

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS (SPRENDINIAI)

### ĮVADAS

**Planavimo organizatorius:** Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktorius (Rotušės a. 4, LT-62504 Alytus, tel. 8 (315) 55 111, el.p.: info@alytus.lt

**Plano rengėjas:** UAB "Dujų sfera" į.k. 124558566, Draugystės g. 19, 51230 Kaunas. Projekto vadovas Romualdas Velykis (atestato Nr. TPV0111), tel.: +370 69824903, el. paštas: dujusfera@dujusfera.lt

**Planuojamos teritorijos adresas:** teritorija tarp Naujosios g. ir geležinkelio, Alytaus m.

**Planuojamos teritorijos plotas:** ~ 4,5707 ha.

**Planavimo pagrindas:** Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-12-28 įsakymas Nr. DV-1423 „Dėl detaliojo plano rengimo, planavimo tikslų ir uždavinių nustatymo“.

**Planavimo tikslai ir uždaviniai:** sudaryti sąlygas privačioms investicijoms, kuriančioms socialinę ir ekonominę gerovę, tinkamos kokybės gyvenimo sąlygas, skatinančioms alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, didinančioms energijos vartojimo efektyvumą, suformuoti naujus žemės sklypus, nustatyti naujai suformuotų sklypų naudojimo reglamentus.

### Kompleksinis teritorijų planavimo dokumentas rengiamas vadovaujantis šiomis planavimo sąlygomis:

1. Alytaus miesto savivaldybės administracijos 2023-05-04 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG275597;
2. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos 2023-05-05 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG275879;
3. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos 2023-04-28 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG274933;
4. Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2023-04-27 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG274693;
5. UAB "Dzūkijos vandenys" 2023-04-25 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG274143;
6. AB "Energijos skirstymo operatorius" 2023-04-21 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG273928;
7. Telia Lietuva, AB 2023-04-28 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG274896;
8. AB LITGRID 2023-04-28 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG274437;
9. Lietuvos kariuomenės 2023-05-02 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG275103;
10. Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2023-04-27 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG274686;
11. Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūra 2023-04-28 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG275008;

Planavimo organizatorius: Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktorius						
	Vardas Pavardė	Atestato Nr.	Parašas	Data	Dokumento Nr.	
PV	Romualdas Velykis	TPV00111		2023	2022/06/MDP/02/01/01	
Proj.	Jolita Palevičiūtė				Mastelis	
					Lapas	1
					Lapų	13
AIŠKINAMASIS RAŠTAS. SPRENDINIAI		Objektas: Teritorijos tarp Naujosios gatvės ir geležinkelio detalusis planas				
		UAB "DUJŲ SFERA" Draugystės 19, LT-3031, Kaunas				

