

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. PARENGIAMASIS ETAPAS

„Žemės sklypų, esančių Turistų g. 6B ir Turistų g. 6C, Alytuje, sujungimo ir tvarkymo bei naudojimo režimo nustatymo detaliojo plano“ koregavimas (TPD, reg. Nr. T00005261, koregavimas) parengtas, vadovaujantis planavimo darbų programa ir teritorijų planavimo sąlygomis.

Planavimo sąlygos:

- 1) Energijos skirstymo operatorius, AB 2023-10-24 planavimo sąlygos Nr. REG298246;
- 2) Dzukijos vandenys, UAB 2023-10-25 planavimo sąlygos Nr. REG298328;
- 3) Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2023-10-25 planavimo sąlygos Nr. REG298460;
- 4) Alytaus šilumos tinklai, UAB 2023-10-25 planavimo sąlygos Nr. REG298575;
- 5) Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2023-10-27 planavimo sąlygos Nr. REG299269;
- 6) Teli Lietuva, AB 2023-10-30 planavimo sąlygos Nr. REG299517;
- 7) Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2023-10-31 planavimo sąlygos Nr. REG299765;
- 8) Alytaus miesto savivaldybės administracijos 2023-11-06 planavimo sąlygos Nr. REG300167;
- 9) Lietuvos kariuomenės 2023-11-07 planavimo sąlygos Nr. REG300518;
- 10) Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2023-11-08 planavimo sąlygos Nr. REG301080.

PASTABA: 2023-10-30 Aplinkos apsaugos agentūra raštu nurodė teritorijų planavimo sąlygų ir teritorijų planavimo dokumento derinimo išvados šiam planavimo dokumentui nerengianti.

Planavimo tikslai ir uždaviniai:

Kurti sveiką, saugią, darnią, klimato kaitos padariniams atsparią gyvenamąją aplinką ir visavertę gyvenimo sąlygas gyvenamosiose vietovėse, suformuoti įsiterpusį valstybinės žemės plotą ir jį sujungti su žemės sklypu Turistų g. 6B, Alytuje, kadastrinis Nr. 1101/0005:0281 bei nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus.

Atliktų darbų sąrašas:

- 1) Topografinė planuojamos teritorijos nuotrauka;

II. TERITORIJOS PLANAVIMO DOKUMENTO RENGIMO ETAPAS

2.1. Esamos būklės analizė

Nagrinėjamas žemės sklypas yra įregistruotas nekilnojamojo turto registre.

Žemės sklypui Turistų g. 6B, Alytuje (kadastrinis Nr. 1101/0005:0281) pagal nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą taikomos SŽNS (neįregistruotos NTR):

- 1) 0,0726 ha ploto vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- 2) 0,0037 ha ploto skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- 3) 0,008 ha ploto elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- 4) 0,004 ha ploto elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

Žemės sklypui Turistų g. 6B, Alytuje (kadastrinis Nr. 1101/0005:0281) pagal nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą taikomos SŽNS (įregistruotos NTR):

- 1) 0,0005 ha ploto elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- 2) 0,0005 ha ploto elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

„Alytaus miesto bendrojo plano keitimo“ (T00084849, 2020-06-02) sprendiniuose nagrinėjama teritorija yra GM-2 (gyvenamoji mažo užstatymo intensyvumo zona) funkcinėje zonoje, kuri skirta šio gyvenamosios paskirties pastatų kvartalo gyventojų

aptarnavimui reikalingiems prekybos, paslaugų objektams, administracinės paskirties pastatams, kitiems negyvenamosios paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai.

Leidžiamas pastatų aukštų skaičius - 2 (aukštis iki 10m). Maksimalus gyvenamųjų pastatų užstatymo intensyvumas - 0,4. Užstatymo tipas - vd (galiojantis atitinkmuo - su).

Planuojamoje teritorijoje galioja „Žemės sklypų, esančių Turistų g. 6B ir Turistų g. 6C, Alytuje, sujungimo ir tvarkymo bei naudojimo režimo nustatymo detalusis planas“ (TPD, reg. Nr. T00005261, koregavimas). Nustatytas žemės sklypo Turistų g. 6B užstatymo tankis yra 24 %. Užstatymo intensyvumas - 48 %. Pastatų aukštis - 10 m.

Žemės sklypas Turistų g. 6B iš esmės yra vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoje. Tačiau iš trijų pusių ribojasi su siauru įsiterpusios VŽF žemės plotu: šiaurėje (tarp Turistų gatvės ir žemės sklypo Turistų g. 6B), vakaruose (tarp žemės sklypo Turistų g. 6 ir žemės sklypo Turistų g. 6B) ir pietuose (tarp Amatų g. 4, 6, 8 bei 10 ir žemės sklypo Turistų g. 6B). Rytų pusėje - vienbučių ir dvibučių gyv. pastatų statybai skirtas žemės sklypas kad. Nr.: 1101/0005:0045.

Planuojama teritorija nepatenka į saugomą ar kultūros paveldo teritoriją ir su jomis nesiriboja. Planuojama teritorija visa patenka į vandenvietės apsaugos juostą „III B“. Lietaus vandeniui nepralaidžių dangų planuojamoje teritorijoje nėra daug (~ 0,0450 ha). Užstatyta teritorija yra 0,0970 ha ploto. Žemės sklype Turistų g. 6B, pietvakarių dalyje, be vaismedžių dar auga pora dekoratyvinių spygliuočių, o rytuose - gyvatvorė.

