

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

**Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:** Teritorijos, esančios tarp Kalniškės g., Ūdrijos g. ir geležinkelio, Alytuje, detalusis planas

**Planavimo organizatorius:**

Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktorius (Rotušės a. 4, LT-62504 Alytus, tel. 8 (315) 55 111, el.p. info@alytus.lt

**Plano rengėjas:**

UAB "Korelija" į.k. 135236584, Draugystės g. 19, 51230 Kaunas. Projekto vadovas Romualdas Velykis (atestato Nr. TPV0111), tel.: +370 698 24903, el. paštas: korelija@korelija.lt

**Planuojamos teritorijos adresas:**

Teritorijos tarp Kalniškės g., Ūdrijos g. ir geležinkelio, Alytuje

**Planuojamos teritorijos plotas:**

~ 3,7 ha

**Planavimo pagrindas:**

Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-12-14 įsakymas Nr. DV-1376 „Dėl detaliojo plano rengimo ir planavimo tikslų nustatymo“

**Tyrimai ir galimybių studijos:**

nenustatyti

**Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti**

nereikalingas

**Teritorijos vystymo koncepcija:**

nerengiama

**Koncepcijos arba preliminarinių detaliojo plano sprendinių nepriklausomas profesinis vertinimas:**

neatliekamas

**Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (toliau – SPAV):**

neatliekamas

**Teritorijų planavimo dokumento tikslai ir uždaviniai:**

**Detaliojo plano keitimo tikslai ir 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, suformuoti naujus žemės sklypus, nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus, suplanuoti optimalų planuojamos teritorijos inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą.

**Papildomi planavimo uždaviniai**

Įvertinus gretimybes ir gretimų suplanuotų teritorijų susisiekimo sistemų sprendinius, parengt racionalią susisiekimo sistemą, numatyti reikalingus servitutus

**Teritorijų planavimo dokumento lygmuo ir rūšis:**

vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas (detalusis planas)

Projektuotojas: UAB "Korelija", į.k. 135236584 Tel. +370 698 24903, +370 600 91467			Pavadinimas: Teritorijos, esančios tarp Kalniškės g., Ūdrijos g. ir geležinkelio, Alytuje, detalusis planas		
Kval. Patv. Dok. Nr.	Pareigos	V. Pavardė	Tekstinio dokumento pavadinimas:		Laida
TPV0111	PV	Romualdas Velykis	Aiškinamasis raštas		0
	Proj.	Jolita Palevičiūtė			
Organizatorius: Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktorius			Dokumento žymuo: 2022/0/MDP/02-01	Lapas	Lapy
				1	13

### **Teritorijų planavimo dokumentas rengiamas vadovaujantis šiomis planavimo sąlygomis:**

1. Alytaus miesto savivaldybės administracijos 2022-01-13 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG207556;
2. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos 2022-01-17 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG208001;
3. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos 2022-01-03 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG205918;
4. Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2022-01-05 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG206353;
5. UAB "Dzūkijos vandenys" 2022-01-04 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG206071;
6. AB "Energijos skirstymo operatorius" 2022-01-06 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG206690;
7. Telia Lietuva, AB 2022-01-04 Nr. teritorijų planavimo sąlygos REG206100;
8. Lietuvos transporto saugos administracijos 2022-12-13 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG254660;
9. Lietuvos kariuomenės 2022-12-19 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG255477;
10. Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2022-12-14 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG254835;
11. Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūra 2022-01-11 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG2507313;

### **Kompleksinis teritorijų planavimo dokumentas rengiamas vadovaujantis šių normatyvinių dokumentų reikalavimais:**

- Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymas 1995 m. gruodžio 12 d. Nr. I-1120 (Žin., 1995, Nr. 107-2391; aktuali redakcija);
- Lietuvos Respublikos Žemės įstatymas 1994 m. balandžio 26 d. Nr. I-446 (Žin., 1994, Nr. 34-620; aktuali redakcija);
- Lietuvos Respublikos Želdynų įstatymas 2007 m. birželio 28 d. Nr. X-1241 (Žin., 2007, Nr. 80-3215; aktuali redakcija);
- Lietuvos Respublikos Atliekų tvarkymo įstatymas 1998 m. birželio 16 d. Nr. VIII-787 (Žin., 1998, Nr. 61-1726; aktuali redakcija);
- Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas 2019 m. birželio 06 d. Nr. XIII-2166 (TAR 2019-06-19, Nr.9862; aktuali redakcija);
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimas Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“ (Žin., 2002, Nr. 41-1539; aktuali redakcija);
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimas Nr. 1079 „Dėl visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“ (Žin., 1996, Nr. 90-2099; aktuali redakcija);
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimas Nr. 1073 „Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo patvirtinimo“ (Žin., 1999, Nr. 83-2471; aktuali redakcija);
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 14 d. nutarimas Nr. 1289 „Dėl žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 153-5579; aktuali redakcija);

