

**TERITORIJOS, ESANČIOS TARP JAZMINŲ, AUKŠTAKALNIO, SANTAİKOS,  
KEPYKLOS, TOPOLIŲ, NAUJOSIOS GATVIŲ, ALYTUJE, DETALIOJO PLANO  
KOREGAVIMAS (T000074401 KOREGAVIMAS)**

**SPRENDINIAI**

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**1. Įvadas**



1.1 pav. Situacijos schema

Teritorijų planavimo dokumentas rengiamas LR teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS) TPD Nr. **K-VT-11-24-211**.

**TPD pavadinimas:** TERITORIJOS, ESANČIOS TARP JAZMINŲ, AUKŠTAKALNIO, SANTAİKOS, KEPYKLOS, TOPOLIŲ, NAUJOSIOS GATVIŲ, ALYTUJE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS (T000074401 KOREGAVIMAS)

**TPD lygmuo:** vietovės.

**TPD rūšis:** Kompleksinis (detalusis planas).

**Planuojama teritorija:** 0,0674 ha.

**Planavimo pagrindas:** Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-03-12 įsakymas Nr. DV- 197 „Dėl detaliojo plano koregavimo rengimo ir planavimo tikslų nustatymo“.

**Planavimo tikslai ir uždaviniai** – nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo, padalinti žemės sklypą (detaliajame plane pažymėtą Nr. 327) į du žemės sklypus, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus.

**Papildomi planavimo uždaviniai** – įvertinti reikalingų servitutų poreikį.

**TPD organizatorius:** Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Rotušės a. 4, Alytus, tel. (+370 315) 55102, faksas (+370 315) 55192, el. p. info@alytus.lt.

**TPD rengėjas:** Gailutė Zimnickienė, individualios veiklos vykdymo pažyma Nr. 477936, S. Dariaus ir S. Girėno g. 3, Alytus, tel. (+370 688)56966, el. p. gailute@zimnickas.eu.

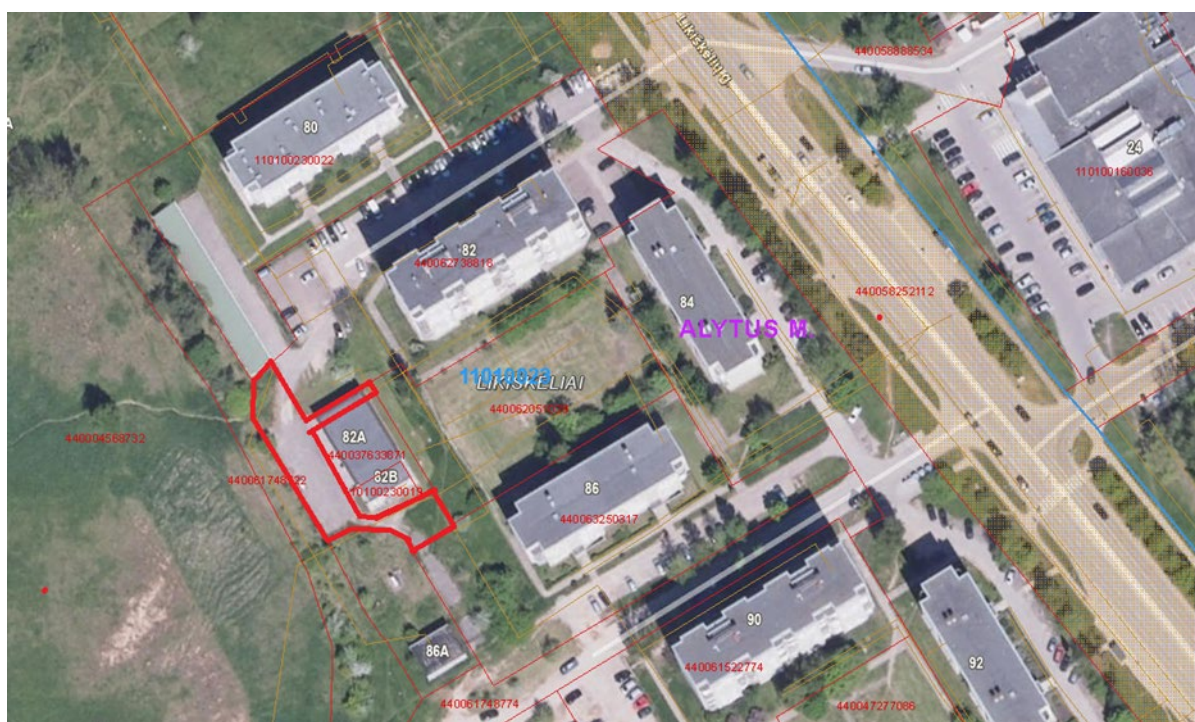
**TPD projekto vadovė:** Gailutė Zimnickienė, architektė, projekto vadovė, atestato Nr. A722, tel. (+370 688)56966, el. p. [gailute@zimnickas.eu](mailto:gailute@zimnickas.eu).

