

## DETALIOJO PLANO AIŠKINAMASIS RAŠTAS.

### BENDRIEJI DUOMENYS

TPD Nr. TPDR informacinėje sistemoje K-VT-11-22-991.

#### **Rengiamo teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:**

Žemės sklypo Pramonės g. 31, Alytuje, ribų formavimo pastato eksploatavimui bei tvarkymo ir naudojimo režimų nustatymo detaliojo plano (TPD reg. Nr. T00004883) keitimas;

#### **Planavimo pagrindas:**

Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-11-14 įsakymas Nr. DV-1106 „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo ir planavimo tikslų ir uždavinių nustatymo“;

#### **Nagrinėjama teritorija:**

Kvartalas, apribotas Pramonės gatve, geležinkeliu bei pravažiavimo keliu, pagal darbų programoje pateiktą schemą;

#### **Planuojama teritorija:**

Pramonės g. 35C, Alytus, kadastr. Nr. 1101/0001:1184, unik. Nr. 4400-2029-2860 ir šalia esanti teritorija ~ 0,5400 ha;

#### **Planavimo tikslai ir uždaviniai:**

Suformuoti žemės sklypą pastatui-siurblinei (unik. Nr. 1198-0005-3130), Pramonės g. 35D, eksploatuoti, pakeisti suformuoto žemės sklypo naudojimo būdą iš Susisiekimu ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos į Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, prijungti suformuotą žemės sklypą prie žemės sklypo Pramonės g. 35C, koreguoti 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](mailto:info@alytus.lt).

**Planavimo iniciatorius:** K. B.;

**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 koregavimą 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 2022-11-14 įsakymas Nr. DV-1106 „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo ir planavimo tikslų ir uždavinių nustatymo“;
2. 2022 m. gruodžio 01 d. sudaryta teritorijų planavimo inicijavimo sutartis Nr. SR-2698;
3. 2022 m. gruodžio 06 d. įsakymu Nr. DV-1214 patvirtinta planavimo darbų programa;
4. Institucijų išduotos planavimo sąlygos;
5. Visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese ataskaita;
6. Teritorijų planavimo komisijos posėdžio protokolas;
7. Teritorijų planavimo valstybinę priežiūrą atliekančios institucijos detaliojo plano patikrinimo aktas.

15/2022-TPD-AR	Žemės sklypo Pramonės g. 31, Alytuje, ribų formavimo pastato eksploatavimui bei tvarkymo ir naudojimo režimų nustatymo detaliojo plano (TPD reg. Nr. T00004883) keitimas <b>SPRENDINIAI</b>	<b>1</b>
----------------	--	----------

### Institucijų išduotos sąlygos:

1. Alytaus miesto savivaldybės administracija, 2022-12-07 Nr. REG253764;
2. VĮ Transporto kompetencijų agentūra, 2022-12-13 Nr. REG254788;
3. Telia Lietuva, AB, 2022-12-12 Nr. REG254536;
4. Nacionalinis visuomenės sveikatos centras, 2022-12-13 Nr. REG253964;
5. AB „Energijos skirstymo operatorius“, 2022-12-07 Nr. REG253664;
6. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas, 2022-12-09 Nr. REG254220;
7. UAB „Dzūkijos vandenys“, 2022-12-07 Nr. REG253729;
8. Lietuvos kariuomenė, 2022-12-12, REG254522;
9. UAB „Alytaus šilumos tinklai“, 2022-12-13, REG254592;
10. Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos, 2022-12-20, REG255743.

### Papildomi dokumentai

1. 2022-07-21 parengtas topografinis planas, TIIS1-20221007-074703;
2. Pažymėjimai apie nekilnuojamojo turto registre įregistruotus žemės sklypą ir statinius;
3. Žemės sklypo planas;
4. Keičiamas detalusis planas (T00004883);
5. Alytaus miesto savivaldybės Tarybos 2006-01-19 sprendimas dėl detaliųjų planų tvirtinimo Nr. T-6;
6. Koreguotas detalusis planas (T00004701);
7. Alytaus miesto savivaldybės Tarybos 2008-10-30 sprendimas dėl detaliųjų planų tvirtinimo Nr. T-200

### 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 ir planuojama teritorija



Nagrinėjama teritorija, į kurią patenka ir planuojama teritorija yra Alytaus miesto Šiauriniame pramonės rajone. Tai teritorija tarp Pramonės gatvės, geležinkelio bei pravažiavimo tarp Pramonės gatvės ir geležinkelio. Planuojama teritorija – žemės plotas prie privačios nuosavybės teise valdomo pastato - vandentiekio siurblynės, esančio Pramonės g. 35D, Alytuje. Tai faktiškai naudojamas žemės sklypas iš visų pusių apribotas suformuotais žemės sklypais ir turintis bendrą ribą su kitu planuojamos teritorijos žemės sklypu – Pramonės g. 35C, kadastr. Nr. 1101/0001:1184.