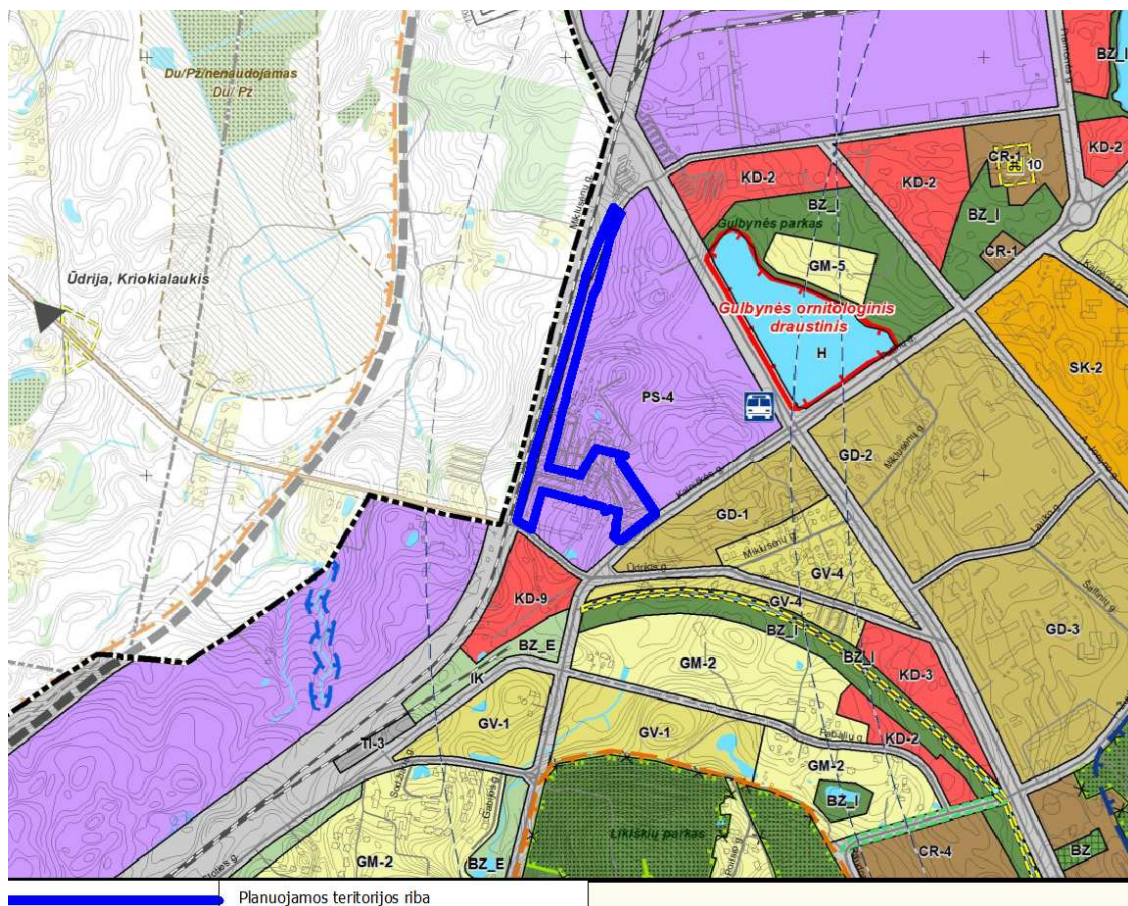
Dokumento Nr. 2022/01/MDP/02-01	Lapas	Lapų	Laida
	2	13	0

- Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymas Nr. 3D-37/D1-40 „Dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2005, Nr. 14-450; aktuali redakcija);
- Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymas Nr. D1-8 „Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“ (TAR, 2014-01-06, Nr. 25; aktuali redakcija);
- Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymas Nr. D1-1009 „Dėl teritorijų planavimo erdvinį duomenų specifikacijos patvirtinimo“ (TAR, 2014-01-22, Nr. 398);
- Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymas Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ (TAR, 2014-01-08, Nr. 91);
- Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktorius 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymas Nr. D1-995/1-312 „Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo“ (TAR, 2014-02-10, Nr. 1364);

## Bendrieji reikalavimai

Planuojamos teritorijos, esančios tarp Kalniškės g., Ūdrijos g. ir geležinkelio Alytuje, plotas ~ 3,7 ha. Detaliojo plano tikslai ir uždaviniai: sudaryti sąlygas privačioms investicijoms, kuriančioms socialinę ir ekonominę gerovę, tinkamas kokybės gyvenimo sąlygas, skatinančioms alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, didinančioms energijos vartojimo efektyvumą, suformuoti naujus žemės sklypus, nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus, suplanuoti optimalų planuojamos teritorijos inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą.

