

Žemės sklypo Vilniaus g. 23, Alytuje, ribų formavimo ir tvarkymo bei naudojimo režimo nustatymo detaliojo plano ir žemės sklypo Vilniaus g. 27D, Alytuje, formavimo pastato eksploatacijai ir jo naudojimo reglamentų nustatymo detaliojo plano keitimas

SPRENDINIAI

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendroji dalis

Teritorijų planavimo dokumentas rengiamas LR teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS) TPD Nr. K-VT-11-20-431.

TPD pavadinimas: Žemės sklypo Vilniaus g. 23, Alytuje, ribų formavimo ir tvarkymo bei naudojimo režimo nustatymo detaliojo plano ir žemės sklypo Vilniaus g. 27D, Alytuje, formavimo pastato eksploatacijai ir jo naudojimo reglamentų nustatymo detaliojo plano keitimas.

TPD lygmuo: vietovės.

TPD rūšis: Kompleksinis (detalusis planas).

Planuojama teritorija: 0,1642 ha ploto teritorija, apimanti žemės sklypus Vilniaus g. 23, Vilniaus g. 25 ir Vilniaus g. 25A, Alytuje.

Planavimo pagrindas: Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020-08-05 įsakymas Nr. DV-697 „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo ir planavimo tikslų nustatymo“ (registracijos Nr. TPDRIS REG150565).

Dėl įsivėlusios techninės klaidos detaliojo plano pavadinime (*vietoj Vilniaus g. 27D buvo įrašyta Vilniaus g. 27A*) 2020-08-14 buvo išleistas Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas Nr. DV-726 „Įsakymas dėl Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020-08-05 įsakymo Nr. DV-697 „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo ir planavimo tikslų nustatymo“ pakeitimo“.

TPD tikslai: pakeisti žemės sklypo Vilniaus g. 23, Alytuje, ribas, prijungiant prie jo žemės sklypus Vilniaus g. 25 ir Vilniaus g. 25A (anksčiau buvo Vilniaus g. 27D), Alytuje, pakeisti naudojimo reglamentus.

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

TPD iniciatorius: UAB „Trys lelijos“ (į. K. 149553395, Užuolankos g. 24, Alytus). TPD inicijavimo sutartis 2020-08-13 Nr. SR-1398.

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.

TPD projekto vadovė: Gailutė Zimnickienė, architektė, projekto vadovė, atestato Nr. A722, tel. (8 688)56966, el. p. gailute@zimnickas.eu.

TPD rengiamas, vadovaujantis:

- Teritorijų planavimo įstatymu, galiojančiu nuo 2014-01-01.

- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis LR AM 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8.

- Alytaus miesto bendrojo plano keitimas T00084849, Alytaus miesto savivaldybės tarybos patvirtintas 2020-05-28 sprendimu Nr. T-169.
- Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020-08-05 įsakymas Nr. DV-697 „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo ir planavimo tikslų nustatymo“.
- Detaliojo plano koregavimo planavimo darbų programa, patvirtinta Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020-08-14 įsakymu Nr. DV-726.
- Teritorijų planavimo sąlygomis:
 - REG 152284 – AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2020-09-05;
 - REG 152335 – Telia Lietuva, AB 2020-09-07;
 - REG 162183 – Alytaus miesto savivaldybės administracija 2020-12-09;
 - REG 153116 - Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2020-09-15;
 - REG152484 – Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos 2020-09-08.
 - REG154443 – UAB „Dzūkijos vandenys“ 2020-09-25.

Teritorijų planavimo sąlygų buvo prašyta, tačiau jų neišdavė laiku Viešoji įstaiga Transporto kompetencijų agentūra.

2. Bendrųjų sprendinių formavimas ir konkretizavimas

2.1 Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai

Pagal Alytaus miesto bendrojo plano keitimo (T00084849), patvirtinto 2020-05-28 Alytaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-169, sprendinius planuojama teritorija patenka į funkcinę pagrindinio miesto centro zoną CP-3. Nustatomas teritorijos naudojimo tipas **GC – mišri centro teritorija**. Pagal LR aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 patvirtintas Teritorijų planavimo normas tai - didelio užstatymo tankio ir intensyvumo teritorija, kurioje koncentruojami centrinėms funkcijoms vykdyti reikalingi administracinės, kultūros, mokslo paskirties pastatai kartu su gyvenamąja aplinka, taip pat kiti negyvenamosios (prekybos, paslaugų, maitinimo) paskirties pastatai, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio aplinkai.

