

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRI DUOMENYS

1.1. Iniciatorius (užsakovas): **Karolina Adžgauskienė**;

1.2. Rengėjas: R.Apalainio individuali įmonė, įm.k. 252083330, V.Krėvės g.3-21, Druskininkai;

1.3. Projekto vadovas: Ramūnas Apalainis, kvalifikacijos atestato Nr. TPV0077;

1.4. Planuojama teritorija: žemės sklypas kadastro Nr.3340/0005:354 Nemunaitis k.v.; unikalus Nr. 4400-1535-8711, adresu: Alytaus raj. sav., Alovės sen., Poteronių k., Paupio g.6. Planuojamos teritorijos plotas - 0,0855 ha;

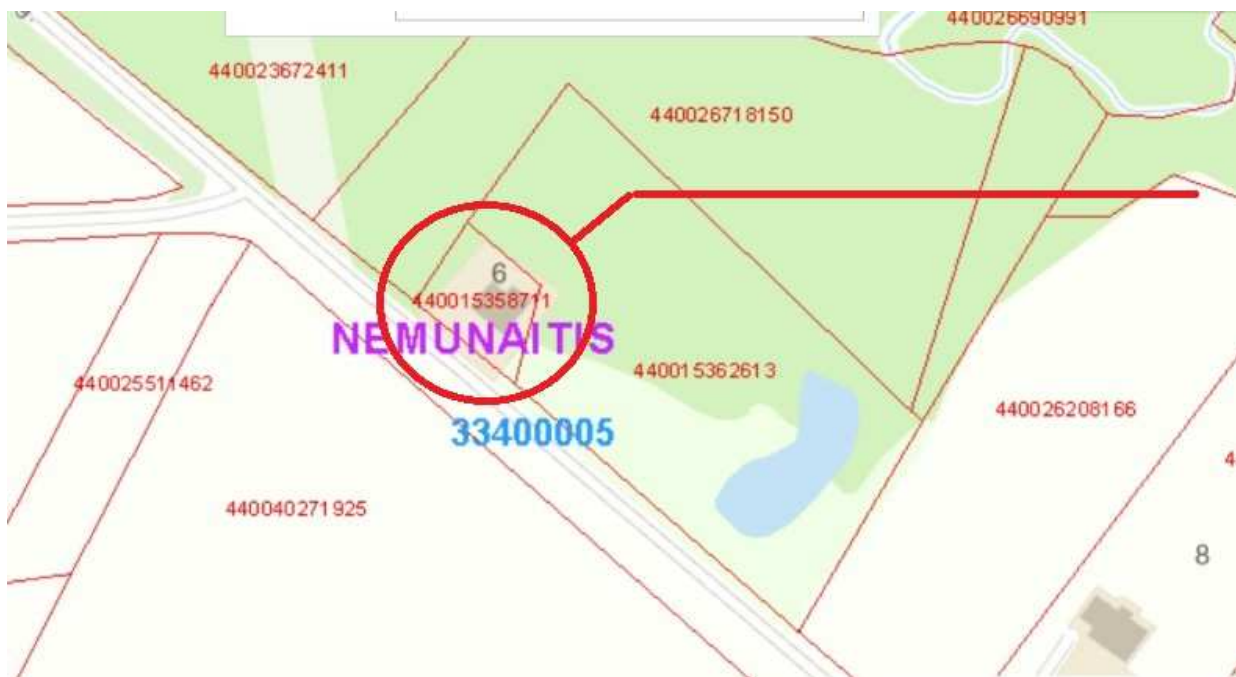
1.5. Projekto užduotys: Vadovaujantis TPI 28 str. 9 d. bei kompleksiniu teritorijų planavimo dokumentu rengimo taisykliu 318.3 punkto Nuostatomis, Alytaus raj. savivaldybės tarybos 2010 m. birželio 03 d. sprendimas Nr. K-211 dėl „ privačios nuosavybės teise valdomo 0,0855 ha žemės ūkio paskirties sklypo (3340/0005:354), esančio Poteronių k., Alovės sen., Alytaus raj.sav., detalusis planas” tvirtinimo (TPDR Nr. T00097512) su tikslu patikslinti užstatymo zoną ir ribą. Detaliojo plano viešinimas vykdomas supaprastinta tvarka.

Visi kiti galiojančiame detaliojame plane nustatyti pirminiai reglamentai nekeičiami.

1.6. Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka, žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro bei statytojo pateikti duomenys.

