

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDRIEJI DUOMENYS. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

Rengiamo teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Žemės sklypų Žiburio g. 16B ir 16C sujungimo į vieną, sklypo naudojimo būdo keitimo ir jo tvarkymo bei naudojimo režimo nustatymo detaliojo plano koregavimas (TPD, reg. Nr. T00007512, koregavimas).

Koreguojamas detalusis planas patvirtintas Alytaus miesto savivaldybės tarybos 2006-03-30 sprendimu Nr. T-60.

Planavimo organizatorius: Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktorius.

Planavimo iniciatorius: fizinis asmuo D. K. (2023-03-01 inicijavimo sutartis Nr. SR-432).

Plano rengėjas: UAB „Acib“, architektas Albinas Mocevičius, kvalifikacijos atestatas Nr. A 1273.

Planuojama teritorija: 0,0568 ha ploto žemės sklypas Žiburio g. 16E, Alytuje, kadastrinis Nr. 1101/0008:64, nuosavybės teisė – D. K.

Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai: Sudaryti sąlygas privačioms investicijoms, kuriančioms socialinę ir ekonominę gerovę, tinkamos kokybės gyvenimo sąlygas, skatinančioms alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, didinančioms energijos vartojimo efektyvumą, pakeisti žemės sklypo Žiburio g. 16E, Alytuje, naudojimo būdą iš susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos į komercinės paskirties objektų teritorijos, ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, pakoreguoti kitus teritorijos naudojimo reglamentus.

Planavimo lygmuo: vietovės lygmuo.

Detaliojo plano viešinimo tvarka: bendra.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV): neatliekamas.

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas rengiamas vadovaujantis šiais teisės aktais (aktualiomis redakcijomis):

- LR Teritorijų planavimo įstatymu ir poįstatyminiais teisės aktais;
- LR Žemės įstatymu;
- LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu;
- Statybos techninių reglamentų reikalavimais;
- Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintos LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31, Įsakymu Nr.D1-995/1.;
- Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimais, patvirtintais Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338;
- Alytaus miesto bendrojo plano keitimu (TPD registro Nr. T00084849), patvirtintu Alytaus miesto savivaldybės tarybos 2020-05-28 sprendimu T-169;
- Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-02-22 įsakymu Nr. DV-166 „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo, planavimo tikslų ir uždavinių nustatymo“;
- Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-03-08 įsakymu Nr. DV-233 „Dėl planavimo darbų programos tvirtinimo“;
- UAB „Dzūkijos vandenys“ 2023-03-13 išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG267809;
- Telia Lietuva, AB 2023-03-17 išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG268893;

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2023-03-10 išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG267718;
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2023-03-21 išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG269270;
- VšĮ Transporto kompetencijų agentūros 2023-03-14 išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG268188;
- Alytaus miesto savivaldybės administracijos 2023-03-20 išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG269035;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2023-03-13 išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG267817;
- Lietuvos kariuomenė 2023-03-20 išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG269030;
- UAB „Alytaus šilumos tinklai“ 2023-03-14 išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG268169.

Vadovaujantis planavimo darbų programa, Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) neatliekamas.

Planuojamoje teritorijoje, esantis NT registre registruotas žemės sklypas ir apribojimai:

Žemės sklypo Žiburio g. 16E, Alytuje (Nr. 1101/0008:64) plotas yra 0,0568 ha ploto, pagrindinės naudojimo paskirtis – kita, būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. Registruotų pastatų žemės sklype nėra.

Žemės sklypui Žiburio g. 16E registruoti apribojimai – specialiosios žemės naudojimo sąlygos (pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą):

- elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtas skirsnis);
- skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- šilumos tinklų apsaugos zonos (III skyrius dvyliktasis skirsnis).