12. AB Lietuvos geležinkeliai 2023-05-03 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG275471;

13. UAB „Alytaus šilumos tinklai“ 2023-04-24 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG273969;

**Kompleksinis teritorijų planavimo dokumentas rengiamas vadovaujantis šių normatyvinių dokumentų reikalavimais:**

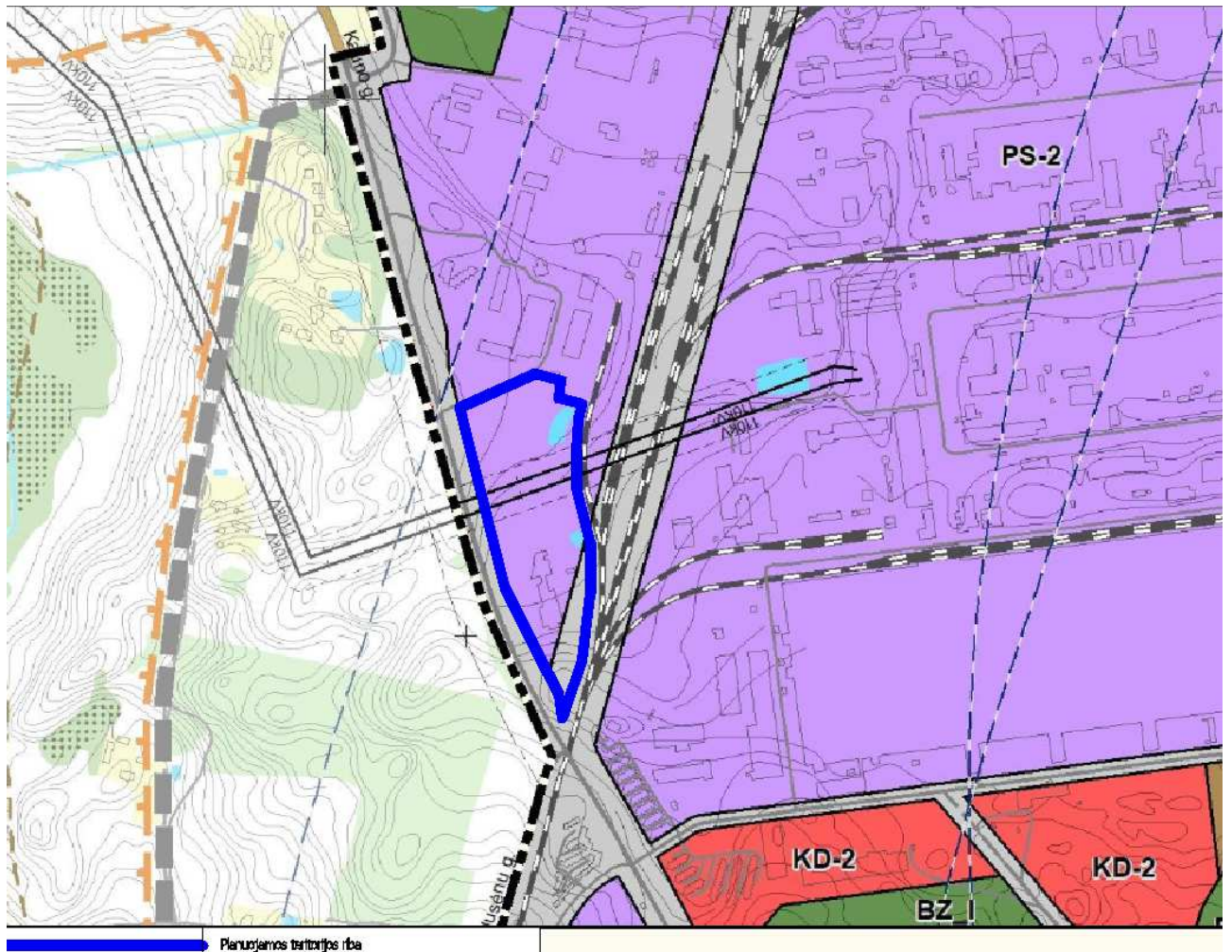
- Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymas 1995 m. gruodžio 12 d. Nr. I-1120 (Žin., 1995, Nr. 107-2391; aktuali redakcija);
- Lietuvos Respublikos Žemės įstatymas 1994 m. balandžio 26 d. Nr. I-446 (Žin., 1994, Nr. 34-620; aktuali redakcija);
- Lietuvos Respublikos Želdynų įstatymas 2007 m. birželio 28 d. Nr. X-1241 (Žin., 2007, Nr. 80-3215; aktuali redakcija);
- Lietuvos Respublikos Atliekų tvarkymo įstatymas 1998 m. birželio 16 d. Nr. VIII-787 (Žin., 1998, Nr. 61-1726; aktuali redakcija);
- Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas 2019 m. birželio 06 d. Nr. XIII-2166 (TAR 2019-06-19, Nr.9862; aktuali redakcija);
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimas Nr.534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“ (Žin., 2002, Nr. 41-1539; aktuali redakcija);
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimas Nr.1079 „Dėl visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“ (Žin., 1996, Nr. 90-2099; aktuali redakcija);
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimas Nr. 1073 „Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo patvirtinimo“ (Žin., 1999, Nr. 83-2471; aktuali redakcija);
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 14 d. nutarimas Nr. 1289 „Dėl žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 153-5579; aktuali redakcija);
- Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymas Nr. 3D-37/D1-40 „Dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2005, Nr. 14-450; aktuali redakcija);
- Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymas Nr. D1-8 „Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“ (TAR, 2014-01-06, Nr. 25; aktuali redakcija);
- Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymas Nr. D1-1009 „Dėl teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacijos patvirtinimo“ (TAR, 2014-01-22, Nr. 398);
- Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymas Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ (TAR, 2014-01-08, Nr. 91);
- Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktorius 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymas Nr. D1-995/1-312 „Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo“ (TAR, 2014-02-10, Nr. 1364);

Dokumento Nr. 2022/06/MDP/02/01/01	Lapas	Lapų	Laida
	2	13	0

## Bendrieji reikalavimai

Planuojamos teritorijos, esančios tarp Naujosios g. ir geležinkelio Alytuje, plotas ~ 4,5707 ha. Detaliojo plano tikslai ir uždaviniai: sudaryti sąlygas privačioms investicijoms, kuriančioms socialinę ir ekonominę gerovę, tinkamos kokybės gyvenimo sąlygas, skatinančioms alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, didinančioms energijos vartojimo efektyvumą, suformuoti naujus žemės sklypus, nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus.

Vadovaujantis Alytaus miesto bendroju planu, planuojama teritorija patenka į pramonės ir sandėliavimo ir inžinerinės infrastruktūros koridorių funkcines zonas.



