

# TERITORIJOS PRIE PUNSKO IR SŪKURIO GATVIŲ ALYTUJE DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS (T00007490 KOREGAVIMAS)

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1. Bendroji informacija

**TPD pavadinimas:** teritorijos prie Punsko ir Sūkurių gatvių Alytuje detaliojo plano koregavimas (T00007490 koregavimas).

**TPD lygmuo:** vietovės.

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

**Planuojama teritorija:** apie 0,2000 ha.

**Planavimo pagrindas:** Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020-07-01 įsakymas Nr. D1-598 „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo ir planavimo tikslų nustatymo“ (registracijos Nr. TPDRIS REG148349).

**TPD tikslai:** nekeičiant pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, nepažeidžiant aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, koreguoti teritorijos naudojimo režimą (žemės sklypo naudojimo būdas iš gyvenamosios teritorijos keičiamas į komercinės paskirties objektų teritorijos).

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

**TPD iniciatorius:** N. M. ir L. M. TPD inicijavimo sutartis 2020-07-24 Nr. SR-1323 (registracijos Nr. TPDRIS REG148353).

**TPD rengėjas:** Gailutė Zimnickienė, individualios veiklos vykdymo pažyma Nr. (21-20)-S(A)-4095, S. Dariaus ir S. Girėno g. 3, Alytus, tel. (8 688)56966, el. p. gailute@zimnickas.eu.

Detaliojo plano korektūros sprendiniais siekiama suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, bei sudaryti sąlygas privačioms investicijoms, kuriančioms socialinę ir ekonominę gerovę, tinkamos kokybės gyvenimo sąlygas, atsižvelgiant į esamos padėties analizės rezultatus, galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, planavimo sąlygas, gretimų teritorijų užstatymą ir joms parengtus detaliuosius planus. Siekis – sukurti šiuolaikišką, organiškai į aplinką įsiliejančią paslaugų teritoriją, pakoreguoti teritorijos naudojimo reglamentus, atsižvelgiant į dabar galiojančius teritorijų planavimo dokumentus.

## 2. BENDRŲJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMAS IR KONKRETIZAVIMAS

### 2.1 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-2 - **gyvenamoji mažo užstatymo intensyvumo zona**. Tai funkcinė zona su gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, taip pat gyventojų rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais. Vienas iš galimų teritorijos naudojimo tipų šioje zonoje – **paslaugų teritorija PA**.

Planuojama teritorija yra vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų rajono pakraštyje, šalia vieno iš įvažiavimų į mažaaukštį gyvenamąjį rajoną nuo magistralinės Punsko gatvės. Teritorija nuo gyvenamojo kvartalo atskirta D kategorijos Sūkurių gatve. Todėl planuojama

teritorija labai sėkmingai gali būti pritaikyta paslaugoms. Ji nepritrauks papildomo transporto srauto į gyvenamojo rajono gatves. Planuojamai teritorijai nustatomas toks naudojimo režimas:

- 1) Teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija;
- 2) Naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorija K;
- 3) Leistinas pastatų aukštis 10 m;
- 4) Leistinas užstatymo tankumas 80 %;
- 5) Leistinas užstatymo intensyvumas 0,8;
- 6) Užstatymo tipas – laisvo planavimo lp;
- 7) Priklausomųjų želdinių norma 10 %.

