

DETALIOJO PLANO AIŠKINAMASIS RAŠTAS.

BENDRIEJI DUOMENYS

Rengiamo teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:

Žemės sklypo, esančio Žirgų g. 58, Alytuje, padalijimo ir naudojimo reglamentų nustatymo detaliojo plano keitimas (T00006182 keitimas);

Planavimo pagrindas:

Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-03-17 įsakymas Nr. DV-327 „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo ir planavimo tikslų nustatymo“;

Nagrinėjama teritorija: kvartalas, apribotas Žirgų gatve, Voveraičių gatve, želdynais, upeliu;

Planuojama teritorija:

Žirgų g. 58A, Žirgų g. 34, Voveraičių g. 6E, Alytuje, valstybinės žemės sklypas, kadastro Nr. 1101/0003:180, Planuojamos teritorijos plotas - 0,3555 ha

Planavimo tikslai ir uždaviniai:

Kurti sveiką, saugią, darnią, klimato kaitos padariniams atsparią gyvenamąją aplinką ir visavertės gyvenimo sąlygas gyvenamosiose vietovėse, pakeisti žemės sklypų Žirgų g. 58 A, kadastro Nr. 1101/0003:1111, ir Voveraičių g. 6E, kadastro Nr. 1101/0003:152, Alytuje, tarpusavio ribas, prie žemės sklypo Žirgų g. 34, prijungti 0,0101 ha ploto įsiterpusį valstybinės žemės sklypą, kadastro Nr. 1101/0003:180, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus.“

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.

Planavimo iniciatoriai: privatūs asmenys (nuasmeninta)

Planavimo dokumento rengimo etapai: parengiamasis, rengimo ir baigiamasis;

Tyrimai ir galimybių studijos : nenustatyti;

SPAV reikalingumas: neatliekamas;

Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti – nereikalingas;

Koncepcijos rengimas – koncepcija nerengiama;

Derinimo procedūra: detaliojo plano keitimą derinti kompleksiskai Teritorijų planavimo komisijoje.

Pasiūlymų teikimo tvarka:

Pasiūlymai dėl teritorijų planavimo dokumentų planavimo organizatoriui teikiami raštu ir (ar) Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje visą teritorijų planavimo dokumento rengimo laiką iki viešinimo pabaigos.

Procedūrų dokumentai:

1. Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-03-17 įsakymas Nr. DV-327 „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo ir planavimo tikslų nustatymo“;
2. 2022 m. balandžio 01 d. sudaryta teritorijų planavimo inicijavimo sutartis Nr. SR-910;
3. 2022 m. balandžio 07 d. įsakymu Nr. DV-384 patvirtinta planavimo darbų programa,
4. 2022 spalio 27 įsakymu Nr. DV-1059 patvirtintas planavimo darbų programos 3 pastraipos pakeitimas
5. 2023 vasario 07 įsakymu Nr. DV-119 patvirtintas planavimo darbų programos 3 ir 13 pastraipos pakeitimas

08/2022-TPD-AR	Žemės sklypo, esančio Žirgų g. 58, Alytuje, padalijimo ir naudojimo reglamentų nustatymo detaliojo plano keitimas (T00006182 keitimas) SPRENDINIAI	1
----------------	--	----------

6. 2023 gegužės 25 įsakymu DV-478 patvirtintas planavimo darbų programos 6 pastraipos pakeitimas
7. Institucijų išduotos planavimo sąlygos;
8. Visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese ataskaita;
9. Teritorijų planavimo komisijos posėdžio protokolas;
10. Teritorijų planavimo valstybinę priežiūrą atliekančios institucijos detaliojo plano patikrinimo aktas

Institucijų išduotos sąlygos:

1. Alytaus miesto savivaldybės administracija, 2022-04-12 Nr. REG219534;
2. VĮ Transporto kompetencijų agentūra, 2022-04-15 Nr. REG220027;
3. Telia Lietuva, AB, 2022-04-15 Nr. REG219943;
4. Nacionalinis visuomenės sveikatos centras, 2022-04-22 Nr. REG220670;
5. AB „Energijos skirstymo operatorius“, 2022-04-12 Nr. REG219545;
6. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas, 2022-04-22 Nr. REG220686;
7. UAB „Dzūkijos vandenys“, 2022-10-28 Nr. REG247891;
8. Aplinkos apsaugos agentūra, 2022-11-07 Nr. REG248559;
9. Lietuvos kariomenė, 2022-05-23 Nr. REG225189

Papildomi dokumentai

1. 2022 m. parengtas topografinis planas, THIS1-20220201-0007982, THIS1-2022201-007865, THIS1-2022201-078873 ;
2. Pažymėjimai apie nekilnuojamojo turto registre įregistruotus žemės sklypus;
3. Žemės sklypų planai;
4. Koreguojamas detalusis planas (T00006182);
5. Alytaus miesto savivaldybės Tarybos 2005-04-14 sprendimas dėl detaliųjų planų tvirtinimo Nr. T-63;
6. Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektas ZSFP-44517, patvirtintas Alytaus m. sav. administracijos direktoriaus 2018-07-04 įsakymu Nr. DV-874
7. Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektas ZSFP-32676, patvirtintas Alytaus m. sav. administracijos direktoriaus 2020-02-24 įsakymu Nr. DV-149
8. SEB banko sutikimas dėl detaliojo plano keitimo

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 teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėse nurodytas institucijas, kad šios pateiktų teritorijos planavimo sąlygas.

RENGIMO ETAPAS. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ



Nagrinėjama teritorija

Nagrinėjama teritorija - gyvenamųjų namų kvartalas, apribotas Žirgų gatve iš vakarų, Voveraičių gatve iš pietų, želdynais rytuose ir upeliu šiaurėje.

Visoje nagrinėjamoje teritorijoje vyraujantis žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Privažiavimui prie sklypų ir inžineriniams komunikacijoms kloti, suformuoti žemės sklypai (D kategorijos gatvės), kurių naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Nagrinėjamoje teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai: TPD reg. Nr. T00006186 (koreguotas, T00086262, T00087376, T00006241), T00005271 (keistas, reg. Nr.

T00086936), reg. Nr. T00007502, reg. Nr. T00004768 (koreguotas, reg. Nr. T00088086, T00087118), reg. Nr. T00006182 (keičiamas).

Nagrinėjamos teritorijos užstatymo intensyvumas 20-40 %, aukštingumas iki 12,0 m, vyrauja sodybinis

08/2022-TPD-AR	Žemės sklypo, esančio Žirgų g. 58, Alytuje, padalijimo ir naudojimo reglamentų nustatymo detaliojo plano keitimas (T00006182 keitimas) SPRENDINIAI	2
----------------	--	----------

užstatymas.

Inžinerinė infrastruktūra:

Nagrinėjamos teritorijos inžinerinė infrastruktūra nėra pakankamai išvystyta, gatvės neasfaltuotos, esami nuotekų bei vandentiekio tinklai – vietiniai.

Šiuo metu rengiamas Žirgų g. ruožo nuo 1,16 km iki 1,69 km ir Voveraičių g. Alytaus mieste rekonstravimo projektas. Rekonstravimo metu numatoma įrengti 5,5 m pločio gatvės važiuojamąsias dalis su asfalto danga ir kelkraščius po 1,0 m pločio. Ruožuose kur bus projektuojami lietaus nuotekų tinklai numatoma įrengti gatvės bortus vienoje gatvės pusėje. Rekonstravimo metu vienoje gatvės pusėje numatoma įrengti apšvietimo tinklus ir dalyje ruožų lietaus nuotekų tinklus. Rekonstravimo metu numatomas dalies elektros įrenginių iškėlimas. Žirgų ir Voveraičių gatvių kategorija – D. Minimalus atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų – 12 m. Projektinis greitis – 30 km/h. Eismo juostų skaičius – 2 vnt. Eismo juostos plotis – 2,75 m.

