

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDRIEJI DUOMENYS. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

Rengiamo teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Žemės sklypo atidalijimo iš žemės sklypo Pramonės g. 1, Alytuje, bei tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymo detaliojo plano koregavimas (TPD reg. Nr. 000113000701 koregavimas).

Koreguojamas detalusis planas patvirtintas Alytaus miesto savivaldybės tarybos 2007-07-26 sprendimu Nr. T-152.

Planavimo organizatorius: Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktorius.

Planavimo iniciatorius: UAB "JAKOBSEN HOME CO".

Plano rengėjas: UAB „Acib“, architektas Albinas Mocevičius, kvalifikacijos atestatas Nr. ATP 1273.

Planuojama teritorija: 1,8902 ha žemės sklypas, esantis Pramonės g. 1A, Alytuje (kadastrinis Nr. 1101/0001:116). Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita, naudojimo būdas: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Žemės sklypo savininkas – Lietuvos Respublika, valstybinės žemės patikėtinis – Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, nuomininkas – UAB "JAKOBSEN HOME CO".

Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai: padalinti žemės sklypą Pramonės g. 1A, į atskirus žemės sklypus, pakoreguoti teritorijos naudojimo reglamentus.

Planavimo lygmuo: vietovės lygmuo.

Detaliojo plano viešinimo tvarka: supaprastinta.

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas rengiamas vadovaujantis:

- LR Teritorijų planavimo įstatymu ir poįstatyminiais teisės aktais;
- LR Žemės įstatymu;
- LR Vyriausybės 1992 gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“.
- Statybos techninių reglamentų reikalavimais;
- Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintos LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31, įsakymu Nr.D1-995/1.;
- Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimais, patvirtintais Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338;
- Alytaus miesto bendrojo plano keitimu (TPD registro Nr. T00079462), patvirtinu Alytaus miesto savivaldybės tarybos 2016-11-30 sprendimu T-290;
- Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-07-13 įsakymu Nr. DV-853 „Dėl teritorijų planavimo proceso iniciavimo ir planavimo tikslų nustatymo“;
- Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-08-02 įsakymu Nr. DV-949 „Dėl planavimo darbų programos patvirtinimo“;
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2017-08-09 išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG39669;

Žemės sklype, Pramonės g. 1A, Alytuje, esantys registruoti statiniai: gamybos, pramonės paskirties pastatas (un. Nr. 1190-0004-8124), pastatas/siuvimo cechasis (un. Nr. 1190-0004-8135), garažų paskirties pastatas/pastatas-šilumvežio garažas (un. Nr. 1190-0004-8168), inžineriniai tinklai/skaidraus vandens rezervuaras (un. Nr. 4400-2623-0399), inžineriniai tinklai/priešgaisrinis vandens rezervuaras (un. Nr. 4400-2623-0377) ir kiti inžineriniai statiniai (kiemo aikštelės, tvoros).

Žemės sklypui Pramonės g. 1A, Alytuje, nustatyti servitutai (registruoti):

Kelio servitutas (tarnaujantis daiktas) 1451m² - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku;

Servitutas (tarnaujantis daiktas) 1451m² - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas;

Kelio servitutas (viešpataujantis daiktas) 2105 m² - teisė važiuoti transporto priemonėmis servitutas (viešpataujantis daiktas);

Servitutas (viešpataujantis daiktas) 2105 m² - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas;

Servitutas (tarnaujantis daiktas) 46 m² - kiti servitutai;

Servitutas (tarnaujantis daiktas) 92 m² - kiti servitutai;

Servitutas (viešpataujantis daiktas) 274 m² - kiti servitutai;

Kelio servitutas (tarnaujantis daiktas) 219 m² - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku;

Servitutas (tarnaujantis daiktas) 219 m² - teisė tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas.

