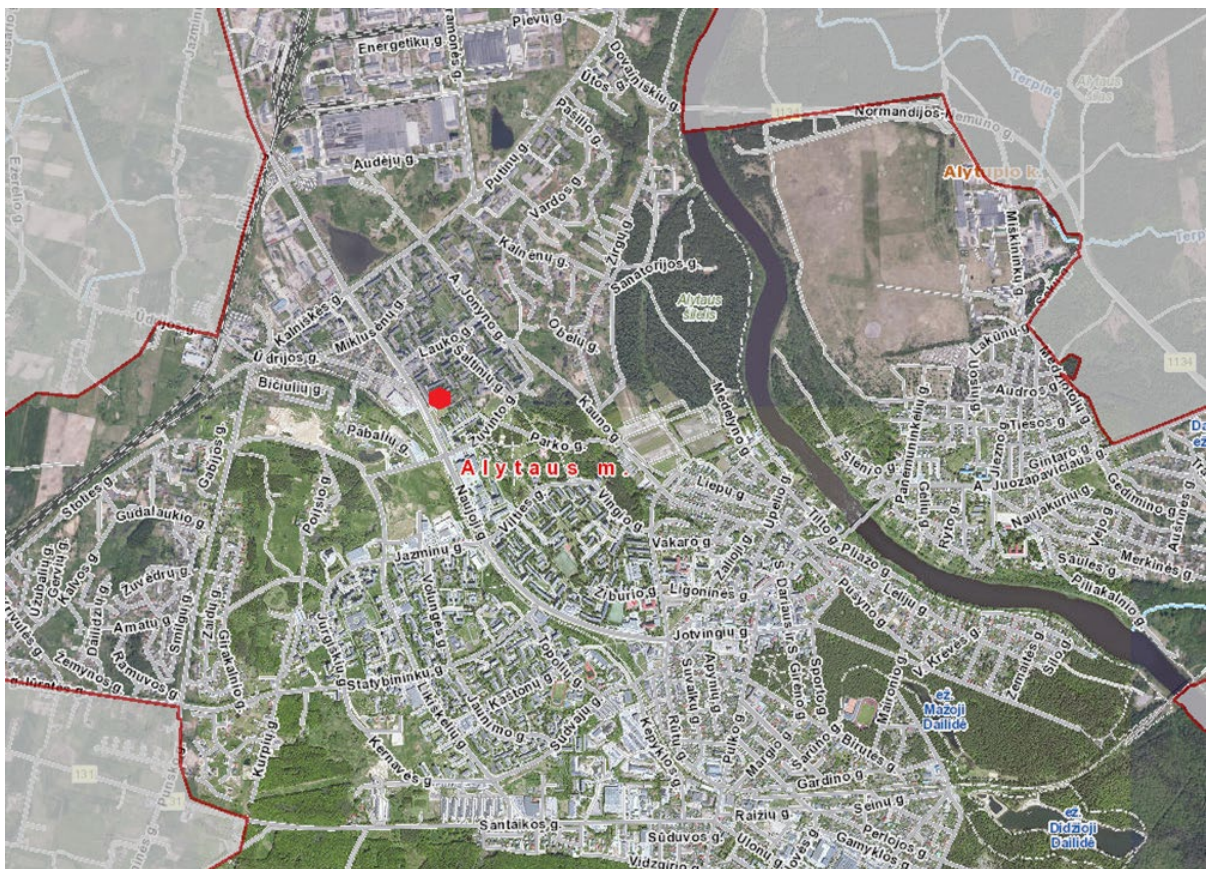


PUTINŲ KVARTALO BEI PANEMUNĖS KVARTALO DALIES DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE, KADASTRO NUMERIS 1101/0002:230

SPRENDINIAI

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendroji informacija



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-11-25-150**.

TPD pavadinimas: PUTINŲ KVARTALO BEI PANEMUNĖS KVARTALO DALIES DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE, KADASTRO NUMERIS 1101/0002:230.

TPD lygmuo: vietovės.

TPD rūšis: Kompleksinis (detalusis planas).

Planuojama teritorija: 0,1299 ha.

Planavimo pagrindas: Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-02-19 įsakymas Nr. DV- 131 „Dėl teritorijų planavimo dokumento rengimo ir planavimo tikslų nustatymo“.

Planavimo tikslai ir uždaviniai: – pakeisti žemės sklypo, kadastro numeris 1101/0002:230, naudojimo būdą į susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (nurodyti jį prioritetiniu), kitą galimą naudojimo būdą nurodyti bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos.

TPD organizatorius: Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Rotušės a. 4, Alytus, tel. (0 315) 55102, faksas (0 315) 55 191, el. p. info@alytus.lt.

Kontaktiniai asmenys: Jurgita Kalvinskaitė, tel. (0315)55165, el. p. jurgita.kalvinskaite@alytus.lt; Neringa Ringytė, tel. (0315)55167, neringa.ringyte@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.

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 2025-04-11 įsakymu Nr. DV-280.
- Teritorijų planavimo **sąlygomis** :
 - REG33878223– AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2025-04-14;
 - REG34219863 – Viešoji įstaiga Transporto kompetencijų agentūra 2025-04-22;
 - REG34207259 - Priešgaisrinė apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos 2025-04-22;
 - REG33898275 – Telia Lietuva, AB 2025-04-14;
 - REG34007657 - Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2025-04-16;
 - REG34215409 – Alytaus miesto savivaldybės administracija 2025-04-22;
 - REG33925869 – Lietuvos kariuomenė 2025-04-15;
 - REG333886878 – UAB „Alytaus šilumos tinklai“ 2025-04-14;
 - REG33876884– UAB „Dzūkijos vandenys“ 2025-04-14.

