

# ŽEMĖS SKLYPO MEDELYNŲ G. 4, ALYTUJE, RIBŲ FORMAVIMO DETALIOJO PLANO KEITIMAS

(TPD REG. NR. T00006128 KEITIMAS)

## SPRENDINIAI

### AIŠKINAMASIS RAŠTAS

#### 1. Įvadas

Teritorijų planavimo dokumentas rengiamas LR teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS) TPD Nr. K-VT-11-21-789.

**TPD lygmuo:** vietovės.

**TPD rūšis:** Kompleksinis (detalusis planas).

**Planuojama teritorija:** apie 0,3022 ha.

**Planavimo pagrindas:** Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-12-20 įsakymas Nr. DV-1398 „Dėl detaliojo plano keitimo rengimo, planavimo tikslų ir uždavinių nustatymo“ (registracijos Nr. TPDRIS REG204214, 2021-12-20).

**TPD planavimo tikslai ir uždaviniai:** derinti fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių, savivaldybių ir valstybės interesus dėl teritorijos naudojimo ir veiklos plėtojimo teritorijoje sąlygų, suformuoti naujus žemės sklypus, sujungti žemės sklypą (unikalus Nr. 1101-0009-0144) su vienu iš naujai suformuotų įsiterpusiu valstybiniu žemės sklypu, nustatyti suformuotų žemės sklypų naudojimo reglamentus.

**TPD organizatorius:** Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Rotušės a. 4, Alytus, tel. (8 315 55102, info@alytus.lt).

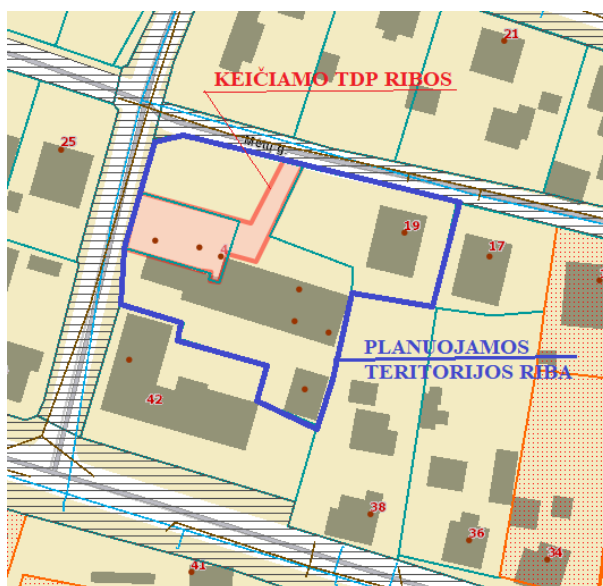
**TPD rengėjas:** Gailutė Zimnickienė, individualios veiklos vykdymo pažyma Nr. 477936, S. Dariaus ir S. Girėno g. 3, Alytus, tel. (8 688)56966, el. p. [gailute@zimnickas.eu](mailto:gailute@zimnickas.eu).

**TPD projekto vadovė:** Gailutė Zimnickienė, architektė, projekto vadovė, atestato Nr. A722, tel. (8 688)56966, el. p. [gailute@zimnickas.eu](mailto:gailute@zimnickas.eu).

**Galiojantis detalusis planas (dabar keičiamas), kurio registracijos Nr. TPD registre T00006128,** yra patvirtintas Alytaus miesto savivaldybės tarybos 2004-07-01 sprendimu Nr. T-131. Šio TPD sprendiniuose planuojamoje teritorijoje buvo suformuoti du žemės sklypai: 136 m<sup>2</sup> ploto infrastruktūros teritorijos I ir 324 m<sup>2</sup> ploto komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektų teritorijos K1 žemės sklypas. Komercinės paskirties objektų teritorijos žemės sklypas buvo suformuotas esamų pastatų (garažai unikalūs Nr. 11/981-0056-04-9:0001 (4G1p), 1198-1005-6027 (5G1p) ir plovykla unikalūs Nr. 1198-1005-6060 (6H1p), 1198-1005-6070 (7H1p)) eksploatavimui. Sprendiniuose nustatyti žemės sklypo naudojimo reglamentai: žemės naudojimo būdas K1 (komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektų teritorijos), leistinas pastatų aukštingumas -1-2 aukštai, užstatymo tankumas 70 % ir intensyvumas 1,4. Inžinerinės infrastruktūros žemės sklypas buvo suformuotas kaip kelias privažiavimui prie planuojamo sklypo ir greta esančių garažų teritorijos iš Mėtų gatvės.



