

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDRIEJI DUOMENYS. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

Rengiamo teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Žemės sklypų tarp Artojų, Pramonės ir Putinų gatvių Alytuje formavimo bei jų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymo detaliojo plano koregavimas (TPD reg. Nr. T00082896 koregavimas).

Koreguojamas detalusis planas patvirtintas Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-10-19 įsakymu Nr. DV-1285.

Planavimo organizatorius: Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktorius.

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

Planuojama teritorija: 0,6319 ha ploto žemės sklypas Sidabrio g. 16, Alytuje; nuosavybės teisė – Lietuvos Respublika, valstybinės žemės patikėjimo teisė – Alytaus miesto savivaldybė.

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 Sidabrio g. 16, kadastrinis Nr. 1101/0001:1239 naudojimo būdą iš komercinės paskirties objektų teritorijos į pramonės ir sandėliavimo objektų 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):

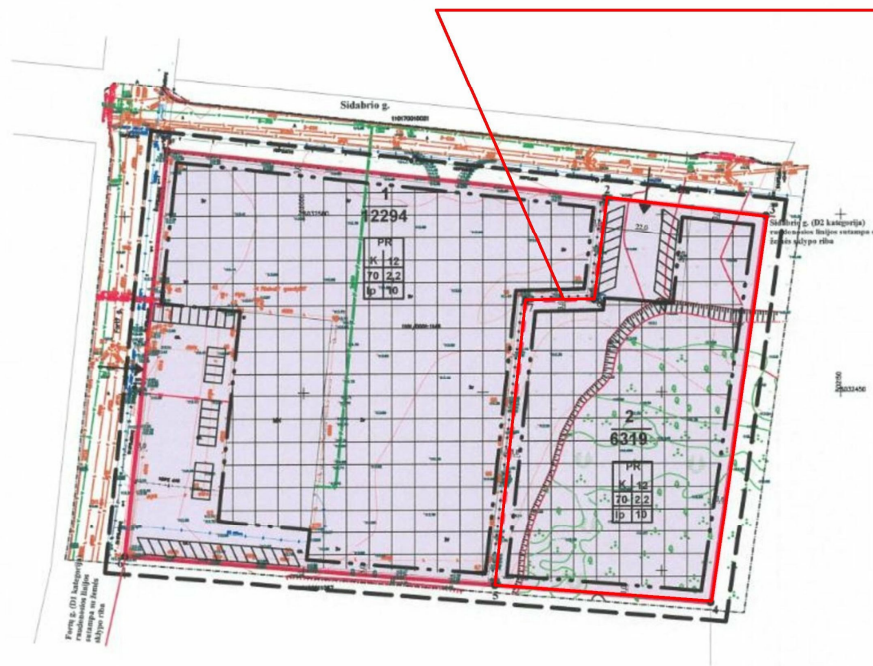
- LR Teritorijų planavimo įstatymu ir poįstatyminiais teisės aktais;
- LR Žemės įstatymu;
- LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu;
- Statybos techninių reglamentų reikalavimais;
- Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintos LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės 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 2022-09-05 įsakymu Nr. DV-896 „Dėl detaliojo plano rengimo ir planavimo tikslų nustatymo“;
- Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-09-15 įsakymu Nr. DV-935 „Dėl planavimo darbų programos tvirtinimo“;
- UAB „Dzūkijos vandenys“ 2022-09-21 išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG242365;
- Telia Lietuva, AB 2022-10-03 išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG244048;

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2022-09-21 išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG242435;
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2022-10-03 išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG244016;
- Vši Transporto kompetencijų agentūros 2022-09-23 išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG242762;
- Alytaus miesto savivaldybės administracijos 2022-10-13 išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG245734;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2022-09-23 išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG242763;
- Lietuvos kariuomenė 2022-09-26 išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG242891.

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

Galiojančiame Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-10-19 įsakymu Nr. DV-1285 patvirtintame detaliojo plano koregavime, žemės sklypui Sidabrio g. 16, Alytuje, nustatyti teritorijos tvarkymo reglamentai: žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, užstatymo tankis – 70 %, užstatymo intensyvumas – 2,2, maksimalus pastatų aukštingumas – 12 m.

PLANUOJAMA TERITORIJA



Ištrauka iš Žemės sklypų tarp Artojų, Pramonės ir Putinų gatvių Alytuje formavimo bei jų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymo detaliojo plano koregavimo (patvirtintas 2018-10-19 Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. DV-1285, TPD reg. Nr. T00082896)

Žemės sklypui Sidabrio g. 16, Alytuje, registruoti apribojimai – specialiosios žemės naudojimo sąlygos (pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą): aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis).

