

DETALIOJO PLANO AIŠKINAMASIS RAŠTAS.

BENDRIEJI DUOMENYS

TPD Nr. TPDR informacinėje sistemoje K-VT-11-25-1375.



Rengiamo teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:

„Žemės sklypo Medelyno g. 36, Alytuje, ribų formavimo esamų pastatų eksploatacijai detaliojo plano koregavimas (TPD, reg. Nr. T00004736, koregavimas) žemės sklype Medelyno g. 36E, Alytuje;

Planavimo pagrindas:

Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-11-04 d. įsakymas Nr. DV-765 „Dėl detaliojo plano koregavimo rengimo, planavimo tikslų nustatymo ir planavimo darbų programos tvirtinimo“;

Nagrinėjama (numatomų sprendinių įtaką patirianti) teritorija –

nagrinėjamas kvartalas apribojamas Medelyno gatve, įvažiavimo keliu iš Medelyno gatvės bei miškų ūkio paskirties žemės sklypu;

Planuojama teritorija:

Žemės sklypas Medelyno g. 36E (kadastro Nr. 1101/0009:236), Alytuje, bei įsiterpęs laisvos valstybinės žemės plotas (planuojamos teritorijos plotas ~ 0,0154 ha);

Planavimo tikslai ir uždaviniai:

suformuoti įsiterpusį laisvos valstybines žemes plotą ir jį sujungti su žemės sklypu Medelyno g. 36E (kadastro Nr. 1101/0009:236), Alytuje, pakeisti žemės sklypo naudojimo reglamentus;

Planavimo organizatorius:

Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Rotušės a. 4, Alytus, tel. (0 315) 55 102, faksas (0 315) 55 191, el. p. info@alytus.lt

Planavimo iniciatorius: Elvyra Tarasauskienė, Vytenio g. 7, Alytus, tel. (0 618) 54475, el. p.: t.elvyra@gmail.com, veikianti pagal privačių asmenų įgaliojimą;

Plano rengėja – Elvyra Tarasauskienė, Vytenio g.7, Alytus, tel. (0 618) 54475, el. p.: t.elvyra@gmail.com, projekto vadovė Ineta Bartasevičiūtė, A 1280;

Planavimo dokumento rengimo etapai: parengiamasis, rengimo ir baigiamasis;

Tyrimai ir galimybių studijos – neatliekami;

SPAV reikalingumas – neatliekamas;

Koncepcijos rengimas – koncepcija nerengiama

Suplanuotų urbanistinių struktūrų vizualizacija 3D formatu: nerengiama.

Derinimo procedūra – detaliojo plano koregavimą derinti kompleksškai 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 2025-11-04 d. įsakymas Nr. DV-765 „Dėl detaliojo plano koregavimo rengimo, planavimo tikslų nustatymo ir planavimo darbų programos tvirtinimo“;
2. 2025 m. lapkričio 25 d. sudaryta teritorijų planavimo inicijavimo sutartis Nr. SR-2600;
3. 2025 m. lapkričio 04 d. įsakymu Nr. DV-765 patvirtinta planavimo darbų programa;
4. Institucijų išduotos planavimo sąlygos;

06/2025-TPD-AR	„Žemės sklypo Medelyno g. 36, Alytuje, ribų formavimo esamų pastatų eksploatacijai detaliojo plano koregavimas (TPD, reg. Nr. T00004736, koregavimas) žemės sklype Medelyno g. 36E, Alytuje. SPRENDINIAI	1
----------------	--	----------

5. Visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese ataskaita;
6. Teritorijų planavimo komisijos posėdžio protokolas;
7. Teritorijų planavimo valstybinę priežiūrą atliekančios institucijos detaliojo plano patikrinimo aktas.

Institucijų išduotos sąlygos:

1. Alytaus miesto savivaldybės administracija, REG46019417, 2025-12-11;
2. VĮ Transporto kompetencijų agentūra, REG46219837, 2025-12-15;
3. Telia Lietuva, AB, REG45905422, 2025-12-09;
4. Nacionalinis visuomenės sveikatos centras, REG46026832, 2025-12-11;
5. AB „Energijos skirstymo operatorius“, REG45833865, 2025-12-08;
6. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas, REG46335811, 2025-12-17;
7. UAB „Dzūkijos vandenys“, REG45824218, 2025-12-08,
8. Lietuvos kariuomenė, REG45953188, 2025-12-10 Atsisakymas nagrinėti ne pagal kompetenciją pateiktą prašymą;
9. UAB Alytaus šilumos tinklai REG45882143, 2025-12-09;
10. Aplinkos apsaugos agentūra REG46214349, 2025-12-15.