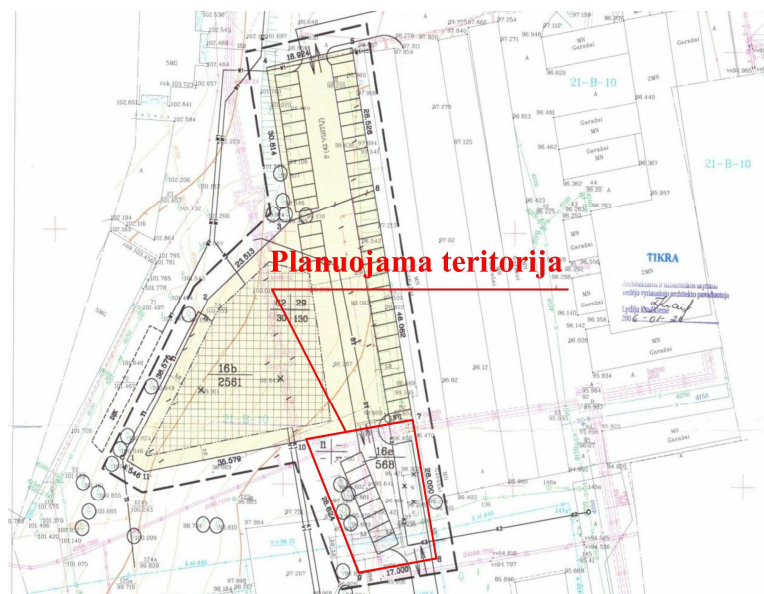
Planuojamo žemės (Žiburio g. 16E) sklypo gretimybės:

- šiaurinėje pusėje ribojasi su gyvenamosios teritorijos naudojimo būdo žemės sklypu Žiburio g. 16B, skirtu daugiabučių namų statybai;
- vakarinėje pusėje ribojasi su suplanuotais daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdo žemės sklypais, skirtais daugiabučiams namams Žiburio g. 12 ir Žiburio g. 10;
- pietinėje pusėje ribojasi su suplanuotu daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdo žemės sklypu, skirtu daugiabučiam namui Žiburio g. 8;
- rytinėje pusėje ribojasi su susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypu, kuriame yra pastatai Tvirtovės g. 9B, Tvirtovės g. 11A, Tvirtovės g. 11B, Tvirtovės g. 11D.



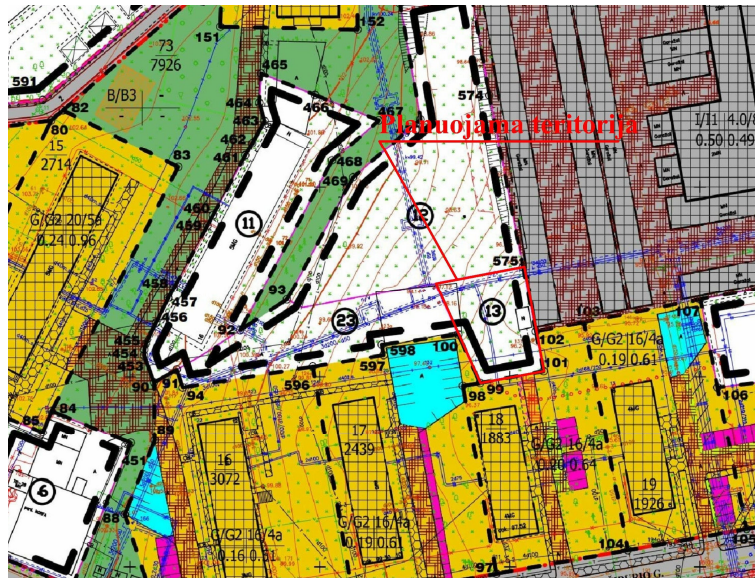
Galiojančių teritorijų planavimo dokumentų apžvalga

Galiojančiame Alytaus miesto savivaldybės tarybos 2006-03-30 sprendimu Nr. T-60 patvirtintame detalajame plane žemės sklypui Žiburio g. 16 E, Alytuje, nustatyti teritorijos tvarkymo reglamentai: žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, užstatymas – nenumatytas.



Ištrauka iš Žemės sklypų Žiburio g. 16B ir 16C sujungimo į vieną, sklypo naudojimo būdo keitimo ir jo tvarkymo bei naudojimo režimo nustatymo detaliojo plano koregavimas (TPD, reg. Nr. T00007512, koregavimas). patvirtinto Alytaus miesto savivaldybės tarybos 2006-03-30 sprendimu Nr. T-60

