

# PUTINŲ KVARTALO BEI PANEMUNĖS KVARTALO DALIES DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS (TPD REG. NR. T0006082 KOREGAVIMAS)

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### SPRENDINIAI

Teritorijų planavimo dokumentas rengiamas LR teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS) TPD Nr. K-VT-11-22-1.

**TPD planavimo uždaviniai:** suformuoti naują žemės sklypą, sujungti žemės sklypą (kad. Nr. 4400-5246-1202) su naujai suformuotu žemės sklypu, nekeičiant pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties ir nepažeidžiant aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendinių pakeisti sklypo naudojimo būdą, nustatyti sklypo naudojimo reglamentus.

Detaliojo plano korektūros sprendiniais siekiama suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, atsižvelgiant į esamos padėties analizės rezultatus, galiojančius teritorijų planavimo dokumentus.

**Galiojantis detalusis planas (dabar koreguojamas), kurio registracijos Nr. TPD registre T0006082,** yra patvirtintas Alytaus miesto savivaldybės tarybos 2013-05-30 sprendimu Nr. T-145. 2018 metais šis detalusis planas koreguotas. Putinų kvartalo bei Panemunės kvartalo dalies, Alytuje detaliojo plano koregavimas patvirtintas 2018-12-07 Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. DV-1470. Jo numeris Teritorijų planavimo dokumentų registre T00082823. Šios TPD korektūros sprendiniuose planuojamoje teritorijoje buvo suformuoti du žemės sklypai: 3697 m<sup>2</sup> ploto susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2 ir 3020 m<sup>2</sup> ploto susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos I1 žemės sklypas. Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos I1 žemės sklype yra garažų statybos ir eksploatavimo bendrijos Nr. 45 eksploatuojami automobilių garažai. Tačiau teritorijų planavimo dokumento korektūros T00082823 sprendiniuose nustatyti naudojimo reglamentai tik teritorijos naudojimo tipas TI ir žemės naudojimo būdas I1, leistinas pastatų aukštis, užstatymo tankumas ir intensyvumas nereglamentuoti. Rengiamo detaliojo plano sprendiniuose šie sklypai sujungiami į vieną žemės sklypą, kurio plotas 6717 m<sup>2</sup>.

### 1. Teritorijos naudojimo reglamentai

Pagal 2020-05-28 Alytaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-169 patvirtinto Alytaus miesto bendrojo plano sprendinių keitimo sprendinius planuojama teritorija patenka į funkcinę zoną PS-4. Tai pramonės ir sandėliavimo zona (jos indeksas erdvinių duomenų specifikacijoje U\_PS\_F). Pagal bendrojo plano keitimo sprendinius šioje zonoje vienas iš galimų teritorijos naudojimo tipų yra TI - inžinerinės infrastruktūros teritorija. Tai teritorija, skirta susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektams, komunalinėms įmonėms.

Suformuotam 6717 m<sup>2</sup> ploto kitos paskirties žemės sklypui nustatomas žemės naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos I2. Sklypui nustatomas leistinas užstatymo intensyvumas UI – 0,9, maksimalus pastatų ir statinių aukštis iki 7 metrų. Žemės sklypui nustatytas leistinas užstatymo tankis UT 45 %. Žemės sklypas suformuotas esamų garažų paskirties pastatų eksploatavimui. Garažus eksploatuoja Garažų statybos ir eksploatavimo bendrija Nr. 45. Pastatai pastatyti prie pat anksčiau suformuotų žemės sklypų Kalniškės g. 2A, Kalniškės g. 2, Kalniškės g. 2E ribų. Žemės sklypo užstatymo tipas – perimetrinis užstatymas, kai užstatymas formuojamas, blokuojant pastatus ant sklypo ribų.

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 (LR Aplinkos ministro 2022-05-27 įsakymu Nr. D1-151 patvirtinta redakcija), nustatytos priklausomųjų želdynų plotų normos susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijoms I2 – 20 %. Apraše nurodyta priklausomųjų želdynų dalis, kuri gali būti kompensuojama apraše nurodytais būdais (vertikalusis želdinimas ir kt.). Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų sudedamoji procentinė dalis 10 %. Taikant kompensavimą vertikaliauoju apželdinimu (apželdinant statinių sienas), turi būti apželdinamas tris kartus didesnis plotas už kompensuojamą plotų normos dalį.

