

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDRIEJI DUOMENYS. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

Rengiamo teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Sklypo prie buvusios Bakšių gyv. Putinų g. atkūrimo į turėtą nuosavybę detalaus suplanavimo projekto koregavimas (TPD, reg. Nr. T00004807, koregavimas).

Koreguojamas detalusis planas patvirtintas 1999-12-22 Alytaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 692.

Planavimo organizatorius: Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktorius.

Planavimo iniciatorius: fizinis asmuo: V. Z (inicijavimo sutartis 2022-10-05, Nr. SR-2306).

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

Planuojama teritorija: 0,1975 ha žemės sklypas, esantis Putinų g. 66B, Alytuje (kad. Nr. 1101/0003:102).

Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai: kurti sveiką, saugią, darnią, klimato kaitos padariniams atsparią gyvenamąją aplinką ir visavertes gyvenimo sąlygas gyvenamosiose vietovėse, nustatyti kitos paskirties žemės sklypui Putinų g. 66B, kadastrinis Nr. 1101/0003:102, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdą, pakeisti nustatytus teritorijos naudojimo reglamentus (statinių statybos zoną, ribą ir liniją, leidžiamą žemės sklypo užstatymo tankį ir intensyvumą).

Detaliojo plano viešinimo tvarka: bendra.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV): neatliekamas.

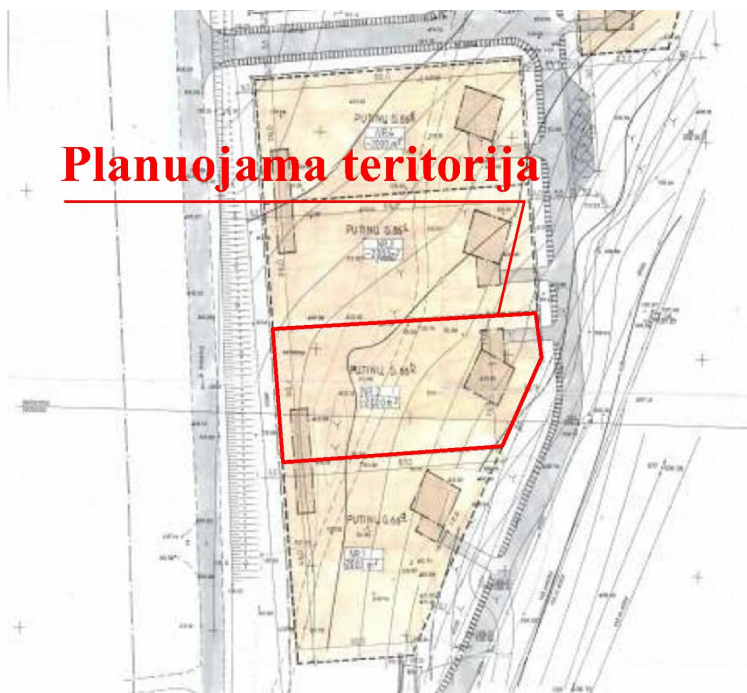
Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas rengiamas vadovaujantis šiais teisės aktais (aktualiomis redakcijomis):

- 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 2022-09-26 įsakymu Nr. DV-951 „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo, planavimo tikslų ir uždavinių nustatymo“;
- Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-10-10 įsakymu Nr. DV-1008 „Dėl planavimo darbų programos patvirtinimo“;
- UAB „Dzūkijos vandenys“ 2022-10-11 išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG245365;
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2022-10-11 išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG245286;
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2022-10-18 išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG246244;
- VšĮ Transporto kompetencijų agentūros 2022-10-12 išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG245603;

SKLYPO PRIE BUVUSIOS BAKŠIŲ GYV. PUTINŲ G. ATKŪRIMO Į TURĖTĄ NUOSAVYBĘ DETALIAUS SUPLANAVIMO PROJEKTO KOREGAVIMAS (TPD, REG. NR. T00004807, KOREGAVIMAS)

- Alytaus miesto savivaldybės administracijos 2022-10-18 išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG246242;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2022-10-12 išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG245535;
- Lietuvos kariuomenė 2022-10-18 išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG246203.

Galiojančiame detaliajame plane, 1999-12-22 patvirtintame Alytaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 962 Putinų g. 66B žemės sklypui nustatyti teritorijos tvarkymo reglamentai: paskirtis – kita, sodybinio naudojimo būdas, užstatymo tankis – 9,5%, pastatų aukštis – 1-3 aukštai.



