



Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-06-14 įsakymas „Dėl Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-12-20 įsakymo Nr. DV-1398 Dėl detaliojo plano keitimo rengimo, planavimo tikslų ir uždavinių nustatymo“

**TPD planavimo tikslai ir uždaviniai:** derinti fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių, savivaldybių ir valstybės interesus dėl teritorijos naudojimo ir veiklos plėtojimo teritorijoje sąlygų, suformuoti žemės sklypą (sklypus) pastatų eksploatavimui, suformuoti naujus žemės sklypus, nustatyti žemės sklypų naudojimo reglamentus.

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

**TPD rengėjas:** Gailutė Zimnickienė, individualios veiklos vykdymo pažyma Nr. 477936, S. Dariaus ir S. Girėno g. 3, Alytus, tel. (8 688)56966, el. p. [gailute@zimnickas.eu](mailto:gailute@zimnickas.eu).

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

**TPD rengiamas, vadovaujantis:**

- Teritorijų planavimo įstatymas, galiojantis nuo 2014-01-01.
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, patvirtintos LR AM 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8.
- Alytaus miesto bendrojo plano keitimas, T00084849 (patvirtintas 2020-05-28, Nr. T-169).
- Alytaus miesto bendrojo plano keitimo koregavimas T00094748 (patvirtintas 2024-08-29, Nr. T-2790).
- Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-01-06 įsakymu Nr. DV-25 patvirtinta detaliojo planavimo darbų programa (registracijos Nr. TPDRIS REG206669). Programa papildyta, nustatant nagrinėjamą teritoriją 2022-02-18 Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. DV-184.
- Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-06-27 įsakymas Nr. DV – 506 „Dėl Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-01-06 įsakymo Nr. DV-25“Dėl planavimo darbų programos tvirtinimo“ pakeitimo“.

**Teritorijų planavimo sąlygomis :**

- REG 20676608 – Telia Lietuva, AB 2024-07-01;
  - REG 20661160 – AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2024-07-01;
  - REG20940026 – Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos, 2024-07-10;
  - REG 20705398 – VĮ Transporto kompetencijų agentūra 2024-07-02;
  - REG 20839381 – UAB „Dzūkijos vandenys“ 2024-07-05;
  - REG 20746547 – Lietuvos kariuomenė, 2024-07-03.
  - REG 208132287 - Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2024-07-04;
  - REG 20703418 - Alytaus miesto savivaldybės administracija 2024-07-02.
  - REG 20810558 - Aplinkos apsaugos agentūra 2024-07-05
- Planavimo sąlygų buvo kreiptasi į UAB „Alytaus šilumos tinklai“ (bendrovė sąlygų neišdavė laiku iki 2024-07-17).

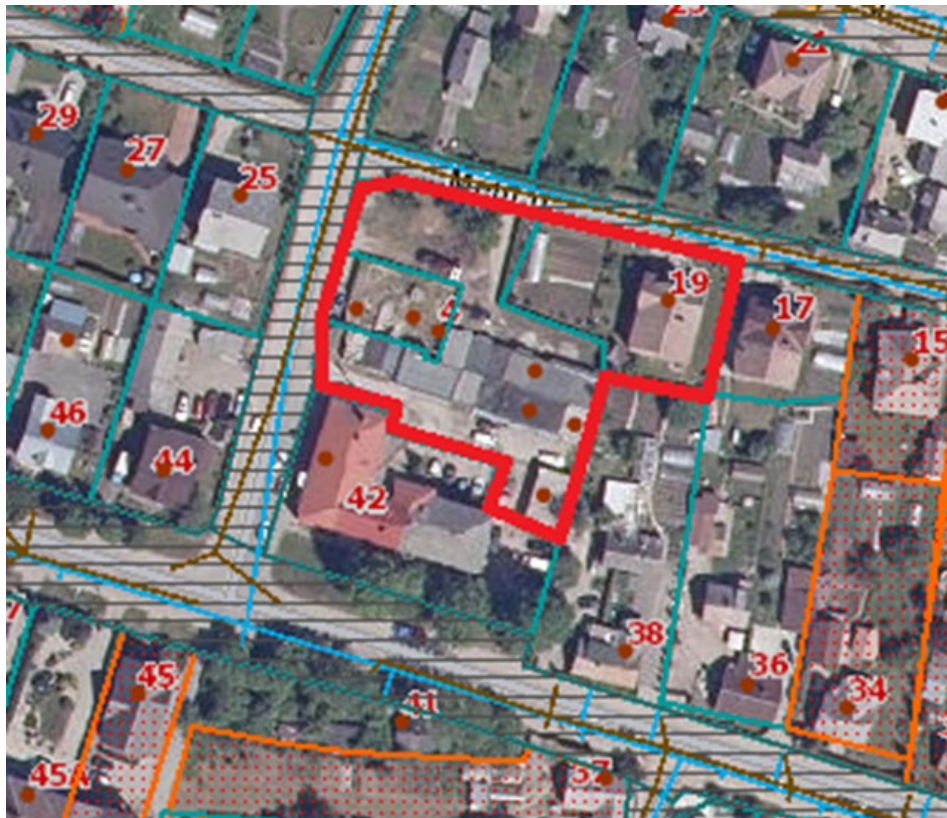
## 1.1 Keičiamas detalusis planas T0006128

**Galiojantis detalusis planas (dabar keičiamas), kurio registracijos Nr. TPD registre T0006128**, yra patvirtintas Alytaus miesto savivaldybės tarybos 2004-07-01 sprendimu Nr. T-131. Šio TPD sprendiniuose planuojamoje teritorijoje buvo suformuoti du žemės sklypai: 136 m<sup>2</sup> ploto infrastruktūros teritorijos I ir 324 m<sup>2</sup> ploto komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektų teritorijos K1 žemės sklypas. Komercinės paskirties objektų teritorijos žemės sklypas buvo suformuotas esamų pastatų (garažai unikalus Nr. 11/981-0056-04-9:0001 (4G1p), 1198-1005-6027



## 1.2 Bendrieji duomenys apie planuojamą teritoriją

Planuojamos teritorijos plotas 0,3022 ha.. Ji apima du žemės sklypus, kurie jau įregistruoti Nekilnojamojo turto registre. Tai šiaurės rytinėje dalyje esantis vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypas Mėtų g. 19, Alytuje, (kadastrinis Nr. 1101/0009:144, plotas 0,0866 ha ) ir komercinės paskirties objektų teritorijos žemės sklypas, kurio kadastrinis Nr. 1101/0009:185, Medelyno g. 4, Alytuje (plotas 0,0324 ha). 2004 metais parengtu detaliuoju planu (dabar keičiamu) buvo suformuotas žemės sklypas – privažiavimo keliui prie esamų garažų ir žemės sklypo Medelyno g. iš Mėtų gatvės. Bet jis nebuvo įregistruotas nekilnojamojo turto registre. Planuojamos teritorijos pietinėje dalyje yra keturi pastatai – garažai, susidedantys iš atskirų patalpų – boksų. Pastatų eksploatavimui nesuformuoti žemės sklypai. Šiaurės vakarinėje nagrinėjamos teritorijos dalyje, Medelyno – Mėtų gatvių sankirtoje yra neužstatyta ir nenaudojama laisva valstybinė žemė. Taigi funkciniu požiūriu tai labai įvairialypė teritorija.



1.2.1 pav. Planuojamos teritorijos schema

Planuojamos teritorijos gretimybėse vyrauja sodybinis užstatymo tipas. Tik už pietinės ribos esančio komercinės teritorijos žemės sklypo Kauno g. 42, Alytuje, užstatymo morfotipas – laisvo planavimo.

Planuojamoje teritorijoje ir gretimybėse gerai išvystyta inžinerinė infrastruktūra, yra galimybės planuojamus pastatus prijungti prie centralizuotų inžinerinių tinklų (elektros, elektroninių ryšių, vandentiekio, nuotekų, dujotiekio).

Planuojama teritorija patenka į gamtinį karkasą. Tai nacionalinės svarbos Nemuno vidurupio migracijos koridorius. Alytaus miesto centrinėje dalyje, kur yra nagrinėjama teritorija, migracinio koridoriaus geoekologinis potencialas yra pažeistas užstatymo, gatvių. Nepaisant to, jis išlieka reikšmingas geosisteminiu migraciniu požiūriu.