1.1 PAV. KEIČIAMO DETALIOJO PLANO T00006128, PATVIRTINTO 2004-07-01 ALYTAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMU NR. T-131, PAGRINDINIS BRĖŽINYS



1.2 PAV. PLANUOJAMA TERITORIJA KEIČIAMO DETALIOJO PLANO T00006128 KONTEKSTE

## 2. 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 GM-1. Tai gyvenamoji mažo užstatymo intensyvumo zona (jos indeksas erdviųjų duomenų specifikacijoje U\_GG\_M\_F). Pagal bendrojo plano keitimo sprendinius šioje zonoje galimi teritorijos naudojimo tipai yra TI - inžinerinės infrastruktūros teritorija (tai teritorija, skirta susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektams), PA – paslaugų teritorija (teritorija, skirta viso miesto ar jo rajono gyventojų aptarnavimui reikalingiems prekybos, paslaugų objektams, administracinės paskirties pastatams, kitiems negyvenamosios paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesusijusi su taršia gamyba), GV - vienučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (ekstensyviai užstatyta teritorija, skirta vieno ir dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatų kvartalams su šios teritorijos gyventojų aptarnavimui reikalinga paslaugų, socialine, inžinerine ir kita infrastruktūra, rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais).

Planuojamai teritorijai būdingas daigafunkciškumas. Ji šliejasi prie vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų rajono. Tačiau yra šio rajono prieigose, šalia Medelyno gatvės, kuri tarnauja kaip

pagrindinis įvažiavimas į gyvenamąjį rajoną. Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos jau yra komercinės paskirties objektų, kuriuose teikiamos įvairios paslaugos rajono gyventojams.

### **2.1 Žemės sklypo Nr. 1 naudojimo reglamentai**

Planuojamas naujas sklypo Nr. 1 plotas 444 m<sup>2</sup>. Jį sudaro trys dalys: sklypo dalies Nr. 1A plotas 31 m<sup>2</sup>, sklypo dalies Nr. 1B plotas 89 m<sup>2</sup>, senosios sklypo dalies Nr. 1C plotas 324 m<sup>2</sup>. Esamas žemės sklypas priklauso Lietuvos Respublikai, nuomininkai fiziniai asmenys. Žemės sklypas buvo suformuotas keturių pastatų eksploatavimui (du pastatai – garažai ir du pastatai - lengvųjų automobilių plovyklos).

Vadovaujantis dabar keičiamo detaliojo plano T00006128 sprendiniais 2005 metais buvo parengtas projektas pastatų rekonstrukcijai ir pradėti statybos darbai, įrengti inžinerinių tinklų įvadai. Statybos objektas – automobilių plovykla su administracinėmis patalpomis, vandentiekio tinklais ir nuotekų išvadu. Statybos leidimas NR-8 išduotas 2005-04-08. Jo galiojimo laikas iki 2015-04-08. Pagal dabar galiojančius teisės aktus jo galiojimas neterminuotas. Žemės sklypui nustatyti naudojimo reglamentai:

- žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorija,
- pastatų aukštingumas 1-2 aukštai (dabar nustatomas aukštis metrais iki 8 m);
- užstatymo tankumo (UT - 50 %);
- užstatymo intensyvumo (UI - 1,0);
- užstatymo tipas – laisvo planavimo;
- priklausomųjų želdynų ploto norma – 20(5) %.

Teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija PA. Tai teritorija, skirta viso miesto ar jo rajono gyventojų aptarnavimui reikalingiems prekybos, paslaugų objektams, administracinės paskirties pastatams, kitiems negyvenamosios paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesusijusi su taršia gamyba. Reglamentuojamas maksimalus leistinas pastato aukštis 8 metrai, užstatymo tipas – laisvo planavimo. Statybos zonos riba pagal anksčiau rengto keičiamo detaliojo plano sprendinius šiaurinė ir šiaurės rytinė statybos ribos nutolusios nuo sklypo ribų tik 0,5 m, o pietinė ir pietrytinė statybos riba sutampa su sklypo ribomis, nes sklype Medelyno g. 4 buvę dabar rekonstruojami pastatai sublokuoti su šalia esančių garažų pastatu.