Vadovaujantis Alytaus miesto bendroju planu, planuojama teritorija patenka į pramonės ir sandėliavimo ir inžinerinės infrastruktūros koridorių funkcines zonas.



Dokumento Nr. 2022/01/MDP/02-01	Lapas	Lapų	Laida
	3	13	0

	Galiojimo riba TPU		Gyvenamoji zona
	Numatomi parengti TPD		Ekstensyvaus užstatymo zona
<b>Funkcinė zona</b>			Mažo užstatymo intensyvumo zona
	Kitos reikšmės		Vidutinio užstatymo intensyvumo zona
<b>Funkcinė zona</b>			Intensyvaus užstatymo zona
	Miškų ir miškingų teritorijų zona		Centrų zona
	Ekosistemų apsaugos miškų zonos		Pagrindinio centro zona
	Rekreacinių miškų zonos		Miesto dalies (rajonų) centro zona
	Apsauginių miškų zonos		Sodininkų bendrijų zona
	Ūkinių miškų zonos		Specializuotų kompleksų zona
	Žemės ūkio teritorijų zona		Pramonės ir sandėliavimo zona
	Specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorijų zona		Inžinerinės infrastruktūros zona
	Rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorijos		Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona
	Konservacinės teritorijos zona		Bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų zona
	Vandenių zona		Intensyviai naudojamų želdynų zona
	Urbanizuotos ir numatomos urbanizuoti teritorijos		Ekstensyviai naudojamų želdynų zona

Teritorijos (funkcinės zonos) indeksas	Teritorijos / funkcinės zonos pavadinimas ir indeksas erdvių duomenų specifikacijoje	Galimi teritorijos naudojimo tipai	Galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai	Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtomis funkcinėms zonomis													Teritorijos plėtojimo būdai			Kiti reikalavimai	
				Teritorijų struktūra		Užstatymo intensyvumas, U <sub>I</sub>		Didžiausias aukštis skaičius ir aukštis, a <sub>m</sub>		Saugumas	Modernizavimas	Konversija (pertvarkymas)	Nauja plėtra	Rezervavimas	Be esminių pakeičių (status quo)	Kraštovaizdžio tvarkymo reikalavimų indeksas	Didžiausias mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv.m.	Užstatymo tipas	Igyvendinimo prioritetas	Kiti tekstiniai teritorijos naudojimo reikalavimai	
				Bendro naudojimo teritorijų žemėpl. (perkt. skersl.) minimalus rodiklis, proc.	Visuomeninės paskirties teritorijų minimalus rodiklis, proc.	Gyvenamųjų teritorijų	Negyvenamųjų teritorijų	Gyvenamųjų teritorijų	Negyvenamųjų teritorijų												11
PS-1	Pramonės ir sandėliavimo zona (U_PS_F)	Specializuotų kompleksų teritorija (SK) Paslaugų teritorija (PA) Pramonės ir sandėliavimo teritorija (PR) Inžinerinės infrastruktūros teritorija (TI) Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK) Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ)	Kita paskirtis: visuomeninės paskirties teritorijos (V); komercinės paskirties objekto teritorijos (K); pramonės ir sandėliavimo teritorijos (P); susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objekto teritorijos (I); susisiekimo ir inžinerinių traktų koridorių teritorijos (I2); bendro naudojimo teritorijos (B); teritorijos krašto apsaugos tikslams (A1); atskirųjų želdynų teritorijos (E).	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
PS-2				10	0	-	2,2	-/-	5/20	+	+	+	-	+	-	-	10000	ko	1	V, VIII; XI; XV; XVII; XXIII	
PS-3				10	0	-	2,2	-/-	5/20	+	-	+	-	-	-	-	M3	3000	ko	2	V, XI; XV; XVII
PS-4				0	0	-	2,0	-/-	5/20	-	+	+	-	-	+	-	-	3000	ko	1	V, VIII; XV; XVIII
<b>NEUŽSTATOMOS TERITORIJOS:</b>																					
	Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona (U_IK_F)	Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK)	Kita paskirtis: susisiekimo ir inžinerinių traktų koridorių teritorijos (I2).	-	-	-	-	-	-	+	-	-	+	+	-	0	kt	1	XIV; XVII		

**SUTRUMPINIMŲ PAAIŠKINIMAS**  
**UŽSTATYMO TIPAS:**

- pr\_c – perimetrinis centro
- ap – atskirai stovintys pastatai
- lp – laisvo planavimo
- mv – miesto vilų
- vd – vienbutis ir dvibutis užstatymas
- ko – pramonės ir infrastruktūros įmonių kompleksai
- kt – kitas