2. ESAMA PADĖTIS

2.1 Bendrieji duomenys apie planuojamą teritoriją

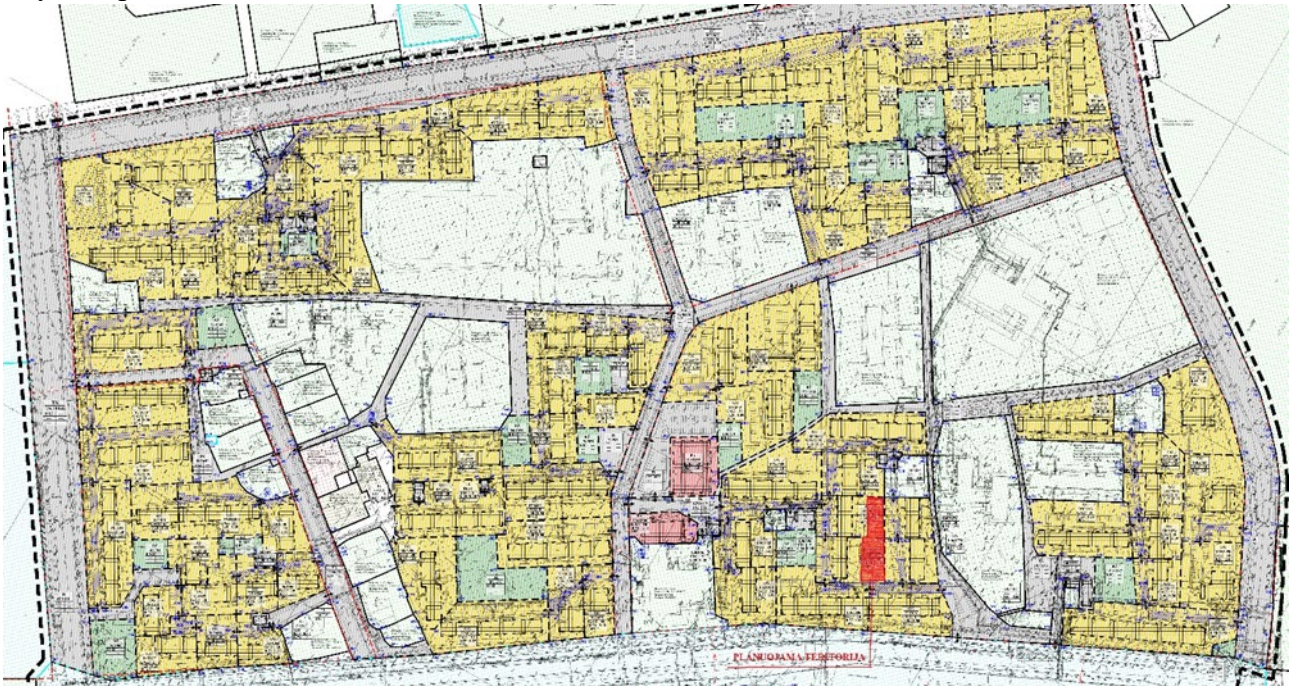
Planuojama teritorija, užimanti 0,1299 ha plotą, yra Alytaus miesto šiaurės vakarinėje dalyje, Putinų daugiabučių gyvenamųjų namų rajone. Planuojama teritorija yra daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalo pietvakarinėje dalyje. Teritorija apie 60 metrų nutolusi nuo B kategorijos Naujosios gatvės. Privažiavimas prie planuojamos teritorijos iš Naujosios gatvės galimas Putinų kvartalo vidaus privažiavimais.



2.1.1 pav. Planuojamos teritorijos ribos

2.2 Galiojantis (koreguojamas) detalusis planas T00006082 (vėlesnė korektūra T00087612)

Teritorija naudojama kaip bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorija. Pirmasis Putinų kvartalo bei Panemunės kvartalo dalies detalusis planas (numeris TPD registre T00006082) buvo patvirtintas 2013-05-30 Alytaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-145.



2.2.1 Pav. Planuojama teritorija Putinų kvartalo bei Panemunės kvartalo dalies detaliojo plano T00006082, patvirtinto 2013-05-30 Alytaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-145, kontekste

2022 metais buvo atlikta šio detaliojo plano korektūra. Planuojamą teritoriją sudarantis žemės sklypas, kurio kadastrinis Nr. 1101/0002:230, buvo suformuotas, atliekant Putinų kvartalo bei Panemunės kvartalo dalies detaliojo plano koregavimą (numeris TPD registre T00087612), patvirtintą 2022-04-22 Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. DV-442. Rengiant šią korektūrą, perplanavimai buvo atliekami penkiose Putinų kvartalo teritorijose. Dabar planuojama teritorija patenka į 2022 metais planuotą teritoriją, pavadintą P4.



2.2.2 pav. Detaliojuo planu T00087612 suplanuotų teritorijų išsidėstymo schema



2.2.3 Pav. Planuojama teritorija Putinų kvartalo bei Panemunės kvartalo dalies detaliojo plano T00087612 korektūros, patvirtintos 2022-04-22 Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. DV-442

Putinų kvartalo bei Panemunės kvartalo dalies detaliojo plano koregavimo (numeris TPD registre T00087612), patvirtinto 2022-04-22 Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. DV-442, sprendiniuose nustatyti žemės sklypo 141-1 (dabar planuojamos teritorijos) naudojimo reglamentai.

2.2 lentelė. Žemės sklypo Nr. 14-1 naudojimo reglamentai, nustatyti TDP korektūros T00087612 sprendiniuose