**Strateginio poveikio aplinkai vertinimas (SPAV):** neatliekamas.

**TPD rengiamas, vadovaujantis:**

- Teritorijų planavimo įstatymu, galiojančiu nuo 2014-01-01.
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis 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).
- Detaliojo plano koregavimo planavimo darbų programa, patvirtinta Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-03-25 įsakymu Nr. DV-236.
- Teritorijų planavimo **sąlygomis** :
  - REG321697– AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2024-03-26;
  - REG321698 – Viešoji įstaiga Transporto kompetencijų agentūra 2024-03-26;
  - REG321768 - Priešgaisrinė apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos 2024-03-27;
  - REG321872 – Telia Lietuva, AB 2024-03-27;
  - REG321901 - Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2024-03-27;
  - REG321929 – Alytaus miesto savivaldybės administracija 2024-03-28;
  - REG322518 – Lietuvos kariuomenė 2024-04-03;
  - REG322897 – UAB „Alytaus šilumos tinklai“ 2024-04-04;
  - REG322923 – UAB „Dzūkijos vandenys“ 2024-04-04;
  - REG322568 – Lietuvos geologijos tarnyba prie aplinkos ministerijos.

## 1.1 Bendrieji duomenys apie planuojamą teritoriją

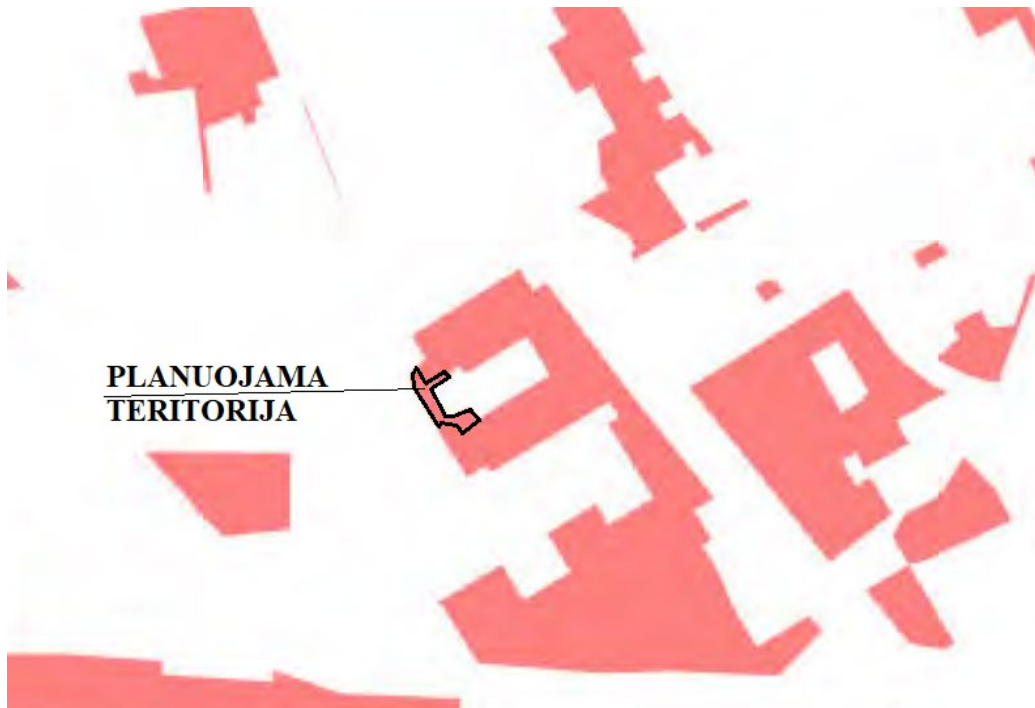


1.1.1 pav. Planuojamos teritorijos ribos

Planuojama teritorija, užimanti 0,0674 ha plotą, yra Alytaus miesto pietvakarinėje dalyje, Likiškėlių daugiabučių gyvenamųjų namų rajone. Planuojama teritorija yra daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalo gilumoje, apie 120 metrų į pietvakarius nuo C kategorijos Likiškėlių gatvės. Teritorija naudojama kaip privažiavimas prie dviejų susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų, esančių žemės sklypuose Likiškėlių g. 82A ir Likiškėlių g. 82B. Ši teritorija, atliekant *Teritorijos, esančios tarp Jazminų, Aukštakalnio, Santaikos, Kepyklos, Topolių, Naujosios gatvių, Alytuje, detaliojo plano T00074401* koregavimą 2022 metais (T00088403) buvo suformuota kaip atskiras sklypas Nr. 327. Jam nustatytas žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2. Žemės sklypas suformuotas detaliojo plano T00088403 korektūra, patvirtintu 2022-11-22 Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. DV-1137, dar neįregistruotas NT registre.

Igyvendinant Žemės įstatymo 7 straipsnio 1 dalies 2 punkto, 4 ir 8 dalies nuostatas, įsigaliojusias nuo 2024 m. sausio 1 d., Vyriausybė 2024 m. sausio 10 d. nutarimu Nr. 32 perdavė savivaldybėms valdyti patikėjimo teise jų miestų ir miestelių teritorijų ribose esančius valstybinės žemės sklypus (jų dalis) ir **žemės sklypais nesuforuotos valstybinės žemės plotus, pagal punktą 1.2:**

1.2. Alytaus miesto savivaldybei - pagal 2 priede nurodytą sąrašą ir pridedamą Alytaus miesto savivaldybei patikėjimo teise valdyti perduodamų savivaldybės miestų ir miestelių teritorijų ribose esančių žemės sklypais nesuforuotos valstybinės žemės plotų planą.