**GAMTINIO KARKASO TERITORIJŲ TVARKYMO KRYPTYS**  
**MIGRACIJOS KORIDORIAI:**

- M1 - Esamo natūralaus kraštovaizdžio pobūdžio išlaikymas ir saugojimas
- M2 - Esamo kraštovaizdžio pobūdžio palaikymas ir stiprinimas
- M3 - Kraštovaizdžio natūralumą atkuriančių elementų gražinimas ir gausinimas
- M4 - Urbanizuotų gamtinio karkaso teritorijų tvarkymas

**GEOSISTEMŲ VIDINIO STABILIZAVIMO AREALAI:**

- S2 - Esamo kraštovaizdžio pobūdžio palaikymas ir stiprinimas
- S3 - Kraštovaizdžio natūralumą atkuriančių elementų gražinimas ir gausinimas
- S4 - Urbanizuotų gamtinio karkaso teritorijų tvarkymas

*1 pav. Ištrauka iš Alytaus miesto Bendrojo plano keitimo pagrindinio brėžinio*

Vadovaujantis Alytaus miesto bendrojo plano keitimo sprendimais, planuojamoje teritorijoje galimi teritorijos naudojimo tipai:

- Specializuotų kompleksų teritorija (SK);
- Paslaugų teritorija (PA);
- Pramonės ir sandėliavimo teritorija (PR);
- Inžinerinės infrastruktūros teritorija (TI);

Dokumento Nr. 2022/01/MDP/02-01	Lapas	Lapų	Laida
	4	13	0

- Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);
- Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ).

Galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai; kita paskirtis:

- visuomeninės paskirties teritorijos (V);
- komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
- pramonės ir sandėliavimo teritorijos (P);
- susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų
- aptarnavimo objektų teritorijos (I1);
- susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių
- teritorijos (I2);
- bendro naudojimo teritorijos (B);
- teritorijos krašto apsaugos tikslams (A1);
- atskirųjų želdynų teritorijos (E).

## SPRENDINIAI

Detalioju planu planuojama teritorija, esanti tarp Kalniškės g., Ūdrijos g. ir geležinkelio Alytuje, plotas ~ 3,7 ha.

Detalioju planu planuojamoje teritorijoje formuojami 7 sklypai.

**Sklypas Nr. 1** formuojamas esamiems įregistruotiems mūrinių garažų pastatams, pastatytiems 1977 – 1989 metais. Šiame garažų masyve, adresu Ūdrijos g. 38C įregistruota 11-oji Garažų bendrija, adresu Ūdrijos g. 38B įregistruota 12-oji garažų bendrija.

Formuojamas žemės sklypas Nr. 1, vadovaujantis Alytaus miesto bendrojo plano keitimo sprendiniais patenka pramonės ir sandėliavimo ir inžinerinės infrastruktūros koridorių (sklypo vakarinė dalis) funkcines zonas. Alytaus miesto BP sprendiniuose, šalia geležinkelio kelio numatytas gatvės junginys tap Ūdrijos ir Naujosios gatvių. Įvertinant esamų garažų užstatymą, šiuo detalioju planu nėra galimybės suplanuoti gatvės esamų pastatų zonoje. Planuojamos teritorijos gretimų žemės sklypų susisiekimo užtikrinimui planuojamas kelio (gatvės) sklypas Nr.3.

Sklypui nustatyta:

- Naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (indeksas KT);
- Naudojimo tipas – Inžinerinė infrastruktūros teritorija (TI);
- Naudojimo būdai – Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (indeksas I1).
- Sklypo plotas – 7829 m<sup>2</sup>;
- Leistinas užstatymo tankis – 51 % (nustatyta pagal esamus įregistruotus pastatus);
- Leistinas užstatymo intensyvumas – 0,5;
- Leistinas pastatų aukštis – 8,5 m nuo žemės paviršiaus;
- Leistinas pastatų aukštų skaičius – 1-2;
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – nuo 20 %;
- Statinių paskirtys – Transporto, Garažų paskirties pastatai ir statiniai; Nuotekų valyklų, Elektroninių ryšių infrastruktūros, Inžinerinių tinklų maitinimo šaltinių statiniai ir įrenginiai.);
- Nustatomi papildomi žemės sklypo teritorijos naudojimo reglamentai:

Dokumento Nr. 2022/01/MDP/02-01	Lapas	Lapų	Laida
	5	13	0

2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įst. Nr.XIII-2166: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonos (III skyrius, trečiasis skirsnis); elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);

#### *Susisiekimas*

Į žemės sklypą patenkama iš Ūdrijos ir Kalniškės gatvių per planuojamus sklypus Nr. 2 ir Nr. 3.