Visi planuojamos teritorijos statiniai privačios nuosavybės nuosavybės teise priklauso tam pačiam savininkui K.B.

Visoje nagrinėjamoje teritorijoje vyraujantis žemės naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Pravažiavimai prie sklypų iš

Pramonės gatvės, kurios kategorija pagal Alytaus miesto Bendrąjį planą atkarpoje tarp Artojų ir Verslo gatvių – B2, atstumas tarp raudonųjų linijų – 30, m. Gatvės sklypo kadastrinis Nr. 1101/7001:88, naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Nagrinėjamos teritorijos vyraujantis užstatymo tipas – pramonės ir infrastruktūros įmonių kompleksai, aukštumumas - iki 5 aukštų.

Nagrinėjamoje teritorijoje įregistruota viena sanitarinė apsaugos zona (AB Kauno grūdai), planuojama

15/2022-TPD-AR	Žemės sklypo Pramonės g. 31, Alytuje, ribų formavimo pastato eksploatavimui bei tvarkymo ir naudojimo režimų nustatymo detaliojo plano (TPD reg. Nr. T00004883) keitimas <b>SPRENDINIAI</b>	2
----------------	--	---



Žemės sklypo Pramonės g. 31, Alytuje, ribų formavimo pastato eksploatavimui bei tvarkymo ir naudojimo režimų nustatymo detalusis planas (TPD reg. Nr. T00004883), patvirtintas Alytaus miesto savivaldybės Tarybos 2006-01-19 sprendimu dėl detaliųjų planų tvirtinimo Nr. T-6, buvo koreguotas 2008 metais ir patvirtintas Alytaus miesto savivaldybės Tarybos 2008-10-30 sprendimu Nr. T-200. Prie suformuoto pagrindinio sklypo Pramonės g, 35C buvo prijungtas įsiterpęs tarp Pramonės gatvės ir žemės sklypo Pramonės 35C valstybinės žemės sklypas. Prijungtai sklypo daliai buvo nustatytas Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos naudojimo būdas.

**Galiojantys reglamentai :**

Sklypo plotas - 0,4487 ha

Naudojimo būdai:

P – 0,3725 ha, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos;

II – 0, 762 ha, Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos

Užstatymo tankumas – 67 %;

Užstatymo intensyvumas – 100 %;

Statinio aukštis nuo žemės paviršiaus – iki 15,0 m;

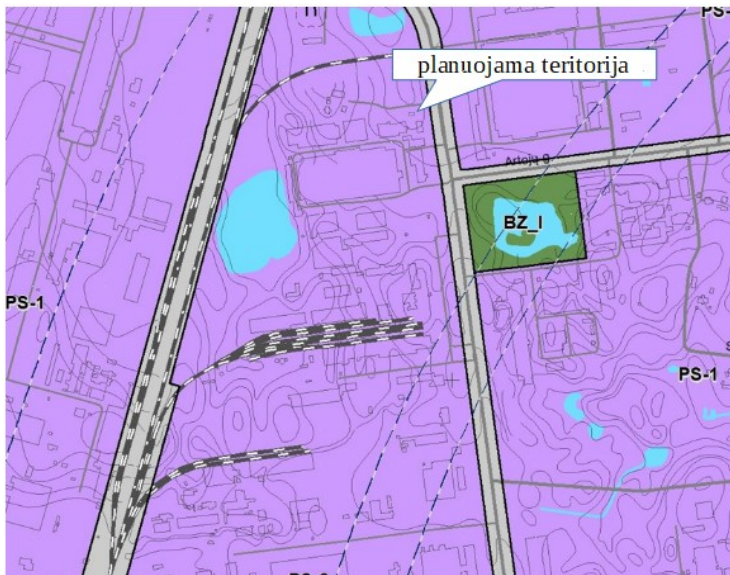
**Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)
2. Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis)
3. Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis)
4. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvilyktasis skirsnis)
5. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)
6. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
7. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
8. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)

