

DETALIOJO PLANO AIŠKINAMASIS RAŠTAS.

BENDRIEJI DUOMENYS

TPD Nr. TPDR informacinėje sistemoje K-VT-11-25-1237.

Rengiamo teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:

„B. B. žemės sklypų Kaniūkų k. padalijimo ir trijų sklypų tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimo sodybiniam užstatymui detaliojo plano (TPD reg. Nr. T00005458) koregavimas“;

Planavimo pagrindas:

2025 m. spalio 09 d. Alytaus r. savivaldybės merės potvarkis Nr. K2-480 „Dėl detaliojo plano koregavimo ir planavimo tikslų nustatymo“;

Nagrinėjama (numatomų sprendinių įtaką patirianti) teritorija: nagrinėjamas kvartalas apribotas pietų pusėje krašto keliu 128 – Vilniaus gatve, vakarų pusėje - vietinės reikšmės keliu (Centrinė gatvė), rytų pusėje - vietinės reikšmės keliu (Saulėgrąžų gatvė), šiaurės pusėje - sodų bendrijos „Berželis“ teritorija, (pagal darbų programoje pridedamą schemą);

Planuojama teritorija:

Žemės sklypai Centrinė g. 2 (kadastr. Nr. 3373/0001:110), Centrinė g. 4 (kadastr. Nr. 3373/0001:109), Centrinė g. 6 (kadastr. Nr. 3373/0001:108), Centrinė g. 8 (kadastr. Nr. 3373/0001:107), Kaniūkų k., Alovės sen., Alytaus r. sav. Planuojamos teritorijos bendras plotas 1,1545 ha ;

Planavimo tikslai ir uždaviniai:

Planavimo tikslai yra sudaryti sąlygas privačioms investicijoms, kuriančioms socialinę ir ekonominę gerovę, tinkamos kokybės gyvenimo sąlygas, skatinančioms alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, didinančioms energijos vartojimo efektyvumą. Sujungti žemės sklypus, esančius Centrinė g. 2 (kadastr. Nr. 3373/0001:110), Centrinė g. 4 (kadastr. Nr. 3373/0001:109), Centrinė g. 6 (kadastr. Nr. 3373/0001:108), Centrinė g. 8 (kadastr. Nr. 3373/0001:107), Kaniūkų k., Alovės sen., Alytaus r. sav., į vieną žemės sklypą, pakeisti žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio paskirties, kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai į kitą paskirtį, komercinės paskirties objektų teritorijos, nustatyti žemės sklypo naudojimo reglamentus;

Planavimo organizatorius:

Alytaus rajono savivaldybės administracija, kodas 188718528, buveinė Pulko g. 21, Alytus, tel.: +370 315 55533, +370 315 55 994, el. p. info@arsa.lt.

Planavimo iniciatorė: Elvyra Tarasauskienė, Vytenio g. 7, Alytus, tel. +370 618 54475, el. p.:

t.elvyra@gmail.com, atstovaujanti privatų asmenį A. B.;

Plano rengėja – Elvyra Tarasauskienė, Vytenio g.7, Alytus, tel. +370 618 54475, el. p.: t.elvyra@gmail.com, projekto vadovė Ineta Bartasevičiūtė, A 1280;

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) ar SPAV atranka: nebus atliekama, nes Detaliojo plano rengimas nenustato ūkinės veiklos, įrašytos į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ar 2 priedus, vystymo pagrindus ir rengiamas nedidesniam nei 10 kv. kilometrų plotui.

Planuojamos teritorijos tyrimai, galimybių studijos – neatliekami;

Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti – nereikalingas;

Koncepcija – nerengiama, jos nepriklausomas profesinis vertinimas - nebus atliekamas;

Pasiūlymų teikimo tvarka:

Pasiūlymai dėl teritorijų planavimo dokumentų planavimo organizatoriui teikiami raštu ar Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje visą teritorijų planavimo dokumento rengimo laiką iki viešo svarstymo pabaigos, viešo svarstymo metu pasiūlymai teikiami ir žodžiu.

