

**TERITORIJOS, ESANČIOS TARP JAZMINŲ, AUKŠTAKALNIO, SANTAİKOS,
KEPYKLOS, TOPOLIŲ, NAUJOSIOS GATVIŲ, ALYTUJE, DETALIOJO PLANO
KOREGAVIMAS (TPD REG. NR. T00074401 KOREGAVIMAS) ŽEMĖS SKLYPUOSE
KADASTRO NR. 1101/0023:149 IR KADASTRO NR. 1101/0023:150 (PAGAL TPĮ 28
STRAIPSNIO 9 PUNKTĄ)**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Įvadas

Planavimo organizatorius – Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Rotušės a. 4, Alytus, tel. (8 315) 55 102, faksas (8 315) 55 191, el. p. info@alytus.lt. Kontaktiniai asmenys: Jurgita Kalvinskaitė, tel. (+370 315) 55 165, el. p. jurgita.kalvinskaite@alytus.lt; Neringa Ringytė, tel. (+370 315) 55 165, neringa.ringyte@alytus.lt.

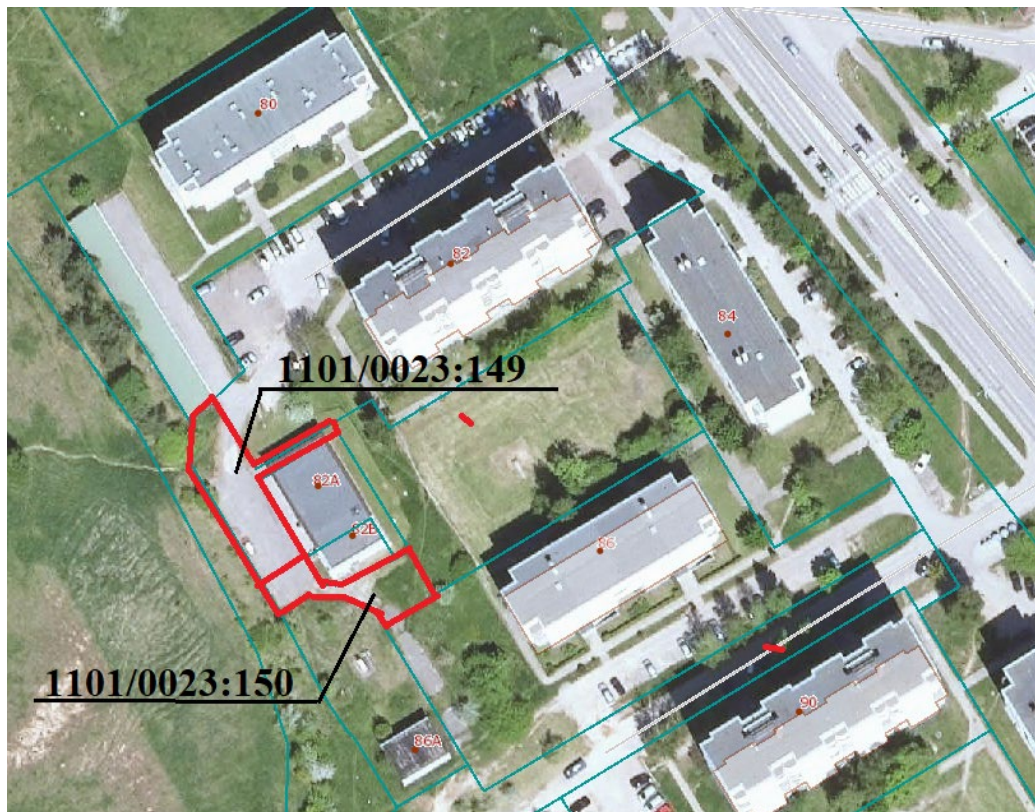
TPD rengėjas: Gailutė Zimnickienė, individualios veiklos vykdymo pažyma Nr. 477936, S. Dariaus ir S. Girėno g. 3, Alytus, tel. (+370 688)56966, el. p. gailute@zimnickas.eu.

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

Planuojama teritorija: 0,0674 ha. Susisiektimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypai, kurių kadastrinis Nr. 1101/0023:149 ir 1101/0023:150.

Planavimo tikslas: suplanuoti kelio servitutus žemės sklypuose kadastro Nr. 1101/0023:149 (unikalus Nr. 4400-6780-0684) ir kadastro Nr. 1101/0023:150 (unikalus Nr. 4400-6780-0719), skirtus privažiuoti prie pastatų, esančių žemės sklypuose Likiškėlių g. 82A ir Likiškėlių g. 82B, Alytuje.