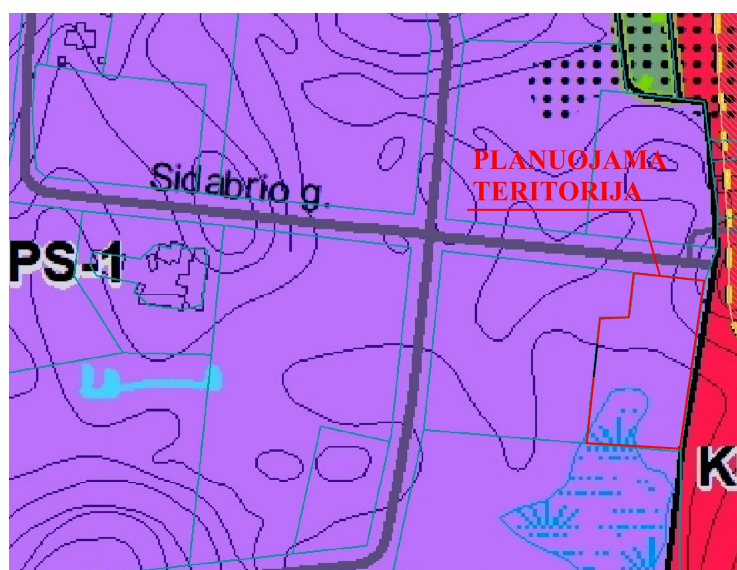
Žemės sklype Sidabrio g. 16, Alytuje, registruotų statinių nėra.

Planuojamas žemės sklypas šiaurinėje pusėje ribojasi su D kategorijos Sidabro gatve (D kategorijos gatvėms minimalus atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų yra 12 m), vakarinėje pusėje ribojasi su žemės sklypu Fortų g. 12, pietinėje pusėje – su Fortų g. 10 žemės sklypu, rytinėje pusėje su Putinų g. 29A žemės sklypu. Planuojamas žemės sklypas nesiriboja su gyvenamosiomis teritorijomis. Sidabrio gatvės raudonosios linijos sutampa su registruoto žemės sklypo Sidabrio g. 16 (kad. Nr. 1101/0001:1239) ribomis.



Pagal galiojančio Alytaus miesto bendrojo plano keitimo (TPD registro Nr. T00084849) sprendinius, planuojama teritorija patenka į pramonės ir sandėliavimo funkcinę zoną (teritoriją pažymėtą indeksu PS-1), kurioje maksimalus užstatymo intensyvumas negyvenamajai teritorijai yra 2,2, didžiausias leistinas aukštų skaičius/aukštis –5 a./20 m.

Planuojamas žemės sklypas nepatenka į gamtinio karkaso, saugomas ir paveldo objektų teritorijas. Artimiausia kultūros paveldo objekto teritorija – Alytaus tvirtovės I-ojo forto fragmentai (kodas 30526), yra nutolusi nuo planuojamos teritorijos daugiau kaip 15 metrų.



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

Nagrinėjama teritorija

Rengiant Žemės sklypų tarp Artojų, Pramonės ir Putinų gatvių Alytuje formavimo bei jų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymo detaliojo plano koregavimo (TPD reg. Nr. T00082896 koregavimas) sprendinius numatoma keisti mažesnėje kaip kvartalas suplanuotos teritorijos dalyje, todėl vadovaujantis eritorijų planavimo įstatymo 17 straipsnio nuostatomis bei atsižvelgiant į 2022-09-15 Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. DV-935 patvirtintos planavimo darbų programos reikalavimus, papildomai nagrinėjama (numatomų sprendinių įtaką patirianti) teritorija, atitinkanti kvartalo apibrėžtį, kuri vakarinėje pusėje apribota Fortų gatve bei pramonės ir sandėliavimo objektų žemės sklypais, pietinėje pusėje apribota Pievų gatve, šiaurinėje pusėje apribota Sidabrio gatve ir rytinėje pusėje – Putinų gatve.

Ši kvartalo dydžio nagrinėjama teritorija galiojančio Alytaus miesto bendrojo plano keitimo (TPD registro Nr. T00084849) sprendiniuose patenka į pramonės ir sandėliavimo funkcinę zoną (teritoriją pažymėtą indeksu PS-1) bei į paslaugų zoną KD-1 (teritoriją pažymėtą indeksu KD-1). PS-1 funkcinėje zonoje maksimalus užstatymo intensyvumas negyvenamajai teritorijai yra 2,2, didžiausias leistinas aukštų skaičius/aukštis – 5a./20 m. KD-1 funkcinėje zonoje maksimalus užstatymo intensyvumas negyvenamajai teritorijai yra 2,0, didžiausias leistinas aukštų skaičius/aukštis – 5 a./20 m. Pagal Alytaus miesto bendrojo plano keitimo sprendinius (funkcinės zonos PS-1 ir KD-1) ši planavimo darbų programoje nurodyta nagrinėjama teritorija prioritetiškai yra skirta negyvenamosios paskirties pastatų statybai: gamybos, pramonės, sandėliavimo, paslaugų ir kitų pastatų statybai.

