

DETALIOJO PLANO AIŠKINAMASIS RAŠTAS.

BENDRIEJI DUOMENYS

Rengiamo teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:

Teritorijos tarp Raudonkalnio, Pabalių g. ir Sveikatingumo tako detaliojo plano (TPD reg. Nr. T00079541) koregavimas;

Planavimo pagrindas:

Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-11-09 įsakymas Nr. DV-1211 „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo ir planavimo tikslų nustatymo“;

Nagrinėjama teritorija: kvartalas, apribotas Raudonkalnio gatve, Pabalių gatve ir sveikatos taku;

Planuojama teritorija:

0,1000 ha ploto žemės sklypas Pabalių g. 12 (kadastr. Nr. 1101/0006:359) ir 0,1001 ha ploto žemės sklypas Pabalių g. 12A, (kadastr. Nr. 1101/0006358), Alytuje;;

Planavimo tikslai ir uždaviniai:

Kurti sveiką, saugią, darnią, klimato kaitos padariniams atsparią gyvenamąją aplinką ir visavertę gyvenimo sąlygas gyvenamosiose vietovėse, pakeisti teritorijos naudojimo reglamentus pagal savivaldybės bendrojo plano sprendinius;

Planavimo organizatorius:

Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Rotušės a. 4, Alytus, tel. (8 315) 55 102, faksas (8 315) 55 191, el. p. info@alytus.lt.

Planavimo iniciatoriai:

UAB „Grijola“, Gailinto g. 4A, Galintėnų k., LT-64191 Alytaus r. el. p. uabgrijola@gmail.com

Planavimo dokumento rengimo etapai: parengiamasis, rengimo ir baigiamasis;

Tyrimai ir galimybių studijos : nenustatyti;

SPAV reikalingumas: neatliekamas;

Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti – nereikalingas;

Koncepcijos rengimas – koncepcija nerengiama;

Derinimo procedūra: detaliojo plano koregavimą derinti kompleksiskai Teritorijų planavimo komisijoje.

Pasiūlymų teikimo tvarka:

Pasiūlymai dėl teritorijų planavimo dokumentų planavimo organizatoriui teikiami raštu ir (ar) Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje visą teritorijų planavimo dokumento rengimo laiką iki viešinimo pabaigos.

Procedūrų dokumentai:

1. Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-11-09 įsakymas Nr. DV-1211 „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo ir planavimo tikslų nustatymo“;
2. 2021 m. lapkričio 23 d. sudaryta teritorijų planavimo inicijavimo sutartis Nr. SR-1997;
3. 2021 m. lapkričio 26 d. įsakymu Nr. DV - 1280 patvirtinta planavimo darbų programa;
4. 2022 m. baladžio 07 d. įsakymu Nr. DV - 389 patvirtintas planavimo darbų programos papildymas;
5. Institucijų išduotos planavimo sąlygos;

03/2022-TPD-AR	Teritorijos tarp Raudonkalnio, Pabalių g. ir Sveikatingumo tako detaliojo plano (TPD reg. Nr. T00079541) koregavimas SPRENDINIAI	1
----------------	---	----------

6. Visuomenės dalyvavimo teritrijų planavimo procese ataskaita;
7. Teritrijų planavimo komisijos posėdžio protokolas;
8. Teritrijų planavimo valstybinę priežiūrą atliekančios institucijos detaliojo plano patikrinimo aktas.

Institucijų išduotos sąlygos:

1. Alytaus miesto savivaldybės administracija, 2021-12-27 Nr. REG202360;
2. VĮ Transporto kompetencijų agentūra, 2021-12-10 Nr. REG203177;
3. Telia Lietuva, AB, 2021-11-29 Nr. REG201180;
4. Nacionalinis visuomenės sveikatos centras, 2021-12-10 Nr. REG203117;
5. AB „Energijos skirstymo operatorius“, 2021-11-29 Nr. REG201178;
6. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas, 2021-11-29 Nr. REG201207;
7. UAB „Dzūkijos vandenys“, 2021-12-02 Nr. REG201693;