05/25-TPD-AR	„B. B. žemės sklypų Kaniūkų k. padalijimo ir trijų sklypų tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimo sodybiniam užstatymui detaliojo plano (TPD reg. Nr. T00005458) koregavimas“ SPRENDINIAI	1
--------------	---	---

Procedūrų dokumentai:

1. Alytaus rajono savivaldybės mero 2025-10-09 potvarkis Nr. K2-480 „Dėl detaliojo plano koregavimo ir planavimo tikslų nustatymo“
2. 2025 – 10 - 21 d. įsakymu Nr. D1 - 977 patvirtinta planavimo darbų programa;
3. 2022 – 10 -22 sudaryta teritorijų planavimo inicijavimo sutartis Nr. SUT-1228;
4. Institucijų išduotos planavimo sąlygos;
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 rajono savivaldybės administracija, 2025-10-29 Nr. REG43754786;
2. AB „Energijos skirstymo operatorius“, 2025-10-22 Nr. REG43414219;
3. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas, 2025-10-23 Nr. REG43476227;
4. Nacionalinis visuomenės sveikatos centras, 2025-10-29 Nr. REG43748280;
5. Telia Lietuva, AB, 2025-10-22 Nr. REG43414725;
6. Alytaus rajono savivaldybės įmonė "Simno komunalininkas“, 2025-11- 06 Nr. REG44132097, pranešimas apie teritorijų planavimo sąlygų neišdavimą laiku;
7. Aplinkos apsaugos agentūra, 2025-11- 03 Nr. REG43958667;
8. AB „Via Lietuva“, 2025-10-27 Nr. REG43594779.

Papildomi dokumentai

1. Topografinis planas, TIHS1-20251027-073501;
2. Pažymėjimai apie nekilnuojamojo turto registre įregistruotus žemės sklypus;
3. Žemės sklypų planai;
4. Koreguojamas detalusis planas (T00005458);

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

Nagrinėjama (numatomų sprendinių įtaką patirianti) teritorija:



Nagrinėjamas kvartalas, į kurį patenka ir planuojama teritorija, apribotas pietų pusėje krašto keliu 128 – Naujieji Valkininkai - Daugai - Alytus (Vilniaus gatve), vakarų pusėje - vietinės reikšmės keliu Nr. AL0444 (privažiuojamasis kelias prie sodų nuo kelio 128) - Centrine gatve, rytų pusėje - vietinės reikšmės keliu (Saulėgrąžų gatve), šiaurės pusėje - sodų bendrijos „Berželis“ teritorija, (pagal darbų programoje pridedamą schemą). Nagrinėjama teritorija - teritorija, kuri pradėta urbanizuoti – apie 50 procentų teritorijos žemės ūkio paskirties žemė pakeista į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijas.

Esamas nagrinėjamos teritorijos užstatymo tipas – sodybinis, aukštingumas 1-2 aukštai. Išnagrinėjus galiojančius nagrinėjamos teritorijos teritorijų planavimo dokumentus, matosi, kad sklypams buvo nustatytas 0,2-0,35 intensyvumo koeficientas ir galimas tankis 20 %.

pastatų aukštis iki 10 m.

Aiškios gatvių užstatymo linijos nėra.

05/25-TPD-AR	„B. B. žemės sklypų Kaniūkų k. padalijimo ir trijų sklypų tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimo sodybiniam užstatymui detaliojo plano (TPD reg. Nr. T00005458) koregavimas“ SPRENDINIAI	2
--------------	---	---

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

T00074024, T00005458 (koreguojamas), koreguotas 2018-08-29 įsak. Nr. D1-652 (už planuojamos teritorijos esančiame sklype - Centrinė g. 14 pakeista statybos riba ir statybos zona).

Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai:

ZSFP-33316, ZSFP-21377.

Inžinerinė infrastruktūra:

Nagrinėjamoje teritorijoje nėra išvystyta inžinerinė infrastruktūra. Yra tik elektros ir ryšio tinklai. Vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas – vietiniai tinklai. Pagal Alytaus rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirtinto Alytaus rajono savivaldybės tarybos 2024 m. lapkričio 21 d. sprendimu Nr. K-208, sprendinius, nagrinėjama teritorija į Alytaus rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo plėtros teritoriją nepatenka.

