

## DETALIOJO PLANO AIŠKINAMASIS RAŠTAS.

### BENDRIEJI DUOMENYS

**TPD Nr. TPDR informacinėje sistemoje K-VT-11-25-1168.**

**Rengiamo teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:**

Žemės sklypo Malūnininkų g. 8, Alytuje, padalijimo į penkis atskirus žemės sklypus ir jų tvarkymo bei naudojimo režimų nustatymo detaliojo plano koregavimas (TPD, reg. Nr. T00006111, koregavimas);

**Planavimo pagrindas:**

2025 m. rugsėjo 22 d. Alytaus m. savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas Nr. DV-673 „Dėl detaliojo plano koregavimo rengimo, planavimo tikslų nustatymo ir planavimo darbų programos tvirtinimo“;

**Nagrinėjama (numatomų sprendinių įtaką patirianti) teritorija:** nagrinėjamas kvartalas apribojamas Medkirčių, Statybininkų ir Kurpių gatvėmis (pagal darbų programoje pridėdamą schemą);

**Planuojama teritorija:**

Žemės sklypai Malūnininkų g. 4A (kadastro Nr. 1101/0022:97) ir Malūnininkų g. 4B (kadastro Nr. 1101/0022:96), Alytuje, bei įsiterpęs laisvos valstybinės žemės plotas (planuojamos teritorijos plotas ~ 0,2255 ha);

**Planavimo tikslai ir uždaviniai:**

Suformuoti du įsiterpusius laisvos valstybinės žemės plotus ir juos sujungti su žemės sklypais Malūnininkų g. 4A (kadastro Nr. 1101/0022:97) ir Malūnininkų g. 4B (kadastro Nr. 1101/0022:96), Alytuje, pakeisti žemės sklypų naudojimo reglamentus;

**Planavimo organizatorius:**

Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Rotušės a. 4, Alytus, tel. (0 315) 55 102, faksas (0 315) 55 191, el. p. [info@alytus.lt](mailto:info@alytus.lt);

**Planavimo iniciatorė:** Elvyra Tarasauskienė, Vytenio g. 7, Alytus, tel. (0 618) 54475, el. p.:

[t.elvyra@gmail.com](mailto:t.elvyra@gmail.com), atstovaujanti privačius asmenis M. S ir A. V.;

**Plano rengėja** – Elvyra Tarasauskienė, Vytenio g.7, Alytus, tel. (0 618) 54475, el. p.: [t.elvyra@gmail.com](mailto:t.elvyra@gmail.com), projekto vadovė Ineta Bartasevičiūtė, A 1280;

**Planavimo dokumento rengimo etapai:** parengiamasis, rengimo ir baigiamasis;

**Tyrimai ir galimybių studijos:**– neatliekami;

**SPAV reikalingumas:** neatliekamas;

**Koncepcijos rengimas:** koncepcija nerengiama;

**Suplanuotų urbanistinių struktūrų vizualizacija 3D formatu:** nerengiama;

**Derinimo procedūra:** detaliojo plano koregavimą derinti kompleksiskai Teritorijų planavimo komisijoje.

**Pasiūlymų teikimo tvarka:**

Pasiūlymai dėl teritorijų planavimo dokumentų planavimo organizatoriui teikiami raštu ar Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje visą teritorijų planavimo dokumento rengimo laiką iki viešo svarstymo pabaigos, viešo svarstymo metu pasiūlymai teikiami ir žodžiu.

**Procedūrų dokumentai:**

- 2025 m. rugsėjo 22 d. Alytaus m. savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas Nr. DV-673 „Dėl detaliojo plano koregavimo rengimo, planavimo tikslų nustatymo“;
- 2025-10-09 inicijavimo sutartis Nr. SR-2240 (su įgaliojimu);
- 2025 m. rugsėjo 22 d. Alytaus m. savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. DV-673 patvirtinta planavimo darbų programa;
- Institucijų išduotos planavimo sąlygos;

03/25-TPD-AR	Žemės sklypo Malūnininkų g. 8, Alytuje, padalijimo į penkis atskirus žemės sklypus ir jų tvarkymo bei naudojimo režimų nustatymo detaliojo plano koregavimas (TPD, reg. Nr. T00006111, koregavimas) SPRENDINIAI	1
--------------	--	---

5. Visuomenės dalyvavimo teritrijų planavimo procese ataskaita;
6. Teritrijų planavimo komisijos posėdžio protokolas;
7. Teritrijų planavimo valstybinę priežiūrą atliekančios institucijos detaliojo plano patikrinimo aktas.