1.1 Bendrieji duomenys apie planuojamą teritoriją



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. Teritorijoje yra du žemės sklypai, kurių žemės naudojimo būdas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

1.1.1 Lentelė. Duomenys apie planuojamoje teritorijoje esantį žemės sklypą, kadastro Nr. 1101/0023:149

1.	Kadastro numeris	1101/0023:149
2.	Unikalus numeris	4400-6780-0684
3.	Plotas m ²	419
4.	Žemės naudojimo būdas	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
5.	Anksčiau suplanuoti servitutai	S1- kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) – 746 m ² S3 – inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas
	NTR įregistruoti servitutai	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Unikalus Nr. 100-048-373, plotas 13 m ² . Įregistravimo pagrindas - 2025-10-07 Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Nekilnojamojo turto kadastro skyriaus vyresniojo patarėjo sprendimas Nr. 1SK-28649-(10.1 E.).
		Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Unikalus Nr. 100-048-374, plotas 48 m ² . Įregistravimo pagrindas - 2025-10-07 Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Nekilnojamojo turto kadastro skyriaus vyresniojo patarėjo sprendimas Nr. 1SK-28649-(10.1 E.).
6.	Nuosavybė	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555
7.	Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė	Valstybinės žemės patikėjimo teisė: Alytaus miesto savivaldybė, a.k. 111102979 Įregistravimo pagrindas: 2025-10-07 Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Nekilnojamojo turto kadastro skyriaus vyresniojo patarėjo sprendimas Nr. 1SK-28649-(10.1 E.)
	Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:	1. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Teritorijos unikalus Nr. 100079965, plotas 43 m ² , įregistravimo pagrindas - Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2021-10-05 Įsakymas dėl Alytaus elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-247. 2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Teritorijos unikalus Nr. 100068005, plotas – 46 m ² . Įregistravimo pagrindas - Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2021-10-05 Įsakymas dėl Alytaus elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-247, 3. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis). Teritorijos unikalus Nr. 100389993.

		Plotas 2 m ² . Įregistravimo pagrindas - Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2023-03-08 LR energetikos ministro įsakymas Dėl Alytaus miesto šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonų teritorijų pirmojo plano patvirtinimo Nr. 1-60.
	Žemės sklype esantys kiti inžineriniai statiniai -	Kiti inžineriniai statiniai - automobilių stovėjimo aikštelė.

1.1.2 Lentelė. Duomenys apie planuojamoje teritorijoje esantį žemės sklypą, kadastro Nr. 1101/0023:150

1.	Kadastro numeris	1101/0023:150
2.	Unikalus numeris	4400-6780-0719
3.	Plotas m ²	255
4.	Žemės naudojimo būdas	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
5.	Anksčiau suplanuoti servitutai	S2- kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) – 220 m ² S4 – inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas
	NTR įregistruoti servitutai	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Unikalus Nr. 100-048-372, plotas 179 m ² . Įregistravimo pagrindas 2025-10-07 Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Nekilnojamojo turto kadastro skyriaus vyresniojo patarėjo sprendimas Nr. 1SK-28625-(10.1 E.).
6.	Nuosavybė	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555
7.	Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė	Valstybinės žemės patikėjimo teisė: Alytaus miesto savivaldybė, a.k. 111102979 Įregistravimo pagrindas: 2025-10-07 Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Nekilnojamojo turto kadastro skyriaus vyresniojo patarėjo sprendimas Nr. 1SK-28625-(10.1 E.)
	Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:	1. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Teritorijos unikalus Nr. 100076140, plotas 34 m ² , įregistravimo pagrindas - Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2021-10-05 Įsakymas dėl Alytaus elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-247. 2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Teritorijos unikalus Nr. 100079965, plotas – 2 m ² . Įregistravimo pagrindas - Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2021-10-05 Įsakymas dėl Alytaus elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-247, 3. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Teritorijos unikalus Nr. 100072907, plotas – 33 m ² . Įregistravimo pagrindas - Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2021-10-05 Įsakymas dėl Alytaus elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-247,

		4. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Teritorijos unikalus Nr. 100072380 , plotas – 24 m². Įregistravimo pagrindas - Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2021-10-05 Įsakymas dėl Alytaus elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-247, 5. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Teritorijos unikalus Nr. 100068100, plotas – 37 m². Įregistravimo pagrindas - Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2021-10-05 Įsakymas dėl Alytaus elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-247. 6. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Teritorijos unikalus Nr. 100068005 , plotas – 4 m². Įregistravimo pagrindas - Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2021-10-05 Įsakymas dėl Alytaus elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-247. 7. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis). Teritorijos unikalus Nr. 100655635, plotas – 30 m². Įregistravimo pagrindas - Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2022-11-10 Įsakymas dėl energetikos ministro 2021 m. spalio 5 d. įsakymo Nr. 1-246 'Dėl Alytaus skirstomųjų dujotiekių teritorijų plano patvirtinimo' pakeitimo Nr. 1-350. 8. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis). Teritorijos unikalus Nr. 100080193, plotas – 31 m². Įregistravimo pagrindas - Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2022-11-10 Įsakymas dėl energetikos ministro 2021 m. spalio 5 d. įsakymo Nr. 1-246 'Dėl Alytaus skirstomųjų dujotiekių teritorijų plano patvirtinimo' pakeitimo Nr. 1-350. 9. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis). Teritorijos unikalus Nr. 100079425 , plotas – 35 m². Įregistravimo pagrindas - Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2022-11-10 Įsakymas dėl energetikos ministro 2021 m. spalio 5 d. įsakymo Nr. 1-246 'Dėl Alytaus skirstomųjų dujotiekių teritorijų plano patvirtinimo' pakeitimo Nr. 1-350. 10. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis). Teritorijos unikalus Nr. 100390588. Plotas 6 m². Įregistravimo pagrindas - Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2023-03-08 LR energetikos ministro įsakymas Dėl Alytaus miesto šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonų teritorijų pirmojo plano patvirtinimo Nr. 1-60.
	Žemės sklype esantys kiti inžineriniai statiniai -	Kiti inžineriniai statiniai - automobilių stovėjimo aikštelė. Unikalus daikto Nr. 4400-6829-7632 .

