



DD Arch. Donatas Dirs

Statinio kategorija neypatingi statiniai

Statybos r šis rekonstravimas

Objektas BUITINI PATALP PASTATO(kitos paskirties)
 UPELJO g.25,ALYTAUS m.sav.,REKONSTRAVIMO
 VIEŠBU I PASKIRTIES PASTAT
 PROJEKTINIAI PASI LYMAI (SkI.kad.nr.1101/0006:290)

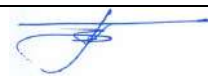
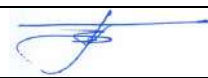
Laida: 0

Stadija PP

Užsakovas: UAB"Jaastra Wam"

tvirtinu:

Alytus,2022m.

| Pareigos | Parašas | Pavard | |
|---|---|----------------------------------|----------|
| Projekto Vadovas Kv.atest.Nr.A723 |  | D.Dirs | 2022.02. |
| Architektas |  | D.Dirs | |
| Kv.atest.Nr.A723 | | (8 315 73306 8 699 81552 | |
| Ind.veiklos vykd.pažyma Nr.087118 (veikl.kl.711000*) | | El.p. donatasdirse2@gmail.com | |

PROJEKTINI PASI LYM TURINYS

Skait.
byl.Nr.

| | | |
|----|---|-------|
| 1. | 1. Proj.pasi lym turinys | 1 |
| | 2. Proj.pasi lym rengimo užduotis 2022 02 18. | 2-3 |
| | 3. Aiškinamasis raštas ir statinio rodikliai | 4-6 |
| | 4. V "Registr centras" išrašas apie ž.sklypo nuosavyb | 7-9 |
| | 5. Žem s sklypo planas M 1:500 | 10 |
| | 6. Detaliojo plano sprendini br žinys | 11 |
| | 7. Detaliojo plano aiškinamasis raštas ir tvirtinimo dokumentas | 12 |
| | 8. Pastato kadastrini matavim byla | 13-18 |

Br žiniai

| | | | |
|-----|--------------------------|---------|----|
| 9. | Sklypo planas | M 1:500 | 19 |
| 10. | R sio planas | M 1:100 | 20 |
| 11. | Pirmo aukšto planas | M 1:100 | 21 |
| 12. | Antro aukšto planas | M 1:100 | 22 |
| 13. | Tre io aukšto planas | M 1:100 | 23 |
| 14. | Ketvirto aukšto planas | M 1:100 | 24 |
| 15. | Priekinis fasadas | M 1:100 | 25 |
| 16. | Kair s fasadas | M 1:100 | 26 |
| 17. | Galinis fasadas | M 1:100 | 27 |
| 18. | Dešin s fasadas | M 1:100 | 28 |
| 19. | Pj vis 1-1 | M 1:100 | 29 |
| 20. | Pastato vizualizacijos 1 | | 30 |
| 21. | Pastato vizualizacijos 2 | | 31 |
| 22. | Pastato vizualizacijos 2 | | 32 |



Proj.vadovas:.....D.Dirs

72178PM

Alytaus miesto savivaldybės
vyriausiasis architektas

Alytaus miesto savivaldybės
administracija

Arūnas Grigaitis

G a u t a

2022.04.05

2022-04-05 Nr. GD-6687

PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ RENGIMO UŽDUOTIS

2022 m. vasario 18d.

1. Informacija apie sumanytą projektuoti statinį:

| | |
|---|--|
| Pavadinimas | Buitinių patalpų pastato Upelio g.25, Alytaus m.sav., rekonstravimo į viešbučių paskirties pastatą projektas (skl.kad.nr.1101/0009:148). |
| Statybos rūšis | Rekonstravimas |
| Statinio kategorija | Neypatingas |
| Statinio pagrindinė naudojimo paskirtis | 7.1 Viešbučių paskirties pastatas |
| Statytojas | UAB "Jaastra-Wam" |

2. Žemės sklypo ir statinio (techniniai ir paskirties) rodikliai:

| Eil. Nr. | Rodiklis | Mato Vnt. | Kiekis |
|----------|---|----------------|--------|
| 1. | Žemės sklypo plotas | ha | 0,2364 |
| 2. | Užstatymo tankis | % | 32 |
| 3. | Užstatymo intensyvumas | % | 77 |
| 4. | Projektuojamo pastato užstatomas plotas | m ² | 745 |
| 5. | Projektuojamo pastato bendras plotas | m ² | 1840 |
| 6. | Projektuojamo pastato aukštis | m | 15,9 |
| 7. | Projektuojamo pastato tūris | m ³ | 7800 |
| 8. | Projektuojamo pastato aukštų skaičius | vnt. | 4 |
| 9. | Apželdinta sklypo dalis | % | 25 |