**Institucijų išduotos sąlygos:**

1. Alytaus miesto savivaldybės administracija, 2025-10-13 Nr. REG42912023;
2. Telia Lietuva, AB, 2025-10-13 Nr. REG42905824;
3. Nacionalinis visuomenės sveikatos centras, 2025-10-14 Nr. REG42976638;;
4. AB „Energijos skirstymo operatorius“, 2025-10-13 Nr. REG42929380;
5. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas, 2025-10-21 Nr. REG4333128;
6. UAB „Dzūkijos vandenys“, 2025-10-28 Nr. REG43646663, pranešimas apie teritrijų planavimo sąlygų neišdavimą laiku.

**Papildomi dokumentai**

1. Topografinis planas, TIIS1-20250904-059516;
2. Pažymėjimai apie nekilnojamojo turto registre įregistruotus žemės sklypus;
3. Žemės sklypų planai;
4. Koreguojamas detalusis planas (T00006111);

**PARENGIAMASIS ETAPAS**

Parengiamuoju etapu planavimo organizatorius pagal nustatytus planavimo tikslus numatė planuojamą teritoriją, parengė ir patvirtino planavimo darbų programą, Aplinkos ministerijos nustatyta tvarka kreipiasi į kompleksinio teritrijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėse nurodytas institucijas, kad šios pateiktų teritorijos planavimo sąlygas.

**RENGIMO ETAPAS. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ**

**Nagrinėjama teritorija, nurdyta darbų programoje**



**Nagrinėjama (numatomų sprendinių įtaką patirianti) teritorija:**

Nagrinėjamas kvartalas apribojamas Medkirčių, Statybininkų ir Kurpių gatvėmis.

Visoje nagrinėjamoje teritorijoje vyraujantis žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Visi sklypai turi privažiavimus, suplanuotus detaliaisiais planais.

Nagrinėjama teritoriją iš šiaurės pusės riboja C1 kategorijos Statybininkų gatvė, atstumas tarp raudonųjų linijų 30- 40 m iš vakarų pusės D kategorijos Medkirčių, iš rytų – D kategorijos Kurpių gatvė,

atstumas tarp raudonųjų linijų 15 m. Gatvių raudonosios linijos sutampa su nagrinėjamos teritorijos sklypų išorinėmis ribomis.

Esamas nagrinėjamos teritorijos užstatymo tipas – sodybinis, aukštingumas 1-2 aukštai, pastatų aukštis iki 10 m. Išnagrinėjus galiojančius nagrinėjamos teritorijos teritrijų planavimo dokumentus, matosi, kad sklypams buvo nustatytas 0,2-0,4 intensyvumo koeficientas ir galimas tankis 20 %.

Aiškios gatvių užstatymo linijos nėra.

**Nagrinėjamoje teritorijoje galiojantys teritrijų planavimo dokumentai:**

**detalieji planai:**

T00007485 Likiškių antrojo kvartalo detalaus plano dalies Kurpių gatvėje korektūra;

03/25-TPD-AR	Žemės sklypo Malūnininkų g. 8, Alytuje, padalijimo į penkis atskirus žemės sklypus ir jų tvarkymo bei naudojimo režimų nustatymo detaliojo plano koregavimas (TPD, reg. Nr. T00006111, koregavimas) SPRENDINIAI	2
--------------	---	---

T00004775 Žemės sklypo Statybininkų g. 123, Alytuje, padalijimo į tris sklypus bei naudojimo reglamentų nustatymo detalusis planas;  
 000112000409 Žemės sklypo Statybininkų g. 131, Alytuje naudojimo reglamentų nustatymo detalusis planas  
 T00007619 Žemės sklypų Kurpių g. 4 ir 4B, Alytuje, apjungimo ir padalijimo į atskirus sklypus bei jų naudojimo režimų nustatymo detalusis planas;  
 T00005246 Žemės sklypo Kurpių g. 8 / Malūnininkų g. 2, Alytuje, padalijimo į atskirus žemės sklypus detalusis planas;  
 T00005790 Žemės sklypo Malūnininkų g. 4, Alytuje, padalijimo į du sklypus ir jų tvarkymo bei naudojimo režimo nustatymo detalusis planas;  
 T00006111 Žemės sklypo Malūnininkų g. 8, Alytuje, padalijimo į penkis atskirus žemės sklypus ir jų tvarkymo bei naudojimo režimų nustatymo detalusis planas.

**Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai**

ZSFP-51055 valstybinės žemės sklypo, esančio tarp Statybininkų, Kalvių, Malūnininkų, Kurpių gatvių Alytuje, formavimo ir pertvarkymo projektas, patv. 2019 m. rugsėjo 18 d. Nr. DV-749;  
 ZSFP-51051 Šienpjovių, Kalvių, Stiklių, Medkirčių, Puodžių, Malūnininkų, Kurpių, Bitininkų gatvių žemės sklypų, Alytuje, formavimo ir pertvarkymo projektas, patv. 2019 m. spalio 25 d. Nr. DV-865;  
 ZSFP-17792 Statybininkų gatvės žemės sklypo Alytuje formavimo ir pertvarkymo projektas, patv. 2016 lapkričio 22d. DV-1104.

**Inžinerinė infrastruktūra:**

Nagrinėjamoje teritorijoje yra visi inžinerinei tinklai, reikalingi pastatams eksploatuoti: vandens tiekimo ir nuotekų tinklai, elektros tinklai, dujų, ryšio tinklai.

Nagrinėjama teritorija patenka į požeminio vandens vandenvietės IIIB apsaugos zoną.

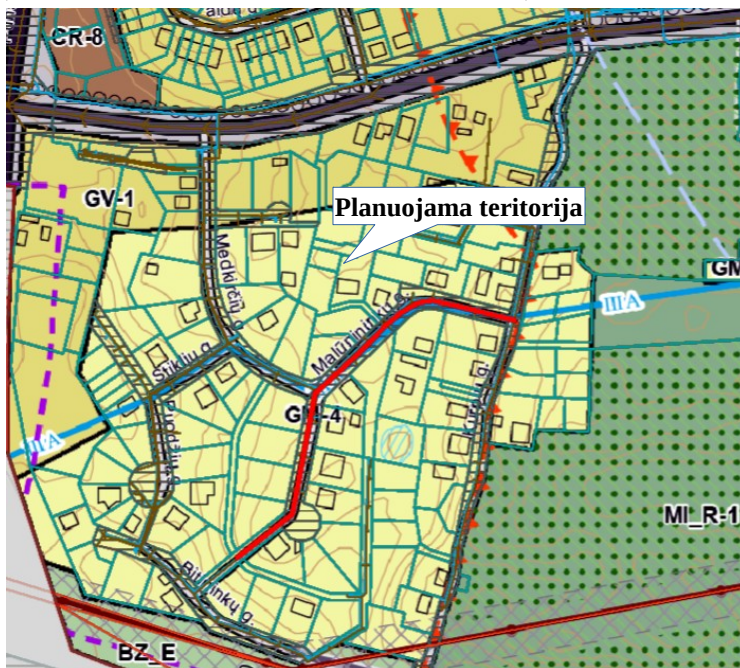
Nagrinėjama teritorija nepatenka į Alytaus miesto aerodromo apsaugos zoną.

**Gamtos ir nekilnuojamojo kultūros paveldo objektai:**

Nagrinėjama teritorija į saugomas teritorijas nepatenka, gamtos ir kultūros paveldo objektų nėra.

Dalis nagrinėjamos teritorijos patenka į gamtinį karkasą, planuojama teritorija į gamtinį karkasą nepatenka.

**ALYTAUS MIESTO BENDRASIS PLANAS  
(KEITIMO KOREGAVIMAS, T00094748)**



Bendrojo plano sprendiniuose Alytaus miesto teritorija yra sudalinta į funkcines zonas. Kiekvienai funkcinei zonai nustatyti pagrindiniai naudojimo reikalavimai. Nagrinėjama teritorija - urbanizuota Alytaus miesto teritorijos dalis, kuri Alytaus miesto bendrajame plane pažymėta indeksu GM4. Tai dominuojančio vienbučio / dvibučio gyvenamojo užstatymo teritorijos kartu su socialinių, visuomeninių ir paslaugų objektų infrastruktūra esamuose ir naujai formuojamuose miesto gyvenamuosiuose kvartaluose. Plėtra realizuojama modernizuojant, konvertuojant, tankinant esamas užstatytas teritorijas ir naujai užstatant neurbanizuotas teritorijas. Galimas užstatymo intensyvumo koeficientas 0,4, galimas pastatų aukštų skaičius/ aukštis - 2/10. Vienbučių ir

dvibučių gyvenamųjų pastatų užstatymo tankio rodikliai nustatomi pagal Statybos techninį reglamentą STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedą.

