



Plano rengėjas

Planavimo
organizatorius

**ALYTAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS
ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS**

Plano pavadinimas

**ŽEMĖS SKLYPO (KADASTRINIS NR. 1101/0030:39),
ESANČIO ULONŲ G. 8A, ALYTUJE PADALIJIMO Į DU
ATSKIRUS ŽEMĖS SKLYPUS DETALUSIS PLANAS**

Objekto adresas

ALYTAUS APSKRITIS, ALYTAUS MIESTAS

Planavimo rūšis ir
lygmuo

ŽEMĖS SKLYPO DETALUSIS PLANAS (SDP)

Derinimo ir tvirtinimo
procedūra

RENGIAMA SUPAPRASTINTA TVARKA

Byla

T- VISOS DALYS

AK-09-19-SDP

Pareigos

Vardas, pavardė

Atestato Nr.

Parašas

Direktorė

Valia Šakalienė

Detaliojo plano
vadovas

Remigijus Širnikus

A 1416...

Planuotojas

Viktoras Dagėlis

Vilnius, 2009

1. TITULINIS LAPAS

Plano pavadinimas	Žemės sklypo (kadastrinis Nr. 1101/0030:39), esančio Ulonų g. 8A, Alytuje padalijimo į du atskirus žemės sklypus detalusis planas
Planavimo rūšis ir lygmuo	Žemės sklypo detalusis planas (SDP)
Objekto adresas	Alytaus apskritis, Alytaus miestas
Planavimo organizatorius	Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktorius Rotušės a. 4, LT-062504 Alytus
Asmuo kontaktavimui	Alytaus miesto savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus vedėjas Savivaldybės vyriausiasis architektas Mindaugas Matažinskas Tel. (8 315) 55165 El. Paštas m.matazinskas@ams.lt
Plano rengėjas	UAB „Aketonas“ Kareivių g. 9a, LT- 09108 Vilnius, Įmonės kodas 300534733, Tel/faks. (8 5) 276 2118, El. paštas akt@aketonas.lt
Asmuo kontaktavimui	Projektuotojas Viktoras Dagilis, Kareivių g. 9a, LT- 09108 Vilnius-12, Tel/faks. (8 5) 276 2118, El. paštas akt@aketonas.lt .

2. DETALIOJO PLANO SUDĖTIS

1. Titulinis lapas.....	2
2. Detaliojo plano sudėtis.....	3
3. Aiškinamasis raštas.....	4
3.1. Planavimo pagrindas.....	4
3.2. Planavimo tikslai ir uždaviniai bei numatoma veikla.....	4
3.3. Esamos būklės analizė.....	4
3.4. Detaliojo plano sprendiniai.....	5
3.5. Transporto sprendiniai.....	6
3.6. Inžinerinė infrastruktūra.....	7
3.7. Sprendinių poveikio vertinimas.....	8
4. Grafinė dalis.....	10
4.1. Situacijos schema.....	11
4.2. Ištrauka iš Alytaus miesto bendrojo plano.....	12
4.3. Pagrindinis brėžinys.....	13
5. Detaliojo plano procedūrų dokumentai.....	14
5.1. Apskritis virštininko administracijos leidimas rengti detalųjį planą.....	15
5.2. Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas „Dėl teritorijų planavimo dokumentų rengimo“.....	16
5.3. Planavimo sąlygų sąvadas detaliojo planavimo dokumentui rengti.....	17
5.4. Detaliojo planavimo užduotis.....	25
5.5. Detaliojo plano vadovo atestato kopija.....	26
5.6. VĮ „Registrų centras“ kadastro žemėlapių ištrauka.....	27
5.7. Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas ir kiti duomenys apie nekilnojamąjį turtą.....	28
5.8. Viešo svarstymo ataskaita su priedais.....	61
5.9. Alytaus visuomenės sveikatos centro Teritorijų planavimo dokumentų vertinimo pažyma.....	101
5.10. Savivaldybės nuolatinės statybos komisijos derinimo protokolas.....	102
5.11. Teritorijų planavimo dokumento patikrinimo aktas.....	103