Nagrinėjamoje teritorijoje melioracijos statinių nėra.

Alytaus r. sav. vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialiojo plano ištrauka



- Viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorija**
- Alytaus miesto aglomeracija Alytaus rajone**
- Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo būdas**
- centralizuotojo geriamojo vandens tiekimo ir/ar nuotekų tvarkymo infrastruktūra išvystyta/suplanuota
 - centralizuotosios geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros teritorija
 - individualusis geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymas

Gamtos ir nekilnuojamojo kultūros paveldo objektai:

Nagrinėjama teritorija į saugomas teritorijas nepatenka, gamtos ir kultūros paveldo objektų nėra.

**Alytaus rajono bendrasis planas
(keitimas)**



Funkcinės zonos reikšmė	Funkcinės zonos tipas	Funkcinis prioritetas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Įgyvendinimo prioritetas
URBANIZUOTOS IR NUMATOMOS URBANIZUOTI TERITORIJOS				
Gyvenamoji zona/ Intensyviausio užstatymo zona	U_GG_L_F	Uj; Ue; Ri	KT; galimos M, C, H	1
Gyvenamoji zona/ Vidinio užstatymo intensyvumo zona	U_GG_V_F	Uj; Ue; Ri	KT; galimos M, C, H	1
Gyvenamoji zona/ Mažo užstatymo intensyvumo zona	U_GG_M_F	Uj; Ue; Ri	KT; galimos M, C, H	1
Gyvenamoji zona/ Ekstensyviausio užstatymo intensyvumo zona	U_GG_E_F	Ue; Re	KT; galimos M, C, H	2
Pramonės ir sandėliavimo zona	U_PS_F	Ug	KT; galimos M, H	1
Specializuotų kompleksų zona	U_SK_F	-	KT	-

Gyvenamoji zona (U_GG_F) – visos gyvenamąsias teritorijas apibendrinanti funkcinė zona su gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra.

Nagrinėjama teritorija pažymėta kaip gyvenamoji mažo užstatymo intensyvumo zona (prioritetinės plėtros teritorija) – vietiniai vystytini centrai – plėtojami esamų kaimų pagrindai – urbanizuojamos vyraujančio nekompatiško užstatymo teritorijos, neturinčios išreikštų centrų (kaimai, sodininkų bendrijos).

Prioritetinis vystymo tipas – urbanizuotų kompaktiškai užstatytų teritorijų vystymas, išnaudojant vidinius teritorinius resursus, laikantis kontekstualių užstatymo parametrų, konversiją ir plėtrą (neefektyviai naudojamų teritorijų antrinis panaudojimas plėtrai, siekiant didinti funkcinės struktūros efektyvumą ir fizinės struktūros kompaktiškumą) taikant kaip pagrindinius vystymo režimus.

05/25-TPD-AR	„B. B. žemės sklypų Kaniūkų k. padalijimo ir trijų sklypų tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimo sodybiniam užstatymui detaliojo plano (TPD reg. Nr. T00005458) koregavimas“ SPRENDINIAI	3
--------------	---	---

GAMTINIS KARKASAS

GEOEKOLOGINES TAKOSKYROS

Tarpautinės svarbos

Nacionalinės svarbos

MIGRACIJOS KORIDORIAI

Nacionalinės svarbos

Regioninės svarbos

Vietinės svarbos

GD

Vidinio stabilizavimo arealai

Regioninės svarbos

Vietinės svarbos

GK teritorijų tvarkymo kryptių tipai

T1/T				
M1/M/m				
S/s				
	D	E	F	G

m - GK indeksas;
F - GK teritorijų tvarkymo kryptių tipas.