1.1.2 pav. Alytaus miesto savivaldybei patikėjimo teise valdyti perduodamų savivaldybės miestų ir miestelių teritorijų ribose esančių žemės sklypais nesuforuotos valstybinės žemės plotų plano ištrauka (2024-01-10)

Pagal ŽIS savivaldybėms patikėjimo teise valdyti jų miestų ir miestelių teritorijų ribose esančius valstybinės žemės sklypus (jų dalis) ir žemės sklypais nesuforuotos valstybinės žemės plotų žemėlapi matosi, kad per 2024-uosius metus dalyje teritorijos buvo suformuoti valstybinės žemės sklypai ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.

Valstybinės žemės sklypai

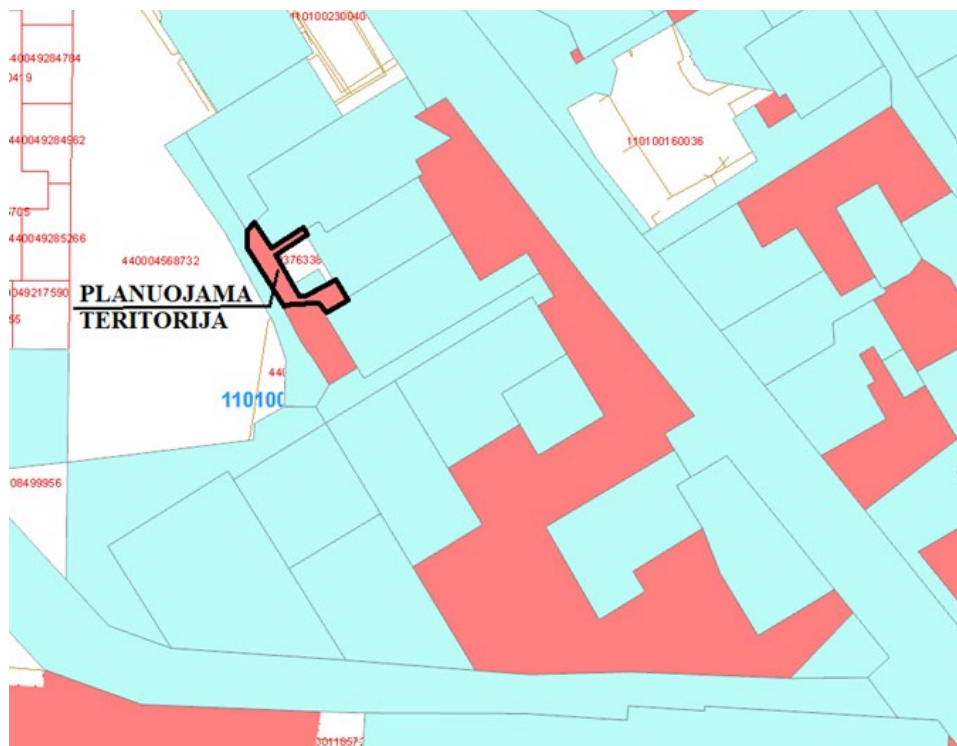


Žemės sklypais nesuforuota valstybinė žemė



Patikėtinis NŽT

Patikėtinis savivaldybė



1.1.3 pav. ŽIS žemėlapis ištrauka

Pagal ŽIS savivaldybėms patikėjimo teise valdyti jų miestų ir miestelių teritorijų ribose esančius valstybinės žemės sklypų (jų dalių) ir žemės sklypais nesuformuotos valstybinės žemės plotų žemėlapi matosi, kad per 2024-uosius metus dalyje teritorijos buvo suformuoti valstybinės žemės sklypai ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.

Planuojama teritorija pietvakariuose ribojasi su žemės sklypu, kurio kadastrinis Nr. 1101/0023:135, o žemės naudojimo būdas – bendro naudojimo teritorija. Už šiaurinės planuojamos teritorijos ribos yra dviejų daugiabučių gyvenamųjų namų žemės sklypai Likiškėlių g. 80, Alytuje, ir Likiškėlių g. 82, Alytuje. Prie pat šiaurinės planuojamos teritorijos ribos yra daugiabučio gyvenamojo namo Likiškėlių g. 80 vienaaukščių garažų pastatas. Šiaurės rytuose planuojama teritorija ribojasi su dviem susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos žemės sklypais Likiškėlių g. 82A ir Likiškėlių g. 82B bei bendro naudojimo teritorijos žemės sklypu, kurio kadastrinis Nr. 1101/0023:134. Prie pietinės planuojamos teritorijos ribos yra dar vienas daugiabučio gyvenamojo namo sklypas Likiškėlių g. 86, kadastrinis Nr. 1101/0023:141. Šalia pietinės planuojamos teritorijos ribos taip yra valstybinė žemė, kurioje nesuformuotas atskiras sklypas, bet joje yra dujų skirstomieji tinklai ir įrenginiai. Privažiuoti prie planuojamos teritorijos iš Likiškėlių gatvės galima dviem servitutiniais keliais, įregistruotais žemės sklypuose Likiškėlių g. 82 ir Likiškėlių g. 86.