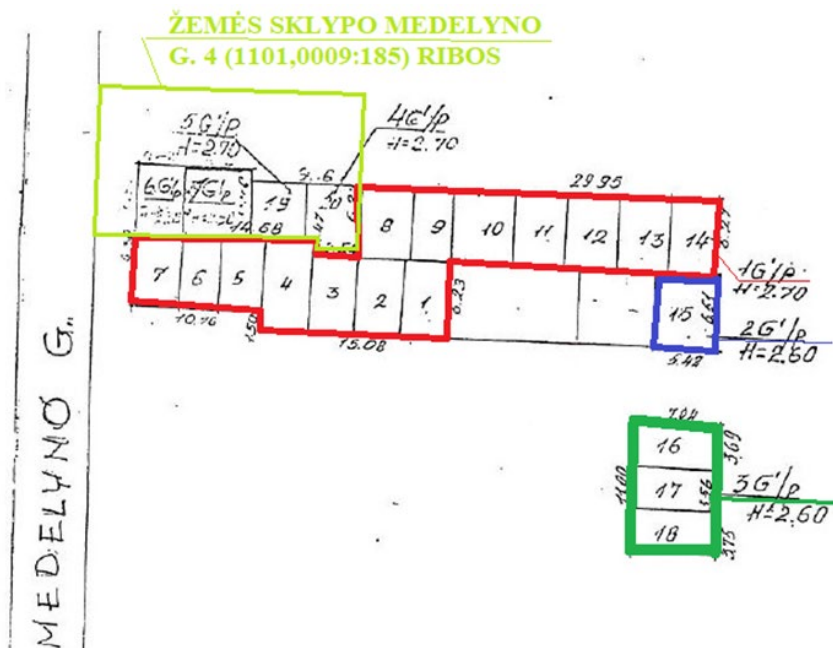
## 1.3 Duomenys apie planuojamoje teritorijoje esančius žemės sklypus ir statinius

1.3.1 lentelė. Duomenys apie planuojamoje teritorijoje esančius Nekilnojamojo turto registre įregistruotus žemės sklypus<sup>4</sup>

Žymėjimas	Žemės sklypo kadastro Nr., adresas	Žemės sklypo savininkas, nuomininkas	Žemės sklypo plotas m <sup>2</sup>	Žemės naudojimo būdas	Pastatai ir statiniai	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos, užregistruotos NTR, pastabos
1	1101/0009:144, Mėtų g. 19, Alytus	Fizinis asmuo	866	G1	1. 1198-9002-4014 pastatas – gyvenamasis namas (1A1p). 2. Kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (šulinys, kiemo aikštelė).	1. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyriaus šeštasis skirsnis).
2.	1101/0009:185, Medelyno g.4, Alytus	Lietuvos Respublika. Patikėjimo teisė – Alytaus miesto savivaldybė į. k. 111102979 Nuoma – fiziniai asmenys	324	K	1. 4G1p (1198-1005-6049) pastatas-garažas. 2. 5G1p (1198-1005-6058) pastatas-garažas. 3. 6H1p (1198-1005-6060) – pastatas-lengvųjų automobilių plovykla. 4. 7H1p (1198-1005-6070) pastatas-lengvųjų automobilių plovykla.	1. Elektroninių ryšių tinklų ir elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyriaus, vienuoliktasis skirsnis). 2. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyriaus dešimtas skirsnis). 3. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyriaus ketvirtasis skirsnis). <b>Pastaba:</b> 2005-04-08 Leidimas vykdyti statybos darbus Nr. NR-8

Pastabos:

1. Žemės sklype Mėtų g. 19 yra vandentiekio ir nuotekų tinklai, todėl turi būti taikomos spec. sąlyga – vandentiekio ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyriaus dešimtas skirsnis).
2. Abu sklypai patenka į aerodromo apsaugos zoną, todėl turi būti taikoma spec. sąlyga - aerodromų apsaugos zonos ( III skyriaus pirmasis skirsnis).
3. Žemės sklype Medelyno g. 4 yra dujų tinklų įvadas, todėl turi būti spec. sąlyga – skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyriaus šeštasis skirsnis).

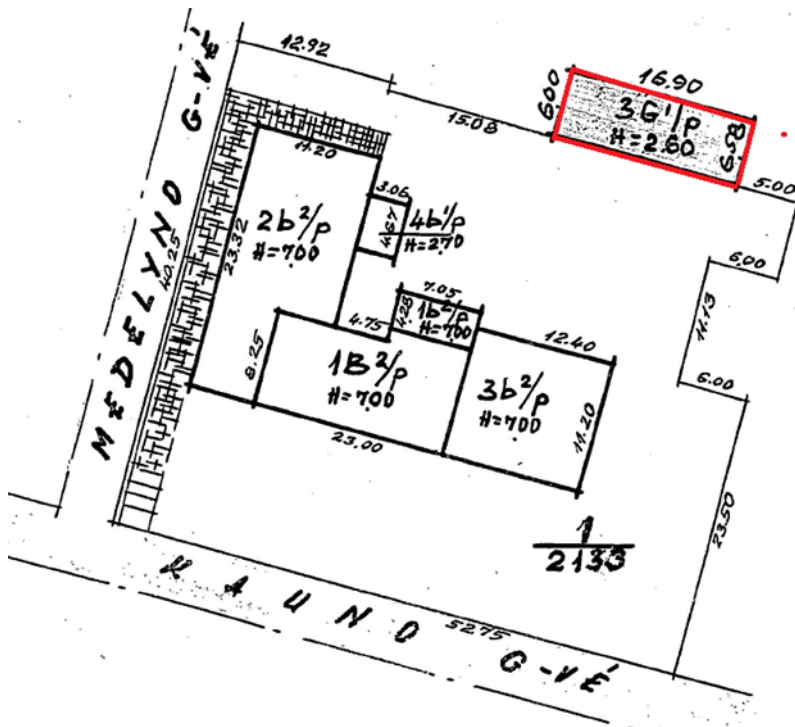


1.3.1 pav. Registro Nr. 60/10146 Medelyno g. 4, Alytuje, statinių išdėstymo schema (NTR duomenų pagrindu)

1.3.1 lentelė. Duomenys apie planuojamoje teritorijoje esančius statinius, kurių eksploatavimui nesuformuoti žemės sklypai

Eil. Nr.	Pastato pavadinimas, žymėjimas plane, unikalus Nr., bendrasis plotas, adresas	Patalpų pavadinimas, unikalus Nr.	Patalpų savininkas ar nuomininkas
1.	Pastatas – garažas 1G1p, 1198-1005-6016, 302,84 m <sup>2</sup> Medelyno g. 4, Alytus	Garažo boksas Nr. 1 1198-1005-6016:0014	Fiziniai asmenys
		Garažo boksas Nr. 2, 1198-1005-6016:0013	Fiziniai asmenys
		Garažo boksas Nr.3, 1198-1005-6016:0012	Fiziniai asmenys
		Garažo boksas Nr. 4	Nėra duomenų
		Garažo boksas Nr. 5	Nėra duomenų
		Garažo boksas Nr. 6	Nėra duomenų
		Garažo boksas Nr. 7	Nėra duomenų
		Garažo boksas Nr. 8 1198-1005-6016:0007	Fiziniai asmenys
		Garažo boksas Nr.9 1198-1005-6016:0006	Fiziniai asmenys
		Garažo boksas Nr.10 1198-1005-6016:0005	Fizinis asmuo
		Garažo boksas Nr.11 1198-1005-6016:0004	Fizinis asmuo
		Garažo boksas Nr. 12 1198-1005-6016:0003	Fizinis asmuo
		Garažo boksas Nr. 13 1198-1005-6016:0002	Fizinis asmuo
		Garažo boksas Nr. 14 1198-1005-6016:0001	Fizinis asmuo
2.	Pastatas – garažas 2G1p, 1198-1005-6027, 28,52 m <sup>2</sup> Medelyno g. 4, Alytus		Fizinis asmuo
3.	Pastatas – garažas 3G1p, 1198-1005-6038, 66,15 m <sup>2</sup> Medelyno g. 4, Alytus	Garažo boksas Nr. 16 1198-1005-6038:0001	Fiziniai asmenys
		Garažo boksas Nr. 17 1198-1005-6038:0002	Fizinis asmuo
		Garažo boksas Nr. 18 1198-1005-6038:0003	Fizinis asmuo
4.	Pastatas-garažas 3G1p, plotas – 89,24 m <sup>2</sup> 1198-0006-5014, Kauno g. 42, Alytus		Fiziniai asmenys

Į planuojamą teritoriją patenkantis garažų paskirties pastatas, kurio žymėjimas žemiau esančioje schemoje 3G"/p, yra kitame registre Nr.60/5370 Kauno g. 42, Alytuje.