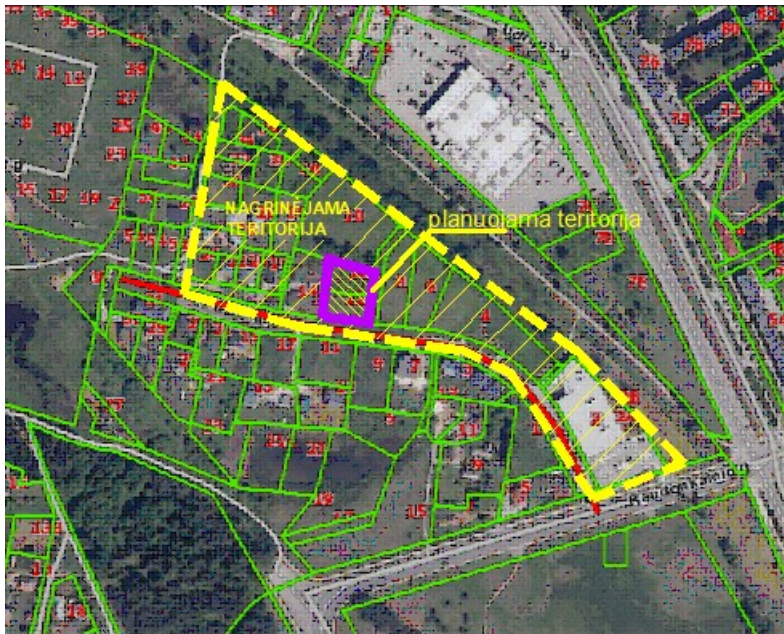
Papildomi dokumentai:

1. 2022 -02-21 parengtas topografinis planas, TIIS1-20220302-015519;
2. Pažymėjimai apie nekilnuojamojo turto registre įregistruotus žemės sklypus;
3. Žemės sklypų planai;
4. Koreguojamas detalusis planas (T00079541);
5. Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-09-20 įsakymas dėl detaliųjų planų tvirtinimo Nr. DV-848;

PARENGIAMASIS ETAPAS

Parengiamuoju etapu planavimo organizatorius pagal nustatytus planavimo tikslus numatė planuojamą teritoriją, parengė ir patvirtino planavimo darbų programą, Aplinkos ministerijos nustatyta tvarka kreipiasi į kompleksinio teritrijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėse nurodytas institucijas, kad šios pateiktų teritorijos planavimo sąlygas.

RENGIMO ETAPAS. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ



nagrinėjama teritorija

Nagrinėjama teritorija - kvartalas, apribotas C2 kategorijos Raudonkalnio gatve, D kategorijos Pabalių gatve ir sveikatos taku.

Visoje nagrinėjamoje teritorijoje bei į vakarus ir pietus nuo jos vyraujantis žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, tik penki sklypai, Pabalių 2, 4, 6, 8, 10, suformuoti koreguojamu detaliuoju planu – komercinės paskirties objektų teritorijos.

Privažavimams prie sklypų ir inžineriniams komunikacijoms kloti, suformuoti žemės sklypai (D kategorijos gatvės), kurių naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Vyraujantis užstatymo tipas –

sodybinis, komercinių žemės sklypų – laisvo planavimo.

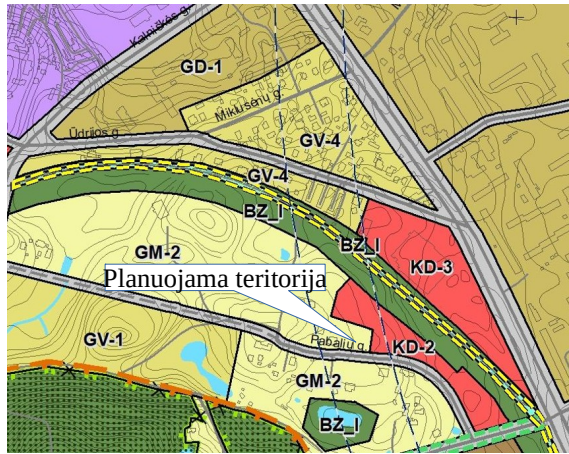
Į nagrinėjamą teritoriją patenkačių gyvenamosios teritorijos žemės sklypų, detaliaisiais planais nustatytas teritorijos užstatymo intensyvumas-0,5, 0,6, komercinės paskirties žemės sklypų užstatymo intensyvumas -1,0.

Koreguojamas detalusis planas

Rengiamos detaliojo plano korektūros tikslas - pakeisti teritorijos naudojimo reglamentus pagal savivaldybės bendrojo plano sprendinius.