03/25-TPD-AR	Žemės sklypo Malūnininkų g. 8, Alytuje, padalijimo į penkis atskirus žemės sklypus ir jų tvarkymo bei naudojimo režimų nustatymo detaliojo plano koregavimas (TPD, reg. Nr. T00006111, koregavimas) SPRENDINIAI	3
--------------	--	---

## Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtoms funkcinėms zonoms

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 pažymėtoms funkcinėms zonoms								Teritorijos plėtojimo būdai						Kiti reikalavimai		Kiti tekstiniai teritorijos naudojimo reikalavimai	
			Teritorijų struktūra				Užstatymo reglamentai				Saugojimas	Modernizavimas	Konversija (pertvarkymas)	Nauja plotra	Rezervavimas	Be esminių pokyčių (status quo)	Kraštovaizdžio tvarkymo reikalavimų indeksas	Didžiausias mažmeninės prekybos objekto bendrasis 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	
GM-1	Gyvenamosios mažo užstatymo intensyvumo zonos (U_GG_M_F)	Kita paskirtis: gyvenamos 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	

### Tekstiniai reikalavimai pagal funkcinę zonų konkrečios srities aktualumą:

**VI** - Esamuose žemės sklypuose veikla vykdoma pagal tų sklypų nustatytą paskirtį ir nustatytas specialiasias žemės ir miško naudojimo sąlygas, galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, kitus veiklą reglamentuojančius teisės aktus.

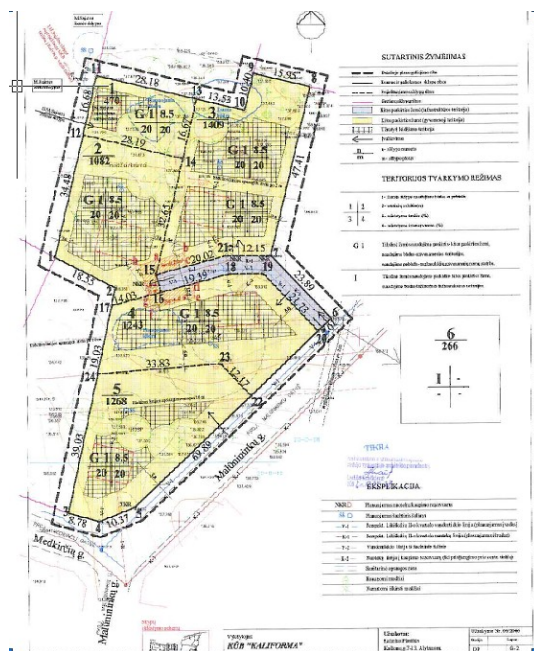
**VII** - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų užstatymo tankio rodikliai nustatomi pagal Statybos techninį reglamentą STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedą.

**VIII** - Jei esamo pastato (iki Alytaus miesto bendrojo plano keitimo patvirtinimo nekiliojamo turto registre įregistruoto) aukštingumo ir aukščio rodikliai yra didesni nei nurodomi galimi šio bendrojo plano sprendiniuose, laikoma, kad tokio pastato maksimalūs aukštingumo rodikliai yra esami.

**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 ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“, LIETUVOS RESPUBLIKOS Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

## PLANUOJAMA TERITORIJA

### Galiojantis detalusis planas (TPD, reg. Nr. T00006111)



**Planuojama teritorija** - Žemės sklypai Malūnininkų g. 4A (kadastro Nr. 1101/0022:97) ir Malūnininkų g. 4B (kadastro Nr. 1101/0022:96), Alytuje, bei įsiterpęs laisvos valstybinės žemės plotas (planuojamos teritorijos plotas ~ 0,2255 ha).