GK indeksas:

T1 - tarpautinės svarbos geoeekologinė takoskyra;
T - nacionalinės svarbos geoeekologinė takoskyra;
M1 - nacionalinės svarbos migracijos koridorius;
M - regioninės svarbos migracijos koridorius;
s - vietinės svarbos migracijos koridorius;
S - regioninės svarbos vidinio stabilizavimo arealai;
a - vietinės svarbos vidinio stabilizavimo arealai.

GK teritorijų tvarkymo kryptių tipai:

D - Natūralus kraštovaizdžio pobūdžio palaikymas ir saugojimas;
E - Natūralaus kraštovaizdžio pobūdžio atstatymas (Esamo kraštovaizdžio natūralium palaikymas ir atstatymas);
F - Grąžinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkūrinantys elementai;
G - Kraštovaizdžio natūralumą ir gyvybingumą atstatančių elementų integravimas ir atkūrimas pašalinus neigiamas

KRAŠTVAIZDŽIO

as6B

Kraštvaizdžio tvarkymo zonos riba ir numeris

- a - bendras kraštvaizdžio pabūdis;
- as - kraštvaizdžio naudojimo pabūdis;
- B - kraštvaizdžio gamtinis pabūdis.

Bendras kraštvaizdžio pabūdis

Natūralaus pabūdio mitškingas gamtinis kraštvaizdis

Pelkinis ežeruotas (be)

Mitškingas (m)

Mitškaus pabūdio mitškingas mažai sukuktūrintas kraštvaizdis

Mitškingas agrarinis (ma)

Mitškingas mažai urbanizuotas (mu')

Sukuktūrintas agrarinis kraštvaizdis

Agrarinis mitškingas (am)

Agrarinis (a)

Agrarinis mažai urbanizuotas (au')

Agrarinis urbanizuotas (au)

Agrarinis ežeruotas (ae)

Agrarinis upetas (as)

Agrarinis pelkėtas (at)

Urbanistinis kraštvaizdis

Urbanistinis (u)

Technogenizuotas kraštvaizdis

Industrius technologuotas (i)

Kraštvaizdžio naudojimo pabūdis

Konservacinis (1)

Konservacinis - tautojantis (2)

Tautojantis (3)

Tautojantis (4)

Intensyvus - konservacinis (5)

Intensyvus (6)

Kraštvaizdžio gamtinis pabūdis

B' - Molinga banguota pakiluma (plynaukštė);
 B - Smėlinga banguota pakiluma (plynaukštė);
 E' - Ežyrnas;
 E - Ežeruotas duburyš;
 G - Moreninis bei fluvioglaciacinis gūbrys / kalvyngūbrys;
 K' - Priemolingas moreninis kalvyngas;
 L' - Molinga lyguma;
 L'' - Molinga banguota / rumbėta lyguma;
 S' - Sruelėnis;
 S - Upės slėnis.

[illegible][illegible]

Planuojama teritorija - Žemės sklypai
Centrinė g. 2 (kadastr. Nr. 3373/0001:110),
Centrinė g. 4 (kadastr. Nr. 3373/0001:109),
Centrinė g. 6 (kadastr. Nr. 3373/0001:108),
Centrinė g. 8 (kadastr. Nr. 3373/0001:107),
Kaniūkų k., Alovės sen., Alytaus r. sav.

**Galiojantys žemės sklypų naudojimo
reglamentai:**

Žemės sklypas Centrinė g. 2
Sklypo plotas - 0,2915 ha
Žemės naudojimo paskirtis - žemės ūkio;
Naudojimo būdas - Z4 - Kiti žemės ūkio
paskirties žemės sklypai.

Žemės sklype taikomos esamos, NT registre įregistruotos, specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).

Esami servitutai:

1. Kelio servitutas (tarnaujantis) - 71,0 kv.m, kodas 203- teisė važiuoti transporto priemonėmis,
2. Kelio servitutas (viešpataujantis), kodas 103- teisė važiuoti transporto priemonėmis.

Želdiniai: želdinių, atitinkančių saugotinių želdinių kriterijų nėra.

Žemės sklypas Centrinė g. 4, Kaniūkų k.