Dokumento Nr. 2022/06/MDP/02/01/01	Lapas	Lapų	Laida
	3	13	0

	Galiojimo riba IPU		Gyvenamoji zona
	Numatomi parengti TPD		Ekstensyvaus užstatymo zona
<b>Funkcinė zona</b>			Mažo užstatymo intensyvumo zona
	Kitos reikšmės		Vidutinio užstatymo intensyvumo zona
<b>Funkcinė zona</b>			Intensyvaus užstatymo zona
	Miškų ir miškingų teritorijų zona		Centrų zona
	Ekosistemų apsaugos miškų zonos		Pagrindinio centro zona
	Rekreacinių miškų zonos		Miesto dalies (rajonų) centro zona
	Apsauginių miškų zonos		Sodininkų bendrijų zona
	Ūkinių miškų zonos		Specializuotų kompleksų zona
	Žemės ūkio teritorijų zona		Pramonės ir sandėliavimo zona
	Specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorijų zona		Inžinerinės infrastruktūros zona
	Rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorijos		Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona
	Konservacinės teritorijos zona		Bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų zona
	Vandenų zona		Intensyviai naudojamų želdynų zona
	Urbanizuotos ir numatomos urbanizuoti teritorijos		Ekstensyviai naudojamų želdynų zona

Teritorijos / funkcinės zonos pavadinimas ir indeksas erdvių duomenų specifikacijoje	Teritorijos / funkcinės zonos pavadinimas ir indeksas erdvių duomenų specifikacijoje	Galimi teritorijos naudojimo tipai	Galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai	Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtomis funkcinėms zonoms												Teritorijos plėtojimo būdai				Kiti reikalavimai				
				Teritorijų struktūra		Užstatymo reglamentai						Saugojimas	Modernizavimas	Konversija (pervarkymas)	Nauja plėtra	Rezervavimas	Be esminių pakeičių (status quo)	Kraštovaizdžio tvarkymo reikalavimų indeksas	Didžiausias mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv.m.	Užstatymo tipas	Iyvendinimo prioritetas	Kiti tekstiniai teritorijos naudojimo reikalavimai		
				Bendro naudojimo teritorijų želdynai (perka, skvera) minimalus rodiklis, proc.	Visuomeninės paskirties teritorijų minimalus rodiklis, proc.	Gyvenamųjų teritorijų	Užstatymo intensyvumas, U1	Didžiausias aukštis ir aukštis, a/m	Gyvenamųjų teritorijų	Neapgyvenamųjų teritorijų	Neapgyvenamųjų teritorijų												5	6
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21				
PS-1	Pramonės ir sandėliavimo zona	Specializuotų kompleksų teritorija (SK)	Kitas paskirtis:	10	0	-	2,2	-/-	5/20	+	+	+	+	-	+	-	10000	ko	1	V; VIII; XI; XV; XVII; XXIII				
PS-2	Paslaugų teritorija (PA)	Paslaugų teritorija (PA)	komercinės paskirties objektų teritorijos (V);	10	0	-	2,2	-/-	5/20	-	+	+	+	-	+	-	20000	ko	1	V; VIII; XI; XV; XVII; XVIII; XXIII				
PS-3	(U_PS_F)	Inžinerinės infrastruktūros teritorija (TI)	pramonės ir sandėliavimo teritorijos (P);	10	0	-	2,2	-/-	5/20	+	-	-	+	-	-	M3	3000	ko	2	V; XI; XV; XVIII				
PS-4		Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK)	susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių aptarnavimo objektų teritorijos (I);	0	0	-	2,0	-/-	5/20	-	+	+	-	-	+	-	3000	ko	1	V; VIII; XV; XVIII				
Bendro naudojimo teritorijos (B); teritorijos krašto apsaugos tikslams (A1); atskirųjų želdynų teritorijos (E).																								
<b>NEUŽSTATOMOS TERITORIJOS:</b>																								
	Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona (U_IK_F)	Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK)	Kitas paskirtis: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).	-	-	-	-	-	-	+	-	-	+	+	-	-	0	kt	1	XIV; XVII				

**SUTRUMPINIMŲ PAAIŠKINIMAS**  
**UŽSTATYMO TIPAS:**

- pr\_c – perimetris centro
- ap – atskirai stovintys pastatai
- lp – laisvo planavimo
- mv – miesto vilų
- vd – vienbutis ir dvibutis užstatymas
- ko – pramonės ir infrastruktūros įmonių kompleksai
- kt – kitas

**GAMTINIO KARKASO TERITORIJŲ TVARKYMO KRYPTYS**  
**MIGRACIJOS KORIDORIAI:**

- M1 - Esamo natūralaus kraštovaizdžio pobūdžio išlaikymas ir saugojimas
- M2 - Esamo kraštovaizdžio pobūdžio palaikymas ir stiprinimas
- M3 - Kraštovaizdžio natūralumą atkuriančių elementų grąžinimas ir gausinimas
- M4 - Urbanizuotų gamtinio karkaso teritorijų tvarkymas