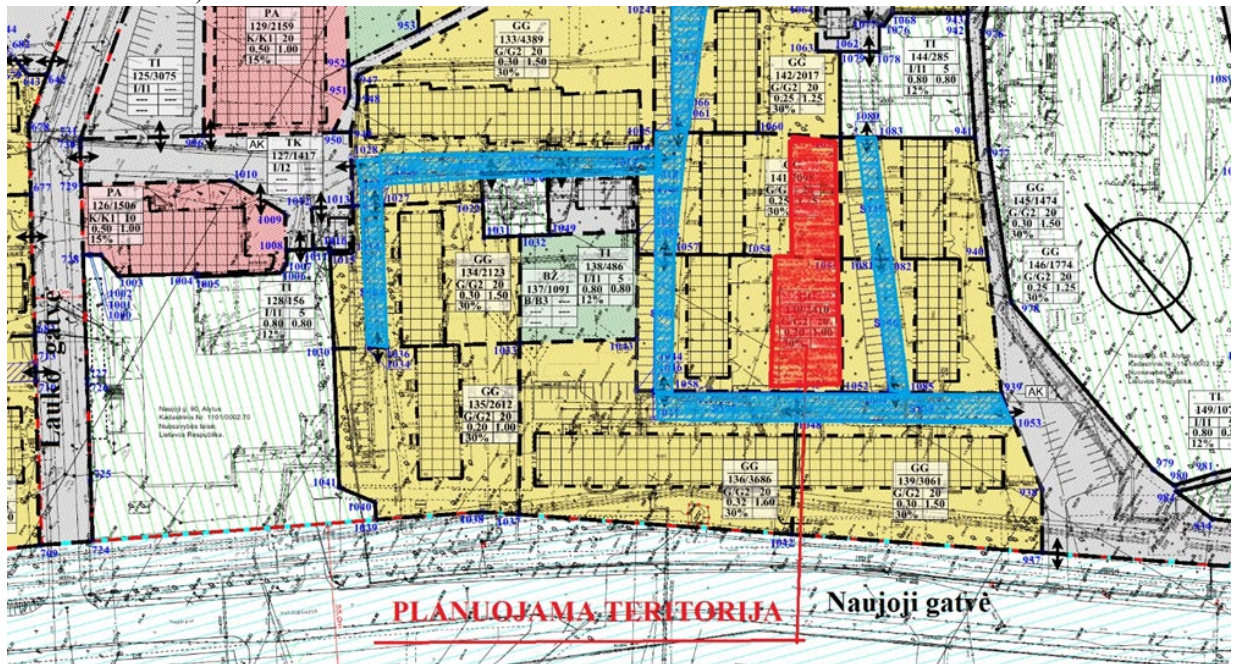
1.	Teritorijos naudojimo tipas - bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija BZ.
2.	Žemės naudojimo paskirtis – kita. Žemės naudojimo būdas - Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos B.
3.	Pastatų aukštis -nenustatomas.
4.	Užstatymo tankumas – nenustatomas.
5.	Užstatymo intensyvumas – nenustatomas.
6.	Užstatymo tipas – nenustatomas.
7.	Priklausomųjų želdynų ploto norma – 15 %.

Vadovaujantis detaliojo plano T00087612 sprendiniais, buvo suformuotas žemės sklypas, kuris įregistruotas Nekilnojamojo turto kadastrė.

2.3 Duomenys apie planuojamoje teritorijoje esantį žemės sklypą

1	Žymėjimas brėžinyje	141-1
2.	Kadastro numeris	1101/0002:230
3.	Unikalus numeris	4400-6050-9268
4.	Plotas m ²	1299
5.	Žemės naudojimo būdas	Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos B
6.	Servitutas	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Plotas - 0.0232 ha
7.	Nuosavybė	Lietuvos Respublika
8.	Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė	Valstybinės žemės patikėjimo teisė: Alytaus miesto savivaldybė, a.k. 111102979 Įregistravimo pagrindas: 2024-01-10 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 32
	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos.	1. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyriaus vienuoliktasis skirsnis). Įregistravimo pagrindas: Lietuvos Respublikos susisiekimo ministerija; 2022-01-31 Telia tinklo apsaugos zonos planas Alytaus m. savivaldybėje Nr. 3-62 2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Įregistravimo pagrindas: Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2021-10-05 Įsakymas dėl Alytaus elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-247.

Putinai tai urbanizuota gyvenamoji teritorija, užstatyta 5-9 aukštų daugiabučiais gyvenamaisiais namais, su gerai išvystyta inžinerine infrastruktūra ir susisiekimo sistema. Užstatymo tipas – laisvo planavimo. Putinų gyvenamasis rajonas pastatytas praėjusio amžiaus septintajame-aštuntajame dešimtmeciuose. Gyvenamojo rajono susisiekimo sistema, automobilių stovėjimo aikštelės planuoti pagal to meto automobilizacijos lygį. Taigi rajone labai trūksta automobilių stovėjimo aikštelių, kas kelia didelį gyventojų nepasitenkinimą. Privažiavimai prie daugiabučių gyvenamųjų namų servitutiniiais keliais suplanuoti Putinų kvartalo bei Panemunės kvartalo dalies detaliojo plano T00006082, patvirtinto 2013-05-30 Alytaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-145, sprendiniuose (ir vėlesnėse šio teritorijų planavimo dokumento korektūrose T00082823, T00087612 ir t. t.).



 - servitutiniai keliai

2.7 pav. Susisiekimo sistemos schema

Planuojama teritorija yra Putinų gyvenamojo rajono gilumoje. Nuo rajoną juosiančios magistralinės B kategorijos Naujosios gatvės nutolusi apie 60-70 metrų. Privažiavimas iš Naujosios gatvės galimas per infrastruktūros žemės sklypą esantį už pietrytinės planuojamos teritorijos ribos ir servitutiniu keliu per gretimą žemės sklypą Naujoji g. 74, kadastro Nr. 1101/0002:231. Kelio servitutas (plotas 504 m², įregistravimo pagrindas - 2023-04-18 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 2SK-479-(14.2.110 E.)). Privažiavimas iš šiaurės vakaruose esančios Lauko gatvės galimas kvartalo vidaus servitutiniiais keliais. Perplanuojama teritorija, apimanti žemės sklypą, kurio kadastrinis Nr. 1101/0002:230) nenaudojama pagal savo tiesioginę paskirtį. Tai turėtų būti teritorija, skirta aplinkinių daugiabučių gyvenamųjų namų gyventojų poilsiui, su vaikų žaidimų aikštelėmis, suoliukais, lauko treniruokliais, apželdinta medžiais ir krūmais. Dabar tai tiesiog žalia veja. Rengiamo detaliojo plano uždaviniai - pakeisti žemės sklypo, kadastro numeris 1101/0002:230, naudojimo būdą į susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (nurodyti jį prioritetiniu), kitą galimą naudojimo būdą nurodyti bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos. Siekiama sudaryti geresnes sąlygas automobilių parkavimui, mažinti kvartalo gyventojų nepasitenkinimą.

