

DETALIOJO PLANO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRI DUOMENYS

1.1. Detaliojo plano darbų organizatorius – Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktorius (buveinės adresas Rotušės a. 4, LT-62504 Alytus, įm.k. 188706935)

1.2. Detaliojo plano iniciatorius: D.L., K.L.

1.3. Detaliojo plano rengėjas: MB „Moderni architektūra“, įm.k. 305010866, V. Krėvės pr.82a-33, Kaunas;

1.4. Detaliojo plano projekto vadovas: Raimonda Razulevičienė, kvalifikacijos atestato Nr. A 257.

1.5. Planuojama teritorijos dislokacijos vieta: žemės sklypas (kad. Nr. 1101/0031:0320);

1.6. Detaliojo plano koregavimo tikslas: 2017 m. Rugsėjo mėn. 21 d. Nr. DV-1144 Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu dėl žemės sklypo (kad. nr. 1101/0031:320) Raižių g. 1, Alytaus m. sav. detaliojo plano patvirtinimo, statybinės zonos koregavimas nekeičiant pagrindinių reglamentų.

Detaliojo plano koregavimas atliktas vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr.D1-8 (redakcija nuo 2021-07-01/2021-10-31) 6 skyriaus, šeštojo skirsnio „Detaliųjų planų keitimas ir koregavimas“ 318 punktu. 318.3. vadovaujantis šio straipsnio 9, 10 dalimis ir Taisyklių 320 punktu, Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje nustatytais atvejais savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu.

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka, žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro bei statytojo pateikti duomenys.

1.7. Duomenys apie patvirtintą detalų planą

Pagal patvirtinto 2017 m. Rugsėjo mėn. 21 d Alytaus m. savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr.DV-1144, detaliojo plano sprendinius, žemės sklypui Nr. 8, žemės sklypo (kad.Nr. 1101/0031:320);

nustatyti šie pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai (detaliajame plane žemės sklypas Nr. 8):

Kadastrinis Nr.: 1101/0031:320

Bendras plotas – 0.0710 ha;

Pagrindinė naudojimo paskirtis - kita;

Žemės naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos (G1);

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas: 25 %

Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 0,40.



