

**ŽEMĖS SKLYPŲ (KADASTRINIS NR. 3310/0001:204, NR. 3310/0001:201) PAPLANSKŲ
K., ALYTAUS SEN., ALYTAUS R. IR (KADASTRINIS NR. 3310/0001:288) BUTKŪNŲ K.,
ALYTAUS SEN., ALYTAUS R., DETALIOJO
PLANO KOREGAVIMAS (DETALIOJO PLANO T00087481)**

SPRENDINIAI

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendroji informacija



1.1 pav. SITUACIJOS SHEMA

Teritorijų planavimo dokumentas rengiamas LR teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS) TPD Nr. K-VT-33-23-383.

TPD pavadinimas: Žemės sklypų (kadastrinis Nr. 3310/0001:204, Nr. 3310/0001:201) Paplanskų k., Alytaus sen., Alytaus r. ir (kadastrinis Nr. 3310/0001:288) Butkūnų k., Alytaus sen., Alytaus r., detaliojo plano koregavimas (detaliojo plano T00087481)

TPD lygmuo: vietovės.

TPD rūšis: Kompleksinis (detalusis planas).

Planuojama teritorija: 3,9128 ha ploto žemės sklypas (kadastrinis Nr. 3310/0001:348), Paplanskų g. 34, Butkūnų k., Alytaus sen., Alytaus r. sav.

Planavimo pagrindas: Alytaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-12-27 įsakymas Nr. DV-1381 „Dėl teritorijų planavimo dokumento rengimo pradžios ir planavimo tikslų“ (registracijos Nr. TPDRIS REG276946, 2023-05-23).

Planavimo tikslai: Sudaryti sąlygas privačioms investicijoms, kuriančioms socialinę ir ekonominę gerovę, tinkamos kokybės gyvenimo sąlygas, skatinančioms alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, didinančioms energijos vartojimo efektyvumą ir kt.

TPD planavimo uždaviniai:

- Padalinti žemės ūkio paskirties žemės sklypą (kadastrinis Nr. 3310/0001:348), esantį Paplanskų g. 34, Butkūnų k., Alytaus sen., Alytaus r. sav. į du atskirus žemės sklypus, vieno iš jų pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties, nustatant

žemės naudojimo būdą – susisiektimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, koreguojant naudojimo reglamentą;

- Koreguoti naudojimo reglamentus;
- Nustatyti servitutų zonas pagal poreikį;
- Nustatyti pastatų ir inžinerinių statinių aukštų skaičių ir/ar jų aukštį;
- Nustatyti konkrečias nustatytas ir (ar) nustatomas Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- Nustatyti pagrindinius ir papildomus teritorijų naudojimo reglamentus bei teritorijos naudojimo tipą, vadovaujantis planuojamoje teritorijoje galiojančiu Alytaus rajono savivaldybės teritorijos bendruoju planu, patvirtintu 2019-10-24 sprendimu Nr. K-191 „Dėl Alytaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo patvirtinimo“ (TPD registro Nr. T00068121), ir kitais teisės aktais;
- Nustatyti aplinkosaugos, kraštovaizdžio ir gamtos apsaugos reikalavimus;
- Nustatyti numatomų susisiektimo komunikacijų (aptarnaujančių gatvių ir pagalbinių gatvių trasų), skirstomųjų tinklų, jiems funkcionuoti reikalingų servitutų išdėstymą pagal poreikį;
- Nustatyti planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus;
- Nustatyti siūlomą pastatų ir inžinerinių statinių išdėstymą.

TPD organizatorius: Alytaus rajono savivaldybės administracijos direktorius, Pulko g. 21, Alytus, tel. (370 315) 55533, (370 315) 55994, info@arsa.lt).

Planavimo iniciatorius: UAB „Paktransa“ (į. k.302561907). Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis 2023-01-30 Nr. SUT-97.

TPD rengėjas: Gailutė Zimnickienė, individualios veiklos vykdymo pažyma Nr. 477936, S. Dariaus ir S. Girėno g. 3, Alytus, tel. (370 688)56966, el. p. gailute@zimnickas.eu.

TPD projekto vadovė: Gailutė Zimnickienė, architektė, projekto vadovė, atestato Nr. A722, tel. (370 688)56966, el. p. gailute@zimnickas.eu.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) ar SPAV atranka: nebus atliekama, nes planuojamas rengti detalusis planas nenumato ūkinės veiklos, įrašytos į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ir 2 priedus, vystymo pagrindus ir rengiamas ne didesniai 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.

Svarstymo su visuomene tvarka: bendroji.

TPD rengiamas, vadovaujantis:

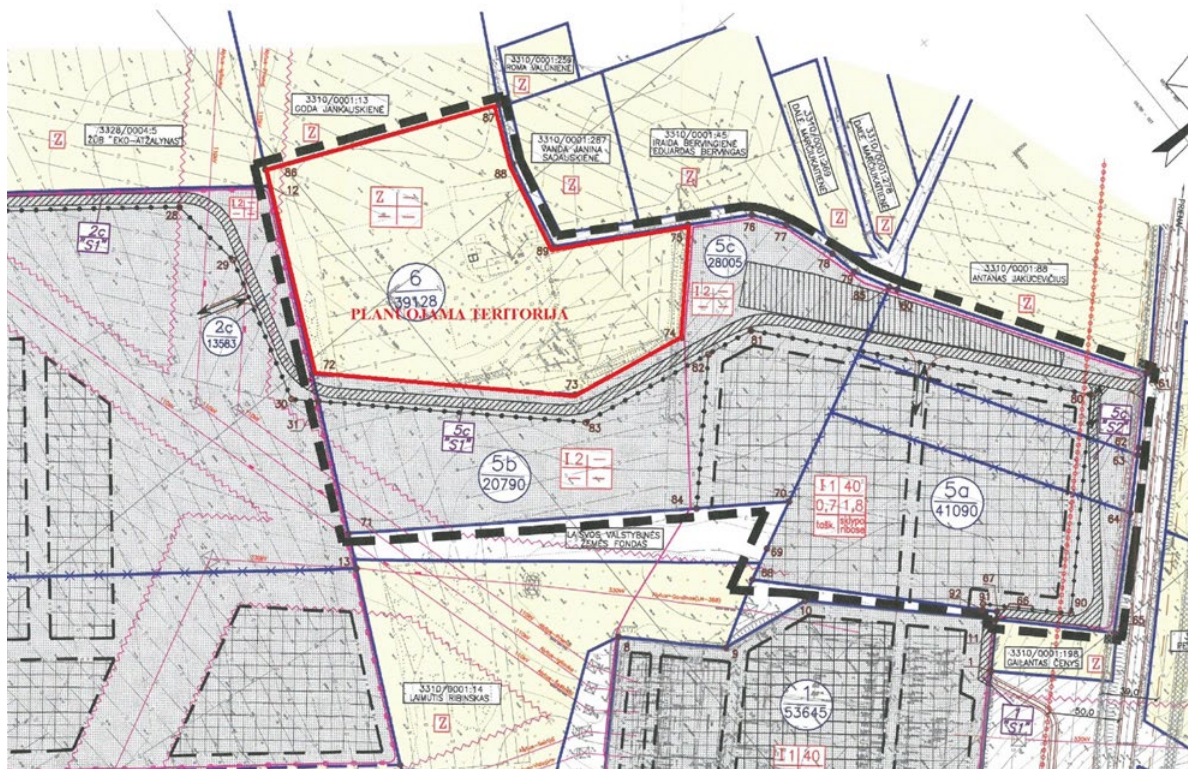
- LR Teritorijų planavimo įstatymas, galiojantis nuo 2014-01-01.
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, patvirtintos LR AM 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8.
- Alytaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimas, T00083993 (patvirtintas 2019-10-24, Nr. K-191).
- Alytaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-01-06 įsakymu Nr. DV-30 patvirtinta detaliojo planavimo darbų programa (registracijos Nr. TPDRIS REG277094, 2023-05-12).
- Aplinkosauginiai reikalavimai, planuojant, statant ir eksploatuojant saulės šviesos energijos elektrines, patvirtinti 2022 m. lapkričio 14 d. Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymu "Dėl aplinkosauginių reikalavimų, planuojant, statant ir eksploatuojant saulės šviesos energijos elektrines patvirtinimo"