Papildomi dokumentai

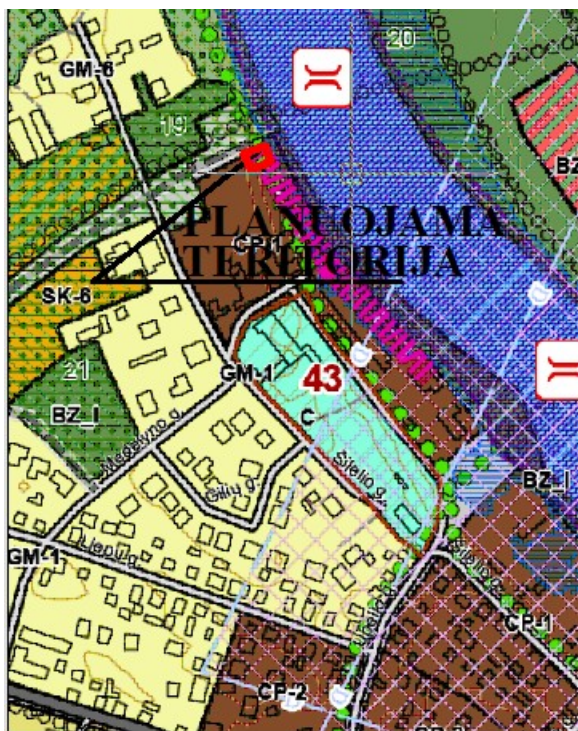
1. Topografinis planas, TIHS1-20250930-066304;
2. Pažymėjimas apie nekilnuojamojo turto registre įregistruotą žemės sklypą;
3. Žemės sklypo planas;
4. Koreguojamas detalusis planas (T00004736);
5. Alytaus miesto savivaldybės Tarybos 2008-04-17 sprendimas dėl detaliųjų planų tvirtinimo Nr. T-67.

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 teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėse nurodytas institucijas, kad šios pateiktų teritorijos planavimo sąlygas.

RENGIMO ETAPAS. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

Alytaus miesto bendrasis planas (keitimo koregavimas, T00094748)



Bendrojo plano sprendiniuose Alytaus miesto teritorija yra sudalinta į funkcines zonas. Kiekvienai funkcinei zonai nustatyti pagrindiniai naudojimo reikalavimai.

Nagrinėjama teritorija - urbanizuota Alytaus miesto teritorijos dalis, kuri patenka į CP-1 polifunkcinę zoną - pagrindinio miesto centro zona (U_GC_P_F), kurioje galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai:

Kita paskirtis:

- gyvenamos teritorijos (G1, G2);
- visuomeninės paskirties teritorijos (V);
- komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
- susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1);
- susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
- bendro naudojimo teritorijos (B);
- atskirųjų želdynų teritorijos (E).

Centro teritorijos zonoje CP1 bendru atveju taikomas pastatų aukščio reglamentas: aukštų skaičius - 2 aukštai / aukštis - 10 metrų. Planuojamoje teritorijoje galima elingų statyba.

Nagrinėjama teritorija patenka į gamtinį karkasą - nacionalinės svarbos migracijos koridorių.

06/2025-TPD-AR	„Žemės sklypo Medelino g. 36, Alytuje, ribų formavimo esamų pastatų eksploatacijai detaliojo plano koregavimas (TPD, reg. Nr. T00004736, koregavimas) žemės sklype Medelino g. 36E, Alytuje. SPRENDINIAI	2
----------------	--	---

Tekstiniai reikalavimai pagal funkcinių zonų konkrečios sritys aktualumą:

2.1.1 lentelė. Teritorijos naudojimo reikalavimai (lentelėje pateikiami bendrojo plano keitimo aiškinamojo rašto 2.4.2 lentelės papildymai)

