

**TERITORIJOS, ESANČIOS TARP JAZMINŲ, AUKŠTAKALNIO, SANTAIKOS,
KEPYKLOS, TOPOLIŲ, NAUJOSIOS GATVIŲ, ALYTUJE, DETALIOJO PLANO
KOREGAVIMAS (T000074401 KOREGAVIMAS)**

SPRENDINIAI

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Įvadas



1.1 pav. Situacijos schema

Teritorijų planavimo dokumentas rengiamas LR teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS) TPD Nr. **K-VT-11-25-52**.

TPD pavadinimas: TERITORIJOS, ESANČIOS TARP JAZMINŲ, AUKŠTAKALNIO, SANTAIKOS, KEPYKLOS, TOPOLIŲ, NAUJOSIOS GATVIŲ, ALYTUJE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS (T000074401 KOREGAVIMAS)

TPD lygmuo: vietovės.

TPD rūšis: Kompleksinis (detalusis planas).

Planuojama teritorija: žemės sklypai – Jurgiškių g. 5 (kadastro Nr. 1101/0011:32), Jurgiškių g. 7 (kadastro Nr. 1101/0011:42) ir žemės sklypas (kadastro Nr. 1101/0011:40), Alytuje.

Nagrinėjama teritorija – nagrinėjamas kvartalas apribojamas Jurgiškių ir Likiškėlių gatvėmis bei privažiavimo keliu (schema pridedama).

Planavimo pagrindas: Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-01-30 įsakymas Nr. DV-55 „Dėl teritorijų planavimo dokumento rengimo ir planavimo tikslų nustatymo“.

Planavimo tikslai ir uždaviniai – kurti sveiką, saugią, darnią, klimato kaitos padariniams atsparią gyvenamąją aplinką ir visavertės gyvenimo sąlygas gyvenamosiose vietovėse, sujungti žemės sklypus – Jurgiškių g. 5 (kadastro Nr. 1101/0011:32), Jurgiškių g. 7 (kadastro Nr. 1101/0011:42) ir žemės sklypą (kadastro Nr. 1101/0011:40), Alytuje, į vieną žemės sklypą, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus.

TPD organizatorius: Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Rotušės a. 4, Alytus, tel. (+370 315) 55102, faksas (+370 315) 55192, el. p. info@alytus.lt.

Planavimo iniciatorius: Daugiabučių namų savininkų bendrija „Jurgiškiai“.

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

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

Strateginio poveikio aplinkai vertinimas (SPAV): neatliekamas.

Planavimo dokumento rengimo etapai: parengiamasis, rengimo ir baigiamasis.

Tyrimai ir galimybių studijos – nenustatyti.

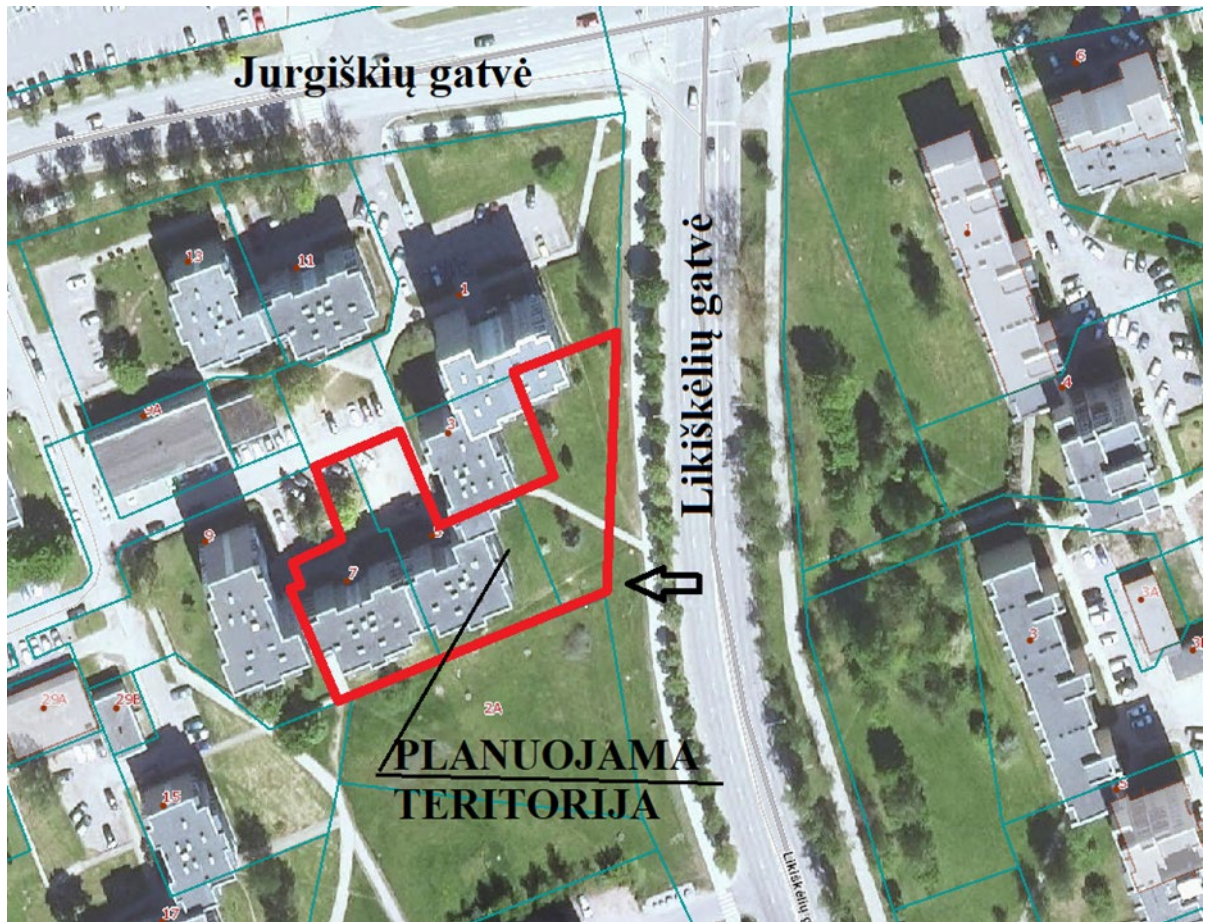
Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti – nereikalingas.

Koncepcijos rengimas – koncepcija nerengiama.

TPD rengiamas, vadovaujantis:

- Teritorijų planavimo įstatymu, galiojančiu nuo 2014-01-01.
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis LR AM 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8.
- Alytaus miesto bendrojo plano keitimas, T00084849 (patvirtintas 2020-05-28, Nr. T-169).
- Alytaus miesto bendrojo plano keitimo koregavimas T00094748 (patvirtintas 2024-08-29, Nr. T-2790).
- Detaliojo plano koregavimo planavimo darbų programa, patvirtinta Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-02-10 įsakymu Nr. DV-101.
- Teritorijų planavimo **sąlygomis** :
 - REG3059007– AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2025-02-20;
 - REG30782803 – Viešoji įstaiga Transporto kompetencijų agentūra 2025-02-25;
 - REG30708936 - Priešgaisrinė apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos 2025-02-24;
 - REG30760747 – Telia Lietuva, AB 2025-02-25;
 - REG30761037 - Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2025-02-25;
 - REG31200036 – Alytaus miesto savivaldybės administracija 2025-03-05;
 - REG30687523 – Lietuvos kariuomenė 2025-02-24;
 - REG30611084 – UAB „Alytaus šilumos tinklai“ 2025-02-21;
 - REG30693774 – UAB „Dzūkijos vandenys“ 2025-02-24.
 - REG35569337 – Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos 2025-05-20.

1.1 Bendrieji duomenys apie planuojamą teritoriją



1.1 pav. Planuojamos teritorijos ribos

Planuojama teritorija, užimanti apie 0,2772 ha plotą, yra Alytaus miesto vakarinėje dalyje, Vidzgirio daugiabučių gyvenamųjų namų rajone. Planuojama teritorija yra Vidzgirio daugiabučių gyvenamųjų namų rajono šiaurinėje dalyje, apie 60 metrų nutolusi į pietus nuo Jurgiškų – Likiškėlių gatvių sankryžos. Vidzgirio gyvenamasis rajonas tai urbanizuota gyvenamoji teritorija, užstatyta 5-9 aukštų daugiabučiais gyvenamaisiais namais, su gerai išvystyta inžinerine infrastruktūra ir susisiekimo sistema. Į planuojamą teritoriją patenka dviejų daugiabučių gyvenamųjų pastatų Jurgiškų g. 5 (kadastro Nr. 1101/0011:32) ir Jurgiškų g. 7 (kadastro Nr. 1101/0011:42), Alytuje, žemės sklypai ir rytinėje teritorijos dalyje esantis bendro naudojimo teritorijos žemės sklypas (kadastro Nr. 1101/0011:40), kurio plotas 867 m². Šiaurės vakaruose ir pietvakariuose planuojamos teritorijos gretimybės – daugiabučių gyvenamųjų namų žemės sklypai, rytuose – C kategorijos Likiškėlių gatvė. Pietryčiuose planuojama teritorija ribojasi su daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypu, kuris šiuo metu dar neužstatytas.

