

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. PARENGIAMASIS ETAPAS

Sklypo Putinų ir Pramonės gatvių sankryžoje atkūrimo į turėtą nuosavybę detalaus suplanavimo projekto keitimo koregavimas parengtas, vadovaujantis planavimo darbų programa ir teritorijų planavimo sąlygomis.

Planavimo sąlygos:

- 1) Alytaus miesto savivaldybės administracija 2024-01-29 planavimo sąlygos Nr. REG313454;
- 2) Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2024-02-01 planavimo sąlygos Nr. REG313997;
- 3) Energijos skirstymo operatorius, AB 2024-01-26 planavimo sąlygos Nr. REG313149;
- 4) Telia Lietuva, AB 2024-01-29 planavimo sąlygos Nr. REG313437;
- 5) Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos 2024-01-26 planavimo sąlygos Nr. REG313164;
- 6) Dzūkijos vandenys, UAB 2024-01-29 planavimo sąlygos Nr. REG313290;
- 7) Alytaus šilumos tinklai, UAB 2024-01-29 planavimo sąlygos Nr. REG313317;
- 8) Viešoji įstaiga Transporto kompetencijų agentūra 2024-02-01 planavimo sąlygos Nr. REG314152;
- 9) Lietuvos kariuomenė 2024-02-06 planavimo sąlygos Nr. REG314716;

Planavimo tikslai ir uždaviniai:

Suformuoti įsiterpusį valstybinės žemės plotą ir jį sujungti su žemės sklypu Putinų g. 5, Alytuje, kadastrinis Nr. 1101/0001:1290, bei nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą;

Atliktų darbų sąrašas:

- 1) Topografinė planuojamos teritorijos nuotrauka;

II. TERITORIJOS PLANAVIMO DOKUMENTO RENGIMO ETAPAS

2.1. Esamos būklės analizė

Nagrinėjama ~1,7 ha ploto teritorija yra Panemunės seniūnaitijos centrinėje dalyje, įsiterpusi tarp Pramonės (C kat.) ir Putinų (B kat.) gatvių, o iš šiaurės ribojama bendrųjų želdynų ir priešgaisrinio tvenkinio. Teritorijoje yra centralizuoti dujotiekio, vandentiekio, nuotekų, lietaus nuotekų, šilumos tiekimo, ir elektros tinklai. Nagrinėjamoje teritorijoje yra pastatyti 2 vieno aukšto ir 2 dviejų aukštų komerciniai (automobilių aptarnavimo) pastatai. Reljefas neišraiškingas: rytų-vakarų teritorijos reljefo aukščių skirtumas - 3 metrai. Šiaurės-petų reljefo aukščių skirtumas irgi 3 metrai. Vyraujantis užstatymo tipas - atskirai stovintys pastatai. Lygiagrečiai Pramonės gatvei auga viena eilė medžių (daugiausiai ~0,5m diametro liepos). Centrinėje dalyje - kelios grupės panašaus diametro beržų. Vyraujantis pastatų aukštis iki 10 m. Dominuoja karkasinė ir mūrinė statyba. Fasadų apdaila - metalo plokštės, tinkas. Pilka ir gelsva spalvos. Stogai sutapdinti. Čia nėra saugomų kultūros paveldo ar gamtos objektų ir/ar jų teritorijų. Artimiausia visuomeninio transporto stotelė yra Putinų gatvėje (20 m).

komercinis pastatas (*Invent. Nr. 1L2G, jo bendrasis plotas yra 569,84 m², unikalus Nr. 4400-1221-3482*). Pagal kadastro duomenis pastato įkainojimo aukštis siekia 6,35m ($H_i=6.35$). Rekonstruojant pastatas išliktų dviejų aukštų, bet jo bendrasis plotas būtų padidintas. Žemės sklype įrengti vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklai ir įrenginiai. Žemės sklype Putinų g. 5, šiuo metu nėra medžių. Šiaurinėje pusėje, greta pastato įrengta žvyro dangos aptverta kiemo aikštelė. Teritorijos vystymo tendencijos įtvirtintos miesto bendrojo plano sprendiniais. Jos nekinta jau daugiau nei dešimtmetį. Kolkas

probleminių situacijų teritorijoje kyla tik dėl automobilių parkavimo vietų. Tarp žemės sklypo ir registruoto Putinų gatvės statinio ribų esantis laisvos VŽF žemės ruožas (644 kv.m) atitinka „Isiterpusio žemės sklypo“ sąvoką, nurodytą 1999-06-02 LRV nutarimo Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ 2.15. punkte.