3. Projektinių pasiūlymų paskirtis:

3.1. Išreikšti Statytojo sumanyto projektuoti statinio architektūros ir kitų pagrindinių sprendinių idėją;

3.2. Informuoti visuomenę apie visuomenei svarbaus statinio ar statinio, kuriam Teritorijų planavimo [statyme numatytais atvejais neparengti teritorijų planavimo dokumentai ir statyba konkrečiame sklype leidžiama, numatomą projektavimą;

4. Projektinių pasiūlymų sudėtis:

| Dokumento ar brėžinio numeris | Pavadinimas | Lapas |
|-------------------------------|-------------------------------|-------|
| 1. | Projektinių pasiūlymų turinys | |
| 2. | Aiškinamasis raštas | |

| | | |
|-----|---|--|
| 3. | Vl „Registru centro“ išrašas | |
| 4. | Žemės sklypo planas M 1:500 | |
| 5. | Detaliojo plano sprend. brėžinys | |
| 6. | Sklypo planas M 1:500 | |
| 7. | Rūsio planas M1:100 | |
| 8. | Pirmo aukšto planas M1:100 | |
| 9. | Antro aukšto planas M 1:100 | |
| 10. | Trečio aukšto planas M 1:100 | |
| 11. | Ketvirto aukšto planas M 1:100 | |
| 12. | Priekinis fasadas M 1:100 | |
| 13. | Kairės fasadas M 1:100 | |
| 14. | Galinis fasadas M 1:100 | |
| 15. | Dešinės fasadas M 1:100 | |
| 16. | Pjūvis 1-1 M 1:100 | |
| 17. | Pastato vizualizacijos | |
| 18. | Pastato vaizdinė informacija – statinio su gretima urbanistine aplinka vizualizacija. | |
| | | |

5. Statytojo pateikiami dokumentai:

5.1. Vl "Registru centras" išrašas apie žemės sklypo ir pastato nuosavybę;

5.2. Žemės sklypo planas M 1:500

5.2. Pastato kadastr. matavimų byla

UAB "Jaastra Wam" direktorė A.J.
 Statytojas – v.p., data

2021m. vasario 18 d.

PROJEKTINI PASI LYM AIŠKINAMASIS RAŠTAS

| | |
|--------------------------------------|--|
| <u>Statinys :</u> | BUITINI PATALP PASTATO(kitos paskirties) UPELIO G.25,ALYTAUS m.sav., REKONSTRAVIMO VIEŠBU I PASKIRTIES PASTAT PROJEKTINIAI PASI LYMAI |
| <u>Statinio adresas :</u> | Upelio g.25,Alytaus m.sav., skl.unik.nr.4400-3110-4791,Skł.kad.nr.1101/0009:148 |
| <u>Statytojas:</u> | UAB“Jaastra Wam“ |
| <u>Statinio pagr.naud.paskirtis:</u> | 7.1 Viešbu i paskirties pastatai |
| <u>Statinio kategorija:</u> | Neypatingi statiniai |
| <u>Statybos r šis:</u> | Rekonstravimas |

SKLYPO PLANO SPRENDINIAI, KOMUNIKACIJOS

Rengiami buitini patalp pastato ,kuris yra kitos paskirties (naudojimo b das – komercin s paskirties objekt teritorijos) sklype,esan iame Upelio g.25,Alytaus mieste,rekonstravimo viešbu i paskirties pastat projektiniai pasi lymai. Statinys bus projektuojamas pagal Alytaus miesto bendrojo plano sprendinius ir Žem s sklyp ,Upelio g.23 ir Upelio g.25,Alytuje, detaliojo plano koregavim (TPD reg.nr.0007-0843).

Sklypo paskirtis- kita(naudojimo b das- komercin s paskirties objekt teritorijos), plotas- 0,2364ha.

Rekonstruojamas sklype esantis pastatas – butin s patalpos,unikalus nr.1198-1005-12027.Pastato savininkas UAB”Jaastra Wam”,pastato bendrasis plotas – 367,48m²,pastatas vieno aukšto.

Sklype yra galiojantis servitutas – 0,0218 ha ploto kelio servitutas(tarnaujantis daiktas) – teis važiuoti transporto priemon mis,teis naudotis p s i j taku.

Reljefas objekto rekonstruojamo objekto vietoje – s lyginai lygus. važiavimas – iš Upelio gatv s servitutiniu keliu.

Sklypo gretimyb s: pietvakari pus je – Lietuvos Respublika(naudotojas UAB“Dz kijos vandenys) Upelio g.23;pietry i pus je – dvira i takas;šiaur s vakaruose – Nemuno up su apsaugos juosta;šiaur s rytuose – bendro naudojimo teritorijos 0,1843 ha ploto sklypas.

važiavimas sklyp – esamas iš Upelio gatv s servitutiniu keliu per detalioju planu TPD reg.nr.T00074797 suplanuot bendro naudojimo teritorijos sklyp .Automobili parkavimo viet poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:2014“Gatv s ir vietin s reikšm s keliai.Bendrieji reikalavimai“ 30 lentel . Parkavimas planuojamas tarp rekonstruojamo pastato ir sklypo pietvakarin s ribos.