**ŽEMĖS SKLYPO (KADASTRINIS NR. 1101/0030:39), ESANČIO ULONŲ G. 8A,
ALYTUJE PADALIJIMO Į DU ATSKIRUS ŽEMĖS SKLYPUS DETALUSIS PLANAS**

Planavimo organizatorius:
Alytaus miesto savivaldybės administracijos
direktorius
Plano rengėjas: UAB "Aketonas"

3. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

3.1. PLANAVIMO PAGRINDAS

Žemės sklypo (kadastrinis Nr. 1101/0030:39), esančio Ulonų g. 8A, Alytuje padalijimo į du atskirus žemės sklypus detalusis planas parengtas vadovaujantis planavimo organizatoriaus – Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009-03-25 įsakymu Nr. DV-212 „Dėl teritorijų planavimo dokumentų rengimo“, planavimo sąlygų sąvadu, LR Teritorijų planavimo įstatymu, Detalųjų planų rengimo taisyklėmis, Visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatais ir kitais privalomaisiais ir normatyviniais statybos techniniais dokumentais.

3.2. PLANAVIMO TIKSLAI IR UŽDAVINIAI BEI NUMATOMA VEIKLA

Žemės sklypo padalijimas į du atskirus žemės sklypus ir tvarkymo bei naudojimo režimo nustatymas.

3.3. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

Planuojama teritorija yra Alytaus miesto pietinėje dalyje. Teritorija ribojasi su Ulonų gatve, žemės sklypais, kurių kadastriniai Nr. 1101/30:41, 1101/30:49 ir 1101/30:44, bei valstybine žeme.

Šiuo metu planuojamoje teritorijoje yra 4225,86 kv.m bendrojo ploto pastatas – bendrabutis, 232,80 kv.m bendrojo ploto pastatas – bendrabutis, 34,78 kv.m bendrojo ploto pastatas – kontrolės punktas, 1013,85 kv.m bendrojo ploto pastatas – garažas, 147,27 kv.m bendrojo ploto pastatas – dirbtuvės, 174,41 kv.m bendrojo ploto pastatas – dirbtuvės, 969,82 kv.m bendrojo ploto pastatas – sandėlis, 71,24 kv.m bendrojo ploto pastatas – auto svarstyklės, 99,28 kv.m bendrojo ploto pastatas – dirbtuvės, 85,85 kv.m bendrojo ploto pastatas – transformatorinė, 2858,47 kv.m bendrojo ploto pastatas – administracinis, 506,66 kv.m bendrojo ploto pastatas – pasimatymų pastatas, 7,04 kv.m bendrojo ploto pastatas – vandens apskaitos punktas, 171,09 kv.m bendrojo ploto pastatas – kontrolės punktas, 995,30 kv.m bendrojo ploto pastatas – valgykla, 85,91 kv.m bendrojo ploto pastatas – paruošimo, 1298,89 kv.m bendrojo ploto pastatas – mokykla, 1174,92 kv.m bendrojo ploto pastatas – baudos izoliatorius, 324,42 kv.m bendrojo ploto pastatas – izoliatorius, 778,70 kv.m bendrojo ploto pastatas – ambulatorija, 367,89 kv.m bendrojo ploto pastatas – budėjimo tarnybos punktas, 68,61 kv.m bendrojo ploto pastatas – kontrolės punktas, 228,31 kv.m bendrojo ploto pastatas – sandėlis, 140,32 kv.m bendrojo ploto pastatas – transformatorinė, 13,38 kv.m bendrojo ploto pastatas – siurblinė, 1704,96 kv.m bendrojo ploto pastatas – sandėlis, 2381,64 kv.m bendrojo ploto pastatas – frankinis cechas, 3891,64 kv.m bendrojo ploto pastatas – paruošimo surinkimo cechas, 200,93 kv.m bendrojo ploto pastatas – dirbtuvės, 185,23 kv.m bendrojo ploto pastatas – dirbtuvės, 66,79 kv.m bendrojo ploto pastatas – betono mazgas, 105,16 kv.m bendrojo ploto pastatas – sandėlis, 20,42 kv.m bendrojo ploto pastatas