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.

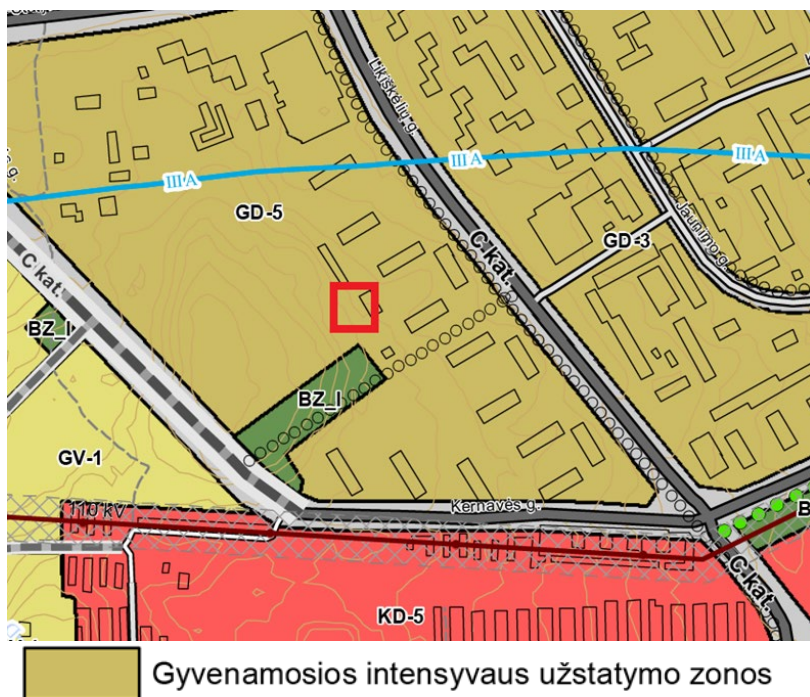
2. Planuojama teritorija galiojančių teritorijų planavimo dokumentų kontekste

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 I1, 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 m²;
- užstatymo tipas I_p – laisvo planavimo;
- įgyvendinimo prioritetas 2



Požeminio vandens vandenvietės ir jų apsaugos zonos



3A-oji apsaugos juosta

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 pažymėtomis funkcinėms zonomis						Teritorijos plėtojimo būdai						Kiti reikalavimai			Kiti tekstiniai teritorijos naudojimo reikalavimai		
			Teritorijų struktūra		Užstatymo reglamentai				Saugojamas Modernizavimas Konversija (pertvarkymas)	Nauja plotas 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.	Užstatymo intensyvumas	Didžiausias aukštų skaičius ir aukštis, a m														
							Gyvenamųjų teritorijų	Negyvenamųjų teritorijų									Gyvenamųjų teritorijų	Negyvenamųjų teritorijų		
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
URBANIZUOTOS IR URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS																				
GD-1	Gyvenamosios intensyvaus užstatymo zonos (U_GG_I_F)	Kitas paskirtis: gyvenamosios teritorijos (G1, G2); visuomeninės paskirties teritorijos (I); komercinės paskirties objektų teritorijos (K); susistatymo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1); susistatymo 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	lp	2	VI, VIII, XVIII	
GD-2			20	20	1,4	2,0	5/17	5/17	-	+	-	-	-	+	M4	300	lp	2	VI, VIII, XVII, XVIII, XXIII	
GD-3			20	20	1,4	2,0	5/17	5/17	-	+	-	-	-	+	-	1500	lp	2	VI, VIII, XIII, XVIII	
GD-4			20	20	1,4	2,0	5/17	5/17	-	+	-	+	-	+	S4	300	lp	2	VI, VII, VIII, XVII, XVIII	
GD-5			20	0	1,2	1,6	5/17	5/17	-	+	-	+	-	-	-	1500	lp	2	VI, VIII, XIII, XVIII	
GV-1	Gyvenamosios	Kitas paskirtis:	10	10	0,8	1,2	3/13	3/13	-	+	+	+	-	-	S3	300	lp	2	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