Ištrauka iš Sklypo prie buvusios Bakšių gyv. Putinų g. atkūrimo į turėtą nuosavybę detalaus suplanavimo projekto koregavimo (TPD, reg. Nr. T00004807)

Planuojamas žemės sklypas Putinų g. 66B yra šalia Putinų gatvės. Alytaus miesto bendrojo plano sprendiniuose Putinų gatvei nuo Dovainiškių gatvės iki Alytaus miesto ribos priskirta C kategorija (minimalus atstumas tarp raudonųjų linijų – 20 m).



SKLYPO PRIE BUVUSIOS BAKŠIŲ GYV. PUTINŲ G. ATKŪRIMO Į TURĖTĄ NUOSAVYBĘ DETALIAUS SUPLANAVIMO PROJEKTO KOREGAVIMAS (TPD, REG. NR. T00004807, KOREGAVIMAS)

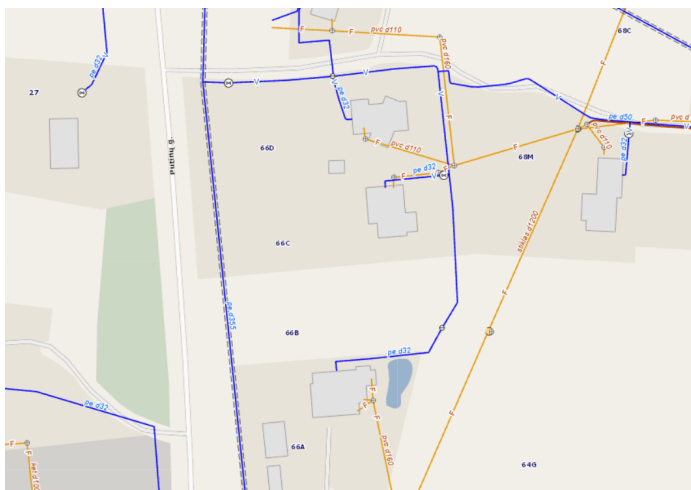
Planuojamos teritorijos (žemės sklypo Putinų g. 66B) gretimybės: šiaurinėje ir pietinėje pusėse ribojasi su vienbučiams-dvibučiams gyvenamiesiems namams skirtais statyti žemės sklypais. Vakarinėje pusėje ribojasi su Putinų gatvės žemės sklypu, rytinėje pusėje ribojasi su infrastruktūrai skirta teritorija, kurioje sklypai nėra suformuoti (ši infrastruktūros teritorija yra numatyta patvirtintame koreguojamame detalajame plane).

Projektuojami sklypai nepatenka į kultūros paveldo objektų teritorijas bei nepatenka į jokiais gretimų objektų sanitarines apsaugos zonas. Artimiausia kultūros paveldo objekto teritorija – Alytaus tvirtovės I-ojo forto fragmentai (kodas 30526), yra nutolusi nuo planuojamos teritorijos daugiau kaip 140 metrų. Ūkinių bei pramoninių taršos objektų, įtakančių planuojamą teritoriją nėra. Registruotų statinių žemės sklype Putinų g. 66B nėra.

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

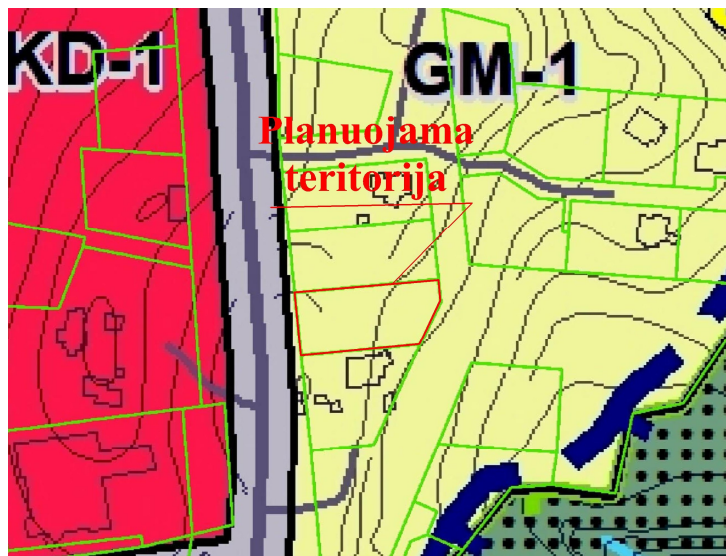
Planuojamas žemės sklypas nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Šalia planuojamos teritorijos inžinerinė infrastruktūra yra išvystyta: šalia planuojamo žemės sklypo Putinų g. 66B yra nutiesti elektros, dujų, vandentiekio, buitinių nuotekų tinklai.