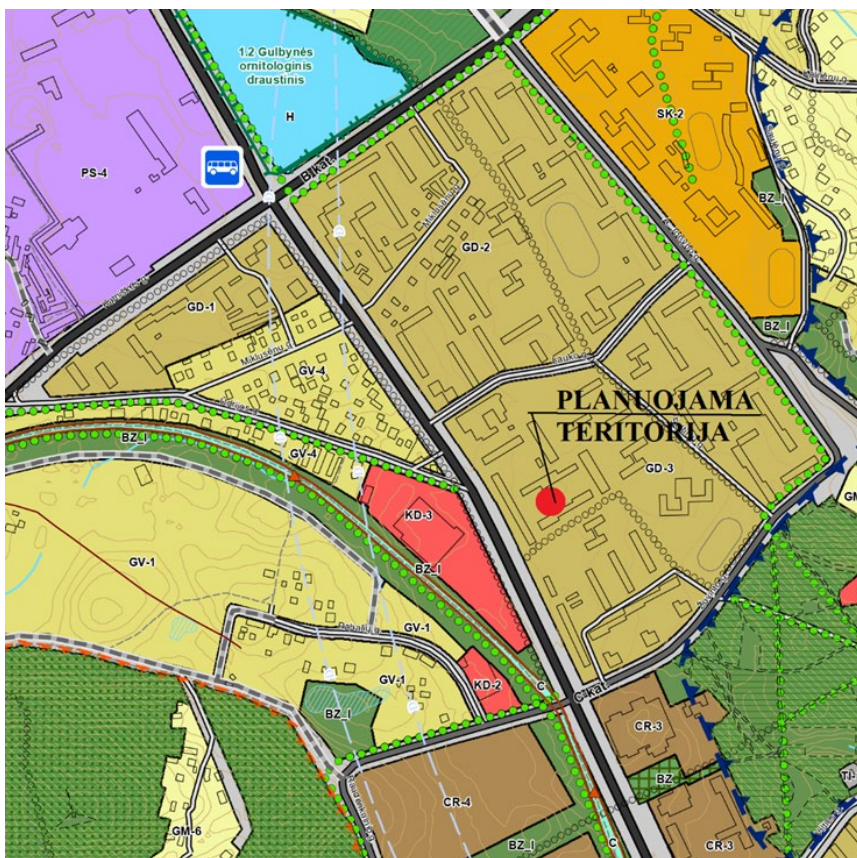
Planuojama teritorija ir jos gretimybės yra urbanizuota valstybinė žemė. Visi gretimi žemės sklypai įregistruoti Nekilnojamojo turto registre. Jų žemės naudojimo būdas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

3. PLANUOJAMA TERITORIJA GALIOJANČIŲ TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ KONTEKSTE

3.1 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 gyvenamąją intensyvaus užstatymo funkcinę zoną GD-3. 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 I1, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2, bendro naudojimo teritorijos B, atskirųjų želdynų teritorijos E. Funkcinėje zonoje GD-3:

- didžiausias leistinas gyvenamosios teritorijos užstatymo intensyvumas 1,4;
- didžiausias leistinas negyvenamosios teritorijos užstatymo intensyvumas 2,0;
- didžiausias aukštų skaičius 5, didžiausias pastatų aukštis 17 metrų;
- didžiausias mažmeninės prekybos objekto bendrasis plotas 1500 m²;
- užstatymo tipas I_p – laisvo planavimo;
- įgyvendinimo prioritetas 2



 Gyvenamosios intensyvaus užstatymo zonos

3.1.1 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 erdviniai duomenys specifikacijoje	Galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būda	Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtomis funkcinėmis zonomis								Teritorijos plėtojimo būdas						Kiti reikalavimai		Kiti tekstiniai teritorijos naudojimo reikalavimai	
			Teritorijų struktūra				Užstatymo reglamentai				Saugojimas	Modernizavimas	Konversija (pervarkymas)	Nauja plotra	Rezervavimas	Be esminių pokyčių (status quo)	Kraštovaizdžio tvarkymo reikalavimų indeksas	Didžiausias madmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m.	Užstatymo tipas	Igyvendinimo prioritetus*
			Bendro naudojimo teritorijų želdynai, (parkai, skverai), minimalus rodiklis, proc.	Visuomeninės paskirties teritorijų minimalus rodiklis, proc.	Gyvenamųjų teritorijų	Negyvenamųjų teritorijų	Užstatymo intensyvumas	Didžiausias aukštų skaičius ir aukštis, a m	Gyvenamųjų teritorijų	Negyvenamųjų teritorijų										
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
URBANIZUOTOS IR URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS																				
GD-1	Gyvenamosios intensyvios užstatymo zonos (U_GG_I_F)	Kita paskirtis: gyvenamosios teritorijos (G1, 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 (Z).	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	Commerciales	Kita paskirtis:	10	10	0.8	1.3	3:13	3:13	-	+	+	-	-	-	S3	300	Is	3	VI, VII, VIII, XVII, XVIII	

3.1.2 1 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

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

3.2 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	Jeį 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“.

4. Sprendiniai

4.1 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-3. Jos indeksas erdvinių duomenų specifikacijoje U_GG_I_F. Planuojama teritorija yra Putinų daugiabučių gyvenamųjų namų rajone, jo pietrytinėje dalyje, apie 60 metrų į šiaurės rytus nuo B kategorijos Naujosios gatvės. Tai valstybinės žemės sklypas, kurio kadastrinis Nr. 1101/0002:230. Valstybinės žemės patikėjimo teisė priklauso Alytaus miesto savivaldybei. Žemės sklypo plotas 1299 m², žemės naudojimo būdas - bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos B. Planuojama teritorija yra Putinų gyvenamojo rajono gilumoje. Nuo rajoną juosiančios magistralinės B kategorijos Naujosios gatvės nutolusi apie 60-70 metrų. Privažiavimas iš Naujosios gatvės galimas per infrastruktūros žemės sklypą esantį už pietrytinės planuojamos teritorijos ribos ir servitutiniu keliu per gretimą žemės sklypą Naujoji g. 74, kadastro Nr. 1101/0002:231. Kelio servitutas (plotas 504 m², įregistravimo pagrindas - 2023-04-18 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 2SK-479-(14.2.110 E.). Privažiavimas iš šiaurės vakaruose esančios Lauko gatvės galimas kvartalo vidaus servitutiniais keliais. Perplanuojama teritorija, apimanti žemės sklypą, kurio kadastrinis Nr. 1101/0002:230) nenaudojama pagal savo tiesioginę paskirtį. Tai turėtų būti teritorija, skirta aplinkinių daugiabučių gyvenamųjų namų gyventojų poilsiui, su vaikų žaidimų aikštelėmis, suoliukais, lauko treniruokliais, apželdinta medžiais ir krūmais. Dabar tai tiesiog žalia veja. Rengiamo detaliojo plano uždaviniai - pakeisti žemės sklypo, kadastro numeris 1101/0002:230, naudojimo būdą į susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (nurodyti jį prioritetiniu), kitą galimą naudojimo būdą nurodyti bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos. Siekiama sudaryti geresnes sąlygas automobilių parkavimui, mažinti kvartalo gyventojų nepasitenkinimą.

