

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

Planuojam žemės sklypai yra Pabalių g. 2, Pabalių g. 2A, Pabalių g. 2B, Alytaus m. sav. Žemės sklypų savininkai UAB „Sanitex“, atstovaujama įgalioto asmens Albino Mocevičiaus.

- Atliekamas Teritorijos tarp Raudonkalnio, Pabalių g. ir Sveikatos tako detalusis planas (TPD reg. Nr. 001113000262 keitimas). Žemės sklypų paskirtis – kita, naudojimas būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. Sklypo Pabalių g. 2 kadastrinis Nr. 1101/0006:215 Alytaus m., sklypo plotas 4352 m²; Sklypo Pabalių g. 2A kadastrinis Nr. 1101/0006:336 Alytaus m., sklypo plotas 696 m²; Sklypo Pabalių g. 2B kadastrinis Nr. 1101/0006:273 Alytaus m., sklypo plotas 1311 m².
- Planuojama teritorija yra Alytaus miesto centrinės dalies vakarinėje pusėje šalia Raudonkalnio gatvės.

Šalia projektuojamos teritorijos jau yra centralizuoti vandentiekio, buitės ir lietaus nuotekų, šilumos ir ryšių bei elektros tinklai. Planuojamas statyti pastatas bus prijungiamas prie centralizuotų tinklų. Esami inžineriniai tinklai nurodyti pagrindiniame brėžinyje. Naujų tinklų prijungimas prie būsimo pastato sprendžiamas techninio projekto stadijoje.

2. PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI

Detaliojo plano tikslas – pertvarkyti suformuotus sklypus (Pabalių g. 2A, Pabalių g. 2, Pabalių g. 2B), suformuoti naują inžinerinės infrastruktūros žemės sklypą, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus. Suformuotam sklypui Nr. 1 nustatytas teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM), naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos – K. Komercinės paskirties sklype planuojama statyti prekybos paskirties pastatą, automobilių sustojimo aikštelę. Įvažiavimai į sklypą numatomi iš Pabalių gatvės (alternatyva iš Raudonkalnio gatvės). Planuojamam sklypui nustatomi teritorijos tvarkymo režimai ir specialiosios sklypų naudojimo sąlygos: privalomas pastatų aukštingumas yra vienas – penki aukštai (iki 20 m), užstatymo tankis - 75 %, užstatymo intensyvumas - 100 %, priklausomieji želdynai ir želdiniai - 15 %. Remiantis nustatytu užstatymo tankiu bendras galimas užstatymo plotas (įskaitant pastatus ir automobilių stovėjimo aikšteles) yra ~4772 m². Sklypas planuojamas komercinės paskirties - todėl planuojamame sklype gali būti statomi viešbučių paskirties pastatai; administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniai pastatai) pastatai; prekybos paskirties pastatai; paslaugų paskirties pastatai; maitinimo paskirties pastatai ir sporto paskirties pastatai. Šie planuojami statiniai neatitinka nei vieno LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo pakeitimo įstatymo (2005-06-21 Nr. X-258) 2 priedėlio, todėl nereikalingos poveikio aplinkai vertinimo procedūros.

Įgyvendinus techninių projektų sprendinius, planuojamos teritorijos aplinka bus sutvarkyta ir apželdinta.

3. PLANUOJAMOS TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMAS

SKLYPAS Nr. 01

Sklypo adresas: Pabalių g. 2, Alytaus m.

Sklypo plotas: 6359 m²

Sklypo savininkai: UAB „Sanitex“

Sklypo tvarkymo REGLAMENTAI:

Teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM)

1 – teritorijos naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorija – K;

2 – leistinas pastatų aukštis, metrais – 20,00 m;

3 – leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, procentais – 75 %;

4 – leistinas sklypo užstatymo intensyvumas, procentais – 100 %;

5 – priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorija, 15 % ;

Planuojamo (žemės sklypo) specialiosios naudojimo sąlygos (LRV 1992 05 12 nutarimo Nr.343 ir 1995 12 29 nutarimo Nr.1640 redakcija): nėra. Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius:

- Elektros linijų apsaugos zonos – 6 punktas;
- Ryšių linijų apsaugos zonos – 1 punktas;
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos – 49 punktas;
- Dujotiekių apsaugos zonos – 9 punktas;
- Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos – 48 punktas.

4. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Planuojamas sklypas bus prijungtas prie magistralinių vandentiekio, lietaus ir buitines nuotekų, ryšių, šilumos bei elektros tinklų.

Šildymas – vietinis arba centralizuotas (pagal Alytaus miesto savivaldybės šilumos ūkio specialiojo plano sprendinius), šildymo sistema pasirenkama techninio projekto rengimo etape, įvertinant pasirinktos sistemos techninius ir normatyvinius reikalavimus.

Sklype esantiems tinklams numatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, techninio projekto metu inžineriniai tinklai gali būti perklojami pagal pastatų techninio projekto sprendinius. Planuojami įvažiavimai yra iš Pabalių gatvės. Techninio projekto metu galima planuoti alternatyvų įvažiavimą iš Raudonkalnio gatvės, jei atitiks tuo metu galiojančius susisiekimo komunikacijų projektavimą reglamentuojančių teisės aktų nuostatas. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius bus numatytas techninio projekto studijoje pagal projektuojamo pastato parametrus.

5. PLANUOJAMOS TERITORIJOS DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ PASEKMIŲ POVEIKIO VERTINIMAS

5.1. Poveikis higienos sąlygoms ir sveikatingumo saugai

Planuojamame sklype susidariusios buitines nuotekos bus pajungtos į esamus buitinių nuotekų tinklus. Vanduo bus tiekiamas iš centralizuotų vandentiekio tinklų. Planuojamoje teritorija ribojasi su Raudonkalnio ir Pabalių gatve, todėl numatomas tik minimalus transporto triukšmo ir taršos padidėjimas. Įvertinus šiuos faktorius, prognozuojamas ilgalaikis teigiamas detaliojo plano sprendinių poveikis higienos sąlygoms ir sveikatingumo saugai.

5.2. Poveikis gaisrinei saugai

Esamos gatvių ir privažiavimų tinklas užtikrina gerą objekto pasiekiamumą gaisriniais automobiliais. Sklypuose formuojant užstatyti leidžiamas zonas, nereikia numatyti minimalaus atstumo tarp gretimose sklypuose stovinčių pastatų, nes sklypas nesiriboja su žemės sklypais, kuriuose planuojama statyba. Esant centralizuotiems vandentiekio tinklams, vadovaujantis normatyviniais reikalavimais, įrengti priešgaisriniai hidrantai. Atsižvelgiant į išvardintus faktorius, prognozuojamas ilgalaikis teigiamas sprendinių poveikis planuojamos teritorijos gaisrinei saugai.

5.3. Poveikis aplinkos apsaugai

Planuojamos teritorijos oro kokybė. Kadangi teritorijoje yra komercinė paslaugų, prekybos ir pramogų statyba bei įvertinus tai, kad ir gretimose teritorijose nėra ir neplanuojama statyti oro kokybę bloginančių objektų, oro kokybės pablogėjimas įgyvendinus detaliojo plano sprendinius neprognozuojamas. Įvertinus, kad teritorija iš dviejų pusių su gatvėmis, prognozuojama pakankamai gera, natūrali teritorijos ventiliacija.

Dirvožemio išteklių ir žemės ūkio naudmenos. Detaliojo plano susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros sprendiniai turės ilgalaikį teigiamą poveikį, kadangi mažės dirvožemio tarša dėl modernių ir tinkamai eksploatuojamų vandens tiekimo, nuotekų valymo ir atliekų tvarkymo įrenginių.

Ekosistemos ir biologinė įvairovė. Teritorijoje bus vykdoma komercinė veikla, įrengtos automobilių stovėjimo aikštelės, bus naujai apželdinta. Biologinė įvairovė būdinga tankiai užstatytoms miesto teritorijoms.

Saugomos gamtos vertybės. Planuojamoje teritorijoje nėra vertingų želdinių, todėl neigiamas poveikis gamtos vertybių apsaugai nenumatomas.

Ekologinė pusiausvyra. Detaliojo plano sprendinių ryškesnė įtaka ekologiškai pusiausvyrai nenumatoma, nes teritorijoje numatyta netarši komercinė paslaugų, prekybos ir pramogų statyba. Neigiamas poveikis aplinkai nenumatomas.