Žemės sklypui Putinų g. 66B, Alytuje, nėra nustatytų ir registruotų naudojimo apribojimų (specialiųjų žemės naudojimo sąlygų (pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą).

Pagal galiojančio Alytaus miesto bendrojo plano keitimo (TPD registro Nr. T00084849) sprendinius planuojama teritorija patenka į gyvenamąją mažo užstatymo intensyvumo zoną (teritoriją pažymėtą indeksu GM-1), kurioje maksimalus užstatymo intensyvumas gyvenamajai teritorijai yra 0,4, didžiausias leistinas aukštų skaičius/aukštis –2 a./10 m.



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

Nagrinėjama teritorija

Rengiant Sklypo prie buvusios Bakšių gyv. Putinų g. atkūrimo į turėtą nuosavybę detalaus suplanavimo projekto koregavimą (TPD, reg. Nr. T00004807 koregavimą), detaliojo plano sprendinius numatoma keisti mažesnėje kaip kvartalas suplanuotos teritorijos dalyje, todėl vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 17 straipsnio nuostatomis bei atsižvelgiant į 2022-10-10 Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. DV-1008 patvirtintos planavimo darbų programos reikalavimus, papildomai nagrinėjama (numatomų sprendinių įtaką patirianti) teritorija, atitinkanti kvartalo apibrėžtį, kuri vakarinėje pusėje apribota Putinų gatve, pietinėje ir šiaurinėje pusėse apribota laisva valstybine žeme ir rytinėje pusėje – mišku.

Ši kvartalo dydžio nagrinėjama teritorija galiojančio Alytaus miesto bendrojo plano keitimo (TPD registro Nr. T00084849) sprendiniuose patenka į gyvenamąją mažo užstatymo intensyvumo zoną (teritoriją pažymėtą indeksu GM-1), kurioje maksimalus užstatymo intensyvumas gyvenamajai teritorijai yra 0,4, didžiausias leistinas aukštų skaičius/aukštis –2 a./10 m. Pagal Alytaus miesto bendrojo plano keitimo sprendinius ši teritorija prioritetiškai yra skirta vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybai.

Nagrinėjamoje teritorijoje vyrauja iki 20 arų suformuoti kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypai. Nagrinėjamos teritorijos šiaurinėje dalyje dauguma esančių sklypų yra užstatyti vienbučiais-dvibučiais vieno ar dviejų auštų gyvenamaisiais namais. Pietinėje nagrinėjamos teritorijos dalyje suformuoti žemės sklypai kol kas nėra užstatyti.

Šioje kvartalo dydžio nagrinėjamoje teritorijoje inžinerinė infrastruktūra yra išvystyta: Putinų gatvėje ir šalia sklypų esančiose infrastruktūrai skirtose teritorijoje yra nutiesti visi reikalingi inžineriniai tinklai: elektros, vandentiekio, nuotekų ir dujų tinklai.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai rengiami vadovaujantis Alytaus miesto bendrojo plano keitimo (TPD registro Nr. T00084849) sprendiniais, 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.



2022-08-03 Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-10-10 įsakymu Nr. DV-1008 patvirtintoje Planavimo darbų programoje numatyta nagrinėjama teritorija

PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI

Šiuo detaliojo plano koregavimu galiojančiame Sklypo prie buvusios Bakšių gyv. Putinų g. atkūrimo į turėtą nuosavybę detaliojo suplanavimo projekte ((TPD, reg. Nr. T00004807), 1999-12-22 patvirtintame Alytaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 962) suplanuotam žemės sklypui Putinų g. 66B (kad Nr. 1101/0003:102) nustatomas kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdas, keičiami nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai: statinių statybos zona, riba, užstatymo tankis ir intensyvumas.

Alytaus miesto bendrojo plano keitime GM-1 zonoje leistinas maksimalus užstatymo intensyvumas gyvenamajai teritorijai yra 0,4, didžiausias leistinas aukštų skaičius/aukštis – 2 a./10 m bei numatyta, kad gyvenamiesiems pastatams galimas užstatymo tankis nustatomas pagal statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ reikalavimus.