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. 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), komercinės paskirties objektų teritorijoms K gamtiniame karkase turėtų būti nustatyta priklausomųjų želdynų plotų norma 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 5 %.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Elektroninių ryšių tinklų ir elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyriaus, vienuoliktasis skirsnis).
2. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyriaus dešimtas skirsnis).
3. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyriaus ketvirtasis skirsnis).
4. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyriaus šeštasis skirsnis).
5. Aerodromo apsaugos zonos (III skyriaus pirmasis skirsnis).

Siūlomi servitutai:

1. S2 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis daiktas).
2. S3 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (Viešpataujantis daiktas).
3. S4 – teisė aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – nustatomas inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose.

### **2.2 Žemės sklypo Nr. 2 naudojimo reglamentai**

Žemės sklypas suformuotas esamų keturių pastatų – garažų (unikalūs numeriai 1198-1005-6016, 1198-1005-6027, 1198-1005-6038, 1198-0006-5014) eksploatavimui. Formuojamo sklypo plotas 1687 m<sup>2</sup>. Teritorijos naudojimo tipas - inžinerinės infrastruktūros teritorija TI. Teritorija, skirta susisiekimo ir

inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektams. Teritorijos naudojimo būdas II - susisiekimui ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos. Leistinas pastatų aukštis 6 metrai, leistinas užstatymo tankumas 37 %, užstatymo intensyvumas - 0,8, užstatymo tipas – laisvo planavimo.

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), nustatyta priklausomųjų želdynų plotų norma susisiekimui ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijoms II gamtiniame karkase – 25 %. Apraše nurodyta priklausomųjų želdynų dalis, kuri gali būti kompensuojama apraše nurodytais būdais (vertikalūs želdinimai ir kt.). Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų sudedamoji procentinė dalis 10 %. Taikant kompensavimą vertikaliu apželdinimu (apželdinant statinių sienas), turi būti apželdinamas tris kartus didesnis plotas už kompensuojamą plotų normos dalį. Priklausomasis želdynas turėtų būti įrengtas šiaurės vakarinėje planuojamo sklypo dalyje.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyriaus dešimtas skirsnis).
2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyriaus ketvirtasis skirsnis).
3. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyriaus šeštasis skirsnis).
4. Aerodromo apsaugos zonos (III skyriaus pirmasis skirsnis).

Siūlomi servitutai:

1. S1 - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas).
2. S2 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas).
3. S3 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).
4. S4 – teisė aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – nustatomas inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose.

### **2.3 Žemės sklypo Nr. 3 naudojimo reglamentai**

Žemės sklypas Nr. 3 formuojamas iš dviejų dalių Nr. 3A ir Nr. 3B. Prie esamo sklypo Mėtų g. 19, kadastrinis Nr. 1101/0009:144, kurio plotas 866 m<sup>2</sup> (žymėjimas brėžinyje Nr. 3A) prijungiamas įsiterpęs žemės sklypas (žymėjimas brėžinyje 3B).

Pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimo Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ 2.15 papunktį laisvos valstybinės žemės plotai, įsiterpę tarp privačių žemės sklypų ar (ir) išnuomotų valstybinės žemės sklypų, taip pat privačių arba išnuomotų valstybinės žemės sklypų ir kelių (gatvių) ar miškų sklypų (plotų), jeigu šiuose plotuose negalima suformuoti racionalaus dydžio ir ribų žemės sklypų, Nacionalinės žemės tarnybos vadovo ar jo įgalioto teritorinio padalinio vadovo sprendimu gali būti parduodami ne aukciono būdu besiribojančių Nekilnojamojo turto registre įregistruotų privačios žemės sklypų savininkams arba išnuomojami besiribojančių valstybinės žemės sklypų nuomininkams. Įsiterpęs žemės sklypas mažesnis nei 400 m<sup>2</sup>.