2.1.1. Pateiktų teritorijų naudojimo reikalavimai (teritorijos)			Būklės ir bendrojo plano kėtinio atskaita										Pateiktų teritorijų naudojimo reikalavimai (teritorijos)										Kiti tekstiniai teritorijos naudojimo reikalavimai	
Teritorijos (funkcinės zonos) indeksas	Teritorijos / funkcinės zonos pavadinimas ir indeksas erdvinio duomenų specifikacijoje	Galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai	Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtomis funkcinėms zonoms								Teritorijos plėtojimo būdai								Kiti reikalavimai					
			Teritorijų struktūra				Užstatymo reglamentai				Teritorijos plėtojimo būdai				Kiti reikalavimai									
			Bendro naudojimo teritorijų želdynai, (parkai, skverai), minimalus rodiklis, proc.	Visuomeninės paskirties teritorijų minimalus rodiklis, proc.	Užstatymo intensyvumas	Didžiausias aukštų skaičius ir aukštis, a/m	Užstatymo intensyvumas	Didžiausias aukštų skaičius ir aukštis, a/m	Saugojimas	Modernizavimas	Konversija (pertvarkymas)	Nauja plėtra	Rezervavimas	Be esminių pokyčių (status quo)	Kraštovaizdžio tvarkymo reikalavimų indeksas	Didžiausias mažmeninės prekybos objekto bendrasis plotas, kv. m	Užstatymo tipas	Igyvendinimo prioritetas*						
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21					
URBANIZUOTOS IR URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS																								
CP-1	Pagrindinio miesto centro zona (U_GC_P_F)	Konservacinė paskirtis: kultūros paveldo objektų žemės sklypai (C2).	0	30	0,8	1,2	3/12	3/12	+	+	+	+	+	+	+	M4	100	pr_c	2	VII; VIII; IX; XVII; XVIII; XXIII				
CP-2		Kita paskirtis: gyvenamos teritorijos (G1, G2); visuomeninės paskirties teritorijos (V); komercinės paskirties objektų teritorijos (K); susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1); susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2); bendro naudojimo teritorijos (B); atskirųjų želdynų teritorijos (E).	0	30	1,2	2,2	5/17	5/17	+	+	+	+	+	+	+	M4	300	pr_c	2	VII; VIII; IX; XVII; XVIII; XXIII				
CP-3			0	30	1,6	2,5	5/17	5/17	+	+	+	+	+	+	+	M4	1500	pr_c	1/2	VII; VIII; IX; XIII; XVII; XVIII				
CP-4			0	10	1,2	2,2	4/15	4/15	+	+	+	+	+	+	+	+	300	pr_c	1/2	VIII; IX; XVIII				
CP-5			0	0	-	2,2	-/-	5/17	-	+	+	+	+	+	+	-	1500	pr_c	2	VIII, IX, XIII; IX; XVIII				

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.

IX – Centro teritorijos zonose CP1 ir CP4 bendru atveju taikomas pastatų aukščio reglamentas: aukštų skaičius - 2 aukštai / aukštis - 10 metrų. Atlikus urbanistinę ir kraštovaizdžio analizę ir nustatius, kad neigiamo poveikio urbanistinei struktūrai nebus, aukščio reglamentas gali būti padidintas (žr. 2.1.1 lentelę). Centro teritorijos zonose CP2, CP2 ir CP5 taikomas aukščio reglamentas: aukštų skaičius - 3 aukštai / aukštis - 12 metrų. Atlikus urbanistinę ir kraštovaizdžio analizę ir nustatius, kad neigiamo poveikio urbanistinei struktūrai nebus, aukščio reglamentas gali būti padidintas (žr. 2.1.1 lentelę).

XVII - Statinių statybą gamtinio karkaso teritorijose reglamentuoja Saugomų teritorijų įstatymas, Gamtinio karkaso nuostatai, patvirtinti LR aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“, ir kiti susiję teisės aktai. Patvirtintomis gamtinio karkaso ribomis ir teisės aktų

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“, LIETUVOS RESPUBLIKOS Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

XXIII - Naujai statomų statinių, kurie patenka į Alytaus aerodromo paviršiais (plokštumomis), ribojančiais kliūtis, aukštis ribojamas. Projektuojamų statinių statybos projektus būtina derinti su VŠĮ „Transporto kompetencijų agentūra“. Vadovautis Lietuvos Respublikos Seimo 2000 m. spalio 17 d. patvirtinto „Aviacijos įstatymo“ Nr. VIII-2066 10 straipsnio nuostatomis.

Nagrinėjama teritorija



Nagrinėjama teritorija, į kurią patenka ir planuojama teritorija - nagrinėjamas kvartalas apribojamas Medelyno gatve, įvažiavimo keliu iš Medelyno gatvės bei miškų ūkio paskirties žemės sklypu pagal darbų programoje pateiktą schemą.

Į nagrinėjamą teritoriją įeina įvairių naudojimo būdų žemės sklypai: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorija, miškų ūkio paskirties - rekreacinių miškų sklypai, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos.

06/2025-TPD-AR

„Žemės sklypo Medelyno g. 36, Alytuje, ribų formavimo esamų pastatų eksploatacijai detaliojo plano koregavimas (TPD, reg. Nr. T00004736, koregavimas) žemės sklype Medelyno g. 36E, Alytuje.
SPRENDINIAI

3

Privažiavimas prie planuojamos teritorijos vykdomas Ds kategorijos įvažiavimo keliu iš Medelyno g. iki dviračių tako, (kadastr. Nr. 1101/7001:354) bei keliu (gatve) - Pėsčiųjų ir dviračių takas nuo Upelio g. iki Sanatorijos g., (E kategorijos Upelio g. kadastr. Nr.1101/7001:52, gatvės pavadinimas adresų registre neregistruotas). Gatvių raudonosios linijos sutampa su besiribojančių žemės sklypų ribomis. Gatvių žemės sklypams nustatyti servitutai: teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

***Nagrinėjamoje teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai:
detalieji planai:***

1. Žemės sklypo Medelyno g. 34, Alytuje, ribų ir naudojimo būdo pakeitimo detalusis planas, T00007486;
2. Žemės sklypo Medelyno g. 34, Alytuje, dalies (0,824o ha) naudojimo būdo ir pobūdžio keitimo (iš gyvenamosios teritorijos, mažaaukščių gyv. namų statybos į komercinės paskirties objektų teritoriją), T00006223;
3. Žemės sklypo Medelyno g. 36, Alytuje, ribų formavimo esamų pastatų eksploatavimui dtalusis planas, T00004736;
4. Inžinerinės infrastruktūros žemės sklypo ribų formavimo nuo Pliažo g. iki Sanatorijos miško (dviračių ir pėsčiųjų takui), tvarkym ir naudojimo režimo nustatymo detalusis planas, T00004827.

Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo planai:

1. Žemės sklypo Medelyno 34A, Alytuje, formavimo ir pertvarkymo projektas ZSFP-46613
2. Miškų ūkio paskirties žemės sklypo (1101/0009:226) Alytuje formavimo ir pertvarkymo projektas ZSFP-81172 .

Inžinerinė infrastruktūra:

Nagrinėjamoje teritorijoje yra visi inžineriniai tinklai, reikalingi pastatams eksploatuoti: vandens tiekimo ir nuotekų tinklai, elektros tinklai, dujų, ryšio tinklai. Šalia planuojamos teritorijos privažiavimo gatvėje, kadastr. Nr.1101/7001:52, pakloti elektros ir ryšių tinklai.

Elektra bei dujotiekis



Esami vandens bei nuotekų tinklai



Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano ištrauka



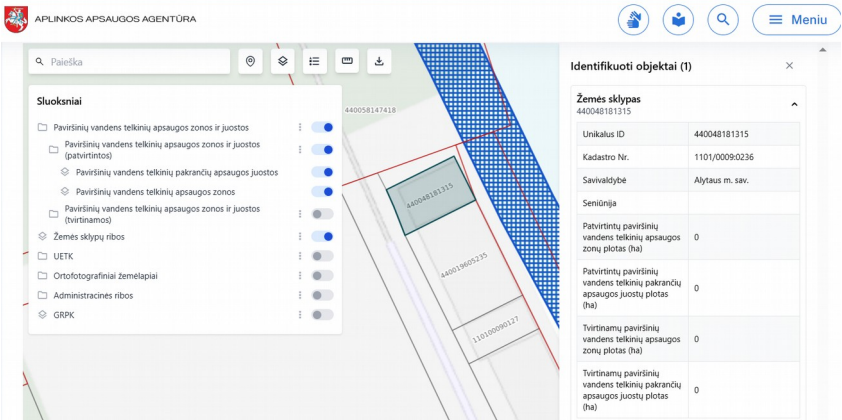
06/2025-TPD-AR

„Žemės sklypo Medelyno g. 36, Alytuje, ribų formavimo esamų pastatų eksploatacijai detaliojo plano koregavimas (TPD, reg. Nr. T00004736, koregavimas) žemės sklype Medelyno g. 36E, Alytuje.
SPRENDINIAI

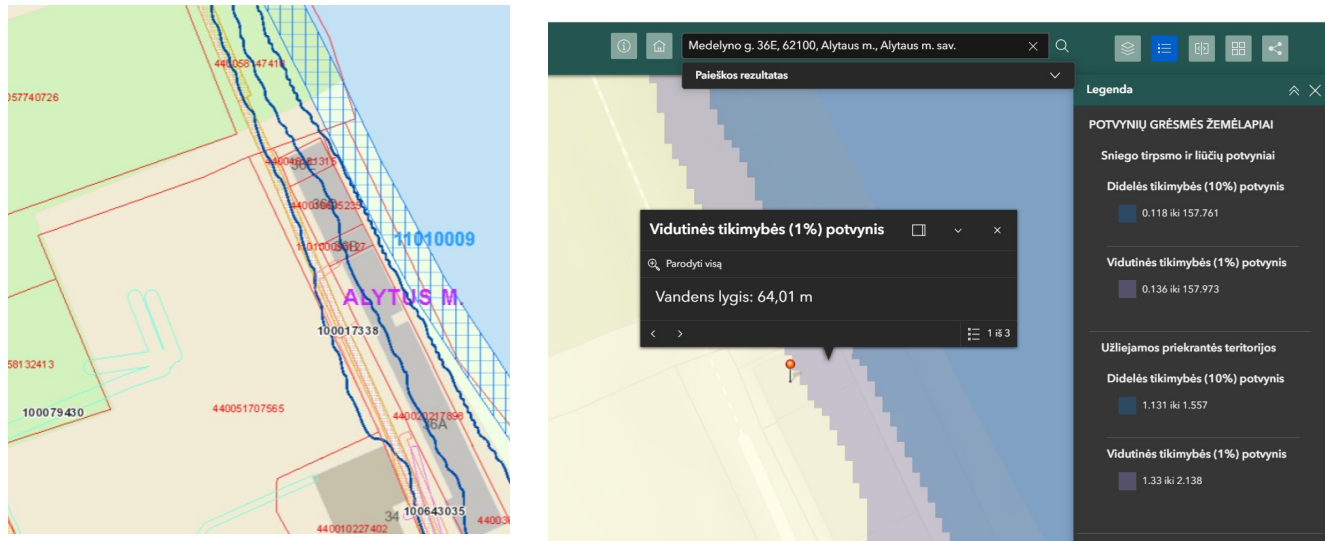
4

Nagrinėjama teritorija patenka į Alytaus miesto aerodromo apsaugos zoną. Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 125 metrų.