**GEOSISTEMŲ VIDINIO STABILIZAVIMO AREALAI:**

- S2 - Esamo kraštovaizdžio pobūdžio palaikymas ir stiprinimas
- S3 - Kraštovaizdžio natūralumą atkuriančių elementų grąžinimas ir gausinimas
- S4 - Urbanizuotų gamtinio karkaso teritorijų tvarkymas

*1 pav. Ištrauka iš Alytaus miesto Bendrojo plano keitimo pagrindinio brėžinio*

Vadovaujantis Alytaus miesto bendrojo plano keitimo sprendimais, planuojamoje teritorijoje galimi teritorijos naudojimo tipai:

- Specializuotų kompleksų teritorija (SK);
- Paslaugų teritorija (PA);
- Pramonės ir sandėliavimo teritorija (PR);

Dokumento Nr. 2022/06/MDP/02/01/01	Lapas	Lapų	Laida
	4	13	0

- Inžinerinės infrastruktūros teritorija (TI);
- Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);
- Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ).

Galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai; kita paskirtis:

- visuomeninės paskirties teritorijos (V);
- komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
- pramonės ir sandėliavimo teritorijos (P);
- susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų
- aptarnavimo objektų teritorijos (II);
- susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių
- teritorijos (I2);
- bendro naudojimo teritorijos (B);
- teritorijos krašto apsaugos tikslams (A1);
- atskirųjų želdynų teritorijos (E).

## SPRENDINIAI

Detalioju planu planuojamoje teritorijoje formuojami 7 sklypai.

**Sklypas Nr. 1** formuojamas laisvoje valstybės žemėje.

Sklypui nustatyta:

- Naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (indeksas KT);
- Naudojimo tipas Pramonės ir sandėliavimo teritorija (PR);
- Naudojimo būdai – Pramonės ir sandėliavimo teritorija (P); Komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
- Sklypo plotas – 16200 m<sup>2</sup>;
- Leistinas užstatymo tankis – 58 %;
- Leistinas užstatymo intensyvumas – 2,2; Užstatymo tūrio tankis – 11 (pramonės ir sandėliavimo teritorijoje);
- Leistinas pastatų aukštis – 20 m nuo žemės paviršiaus;
- Leistinas pastatų aukštų skaičius – 1-5;
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – nuo 10 %;
- Statinių paskirtys: Pramonės ir sandėliavimo teritorijoje - 7.8. (gamybos, pramonės pastatai); 7.9. (sandėliavimo paskirties pastatai); Komercinės paskirties objektų teritorijoje - 7.3. (prekybos paskirties pastatai); 7.4. (paslaugų paskirties pastatai);
- Nustatomi papildomi žemės sklypo teritorijos naudojimo reglamentai:

2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įst. Nr.XIII-2166: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);

Dokumento Nr. 2022/06/MDP/02/01/01	Lapas	Lapų	Laida
	5	13	0

- Servitutai: planuojamas S1-1 - 222 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 4200 m<sup>2</sup>;

#### *Susisiekimas*

Į žemės sklypą bus patenkama iš Naujosios g., per planuojamos teritorijos šiaurės vakarų pusėje esamą privažiavimo kelią ir Planuojamame žemės sklype Nr.2 numatytą įrengti privažiavimo kelią.

#### *Želdynų plotas*

Vadovaujantis *Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu* (patv. LR Aplinkos ministro įsakymu 2007 m. gruodžio 21 d. Nr. D1-694), pramonės ir sandėliavimo teritorijoje bei komercinės paskirties objektų teritorijose mažiausias želdynams priskiriamas plotas turi būti 10 % nuo viso žemės sklypo ploto.

#### *Sklypo užstatymas*

Atsižvelgiant į Alytaus miesto bendrąjį planą, sklypui nustatyti galimi maksimalūs užstatymo tankio, tūrio tankio, intensyvumo, leistino pastatų aukščio rodikliai. Sklype nustatyta dviejų zonų statybos riba: 3 m atstumu nuo sklypo ribos – pastatų aukštis ne daugiau kaip 8,5 m. Aukštesniems kaip 8,5 m statiniams, statomiems 3 m ir didesniu atstumu nuo Sklypo ribos, šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui (8,75 m atstumu – kai pastatų aukštis 20 m). Atstumas iki Sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies.

#### *Gaisrinė sauga*

Detalusis planas parengtas vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (patv. LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VR ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymas Nr. D1-995/1-312).

Galimų gaisrų gesinimui ir gelbėjimo darbams užtikrinti, detaliojo plano sprendiniais numatomos sekančios priemonės:

- funkciniai privažiavimai planuojami taip, kad tenkintų gaisriniams privažiavimams taikomus reikalavimus;
- išorinis gaisrų gesinimas būtų vykdomas iš gaisrinių hidrantų, įrengtų kvartaliniuose vandentiekio tinkluose;
- esamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis I-II.