Planuojamos teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės sklypas Nr. 1 - 1975 m²:

teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV),
žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita (KT),
žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

(G1);

užstatymo tipas – sodybinis(su),
leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 10 m,
užstatymo tankis – 22 %,
užstatymo intensyvumas – 0,4,
priklausomųjų želdynų teritorijos dalis – 25% ,

pastatų aukštų skaičius – 1-2 aukštai,
Statinių paskirtys: vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.

Taikytini apribojimai:

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

vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis).

Statybos zona planuojam 3 m atstumo nuo sklypo ribų. Statinių atstumai iki gretimo sklypo ribos turi atitikti STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ nustatytus reikalavimus. 3 m atstumu nuo sklypo ribos gali būti statomi ne aukštesni kaip 8,5 m aukščio pastatai ir stogą turintys inžineriniai statiniai. Statant aukštesnius statinius, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Reglamente nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą. 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).

Pagal Alytaus miesto bendrojo plano keitimo (TPD registro Nr. T00084849) sprendinius želdynų tvarkymo klausimai sprendžiami žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentuose – detaliuose planuose bei techniniuose projektuose. Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo sklypuose privalomas priklausomųjų želdynų plotas pagal LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintą Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą turi sudaryti ne mažiau kaip 25 % žemės sklypo ploto.

Planuojamoje teritorijoje bus vykdoma netarši veikla, neturinti neigiamos įtakos gretimoms teritorijoms.

Pagrindiniame brėžinyje projektuojamus matmenų dydžius, specialiųjų žemės naudojimų sąlygų apribojimus bei kitų papildomų veiklos apribojimų plotus tikslinti geodezinių matavimų metu.

Planuojamos teritorijos susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra

Į planuojamą žemės sklypą numatomas įvažiavimas iš sklypo rytinės pusės (infrastruktūrai skirtos teritorijos – kaip ir detalijame plane, patvirtintame 1999-12-22 Alytaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 962).

Statant naujus pastatus reikalingas automobilių vietų skaičius turi būti įvertintas techninio projekto rengimo metu ir įrengtas planuojamame žemės sklype atsižvelgiant į pastatų paskirtį ir plotą pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Vienbučiams gyvenamiesiems pastatams: pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 m² – 1 vieta; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m², bet neviršija 140 m² – 2 vietos; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m² didesniui kaip 140 m² esančiam naudingajam plotui. Dvibučiams gyvenamiesiems namams: pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 140 m² – 2 vietos; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m² didesniui kaip 140 m² esančiam naudingajam plotui.

Šalia planuojamo žemės sklypo Putinų g. 66B yra nutiesti elektros, dujų, vandentiekio, buitinių nuotekų, dujų tinklai. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros skirstomųjų tinklų ar kitų inžinerinių tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Pastatų šildymui gali būti planuojamas geoterminis (oras-vanduo), kietu kuru arba dujomis pastato šildymo būdas. Galimi ir kiti, leistini šioje teritorijoje, pastatų šildymo būdai.

Pagal AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ išduotas planavimo sąlygas – planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas. Atsižvelgiant į UAB „Dzūkijos vandenys“ išduotų planavimo sąlygų reikalavimus, brėžiniuose yra pažymėtos vandentiekio tinklų apsaugos zonos, kurios patenka į planuojamą teritoriją.

Visais atvejais tiesiant naujus tinklus ar rekonstruojant (statant) esamų tinklų apsaugos zonose privalu laikytis planavimo sąlygose bei prisijungimo sąlygose nustatytų reikalavimų.

Ekspluatuojant statinius susidarančios buitinės atliekos turi būti rūšiuojamos, kaupiamos tam tikslui skirtuose sandariuose konteineriuose ir komunalinės įmonės išvežamos į atliekų surinkimo punktus.

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. Artimiausias gaisrinis hidrantas yra Pievų gatvėje, nutolęs nuo planuojamos teritorijos maždaug 200 metrų atstumu.

Prie planuojamo sklypo nėra kliūčių privažiuoti gaisriniais automobiliais.

Sprendinių pasekmių vertinimas

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka galiojančio Alytaus miesto bendrojo plano keitimo (TPD registro Nr. T00084849) sprendinius. Ne mažiau kaip 25 % planuojamos teritorijos numatoma skirti želdynams, įskaitant vejas ir gėlynus. Detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio aplinkai ir gretimoms teritorijoms neturės, nepažeis trečiųjų asmenų teisėtų interesų.