

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Pavadinimas - Teritorijos, esančios prie Ulonų g. 10 ir Ulonų g. 24 Alytaus mieste detaliojo plano koregavimas pagal TPĮ 28 str. 9 p. (TPD, reg. T00006187, koregavimas).

Projekto organizatorius: Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktorius

Projekto iniciatorius: Alytaus miesto savivaldybė.

Projekto rengėja: Agnės Pūkienės individualios veiklos vykdymo pažyma Nr.955044, Parko g. 10, Lapės, Kauno raj., tel. +370 650 62197 .

Teritorijų planavimo vadovė: Agnė Pūkienė, kval. at. Nr. A 2347.

Planuojamos teritorijos duomenys:

Adresas: Teritorijos, esančios prie Ulonų g. 10 ir Ulonų g. 24, Alytaus mieste;

Plotas: ~0,9103 ha;

Planuojamoje teritorijoje yra vienas įregistruotas sklypas kad. Nr. 1101/0030:46 ir laisva valstybinė žemė.

Sklypas kad. Nr. 1101/0030:46

Unikalus daikto numeris 1101-0030-0046;

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: kita;

Žemės sklypo naudojimo būdas: Komercinės paskirties objektų teritorijos;

Žemės sklypo plotas – 0,2330 ha.

Nuosavybė – Lietuvos Respublika;

Patikėtinis – Alytaus miesto savivaldybė;

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

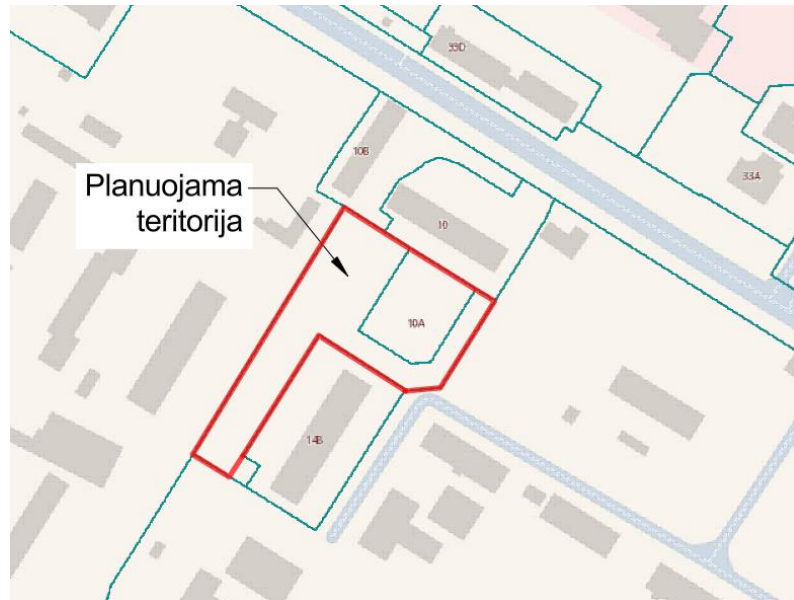
- elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas – 0,0018 ha.

Žemės sklype yra statinys, nepriklausantis žemės sklypo savininkui nuosavybės teise. Statinio naudotojas - Alytaus miesto savivaldybės taryba. Aprašymas - Kapitalinis pastatas/statinys; 1F1p; 16240; Sandėlis.