**Servitutai:** S- kodas 222, teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 5,0 kv.m; S1- Kelio servitutas, kodas 203 - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis), kodas 206 - teisė tiesti, požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

**ALYTAUS MIESTO BENDRASIS PLANAS (KEITIMAS)**

Bendrojo plano sprendiniuose Alytaus miesto teritorija yra sudalinta į funkcinės zonas. Kiekvienai funkcinėi zonai nustatyti pagrindiniai naudojimo reikalavimai. Alytaus miesto bendrajame plane nagrinėjama teritorija patenka į pramonės ir sandėliavimo zoną PS1.



Gamybos ir pramonės ir sandėliavimo teritorijų plėtra realizuojama modernizuojant, konvertuojant, tankinant esamas užstatytas teritorijas ir naujai užstatant neurbanizuotas teritorijas. Privaloma užtikrinti, kad įmonių, įsikursiančių verslo, gamybos ir pramonės teritorijose sanitarinės apsaugos zonos sutaptų su šių teritorijų žemės sklypų ribomis.

15/2022-TPD-AR	Žemės sklypo Pramonės g. 31, Alytuje, ribų formavimo pastato eksploatavimui bei tvarkymo ir naudojimo režimų nustatymo detaliojo plano (TPD reg. Nr. T00004883) keitimas <b>SPRENDINIAI</b>	<b>4</b>
----------------	--	----------

## Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtoms funkcinėms zonoms

Teritorijos (funkcinės zonos) indeksas	Teritorijos / funkcinės zonos pavadinimas ir indeksas erdvinio duomenų specifikacijoje	Galimi teritorijos naudojimo tipai	Galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai	Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtoms funkcinėms zonoms							Teritorijos plėtojimo būdas						Kiti reikalavimai					
				Teritorijų struktūra			Užstatymo reglamentai				Saugojimas	Modernizavimas	Konversija (pertvarkymas)	Nauja plėtra	Rezervavimas	Be esminių pokyčių (status quo)	Kraštovaizdžio tvarkymo reikalavimų indeksas	Didžiausias mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv.m.	Užstatymo tipas	Igyvendinimo prioritetas	Kiti tekstiniai teritorijos naudojimo reikalavimai	
				Bendro naudojimo teritorijų žiedynai (parnai, skverai) minimalus rodiklis, proc.	Visuomeninės paskirties teritorijų minimalus rodiklis, proc.	Gyvenamųjų teritorijų	Užstatymo intensyvumas, UI	Didžiausias aukštų skaičius ir aukštis, a/m	Negyvenamųjų teritorijų	Gyvenamųjų teritorijų												Negyvenamųjų teritorijų
PS-1	<b>Pramonės ir sandėliavimo zona</b> (U_PS_F)	Specializuotų kompleksų teritorija (SK) Paslaugų teritorija (PA) Pramonės ir sandėliavimo teritorija (PR) Inžinerinės infrastruktūros teritorija (TI) Inžinerinės infrastruktūros koridoriai (TK) Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ)	Kiti paskirtis: visuomeninės paskirties teritorijos (V); komercinės paskirties objektų teritorijos (K); pramonės ir sandėliavimo teritorijos (P); susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1); susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2); bendro naudojimo teritorijos (B); teritorijos krašto apsaugos tikslams (A1); atskirųjų želdynų teritorijos (E).	10	0	-	2,2	-/-	5/20	+	+	+	+	-	+	-	10000	ko	1	V; VIII; XI; XV; XVIII; XXIII		
PS-2				10	0	-	2,2	-/-	5/20	-	+	+	+	-	-	-	-	20000	ko	1	V; VIII; XI; XV; XVIII; XXIII	
PS-3				10	0	-	2,2	-/-	5/20	+	-	-	+	-	-	M3	3000	ko	2	V; XI; XV; XVIII		
PS-4				0	0	-	2,0	-/-	5/20	-	+	+	-	-	+	-	3000	ko	1	V; VIII; XV; XVIII		

### Tekstiniai teritorijos naudojimo reikalavimai

**V** - Numatoma veikla neturi daryti neigiamo poveikio greta esančioms ir numatomoms žemės ūkio, vandens ūkio, gyvenamosioms, visuomeninėms, rekreacinėms, bendro naudojimo teritorijoms, žmonių sveikatai.