Teritorijoje planuojamos dvi galimos statybos zonos. Statybos zona pastatų statybai planuojama rytinėje sklypo dalyje už orinės 10kV aukštos įtampos elektros linijos apsaugos zonos ribų. Nuo pietinės sklypo ribos statybos zona planuojama už 3,75 m, nuo šiaurės vakarinės ribos už 5 metrų. Nuo statybos zonos iki rytinės sklypo ribos neišlaikomas norminis atstumas. Už rytinės planuojamos teritorijos ribos yra valstybinė žemė, kurioje žemės sklypas suformuotas detaliuoju planu **Teritorijos, esančios tarp Jūratės, Stoties, Girakalnio gatvių, Alytuje, detalusis planas T00075941**, patvirtintas 2015-05-19 Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. DV-407), bet teisiškai neįregistruotas. Tarp planuojamos teritorijos ir Punsko gatvės suformuotas žemės sklypas, kurio naudojimo būdas – bendro naudojimo teritorijos B. Gavus Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos sutikimą, statybos zona planuojama 0,5 m atstumu. Pagal sutikimą leistinas pastatų aukštis visoje statybos zonoje yra 10 metrų (iki 2 aukštų). Didelę vakarinę sklypo dalį užima orinė 10kV įtampos elektros linija su savo apsaugos zona. AB “Energijos skirstymo operatorius” numato demontuoti dalį orinės linijos (pradėtas rengti energetikos objekto įrengimo planas, sklypo savininkai apie tai informuoti raštu), nauja kabelinė 10 kV elektros linija bus nutiesta šiauriniame planuojamo sklypo pakraštyje. Tam sprendiniuose suplanuojamas 69 m<sup>2</sup> ploto servitutas. Todėl sklypo pietvakarinėje dalyje planuojama statybos zona, kurioje statybos darbai galimi, tik demontavus orinę elektros liniją.

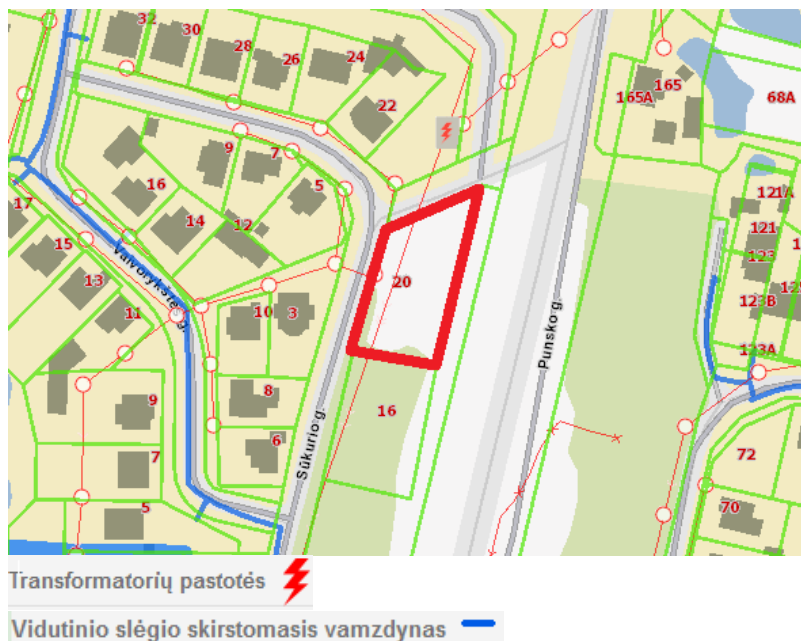
Planuojamai teritorijai taikomas užstatymo tipas - **laisvo planavimo užstatymas**. Tai užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių.

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694, nustatytos priklausomųjų želdynų plotų normos komercinės paskirties objektų teritorijoms K – 10 %.

Leistinos pastatų paskirtys – negyvenamieji paslaugų paskirties pastatai, skirti paslaugoms teikti (tarp jų buitines) ir buitiniam aptarnavimui: pirtys, grožio salonai, skalbyklos, taisyklos, remonto dirbtuvės, priėmimo – išdavimo punktai, autoservisai, plovyklos ir kiti pastatai.