Teritorijų planavimo sąlygomis :

- REG 278225 – Teli Lietuva, AB 2023-05-22;
- REG 277115 – AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2023-05-12;
- REG 277197 – LITGRID AB, 2023-05-15;

- REG 278315 - Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2023-05-23;
- REG 277105 - Alytaus rajono savivaldybės administracija 2023-05-12
- REG 277672 – Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos, 2023-05-16.

Galiojantis detalusis planas (dabar koreguojamas), kurio registracijos Nr. TPD registre T00087481, yra patvirtintas Alytaus rajono savivaldybės tarybos 2011-05-26 sprendimu Nr. K-83 „Dėl AB LITGRID žemės sklypų detaliojo plano tvirtinimo ir pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimo“. Šis detalusis planas buvo rengtas, planuojant Lietuvos ir Lenkijos elektros jungtį, Alytaus transformatorių pastotės rekonstrukciją ir išplėtimą nuolatinės srovės intarpu. Sprendiniuose buvo suformuotas 89885 m² ploto žemės sklypas Nr. 5 Alytaus transformatorių pastotės išplėtimui. Jam buvo nustatytas žemės naudojimo būdas – inžinerinės infrastruktūros teritorija. Nustatyti du naudojimo pobūdžiai: daliai 5a, kurios plotas 65955 m², naudojimo pobūdis I1 – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, daliai 5b, kurios plotas 23930 m², naudojimo pobūdis I2 - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. **Žemės sklypas Nr. 6 (dabar planuojama teritorija)** tai likusi po atidalijimo iš 84728 m² ploto žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kadastrinis Nr. 3310/0001:288) dalis. Žemės ūkio paskirties sklypo Nr. 6 plotas 39128 m², naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Nors sprendinių brėžinyje matosi esama sodyba, sodybos pastatų aukštis, užstatymo tankumas ir intensyvumas nenustatyti.



1.2 PAV. PLANUOJAMA TERITORIJA KOREGUOJAMO DETALIOJO PLANO T00087481, PATVIRTINTO 2011-05-26 ALYTAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMU NR. K-83, KONTEKSTE

2. Duomenys apie planuojamoje teritorijoje esantį žemės sklypą ir statinius

- I. Žemės sklypas – privažiavimo kelias iš Paplanskų gatvės.
 1. Žemės sklypo unikalus Nr. 4400-2618-5271.
 2. Žemės sklypo kadastrinis Nr. 3310/0001:348.
 3. Žemės sklypo plotas – 39128 m² (tame tarpe užstatyta teritorija 4691 m²).
 4. Žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio.
 5. Žemės naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

6. Nuosavybė – UAB "Paktransa", a.k. 302561907 -2041/4891 žemės sklypo (16328 m²), J. N. - 2850/4891 žemės sklypo (22800 m²).

7. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- elektros tinklų apsaugos zona (III skyriaus ketvirtas skirsnis),
- elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, - vienuoliktasis skirsnis). Tinklai neveikiantys, spec. sąlyga naikintina.
- kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis);
- melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis);
- paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis).



2.1. pav. SKLYPO PLANAS

2.1. lentelė. INFORMACIJA APIE SKLYPE PAPLANSKŲ G. 34, BUTKŪNŲ K., ALYTAUS R. SAV. NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRE ĮREGISTRUOTUS PASTATUS IR STATINIUS

Eilės Nr.	Unikalus daikto Nr.	Pavadinimas- paskirtis	Pastabos
1.	3392-4000-6018	Pastatas – gyvenamasis namas	1924 m. statytas pastatas (bendras plotas 76,07 m ²) nugriautas. Jo vietoje statomas naujas gyvenamasis namas. Projektas parengtas pagal organizacinę tvarkomąją statybos techninę reglamentą STR 1.07.03:1999 „Mažųjų statinių projektų rengimo įteisinimo tvarka“, patvirtintą LR aplinkos ministro 1999-10-19 įsakymu Nr. 335.bei derinimo tvarkos ypatumai ir šių statinių statybos
2.	3392-4000-6020	Pagalbinio ūkio pastatas - tvartas	Užstatymo plotas 76 m ²
3.	3392-4000-6031	Pagalbinio ūkio - viralinė	Užstatymo plotas 6 m ²

4.	3392-4000-6042	Pagalbinio ūkio – kluonas	Užstatymo plotas 406 m ²
5.	3392-4000-6053	Pagalbinio ūkio – ūkinis pastatas	Užstatymo plotas 30 m ²
6.	3392-4000-6064	Pagalbinio ūkio – ūkinis pastatas	Užstatymo plotas 43 m ²