Elektros energija projektuojamas pastatas bus apr pinamas iš miesto elektros tinkl .Sklype esantis pastatas prijungtas prie elektros,vandentiekio,buitini nuotek tinkl .

Statant min tame sklype statinius ,nebus vykdomi darbai, galintys tur ti neigiam poveik gamtai ar kraštovaizdžiui. Statybin s medžiagos bus parinktos gamyklin s, sertifikuotos.

Rekonstruojamas pastatas pagrindiniu fasadu pasaulio šali atžvilgiu orientuotas pietvakarius – dvira i tako pus .Rekonstruojant pastat užstatymas ple iamas išlaikant reikalaujamus atstumus iki sklypo rib ir detalijame plane numatytas užstatymo ribas.

Prie pastato projektuojama 27 viet automobili parkavimo aikštel .Parkavimo viet skai ius nustatytas pagal STR 2.06.04:2014.

ARCHITEKT RINIAI-KONSTRUKTYVINIAI SPRENDINIAI

Rekonstruojamas pastatas pagrindiniu fasadu pasaulio šali atžvilgiu orientuotas pietvakarius. Rekonstruojant pastatas ple iamas ilg ir plot ,didinamas aukštingumas.Pastatas –m rinis,horizontaliu stogu, keturi aukšt .Pirmame aukšte planuojama: kavin su virtuv s ir kitomis pagalbin mis

patalpomis, poilsio patalpos; antrame aukšte planuojama: viešbučio numeriai su pagalbinėmis patalpomis, poilsio patalpa; trečiame aukšte planuojama: viešbučio numeriai, administracinės patalpos, poilsio patalpa; ketvirtame aukšte planuojama: poilsio patalpos su pagalbinėmis patalpomis. Plečiant pastatą šiaurės vakarų pusė numatoma rengti nedidelius su techninėmis ir pagalbinėmis patalpomis.

Visuose aukštuose planuojamos terasos dviračių tako ir Nemuno upės puses. Ketvirto aukšto konfigūracija formuojama siekiant kuo labiau atverti vaizdą upę.

Pastato tūris – lakoniškas, su akcentuotomis medžio spalvos nevienodu ritmu išdėstytomis išorinėmis kolonomis, atspindintis pastato paskirtį ir organiškai integruojamas esamame kontekste.

KONSTRUKCIJOS

Pamatai- grąžtiniai (poliniai)

Grindys, rengiamos ant grunto, apšiltintos.

Išorinės sienos- keramzito betonio blokelių muros.

Vidinės pastato sienos ir pertvaros- keramzito betonio blokelių muros.

Stogas: profiliuotas paklotas su izoliacijos sluoksniu ir rulonine danga.

Langai ir lauko durys- aliuminio su dvikameriniais stiklo paketais.

Pagrindinio įėjimo laiptai ir terasos rengiami iš monolitinio betono su akmens masės plytelių danga.

Cokolis – monolitinis, termoizoliacija išorėje ir akmens masės plytelių apdaila.

IŠORINĖ APDAILA

Cokolis - akmens masės plytelėmis.

Sienos – klijuojamos klinkerų plytelėmis, mediniai tašai, Equitone plokštės.

Stogo karnizas – Equitone plokštėmis.

Stogo danga – ruloninė danga.

Langai ir lauko durys- aliuminio arba plastikiniai profiliai.

Spalviniai apdailos sprendimai pateikti vizualizacijose.

APLINKOS APSAUGOS PRIEMONĖS

Projektuojant pastato rekonstravimą, bus vadovaujamasi LR Statybos statymu, teritorijų planavimo statymu, Alytaus miesto bendrojo plano sprendimais. Teritorija, kurioje yra sklypas Upelio g.25, yra urbanizuota, jau praradusi natūralią gamtinę struktūrą. Želdiniai prie rekonstruojamo pastato susodinti eilėmis, juos planuojama maksimaliai išsaugoti. Želdinų plotas numatomas nemažesnis kaip 25%. Žemės paviršius statybvietėje bus minimaliai lyginamas, reljefo pobūdis išlaikomas. Rekonstruojant ir eksploatuojant viešbučio paskirties pastatą, nebus vykdomi darbai, turintys neigiamą taką gamtinei aplinkai: ji apsaugoma nuo oro, dirvožemio ar gilesnių sluoksnių taršos. Statybinės medžiagos ir gaminiai parinkti gamykliniai, sertifikuoti. Ant dalies pastato stogo numatoma rengti fotovoltinius saulės kolektorius.

HIGIENA, SVEIKATA IR APLINKOS APSAUGA

Rekonstruojamas pastatas nepatenka taršos šaltinių sanitarines apsaugos zonas. Gretimose teritorijose dominuoja panašaus pobūdžio užstatymas. Šalia jokio aplinkos teršiančio objekto nėra.

Vandens tiekimas: vanduo pastatui bus tiekiamas iš sklype esančio vandentiekio tinklo.