### **Sklypas Nr. 2** formuojamas laisvoje valstybės žemėje.

Sklypas formuojamas privažiavimo keliui prie planuojamoje teritorijoje formuojamų žemės sklypų Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4, Nr. 7.

Sklypui nustatyta:

- Naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (indeksas KT);
- Naudojimo tipas – Inžinerinės infrastruktūros koridoriaus teritorija (indeksas TK);
- Naudojimo būdas – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (indeksas I2);
- Sklypo plotas – 3024 m<sup>2</sup>;
- Statinių paskirtys – 8.1.; 8,2 (keliai; gatvės);

Dokumento Nr. 2022/06/MDP/02/01/01	Lapas	Lapų	Laida
	6	13	0

- Nustatomi papildomi žemės sklypo teritorijos naudojimo reglamentai: pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės sąlygų įstatymą:

2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įst. Nr.XIII-2166: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis); vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);

- Sklype planuojami servitutai: S2-1 - 215 kelio servitutas- teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), 3024 m<sup>2</sup>, tarnauja planuojamiems žemės sklypams Nr.1, Nr.3, Nr.4, Nr. 5, Nr.7; S2-2 - 222 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 3024 m<sup>2</sup>;

#### *Susisiekimas*

Į žemės sklypą patenkama iš Naujosios g., per planuojamos teritorijos šiaurės vakarų pusėje esamą privažiavimo kelią.

### **Sklypas Nr. 3** formuojamas laisvoje valstybės žemėje.

Sklypui nustatyta:

- Naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (indeksas KT);
- Naudojimo tipas Pramonės ir sandėliavimo teritorija (PR);
- Naudojimo būdai – Pramonės ir sandėliavimo teritorija (P); Komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
- Sklypo plotas – 6895 m<sup>2</sup>;
- Leistinas užstatymo tankis – 41 %;
- Leistinas užstatymo intensyvumas – 2,2; Užstatymo tūrio tankis – 5,5 (pramonės ir sandėliavimo teritorijoje);
- Leistinas pastatų aukštis – 20 m nuo žemės paviršiaus;
- Leistinas pastatų aukštų skaičius – 1-5;
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – nuo 10 %;
- Statinių paskirtys: Pramonės ir sandėliavimo teritorijoje - 7.8. (gamybos, pramonės pastatai); 7.9. (sandėliavimo paskirties pastatai); Komercinės paskirties objektų teritorijoje - 7.3. (prekybos paskirties pastatai); 7.4. (paslaugų paskirties pastatai);
- Nustatomi papildomi žemės sklypo teritorijos naudojimo reglamentai:

2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įst. Nr.XIII-2166: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); geležinkelio kelių ir jų įrenginių; elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)

- Servitutai: S3-1 - 222 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 3263 m<sup>2</sup>;

Dokumento Nr. 2022/06/MDP/02/01/01	Lapas	Lapų	Laida
	7	13	0

### *Susisiekimas*

Į žemės sklypą bus patenkama iš Naujosios g., per planuojamos teritorijos šiaurės vakarų pusėje esamą privažiavimo kelią ir Planuojamame žemės sklype Nr.2 numatytą įrengti privažiavimo kelią.

### *Želdynų plotas*

Vadovaujantis *Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu* (patv. LR Aplinkos ministro įsakymu 2007 m. gruodžio 21 d. Nr. D1-694), pramonės ir sandėliavimo teritorijoje bei komercinės paskirties objektų teritorijose mažiausias želdynams priskiriamas plotas turi būti 10 % nuo viso žemės sklypo ploto.

### *Sklypo užstatymas*

Atsižvelgiant į Alytaus miesto bendrąjį planą, sklypui nustatyti galimi maksimalūs užstatymo tankio, tūrio tankio, intensyvumo, leistino pastatų aukščio rodikliai. Sklype nustatyta dviejų zonų statybos riba: 3 m atstumu nuo sklypo ribos – pastatų aukštis ne daugiau kaip 8,5 m. Aukštesniems kaip 8,5 m statiniams, statomiems 3 m ir didesniu atstumu nuo Sklypo ribos, šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui (8,75 m atstumu – kai pastatų aukštis 20 m). Atstumas iki Sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies.

### *Gaisrinė sauga*

Detalusis planas parengtas vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (patv. LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VR ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymas Nr. D1-995/1-312).

Galimų gaisrų gesinimui ir gelbėjimo darbams užtikrinti, detaliojo plano sprendiniais numatomos sekančios priemonės:

- funkciniai privažiavimai planuojami taip, kad tenkintų gaisriniams privažiavimams taikomus reikalavimus;
- išorinis gaisrų gesinimas būtų vykdomas iš gaisrinių hidrantų, įrengtų kvartaliniuose vandentiekio tinkluose;
- esamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis I-II.