II. PLANUOJAMOS TERITORIJOS SKLYPŲ ESAMOS PADĖTIES APIBŪDINIMAS

2.1. Žemės sklypo bendri duomenys



Fragmentas iš WWW.regia.lt

R. APALAINIO INDIVIDUALI ĮMONĖ					Kompleksinis teritorijų planavimo dokumentas:		
 V.Krėvės g. 3-21, Druskininkai El. paštas: apalaira@gmail.com Tel. +37061410191					„ PRIVAČIOS NUOSAVYBĖS TEISE VALDOMO 0,0855 HA ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES SKLYPO (3340/0005:354), ESANČIO POTERONIŲ K., ALOVĖS SEN., ALYTAUS RAJ.SAV., DETALUSIS PLANAS” KOREGAVIMAS.		
atestatas	pareigos	v. pavardė	parašas	data	Objektas: ŽEMĖS SKLYPAS ALYTAUS RAJ. SAV., ALOVĖS SEN., POTERONIŲ K., PAUPIO G.6.		
TPV0077	PV	R. APALAINIS		2026.08			
Etapas	Planavimo organizatorius: ALYTAUS RAJ. SAV. ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS				AIŠKINAMASIS RAŠTAS		
DP	Planavimo iniciatorius: Karolina Adžgauskienė				Objekto indeksas: DPL-2026-08/05		Laida 0
							Lapų 1 5



Žemės sklypų vieta (kadastro Nr.3340/0005:354 Nemunaičio k.v.; unikalus Nr. 4400-1535-8711, adresu: Alytaus raj. sav., Alovės sen., Poteronių k., Paupio g.6. Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis– kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos; Detaliuoju planu buvo pakeista žemės naudojimo paskirtis, nustatant žemės naudojimo būdus bei pobūdžius ir reglamentus.

2.2. Alytaus raj. savivaldybės bendrojo plano sprendinių analizė

Alytaus raj. savivaldybės bendrajame plane nagrinėjama teritorija pažymėta kaip Žemės ūkio teritorijų zona.

IŠTRAUKA IŠ ALYTAUS RAJ. SAVIVALDYBĖS BENDROJO PLANO KEITIMO SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO PAGRINDINIO BRĖŽINIO



III. PROJEKTO SPRENDINIAI

Šiais detaliojo plano koregavimo sprendiniais, koreguojamas „[redacted] privačios nuosavybės teise valdomo 0,0855 ha žemės ūkio paskirties sklypo (3340/0005:354), esančio Poteronių k., Alovės sen., Alytaus raj.sav., detalusis planas“, atliekamas užstatymo zonos koregavimas, supaprastinta tvarka. Išduotas statybą leidžiantis dokumentas statyti šiame sklype gyvenamąjį namą (2011 m. vasario 9 d. Nr. LNS-13-110209-00018), pagal kurį pradėtos statybos, įrengti pamatai. Pamatai parodyti topografinėje nuotraukoje ir pagrindiniame detaliojo plano brėžinyje. Statybos zona koreguojama atsižvelgiant į pagal išduotą statybos leidimą įrengtus pamatus.

3.1 Planuojamos teritorijos tvarkymo režimas nesikeičia:

Numatomas teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GK) **Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis** – kita (KT); **Žemės sklypo naudojimo būdas**: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1); **Žemės sklypo plotas(kv.m.)**: 855 kv.m.; **Leistinas žemės sklypų užstatymo tankumas**: 30 %; **Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas**: 50%. Privalomųjų želdynų plotas - 25%.

Sklype taikomos šios Specialiosios žemės naudojimo salys:

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis).

Detaliojo plano sprendinių koregavimas nepažeidžia/nesuvaržo teisės aktų garantuojamų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų labiau, negu iki tokių korekčių. Rengiant detaliojo plano sprendinių koregavimą, statybinės zonos riba sklype koreguojama išlaikant normatyvinius 3 metrų atstumus nuo sklypo vakarinės ir šiaurinės ribos.

Pietinėje pusėje statybos zonos riba sutampa su kelio apsaugos zonos riba. Rytinėje pusėje statybos zonos riba numatyta 0,5 m atstumu nuo sklypo ribos. Kaimyninio sklypo (unikalus Nr. 4400-1536-2613), ties kurio riba neišlaikomas normatyvinis 3 metrų atstumas, savininkas ir naudotojas yra tas pats fizinis asmuo, todėl atskiras raštiškas sutikimas nėra šomas.