Yra parengtas ir pradėtas įgyvendinti centralizuoto vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo projektas.

Gamtos ir nekilnuojamojo kultūros paveldo objektai:

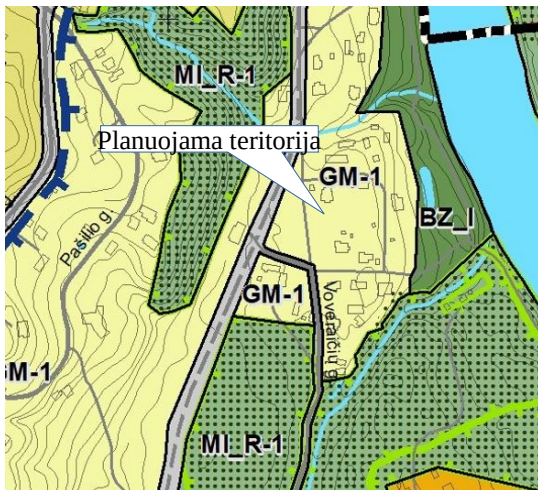
Nagrinėjama teritorija į saugomas teritorijas nepatenka, gamtos ir kultūros paveldo objektų nėra. Teritorija patenka į gamtinį karkasą.

Aplinkos apsaugos, oro, vandens, dirvožemio, fizikinės taršos lygio vertinimas:

Ūkinių bei pramoninių taršos objektų, įtakojančių nagrinėjama teritoriją nėra. Oro, vandens, dirvožemio užterštumo nėra. 300 m atstumo nuo planuojamos teritorijos nėra 330 kV elektros oro linijų.

Visa nagrinėjama teritorija patenka į Alytaus miesto aerodromo apsaugos zoną.

Alytaus m. Bendrasis planas (keitimas):



Alytaus miesto bendrajame plane nagrinėjama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją teritoriją (GM1). 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.

Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtoms funkcinėms zonoms

Užstatymo intensyvumas, UI – 0,4;

Didžiausias aukštų skaičius / aukštis, a/m – 2/10;

Užstatymo tipas - vd

Kiti planuojamai teritorijai taikomi teritorijos naudojimo reikalavimai

VI - Esamuose žemės sklypuose veikla vykdoma pagal tų sklypų nustatytą paskirtį ir nustatytas specialiąsias 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 nekilnojamo 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;

XVII - Statinių statybą gamtinio karkaso teritorijose reglamentuoja Saugomų teritorijų įstatymas, Gamtinio karkaso nuostatai, patvirtinti LR aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“, ir kiti susiję teisės aktai. Patvirtintomis gamtinio karkaso ribomis ir teisės aktų nustatytais veiklos apribojimais privaloma vadovautis rengiant teritorijų planavimo, specialiojo planavimo dokumentus ir techninius projektus.

XVIII - Rengiant vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentus ir techninius projektus želdynų plotai nustatomi laikantis LR želdynų įstatymu ir Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų

08/2022-TPD-AR	Žemės sklypo, esančio Žirgų g. 58, Alytuje, padalijimo ir naudojimo reglamentų nustatymo detaliojo plano keitimas (T00006182 keitimas) SPRENDINIAI	3
----------------	--	----------

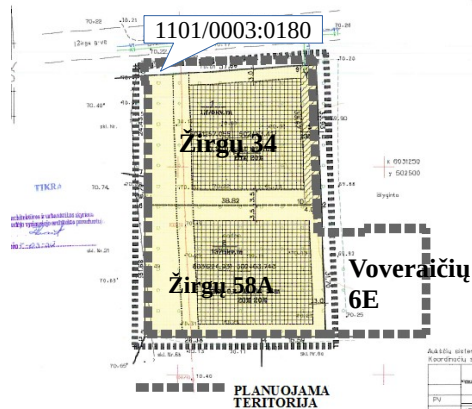
normomis ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu LR aplinkos ministro 2007- 12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, vadovautis Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimais, patvirtintais LR aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“, 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 sąlygomis, patvirtintomis LRV 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 „Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“