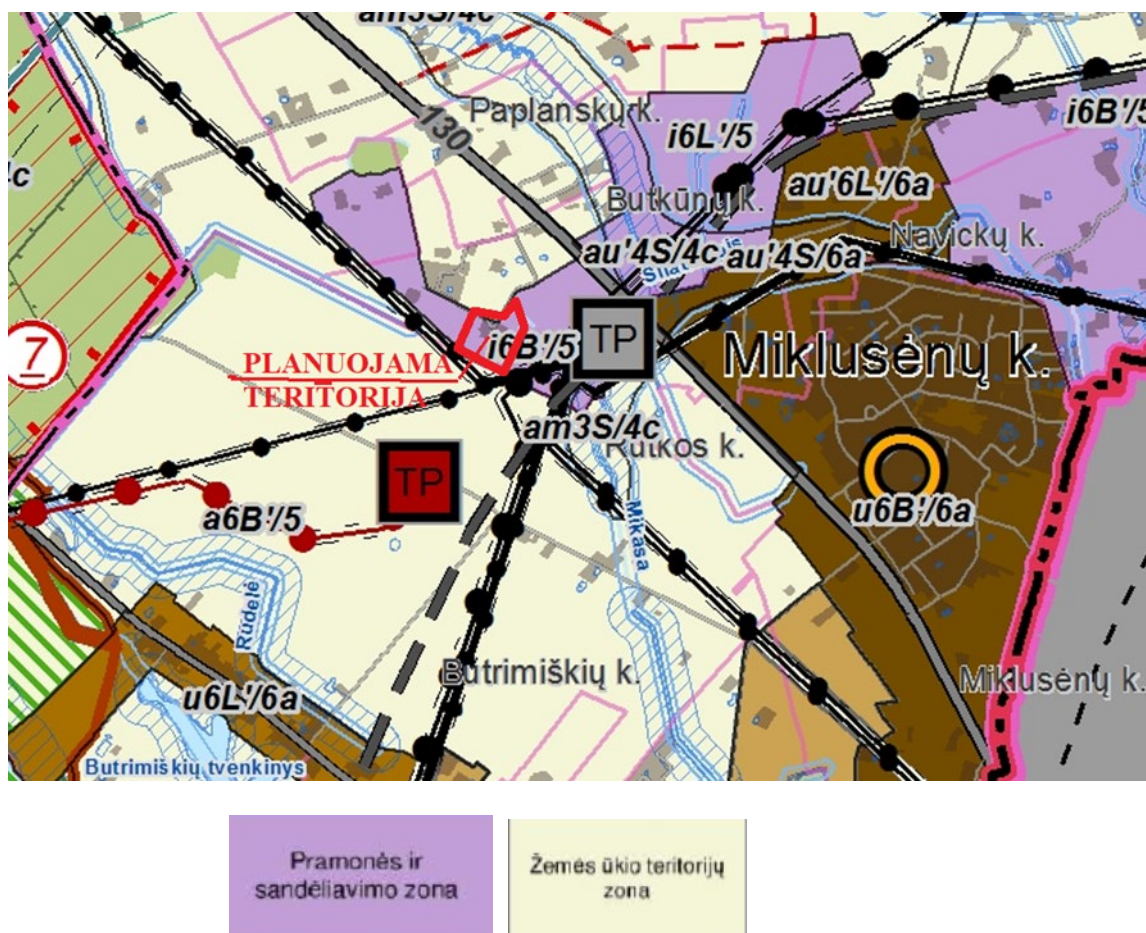
Pastatai prijungti prie elektros magistralinių miesto tinklų. Sklype yra vietinis vandentiekis iš šachtinio šulinio, vietiniai buitinių nuotekų valymo įrenginiai.

2.6568 ha sklypo ploto yra melioruota žemė. Magistralinis 400 mm skersmens drenažo rinktuvys yra prie pat šiaurės vakarinės planuojamos teritorijos ribos. Jam turi būti nustatyta 15 metrų pločio apsaugos zona. 15 m apsaugos zonos turi būti nustatomos ir sklype esantiems melioracijos grioviams.

3. Sprendiniai

Pagal 2019-10-24 Alytaus rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. K-191 patvirtinto Alytaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo (numeris TPD registre T00083993) sprendinius planuojama teritorija patenka į urbanizuotų ir planuojamų urbanizuoti teritorijų funkcinę zoną - pramonės ir sandėliavimo teritorijos (funkcinės zonos tipas U_PS_F).

PRAMONĖS IR SANDELIAVIMO ZONA (U_PS_F) – teritorijos, kuriose dominuoja gamybinė ar kita panaši ūkinė veikla su šių veiklų aptarnavimui reikalinga susisiekimo, inžinerine, paslaugų ir kita infrastruktūra.



3.1 pav. Planuojama teritorija Alytaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių keitimo žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio kontekste

Pagal Alytaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius funkcinis prioritetasis, nustatomas šiai teritorijai yra Ug – gamybos plėtra – ekstensyvus arba intensyvus technogenizuotas

kraštovaizdis. Teritorija, skirta pramonės ir gamybos įmonių, sandėlių, terminalų bei kitų sandėliavimo objektų statybai. Įgyvendinimo prioritetas **1** – prioritetingė plėtros teritorija.

Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos – tai užstatomos ir neužstatomos gyvenviečių teritorijos – veikla jose mažiausiai ribojama, vystoma urbanistinių bei inžinerinių ar technologinių pastatų statyba. Šiose teritorijose plėtra remiasi intensyvia žemėnauda, atsižvelgiant į švarios ir sveikos aplinkos palaikymo bei šiose teritorijose esančių gamtos ir kultūros paveldo objektų apsaugos reikalavimus.

Teritorijai taikomi pagrindiniai ir papildomi tekstiniai reglamentai:

Tekstinio reikalavimo indeksas	Tekstinio reikalavimo turinys
	Pagrindiniai tekstiniai reglamentai
XIII	Pramonės ir sandėliavimo teritorijose bet kokia esama ar planuojama ūkinė veikla privalo atitikti higienos normų reikalavimus ir neturi daryti neigiamo poveikio greta esančiai ir planuojamai gyvenamajai aplinkai ir žmonių sveikatai, t.y. sanitarinės apsaugos zonos (SAZ) privalo sutilpti tai veiklai numatytoje teritorijoje – būtina vadovautis veiklos leistinumą reglamentuojančiais teisės aktais (higienos normomis, LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu, TIPK leidimų išdavimą nustatančiais teisės aktais, PVSV ataskaitomis ir pan.). Tais atvejais, kai objektams yra nustatytos SAZ, tačiau dėl veiklos pasikeitimo ar jos masto jas būtina keisti, tai gali būti atliekama neinicijuojant bendrojo plano keitimo procedūros. Gamybos, pramonės pastatų sklaida urbanizuojamose teritorijose galima tik tuo atveju, jei nedarys neigiamos įtakos gyvenamosios aplinkos kokybei (vykdoma ūkinė veikla bus nesusijusi su taršia gamyba).
XIV	Kol neįgyvendinami bendrojo plano keitimo sprendiniai, visos neužstatytos teritorijos naudojamos pagal esamą paskirtį. Bendrojo plano keitimas taip pat nepanaikina žemės nuosavybės dokumentuose nurodytų žemės naudojimo paskirčių ir būdų (rengiant žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus, gali būti nustatoma veikla pagal bendrojo plano keitimo reglamentus arba paliekama veikla pagal nustatytą žemės nuosavybės dokumentuose).
	Papildomi tekstiniai reglamentai
XVI	Rengiant žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus ir/ar techninius projektus, privaloma vadovautis 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“, taip pat 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“.

3.1 Teritorijos naudojimo reglamentai

Teritorijoje planuojami du sklypai: 16328 m² ploto kitos paskirties žemės sklypas ir 22800 m² ploto žemės ūkio paskirties žemės sklypas. Jiems nustatomi du teritorijos naudojimo tipai.

TI - **inžinerinės infrastruktūros teritorija** (tai teritorija, skirta susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektams),

ZU - **žemės ūkio ir specializuotų ūkių teritorija** (žemės ūkio paskirties žemė). Teritorija, kurioje dominuoja neužstatoma žemės ūkio paskirties žemė su pavieniais žemės ūkio ar alternatyviajai veiklai reikalingais statiniais ir pavienėmis ūkininkų sodybomis.

Planuojamos teritorijos gretimybėms būdingas daigafunkciškumas. Tai ir inžinerinės infrastruktūros teritorijos, ir vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, ir žemės ūkio paskirties žemė.

3,1 Žemės sklypo Nr. 1 naudojimo reglamentai

Planuojamo sklypo Nr. 1 plotas 16328 m². Šis sklypas priklausys juridiniam asmeniui UAB „Paktransa“. Anksčiau buvo nustatyta naudojimosi nekilnojamoju daiktu tvarka pagal 2021-06-17 mainų sutartį.