Planuojamoje teritorijoje yra du tarpusavyje sublokuoti 5 aukštų daugiabučiai gyvenamieji namai:

- 1) 20 butų gyvenamasis namas (unikalus Nr. 1199-0007-3016) Jurgiškų g. 5, kurio bendrasis plotas 1362,59 m²;
- 2) 20 butų gyvenamasis namas (unikalus Nr. 1199-0007-4013) Jurgiškų g. 7, kurio bendrasis plotas 1315,60 m².

Nustatytas Abu daugiabučius gyvenamuosius namus jungia DNSB „Jurgiškiai“ (į. k. 307008376, Jurgiškų g. 7-1, Alytus).

1.1 lentelė. DUOMENŲ APIE PLANUOJAMOS TERITORIJOS ŽEMĖS SKLYPUS LENTELE

Eil. Nr.	Kadastrinis Nr., adresas	Žemės naudojimo būdas	Plotas m ²	Savininkas ar nuomininkas	Juridinio asmens adresas, Fizinio asmens deklaruota gyvenamoji vieta
1.	1101/0011: 32, Jurgiškių g. 5, Alytus	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos	1033	Lietuvos Respublika	
				Valstybinės žemės patikėjimo teisė - Alytaus miesto savivaldybė, a.k. 111102979	Rotušės a. 4, LT-62141 Alytus
				Nustatytas bendrojo naudojimo objektų valdymas (įsteigta daugiabučių namų savininkų bendrija): 1) Pastatas 1199-0007-3016 Daugiabučių namų -savininkų bendrija „Jurgiškiai“, (į.k. 307008376)	Alytus, Jurgiškių g. 7-1, LT62158
				Sudaryta žemės nuomos sutartis – daugiabučių namų savininkų bendrija „Šviesa (į. k. 150003021)	Alytus, Jurgiškių g. 1-32, LT62158
2.	1101/0011:42, Jurgiškių g. 7, Alytus	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos	872	Lietuvos Respublika	
				Valstybinės žemės patikėjimo teisė - Alytaus miesto savivaldybė, a.k. 111102979	Rotušės a. 4, LT-62141 Alytus
				Nustatytas bendro naudojimo objektų valdymas (įsteigta daugiabučio namo savininkų bendrija). 1) Pastatas 1199-0007-4013 Daugiabučio namo savininkų bendrija „Jurgiškiai“, a.k. 307008376	Alytus, Jurgiškių g. 7-1, LT62158
				Sudaryta žemės nuomos sutartis – daugiabučių namų savininkų bendrija „Šviesa (į. k. 150003021)	Alytus, Jurgiškių g. 1-32, LT62158

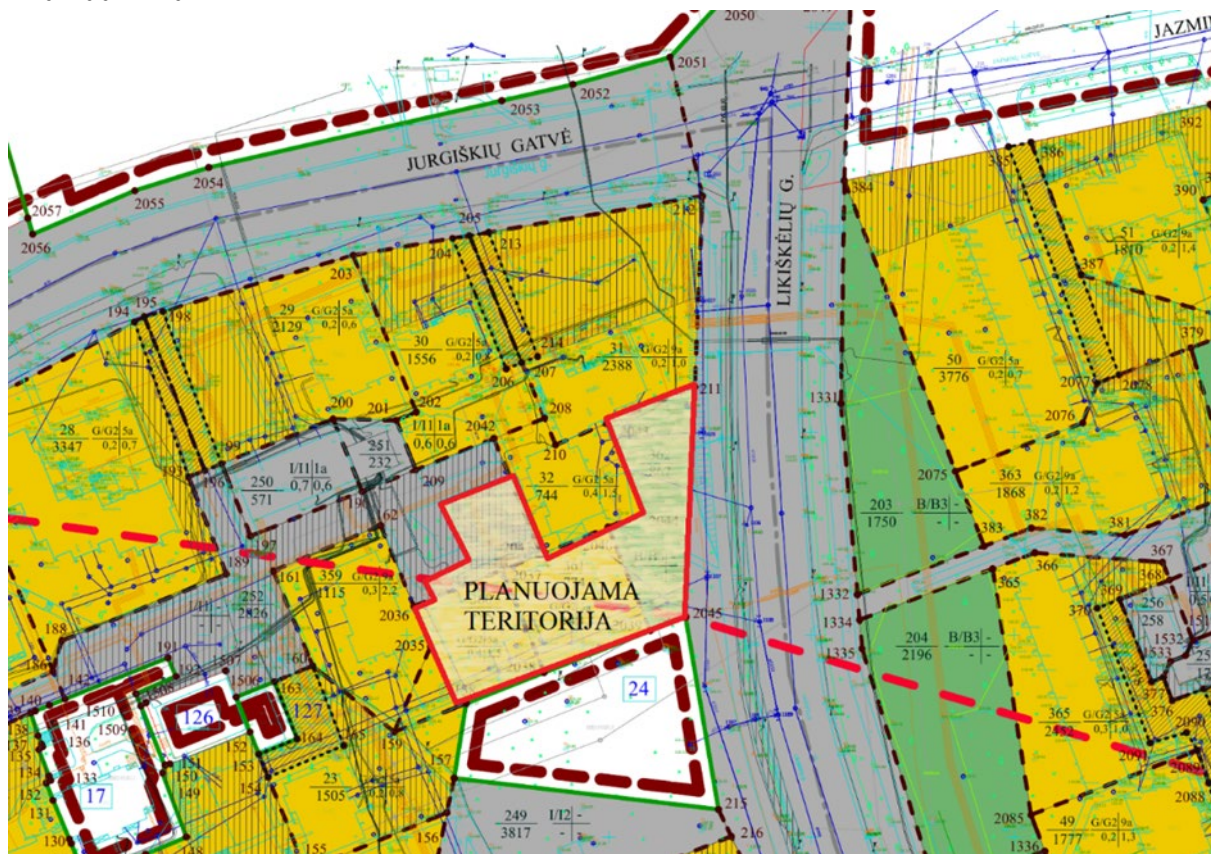
3.	1101/0011:40	Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos	867	Lietuvos respublika	Rotušės a. 4, LT-62141 Alytus
				Valstybinės žemės patikėjimo teisė - Alytaus miesto savivaldybė, a.k. 111102979	

Privažiavimas prie planuojamos teritorijos iš šiauriau esančios C kategorijos Jurgiškių gatvės per kituose žemės sklypuose esančius servitutinius kelius ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypą.

Planuojama teritorija pietuose ribojasi su žemės sklypu, kurio kadastrinis Nr. 1101/0011:12, Likiškėlių g. 2A, o žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorija. Sklypas dabar nenaudojamas pagal paskirtį, jame nėra jokių pastatų. Už šiaurinės ir vakarinės planuojamos teritorijos ribos yra trijų daugiabučių gyvenamųjų namų žemės sklypai Jurgiškių g. 1, Jurgiškių g. 3, Jurgiškių g. 9, Alytuje, žemės sklypai, kurie registruoti Nekilnojamojo turto registre.