03/2022-TPD-AR	Teritorijos tarp Raudonkalnio, Pabalių g. ir Sveikatingumo tako detaliojo plano (TPD reg. Nr. T00079541) koregavimas SPRENDINIAI	2
----------------	---	----------

Alytaus m. bendrasis planas (keitimas)



Alytaus miesto bendrajame plane nagrinėjama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją teritoriją (GM2). Tai dominuojančio vienbučio / dvibučio gyvenamojo užstatymo teritorijos kartu su socialinių, visuomeninių ir paslaugų objektų infrastruktūra esamuose ir naujai formuojamuose miesto gyvenamuosiuose kvartaluose. Plėtra realizuojama modernizuojant, konvertuojant, tankinant esamas užstatytas teritorijas ir naujai užstatant neurbanizuotas teritorijas. Planuojama teritorija į gamtinį karkasą nepatenka. Planuojama teritorija patenka į Alytaus miesto aerodromo apsaugos zoną.

Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtoms funkcinėms zonoms

Užstatymo intensyvumas, UI – 0,4;

Didžiausias aukštų skaičius / aukštis, a/m – 2/10;

Užstatymo tipas - vd

Kiti planuojamai teritorijai taikomi teritorijos naudojimo reikalavimai

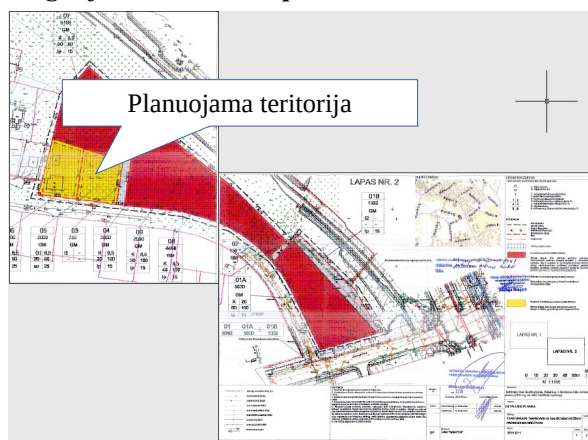
VI - Esamuose žemės sklypuose veikla vykdoma pagal tų sklypų nustatytą paskirtį ir nustatytas specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, kitus veiklą reglamentuojančius teisės aktus.

VII - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų užstatymo tankio rodikliai nustatomi pagal Statybos techninį reglamentą STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedą.

VIII - Jei esamo pastato (iki Alytaus miesto bendrojo plano keitimo patvirtinimo nekilnojamo turto registre įregistruoto) aukštingumo ir aukščio rodikliai yra didesni nei nurodomi galimi šio bendrojo plano sprendiniuose, laikoma, kad tokio pastato maksimalūs aukštingumo rodikliai yra esami;

XVIII - Rengiant vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentus ir techninius projektus želdynų plotai nustatomi laikantis LR želdynų įstatymu ir Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normomis ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, vadovautis Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimais, patvirtintais LR aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“, vadovautis Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu LR aplinkos ministro 2001-11-07 įsakymu Nr. 540 „Dėl paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ bei Specialiosiomis žemės ir miško naudojimo sąlygomis, patvirtintomis LRV 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 „Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“

Koreguojamas detalusis planas



Planuojama teritorija yra prie D kategorijos Pabalių gatvės (kadastr. Nr. 1101/7001:0063). Detaliuoju planu suformuotas žemės sklypas buvo padalintas žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektu į du atskirus žemės sklypus (ŽPDRIS paslaugos bylos Nr. ZSFP-74656).

03/2022-TPD-AR

Teritorijos tarp Raudonkalnio, Pabalių g. ir Sveikatingumo tako detaliojo plano (TPD reg. Nr. T00079541) koregavimas SPRENDINIAI

3

Galiojančiame detaliajame plane planuojamai teritorijai nustatyti reglamentai:

teritorijos naudojimo tipas: GM

žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija

statinio aukštis nuo žemės paviršiaus: 8,5 m

tankumas: 20,0 %

intensyvumas: 0,5

užstatymo tipas: sodybinis užstatymas

priklausomųjų želdynų plotas: 25,0 %

Planuojamoje teritorijoje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis

Inžinerinė infrastruktūra:

Elektra ir dujotiekis

Šalia planuojamos teritorijos pakloti 0,4 kV elektros tinklai ir dujų tiekimo tinklai, ryšio tinklai.