Buitiniai nuotekų išleidimai: kio-buities nuotekos bus išleidžiamos sklype esančius nuotekų tinklus.

Kietųjų atliekų šalinimas:

Komunalinės atliekos kaupiamos šiukšlių konteineryje ir perduodamos atliekų surinkėjui. Statybos atliekos tvarkomos, vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2006.12.29d. įsakymu Nr.D 1-637 patvirtintomis

“Statybini atliek tvarkymo taisykl mis“.Reikalaujama r šiuoti statybviet je susidaran ias perdirbimui tinkan ias atliekas ir pakartotiniam naudojimui tinkamas konstrukcijas(medžiagas) bei r šiuoti kitas atliekas – antrines žaliavas,pavojingas atliekas,pakeistas konkre iu reikalavimu r šiuoti ir laikyti atskirai 5 r ši statybines atliekas:

I. BENDRIEJI STATINIO RODIKLIAI

| Pavadinimas | Mato vienetas | Kiekis | Pastabos |
|---------------------------------|----------------|--------|-------------------------------|
| I. SKLYPAS | | | |
| 1.Sklypo plotas | m ² | 2364 | |
| 2.Sklypo užstatymo intensyvumas | % | 77 | |
| 3.Sklypo užstatymo tankumas | % | 32 | Užst.plotas 745m ² |

| II. PASTATAI | | | |
|---|----------------------------------|------|--|
| 1.Pastato Paskirties rodikliai(gamybos,kitos planuojamos kin s veiklos,paslaug apimtis, but ,viet ,lov ,aptarnaujam žmoni skai ius, kiti rodikliai) | 7.1 Viešbu i paskirties pastatai | | |
| 2.PastatoBendrasis plotas | m ² | 1840 | |
| 3.Pastato naudingas plotas | m ² | 1840 | |
| 4.Pastato t ris | m ³ | 7800 | |
| 5.Aukšt skai ius | vnt. | 4 | |
| 6.Pastato aukštis | m | 15,9 | |
| 7.But skai ius(gyvenamajame name),iš j : | | | |
| 7.1 1 kambario | | | |
| 7.2 2 ir daugiau kambari | | | |
| 8.Energinio naudingumo klas [5.41] | | A | |
| 9.Pastato(patalp)akust.komf.s 1.klas [5.38]; [5.43]; | | C | |
| 10.Kiti specifiniai pastato rodikliai | | | |

| V.Kiti statiniai | | | |
|--------------------------------------|----------------|-----|--|
| 5.1.Automobili parkavimo aikštel | M ² | 508 | |
| | Park.viet. | 27 | |
| Pastato ugniaatsparumo laipsnis - II | | | |



Proj.vadovas:.....architektas Donatas Dirs (kv.at. A723)

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ

| Teritorijos (jo dalies) Nr. | Sklypo (jo dalies) Nr. | Sklypo (jo dalies) plotas, m ² | Privalomieji reikalavimai | | | | | | | Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai | | | | | | | |
|-----------------------------|------------------------|---|-----------------------------|---------------------------|-----------------------|---|-----------------------|------------------------|-----------------|---|---------------------------|---|------------|---|--------------------|--|---|
| | | | Teritorijos naudojimo tipas | Žemės naudojimo paskirtis | Žemės naudojimo būdai | Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m | Užstatymo tankumas, % | Užstatymo intensyvumas | Užstatymo tipas | Galimi žemės sklypų dydžiai mažiausi, m ² | Didžiausi, m ² | Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, % | Servitutai | Pastatų aukštų skaičius | Statinių paskirtys | Papildomi reikalavimai | |
| - | 25 | 2364 | GM | KITA | K | 19 | 84,40 | 50 | 2 | Laisvo planavimo | - | - | 25 | 1. S1 (tarnaujantis daiktas) - 247 m ² - kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (kodas 115). 2. S2 (viešpatuojantis daiktas) - kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (kodas 115) | 1-5 | Negyvenamieji viešbučių, administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų pastatus), prekybos paskirties, paslaugų paskirties, maitinimo paskirties, sporto paskirties pastatai. | 1. Vandentiekio, lietaus, fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (LRV nut. Nr. 343 p. XLIX). 2. Elektros linijų apsaugos zonos (LRV nut. Nr. 343 p. VI). 3. Ryšių linijų apsaugos zonos (LRV nut. Nr. 343 p. I). 4. Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje (LRV nut. Nr. 343 p. XXVII). 5. Paviršinių vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos (LRV nut. Nr. 343 p. XXIX). |

