

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRI DUOMENYS

- 1.1. Statytojas (užsakovas):** L.G.
- 1.2. Rengėjas:** MB „Moderni architektūra“, įm.k. 305010866, V. Krėvės pr.82a-33, Kaunas;
- 1.3. Projekto vadovas:** Raimonda Razulevičienė, kvalifikacijos atestato Nr. A 257.
- 1.4. Planuojama teritorija:** žemės sklypas (kad. Nr. 1101/0030:50) Alytus, Vidzgirio g. 12.
- 1.5. Projekto užduotis:** detaliojo plano, patvirtinto 2006 m. kovo mėn., 30 d. Nr.T-60 „Žemės sklypo Vidzgirio g. 8 ribų keitimo ir žemės sklypo Vidzgirio g. 12 ribų formavimo Alytuje, ir jų tvarkymo bei naudojimo režimų nustatymo“ Alytaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu, sprendinių koregavimas techninio darbo projekto metu, padidinant užstatymo zoną nekeičiant pagrindinių reglamentų.
- 1.6.** Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka, žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro bei statytojo pateikti duomenys.

II. SKLYPO ESAMOS PADĖTIES APIBŪDINIMAS

2.1. Žemės sklypo bendri duomenys

Žemės sklypo dislokacijos vieta Alytus, Vidzgirio g. 12, sklypo kad. Nr. 1101/0030:50. Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Detalioju planu buvo suformuoti ir padalinti sklypai nustatant žemės naudojimo būdą bei pobūdį ir statybos reglamentus.



Sklypo reljefas nekeičiamas. Sklypo ribose nėra medžių ar krūmų. Vakarinėje sklypo dalyje yra servitutinis kelias. Sklype statinių nėra.

2.1. Planuojamo žemės sklypo bendrieji kadastro duomenys:

Pagal Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašus:

Registro įrašo Nr.: 44/1242323

Adresas: Alytus, Vidzgirio g. 12

Kadastrinis Nr.: 1101/0030:50

Bendras plotas (pagal žemės sklypo planą ir NT registro centrinio banko išrašą) – 0.0827 ha;

Matavimų tipas: žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus;

Pagrindinė naudojimo paskirtis - kita;

Žemės naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos;

KVAL. PATV. DOK. NR.		Įmonės kodas: 305010866 Adresas: V. Krėvės pr. 82a-33, LT-50385, Kaunas Mob. tel. Nr.: +370 600 01766 El. pašto adresas: architektai.kaunas@gmail.com		PROJEKTO PAVADINIMAS: DETALIOJO PLANO, ŽEMĖS SKLYPO VIDZGIRO G. 8 RIBŲ KEITIMO IR ŽEMĖS SKLYPO VIDZGIRO G. 12 RIBŲ FORMAVIMO ALYTUJE, IR JŲ TVARKYMO BEI NAUDOJIMO REŽIMŲ NUSTATYMO, KOREGAVIMAS KEIČIANT DETALIUOJU PLANU NUSTATYTĄ STATYBOS ZONĄ IR RIBĄ		
		PAREIGOS	VARDAS, PAVARDĖ	PARAŠAS	DOKUMENTO PAVADINIMAS:	LAIKA
A 257	PDV	RAIMONDA RAZULEVIČIENĖ		AIŠKINAMASIS RAŠTAS	0	
6115	Arch.	RITA ZANDAVIENĖ		DOKUMENTO ŽYMUO: 22/05-TDP-DPK.AR	LAPAS 1	
					LAPŲ 1	

Žemės naudojimo pobūdis - Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;

Nuosavybės teisė –L. G.

Esami žemės naudojimo apribojimai sklype:

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)

III. PROJEKTO SPRENDINIAI

3.2. Planuojamos teritorijos tvarkymo režimas:

SKLYPAS Nr. 2 (tarp taškų 1, 2, 3, 4, 5, 6)

Sklypo plotas: ~ 827 m²

Sklypo savininkai (naudotojai): Lukas Grigaravičius

3.3. Sklypo sutvarkymas:

Sklypo pagrindiniai reglamentai nekeičiami.

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: Kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (GG1)

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas: 30 %

Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 0,40.

Sklypas tvarkomas vadovaujantis LR "Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas (TAR, 2019-06-19, Nr.:9862)

skyrių reikalavimais:

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)

Koreguojant detaliojo plano sprendinius, techninio darbo projekto rengimo metu, padidinama užstatymo zona nekeičiant pagrindinių reglamentų.

