reikalingas automobilių vietų skaičius turi būti įvertintas ir įrengtas atsižvelgiant į pastatų paskirtį ir plotą pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Teritorijoje planuojamus ir esamus pastatus numatoma prijungti prie centralizuotų vandentiekio ir nuotekų šalinimo tinklų. Pastatai gali būti šildomi iš vietinė katilinės kietu kuru, dujomis, elektra ar įrengiant geoterminį šildymą.

### **Gaisrinė sauga**

Detaliojo plano koregavimas parengtas vadovaujantis:

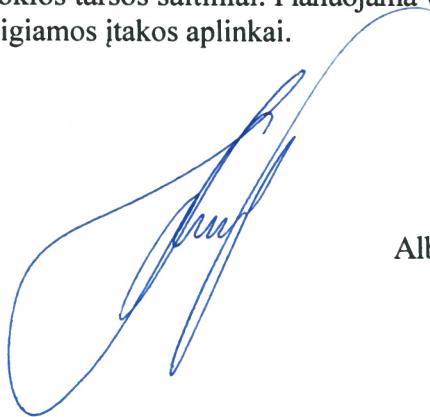
- Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31, Įsakymu Nr. D1-995/1;
- Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, patvirtintais Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338.

Vanduo gaisrų gesinimui numatomas iš žiedinio vandentiekio tinklo. Realizuojant detaliojo plano sprendinius, rengiant statinių techninius projektus, pastatų išdėstymas turi atitikti galiojančias normas ir taisykles.

Projektuojant pastatus privaloma vadovautis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“.

### **Sprendinių pasekmių vertinimas**

Ne mažiau kaip 15 % planuojamos teritorijos numatoma skirti želdynams, įskaitant vejas ir gėlynus. Pastatus numatoma prijungti prie centralizuotų vandentiekio ir nuotekų šalinimo tinklų. Teritorijoje neplanuojami triukšmo ir kitokios taršos šaltiniai. Planuojama veikla nepakenks trečiųjų asmenų teisėtiems interesams ir neturės neigiamos įtakos aplinkai.



Albinas Mocevičius