

SUPAPRASTINTA TVARKA RENGIAMO
DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Projekto pavadinimas:

Alytaus m.sav. tarybos 2011-01-27 sprendimu Nr. T-17 patvirtinto detaliojo plano koregavimas, siekiant koreguoti statybos zoną, statybos ribą ir pertvarkyti patvirtintu detaliojo planu suprojektuotus servitutus, žemės sklype Raudonkalnio g. 2, Alytuje

Planuojamos teritorijos adresas:

Alytus, Raudonkalnio g. 2 (kad.Nr. 1101/0007:44, unik.Nr. 4400-2219-3684)

Detaliojo plano koregavimo organizatorius:

Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktorius

Detaliojo plano koregavimo iniciatorius:

UAB "BALTISCHES HAUS", įm.k. 111543781

Detaliojo plano koregavimo rengėjas:

MB Kampinė arka, įm.k. 306657080, tel.: +370 685 28361, el-paštas: architekta.kristina@gmail.com,
PV architektė Kristina Burdulytė, atesato Nr. A2072

Detaliojo plano koregavimo tikslas:

statinių statybos zonos ir statybos ribos koregavimas bei patvirtintu detaliojo planu suprojektuotų servitutų pertvarkymas žemės sklype Raudonkalnio g. 2, Alytuje, nekeičiant pagrindinių teritorijos naudojimo režimo reglamentų

Duomenys apie TPD koregavimo pagrindą:

Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalis ir Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3.p.

2. DUOMENYS APIE ESAMĄ ŽEMĖS SKLYPĄ

Duomenys apie sklypą:

Sklypas įregistruoti Nekilnojamojo turto registre unik.Nr. 4400-2219-3684, kadastro Nr. 1101/0007:44

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis:

Kita

Žemės sklypo naudojimo būdas:

Komercinės paskirties objektų teritorijos

Žemės sklypo plotas:

6,3366 ha (pagal kadastrinius matavimus)

Žemės sklypo adresas:

Alytus, Raudonkalnio g. 2 (kad.Nr. 1101/0007:44 Alytaus m. k.v.)

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dviliktasis skirsnis).
Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);

Projektuotoja	MB Kampinė arka, im.k. 306657080 t.:+370 685 28361, el.p.: architekta.kristina@gmail.com				Objektas: ALYTAUS M.SAV. TARYBOS 2011-01-27 SPRENDIMU NR. T-17 PATVIRTINTO DP KOREGAVIMAS SIEKIAM KOREGUOTI STATYBOS ZONĄ, STATYBOS RIBĄ IR PERTVARKYTI PATVIRTINTU DP SUPROJEKTUOTUS SERVITUTUS ŽEMĖS SKLYPE RAUDONKALNIO G. 2, ALYTUJE			
Atestato Nr.								
A 2072	PV	K.BURDULYTĖ		2026.05	Brėžinys: AIŠKINAMASIS RAŠTAS			Laida
								0
Etapas:	Organizatorius: ALYTAUS M.SAV. ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS				Žymuo: 20260408-DPK-AR			Lapas
DPK	Iniciatorius: UAB "BALTISCHES HAUS"							1
								5

20260408-DPK-AR	Lapas	Lapu	Laida
	2	5	0

Statybos zona ir riba

Statybos zona ir riba keičiamos atsižvelgiant į pasikeitusią situaciją ir užstatymo koncepciją bei panaikinus servitutą. Atsumai iki sklypo ribų išlaikomi sekantys:

- pietinėje pusėje, zonoje, esančioje arčiau Raudonkalnio gatvės, statybos riba planuojama ant sklypų skiriamosios ribos su sklypu Raudonkalnio g. 4. Tuo tikslu yra gautas sklypo Raudonkalnio g. 4 savininkų rašytinis sutikimas. O zonoje, kur numatomas pravažiavimas, statybos zona nuo sklypo ribos atitaukta 17 m;
- vakarinėje pusėje statybos riba sutampa su įregistruota šilumos tiekimo tinklų apsaugos zona;
- šiaurinėje pusėje statybos riba atitaukiama 10 m nuo sklypo ribos, numatant esamos vandentiekio linijos perkėlimą. Perkėlus esamą vandentiekio liniją, jos apsaugos zona liktų planuojamo sklypo ribose – tarp sklypo ribos ir planuojamos statybos zonos. Ties įsiterpusiu sklypu Raudonkalnio g. 2A, statybos riba projektuojama ant sklypų skiriamosios ribos gavus sklypo Raudonkalnio g. 2A savininkų rašytinį sutikimą;
- rytinėje pusėje statybos zona nuo sklypo ribos atitaukiama 6 m, paliekant galimybę esant poreikiui judėti priešgaisriniam transportui.

Vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priedo reikalavimais numatyta skirtingų režimų riba: 3 m atstumu nuo sklypo ribos galima iki 8,5 m aukščio pastatų statyba. Aukštesniems visuomeninės paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki sklypo ribos nustatomas interpoliacijos būdu, t.y. statant pastatą 6 m atstumu nuo sklypo ribos, jo aukštis gali būti iki 14,5 m, statant 10 m atstumu – aukštis gali būti iki 22,5 m ir t.t. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko ar valstybinės žemės patikėtinio sutikimas raštu. Iš gretimų sklypų Raudonkalnio g. 2A ir Raudonkalnio g. 4 savininkų yra gautas rašytinis sutikimas statyti pastatus ant sklypų skiriamosios ribos.

Patvirtintu detaliuoju planu leistinas pastatų aukštis sklype 24 m, todėl negavus besiribojančių sklypų savininkų ar valstybinės žemės patikėtinio rašytinio sutikimo, tokio aukščio pastatas ar jo dalis nuo sklypo ribų turėtų būti atitaukta ne mažiau kaip 10,75 m.

Dalis išplečiamos statybos zonos patenka ant sklypą šiaurinėje pusėje kertančios vandentiekio linijos ir jos apsaugos zonos. Statyba šioje zonoje galima tik perkėlus esamą inžinerinį tinklą. Norint jį perkelti techninio projekto rengimo metu turi būti gautos sąlygos iš UAB „Dzūkijos vandenys“ ir parengtas reikalavimus atitinkantis projektas. Perkėlus tinklą statybos zona neturi patekti į vandentiekio linijos apsaugos zoną.

Visus medžius, esančius planuojamame sklype, numatoma nukirsti, nes jie patenka po numatomų pastatų ir kitų statinių (pravažiavimai, aikštelės ir pan.) statybos zona. Konkretus kertamų medžių skaičius tikslinamas techninio projekto rengimo metu, kuomet esamas geros būklės ir vertingas (-i) želdinys (-iai), netrukdantis pastatų ir kitų statinių statybai, gali būti išsaugotas. Techninio projekto rengimo metu patikslinus kertamus saugotinus želdinius, turi būti įstatymų nustatyta tvarka gautas leidimas šių saugotinių želdinių kirtimui bei sumokėta atkuriamoji jų vertė. Želdinių vertinimas pateiktas pagal UAB „Želdynų vizija“ 2026-05-25 atliktą „Raudonkalnio g. 2, Alytaus m., augančių saugotinių želdinių inventorizaciją“. Planuojamame sklype iš viso auga 153 saugotinis želdiniai (156 kamienai). Didžioji sklype esančių saugotinių želdinių dalis yra Pušys paprastosios, be jų sklype dar auga Beržai karpotieji (4 vnt.), Eglė paprastoji (1 vnt.), Uosis amerikinis (3 vnt.), Klevas paprastasis (5 vnt.). Vienas iš sklype augančių saugotinių želdinių (Uosis amerikinis, inventorizacijoje pažymėtas Nr. 97) yra blogos būklės, todėl vadovaujantis LR Želdynų įstatymo 13 str. 3p. 3pp., paskaičiuota jo atkuriamoji vertė kirtimo atveju (gavus Leidimą) būtų neatlygintina.

Patvirtintu detaliuoju planu suprojektuotas servitutas

Patvirtintu detaliuoju planu buvo suprojektuotas ir Registrų centre įregistruotas 2792 m² ploto tarnaujantis servitutas S1, skirtas inžinerinių komunikacijų ir įrenginių statybai, eksploatacijai ir privažiavimui prie jų. Šio DP suprojektuoto servituto pagrindu Registrų centre įregistruoti trys 0,2792 ha ploto servitutai: teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas; teisė tiesti požemines antžemines komunikacijas; kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis.

