

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDRIEJI DUOMENYS

Teritorijų planavimo dokumento (TPD) pavadinimas:

M. G. privačios nuosavybės teise valdomų 8623 kv. m. (kadastrinis Nr. 3373/0005:309) ir 827 kv. m. (kadastrinis Nr. 3373/0005:306) ploto žemės ūkio paskirties žemės sklypų, esančių Alytaus k., Alovės sen., Alytaus r. detaliojo plano (TPDR Nr. T00085501) koregavimas.

Planavimo pagrindas – Alytaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-02-27 įsakymas Nr.D1-246 „Dėl teritorijų planavimo dokumento rengimo organizavimo ir planavimo darbų programos tvirtinimo“, 2025-03-26 „Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis“ Nr.SUT-332, planavimo sąlygos.

Detaliojo planavimo tikslai – perplanuoti sklypą (padalinti į du ar daugiau sklypų) suformuojant optimalią urbanistinę struktūrą, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus nekeičiant sklypų pagrindinės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo, nustatyti servitutus pagal poreikį, nustatyti pastatų ir inžinerinių statinių aukštų skaičių, aukštingumą ir kita, vadovaujantis Alytaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimu, patvirtintu 2019-10-24 sprendimu Nr.K-191.

Detaliojo plano organizatorius – Alytaus rajono savivaldybės administracijos direktorius.

Detaliojo plano iniciatorius – fizinis asmuo M.G.

Detaliojo plano rengėja – UAB „Aplinka ir ekologija“, dir. Saulius Urbelis, PV. Aurelija Povilaitienė, atestato Nr. A1949.

SPAV – strateginis pasekmių aplinkai vertinimas neatliekamas.

Planavimo procedūros – koncepcija nerengiama, urbanistinė idėja nerengiama, atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai parengti neorganizuojamas, viešinimo procedūros rengiamos bendrąja tvarka.

ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

Patvirtinti teritorijų planavimo dokumentai:

Alytaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimas, patvirtintas 2019-10-24 sprendimu Nr. K-191 (TPD reg. Nr.T00083993).

Planuojama teritorija patenka į gyvenamąją zoną/mažo užstatymo intensyvumo zoną U_GG_M_F, kurioje vyrauja kitos paskirties žemė ir galima miškų, konservacinės paskirties ir vandens ūkio paskirties žemė. Ištrauka:

KVAL. PATV. DOK. NR.	UAB „Aplinka ir ekologija“ Maironio g. 48-5, Kaunas el.p.: s.urbelis@gmail.com tel.: +370 615 56244			PROJEKTO PAVADINIMAS Žemės sklypo Šilo g. 20, Alytaus k., Alovės sen., Alytaus raj., DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS		
	Dir.	S.Urbelis		DOKUMENTO PAVADINIMAS		
A 1949	PV	A.Povilaitienė		AIŠKINAMASIS RAŠTAS		
LT	ORGANIZATORIUS Alytaus rajono savivaldybės administracijos direktorius			DOKUMENTO ŽYMUO 2025-08-MG-DPK-AR	LAPAS	LAPŲ
	INICIATORIUS: fizinis asmuo M.G.				1	8