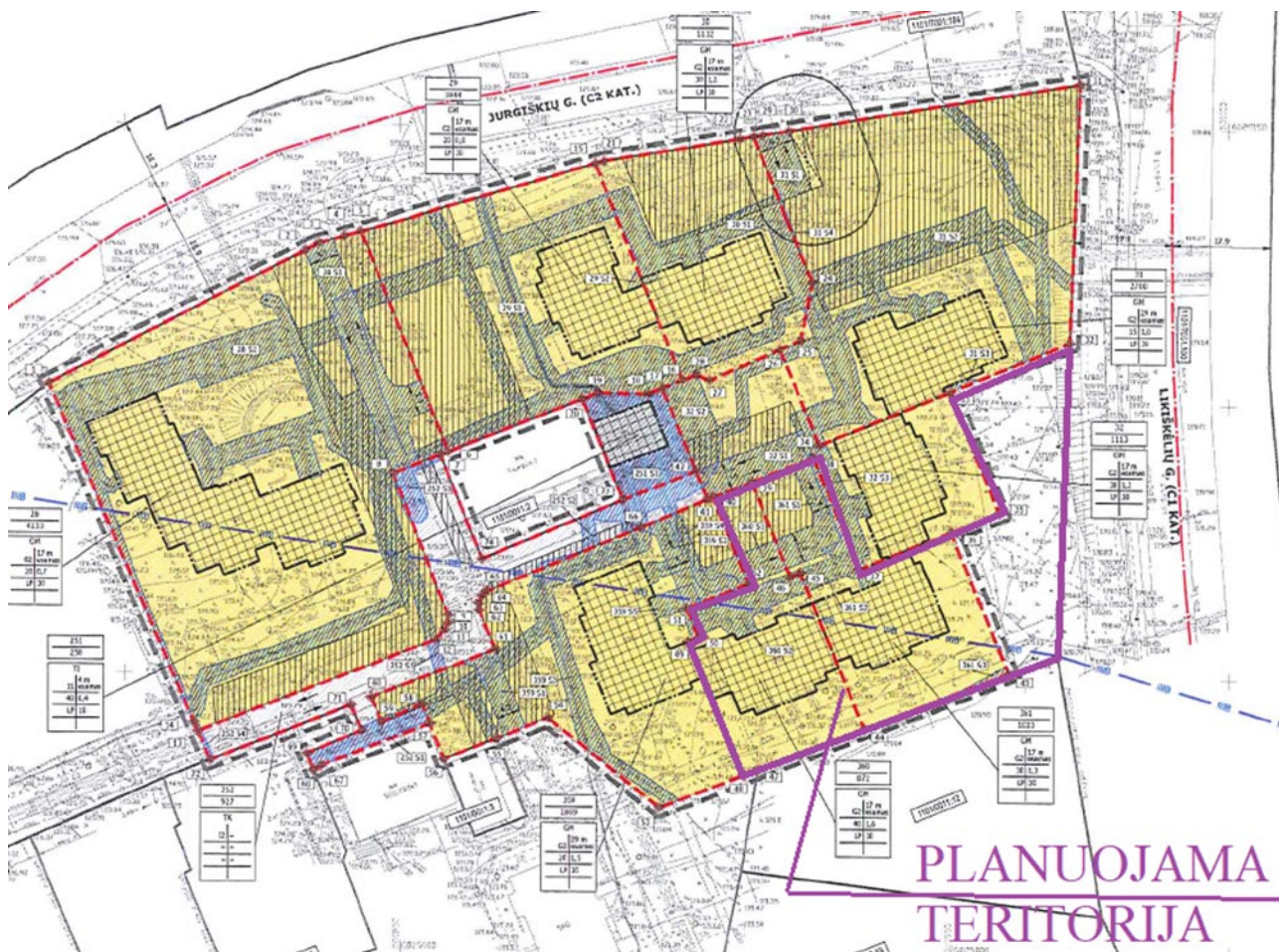
1.2 Galiojantis (koreguojamas) detalusis planas T00074401 (vėlesnė korektūra T00081515)

Galiojantis detalusis planas (dabar koreguojamas) yra patvirtintas Alytaus miesto savivaldybės tarybos 2014-12-17 administracijos direktoriaus įsakymu Nr. DV-891. Šiuo detaliojuoju planu buvo suformuotas planuojamos teritorijos rytinėje dalyje esantis bendro naudojimo teritorijos žemės sklypas, kurio plotas 867 m², žymėjimas sprendinių brėžinyje Nr. 362, kadastrinis numeris 1101/0011:40.



1.2.1 pav. Planuojama teritorija koreguojamo detaliojo plano T00074401 kontekste

Šio detaliojo plano sprendiniai dabar planuojamoje teritorijoje buvo koreguoti 2018 metais. Teritorijos, esančios tarp Jazminių, Aukštakalnio, Santaikos, Kepyklos, Topolių, Naujosios gatvių, Alytuje, detaliojo plano korektūra (T00081515) buvo patvirtinta 2018-02-13 administracijos direktoriaus įsakymu Nr. DV-200. Šia korektūra buvo suformuoti du planuojamos teritorijos žemės sklypai Jurgiškių g. 5 (koreguojamo detaliojo plano sprendiniuose Nr. 361), kurio plotas 1033 m², ir Jurgiškių g. 7 (koreguojamo detaliojo plano sprendiniuose Nr. 360), kurio plotas 872 m².



1 .2.2 pav. Planuojama teritorija koreguojamo detaliojo plano T00081515 kontekste

Detaliojo plano korektūros T00081515 sprendiniais buvo nustatyti tokie naudojimo reglamentai žemės sklypams:

1.2.1.1 lentelė ŽEMĖS SKLYPO JURGIŠKIŲ G. 5, ALYTUJE NAUDOJIMO REGLAMENTAI

1.	Plotas – 1033 m ² .
2.	Teritorijos naudojimo tipas – GM mišri gyvenamoji teritorija
3.	Žemės naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.
4.	Pastatų aukštis – 17 m (esamas)
5.	Užstatymo tankumas – 30 %
6.	Užstatymo intensyvumas – 1,3.
7.	Užstatymo tipas – lp laisvo planavimo.
8.	Priklausomųjų želdynų ploto norma – 30 %.
9.	Servitutai: 1) kelio servitutas 361S1 – 110 m ² - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas);

	2) 361S2 – 76 m ² - teisė aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas); 3) 361S3 – 8 m ² - teisė aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).
--	---

Pastaba: inžinerinių tinklų servitutai buvo nustatyti elektros ir dujų tinklų apsaugos zonų ribose.

1.2.1.2 lentelė ŽEMĖS SKLYPO JURGIŠKIŲ G. 7, ALYTUJE NAUDOJIMO REGLAMENTAI

1.	Plotas – 872 m ² .
2.	Teritorijos naudojimo tipas – GM mišri gyvenamoji teritorija.
3.	Žemės naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos C2.
4.	Pastatų aukštis – 17 m (esamas).
5.	Užstatymo tankumas – 40 %
6.	Užstatymo intensyvumas – 1,6.
7.	Užstatymo tipas – lp laisvo planavimo
8.	Priklausomųjų želdynų ploto norma – 30 %.
9.	Servitutai: 1) kelio servitutas 360S1 – 42 m ² - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas); 2) 360S2 – 111 m ² - teisė aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas),

Pastaba: inžinerinių tinklų servitutai buvo nustatyti elektros ir dujų tinklų apsaugos zonų ribose (iki 2025-06-30 galiojanti Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo redakcija).

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) Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtais skirsnis);
 - 3) Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
 - 4) Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);
 - 5) Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
 - 6) Elektroninių ryšių, elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyriaus .vienuoliktasis skirsnis).
 - 7) Aerodromo apsaugos zonos (III skyriaus pirmasis skirsnis).
- Planuojama teritorija patenka į aerodromų apsaugos zoną D.

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-3. Šioje funkcinėje zonoje galimi šie žemės naudojimo būdai: gyvenamosios teritorijos G1 ir G2, visuomeninės paskirties teritorijos V, komercinės paskirties objektų teritorijos K, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos I1, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2, bendro naudojimo teritorijos B, atskirųjų želdynų teritorijos E.



