

3. DETALIOJO PLANO DOKUMENTO RENGIMO ETAPAS.

ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

Nagrinėjama teritorija yra Alytaus mieste, Panemunės kvartale prie Pašilio gatvės. Sklypai šiaurinėje pusėje ribojasi su Pašilio g. iš kitų pusių privatūs gyvenamosios paskirties sklypai.

Pav.1 www.regia.lt



Pagal Alytaus miesto bendrąjį planą (TPD reg. 000111000876) planuojama teritorija numatyta gyvenamajai teritorijai - mažaaukščių pastatų statybai, vienbučių ir dvibučių pastatų:

**Funkcinės zonos indeksas - GM-1**

**Funkcinės zonos pavadinimas ir indeksas erdinių duomenų specifikacijoje - Gyvenamosios mažo užstatymo intensyvumo zonos (U\_GG\_M\_F)**

**Galimi teritorijos naudojimo tipai GV;GM;SI;SK; PA; Tal; TK; BZ;AI**

**Galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai G1; V;K; R;B;I1;I2;B;E.**

**Bendro naudojimo teritorijų želdynai, (parkai, skverai) minimalus rodiklis, proc. 10**

**Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas 0.4 (gyvenamųjų teritorijų); 0.8 (negyvenamųjų teritorijų)**

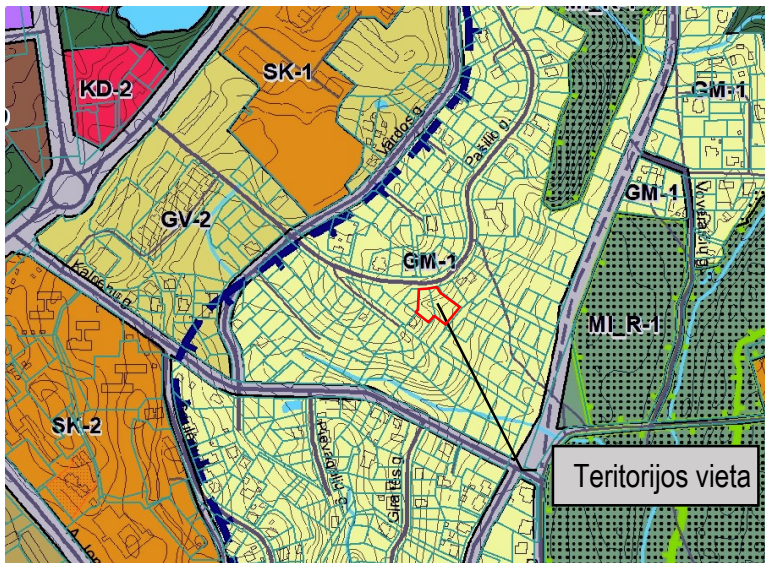
**Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius 2**

**Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus 10**

**Kraštovaizdžio tvarkymo reikalavimų indeksas M3; M4**

**Užstatymo tipas vd**

23A7-DPL-AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	3	9	0



Pav.2 Ištrauka iš Alytaus miesto bendrojo plano (TPD reg. 000111000876)

- Urbanizuotos ir numatomos urbanizuoti teritorijos zonos
- Gyvenamoji zona
  - Mažo užstatymo intensyvumo zona
- Gamtinis karkasas
- Nacionalinės svarbos migracinio koridoriaus riba
  - Vietinės svarbos migracinio koridoriaus riba
  - Vietinės svarbos geosistemų vidinio stabilizavimo arealo riba

Teritorija patenka į aerodromo apsaugos zona.

## Teritorijos užstatymas

Teritorija neužstatyta pastatais.

## Inžinerinė infrastruktūra ir komunikacijos

Planuojamoje teritorijoje yra patiesti požeminiai 0,4 kV elektros tinklai. Yra parengtas Panemunės kvartalo vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklų projektas.

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

Alytus, Pašilio g. 69 (kadastrinis Nr. 1101/0003:1311):

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 6 kv.m

Alytus, Pašilio g. 71 (kadastrinis Nr. 1101/0003:1318):

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 1 kv.m

## Želdiniai

Sklypuose yra saugotini želdiniai:

Ažuolas, d35 – 1vnt.; beržas, d30 – 3vnt.; pušis, d20 – 2vnt.; pušis, d25 – 1vnt.; pušis, d50 – 2vnt.

## Gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo objektai

Planuojama teritorija patenka į gamtinį karkasą - nacionalinės svarbos migracinio koridoriaus ribą.

Gamtos ir kultūros paveldo objektų nėra.

## Aplinkos apsaugos, oro, vandens, dirvožemio, fizinės taršos lygio vertinimas

Jokia ūkinė veikla nevykdoma, oro, vandens, dirvožemio užterštumo nėra.

## Gretimybės

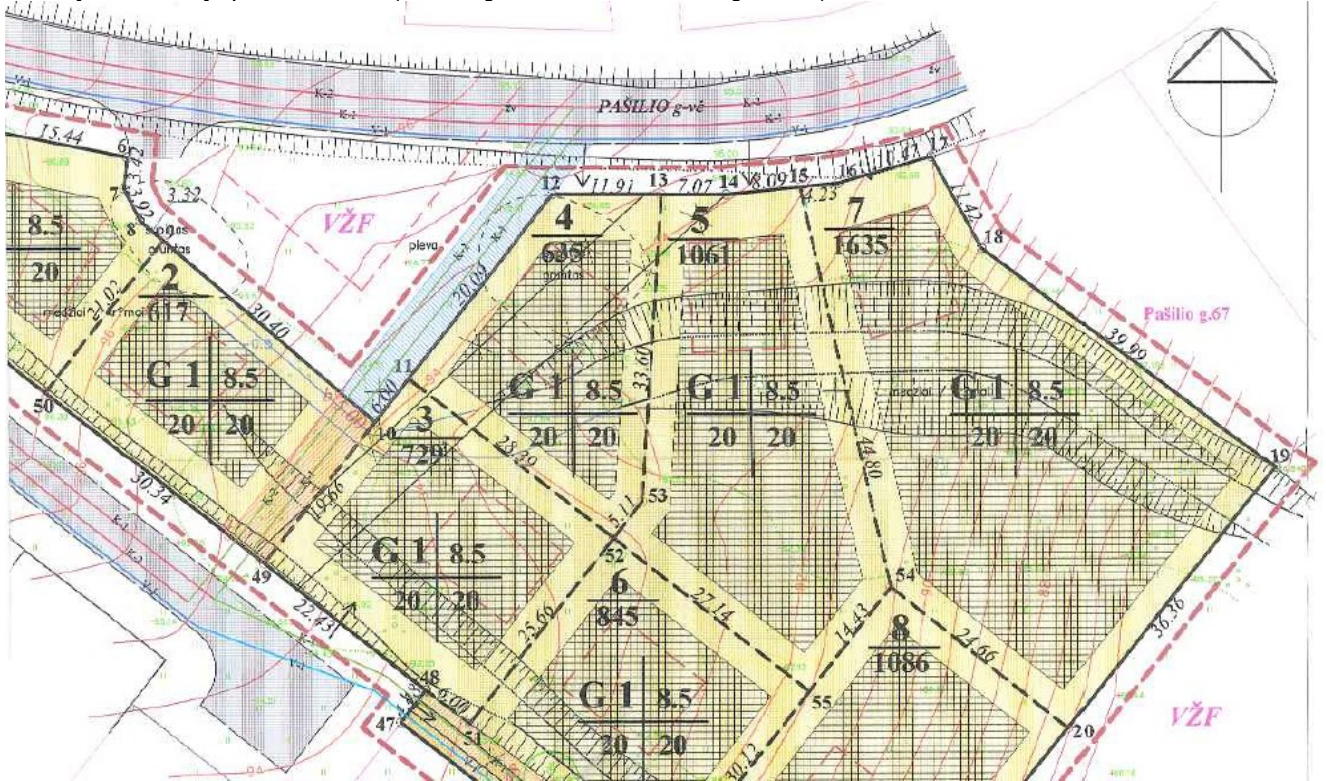
Planuojama teritorija ribojasi Pašilio gatvės koridoriumi, bei su VI „Registru centre“ įregistruotais sklypais:

Eil. Nr.	Sklypo kadastrinis Nr., adresas	Savininkas
1.	1101/0003:1322, Alytus, Pašilio g.	A. B., R. G.-B.
2.	1101/0003:1311, Alytus, Pašilio g. 69	T. K., L. K.
3.	1101/0003:1318, Alytus, Pašilio g. 71	T. K., L. K.
4.	1101/0003:1317, Alytus, Pašilio g. 85	G. B.
5.	1101/0003:1323, Alytus, Pašilio g. 83	J. P.
6.	1101/0003:1122, Alytus, Pašilio g. 67	D. Š.
7.	1101/0003:1320, Alytus, Pašilio g. 81	A.B, R.G.-B.
8.	1101/0003:1177, Alytus, Pašilio g. 64	R.B.