**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.

**XI** - Pramonės ir sandėliavimo zonose galimas esamų (iki Alytaus miesto bendrojo plano keitimo patvirtinimo nekilnojamo turto registre įregistruotų) gyvenamųjų pastatų ir jų priklausinių remontas, rekonstravimas, atstatymas nedidinant esamo užstatymo intensyvumo, tankumo, aukštingumo, nedidinant esamų pastatų parametru.

**XV** - Tais atvejais, kai objektams yra nustatytos sanitarinės apsaugos zonos, tačiau dėl veiklos pasikeitimo ar jos mąsto jas būtina keisti, tai gali būti atliekama neinicijuojant BP keitimo procedūras. Bendroju atveju sanitarinės apsaugos zonos turi tilpti žemės sklypo, kuriame vykdoma ar planuojama ūkinė veikla. Jei veikiantiems objektams sanitarinės apsaugos zonos nėra įregistruotos, jos privalo tilpti žemės sklypo ribose.

**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 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“.

**XXIII** - Naujai statomų statinių, kurie patenka į Alytaus aerodromo paviršiais (plokštumomis), ribojančiais kliūtis, aukštis ribojamas. Projektuojamų statinių statybos projektus būtina derinti su VŠĮ „Transporto kompetencijų agentūra“. Vadovautis Lietuvos Respublikos Seimo 2000 m. spalio 17 d. patvirtinto „Aviacijos įstatymo“ Nr. VIII-2066 10 straipsnio nuostatomis.

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

15/2022-TPD-AR	Žemės sklypo Pramonės g. 31, Alytuje, ribų formavimo pastato eksploatavimui bei tvarkymo ir naudojimo režimų nustatymo detaliojo plano (TPD reg. Nr. T00004883) keitimas <b>SPRENDINIAI</b>	<b>5</b>
----------------	--	----------



### Kaimyniniai žemės sklypai:

Eil. Nr.	Sklypo adresas, kadastrinis Nr.	Savininkai
1	Pramonės gatvė, 1101/7001:88	LIETUVOS RESPUBLIKA a.k. 111105555, patikėjimo teisė-Nacionalinė žemės tarnyba (NŽT)
2	Pramonės g., 1101/0001:133	NŽT
3	Pramonės g. 31 , 1101/0001:0059	NŽT, nuoma UAB „FabricAir“, pastato nuosavybė UAB „FabricAir“
4	Pramonės g. 31A, 1101/0001:1225	NŽT, Pastatas - Prekybos bazė, patalpų nuosavybė: UAB „Auslinda“, UAB „Azarto technika, UAB „Baltic casing“, R.Z., P.V., A.B., S.B., A.K., L.K., A.K.
5	Pramonės g. 31F	Žemės sklypas nesuformuotas, pastato nuosavybė E.M., V.L.
6.	Pramonės g. 35, 1101/0001:1010	A. J.
7	Pramonės g. 35A, 1101/0001:1042	K. P., L.P.
8	Pramonės gatvė, 1101/0001:1301	NŽT
9	Pramonės g. 35C, 1101/0001:1184 Pramonės g. 35D	Planuojama teritorija, TPD iniciatorius K.B., pastatų nuosavybė K.B., pastatų nuoma UAB „Alсотana“, UAB „Solidsofa“, UAB „Aratus“.

### SPRENDINIAI:

**1** Planavimo tikslai: suformuoti žemės sklypą pastatui-siurblinei (unik. Nr. 1198-0005-3130),

Pramonės g. 35D, eksploatuoti, pakeisti suformuoto žemės sklypo naudojimo būdą iš Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos į pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, prijungti suformuotą žemės sklypą prie žemės sklypo Pramonės g. 35C, koreguoti teritorijos naudojimo reglamentus;

Atsižvelgiant į nustatytus teritorijų planavimo dokumento rengimo tikslus ir uždavinius, atliekami šie sklypų projektavimo (formavimo) etapai:

1. Formuojamas žemės sklypas prie privačios nuosavybės teise valdomo pastato - vandentiekio siurblynės, esančio Pramonės g. 35D, Alytuje, pažymėjimas registre 13H1p, pastato unikalus Nr. 11198-0005-3130, pastato bendras plotas 51,72 kv. m, užstatymo plotas 63,51 kv.m. Siurblynės apsaugos zona 10,0 m.