Suformuota:

Kitos paskirties (Komerčinės paskirties objektų teritorijos) 0,1647 ha ploto žemės sklypas Pramonės g. 2 (kad. Nr. 1101/0001:0098),

Kitos paskirties (Komerčinės paskirties objektų teritorijos) 0,1579 ha ploto žemės sklypas Pramonės g. 2A (kad. Nr. 1101/0001:0099) su dviem vienaaukščiais komerciniais automobilių plovyklos pastatais (unikalus Nr. 4400-5503-9391 ir 4400-5503-9404),

Kitos paskirties (Komerčinės paskirties objektų teritorijos) 0,7338 ha ploto žemės sklypas Pramonės g. 2B (kad. Nr. 1101/0001:1242),

Kitos paskirties (Komerčinės paskirties objektų teritorijos) 0,2540 ha ploto žemės sklypas Putinų g. 5 (kad. Nr. 1101/0001:1290) su 2-iejų aukštų automobilių aptarnavimo komerciniu pastatu (unikalus Nr. 4400-1221-3482),

Kitos paskirties (Komerčinės paskirties objektų teritorijos) 0,1850 ha ploto žemės sklypas Putinų g. 7 (kad. Nr. 1101/0001:0101) su 2-iejų aukštų paslaugų paskirties pastatu (unikalus Nr. 4400-4658-7124).

Žemės sklypas Putinų g. 5, Alytuje, yra įregistruotas nekilnojamojo turto registre.

Žemės sklypui Putinų g. 5, Alytuje (kadastrinis Nr. 1101/0001:1290) taikomi apribojimai:

267,00 kv. m elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

821,00 kv. m šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvilyktasis skirsnis);

2540,00 kv. m aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);

1354,00 kv. m vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Žemės sklype nustatyti servitutai:

Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis);

Servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

Alytaus miesto bendrojo plano keitimo koregavimo (T00094748, 2024-09-03) sprendiniuose nagrinėjama teritorija yra paslaugų zonoje (KD-2), kuri 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. Leidžiamas pastatų aukštų skaičius - 5 (aukštis iki 30 m). Taikomi teritorijų naudojimo tipai: Specializuotų kompleksų teritorija (SK), Paslaugų teritorija (PA), Inžinerinės infrastruktūros teritorija (TI), Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK). Galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai: Kita paskirtis: komercinės paskirties objektų teritorijos (K), susisiekimui ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (II), susisiekimui ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), bendro naudojimo teritorijos (B), atskirųjų želdynų teritorijos (E).

Sklypo Putinų ir Pramonės gatvių sankryžoje atkūrimo į turėtą nuosavybę detalaus suplanavimo projekto keitimo (TPD reg., Nr. T00090071) sprendiniuose nagrinėjamas žemės sklypas Putinų g. 5, Alytuje, yra Kitos paskirties, komercinės paskirties objektų teritorijos. Naudojimo tipas - paslaugų teritorija. Numatytas užstatymo tankis - 70%, užstatymo intensyvumas - 2,0. Priklausomieji želdynai - 10%. Laisvo planavimo užstatymo tipas. Aukštų skaičius 1-5. Galimi statyti paslaugų paskirties statiniai. 644 kv. m servitutas S1 (kodas - 207). 644 kv. m servitutas S2 (kodas - 208).

Šiaurės pusėje įrengtas priešgaisrinis tvenkinys, nuo kurio iki žemės sklypo Putinų g. 5 yra tik 60 m atstumas. Žemės sklype Putinų g. 5 šiuo metu yra numatyta 17 automobilių stovėjimo vietų. 6 remonto vietų salei numatomos 6 automobilių stovėjimo vietos (1 vieta vienai remonto vietai). Tokio vietų skaičiaus dėl klientų srauto nepakanka. Patekimui į žemės sklypą Putinų g. 5 pietų pusėje įrengtas įvažiavimas-išvažiavimas. Šalia įvažiavimo-išvažiavimo yra pastatyta įvadinė apskaitos spinta (IAS-2), iš kurios į pastatą (unikalus Nr. 4400-1221-3482) atvesta 50 kW galios požeminė elektros linija.