23A7-DPL-AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	4	9	0

9.	1101/7001:403, Alytus, Vardos g. 64	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555 Patikėtinis: NŽT PRIE AM, a.k. 188704927
10.	1101/7001:187, Alytus, Kėkštų g.	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555 Patikėtinis: NŽT PRIE AM, a.k. 188704927

Pav.3. Žemės sklypo Pašilio g. 75A, Alytuje, padalinimo į atskirus žemės sklypus ir tvarkymo bei naudojimo režimo nustatymo detaliojo plano ištrauka (TPD, reg. Nr. T00005618, koregavimas)



**4. SPRENDINIAI.**

Įvertinus planavimo organizatoriaus ir iniciatorių užduotį, gautas planavimo sąlygas, remiantis galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, pagal nustatytus į planavimo tikslus, atliekamas Žemės sklypų, esančių Pašilio g. 69 ir Pašilio g. 71, Alytuje ribų keitimo (sujungiami sklypai) ir tvarkymo bei naudojimo režimo nustatymo detaliojo plano (TPD, reg. Nr. T00005618, koregavimas), patvirtinto Alytaus miesto savivaldybės administracijos.

Žemės sklypai Pašilio g. 69 ir Pašilio g. 71, Alytuje sujungiami, suformuojant vieną žemės sklypą, kurio plotas – 2696 m<sup>2</sup>.

**Sklypo pagrindinių rodiklių lentelė**

Sklypo Nr.	Sklypo plotas, m <sup>2</sup>	Naudojimosi būdas	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tankumas, proc.	Statinių aukštų sk./ aukštis, m (nuo ž.p.a)	Priklausomų želdynų plotas	Servitutai	Žemės ir miško naudojimo specialiosios sąlygos
1	2696	G1	0.4	20	1-2/10	50	-	1. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 2. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis)

23A7-DPL-AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	5	9	0

Detaliuoju planu naujai formuojamam sklypui nustatyta statinių statybos zona ir statybos riba – šiaurės pusėje, nuo Pašilio gatvės sklypo ribos paliekamas 5 m atstumas (kaip nurodytas galiojančiam detaliajame plane), nuo gretimų sklypo ribų paliekamas 3 m atstumas. Statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m, statant 3m atstumu; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo raštišką sutikimą.

Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų ir kitų statinių – nustatomi pagal Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus.

Planuojant statybos darbus ir parenkant architektūrinius sprendinius turi būti kuriama sveika, saugi, darni, klimato kaitos padariniams atspari gyvenamoji aplinka ir visavertės gyvenimo sąlygos. Turi būti tinkamai įvertintas kraštovaizdžio pobūdis, esama urbanistinė ir gamtinė aplinka, nesumenkintos neužgožtos esamos kraštovaizdžio vertybės.

Nagrinėjama teritorija nepateka į esamų ar planuojamų objektų sanitarinės apsaugos zonas, nustatytas Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme. Ūkinė veikla susieta su vandens, atmosferos, dirvožemio ir akustine tarša nenumatoma. Neplanuojami objektai su technologiniais įrenginiais, reikalaujančiais atmosferos, dirvožemio ir akustinės taršos skaičiavimų. Taip pat nėra objektų, sukuriančių elektromagnetinį lauką, galintį turėti įtakos gyventojų sveikatai. Pastatai ir statiniai turi būti suprojektuoti taip, kad:

- nekeltų grėsmės statinyje ir prie jo būnantiems žmonėms,
- juose ar šalia esančių žmonių girdimo triukšmo lygis nekeltų grėsmės jų sveikatai ir atitiktų jų darbui, poilsiui bei miegui būtinas komfortines aplinkos sąlygas vadovautis Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtinta Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“
- sklypo teritorijoje, taip pat ant pastatų išdėstytų įrenginių skleidžiamas triukšmas neturi viršyti nustatytų leistinų dydžių.
- įvertinus poreikius būtų užtikrinamas saugaus geriamojo vandens tiekimas bei numatyti saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai;
- planuojant inžinerines infrastruktūros teritorijas, būtų užtikrinti reglamentuojami atstumai iki gyvenamųjų ir
- visuomeninės paskirties pastatų, pagal Lietuvos higienos normą HN 24:2017 „Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai“, patvirtintą Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2003 m. liepos 23 d. įsakymu Nr. V-455, „Dėl Lietuvos higienos normos HN 24:2023 „Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai“ patvirtinimo“ IV, V sk.