**Sklypas Nr. 4.** Planuojamas įregistruotas žemės sklypas Naujoji g. 118B kad. Nr. 1101/0001:25. Esama žemės naudojimo paskirtis – kita, esamas naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų statybos. Sklype stovi įregistruoti pastatai – gamybinis pastatas, transformatorinė, sandėliavimo pastatas. Šiuo detaliuoju planu keičiamas sklypui galiojantis detalusis planas „Žemės sklypo, esančio Naujoji g. 118A, Alytuje, padalijimo į du atskirus žemės sklypus, vieno iš atidalintų sklypų praplėtimo laisvos valstybinės žemės sąskaita vakarinėje teritorijos dalyje ir tvarkymo bei naudojimo režimo nustatymo detalusis planas“, TPD reg. Nr. T00006181.

Šiuo detaliuoju planu registruoto žemės sklypo ribos ir plotas nekeičiami, sklypui nustatomi naujas reglamentas.

Sklypui nustatyta:

- Naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (indeksas KT);
- Naudojimo tipas Pramonės ir sandėliavimo teritorija (PR);
- Naudojimo būdai – Pramonės ir sandėliavimo teritorija (P); Komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
- Sklypo plotas – 3940 m<sup>2</sup>;

Dokumento Nr. 2022/06/MDP/02/01/01	Lapas	Lapų	Laida
	8	13	0



- Leistinas užstatymo tankis – 42 %;
- Leistinas užstatymo intensyvumas – 2,2; Užstatymo tūrio tankis – 5,5 (pramonės ir sandėliavimo teritorijoje);
- Leistinas pastatų aukštis – 20 m nuo žemės paviršiaus;
- Leistinas pastatų aukštų skaičius – 1-5;
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – nuo 10 %;
- Statinių paskirtys: Pramonės ir sandėliavimo teritorijoje - 7.8. (gamybos, pramonės pastatai); 7.9. (sandėliavimo paskirties pastatai); Komercinės paskirties objektų teritorijoje - 7.3. (prekybos paskirties pastatai); 7.4. (paslaugų paskirties pastatai);
- Nustatomi papildomi žemės sklypo teritorijos naudojimo reglamentai:

2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įst. Nr.XIII-2166: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis); vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);

- Servitutai: planuojamas S4-1 - 215 kelio servitutas- teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), 198 m<sup>2</sup>, tarnauja planuojamam žemės sklypui Nr. 5;

Esamas, paliekamas servitutas - S4-2 - 215 kelio servitutas- teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), 31 m<sup>2</sup>, tarnauja planuojamiems žemės sklypams Nr. 5, Nr.7;

Planuojamas S4-3 - 222 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 462 m<sup>2</sup>;

Planuojamas S4-4 - 222 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 1396 m<sup>2</sup>;

Planuojamas S4-5 - 222 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 31 m<sup>2</sup>;

Tikslinamas įregistruoto servituto (Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), plotas 0.0371 ha) plotas – šiame projekte - S7-1 - 115 kelio servitutas- teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), 367 m<sup>2</sup>;

Tikslinamas įregistruoto servituto (Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), plotas 0.033 ha) plotas – šiame projekte - S7-2 - 115 kelio servitutas- teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), 329 m<sup>2</sup>;

Naikinamas (keičiamas į planuojamą servitutą S4-3) įregistruotas Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 0,0345 ha.

#### Susisiekimas

Į žemės sklypą bus patenkama esamu įvažiavimu iš Naujosios g.

#### Želdynų plotas

Vadovaujantis Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu (patv. LR Aplinkos ministro įsakymu 2007 m. gruodžio 21 d.

Dokumento Nr. 2022/06/MDP/02/01/01	Lapas	Lapų	Laida
	9	13	0

Nr. D1-694), pramonės ir sandėliavimo teritorijoje bei komercinės paskirties objektų teritorijose mažiausias želdynams priskiriamas plotas turi būti 10 % nuo viso žemės sklypo ploto.

#### Sklypo užstatymas

Atsižvelgiant į Alytaus miesto bendrąjį planą, sklypui nustatyti galimi maksimalūs užstatymo tankio, tūrio tankio, intensyvumo, leistino pastatų aukščio rodikliai. Sklype nustatyta dviejų zonų statybos riba: 3 m atstumu nuo sklypo ribos – pastatų aukštis ne daugiau kaip 8,5 m. Aukštesniems kaip 8,5 m statiniams, statomiems 3 m ir didesniu atstumu nuo Sklypo ribos, šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui (8,75 m atstumu – kai pastatų aukštis 20 m). Atstumas iki Sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies.

#### Gaisrinė sauga

Detalusis planas parengtas vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (patv. LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VR ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymas Nr. D1-995/1-312).