 Gyvenamosios intensyvaus užstatymo zonos

Požeminio vandens vandenvietės ir jų apsaugos zonos

 3A-oji apsaugos juosta

 3B-oji apsaugos juosta

2.1.1 Alytaus miesto bendrojo plano keitimo korektūros T00094748, patvirtintos 2024-08-29 sprendimu Nr. T-279, pagrindinio brėžinio ištrauka

1	2	4	Reglamentuojami dydžiai EP pažymėtoms funkcinėms zonomis								Teritorijos plėtojimo būdas						Kiti reikalavimai				21
			Teritorijų struktūra		Užstatymo reglamentai						11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
			Bendro naudojimo teritorijų želdynai, (parkai, skverai), minimalus rodiklis, proc.	Visuomeninės paskirties teritorijų minimalus rodiklis, proc.	Gyvenamųjų teritorijų	Negyvenamųjų teritorijų	Gyvenamųjų teritorijų	Negyvenamųjų teritorijų	Didžiausias aukštis skaičius ir aukštis, a/m	Užstatymo intensyvumas											
URBANIZUOTOS IR URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS																					

GD-1	Gyvenamosios intensyvaus užstatymo zonos (U_GG_I_F)	Kita paskirtis: gyvenamosios teritorijos (G1, G2); visuomeninės paskirties teritorijos (V); komercinės paskirties objektų teritorijos (K); susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1); susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2); bendro naudojimo teritorijos (B); atskirųjų želdynų teritorijos (E).	20	10	1,4	2,0	5/17	5/17	-	+	-	-	-	+	-	300	Ip	2	VI, VIII, XVIII
GD-2			20	20	1,4	2,0	5/17	5/17	-	+	-	-	-	+	M4	300	Ip	2	VI, VIII, XVII, XVIII, XXIII
GD-3			20	20	1,4	2,0	5/17	5/17	-	+	-	-	-	+	-	1500	Ip	2	VI, VIII, XIII, XVIII
GD-4			20	20	1,4	2,0	5/17	5/17	-	+	-	+	-	+	S4	300	Ip	2	VI, VIII, XVII, XVIII
GD-5			20	0	1,2	1,6	5/17	5/17	-	+	-	+	-	-	-	1500	Ip	2	VI, VIII, XIII, XVIII
GV-1	Comensacijos	Kita paskirtis:	10	10	0,8	1,2	3/12	3/12	-	+	-	+	-	-	S3	300	Is	2	VI, VII, VIII, XVII, XVIII

2.1.2 1 Alytaus miesto bendrojo plano keitimo korektūros T00094748, patvirtintos 2024-08-29 sprendimu Nr. T-279, aiškinamojo rašto lentelės 2.1.1 TERITORIJOS NAUDOJIMO REIKALAVIMAI ištrauka

Funkcinėje zonoje GD-3:

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

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	Jei 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“.

3. Sprendiniai

Rengiamu detaliuoju planu koreguojami anksčiau parengto ir Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2014 m. gruodžio 17 d. įsakymu Nr. DV-891 patvirtintino Teritorijos, esančios tarp Jazminių, Aukštakalnio, Santaikos, Kepyklos, Topolių, Naujosios gatvių detaliojo plano (TPD registracijos Nr. T00074401) sprendiniai Šio detaliojo plano sprendiniai dabar planuojamoje teritorijoje buvo koreguoti 2018 metais. *Teritorijos, esančios tarp Jazminių, Aukštakalnio, Santaikos, Kepyklos, Topolių, Naujosios gatvių, Alytuje, detaliojo plano korektūra* (T00081515) buvo patvirtinta 2018-02-13 administracijos direktoriaus įsakymu Nr. DV-200.

Rengiamos detaliojo plano korektūros tikslai ir uždaviniai – kurti sveiką, saugią, darnią, klimato kaitos padariniams atsparią gyvenamąją aplinką ir visavertes gyvenimo sąlygas gyvenamosiose vietovėse,

sujungti žemės sklypus – Jurgiškių g. 5 (kadastro Nr. 1101/0011:32), Jurgiškių g. 7 (kadastro Nr. 1101/0011:42) ir žemės sklypą (kadastro Nr. 1101/0011:40), Alytuje, į vieną žemės sklypą, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus. Todėl sprendiniuose, sujungiant tris atskirus sklypus, suformuotas vienas žemės sklypas, kurio plotas 2772 m². Jam suteiktas numeris galiojančio detaliojo plano pagrindu - 360A (sujungti sklypai Nr. 360, Nr. 361 ir Nr. 362). Sklypas suformuotas, atsižvelgiant į jame esančių daugiabučių gyvenamųjų pastatų bendrijų prašymus ir siekiant racionaliau panaudoti dabar faktiškai nenaudojamą pagal savo paskirtį bendro naudojimo teritorijos žemės sklypą, esantį tarp Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir Likiškėlių gatvės.

3.1 Teritorijos naudojimo reglamentai

Pagal Alytaus miesto bendrojo plano keitimo koregavimo T00094748, patvirtinto 2024-08-29 Alytaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-279, sprendinius planuojama teritorija patenka į gyvenamąją intensyvaus užstatymo funkcinę zoną GD-3. Jos indeksas erdvinių duomenų specifikacijoje U_GG_I_F. Planuojama teritorija yra Likiškėlių daugiabučių gyvenamųjų namų rajone, jo šiaurinėje dalyje. Teritorija apie 50-60 metrų nutolusi į pietus nuo C kategorijos Likiškėlių gatvės ir C kategorijos Jurgiškių gatvės sankryžos.

Planuojamo sklypo Nr. 360A plotas 2772 m².

Žemės sklypo Nr. 360A teritorijos naudojimo reglamentai

1.	Teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija GM.
2.	Žemės naudojimo paskirtis – kita. Žemės sklypo naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos G2.
3.	Leistinas pastatų aukštis – 17 m.
4.	Leistinas užstatymo tankumas – 40 %.
5.	Leistinas užstatymo intensyvumas – 1,4.
6.	Užstatymo tipas - laisvo planavimo lp.
7.	Priklausomųjų želdynų ploto norma – 15 %.

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. Elektroninių ryšių, elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyriaus vienuoliktasis skirsnis).
5. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).
6. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
7. Aerodromo apsaugos zonos (III skyriaus pirmasis skirsnis).

Servitutai:

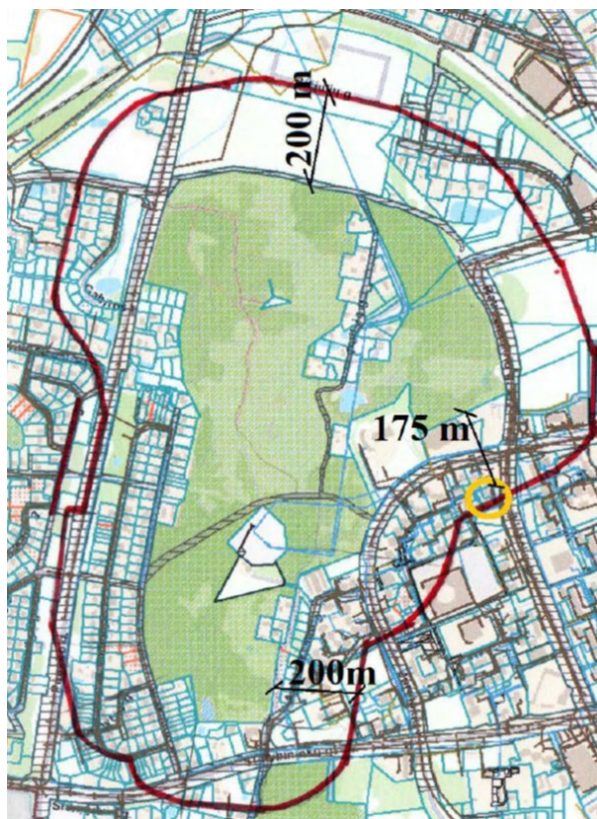
1. 360A S1 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), plotas 152 m².
2. 360A S2 – teisė aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – nustatomas elektros ir dujotiekių tinklų apsaugos zonų ribose, plotas 139 m².
3. 360A S3 - teisė aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – nustatomas šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonų ribose, plotas 122 m².

3.1.1. Priklausomųjų želdynų plotų norma

Norint išlaikyti optimalų užstatytų žemės sklypų ir apželdintų plotų santykį, gerinti aplinkos kokybę, tenkinti visuomenės sveikos gyvensenos poreikius, palaikyti teritorijos ekologinį stabilumą, sklype nustatoma priklausomųjų želdynų norma. Pagal 2022 metais atliktos *Alytaus miesto želdynų ir želdinių inventORIZACIJOS* (projekto vadovas dr. Julius Bačkaitis) aiškinamajame rašte pateiktus duomenis Bendras

miesto želdinių plotas 2022 metais yra apie 213,7 ha, arba 5,4 % miesto ploto (3943 ha). 2022 metų pradžioje Lietuvos statistikos departamento duomenimis Alytuje gyveno 51 894 gyventojai. Vadinasi vienam statistiniam Alytaus miesto gyventojui šiuo metu tenka daugiau nei $>41 \text{ m}^2$ želdinių. Pagal Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normas, patvirtintas LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-146, vidutiniuose miestuose (nuo 10 tūkstančių iki 100 tūkstančių gyventojų) bendras viešųjų atskirųjų želdynų plotas, tenkantis vienam gyventojui turi būti 20 m^2 .