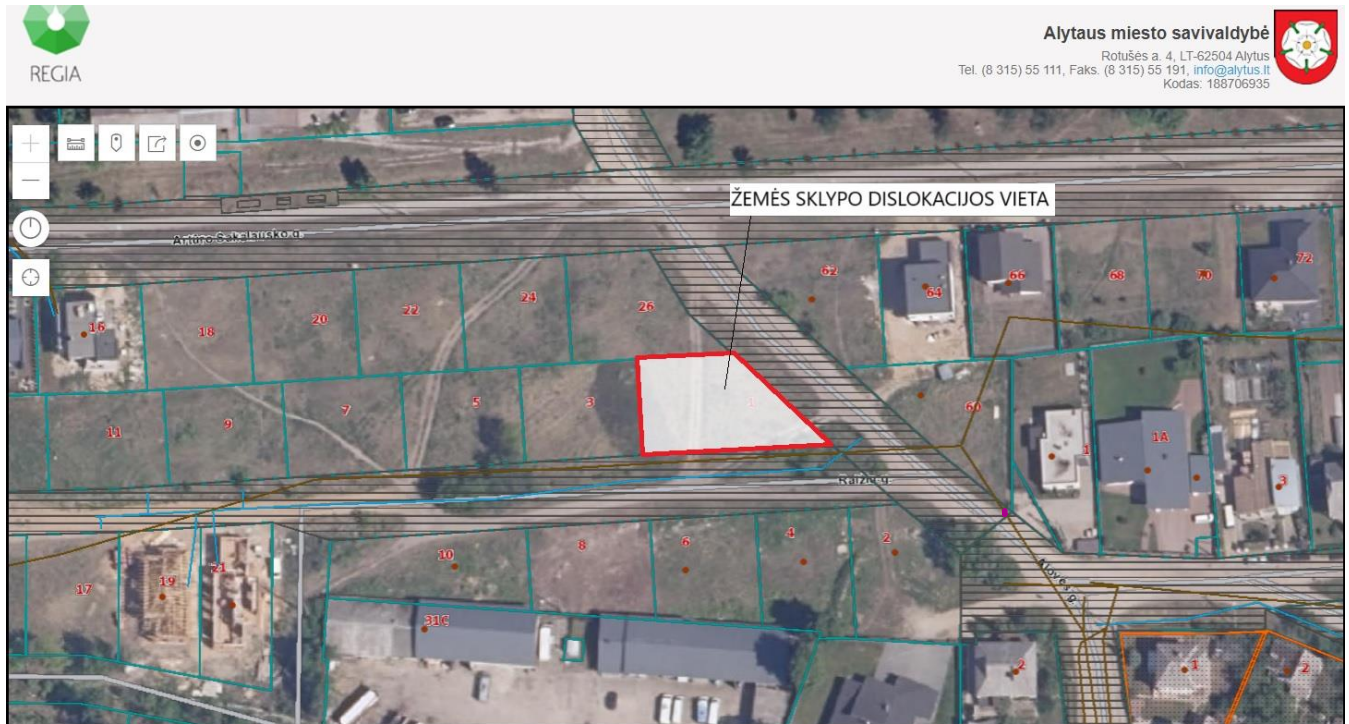
FRAGMENTAS IŠ KOREGUOJAMO, PATVIRTINTO DETALIOJO PLANO, SPRENDINIŲ

| | | | | | | |
|----------------------|----------|--|---|--------------------------------------|------------|-----------|
| KVAL. PATV. DOK. NR. | | Įmonės kodas: 305010866 Adresas: V. Krėvės pr. 82a-33, LT-50385, Kaunas Mob. tel. Nr.: +370 600 01766 El. pašto adresas: architektai.kaunas@gmail.com | PROJEKTO PAVADINIMAS: 2017 M. RUGSĖJO MĖN. 21 D., ALYTAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS ĮSAKYMU NR. DV-1144, PATVIRTINTO DETALIOJO PLANO „TERITORIJOS, ESANČIOS TARP PULKO, GARDINO IR A. BARANAUSKO GATVIŲ, ALYTUJE DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS“ SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE RAIŽIŲ G. 1, ALYTUJE, NEKEIČIANT PAGRINDINIŲ REGALMENTŲ | | | |
| | | | DOKUMENTO PAVADINIMAS: AIŠKINAMASIS RAŠTAS | | LAIDA 0 | |
| AI 57 III. | PAREIGOS | VARDAS, PAVARDĖ | PARAŠAS | DOKUMENTO ŽYMUO: 23/07-TDP-DPK-AR | LAPAS 1 | LAPŲ 4 |
| | Arch. | RAIMONDA RAZULEVIČIENĖ RITA ZANDAVIENĖ | | | 4 | 1 |

IV. SKLYPO ESAMOS PADĖTIES APIBŪDINIMAS

2.1. Žemės sklypo bendri duomenys

Sklypo reljefas nekeičiamas. Sklypo ribose nėra medžių ar krūmų. Į sklypą numatomas patekimas iš Alovės gatvės. Sklype statinių nėra.



FRAGMENTAS IŠ www.regia.lt

2.1. Planuojamo žemės sklypo bendrieji kadastro duomenys:

Pagal Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašus:

Registro įrašo Nr.: 44/1413913

Kadastrinis Nr.: 1101/0031:320 Alytaus m. k.v.

Plotas – 0.0710 ha;

Matavimų tipas: žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus;

Pagrindinė naudojimo paskirtis - kita;

Žemės naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Nuosavybės teisė – D.L., K.L

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu:

Įrašų nėra

Sklypui taikomi servitutai:

Servitutų nėra.

Planuojamos teritorijos gretimybė:

Šiaurinėje pusėje planuojama teritorija ribojasi su žemės sklypu: **1 sklypas:** Kad. Nr. 1101/0031:333, paskirtis: kita; būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, plotas: 0.0660 ha; nuosavybė: privatus asmuo E.M.;

Vakarinėje pusėje ribojasi su žemės sklypu: **1 sklypas:** Kad. Nr. 1101/0031:318, paskirtis: kita; būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; 0.0600 ha; nuosavybė: privatus asmuo M.S., R.S.

Rytinėje sklypo pusėje sklypas ribojasi su Alovės gatve, o iš pietinės pusės su Raižių gatve.

III. PROJEKTO SPRENDINIAI

Vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalimi bei Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių (TAR, 2014-01-06, Nr. 25) 318.3 punktu, atliekami patvirtinto detaliojo plano sprendinių esmės nekeičiantys pakeitimai:

Statybinės zonos koregavimas nekeičiant pagrindinių reglamentų — keitimo priežastis - planuojamo statinio architektūriniai sprendimai ir padėtis žemės sklype.

Koreguojant detaliojo plano sprendinius, techninio darbo projekto rengimo metu, statybinės zonos koregavimas atliekamas nekeičiant pagrindinių reglamentų.

Patvirtintame detaliojame plane nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo režimo rodikliai – nekeičiami

SKLYPAS Nr. 8 (tarp taškų 1, 2, 3, 4)

Sklypo plotas: ~ 710 m²

Sklypo savininkai (naudotojai): D.L., K.L.

Teritorijos naudojimo tipas: mišri gyvenamoji teritorija (GM);

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: Kitos paskirties žemė (KT);

Žemės naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)

Leistinas pastatų aukštis (m): 10 m

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas: 30 %

Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 0,40.

3.1. Sklypo tvarkymas bei apželdinimas

Planuojamo žemės sklypo reljefas turi būti tvarkomas taip, kad būtų kuo mažiau pakeistas natūraliai susiformavęs reljefas. Vykdamas žemės darbus turi būti išsaugomas esamas augalinis dirvožemio sluoksnis, kuris turėtų būti panaudojamas įrengiant sklypo apželdinimą. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos 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", žemės sklypams, skirtiems vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoms - nustatomas 25% želdynų plotas nuo viso žemės sklypo ploto.

Planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra. Tolimesnius apželdinimo sprendinius spręsti techninio darbo projekto metu.