Planuojama teritorija:

Keičiamas detalusis planas

DETALUSIS PLANAS M1:500

PAGRINDINIS REŽIMINTS: TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO PLANAS



Sklypo Nr.	Sklypo pavadinimas	Sklypo plotas (kv.m.)	Sklypo savininkas	Sklypo paskirtis	Sklypo statusas	Sklypo vertė (tūkst. Lt)	Sklypo nuomos vertė (tūkst. Lt)	Sklypo nuomos terminas (metai)	Sklypo nuomos sąlygos	Sklypo nuomos mokesčio dydis (tūkst. Lt)	Sklypo nuomos mokesčio terminas (metai)	Sklypo nuomos mokesčio mokėjimo data	Sklypo nuomos mokesčio mokėjimo vieta
1	Žirgų 34	0,1375	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
2	Žirgų 58A	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

Objektas	Objekto pavadinimas	Objekto plotas (kv.m.)	Objekto savininkas	Objekto paskirtis	Objekto statusas	Objekto vertė (tūkst. Lt)	Objekto nuomos vertė (tūkst. Lt)	Objekto nuomos terminas (metai)	Objekto nuomos sąlygos	Objekto nuomos mokesčio dydis (tūkst. Lt)	Objekto nuomos mokesčio terminas (metai)	Objekto nuomos mokesčio mokėjimo data	Objekto nuomos mokesčio mokėjimo vieta
1	Žirgų 34	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
2	Žirgų 58A	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

Esamas, keičiamu detalioju planu nustatytas reglamentas:
Sklypas Žirgų 58A
 Sklypo plotas 0,1375 ha.
 Žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
 Užstatymo tankis – 20,0 %
 Užstatymo intensyvumas – 20,0 %
 Pastatų aukštis – iki 10,0 m
 Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas
 Žemės sklypui buvo nustatytas servitutas viešpataujantis sklype Žirgų 34, suteikiantis teisę eiti, važiuoti, kloti tinklus per sklypo dalį – 135,0 kv.m

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

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

Sklypas Žirgų 34

Sklypo plotas 0,1375 ha

Žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Užstatymo tankis – 20,0 %

Užstatymo intensyvumas – 20,0 %

Pastatų aukštis – iki 10,0 m

Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas

Žemės sklypui buvo nustatytas servitutas tarnaujantis sklypui Žirgų 58A, suteikiantis teisę eiti, važiuoti, kloti tinklus per sklypo dalį – 135,0 kv.m

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

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

Sklype yra statiniai: Gyvenamas namas (unik. Nr. 4400-0905-2515), šulinys (unik. Nr. 4400-1298-8511), nuotekų valymo įrenginys (unik. Nr. 4400-1298-8522).

Planuojama teritorija:

Planuojamą teritoriją apima sklypus Žirgų 58A, Žirgų 34 ir už galiojančio detaliojo ribų esantį sklypą Voveraičių 6E bei žemės sklypą kadastr. Nr. 1101/0003:0180.

Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai:

ZSFP-32676

2020 metais parengtas ir 2020-02-24 Alytaus m. sav. administracijos direktoriaus įsakymu Nr. DV-149 patvirtintas Žemės sklypo Žirgų g. 34, Alytuje, formavimo ir pertvarkymo projektas ZSFP-32676, laikytinas galiojančio Žemės sklypo, esančio Žirgų g. 58, Alytuje, padalijimo ir naudojimo reglamentų nustatymo detaliojo plano koregavimu. Šiuo žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektu buvo suformuotas kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, 101,0 kv. m įsiterpusios valstybinės žemės sklypas (kadastr. Nr.1101/0003:0180), kurį buvo numatyta prijungti prie žemės sklypo Žirgų g. 34.

Šiame sklype buvo siūlomas servitutas S1- 9,0 kv., kodas 206 (tarnaujantis sklypams Žirgų 34 ir 58A).