Planuojant priklausomųjų želdynų plotus kitos paskirties žemės sklypuose, būtina vadovautis Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normomis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. gruodžio 05 d. įsakymo Nr. D1-434 redakcija). Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos žemės sklypams nustatyta 30 % priklausomųjų želdynų ploto norma. Pagal aprašo 8.2 punktą priklausomųjų želdynų plotų norma gali būti kompensuojama: *trūkstantį priklausomųjų želdynų plotų normos dalį įskaičiuojant į besiribojančio ar ne didesniu nei 200 metrų atstumu nuo žemės sklypo ribos esančio atskirojo želdyno ar IIB grupės miško plotą, proporcingai išskaičiuotą visiems sklypams, esantiems ne didesniu nei 200 metrų atstumu nuo konkretaus atskirojo želdyno ar IIB grupės miško, kai jų ploto užtenka visų ne didesniu nei 200 metrų atstumu esančių žemės sklypų priklausomųjų želdynų normoms įgyvendinti ir kai atskirojo želdyno ar IIB grupės miško ploto pakanka viešųjų atskirųjų želdynų normai įgyvendinti, nustatytai pagal Viešųjų atskirųjų želdynų normų aprašą.* Apie 175 metrų (mažesniu nei 200 metrų) atstumu nuo planuojamos teritorijos į šiaurę yra Likiškių parkas. Tai vienas jauniausių miesto parkų, pradėtas kurti ir sodinti 1994 m. parkas. Parko teritorijos plotas – 55,25 ha. Kadangi viešųjų atskirųjų želdynų plotas, tenkantis vienam gyventojui turi būti 20 m^2 , tokio ploto želdynas galėtų tenkinti 27625 gyventojų poreikius. Tai būtų daugiau negu pusė visų miesto gyventojų.



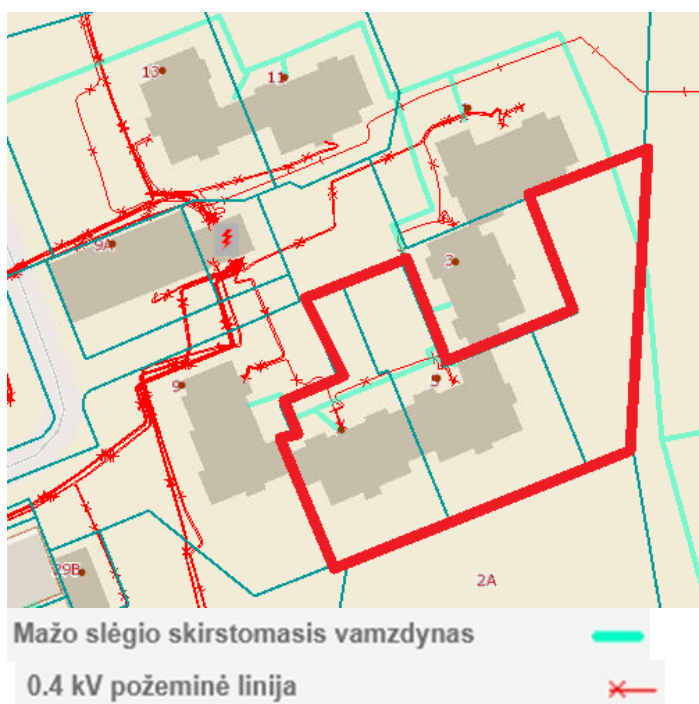
3.1.1 pav. Atskirojo želdyno šalia planuojamos teritorijos schema.

Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų dalis pagal Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo 8.2 papunktį esamų užstatytų daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos žemės sklypams yra $\frac{1}{2}$. Todėl planuojama **priklausomųjų želdynų ploto norma 15 %** (ne mažiau kaip 416 m^2).

3.2 Inžineriniai tinklai. Nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos

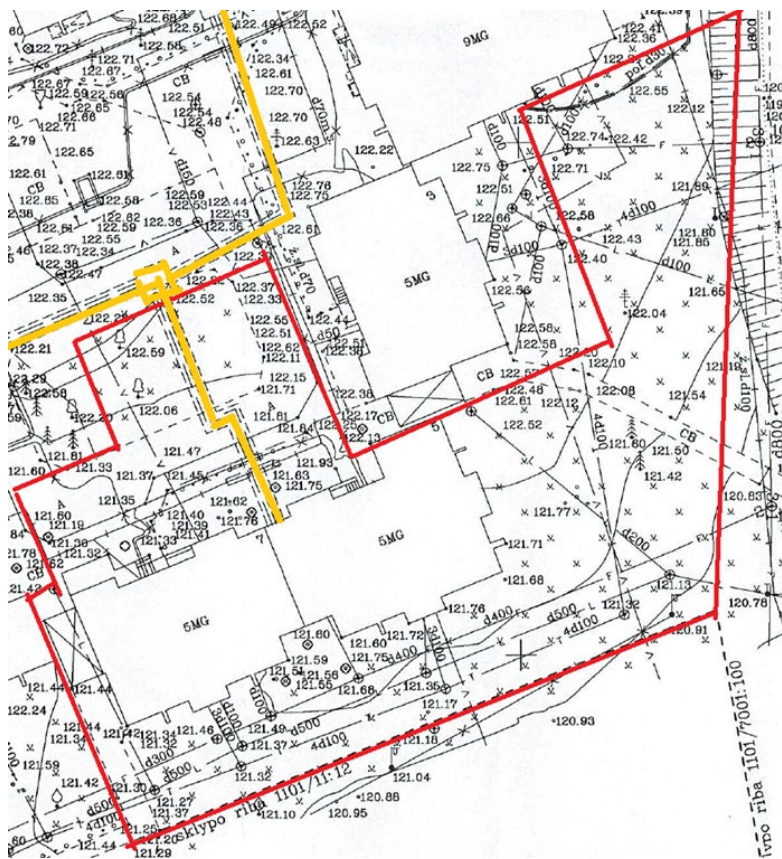
Planuojamoje teritorijoje ir jos priegose yra centralizuoti buitinių nuotekų tinklai, vandentiekio tinklai, skirstomieji dujotiekio tinklai, požeminiai elektros tinklai, šilumos perdavimo tinklai, viešųjų ryšių tinklai. Pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą inžineriniams tinklams nustatomos tokios apsaugos zonos:

- 1) iki 110 kV įtampos požeminių kabelių linijoms – po 1 metrą. Požeminių kabelių linijos apsaugos zona – išilgai požeminių kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos nustatomos matuojant horizontalų atstumą į abi puses nuo šios linijos, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta (III skyriaus 4 skirsnis);
- 2) ne didesnio kaip 5 barų slėgio dujotiekių vamzdynų apsaugos zonos ribos yra vienas metras į abi puses nuo vamzdyno sienelės. Dujotiekių vamzdyno apsaugos zona – žemės juosta išilgai vamzdyno trasos, virš šios juostos esanti oro erdvė, žemė po šia juosta bei vanduo virš šios juostos ir po ją (III skyriaus šeštasis skirsnis).
- 3) vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdynų, įrengiamų iki 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2,0 metro į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos (III skyriaus 10 skirsnis);
- 4) vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdynų, kurių skersmuo yra nuo 400 milimetrų iki 1 000 mm, apsaugos zona – po 5,0 m (III skyriaus 10 skirsnis).
- 5) požeminių viešųjų ryšių tinklų elektroninių laidinių linijų apsaugos zona – išilgai požeminių viešųjų ryšių tinklų laidinių linijų esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 1 metrą į abi puses nuo šių laidinių linijų, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta. Kitų viešųjų ryšių tinklų laidinių linijų apsaugos zona – išilgai kitų viešųjų ryšių tinklų laidinių linijų esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2 metrus į abi puses nuo šių laidinių linijų, oro erdvė virš jos ir žemė po šia juosta. Kitų elektroninių ryšių infrastruktūros objektų apsaugos zona – 2 metrų pločio žemės juosta aplink šiuos objektus (III skyriaus 11 skirsnis).
- 6) šilumos perdavimo tinklų vamzdynų, kurių skersmuo nuo 20 iki 250 mm įskaitytinai, – po 2 metrus į abi puses nuo tinklo kanalo (arba vamzdyno, jeigu jis paklotas bekanaliu būdu arba sumontuotas antžeminiu būdu) išorinių ribų ir žemė po šia juosta; (III skyriaus 12 skirsnis);
- 7) požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- 8) aerodromų apsaugos zonos (III skyriaus pirmasis skirsnis).