15/2022-TPD-AR	Žemės sklypo Pramonės g. 31, Alytuje, ribų formavimo pastato eksploatavimui bei tvarkymo ir naudojimo režimų nustatymo detaliojo plano (TPD reg. Nr. T00004883) keitimas <b>SPRENDINIAI</b>	<b>6</b>
----------------	--	----------

Formuojamo žemės sklypo naudojimo būdas nustatomas pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą statinio tiesioginę paskirtį - Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos.

2. Suformuoto žemės sklypo Pramonės g. 35D naudojimo būdas keičiamas iš Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos į pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

Žemės sklypo Pramonės g. 35C ( kadastr. Nr. 1101/0001:1184) dalies (1b, 762 kv. m) naudojimo būdas keičiamas iš Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos į Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritoriją

3. Suformuotas 0,879 ha ploto žemės sklypas (B) sujungiamas su šalia esančiu 0,4487 ha žemės sklypu (kadastr. Nr. 1101/0001:1184) (A).

**Valstybinės žemės sklypų plotų esamų pastatų eksploatavimui, vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2020-01-24 įsakymu Nr. 3D-40 patvirtinta Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodika, skaičiavimai:**

Metodikos 6 punkte nustatyta, kad mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas statiniams eksploatuoti, išskyrus kultūros paveldo objektus, įrašytus į Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros vertybių registrą, nustatomas pagal formulę:

$S_{min} = A_{stat} + Spriež$ ,

čia:

$S_{min}$  – mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, kurį sudaro statinio užimamas plotas ir statiniui prižiūrėti (prie jo privažiuoti, prieiti) reikalingas plotas;

$A_{stat}$  – statinio užimamas plotas, kuris atitinka statinio konstrukcijų (taip pat ir išsikišusių konsolinių konstrukcijų, stogo konstrukcijų, balkonų ir kt.) projekciją į žemės paviršius;

$Spriež$  – statiniui prižiūrėti reikalingas plotas (kvadratiniais metrais), kuris apskaičiuojamas pagal formules:

kai statinio užimamas plotas  $< 250 \text{ m}^2$ ,  $Spriež = 6 \sqrt{A_{stat}} \cdot 2,00$ ;

kai statinio užimamas plotas  $\geq 250 \text{ m}^2$  ir  $< 2\,000 \text{ m}^2$ ,  $Spriež = 6 \sqrt{A_{stat}} \cdot 3,00$ ;

kai statinio užimamas plotas  $\geq 2\,000 \text{ m}^2$ ,  $Spriež = 6 \sqrt{A_{stat}} \cdot 10,00$ .

Pagal metodikos 10 punktą Valstybinės žemės plotas, viršijantis apskaičiuotą mažiausią valstybinės žemės dydį, gali būti priskiriamas prie esamiems statiniams eksploatuoti reikalingo valstybinės žemės ploto, jeigu yra naudojamas su statinio eksploatacija susijusiems poreikiams tenkinti ir neviršija 10 procentų apskaičiuoto pagal Metodikos 6 punktą valstybinės žemės ploto.

Metodikos 11-tame punkte pateikiamos išimtys, kada valstybinės žemės dydis, viršijantis Metodikos 10 punkte nurodytą valstybinės žemės plotą, gali būti priskiriamas prie esamiems statiniams eksploatuoti reikalingos valstybinės žemės (jeigu yra naudojamas su statinio eksploatacija susijusiems poreikiams tenkinti):

11.2.2. dėl automobilių stovėjimo aikštelės ploto (jis gali būti neprivalomas, jei automobiliai laikomi kitame žemės sklype), nustatomo vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymu Nr. D1-933 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinimo“;

11.2.3. dėl žemės sklypo priklausomųjų želdinių ploto, nustatomo pagal Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą, patvirtintą 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“;

11.2.4. dėl statinių išsidėstymo žemės sklype, nustatomo vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.02.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-309 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“ patvirtinimo“; STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. D1-338 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ patvirtinimo“; STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. vasario 27 d. įsakymu Nr. D1-91 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ patvirtinimo“;

11.2.5. dėl minimalių priešgaisrinių atstumų, nustatomų pagal gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus, patvirtintus Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“;