1.3.2 pav. Registro Nr. 60/5370 Kauno g. 42, Alytuje, pastatų išdėstymo schema (NTR duomenys)

## 2. Planuojama teritorija Alytaus miesto bendrojo planp kontekste






### 2.1 Alytaus miesto bendrojo plano sprendinių keitimo koregavimas (T00094748)

Pagal Alytaus miesto bendrojo plano keitimo koregavimo T00094748, patvirtinto 2024-08-29 Alytaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-279, sprendinius planuojama teritorija patenka į funkcinę zoną GM-1. Tai **gyvenamoji mažo užstatymo intensyvumo funkcinė zona** (jos indeksas erdvinių duomenų specifikacijoje U\_GG\_M\_F). Plėtros prioritetas – antras. Teritorijai galioja tekstiniai reglamentai VI, VII, VIII, XVII ir XVIII.



-  Gyvenamosios mažo užstatymo intensyvumo zonos
-  Gyvenamosios vidutinio užstatymo intensyvumo zonos
-  Gyvenamosios intensyvaus užstatymo zonos

**Gamtinis karkasas**

-  Nacionalinės svarbos migracijos koridoriai
-  Aerodromo A apsaugos zona
-  Aerodromo B apsaugos zona
-  Aerodromo C apsaugos zona
-  Aerodromo D apsaugos zona

.2.1 Alytaus miesto bendrojo plano keitimo korektūros T00094748, patvirtintos 2024-08-29 sprendimu Nr. T-279, pagrindinio brėžinio ištrauka

2.1 lentelė. Alytaus miesto bendrojo plano sprendinių keitimo aiškinamojo rašto lentelės 2.1.1 ištrauka

Teritorijos (funkcinės zonos) indeksas	Teritorijos / funkcinės zonos pavadinimas ir indeksas erdvinį duomenų specifikacijoje	Galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai	Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtomis funkcinėms zonoms		Teritorijos plėtojimo būdai								Kiti reikalavimai		Kiti tekstiniai teritorijos naudojimo reikalavimai				
			Teritorijų struktūra		Užstatymo reglamentai				Teritorijos plėtojimo būdai				Kiti reikalavimai						
			Bendro naudojimo teritorijų želdynai (parkai, skvernai), minimalus rodiklis, proc.	Visuomeninės paskirties teritorijų minimalus rodiklis, proc.	Užstatymo intensyvumas		Didžiausias aukštų skaičius ir aukštis, a/m	Saugojimas	Modernizavimas	Konversija (pertvarkymas)	Nauja plėtra	Rezervavimas	Bė esminių pokyčių (status quo)	Kraštovaizdžio tvarkymo reikalavimų indeksas		Didžiausias mažmeninės prekybos objekto bendrasis plotas, kv. m	Užstatymo tipas	Įgyvendinimo prioritetas*	
Gyvenamųjų teritorijų	Negyvenamųjų teritorijų	Gyvenamųjų teritorijų			Negyvenamųjų teritorijų														
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
GM-1	Gyvenamosios mažo užstatymo intensyvumo zonos (U_GG_M_F)	Kita paskirtis: gyvenamosios teritorijos (G1); visuomeninės paskirties teritorijos (V); komercinės paskirties objektų teritorijos (K); rekreacinės teritorijos (R); susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1); susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2); bendro naudojimo teritorijos (B); atskirųjų želdynų teritorijos (E).	10	0	0,4	0,8	2/10	2/10	+	+	+	+	-	-	M3; M4	300	vd	2	VI, VII, VIII, XVII, XVIII
GM-2			10	10	0,4	0,8	2/10	2/10	+	+	+	+	-	-	M4; S2; S4	300	vd	2	VI, VII, VIII, XVIII
GM-3			0	0	0,4	1,6	2/10	2/12	-	-	-	+	-	-	-	500	vd	2	VI, VII, XIII, XVIII
GM-4			0	0	0,4	1,6	2/10	2/12	-	-	-	+	-	-	-	1500	vd	2	VI, VII, XIII, XVIII
GM-5			0	0	0,3	0,8	1,9	2/10	-	+	-	-	-	+	M2	0	vd	2	VI, VII, VIII, XVII, XVIII, XXVI

Pagal Alytaus miesto bendrojo plano sprendinių keitimo koregavimo sprendinius planuojamai teritorijai nustatyti reikalavimai:

- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kita;
- Galimi žemės naudojimo būdai – G1 (gyvenamos teritorijos), V (visuomeninės paskirties teritorijos), K (komercinės paskirties objektų teritorijos), R (rekreacinės teritorijos), B (bendro naudojimo teritorijos), E (atskirųjų želdynų teritorijos), I2 (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos), II (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos).

Naujai statybai ir esamų statinių rekonstrukcijai taikomi teritorijos užstatymo reglamentai:

- Leistinas užstatymo intensyvumas UI negyvenamosioms teritorijoms – 0,8, gyvenamosioms teritorijoms – 0,4.
- Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius gyvenamosiose ir negyvenamosiose teritorijose – 2, didžiausias leistinas pastato aukštis negyvenamosiose ir gyvenamosiose teritorijose - 10 m.
- Kraštovaizdžio tvarkymo reikalavimų indeksas M3, M4.
- Didžiausias leistinas mažmeninės prekybos objekto bendrasis plotas 300 m<sup>2</sup>.
- Teritorija įgyvendinama antru prioritetu.

Alytaus miesto bendrojo plano keitimo koregavimo T00094748, patvirtinto 2024-08-29 Alytaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-279, sprendinių aiškinamojo rašto dalies *Paaiškinamoji medžiaga 48* psl. pateikta informacija, kad bendrojo plano keitimo koregavimu gamtinis karkasas nėra naujai nagrinėjamas ir analizuojamas. Veikla gamtinio karkaso teritorijose turi būti vykdoma, remiantis anksčiau parengto bendrojo plano sprendiniais ir Gamtinio karkaso nuostatais.

**2.2 Teritorijai taikomi tekstiniai reikalavimai, nustatyti Alytaus miesto bendrojo plano keitimo T00084849, patvirtinto 2020-05-28 Alytaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-169, sprendiniuose**

2.2. lentelė Tekstiniai reikalavimai (šaltinis Alytaus miesto bendrojo plano keitimo T00084849 sprendinių aiškinamojo rašto lentelė 2.4.1)

Tekstinio reikalavimo indeksas	Tekstinio reikalavimo turinys
VI	Esamuose sklypuose veikla vykdoma pagal tų sklypų nustatytą paskirtį ir nustatytas specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, kitus veiklą reglamentuojančius teisės aktus.
VII	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų užstatymo tankio rodikliai nustatomi pagal techninį reglamentą STR2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedą.
VIII	Jei esamo pastato (iki Alytaus miesto bendrojo plano keitimo patvirtinimo nekilnojamojo turto registre įregistruoto) aukštingumo ir aukščio rodikliai yra didesni nei nurodomi galimi bendrojo plano sprendiniuose, laikoma, kad tokio pastato maksimalūs aukštingumo rodikliai yra esami.
XVII	Statinių statybą gamtinio karkaso teritorijoje reglamentuoja Saugomų teritorijų įstatymas, Gamtinio karkaso nuostatai, patvirtinti LR aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“, ir kiti susiję teisės aktai. Patvirtintomis gamtinio karkaso ribomis ir teisės aktų nustatytais veiklos apribojimais privaloma vadovautis, rengiant teritorijų planavimo, specialiojo planavimo dokumentus ir techninius projektus.
XVIII	Rengiant vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentus ir techninius projektus želdynų plotai nustatomi, laikantis LR želdynų įstatymu ir Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normomis ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, vadovautis Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimais, patvirtintais LR aplinkos apsaugos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“, vadovautis Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu LR aplinkos ministro 2001-11-07 įsakymu Nr. 540 „Dėl paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ bei Specialiosiomis žemės ir miško naudojimo, patvirtintomis LRV 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“.

Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso nacionalinės svarbos Nemuno vidurupio migracijos koridorių. Pagal bendrojo plano keitimo sprendinių kraštovaizdžio tvarkymo brėžinį šiai teritorijai taikoma gamtinio karkaso teritorijų tvarkymo kryptis M4 – urbanizuotų gamtinio karkaso teritorijų tvarkymas. Urbanizuotos gamtinio karkaso teritorijos M4 tai užstatytos teritorijos, praradusios natūralią gamtovaizdžio struktūrą ir vertingiausias gamtinius elementus ir negalinčios atlikti ekologinio kompensavimo funkcijų (Bendrojo plano keitimo esamos būklės analizės etape jos buvo įvardytos kaip pažeisto geoekologinio potencialo teritorijos). Šios teritorijos dėl užimamos padėties negali būti eliminuojamos iš Alytaus miesto gamtinio karkaso sistemos. Pagrindinis uždavinys – nebloginti jų geoekologinio potencialo. Šiose teritorijose prioritetas teikiamas miesto žaliųjų plotų sistemos grandžių – atskirųjų rekreacinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynų palaikymui ir formavimui, priklausomųjų želdynų plotų normų užtikrinimui. Urbanizuotose gamtinio karkaso teritorijose priklausomųjų želdynų ploto norma ir plotai nustatomi, vadovaujantis LR aplinkos ministro įsakymu „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ ir Gamtinio karkaso nuostatais.



#### Gamtinio karkaso teritorijų tvarkymo kryptys

##### Migraciniai koridoriai

M1	Esamo natūralaus kraštovaizdžio išlaikymas ir saugojimas
M2	Esamo kraštovaizdžio pobūdžio palaikymas ir stiprinimas
M3	Kraštovaizdžio natūralumą atkuriančių elementų gražinimas ir gausinimas
M4	Urbanizuotų gamtinio karkaso teritorijų tvarkymas

2.2 pav. Alytaus miesto bendrojo plano sprendinių keitimo kraštovaizdžio tvarkymo brėžinio ištrauka

### 3. SPRENDINIAI

Rengiamo detaliojo plano keitimo tikslai ir uždaviniai nustatyti Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-06-14 įsakymas „Dėl Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-12-20 įsakymo Nr. DV-1398 Dėl detaliojo plano keitimo rengimo, planavimo tikslų ir uždavinių nustatymo“ ir Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-06-27 įsakymas Nr. DV – 506 „Dėl Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-01-06 įsakymo Nr. DV-25“Dėl planavimo darbų programos tvirtinimo“ pakeitimo“: **derinti fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių, savivaldybių ir valstybės interesus dėl teritorijos naudojimo ir veiklos plėtojimo teritorijoje sąlygų, suformuoti žemės sklypą (sklypus) pastatų eksploatavimui, suformuoti naujus žemės sklypus, nustatyti žemės sklypų naudojimo reglamentus.**

Teritorijoje suplanuoti penki žemės sklypai, nustatyti jų naudojimo reglamentai..

#### 3.1 Teritorijos naudojimo reglamentai

Pagal 2020-05-28 Alytaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-169 patvirtinto Alytaus miesto bendrojo plano sprendinių keitimo sprendinius planuojama teritorija patenka į funkcinę zoną GM-1. Tai **gyvenamoji mažo užstatymo intensyvumo zona** (jos indeksas erdvinių duomenų specifikacijoje U\_GG\_M\_F). Planuojamai teritorijai būdingas daigafunkciškumas. Ji šliejasi prie vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų rajono. Tačiau yra šio rajono prieigose, šalia Medelyno gatvės, kuri tarnauja kaip pagrindinis įvažiavimas į gyvenamąjį rajoną. Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos jau yra komercinės paskirties objektų, kuriuose teikiamos įvairios paslaugos rajono gyventojams. Nustatomi šie teritorijos naudojimo tipai:

TI - inžinerinės infrastruktūros teritorija (tai teritorija, skirta susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektams);

PA – paslaugų teritorija (teritorija, skirta viso miesto ar jo rajono gyventojų aptarnavimui reikalingiems prekybos, paslaugų objektams, administracinės paskirties pastatams, kitiems negyvenamosios paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesusijusi su taršia gamyba);

GV - vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (ekstensyviai užstatyta teritorija, skirta vieno ir dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatų kvartalams su šios teritorijos gyventojų aptarnavimui reikalinga paslaugų, socialine, inžinerine ir kita infrastruktūra, rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais);

BZ - bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (gamtinių kraštovaizdžio struktūros elementų dominuojamos urbanizuotų teritorijų neužstatytos viešosios erdvės – skverai, parkai ir kitos gamtinės teritorijos skirtos rekreacijai, lankymui ir pažinimui, gyvenamosiose vietovėse esančių gamtinio karkaso elementų apsaugai).

Teritorijoje planuojami penki žemės sklypai: vienas žemės sklypas, kurio naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos K, vienas sklypas, kurio naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamosios teritorijos G1, du žemės sklypai, kurių naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos I1, vienas žemės sklypas, kurio naudojimo būdas – bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos B. Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai nustatyti kiekvienam sklypui pateikti Sprendinių pagrindiniame brėžinyje esančioje *Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje*.

### 3.1.1 Žemės sklypo Nr. 1 naudojimo reglamentai

1.	Plotas – 324 m <sup>2</sup> .
2.	Teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA).
3.	Žemės naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorija K.
4.	Pastatų aukštis – 8 m.
5.	Užstatymo tankumas – 70 % .
6.	Užstatymo intensyvumas – 2,0
7.	Užstatymo tipas – laisvo planavimo.
8.	Priklausomųjų želdynų ploto norma – 10 %

Planuojamo sklypo Nr. 1 plotas 324 m<sup>2</sup>. Tai anksčiau suformuotas žemės sklypas Medelyno g. 4, Alytuje, kurio kadastrinis Nr. 1101/0009:185 Esamas žemės sklypas priklauso Lietuvos Respublikai, nuomininkai fiziniai asmenys. Žemės sklypas buvo suformuotas keturių pastatų eksploatavimui (du pastatai – garažai ir du pastatai - lengvųjų automobilių plovyklos).

Vadovaujantis dabar keičiamo detaliojo plano T00006128 sprendiniais, 2005 metais buvo parengtas projektas pastatų rekonstrukcijai ir pradėti statybos darbai, įrengti inžinerinių tinklų įvadai. Statybos objektas – automobilių plovykla su administracinėmis patalpomis, vandentiekio tinklais ir nuotekų išvadu. Statybos leidimas NR-8 išduotas 2005-04-08. Jo galiojimo laikas iki 2015-04-08. Pagal dabar galiojančius teisės aktus jo galiojimas neterminuotas. Vadovaujama Alytaus miesto bendrojo plano keitimo T00084849 sprendinių aiškinamojo rašto lentelės 2.4.1 tekstinis reglamentu VI *-esamuose sklypuose veikla vykdoma pagal tų sklypų nustatytą paskirtį ir nustatytas specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, kitus veiklą reglamentuojančius teisės aktus*.

Žemės sklypui nustatyti naudojimo reglamentai:

- žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorija K,
- pastatų aukštingumas 1-2 aukštai (dabar nustatomas aukštis metrais iki 8 m);
- užstatymo tankumo UT - 70 % (lieka toks pats, kaip buvo nustatytas keičiamame detalijame plane, kuriuo vadovaujantis buvo išduotas statybos leidimas);
- užstatymo intensyvumo UI – 0,92 (statybos leidime nurodomas bendrasis pastato plotas 294,98 m<sup>2</sup>, tai sudaro 91,04 % sklypo ploto);
- užstatymo tipas – laisvo planavimo;
- priklausomųjų želdynų ploto norma – 10 % (pagrindimas aiškinamojo rašto dalyje *Sprendinių įtaka gamtinei aplinkai.1/2 ploto normos kompensuojama, trūkstamą priklausomųjų želdynų plotų normos dalį įskaičiuojant į besiribojančio ar ne didesniu nei*

200 metrų atstumu nuo žemės sklypo ribos esančio atskirojo želdyno ar IIB grupės miško plotą ).

