

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDRIEJI DUOMENYS. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

Rengiamo teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Teritorijos, esančios Pramonės g. 16, Alytuje, žemės sklypų formavimo pastatų eksploatavimui ir naudojimo režimo nustatymo detaliojo plano koregavimas (TPD, reg. Nr.T 00005637, koregavimas).

Koreguojamas detalusis planas patvirtintas Alytaus miesto savivaldybės tarybos 2005-06-23 sprendimu Nr. T-120.

Planavimo organizatorius: Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktorius.

Planavimo pagrindas: Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-04-11 įsakymas Nr. DV-279 „Dėl teritorijų planavimo dokumento rengimo ir planavimo tikslų nustatymo“.

Plano rengėjas: UAB „ACIB“, architektas Albinas Mocevičius, kvalifikacijos atestatas Nr. A 1273.

Planuojama teritorija: planuojamos teritorija žemės sklypas Gamybos g. 4, Alytuje, (kadastro Nr. 1101/0001:1178) plotas – 0,0917 ha. Žemės sklypą patikėjimo teise valdo Alytaus miesto savivaldybė.

Teritorijų planavimo dokumento tikslai ir uždaviniai: pakeisti žemės sklypo Gamybos g. 4, Alytuje (kadastro Nr. 1101/0001:1178), naudojimo būdą į komercinės paskirties objektų teritorijos (nurodyti jį prioritetiniu), kitą galimą naudojimo būdą nurodyti pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą.

Planavimo lygmuo: vietovės lygmuo.

Detaliojo plano viešinimo tvarka: bendra.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV): neatliekamas.

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas rengiamas vadovaujantis šiais teisės aktais (aktualiomis redakcijomis):

- LR Teritorijų planavimo įstatymu ir poįstatyminiais teisės aktais;
- LR Žemės įstatymu;
- LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu;
- 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 bendrojo plano keitimu (TPD registro Nr. T00084849),
- patvirtintu Alytaus miesto savivaldybės tarybos 2020-05-28 sprendimu T-169;
- Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-04-11 įsakymu Nr. DV-279 „Dėl teritorijų planavimo dokumento rengimo ir planavimo tikslų nustatymo“.
- Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-05-07 įsakymu Nr. DV-353 „Dėl planavimo darbų programos tvirtinimo“;
- UAB „Dzūkijos vandenys“ 2024-05-14 išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG329353;
- Telia Lietuva, AB 2024-05-15 išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG329569;

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2024-05-14 išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG329352;
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2024-05-23 išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG331154;
- VŠĮ Transporto kompetencijų agentūros 2024-05-24 išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG331401;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2024-05-24 išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG331294;
- Lietuvos kariuomenė 2024-05-20 išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG330328.

Vadovaujantis planavimo darbų programa, Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) neatliekamas. Detaliojo plano koregavimo tikslai ir uždaviniai nėra SPAV vertinimo objektas.

Planuojamoje teritorijoje esantys NT registre registruoti žemės sklypai ir apribojimai:

1) Žemės sklypas Gamybos g. 4, Alytuje, kad. Nr. kadastro Nr. 1101/0001:1178, plotas 0,0917 ha, naudojimo paskirtis – kita, būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Žemės sklypui NT registro pažymėjime nurodyti taikytini apribojimai – specialiosios žemės naudojimo sąlygos (pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą):

- elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktas skirsnis).