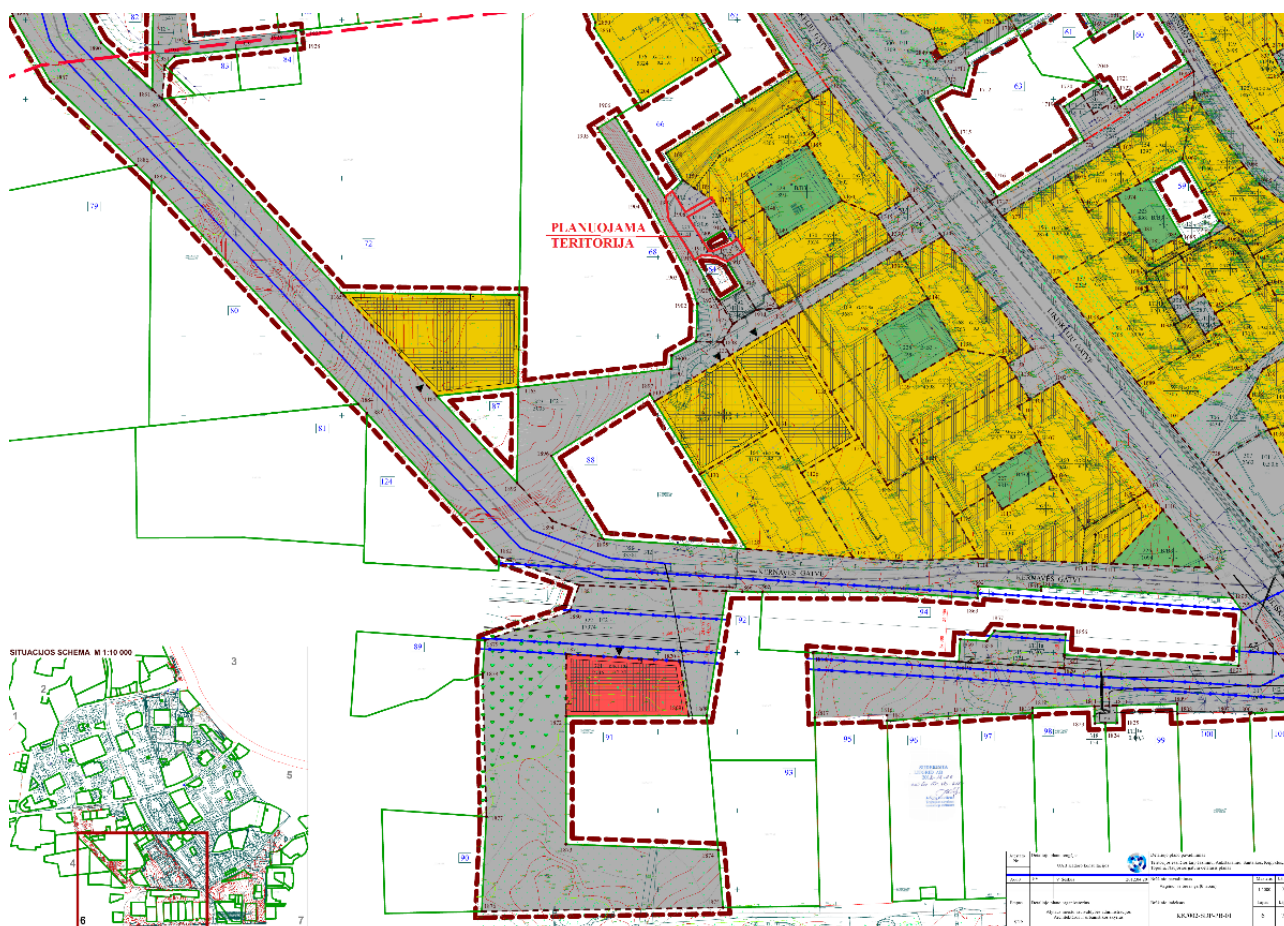
2.2 lentelė Tekstiniai reikalavimai (šaltinis Alytaus miesto bendrojo plano keitimo T00084849 sprendinių aiškinamojo rašto lentelė 2.4.1)

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	Jeigu 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“.
-------	--

2.3 Galiojantis (koreguojamas) detalusis planas T00074401 (vėlesnė korektūra T00088403, T00096041)

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



2.3.1 pav. Planuojama teritorija detaliojo plano T0007401 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 m². Tada buvo nustatytas šio žemės sklypo naudojimo režimas. Nustatytas žemės naudojimo būdas I2 (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos). Sklypas neužstatomas, todėl užstatymo rodikliai nenustatyti. 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:

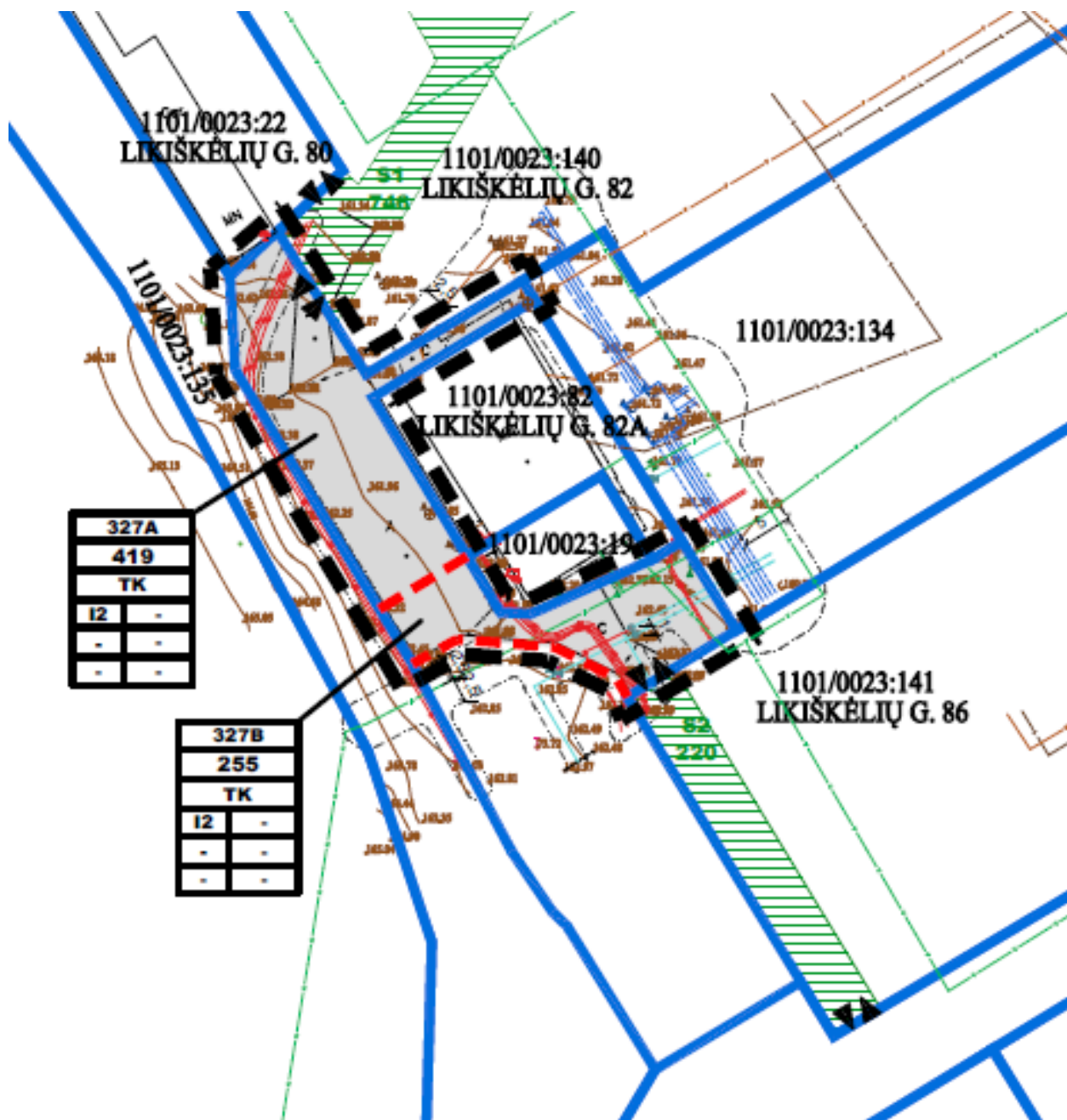
- 1) Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- 2) Elektroninių ryšių tinklų, elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- 3) Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis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



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

Paskutinis Teritorijos, esančios tarp Jazminų, Aukštakalnio, Santaikos, Kepyklos, Topolių, Naujosios gatvių, detaliojo plano (TPD, reg. Nr. T00074401 koregavimas) koregavimas planuojamoje teritorijoje patvirtintas 2025-08-13 Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. DV-579 „Dėl detaliojo plano patvirtinimo“. Koregavimo sprendiniuose, nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo, padalintas žemės sklypas (detalijame plane pažymėtą Nr. 327) į du žemės sklypus, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus (detalijame plane žemės sklypo Nr. 327A pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; žemės sklypo Nr. 327B pagrindinė

žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos).



2.3.3 pav. Koreguojamo detaliojo plano T00096041 pagrindinio brėžinio ištrauka

2.3.3.1 Žemės sklypo Nr. 327A naudojimo reglamentai

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.

Sklypo Nr. 327A plotas 419 m².

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 m².
2. S3 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – nustatomas inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose.

2.3.3.2 Žemės sklypo Nr. 327B naudojimo reglamentai

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.