Sklypas patenka š gamtinio karkaso teritoriją, kuriai taikomi Gamtinio karkaso nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymo Nr. D1-96 "Dėl Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo". Užtikrinamas ne mažesnis už nustatytas normas priklausomųjų želdynų ploto įveisimas, vykdomos kitos bendrųjų planų sprendiniais nustatytos kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo priemonės.

Detaliojo plano sprendiniai nepablogina KAM ir LK dalinių valdomų ir naudojamų teritorijų naudojimo ir funkcionavimo sąlygų ir nustatyti naujų karinių dalinių teritorijų ribas kertančių, sanitarinių, apsaugos ar kitokių zonų, kurios ribotą veiklą ir infrastruktūros plėtrą krašto apsaugos tikslams skirtose teritorijose, nesumažinti galimybių vykdyti Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2015 m. rugsėjo 23 d. įsakymu Nr. V-1074 patvirtintos Lietuvos higienos normos HN 56:2015 „Karinės teritorijos visuomenės sveikatos saugos reikalavimai“ reikalavimų;

	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
23A7-DPL-AR	6	9	0

Planuojama teritorija (žemės sklypas) patenka į Alytaus aerodromo apsaugos zonas (zoną "D"). Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Naujai statomų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 125 metrų.

## SUSISIEKIMO INFRASTRUKTŪRA

Įvažiavimas į sklypą numatomas iš Pašilio gatvės. Įvažiavimo į sklypą vieta gali būti tikslinama rengiant statinio projektą. Parkavimo vietų poreikis nustatomas sadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Privalomos automobilių saugojimo ir stovėjimo vietos turi būti įrengiamos sklypo ribose.

## INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA IR KOMUNIKACIJOS

Kol neįrengti centralizuoti vandens tiekimo ir nuotekų tinklai, vandens tiekimui ir nuotekų tvarkymui numatomi vietiniai tinklai. Nuotekų valymo įrenginio ir vandens gręžinio vieta gali keistis techninio projekto rengimo etape, išlaikant privalomus norminius atstumus.

Planuojamoje teritorijoje šilumos tinklų nėra.

Šalia planuojamo sklypo ribos yra požeminiai skirstomieji elektros tinklai, kuriems pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatas, nustatytos apsaugos zonos. Norint prijungti konkrečius objektus prie elektros ar gamtinių dujų skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Taip pat greta sklypo ribos yra nutiesti elektroninių ryšių tinklai (ryšių kabelių kanalai su kabeliais). Ryšio linijų apsaugos zonos į sklypo ribas nepatenka, todėl specialiosios žemės nenustatomos.

Statinio projekto rengimo metu, projektuojant įvažiavimą į sklypą, sprendinius būtina derinti su esamų inžinerinių tinklų savininkais ir valdytojais.

## ATLIEKŲ TVARKYMAS

Planuojamame sklype, naudojant pastatus susidariusios buitinės mišrios atliekos, turi būti rūšiuojamos, kaupiamos tam skirtuose konteineriuose sklypo ribose ir periodiškai, pagal sudarytas sutartis, pridudamos atliekų tvarkytojams.

## PRIEŠGAISRINĖ SAUGA

Projekto gaisrinės saugos dalis atlikta vadovaujantis:

- Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, Nr. D1-995/1-312, 2013-12-31;
- Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai. 2010 12 07, Nr. 1-338;
- STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“;
- Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės;
- Lauko gaisrinio vandentiekio projektavimo ir įrengimo taisyklės;
- Bendrosios gaisrinės saugos taisyklės.

Projekto sprendiniai suplanuoti, vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013m. gruodžio 31d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 patvirtintomis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti ir Lauko gaisrinio vandentiekio projektavimo ir įrengimo taisyklėmis.

Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie projektuojamų gyvenamųjų namų. Gaisrinių mašinų apsisukimui (manevravimui) numatyta neužstatomas pravažiavimas ir apsisukimo aikštelė prie planuojamo sklypo.

Statybos ribos suformuotos atsižvelgiant į priešgaisrinės saugos reikalavimus būsimiems ir esamiems statiniams kaimyniniuose sklypuose.