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAS

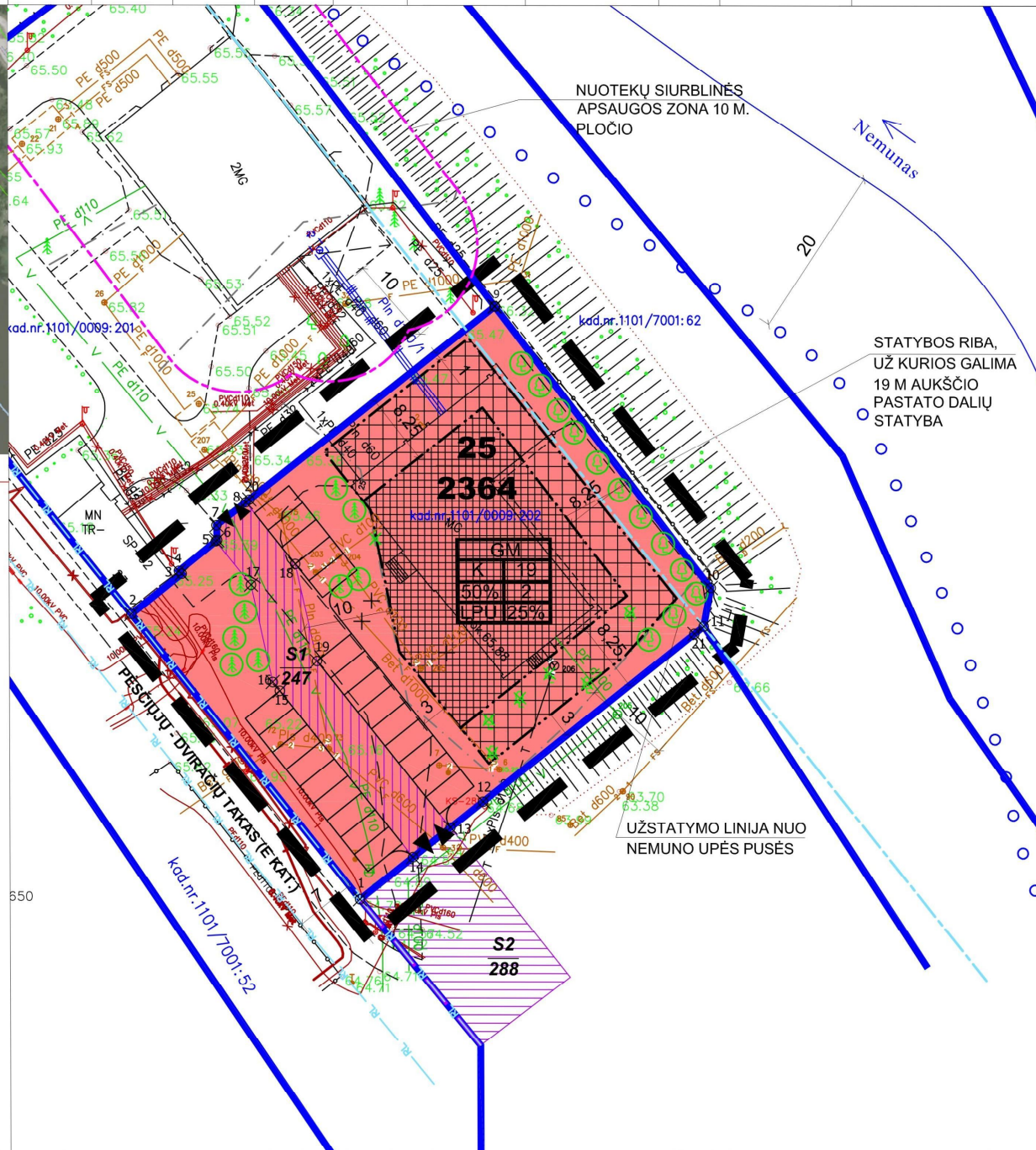
| | |
|------|---|
| T | Teritorijos naudojimo tipas (GM - mišri gyvenamoji teritorija) |
| 1 | galimas žemės naudojimo būdas (K - komercinės paskirties objektų teritorijos) |
| 2 | leistinas pastatų aukštis (metrais) |
| 3 | leistinas sklypo užstatymo tankumas, % |
| 4 | leistinas sklypo užstatymo intensyvumas |
| 5 | užstatymo tipas (LPU - laisvo planavimo) |
| 6 | priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, % |
| 25 | sklypo numeris |
| 2364 | sklypo plotas m ² |
| S1 | servituto numeris |
| 247 | servituto plotas m ² |

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

- ■ ■ DETALIOJO PLANO GALIOJIMO RIBA
- KOMERCINĖS PASKIRTIES OBJEKTŲ TERITORIJOS
- ESAMOS SKLYPŲ RIBOS
- STATYBOS RIBA
- STATYBOS ZONA
- STATYBOS ZONA, KURIOJE GALIMA 19 M. IR ŽEMESNIŲ PASTATŲ STATYBA
- SERVITUTO ZONA
- INŽINERINIŲ TINKLŲ APSAUGOS ZONOS RIBOS
- ▲ ▲ ĮVAŽIAVIMAI - IŠVAŽIAVIMAI (eismo kryptis)
- ✕ ✕ ✕ NAIKINAMI INŽINERINIAI TINKLAI
- ⊕ IŠSAUGOMI MEDŽIAI
- ⊗ KERTAMI MEDŽIAI
- ○ ○ NEMUNO UPĖS APSAUGOS JUOSTOS RIBA
- □ □ AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO AIKŠTELĖ
- PĖSČIŲJŲ - DVIRAČIŲ TAKO (E kat.) RAUDONOSIOS LINIJOS
- ⊗ ŽEMĖS SKLYPO IR SERVITUTO KAMPŲ NUŽYMĖJIMAS IR NR.