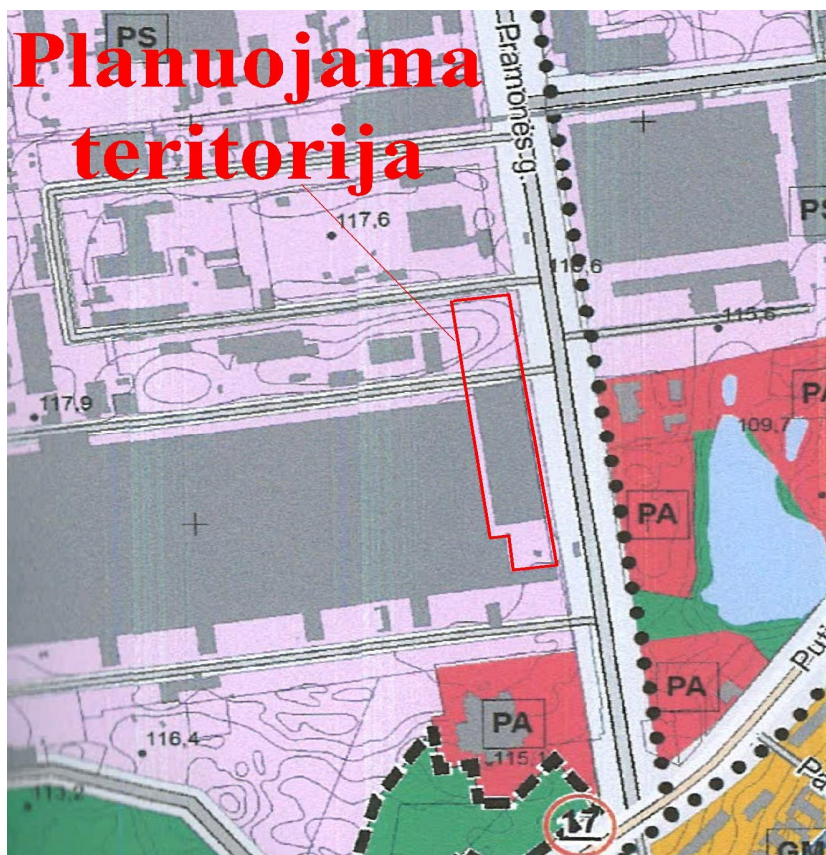
Planuojama teritorija yra šalia Pramonės gatvės (C1 kategorija). Planuojamas žemės sklypas pietų ir vakarų pusėse ribojasi su žemės sklypu Pramonės g. 1, šiaurės ir rytų pusėse su valstybine žeme.



Teritorija, į kurią patenka žemės sklypas Pramonės g. 1A – urbanizuota, pagrindinis užstatymas – pramoniniai statiniai. Teritorijos infrastruktūra pilnai išvystyta. UAB „JAKOBSEN HOME CO“ vykdoma veikla – baldų gamyba. Šiuo metu galiojantys Alytaus miesto bendrojo plano keitimo (TPD registro Nr. T00079462) sprendiniai numato didesnes užstatymo galimybes, nei yra galiojančiame detalijame plane. Dėl numatomos esamos veiklos plėtros koreguojami šiuo metu galiojančio detaliojo plano sprendiniai, kurie neturės neigiamo poveikio aplinkai, gretimoms teritorijoms, nepažeis trečiųjų asmenų teisėtų interesų.

PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI

Žemės sklypas Pramonės g. 1A, Alytuje, Alytaus miesto bendrojo plano keitime (TPD registro Nr. T00079462) patenka į pramonės ir sandėliavimo funkcinę zoną (PS), kur galimas užstatymo tankis 70 %, užstatymo intensyvumas – 2,2, maksimalus pastatų aukštumas – 5 a. (20 m). Pramonės ir sandėliavimo funkcinė zona skirta gamybai, sandėliavimui, logistikai, atliekų perdirbimui. Žemės sklypas nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.



Ištrauka iš Alytaus miesto bendrojo plano keitimo (TPD registro Nr. T00079462)

Žemės sklypas Pramonės g. 1A, Alytuje, padalijamas į du žemės sklypus, kurių naudojimo būdai: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (886 m²) ir pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (18016 m²). Padalinus sklypus, dalis anksčiau nustatytų servitutų išlieka nepakitę, dalis servitutų yra pertvarkoma.

Nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės sklypas Nr. 1 - 886 m²:

teritorijos naudojimo tipas – pramonės ir sandėliavimo teritorija (PR),
žemės naudojimo paskirtis – kita (KT),
žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2),
statinių paskirtys – susisiekimo komunikacijos ir inžineriniai tinklai.

Servitutai:

S1 - kelio servitutas (tarnaujantis daiktas) 886 m² - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (215);

S1- servitutas (tarnaujantis daiktas) 886 m² - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti, požemines ir antžemines komunikacijas (222);

S3 - servitutas (tarnaujantis daiktas) 46 m² - kiti servitutai (92).

Taikomi apribojimai:

Specialios žemės ir miško naudojimo sąlygos (pagal LRV 1992-05-12 nutarimą Nr. 343): gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos (XIV); vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (XLIX); elektros linijų apsaugos zonos (VI).