#### *Želdynų plotas*

Vadovaujantis *Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu* (patv. LR Aplinkos ministro įsakymu 2007 m. gruodžio 21 d. Nr. D1-694), visuomeninės / komercinės / bendro naudojimo paskirties objektų teritorijos mažiausias želdynams priskiriamas plotas turi būti 20 % nuo viso žemės sklypo ploto.

#### *Sklypo užstatymas*

Remiantis esamu užstatymu, atsižvelgiant į Alytaus miesto bendrąjį planą, sklypui nustatyti galimi maksimalūs užstatymo tankio, intensyvumo, leistino pastatų aukščio rodikliai. Sklype nustatyta dviejų zonų statybos riba: mažesniu kaip 3 m atstumu nuo planuojamo sklypo ribos pastatų užstatymo aukštis aukštis turi neviršyti esamo aukštingumo; 3 m ir didesniu atstumu nuo sklypo ribos – pastatų aukštis ne daugiau kaip 8,5 m.

#### *Gaisrinė sauga*

Detalusis planas parengtas vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (patv. LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VR ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymas Nr. D1-995/1-312).

Galimų gaisrų gesinimui ir gelbėjimo darbams užtikrinti, detaliojo plano sprendiniais numatomos sekančios priemonės:

- funkciniai privažiavimai planuojami taip, kad tenkintų gaisriniais privažiavimams taikomus reikalavimus;
- išorinis gaisrų gesinimas būtų vykdomas iš gaisrinių hidrantų, įrengtų kvartaliniuose vandentiekio tinkluose;
- esamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis I-II.

## **Sklypas Nr. 2**

Sklypui nustatyta:

- Naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (indeksas KT);
- Naudojimo tipas – Inžinerinės infrastruktūros koridoriaus teritorija (indeksas TK);
- Naudojimo būdas – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (indeksas I2);
- Sklypo plotas – 874 m<sup>2</sup>;
- Statinių paskirtys – Inžineriniai statiniai; Inžineriniai tinklai
- Sklype planuojami servitutai: S2-1 - 203 kelio servitutas- teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis), 874 m<sup>2</sup>; S2-2 - 222 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 874 m<sup>2</sup>;
- Nustatomi papildomi žemės sklypo teritorijos naudojimo reglamentai:

2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įst. Nr.XIII-2166: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonos (III skyrius, trečiasis skirsnis); elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

Dokumento Nr. 2022/01/MDP/02-01	Lapas	Lapų	Laida
	6	13	0

### *Susisiekimas*

Į žemės sklypą patenka esamu įvažiavimu iš Ūdrijos gatvės (kategorija D).

### *Gaisrinė sauga*

Detalusis planas parengtas vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (patv. LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VR ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymas Nr. D1-995/1-312).

Galimų gaisrų gesinimui ir gelbėjimo darbams užtikrinti, detaliojo plano sprendiniais numatomos sekančios priemonės:

- funkciniai privažiavimai planuojami taip, kad tenkintų gaisriniais privažiavimams taikomus reikalavimus;
- išorinis gaisrų gesinimas būtų vykdomas iš gaisrinių hidrantų, įrengtų kvartaliniuose vandentiekio tinkluose;
- esamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis I-II.

**Sklypas Nr. 3.** Planuojamas keliui (gatvei) žemės sklypas, jungtis tarp Kalniškės g. ir esamo kelio (gatvės atkarpos, prisidedančios nuo Naujosios gatvės), kuriuo numatytas privažiavimas prie planuojamų ir gretimų žemės sklypų.

Sklypui nustatyta:

- Naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (indeksas KT);
- Naudojimo tipas – Inžinerinės infrastruktūros koridoriaus teritorija (indeksas TK);
- Naudojimo būdas – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (indeksas I2);
- Sklypo plotas – 17218 m<sup>2</sup>;
- Statinių paskirtys – Inžineriniai statiniai; Inžineriniai tinklai;
- Sklype planuojami servitutai: S3-1 - 203 kelio servitutas- teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis), 17218 m<sup>2</sup>; S3-2 - 222 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 17218 m<sup>2</sup>;
- Nustatomi papildomi žemės sklypo teritorijos naudojimo reglamentai: pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės sąlygų įstatymą:

2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įst. Nr.XIII-2166: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonos (III skyrius, trečiasis skirsnis); elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);

### *Susisiekimas*

Į žemės sklypą patenkama esamu įvažiavimu iš Kalniškės gatvės (kategorija B).