## 2. Inžineriniai tinklai. Nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Planuojamą teritoriją kerta centralizuotų buitinių nuotekų, paviršinių nuotekų, orinės elektros linijos, ryšių tinklai. Prie planuojamos teritorijos pietinių ribų praeina centralizuoti šilumos tinklai. Jų 5 m pločio apsaugos zona patenka į suplanuoto sklypo ribas. Planuojamoje teritorijoje esantys garažų pastatai neprijungti prie jokių centralizuotų inžinerinių tinklų, išskyrus elektros tinklus. Elektros įvadą planuojama pertvarkyti, įrengiant komercinę apskaitos spintą planuojamos teritorijos centrinėje dalyje. Elektra atvedama požeminiu kabeliu nuo atramos, esančios prie pat vakarinės planuojamos teritorijos ribos valstybinėje žemėje.

Pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą inžineriniams tinklams nustatomos tokios apsaugos zonos:

1) po 1 m pločio į abi puses nuo ašies požeminių elektros linijų;  
iki 1 kV įtampos oro linijoms – po 2 metrus nuo kraštinių laidų (III skyriaus 4 skirsnis);

2) 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 2,5 metro į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos;

magistralinių vamzdynų, kurių skersmuo yra 400 milimetrų ir didesnis, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 10 metrų į abi puses nuo vamzdyno ašies (III skyriaus 10 skirsnis);

3) 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).

4) Požeminių šilumos bei karšto vandens perdavimo tinklų vamzdynų apsaugos zona – po 5 metrus į abi puses nuo kanalo (arba vamzdyno, jeigu vamzdynas paklotas bekanaliu būdu) išorinių ribų (III skyriaus 12 skirsnis).

5) Aerodromų apsaugos zonos (III skyriaus pirmasis skirsnis).

Planuojama teritorija patenka į Alytaus aerodromo apsaugos zonas (zona „D“). Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 153 metrų.

Sklype suplanuotas servitutas S2 (tarnaujantis daiktas) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas. Servituto plotas 3697 m<sup>2</sup>. Tai inžinerinių tinklų koridorius, kuriuo bus galima atvesti inžinerinius tinklus nuo Kalniškės gatvės iki komercinių teritorijų, esančių už planuojamo sklypo šiaurinės ir vakarinės ribų.

## 3. Susisiekimo sistema

Visų rūšių transportas į sklypą patenka tiesiai iš Kalniškės gatvės (B kategorija). Sklype suplanuotas kelio servitutas S1 (tarnaujantis daiktas), kurio plotas 3697 m<sup>2</sup> – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku. Šiuo keliu galės naudotis šalia planuojamos teritorijos anksčiau suplanuotų žemės sklypų savininkai ir valdytojai. Įvažiavimų vietos į komercines teritorijas sąlyginės. Jos gali būti tikslinamos, rengiant statinių techninius projektus, nekoreguojant detaliojo plano sprendinių.

Šiaurės rytinėje planuojamos teritorijos dalyje esančių dviejų garažų boksų vartai orientuoti ne į planuojamą teritoriją, bet į gretimą sklypą Kalniškės g. 2. Jis nuosavybės teise priklauso IĮ „Milčija“. Įvažiavimai į planuojamos teritorijos šiaurės rytinėje dalyje esančius du garažų boksus per žemės sklypus Kalniškės g. 2 (kadastrinis Nr. 1101/0001: 1158) ir Kalniškės g. 2C galimi, tik sandoriu su šių sklypų savininkais ar valdytojais įteisinus kelio servitutus ir juos įregistravus. Neįregistravus servitutų, teks rekonstruoti garažų boksus, įrengiant garažų vartus į šiuo detaliuoju planu planuojamo sklypo vidų.

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.