Planuojamoje teritorijoje, žemės sklype Putinų g. 5, yra dviejų aukštų paslaugų paskirties, automobilių aptarnavimo ir komercinis pastatas (Invent. Nr. 1L2G, jo bendrasis plotas yra 569,84 m², unikalus Nr. 4400-1221-3482). Pagal kadastro duomenis pastato įkainojimo aukštis siekia 6,35m (H_i=6.35). Rekonstruojant pastatą išliktų dviejų aukštų, bet jo bendrasis plotas būtų padidintas. Žemės sklype įrengti vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklai ir įrenginiai.

Žemės sklype Putinų g. 5, šiuo metu nėra medžių. Šiaurinėje pusėje, greta pastato įrengta žvyro dangos aptverta kiemo aikštelė.

Teritorijos vystymo tendencijos įtvirtintos miesto bendrojo plano sprendiniais. Jos nekinta jau daugiau nei dešimtmetį.

Kolkas probleminių situacijų teritorijoje kyla tik dėl automobilių parkavimo vietų.

Tarp žemės sklypo Putinų g. 7 ir registruoto Putinų gatvės statinio ribų esantis laisvos VŽF žemės ruožas atitinka „Įsiterpusio žemės sklypo“ sąvoką, nurodytą 1999-06-02 LRV nutarimo Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ 2.15. punkte.

2.2. Detaliojo plano sprendiniai ir jų pagrindimas

Žemės sklypas Nr. 1A (esantis)

Esantis 2540 kv. m ploto kitos paskirties žemės sklypas (naudojimo būdas - Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)). Žemės sklypo užstatymo tankumas – 70%, užstatymo intensyvumas – 2,0, statinių aukštis – iki 8,5 m (*aukštis, skaičiuojamas statinio statybos zonoje metrais nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško*). Turi būti užtikrinamas ne mažesnis už nustatytas normas priklausomųjų želdynų ploto įveisimas (10% - 189,6 m²). Žemės sklypui taikomi apribojimai: 2019-06-06 LRS XIII-2166: aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).

Servitutas S1

Servituto plotas – 644 m².

207. Servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (*tarnaujantis daiktas*). Kodas -

Servitutas S2

Servituto plotas – 644 m².

208. Servitutas – teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (*tarnaujantis daiktas*). Kodas -

Žemės sklypas Nr. 1B (prijungiamas)

Prijungiamas 415 kv. m ploto kitos paskirties žemės sklypas (naudojimo būdas - Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)). Žemės sklype pastatų statyba nenumatyta. Turi būti užtikrinamas ne mažesnis už nustatytas normas priklausomųjų želdynų ploto įveisimas (10% - 41 m²). Žemės sklypui taikomi apribojimai: 2019-06-06 LRS XIII-2166: 14 str. (*aerodromo apsaugos zonos*), 23 str. (*elektros tinklų apsaugos zonos*), 41 str. (*vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos*), 47 str. (*šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos*).

Žemės sklypas Nr. 1 (sujungtas)

Esančio žemės sklypo plotas – 2540 kv. m. Žemės sklypas didinamas suformuojant ir prijungiant prie jo įsiterpusį 415 kv.m ploto žemės sklypą. **Žemės sklypo dydis po prijungimo - 2955 kv.m.** Planuojama žemės sklypo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas – Komercinės paskirties objektų teritorijos (K). Žemės sklypo užstatymo tankumas – 36%, užstatymo intensyvumas – 0,73, statinių aukštis – iki 8,5 m (*aukštis, skaičiuojamas statinio statybos zonoje metrais nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško*). Turi būti užtikrinamas ne mažesnis už nustatytas normas priklausomųjų želdynų ploto įveisimas (10% - 295 m²). Žemės sklypui taikomi apribojimai: 2019-06-06 LRS XIII-2166: aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis). Sklype nustatomi servitutai S1 ir S2.

Servitutas S1

Servituto plotas – 32 m². Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (*tarnaujantis*). Kodas - 215. Servitutas nustatomas žemės sklypo kad. Nr. 110100010099 naudai.