Sklypo plotas – 0,2917 ha

Žemės naudojimo paskirtis - žemės ūkio;

Naudojimo būdas - Z4 – Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Žemės sklype taikomos esamos, NT registre įregistruotos, specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).

Esami servitutai:

1. Kelio servitutas (tarnaujantis) - 122,0 kv.m, kodas 203- teisė važiuoti transporto priemonėmis,
2. Kelio servitutas (viešpataujantis), kodas 103- teisė važiuoti transporto priemonėmis.

Želdiniai: želdinių, atitinkančių saugotinių želdinių kriterijų nėra.

Žemės sklypas Centrinė g. 6, Kaniūkų k.

Sklypo plotas – 0,2872 ha

Žemės naudojimo paskirtis -žemės ūkio;

Naudojimo būdas - Z4 – Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Žemės sklype taikomos esamos, NT registre įregistruotos, specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).

Esami servitutai:

1. Kelio servitutas (tarnaujantis) - 123,0 kv.m, kodas 203- teisė važiuoti transporto priemonėmis,
2. Kelio servitutas (viešpataujantis), kodas 103- teisė važiuoti transporto priemonėmis.

Želdiniai: želdinių, atitinkančių saugotinių želdinių kriterijų nėra.

Žemės sklypas Centrinė g. 8, Kaniūkų k.

Sklypo plotas – 0,2841 ha

Žemės naudojimo paskirtis -žemės ūkio;

Naudojimo būdas - Z4 – Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;

Žemės sklype taikomos esamos, NT registre įregistruotos, specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis);
2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Esami servitutai:

1. Kelio servitutas (tarnaujantis) - 107,0 kv.m, kodas 203- teisė važiuoti transporto priemonėmis,
2. Kelio servitutas (viešpataujantis), kodas 103- teisė važiuoti transporto priemonėmis.
3. Kiti servitutai (tarnaujantis), servituto turėtojas: Akcinė bendrovė Rytų skirstomieji tinklai. Įregistravimo pagrindas: 2007-12-07 Sutartis Nr. 9855. Aprašymas: Servituto turėtoju šia sutartimi suteikiama teisė nekliudomai prieiti, privažiuoti ar kitaip patekti prie Srevituto turėtoju priklausančių ar jo eksloatuojamų energetikos objektų, esančių žemės sklype, teisės aktų nustatyta tvarka atlikti jų techninės priežiūros, remonto, rekonstravimo, paleidimo bei derinimo darbus, bandymus, matavimus, dispečerinį bei technologinį valdymą. Servituto suteikiamomis teisėmis galės naudotis ne tik Servituto turėtojas, bet ir tretieji asmenys, kuriuos Servituto turėtojas pasitelkia siekdamas tinkamai įgyvendinti servituto suteikiamas teises.

Želdiniai: želdinių, atitinkančių saugotinių želdinių kriterijų nėra.

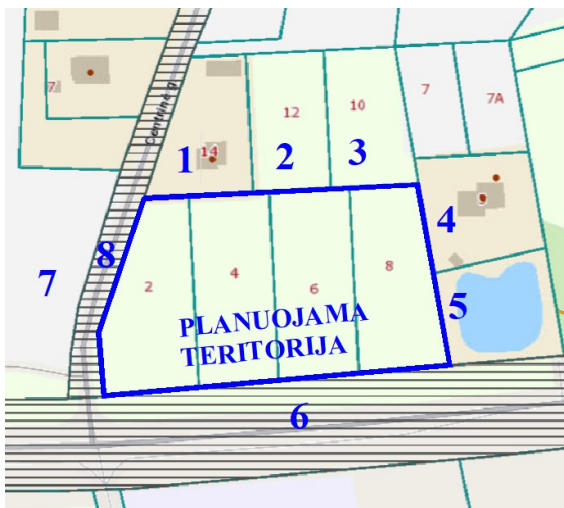
Aplinkos apsaugos, oro, vandenų, dirvožemio, fizikinės taršos lygio vertinimas:

Oro, vandenų, dirvožemio užterštumo nėra. 300 m atstumo nuo planuojamos teritorijos nėra 330 kV elektros oro linijų.