## 1.2 Galiojantis (koreguojamas) detalusis planas T00074401 (vėlesnė korektūra T00088403)

Galiojantis detalusis planas (dabar koreguojamas) yra patvirtintas Alytaus miesto savivaldybės tarybos 2014-12-17 administracijos direktoriaus įsakymu Nr. DV-891.



1.2.1 pav. Planuojama teritorija detaliojo plano T00007401 sprendinių pagrindinio brėžinio kontekste

Šio detaliojo plano sprendiniai dabar planuojamoje teritorijoje buvo koreguoti 2022 metais. *Teritorijos, esančios tarp Jazminių, Aukštakalnio, Santaikos, Kepyklos, Topolių, Naujosios gatvių, Alytuje, detaliojo plano korektūra (T00088403)* buvo patvirtinta 2022-11-22 administracijos direktoriaus įsakymu Nr. DV-891. Šia korektūra ir buvo suformuotas dabartinę planuojamą teritoriją sudarantis žemės sklypas Nr. 327, kurio plotas 674 m<sup>2</sup>. Tada buvo nustatytas šio žemės sklypo naudojimo režimas. Nustatytas žemės naudojimo būdas I2 (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos). Sklypas neužstatomas, todėl užstatymo rodikliai nenumatyti. Detaliojo plano korektūros sprendiniuose buvo siūlomas servitutas 327S – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas – nustatomas inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos buvo nustatytos pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą:

- 1) Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- 2) Elektroninių ryšių tinklų, elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- 3) Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- 4) Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- 5) Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (II skyrius, vienuoliktasis skirsnis).



1.2.2 pav. Koreguojamo detaliojo plano T00088403 teritorijos V-10 pagrindinio brėžinio ištrauka

## 2. Planuojama teritorija galiojančių teritorijų planavimo dokumentų kontekste

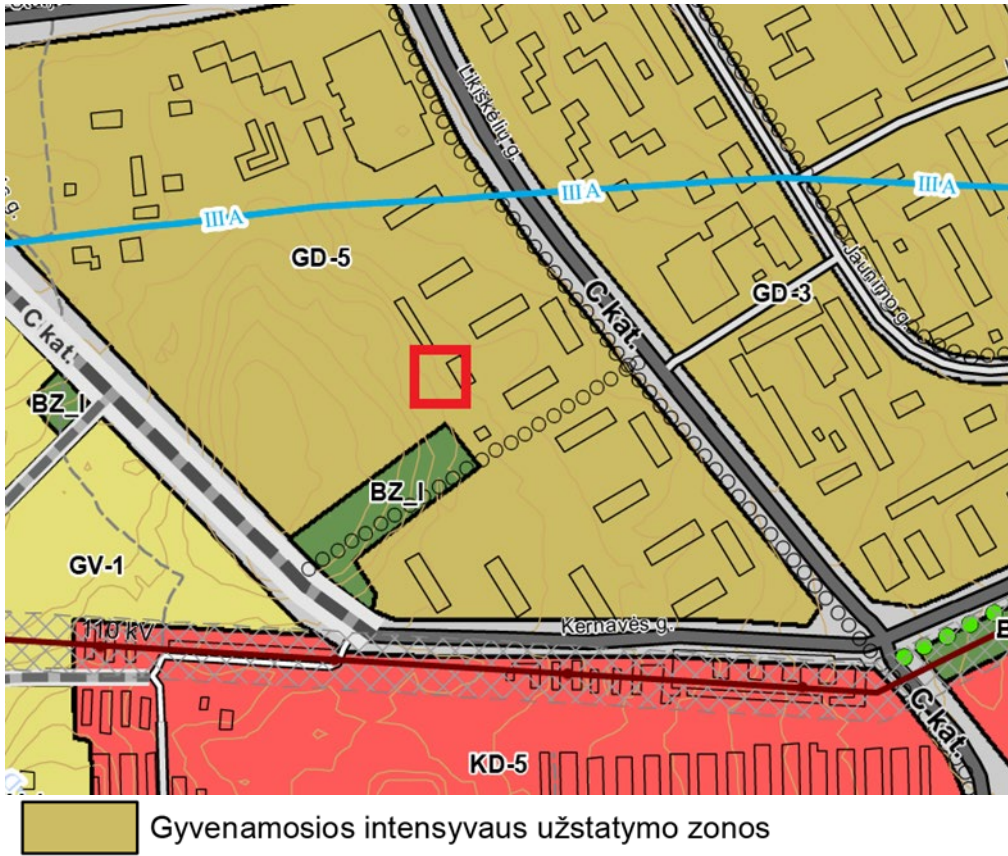
### 2.1 Planuojama teritorija Alytaus miesto bendrojo plano sprendinių keitimo koregavimo (T00094748) kontekste

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 gyvenamąją intensyvaus užstatymo funkcinę zoną GD-5. Šioje funkcinėje zonoje galimi šie žemės naudojimo būdai: gyvenamosios teritorijos G1 ir G2, visuomeninės paskirties teritorijos V, komercinės paskirties objektų teritorijos K, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos II, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2, bendro naudojimo teritorijos B, atskirųjų želdynų teritorijos E.