Servitutas S2

Servituto plotas – 49 m². Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (*tarnaujantis*). Kodas - 215. Servitutas nustatomas žemės sklypo kad. Nr. 110100010101 naudai.

Servitutas S3

Servituto plotas – 1059 m². Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (*tarnaujantis*). Kodas - 222. Servitutas nustatomas esančių inžinerinių tinklų savininkų naudai.

Susisiekimo sistemos organizavimas

Įvažiavimas-išvažiavimas į detaliai planuojamą teritoriją yra esantis (*pietinėje sklypo dalyje*);

24-ios automobilių stovėjimo vietos suplanuotos pietinėje žemės sklypo dalyje tarp autoservizo pastato ir Putinų gatvės. Arčiausiai pagrindinio įėjimo į pastatą numatoma automobilio stovėjimo vieta, skirta žmonėms su fizine negalia. Eismas stovėjimo aikštelėje organizuojamas ratu (žiūr. rodykles pagrindiniame brėžinyje). Rengiant statinio rekonstrukcijos techninį darbo projektą būtina patikslinti žmonėms su fizine negalia skirtų automobilių stovėjimo vietų ir elektromobiliams pakrauti skirtų vietų skaičių.

PASTABA:

Gretimame žemės sklype (Putinų g. 7), Alytuje, 2015-09-04 leidimu Nr. LNS-11-150904-00080 Alytaus miesto savivaldybės administracija leido statyti paslaugų paskirties pastatą. Jo baigtumas, kaip matosi iš 2024-04-22 NTRCDB išrašo, yra 72%. Pastatas naudojamas veiklai, susijusiai su transporto priemonėmių aptarnavimu.

Elektros energija

Dalį žemės sklype esančių elektros kabelių numatoma perkelti už žemės sklypo ribų. Tam tikslui parengtas ir derinamas projektas. Vadovaujantis 2019-06-06 LRS XIII-2166 23 str. (*Elektros tinklų apsaugos zonos*), į žemės sklypą patenkančioms elektros linijoms ir įrenginiams nustatomos apsaugos zonos, taip pat jiems yra skirtas servitutas S2 (kodas 222).

Vanduo ir nuotekos

Į pastatą atvesti centralizuoti vandentiekio bei nuotekų tinklai. Vadovaujantis 2019-06-06 LRS XIII-2166 41 str. (*Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos*), esantiems tinklams nustatytos apsaugos zonos, taip pat jiems yra skirtas servitutas S2 (kodas 222).

Šilumos sistema

Vadovaujantis 2019-06-06 LRS XIII-2166 47 str. sklypą kertantiems šilumos perdavimo tinklams nustatomos apsaugos zonos, taip pat jiems yra skirtas servitutas S2 (kodas 222).

Ryšių linijos

Ryšio linijų žemės sklype nėra.

Gaisrinė sauga

Greta planuojamos teritorijos yra įrengtas priešgaisrinis vandens tvenkinys, o esantis priešgaisrinis hidrantas yra tik už 16,3 m nuo autoservizo pastato. Specialiojo transporto privažiavimui prie pastato kliūčių nėra.

Žemės sklype esanti aikštelė yra tinkama priešgaisriniam transportui privažiuoti ir manevruoti. Vadovaujantis “Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai” 148.6 p. “kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukščio gabaritas – ne mažesnis kaip 4,5 m.” Prie planuojamoje teritorijoje esančių statinių gaisrų

gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti naudojamos esamos motorizuotos gatvės ir privažiavimai. Esama gatvė užtikrina, kad kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, yra ne didesniu kaip 25 m atstumu iki planuojamų pastatų statybos zonos.

Priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys dislokuotas arčiausiai nagrinėjamos teritorijos – PGT 2-oji komanda, yra Naujojoje gatvėje. Atstumas iki jos - 2,7 km. Kita - Alytaus PGV Suvalkų g. 34, Alytus (atstumas iki planuojamos teritorijos apie 2,9 km).

Artimiausias gaisrinis hidrantas yra Putinų gatvėje, 16,3 m nuo pastato Putinų g. 5. Atstumas nuo planuojamos užstatymo zonos iki jo 15 m.

DPV arch. A. Urmanavičius