Planuojama teritorija patenka į krašto kelio 128 (Vilniaus g.) bei vietinės reikšmės kelio Nr. AL0444 (privažiuojamasis kelias prie sodų nuo kelio 128 Naujieji Valkininkai - Daugai- Alytus) - Centrinė gatvė - apsaugos zoną .

05/25-TPD-AR	„B. B. žemės sklypų Kaniūkų k. padalijimo ir trijų sklypų tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimo sodybiniam užstatymui detaliojo plano (TPD reg. Nr. T00005458) koregavimas“ SPRENDINIAI	5
--------------	---	---

GRETIMYBĖS:



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, priimant 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 naudojimo būdas	Savininkai	Deklaruota gyvenamoji vieta, adresas
1	Centrinė g. 14, Kaniūkų k., 3373/0001:0104	G1		
2	Centrinė g. 12, Kaniūkų k., 3373/0001:0104	G1		
3	Centrinė g. 10, Kaniūkų k., 3373/0001:0104	G1		
4	Vilniaus g. 5, Kaniūkų k., 3373/0001:161	G1		
5	Kaniūkų k., 3373/0001:47	Z4		
6	Kelias Naujieji Valkininkai-Daugai-Alytus, 3373/7001:2	I2	LR, AB „Via Lietuva“	Kauno g. 22-202, Vilnius
7	Kaniūkų k., 3373/0001:115	Z4	TŪB "Santimas ir Ko"	Pulko g. 14-7, Alytus
8	Kelias - Kelias Nr. AL0444 (Centrinė g.)	I2	Alytaus rajono savivaldybė	Pulko g. 21, Alytus

SPRENDINIAI:

Asižvelgiant į detaliojo plano uždavinius, sujungiami žemės sklypai, esantys Centrinė g. 2 (kadastr. Nr. 3373/0001:110), Centrinė g. 4 (kadastr. Nr. 3373/0001:109), Centrinė g. 6 (kadastr. Nr. 3373/0001:108), Centrinė g. 8 (kadastr. Nr. 3373/0001:107), Kaniūkų k., Alovės sen., Alytaus r. sav., į vieną žemės sklypą, keičiama žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio paskirties, kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai į kitą paskirtį, komercinės paskirties objektų teritorijos, nustatomi žemės sklypo naudojimo reglamentai.

Pagal žemės naudojimo tūrinio aprašo Komercinės paskirties objektų teritorijos - Žemės sklypai, skirti komercinės, administracinės, visuomeninės, specialiųjų paslaugų pastatų paskirties grupių pastatams, sporto paskirties inžineriniams statiniams, įstaigų, teikiančių socialinės globos ar socialinės priežiūros paslaugas su apgyvendinimu pastatams, degalinėms. Sklypuose, kuriuose galima savarankišką statinių statyba, galima ir jų priklausinių statyba bei statiniams aptarnauti skirtų inžinerinės infrastruktūros statinių statyba.

Už krašto kelio apsaugos zonos ribos, planuojama statyti prekybos paskirties pastatą su priklausiniais.

Apjungto žemės sklypo reglamentai (sklypas Nr.1):

Sklypo plotas 1,1545 ha;

Teritorijos naudojimo tipas - GM

05/25-TPD-AR	„B. B. žemės sklypų Kaniūkų k. padalijimo ir trijų sklypų tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimo sodybiniam užstatymui detaliojo plano (TPD reg. Nr. T00005458) koregavimas“ SPRENDINIAI	6
--------------	---	---

Žemės naudojimo paskirtis – kita;
 Žemės naudojimo būdas – K
 Užstatymo tankis – 24 %;
 Užstatymo intensyvumas – 0,4;
 Pastatų aukštis – iki 8,5 m;
 Aukštų skaičius 1-2;
 Užstatymo tipas – laisvo planavimo;
 Priklausomųjų želdynų plotas 50,0 %.