Statybos zonos riba pagal anksčiau rengto keičiamo detaliojo plano sprendinius šiaurinė ir šiaurės rytinė statybos ribos nutolusios nuo sklypo ribų tik 0,5 m, o pietinė ir pietrytinė statybos riba sutampa su sklypo ribomis, nes sklype Medelyno g. 4 buvę dabar rekonstruojami pastatai sublokuoti su šalia esančių garažų pastatu.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyriaus dešimtas skirsnis).
2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyriaus ketvirtasis skirsnis).
3. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyriaus šeštasis skirsnis).
4. Aerodromo apsaugos zonos (III skyriaus pirmasis skirsnis).

Siūlomi servitutai:

1. S2 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis daiktas).
2. S3 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (Viešpataujantis daiktas).
3. S4 – teisė aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – nustatomas inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose.

### 3.1.2 Žemės sklypo Nr. 2 naudojimo reglamentai

1.	Plotas – 1436 m <sup>2</sup> .
2.	Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros teritorija (TI).
3.	Žemės naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdas – susisieki mo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos II
4.	Pastatų aukštis – 6 m.
5.	Užstatymo tankumas – 49 %
6.	Užstatymo intensyvumas – 0,8.
7.	Užstatymo tipas – laisvo planavimo.
8.	Priklausomųjų želdynų ploto norma – nėra

Žemės sklypas suformuotas esamų keturių pastatų – garažų (unikalūs numeriai 1198-1005-6016, 1198-1005-6027, 1198-1005-6038, 1198-0006-5014) eksploatavimui. Formuojamo sklypo plotas 1436 m<sup>2</sup>. Teritorijos naudojimo tipas - inžinerinės infrastruktūros teritorija TI. Teritorija skirta susisieki mo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektams. Teritorijos naudojimo būdas II - susisieki mo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos. Leistinas pastatų aukštis 6 metrai, leistinas užstatymo tankumas 49 %, užstatymo intensyvumas - 0,8, užstatymo tipas – laisvo planavimo.

**Susisieki mo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos II** - žemės sklypai skirti **transporto paskirties grupės pastatams**, nuotekų valyklų statiniams, elektroninių ryšių infrastruktūros statiniams (perdavimo bokštams, radijo ryšio statiniams, ryšio retransliatoriams ir kitiems inžineriniams statiniams), inžinerinių tinklų maitinimo šaltinių statiniams (įvairių tipų elektrinėms, katilinėms, transformatorių pastotėms, skirstykloms, naftos perdirbimo ir kitiems pastatams, skirtiems energijos ar energijos išteklių gavybai, gamybai, perdirbimui, išskyrus atominę elektrinę ir branduolinį reaktorių) ir įrenginiams, vandenvietėms.

Priklausomųjų želdynų plotų norma - nenustatoma (pagrindimas aiškinamojo rašto dalyje *Sprendinių įtaka gamtinei aplinkai. Visa ploto norma kompensuojama, trūkstamą priklausomųjų želdynų plotų normos dalį įskaičiuojant į ne didesniu nei 200 metrų atstumu nuo žemės sklypo ribos esančio atskirojo želdyno ar IIB grupės miško plotą* ).

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyriaus dešimtas skirsnis).
2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyriaus ketvirtasis skirsnis).
3. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyriaus šeštasis skirsnis).

#### 4. Aerodromo apsaugos zonos (III skyriaus pirmasis skirsnis).

Siūlomi servitutai:

1. S1 - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas).
2. S2 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas).
3. S4 – teisė aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – nustatomas inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose.

#### 3.1.3 Žemės sklypo Nr. 3 naudojimo reglamentai

1.	Plotas – 866 m <sup>2</sup> .
2.	Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV).
3.	Žemės naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1.
4.	Pastatų aukštis – 10 m.
5.	Užstatymo tankumas – 30 %
6.	Užstatymo intensyvumas – 0,4.
7.	Užstatymo tipas – sodybinis.
8.	Priklausomųjų želdynų ploto norma – 35 %

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyriaus dešimtas skirsnis).
2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyriaus ketvirtasis skirsnis).
3. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyriaus šeštasis skirsnis).
4. Aerodromo apsaugos zonos (III skyriaus pirmasis skirsnis).

Servitutai:

1. S4 – teisė aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – nustatomas inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose.

#### 3.1.4 Žemės sklypo Nr. 4 naudojimo reglamentai

1.	Plotas – 372 m <sup>2</sup> .
2.	Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros teritorija (TI).
3.	Žemės naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos I1
4.	Pastatų aukštis – nėra.
5.	Užstatymo tankumas – nėra
6.	Užstatymo intensyvumas – nėra.
7.	Užstatymo tipas – nėra.
8.	Priklausomųjų želdynų ploto norma – 25 %.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyriaus dešimtas skirsnis).
2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyriaus ketvirtasis skirsnis).
3. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyriaus šeštasis skirsnis).
4. Aerodromo apsaugos zonos (III skyriaus pirmasis skirsnis).

Siūlomi servitutai:

1. S2 - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis daiktas).
2. S3 – teisė aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

3. S4 – teisė aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – nustatomas inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose.

### 3.1.5 Žemės sklypo Nr. 5 naudojimo reglamentai

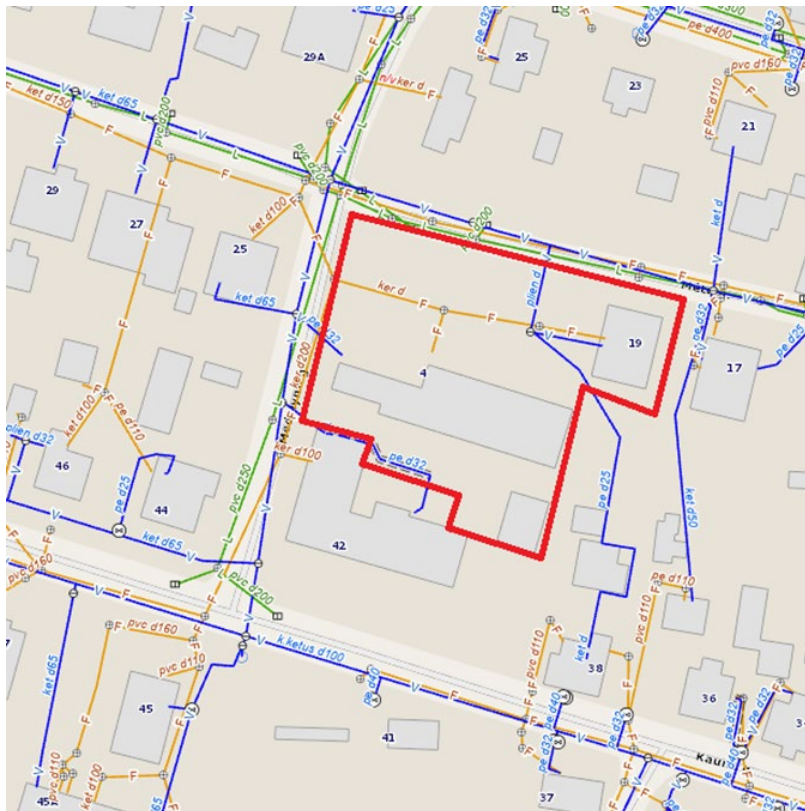
1.	Plotas – 3 5m <sup>2</sup> .
2.	Teritorijos naudojimo tipas – bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija teritorija (BZ).
3.	Žemės naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdas – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos B.
4.	Pastatų aukštis – nėra
5.	Užstatymo tankumas – nėra.
6.	Užstatymo intensyvumas – nėra.
7.	Užstatymo tipas – nėra.
8.	Priklausomųjų želdynų ploto norma – 25 %