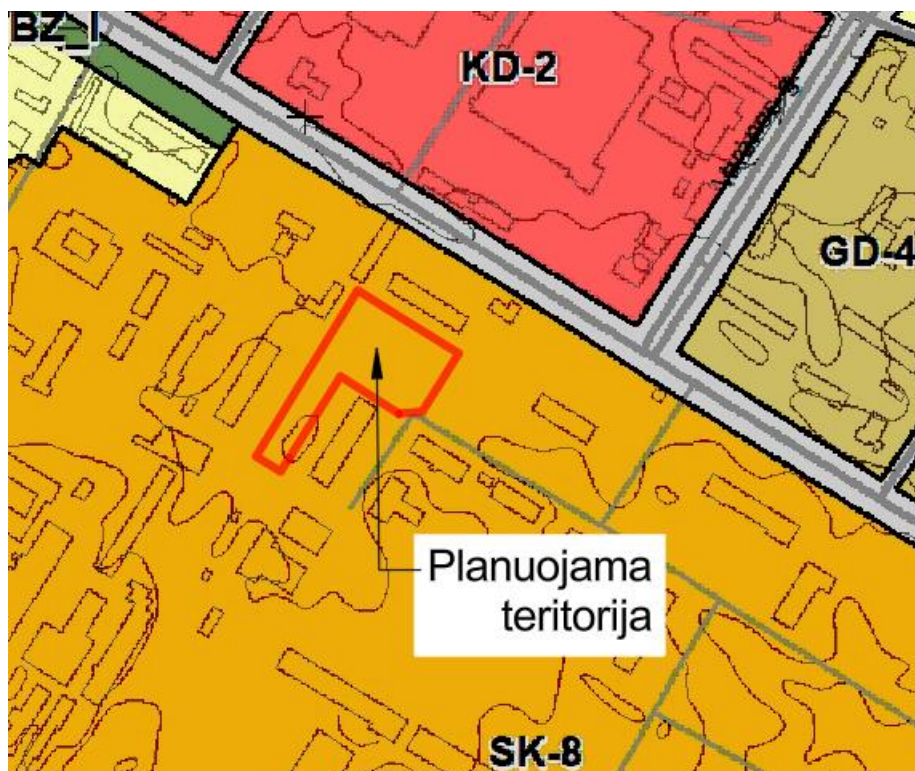
KVAL. PATV. DOK. NR.	Agnės Pūkienės individuali veikla Nr. 955044 Parko g. 10, Lapės, Kauno raj. El. p. sklypuformavimas@gmail.com Tel. +37065062197			PROJEKTO PAVADINIMAS TERITORIJOS, ESANČIOS PRIE ULONŲ G. 10 IR ULONŲ G. 24 ALYTAUS MIESTE DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS PAGAL TPĮ 28 STR. 9 P. (TPD, REG. T00006187, KOREGAVIMAS)		
A 2347	PV	A. PŪKIENĖ		DOKUMENTO PAVADINIMAS AIŠKINAMASIS RAŠTAS		LAIDA
						0
LT	ORGANIZATORIUS: Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktorius			DOKUMENTO ŽYMUO 2026-04/5-DPK-AR	LAPAS	LAPŲ
	INICIATORIUS: Alytaus miesto savivaldybė				1	7



1 pav. Situacijos schema

ATITIKIMAS AUKŠTESNIO LYGMENS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAMS

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštaruoja patvirtintiems galiojantiems Alytaus miesto teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimo sprendiniams, patvirtintiems Alytaus miesto savivaldybės tarybos 2024-09-03 d. sprendimu Nr. T-279. Planuojama teritorija patenka į centrų zoną – specializuotų kompleksų zoną. Ištrauka iš bendrojo plano brėžinio „Pagrindinis brėžinys“, su nurodyta koreguojamo detaliojo plano vieta:



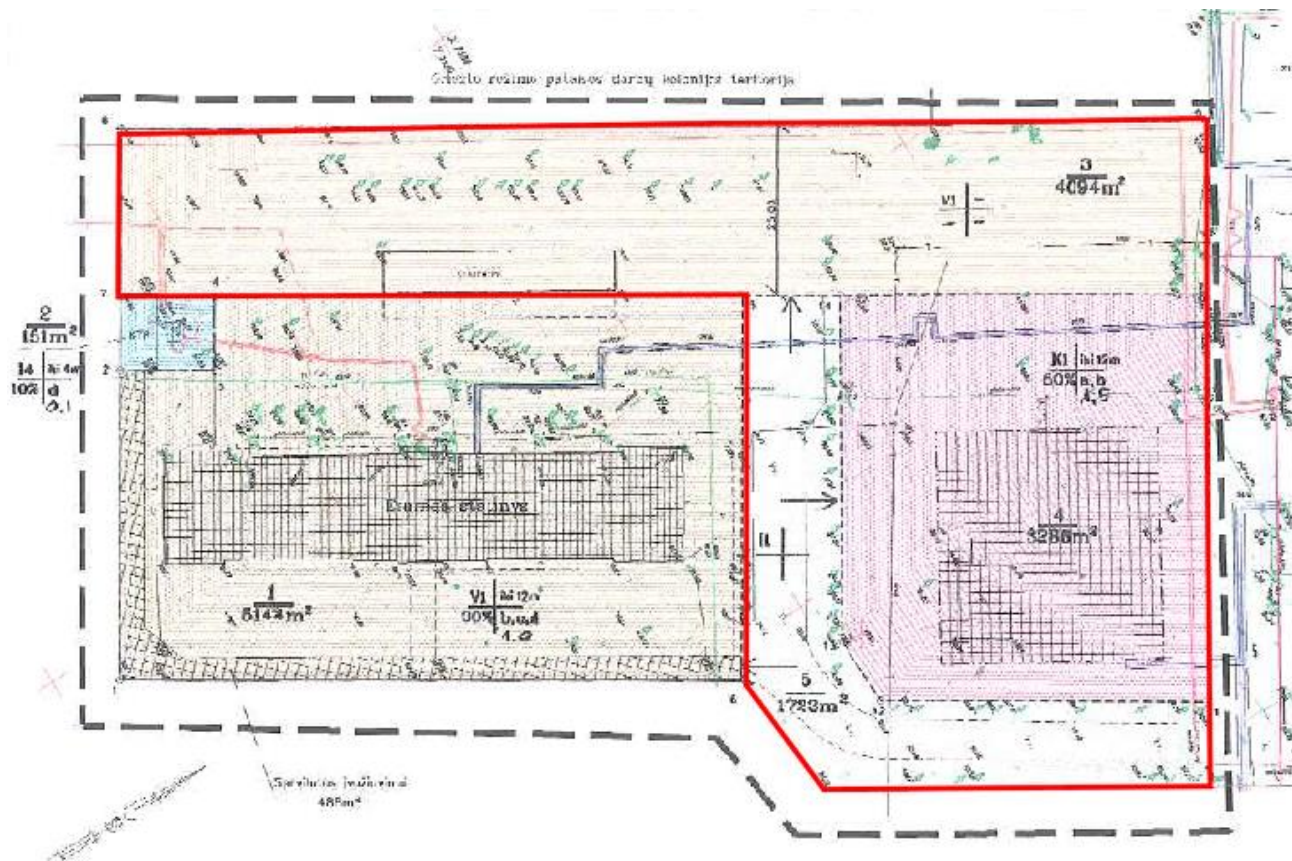
2 pav. Ištrauka iš Alytaus miesto teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimo

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
2026-04/1-DPK-AR	2	7	0

KOREGUOJAMO TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO DUOMENYS

Alytaus miesto savivaldybės tarybos 2002 m. balandžio 25 d. sprendimu Nr. T-56 patvirtinto “Teritorijos, esančios prie Ulonų g. 10 ir Ulonų g. 24, Alytaus mieste detalusis planas” detalųjį planą (TPD, reg. T00006187). Detaliuoju planu buvo suformuotas visuomeninės paskirties sklypas prie Nakvynės namų, suprojektuoti sklypai komercinių objektų statybai tarp Nakvynės anmų ir gyvenamojo namo sklypo, esančio Ulonų g. 10. Taip pat nustatyti žemės sklypų naudojimo ir tvarkymo reglamentai, suformuota inžinerinė infrastruktūra.

2003 m. rugpjūčio 28d. Alytaus miesto savivaldybės taryba patvirtino “Teritorijos, esančios prie Ulonų g. 10 ir Ulonų g. 24, Alytaus mieste detaliojo plano korektūra” detalųjį planą (TPD, reg. T00006203). Detaliojo plano koregavimas pagal TPĮ 28 str. 9 p. rengiamas ant šio detaliojo plano korektūros brėžinio.



3 pav. Ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano korektūros

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

Detaliojo plano koregavimo tikslas: suplanuoti servitutą privažiavimui prie pastatų unikalus Nr. 4400-0429-3649, 4400-0429-3749, 4400-0429-3752 4400-0429-3770, esančių žemės sklype Ulonų g. 8A, Alytuje.

Sprendiniai. Šiuo detaliojo plano sprendinių koregavimo metu, remiantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalimi, koreguojama:

- planuojamas servitutas, skirtas privažiavimui prie pastatų unik. Nr. 4400-0429-3649, 4400-0429-3749, 4400-0429-3752 4400-0429-3770, esančių žemės sklype Ulonų g. 8A, Alytuje (kad. Nr. 1101/0030:43). Servitutas planuojamas per įregistruotą žemės sklypą kad. Nr. 1101/0030:46 ir laisvą valstybinę žemę.