Teritorijos, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis);
2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).
3. Naujai nustatoma - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

Servitutai:

1. S – servitutas (tarnaujantis) - 493 kv.m - - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku, kodas 215, teisė tiesti, aptarnauti naudoti požemines, antžemines komunikacijas-tarnaujantis daiktas, kodas 222. Servitutas S tarnauja skypams Centrinė g. 10, Centrinė g. 12, Centrinė g. 14.
2. S1 - Kiti servitutai (tarnaujantis), servituto turėtojas - Akcinė bendrovė Rytų skirstomieji tinklai. Įregistravimo pagrindas: 2007-12-07 Sutartis Nr. 9855. Aprašymas: Servituto turėtoji šia sutartimi suteikiama teisė nekludomai prieiti, privažiuoti ar kitaip patekti prie Servituto turėtoji priklausančių ar jo eksploatuojamų energetikos objektų, esančių žemės sklype, teisės aktų nustatyta tvarka atlikti jų techninės priežiūros, remonto, rekonstravimo, paleidimo bei derinimo darbus, bandymus, matavimus, dispečerinį bei technologinį valdymą. Servituto suteikiamomis teisėmis galės naudotis ne tik Servituto turėtojas, bet ir tretieji asmenys, kuriuos Servituto turėtojas pasitelkia siekdamas tinkamai įgyvendinti servituto suteikiamas teises. S2, S3, S4 – esami kelio servitutai (viešpataujantys).

Užstatymo reglamentai:

Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai.

1. Užstatymas galimas:

1.1. 3,0 m nuo gretimų sklypų ribos ir servituto (S). 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Minimalus atstumas inžinerinių statinių iki kaimyninio žemės sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 1 metras, jei nepažeidžiami kaimyninio žemės sklypo savininko (naudotojo) interesai. Mažinant inžinerinių statinių atstumą iki kaimyninio žemės sklypo ribos, reikalingas šio sklypo savininko sutikimas raštu.

1.2. Už krašto kelio apsaugos zonos;

1.3. Vadovaujantis pritarimo projektui ar numatomi veiksmai kelių apsaugos zonose tvarkos aprašu, patvirtintu LR Susisiekimo ministro 2021-07-20 įsakymu Nr. 3-353, kelio apsaugos zonoje, bet ne arčiau 30,0 m atstumu nuo kelio briaunos - galima tik transporto aptarnavimui ir eismo dalyviams skirtų paslaugų statinių statyba.

Vadovaujantis kelių techniniu reglamentu KTR 1.01:2008 "Automobilių keliai", transporto aptarnavimui ir eismo dalyviams skirti paslaugų statiniai yra: degalinė, kavinė, automobilių plovykla, tualetas.

1.4. Ne arčiau, kaip 10,0 m nuo krašto kelio briaunos - galima poilsio ir automobilių stovėjimo aikštelių statyba. Vadovaujantis gamtinio kartkaso nuostatais, užstatymo tankis mažesnis nei 30%.

Inžineriniai tinklai:

Pagal Alytaus rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, planuojama teritorija nepatenka į suplanuotą vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros teritoriją, todėl sklype numatoma vietinė nuotekų valykla ir geriamo vandens šulinys, kurių tiksli vieta parenkama techninio projekto rengimo metu, kai bus žinoma statinio vieta, išlaikant privalomus norminius atstumus.

05/25-TPD-AR	„B. B. žemės sklypų Kaniūkų k. padalijimo ir trijų sklypų tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimo sodybiniam užstatymui detaliojo plano (TPD reg. Nr. T00005458) koregavimas“ SPRENDINIAI	7
--------------	---	---

Nuotekas tvarkyti vadovaujantis 2006 m. gegužės 17 d. LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-236 patvirtintu nuotekų tvarkymo reglamentu bei Nuotekų filtravimo sistemų įrengimo aplinkosaugos taisyklėmis, patvirtintomis 2001 05 09 Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr. 252. Atsiradus galimybei, prisijungti prie centralizuotų tinklų.