Žemės sklypas planuojamas, vadovaujantis darnaus teritorijų planavimo principu, formuojant sklypo ribas atsižvelgiant į kontekstą – gretimus įregistruotus sklypus, faktinį sklypo naudojimą prie funkcionuojančio pastato. Detaliojo plano sprendinių koregavimas nepažeidžia/nesuvaržo teisės aktų garantuojamų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų labiau, negu iki tokių korekcijų. Rengiant detaliojo plano sprendinių koregavimą, statybinės zonos riba **Sklype 2** padidinama neišlaikant normatyvinio 3 metrų atstumo. Atsumas neišlaikytas rytinėje sklypo dalyje - mažiausias neišlaikytas atstumas yra 1,82 m nuo sklypo ribos, todėl vadovaujantis 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“ 7 priedą Statytojas yra gavęs raštišką kaimyno sutikimą dėl neišlaikytų normatyvinių atstumų.

3.4. Automobilių vietų poreikio nustatymas

Įvažiavimas į sklypą numatomas iš esamos Vidzgirio gatvės.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 " Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" XIII skyrių 107 p. 30 lentelę nustatytas minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius, 2 automobilių stovėjimo vietos.

Dokumento žymuo	Lapų	Lapas
22/05-TDP-DPK	3	2

3.5. Gaisrinės saugos sprendiniai

Sklypo naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, statiniai priskiriami I atsparumo ugniai laipsnio pastatų. Gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams turi būti užtikrinta galimybė iš visų pusių privažiuoti prie pastatų.

Gaisro plitimas į gretimus statinius turi būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus statinius ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje kilęs gaisras neišplistų į už jos į esantį gretimą statinį. Priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys turi būti ne mažesni kaip didesniojo statinio išoriniai matmenys arba įrengiamų priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys parenkami atsižvelgiant į gaisro šiluminio poveikio plitimo galimybes. Detalesni gaisriniai atstumai iki gretimuose sklypuose esančių statinių sprendžiami techninio darbo projekto metu vadovaujantis galiojančiais įstatymais ir normatyvais bei Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus patvirtintomis 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-66 „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo“ taisyklėmis.

3.6. Inžinerinių tinklų sprendiniai

Šilumos tiekimo tinklai: tikslinama techninio darbo projekto metu.

Vandens tiekimas, lietaus ir buitinių nuotekų tinklai: tikslinama techninio darbo projekto metu.

Elektros energijos tiekimo tinklai: tikslinama techninio darbo projekto metu.

3.7. Poveikis gyventojams ir aplinkai

Transportas – tai labai vertinama ir būtina šiuolaikinės visuomenės dalis, tačiau plintantis ir augantis pobūdis yra pripažįstamas kaip pagrindinis veiksnys, turintis platų šalutinį poveikį. Vienas pagrindinių transporto poveikių aplinkai yra didelis oro užterštumas.

Oro užterštumui mažinti turi būti atliekama pastovi automobilių išmetamųjų dujų, eksploatuojant automobilius, kontrolė. Be šių priemonių, kurios reikalauja didesnių ar mažesnių investicijų, rekomenduojama vykdyti keliones visuomeninių transportu, dviračiais, vaikščiojimą pėsčiomis.

Planuojamos teritorijos kaimynystėje esantiems gretimų sklypų gyventojams nerimauti dėl triukšmo, oro taršos padidėjimo, eismo saugumo, nereikės, nes eismo saugumas ir triukšmo lygis bus užtikrinamas diegiant priemones, o oro kokybės pokytis, dėl palankaus teršalų išsisklaidymo, pavojaus žmonių sveikatai nesukels.

Tolimensį triukšmo ir oro taršos valdymą spręsti techninio darbo projekto metu.

3.8. Želdiniai: formuojamame sklype privalomas želdinių plotas nustatomas vadovaujantis Aplinkos Ministro įsakymu 2007 m. gruodžio 21 d. Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo (Žin., 2007, Nr. 137-5624).

Pagal šio įsakymo Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo priedą „Priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto“ pagal žemės sklypo naudojimo būdą - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos – planuojamo sklypo želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto sudaro ~ 25 %.

Planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra.

Tolimensius apželdinimo sprendinius spręsti techninio darbo projekto metu.

Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Parašas	Data
PV	Raimonda Razulevičienė	A 257		2022

Dokumento žymuo 22/05-TDP-DPK	Lapų	Lapas
	3	3