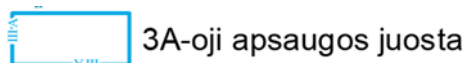
Pagal Alytaus miesto bendrojo plano keitimo koregavimo T00094748, patvirtinto 2024-08-29 Alytaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-279, sprendinius planuojama teritorija patenka į gyvenamąją intensyvaus užstatymo funkcinę zoną GD-5. Šioje funkcinėje zonoje:

- didžiausias leistinas gyvenamosios teritorijos užstatymo intensyvumas 1,2;
- didžiausias leistinas negyvenamosios teritorijos užstatymo intensyvumas 1,6;
- didžiausias aukštų skaičius 5, didžiausias pastatų aukštis 17 metrų;

- didžiausias mažmeninės prekybos objekto bendrasis plotas 1500 m<sup>2</sup>;
- užstatymo tipas Ip – laisvo planavimo;
- įgyvendinimo prioritetas 2



**Požeminio vandens vandenvietės ir jų apsaugos zonos**



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

Teritorijos (funkcinės zonos) indeksas	Teritorijos / funkcinės zonos pavadinimas ir indeksas erdvinio duomenų specifikacijoje	Galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai	Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtoms funkcinėms zonomis		Teritorijos plėtojimo būdai						Kiti reikalavimai			Kiti tekstiniai teritorijos naudojimo reikalavimai				
			Teritorijų struktūra	Užstatymo reglamentai	Bendro naudojimo teritorijų želdynai (parkai, skverai), minimalus rodiklis, proc.	Visuomeninės paskirties teritorijų minimalus rodiklis, proc.	Užstatymo intensyvumas	Didžiausias aukštis skaičius ir aukštis, a m	Snagėjimas	Modernizavimas	Konversija (pertvarkymas)	Nauja plotra	Rezervavimas		Kraštovaizdžio tvarkymo reikalavimų indeksas	Didžiausias mažmeninės prekybos objekto bendrasis plotas, kv. m	Užstatymo tipas	Įgyvendinimo prioritetus*
<b>URBANIZUOTOS IR URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS</b>																		

GD-1	Gyvenamosios intensyvaus užstatymo zonos (U_GG_I,F)	Kita paskirtis: gyvenamosios teritorijos (G1, G2); visuomeninės paskirties teritorijos (V); komercinės paskirties objektų teritorijos (K); susistiekamo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (II); susistiekamo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2); bendro naudojimo teritorijos (B); atskirųjų želdynų teritorijos (E).	20	10	1,4	2,0	5/17	5/17	-	+	-	-	-	+	-	300	Ip	2	VI, VIII, XVIII
GD-2			20	20	1,4	2,0	5/17	5/17	-	+	-	-	-	+	M4	300	Ip	2	VI, VIII, XVII, XVIII, XXIII
GD-3			20	20	1,4	2,0	5/17	5/17	-	+	-	-	-	+	-	1500	Ip	2	VI, VIII, XIII, XVIII
GD-4			20	20	1,4	2,0	5/17	5/17	-	+	-	-	-	+	S4	300	Ip	2	VI, VII, VIII, XVII, XVIII
GD-5			20	0	1,2	1,6	5/17	5/17	-	+	-	-	-	-	-	1500	Ip	2	VI, VIII, XIII, XVIII
GV-1	Comasmosios	Kita paskirtis:	10	10	0,8	1,2	3/17	3/17	-	-	-	-	-	-	S3	300	Is	3	VI, VII, VIII, XVII, XVIII

2.1.2 Alytaus miesto bendrojo plano keitimo korektūros T00094748, patvirtintos 2024-08-29 sprendimu Nr. T-279, aiškinamojo rašto lentelės 2.1.1 TERITORIJOS NAUDOJIMO REIKALAVIMAI ištrauka

**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 žemės sklypuose veikla vykdoma pagal tų sklypų nustatytą paskirtį ir nustatytas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, kitus veiklą reglamentuojančius teisės aktus.
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.
XIII	Mažmeninės prekybos įmonių skaičius konkrečioje funkcinėje zonoje neribojamas. Vienos įmonės didžiausias leistinas bendrasis plotas (kv. m.) konkrečioje funkcinėje zonoje neturi viršyti 2.4.2 lentelėje „Teritorijos naudojimo reglamentai“ nustatytų dydžių.
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“.