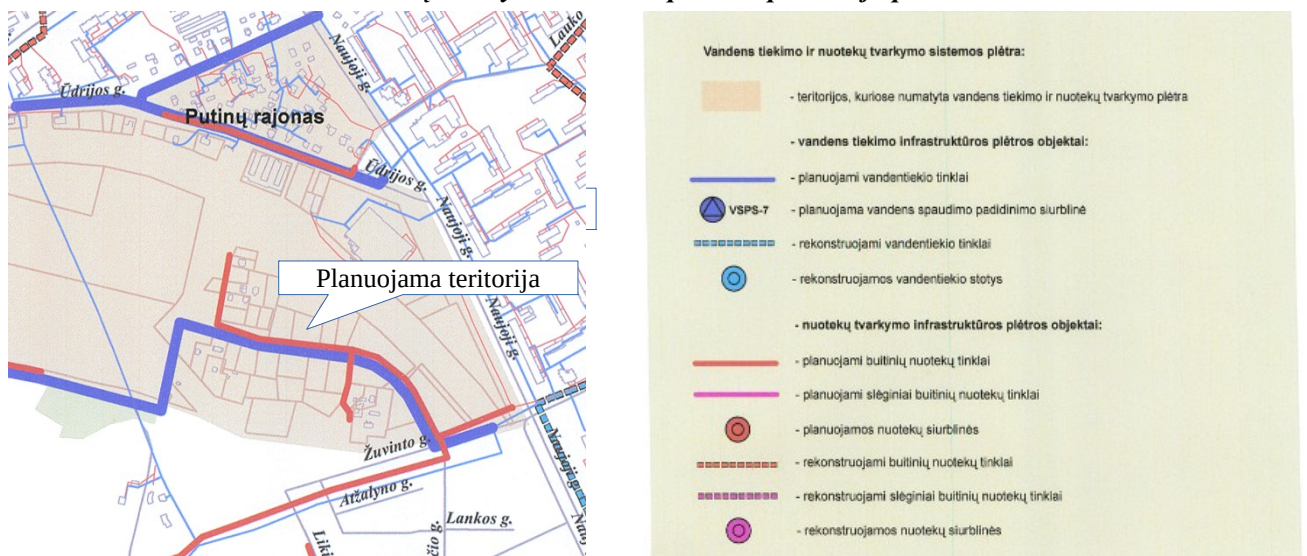
Tinklų apsaugos zonos į planuojamą teritoriją nepatenka.



Vandentiekis ir nuotekos

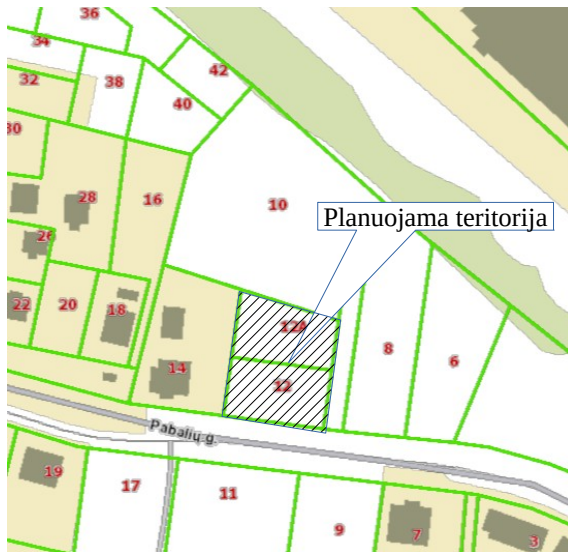
Nagrinėjama teritorija įtraukta į vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo plėtros teritoriją. Šiuo metu vykdomi vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo projektavimo darbai.

Ištrauka iš vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo sistemos plėtros specialiojo plano



Gretimybės:

Pagal LRV 1996-09-18 nutarimu Nr. 1079 (L R Vyriausybės 2022 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 214 redakcija) patvirtintų Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo, priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo, nuostatų 6 punktą - **Kaimyninis žemės sklypas** – sklypas, kuris turi bendrą ribą su planuojama teritorija arba yra nuo jos atskirtas ne aukštesnės kaip D kategorijos gatve, vietinės reikšmės keliu ar siauresniu kaip 10 metrų žemės plotu, nesuformuotu sklypais.