**Galiojančiu detaliuoju planu nustatyti žemės sklypo naudojimo reglamentai:**

**Žemės sklypas Malūnininkų g. 4A (kadastro Nr. 1101/0022:97**

Sklypo plotas - 0,1409 ha

Naudojimo būdas - G1 – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Užstatymo tankis – 20 %;

Užstatymo intensyvumas – 0,2;

Statinio aukštis nuo žemės paviršiaus – 8,5 m;

Esamas užstatymas: sklype stovi gyvenamas namas 1A1b, unikalus Nr. 4400-1221-3771, pavėsinė ir malkinė - I grupės nesudėtingi statiniai.

Žemės sklype taikomos esamos, NT registre įregistruotos, specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

03/25-TPD-AR

**Žemės sklypo Malūnininkų g. 8, Alytuje, padalijimo į penkis atskirus žemės sklypus ir jų tvarkymo bei naudojimo režimų nustatymo detaliojo plano koregavimas (TPD, reg. Nr. T00006111, koregavimas) SPRENDINIAI**

4

1. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
  2. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Servitutai: esamas kelio servitutas (tarnaujantis) - 29,0 kv.m, kodas 203- teisė važiuoti transporto priemonėmis  
**Malūnininkų g. 4B (kadastro Nr. 1101/0022:96)**

Sklypo plotas - 0,470 ha

Naudojimo būdas - G1 – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Užstatymo tankis – 20 %;

Užstatymo intensyvumas – 0,2;

Statinio aukštis nuo žemės paviršiaus – 8,5 m;

Žemės sklype taikomos esamos, NT registre įregistruotos, specialiosios žemės naudojimo sąlygos: nėra

Esamas užstatymas: nėra.

**Želdiniai:** želdinių, atitinkančių saugotinių želdinių kriterijų nėra.

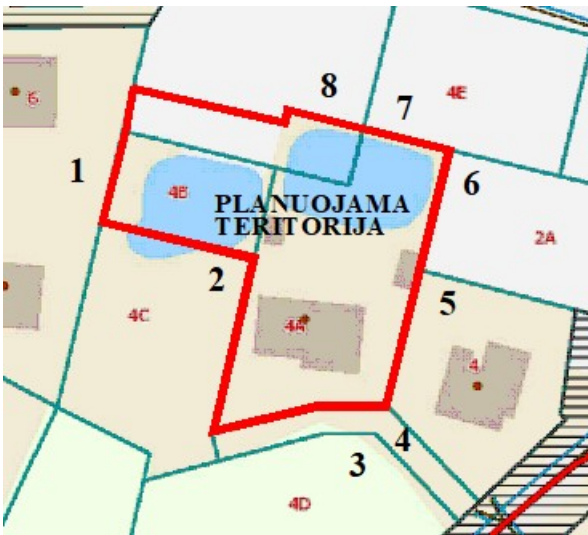
**Aplinkos apsaugos, oro, vandenų, dirvožemio, fizikinės taršos lygio vertinimas:**

Oro, vandenų, dirvožemio užterštumo nėra. 300 m atstumo nuo planuojamos teritorijos nėra 330 kV elektros oro linijų.

Planuojama teritorija patenka į požeminio vandens vandenvietės IIIB apsaugos zoną,

Planuojama teritorija nepatenka į Alytaus miesto aerodromo apsaugos zoną.

### GRETIMYBĖS:



Pagal LRV 1996-09-18 nutarimu Nr. 1079 (L R Vyriausybės 2022 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 214 redakcija) patvirtintų Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo, priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo, nuostatų 6 punktą - **Kaimyninis žemės sklypas** – sklypas, kuris turi bendrą ribą su planuojama teritorija arba yra nuo jos atskirtas ne aukštesnės kaip D kategorijos gatve, vietinės reikšmės keliu ar siauresniu kaip 10 metrų žemės plotu, nesuformuotu sklypais.