Trys sklypai Vilniaus g. 23, Alytuje (kadastrinis Nr. 1101/0013:97, kurio naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos K, plotas - 841m².), Vilniaus g. 25, Alytuje (kadastrinis Nr. 1101/0013:144, kurio naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos K, plotas – 701 m²) ir Vilniaus g. 25A, Alytuje (kurio kadastrinis Nr. 1101/0013:221, naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos II, plotas – 100 m²), nuosavybės teise priklausantys tam pačiam savininkui - UAB “Trys lelijos”, sujungiami į vieną sklypą. Šiam sklypui Nr. 1 nustatomas žemės naudojimo būdas - **komercinės paskirties objektų teritorijos K**, jo plotas – **1642 m²**.

Pagal Alytaus miesto bendrojo plano keitimo (T00084849), patvirtinto 2020-05-28 Alytaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-169, sprendinius planuojamoje teritorijoje leistinas pastato aukštis iki 17 metrų, leistinas aukštingumas 5 aukštai. Tačiau funkcinėje zonoje, į kurią patenka planuojama teritorija, galioja bendrojo plano sprendinių aiškinamojo rašto 2.4.2 lentelėje nustatytas tekstinis reglamentas IX: *Centro teritorijoje statinių aukštingumas metrais nustatomas pagal tame pačiame kvartale esamo užstatymo vidutinį aukštį metrais. Tuo atveju, kai minėtas vidutinis aukštis nesiekia nurodyto maksimalaus aukščio rodiklio, o norima jį pasiekti, rengiami projektiniai siūlymai ar jiems atitinkantis dokumentas su urbanistinės analizės dalimi, įrodančia, kad, naudojant maksimalius rodiklius, išlaikomas urbanistinės struktūros vientisumas. Projektiniams*

pasiūlymams ar jiems atitinkančiam dokumentui turi būti gautas Alytaus miesto savivaldybės administracijos pritarimas.

Šis tekstinis reglamentas galiojo ir prieš Alytaus miesto bendrojo plano keitimą. 2017 metais TPDRİ sistemoje buvo pradėta rengti Žemės sklypo Vilniaus g. 23, Alytuje, ribų formavimo ir tvarkymo bei naudojimo režimo nustatymo detaliojo plano koregavimas (TPD reg. Nr. T00005594 koregavimas). TPD numeris sistemoje buvo K-VT-11-17-23. Norėta sujungti du UAB “Trys lelijos” priklausančius žemės sklypus Vilniaus g. 23 ir Vilniaus g. 25, Alytuje į vieną sklypą. Pradėjus rengti detaliojo plano korektūrą, buvo paruošti multifunkcinio komercinės paskirties pastato (viešbutis, restoranas, komercijai skirtos patalpos) projektiniai pasiūlymai ir atlikta urbanistinė analizė, parengta užstatymo koncepcija. Analizėje nustatyti leistini pastato aukščiai. Vizualiai mažinant keturių aukštų pastato aukštį nuo aukščiausio **14,5 metro** aukščio (absoliutinė altitudė 101.16) tūrio sklypo gilumoje, antrojo tūrio aukštis **iki 11,00 metrų** (absoliutinė altitudė 97.66) iki žemiausio arčiausiai Vilniaus gatvės esančio tūrio aukštis gali būti **iki 8,5 m**. Aukščiausio galimo tūrio užstatymo linija nuo Vilniaus gatvės sutampa su greta esančio administracinio pastato sklype Vilniaus g. 21 labiausiai išsikišusia gatvės link dalimi. Antrojo žemesnio tūrio užstatymo linija sutampa su gretimo pastato sklype Vilniaus g. 27 gatvės fasado plokštuma. Arčiausiai gatvės esančio žemiausio tūrio užstatymo linija sutampa su planuojamame sklype Vilniaus g. 23 esančio pastato gatvės fasado plokštuma. Ši plokštuma formuoja perimetrinį Vilniaus gatvės užstatymą.