## 2.2 Inžineriniai tinklai

Planuojamoje teritorijoje statomus pastatus bus galima prijungti prie miesto centralizuotų vandentiekio, buitinių nuotekų tinklų, kurie jau yra Sūkurio gatvėje. Artimiausia elektros transformatorinė pastotė yra maždaug už 25 metrų į šiaurę nuo planuojamos teritorijos ribos Gudalaukio gatvėje. Artimiausi dujotiekio tinklai yra už 100 m į pietus nuo planuojamos teritorijos Sūkurio - Vaivorykštės gatvių sankirtoje. Netikslinga jungti prie centralizuoto šilumos tiekimo šilumos vartotojus, kuriems reikia mažai šilumos (kaip šiuo atveju). Todėl rekomenduojama planuojamų pastatų šildymui naudoti elektrą arba dujas. Rekomenduojama šildymui naudoti atsinaujinančius energijos šaltinius (geoterminė, saulės energija ir pan.). Rengiant pastatų ir statinių techninius projektus, dėl planuojamų statinių prijungimo prie centralizuotų inžinerinių tinklų būtina gauti technines prisijungimo sąlygas.



2.2 pav. planuojama teritorija esamų ESO elektros ir dujų tinklų kontekste (REGIA duomenys)

Esamiems tinklams detaliuoju planu nustatomos normatyvinės apsaugos zonos pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą:

- 1) Orinių iki 1 kV įtampos tinkle – po 2 m į abi puses nuo kraštinių laidų ir oro erdvė virš šios juostos, 10kV oro linijoms – po 10 m į abi puses nuo kraštinių laidų ir oro erdvė virš šios juostos (III skyriaus ketvirtas skirsnis);
- 2) 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 dešimtas skirsnis).

Pagal Alytaus miesto bendrojo plano sprendinių keitimo inžinerinės infrastruktūros brėžinio (vandentiekio, buitinių nuotekų ir lietaus nuotekų infrastruktūra) sprendinius Sūkurio gatvės zonoje ir skersgatvyje planuojami lietaus nuotekų tinklai. Tada atsiras galimybė planuojamos teritorijos paviršines nuotekas išleisti į centralizuotus tinklus.

### 2.3 Susisiekimo sistema, automobilių stovėjimo vietos

Planuojama teritorija vakaruose ribojasi su D kategorijos Sūkurio gatve, kurios plotis tarp raudonųjų linijų 14 metrų. Šiaurės vakaruose planuojama teritorija ribojasi su D kategorijos skersgatviu, jungiančiu Sūkurio gatvę su magistraline B kategorijos Punsko gatve. Įvažiavimo į sklypą iš Sūkurio gatvės vieta lieka toje pačioje vietoje, kaip ir pirminiame detaliajame plane. Antras įvažiavimas - išvažiavimas planuojamas iš skersgatvio, esančio už šiaurės vakarinės planuojamos teritorijos ribos. Siūlomos įvažiavimų į sklypą vietos gali būti koreguojamos, rengiant statinių ir pastatų techninius projektus, neatliekant detaliuojo plano koregavimo.

Automobilių stovėjimas komercinės paskirties objektų žemės sklypuose turi būti sprendžiamas sklypo viduje. Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatomas, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus reikalavimais pagal konkrečią pastatų paskirtį techninio projekto lygmenyje.

Jeigu sklype būtų statomas paslaugų paskirties pastatas – automobilių remonto dirbtuvės su šešiomis remonto vietomis, pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 30 lentelės 7.2 punktą minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius būtų 6 (reikalavimas 1 vieta 1 remonto vietai). Tiek vietų automobilių stovėjimo aikštelę rekomenduojama įrengti šiaurinėje planuojamos teritorijos dalyje, statybos zonos ribose.

## 2.4. Gaisrinė sauga

Detaliojo plano korektūros sprendiniai parengti, vadovaujantis LR aplinkos ministro Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312 patvirtintomis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti. Sprendiniuose numatytos galimybės gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie planuojamų pastatų. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Konkretūs priešgaisrinių 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) ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Gaisro plitimas į kitus statinius gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus statinius ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje kilęs gaisras neišplistų į už jos esantį gretimą statinį. Planuojama teritorija nesiriboja su žemės sklypais, kuriuose yra arba gali būti užstatymas. Už pietinės ribos esančio privatiems asmenims priklausančio žemės sklypo naudojimo būdas – bendro naudojimo teritorijos.