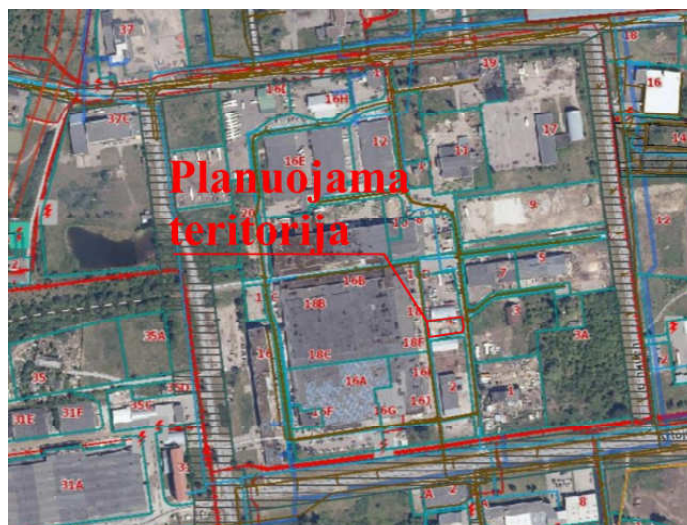
Nustatyti servitutai:

- servitutas S1, plotas 41 m² (kodas 222) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);
- servitutas S2 (kodas 215), plotas 41 m² – kelio servitutas (tarnaujantis daiktas), teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku;
- servitutas S3, plotas 73 m² (kodas 203) – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);
- servitutas S4, plotas 73 m² (kodas 206) – kelio servitutas (tarnaujantis daiktas), teisė važiuoti transporto priemonėmis.

Žemės sklype Gamybos g. 4, Alytuje, registruotas statinys – žvyro dangos aikštelė (unikalus Nr. 4400-4954-9393), paskirtis – kiti inžineriniai statiniai.

Planuojamos teritorijos gretimybės:

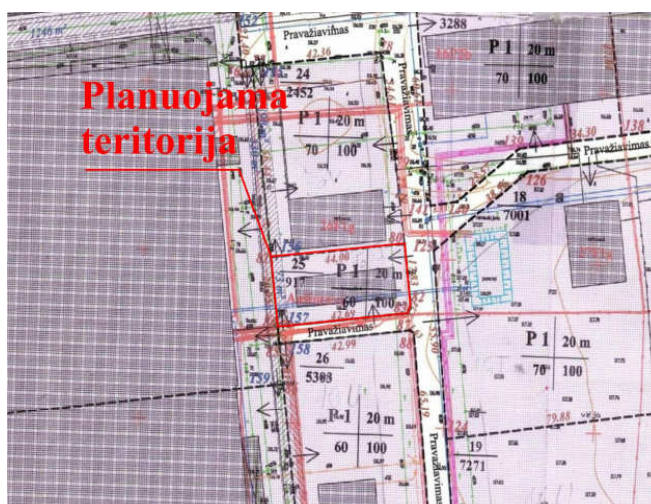
- rytinėje ir pietinėje pusėse ribojasi su Gamybos gatvės žemės sklypu, kad. Nr.1101/7001:74 (Gamybos gatvė yra D kategorijos, orientacinis atstumas tarp raudonųjų linijų – 12 m);
- šiaurinėje pusėje ribojasi su pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypu Gamybos g. 6, Alytuje.
- vakarinėje pusėje ribojasi su su pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypu Pramonės g. 16B, Alytuje.



Pagal LR Vyriausybės 2008-03-12 d. nutarimo Nr. 206 „Dėl Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ nuostatas saugotinių medžių žemės sklype Gamybos g. 4, Alytuje, nėra.

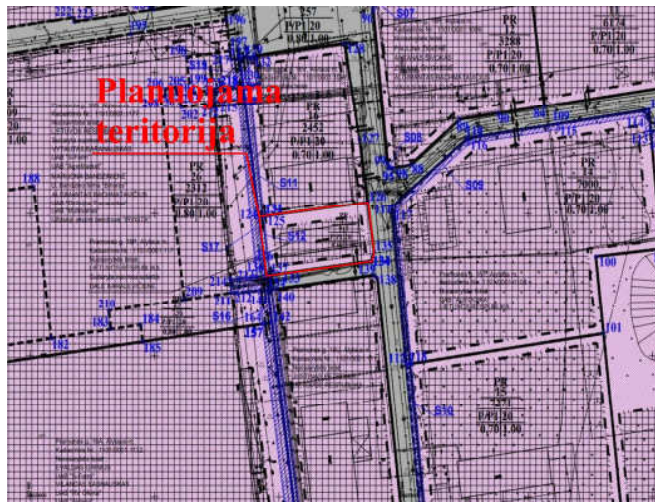
Galiojančių teritorijų planavimo dokumentų apžvalga