Sklypo Nr. 327B plotas 255 m².

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).

Siūlomi servitutai:

1. S2 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas), plotas 220 m².
2. S4 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – nustatomas inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose.

3. Detaliojo plano koregavimo, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 punktu, sprendiniai

Planavimo tikslas: suplanuoti kelio servitutus žemės sklypuose kadastro Nr. 1101/0023:149 (unikalus Nr. 4400-6780-0684) ir kadastro Nr. 1101/0023:150 (unikalus Nr. 4400-6780-0719), skirtus privažiuoti prie pastatų, esančių žemės sklypuose Likiškėlių g. 82A ir Likiškėlių g. 82B, Alytuje.

Detaliojo plano koregavimo, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 punktu, sprendiniuose planuojami šie kelio servitutai.

3.1 lentelė. Naujai planuojamų kelio servitutų lentelė

Sklypo Nr.	Planuojami nauji servitutai	Servituto plotas m ²
327A	S5 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas). Servituto naudotojai – žemės sklype Alytuje, Likiškėlių g. 82A (kadastrinis Nr. 1101/0023:82) esančių pastatų savininkai ir naudotojai.	164
	S6 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas). Servituto naudotojai – žemės sklype Alytuje, Likiškėlių g. 82A (kadastrinis Nr. 1101/0023:82) esančių pastatų savininkai ir naudotojai.	142
327B	S6 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas). Servituto naudotojai – žemė sklypuose Alytuje, Likiškėlių g. 82A (kadastrinis Nr. 1101/0023:82) ir Alytuje, Likiškėlių g. 82B (kadastrinis Nr. 1101/0023:19) esančių pastatų savininkai ir naudotojai.	142

Anksčiau nustatyti žemės sklypų naudojimo reglamentai (teritorijos naudojimo tipas, žemės naudojimo būdas, leidžiamas pastatų aukštis, užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas, leidžiamosios aukščio altitudės pastatų (jų dalių) išdėstymas, užstatymo tipas, priklausomųjų želdynų ploto norma) nekeičiami. Nekeičiamos nustatytos žemės sklypų ribos, nemažinamas viešųjų erdvių plotas. Koregavimo sprendiniai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir nesikeičia nustatytos pasekmės ar poveikis aplinkai. Koregavimas nepažeidžia ir nesuvaržo teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų labiau negu iki šių korekcijų atlikimo.

Anksčiau sklypuose suplanuoti ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre įregistruoti servitutai lieka galioti. Sklypuose suplanuoti servitutai S3 ir S4 (tarnaujantis daiktas) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas - nustatomas inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose.

Anksčiau nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos lieka galioti. Planuojama teritorija patenka į Alytaus aerodromo apsaugos zoną (zona „D“). Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 154 metrų.

3.1 Vandens ir žemės gelmių apsauga, ekogeologinės sąlygos

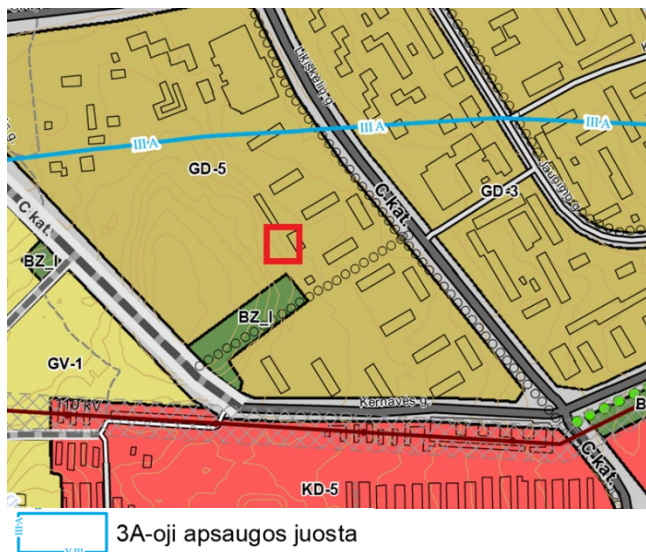
Alytaus miestas geriamuoju vandeniu aprūpinamas iš Radžiūnų, Strielčių, Vidzgirio vandenviečių. 2001 metais buvo laikinai sustabdytas Vidzgirio vandenvietės eksploatavimas. Planuojama teritorija patenka į Radžiūnų ir Vidzgirio vandenviečių apsaugos zoną, 3-A apsaugos juostą.