### Kaimyniniai žemės sklypai:

Eil. Nr.	Sklypo adresas, kadastrinis Nr.	Žemės naudojimo būdas	Savininkai	Deklaruota gyvenamoji vieta
1	1101/0022:0020 Kalvių g. 6	G1		
2	1101/0022:0099 Malūnininkų g. 4C	G1		
3	1101/0022:0100 Malūnininkų g. 4D	G1		
4	I2 1101/0022:0098 Malūnininkų g.	I2		
5	1101/0022:0102 Malūnininkų g. 4	G1		
6	1101/0022:0103 Malūnininkų g. 2A	G1		
7	1101/0022:0110 Kurpių 4E	G1		

03/25-TPD-AR	Žemės sklypo Malūnininkų g. 8, Alytuje, padalijimo į penkis atskirus žemės sklypus ir jų tvarkymo bei naudojimo režimų nustatymo detaliojo plano koregavimas (TPD, reg. Nr. T00006111, koregavimas) <b>SPRENDINIAI</b>	5
--------------	---	---

8	1101/7001:0239 Alytaus m. sav.	I2	L.R., patikėtinis - Alytaus m. sav. administracija	Rotušės a. 4, Alytus
---	--------------------------------	----	--	----------------------

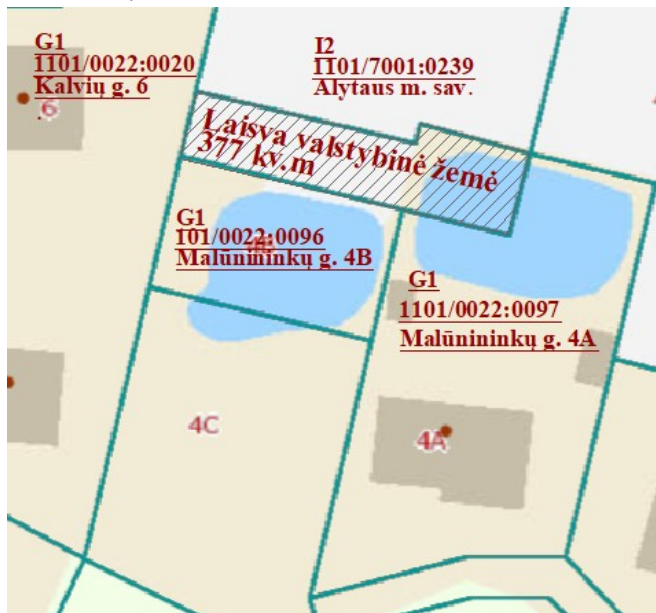
## SPRENDINIAI

Rengiamo detaliojo plano sprendiniai atitinka Alytaus m. bendrojo plano keitimo koregavimo (TPD reg. Nr. T00094748), patvirtinto Alytaus m. savivaldybės Tarybos 2024-08-29 sprendimu Nr. T-279 sprendinius.

### Dtaliojo plano uždaviniai:

Suformuoti du įsiterpusius laisvos valstybinės žemės plotus ir juos sujungti su žemės sklypais Malūnininkų g. 4A (kadastro Nr. 1101/0022:97) ir Malūnininkų g. 4B (kadastro Nr. 1101/0022:96), Alytuje, pakeisti žemės sklypų naudojimo reglamentus.

### laisva valstybinė žemė



Neracionalaus dydžio laisvos valstybinės žemės sklypas yra įsiterpęs tarp įregistruotų žemės sklypų Kalvių g. 6, Malūnininkų 4B, Malūnininkų 4A ir Susisieikimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Laisvos valstybinės žemės plotas 377,0 kv. m.

Formuojami du žemės sklypai, pagrindiniame brėžinyje pažymėti raidėmis A- 189,00 kv. m ir C -188,0 kv.m

Formuojami žemės sklypai yra per maži, kad galėtų egzistuoti kaip atskiri nekilnojamojo turto objektai. Jie atskiru žemės sklypu (bus įregistruoti Nekilnojamojo turto registre, turės nustatytas ribas ir kadastro duomenis) bus tik trumpą laiką, po pirkimo – pardavimo sutarties pasirašymo jie privalės būti sujungtai su pagrindiniais, jau nuosavybės teise turimais žemės sklypais. Sklypas A bus prijungtas prie sklypo Malūnininkų 4B, sklypas C - prie Ribos, esančios tarp sklypų bus naikinamos.

Sklypai suformuoti suderinus žemės sklypo ribas su VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto registre registruotomis žemės sklypų ribomis.

### Formuojamo sklypo reglamentai (sklypas A):

Sklypo plotas 0,0189 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – GV;

Žemės naudojimo paskirtis – kita;

Naudojimo būdas – G1- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija.