Nagrinėjama teritorija į Nemuno pakrantės apsaugos zoną nepatenka.



Dalis nagrinėjamos teritorijos ir visa planuojama teritorija patenka į potvynių grėsmės teritoriją.



Potvynių teritorijoms taikomas Specialiųjų žemės naudojimo įstatymo (TAR, 2019-06-19, Nr. 862) VI skyriaus „Ekologinės apsaugos zonos, gamtos ištekliai“ X skirsnio „Potvynių teritorijos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ reikalavimai.

Gamtos ir nekilnuojamojo kultūros paveldo objektai:

Nagrinėjama teritorija į saugomas teritorijas nepatenka, gamtos ir kultūros paveldo objektų nėra. Artimiausias kultūros paveldo objektas ~ 140 m atstumu nuo planuojamos teritorijos esanti buvusi Alytaus dvarvietė (unik. Kodas 42186).

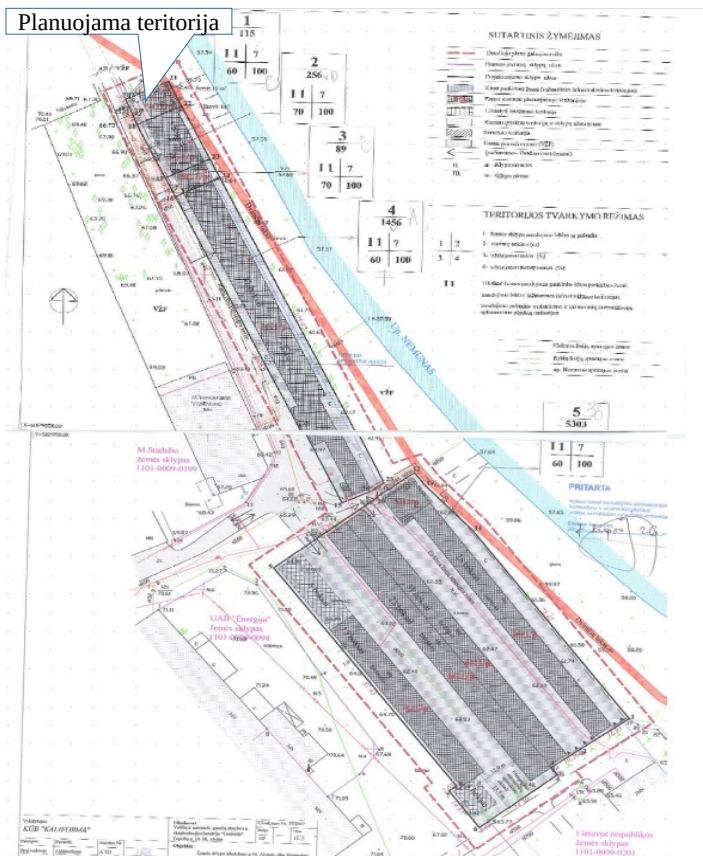


06/2025-TPD-AR	„Žemės sklypo Medelyno g. 36, Alytuje, ribų formavimo esamų pastatų eksploatacijai detaliojo plano koregavimas (TPD, reg. Nr. T00004736, koregavimas) žemės sklype Medelyno g. 36E, Alytuje. SPRENDINIAI	5
----------------	---	---

PLANUOJAMA TERITORIJA

Planuojama teritorija - Žemės sklypas Medelyno g. 36E (kadastro Nr. 1101/0009:236), Alytuje, bei įsiterpęs laisvos valstybinės žemės plotas (planuojamos teritorijos plotas ~ 0,0154 ha).

Koreguojamas detalusis planas T000047



Galiojančių detaliųjų planų

nustatyti žemės sklypo naudojimo reglamentai:

Sklypo plotas - 0,0115 ha

Naudojimo būdas - II –Susisieikimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos.

Užstatymo tankis – 60 %;

Užstatymo intensyvumas – 1;

Statinio aukštis nuo žemės paviršiaus - 7 m;

Esamas užstatymas: - garažas, unik. Nr. 4400-0380-7716, neypatingas statinys.

Esamas servitutas - Kelio servitutas (tarnaujantis) -kodas 203- teisė važiuoti transporto priemonėmis - 8,0 kv.m.