3.2. Gaisrinės saugos sprendiniai

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-955/1-312 „Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo“ keliama gaisrinės saugos reikalavimais, planuojamoje teritorijoje numatoma:

- *Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp statinių ir leidžiamosios statinių statybos zonos.*

Koreguojama statybos riba ir zona, neįtakojama priešgaisrinių atstumų nuo šalia planuojamo žemės sklypo esamų ar būsimų pastatų ir statinių bei leidžiamosios statomų statinių zonos, kadangi šalia yra miškų paskirties žemė, kurioje negalima pastatų statyba. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų (šis plotas gali būti sumažintas, jei gautas kaimyniniuose žemės sklypuose esančių pastatų savininkų rašytinį sutikimą sujungti projektuojamą pastatą ir kaimynui (kaimynams) priklausančią (priklausančius) pastatą (pastatus) į vieną gaisrinį skyrių, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Neužstatytas žemės plotas tarp pastatų skaičiuojamas nuo pastato iki gretimo pastato norminiu atstumu nutolusių tolimiausių vietų (toliau – neužstatytas žemės plotas).

- *Kelių gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas.*

Paliekami galioti koreguojamo detaliojo plano sprendiniai

- *Vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas.*

Paliekami galioti koreguojamo detaliojo plano sprendiniai

- *Teritorijų, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją, išdėstymas.*

Paliekami galioti koreguojamo detaliojo plano sprendiniai

Rengiant pastatų ir kitų statinių techninius projektus, pastatų ugniaatsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai turi būti projektuojami vadovaujantis galiojančių gaisro saugos „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ (PAGD prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymas Nr. 1-338); „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės“ (PAGD prie Vidaus reikalų ministerijos 2007 m. vasario 22 d. įsakymas Nr. 1-66) ir kitų norminių dokumentų reikalavimų.

Kiti priešgaisriniai sprendiniai bus sprendžiami techninio projekto rengimo metu.

3.3. Teritorijos inžinerinė infrastruktūra:

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.

Elektroninių ryšių tinklai: tikslinama techninio darbo projekto metu.

Statyti naujus, rekonstruoti esamus statinius, inžinerinių statinių(tinklų) apsaugos zonoje galima tik gavus inžinerinių tinklų (statinių) savininkų ar valdytoju sutikimus(iškėlimo ar apsaugos sąlygas) ir laikytis SŽNS reikalavimų.

3.4. Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma vykdyti veikla, kuri patenka į ūkinės veiklos rūšis, kurioms numatomos sanitarinės apsaugos zonos, tačiau nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai.

Planuojamoje teritorijoje taršą skleidžiančių objektų nenumatoma. Šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą įtaką sveikatai, nėra.

Nežymus transporto srautų padidėjimas ar ūkinės veiklos skleidžiamas triukšmas planuojamoje ir gretimai esančioje gyvenamojoje aplinkoje nustatytų triukšmo ribinių dydžių neviršys. Oro teršalų koncentracija neviršys nustatytų aplinkos oro užterštumo normų.

Vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu planuojama veikla - nėra tarši, SAZ nenustatoma. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

3.5. Želdiniai:

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymu, pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimą Nr. 206 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ su vėlesniais pakeitimais ir papildymais, priedo „Saugotinių medžių ir krūmų kriterijai“ reglamentavimą: (augimo vieta kurorte, 1.1 valstybinėje ir savivaldybių žemėje) – 12 cm ir didesnio skersmens ažuolai, uosiai, klevai, skroblai, skirpstai, guobos, bukai, vinkšnos, pušys, eglės, maumedžiai, pocūgės, kėniai, beržai, juodalksniai, liepos, gluosniai, šermukšniai, riešutmedžiai, kaštonai, miškinės obelys, miškinės kriaušės, planuojamame žemės sklype, želdinių (medžiai ir krūmai), augančių ne miškų ūkio paskirties žemėje, atitinkančių šias nuostatas, yra daug. Želdynai, kurie atitinka aukščiau išvardintus kriterijus, pažymėti topografiniame plane.

Želdynų norma (plotas) procentas nuo viso žemės sklypo ploto:

– Gyvenamosios paskirties teritorijos:

Paliekami galioti koreguojamo detaliojo plano sprendiniai

Apželdinimo sprendinius spręsti techninio darbo projekto metu.

3.6. Susisiekimo infrastruktūra:

Susisiekimo komunikacijų sprendiniai nekeičiami.