Žemės sklypo Žirgų g. 34 plotas po sklypo Nr.1101/0003:0180 prijungimo - 1476,0 kv.m. Pagal parengtą ir patvirtintą žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą, po sklypų sujungimo siūloma nustatyti servitutą

08/2022-TPD-AR	Žemės sklypo, esančio Žirgų g. 58, Alytuje, padalijimo ir naudojimo reglamentų nustatymo detaliojo plano keitimas (T00006182 keitimas) SPRENDINIAI	4
----------------	--	----------

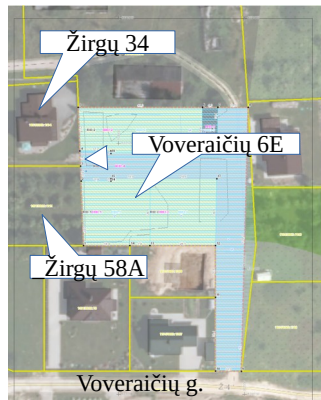
(kodas – 206 servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – 0,0144 ha. Žemės sklypas, kuris nustatomas kaip viešpataujantis - Žirgų 58A (1101/00003:1111). Siūlomas naikinti servitutas (kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) žemės sklypų Žirgų 34 ir 58A savininkų abipusiu susitarimu dėl kelio servituto naikinimo, išnykus servituto būtinumui.

Šiuo metu Žemės sklypo Žirgų g. 34, Alytuje, formavimo ir pertvarkymo projekto ZSFP-32676 sprendiniai įgyvendinti, sudaryta žemės sklypo (kadastr. Nr.1101/0003:0180) įsigijimo iš valstybės sutartis, žemės sklypas įregistruotas NT registre, todėl darbų programoje nuodytas žemės sklypas kadastr. Nr.1101/0003:0180 neatitinka įsiterpusio valstybinio žemės sklypo sąvokos. Įsigytas žemės sklypas priklauso tiems patiems savininkams, kaip sklypas Žirgų g. 34.

ZSFP-32676 sprendiniai



ZSFP-44517



Į keičiamo detaliojo plano ribas patenkantis žemės sklypas Voveraičių g. 6E suformuotas Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektu ZSFP-44517, patvirtintu Alytaus m. sav. administracijos direktoriaus 2018-07-04 įsakymu Nr. DV-874.

Žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Esamos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
1. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Šiuo projektu buvo suformuota gatvė, iš kurios numatytas įvažiavimas į naujai suformuotą sklypą Voveraičių g. 6E bei į esamą sklypą Žirgų g. 58A.

Želdiniai:

Vertingų želdinių, kurie yra priskiriami saugotiniams privačiuose kitos paskirties žemės sklypuose pagal LR Vyriausybės 2008-03-12 d. nutarimo Nr. 206 „Dėl Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ nuostatas planuojamuose žemės sklypuose nėra.

Inžineriniai tinklai:

Žemės sklypus Žirgų 58A ir Žirgų 34 kerta 0,4 kV elektros oro linija, kurią numatyta demontuoti.

Žemės sklype Žirgų 34 vanduo tiekiamas iš šachtinio šulinio, nuotekos tvarkomos vietiniame nuotekų valymo įrenginyje. Šiame sklype yra paklotas ryšio kabelis. Kitų inžinerinių tinklų planuojamoje teritorijoje nėra.

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

08/2022-TPD-AR	Žemės sklypo, esančio Žirgų g. 58, Alytuje, padalijimo ir naudojimo reglamentų nustatymo detaliojo plano keitimas (T00006182 keitimas) SPRENDINIAI	5
----------------	--	---

nuo jos atskirtas ne aukštesnės kaip D kategorijos gatvė, vietinės reikšmės keliu ar siauresniu kaip 10 metrų žemės plotu, nesuformuotu sklypais.