Galiojančiame Alytaus miesto savivaldybės tarybos 2005-06-23 sprendimu Nr. T-120 patvirtintame detalajame plane žemės sklypui Gamybos g. 4, Alytuje, kadastro Nr. 1101/0001:1178, nustatyti teritorijos tvarkymo reglamentai: žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P); naudojimo pobūdis – pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos (P1); užstatymo tankis – 60%, užstatymo intensyvumas – 100 %, maksimalus pastatų aukštis – 20 m



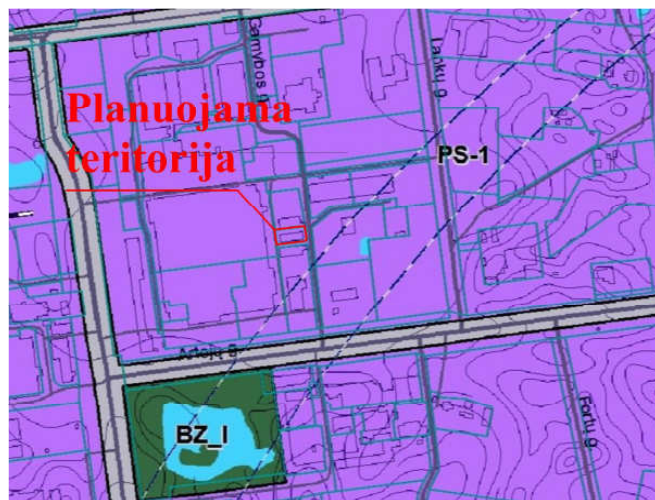
Ištrauka iš Teritorijos, esančios Pramonės g. 16, Alytuje, žemės sklypų formavimo pastatų eksploatavimui ir naudojimo režimo nustatymo detaliojo plano (TPD, reg. Nr. T00005637)

Teritorijos, esančios Pramonės g. 16, Alytuje, žemės sklypų ribų formavimo pastatų eksploatavimui ir naudojimo režimo nustatymo detaliojo plano korektūroje (TPD reg. Nr. 000113000395), patvirtintoje Alytaus miesto savivaldybės tarybos 2013-01-31 sprendimu Nr. T-3, žemės sklypui Gamybos g. 4, Alytuje, kadastro Nr. 1101/0001:1178, nustatyti teritorijos tvarkymo reglamentai: žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P); naudojimo pobūdis – pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos (P1); užstatymo tankis – 60%, užstatymo intensyvumas – 100 %, maksimalus pastatų aukštis – 20.



Ištrauka iš Teritorijos, esančios Pramonės g. 16, Alytuje, žemės sklypų ribų formavimo pastatų eksploatavimui ir naudojimo režimo nustatymo detaliojo plano korektūros (T00006084)

Pagal galiojančio Alytaus miesto bendrojo plano keitimo (TPD registro Nr. T00084849) sprendinius, planuojama teritorija patenka į pramonės ir sandėliavimo funkcinę zoną (teritoriją pažymėtą indeksu PS-1), kurioje maksimalus užstatymo intensyvumas negyvenamajai teritorijai yra 2,2, didžiausias leistinas aukštų skaičius/aukštis – 5 a./20 m, galimi kitos paskirties naudojimo būdai: visuomeninės paskirties teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, bendro naudojimo teritorijos, teritorijos krašto apsaugos tikslams ir atskirųjų želdynų teritorijos.



Ištrauka iš Alytaus miesto bendrojo plano keitimo (TPD registro Nr. T00084849) Pagrindinio brėžinio

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso, saugomas ir paveldo objektų teritorijas.