Planuojamos teritorijos statinių išorės gaisrų gesinimas numatomas iš gaisrinių hidrantų, kurie yra bus įrengti ant žiedinių vandentiekio linijų ir kurie yra arčiau nei 200 metrų nuo planuojamos teritorijos. Maždaug už 100 metrų į pietus Vaivorykštės – Sūkurių gatvių sankirtoje yra priešgaisrinis hidrantas 85H. Trys priešgaisriniai hidrantai yra Gudalaukio gatvėje (102H, 104H, 106H). Atstumas nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 metrų.

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

Planuojant želdynų plotus, vadovaujamosi 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“. Todėl planuojamam sklypui nustatyta 10 % priklausomųjų želdynų norma.

Planuojamos teritorijos vakariniame ir šiauriniame pakraštyje auga keletas beržų, kurių skersmuo dabar 15-20 cm. Siūloma tris beržus, patenkančius į orinės 10 kV įtampos elektros linijos apsaugos zoną (toje dalyje, kuri nebus demontuojama), iškirsti. Likusius medžius, rengiant pastatų ir statinių techninius projektus, atsižvelgiant į tuometinę medžių būklę, turi būti siekiama maksimaliai išsaugoti, integruojant juos į būsimą apželdinimą. Saugotinių želdinių tvarkymas turi būti vykdomas pagal Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atvejų, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo, patvirtinto LR aplinkos ministro 2008-01-31 įsakymu Nr. D1-87, reikalavimus. Sklypuose esantys želdiniai yra saugotini pagal 2018-05-30 LRV nutarimo Nr. 521 "Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams" nuostatas.

Planuojamos teritorijos naudojimo tipas - paslaugų teritorija. Tai teritorija, skirta šio rajono gyventojų aptarnavimui reikalingiems prekybos, paslaugų objektams, negyvenamosios paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesusijusi su taršia gamyba. Teritorijoje planuojamai veiklai sanitarinės apsaugos zonos nenustatomos. Planuojama teritorija nepatenka į gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonas.

Teritorijoje planuojami pastatai bus prijungti prie centralizuoto miesto vandentiekio ir buitinių nuotekų šalinimo tinklų. Tai užtikrina saugaus geriamojo vandens tiekimą pagal Lietuvos

higienos normos HN 24:2003 „Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2003 m. liepos 23 d. įsakymu Nr. V-455, V sk. reikalavimus. Buitinės atliekos planuojamoje teritorijoje tvarkomos pagal Alytaus miesto savivaldybės tarybos 2013-06-27 sprendimu Nr. T-166 patvirtintas Alytaus miesto savivaldybės atliekų tvarkymo taisyklės. Konkreti atliekų konteinerių išdėstymo vieta sklype bus nustatyta pastatų techninių projektų rengimo stadijoje.

Artimiausias išorinio triukšmo ir taršos šaltinis šalia planuojamos teritorijos yra Punsko gatvė. Tai B kategorijos gatvė. Tarp Punsko gatvės ir planuojamos teritorijos yra suplanuotas bendro naudojimo teritorijos žemės sklypas. Tikėtina, kad jis bus apželdintas medžiais, slopinančiais gatvės triukšmą ir oro taršą.

Projektuojant pastatus ir numatant ūkinę veiklą juose, būtina prisilaikyti bei užtikrinti Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomenės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604, 7 p. 8 p., 9 p., 10 p. Reikalavimų, Lietuvos higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2010 m. spalio 04 d. įsakymu Nr. V-885, LR aplinkos ministro ir LR sveikatos apsaugos ministro 2001 m. gruodžio 11 d. įsakymu Nr.591/640 „Dėl aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normų patvirtinimo“, LR aplinkos ministro ir LR sveikatos apsaugos ministro 2000 m. spalio 30 d. įsakymu Nr. 471/582 „Dėl teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal Europos Sąjungos kriterijus sąrašo ir teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal nacionalinius kriterijus, sąrašo ir ribinių aplinkos oro užterštumo verčių patvirtinimo“.

Projekto vadovė

Gailutė Zimnickienė (Atestatas Nr. A722)