Radžiūnų vandenvietėje šiuo metu įrengta 16 gręžinių, visi jie veikiantys ir naudojami pakaitomis. Patvirtintos vandens atsargos – 25,6 tūkst. m³ per parą, šiuo metu esantis pajėgumas – 9,4 tūkst. m³ per parą. Gręžinių gylis 28–134 m, statinis vandens lygis svyruoja nuo 7 m iki 11, dinaminis vandens lygis – nuo 10 iki 30 m. Iš šios vandenvietės vanduo paduodamas į pirmąją vandentiekio stotį, esančią Pulko g. 75, kur nugeležinimo filtruose pašalinama geležis ir manganas, vanduo dezinfekuojamas natrio hipochloritu ir kaupiamas švaraus vandens rezervuaruose. Iš jų vanduo antro pakėlimo siurbliais tiekiamas į miesto vandentiekio tinklus vartotojams.

Vidzgirio vandenvietėje įrengta 16 gręžinių. Taupant energetinius resursus, nuo 2001 metų vasario mėnesio iš Vidzgirio vandenvietės vanduo nebuvo išgaunamas. Patvirtintos vandens atsargos vandenvietėje – 13,7 tūkst. m³ per parą.

Radžiūnų ir Vidzgirio vandenvietės apsaugos zonos 3-A apsaugos juosta skirta apsaugoti vandenvietę nuo cheminės taršos. Hidrogeologų išžvalgytas ir Valstybinėje naudingųjų iškasenų išteklų komisijoje (VIK) patvirtintas eksploatacinių požeminio vandens išteklių kiekis. Radžiūnuose visų trijų

pagrindinių horizontų ištekliai: Žemaitijos – Dainavos (3,4 tūkst. m³/d), viršutinės kreidos (18,2 tūkst. m³/d) ir apatinės kreidos (4,0 tūkst. m³/d).



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

Abiem sklypams taikomi LR Specialių žemės naudojimo sąlygų įstatymo VI skyriaus (*Ekologinės apsaugos zonos, gamtos ištekliai*) 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 zonose 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, radioaktyvias 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.

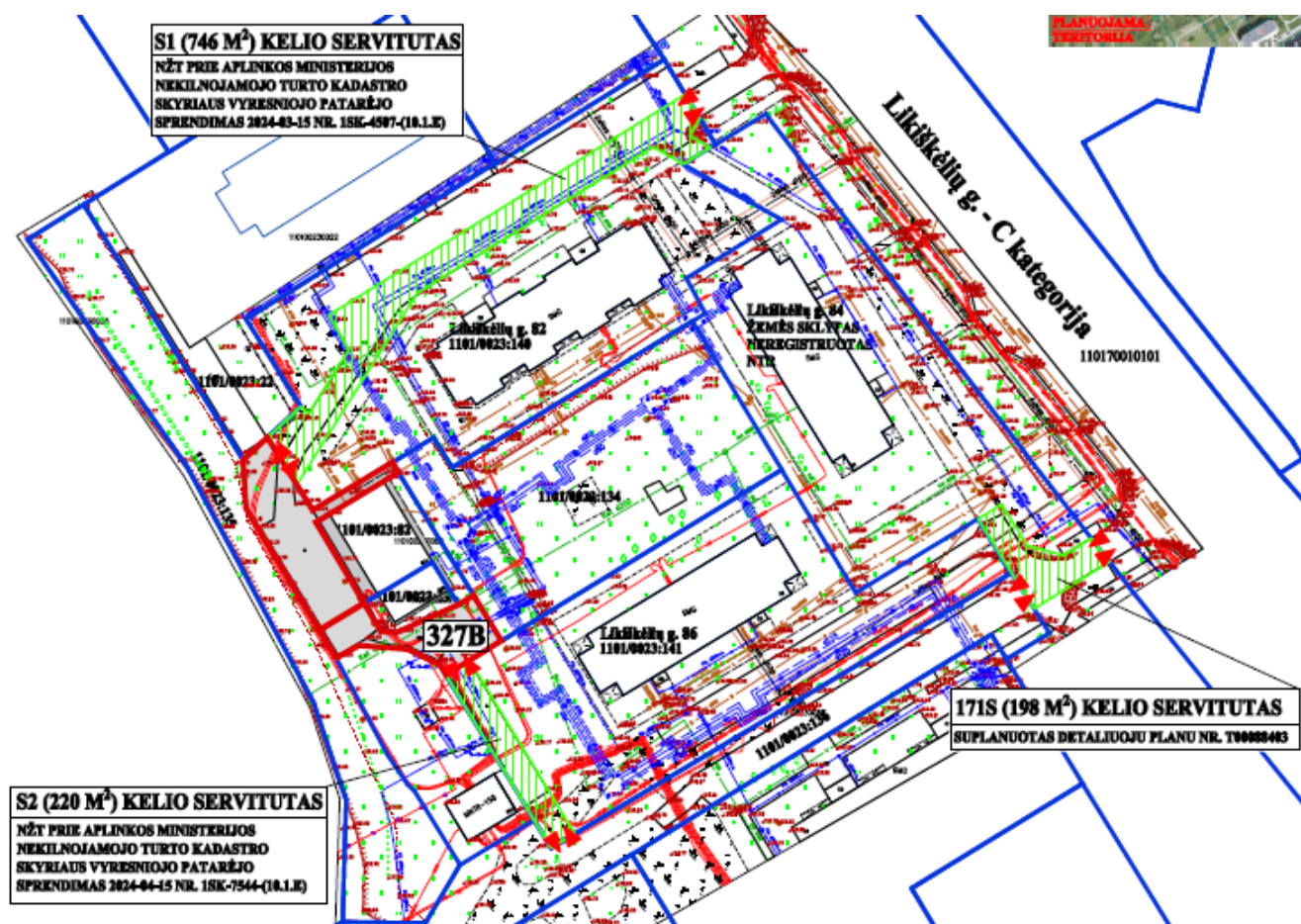
3.2 Susisiekimo sistema

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.