PASTABOS:

- Detaliojo plano galiojimo riba sutampa su sklypo Upelio g.25, Alytuje ribomis.
- Projektuojant pastatus ir statinius, 3m atstumas nuo pastatų iki sklypo ribos taikomas iki 8,5 m aukščio pastato dalims. Šis atstumas gali būti sumažintas, jeigu gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. Aukštesniems kaip 8,5 m statiniams ar pastato dalims šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Statybos ribos priartinimui 1 m atstumu prie šiaurės vakarinės sklypo ribos (tarp taškų 8-9) buvo pritarta 2014-12-17 Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. DV-890 "Dėl pritarimo žemės sklypo Upelio g. 25, Alytuje, statinių statybos zonos tikslinimui", gavus gretimo sklypo Upelio g. 23, Alytuje naudotojo UAB "Džukijos vandenys" rašytinį sutikimą.
- Prieš statant pastatus ir statinius, iš statybos zonos turi būti iškelti inžineriniai tinklai, laikantis teisės aktų reikalavimų ir inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių išduotų techninių sąlygų, parengus inžinerinių tinklų rekonstrukcijos, perkėlimo ar naujų tinklų įrengimo projektus.
- Automobilių stovėjimo vietų išdėstymas preliminarus, jis gali būti keičiamas techniniame projekte. Privalomosios automobilių stovėjimo vietos (išskyrus vietas specialiajam transportui ir žmonėms su negalia) gali būti įrengiamos ir už statinio žemės sklypo ribų atvejais, nurodytais STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" 112 punkte.



PLANUOJAMA TERITORIJA

| Taškų koordinatės | | |
|-------------------|------------|-----------|
| Taškas # | X | Y |
| 1 | 6029649.73 | 503145.77 |
| 2 | 6029682.51 | 503119.55 |
| 3 | 6029687.20 | 503125.35 |
| 4 | 6029687.54 | 503125.04 |
| 5 | 6029691.01 | 503129.30 |
| 6 | 6029691.15 | 503129.47 |
| 7 | 6029692.83 | 503129.38 |
| 8 | 6029695.48 | 503132.76 |
| 9 | 6029718.06 | 503161.52 |
| 10 | 6029685.66 | 503186.28 |
| 11 | 6029681.18 | 503185.47 |
| 12 | 6029660.99 | 503159.99 |
| 13 | 6029658.00 | 503156.21 |
| 14 | 6029654.58 | 503151.90 |
| 15 | 6029673.70 | 503136.61 |
| 16 | 6029674.71 | 503135.81 |
| 17 | 6029685.95 | 503133.35 |
| 18 | 6029688.38 | 503138.44 |
| 19 | 6029677.13 | 503140.91 |
| 20 | 6029695.81 | 503133.18 |
| 21 | 6029680.32 | 503184.39 |

| | | | | |
|--------------|---|--|--|------|
| Atestato Nr. | INDIVIDUALIOS VEIKLOS PAŽYMA NR. (21-20)-S(A)-4095 | ŽEMĖS SKLYPŲ UPELIO G. 23 IR UPELIO G. 25, ALYTUJE DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS (TPD REG. NR. 00070843) | | |
| A722 | Pareigos | V. Pavardė | Parašas | Data |
| | Projekto vadovė | | | 2017 |
| DP | Planavimo organizatorius: ALYTAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA (Rotušės a. 4, Alytus) | | Planavimo iniciatorius: UAB "JAASTRA-WAM" (Liejų g. 6, Alytus) | |
| | | | | Lapų |
| | | | | 1 |

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendroji informacija

Teritorijų planavimo dokumentas rengiamas LR teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS) TPD Nr. K-VT-11-17-73.

TPD pavadinimas: ŽEMĖS SKLYPŲ UPELIO G. 23 IR UPELIO G. 25, ALYTUJE, DETALIOJO PLANO (TPD REG. NR. 00070843) KOREGAVIMAS.

TPD lygmuo: vietovės.

TPD rūšis: Kompleksinis (detalusis planas).

Planuojama teritorija: 0,2364 ha.

TPD uždaviniai: žemės sklypo Upelio g. 25, Alytuje, teritorijos naudojimo reglamentų koregavimas.

TPD organizatorius: Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Rotušės a. 4, Alytus, tel. (8 315) 55102, faksas (8 315) 55192, el. p. info@alytus.lt.

TPD iniciatorius: UAB „Jaastra-wam, į. k. 32310659, Liepų g. 6, Alytus, tel. [redacted], atstovaujama direktorės [redacted].