Kraštovaizdžio kokybė. Kadangi teritorija ribojasi su judria gatve ir yra intensyvioje komercinės paskirties teritorijoje, todėl detaliojo plano sprendinių pilnas įgyvendinimo poveikis kraštovaizdžio kokybei būtų maksimaliai teigiamas: teritorijoje projektuojamų pastatų architektūra bus derinama su gretimybėse esamu užstatymu.

5.4. Poveikis trečiųjų asmenų objektyvių interesų saugai

Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius neigiamas poveikis trečiųjų asmenų objektyvių interesų saugai nenumatomas. Planuojamas sklypas yra intensyvioje komercinės paskirties teritorijoje.

5.5. Detaliojo plano sprendinių poveikio vertinimo lentelė

1	<u>Detaliojo plano organizatorius</u> UAB „Sanitex“, Raudondvario pl.131, Kaunas, tel. (8 37) 401 111 (pagal 2015-01-13 įgaliojimą Nr. 004 veikiantis Albinas Mocevičius, tel. 8 614 99 300).		
2	<u>Detaliojo plano rengėjas</u> UAB „ACIB“, V. Nagevičiaus g. 1-29, Vilnius, tel. 8 614 99 300, el. p. uab.acib@gmail.com.		
3	<u>Detaliojo plano pavadinimas</u> Teritorijos tarp Raudonkalnio, Pabalių g. ir Sveikatos tako detalusis planas (TPD reg. Nr. 001113000262 keitimas).		
4	<u>Vieta, kurioje rengiamas detalus planas</u> Pabalių g. 2A, Pabalių g. 2, Pabalių g. 2B, Alytaus m.		
5	<u>Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais</u> Alytaus miesto bendrojo plano duomenys ir sprendiniai.		
6	<u>Status quo situacija</u> Komerčinės paskirties objektų užstatymas.		
7	<u>Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius</u> pertvarkyti suformuotus sklypus (Pabalių g. 2A, Pabalių g. 2, Pabalių g. 2B), suformuoti naują inžinerinės infrastruktūros žemės sklypą, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus.		
8	<u>Galimo sprendinių poveikio vertinimas (pateikiamas trumpas įvertinimas)</u>		
	<u>Vertinimo aspektai</u>	<u>Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis</u>	<u>Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis</u>
	Higienos ir sveikatingumo	Teigiamas ilgalaikis poveikis	Nenumatomas
	Gaisrinės saugos	Teigiamas ilgalaikis poveikis	Nenumatomas
	Aplinkos apsaugos	Teigiamas ilgalaikis poveikis	Nenumatomas
	Trečių asmenų objektyvių interesų saugos	Teigiamas ilgalaikis poveikis	Nenumatomas

Išvada.

Įvertinus planuojamos teritorijos situaciją, gretimų žemės sklypų paskirtį, daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniuose numatyta ūkinė veikla, vykdoma laikantis nustatytų apribojimų, planuojamai teritorijai galiojančių aplinkos apsaugos, higienos bei statybos ir projektavimo normatyvinių dokumentų reikalavimų, neturės neigiamo poveikio aplinkai bei gretimybėms. Siekiant užtikrinti sveiką aplinką (atitikimą nustatytiems normoms) detaliojo plane numatomos sekančios priemonės: detaliojo plano sprendiniuose nustatyti sklypų tvarkymo reglamentai - užstatymo tankis ir intensyvumas, statinių aukštis, sklypo užstatymo koncepcija užtikrins kraštovaizdžio kokybę. Ūkinė veikla bus vykdoma neviršijant nustatytų leidžiamų triukšmo lygių. Šio detaliojo plano sprendiniai neprieštaruoja galiojančių teritorijų planavimo dokumentų nuostatom.

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimybes, detaliojo plane nustatytas ūkinės veiklos sąlygas ir apribojimus, daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniuose numatyta ūkinė veikla, įvykdžius detaliojo plane nurodytą statybas bei ūkinę veiklą reglamentuojančių dokumentų reikalavimus, turės minimalų poveikį aplinkai, nesukels papildomų apribojimų gretimoms žemės sklypams ir jų paskirčiai.

Plano rengėjas



Albinas Mocevičius