Teritorija, kurioje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
2. Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis);
3. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

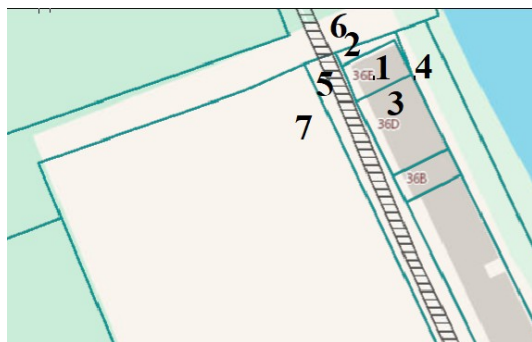
Želdiniai: želdinių, atitinkančių saugotinių želdinių kriterijų nėra

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

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

Žemės sklypas patenka į Alytaus miesto aerodromo apsaugos zoną bei į potvynių grėsmės teritoriją.

Gretimbės:



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, priimančios 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.	Žemės naud. būdas	Savininkai	Deklaruota gyvenamoji vieta
1	Medelyno g. 36E, 1101/0009:236	II		
2	Įsiterpęs laisvos valstybinės žemės			

06/2025-TPD-AR

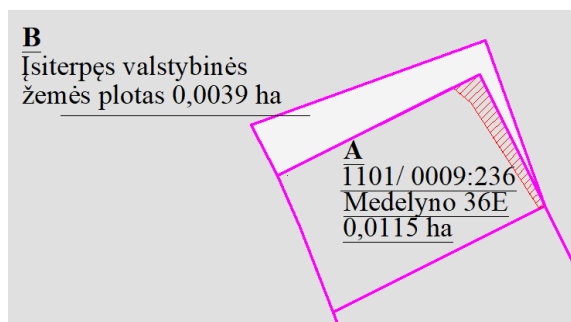
„Žemės sklypo Medelyno g. 36, Alytuje, ribų formavimo esamų pastatų eksploatacijai detaliojo plano koregavimas (TPD, reg. Nr. T00004736, koregavimas) žemės sklype Medelyno g. 36E, Alytuje.
SPRENDINIAI

6

	plotas			
3	Medelyno g. 36D, 1101/0009:0218	I1		
4	Žemės sklypas 1101/7001:62	I2	LR, Patikėtinis - Alytaus m. sav. administracija	Rotušės a. 4, Alytus
5	Žemės sklypas 1101/7001:52	I2	LR, Patikėtinis - Alytaus m. sav. administracija	Rotušės a. 4, Alytus
6	Žemės sklypas 1101/0009:262	M2	LR, Patikėtinis- V.Į. Valstybinių miškų urėdija	Savanorių pr. 176, Vilnius
7	Medelyno g. 34A, 1101/0009:249	P	LR, Patikėtinis - Alytaus m. sav. administracija, turto patikėjimo teisė Patikėtinis: V. Į. valstybinių miškų urėdija	Rotušės a. 4, Alytus, Savanorių pr. 176, Vilnius

Laisva valstybinė žemė:

Sklypą Medelyno g. 36E laisva valstybinė žemė supa iš dviejų pusių: šiaurinėje pusėje tarp sklypų Medelyno 36E ir miškų paskirties žemės sklypo kadastr. Nr. 1101/0009:262 žemės sklypo, rytų pusėje tarp Medelyno 36E ir Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypo 1101/7001:62.



SPRENDINIAI:

Rengiamo detaliojo plano sprendiniai atitinka Alytaus m. bendrojo plano keitimo (T00084849) ir keitimo koregavimo (TPD reg. Nr. T00094748), patvirtinto Alytaus m. savivaldybės Tarybos 2024-08-29 sprendimu Nr. T-279 sprendinius.

Detaliojo plano užduotis - suformuoti įsiterpusį laisvos valstybinės žemės sklypą ir jį sujungti su žemės sklypu Medelyno g. 36E (kadastro Nr. 1101/0009:236), Alytuje, pakeisti žemės sklypo naudojimo reglamentus;

Projekto rengimo metu, formuojamas vienas neracionalaus dydžio žemės sklypas - 0,0039 ha ploto laisvos valstybinės žemės plotas, įsiterpęs tarp žemės sklypų Medelyno 36E ir miškų paskirties žemės sklypo kadastr. Nr. 1101/0009:262 šiaurinėje pusėje, tarp Medelyno 36E ir Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypo 1101/7001:62 rytinėje pusėje, pagrindiniame brėžinyje pažymėtas raide B. Sklypas suformuotas suderinus žemės sklypo ribas su VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto registre registruotomis žemės sklypų ribomis.

Prie 0,0115 ha ploto žemės sklypo Medelyno g. 36E (kadastro Nr. 1101/0009:236 pažymėtas raide A) prijungiamas suformuotas 0,0039 ha ploto įsiterpusios laisvos valstybinės žemės sklypas (pažymėtas raide B).