Galimų gaisrų gesinimui ir gelbėjimo darbams užtikrinti, detaliojo plano sprendiniais numatomos sekančios priemonės:

- funkciniai privažiavimai planuojami taip, kad tenkintų gaisriniams privažiavimams taikomus reikalavimus;
- išorinis gaisrų gesinimas būtų vykdomas iš gaisrinių hidrantų, įrengtų kvartaliniuose vandentiekio tinkluose;
- esamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis I-II.

#### **Sklypas Nr. 5** formuojamas laisvoje valstybės žemėje.

Sklypas formuojamas papildomam keliui prie žemės sklypo Nr. 4.

Sklypui nustatyta:

- Naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (indeksas KT);
- Naudojimo tipas – Inžinerinės infrastruktūros koridoriaus teritorija (indeksas TK);
- Naudojimo būdas – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (indeksas I2);
- Sklypo plotas – 2371 m<sup>2</sup>;
- Statinių paskirtys – 8.1.; 8,2 (keliai; gatvės);
- Nustatomi papildomi žemės sklypo teritorijos naudojimo reglamentai: pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės sąlygų įstatymą:

2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įst. Nr.XIII-2166: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);

#### *Susisiekimas*

Į žemės sklypą patenkama iš Naujosios g., per planuojamuose sklypuose Nr.7 ir Nr.4 esamus/planuojamus kelio servitutus.

Dokumento Nr. 2022/06/MDP/02/01/01	Lapas	Lapų	Laida
	10	13	0

**Sklypas Nr. 6** formuojamas laisvoje valstybės žemėje.

Sklypas formuojamas papildomam keliui prie žemės sklypo Nr. 7.

Sklypui nustatyta:

- Naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (indeksas KT);
- Naudojimo tipas – Inžinerinės infrastruktūros koridoriaus teritorija (indeksas TK);
- Naudojimo būdas – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (indeksas I2);
- Sklypo plotas – 4232 m<sup>2</sup>;
- Statinių paskirtys – 8.1.; 8,2 (keliai; gatvės);
- Nustatomi papildomi žemės sklypo teritorijos naudojimo reglamentai: pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės sąlygų įstatymą:

2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įst. Nr.XIII-2166: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonos (III skyrius, trečiasis skirsnis); elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

- Servitutai: planuojamas S6-1 - 222 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 515 m<sup>2</sup>;

*Susisiekimas*

Į žemės sklypą bus patenkama nauju įvažiavimu iš Naujosios g.

**Sklypas Nr. 7** Planuojamas įregistruotas žemės sklypas Naujoji g. 118A kad. Nr. 1101/0001:32. Esama žemės naudojimo paskirtis – kita, esamas naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų statybos. Sklype stovi įregistruotas pastatas – sandėlis su autoserviso ir administracinėmis patalpomis. Šiuo detaliuoju planu keičiamas sklypui galiojantis detalusis planas „Žemės sklypo, esančio Naujoji g. 118A, Alytuje, padalijimo į du atskirus žemės sklypus, vieno iš atidalintų sklypų praplėtimo laisvos valstybinės žemės sąskaita vakarinėje teritorijos dalyje ir tvarkymo bei naudojimo režimo nustatymo detalusis planas“, TPD reg. Nr. T00006181.

Šiuo detaliuoju planu registruoto žemės sklypo ribos ir plotas nekeičiami, sklypui nustatomi naujas reglamentai.

Sklypui nustatyta:

- Naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (indeksas KT);
- Naudojimo tipas Pramonės ir sandėliavimo teritorija (PR);
- Naudojimo būdai – Pramonės ir sandėliavimo teritorija (P); Komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
- Sklypo plotas – 7839 m<sup>2</sup>;
- Leistinas užstatymo tankis – 55 %;
- Leistinas užstatymo intensyvumas – 2,2; Užstatymo tūrio tankis – 8,8 (pramonės ir sandėliavimo teritorijoje);

Dokumento Nr. 2022/06/MDP/02/01/01	Lapas	Lapų	Laida
	11	13	0

- Leistinas pastatų aukštis – 20 m nuo žemės paviršiaus;
- Leistinas pastatų aukštų skaičius – 1-5;
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – nuo 10 %;
- Statinių paskirtys: Pramonės ir sandėliavimo teritorijoje - 7.8. (gamybos, pramonės pastatai); 7.9. (sandėliavimo paskirties pastatai); Komercinės paskirties objektų teritorijoje - 7.3. (prekybos paskirties pastatai); 7.4. (paslaugų paskirties pastatai);
- Nustatomi papildomi žemės sklypo teritorijos naudojimo reglamentai:

2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įst. Nr.XIII-2166: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis); vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);

- Servitutai: planuojamas **S7-3** - 222 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 2030 m<sup>2</sup>;

planuojamas **S7-4** - 222 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 329 m<sup>2</sup>;