15/2022-TPD-AR	Žemės sklypo Pramonės g. 31, Alytuje, ribų formavimo pastato eksploatavimui bei tvarkymo ir naudojimo režimų nustatymo detaliojo plano (TPD reg. Nr. T00004883) keitimas <b>SPRENDINIAI</b>	7
----------------	--	---

11.2.6. dėl kituose teisės aktuose, tarp jų ir kituose statybos techniniuose reglamentuose, nustatytų norminių atstumų ar žemės plotų, kurie naudojami ir būtini statinio eksploatacijai ar reikalingi statinio saugai užtikrinti ir kurie pagal teisės aktus turi būti statiniui eksploatuoti skirtame žemės sklype;

11.3. tuo atveju, jeigu statiniams eksploatuoti reikalingas valstybinės žemės sklypas jau yra suformuotas, ir iš jo atidalijamas žemės plotas viršijantis apskaičiuotą metodikos 10 punkte nurodytą valstybinės žemės plotą, atitiktų įsiterpusio žemės sklypo kriterijus, nustatytus Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimo Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ 2.15 papunktyje.

$A_{stat} = 63,51$

$S_{priež} = 6 \sqrt{A_{stat}} \cdot 2,00 = 6 \sqrt{63,51} \cdot 2 = 6 \cdot 7,97 \cdot 2,00 = 95,63$

$S_{min} = A_{stat} + S_{priež} = 63,51 + 95,63 = 159,14$  kv. m

Prie pastato reikalinga viena lengvojo automobilio parkavimo vieta ir vieta automobiliui žmonėms su negalia bei aikštelė aptarnaujančio bei avarinio transporto statymui ir manevravimui. Aikštelės plotas 578,0 kv. m  
Priklausomųjų želdynų plotas ne gamtiniame karkase žemės sklypo, kurio naudojimo būdas II – 20,0% - 147,43 kv. m

Pastato eksploatavimui reikalingas plotas yra  $159,14 + 578,0 + 147,43 = 884,57$ , suformuotas - 879,0 kv. m

### **Formuojamas žemės sklypas Pramonės g. 35D**

Suformuoto sklypo plotas 879,0 kv. m.

Naudojimo būdas -II - Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos.

Teritorijos, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis)
2. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)
3. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvilyktasis skirsnis)
4. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)
5. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

Servitutas S1- 591,0 kv.m, kelio servitutas, kodas 103 - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis), kodas 106 - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis).

### **Esamas žemės sklypas Pramonės g. 35C**

Sklypo plotas - 0,4487 ha

Naudojimo būdai:

P – 0,3725 ha, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos;

II – 0, 762 ha, Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos

Užstatymo tankumas – 67 %;

Užstatymo intensyvumas – 100 %;

Statinio aukštis nuo žemės paviršiaus – iki 15,0 m;

**Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)
2. Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis)
3. Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis)
4. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvilyktasis skirsnis)
5. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)
6. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
7. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
8. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)

Servitutai:

S- kodas 222, teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) -5,0 kv.m;

S1- 591 kv.m- kelio servitutas, kodas 203 - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis), kodas 206 - teisė tiesti, požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

15/2022-TPD-AR	Žemės sklypo Pramonės g. 31, Alytuje, ribų formavimo pastato eksploatavimui bei tvarkymo ir naudojimo režimų nustatymo detaliojo plano (TPD reg. Nr. T00004883) keitimas <b>SPRENDINIAI</b>	<b>8</b>
----------------	--	----------

### ***Žemės naudojimo reglamentai po sujungimo:***

Sklypo plotas – 0,5366 kv.m

Naudojimo būdai:

P – 0,4604 ha, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos;

I2 – 0, 762 ha, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorija

užstatymo tankis – 80 %

užstatymo intensyvumas – 2,2

pastatų aukštis – iki 20,0 m

aukštų skaičius – iki 5A

užstatymo tipas – ko - pramonės ir infrastruktūros įmonių kompleksai

priklausomųjų želdynų plotas - 10,0 %.

Teritorijos, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)
2. Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis)
3. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvilyktasis skirsnis)
4. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)
5. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
6. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
7. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)

Naujas užstatymas planuojamas 3,0 m atstumu nuo 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.

Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Statyba ar kita numatoma veikla inžinerinių tinklų apsaugos zonose, nustatyta tvarka negavus tinklų savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomai veiklai, draudžiama.