### **Sklypas Nr. 4.**

Sklypui nustatyta:

- Naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (indeksas KT);
- Naudojimo tipas – Paslaugų teritorija (indeksas PA);

Dokumento Nr. 2022/01/MDP/02-01	Lapas	Lapų	Laida
	7	13	0

- Naudojimo būdas – Komeracinės paskirties objektų teritorija (indeksas K);
- Sklypo plotas – 5070 m<sup>2</sup>;
- Leistinas užstatymo tankis – 52 %.
- Leistinas užstatymo intensyvumas – 2;
- Leistinas pastatų aukštis – 20 m;
- Leistinas pastatų aukštų skaičius – 1-5;
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – nuo 10 %;
- Statinių paskirtys – negyvenamieji: paslaugų, prekybos, maitinimo, administracinės;
- Sklype planuojamas servitutas S4-1 - 222 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 1936 m<sup>2</sup>;
- Nustatomi papildomi žemės sklypo teritorijos naudojimo reglamentai:

2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įst. Nr.XIII-2166: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);

#### *Susisiekimas*

Į žemės sklypą patenkama esamu įvažiavimu iš Kalniškės gatvės (kategorija B) per planuojamą žemės sklypą Nr.3.

#### *Želdynų plotas*

Vadovaujantis *Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu* (patv. LR Aplinkos ministro įsakymu 2007 m. gruodžio 21 d. Nr. D1-694), komercinės paskirties objektų teritorijos mažiausias želdynams priskiriamas plotas turi būti 10 % nuo viso žemės sklypo ploto.

#### *Sklypo užstatymas*

Remiantis Alytaus miesto bendrojo planu, sklypui nustatyti galimi maksimalūs užstatymo tankio, intensyvumo, leistino pastatų aukščio rodikliai. Konkrečios statinių vietos turi būti nustatytos (patikslintos) rengiant statinių techninius projektus.

Vadovaujantis STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai" 3 priedo reikavimais:

Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos bei kiti reikalavimai:

visuomeninės paskirties statinių iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. 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;

ne visuomeninės paskirties inžinerinių statinių, esančių sklype, išskyrus sklypo aptvarus – ne mažesnis kaip 1,0 m. Šis atstumas gali būti sumažintas, gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu;

statant naujus visuomeninės paskirties statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai. Rekonstruojant visuomeninės paskirties statinius gretimų sklypų pastatų insoliacija ir natūralus apšvietimas negali pablogėti;

Dokumento Nr. 2022/01/MDP/02-01	Lapas	Lapų	Laida
	8	13	0

Vadovaujantis STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ (aktual. red., TAR, 2016-12-12, Nr. 28700) p. 55, 7 priedo reikalavimais:

Rašytiniai besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų sutikimai (susitarimai) privalomi:

Statant stogo neturinčius inžinerinius statinius, inžinerinius tinklus ar susisiekiimo komunikacijas, išskyrus nurodytus šio priedo 1 punkte, arčiau kaip 1 m atstumu nuo sklypo ribos. Statant ant sklypo ribos sublokuotus pastatus, statant pastatus ar stogą turinčius inžinerinius statinius arčiau kaip 3 m atstumu nuo sklypo ribos, tačiau ne arčiau kaip 1 m (skaičiuojant atstumą horizontalioje plokštumoje nuo labiausiai išsikišusių konstrukcijų), kai pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio bet kurios konstrukcijos, esančios 1–3 m atstumu nuo sklypo ribos, bet kurio taško aukštis, matuojamas nuo žemės paviršiaus ties sklypų riba (žemesniojo paviršiaus, jei ties sklypų riba yra aukščių skirtumas), didesnis už horizontalų atstumą nuo šio taško iki sklypų ribos, statant pastatus ar stogą turinčius inžinerinius statinius arčiau kaip 1 m nuo sklypo ribos.

### *Gaisrinė sauga*

Detalusis planas parengtas vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (patv. LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VR ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymas Nr. D1-995/1-312).

Galimų gaisrų gesinimui ir gelbėjimo darbams užtikrinti, detaliojo plano sprendiniais numatomos sekančios priemonės:

- funkciniai privažiavimai planuojami taip, kad tenkintų gaisriniais privažiavimams taikomus reikalavimus;
- išorinis gaisrų gesinimas būtų vykdomas iš gaisrinių hidrantų, įrengtų kvartaliniuose vandentiekio tinkluose;
- esamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis I-II.