Teritorijos naudojimo reglamentas

1.	Teritorijos naudojimo tipas - inžinerinės infrastruktūros teritorija TI
2.	Žemės sklypo naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos II. Žemės naudojimo paskirtis – kita.
3.	Leistinas pastatų aukštis 5 metrai.
4.	Leistinas užstatymo tankumas 80 %,
5.	Leistinas užstatymo intensyvumas 0,8
6.	Užstatymo tipas – laisvo planavimo.
7.	Priklausomųjų želdynų ploto norma 20 %.

Statinių paskirtys – kiti inžineriniai statiniai - energijos iš atsinaujinančių išteklių gamybos - saulės šviesos energijos elektrinė ir kiti inžineriniai statiniai (išskyrus hidrotechnikos statinius), atitinkantys paskirties aprašymą, taip pat jiems aptarnauti ir (ar) eksploatuoti reikalinga infrastruktūra (iš atsinaujinančių neišskastinių energijos išteklių (saulės energijos, aplinkos energijos) elektros energiją gaminantis statinys ir jam aptarnauti ir (ar) eksploatuoti reikalinga infrastruktūra (elektros transformatorių pastotė, skirstykla, kiti skirstomojo ar perdavimo tinklo elementai ir pan.). Sklype planuojama statyti atsinaujinančius energijos išteklius naudojančią saulės elektrinę.

Atsinaujinančius energijos išteklius naudojančią elektrinę – nuosavybės ar kita teise valdoma visuma tarpusavyje technologiškai susijusių elektros energijos iš atsinaujinančių išteklių gamybos įrenginių ir jų technologinių priklausinių, skirtų elektros energijai gaminti ar elektros ir šilumos energijai gaminti bendrosios gamybos būdu. Saulės šviesos energijos elektrinėje esantys moduliai ir jų generuojamai galiai priskiriami technologiniai įrenginiai yra kilnojamieji daiktai.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyriaus ketvirtasis skirsnis).
2. Kelio apsaugos zonos (III skyriaus antrasis skirsnis).
3. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyriaus antrasis skirsnis).

3.2 Žemės sklypo Nr. 2 naudojimo reglamentai

Vadovaujantis Alytaus rajono savivaldybės bendrojo plano keitimo, patvirtinto 2019-10-24 Alytaus rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. K-191, tekstiniu reglamentu XIV, **Bendrojo plano keitimas taip pat nepanaikina žemės nuosavybės dokumentuose nurodytų žemės naudojimo paskirčių ir būdų (rengiant žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus, gali būti nustatoma veikla pagal bendrojo plano keitimo reglamentus arba paliekama veikla pagal nustatytąją žemės nuosavybės dokumentuose).**

Planuojamo sklypo Nr.2 plotas 22800 m². Tai žemės ūkio paskirties žemė. Sklype jau yra žemės naudotojui priklausantis gyvenamosios paskirties pastatas ir jo priklausiniai. Pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 17 straipsnio 6 dalies 2 punktą (suvestinė redakcija nuo 2024-11-01), detaliųjų planų uždaviniai yra nustatyti **urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų** naudojimo reglamentus. Todėl žemės ūkio paskirties žemės sklypui, kuriame yra esama sodyba, naudojimo reglamentai **nenustatomi**.

Teritorijos naudojimo reglamentas

1.	Teritorijos naudojimo tipas - žemės ūkio ir specializuotų ūkių teritorija ZU.
2.	Žemės sklypo naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai Z4. Žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio.
3.	Leistinas pastatų aukštis - nenustatomas.
4.	Leistinas užstatymo tankumas - nenustatomas,
5.	Leistinas užstatymo intensyvumas - nenustatomas.
6.	Užstatymo tipas – nenustatomas.
7.	Priklausomųjų želdynų ploto norma - nenustatoma.

Vadovaujantis LR Želdynų įstatymo 2 str. 11 punktu, priklausomasis želdynas – želdynas, esantis statiniams ir įrenginiams skirtame žemės sklype. Kadangi sklypas skirtas žemės ūkio veiklai, priklausomųjų želdynų ploto norma nenustatoma.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

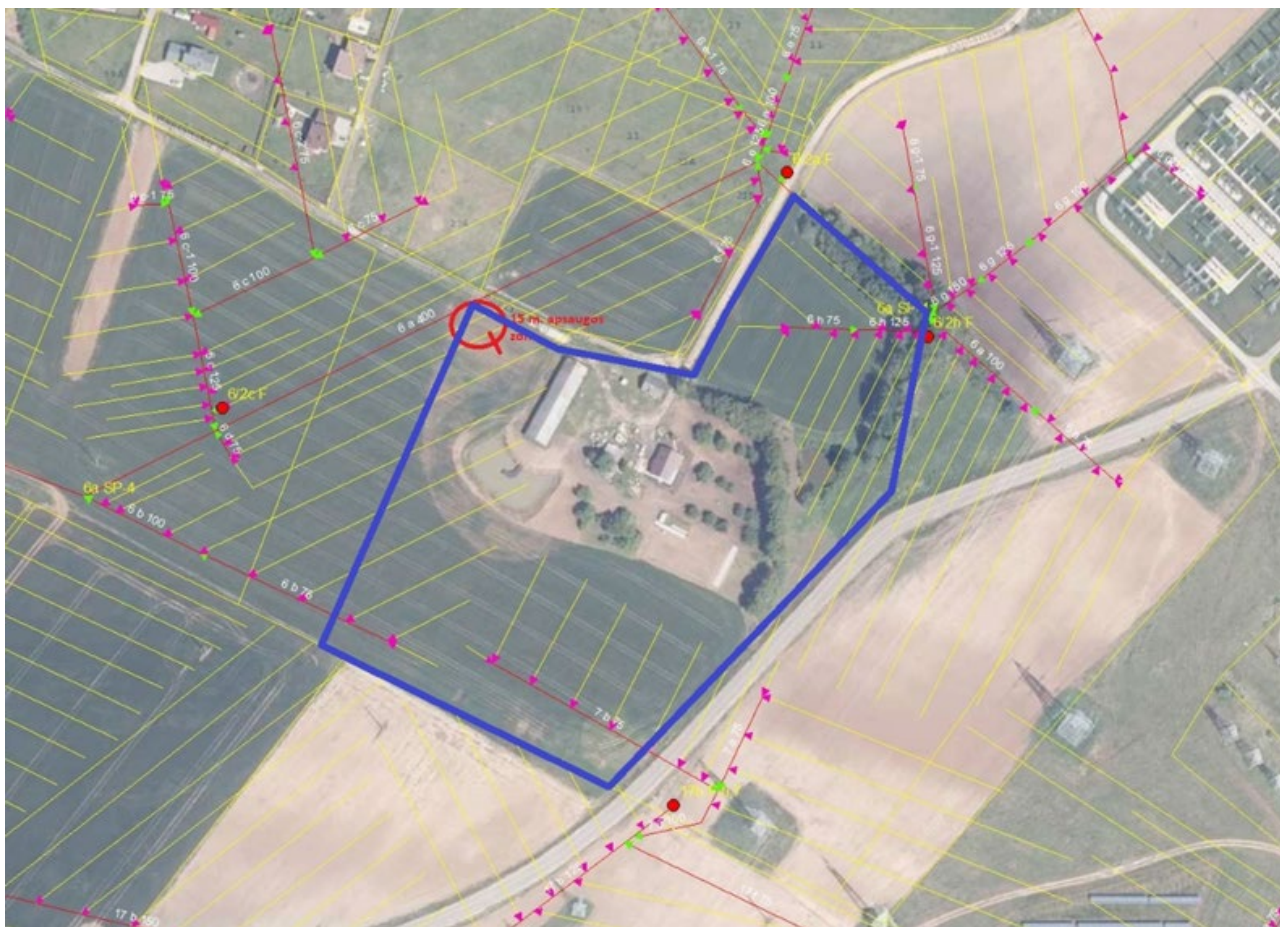
1. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyriaus ketvirtasis skirsnis).
2. Kelio apsaugos zonos (III skyriaus antrasis skirsnis).
3. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyriaus antrasis skirsnis).

Naikinamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos, nes planuojamoje teritorijoje esantys ryšių tinklai yra neveikiantys ir nenaudojami;
- paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (plotas $1254 \text{ m}^2 = 854 + 400$), nes 854 m^2 ploto griovys yra melioracijos įrenginys, o 400 m^2 ploto kūdrai apsaugos juosta nenustatoma, nes apsaugos juostos nustatomos tik tiems vandens telkiniams, kurie registruoti Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių valstybės kadastrė (išskyrus paviršinius vandens telkinius, priskirtus akvakultūros tvenkiniams).

3.2 Melioracijos įrenginiai ir jų apsaugos priemonės

Planuojamos teritorijos plotas 3,9128 ha. Tame tarpe melioruotos žemės plotas 2,6568 ha. Magistralinis 400 mm skersmens drenažo rinktuvas yra prie pat šiaurės vakarinės planuojamos teritorijos ribos. Jam turi būti nustatyta 15 metrų pločio apsaugos zona. 15 m apsaugos zonos turi būti nustatomos ir sklype esantiems melioracijos grioviams.



3.2 pav. Esamos melioracijos schema (informacijos šaltinis – Alytaus rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyriaus duomenys)

Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 92 straipsniu, nustatomos šios Specialiosios žemės naudojimo sąlygos melioruotoje žemėje:

1. Melioruotoje žemėje draudžiama važinėti per melioracijos griovius nenustatytose vietose, tvenkti melioracijos griovių vagas, melioracijos grioviuose ir jų šlaituose ganyti gyvulius, kūrenti ugnį, sandėliuoti medieną ir kitas statybines medžiagas, pašarus, trąšas, pilti gruntą, atliekas, išleisti nuotekas į drenažo sistemas, arti žemę mažesniu negu 1 metro atstumu nuo griovio šlaito viršutinės briaunos (išskyrus atvejus, kai žemė ariama persėjant daugiametę žolę). Polderių pylimo vidinio šlaito papėdžių ir polderio kanalų juostų negalima užstatyti, jose neturi augti medžiai ir krūmai, jų negalima arti.

2. Melioruotoje žemėje, Statybos įstatyme ar Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro nustatyta tvarka negavus savivaldybės administracijos direktoriaus įgalioto savivaldybės administracijos atstovo pritarimo projektui ar numatomai veiklai, draudžiama:

1) vykdyti kasybos darbus, statybos reikmėms kasti gruntą, pilti atvežtinį gruntą ar vykdyti požeminius darbus;

2) statyti ar rekonstruoti statinius, įrengti įrenginius;

3) vykdyti gręžimo ir (ar) kasimo didesniame kaip 0,7 metro gylyje, sprogdinimo darbus, atliekamus tiesioginio žemės gelmių geologinio tyrimo metu;

4) įrengti dirbtinius vandens telkinius;

5) sodinti mišką.

Sklype Nr. 1 siūloma pertvarkyti melioracijos sistemą, naikinant sausintuvus, nepažeidžiant gretimų teritorijų žemės naudotojų interesų. Bendrojo naudojimo drenažo rinktuvui, esančiam šiaurės vakariniame sklypo Nr. 1 pakraštyje, nustatoma po 15 m į abi puses nuo rinktuvo ašies apsaugos zona. Užstatymo zona už šios apsaugos zonos ribų.

Planuojamame sklype Nr. 2 yra melioracijos grioviai. Jų apsaugos zona - žemės juosta išilgai šio griovio, kurios ribos yra 15 metrų nuo griovio šlaito viršutinės briaunos. Melioracijos statinių apsaugos zonose draudžiama statyti pastatus, sodinti medžius, įrengti dirbtinius vandens telkinius.

Sklype Nr. 2 yra įrengtos dvi kūdros. Nepratekamų dirbtinių vandens telkinių įrengimo ir naudojimo aplinkosaugos ir melioracijos sistemų apsaugos reikalavimų aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro ir LR Žemės ūkio ministro 2012 m. liepos 12 d. Nr. D1-590/3D-583 ((Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2022 m. spalio 13 d. įsakymo Nr. D1-331/3D-611 redakcija). Pagal šio aprašo 21 punktą, planuojant atlikti nepratekamo dirbtinio vandens telkinio tvarkymo darbus melioruotoje žemėje, kai nekeičiamas nepratekamo dirbtinio vandens telkinio plotas ar gylis, privaloma informuoti savivaldybę, kurios teritorijoje planuojama tvarkyti nepratekamą dirbtinį vandens telkinį. Įrengiant ar pertvarkant dirbtinį vandens telkinį, privaloma užtikrinti, kad nebus pažeistos valstybei priklausančios ar turinčios įtakos trečiųjų asmenų žemių sausinimui melioracijos sistemos ir statiniai.

3.3 Inžineriniai tinklai. Nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos

3.3.1 Vandentiekio ir buitinių nuotekų, ryšių tinklai

Planuojamoje teritorijoje ir jos prieigose nėra centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų. Esamoje sodyboje yra vietinis vandentiekis iš esamo šachtinio šulinio. Įrengti vietiniai buitinių nuotekų tinklai su vietiniu buitinių nuotekų valymo įrenginiu.

Planuojamame sklype Nr. 1 numatoma ūkinė veikla, kuri nereikalauja nuolatinio darbuotojų buvimo. Todėl vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai neplanuojami.

Esama požeminė viešųjų ryšių tinklų elektroninių laidinė linija nenaudojama. Todėl apsaugos zona ryšių tinklams nenustatoma. Neveikiantys ryšių tinklai yra žemės ūkio paskirties žemės sklypo Nr. 2 šiaurės vakariniame pakraštyje šalia Paplanskų gatvės.

Esamoje sodyboje gyvenamasis namas gali būti šildomas, panaudojant atsinaujinančius energijos šaltinius - saulės energiją, geoterminį šildymą ir pan.