Nagrinėjamoje teritorijoje esančiam žemės sklypui Putinų g. 25` Alytaus miesto savivaldybės valdybos 2001-09-19 sprendimu Nr 440 patvirtiname detalajame plane yra nustatyta kita naudojimo paskirtis – gyvenamoji teritorija (sodybinis užstatymas). Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamos įtakos gyvenamajai teritorijai neturės. Planuojamas žemės sklypas Sidabrio g. 16 tiesiogiai nesiriboja su gyvenamosiomis teritorijomis. Alytaus miesto bendrojo plano keitime numatyta, kad bendruoju atveju sanitarinės apsaugos zonos turi tilpti žemės sklype, kuriame vykdoma ar planuojama ūkinė veikla. Taip pat Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2022-10-03 išduotose planavimo sąlygomis Nr. REG244016 nurodyta, kad privalu užtikrinti, kad gyvenamosios paskirties teritorijos nepatektų į esamų ar planuojamų objektų sanitarinės apsaugos zonas, bei nurodyta, kad privalu vadovautis Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.

Nagrinėjamoje teritorijoje vyrauja kitos paskirties komerciniams, pramonės ir sandėliavimo paskirties pastatams statyti skirti žemės sklypai, kurių dydis svyruoja nuo 60 iki 160 arų. Dalis šių sklypų yra užstatyti negyvenamosios paskirties pastatais.

Šioje kvartalo dydžio nagrinėjamoje teritorijoje inžinerinė infrastruktūra yra išvystyta: Sidabrio, Putinų, Fortų ir Pievų gatvėse ir yra nutiesti visi reikalingi inžineriniai tinklai: elektros, ryšių, vandentiekio, nuotekų ir dujų 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 teisėtą interesų.



Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-09-15 įsakymu Nr. DV-935 patvirtintoje Planavimo darbų programoje numatyta nagrinėjama teritorija

PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI

Žemės sklypas Sidabrio g. 12, Alytuje nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, valstybinės žemės patikėtinis – Alytaus miesto savivaldybė. Atsižvelgiant į nustatytus teritorijų planavimo dokumento rengimo uždavinius, šiuo detaliojo plano koregavimu keičiamas žemės sklypo Sidabrio g. 16 (kadastrinis Nr. 1101/0001:1239) naudojimo būdas iš komercinės paskirties objektų teritorijos į pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, koreguojami kiti teritorijos naudojimo reglamentai atsižvelgiant į Alytaus miesto bendrojo plano sprendinius.

Planuojamos teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės sklypas Nr.1- 6319 m²:

teritorijos naudojimo tipas – pramonės ir sandėliavimo teritorija (PR),

žemės naudojimo paskirtis – kita (KT),

žemės naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P),

užstatymo tipas – pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas (pi)

leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 12 m (altitudė 125 m)

užstatymo tankis – 70 % ,

užstatymo intensyvumas – 2,2

priklausomųjų želdynų teritorijos dalis – 10% ,

pastatų aukštų skaičius – 1-4 aukštai,

statinių paskirtys: gamybos, pramonės ir sandėliavimo paskirties pastatai ir statiniai.

Taikytini apribojimai:

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą): aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis).

Statybos zona planuojamame žemės sklype nurodyta 3 m atstumus nuo sklypo ribų. STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“ yra nurodyta, kad atstumas nuo gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių iki sklypo ribos turi būti nustatomas pagal 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. Aukštesniems kaip 8,5 m statiniams, statomiems 3 m ir didesniu atstumu nuo sklypo ribos, šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valstybinės žemės valdytojo rašytinį sutikimą. Pagrindiniame brėžinyje papildomai yra nurodyta statybos riba 12 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).

Statinių aukštis neturi viršyti 125 metrų altitudės.

Alytaus miesto bendrojo plano keitimo (TPD registro Nr. T00084849) Aiškinamojo rašto Teritorijos naudojimo reikalavimų 2.4.2 lentelėje pramonės ir sandėliavimo funkcinę zonai PS-1 yra nurodytas tekstinio reikalavimo indeksas XV numato, kad: 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. Bendruoju 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. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2022-10-03 išduotose planavimo sąlygomis Nr. REG244016 nurodyta, kad privalu užtikrinti, kad gyvenamosios paskirties teritorijos nepatektų į esamų ar planuojamų objektų sanitarinės apsaugos zonas.

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

Įvažiavimas į planuojamą žemės sklypą yra iš Sidabrio gatvės. Pastatams eksploatuoti reikalingas automobilių vietų skaičius planuojamame žemės sklype turi būti įvertintas atsižvelgiant į pastatų paskirtį ir plotą pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ techninio projekto rengimo metu: gamybos ir pramonės paskirties pastatams – 1 vieta 100 m² darbo patalpų ploto; sandėliavimo paskirties pastatams – 1 vieta 200 m² sandėlių ploto.

Šalia planuojamos teritorijos (Sidabrio gatvėje) yra visi reikiami inžineriniai tinklai. elektros, dujų, ryšių, šilumos, vandentiekio ir nuotekų 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 reikalavimais, 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 šalia planuojamo žemės sklypo, Sidabrio gatvėje, esantis antžeminis hidrantas. Kitas antžeminis hidrantas yra Fortų gatvėje, nutolęs ne didesniu kaip 200 m atstumu nuo planuojamo žemės sklypo Sidabrio 16.

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