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
2026-04/1-DPK-AR	3	7	0

- statinių statybos riba ir zona. Vietoje, kur naujai planuojamas naujas servitutas sutampa su užstatymo riba ir zona, šios yra naikinamos. Sklype kad. Nr. 1101/0030:46 (detaliojo plano projekte sklypas Nr. 4) dalis užstatymo zonos naikinama.

Kiti, patvirtinto detaliojo plano sprendiniai ir reglamentai lieka nekoreguojami ir nekeičiami, papildomi reglamentai nenustatomi. Numatomas esamo detaliojo plano sprendinių koregavimas nepablogina esamų gretimų žemės sklypų naudojimo, nesukelia naujų padarinių socialinei ir gyvenimo kokybei, nepažeidžia Lietuvos respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų.

Rengiant statinio/ių tech. projektą/us privaloma į tai atsižvelgti ir nevirsyti galiojančių rodiklių.

Teritorijos naudojimo reglamentai:

- Laisvoje valstybinėje žemėje (detaliojo plano brėžinyje sklypas Nr. 3)

Galiojantys, IKI detaliojo plano koregavimo:	PO detaliojo plano koregavimo:
Žemės sklypo plotas (m ²) - 4094	Sklypas nesuformuotas
Žemės sklypo naudojimo būdas - V1	Nekeičiamas
Leistinas pastatų aukštis (m) - nenustatomas	Nekeičiamas
Užstatymo tankis (UT), % - nenustatomas	Nekeičiamas
Užstatymo intensyvumas (UI) - nenustatomas	Nekeičiamas

- Sklype kad. Nr. 1101/0030:46 (detaliojo plano brėžinyje sklypas Nr. 4)

Galiojantys, IKI detaliojo plano koregavimo:	PO detaliojo plano koregavimo:
Žemės sklypo plotas (m ²) - 3286	Nekeičiamas* (esamas įregistruoto sklypo plotas 2330 m ²)
Žemės sklypo naudojimo būdas - K1	Nekeičiamas
Leistinas pastatų aukštis (m) - 12	Nekeičiamas
Užstatymo tankis (UT), % - 50	Nekeičiamas
Užstatymo intensyvumas (UI) - nenustatytas	Nekeičiamas

- Laisvoje valstybinėje žemėje (detaliojo plano brėžinyje sklypas Nr. 5)

Galiojantys, IKI detaliojo plano koregavimo:	PO detaliojo plano koregavimo:
Žemės sklypo plotas (m ²) - 1723	Sklypas nesuformuotas
Žemės sklypo naudojimo būdas - II	Nekeičiamas
Leistinas pastatų aukštis (m) - nenustatomas	Nekeičiamas
Užstatymo tankis (UT), % - nenustatomas	Nekeičiamas
Užstatymo intensyvumas (UI) - nenustatomas	Nekeičiamas

Planuojamoje teritorijoje esamų įregistruotų servitutų nėra.

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
2026-04/1-DPK-AR	4	7	0

Planuojami servitutai:

1. Servitutas S1 – teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), tarnauja privažiavimui prie pastatų unikalus Nr. 4400-0429-3649, 4400-0429-3749, 4400-0429-3752 4400-0429-3770, esančių žemės sklype Ulonų g. 8A, Alytuje), kodas – 215, plotas – 0,0067 ha;
2. Servitutas S2 – teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), tarnauja privažiavimui prie pastatų unikalus Nr. 4400-0429-3649, 4400-0429-3749, 4400-0429-3752 4400-0429-3770, esančių žemės sklype Ulonų g. 8A, Alytuje), kodas – 215, plotas – 0,0216 ha;
3. Servitutas S3 – teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), tarnauja privažiavimui prie pastatų unikalus Nr. 4400-0429-3649, 4400-0429-3749, 4400-0429-3752 4400-0429-3770, esančių žemės sklype Ulonų g. 8A, Alytuje), kodas – 215, plotas – 0,0216 ha;

Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas.

Rengiant statinių techninius projektus, privaloma vadovautis "DĖL GAISRINĖS SAUGOS PAGRINDINIŲ REIKALAVIMŲ PATVIRTINIMO" (2010-12-10, Nr.1-338) keliamais reikalavimais ir statinių techninius projektus derinti atskirai su Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentu prie Vidaus reikalų ministerijos. Detaliojo plano koregavimu išorės gaisrų gesinimo sprendiniai išlieka tokie patys, kokie buvo numatyti patvirtintame detaliojo plano korektūros sprendiniuose. Nurodyta, jog gaisrų gesinimui vanduo bus imamas iš žiedinio vandentiekio tinklo (šuliniuose įrengtais ir būtiniais hidrantaais).