Keičiamo detaliojo plano T00006128 sprendiniuose buvos suformuotas atskiras 136 m<sup>2</sup> ploto inžinerinės infrastruktūros žemės sklypas – privažiavimo kelias prie žemės sklypo Medelyno g. 4 iš Mėtų gatvės. Šis sklypas nebuvo įregistruotas nekilnojamojo turto registre. Pakeičiamas privažiavimo kelio susikirtimo su Mėtų gatve kampas iš smailiojo kampo į statųjį. Eismo saugumo požiūriu tai saugesnis variantas. Šis privažiavimas reikalingas tik privažiavimui prie žemės sklype Medelyno g. 4 statomo komercinės paskirties objekto, bet ir prie planuojamoje teritorijoje esančių garažų devynių boksų. Todėl netikslinga privažiavimo kelią formuoti kaip atskirą valstybinės žemės sklypą. Šis privažiavimo kelias paliekamas garažų eksploatavimui suformuotame sklype. O privažiavimui prie statomo komercinio pastato iš Mėtų gatvės siūloma nustatyti kelio servitutą S2.

Teritorijos naudojimo tipas GV – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija, teritorijos naudojimo būdas G1 – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Leistinas pastatų aukštis 10 metrų, leistinas užstatymo tankumas 30 %, užstatymo intensyvumas – 0,4, užstatymo tipas – sodybinio užstatymo.

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), nustatyta priklausomųjų želdynų plotų norma vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoms G1 gamtiniame karkase – 35 %. 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 5 %.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyriaus dešimtas skirsnis).
2. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyriaus šeštasis skirsnis).
3. Aerodromo apsaugos zonos (III skyriaus pirmasis skirsnis).

### **3 Inžineriniai tinklai. Nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos**

Planuojamoje teritorijoje ir jos prieigose yra centralizuoti buitinių nuotekų tinklai, vandentiekio tinklai, skirstomieji dujotiekio tinklai, požeminiai orinės elektros tinklai. Žemės sklype Medelyno g. 4 statomam komercinės paskirties pastatui įrengti visų inžinerinių tinklų įvadai. Prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų prijungtas ir žemės sklype Mėtų g. 19 esantis vienbutis gyvenamasis namas. Planuojamoje teritorijoje esantys garažų pastatai prijungti prie elektros tinklų.

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 (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) didesnio kaip 5 barų, bet ne didesnio kaip 16 barų slėgio dujotiekių vamzdynų apsaugos zonos ribos yra po 2 metrus į abi puses nuo vamzdyno sienelės (III skyriaus 6 skirsnis).
- 5) Aerodromų apsaugos zonos (III skyriaus pirmasis skirsnis).

Planuojama teritorija patenka į Alytaus aerodromo apsaugos zoną (zona „D“). Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 125 metrų.

Sklypuose suplanuotas servitutas S4 (tarnaujantis daiktas) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas - nustatomas inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose.

### **4 Susisiekimo sistema**

Planuojama teritorija yra dviejų D kategorijos gatvių Medelyno ir Mėtų gatvių sankirtoje. Įvažiavimai į sklypus Nr. 1 (Medelyno g. 4) ir Nr. 2 planuojamas iš abiejų gatvių. Įvažiavimas į sklypą Nr. 3 (Mėtų g. 19) planuojamas tik iš Mėtų gatvės.

Žemės sklype Nr. 2, kuris suformuotas esamų garažų pastatų eksploatavimui, siūlomi du kelio servitutai S1 ir S2. S1 kelio servitutas reikalingas tam, kad pietuose besiribojančio sklypo Kauno g. 42 savininkai ir naudotojai galėtų privažiuoti prie jų sklype esančios automobilių stovėjimo aikštelės. Servitutas S2 planuojamas privažiavimui prie žemės sklype Medelyno g. 4 statomo komercinės paskirties objekto, kaip ir buvo numatyta anksčiau rengto keičiamo detaliojo plano sprendiniuose. Įvažiavimų vieta į komercinės teritorijos žemės sklypą Medelyno g. 4 sąlyginė. Ji gali būti tikslinama, rengiant statinių techninius projektus, nekoreguojant detaliojo plano sprendinių.

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. Automobilių stovėjimo vietų poreikis nustatomas, vadovaujantis STR 2.06.04 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Pagrindiniai reikalavimai" 30 lentele, rengiant statinių techninius arba techninius darbo projektus. Automobilių stovėjimo aikštelės įrengiamos sklypų ribose.

## 5. 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 priešgaisriniai 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 Kauno gatvėje, ties Kauno-Medelyno gatvių sankirta. Tai antžeminis gaisrinis hidrantas numeris 73, kurio skersmuo 100. Jis nutolęs nuo planuojamos teritorijos į pietus apie 50 metrų.