## **Sklypas Nr. 5**

Sklypui nustatyta:

- Naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (indeksas KT);
- Naudojimo tipas – Paslaugų teritorija (indeksas PA);
- Naudojimo būdas – Komercinės paskirties objektų teritorija (indeksas K);
- Sklypo plotas – 5521 m<sup>2</sup>;
- Leistinas užstatymo tankis – 48 %.
- Leistinas užstatymo intensyvumas – 2;
- Leistinas pastatų aukštis – 20 m;
- Leistinas pastatų aukštų skaičius – 1-5;
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – nuo 10 %;
- Statinių paskirtys – negyvenamieji: paslaugų, prekybos, maitinimo, administracinės;
- Sklype planuojami servitutai: S5-1 - 222 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 186 m<sup>2</sup>; S5-2 - 222 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 1050 m<sup>2</sup>;
- Nustatomi papildomi žemės sklypo teritorijos naudojimo reglamentai:

Dokumento Nr. 2022/01/MDP/02-01	Lapas	Lapų	Laida
	9	13	0

2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įst. Nr.XIII-2166: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);

#### *Susisiekimas*

Į žemės sklypą patenkama esamu įvažiavimu iš Kalniškės gatvės (kategorija B) per planuojamą žemės sklypą Nr.3.

#### *Želdynų plotas*

Vadovaujantis *Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu* (patv. LR Aplinkos ministro įsakymu 2007 m. gruodžio 21 d. Nr. D1-694), komercinės paskirties objektų teritorijos mažiausias želdynams priskiriamas plotas turi būti 10 % nuo viso žemės sklypo ploto.

#### *Sklypo užstatymas*

Remiantis Alytaus miesto bendruoju planu, sklypui nustatyti galimi maksimalūs užstatymo tankio, intensyvumo, leistino pastatų aukščio rodikliai. Konkrečios statinių vietos turi būti nustatytos (patikslintos) rengiant statinių techninius projektus.

Vadovaujantis STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai" 3 priedo reikavimais:

Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos bei kiti reikalavimai:

visuomeninės paskirties statinių iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. 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;

ne visuomeninės paskirties inžinerinių statinių, esančių sklype, išskyrus sklypo aptvarus – ne mažesnis kaip 1,0 m. Šis atstumas gali būti sumažintas, gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu;

statant naujus visuomeninės paskirties statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai. Rekonstruojant visuomeninės paskirties statinius gretimų sklypų pastatų insoliacija ir natūralus apšvietimas negali pablogėti;

Vadovaujantis STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ (aktual. red., TAR, 2016-12-12, Nr. 28700) p. 55, 7 priedo reikalavimais:

Rašytiniai besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų sutikimai (susitarimai) privalomi:

Statant stogo neturinčius inžinerinius statinius, inžinerinius tinklus ar susisiekimo komunikacijas, išskyrus nurodytus šio priedo 1 punkte, arčiau kaip 1 m atstumu nuo sklypo ribos. Statant ant sklypo ribos sublokuotus pastatus, statant pastatus ar stogą turinčius inžinerinius statinius arčiau kaip 3 m atstumu nuo sklypo ribos, tačiau ne arčiau kaip 1 m (skaičiuojant atstumą horizontalioje plokštumoje nuo labiausiai išsikišusių konstrukcijų), kai pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio bet kurios konstrukcijos, esančios 1–3 m atstumu nuo sklypo ribos, bet kurio taško aukštis, matuojamas nuo žemės paviršiaus ties sklypų riba (žemesniojo paviršiaus, jei ties sklypų riba yra aukščių skirtumas), didesnis už horizontalų atstumą nuo šio taško iki sklypų ribos, statant pastatus ar stogą turinčius inžinerinius statinius arčiau kaip 1 m nuo sklypo ribos.

#### *Gaisrinė sauga*

Detalusis planas parengtas vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (patv. LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VR ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymas Nr. D1-995/1-312).

Dokumento Nr. 2022/01/MDP/02-01	Lapas	Lapų	Laida
	10	13	0

Galimų gaisrų gesinimui ir gelbėjimo darbams užtikrinti, detaliojo plano sprendiniais numatomos sekančios priemonės:

- funkciniai privažiavimai planuojami taip, kad tenkintų gaisriniais privažiavimams taikomus reikalavimus;
- išorinis gaisrų gesinimas būtų vykdomas iš gaisrinių hidrantų, įrengtų kvartaliniuose vandentiekio tinkluose;
- esamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis I-II.

## **Sklypas Nr. 6.**

Sklypui nustatyta:

- Naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (indeksas KT);
- Naudojimo tipas – Inžinerinės infrastruktūros koridoriaus teritorija (indeksas TK);
- Naudojimo būdas – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (indeksas I2);
- Sklypo plotas – 591 m<sup>2</sup>;
- Statinių paskirtys – Inžineriniai statiniai; Inžineriniai tinklai
- Nustatomi papildomi žemės sklypo teritorijos naudojimo reglamentai:  
2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įst. Nr.XIII-2166: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);

### *Susisiekimas*

Į žemės sklypą patenkama esamu įvažiavimu iš Kalniškės gatvės (kategorija B) per planuojamą žemės sklypą Nr.3.