Alytaus miesto savivaldybės administracija 2017-12-26 raštu Nr. SD-16648(24.15.) **pritarė parengtos urbanistinės analizės išvadoms** ir užstatymo koncepcijai. Rašte buvo pastaba, kad būtina vadovautis Alytaus miesto vietinės reikšmės nekilnojamųjų kultūros vertybių specialiuoju planu T00005576, kuris buvo patvirtintas 2004-04-01 Alytaus miesto savivaldybės tarybos sprendimo Nr. T-43 punktu 3. Alytaus miesto savivaldybės taryba 2020-08-27 sprendimo Nr. T-262 “Dėl Alytaus miesto bendrojo plano koregavimo ir kai kurių Alytaus miesto savivaldybės tarybos sprendimų pripažinimo netekusiais galios” punktu 2.3 panaikino aukščiau minėto specialiojo plano galiojimą.

Pagal Alytaus miesto bendrojo plano keitimo T00084849, Alytaus miesto savivaldybės tarybos patvirtinto 2020-05-28 sprendimu Nr. T-169, sprendinius planuojamai teritorijai nustatomas maksimalus leistinas žemės sklypo užstatymo **intensyvumas 2,5**.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr.D1-7 patvirtintų Teritorijų planavimo normų 3-čios lentelės rekomendacijomis, nustatytas maksimalus leistinas planuojamos teritorijos užstatymo **tankumas 80 %**.

Pagal 2017 metais atliktos urbanistinės analizės išvadas planuojamam žemės sklypui nustatomas **užstatymo tipas pr_c perimetrinis centro**. Formuojamas iš dalies uždaras užstatymas, kai pastatai statomi prie pat sklypo ribos palei gatvę, o kvartalo gilumoje galimas atitraukimas nuo šoninių sklypo ribų, užstatymas užpildo beveik visa sklypą.

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

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nurodytos detaliojo plano sprendiniuose, nustatomos ir registruojamos Nekilnojamojo turto registre galiojančių teisės aktų nustatyta tvarka. Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, nustatomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).
- Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

2.2 Susisiekimo organizavimas

Detaliojo plano sprendiniuose neplanuojami nauji privažiavimo keliai iš magistralinės C kategorijos Vilniaus gatvės. Pagrindinis įvažiavimas į planuojamą teritoriją numatytas iš privažiavimo kelio, besiribojančio su planuojama teritorija šiaurės rytuose. Paliekamas iranksčiau galiojusiame detalajame plane buvęs antras įvažiavimas iš planuojamos inžinerinės infrastruktūros teritorijos, esančios už šiaurės vakarinės planuojamos teritorijos ribos.

Pagrindinis automobilių parkavimas planuojamas požeminiame pastato aukšte. Tikslus automobilių stovėjimo vietų poreikis bus nustatomas techninio projekto lygmenyje, kai bus žinoma konkreti pastato paskirtis, pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Galimas požeminės automobilių saugyklos išplanavimo variantas pridedamas.

2.3 Inžineriniai tinklai

Inžineriniai tinklai suplanuoti pagal planavimo sąlygas, išduotas AB “Energijos skirstymo operatorius” (2020-09-05 Nr. REG152284), Telia Lietuva AB (2020-09-07, Nr. REG152335), UAB “Dzūkijos vandenys” (2020-09-25 Nr. REG154443). Centralizuoti inžineriniai tinklai yra planuojamos teritorijos gretimybėse. (vandentiekis, nuotekos, dujotiekis, ryšiai, elektra). Visų inžinerinių tinklų prijungimo, projektavimo reikalavimus ir sąlygas nustato inžinerinius tinklus eksploatuojančios institucijos statinio projekto rengimo metu. Tikslūs inžinerinių tinklų koridoriai ir jų apsaugos zonos nustatomos statinių projektų rengimo metu ir nekilnojamojo turto registre registruojamos, vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nustatyta tvarka. Artimiausia elektros transformatorinė yra maždaug už 100 m į pietvakarius nuo planuojamos teritorijos. Požeminių elektros kabelių galima atvesti per valstybinę žemę, kurioje dar nesuformuoti žemės sklypai. Pagal anksčiau parengto detaliojo plano T00074797 sprendinius tai būsima inžinerinės infrastruktūros teritorija.