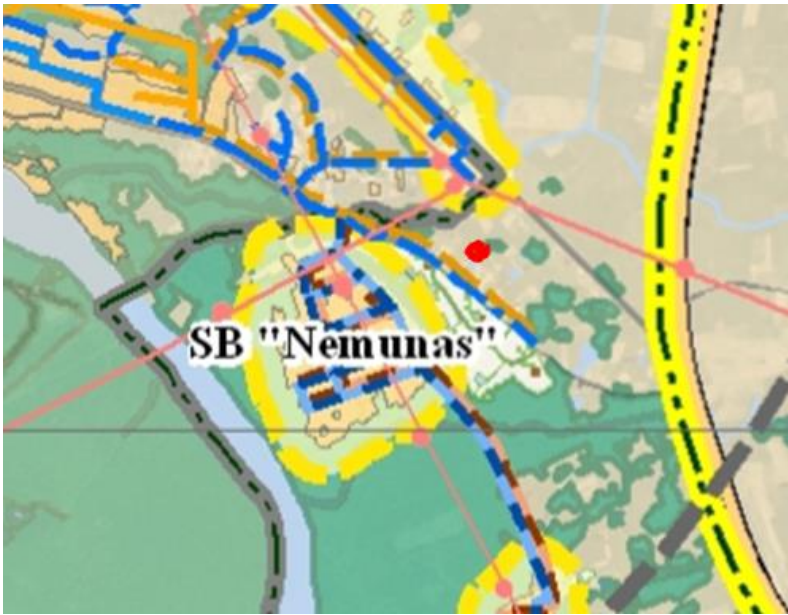
2.2.1 lentelė. Teritorijos funkcinės zonos ir jų turinys

Funkcinės zonos reikšmė	Funkcinės zonos tipas	Funkcinis prioritetas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Įgyvendinimo prioritetas
URBANIZUOTOS IR NUMATOMOS URBANIZUOTI TERITORIJOS				
Gyvenamoji zona/ Intensyviai užstatoma zona	U_GG_I_F	Ui; Ue; Ri	KT; galimos M, C, H	1
Gyvenamoji zona/ Vidutinės intensyvumo užstatymo zona	U_GG_V_F	Ui; Ue; Ri	KT; galimos M, C, H	1
Gyvenamoji zona/ Mažo užstatymo intensyvumo zona	U_GG_M_F	Ui; Ue; Ri	KT; galimos M, C, H	1
Gyvenamoji zona/ Ekstensyvaus užstatymo intensyvumo zona	U_GG_E_F	Ue; Re	KT; galimos M, C, H	2

Specialieji planai

„Dėl Alytaus rajono savivaldybės šilumos ūkio specialiojo plano tvirtinimo“ (patvirtintas 2002-02-28, TPD reg. Nr.T00090803).

„Alytaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas“ (registruotas 2023-06-08, TPD reg.Nr.T00089413):



Alytaus rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema (registruotas 2020-03-18, TPD reg.Nr. T00084523):



Detalieji planai

Planuojama teritorija nesiriboja su sklypais, kuriems būtų rengiami detalieji planai, todėl artimiausių patvirtintų detaliųjų planų sprendiniai įtakos planuojamai teritorijai neturi.

Žemės valdos projektai

Planuojama teritorija nesiriboja su jokių rengiamu ar patvirtintu teritorijų planavimo projektu.

Saugomos teritorijos

Planuojama teritorija į saugomas teritorijas ar jų buferines zonas nepatenka.

Planuojama teritorija į gamtos paminklų, kultūros paveldo objektų teritorijas ir apsaugos zonas bei pozonius nepatenka.

Planuojama teritorija į Natura 2000 buveinių apsaugai svarbias teritorijas (BAST) ir paukščių apsaugai svarbias teritorijas (PAST) nepatenka.

Planuojama teritorija į gamtinio karkaso teritoriją nepatenka.

PLANUOJAMA TERITORIJA

Detaliojo plano koregavimu planuojamas žemės sklypas yra Šilo g. 20, Alytaus k., Alovės sen., Alytaus raj. (kadastro nr. 3373/0005:445).

Įregistruotieji duomenys apie sklypą:

Šilo g. 20, Alytaus k., Alovės sen., Alytaus raj. (kadastro nr. 3373/0005:445), plotas 0,3651 ha, esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis -- kita, žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos – elektros tinklų apsaugos zonos; melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos. Servitutai: S (plotas 74 kv.m.) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas, tarnaujantis daiktas,

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	3	8	DPk

kodas 222.

Patvirtintu detaliojo planavimo dokumentu nustatyti teritorijos apribojimai:

Teritorijai nėra nustatytų apribojimų iš aplinkinėse teritorijose rengtų ir patvirtintų detaliojo planavimo dokumentų.