Kaimyniniai žemės sklypai:

Eil. Nr.	Sklypo adresas, kadastrinis Nr.	Savininkai	Deklaruota gyvenamoji vieta
1	Pabalių g., 1101/7001:0063	LIETUVOS RESPUBLIKA, panaudos teisė Alytaus m. savivaldybė	
2	1101/0006:0263	LIETUVOS RESPUBLIKA, panaudos teisė Alytaus m. savivaldybė	
3	Pabalių g. 8, 1101/0006:0212	UAB „Sporto klubų investicijos“	
4	Pabalių g. 10, 1101/0006:0209	UAB „Sporto klubų investicijos“	
5	Pabalių g. 14, 1101/0006:0211	V. R. M. P.	
6	Pabalių g. 9, 1101/0006:0222	O. P.	
7	Pabalių g. 11, 1101/0006:0194	S. L.	

Želdiniai: želdinių, atitinkančių saugotinių želdinių kriterijų nėra

Gamtos ir nekilnuojamojo kultūros paveldo objektai:

Planuojama teritorija į saugomas teritorijas nepatenka, gamtos ir kultūros paveldo objektų nėra.

Aplinkos apsaugos, oro, vandens, dirvožemio, fizikinės taršos lygio vertinimas:

Jokia ūkinė veikla nevykdoma, oro, vandens, dirvožemio užterštumo nėra. 300 m atstumo nuo planuojamos teritorijos nėra 330 kV elektros oro linijų.

SPRENDINIAI:

Rengiamo detaliojo plano sprendiniai atitinka Alytaus m. bendrojo plano keitimo (TPD reg. Nr. T00084849), patvirtinto Alytaus m. savivaldybės Tarybos 2020-06-02 sprendimu Nr. T-169 sprendinius.

Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektu padalinus 0,2001 ha ploto žemės sklypą į du atskirus sklypus, atsižvelgiant į šiuo metu galiojantį Alytaus m. bendrąjį planą, koreguojamas žemės sklypų naudojimo reglamentas.

Sklypas Nr. 1 (Pabalių g. 12)

03/2022-TPD-AR	Teritorijos tarp Raudonkalnio, Pabalių g. ir Sveikatingumo tako detaliojo plano (TPD reg. Nr. T00079541) koregavimas SPRENDINIAI	5
----------------	---	---

Sklypo plotas – 1000 kv. m, naudojimo būdas - G1, užstatymo tankis – 29 %, intensyvumas - 0,4, pastatų aukštis – iki 10,0 m, aukštų skaičius 1-2, užstatymo tipas – sodybinis, priklausomųjų želdynų plotas 25,0 %.

Teritorijos, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Sklypas Nr. 2 (Pabalių g. 12A)

Sklypo plotas – 1001 kv. m, naudojimo būdas - G1, užstatymo tankis – 29 %, intensyvumas - 0,4, pastatų aukštis – iki 10,0 m, aukštų skaičius 1-2, užstatymo tipas – sodybinis, priklausomųjų želdynų plotas 25,0 %.

Teritorijos, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos registruojamos Nekilnuojamojo turto kadastrė ir registre teisės aktų nustatyta tvarka.

Planuojamos teritorijos užstatymo reglamentai:

Užstatymas planuojamas 3,0 m atstumu nuo gretimų sklypų ribų. Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“.

3 m atstumu nuo sklypo ribos 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; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m.

Minimalus atstumas tiesiamų inžinerinių tinklų iki kaimyninio sklypo ribos turi būti ne mažesnis, kaip 1,0 m, jei nepažeidžiami kaimyninio sklypo savininko interesai.

Nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Visais atvejais privaloma laikytis gaisrinių atstumų.

Inžineriniai tinklai:

Projektuojami statiniai bus jungiami prie centralizuotų inžinerinių tinklų pagal šiuos tinklus eksploatuojančių įmonių išduotas technines sąlygas.

Šildymas

Šildymo sistema pasirenkama techninio projekto rengimo etape, įvertinant pasirinktos sistemos techninius ir normatyvinius reikalavimus. Šildymui rekomenduojamas atsinaujinančių energijos šaltinių naudojimas – vėjo, saulės energija, aeroterminiai, hidroterminiai ir geoterminiai ištekliai.