Planuojama teritorija

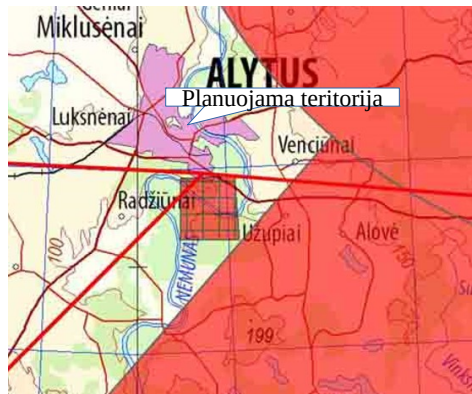
Kaimyniniai žemės sklypai:

Eil. Nr.	Sklypo adresas, kadastrinis Nr.	Savininkai
1	Įvažiavimas į Voveraičių g., 1101/7001:0151	LIETUVOS RESPUBLIKA a.k. 111105555, Nacionalinė žemės tarnyba
2	1101/7001:0122 Žirgų g.	LIETUVOS RESPUBLIKA a.k. 111105555, Nacionalinė žemės tarnyba
3	Voveraičių g. 6D, 1101/0003:148	A.V., Š.V.
4	Voveraičių g. 6A, 1101/0003:79	I. K.
5	Voveraičių g. 6B, 1101/0003:96	D.L., N.L.
7	Voveraičių g. 6C, 1101/0003:1208	A. A.
8	Voveraičių g. 6F, 1101/0003:147	E.Z., R.Z.
9	Žirgų g. 32, 1101/0003:992	J.V., V.V
10	Žirgų g. 30, 1101/0003:216	J. D.
11	Žirgų g. 28, 1101/0003:143	J. D.
12	Žirgų g. 34E, 1101/0003:73	A. S., UAB MITRIS GROUP
13	Žirgų g. 34, 1101/0003:1114	D.S., E. S.
14	Žirgų g. 58A, 1101/0003:1111	R. R., Š. R.
15	Voveraičių g. 6E, 1101/0003:0152	J. V., V. V.
16	Žirgų g. 36	R. V.

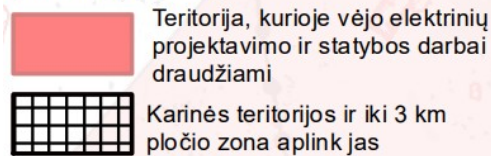
Planuojama teritorija patenka į Alytaus miesto aerodromo apsaugos zoną. Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 125 metrų.

08/2022-TPD-AR	Žemės sklypo, esančio Žirgų g. 58, Alytuje, padalijimo ir naudojimo reglamentų nustatymo detaliojo plano keitimas (T00006182 keitimas) SPRENDINIAI	6
----------------	--	----------

Lietuvos Respublikos teritorijų, kuriose gali būti ribojami vėjo elektrinių (aukštų statinių) projektavimo ir statybos darbai, žemėlapis ištrauka



Teritorijos, kuriose gali būti ribojami vėjo elektrinių (aukštų statinių) projektavimo ir statybos darbai pagal Lietuvos kariuomenės vado įsakymu Nr. V-217 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų, kuriose gali būti ribojami vėjo elektrinių (aukštų statinių) projektavimo ir statybos darbai, žemėlapis patvirtinimo“ patvirtintą žemėlapij



Planuojama veikla neturės įtakos veiklai ir infrastruktūros plėtrai krašto apsaugos tikslams skirtose teritorijose.

SPRENDINIAI

Rengiamo detaliojo plano sprendiniai atitinka Alytaus m. bendrojo plano keitimo (TPD reg. Nr. T00084849), patvirtinto Alytaus m. savivaldybės Tarybos 2020-06-02 sprendimu Nr. T-169 sprendinius.

Keičiama žemės sklypų, esančių Žirgų 58A (kadastr. Nr. 1101/0003:1111) ir Voveraičių g. 6E (kadastr. Nr. 1101/0003:0152), Alytuje, tarpusavio riba, sujungiami žemės sklypai Žirgų g. 34 (kadastr. Nr. 1101/0003:1114) ir kitos paskirties vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, 101,0 kv.m ploto žemės sklypas (kadastr. Nr. 1101/0003:180), nustatomi žemės sklypų naudojimo reglamentai.