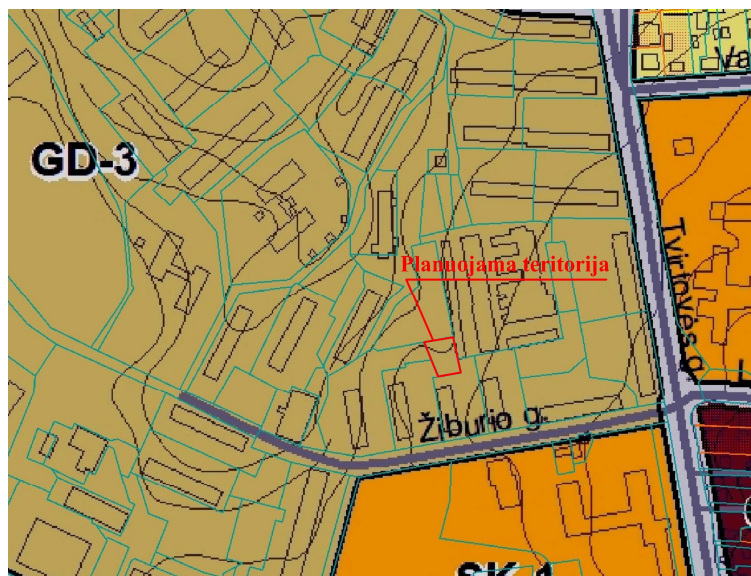
Aplinkinė žemės sklypo Žiburio g.16E teritorija suplanuota Teritorijos, esančios tarp Vilties, Vingio, Tvirtovės ir Naujosios g., Alytuje, ribų formavimo prie daugiabučių gyvenamųjų namų ir viešųjų erdvių nustatymo detalajame plane (TPD registro Nr. T00005620).



Ištrauka iš Teritorijos, esančios tarp Vilties, Vingio, Tvirtovės ir Naujosios g., Alytuje, ribų formavimo prie daugiabučių gyvenamųjų namų ir viešųjų erdvių nustatymo detalusis planas (TPD registro Nr. T00005620)

Šiame patvirtintame detaliajame plane (TPD registro Nr. T00005620) numatytas servitutinis įvažiavimas patekimui į žemės sklypą Žiburio g. 16E. Servitutinis įvažiavimas numatytas per Žiburio g. 8 žemės sklypą. Taip pat žemės sklypui Žiburio g. 8 yra nustatytas servitutas (tarnaujantysis daiktas), suteikiantis teisę tiesti antžemines ir požemines komunikacijas.

Pagal galiojančio Alytaus miesto bendrojo plano keitimo (TPD registro Nr. T00084849) sprendinius, planuojama teritorija patenka į gyvenamąją intensyvaus užstatymo funkcinę zoną (teritoriją pažymėtą indeksu GD-3), kurioje maksimalus užstatymo intensyvumas negyvenamajai teritorijai yra 2,0, didžiausias leistinas aukštų skaičius/aukštis – 5 a./17 m.



Ištrauka iš Alytaus miesto bendrojo plano keitimo (TPD registro Nr. T00084849) Pagrindinio brėžinio

Planuojamas žemės sklypas nepatenka į gamtinio karkaso, saugomas ir paveldo objektų teritorijas.

Nagrinėjama teritorija

Rengiant Žemės sklypų Žiburio g. 16B ir 16C sujungimo į vieną, sklypo naudojimo būdo keitimo ir jo tvarkymo bei naudojimo režimo nustatymo detaliojo plano koregavimo (TPD registro Nr. T00005620) sprendinius numatoma keisti mažesnėje kaip kvartalas suplanuotos teritorijos dalyje, todėl vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 17 straipsnio nuostatomis bei atsižvelgiant į 2023-03-08 Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. DV-233 patvirtintos planavimo darbų programos reikalavimus, papildomai nagrinėjama (numatomų sprendinių įtaką patirianti) teritorija, atitinkanti kvartalo apibrėžtį, kuri apribota Žiburio gatve, Tvirtovės gatve, antropogeniniais komponentais bei želdiniais.

Ši kvartalo dydžio nagrinėjama teritorija galiojančio Alytaus miesto bendrojo plano keitimo (TPD registro Nr. T00084849) sprendiniuose patenka patenka į gyvenamąją intensyvaus užstatymo funkcinę zoną (teritoriją pažymėtą indeksu GD-3), kurioje maksimalus užstatymo intensyvumas negyvenamajai teritorijai yra 2,0, didžiausias leistinas aukštų skaičius/aukštis –5 a./17 m, gyvenamajai teritorijai maksimalus užstatymo intensyvumas yra 1,4, didžiausias leistinas aukštų skaičius/aukštis –5 a./17.