Planuojamos teritorijos pietvakariniame pakraštyje yra buitinių nuotekų tinklų trasa - išvadas iš gretimo pastato, esančio sklype Vilniaus g. 21, Alytuje. Būtina pertvarkyti tinklus taip, kad netrukdytų pastato statybai. Siūloma perkelti tinklus arčiau pietvakarinės planuojamo sklypo ribos. Tam suplanuotas 90 m² ploto servitutas. Esamų inžinerinių tinklų iškėlimas ir projektavimas vykdomas, suderinus ir gavus tinklus eksploatuojančios organizacijos technines sąlygas.

2.4 Gaisrinė sauga

Detaliojo plano keitimo sprendiniai parengti, vadovaujantis LR aplinkos ministro ir 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.

- Pavojingųjų objektų, kuriems taikomi Pramoninių avarių prevencijos, likvidavimo ir tyrimo nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 17 d. nutarimu Nr. 966, planuojamoje teritorijoje ir jos aplinkoje nėra.
- Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Konkretūs priešgaisriniai atstumai 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.

- Planiniai sprendiniai sudaro galimybę, rengiant statinio techninį projektą, įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.
- Planuojamų statinių išorės gaisrų gesinimas numatomas iš gaisrinių hidrantų, esančių gretimose teritorijose.
- Atstumas iki artimiausio priešgaisrinės gelbėjimo pajėgų padalinio dislokacijos vietos Alytuje, Suvalkų g. 34, apie 1 kilometras.

2.5 Priemonės, numatomos neigiamų pasekmių aplinkos kokybei ir visuomenės sveikatai sumažinti

Planuojama teritorija nepatenka į esamų ar planuojamų objektų sanitarinės apsaugos zonas, nustatytas LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme. Planuojamoje komercinėje teritorijoje negali būti vykdoma ūkinė veikla, kuri gali pakenkti gyvenamosios ir visuomeninės paskirties teritorijų aplinkos kokybei.

Planuojamas pastatas bus prijungtas prie centralizuotų geriamo vandens vandentiekio tinklų, esančių Vilniaus gatvės zonoje. Geriamo vandens vandentiekis turi būti suprojektuotas, vadovaujantis Lietuvos higienos normos HN 24:2017 “Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai”, patvirtintos LR sveikatos apsaugos ministro, reikalavimais. Būsimo pastato būtinės nuotekos ir paviršinės lietaus nuotekos taip pat bus išleidžiamos į magistralinius miesto tinklus, kurie yra Vilniaus gatvės zonoje.

Planuojamas užstatymas į judrią C kategorijos Vilniaus gatvę orientuotas trumpąja kraštine. Ilgieji fasadai bus orientuoti į kvartalo vidų. Todėl aplinkos triukšmas planuojamame pastate vyksiančiai veiklai netrukdytų. Pagrindinis automobilių parkavimas planuojamoje teritorijoje numatomas požeminis. Todėl jis minimaliai kenks aplinkinėms gyvenamosioms teritorijoms. Triukšmo dydžiai gyvenamojoje aplinkoje neturi viršyti Lietuvos higienos normos HN33:2011 “Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje” nurodytų ribinių dydžių. Planuojamoje teritorijoje nenumatyti jokie šilumą, jonizuojančią, elektromagnetinę spinduliuotę skleidžiantys įrenginiai.

Atliekos turi būti tvarkomos pagal LR Atliekų tvarkymo įstatymo, LR aplinkos ministro 1999-07-14 įsakymu Nr. 217 patvirtintų atliekų tvarkymo taisyklių reikalavimus. Konkreti atliekų surinkimo konteinerių vieta planuojamoje teritorijoje bus nurodyta pastatų techninio projekto rengimo metu. Atliekos bus perduodamos atliekų tvarkytojui, regiono atliekų tvarkymo centrui.

Medžių ir krūmų planuojamoje teritorijoje nėra. Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694, nustatyta 10 % priklausomųjų želdynų (įskaitant vejas ir gėlynus) plotų norma. Tai turi būti nemažesnis nei 164,2 m² plotas.

Projekto vadovė

Gailutė Zimnickienė