### ***Inžineriniai tinklai:***

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

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 ištekčiai.

Vyriausybės nustatyta tvarka negavus Lietuvos kariuomenės vado ir kitų nacionalinių saugumą užtikrinančių institucijų pritarimo (derinimo) projektui, draudžiama statyti, rekonstruoti ar įrengti vėjo elektrines.

Naujų komunikacijų privedimas ir pajungimas nuo miesto tinklų numatomas inžinerinės infrastruktūros sklypų ribose (gatvių koridoriuose).

### ***Transportas:***

Įvažiavimas į sklypą esamas, iš Pramonės gatvės (1101/7001:88). 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.

### ***Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius:***

Eil. Nr.	Pastatų	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
4.	Administracinės paskirties pastatai	1 vieta 25 m <sup>2</sup> pagrindinio ploto

15/2022-TPD-AR	Žemės sklypo Pramonės g. 31, Alytuje, ribų formavimo pastato eksploatavimui bei tvarkymo ir naudojimo režimų nustatymo detaliojo plano (TPD reg. Nr. T00004883) keitimas <b>SPRENDINIAI</b>	<b>9</b>
----------------	--	----------

14.	Gamybos ir pramonės paskirties pastatai	1 vieta 100 m <sup>2</sup> darbo patalpų ploto
15.	Sandėliavimo paskirties pastatai	1 vieta 200 m <sup>2</sup> sandėlių ploto

Administracinių patalpų plotas – 101,8 v.m - 4 vietos;

Sandėlių plotas – 834,0 kv.m – 4 vietos

Gamybos darbo patalpų plotas – 1106,0 kv.m – 11 vietų

Viso parkavimo vietų poreikis 19 vietų, esamoje aikštelėje įrengta 20 vietų, įskaitant vietą žmonėms su negalia.

#### **Atliekų tvarkymas:**

Planuojamoje teritorijoje susidarančios atliekos rūšiuojamos, surenkamos konteineriuose ir atiduodamos atliekų tvarkytojams, vadovaujantis LR Atliekų tvarkymo įstatymu bei atliekų tvarkymo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 1999 m. liepos 14 d. įsakymu Nr. 217.

#### **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 Artojų gatvėje esančio požeminio hidranto Nr. 6, esančio ~ 100,0 m atstumu nuo planuojamos teritorijos. Privažiavimo kelias prie gaisrinio hidranto atitinka teisės aktų nustatytus reikalavimus.

#### **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.

300 m atstumu nuo statybos teritorijos nėra 330 kV įtampos oro linijų.

Greta planuojamos teritorijos nėra objektų, sukuriančių elektromagnetinį lauką, galintį turėti įtakos gyventojų sveikatai.

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

Statiniai turi būti suprojektuoti ir pastatyti taip, kad juose ir šalia jo esančių žmonių girdimo triukšmo lygis nekeltų grėsmės jų sveikatai. Sklypo teritorijoje, taip pat ant pastatų sienų ir denginių išdėstytų įrenginių skleidžiamas triukšmas neturi viršyti HN 33:2011 nustatytų leistinų dydžių.

Jeigų ūkinei veiklai reikalinga nustatyti sanitarinę apsaugos zoną, ji turi tilpti žemės sklypo, kuriame vykdoma ar planuojama ūkinė veikla, ribose.

#### **Priklausomieji želdynai ir želdiniai**

Remiantis 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“, žemės sklype yra reglamentuojama priklausomųjų želdynų plotų norma ne gamtiniame karkase – pramonės ir sandėliavimo teritorijose 10 % viso sklypo ploto.

Elvyra Tarasauskienė

15/2022-TPD-AR	Žemės sklypo Pramonės g. 31, Alytuje, ribų formavimo pastato eksploatavimui bei tvarkymo ir naudojimo režimų nustatymo detaliojo plano (TPD reg. Nr. T00004883) keitimas <b>SPRENDINIAI</b>	<b>10</b>
----------------	--	-----------

15/2022-TPD-AR	Žemės sklypo Pramonės g. 31, Alytuje, ribų formavimo pastato eksploatavimui bei tvarkymo ir naudojimo režimų nustatymo detaliojo plano (TPD reg. Nr. T00004883) keitimas <b>SPRENDINIAI</b>	<b>11</b>
----------------	--	-----------