GRETIMOS TERITORIJOS

Planuojama teritorija ribojasi:

- šiaurėje su įregistruotu žemės sklypu Druskininkų g. 108C, Alytaus k., Alovės sen., Alytaus raj.
- rytuose su įregistruotu žemės sklypu Druskininkų g. 126, Alytaus k., Alovės sen., Alytaus raj.
- pietuose su įregistruotu žemės sklypu Šilo g.18, Alytaus k., Alovės sen., Alytaus raj;
- vakaruose su pravažiuoju ir sklypu kad.nr. 3373/0005:446.

KITI DUOMENYS

Saugotini želdiniai – sklype saugotinių želdinių nėra.

Teritorijos užstatymas - planuojamoje teritorijoje statinių yra (gyvenamasis namas su priklausiniais).

Inžinerinė infrastruktūra – planuojamoje teritorijoje ir greta jos yra rengti centralizuoti elektros, vandens tiekimo, buitinių nuotekų, elektroninių ryšių tinklai.

Transportas – į planuojamą sklypą patenkama iš privažiavimo, besijungiančio su Pienių gatve.

Išorės gaisrų gesinimui: minimalus atstumas tarp statinių ir statinių, esančių gretimuose sklypuose, išlaikytas (ne mažiau 6,0 m, priimant I atsparumo ugniai laipsnį, pagal AM ir PAGD prie VRM patvirtintas „Gaisrinės saugos normas teritorijų planavimo dokumentams rengti“, 2013-12-31, Nr. D1-995/1-312). Išorės gaisrų gesinimui numatoma naudoti esamus paviršinio vandens telkinius, kurių aplink planuojamą teritoriją ir joje yra. Esant poreikiui gaisro gesinimui ir gelbėjimo darbams atlikti, gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliai gali privažiuoti iki planuojamos teritorijos ir laisvai manevruoti esamomis gatvėmis ir privažiuoju.

PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI

Planuojami sklypai:

Žemės skl. (jo dalies) Nr.	Žemės sklypo (jo dalies) plotas, kv.m	Teritorijos naudojimo tipas	Pagr. žemės naudojimo pask.	Žemės sklypo naudojimo būdas
1	3111	GG – gyvenamoji teritorija	Kita (KT)	G1 – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
2	540	GG – gyvenamoji teritorija	Kita (KT)	G1 – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Pastaba: Koregavimo metu sklypų plotus būtina tikslinti kadastrinių matavimų metu.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	4	8	DPk

Statybos reglamentai: detaliuoju planu žemės sklypuose nustatomi statybos reglamentai:

Žemės sklypų statybos reglamentai							
Žemės sklypo (jo dalies) Nr.	Pastatų aukštis, m	Aukštų skaičius	Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas	Priklausomųjų želdinių teritorijos dalys, %	Užstatymo tipas	Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017 punktus)
1	Iki 8,5	1-3	20	Iki 0,4	25	sodybinis užstatymas	6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai
2	Iki 8,5	1-3	37	0,4	25	sodybinis užstatymas	6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai

Teritorijos, kuriose taikomos ir patikslinamos/nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (SŽNS)

Detaliojo plano koregavimo metu patikslinama/nustatoma, jog sklypuose yra teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, 2019-06-06, Nr. XIII-2166):

1. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos.
2. Elektros tinklų apsaugos zonos.
3. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos.
4. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos.
5. Aerodromų apsaugos zonos (Alytaus aerodromas, zona „D“).

PASTABOS:

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, turi būti registruojamos nekilnojamojo turto registre Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nustatyta tvarka.

Žemės servitutai

Sklype Nr.1 : servitutas S1 (35 kv.m iš 74 kv.m) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas, tarnaujantis daiktas AB „ESO“ (kodas 222). Servitutas S3 (322 kv.m.) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas, tarnaujantis daiktas sklypui Nr.2 (kodas 222) ir kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo darbams atlikti ir automobiliams privažiuoti prie paviršinio vandens telkinio, tarnaujantis daiktas priešgaisrinei gelbėjimo tarnybai (kodas 215).