Esant poreikiui gaisro gesinimui ir gelbėjimo darbams atlikti, gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliai gali netrukdomai ir laisvai privažiuoti iki planuojamos teritorijos esamomis gatvėmis ir kelio servitutais bei juose manevruoti.

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

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

I 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

Priešgaisrinį atstumą tarp pastatų, kurių priešpriešinėse lauko sienose nėra langų arba gaisrinių žarnų ilgis nuo artimiausio vandens šaltinio (gaisrinio hidranto, vandens rezervuaro ar pan.) iki tolimiausio gaisro židinio pastate neviršija 100 m, leidžiama sumažinti 20 proc.

Nesant galimybių išlaikyti priešgaisrinius atstumus tarp pastatų turi būti įrengiamas priešgaisrinis ekranas, kurio atsparumas ugniai nustatomas pagal žemiau pateiktą lentelę.

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
2026-04/1-DPK-AR	5	7	0

2 lentelė

	Pastato atsparumo ugniai laipsnis				
	I			II	III
	gaisro apkrovos kategorija				
	1	2	3		
Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai EI–M arba REI ne mažesnis kaip (min.) ⁽¹⁾	180	120	90	60	30

⁽¹⁾ Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai, saugant skirtingo atsparumo ugniai laipsnio pastatus, parenkamas pagal aukštesnį atsparumo ugniai laipsnį turintį pastatą.

Galima neišlaikyti priešgaisrinių atstumų tarp pastatų jei P.1.1, P.1.2 ir P.2.21 grupės pastatų, esančių skirtinguose žemės sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija P.1.1 grupės pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Šio punkto nuostatos taikytinos ir kitokios paskirties pastatams, esantiems P.1.1, P.1.2 ir P.2.21 grupės pastatų skirtinguose sklypuose. Šiuo atveju turi būti pateiktas kaimyniniuose žemės sklypuose esančių pastatų naudotojų rašytinį sutikimas sujungti projektuojamą pastatą ir kaimynui (kaimynams) priklausančią (priklausančius) pastatą (pastatus) į vieną gaisrinį skyrį. Šiuo atveju reikėtų įvertinti visus pastatus, tarp kurių neišlaikomi priešgaisriniai atstumai.

Vadovaujantis taisyklių „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 nuostatomis, rengiant pastatų techninius projektus bei konkretizuojant sprendinius numatyti vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų išorės gesinti išdėstymą, privažiavimo kelius, apsisukimo aikšteles, gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimą.

Neišlaikius priešgaisrinių atstumų tarp statinių, gaisro plitimas į kitus statinius turi būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (priešgaisrinė siena - ekranas) (vadovautis priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 (žin., 2010, nr. 146-7510).

Atliekų tvarkymas

Statybos metu susidariusias smulkesnes statybines atliekas numatoma panaudoti kiemo grindinio pasluoksniams suformuoti. Nenumatyti maži statybinių atliekų kiekiai turi būti pašalinti sudarius sutartį su atliekų tvarkymu užsiimančia organizacija.

Buitinės atliekos kaupiamos tam tikslui skirtuose sandariuose konteineriuose ir išvežamos į atliekų surinkimo punktus, sudarius sutartį dėl atliekų išvežimo su atliekų tvarkymo organizacija.

Poveikis gyventojams ir aplinkai, veiklos pasekmių įvertinimas

Numatoma ūkinė veikla bus vykdoma nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų, artimoje aplinkoje nei gyvenamųjų, nei visuomeninės paskirties sklypų, kurių savininkų socialiniai interesai galėtų būti neigiamai veikiami detaliojo plano koregavimo sprendinių, nėra.

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
2026-04/1-DPK-AR	6	7	0

Planuojama teritorija nepatenka į kitas komunalinių, gamybinių objektų sanitarines apsaugos zonas. Gretimose teritorijose vykdoma veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės. Sklype numatoma veikla gretimoms teritorijoms įtakos neturės.

Detaliojo plano koregavimas nekelia neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei, nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų bei galiojančių LR įstatymų ir kitų teisės aktų.

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	7	7	0

2026-04/1-DPK-AR