Putinų kvartalo bei Panemunės kvartalo dalies detaliojo plano koregavimo (numeris TPD registre T00087612), patvirtinto 2022-04-22 Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. DV-442, sprendiniuose nustatyti žemės sklypo **141-1** (dabar planuojamos teritorijos) naudojimo reglamentai.

Teritorijos naudojimo tipas **GG gyvenamoji teritorija** (kitos paskirties žemė) – tai teritorija, skirta visų tipų gyvenamosios paskirties pastatų kvartalams su šios teritorijos gyventojų aptarnavimui reikalinga paslaugų, socialine, inžinerine ir kita infrastruktūra, rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi du galimi žemės naudojimo būdai: susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos **I1**; bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos **B**. Žemės naudojimo būdų turinys nustatytas Žemės naudojimo būdų turinio apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024-06-17 įsakymu Nr. D1-199. Pagal aprašą Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos - žemės sklypai, skirti transporto paskirties grupės pastatams. **Statinių tipas** – kiti transporto statiniai (inžinerinis statinys, skirtas transporto priemonių ir pėsčiųjų eismui, antžeminė automobilių saugykla- aikštelė). Planuojamo sklypo Nr. 141-1 plotas 1299 m².

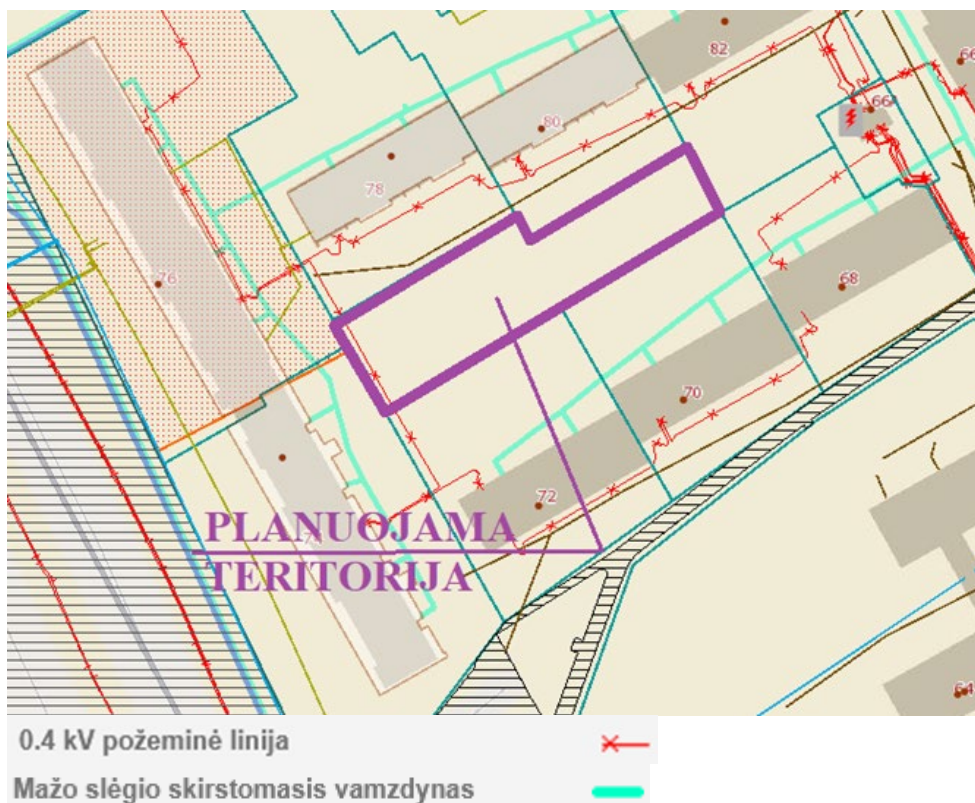
Planuojami žemės sklypo Nr. 141-1 naudojimo reglamentai	
1.	Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija GG.
2.	Žemės naudojimo paskirtis – kita. Žemės sklypo naudojimo būdai – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos I1. - bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos B
3.	Leistinas pastatų aukštis – nenustatoma.

4.	Leistinas užstatymo tankumas – nenustatomas.
5.	Leistinas užstatymo intensyvumas – nenustatomas.
6.	Užstatymo tipas - nenustatomas.
7.	Priklausomųjų želdynų ploto norma: – .20 % susisiekiimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijai; - 15 % bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos

4.2 Inžineriniai tinklai. Nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, servitutai

Planuojama teritorija yra daugiabučių gyvenamųjų namų kvartale, kuriame gerai išvystyta inžinerinė infrastruktūra. Planuojamos teritorijos pietvakariniame pakraštyje yra 0,4kV įtampos požeminiai elektros kabeliai. Šiaurės vakariniame pakraštyje yra TELIA elektroninių ryšių tinklai (ryšių kabelių kanalai su kabeliais). Vakarinį planuojamos teritorijos pakraštį kerta paviršinių lietaus nuotekų tinklai.