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

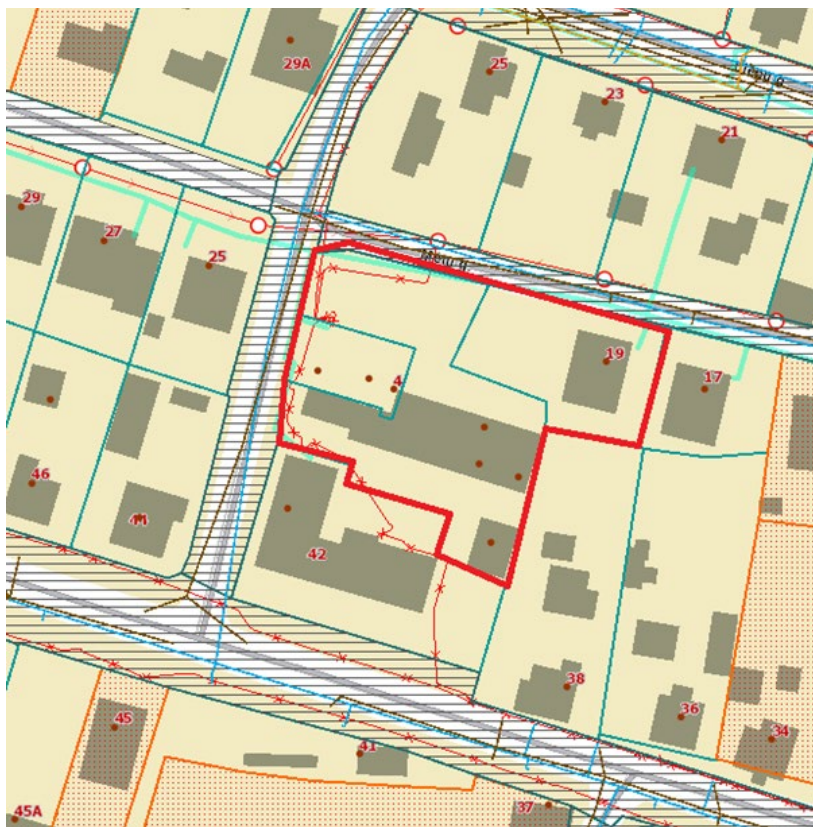
1. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyriaus dešimtas skirsnis).
2. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyriaus šeštasis skirsnis).
3. Aerodromo apsaugos zonos (III skyriaus pirmasis skirsnis).

### 3.2 Inžineriniai tinklai. Nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Planuojamoje teritorijoje ir jos prieigose yra centralizuoti buitinių nuotekų tinklai, vandentiekio tinklai, skirstomieji dujotiekių tinklai, požeminiai elektros tinklai. Žemės sklype Medelyno g. 4 statomam komercinės paskirties pastatui įrengti visų inžinerinių tinklų įvadai. Prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų prijungtas ir žemės sklype Mėtų g. 19 esantis vienbutis gyvenamasis namas. Planuojamoje teritorijoje esantys garažų pastatai prijungti prie elektros tinklų.



3.2.1 pav. Planuojama teritorija UAB „Dzūkijos vandenys“ eksploatuojamų inžinerinių tinklų kontekste



3.2.2 pav. Planuojama teritorija ESO elektros ir dujų tinklų išdėstymo schemos kontekste (REGIA duomenys)

Pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą inžineriniams tinklams nustatomos tokios apsaugos zonos:

1) po 1 m pločio į abi puses nuo ašies požeminių elektros linijų; iki 1 kV įtampos oro linijoms – po 2 metrus nuo kraštinių laidų (III skyriaus 4 skirsnis);

2) vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdynų, įrengiamų iki 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos (III skyriaus 10 skirsnis);

3) požeminių viešųjų ryšių tinklų elektroninių laidinių linijų apsaugos zona – išilgai požeminių viešųjų ryšių tinklų laidinių linijų esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 1 metrą į abi puses nuo šių laidinių linijų, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta. Kitų viešųjų ryšių tinklų laidinių linijų apsaugos zona – išilgai kitų viešųjų ryšių tinklų laidinių linijų esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2 metrus į abi puses nuo šių laidinių linijų, oro erdvė virš jos ir žemė po šia juosta. Kitų elektroninių ryšių infrastruktūros objektų apsaugos zona – 2 metrų pločio žemės juosta aplink šiuos objektus (III skyriaus 11 skirsnis).

4) didesnio kaip 5 barų, bet ne didesnio kaip 16 barų slėgio dujotiekių vamzdynų apsaugos zonos ribos yra po 2 metrus į abi puses nuo vamzdyno sienelės (III skyriaus 6 skirsnis).

5) Aerodromų apsaugos zonos (III skyriaus pirmasis skirsnis).

Planuojama teritorija patenka į Alytaus aerodromo apsaugos zoną (zona „D“). Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 125 metrų.

Sklypuose siūlomas servitutas S4 (tarnaujantis daiktas) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas - nustatomas inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose.

### 3.3 Susisiekimo sistema

Planuojama teritorija yra dviejų D kategorijos gatvių Medelyno ir Mėtų gatvių sankirtoje. Įvažiavimai į sklypus Nr. 1 (Medelyno g. 4) ir Nr. 2 planuojamas iš abiejų gatvių. Įvažiavimas į sklypą Nr. 3 (Mėtų g. 19) esamas tik iš Mėtų gatvės. Įvažiavimas į sklypą Nr. 3 planuojamas iš Mėtų gatvės servitutiniu keliu, suplanuotu sklype Nr. 2.

Keičiamo detaliojo plano T00006128 sprendiniuose buvos suformuotas atskiras 136 m<sup>2</sup> ploto inžinerinės infrastruktūros žemės sklypas – privažiavimo kelias prie žemės sklypo Medelyno g. 4 iš Mėtų gatvės. Šis sklypas nebuvo įregistruotas nekilnojamojo turto registre. Pakeičiamas privažiavimo kelio susikirtimo su Mėtų gatve kampas iš smailiojo kampo į statųjį. Eismo saugumo požiūriu tai saugesnis variantas. Šis privažiavimas reikalingas tik privažiavimui prie žemės sklype Medelyno g. 4 statomo komercinės paskirties objekto, bet ir prie planuojamoje teritorijoje esančių garažų devynių boksų. Todėl netikslinga privažiavimo kelią formuoti kaip atskirą valstybinės žemės sklypą. Šis privažiavimo kelias paliekamas garažų eksploatavimui suformuotame sklype Nr. 2. O privažiavimui prie statomo komercinio pastato Sklype Nr. 1 ir įvažiavimui į planuojamą infrastruktūros sklypą Nr. 4 iš Mėtų gatvės suplanuotas 184 m<sup>2</sup> ploto kelio servitutas S2.

Pietvakarinėje planuojamo žemės sklypo Nr. 2, kuris suformuotas esamų garažų pastatų eksploatavimui, dalyje suplanuotas kelio servitutas S1. S1 kelio servitutas reikalingas tam, kad pietvakariuose besiribojančio sklypo Kauno g. 42 savininkai ir naudotojai galėtų privažiuoti prie jų sklype esančios automobilių stovėjimo aikštelės. Kito įvažiavimo į šią sklype Kauno g. 42 esančią automobilių stovėjimo aikštelę nėra.

Įvažiavimų vieta į žemės sklypus Nr. 1 ir Nr. 4 sąlyginė. Ji gali būti tikslinama, rengiant statinių techninius projektus, nekoreguojant detaliojo plano sprendinių.

Statant inžinerinius statinius, įrengiant susisiekimo komunikacijas ant inžinerinių tinklų, būtina gauti inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių sutikimus ir pagal jų išduotas technines sąlygas parengti tinklų iškėlimo arba rekonstravimo projektus. Automobilių stovėjimo vietų poreikis nustatomas, vadovaujantis STR 2.06.04 “Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Pagrindiniai reikalavimai“ 30 lentele, rengiant statinių techninius arba techninius darbo projektus. Automobilių stovėjimo aikštelės įrengiamos sklypų ribose.

### 3.4 Gaisrinė sauga

Sprendiniuose numatytos galimybės gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie esamų pastatų. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose (patvirtintuose Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338). Artimiausias gaisrinis hidrantas yra Kauno gatvėje, ties Kauno-Medelyno gatvių sankirta. Tai antžeminis gaisrinis hidrantas numeris 73, kurio skersmuo 100. Jis nutolęs nuo planuojamos teritorijos į pietus apie 50 metrų.