### Teritorijos, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

### Žemės naudojimo reglamentai po sujungimo 1 (A+B esamas):

Sklypo plotas – 0,0659 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – GV;

Naudojimo būdas – G1;

Užstatymo tankis – 21 %;

Užstatymo intensyvumas – 0,4;

Pastatų aukštis – iki 10,0 m;

Aukštų skaičius 1-2;

Užstatymo tipas – sodybinis;

Priklausomųjų želdynų plotas 25,0 %.

### Teritorijos, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

*Siūlomas servitutas* – S1 - 107,0 kv. m (viešpataujantis sklype Kalvių g. 6, kadastr. Nr. 1101/0022:0020), kodas 118, teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas, kodas 115 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku.

03/25-TPD-AR	Žemės sklypo Malūnininkų g. 8, Alytuje, padalijimo į penkis atskirus žemės sklypus ir jų tvarkymo bei naudojimo režimų nustatymo detaliojo plano koregavimas (TPD, reg. Nr. T00006111, koregavimas) SPRENDINIAI	6
--------------	--	---

Sklypų Kalvių g. 6 ir Malūnininkų g. 4B savininkas yra tas pats asmuo, o pagal Civilinio kodekso 4.130 straipsnio 2 p. Servituto pasibaigimo pagrindai ir momentas:

1. Servitutas baigiasi: 2) tam pačiam asmeniui tapus ir viešpataujančiojo, ir tarnaujančiojo daikto savininku, todėl parduodant ar kitaip perleidžiant kurį nors žemės sklypą kitam asmeniui, privaloma nustatyta tvarka įregistruoti servitutą ir užtikrinti galimybę netrukdomai privažiuoti prie kiekvieno žemės sklypo.

**Formuojamo sklypo reglamentai (sklypas C):**

Sklypo plotas 0,0188 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – GV;

Žemės naudojimo paskirtis – kita;

Naudojimo būdas – G1- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija.

**Teritorijos, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

1. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

**Žemės naudojimo reglamentai po sujungimo 2 (C+D esamas):**

Sklypo plotas – 0,1597 ha;

Teritorijos naudojimo tipas – GV;

Naudojimo būdas – G1;

Užstatymo tankis – 25 %;

Užstatymo intensyvumas – 0,4;

Pastatų aukštis – iki 10,0 m;

Aukštų skaičius 1-2;

Užstatymo tipas – sodybinis;

Priklausomųjų želdynų plotas 25,0 %.

**Teritorijos, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

1. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

2. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);

3. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

*Servitutas* - esamas kelio servitutas (tarnaujantis) - 29,0 kv.m, kodas 203 - teisė važiuoti transporto priemonėmis.

**Užstatymas:**

Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Minimalus atstumas inžinerinių statinių iki kaimyninio žemės sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 1 metras, jei nepažeidžiami kaimyninio žemės sklypo savininko (naudotojo) interesai. Mažinant inžinerinių statinių atstumą iki kaimyninio žemės sklypo ribos, reikalingas šio sklypo savininko sutikimas raštu.

Esant kaimyninių sklypų savininkų sutikimui, sklype Malūnininkų 4A statybos riba ties esamais pastatais – malkine ir pavėsine nustatoma 0,5 m.

Kūdros priežiūrą vykdyti, vadovaujantis Dirbtinių nepratekamų paviršinių vandens telkinių įrengimo ir priežiūros aplinkosaugos reikalavimų aprašu, patvirtintu 2012 m. liepos 12 d. Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-590/3D-583.

**Inžineriniai tinklai:**

Sklype Malūnininkų g. 4B visi inžineriniai tinklai esami. Naujų komunikacijų privedimas ir pajungimas nuo miesto tinklų galimas tik gavus reikalingas technines sąlygas. Statyba ar kita numatoma veikla inžinerinių tinklų apsaugos zonose, nustatyta tvarka negavus tinklų savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatamai veiklai, draudžiama.

**Transportas:**

03/25-TPD-AR	Žemės sklypo Malūnininkų g. 8, Alytuje, padalijimo į penkis atskirus žemės sklypus ir jų tvarkymo bei naudojimo režimų nustatymo detaliojo plano koregavimas (TPD, reg. Nr. T00006111, koregavimas) SPRENDINIAI	7
--------------	--	---

Įvažiavimų į sklypus vietos nesikeičia. Parkavimo vietų poreikis sklype nustatomas Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Statinio privalomos automobilių saugojimo ir stovėjimo vietos turi būti įrengiamos statinio žemės sklypo ribose.