20260408-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	3	5	0

Šis įregistruotas servitutas, apjuosiantis abi patvirtintu DP suplanuotas statybos zonas iš trijų pusių ir išplatėjantis ties numatytais įvažiavimais į sklypą tiek šiaurės, tiek pietų pusėse, naikinamas, nes pasikeitus užstatymo koncepcijai tapo neaktualus. Jokie inžineriniai tinklai įregistruotame servitute nenutiesti. Patvirtintame detalizajame plane numatytas projektuojamų transformatorinių kiekis nėra reikalingas.

Kiti reikalavimai

Statybos zona ir statybos riba į sklypą kertančių šilumos tiekimo tinklų apsaugos zoną nepatenka. Šilumos tiekimo tinklai praeina vakarinėje sklypo pusėje. Esamų tinklų diametras d600, įregistruota apsaugos zona po 5 m pločio į abi puses nuo tinklo kanalo išorinių ribų.

Sklypo šiaurinėje pusėje lygiagrečiai gatvei nutiesta d500 vandentiekio linija. Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus dešimtojo skirsnio 42 straipsnio 3 p. jai nustatoma apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 5 metrus į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė ir vanduo virš šios juostos. Kadangi statybos zoną norima išplėsti ir ant esamos vandentiekio linijos bei jos apsaugos zonos, techninio projekto rengimo metu turi būti gautos projektavimo sąlygos iš UAB „Dzūkijos vandenys“, nustatyta tvarka parengtas ir suderintas tinklo perkėlimo projektas bei vandentiekio linija perkelta už statybos zonos ribų. Preliminari vandentiekio linijos perkėlimo vieta parodyta sprendinių brėžinyje. Vieta parinkta taip, kad perkeltos vandentiekio linijos apsaugos zona už sklypo ribų neišeitų, tačiau sprendiniai turi būti tikslinami techninio projekto rengimo metu.

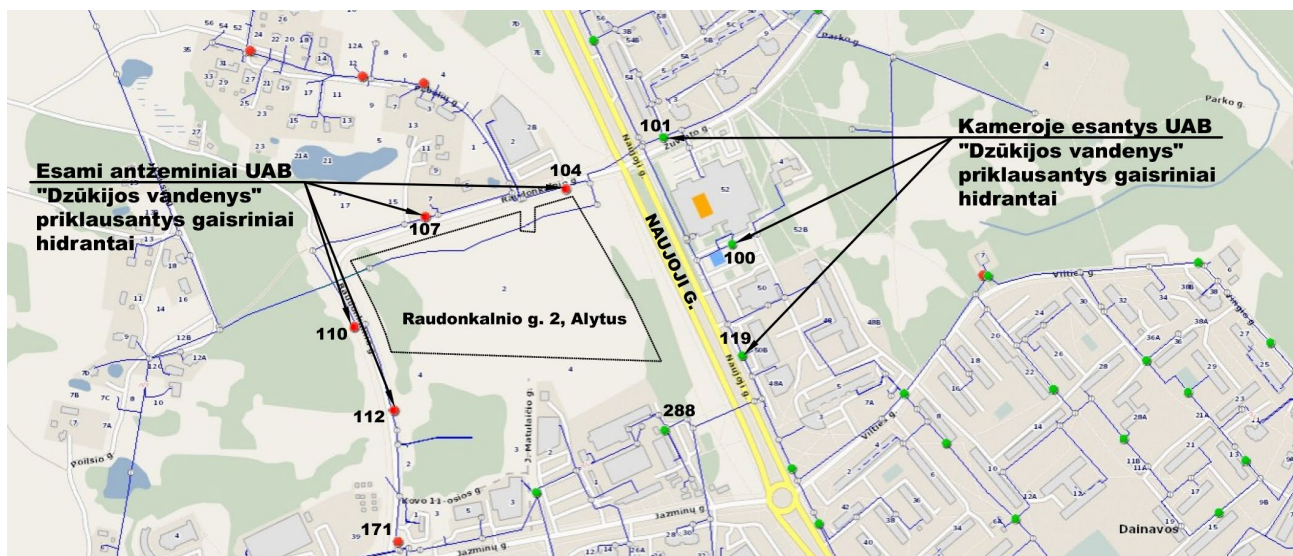
Alytaus miesto bendrajame plane numatyta pagrindinė pėsčiųjų ir / ar dviračių takų trasa (jungtis) sklypo pietinėje pusėje, jungianti rytų pusėje esančią Naująją gatvę su vakarinėje pusėje esančia Raudonkalnio atkarpa, užtikrinama, nes sklypo pietinėje pusėje numatoma įrengti gatvę su šaligatviais ir/ar dviračių takais kaip tai buvo numatyta patvirtinto detaliojo plano sprendiniuose. Tuo tikslu statybos zona šioje pusėje nuo sklypo ribos atitraukiama 17 m. Kadangi įvažiavimas iš Naujosios gatvės tiek pagal Alytaus miesto bendrąjį planą, tiek pagal patvirtintą detalųjį planą numatomas per Geležinkelio Sankt Peterburgas-Varšuva atšakos Varėna-Alytus statinių komplekso (42753) geležinkelio bėgius su pylimais, techninio projekto rengimo metu turi būti gautos projektavimo sąlygos iš Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos, parengtas ir su kpd suderintas techninis projektas.