Transportas:

Įvažiavimas į sklypą Pabalių g. 12 numatomas iš Pabalių gatvės, į sklypą Pabalių g. 12A iš privažiavimo kelio (kadastr. Nr. 1101/0006:0263). Parkavimo vietų poreikis sklype nustatomas Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Statinio privalomos automobilių saugojimo ir stovėjimo vietos įrengiamos statinio žemės sklypo ribose.

Architektūriniai teritorijos naudojimo reglamentai:

Planuojant statybos darbus ir parenkant architektūrinius sprendimus, turi būti tinkamai įvertintas kraštovaizdžio pobūdis, esama urbanistinė ir gamtinė aplinka, nesumenkintos, neužgožtos esamos kraštovaizdžio vertybės, statiniai turi derėti prie kraštovaizdžio.

Gaisrinė sauga:

Pagal gaisrinės saugos normas teritorijų planavimo dokumentams rengti IV sk. 8 punktą gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų ir lauko sienų (priešgaisrinis atstumas). Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų – nustatomi pagal Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus.

Priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos turi būti įgyvendinti rengiant statinių techninius projektus.

Vanduo gaisro gesinimui bus imamas iš Pabalių gatvėje projektuojamo hidranto.

Higieniniai reikalavimai:

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma ūkinė veikla susieta su vandens, atmosferos, dirvožemio ir akustine tarša. Neplanuojami objektai su technologiniais įrenginiais, reikalaujančiais atmosferos, dirvožemio ir akustinės taršos skaičiavimo. Numatoma ūkinė veikla nesukels vibracijos, šviesos, šilumos ir kitų minėtų reiškinių.

03/2022-TPD-AR	Teritorijos tarp Raudonkalnio, Pabalių g. ir Sveikatingumo tako detaliojo plano (TPD reg. Nr. T00079541) koregavimas SPRENDINIAI	6
----------------	---	----------

300 m atstumu nuo statybos teritorijos nėra 330 kV įtampos oro linijų. Greta planuojamos teritorijos nėra jokių objektų, sukuriančių elektromagnetinį lauką, galintį turėti įtakos gyventojų sveikatai.

Statiniai turi būti suprojektuoti taip, kad nekeltų grėsmės statinyje ir prie jo būnantiems žmonėms, laikantis ir vykdant STR 2.01.01:1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena. Sveikata. Aplinkos apsauga“ reikalavimus.

Statiniai turi būti suprojektuoti ir pastatyti taip, kad juose ir šalia jo esančių žmonių girdimo triukšmo lygis nekeltų grėsmės jų sveikatai ir atitiktų jų darbui, poilsiui bei miegui būtinas komfortines aplinkos sąlygas.

Sklypo teritorijoje, taip pat ant pastatų sienų ir denginių išdėstytų įrenginių skleidžiamas triukšmas neturi viršyti HN 33:2011 nustatytų leistinų dydžių.

Geriamas vanduo bus tiekiamas iš miesto vandentiekio tinklo. Geriamojo vandens kokybė turi atitikti Lietuvos higienos normos HN 24:2017 „Geriamo vandens saugos ir kokybės reikalavimai“ vandeniui keliamus reikalavimus.

Planuojamoje teritorijoje statybų metu susidarys statybinių atliekų. Vėliau buityje susidarys tik mišrios komunalinės atliekos, kurios turi būti rūšiuojamos, kaupiamos sandariuose konteineriuose sklypo ribose ir periodiškai, pagal sudarytas sutartis, priduodamos atliekų tvarkytojams.

Sanitariniai atstumai – tarp Namų, kitų pastatų ir inžinerinių statinių, priklausomai nuo jų paskirties, – nustatomi pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ Reglamento 2 priedą.

Priklausomieji želdynai ir želdiniai

Želdynų plotai nustatomi laikantis LR želdynų įstatymu ir Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normomis ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimais, patvirtintais LR aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“.

Žemės sklypuose priklausomųjų želdynų plotų norma - 25% viso sklypo ploto.

Elvyra Tarasauskienė

03/2022-TPD-AR	Teritorijos tarp Raudonkalnio, Pabalių g. ir Sveikatingumo tako detaliojo plano (TPD reg. Nr. T00079541) koregavimas SPRENDINIAI	7
----------------	---	---