### 3. Sprendiniai

#### 3.1 Teritorijos naudojimo reglamentai

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 gyvenamąją intensyvaus užstatymo funkcinę zoną GD-5. Jos indeksas erdvinių duomenų specifikacijoje U\_GG\_I\_F. Planuojama teritorija yra daugiabučių gyvenamųjų namų kvartale, jo gilumoje, apie 120 metrų į pietvakarius nuo C kategorijos Likiškėlių gatvės. Teritorija naudojama kaip privažiavimas prie susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų, priklausančių skirtingiems savininkams, esančių žemės sklypuose Likiškėlių g. 82A ir Likiškėlių g. 82B. Šalia pietrytinės planuojamos teritorijos ribos yra dujų reguliavimo punktas, dar toliau elektros transformatorinė pastotė TR-158, esanti Likiškėlių g. 86A. Siekiant išvengti bereikalingo tranzitinio transporto srauto, trukdančio susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros aptarnavimo pastatų eksploatavimui, žemės sklypas (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2) dalijamas į du atskirus sklypus, kuriuos bus galima atitverti, užkertant kelią pravažiuojančiam transportui.

*Teritorijos, esančios tarp Jazminių, Aukštakalnio, Santaikos, Kepyklos, Topolių, Naujosios gatvių, Alytuje, detaliojo plano korektūra (T00088403) buvo patvirtinta 2022-11-22 administracijos direktoriaus įsakymu Nr. DV-891. Šia korektūra ir buvo suformuotas dabartinę planuojamą teritoriją sudarantis žemės sklypas Nr. 327, kurio plotas 674 m<sup>2</sup>. Tada buvo nustatytas šio žemės sklypo naudojimo režimas. Nustatytas žemės naudojimo*

būdas I2 (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos). Vadovaujantis Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-03-12 įsakymu Nr. DV- 197 „Dėl detaliojo plano koregavimo rengimo ir planavimo tikslų nustatymo“, dabar rengiamo detaliojo plano uždaviniai – nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo, padalinti žemės sklypą (detaliajame plane pažymėtą Nr. 327) į du žemės sklypus, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus. Todėl žemės sklypas dalijamas į du žemės sklypus; Nr. 327A ir Nr. 327B.

### 3.1.1 Žemės sklypo Nr. 327A naudojimo reglamentai

Planuojamo sklypo Nr. 327A plotas 419 m<sup>2</sup>.

Teritorijos naudojimo reglamentas

1.	Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorių teritorija TK.
2.	Žemės naudojimo paskirtis – kita. Žemės sklypo naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2.
3.	Leistinas pastatų aukštis – nenustatoma.
4.	Leistinas užstatymo tankumas – nenustatomas.
5.	Leistinas užstatymo intensyvumas – nenustatomas.
6.	Užstatymo tipas - nenustatomas.
7.	Priklausomųjų želdynų ploto norma – nenustatoma.

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. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).
4. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
5. Aerodromo apsaugos zonos (III skyriaus pirmasis skirsnis).

Siūlomi servitutai:

1. S1 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas), plotas 746 m<sup>2</sup>.
2. S3 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – nustatomas inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose.

### 3.1.2 Žemės sklypo Nr. 327B naudojimo reglamentai

Planuojamo sklypo Nr. 327B plotas 255 m<sup>2</sup>.

Teritorijos naudojimo reglamentas

1.	Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorių teritorija TK.
2.	Žemės naudojimo paskirtis – kita. Žemės sklypo naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2.
3.	Leistinas pastatų aukštis – nenustatoma.
4.	Leistinas užstatymo tankumas – nenustatomas.
5.	Leistinas užstatymo intensyvumas – nenustatomas.
6.	Užstatymo tipas - nenustatomas.
7.	Priklausomųjų želdynų ploto norma – nenustatoma.

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. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).

4. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).
5. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
6. Aerodromo apsaugos zonos (III skyriaus pirmasis skirsnis).

Siūloni servitutai:

1. S2 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas), plotas 220 m<sup>2</sup>.
2. S4 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – nustatomas inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose.

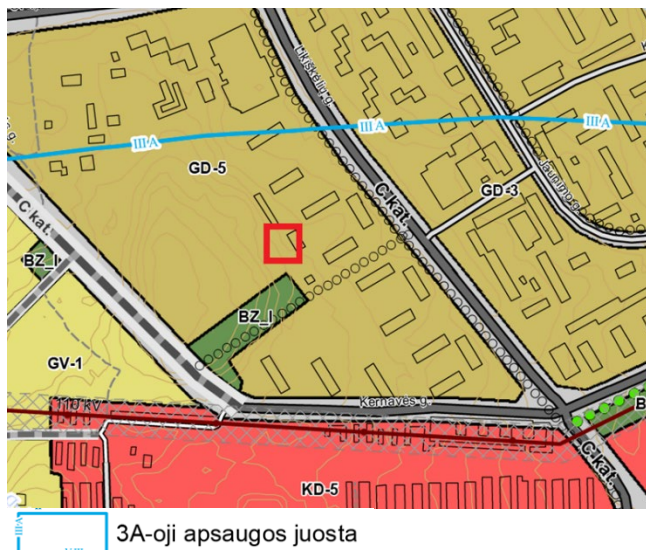
### **3.2 Inžineriniai tinklai. Nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos**

Planuojamoje teritorijoje ir jos prieigose yra centralizuoti buitinių nuotekų tinklai, vandentiekio tinklai, skirstomieji dujotiekio tinklai, požeminiai elektros tinklai, šilumos perdavimo tinklai.