Nagrinėjama teritorija

Teritorijos, esančios Pramonės g. 16, Alytuje, žemės sklypų formavimo pastatų eksploatavimui ir naudojimo režimo nustatymo detaliojo plano koregavimo (TPD, reg. Nr. T00005637, koregavimas) sprendiniai rengiami mažesnėje kaip kvartalas suplanuotos teritorijos dalyje,

todėl vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 17 straipsnio nuostatomis bei atsižvelgiant į 2024-05-07 Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. DV-353 patvirtintos planavimo darbų programos reikalavimus, papildomai nagrinėjama (numatomų sprendinių įtaką patirianti) teritorija, atitinkanti kvartalo apibrėžtį, apribota Artojų, Gamybos gatvėmis ir privažiavimo keliais.

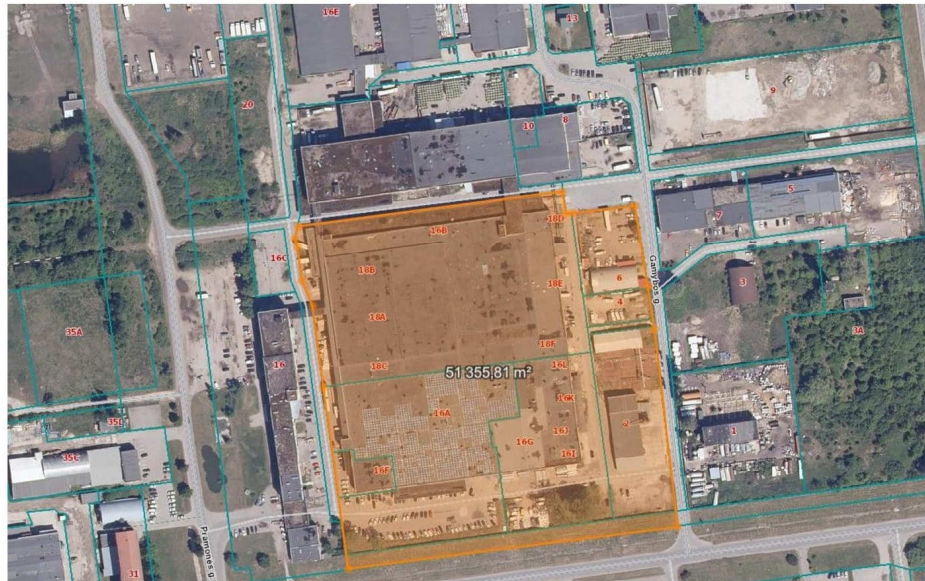
Ši kvartalo dydžio nagrinėjama teritorija galiojančio Alytaus miesto bendrojo plano keitimo (TPD registro Nr. T00084849) sprendiniuose patenka į pramonės ir sandėliavimo funkcinę zoną (teritoriją pažymėtą indeksu PS-1), kurioje maksimalus užstatymo intensyvumas negyvenamajai teritorijai yra 2,2, didžiausias leistinas aukštų skaičius/aukštis – 5a./20 m. Pagal Alytaus miesto bendrojo plano keitimo sprendinius ši planavimo darbų programoje nurodyta nagrinėjama teritorija prioritetiškai yra skirta negyvenamosios paskirties pastatų statybai: gamybos, pramonės, sandėliavimo, paslaugų ir kitų pastatų statybai.

Nagrinėjamoje teritorijoje vyrauja pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypai. Dauguma šios nagrinėjamos teritorijos žemės sklypų yra užstatyti pramonės ir sandėliavimo paskirties pastatais. Planuojama teritorija nesiriboja su gyvenamosiomis teritorijomis. Alytaus miesto bendrojo plano keitime numatyta, kad bendroju atveju sanitarinės apsaugos zonos turi tilpti žemės sklype, kuriame vykdoma ar planuojama ūkinė veikla. Taip pat Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2024-05-23 išduotose planavimo sąlygose Nr. REG331154 nurodyta, kad privalu užtikrinti, kad gyvenamosios paskirties teritorijos nepatektų į esamų ar planuojamų objektų sanitarinės apsaugos zonas, bei nurodyta, kad privalu vadovautis Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.