TPD rengėjas: [redacted], individualios veiklos vykdymo pažyma Nr. [redacted].

TPD projekto vadovė: [redacted], architekt [redacted].

TPD rengiamas, vadovaujantis:

- Teritorijų planavimo įstatymu, galiojančiu nuo 2014-01-01.
- LR teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymu.
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis LR AM 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8.
- Alytaus miesto bendrojo plano keitimas T00079462, patvirtintas 2016-11-30.
- Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-01-04 įsakymas Nr. DV-12 „Dėl teritorijų planavimo proceso iniciavimo ir planavimo tikslų nustatymo“.
- Detaliojo plano koregavimo planavimo darbų programa, patvirtinta Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-01-19 įsakymu Nr. DV-65.
- Teritorijų planavimo sąlygomis :
- REG22641 – Telia Lietuva, AB 201702-13;
- REG23299 - Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2017-02-22;
- REG23243 – Alytaus miesto savivaldybės administracija 2017-02-21;
- REG 23263 – Aplinkos apsaugos agentūra 2017-02-22.

Teritorijų planavimo sąlygų buvo prašyta, tačiau jų neišdavė laiku UAB „Džukijos vandenys“, Alytaus apskrities priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, AB „Energijos skirstymo operatorius“.

Galiojantis detalusis planas (dabar koreguojamas) yra patvirtintas Alytaus miesto savivaldybės tarybos 2014-03-27 sprendimu Nr. T-100 „Dėl detaliojo plano tvirtinimo“. Šiuo detaliojo planu buvo koreguotas TPD reg. Nr. 001113000485. Pagal patvirtinto detaliojo plano sprendinius buvo praplėsti abu žemės sklypai, pakeistas žemės sklypo Upelio g. 25, Alytuje žemės naudojimo būdas iš inžinerinės infrastruktūros teritorijos į komercinės paskirties objektų teritorijos. Taip pat buvo nustatytas teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas.

2014 metų pabaigoje, rengiant statinio techninį projektą, buvo koreguotas Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-03-27 įsakymu Nr. T-100 patvirtintas detalusis planas, pakeičiant statybos zonos ribas. Šis koregavimas patvirtintas Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-12-17 įsakymu Nr. DV-890.

2. Esama padėtis

Žemės sklypo registro numeris Nekilnojamojo turto registre – 44/1746355.

Žemės sklypo adresas: Upelio g. 25, Alytus.

Kadastrinis Nr. 1101/0009:148.

Sklypo plotas : 0,2364 ha.

Žemės naudojimo paskirtis : kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas : komercinės paskirties objektų teritorijos.

Nuosavybės teisė: UAB „Jaastra-wam“, į. k. 302310659.

2.1 Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, įrašytos Nekilnojamojo turto registro centrinio banko išrašė:

1. XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos.
2. XXIX Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos.
3. XXVII. Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje.
4. VI. Elektros linijų apsaugos zonos.
5. I. Ryšių linijų apsaugos zonos.

2.2 Pastatai ir statiniai:

2H1p – pastatas – buitinės patalpos, unikalus Nr. 1198-1005-12027. Savininkas – UAB „Jaastra-wam“. Pastato bendrasis plotas -367,48 m²

2.3 Galiojantys servitutai:

0,0218 ha ploto kelio servitutas (tarnaujantis daiktas) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku. Įregistravimo pagrindas – nacionalinės žemės tarnybos Alytaus skyriaus vedėjo 2014-10-28 įsakymas Nr. VĮ-(14.2.2)-1494.

2.4 Gretimybės:

1) Lietuvos Respublika (naudotojas UAB „Dzūkijos vandenys“) Upelio g. 23, Alytuje (kadastrinis Nr. 1101/0091:201) - pietvakariuose; dviračių takas pietryčiuose, Nemuno upė su apsaugos juosta šiaurės vakaruose; šiaurės rytuose detalioju planu T00074797 (Alytaus miesto centrinės dalies detalusis planas) suformuotas bendro naudojimo teritorijos 0,1843 ha ploto žemės sklypas, kuris dar neįregistruotas Nekilnojamojo turto registre.