Esamas, paliekamas servitutas - **S4-2** - 115 kelio servitutas- teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), 31 m<sup>2</sup>;

**S7-1** - Tikslinamas įregistruoto servituto (Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), plotas 0.0371 ha) plotas – šiame projekte - **S7-1** - 215 kelio servitutas- teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), 367 m<sup>2</sup>, tarnauja planuojamiems žemės sklypams Nr. 4 ir Nr.5;

**S7-2** - Tikslinamas įregistruoto servituto (Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), plotas 0.033 ha) plotas – šiame projekte - **S7-2** - 215 kelio servitutas- teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), 329 m<sup>2</sup>, tarnauja planuojamiems žemės sklypams Nr. 4 ir Nr.5;

Planuojamas **S4-3** - 218 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 462 m<sup>2</sup>;

Naikinamas (keičiamas į planuojamą servitutą **S4-3**) įregistruotas Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,0345 ha.

#### Susisiekimas

Į žemės sklypą patenkama esamu įvažiavimu iš Naujosios g.

#### Želdynų plotas

Vadovaujantis Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu (patv. LR Aplinkos ministro įsakymu 2007 m. gruodžio 21 d. Nr. D1-694), pramonės ir sandėliavimo teritorijoje bei komercinės paskirties objektų teritorijose mažiausias želdynams priskiriamas plotas turi būti 10 % nuo viso žemės sklypo ploto.

#### Sklypo užstatymas

Atsižvelgiant į Alytaus miesto bendrąjį planą, sklypui nustatyti galimi maksimalūs užstatymo tankio, tūrio tankio, intensyvumo, leistino pastatų aukščio rodikliai. Sklype nustatyta dviejų zonų

Dokumento Nr. 2022/06/MDP/02/01/01	Lapas	Lapų	Laida
	12	13	0

statybos riba: 3 m atstumu nuo sklypo ribos – pastatų aukštis ne daugiau kaip 8,5 m. Aukštesniems kaip 8,5 m statiniams, statomiems 3 m ir didesniu atstumu nuo Sklypo ribos, šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui (8,75 m atstumu – kai pastatų aukštis 20 m). Atstumas iki Sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies.

### **Inžineriniai tinklai, apsaugos zonos**

Planuojamoje teritorijoje yra išvystyta inžinerinė infrastruktūra, detaliojo plano sprendiniuose nurodytos esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos, apsaugos zonų ribose nustatyti servitutai inžineriniams tinklams.

*Ryšiai.* Planuojamoje teritorijoje yra nutiesti požeminiai ryšių tinklai.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės sąlygų įstatymu (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) ryšių tinklams nustatytos po 1 m abipus požeminio kabelio trasos, apsaugos zonos.

*Elektros tinklai.* Planuojamoje teritorijoje yra nutiesti 0,4; 10 kV požeminiai elektros kabeliai, aukštos įtampos, 10 kV elektros oro linija.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės sąlygų įstatymu (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) požeminiams elektros kabeliams nustatytos apsaugos zonos, kurių plotis po 1 metrą nuo linijos konstrukcijų kraštinių taškų, 10 kV elektros oro linija po 10 metrų.

*Vandens tiekimo tinklai, lietaus ir buitinių nuotekų šalinimo tinklai.* Planuojamos teritorijos yra nutiesti vandens tiekimo, lietaus ir buitinių nuotekų tinklai.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės sąlygų įstatymu (III skyrius, dešimtas skirsnis), magistralinių vamzdinių, kurių skersmuo yra 400 milimetrų ir didesnis, apsaugos zona – išilgai vamzdinio trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 10 metrų į abi puses nuo vamzdinio ašies. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdinių, įrengiamų iki 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdinio trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo vamzdinio ašies, giliau – po 5 m.

*Šilumotiekis.* Planuojamoje teritorijoje yra nutiesti šilumos tinklai.

Pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės sąlygų įstatymo III skyrių, dvyliktąjį skirsnį nustatyta apsaugos zona, kurios plotis po 5 metrus nuo kanalo (vamzdinio) kraštų, kameros išorinės sienos.

### **Gaisrinė sauga**

Detalusis planas parengtas vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (patv. LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VR ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymas Nr. D1-995/1-312).

Galimų gaisrų gesinimui ir gelbėjimo darbams užtikrinti, detaliojo plano sprendiniais numatomos sekančios priemonės:

- funkciniai privažiavimai planuojami taip, kad tenkintų gaisriniams privažiavimams taikomus reikalavimus;
- išorinis gaisrų gesinimas būtų vykdomas iš gaisrinių hidrantų, įrengtų kvartaliniuose vandentiekio tinkluose;
- esamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis I-II.

Dokumento Nr. 2022/06/MDP/02/01/01	Lapas	Lapų	Laida
	13	13	0