3.3 pav. Gaisrinių hidrantų schema (UAB „Dzūkijos vandenys“ duomenys)

### 3.5 Priemonės, numatomos neigiamų pasekmių gamtinės aplinkos kokybei ir visuomenės sveikatai, trečiųjų asmenų interesams sumažinti

Planuojamoje teritorijoje vyrauja miestietiškas kraštovaizdis, labai pakeistas žmogaus veiklos. Tačiau planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso nacionalinės svarbos Nemuno vidurupio migracijos koridorių. Nors migracinio koridoriaus geoekologinis potencialas yra pažeistas užstatymo, gatvių, nepaisant to, jis išlieka reikšmingas geosisteminiu migraciniu požiūriu. Teritorijai taikomos gamtinio karkaso teritorijų tvarkymo kryptys, nustatytos Alytaus miesto bendrojo plano keitimo T00084849, patvirtinto 2020-05-28 Alytaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-169, sprendiniuose. Pagal Alytaus miesto bendrojo plano keitimo sprendinius tai stipriai pažeisto (degraduoto) gamtinio karkaso teritorija. Perstatant, pertvarkant kompaktiškai užstatytas (pažeistas, stipriai pažeistas (degraduotas)) gamtinio karkaso teritorijas miestuose, miesteliuose, kitose urbanizuotose ar urbanizuojamose teritorijose, išsaugomi esami pavieniai medžiai ir (ar) jų grupės. Sklype Nr. 4 būtina išsaugoti esamus keturis medžius.

Pagal bendrojo plano keitimo sprendinių kraštovaizdžio tvarkymo brėžinį planuojamai teritorijai taikoma gamtinio karkaso teritorijų tvarkymo kryptis M4 – urbanizuotų gamtinio karkaso teritorijų tvarkymas. Urbanizuotos gamtinio karkaso teritorijos M4 tai užstatytos teritorijos, praradusios natūralią gamtovaizdžio struktūrą ir vertingiausias gamtinius elementus ir negalincios atlikti ekologinio kompensavimo funkcijų (Bendrojo plano keitimo esamos būklės analizės etape jos buvo įvardytos kaip pažeisto geoekologinio potencialo teritorijos). Šios teritorijos dėl užimamos padėties negali būti eliminuojamos iš Alytaus miesto gamtinio karkaso sistemos. Pagrindinis uždavinys – nebloginti jų geoekologinio potencialo. Šiose teritorijose prioritetas teikiamas miesto žaliųjų plotų sistemos grandžių – atskirųjų rekreacinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynų palaikymui ir formavimui.

#### 3.5.1 Priklausomieji želdynai

Norint išlaikyti optimalų užstatytų žemės sklypų ir apželdintų plotų santykį, gerinti aplinkos kokybę, tenkinti visuomenės sveikos gyvensenos poreikius, palaikyti teritorijos ekologinį stabilumą. Pagal 2022 metais atliktos *Alytaus miesto želdynų ir želdinių inventorizacijos* (projekto vadovas dr. Julius Bačkaitis) aiškinamajame rašte pateiktus duomenis Bendras miesto želdinių plotas 2022 metais yra apie 213,7 ha, arba 5,4 % miesto ploto (3943 ha). 2022 metų pradžioje Lietuvos statistikos departamento duomenimis Alytuje gyveno 51 894 gyventojai. Vadinasi vienam statistiniam Alytaus miesto gyventojui šiuo metu tenka daugiau nei >41 m<sup>2</sup> želdinių. Pagal Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normas, patvirtintas LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-146, vidutiniuose miestuose (nuo 10 tūkstančių iki 100 tūkstančių gyventojų) bendras viešųjų atskirųjų želdynų plotas, tenkantis vienam gyventojui turi būti 20 m<sup>2</sup>.

Planuojant priklausomųjų želdynų plotus kitos paskirties žemės sklypuose, būtina vadovautis Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normomis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. gruodžio 05 d. įsakymo Nr. D1-434 redakcija).

3.5 lentelė. PRIKLAUSOMŪJŲ ŽELDYNŲ PLOTŲ LENTELĖ

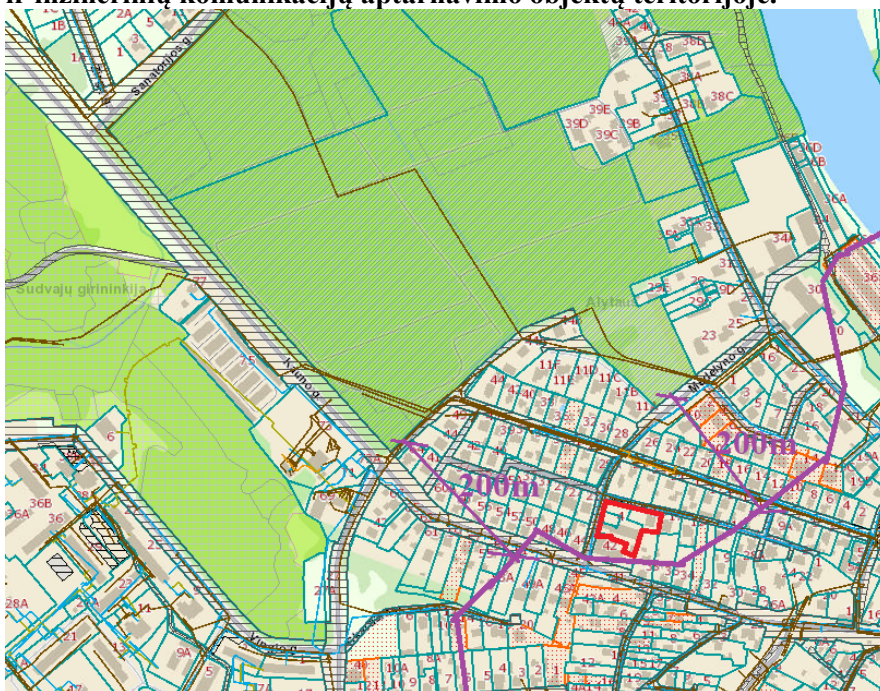
Sklypo numeris	Žemės sklypo naudojimo būdas	Žemės sklypo plotas m <sup>2</sup>	Priklausomieji želdynai sklype		
			Planuojama DP sprendiniuose		Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų dalis pagal Aprašo* 8.2 papunktį
			%	Plotas m <sup>2</sup>	
1	Komercinės paskirties objektų teritorijos K	324	10	32,4	½ (Taikomas 8.2 papunktis)
2	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos II	1436	0	0	1 (Taikomas 8.2 papunktis)

3	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1	866	35	303	½ (Netaikomas 8.2 papunktis)
4	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos I1	372	25	93	1 (Netaikomas 8.2 papunktis)
5	Bendro naudojimo teritorijos B	34	25	9	½ (Netaikomas 8.2 papunktis)

Aprašo\* - Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo (patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. gruodžio 05 d. įsakymo Nr. D1-434 redakcija).

Pagal Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. gruodžio 5 d. įsakymo Nr. D1-434 redakcija) 8.2 punktą priklausomųjų želdynų **plotų norma gali būti kompensuojama: trūkstamą priklausomųjų želdynų plotų normos dalį įskaičiuojant į besiribojančio ar ne didesniu nei 200 metrų atstumu nuo žemės sklypo ribos esančio atskirojo želdyno ar IIB grupės miško plotą, proporcingai išskaičiuotą visiems sklypams, esantiems ne didesniu nei 200 metrų atstumu nuo konkretaus atskirojo želdyno ar IIB grupės miško, kai jų ploto užtenka visų ne didesniu nei 200 metrų atstumu esančių žemės sklypų priklausomųjų želdynų normoms įgyvendinti ir kai atskirojo želdyno ar IIB grupės miško ploto pakanka viešųjų atskirųjų želdynų normai įgyvendinti, nustatyta pagal Viešųjų atskirųjų želdynų normų aprašą.**

Apie 120 metrų atstumu nuo planuojamos teritorijos į šiaurės vakarus yra želdynas – Alytaus šilelis (Sanatorijos šilelis) ir Alytaus medelyno teritorija. Tai želdynas, kurio plotas apie 100 ha. Pagal Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų, patvirtintų LR aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2023-05-11 įsakymo Nr. D1-146 redakcija) **minimalus viešųjų atskirųjų želdynų plotas, tenkantis vienam kvartalo gyventojui, esant 300 metrų viešųjų atskirųjų želdynų pasiekiamumo atstumui, vidutiniuose miestuose (nuo 10 iki 100 tūkstančių gyventojų) turi būti 10 m<sup>2</sup>.** Todėl 100000 m<sup>2</sup> ploto želdynas tenkina 100000 gyventojų poreikį. Tuo tarpu 2022 metų pradžioje Lietuvos statistikos departamento duomenimis visame Alytaus mieste gyveno 51 894 gyventojai. Galima teigti, kad trūkstama priklausomųjų želdynų norma sklypuose, esančiuose 200 metrų atstumu nuo jaunimo parko, **gali būti kompensuojama** pagal Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo 8.2 punkte nurodytas didžiausias leistinas kompensuoti želdynų normos dalis: **½ komercinėse teritorijose, 1 susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijoje.**