3.3.2 Elektros tinklai

Planuojama teritorija rytuose ir pietuose ribojasi su LITGRID AB naudojamais žemės sklypais, kuriuose įrengta Alytaus 330/110/10kV transformatorių pastotė. Nedidelė pietvakarinė planuojamos teritorijos dalis patenka į 110 kV įtampos orinės elektros linijos apsaugos zoną. Šios apsaugos zonos plotis po 20 m į abi puses nuo kraštinių laidų. Už rytinės planuojamos teritorijos ribos yra orinės 330 kV įtampos elektros linijos. Jų 30 m pločio nuo kraštinių laidų apsaugos zona nepatenka į planuojamą teritoriją. Oro linijos apsaugos zona – išilgai oro linijos esanti žemės juosta, kurios ribos nustatomos matuojant horizontalų atstumą į abi puses nuo kraštinių oro linijos laidų, ir oro erdvė virš šios juostos. Pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų **25 straipsnį nustatomos šios Specialiosios žemės naudojimo sąlygos elektros tinklų apsaugos zonoje:** 1. Elektros tinklų apsaugos zonoje draudžiama:

1) statyti gyvenamosios, kultūros, mokslo, gydymo, maitinimo, paslaugų, prekybos, administracinės, viešbučių, transporto, sporto paskirties pastatus 110 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonoje;

2) statyti ir (ar) įrengti stadionus, sporto, žaidimų aikšteles, turgavietes, pavojingų medžiagų talpyklas ir saugyklas, sąvartynus, viešojo transporto stoteles;

3) statyti ir (ar) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir (ar) mechanizmų stovėjimo ir saugojimo aikšteles oro linijų apsaugos zonoje;

4) organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu;

5) gadinti, užtvirti ar užversti kelius, skirtus privažiuoti prie elektros tinklų;

6) laidyti aitvarus ir skraidymo aparatų sportinius modelius, skraidyti bet kokio tipo skraidymo aparatais žemiau kaip 30 metrų virš aukščiausio oro linijos laido, išskyrus elektros tinklų naudotojų naudojamus elektros tinklų priežiūrai skirtus skraidymo aparatus;

7) stovėti visų rūšių transporto priemonėms ir (ar) mechanizmams po oro linijų laidais 330 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonoje;

8) barstyti iš lėktuvų ir kitų skraidymo aparatų trąšas ir chemikalus ant 35 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų, transformatorių pastočių, skirstyklų ir srovės keitimo stočių;

9) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus, įrengti bei naudoti laužavietes, kepsnines, turistines virykles, laikinąsias lauko pirtis ir kitus atvirus arba uždarus ugnies šaltinius, taip pat bet kokius aukštos temperatūros, galinčius sukelti ugnį, įrenginius, išskyrus atvejį, nurodytą šio straipsnio 2 dalies 8 punkte;

10) sandėliuoti bet kokias medžiagas, išskyrus skirtas elektros tinklų statybos darbams vykdyti.

2. Elektros tinklų apsaugos zonoje, Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar Lietuvos Respublikos energetikos ministro nustatyta tvarka negavus elektros tinklų savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomai veiklai, draudžiama:

1) statyti statinius ir (ar) įrengti įrenginius, išskyrus statinius ir įrenginius, kurių statyba draudžiama pagal šio straipsnio 1 dalį;

2) keisti pastato (patalpos, patalpų) ar inžinerinio statinio paskirtį;

3) rekonstruoti, griauti statinius ar išardyti įrenginius;

4) įrengti gyvūnų laikymo aikšteles, vielines užtvaras ir metalines tvoras;

5) atlikti įvairius kasybos, dugno gilinimo, žemės kasimo (lyginimo), sprogdinimo, melioravimo, užtvindymo darbus;

6) sodinti, auginti arba kirsti želdinius (išskyrus krūmus ir žolinius augalus);

7) mechanizuotai laistyti žemės ūkio kultūras;

8) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus technologiniams procesams vykdyti;

9) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir kitų mechanizmų stovėjimo aikšteles požeminių kabelių linijų apsaugos zonoje;

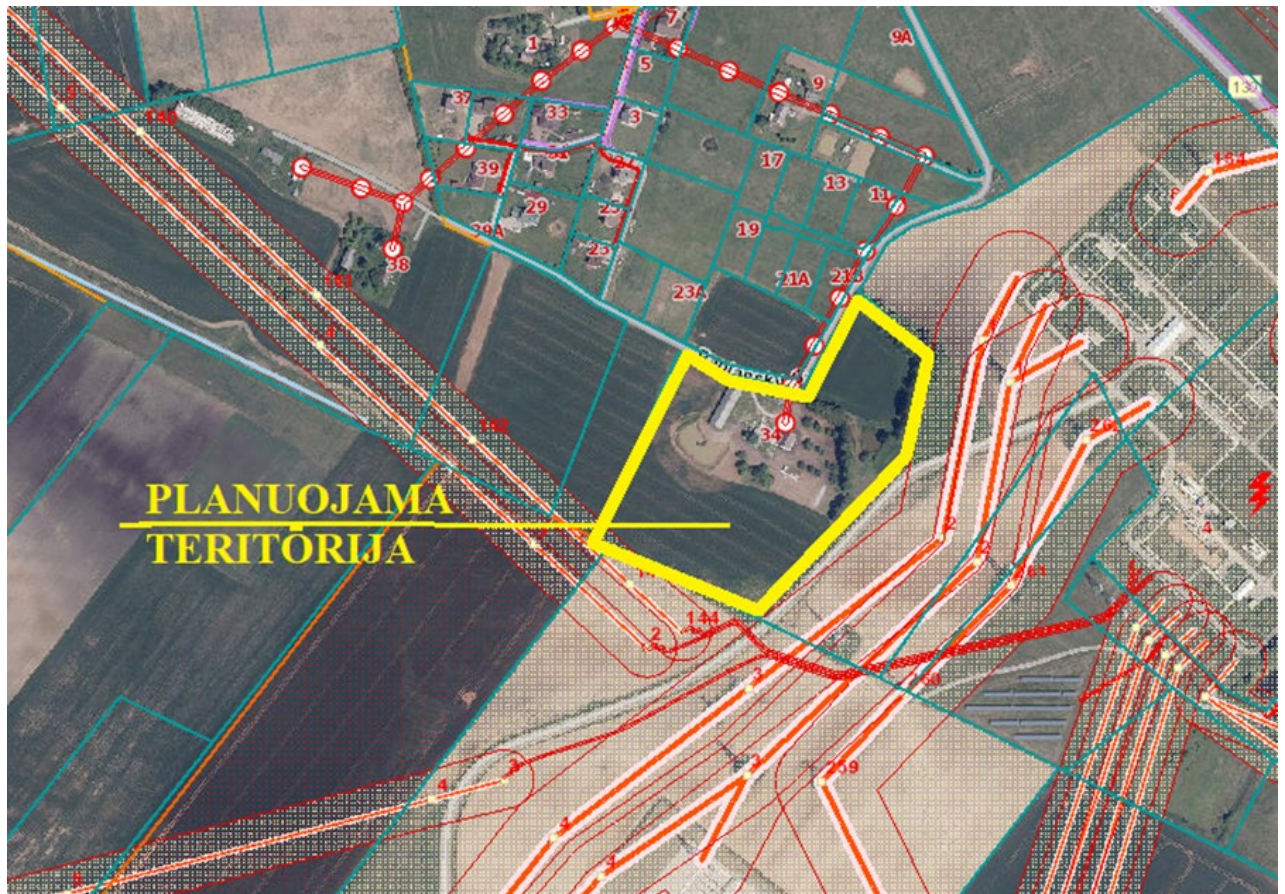
10) dirbti smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmais požeminių kabelių linijų apsaugos zonoje;

11) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį) požeminių ir povandeninių kabelių linijų apsaugos zonoje;

12) nuleisti inkarus, plaukti su nuleistais inkarais ir kitais dugną siekiančiais įrankiais povandeninių kabelių linijų apsaugos zonoje;

13) įvažiuoti transporto priemonėms ir kitiems mechanizmom, kurių aukštis su krovinium arba be jo yra daugiau kaip 4,5 metro nuo kelio (žemės) paviršiaus oro linijų ir oro kabelių linijų apsaugos zonoje.

Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas. Esama sodyba prijungta prie elektros tinklų, atvesta 0,4 kV įtampos orinė elektros linija. Jos apsaugos zonos plotis po 2 m nuo kraštinių laidų. Planuojamoje teritorijoje būtina išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo veikiančių elektros skirstomųjų tinklų pagal (LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93 Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo).



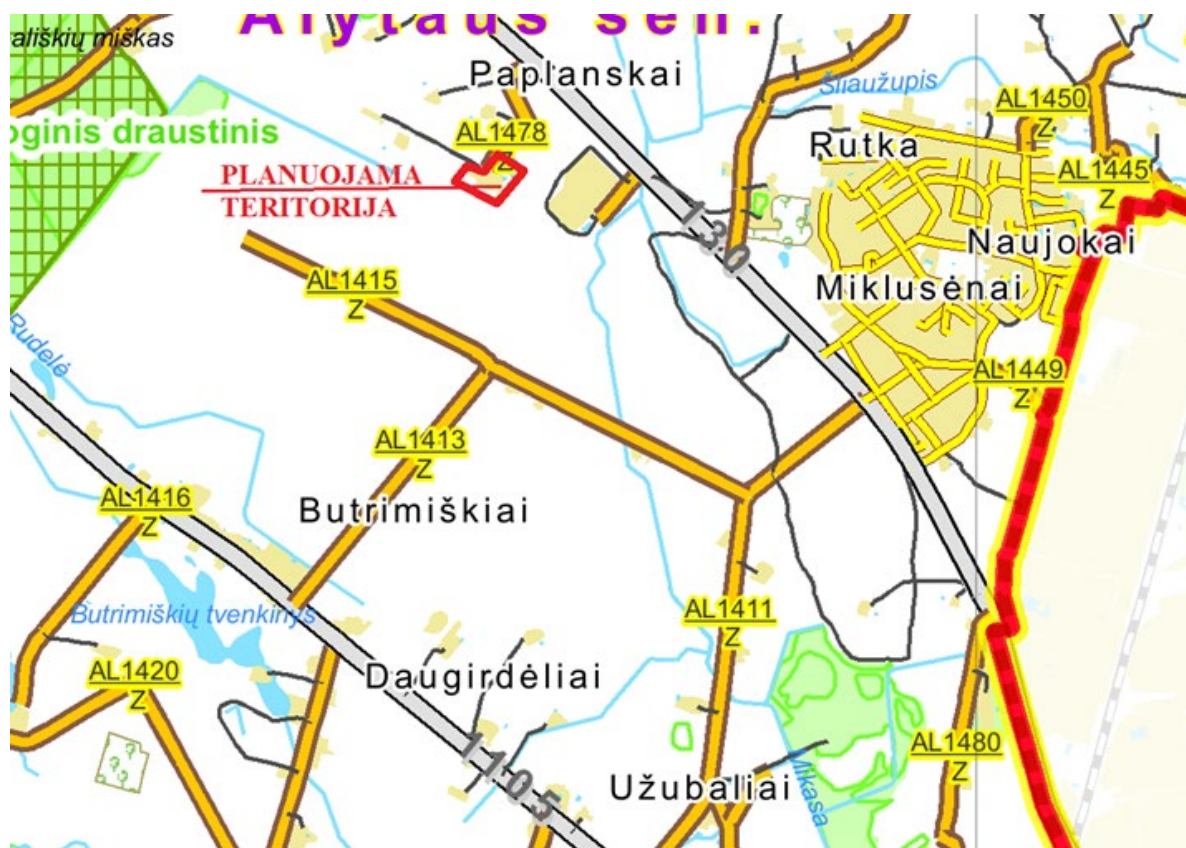
3.3 pav. Planuojama teritorija aukštos įtampos elektros perdavimo tinklų apsaugos zonų kontekste

Žemės sklype Nr. 1 planuojama įrengti saulės elektrinę. LR atsinaujinančių išteklių energetikos įstatymas nustato Lietuvos Respublikos atsinaujinančių išteklių energetikos sektoriaus valstybinio valdymo, r Žemės sklype Nr. 1 planuojama įrengti saulės elektrinę. eglamentavimo, priežiūros ir kontrolės bei veiklos atsinaujinančių išteklių energetikos sektoriuje organizavimo teisinius pagrindus, taip pat nustato energetikos tinklų operatorių, energijos iš atsinaujinančių išteklių gamintojų veiklos valstybinį reglamentavimą, priežiūrą ir jų santykius su kontrolę vykdančiomis institucijomis. Pagal šio įstatymo 14 straipsnio 4 dalį elektrinės prijungimo tašką parenka ir prijungimo sąlygose nustato elektros tinklų operatorius, prie kurio valdomų elektros tinklų jungiama elektrinė, pagal statyti ar įrengti elektrinę planuojančio asmens pateiktą prašymą ir

įvertinęs technologinius ir ekonominius prijungimo taško parinkimo kriterijus pagal Tarybos patvirtintą elektros tinklų operatoriaus pasinaudojimo elektros tinklais tvarkos aprašą, parengtą Elektros energetikos įstatymo nustatyta tvarka.

3.4 Susisiekimo sistema

Planuojama teritorija ribojasi su vietiniu keliu (viešuoju) AL 1478 (Paplanskų gatve). Tai žvyruotas vietinis kelias, vedantis į krašto kelią Nr. 130 (Kaunas-Prienai-Alytus). Susisiekimas su aplinkinėmis teritorijomis pakankamai geras. Įvažiavimas į sklypą Nr. 2 esamas. Tai įvažiavimas į esamą sodybą. Planuojams sklypas Nr. 1 taip pat ribojasi su vietiniu keliu - Paplanskų gatve. Įvažiavimas į sklypą Nr. 1 planuojamas iš šio kelio. Keliui nustatoma 10 m pločio apsaugos zona.



3.4 pav. Planuojama teritorija Alytaus rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemos T00084523 kontekste

Automobilių stovėjimo vietų poreikis nustatomas, vadovaujantis STR 2.06.04 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Pagrindiniai reikalavimai" 30 lentelę, rengiant statinių techninius arba techninius darbo projektus. Automobilių stovėjimo aikštelės įrengiamos sklypų ribose.

3.5 Gaisrinė sauga

Sprendiniuose numatytos galimybės gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie esamų pastatų ir statinių. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose (patvirtintuose Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338). Lauko gaisrų gesinimui vanduo gali būti imamas iš dviejų planuojamoje teritorijoje esančių kūrų.