Gaisrų plitimas į gretimus pastatus ribojamas išlaikant priešgaisrinius atstumus tarp pastatų. Šiuo metu artimiausi pastatai yra sklypuose J.Matulaičio g. 2 ir Kovo 11-osios g. 2, nuo planuojamo sklypo nutolę ~50 m, o artimiausi gyvenamieji namai yra šiaurinėje pusėje – kitoje Raudonkalnio gatvės pusėje (Raudonkalnio g. 5 ir 7), nuo planuojamo sklypo nutolę ne mažiau nei 40 m. Statant pastatus sklype turi būti išlaikyti priešgaisriniai atstumai iki gretimuose sklypuose esančių pastatų arba pritaikytos kompensacinės priemonės, kaip tai numatyta Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose.

Prie sklypo privažiuojama šiaurės ir vakarų pusėse esančia Raudonkalnio gatve, su kuria sklypas ribojasi tiesiogiai. Patvirtintu detalioju planu patekimui į sklypą suplanuotos 4 įvažos: dvi iš šiaurinėje pusėje esančios Raudonkalnio gatvės, viena – iš rytų pusėje esančios Naujosios gatvės ir dar viena iš pietinėje pusėje esančios valstybinės žemės – J.Matulaičio gatvės tęsinio. Vidinių sklypo pravažiavimų tinklas sprendžiamas ir detalizuojamas techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais prie visų pastatų turi būti numatyti privažiavimai ir/ ar apvažiavimai priešgaisrinei technikai.

Artimiausi įregistruoti antžeminiai gaisriniai hidrantai yra šiaurės ir vakarų pusėse esančioje Raudonkalnio gatvėje, prie planuojamo sklypo Raudonkalnio g. 2 ribos. Kitoje Naujosios gatvės pusėje įrengti kameroje esantys gaisriniai hidrantai. Visi aplinkui planuojamą sklypą esantys gaisriniai hidrantai priklauso UAB „Dzūkijos vandenys“:

20260408-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	4	5	0



Sprendinių pasekmių vertinimas

Planuojamas sklypas nepatenka į saugomas gamtos ar kultūros paveldo teritorijas, tačiau už planuojamo sklypo ribų, lygiagrečiai Naujajai gatvei praeina Geležinkelio Sankt Peterburgas-Varšuva atšakos Varėna-Alytus statinių komplekso (42753) geležinkelio bėgiai su pylimais ir Alytaus geležinkelio viadukas III (42046). Į planuojamo sklypo ribas saugomo komplekso teritorija ar jos apsaugos zonos nepatenka, tačiau projektuojant įvažą iš Naujosios gatvės pagal patvirtinto detaliojo plano sprendinius, turi būti gautos projektavimo sąlygos iš Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos, parengtas ir su kpd suderintas techninis projektas.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamų socialinių, ekonominių pasekmių ar žalingo poveikio aplinkai neturės, nepablogins greitimų žemės sklypų naudojimo sąlygų, nepažeis trečiųjų asmenų interesų.

Rengiamo detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštarauja galiojantiems atitinkamo ar aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams.

Statinio projekto vadovė Kristina Burdulytė
Kvalifikacijos atestato Nr. A2072

20260408-DPK-AR	Lapas	Lapų	Laida
	5	5	0