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) požeminių šilumos bei karšto vandens perdavimo tinklų vamzdynų apsaugos zona – išilgai antžeminio šilumos perdavimo tinklų vamzdyno ar požeminių šilumos bei karšto vandens perdavimo tinklų vamzdyno esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 5 metrus į abi puses nuo kanalo (arba vamzdyno, jeigu vamzdynas paklotas bekanaliu būdu) išorinių ribų ir žemė po šia juosta (III skyriaus dvyliktasis skirsnis).
- 6) požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- 7) Aerodromų apsaugos zonos (III skyriaus pirmasis skirsnis).





3.3 pav. Alytaus miesto bendrojo plano keitimo korektūros T00094748 pagrindinio brėžinio ištrauka

Abiem planuojamiems sklypams taikomi LR Specialių žemės naudojimo sąlygų įstatymo VI skyriaus (*Ekologinės apsaugos zonos, gamtos išteklių*) vienuoliktojo skirsnio *Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos* reikalavimai. Pagal LR Specialių žemės naudojimo sąlygų įstatymo 106 straipsnį požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos draudžiama:

- 1) įrengti angliavandenilių (naftos ir (ar) dujų) išteklių tyrimui ir (ar) naudojimui skirtus gręžinius;
- 2) į požeminius vandeninguosius sluoksnius tiesiogiai išleisti valytas ir nevalytas komunalines, gamybinės ir paviršines nuotekas, radioaktyviasias ir chemines medžiagas.

Griežti ūkinės veiklos apribojimai yra numatyti tik 3a juostoje. II grupės požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos 3-iojoje juostoje 3a sektoriuje draudžiama:

- 1) gaminti, naudoti ir sandėliuoti pavojingas chemines medžiagas ir preparatus, išskyrus naudojamus geriamajam vandeniui ruošti;
- 2) įrengti pavojingųjų atliekų apdorojimo įrenginius ir sąvartynus.

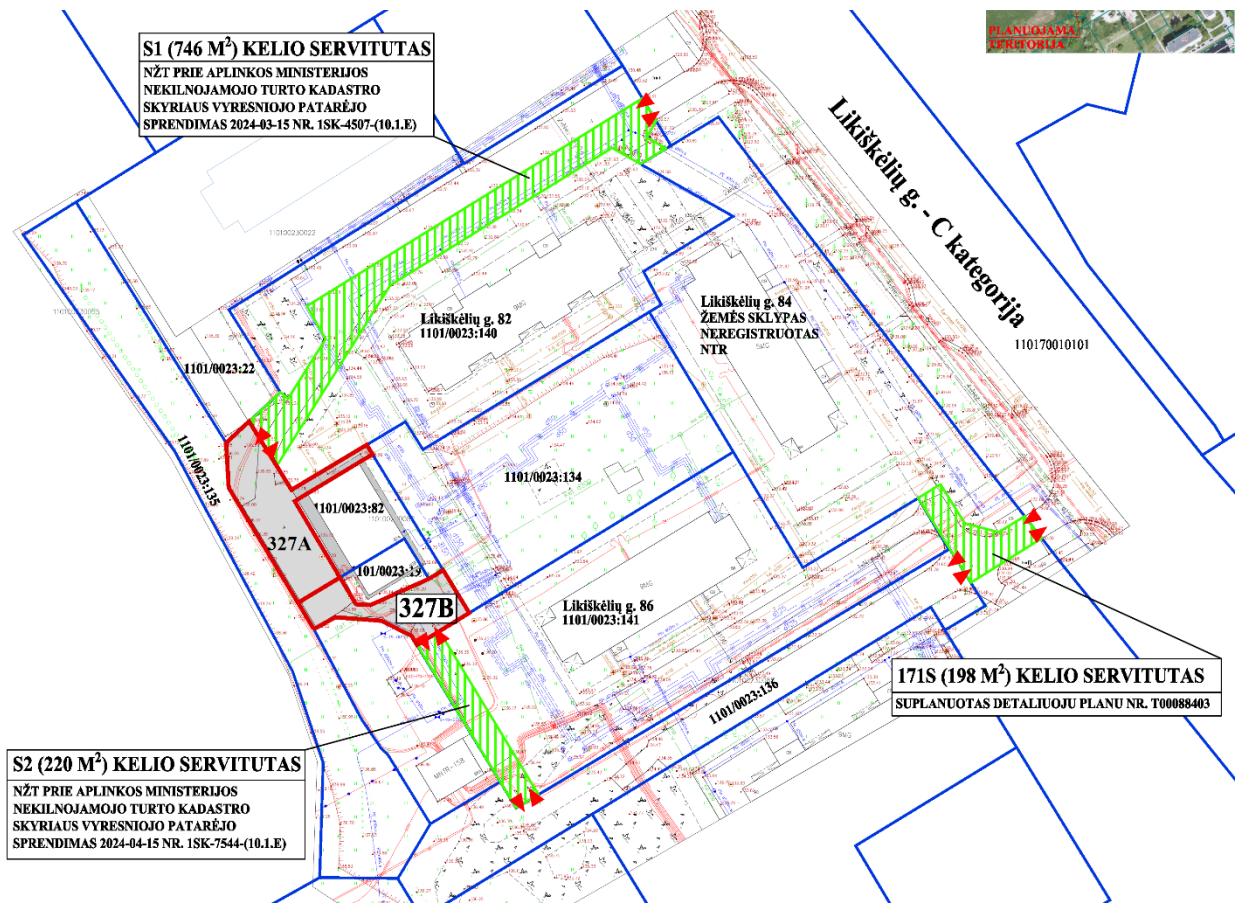
Teritorijoje neplanuojama ūkinė veikla, kuri galėtų tapti potencialiu ekogeologinės taršos židiniu.