3.2.1 pav. Esamų elektros ir dujų tinklų planuojamoje teritorijoje schema

3.2.3 pav. TELIA tinklų planuojamoje teritorijoje schema



3.2.4 Šilumos tinklų planuojamoje teritorijoje schema

Planuojama teritorija patenka į Alytaus aerodromo apsaugos zoną (zona „D“). Teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 125 metrų. Šiai teritorijai nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos *Aerodromo apsaugos zonos* (III skyriaus pirmasis skirsnis).

Sklype suplanuotas servitutas 360AS2 (tarnaujantis daiktas) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas - nustatomas inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose.

3.3 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. Pietinė planuojamos teritorijos dalis patenka į Radžiūnų ir Vidzgirio vandenvietės (priskiriama II grupės vandenvietėms) apsaugos zoną, 3-B apsaugos juostą, nustatytą Strielčių, Radžiūnų ir Vidzgirio vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų nustatymo specialiuoju planu. 3B sektorius – tai kaptazo sritis eksploatuojamame sluoksnyje. (Žiūrėti 3.3 pav.).

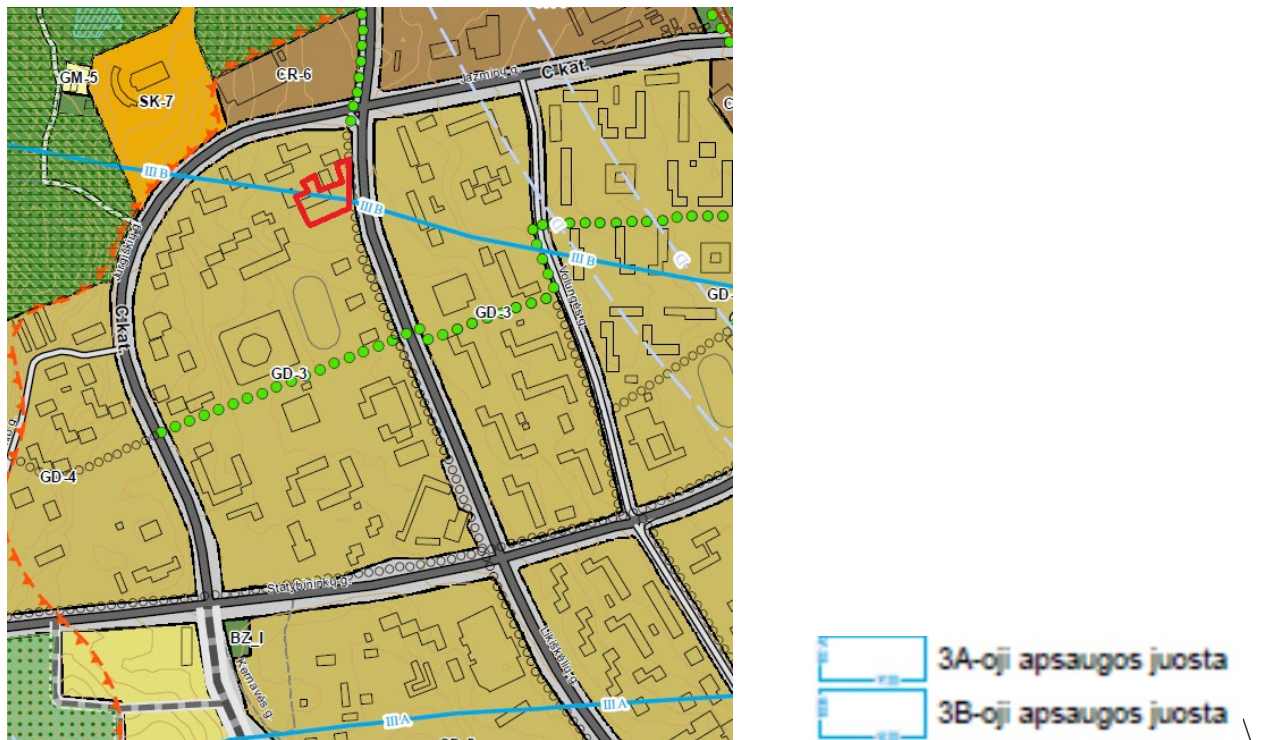
Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonose draudžiama:

- 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, gamybines ir paviršines nuotekas, radioaktyviasias ir chemines medžiagas.

II grupės vandenviečių apsaugos zonos 3-iosios juostos 3B sektoriuje papildomų veiklos apribojimų nėra nustatyta.

LR Specialių žemės naudojimo sąlygų įstatymo VI skyriaus (*Ekologinės apsaugos zonos, gamtos išteklių*) vienuoliktojo skirsnio *Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos* reikalavimai. Griežti ūkinės veiklos apribojimai yra numatyti tik 3a juostoje.

Planuojama teritorija nepatenka į kitų objektų sanitarinės apsaugos zonas. Planuojamoje teritorijoje nėra objektų, kuriems būtų nustatytas sanitarinės apsaugos zona. Teritorijoje neplanuojama ūkinė veikla, kuri galėtų tapti potencialiu ekogeologinės taršos židiniu.



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

3.4 Susisiekimo sistema

Planuojama teritorija, užimanti 0,2772 ha plotą, yra Likiškėlių daugiabučių gyvenamųjų namų rajono šiaurinėje dalyje, apie 60-70 metrų į pietvakarius nuo C kategorijos Jurgiškių ir Likiškėlių gatvių sankryžos. Kvartalo susisiekimo sistema koreguojama minimaliai. Pagrindinis privažiavimas prie gyvenamųjų pastatų iš Jurgiškių gatvės esamas. Lieka galioti anksčiau detaliojo plano sprendiniuose nustatyta eismo tvarka. Privažiuojama kvartalo vidaus privažiavimo keliais. Kelio servitutai kvartalo sklypuose nustatyti administraciniais aktais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.









Iš Jurgiškių gatvės važiuojama servitutiniu keliu, kuris yra žemės sklype Jurgiškių g. 31, toliau savivaldybei priklausančiu privažiavimo keliu (sklypo kadastrinis Nr. 1101/7001:0282), tada žemės sklype Jurgiškių g. 9 esančiu servitutiniu vienos eismo krypties keliu. Šioje planuojamo sklypo dalyje taip pat planuojamas vienos krypties eismas servitutiniu keliu 360A S1 (servituto plotas 152 m²). Servitutu 360AS1 gali naudotis Jurgiškių g. 9 žemės sklypo gyventojai, išvažiuojantys iš šiaurės rytinėje sklypo Jurgiškių g. 9 dalyje esančios automobilių stovėjimo aikštelės. Išvažiavimas iš planuojamos teritorijos esamas žemės sklype Jurgiškių g. 3 esančiu servitutiniu keliu.

Planuojamoje teritorijoje yra du daugiabučiai gyvenamieji pastatai (penkių aukštų, po 20 butų kiekvienas). Prieš TPD koregavimą pastatai buvo atskiruose sklypuose.. Koreguojant TPD sprendinius, abu sklypai sujunti į vieną sklypą, prie jų prijungiant bendro naudojimo teritorijos žemės sklypą. Naujai suformuotam sklypui nustatytas žemės naudojimo būdas G2 – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Kadangi kvartalas buvo statytas praeitame šimtetyje, esant visai kitokiam automobilizacijos lygiui, teritorijoje labai trūksta vietų gyventojų automobilių parkavimui, kyla didelis gyventojų nepasitenkinimas, tarpusavio ginčai. Šiaurės vakarinėje planuojamo sklypo dalyje esanti automobilių parkavimo zona yra tik 180 m² ploto. Dėl sudėtingo šios zonos reljefo ir augančių želdinių čia gali būti įrengta 8-10 automobilių stovėjimo vietų. Tai negali tenkinti 40 butų gyventojų poreikių.