Planuojamoje teritorijoje nėra Nekilnojamojo turto registre registruotų pastatų ar statinių, kurių eksploatavimui būtų reikalingi inžineriniai tinklai. Visi gretimose teritorijose esantys pastatai prijungti prie miesto centralizuotų inžinerinių tinklų. Planuojamoje teritorijoje projektuojant automobilių stovėjimo aikštelę, paviršinių lietaus nuotekų surinkimui būtina suprojektuoti lietaus nuotekų tinklus, nuvedant juos į magistralinius miesto tinklus gretimybėse (pagal gautas technines sąlygas iš UAB „Dzūkijos vandenys“). Įvažiavimas į planuojamą automobilių stovėjimo aikštelę numatomas iš servitutinio kelio, esančio šalia pietvakarinės planuojamos teritorijos ribos. Šalia šios ribos planuojamoje teritorijoje yra esami požeminiai elektros ir elektroninių ryšių tinklai. Rengiant statybos projektą, būtina numatyti esamų elektros ir elektroninių ryšių tinklų technines apsaugos priemones



4.2.1 pav. Planuojama teritorija ESO elektros ir dujų tinklų kontekste.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

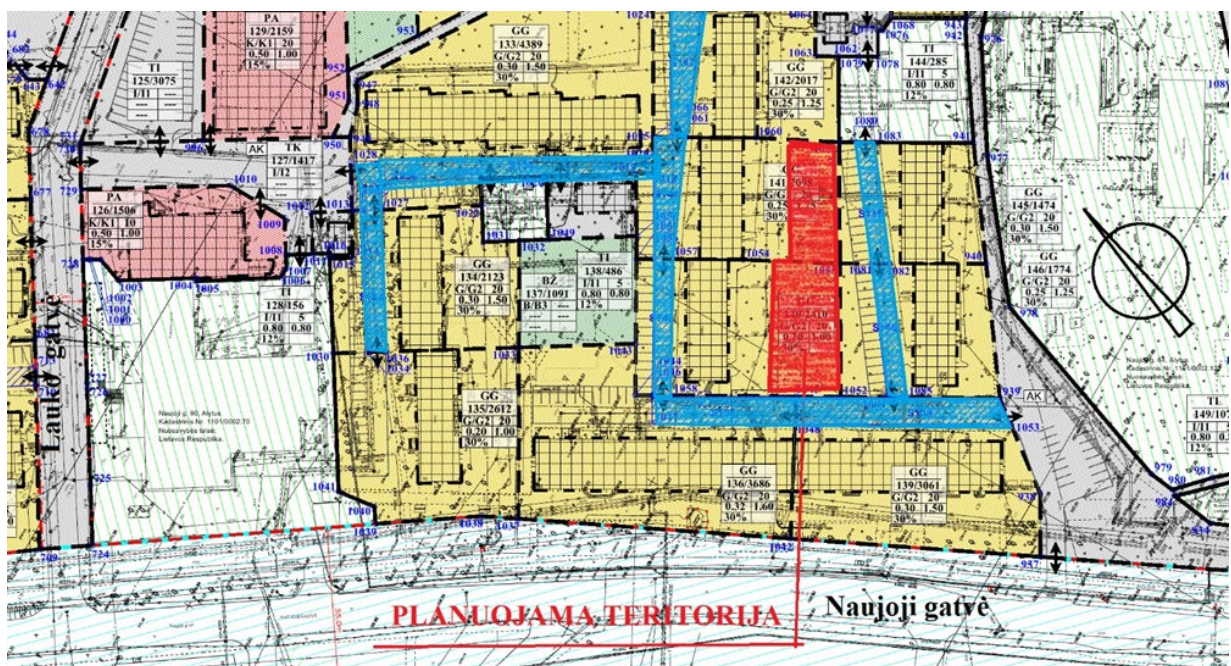
1. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyriaus ketvirtasis skirsnis). Požeminių kabelių linijos apsaugos zona – išilgai požeminių kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos nustatomos matuojant horizontalų atstumą į abi puses nuo šios linijos, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta. Požeminių kabelių linijos apsaugos zonos ribos nustatomos atsižvelgus į šių linijų įtampą: iki 110 kV įtampos požeminių kabelių linijoms – po 1 metrą.
2. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyriaus vienuoliktasis skirsnis). Požeminių elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų apsaugos zona – išilgai požeminių elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šių laidinių linijų, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.
3. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyriaus dešimtas skirsnis). 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 metrus į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė ir vanduo virš šios juostos.
4. Aerodromo apsaugos zonos (III skyriaus pirmasis skirsnis).

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

Servitutai:

1. S1 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Plotas - 0.0232 ha
2. S2 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku žemės sklype Naujoji g. 74, Alytuje, unikalus Nr.4400-6097-2132 (viešpataujantis daiktas). Plotas – 504 m².

4.3 Susisiekimo sistema



- servitutiniai keliai

4.3 pav. Susisiekimo sistemos schema

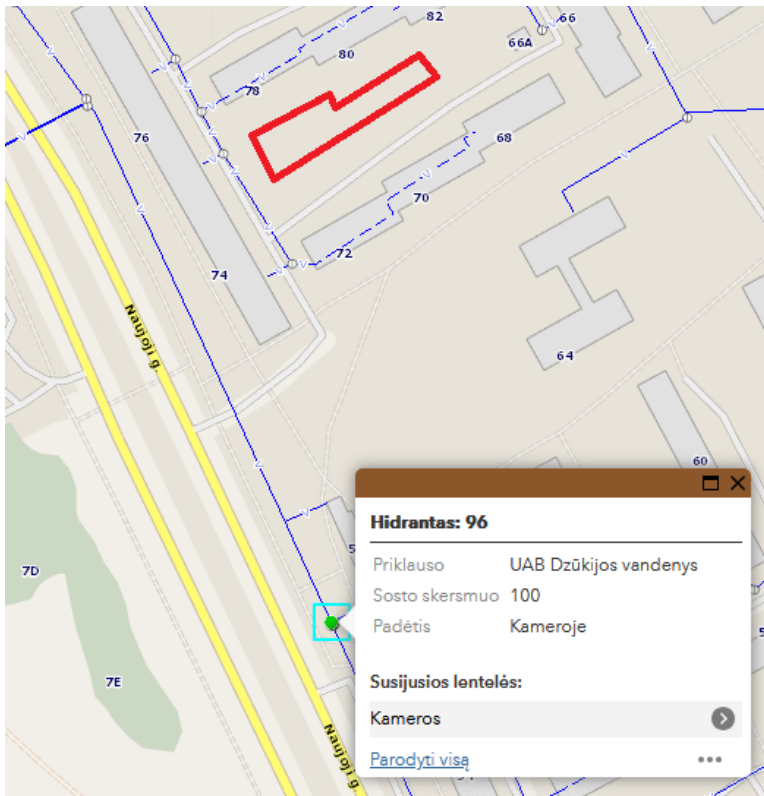
Planuojama teritorija yra Putinų gyvenamojo rajono gilumoje. Nuo rajoną juosiančios magistralinės B kategorijos Naujosios gatvės nutolusi apie 60-70 metrų. Privažiavimas iš Naujosios gatvės galimas per infrastruktūros teritorijos žemės sklypą esantį už pietrytinės planuojamos teritorijos ribos ir servitutiniu keliu per gretimą žemės sklypą Naujoji g. 74, kadastro Nr. 1101/0002:231. Kelio servitutas (plotas 504 m², įregistravimo pagrindas - 2023-04-18 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 2SK-479-(14.2.110 E.)). Privažiavimas iš šiaurės vakaruose esančios Lauko gatvės galimas kvartalo vidaus servitutiniais keliais.