Įvažiavimas į 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 m² ploto kelio servitutas S1. Įregistravimo pagrindas - 2024-04-15 Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos sprendimas Nr. 1SK-4507-(10.1 E.).

Įvažiavimas į 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 m² ploto kelio servitutas S2. Įregistravimo pagrindas - 2024-03-15 Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos sprendimas Nr. 1SK-7544-(10.1 E.).

Naujai suplanuoti kelio servitutai sklypuose Nr. 327A ir 327B yra tarnaujantys ir skirti tik besiribojančių sklypų Likiškėlių g. 82A ir Likiškėlių g. 82B esančių pastatų savininkams ir naudotojams, užkertant kelią tranzitiniam transportui.



3.2 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.

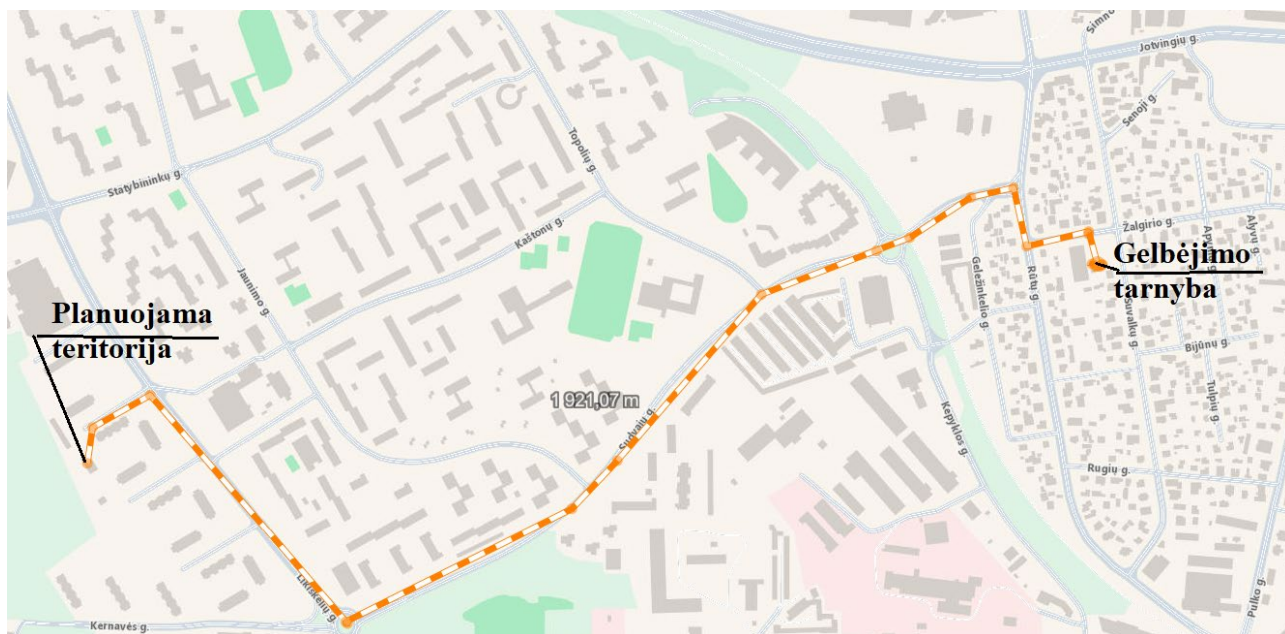
3.3 Gaisrinė sauga

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.

Atstumas nuo planuojamos teritorijos iki priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos, esančios Suvalkų g. 34, Alytuje, yra 1,92 kilometro. Gaisrų gesinimui vanduo bus imamas iš žiedinio vandentiekio, esančio daugiabučių gyvenamųjų namų kvartale.



3.3 pav. Atstumo iki Alytaus priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos schema

3.4 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 (planšetas Nr. 33). Planuojamoje teritorijoje nėra inventORIZUOTŲ želdinių (medžių ir krūmų). Didžiąją sklypų dalį užima kietosios dangos. Planuojant želdynų plotus sklypuose, vadovaujamasi 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). 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, būtina 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“.

Projekto vadovė

Gailutė Zimnickienė (Atestatas Nr. A722)