Planuojamo sklypo dalis, kurioje buvo neužstatoma bendro naudojimo teritorija, prijungus ją prie gyvenamosios teritorijos, bus naudojama gyventojų automobilių parkavimui. Įvažiavimą į būsimą automobilių stovėjimo aikštelę numatoma įrengti iš Likiškėlių gatvės. Įvažiavimo vieta planuojama labiausiai nutolusioje nuo Jurgiškių – Likiškėlių gatvių sankryžos (daugiau nei 100 metrų atstumu) sklypo dalyje. Vadovaujantis Alytaus miesto savivaldybės saugaus eismo komisijos 2024-06-27 posėdžio protokolu Nr. KPpt-275, įvažiavimą iš Likiškėlių gatvės leista įrengti ties planuojamo sklypo ir esamo sklypo Likiškėlių g. 2A riba tam, kad įvažiavimas tarnautų abiem sklypams. Planuojamoje automobilių stovėjimo aikštelėje nustatomos dvi parkavimo zonos. Zona automobilių su vidaus degimo varikliais parkavimui ir zona, skirta elektromobilių parkavimui. Atstumas nuo automobilių su vidaus degimo varikliais stovėjimo aikštelės iki gyvenamųjų pastatų langų turi atitikti STR2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 32^l lentelės reikalavimus. Už pietinės sklypo ribos esančiame žemės sklype Likiškėlių g. 2A nėra pastatų, jam nėra parengtas detalusis planas su planuojama statybos zona. Todėl būtina vadovautis STR2.06.04:2014 123.6 papunkčiu: *jei gretimame sklype nėra pastatų, atstumas matuojamas iki sklypo ribos*. Automobilių stovėjimo aikštelių ribos yra sąlyginės. Jos konkretinamos, rengiant statinių statybos projektus, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais.

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.



-  GATVIŲ RAUDONOSIOS LINIJOS
-  ESAMA AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO AIKŠTELĖS ZONA
-  PLANUOJAMA AUTOMOBILIŲ SU VIDAUS DEGIMO VARIKLIAIS STOVĖJIMO AIKŠTELĖS ZONA (KAI AUTOMOBILIŲ SKAIČIUS 11-20)
-  PLANUOJAMA ELEKTROMOBILIŲ STOVĖJIMO AIKŠTELĖS ZONA
-  SIŪLOMO ĮVAŽIAVIMO Į PLANUOJAMĄ TERITORIJĄ VAŽIUOJAMOSIOS DALIES RIBOS
-  SIŪLOMA PĖSČIŲJŲ TAKO TRASA
-  ▲ ESAMAS ĮVAŽIAVIMAS-IŠVAŽIAVIMAS
-  ▼ PLANUOJAMAS ĮVAŽIAVIMAS-IŠVAŽIAVIMAS IŠ LIKIŠKĖLIŲ G.

3.4 pav. Transporto judėjimo schema

Vadovaujantis STR2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 120 punktu, prie visų daugiabučių gyvenamųjų namų turi būti įrengtos neįgaliųjų automobilių stovėjimo vietos pagal STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“ reikalavimus.

. Planuojamoje teritorijoje esantis daugiabutis gyvenamasis namas Jurgiškių g. 5 yra sublokuotas su gretimame sklype Jurgiškių g. 3 esančiu daugiabučiu gyvenamuoju pastatu. Pirmojo aukšto lygyje po kaimyniniame sklype Jurgiškių g. 3 esančiu pastatu yra praėjimas pėstiesiems. Pėsčiųjų takas veda į Likiškėlių gatvę. Todėl rytinėje planuojamo sklypo dalyje numatoma įrengti automobilių stovėjimo aikštelę turėtų kirsti pėsčiųjų takas. Jo tiksli trasa turi būti nustatyta, rengiant automobilių stovėjimo aikštelės statybos projektą (tada bus žinoma automobilių stovėjimo vietų išdėstymo tvarka, bus performuotas žemės paviršius ir pan.)

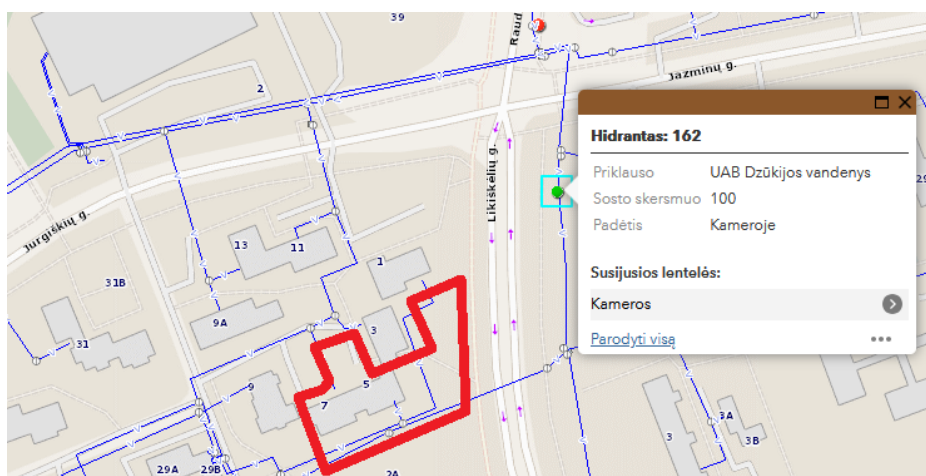
Detaliojo plano koregavimo sprendinių įtaka kvartalo susisiekimo sistemai bus minimali. Tiesiog, įrengus naują automobilių stovėjimo aikštelę su įvažiavimu iš Likiškėlių gatvės, sumažės automobilių skaičius kvartalo viduje.

3.5 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.

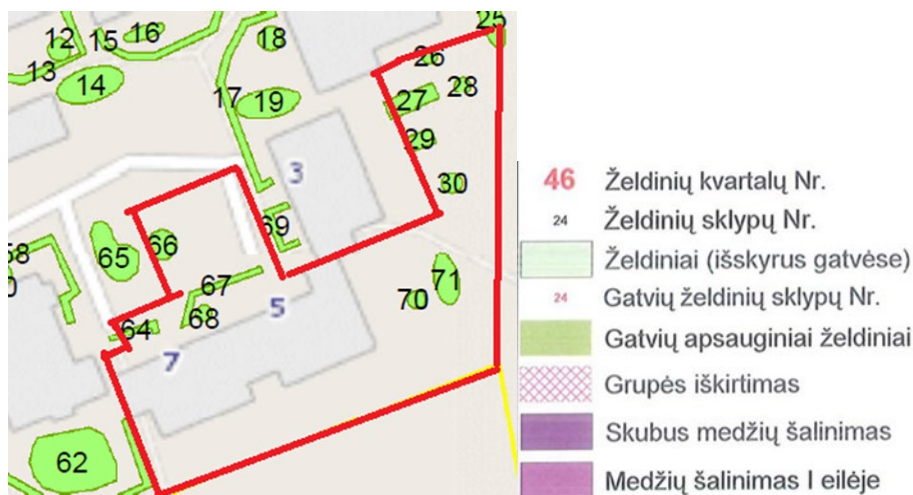
Sprendiniuose numatytos galimybės gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie planuojamoje teritorijoje esančių pastatų. Artimiausias gaisrinis hidrantas yra kitoje Likiškėlių gatvės pusėje, maždaug už 50 metrų. Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys yra Suvalkų g. 34, Alytuje (Alytaus priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba). Planuojama teritorija nutolusi nuo jo apie 1,8 km.



3.5. Gaisrinių hidrantų išdėstymo schema

3.6 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. 72 (plančetas Nr. 24). Į planuojamą teritoriją patenka želdinių sklypai Nr. 25, 26, 27, 28, 29, 30, Nr.64, 66, 67, 68, 70, 71. Teritorijoje auga daug dekoratyvinių krūmų, gyvatvorių.



3.6.1 pav. Ištrauka iš Alytaus miesto želdynų ir želdinių inventORIZACIJOS, atliktos 2022 metais, žemėlapis

Kv.	Skł.	Koe	Rūšis	Vnt.	H, r	D, c r	Skłs	Būkl.	Pastabos	Ūk. priemonės
72	25		Beržas karpotasis	1	14	22		1		
			Jazminas darželinis	2	2,5			1		
72	26		Jazminas darželinis	1	2,5			1		
72	27		Alyvos paprastosios	3	4			1		
72	28		Gudobelė vienapiestė	1	4	4		1		
72	29		Alyvos paprastosios	2	3,5			1		
72	30		Tuja vakarinė	1	5	10		1		
			Kadagys kazokinis	1	1			1		
72	64	9	Kaulenis blizgantysis		0,8		3	1	gyvatvorė, karpoma	
		1	Kadagys kazokinis		1			1		
72	66	10	Kaulenis blizgantysis		0,8		3	1	gyvatvorė, karpoma	
72	67		Kaštonas paprastas	1	11	24		2	lapų kenkėjai	
72	68		Jazminas darželinis	1	2,5			1		
72	70		Alyvos paprastosios	1	2,5			1		
72	71		Eglė dygioji f. glauca	1	6,5	18		1		
			Eglė baltoji	1	6	12		1		

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

Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse vyrauja mišrūs želdiniai. Daugiausiai saugotinių medžių ir krūmų yra rytinėje teritorijos dalyje (dygioji ir baltoji eglės (skl. 71), karpotasis beržas (skl. 25), krūmai: darželinis jazminas (skl.25 ir 26), alyvos paprastosios (skl.27 ir 29), gudobelė vienapiestė (skl.28), tuja

vakarinė (skl. 30). Šiaurės vakarinėje sklypo dalyje, pastato kieme auga kaštonas (skl.67), yra dekoratyvinių krūmų, sudarančių gyvatvores.