### Minimalūs atstumai iki gretimų statinių.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Detalioju planu nustatomas pastato III atsparumo laipsnis, 10m tarp pastatų. Techninio projekto stadijoje, priešgaisriniai atstumai tarp pastatų (esamų ir anksčiau suprojektuotų) turi būti nustatomi vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai. 2010 12 07, Nr. 1-338“, atsižvelgiant į projektuojamo ir kaimyninių pastatų atsparumo ugniai laipsnius.

	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
23A7-DPL-AR	7	9	0

Neišlaikius atstumų, turi būti numatomos priešgaisrinės sienos (ekranai) ir kitos priešgaisrinę saugą užtikrinančios priemonės.

### Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai.

Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai užtikrinami konstrukcinėmis, tūrinio suplanavimo, inžinerinėmis techninėmis ir organizacinėmis priemonėmis. Prie jų priskiriama:

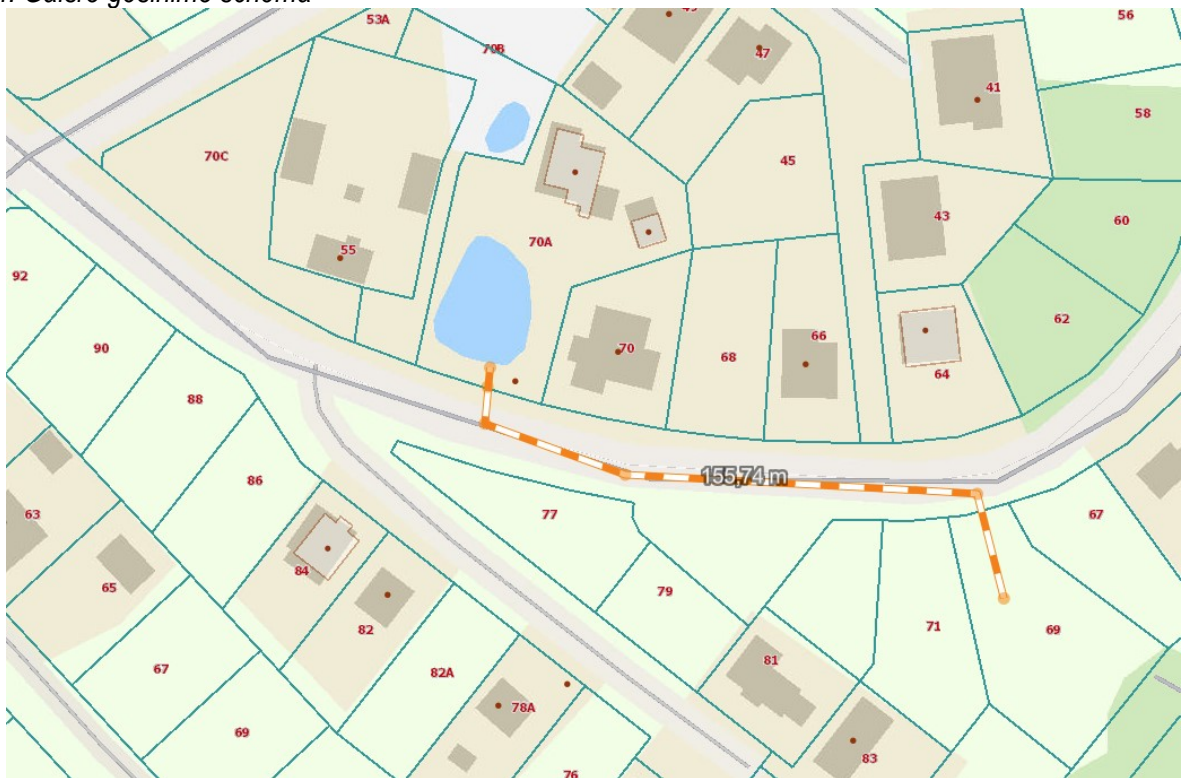
- gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių įvažiavimo ir privažiavimo prie objekto kelių, sujungtų su funkciniais įvažiavimo ir privažiavimo keliais, arba specialių kelių įrengimas;
- gaisrinio vandentiekio, sujungto su buitiniu vandentiekium, arba specialaus vandentiekio, o prirėkus – sausvamzdžių ir gaisrinių (vandens) rezervuarų įrengimas;
- ugniagesių gelbėtojų judėjimo kelių pastato viduje apsauga nuo dūmų;
- asmeninės ir kolektyvinės žmonių apsaugos priemonės (esant būtinybei);
- priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos, turinčios gaisrų gesinimo ir gelbėjimo technikos ir pakankamai ugniagesių gelbėtojų, veiklos organizavimas, atsižvelgiant į gaisro gesinimo statiniuose, esančiuose padalinio aptarnavimo zonoje, sąlygas ir ypatumus.