– siurblinė, 429,61 kv.m bendrojo ploto pastatas – sandėlis, 450,06 kv.m bendrojo ploto pastatas – sandėlis, 67,54 kv.m bendrojo ploto pastatas – sandėlis, 90,42 kv.m bendrojo ploto pastatas – sandėlis, 861,35 kv.m bendrojo ploto pastatas – galvaninis cechas, 375,39 kv.m bendrojo ploto pastatas – vandens valymo stotis, 536,09 kv.m bendrojo ploto pastatas – dirbtuvės, 1013,66 kv.m bendrojo ploto pastatas – siuvimo cechas, 347,25 kv.m bendrojo ploto pastatas – sandėlis, 167,36 kv.m bendrojo ploto pastatas – sandėlis, 218,01 kv.m bendrojo ploto pastatas – sandėlis, 262,54 kv.m bendrojo ploto pastatas – sandėlis, 252,55 kv.m bendrojo ploto pastatas – sandėlis, 1490,37 kv.m bendrojo ploto pastatas – sandėlis, 2588,62 kv.m bendrojo ploto pastatas – reabilitacijos centras, 658,05 kv.m bendrojo ploto pastatas – mechaninis cechas, 14,96 kv.m bendrojo ploto pastatas – sargybos bokštelis, 26,91 kv.m bendrojo ploto pastatas – pasimatymų laukiamasis, 65,57 kv.m bendrojo ploto pastatas – kontrolinis praleidimo punktas Nr. 2, pastatas – sargo bokštelis, pastatas – sargo bokštelis, 149,90 kv.m bendrojo ploto pastatas – administracinis pastatas, 21,09 kv.m bendrojo ploto pastatas – pagalbinis pastatas, 13,67 kv.m bendrojo ploto pastatas – šunidė, 13,67 kv.m bendrojo ploto pastatas – šunidė, 13,67 kv.m bendrojo ploto pastatas – šunidė, 416,87 kv.m bendrojo ploto pastatas – valgykla, 62,67 kv.m bendrojo ploto pastatas – sandėlis, 66,43 kv.m bendrojo ploto pastatas – garažas, 160,12 kv.m bendrojo ploto pastatas – pirtis, 73,42 kv.m bendrojo ploto pastatas – klubas, 6,55 kv.m bendrojo ploto pastatas – kontrolinis praleidimo punktas, 79,36 kv.m bendrojo ploto pastatas – šilnamis, 13,63 kv.m bendrojo ploto pastatas – kiemo rūšys, 548,79 kv.m bendrojo ploto pastatas – administracinė, 283,44 kv.m bendrojo ploto pastatas – sandėlis, 2579,53 kv.m bendrojo ploto pastatas – bendrabutis, 36,21 kv.m bendrojo ploto pastatas – ūkinis pastatas bei kiti kiemo statiniai.

Planuojamoje teritorijoje yra išvystyta inžinerinė infrastruktūra.

Reljefas. Planuojamos teritorijos reljefas yra lygus, absoliutinė altitudė svyruoja apie 94 m virš jūros lygio.

Želdiniai. Kadangi planuojama teritorija yra tankiai užstatyta įvairios paskirties statiniais, todėl apželdinta teritorijos dalis yra nedidelė. Didesni medžių masyvai fiksuojami šiaurės-rytinėje teritorijos dalyje.

Saugomos gamtos ir kultūros vertybės. Saugomos gamtos ir kultūros vertybės į planuojamą teritoriją nepatenka.