Sklypuose augantys želdiniai yra saugotini pagal „Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miško ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ (2018-05-30 LRV nutarimas Nr. 521). Želdinių tvarkymas turi būti vykdomas, vadovaujantis LR Želdynų įstatymo 2007-06-28 Nr. X-1241 (nauja redakcija Nr. XIV-199 2021-03-23) reikalavimais, Želdynų ir želdinių sanitarinės apsaugos taisyklėmis (LR Aplinkos ministro 2007-12-14 įsakymas Nr. D1-675 su vėlesniais pakeitimais), statybos metu Želdynų apsaugos, vykdamas statybos darbus, taisyklėmis, patvirtintomis LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-193 2010-03-15 (nauja redakcija Nr. D1-425 2022-12-23).

Rengiant automobilių stovėjimo aikštelių statybos projektus, atsižvelgiant į tuometinę medžių ir krūmų būklę, turi būti siekiama juos išsaugoti, integruojant į priklausomuosius želdynus. Kirtimai derinami teisės aktų nustatyta tvarka. Želdinių atkuriamoji vertė apskaičiuojama, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2008 m. birželio 26 d. įsakymu Nr. D1-343 „Dėl želdynų atkuriamosios vertės įkainių patvirtinimo“.

Norint išlaikyti optimalų užstatytų žemės sklypų ir apželdintų plotų santykį, gerinti aplinkos kokybę, tenkinti visuomenės sveikos gyvensenos poreikius, palaikyti teritorijos ekologinį stabilumą, sklype nustatoma priklausomųjų želdynų norma. Vadovaujantis Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. gruodžio 05 d. įsakymo Nr. D1-434 redakcija) 8.2 papunkčiu (dėl Likiškių parko, esančio maždaug už 175 m nuo planuojamos teritorijos), planuojamai teritorijai nustatoma 15 % priklausomųjų želdynų ploto norma. Sklype turi būti ne mažiau kaip 416 m² priklausomųjų želdynų.

Veikla, kuri bus vykdoma planuojamoje teritorijoje, nepavojinga aplinkai ir kraštovaizdžiui. Teritorijoje planuojamai veiklai sanitarinės apsaugos zonos nenustatomos. Planuojama teritorija nepatenka į esamų ar planuojamų gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonas (SAZ). Planuojama teritorija įkomponuota į jau susiklosčiusią transporto ir pėsčiųjų susisiekimo sistemą.

Planuojamoje teritorijoje turi būti užtikrintas saugaus geriamojo vandens tiekimas pagal Lietuvos Respublikos higienos normos HN 24:2003 „Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2003 m. liepos 23 d. įsakymu Nr. V-455, V sk. reikalavimus. Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse yra centralizuoti miesto vandentiekio, buitinių nuotekų, paviršinių nuotekų tinklai. Prie jų prijungti abu teritorijoje esantys pastatai.

Atliekos19 tvarkomos pagal LR atliekų tvarkymo įstatymą (1998-06-16 Nr. VIII-787 su vėlesniais pakeitimais ir papildymais, „Atliekų tvarkymo taisyklės“, patvirtintas LR aplinkos ministro 2017-10-09 įsakymu Nr. D1-831.

Elektromagnetinio lauko intensyvumo parametrų vertės planuojamoje teritorijoje turi neviršyti Lietuvos higienos normoje HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz dažnių juostose“, patvirtintoje Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. kovo 2 d. įsakymu Nr. V-199 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz radijo dažnių juostoje“ patvirtinimo“, nustatytų leidžiamųjų verčių.

Esama susisiekimo sistema keičiama minimaliai. Kadangi gyventojų automobilių parkavimui planuojama nauja automobilių aikštelė su įvažiavimu iš Likiškėlių gatvės, kvartalo viduje sumažės automobilių skaičius ir automobilių keliamas triukšmas. Rengiant automobilių stovėjimo aikštelės statybos projektą, būtina užtikrinti, kad triukšmas neviršytų Lietuvos higienos normoje HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtintoje Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“, nustatytų ribinių lygių planuojamoje teritorijoje.

Numatoma veikla neturi daryti neigiamo poveikio greta esančioms ir numatomoms gyvenamosioms teritorijoms, žmonių sveikatai. Naujos automobilių stovėjimo aikštelės zonos suplanuotos taip, kad atstumas nuo automobilių su vidaus degimo varikliais stovėjimo aikštelės iki gyvenamųjų pastatų langų atitiktų STR2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 32¹ lentelės reikalavimus.

3.7 Dėl STR2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 242 punkto reikalavimų laikymosi

STR2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 242 punktas reglamentuoja sklypo rekreacinių sprendinių – žaidimų aikštelių, sporto aikštelių, ramios poilsio zonos- įkomponavimą sklypo plane. Planuojamoje teritorijoje yra du tarpusavyje sublokuoti daugiabučiai gyvenamieji pastatai. STR2.02.01:2004 punkte 1 nustatyta, kad Statybos techninis reglamentas „Gyvenamieji pastatai“ nustato esminius reikalavimus gyvenamųjų pastatų (išskyrus vienbučius ir dvibučius gyvenamuosius pastatus) ir jų sklypų projektiniams sprendiniams **statant naujus pastatus, rekonstruojant (keičiant jų tūrį, paskirtį, butų skaičių ir pan.) ar remontuojant esamus**, keičiant pastatų ir patalpų paskirtį, formuojant naujus ar pertvarkant esamus nekilnojamojo turto kadastro objektus. Tokiais atvejais (pvz. rekonstruojant pastatą, įrengiant papildomus aukštus ir pan.) būtina vadovautis STR2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 242 punktu. Sklype turi tilpti vaikų žaidimo aikštelė, sporto aikštelė paaugliams ir vieta ramiam vyresnio amžiaus ir asmenų su negalia namo gyventojų poilsiui. Tam gali būti naudojamas želdynų plotas. Projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip $1 \times b$, m^2 (čia b – butų skaičius) tačiau ne mažesnis kaip $50 m^2$. Vaikų žaidimo aikštelės projektiniai sprendiniai turi atitikti saugos reikalavimus. Pagal STR2.02.01:2004 punktą 243 vaikų žaidimo aikštelė turi būti projektuojama ne arčiau kaip 10 m nuo buitinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštelių, automobilių stovėjimo aikštelių ir gatvių. Vaikų žaidimų aikštelių insoliacijos laikas lygiadieniais (03. 22 ir 09. 22) turi būti ne trumpesnis už nustatytą Reglamento 213 punkte. Įrengiant žaidimų aikštelę, būtina vadovautis Lietuvos higienos norma HN 131:2023 „Vaikų žaidimų aikštelės ir patalpos. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“. Pagrindiniame brėžinyje parodytos vaikų žaidimų, poilsio ir sporto aikštelių vietos gali būti tikslinamos, nekoreguojant detaliojo plano sprendinių.

Kai statybos darbai neapima pastatų rekonstrukcijos, o daromas tik sklypo sutvarkymas ar įrengiama automobilių stovėjimo aikštelė, STR2.02.01:2004 punkto 242 reikalavimai nėra privalomi, tačiau laikomi rekomendaciniais, nes 242 punkto reikalavimų įgyvendinimui yra objektyvios kliūtys. Tai ribotas sklypo plotas, sąlyginai nedidelė ir jau dalinai užimta teritorija, sklypas yra jau susiformavusioje urbanistinėje struktūroje, nėra fizinių galimybių įrengti tiek automobilių stovėjimo vietų ir tokio ploto žaidimų, poilsio ir sporto aikštelių. Be to būtina atsižvelgti į esamų gyventojų realius poreikius ir komfortą, teritorijos funkcionalumą. STR2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 242 punkto taikymas turi būti vertinamas statybos projekto lygmenyje.

Projekto vadovė



Gailutė Zimnickienė (Atestatas Nr. A722)