Sklype Nr.2 : servitutas S2 (39 kv.m iš 74 kv.m) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas, tarnaujantis daiktas AB „ESO“ (kodas 222). Servitutas S3 (322 kv.m.) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas, viešpataujantis daiktas sklype Nr.1 (kodas 218) ir kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo darbams atlikti ir automobiliams privažiuoti prie paviršinio vandens telkinio, viešpataujantis daiktas sklype nr.1 (kodas 115).

Numatoma/esama veikla sklypuose:

Sklypuose planuojama vienbučių gyvenamųjų pastatų statyba. Statinių paskirtys: 6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai - skirti gyventi vienai šeimai (pagal STR 1.01.03:2017).

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	5	8	DPk

Nustatomos priklausomųjų želdynų sklypų dalys: bent 25%, kurios neužstatomos. Apželdinimas sklypuose galimas tik alergijos nesukelianti ir toksinio poveikio sveikatai neturinti augalija (draudžiama sodinti nuodinguosius augalus).

Asmenų gyvenamosios aplinkos sauga

Saugi asmenų gyvenamoji aplinka užtikrinama šiomis priemonėmis (LR visuomenės sveikatos priežiūros įstatymo 21 str.):

- a) jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės, triukšmo, vibracijos, kitų kenksmingų fizikinių veiksnių ribojimas -- suplanuotoje teritorijoje jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės šaltiniai, kenksmingi fizikiniai veiksniai, (t. t. gamybinė veikla) --nenumatomi;
- b) pakankamas tinkamo geriamojo vandens kiekis -- geriamas vanduo tiekiamas iš centralizuotų miesto vandentiekio tinklų;
- c) sveikatai kenksmingų atliekų likvidavimas -- kenksmingų atliekų susidarymas nenumatomas, buitinės atliekos išvežtinios pagal sutartį su atliekas utilizuojančia įmone, buitinės nuotekos nuvedamos į centralizuotus buitinių nuotekų tinklus, lietaus nuotekos nuvedamos į centralizuotus lietaus nuotekų tinklus;
- d) teritorijos apželdinimas alergijos nesukelianti ir toksinio poveikio sveikatai neturinti augalija -- suplanuotoje gyvenamojoje teritorijoje draudžiama sodinti nuodinguosius augalus;
- e) tinkamų higienos sąlygų ir režimo gyvenamojoje teritorijoje bei pastatuose sudarymas -- priemonė įgyvendintina rengiant pastatų techninius (darbo) projektus.
- f) natūralus ir dirbtinis patalpų ir teritorijų apšvietimas -- priemonė įgyvendintina rengiant pastatų techninius (darbo) projektus;
- g) patalpų tinkamas mikroklimatas ir grynas oras -- priemonė įgyvendintina rengiant pastatų techninius (darbo) projektus.

Inžinerinė infrastruktūra

Inžineriniai tinklai planuojamoje teritorijoje yra išvystyti/esami ir prijungti prie centralizuotų inžinerinių tinklų arba nutiesti greta planuojamos teritorijos: Elektros, elektroninių ryšių, vandens tiekimo, buitinių nuotekų tinklai; dujotiekio – numatoma jungti prie centralizuotų tinklų, lietaus – numatoma surinkti ir išleisti į planuojamoje teritorijoje esantį paviršinio vandens telkinį (žiūr. „Aprūpinimo inžineriniais tinklais schema. SŽNS“).

Inžinerinių tinklų apsaugos zonose draudžiama vykdyti veiklą, nurodytą specialiuųjų Žemės naudojimo sąlygų įstatyme, ministerijų patvirtintose tinklų apsaugos, įrengimo, eksploatavimo taisyklėse be raštiško tinklų savininko ar valdytojo sutikimo. Numatant statyti pastatus inžinerinių tinklų apsaugos zonose, statyti galima tik suderinus su tinklus eksploatuojančia organizacija tinklų rekonstravimo ar iškėlimo (perkėlimo) projektą.