Rengiant detaliojo plano sprendinių koregavimą, statybinės zonos riba **Sklype 8** išlaiko normatyvinį 3 metrų atstumą.

Žemės sklypas suformuotas, vadovaujantis darnaus teritorijų planavimo principu, formuojant sklypo ribas atsižvelgiama į kontekstą – gretimus įregistruotus sklypus, faktinį sklypo naudojimą prie funkcionuojančio pastato. Detaliojo plano sprendinių koregavimas nepažeidžia/nesuvaržo teisės aktų garantuojamų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų labiau, negu iki tokių korekcijų.

3.2. Susisiekimo sistema bei automobilių stovėjimo vietų sprendiniai

Įvažiavimas į žemės sklypą numatytas iš suformuoto detaliojo plano pravažiavimo kelio. Automobilių stovėjimo vietų skaičius sklype nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" reikalavimais. Kadangi detaliojo plano koregavimo stadijoje nėra aiškūs statinio TDP sprendiniai, rengiant statinio TDP privalu vadovautis STR 2.06.04:2014 30 lentelės reikalavimais. Automobilių parkavimo vietos nurodytos preliminariai ir gali būti tikslinamos pastatų techninio darbo projekto rengimo metu.

3.3. Gaisrinės saugos sprendiniai

Sklypo naudojimo pobūdis - mažaukščių gyvenamųjų namų statybos, statiniai priskiriami I atsparumo ugniai laipsnio pastatų. Gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams turi būti užtikrinta galimybė iš visų pusių privažiuoti prie pastatų.

Gaisro plitimas į gretimus statinius turi būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus statinius ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje kilęs gaisras neišplistų į už jos į esantį gretimą statinį. Priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys turi būti ne mažesni kaip didesniojo statinio išoriniai matmenys arba įrengiamų priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys parenkami atsižvelgiant į gaisro šiluminio poveikio plitimo galimybes. Detalesni gaisriniai atstumai iki gretimuose sklypuose esančių statinių sprendžiami techninio darbo projekto metu vadovaujantis galiojančiais įstatymais ir normatyvais bei Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus patvirtintomis 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-66 „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo“ taisyklėmis.

Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus užtikrinamas išlaikant saugius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų pagal žemiau pateiktą lentelę.

| | | |
|---------------------------------|------|-------|
| Dokumento žymuo : 23/07-TDP-DPK | Lapų | Lapas |
| | 4 | 3 |

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

1 lentelė

| Pastato atsparumo ugniai laipsnis | Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis | | |
|-----------------------------------|---|----|-----|
| | I | II | III |
| I | 6 | 8 | 10 |
| II | 8 | 8 | 10 |
| III | 10 | 10 | 15 |

Kai neišlaikomi priešgaisriniai atstumai tarp statinių turi būti pateikti gretimuose žemės sklypuose esančių pastatų naudotojų rašytiniai sutikimai dėl statinių patekimo į vieną gaisrinį skyrių.

3.4. Inžinerinių tinklų sprendiniai

Šilumos tiekimo tinklai: tikslinama techninio darbo projekto metu.

Vandens tiekimas, lietaus ir buitinių nuotekų tinklai: tikslinama techninio darbo projekto metu.

Elektros energijos tiekimo tinklai: tikslinama techninio darbo projekto metu.

3.5. Poveikis gyventojams ir aplinkai

Transportas – tai labai vertinama ir būtina šiuolaikinės visuomenės dalis, tačiau plintantis ir augantis pobūdis yra pripažįstamas kaip pagrindinis veiksnys, turintis platų šalutinį poveikį. Vienas pagrindinių transporto poveikių aplinkai yra didelis oro užterštumas.

Oro užterštumui mažinti turi būti atliekama pastovi automobilių išmetamųjų dujų, eksploatuojant automobilius, kontrolė. Be šių priemonių, kurios reikalauja didesnių ar mažesnių investicijų, rekomenduojama vykdyti keliones visuomeniniu transportu, dviračiais, vaikščiojimą pėsčiomis.

Planuojamos teritorijos kaimynystėje esantiems gretimų sklypų gyventojams nerimauti dėl triukšmo, oro taršos padidėjimo, eismo saugumo, nereikės, nes eismo saugumas ir triukšmo lygis bus užtikrinamas diegiant priemones, o oro kokybės pokytis, dėl palankaus teršalų išsisklaidymo, pavojaus žmonių sveikatai nesukels.

Tolimesnį triukšmo ir oro taršos valdymą spręsti techninio darbo projekto metu.

3.6. Želdiniai: formuojamame sklype privalomas želdinių plotas nustatomas vadovaujantis Aplinkos Ministro įsakymu 2007 m. gruodžio 21 d. Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo (Žin., 2007, Nr. 137-5624).

Pagal šio įsakymo Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo priedą „Priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto“ pagal žemės sklypo naudojimo būdą - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos – planuojamo sklypo želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto sudaro ~ 25 %.

Planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra.

Tolimesnius apželdinimo sprendinius spręsti techninio darbo projekto metu.

PV Raimonda Razulevičienė



Architektė Rita Zandavienė