**Sklypas Nr. 7.** Šiuo detaliuoju planu esamam įregistruotam žemės sklypui Kalniškės g. 30, kad. Nr. 1101/0001:1194 nustatomi statybos ir naudojimo reglamentai, esamos sklypo ribos, sklypo naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas - nekeičiami.

Sklypui nustatyta:

- Naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (indeksas KT);
- Naudojimo tipas – Paslaugų teritorija (indeksas PA);
- Naudojimo būdas – Komercinės paskirties objektų teritorija (indeksas K);
- Sklypo plotas – 3693 m<sup>2</sup>;
- Leistinas užstatymo tankis – 51 %.
- Leistinas užstatymo intensyvumas – 2;
- Leistinas pastatų aukštis – 20 m;
- Leistinas pastatų aukštų skaičius – 1-5;
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – nuo 10 %;
- Statinių paskirtys – negyvenamieji: paslaugų, prekybos, maitinimo, administracinės;
- Sklype planuojami servitutai: S7-1 - 222 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 1213 m<sup>2</sup>;
- Nustatomi papildomi žemės sklypo teritorijos naudojimo reglamentai:

Dokumento Nr. 2022/01/MDP/02-01	Lapas	Lapų	Laida
	11	13	0

2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įst. Nr.XIII-2166: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);

#### Susisiekimas

Į žemės sklypą patenkama esamu įvažiavimu iš Kalniškės gatvės (kategorija B) per planuojamą žemės sklypą Nr.3.

#### Želdynų plotas

Vadovaujantis Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu (patv. LR Aplinkos ministro įsakymu 2007 m. gruodžio 21 d. Nr. D1-694), komercinės paskirties objektų teritorijos mažiausias želdynams priskiriamas plotas turi būti 10 % nuo viso žemės sklypo ploto.

#### Sklypo užstatymas

Remiantis Alytaus miesto bendruoju planu, sklypui nustatyti galimi maksimalūs užstatymo tankio, intensyvumo, leistino pastatų aukščio rodikliai. Konkrečios statinių vietos turi būti nustatytos (patikslintos) rengiant statinių techninius projektus.

Vadovaujantis STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai" 3 priedo reikavimais:

Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos bei kiti reikalavimai:

visuomeninės paskirties statinių iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. 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;

ne visuomeninės paskirties inžinerinių statinių, esančių sklype, išskyrus sklypo aptvarus – ne mažesnis kaip 1,0 m. Šis atstumas gali būti sumažintas, gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu;

statant naujus visuomeninės paskirties statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai. Rekonstruojant visuomeninės paskirties statinius gretimų sklypų pastatų insoliacija ir natūralus apšvietimas negali pablogėti;

Vadovaujantis STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ (aktual. red., TAR, 2016-12-12, Nr. 28700) p. 55, 7 priedo reikalavimais:

Rašytiniai besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų sutikimai (susitarimai) privalomi:

Statant stogo neturinčius inžinerinius statinius, inžinerinius tinklus ar susisiekimo komunikacijas, išskyrus nurodytus šio priedo 1 punkte, arčiau kaip 1 m atstumu nuo sklypo ribos. Statant ant sklypo ribos sublokuotus pastatus, statant pastatus ar stogą turinčius inžinerinius statinius arčiau kaip 3 m atstumu nuo sklypo ribos, tačiau ne arčiau kaip 1 m (skaičiuojant atstumą horizontalioje plokštumoje nuo labiausiai išsikišusių konstrukcijų), kai pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio bet kurios konstrukcijos, esančios 1–3 m atstumu nuo sklypo ribos, bet kurio taško aukštis, matuojamas nuo žemės paviršiaus ties sklypų riba (žemesniojo paviršiaus, jei ties sklypų riba yra aukščių skirtumas), didesnis už horizontalų atstumą nuo šio taško iki sklypų ribos, statant pastatus ar stogą turinčius inžinerinius statinius arčiau kaip 1 m nuo sklypo ribos.

#### Gaisrinė sauga

Dokumento Nr. 2022/01/MDP/02-01	Lapas	Lapų	Laida
	12	13	0

Detalusis planas parengtas vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (patv. LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VR ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymas Nr. D1-995/1-312).

Galimų gaisrų gesinimui ir gelbėjimo darbams užtikrinti, detaliojo plano sprendiniais numatomos sekančios priemonės:

- funkciniai privažiavimai planuojami taip, kad tenkintų gaisriniam privažiavimams taikomus reikalavimus;

- išorinis gaisrų gesinimas būtų vykdomas iš gaisrinių hidrantų, įrengtų kvartaliniuose vandentiekio tinkluose;

- esamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis I-II.

Dokumento Nr. 2022/01/MDP/02-01	Lapas	Lapų	Laida
	13	13	0