Šioje kvartalo dydžio nagrinėjamoje teritorijoje inžinerinė infrastruktūra yra išvystyta: Artojų, Gamybos gatvėse yra nutiesti visi reikalingi inžineriniai tinklai: elektros, vandentiekio, nuotekų, dujų ir ryšių tinklai.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai rengiami vadovaujantis Alytaus miesto bendrojo plano keitimo (TPD registro Nr. T00084849) sprendiniais, išduotomis planavimo sąlygomis, atsižvelgiant į esamas ir suplanuotas urbanistines struktūras, inžinerinę infrastruktūrą ir nagrinėjamos teritorijos kraštovaizdį. Numatomi detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamos įtakos gretimoms teritorijoms neturės, nepažeis trečiųjų asmenų teisėtą interesų.

NAGRINĖJAMOS TERITORIJOS SCHEMA



Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-05-07 įsakymu Nr. DV-353 patvirtintoje Planavimo darbų programoje numatyta nagrinėjama teritorija

PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI

Atsižvelgiant į nustatytus teritorijų planavimo dokumento rengimo tikslus ir uždavinius, keičiamas žemės sklypo Gamybos g. 4, Alytuje (kadastro Nr. 1101/0001:1178), naudojimo būdas į komercinės paskirties objektų teritorijos, kitas galimas žemės sklypo naudojimo būdas nurodomas pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos bei nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas.

Komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdas (K) yra prioritetas, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo naudojimo būdas tvirtinant detalų planą. Nustatytas žemės sklypo Gamybos g. 4 naudojimo būdas kitu galimu žemės naudojimo būdu – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P) naudojimo būdu – keičiamas savivaldybės mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 „Dėl Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“, nustatyta tvarka informuojant visuomenę.

Planuojamos teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės sklypas Nr. 1 - 917 m²

- teritorijos naudojimo tipas – pramonės ir sandėliavimo teritorija (PER),
- žemės naudojimo paskirtis – kita (KT),
- žemės naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo (K); pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P);
- užstatymo tipas – laisvo planavimo (lp); pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas (pi);
- leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 14 m,

užstatymo tankis – 60 % ,
užstatymo intensyvumas užstatymo (tūrio tankis) – 2,0; 2,0(8,4)
priklausomųjų želdynų teritorijos dalis – 10% ,
pastatų aukštų skaičius – 1-4 aukštai,

statinių paskirtys: administracinės paskirties pastatai, prekybos paskirties pastatai; paslaugų paskirties pastatai, maitinimo paskirties pastatai, sporto paskirties pastatai ir kiti (K); gamybos, remonto, pramonės įmonių ar dirbtuvių, sandėlių, energetikos objektų, automatizuotų sandėliavimo sistemų statiniai ir kiti (P).

Taikytini apribojimai:

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą): aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis); viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktas skirsnis); vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);

Elektros tinklų apsaugos zonas (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) siūloma naikinti, nes žemės sklypas nepatenka elektros tinklų apsaugos zonas.

Nustatyti servitutai:

- servitutas S1, plotas 41 m² (kodas 222) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);
- servitutas S2 (kodas 215), plotas 41 m² – kelio servitutas (tarnaujantis daiktas), teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku;
- servitutas S3, plotas 73 m² (kodas 203) – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);
- servitutas S4, plotas 73 m² (kodas 206) – kelio servitutas (tarnaujantis daiktas), teisė važiuoti transporto priemonėmis.

Komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdo žemės sklype pastatai gali būti statomi ir rekonstruojami atsižvelgiant į esamą užstatymą gretimuose sklypuose pagal STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai" 3 priedo reikalavimus: iki 8,5 m aukščio - ne mažesniu kaip 3,0 m atstumu. Aukštesniems visuomeninės paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

Gamybos ir pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos naudojimo būdo žemės sklype pastatai gali būti statomi ir rekonstruojami atsižvelgiant į esamą užstatymą gretimuose sklypuose. STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“ yra nurodyta, kad atstumas nuo gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių iki sklypo ribos turi būti nustatomas pagal STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priedo 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. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valstybinės žemės valdytojo rašytinį sutikimą.

Stogo neturintys inžineriniai statiniai, inžineriniai tinklai ar susisiekimo komunikacijos statomi pagal Statybos techninio reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priedo reikalavimus – neturint gretimo sklypo savininko sutikimo statomi ne arčiau kaip 1 m atstumu nuo sklypo ribos (išskyrus nurodytus šio priedo 1 punkte).

Alytaus miesto bendrojo plano keitimo (TPD registro Nr. T00084849) Aiškinamojo rašto Teritorijos naudojimo reikalavimų 2.4.2 lentelėje pramonės ir sandėliavimo funkcinė zonai PS-1 yra nurodytas tekstinio reikalavimo indeksas XV, kuris numato: kad, tais atvejais, kai objektams yra nustatytos sanitarinės apsaugos zonos, tačiau dėl veiklos pasikeitimo ar jos masto jas būtina keisti, tai gali būti atliekama neinicijuojant BP keitimo procedūras. Bendruoju atveju sanitarinės apsaugos zonos turi tilpti žemės sklypo, kuriame vykdoma ar planuojama ūkinė veikla, ribose. Jei veikiantiems objektams sanitarinės apsaugos zonos nėra įregistruotos, jos privalo tilpti žemės sklypo ribose. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2024-05-23 išduotose planavimo sąlygose Nr. REG331154 nurodyta, kad privalu užtikrinti, kad gyvenamosios paskirties teritorijos nepatektų į esamų ar planuojamų objektų sanitarines apsaugos zonas.

Triukšmo dydžiai gyvenamojoje aplinkoje neturi viršyti Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ nurodytų triukšmo ribinių dydžių.

Pagal Alytaus miesto bendrojo plano keitimo (TPD registro Nr. T00084849) sprendinius želdynų tvarkymo klausimai sprendžiami žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentuose – detaliuose planuose bei techniniuose projektuose. Komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypuose bei pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypuose privalomas priklausomųjų želdynų plotas pagal LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintą Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą turi sudaryti ne mažiau kaip 10 % žemės sklypo ploto.

Atliekos turi būti tvarkomos vadovaujantis aktualios redakcijos Lietuvos Respublikos atliekų tvarkymo įstatymu bei aktualios redakcijos Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 1999-07-14 įsakymu Nr. 217 „Dėl atliekų tvarkymo taisyklių patvirtinimo“. Atliekos perduodamos atliekų tvarkytojui, regiono atliekų tvarkymo centrui.

Numatoma veikla neturi daryti neigiamo poveikio greta esančioms ir numatomoms vandens ūkio, gyvenamosioms, visuomeninėms, rekreacinėms, bendro naudojimo teritorijoms, žmonių sveikatai.

Detaliojo plano koregavime projektuojamas koordinatės, matmenų dydžius, žemės sklypų ir servitutų plotus, specialiųjų žemės naudojimų sąlygų apribojimus bei kitų papildomų veiklos apribojimų plotus tikslinti kadastrinių matavimų metu. Detaliojo plano koregavime siūlomos įvažiavimų, inžinerinių tinklų ir įrenginių vietos gali būti tikslinamos, nekoreguojant detaliojo plano sprendinių.

Susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra

Į planuojamą žemės sklypą numatyti du įvažiavimai iš Gamybos gatvės.

Komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdo žemės sklype statomiems pastatams eksploatuoti reikalingas automobilių vietų skaičius turi būti įvertintas atsižvelgiant į pastatų paskirtį ir plotą pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ techninio projekto rengimo metu: administracinės paskirties pastatams minimalus automobilių stovėjimo vietų – 1 vieta 25 m² pagrindinio ploto, maisto prekių parduotuvėms – 1 vieta 20 m² prekybos salės ploto, ne maisto prekių parduotuvėms – 1 vieta 30 m² prekybos salės ploto, maitinimo paskirties pastatams – 1 vieta 15 m² salės ploto, viešbučių paskirties pastatams (viešbučiams) – 1 vieta 2 kambariams (numeriams), sporto klubams – 1 vieta 30 m² pagrindinio ploto.

Gamybos ir pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos naudojimo būdo žemės sklype pastatams eksploatuoti reikalingas automobilių vietų skaičius turi būti įvertintas atsižvelgiant į pastatų paskirtį ir plotą pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ techninio projekto rengimo metu: gamybos ir pramonės paskirties pastatams – 1 vieta

100 m² darbo patalpų ploto; sandėliavimo paskirties pastatams – 1 vieta 200 m² sandėlių ploto bei atitinkamai kitiems pastatams priklausomai nuo jų ploto pagal reglamento reikalavimus.

Artojų ir Gamybos gatvėse yra nutiesti visi reikalingi inžineriniai tinklai: elektros, vandentiekio, nuotekų, dujų ir ryšių tinklai.

Požeminių tinklų vietos tikslinamos techninių projektų rengimo metu, statinių statyba planuojama laikantis norminių atstumų tarp tinklų ir statinių. Norint statyti statinius inžinerinių tinklų vietoje, būtina gauti tinklus eksploatuojančių bendrovių sutikimus arba pagal išduotas technines sąlygas parengti tinklų iškėlimo projektus.

Visų inžinerinių tinklų prijungimo, projektavimo reikalavimus ir sąlygas nustato inžinerinius tinklus eksploatuojančios institucijos statinio projekto rengimo metu. Teritorijoje planuojamus pastatus numatoma prijungti prie centralizuotų vandentiekio ir nuotekų šalinimo tinklų pagal UAB „Dzūkijos vandenys“ išduotas technines sąlygas. Nauji pastatai prie elektros tinklų bus prijungiami pagal AB „Energijos skirstymo operatorius“ išduotas prisijungimo sąlygas.

Detaliojo plano koregavime siūlomos įvažiavimų, inžinerinių tinklų ir įrenginių vietos gali būti tikslinamos, nekoreguojant detaliojo plano sprendinių.

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.

Projektuojant pastatus privaloma vadovautis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų. Priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai nustatyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų (tarp jų ir pastatų skirtinguose sklypuose) gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos paskirties statiniams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto.

Planuojamos teritorijos pastatų gaisrų gesinimui gali būti naudojami šalia planuojamos teritorijos ne didesniu kaip 200 m atstumu esantys gaisriniai hidrantai. Gaisrų gesinimui gali būti naudojami artimiausiu atstumu Gamybos gatvėje esantys hidrantai: vienas Gamybos gatvėje esantis hidrantas nutolęs nuo planuojamo sklypo mažesniu kaip 20 metrų atstumu, kitas hidrantas nutolęs mažesniu kaip 120 metrų atstumu.

Prie planuojamo sklypų nėra kliūčių privažiuoti gaisriniais automobiliais.

Sprendinių pasekmių vertinimas

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka galiojančio Alytaus miesto bendrojo plano keitimo (TPD registro Nr. T00084849) sprendinius. Ne mažiau kaip 10 % planuojamos teritorijos numatoma skirti želdynams, įskaitant vejas ir gėlynus. Naujus pastatus numatoma prijungti prie centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų. Detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio aplinkai ir gretimoms teritorijoms neturės, nepažeis trečiųjų asmenų teisėtų interesų.

Architektas

Albinas Mocevičius