Prijungiamas sklypas yra per mažas, kad galėtų egzistuoti kaip atskiras nekilnojamojo turto objektas. Jis atskiru žemės sklypu (bus įregistruoti Nekilnojamojo turto registre, turės nustatytas ribas ir kadastro duomenis) bus tik trumpą laiką, po pirkimo – pardavimo sutarties pasirašymo jis privalės būti sujungtias su pagrindiniu, jau nuosavybės teise turimu žemės sklypu. Riba, esanti tarp sklypų bus naikinama.

06/2025-TPD-AR	„Žemės sklypo Medelyno g. 36, Alytuje, ribų formavimo esamų pastatų eksploatacijai detaliojo plano koregavimas (TPD, reg. Nr. T00004736, koregavimas) žemės sklype Medelyno g. 36E, Alytuje. SPRENDINIAI	7
----------------	--	---

Žemės sklypo naudojimo būdas keičiamas iš Susisieikimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos į Komercinės paskirties objektų teritoriją, koreguojami ankstesniu detaliuoju planu nustatyti žemės naudojimo reglamentai pagal galiojantį Alytaus miesto bendrąjį planą. Konkreti ūkinė veikla nežinoma, galimai tai būtų meno dirbtuvėlės ar nedidelė parduotuvė.

Priejimui prie savivaldybei priklausančio Susisieikimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypo 1101/7001:62 siūlomas servitutas - kelio servitutas (tarnaujantis) - kodas 202-teisė naudotis pėsčiųjų taku.

Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“, penktojo skyriaus, pirmojo skirsnio 53 punktu - leidžiamas į gamtinį karkasą patenkančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis - iki 30 procentų, išskyrus atvejus, kai faktinis žemės sklypų užstatymo tankis didesnis. Taikant Nuostatų 54 punkte nurodytas kompensacines priemones, didesnis kaip 30 procentų užstatymo tankis gali būti numatomas bendruosiuose planuose išskirtose centrų, teritorijose, kuriose nustatytas mišrios centro, specializuotų kompleksų, paslaugų, inžinerinės infrastruktūros, pramonės ir sandėliavimo teritorijų naudojimo tipas - užstatymo tankio reikšmės gali būti didinamos iki maksimalios 60 procentų reikšmės.

Planuojama teritorija - urbanizuota Alytaus miesto teritorijos dalis, kuri patenka į CP-1 polifunkcinę zoną - pagrindinio miesto centro zona (U_GC_P_F). Galiojančiame detaliajame plane nustatytas užstatymo tankis yra 60%, arba 69,0 kv.m. Esamo žemės sklypo plotas 115,0 kv.m. Nekeičiant užstatymo tankio, sklypui padidėjus iki 154,0 kv.m, galimas užstatymas padidėja 23,4 km. Toks užstatymo padidėjimas yra labai nežymus ir neigiamo poveikio aplinkai neturės.

Vadovaujantis gamtinio karkaso nuostatų 54 punkto reikalavimais, turi būti įgyvendinamos priklausomųjų želdynų normos pagal Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normas, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

Statinių projektuose numatyti, kad žemės sklype ne mažiau kaip 60 procentų kritulių vandens būtų sugerama į gruntą ir (ar) sulaikoma ir pakartotinai panaudojama.

Formuojamo sklypo reglamentai (sklypas B):

Sklypo plotas 0,0039 ha;

Žemės naudojimo paskirtis – kita;

Naudojimo būdas – II- Susisieikimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos;

Teritorijos, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
2. Potvynių grėsmės teritorijos (VI skyrius, dešimtas skirsnis).

Siūlomas kelio servitutas (tarnaujantis) - kodas 202 - teisė naudotis pėsčiųjų taku -14,0 kv.m

Žemės naudojimo reglamentai po sujungimo I (A+B):

Sklypo plotas – 0,0154 ha

naudojimo būdas – K- komercinės paskirties objektų teritoriją;

užstatymo tankis – 60 %

užstatymo intensyvumas – 1,0

pastatų aukštis – iki 10,0 m;

aukštų skaičius 1-2;

užstatymo tipas – per (perimetris užstatymas);

priklausomųjų želdynų plotas 20,0 %.

Teritorijos, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
3. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
4. Potvynių grėsmės teritorijos (VI skyrius, dešimtas skirsnis).

Naikinama specialioji žemės naudojimo sąlyga - Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), nes žemės sklypas į pakrantės apsaugos juosta nepatenka.

Esamas kelio servitutas S - 8 kv. m (tarnaujantis) - kodas 203 - teisė važiuoti transporto priemonėmis – naikinamas išnykus būtinumui (šalia buvusio praėjimo suformuotas Susisieikimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypas 1101/7001:62 – pėsčiųjų ir dviračių takas).