Nagrinėjama teritorija



Planuojama teritorija

Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-03-08 įsakymu Nr. DV-233 patvirtintoje Planavimo darbų programoje numatyta nagrinėjama teritorija

Nagrinėjamoje teritorijoje vyrauja daugiabučių namų žemės sklypai taip pat yra susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypų.

Šioje kvartalo dydžio nagrinėjamoje teritorijoje inžinerinė infrastruktūra yra išvystyta. Yra nutiesti visi reikalingi inžineriniai tinklai: elektros, dujų, šilumos, vandentiekio, nuotekų tinklai.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai rengiami vadovaujantis Alytaus miesto bendrojo plano keitimo (TPD registro Nr. T00084849) sprendiniais, išduotomis planavimo sąlygomis, atsižvelgiant į esamas ir suplanuotas urbanistines struktūras, inžinerinę infrastruktūrą ir nagrinėjamos teritorijos kraštovaizdį. Numatomi detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamos įtakos gretimoms teritorijoms neturės, nepažeis trečiųjų asmenų teisėtų interesų.

PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI

Atsižvelgiant į nustatytus teritorijų planavimo dokumento rengimo uždavinius, šiuo detaliojo plano koregavimu keičiamas detaliajame plane suplanuotas žemės sklypo Žiburio g. 16E, Alytuje (kad. Nr. 1101/0008:64) naudojimo būdas iš susisiekiimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos į komercinės paskirties objektų teritorijos, bei koreguojami kiti teritorijos naudojimo reglamentai, atsižvelgiant į Alytaus miesto bendrojo plano sprendinius. Registruotas žemės sklypo plotas šiuo detaliojo plano koregavimu yra nekeičiamas.

Planuojamos teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės sklypas Nr.1- 568 m²:

teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM),
žemės naudojimo paskirtis – kita (KT),
žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K),
užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (Ip),
leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 10 m,
užstatymo tankis – 40 % ,
užstatymo intensyvumas – 1
priklausomųjų želdynų teritorijos dalis – 10% ,
pastatų aukštų skaičius – 1-3 aukštai,

statinių paskirtys: viešbučių paskirties pastatai, administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų) pastatai, prekybos paskirties pastatai, paslaugų paskirties pastatai, maitinimo paskirties pastatai ir sporto paskirties pastatai.

Taikytini apribojimai:

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą):

- skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- šilumos tinklų apsaugos zonos (III skyrius dvyliktasis skirsnis);
- aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis);
- vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Specialioji žemės naudojimo sąlyga elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtas skirsnis) yra naikinama, nes elektros tinklų planuojamame žemės sklype nėra.

Servitutai: patvirtintame detaliajame plane (TPD registro Nr. T00005620) žemės sklypui Žiburio g. 8 yra nustatyti tarnaujantys servitutai – kelio servitutas ir servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas – kurie skirti pravažiavimui į žemės sklypą Žiburio g. 16E, bei suteikia galimybes tiesti požemines ir antžemines komunikacijas. Siūloma žemės sklypui Žiburio g. 16E nustatyti viešpataujantys servitutus žemės sklype Žiburio g. 8:

- kelio servitutą - teisę važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantysis daiktas, kodas 103);

- servitutą – teisę tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantysis daiktas, kodas 106).

Pastatai projektuojami ir išdėstomi sklype, atsižvelgiant į STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“ ir higienos normų reikalavimus bei kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų interesai. Visuomeninės paskirties statinių iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m atstumu nuo sklypo ribos. Aukštesniems visuomeninės paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. Pagrindiniame brėžinyje papildomai yra nurodyta statybos riba 10 metrų aukščio pastatams.

Stogo neturintys inžineriniai statiniai, inžineriniai tinklai ar susisiekimo komunikacijos statomi pagal Statybos techninio reglamento 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“ 7 priedo reikalavimus – neturint gretimo sklypo savininko sutikimo statomi ne arčiau kaip 1 m atstumu nuo sklypo ribos (išskyrus nurodytus šio priedo 1 punkte).

Triukšmo dydžiai gyvenamojoje aplinkoje neturi viršyti Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ nurodytų triukšmo ribinių dydžių.

Atliekos turi būti tvarkomos vadovaujantis aktualios redakcijos Lietuvos Respublikos Atliekų tvarkymo įstatymu bei aktualios redakcijos Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 1999-07-14 įsakymu Nr. 217 „Dėl atliekų tvarkymo taisyklių patvirtinimo“. Atliekos perduodamos atliekų tvarkytojui, regiono atliekų tvarkymo centrui.