Gaisro gesinimas, pagal detaliojo plano sprendinius, numatomas iš tvenkinio, esančio Pašilio g.70A, 156 m atstumu. Pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių 98 punktą atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo vandens paėmimo iš gaisrinio rezervuaro arba natūralaus vandens telkinio vietos iki saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m. Pagal Lietuvos respublikos priešgaisrinės saugos įstatymo 10 straipsnį, 2 punktą Lietuvos Respublikos gyventojai privalo: leisti naudotis gaisrui gesinti ar gaisro gesinimui organizuoti jam priklausančiais vandens telkiniais, vandens tiekimo sistemomis, gamtiniais išteklių (smėliu, žvyru ir kt.), transporto, ryšio priemonėmis bei kitais gaisro gesinimui ar jo organizavimui būtinais daiktais, neatsižvelgiant į gaisro kilimo vietą.

Gaisro gesinimo šaltiniai numatomi Techninio projekto stadijoje.

Nuo planuojamos teritorijos arčiausiai yra Alytaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo tarnyba, esanti Suvalkų g. 34, Alytuje, nutolusi apie 3,5 km, atvykimo laikas apie 8 minutės.

Pav 4. Gaisro gesinimo schema



23A7-DPL-AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	8	9	0

## SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS:

### **Poveikis aplinkos apsaugos, higienos ir sveikatingumo, gamtinės aplinkos ir kraštovaizdžio aspektu**

Sprendinių įgyvendinimas iš esmės nekeis suformuoto kraštovaizdžio pobūdžio. Poveikio teritorijos oro kokybei nėra. Orą teršiančių objektų statyba nenumatoma. Galimas nežymus oro kokybės pablogėjimas dėl transporto srautų padidėjimo, tačiau bendrame Alytaus miesto oro kokybės fone tai nereikšmingi rodikliai.

Sprendinių įgyvendinimo poveikis planuojamos teritorijos paviršinių ir požeminių vandenių kokybei - visi inžineriniai tinklai ir įrenginiai bus statomi ir eksploatuojami kiek galima mažiau pažeidžiant aplinką, paviršinius ir požeminius vandenis.

Sprendinių įgyvendinimo poveikio dirvožemio ištekliams ir žemės ūkio naudmenoms - nėra.

Sprendinių įgyvendinimo poveikis ekosistemoms ir biologinei įvairovei - nėra.

Sprendinių įgyvendinimo poveikis saugomoms gamtos vertybėms - nėra, nes planuojamoje teritorijoje saugomų gamtos vertybių nėra.

Sprendinių įgyvendinimo poveikis gamtinei rekreacinei aplinkai – nėra.

Planuojamoje teritorijoje nėra ir nenumatomi objektai, kuriems nustatomos objektų sanitarinės apsaugos ir apsaugos zonos.

Planuojama statyba bus nedidelės apimties ir reglamentuojama tvarkymo apribojimais. Statiniai turi būti suprojektuoti taip kad nekeltų grėsmės statinyje ir prie jo būnantiems žmonėms, laikantis ir vykdamas STR 2.01.01:1999 reikalavimus.

Ūkinė veikla nesukels triukšmo, vibracijos, šviesos, šilumos ir kitų minėtų reiškinių. Planuojama teritorija sprendinių įgyvendinimo ilgalaikių nepatogumų poveikio aplinkinių rajonų gyventojams neturės.

Buitinių atliekų šalinimas bus vykdomas centralizuotai, kietosios buitinės atliekos bus rūšiuojamos tam skirtuose konteneriuose ir centralizuotai išvežamos į jas tvarkančias įmones.

Detaliojo plano sprendiniais trečiųjų asmenų interesai nepažeidžiami

PV Toma Kartočienė, KA Nr. A1582.

(vardas, pavardė, parašas, kvalifikacijos atestato arba pažymos Nr., data)

	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
23A7-DPL-AR	9	9	0