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 numatomai veiklai, draudžiama. Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūrą (inžinerinius tinklus) planuoti tik už kelių juostų ribų. Vandens nuvedimas nuo planuojamos teritorijos turi būti planuojamas savuose žemės sklypuose (ne į krašto kelio vandens nuvedimo įrenginius);

Vadovaujantis Alytaus rajono bendrojo plano nuostatomis dėl Paviršinių nuotekų tvarkymo, Alytaus rajono savivaldybės kaimiškose vietovėse paviršinės (lietaus) nuotekos tvarkomos decentralizuotai (individualiai), vadovaujantis šiais principais:

1. Sumažinti paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (turi būti įrengiama kiek galima mažiau nelaidžių paviršių (išskyrus galimai teršiamas teritorijas), įrengiami švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginiai, planuojamos kiek galima mažesnės galimai teršiamos teritorijos ir pan.).

2. Sumažinti į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį (pvz. numatomas paviršinių nuotekų panaudojimas gamybos, žaliųjų plotų laistymo, gaisrų gesinimo reikmėms, įrengiamos filtravimo juostos, sugėrimo takai, sulaikymo ir (ar) išlaikymo tvenkiniai ir pan.).

Formuojant reljefą, žemės sklypo savininkas privalo užtikrinti, kad paviršinės lietaus nuotekos nepatektų į gretimų sklypus.

Transportas:

Įvažiavimai į sklypą numatomi nuo D kategorijos Centrinės gatvės.

Automobilių parkavimas turi būti vykdomas sklypo ribose. Vietų skaičius bus nustatomas pagal vykdomą veiklą Techninio projekto rengimo stadijoje, vadovaujantis Statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai“.

Įvažiavimai - išvažiavimai tikslinami statinio projekto rengimo stadijoje, išlaikant privalomus atstumus ir reikalavimus, nustatytus STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai“. Atstumai nuo automobilių aikštelių bei įvažiavimų į jas iki esamų bei planuojamų gyvenamųjų namų išlaikomi pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai“.

Siekiant nustatyti planuojamos ūkinės veikos poveikį gretimų kelių tinklo saugumui, vadovaujantis Poveikio kelių saugumui vertinimo reikalavimų ir tvarkos aprašu, patvirtintu LR Susisiekimo ministro 2022-04-28 įsakymu Nr. 3-222 nuostatomis, rengiant statinio techninį projektą turės būti atliktas (statytojo lėšomis) poveikio kelių saugumui vertinimas.

Servitutinio kelio (akligatvio) gale numatoma mašinų apsisukimo aikštelė.

Ūkio buitinės atliekos:

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

Architektūriniai teritorijos naudojimo reglamentai:

Planuojant 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.

Vanduo gaisro gesinimui gali būti imamas iš 700 m atstumu esančios Nemuno upės arba gretimajame sklype esančios kūdros.

05/25-TPD-AR	„B. B. žemės sklypų Kaniūkų k. padalijimo ir trijų sklypų tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimo sodybiniam užstatymui detaliojo plano (TPD reg. Nr. T00005458) koregavimas“ SPRENDINIAI	8
--------------	---	---

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.

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.

Statant naujus statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai.

Keičiant veiklos pobūdį, jeigu objektui būtų reikalinga nustatyti sanitarines apsaugos zonas, jos privalo tilpti žemės sklypo ribose.

Priklausomieji želdynai ir želdiniai

Planuojama teritorija yra gamtinio karkaso nacionalinės svarbos migracijos koridorius urbanizuotose teritorijose, dėl šios priežasties ribojamas žemės sklypų užstatymo tankis ir didinamas priklausomųjų želdynų kiekis.

Remiantis Gamtinio karkaso nuostatais bei 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“, keičiant žemės naudojimo paskirtį, žemės sklype yra reglamentuojama priklausomųjų želdynų plotų norma - 50 % viso sklypo ploto.

Elvyra Tarasauskienė



05/25-TPD-AR	„B. B. žemės sklypų Kaniūkų k. padalijimo ir trijų sklypų tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimo sodybiniam užstatymui detaliojo plano (TPD reg. Nr. T00005458) koregavimas“ SPRENDINIAI	9
--------------	---	---