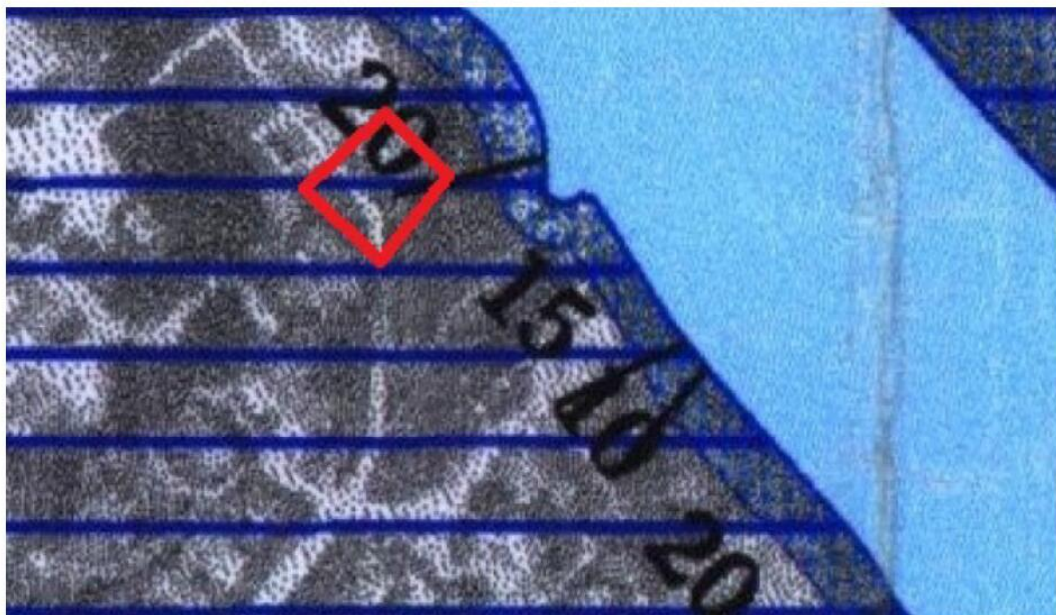
2.5 Koreguojamame detalijame plane nustatyti naudojimo reglamentai:

Pagal anksčiau parengto, dabar koreguojamo Žemės sklypų Upelio g. 23 ir Upelio g. 25 Alytuje, detaliojo plano sprendinius žemės sklypui Upelio g. 25, Alytuje buvo nustatyti tokie naudojimo reglamentai:

- 1) žemės sklypo naudojimo būdas : komercinės paskirties objektų teritorijos;
- 2) leistinas pastatų aukštis 10 m;
- 3) užstatymo tankumas 40 %.
- 4) užstatymo intensyvumas 40%.

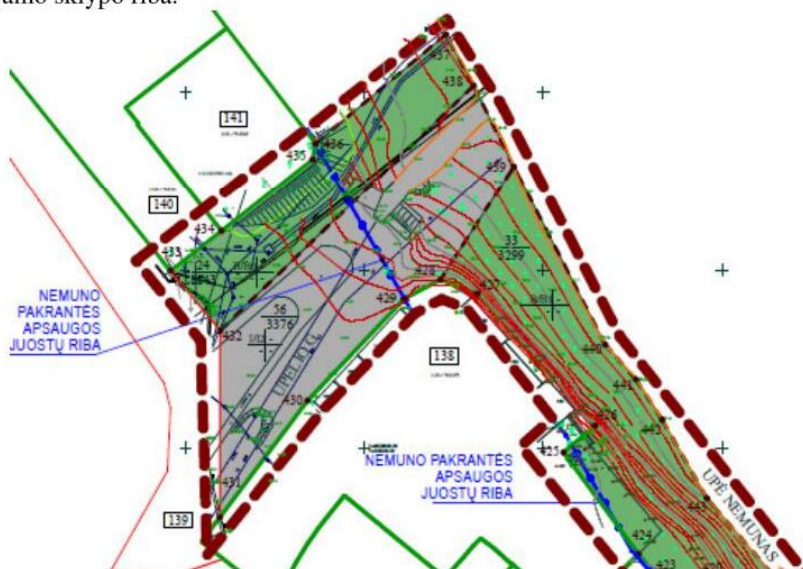
2.6 Nemuno upės apsaugos juosta ir zona ties planuojama teritorija:

Pagal 2005 m. parengto Alytaus miesto Nemuno upės ir kitų vandens telkinių pakrančių juostos ir zonos nustatymo specialiojo plano TPD reg. Nr. T00004887 sprendinius planuojama teritorija patenka į Nemuno upės apsaugos zoną. Upės apsaugos juostos plotis ties planuojama teritorija yra 20 m, ir apsaugos juosta yra maždaug už 30 m nuo planuojamo sklypo ribos.



2005 M. PARENGTO NEMUNO UPĖS IR KITŲ VANDENS TELKINIŲ PAKRANČIŲ
APSAUGOS JUOSTŲ IR ZONŲ NUSTATYMO SPECIALIOJO PLANO IŠTRAUKA

Pagal 2015-01-27 Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. DV-61 patvirtinto Alytaus miesto centrinės dalies detaliojo plano (TPD reg. Nr. T00074797) sprendinius už planuojamo sklypo Upelio g. 25, Alytuje pietrytinės ribos buvo suformuotas bendro naudojimo teritorijos žemės sklypas ir inžinerinės infrastruktūros teritorijos žemės sklypas. Detaliojo plano T00074797 sprendiniuose gretimoje teritorijoje nemuno apsaugos juosta sutampa su planuojamo sklypo riba.



2015 M. PATVIRTINTO ALYTAUS MIESTO CENTRINĖS DALIES DETALIOJO PLANO IŠTRAUKA