Planuojamoje teritorijoje, žemės sklype Turistų g. 6B, yra:

dviejų aukštų vienbutis gyvenamasis namas (Invent. Nr. 1A2p, bendrasis plotas - 396,64 m², unikalus Nr. 1199-2010-7013);
vieno aukšto pagalbinio ūkio pastatas - garažas (Invent. Nr. 2G1p, užstatytas plotas - 32,00 m², unikalus Nr. 1199-2010-7024);

vieno aukšto pagalbinio ūkio pastatas - ūkinis pastatas (Invent. Nr. 3IIp, užstatytas plotas - 16,00 m², unikalus Nr. 1199-2010-7035);

vieno aukšto pagalbinio ūkio pastatas - malkinė (Invent. Nr. 4I1g, užstatytas plotas - 22,00 m², unikalus Nr. 1199-2010-7046);

Prie pat planuojamos teritorijos, Turistų gatvėje yra veikiantys vandentiekio ir buitines nuotekų tinklai, vidutinio slėgio dujotiekio tinklai, elektros ir ryšių tinklai.

Įvažiavimas-išvažiavimas į žemės sklypą Turistų g. 6B įrengtas iš Turistų gatvės šiaurės rytų pusėje.

2.2. Detaliojo plano sprendiniai ir jų pagrindimas

Žemės sklypas Nr. 1 (sujungtas)

Esančio žemės sklypo plotas – 1660 kv. m. Žemės sklypas didinamas suformuojant ir prijungiant prie jo įsiterpusį 178 kv.m ploto žemės sklypą. **Žemės sklypo dydis po prijungimo - 1838 kv.m.** Planuojama žemės sklypo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Žemės sklypo užstatymo tankumas – 22%, užstatymo intensyvumas – 0,4, statinių aukštis – iki 10 m (aukštis, skaičiuojamas statinio statybos zonoje metrais nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Turi būti užtikrinamas ne mažesnis už nustatytas normas priklausomųjų želdynų ploto įveisimas (25% - 460 m²). Žemės sklypui taikomi apribojimai: 2019-06-06 LRS XIII-2166: III sk. ketvirtasis skirsnis (elektros tinklų apsaugos zonos), III sk. šeštasis skirsnis (skirstomųjų dujotiekų apsaugos zonos), III sk. dešimtas skirsnis (Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos), III sk. vienuoliktasis skirsnis (Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos), VI sk. vienuoliktasis skirsnis (požeminio vandens vandenvietės ir jų apsaugos zonos). Sklype nustatytas servitutas S1.

Servitutas S1

Servituto plotas – 2 m².

Servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Kodas - 207.

Žemės sklypas Nr. 1A (esantis)

Esantis 1660 kv. m ploto kitos paskirties žemės sklypas (naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Žemės sklypo užstatymo tankumas – 24%, užstatymo intensyvumas – 0,48, statinių aukštis – iki 10 m (aukštis, skaičiuojamas statinio statybos zonoje metrais nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Priklausomųjų želdynų plotas - 25% (415 m²). Žemės sklypui taikomi apribojimai: 2019-06-06 LRS XIII-2166: III sk. ketvirtasis skirsnis (elektros tinklų apsaugos zonos), III sk. šeštasis skirsnis (skirstomųjų dujotiekų apsaugos zonos), III sk. dešimtas skirsnis (Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos), III sk. vienuoliktasis skirsnis (Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos), VI sk. vienuoliktasis skirsnis (požeminio vandens vandenvietės ir jų apsaugos zonos).

Žemės sklypas Nr. 1B (prijungiamas)

Prijungiamas 178 kv. m ploto kitos paskirties žemės sklypas (naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Žemės sklype pastatų statyba nenumatyta. Turi būti užtikrinamas ne mažesnis už

nustatytas normas priklausomųjų želdynų ploto įveisimas (25% - 44,5 m²). Žemės sklypui taikomi apribojimai: 2019-06-06 LRS XIII-2166: III sk. šeštasis skirsnis (skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos), III sk. dešimtas skirsnis (Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos), III sk. vienuoliktasis skirsnis (Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos), VI sk. vienuoliktasis skirsnis (požeminio vandens vandenvietės ir jų apsaugos zonos). Sklype nustatytas servitutas S1.

Servitutas S1

Servituto plotas – 2 m².

Servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Kodas - 207.

Susisiekimo sistemos organizavimas

Įvažiavimas į detaliai planuojamą teritoriją iš Turistų gatvės yra esantis (šiaurinėje sklypo dalyje);

2-vi automobilių stovėjimo vietos yra centrinėje žemės sklypo dalyje tarp vienviečio garažo pastato ir lauko baseino.

Elektros energija

Vadovaujantis 2019-06-06 LRS XIII-2166 23 str. (Elektros tinklų apsaugos zonos), esamoms elektros linijoms nustatomos apsaugos zonos.

Vanduo ir nuotekos

Į pastatą 1A2p atvesti centralizuoti vandentiekio bei nuotekų tinklai. Vadovaujantis 2019-06-06 LRS XIII-2166 41 str. (Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos), esantiems tinklams nustatomos apsaugos zonos.

Šilumos sistema

Pastato 1A2p šildymui naudojamos gamtinės dujos. Tam tikslui įrengta dviejų katilų šildymo sistema.

Ryšių linijos

Į pastatą 1A2p atvesta elektroninių ryšių linija. Vadovaujantis 2019-06-06 LRS XIII-2166 44 str. (Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos), esantiems tinklams nustatomos apsaugos zonos.

Gaisrinė sauga

Greta planuojamos teritorijos nėra įrengto priešgaisrinio hidranto. Specialiojo transporto privažiavimui prie pastato kliūčių nėra.

DPV arch. A. Urmanavičius