Projektuoti, tiesti naujus, rekonstruoti esamus inžinerinius tinklus galima tik gavus inžinerinius tinklus (komunikacijas) eksploatuojančių organizacijų sutikimus raštu. Inžinerinius tinklus (inž. tinklų įvadus) galima tiesti tik pagal tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas technines prisijungimo sąlygas, parengus ir suderinus inžinerinių tinklų techninius darbo projektus, nustatyta tvarka gavus leidimą statyti.

Įrengus naujus inžinerinius tinklus, Specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nustatyta tvarka, turi būti

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	6	8	DPk

įregistruotos naujai paklotų inžinerinių tinklų apsaugos zonos.

Esant reikalui (esamų ar naujai klojamų nemagistralinių inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose), žemės servitutai nustatomi notaro tvirtinamu sandoriu tarp žemės savininko ir tinklus tiesiančių bei eksploatuojančių organizacijų. Šie servitutai administraciniu aktu nenustatomi.

Oro, vandens ir dirvožemio tarša – planuojamoje teritorijoje nenustatyta ir nauja tarša nenumatoma.

Transportas – į planuojamą teritoriją patenkama iš privažiavimo, besijungiančio su Pienių gatve (žiūr. Brėžinį "Transporto schema").

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai numatomi tik sklypo Šilo g. 20, Alytaus k., Alovės sen., Alytaus raj., ribose.

Automobilių laikymo vietos

Automobilių laikymo vietas numatoma talpinti ant žemės paviršiaus sklypų ribose. Planuojamam vieno buto gyvenamajam pastatui, sklype numatyta 2 vnt. automobilių.

Rengiant pastatų statybos techninius (darbo) projektus, automobilių laikymo vietų skaičių nustatyti pagal normų reikalavimus (STR 2.06.04:2014, 30 lent.).

Automobilių vietų skaičių nustatyti rengiant pastatų techninius (darbo) projektus, priklausomai nuo projektuojamų pastatų ploto.

Gaisrinės saugos reikalavimai

Išorės gaisrų gesinimui numatoma naudoti esamus paviršinio vandens telkinius, kurių aplink planuojamą teritoriją ir joje yra.

Esant poreikiui gaisro gesinimui ir gelbėjimo darbams atlikti, gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliai gali privažiuoti iki planuojamos teritorijos ir laisvai manevruoti esamomis gatvėmis ir privažiuoju. Sklype Nr.1 numatomas kelio servitutas S3 su apsisukimo aikšte 12x12 m prie esamo tvenkinio gaisro atveju vandens paėmimui ir darbams sklypuose Nr.1 ir Nr. 2 atlikti.

Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas: minimalus atstumas tarp esamų bei numatomų statyti statinių ir statinių, esančių gretimuose sklypuose, yra bent 6,0 m, priimant I atsparumo ugniai laipsnį (konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos bus įgyvendinami rengiant statinių techninį projektą) (AM ir PAGD prie VRM patv. Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, 2013-12-31, Nr. D1-995/1-312).

IŠVADOS

Galimo teritorijos vystymo prognozės. Numatytas detaliojo planavimo tikslas ir numatoma veikla sklype neigiamos įtakos gretimam užstatymui neturės.

Neigiamos teritorijos vystymo prognozės nenumatomos. Gretimas užstatymas neigiamos įtakos numatomam planuojamos teritorijos naudojimui neturi.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	7	8	DPk

DETALIOJO PLANO GRAFINĖ DALIS:

1. Pagrindinis brėžinys M 1:500;
2. Aprūpinimo inžineriniais tinklais schema, SŽNS M 1:500;
3. Transporto schema M 1:500

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapas	Lapų	Etapas
	8	8	DPk