Siūlomas kelio servitutas (tarnaujantis) - kodas 202 - teisė naudotis pėsčiųjų taku -14,0 kv.m

06/2025-TPD-AR	„Žemės sklypo Medelyno g. 36, Alytuje, ribų formavimo esamų pastatų eksploatacijai detaliuojo plano koregavimas (TPD, reg. Nr. T00004736, koregavimas) žemės sklype Medelyno g. 36E, Alytuje. SPRENDINIAI	8
----------------	---	----------

Užstatymas planuojamas mažesniu, nei norminis 3,0 m atstumu nuo sklypo ribos, esant gretimų žemės sklypų savininkų sutikimui (sutikimai pridedami projekto sudėtyje).

Minimalus atstumas tiesiamų inžinerinių tinklų iki kaimyninio sklypo ribos turi būti ne mažesnis, kaip 1,0 m, jei nepažeidžiami kaimyninio sklypo savininko interesai. Šie nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Inžineriniai tinklai:

Nauji inžineriniai tinklai numatomi centralizuoti. Prisijungimas prie inžinerinių tinklų ar jų pertvarkymas galimas tik gavus šiuos tinklus eksploatuojančių įmonių technines sąlygas. Statyba ar kita numatoma veikla inžinerinių tinklų apsaugos zonose, nustatyta tvarka negavus tinklų savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatamai veiklai, draudžiama.

Transportas:

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.

Ūkio buitinės atliekos:

Planuojamoje teritorijoje buitinės atliekos, rūšiuojamos, kaupiamos sandariuose konteneriuose sklypo ribose ir periodiškai, pagal sudarytas sutartis, priduodamos atliekų tvarkytojams.

Architektūriniai teritorijos naudojimo reglamentai:

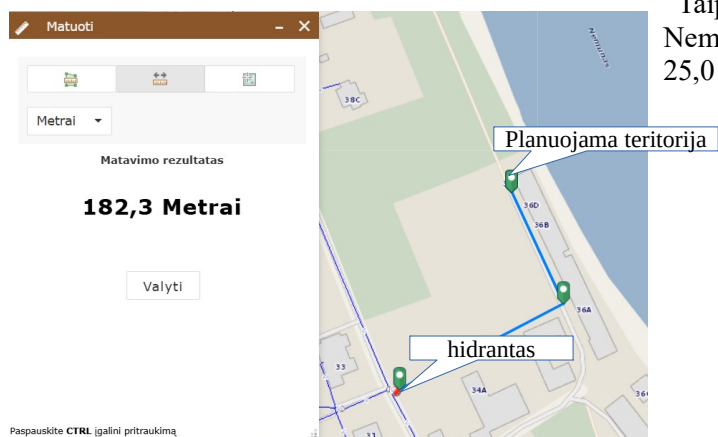
Planuojant naujus statybos darbus ir parenkant architektūrinius sprendimus, turi būti tinkamai įvertintas kraštovaizdžio pobūdis, esama urbanistinė ir gamtinė aplinka, nesumenkintos, neužgožtos esamos kraštovaizdžio vertybės, statiniai turi derėti prie kraštovaizdžio.

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.

Prie planuojamoje teritorijoje esančių statinių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti naudojamos esamos motorizuotos gatvės ir privažiavimai, kurie atitinka teisės aktų nustatytus reikalavimus. Arčiausiai planuojamos teritorijos dislokuotas Priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys PGT 1-oji komanda Suvalkų g. 34 apie 2,0 km. Artimiausias gaisrinis hidrantas – už 182 m. Medelyno gatvėje esantis hidrantas.

Taip pat vanduo gaisrui gesinti gali būti imamas iš Nemuno. Atstumas nuo privažiavimo kelio iki Nemuno 25,0 m.



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.

Gyvenamosios paskirties pastatai nepatenka į jokiais sanitarines apsaugos zonas.

06/2025-TPD-AR	„Žemės sklypo Medelyno g. 36, Alytuje, ribų formavimo esamų pastatų eksploatacijai detaliojo plano koregavimas (TPD, reg. Nr. T00004736, koregavimas) žemės sklype Medelyno g. 36E, Alytuje. SPRENDINIAI	9
----------------	--	----------

300 m atstumu nuo statybos teritorijos nėra 330 kV įtampos oro linijų.

Greta planuojamos teritorijos nėra 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 vykdamas 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.

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“, vadovautis Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimais, patvirtintais LR aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“.

Remiantis LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu“, reglamentuojama priklausomųjų želdynų plotų norma gamtiniame karkase – komercinės paskirties žemės sklypuose 20 % viso sklypo ploto. Rekomenduojama teritoriją apželdinti vietinių rūšių augalais, įtraukiant ornitochorinius medžius ir krūmus, nektaringuosius augalus.

Elvyra Tarasauskienė



06/2025-TPD-AR	„Žemės sklypo Medelyno g. 36, Alytuje, ribų formavimo esamų pastatų eksploatacijai detaliojo plano koregavimas (TPD, reg. Nr. T00004736, koregavimas) žemės sklype Medelyno g. 36E, Alytuje. SPRENDINIAI	10
----------------	--	-----------