Putinų gyvenamasis rajonas statytas praėjusios amžiaus septintajame - aštuntajame dešimtmėčiuose, esant visai kitokiam šalies automobilizacijos lygiui. Todėl daugiabučių gyvenamųjų namų kiemuose labai trūksta automobilių stovėjimo vietų. Siekiant mažinti gyventojų nepasitenkinimą, savivaldybė numato planuojamoje teritorijoje įrengti rajono gyventojams skirtas nuomojamas automobilių stovėjimo vietas. Planuojamoje teritorijoje numatoma įrengti susisiekimo sistemą aptarnauti skirtą inžinerinės infrastruktūros statinį (atvira antžeminę automobilių saugyklą - aikštelę). Atstumai nuo atviro tipo antžeminių automobilių saugyklų iki gyvenamosios paskirties daugiabučių pastatų nustatomi, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus „Automobilių stovėjimo reglamentavimas“ lentelės 32¹ reikalavimais. Planuojamoje teritorijoje galima įrengti daugiau kaip 21 stovėjimo vietas aikštelę. Nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, kai automobilių (išskyrus elektromobilius) skaičius** 21-50, iki gyvenamosios paskirties pastatų turi būti ne mažesnis kaip 10 metrų atstumas. ** atstumas matuojamas nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų dangos krašto iki patalpų varstomų langų ir vėdinimo sistemos oro ėmimo angų. Automobilių stovėjimo vietų įrengimo zona sklype suplanuota taip, kad būtų išsaugoti visi sklype esantys medžiai, išskyrus tuos, kuriuos rekomenduota kirsti 2022 metais parengtoje *Alytaus miesto želdynų ir želdinių inventORIZACIJOJE*.

Įvažiavimas – išvažiavimas planuojamas iš pietvakariniu planuojamos teritorijos pakraščiu praeinančio servitutinio kelio žemės sklype Naujoji g. 74, Alytuje, unikalus Nr.4400-6097-2132. Šiame sklype yra įregistruotas kelio servitutas.

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.

4.4 Gaisrinė sauga



4.4 pav. gaisrinių hidrantų schema

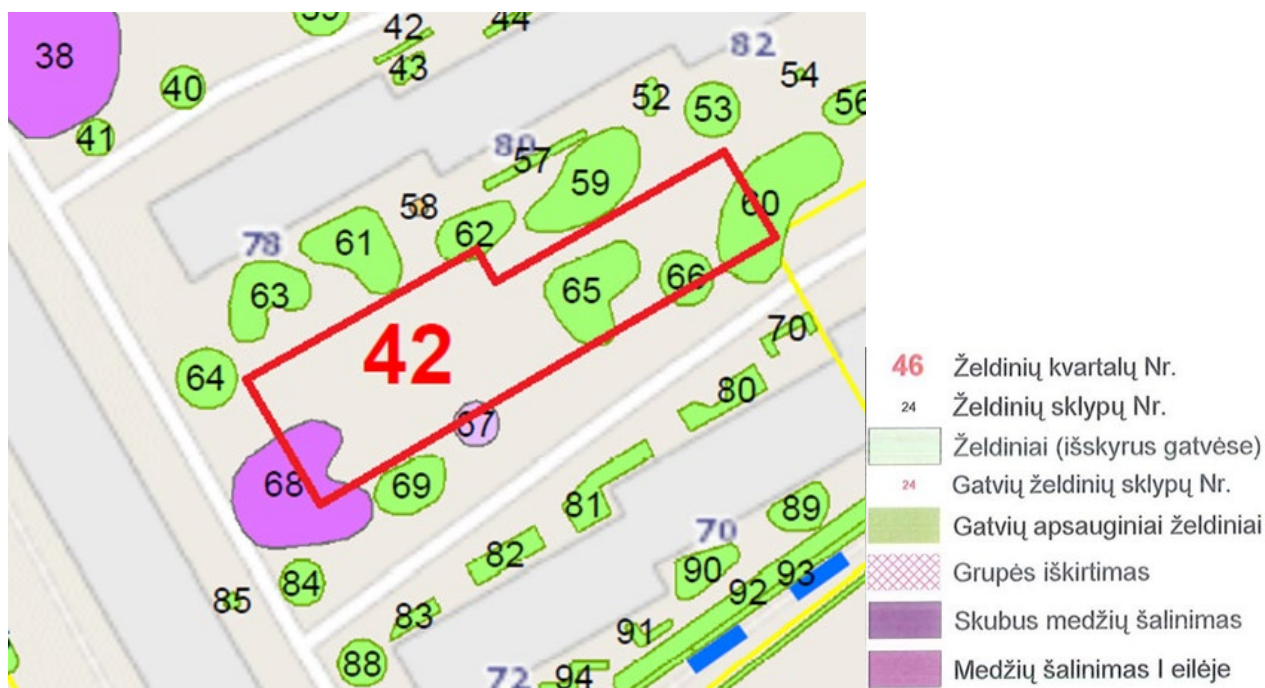
Detaliojo plano korektūros sprendiniai parengti, vadovaujantis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312 patvirtintomis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“. Artimiausias gaisrinis hidrantas yra už 200 metrų į pietus nuo planuojamos teritorijos, Naujosios gatvės zonoje.

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.

Suplanuota automobilių stovėjimo aikštelė netrukdytų gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie gretimose teritorijos esančių gyvenamųjų pastatų, nes nuo aikštelės iki esamų pastatų yra daugiau nei 10 m atstumas..