3.6 Priemonės, numatomos neigiamų pasekmių gamtinės aplinkos kokybei ir visuomenės sveikatai, trečiųjų asmenų interesams sumažinti

Numatoma veikla neturi daryti neigiamo poveikio greta esančioms ir numatomoms gyvenamosioms, visuomeninėms, rekreacinėms, bendro naudojimo teritorijoms, žmonių sveikatai. Planuojamos teritorijos naudojimo tipai - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorija TI. Teritorijoje planuojamai veiklai sanitarinės apsaugos zonos nenustatomos,

3.7 Planuojamų sprendinių atitikties bendrojo plano sprendiniams, TPD uždaviniams

Eilės Nr.	TPD uždaviniai	Sprendinių atitikties išskeltiems TPD uždaviniams ir BP sprendiniams
1.	Padalinti žemės ūkio paskirties žemės sklypą (kadastrinis Nr. 3310/0001:348), esantį Paplanskų g. 34, Butkūnų k., Alytaus sen., Alytaus r. sav. į du atskirus žemės sklypus, vieno iš jų pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties, nustatant žemės naudojimo būdą – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, koreguojant naudojimo reglamentą	Žemės ūkio paskirties žemės sklypas (kadastrinis Nr. 3310/0001:348) padalintas į du atskirus sklypus: 1) Nr.1, kurio plotas 16328 m ² , naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos II, žemės naudojimo paskirtis – kita. 2) Nr. 2, kurio plotas 22800 m ² , žemės sklypo naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai Z4, žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio
2.	Koreguoti naudojimo reglamentus	Kitos paskirties žemės sklypui Nr. 1 nustatyti naudojimo reglamentai: Teritorijos naudojimo tipas - inžinerinės infrastruktūros teritorija TI; Žemės sklypo naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos II; Leistinas pastatų aukštis 5 metrai; Leistinas užstatymo tankumas 80 %; Leistinas užstatymo intensyvumas 0,8; Užstatymo tipas – laisvo planavimo; Priklausomųjų želdynų ploto norma 20 %. Kadangi, vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 17 str., detalieji planai rengiami urbanizuojamoms ir urbanizuotoms teritorijoms, sklypui Nr. 2, kurio žemės naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai Z4, žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio, teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai nenustatomi.
3.	Nustatyti servitutų zonas pagal poreikį	Servitutų poreikio nėra.
4.	Nustatyti pastatų ir inžinerinių statinių aukštų skaičių ir/ar jų aukštį	Žemės sklype Nr. 1 nustatytas pastatų aukštų skaičius – 1, leistinas aukštis - 5 metrai.

5.	Nustatyti konkrečias nustatytas ir (ar) nustatomas Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos	Pagrindiniame sprendinių brėžinyje parodytos esamų inžinerinių tinklų ir įrenginių apsaugos zonos bei teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.
6.	Nustatyti pagrindinius ir papildomus teritorijų naudojimo reglamentus bei teritorijos naudojimo tipą, vadovaujantis planuojamoje teritorijoje galiojančiu Alytaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo planu, patvirtintu 2019-10-24 sprendimu Nr. K-191 „Dėl Alytaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo patvirtinimo“ (TPD registro Nr. T00068121), ir kitais teisės aktais	Pagal Alytaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo planu, patvirtintu 2019-10-24 sprendimu Nr. K-191 „Dėl Alytaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo patvirtinimo“ (TPD registro Nr. T00068121), sprendinius planuojama teritorija patenka į PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO FUNKCINĘ ZONĄ (U_PS_F). Bendrojo plano keitimo aiškinamojo rašto 18 psl. ši funkcinė zona apibūdinta kaip <i>teritorijos, kuriose dominuoja gamybinė ar kita panaši ūkinė veikla su šių veiklų aptarnavimui reikalinga susisiekimo, inžinerine, paslaugų ir kita infrastruktūra</i>. Būtent tokia pagrindinės veiklos -pramonės aptarnavimui skirta veikla ir planuojama žemės sklype Nr. 1. Bendrojo plano keitimo tekstiniam reglamente XIV rašoma: Bendrojo plano keitimas taip pat nepanaikina žemės nuosavybės dokumentuose nurodytų žemės naudojimo paskirčių ir būdų (rengiant žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus, gali būti nustatoma veikla pagal bendrojo plano keitimo reglamentus arba paliekama veikla pagal nustatytą žemės nuosavybės dokumentuose). Sklypo savininkei pageidaujant, planuojamam sklypui Nr. 2, kuriame yra žemės savininkei priklausantis gyvenamasis namas ir jo priklausiniai, o Nekilnojamojo turto registre užfiksuotas užstatytos teritorijos plotas 0,4691 ha, paliekamas žemės nuosavybės dokumentuose nustatyta žemės naudojimo paskirtis (žemės ūkio) ir žemės naudojimo būdas (kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai). Žemės ūkio veikla ir sodyba šioje teritorijoje yra teisėta. Sodyba šioje vietoje, kaip rodo NTR duomenys, atsirado dar praėjusiame šimtmetyje. Gyvenamasis namas buvo pastatytas dar 1924 metais.
7.	Nustatyti aplinkosaugos, kraštovaizdžio ir gamtos apsaugos reikalavimus	Pagal Alytaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo planu, patvirtintu 2019-10-24 sprendimu Nr. K-191 „Dėl Alytaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo patvirtinimo“ (TPD registro Nr. T00068121), sprendinių aiškinamojo rašto lentelę 2.2.1 <i>Teritorijos funkcinės zonos ir jų turinys</i> pramonės ir sandėliavimo funkcinės zonos funkcinis prioritetas yra U _g – gamybos plėtra- ekstensyvus arba intensyvus technogenizuotas kraštovaizdis . Toks kraštovaizdis ir būdingas planuojamam sklypui Nr. 1 - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos II.

8.	Nustatyti numatomų susisiekimo komunikacijų (aptarnaujančių gatvių ir pagalbinių gatvių trasų), skirstomųjų tinklų, jiems funkcionuoti reikalingų servitutų išdėstymą pagal poreikį	Planuojama teritorija šiaurės vakaruose ribojasi su vietiniu keliu – Paplanskų gatve. Įvažiavimas į abu planuojamus sklypus iš šio kelio/ naujos susisiekimo komunikacijos neplanuojamos.
9.	Nustatyti planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus.	Esama sodyba prijungta prie elektros tinklų, atvesta 0,4 kV įtampos orinė elektros linija. Žemės sklype Nr. 1 planuojama įrengti saulės elektrinę. Pagal . LR atsinaujinančių išteklių energetikos įstatymo 14 straipsnio 4 dalį elektrinės prijungimo tašką parenka ir prijungimo sąlygose nustato elektros tinklų operatorius, prie kurio valdomų elektros tinklų jungiama elektrinė, pagal statyti ar įrengti elektrinę planuojančio asmens pateiktą prašymą ir įvertinęs technologinius ir ekonominius prijungimo taško parinkimo kriterijus pagal Tarybos patvirtintą elektros tinklų operatoriaus pasinaudojimo elektros tinklais tvarkos aprašą, parengtą Elektros energetikos įstatymo nustatyta tvarka. Planuojamoje teritorijoje ir jos prieigose nėra centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų. Esamoje sodyboje yra vietinis vandentiekis iš esamo šachtinio šulinio. Įrengti vietiniai buitinių nuotekų tinklai su vietiniu buitinių nuotekų valymo įrenginiu. Planuojamame sklype Nr. 1 numatoma ūkinė veikla, kuri nereikalauja nuolatinio darbuotojų buvimo. Todėl vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai neplanuojami.
10.	Nustatyti siūlomą pastatų ir inžinerinių statinių išdėstymą.	Sklypui Nr. 1 suplanuota statybos zona.

Projekto vadovė

Gailutė Zimnickienė (Atestatas Nr. A722)