3.4. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Planuojamo žemės sklypo Nr. 01 plotas – 186361 kv.m.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai:

- žemės sklypo pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- naudojimo būdas – **Teritorijos krašto apsaugos tikslams (A);**
- naudojimo pobūdis – **Specialiųjų krašto apsaugos tikslų (A1);**
- leistinas pastatų aukštis – 15 m;
- leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – 0,20;
- leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 1,00;

Planuojamam sklypui nustatomi papildomi veiklos apribojimai pagal 1992-05-12 LR V nutarimu Nr. 343 patvirtintas specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas:

- Ryšių linijų apsaugos zonos (p. I);
- Elektros linijų apsaugos zonos (p. VI);
- Dujotiekių apsaugos zonos (p. IX);
- Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos (p. XLVIII);
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (p. XLIX);
- Saugotini želdiniai, augantys ne miško žemėje (p. XXVII).

Šiame žemės sklype nustatomi servitutai:

Servitutas S01 - kelio servitutas (tarnaujantis daiktas), kodas – 201;

Servitutas S02 – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – kodas 206; teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – kodas 207; teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – kodas 208.

Įrengiant servituto S01 vietoje numatytą pravažiavimą, teks pašalinti šiuos medžius (šalinamų medžių kiekį, rūšis ir parametrus tikslinti techninio projekto studijoje):

1. Obelis (~Ø50 cm);
2. Beržas (~Ø45 cm);
3. Pušis (~Ø35 cm);
4. Pušis (~Ø35 cm);
5. Pušis (~Ø35 cm);
6. Beržas (~Ø40 cm).

Planuojamo žemės sklypo Nr. 02 plotas – 1445 kv.m.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai:

- žemės sklypo pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- naudojimo būdas – **Teritorijos krašto apsaugos tikslams (A)**;
- naudojimo pobūdis – **Specialiuji krašto apsaugos tikslai (A1)**;
- leistinas pastatų aukštis – 10 m;
- leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – 0,30;
- leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 1,00;

Planuojamam sklypui nustatomi papildomi veiklos apribojimai pagal 1992-05-12 LRV nutarimu Nr. 343 patvirtintas specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas:

- Ryšių linijų apsaugos zonos (p. I);
- Elektros linijų apsaugos zonos (p. VI);
- Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos (p. XLVIII);
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (p. XLIX);
- Saugotini želdiniai, augantys ne miško žemėje (p. XXVII).

Žemės sklypas Nr. 02 formuojamas esamo administracinio pastato (unikalus Nr. 4400-0429-3592), kurio bendrasis plotas – 548,79 kv.m, o pagrindinis plotas – 398,34 kv.m., eksploatacijai.

3.5. TRANSPORTO SPRENDINIAI

Įvažiavimai į planuojamus žemės sklypus numatyti iš Ulonų g. per gretimoje teritorijoje esančius privažiavimus (žr. „Pagrindinis brėžinys“).

Planuojamame žemės sklype Nr. 01 išlaikoma esama susisiekimo sistema su automobilių stovėjimo aikštelėmis. Taip pat šiame sklype numatytas kelio servitutas S01 patekimui į planuojamą žemės sklypą Nr. 02.

Pagal STR 2.06.01:1999 „Miestų miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ lygtinius šiuo metu esamą pastato, kuriam formuojamas žemės sklypas, patalpų struktūrą, nustatytas automobilių stovėjimo vietų poreikis – 16 vietų (žr. „Automobilių stovėjimo vietų poreikio nustatymo lentelė“). Taigi, planuojamame žemės sklype Nr. 2 numatoma esamą automobilių stovėjimo aikštelę praplėsti iki 16 vietų, iš kurių 2 vietos žmonių su negalia automobiliams. Automobilių vietos, skirtos žmonių su negalia automobiliams, turi būti pažymėtos pagal LST 1379:1995 ir kitų norminių dokumentų reikalavimus.

Automobilių stovėjimo vietų poreikio nustatymo lentelė

Patalpos	Patalpų plotas	Minimalus stovėjimo vietų skaičius	Stovėjimo vietų poreikis
Biurai, administracinės ištaigos	Pagrindinis plotas 398,34 kv.m	-1 vieta 25 m ² naudingojo ploto	16 vietos
Viso:			16 vietų

3.6. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Detaliojo plano sprendiniuose numatytas koridorius inžineriniams tinklams (servitutas S02). Inžinerinių tinklų pajungimas numatytas prie Ulonų gatvėje esančių inžinerinių tinklų.