Sklypų išorinės ribos suderintos su VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto registre registruotomis žemės sklypų ribomis. Užstatymo tankio rodikliai nustatomi pagal Statybos techninį reglamentą STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedą.

Keičiami rodikliai:

Sklypo adresas	Plotas iki pertvarkymo kv.m	Plotas po pertvarkymo kv.m	Naudojimo būdas	Nustatytas užstatymo tankis %	Projekt. užstatymo tankis %	Nustatytas užstatymo intensyvumas %	Projekt. užstatymo intensyvumo koef.
Žirgų g. 58A, 1101/0003:1111	1375,0	1130,0	G1	20	28	20	0,4
Voveraičių g. 6E, 1101/0003:0152	704,0	949,0	G1	-	30	-	0,4
Žirgų g. 34, 1101/0003:1114	1375,0	1476,0 (1375+101)	G1	20	25	20	0,4

Sklypas Žirgų g. 58A, 1101/0003:1111

Sklypo plotas – 1375,0 kv. m, naudojimo būdas - G1, užstatymo tankis – 28%, intensyvumas - 0,4, pastatų aukštis – iki 10,0 m, aukštų skaičius 1-2, užstatymo tipas – sodybinis, priklausomųjų želdynų plotas 35,0 %.

Servitutai: atsisakoma servitutų viešpatuojančių sklypuose, Žirgų 34 (kadastr. Nr. 1101/0003:1114), 135,0 kv. m, kodas 115 - teisė eiti, važiuoti sklypo dalimi, kodas 106 – teisė tiesti požemines, amtžemines komunikacijas, bei žemės sklype (kadastr. Nr. 1101/0003:0180), 9 kv. m, kodas 106 – teisė tiesti požemines, amtžemines komunikacijas, išnykus servituto būtinumui (sutikimas pridedamas).

Teritorijos, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

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

Sklypas Voveraičių g. 6E, 1101/0003:0152

Sklypo plotas – 949,0 kv. m, naudojimo būdas - G1, užstatymo tankis – 30%, intensyvumas - 0,4, pastatų aukštis – iki 10,0 m, aukštų skaičius 1-2, užstatymo tipas – sodybinis, priklausomųjų želdynų plotas 35,0 %.

Teritorijos, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Sklypas Žirgų g. 34, 1101/0003:1114 (po sklypų sujungimo)

08/2022-TPD-AR	Žemės sklypo, esančio Žirgų g. 58, Alytuje, padalijimo ir naudojimo reglamentų nustatymo detaliojo plano keitimas (T00006182 keitimas) SPRENDINIAI	7
----------------	--	---

Sklypo plotas – 1476,0 kv. m, naudojimo būdas - G1, užstatymo tankis – 25%, intensyvumas - 0,4, pastatų aukštis – iki 10,0 m, aukštų skaičius 1-2, užstatymo tipas – sodybinis, priklausomųjų želdynų plotas 35,0 %.

Servitutai: atsisakoma servitutų tarnaujančių sklypui, Žirgų 58A (kadastr. Nr. 1101/0003:1111), 135,0 kv. m, kodas 115 - teisė eiti, važiuoti sklypo dalimi, kodas 106 – teisė tiesti požemines, amtžemines komunikacijas, bei žemės sklype (kadastr. Nr. 1101/0003:0180), 9 kv. m, kodas 106 – teisė tiesti požemines, amtžemines komunikacijas, išnykus servituto būtinumui (sutikimas pridedamas).

Teritorijos, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
2. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).
3. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos
4. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos

Planuojamos teritorijos užstatymo reglamentai:

Užstatymas planuojamas 3,0 m atstumu nuo gretimų sklypų ribų. Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“.

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.

Minimalus atstumas tiesiamų inžinerinių tinklų iki kaimyninio sklypo ribos turi būti ne mažesnis, kaip 1,0 m, jei nepažeidžiami kaimyninio sklypo savininko interesai.

Nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Visais atvejais privaloma laikytis gaisrinių atstumų.