3.5.1 pav. Schema su želdynais

Aprašo\* 8.2 papunkčio didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų norma taikoma tik dviem planuojamos teritorijos intensyviai užstatytiems sklypams Nr. 1 ir Nr. 2. Žemės sklypas Medelyno g. 4, kurio kadastrinis Nr. 1101/0009:185 (detaliojo plano keitimo sprendiniuose įvardijamas kaip sklypas Nr.1) buvo suformuotas detaliojo planu, patvirtintu Alytaus miesto savivaldybės tarybos 2004-07-01 sprendimu Nr. T-131, galiojant visai kitai teisinei bazei. Tada nebuvo suplanuota teritorija automobilių stovėjimui, priklausomiesiems želdynams, buvo numatytas net 70 % užstatymo tankis. Vadovaujantis šio detaliojo plano sprendiniais buvo parengtas statybos techninis projektas, gautas tebegaliojantis statybos leidimas (2005-04-08 Leidimas vykdyti statybos darbus Nr. NR-8), pradėti statybos darbai, suprojektuoto pastato užstatymo plotas 221 m<sup>2</sup>. Gamtiniame karkase esančiame sklype Nr. 1 užstatymo plėtimas neplanuojamas. Rengiamo detaliojo plano keitimo sprendiniuose sklypo Nr. 1 užstatymo tankumas lieka galioti toks pat, koks buvo nustatytas detaliojo plano, patvirtinto Alytaus miesto savivaldybės tarybos 2004-07-01 sprendimu Nr. T-131, tai yra 70 %, nes pasikeitė užstatymo tankumo apibrėžtis LR teritorijų planavimo įstatyme.

Sklypo Nr. 1 užstatymo tankumas buvo skaičiuojamas pagal 2004 metais galiojančioje LR Teritorijų planavimo įstatymo versijoje pateiktą užstatymo tankumo apibrėžtį. Pagal suvestinės LR Teritorijų planavimo įstatymo redakcijos, galiojusios (2004-05-01 - 2004-09-27) 2 straipsnio 42 dalį **užstatymo tankumas – pastatais užstatomo ploto, nustatomo pagal sienų išorines ribas, santykis su visu žemės sklypo plotu.** Įsigaliojusių nuo 2014-01-01 Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymu Nr. XII-407, pakeista sąvokos „**užstatymo tankis**“ apibrėžtis. Pagal galiojančio Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo 2 str. 40 d. „**užstatymo tankis** – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu.

Užstatymo plėtimas sklype Nr. 1 neplanuojamas. Planuojama teritorija yra gamtiniame karkase, detaliojo plano sprendiniuose siekiama minimaliai didinti technogenine danga padengto paviršiaus plotą. Kadangi planuojamame sklype labai daug kietųjų dangų, kitose projektavimo stadijose turėtų būti numatytas stogų želdinimas. Pagal *Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo 10 punktą* į priklausomųjų želdynų plotų normą įskaičiuojami apželdinti plotai, **apželdinti statinių stogai ir statinių požeminės dalys, kai ant jų įrengto grunto sluoksnis yra 30 cm ir storesnis** ir jame auga želdiniai. Konkretus žemės sluoksnio storis ir jo išdėstymas parenkamas projektuotojo, atsižvelgiant į želdinių biologinei būklei tenkinti reikalingus parametrus ir projektuojamų želdinių vietą ant statinių stogų ar statinių požeminių dalių.

Žemės sklypas esamų garažų eksploatavimui (detaliojo plano sprendiniuose įvardijamas kaip Nr. 2) suformuotas 1436 m<sup>2</sup> ploto. 619 m<sup>2</sup> plotą užima esami pastatai, 683 m<sup>2</sup> plotą užima esami privažiavimo keliai (kelio servituto S1 užimamas plotas 339 m<sup>2</sup>, kelio servituto S2 plotas 184 m<sup>2</sup> ir likusieji privažiavimai, nepatenkantys į servitutų plotą). Priklausomųjų želdynų įrengti neįmanoma. Todėl šiam sklypui taikoma Aprašo 8.2 punkte numatyta priklausomųjų želdynų kompensavimo norma 1.

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. gruodžio 5 d. įsakymo Nr. D1-434 redakcija) vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypui Nr. 3 nustatoma 35 %, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos sklypui Nr. 4 – 25%, bendro naudojimo teritorijos žemės sklypui Nr. 5 – 25 % priklausomųjų želdynų ploto norma.

### 3.5.2 Visuomenės sveikatos apsauga

Numatoma veikla neturi daryti neigiamo poveikio greta esančioms ir numatomoms gyvenamosioms, visuomeninėms, rekreacinėms, bendro naudojimo teritorijoms, žmonių sveikatai. Gyvenamosios paskirties teritorijos ir visuomeninės paskirties teritorijos nepatenka į esamų ar planuojamų objektų sanitarinės apsaugos zonas, nustatytas Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme

Planuojamos teritorijos naudojimo tipai - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorija TI, paslaugų teritorija PA, vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija GV. Teritorijoje planuojamai veiklai sanitarinės apsaugos zonos nenustatomos, tačiau ribojami atstumai iki

gyvenamosios paskirties (vienbučių ir dvibučių, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatų, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ lentelę Nr. 32<sup>1</sup> nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų ir garažų, kai automobilių skaičius 5-10 vnt., leistinas atstumas iki gyvenamųjų namų 5 metrai. Pagal STR punktą 123.4. \* atstumas matuojamas nuo įvažiavimo / išvažiavimo vartų ir vėdinimo sistemos oro šalinimo angų iki patalpų varstomų langų ir vėdinimo sistemos oro ėmimo angų. Žemės sklypo Nr. 2 šiaurinėje dalyje yra 9 boksai, kurių durys atgręžtos į gyvenamąjį namą, esantį žemės sklype Mėtų g. 19. Mažiausias atstumas nuo garažo vartų iki esamo namo 7,3 metro. Naujas užstatymas sklype Nr. 3 planuojamas 15 metrų atstumu nuo esamų garažų vartų. Be to tarp garažų ir gyvenamojo namo yra aukšta tujų gyvatvorė. Planuojamo sklypo Nr. 2 pietinėje dalyje esantys garažų boksai, kurių durys nukreiptos į pietus, nuo gretimame sklype Kauno g. 38 esančio gyvenamojo namo nutolę daugiau nei 25 m.



3.5.2 pav. Situacijos schema. STR reikalaujami atstumai nuo garažų iki vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų

Žemės sklype Nr. 4 planuojama automobilių stovėjimo aikštelė, kurioje telpa 7 automobiliai. Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ lentelę Nr. 32<sup>1</sup> nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, kai automobilių (išskyrus elektromobilius) skaičius jose 5-10 vnt, atstumas

iki gyvenamosios paskirties pastatų turi būti ne mažiau kaip 5 metrai. Planuojamą sklypą nuo gyvenamųjų pastatų skiria gatvės ir privažiavimai.

Planuojamoje teritorijoje užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas. Planuojami ir esami pastatai gali būti prijungti arba jau prijungti prie centralizuoto miesto vandentiekio. Planuojamoje teritorijoje ir gretimybėse yra centralizuoti buitinių nuotekų tinklai. Buitinės atliekos turi būti surenkamos kiekviename sklype individualiuose konteineriuose.

Vykdamt ūkinę veiklą planuojamuose sklypuose, būtina vadovautis Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtinta Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“, Lietuvos higienos norma HN 24:2023 „Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai“, patvirtinta Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2003 m. liepos 23 d. įsakymu Nr. V-455 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 24:2023 „Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai“ patvirtinimo“, Lietuvos higienos norma HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“, patvirtinta Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2010 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. V-885 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“ ir Kvapų kontrolės gyvenamosios aplinkos ore taisyklių patvirtinimo“.

Projekto vadovė



Gailutė Zimnickienė (Atestatas Nr. A722)