4.5 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). InventORIZACIJA žemėlapyje planuojama teritorija yra kvartale Nr. 42 (plančetas Nr. 15). Į planuojamą teritoriją patenka želdinių sklypai Nr. 65, Nr. 66, dalis Nr. 60, dalis Nr. 68. Pietvakarinėje dalyje esančią medžių grupę inventORIZACIJOJE siūloma šalinti. Planuojamoje teritorijoje išsaugomi visi esami medžiai, išskyrus tuos, kuriuos buvo rekomenduota šalinti želdynų inventORIZACIJOJE.



4.5.1 pav. Ištrauka iš Alytaus miesto želdynų ir želdinių inventORIZACIJA, atliktos 2022 metais, žemėlapis

Kv.	Skł.	Koe	Rūšis	Vnt.	H, r	D,c r	Skłs	Būkl	Pastabos	Ūk. priemonės
42	60		Liepa didžialapė	1	15	46		1		
			Klevas paprastasis	1	17	40		1		
			Klevas paprastasis	1	16	50		1		
			Liepa mažalapė	1	16	32		1		
42	61		Liepa mažalapė	1	15	30		1		
			Beržas plaukuotasis	1	18	32		1		
			Alyvos paprastosios	1	3,5			1		
			Beržas plaukuotasis	1	18	24		1		
42	62		Šermukšnis paprastasis	1	10	16		2		
			Klevas paprastasis	1	15	38		1		
42	63		Liepa mažalapė	1	14	28		1		
			Beržas plaukuotasis	1	16	26		1		
			Beržas karpotasis	1	20	34		1		
42	64		Beržas karpotasis	1	19	42		1		
42	65		Liepa didžialapė	1	12	28		1		
			Klevas paprastasis	1	14	36		1		
			Liepa mažalapė	1	15	32		1	pasviręs (-usi) 15°	
42	66		Klevas paprastasis	1	12	44		3	medienos puvinys, žiemospurgis	
42	67		Ieva paprastoji	1	10	44		4	kamieno žaizda (-os), medienos puvinys, pasviręs (-usi) 30°	kirsti 2 eilėje
42	68		Beržas karpotasis	1	20	40		1		
			Klevas totorinis	1	8	24		4	kamieno žaizda (-os), medienos puvinys	kirsti 2 eilėje
			Liepa didžialapė	2	15	30		1		
			Eglė paprastoji	1	16	20		2		
			Eglė paprastoji	1	5	16		6		kirsti 1 eilėje
			Klevas paprastasis	1	14	30		1		

4.5.2 pav. Ištrauka iš Alytaus miesto želdynų ir želdinių inventORIZACIJOS, atliktos 2022 metais, želdynų taksoraščio

Numatoma veikla neturi daryti neigiamo poveikio greta esančioms ir numatomoms gyvenamosioms, visuomeninėms, rekreacinėms, bendro naudojimo teritorijoms, žmonių sveikatai. Planuojamos teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija GG. Visų su planuojama teritorija besiribojančių sklypų žemės naudojimo būdas yra daugiabučių gyvenamųjų namų ir bendrabučių teritorijos G2. Teritorijoje planuojamai veiklai sanitarinės apsaugos zonos nenustatomos, bet ribojami atstumai nuo automobilių stovėjimo aikštelių iki gyvenamųjų pastatų langų. Zona, kurioje bus statomi automobiliai, sklype suplanuota taip, kad būtų išlaikomi STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus „Automobilių stovėjimo reglamentavimas“ lentelės 32¹ reglamentuojami atstumai. Planuojamoje teritorijoje galima įrengti daugiau kaip 21 stovėjimo vietas aikštelę. Nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, kai automobilių (išskyrus elektromobilius) skaičius** 21-50, iki gyvenamosios paskirties pastatų turi būti ne mažesnis kaip 10 metrų atstumas. ** atstumas matuojamas nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų dangos krašto iki patalpų varstomų langų ir vėdinimo sistemos oro ėmimo angų. Siekiant trumpinti privažiavimo kelių ilgį ir kietų dangų plotą planuojamoje teritorijoje, automobilių parkavimo zona suplanuota sklypo dalyje, esančioje arčiausiai esamo servitutinio kelio.

Naujai planuojama automobilių stovėjimo aikštelė transporto srauto planuojamos teritorijos gretimybėse nepadidins, nes ji skirta aplinkinių namų gyventojų automobiliams (sudaromos ilgalaikės nuomos sutartys, atsižvelgiant į automobilio savininko gyvenamąją vietą). Tokiu būdu siekiama patenkinti rajono

gyventojų poreikius ir kad automobiliai nebūtų statomi ant žalių vejų, prie pat pastatų langų. Taigi planuojama teritorija tarnaus gretimų teritorijų poreikiams, sudarys darnią visumą su gretima aplinka ir nepažeis trečiųjų asmenų interesų.

Rengiant automobilių stovėjimo aikštelės statybos projektą, būtina numatyti triukšmo mažinimo priemones, užtikrinančias, kad triukšmas neviršytų Lietuvos higienos normoje HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtintoje 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“, nustatytų ribinių lygių planuojamoje teritorijoje. Statant stogo neturinčius inžinerinius statinius, susisiekiama komunikacija, turi būti išlaikytas ne mažiau kaip 1 metro atstumas nuo sklypo ribos.

Planuojant želdynų plotus sklypuose, vadovaujamosi 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 susisiekiama ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo teritorijos II žemės sklypui nustatoma 20 % priklausomųjų želdynų ploto norma. Tam, kad išlaikyti optimalų užstatytų žemės sklypų ir apželdintų plotų santykį, gerinti aplinkos kokybę, tenkinti visuomenės sveikos gyvensenos poreikius, palaikyti teritorijos ekologinį stabilumą, sklype išsaugomi esami medžiai, didelė dalis žalios vejos.

Planuojamai teritorijai teritorijos numatytas antras galimas žemės naudojimo būdas - bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) B. Tai gamtinių kraštovaizdžio struktūros elementų dominuojamos urbanizuotų teritorijų neužstatytos viešosios erdvės – teritorijos skirtos rekreacijai, lankymui ir pažinimui.

Projekto vadovė



Gailutė Zimnickienė (Atestatas Nr. A722)