Inžineriniai tinklai:

Visi statiniai bus jungiami prie centralizuotų inžinerinių tinklų pagal šiuos tinklus eksploatuojančių įmonių išduotas technines sąlygas.

Šildymas:

Šildymo sistema pasirenkama techninio projekto rengimo etape, įvertinant pasirinktos sistemos techninius ir normatyvinius reikalavimus. Šildymui rekomenduojamas atsinaujinančių energijos šaltinių naudojimas – saulės energija, aeroterminiai, hidroterminiai ir geoterminiai išteklių.

Transportas:

Įvažiavimai į sklypus numatomi iš Voveraičių gatvės pusės, žemės sklypu 1101/07001:0151. Įvažiavimas į sklypą Žirgų 34 galimas iš Žirgų gatvės kaip numatyta ŽSFP 32676.

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 įrengiamos statinio žemės sklypo ribose.

Architektūriniai teritorijos naudojimo reglamentai:

Planuojant 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.

Vanduo gaisro gesinimui bus imamas iš Voveraičių gatvėje projektuojamo hidranto.

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. Numatoma ūkinė veikla nesukels vibracijos, šviesos, šilumos ir kitų minėtų reiškinių.

300 m atstumu nuo statybos teritorijos nėra 330 kV įtampos oro linijų. Greta planuojamos teritorijos nėra jokių objektų, sukurančių elektromagnetinį lauką, galintį turėti įtakos gyventojų sveikatai.

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

08/2022-TPD-AR	Žemės sklypo, esančio Žirgų g. 58, Alytuje, padalijimo ir naudojimo reglamentų nustatymo detaliojo plano keitimas (T00006182 keitimas) SPRENDINIAI	8
----------------	--	----------

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.

Geriamas vanduo bus tiekiamas iš miesto vandentiekio tinklo. Geriamojo vandens kokybė turi atitikti Lietuvos higienos normos HN 24:2017 „Geriamo vandens saugos ir kokybės reikalavimai“ vandeniui keliamus reikalavimus.

Planuojamoje teritorijoje statybų metu susidarys statybinių atliekų. Vėliau buityje susidarys tik mišrios komunalinės atliekos, kurios turi būti rūšiuojamos, kaupiamos sandariuose konteineriuose sklypo ribose ir periodiškai, pagal sudarytas sutartis, priduodamos atliekų tvarkytojams.

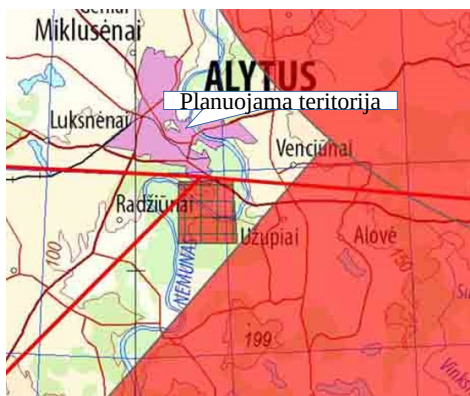
Sanitariniai atstumai – tarp Namų, kitų pastatų ir inžinerinių statinių, priklausomai nuo jų paskirties, – nustatomi pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ Reglamento 2 priedą.

Želdynai ir želdiniai

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“, vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimais, patvirtintais LR aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“. Sklypuose priklausomųjų želdynų plotų norma - 35% viso sklypo ploto.

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

Lietuvos Respublikos teritorijų, kuriose gali būti ribojami vėjo elektrinių (aukštų statinių) projektavimo ir statybos darbai, žemėlapis ištrauka



Planuojama veikla neturės įtakos veiklai ir infrastruktūros plėtrai krašto apsaugos tikslams skirtose teritorijose.

Plano rengėja

Elvyra Tarasauskienė

08/2022-TPD-AR	Žemės sklypo, esančio Žirgų g. 58, Alytuje, padalijimo ir naudojimo reglamentų nustatymo detaliojo plano keitimas (T00006182 keitimas) SPRENDINIAI	9
----------------	--	----------