#### **Ūkio buitinės atliekos:**

Planuojamoje teritorijoje buitinės atliekos, rūšiuojamos, kaupiamos sandariuose konteineriuose sklypo ribose ir periodiškai, pagal sudarytas sutartis, pridudamos atliekų tvarkytojams.

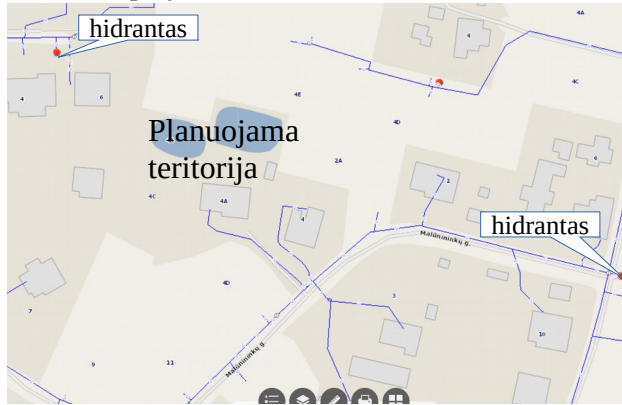
#### **Architektūriniai teritorijos naudojimo reglamentai:**

Planuojant naujus statybos darbus ir parenkant architektūrinius sprendimus, turi būti tinkamai įvertintas kraštovaizdžio pobūdis, esama urbanistinė ir gamtinė aplinka, nesumenkintos, neužgožtos esamos kraštovaizdžio vertybės, statiniai turi derėti prie kraštovaizdžio.

#### **Gaisrinė sauga:**

Pagal gaisrinės saugos normas teritorijų planavimo dokumentams rengti IV sk. 8 punktą "gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų ir lauko sienų (priešgaisrinis atstumas). Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų – nustatomi pagal Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus.

Priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos turi būti įgyvendinti rengiant statinių techninius projektus.



Vandens tiekimas pastatų gaisrų gesinimui numatomas iš gaisrinių hidrantų miesto vandentiekio tinkluose. Vanduo gaisro gesinimui bus imamas iš hidrantų, esančių Malūnininkų bei Kalvių gatvėse ~ 200,0 m atstumu nuo planuojamos teritorijos ir kiemuose esančių kūdru. Privažiavimo kelias prie gaisrinio hidranto atitinka teisės aktų nustatytus reikalavimus.

#### **Higieniniai reikalavimai:**

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma ūkinė veikla susieta su vandens, atmosferos, dirvožemio ir akustine tarša. Neplanuojami objektai su technologiniais įrenginiais, reikalaujančiais atmosferos, dirvožemio ir akustinės taršos skaičiavimo.

300 m atstumu nuo statybos teritorijos nėra 330 kV įtampos oro linijų.

Greta planuojamos teritorijos nėra objektų, sukuriančių elektromagnetinį lauką, galintį turėti įtakos gyventojų sveikatai.

Statiniai turi būti suprojektuoti taip, kad nekeltų grėsmės statinyje ir prie jo būnantiems žmonėms, laikantis ir vykdant STR 2.01.01:1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena. Sveikata. Aplinkos apsauga“ reikalavimus.

Statiniai turi būti suprojektuoti ir pastatyti taip, kad juose ir šalia jo esančių žmonių girdimo triukšmo lygis nekeltų grėsmės jų sveikatai ir atitiktų jų darbui, poilsiui bei miegui būtinas komfortines aplinkos sąlygas. Sklypo teritorijoje, taip pat ant pastatų sienų ir denginių išdėstytų įrenginių skleidžiamas triukšmas neturi viršyti HN 33:2011 nustatytų leistinų dydžių.

#### **Priklausomieji želdynai ir želdiniai**

Remiantis 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“, žemės sklype yra reglamentuojama priklausomųjų želdynų plotų norma ne gamtiniame karkase - gyvenamuose sklypuose 25 % viso sklypo ploto.

Elvyra Tarasauskienė

03/25-TPD-AR	<b>Žemės sklypo Malūnininkų g. 8, Alytuje, padalijimo į penkis atskirus žemės sklypus ir jų tvarkymo bei naudojimo režimų nustatymo detaliojo plano koregavimas (TPD, reg. Nr. T00006111, koregavimas)</b> <b>SPRENDINIAI</b>	<b>8</b>
--------------	--	----------