5.1 pav. Gaisrinių hidrantų schema (UAB „Dz9kijos vandenys“ duomenys)

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

Planuojamoje teritorijoje vyrauja miestietiškas kraštovaizdis, labai pakeistas žmogaus veiklos. Tačiau planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso nacionalinės svarbos Nemuno vidurupio migracijos koridorių. Nors migracinio koridoriaus geoekologinis potencialas yra pažeistas užstatymo, gatvių, nepaisant to, jis išlieka reikšmingas geosisteminiu migraciniu požiūriu. Pagal Alytaus miesto bendrojo plano keitimo sprendinius tai stipriai pažeisto (degraduoto) gamtinio karkaso teritorija. Perstatant, pertvarkant kompaktiškai užstatytas (pažeistas, stipriai pažeistas (degraduotas)) gamtinio karkaso teritorijas miestuose, miesteliuose, kitose urbanizuotose ar urbanizuojamose teritorijose, išsaugomi esami pavieniai medžiai ir (ar) jų grupės. Sklype Nr. 2 rekomenduojama išsaugoti esamus keturis medžius.

Pagal bendrojo plano keitimo sprendinių kraštovaizdžio tvarkymo brėžinį planuojamai teritorijai taikoma gamtinio karkaso teritorijų tvarkymo kryptis M4 – urbanizuotų gamtinio karkaso teritorijų tvarkymas. Urbanizuotos gamtinio karkaso teritorijos M4 tai užstatytos teritorijos, praradusios natūralią gamtovaizdžio struktūrą ir vertingiausias gamtinius elementus ir negalintys atlikti ekologinio kompensavimo funkcijų (Bendrojo plano keitimo esamos būklės analizės etape jos buvo įvardytos kaip pažeisto geoekologinio potencialo teritorijos). Šios teritorijos dėl užimamos padėties negali būti eliminuojamos iš Alytaus miesto

gamtinio karkaso sistemos. Pagrindinis uždavinys – nebloginti jų geoekologinio potencialo. Šiose teritorijose prioritetas teikiamas miesto žaliųjų plotų sistemos grandžių – atskirųjų rekreacinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynų palaikymui ir formavimui.

Teritorijoje jau yra esamas užstatymas, kuris lėmė formuojamų žemės sklypų konfiguraciją. Žemės sklypas Medelyno g. 4, kurio kadastrinis Nr. 1101/0009:185 (detaliojo plano keitimo sprendiniuose įvardijamas kaip sklypas Nr.1) buvo suformuotas detaliojo planu, patvirtintu Alytaus miesto savivaldybės tarybos 2004-07-01 sprendimu Nr. T-131, galiojant visai kitai teisinei bazei. Tada nebuvo suplanuota teritorija automobilių stovėjimui, priklausomiesiems želdynams, buvo numatytas net 70 % užstatymo tankis. Vadovaujantis šio detaliojo plano sprendiniais buvo parengtas statybos techninis projektas, gautas tebegaliojantis statybos leidimas (2005-04-08 Leidimas vykdyti statybos darbus Nr. NR-8), pradėti statybos darbai, suprojektuoto pastato užstatymo plotas 221 m<sup>2</sup>. Tam, kad sudaryti sąlygas vykdyti anksčiau suplanuotą veiklą ir patenkinti reikalavimą sklype Nr. 1 turėti priklausomųjų želdynų, detaliojo plano keitimo sprendiniuose anksčiau suformuotas 324 m<sup>2</sup> ploto žemės sklypas didinamas iki 444 m<sup>2</sup>. Kadangi planuojama teritorija yra gamtiniame karkase, detaliojo plano sprendiniuose siekiama minimaliai didinti technogenine danga padengto paviršiaus plotą. Tai lėmė sudėtingą žemės sklypo Nr. 1 konfiguraciją. Automobilių stovėjimo aikštelė suplanuota prie jau esamo privažiavimo kelio (parkuojami automobiliai gali manevruoti privažiavimo zonoje, nes kelias tarnaus tik privažiavimui prie esamų septynių garažų boksų ir prie planuojamo komercinio pastato) be to automobilių stovėjimo aikštelės įrengimas prie pat Medelyno – Mėtų gatvių sankryžos būtų pavojingas eismo saugumo požiūriu. Esant planuojamai sklypo konfiguracijai, atsiranda galimybė priklausomųjų želdynų įrengimui. Žemės sklype Nr. 1 pagal galiojančią statybos leidimą statomo pastato užstatymo plotas 221 m<sup>2</sup>. Leistinas sklypo užstatymo tankis 50 %. Užstatymo plėtimas sklype Nr. 1 neplanuojamas.