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

Susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra

Į planuojamą žemės sklypą įvažiuojama iš Žiburio gatvės per žemės sklype Žiburio g. 8, numatytą servitutinį įvažiavimą, kuris suplanuotas patvirtintame detalajame plane (TPD registro Nr. T00005620). Keičiant detalajame plane suplanuotą žemės sklypo Žiburio g. 16E naudojimo būdą ir numatant pastatų užstatymą bei automobilių stovėjimo vietas – nebelieka pravažiavimo galimybės į(iš) žemės sklypą Žiburio 16B. Dėl šios priežasties naikinama detalajame plane numatyta pravažiavimo galimybė į(iš) Žiburio 16B žemės sklypą. Patvirtintame detalajame plane (TPD, reg. Nr. T00007512) žemės sklypui Žiburio g. 16B numatytas įvažiavimas šiaurinėje žemės sklypo Žiburio 16B pusėje.

Detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje yra nurodytas preliminarus automobilių vietų skaičius bei jų išdėstymas. Pastatams eksploatuoti reikalingas automobilių vietų skaičius techninio projekto rengimo metu turi būti įvertintas ir įrengtas planuojamam žemės sklype atsižvelgiant į pastatų paskirtį ir plotą pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“: administracinės paskirties pastatams minimalus automobilių stovėjimo vietų – 1 vieta 25 m² pagrindinio ploto, maisto prekių parduotuvėms – 1 vieta 20 m² prekybos salės ploto, ne maisto prekių parduotuvėms – 1 vieta 30 m² prekybos salės ploto, specializuotos vienos prekių grupės parduotuvėms – 1 vieta 60 m² prekybos salės ploto, maitinimo paskirties pastatams – 1 vieta 15 m² salės ploto bei kitiems pastatams, kur statyba galima komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdo žemės sklype.

Planuojamoje teritorijoje bei netoliese esančioje Žiburio gatvėje yra elektros, dujų, šilumos, vandentiekio ir nuotekų inžineriniai tinklai. Požeminių tinklų vietos tikslinamos techninių projektų rengimo metu, statinių statyba planuojama laikantis norminių atstumų tarp tinklų ir statinių. Norint statyti statinius inžinerinių tinklų vietoje, būtina gauti tinklus eksploatuojančių bendrovių sutikimus arba pagal išduotas technines sąlygas parengti tinklų iškėlimo projektus.

Visų inžinerinių tinklų prijungimo, projektavimo reikalavimus ir sąlygas nustato inžinerinius tinklus eksploatuojančios institucijos statinio projekto rengimo metu. Teritorijoje planuojamus pastatus numatoma prijungti prie centralizuotų vandentiekio ir nuotekų šalinimo tinklų pagal UAB „Dzūkijos vandenys“ išduotas technines sąlygas. Nauji pastatai prie elektros tinklų bus prijungiami pagal AB „Energijos skirstymo operatorius“ išduotas prisijungimo sąlygas.

Gaisrinė sauga

Detaliojo plano koregavimas parengtas vadovaujantis:

- Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31, įsakymu Nr. D1-995/1;
- Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, patvirtintais Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338.

Projektuojant pastatus privaloma vadovautis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų. Priešgaisrinių atstumu tarp pastatų reikalavimai nustatyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų (tarp jų ir pastatų skirtinguose sklypuose) gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos paskirties statiniams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto.

Planuojamos teritorijos pastatų gaisrų gesinimui gali būti naudojami šalia planuojamos teritorijos ne didesniu kaip 200 m atstumu esantys gaisriniai hidrantai. Gaisrų gesinimui gali būti naudojamas mažesniu kaip 100 metrų atstumu nuo planuojamo žemės sklypo esantis hidrantas Žiburio gatvėje.

Prie planuojamo sklypo nėra kliūčių privažiuoti gaisriniais automobiliams.

Sprendinių pasekmių vertinimas

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka galiojančio Alytaus miesto bendrojo plano keitimo (TPD registro Nr. T00084849) sprendinius. Ne mažiau kaip 10 % planuojamos teritorijos numatoma skirti želdynams, įskaitant vejas ir gėlynus. Naujus pastatus numatoma prijungti prie centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų. Detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio aplinkai ir gretimoms teritorijoms neturės, nepažeis trečiųjų asmenų teisėtų interesų.

Architektas

Albinas Mocevičius