### 3.4 Susisiekimo sistema

Planuojama teritorija, užimanti 0,0674 ha plotą, yra daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalo gilumoje, apie 120 metrų į pietvakarius nuo C kategorijos Likiškėlių gatvės. Teritorija naudojama kaip privažiavimas prie susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų, priklausančių skirtingiems savininkams, esančių žemės sklypuose Likiškėlių g. 82A ir Likiškėlių g. 82B. Šalia pietrytinės planuojamos teritorijos ribos yra dujų reguliavimo punktas, dar toliau elektros transformatorinė pastotė TR-158, esanti Likiškėlių g. 86A. Tam, kad aplinkinių daugiabučių gyvenamųjų namų gyventojai nevažinėtų pravažiuojimu, esančiu tarp infrastruktūros objektus aptarnaujančių pastatų, siekiant išvengti bereikalingo tranzitinio transporto srauto, trukdančio susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros aptarnavimo pastatų eksploatavimui, anksčiau suplanuotas žemės sklypas (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2) padalintas į du atskirus sklypus.

Įvažiavimas į planuojamą sklypą Nr. 327A iš C kategorijos Likiškėlių gatvės yra esamas. Per žemės sklypą Likiškėlių g. 82. Šiame žemės sklype yra suplanuotas ir NTR įregistruotas 746 m<sup>2</sup> ploto kelio servitutas S1. Įregistravimo pagrindas - 2024-04-15 Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos sprendimas Nr. 1SK-4507-(10.1 E.).

Įvažiavimas į planuojamą sklypą Nr. 327B iš C kategorijos Likiškėlių gatvės yra esamas. Per žemės sklypą Likiškėlių g. 86. Šiame žemės sklype yra suplanuotas ir NTR įregistruotas 220 m<sup>2</sup> ploto kelio servitutas S2. Įregistravimo pagrindas - 2024-03-15 Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos sprendimas Nr. 1SK-7544-(10.1 E.).



3.4 pav. Transporto judėjimo schema

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.

### 3.5 Gaisrinė sauga

Detaliojo plano korektūros sprendiniai parengti, vadovaujantis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312 patvirtintomis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“.

Pavojingųjų objektų, kuriems taikomi Pramoninių avarijų prevencijos, likvidavimo ir tyrimo nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 17 d. nutarimu Nr. 966, planuojamoje teritorijoje ir jos aplinkoje nėra.

Sprendiniuose numatytos galimybės gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie gretimose teritorijose, žemės sklypuose Likiškėlių g. 82A ir Likiškėlių g. 82B, esančių pastatų.

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

Planuojamoje teritorijoje vyrauja miestietiškas kraštovaizdis, labai pakeistas žmogaus veiklos. 2022 metais buvo atlikta *Alytaus miesto želdynų ir želdinių inventorizacija* (projekto vadovas dr. Julius Bačkaitis). Inventorizacijos žemėlapyje planuojama teritorija yra kvartale Nr. 123 (plančetas Nr. 33). Planuojamoje teritorijoje nėra inventorizuotų želdinių (medžių ir krūmų). Didžiąją planuojamą sklypų dalį užima kietosios dangos. Planuojant želdynų plotus sklypuose, vadovujamasi Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas“ (LR aplinkos ministro

2024-12-05 įsakymo Nr. D1-434 redakcija). Todėl planuojamiems susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2 žemės sklypams priklausomųjų želdynų plotų norma nenustatoma. Tačiau, norint išlaikyti optimalų užstatytų žemės sklypų ir apželdintų plotų santykį, gerinti aplinkos kokybę, tenkinti visuomenės sveikos gyvensenos poreikius, palaikyti teritorijos ekologinį stabilumą, siūloma sklypuose įrengti žalių vejų plotus, pasodinti medžių ar krūmų.

Numatoma veikla neturi daryti neigiamo poveikio greta esančioms ir numatomoms gyvenamosioms, visuomeninėms, rekreacinėms, bendro naudojimo teritorijoms, žmonių sveikatai. Planuojamos teritorijos naudojimo tipas – infrastruktūros koridorių teritorija TK. Teritorijoje planuojamai veiklai sanitarinės apsaugos zonos nenustatomos. Planuojant inžinerinės infrastruktūros teritorijas, užtikrinti reglamentuojamus atstumus iki gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų; 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“. Padalijus teritoriją į du atskirus sklypus, kuriuos galima atitverti, bus išvengta bereikalingų kvartalo gyventojų automobilių kelionių kvartalo viduje, tranzitinio transporto gyvenamosiose teritorijose servitutiniais keliais..

Projekto vadovė



Gailutė Zimnickienė (Atestatas Nr. A722)