Žemės sklypas esamų garažų eksploatavimui (detaliojo plano sprendiniuose įvardijamas kaip Nr. 2) suformuotas 1687 m<sup>2</sup> ploto. 619 m<sup>2</sup> plotą užima esami pastatai, 683 m<sup>2</sup> plotą užima esami privažiavimo keliai (kelio servituto S1 užimamas plotas 339 m<sup>2</sup>, kelio servituto S2 plotas 215 m<sup>2</sup> ir likusieji privažiavimai, nepatenkantys į servitutų plotą - 80 m<sup>2</sup> privažiavimui prie garažų boksų, esančių šiaurės rytinėje dalyje prie sklypo Nr. 3 pietinės ribos, ir 49 m<sup>2</sup> privažiavimui prie boksų, esančių rytinėje sklypo dalyje). 385 m<sup>2</sup> sklypo ploto skirta priklausomiesiems želdynams. Kadangi planuojama teritorija patenka į gamtinį karkasą, 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), nustatyta priklausomųjų želdynų plotų norma susisiekiimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijoms II gamtiniame karkase – 25 %. 1687 m<sup>2</sup> ploto žemės sklype priklausomieji želdynai turėtų užimti 422 m<sup>2</sup> (10 % priklausomųjų želdynų galima kompensuoti vertikaliuoju želdinimu). Sklypo Nr. 2 šiaurės vakarinė dalis, esanti prie Medelyno-Mėtų gatvių sankryžos gali būti panaudojama tik priklausomųjų želdynų įrengimui, kaip ir nurodyta sprendinių pagrindiniame brėžinyje.

Žemės sklypo Nr. 3 leistinas užstatymo tankis yra 30 % ir atitinka Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus.

Planuojant želdynų plotus, vadovujamasi 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 susisiekiimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos I2 žemės sklypui nustatyta 25 (10) %, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypui 35 (5)% priklausomųjų želdynų plotų normos, komercinės paskirties objektų teritorijos žemės sklypui 20 (5) % priklausomųjų želdynų ploto norma. Skliaustuose nurodyta priklausomųjų želdynų dalis, kuri gali būti kompensuojama apraše nurodytais būdais (vertikalusis želdinimas ir kt.). Priklausomųjų želdynų plotų normos nustatomos, norint išlaikyti optimalų užstatytų žemės sklypų ir apželdintų plotų santykį, gerinti aplinkos kokybę, tenkinti visuomenės sveikos gyvenamos 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 tipai - susisiekiimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų

teritorija TI, paslaugų teritorija PA, vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija GV. 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“.

Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ lentelę Nr. 32<sup>1</sup> nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų ir garažų, kai automobilių skaičius 5-10 vnt., leistinas atstumas iki gyvenamųjų namų 5 metrai. Pagal STR punktą 123.4. \* atstumas matuojamas nuo įvažiavimo / išvažiavimo vartų ir vėdinimo sistemos oro šalinimo angų iki patalpų varstomų langų ir vėdinimo sistemos oro ėmimo angų. Žemės sklypo Nr. 2 šiaurinėje dalyje yra 9 boksai, kurių durys atgręžtos į gyvenamąjį namą, esantį žemės sklype Mėtų g. 19. Mažiausiais atstumais nuo garažo vartų iki esamo namo 7,3 metro. Naujas užstatymas sklype Nr. 3 planuojamas 15 metrų atstumu nuo esamų garažų vartų. Be to tarp garažų ir gyvenamojo namo yra aukšta tujų gyvatvorė. Planuojamo sklypo Nr. 2 pietinėje dalyje esantys garažų boksai, kurių durys nukreiptos į pietus, nuo gretimame sklype Kauno g. 38 esančio gyvenamojo namo nutolę daugiau nei 25 m.



5.1 pav. Situacijos schema. STR reikalaujami atstumai nuo garažų iki vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų

Projekto vadovė

Gailutė Zimnickienė (Atestatas Nr. A722)