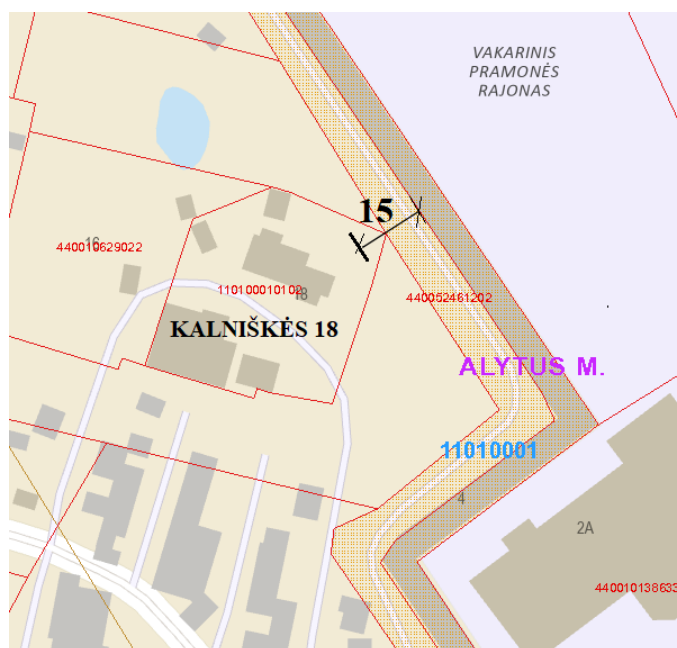
#### 4. Gaisrinė sauga

Sprendiniuose numatytos galimybės gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie esamų pastatų. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose (patvirtintuose Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338). Artimiausias gaisrinis hidrantas yra Kalniškės g. 3, 9 (numeris 29H, žiedinis hidrantas, kurio skersmuo 100).

#### 5. Priemonės, numatomos neigiamų pasekmių gamtinės aplinkos kokybei ir visuomenės sveikatai, trečiųjų asmenų interesams sumažinti

Planuojamoje teritorijoje vyrauja miestietiškas kraštovaizdis, labai pakeistas žmogaus veiklos. Planuojant želdynų plotus, vadovaujasi 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“ (LR aplinkos ministro 2022-05-27 įsakymo Nr. D1-151 redakcija). Todėl planuojamam susisiekimui ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos I2 žemės sklypui nustatyta 20 %. Priklausomųjų želdynų plotų normos nustatomos, norint išlaikyti optimalų užstatytų žemės sklypų ir apželdintų plotų santykį, gerinti aplinkos kokybę, tenkinti visuomenės sveikos gyvensenos poreikius, palaikyti teritorijos ekologinį stabilumą.

Numatoma veikla neturi daryti neigiamo poveikio greta esančioms ir numatomoms gyvenamosioms, visuomeninėms, rekreacinėms, bendro naudojimo teritorijoms, žmonių sveikatai. Planuojamos teritorijos naudojimo tipas - susisiekimui ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorija. Teritorijoje planuojamai veiklai sanitarinės apsaugos zonos nenustatomos, tačiau ribojami atstumai iki gyvenamosios paskirties (vienbučių ir dvibučių, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatų, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.



5.1 pav. Situacijos schema. STR reikalaujamas 15 m atstumas nuo garažų iki vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų

Pagal šio reglamento lentelę Nr. 32<sup>1</sup> nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų ir garažų, kai automobilių skaičius 51-100 vnt., leistinas atstumas iki gyvenamųjų namų 15 metrų. Planuojamoje teritorijoje yra 100 garažų boksų. Šalia pietvakarinės planuojamos teritorijos ribos yra esamas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų

pastatų teritorijos žemės sklypas Kalniškės g. 18. Tačiau gyvenamieji pastatai nutolę nuo planuojamos teritorijos ribos ir nuo esamų garažų pastatų daugiau nei 15 metrų. Pagal STR atstumas matuojamas nuo įvažiavimo / išvažiavimo vartų ir vėdinimo sistemos oro šalinimo angų iki patalpų varstomų langų ir vėdinimo sistemos oro ėmimo angų. Kitų su planuojama teritorija besiribojančių žemės sklypų naudojimo būdai yra pramonės ir sandėliavimo teritorija ir komercinės paskirties objektų teritorijos. Pagal STR 2.06.04:2014 reglamentuojami tik atstumai nuo garažų iki gyvenamosios paskirties, ligoninių su stacionariais, reabilitacijos centrų, sanatorijos, slaugos namų ir mokslo paskirties pastatų.

Projekto vadovė



Gailutė Zimnickienė (Atestatas Nr. A722)