Planuojamuose sklypuose esančioms ir planuojamoms inžinerinėms komunikacijoms nustatomos apsaugos zonos, vadovaujantis 1992-05-12 LR V nutarimu Nr. 343 patvirtintomis specialiosiomis žemės ir miško naudojimo sąlygomis (žr. brėž. Nr. 3 „Inžinerinių tinklų apsaugos zonos“).

3.7. SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMAS

3.7.1. Aplinkos apsaugos aspektu

Paviršinių ir požeminių vandenų kokybė.

Lietaus vandens surinkimo sistema nuo vicinintelio taršos šaltinio - automobilių stovėjimo aikštelės - prie lietaus vandens surinkimo sistemos tinklų turi būti jungiama per naftos produktų gaudytuvą.

Oro kokybė.

Kadangi planuojamoje teritorijoje nauja statyba nenumatoma, todėl žymus atvykstančių automobilių kiekio padidėjimas neprognozuojamas ir tuo pačiu nenumatoma didesnė nei šiuo metu oro tarša automobilių išmetamosiomis dujomis.

3.7.2. Higienos ir sveikatingumo sąlygų aspektu

Kadangi šiuo detaliuoju planu žemės sklypas, kuriame esantys pastatai yra prijungti prie visų pastatų eksploatavimui reikalingų inžinerinių sistemų, dalijamas į du atskirus žemės sklypus ir jokia nauja statyba nenumatoma, todėl neigiamas poveikis higienos ir sveikatingumo sąlygoms neprognozuojamas.

3.7.3. Gaisrinės saugos aspektu

Detaliojo plano sprendiniai neturi jokio įtakos šiuo metu įgyvendintoms teritorijos priešgaisrinės saugos sąlygoms.

3.7.4. Trečiųjų asmenų objektyvių interesų saugos aspektu

Įvertinant detaliojo plano sprendinius neigiamas poveikis trečiųjų asmenų objektyvių interesų saugai nenumatomas, nes rengiant detalųjį planą buvo įvertinti šie aspektai:

- Esamas žemės sklypas dalijamas į du atskirus žemės sklypus;
- Planuojamuose sklypuose papildoma statyba nenumatoma, todėl insoliacijos sumažėjimas ar kitų norminių reikalavimų pablogėjimas gretimų sklypų naudotojams neprognozuojamas.

3.7.5. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMO LENTELĖ

1	Teritorijų planavimo dokumento organizatorius	Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktorius	
2	Teritorijų planavimo dokumento rengėjas	UAB „Aketonas“	
3	Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas	Žemės sklypo (kadastrinis Nr. 1101/0030:39), esančio Ulonų g. 8A, Alytuje padalijimo į du atskirus žemės sklypus detalusis planas	
4	Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais	Alytaus miesto bendrasis planas	
5	Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ir vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais	-	
6	<i>Status quo</i> situacija	Teritorija krašto apsaugos tikslams	
7	Tiksiai, kuriais siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius	Žemės sklypo padalijimas į du atskirus žemės sklypus ir tvarkymo bei naudojimo režimo nustatymas.	
8	Galimo sprendinių poveikio vertinimas (pateikiamas apibendrintas poveikio aprašymas ir vertinimas)		
9	Vertinimo aspektai	Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis	Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis
	Sprendinio poveikis:		
	Aplinkos apsaugos aspektu	teigiamas ilgalaikis	-
	Higienos ir sveikatingumo sąlygų aspektu	teigiamas ilgalaikis	-
	Gaisrinės saugos aspektu	teigiamas ilgalaikis	-
Trečiųjų asmenų objektyvių interesų saugos aspektu	teigiamas ilgalaikis	-	

Detaliojo plano vadovas

R. Šimkus (atestato Nr.A1416).

Planuotojas

V. Dagilis.