3.7 Trečiųjų asmenų interesų apsauga:

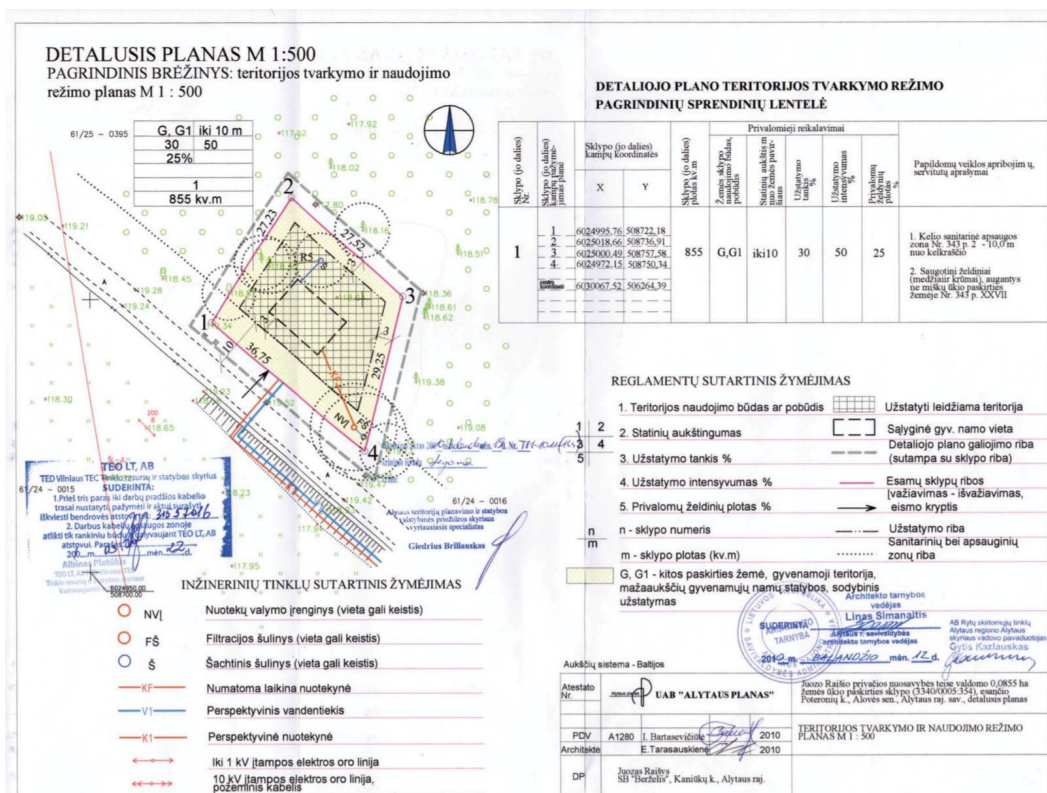
Detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų pagrįstų interesų, jų gyvenimo sąlygų ir kitos veiklos nevaržo. Detaliojo plano sprendiniuose esamos ir numatytos ūkinės veiklos sukelti veiksniai – transporto srautų, triukšmo ir oro taršos padidėjimas neviršys teisės aktuose įvertintų ribinių normų.

Teritorijų planavimo dokumento rengimą reglamentuoja:

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas;
- Lietuvos Respublikos žemės įstatymas;
- Lietuvos Respublikos statybos įstatymas;
- Lietuvos Respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymas;
- Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas;
- Lietuvos Respublikos energetikos įstatymas;
- Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas;
- Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymas;
- Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas;
- Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos įstatymas;
- Lietuvos Respublikos žemės gelmių įstatymas;
- Lietuvos Respublikos atliekų tvarkymo įstatymas;
- Lietuvos Respublikos želdynų įstatymas;
- Lietuvos Respublikos kelių įstatymas;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013 m. gruodžio 18 d. nutarimu Nr. 1267 „Dėl visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“;

- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 14 d. įsakymu Nr. D1-830/D1-920 „Dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“;
 - Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir PAGD prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-955/1-312 „Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo“;
 - Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-999 „Dėl teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“;
 - Teritorijų planavimo normos, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“;
 - Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 „Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“;
 - Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacija, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-1009 „Dėl teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacijos patvirtinimo“;
 - Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“;
 - STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“;
 - STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“
 - STR 2.02.08:2012 „Automobilių saugyklų projektavimas“;
 - STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimai.
- Nustojus galioti rengimo metu galiojantiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Koreguojamas TPD (Reg. Nr. T00097512):



PV R. Apalainis