Žemės sklypas Nr. 2 - 18016 m²:

teritorijos naudojimo tipas – pramonės ir sandėliavimo teritorija (PR),

žemės naudojimo paskirtis – kita (KT),

žemės naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P),

leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 15 m,

užstatymo tankis – 70,

užstatymo intensyvumas – 2,2,

užstatymo tipas – pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas (ko),

priklausomųjų želdynų teritorijos dalis – 10%,

pastatų aukštų skaičius – 1-5 aukštai ,

statinių paskirtys – gamybos, remonto ir pramonės įmonių ar dirbtuvių, sandėlių

statiniai ir jiems aptarnauti reikalingi statiniai.

Servitutai:

S1 - kelio servitutas (viešpataujantis daiktas) 886 m² - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (115);

S1- servitutas (viešpataujantis daiktas) 886 m² - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti, požemines ir antžemines komunikacijas (218);

S1(1) - kelio servitutas (tarnaujantis daiktas) 804 m² - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (215);

S1(1)-servitutas (tarnaujantis daiktas) 804 m² - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (106);

S2 - kelio servitutas (viešpataujantis daiktas) 2105 m² - teisė važiuoti transporto priemonėmis (103);

S2 - servitutas (viešpataujantis daiktas) 2105 m² - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (106);

S4 - servitutas (tarnaujantis daiktas) 92 m² - kiti servitutai (92);

S5- servitutas (viešpataujantis daiktas) 274 m² - kiti servitutai (91);

S6- servitutas (viešpataujantis daiktas) 337 m² - kiti servitutai (91).

Taikomi apribojimai:

Specialios žemės ir miško naudojimo sąlygos (pagal LRV 1992-05-12 nutarimą Nr. 343): gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos (XIV), ryšių linijų apsaugos zonos (I), vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (XLVIII), geležinkelio ir jų įrenginių apsaugos zonos (III), elektros linijų apsaugos zonos (VI), saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje (XXVII).

Specialioji žemės naudojimo sąlyga - šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos (XLVIII) – naikinama, nes žemės sklype ir arti jo nėra šilumos tinklų.

Pastatai projektuojami ir išdėstomi sklype, atsižvelgiant į STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“, STR 2.02.07:2012 „Sandėliavimo, gamybos ir pramonės statiniai. Pagrindiniai reikalavimai“ ir higienos normų reikalavimus ir kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų interesai.

Žemės sklypui nustatytos gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos (XIV). Pagal LRV 1992-05-12 nutarimą Nr. 343 gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos leidžiama: statyti įmones (išskyrus maisto) ir jų pastatus bei įrenginius, žemesnės kenksmingumo klasės negu tie objektai, kuriems nustatytos sanitarinės apsaugos zonos.

Įgyvendinat detaliojo pano koregavimo sprendinius – plečiant vykdomą veiklą (baldų gamybą) – neigiamo poveikio visuomenės sveikatai nebus. Gyvenamųjų pastatų šioje teritorijoje nėra. Esamų ir planuojamų objektų galimos taršos poveikis aplinkai, žmonių sveikatai ir gretimoms teritorijoms bus papildomai vertinamas rengiant konkrečius techninius projektus.

Statinių statybai neišlaikant normatyvinių atstumų nuo sklypo ribų turi būti gautas Nacionalinės žemės tarnybos sutikimas.

Pagal Alytaus miesto bendrojo plano keitimo (TPD registro Nr. T00079462) sprendinius želdynų tvarkymo klausimai sprendžiami žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentuose – detaliuose planuose bei techniniuose projektuose. Pramonės ir sandėliavimo žemės sklypuose privalomas priklausomųjų želdynų plotas pagal LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintą Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą turi sudaryti ne mažiau kaip 10 % žemės sklypo ploto. Projektuoti pastatus želdinių augimo vietose galima tik nustatyta tvarka gavus leidimus želdiniams kirsti.

Susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra

Įvažiavimui į žemės sklypą Nr. 2 numatomas kelio servitutas S1 (viešpataujantis daiktas) 886 m² - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (115) žemės sklype Nr. 1. Kitas įvažiavimas esamas – iš Pramonės gatvės.

Pastatams eksploatuoti reikalingas automobilių vietų skaičius techninio projekto rengimo metu turi būti įvertintas ir įrengtas atsižvelgiant į pastatų paskirtį ir plotą pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Gamybos ir pramonės paskirties pastatams statybos techniniame reglamente numatytas minimalus automobilių vietų skaičius – 1 vieta 100 m² darbo patalpų ploto. Sandėliavimo paskirties pastatams statybos techniniame reglamente numatytas minimalus automobilių vietų skaičius – 1 vieta 200 m² sandėlių ploto.

Planuojamoje teritorijoje yra inžineriniai tinklai: ryšių, elektros, vandentiekio ir nuotekų tinklai. Požeminių tinklų vietos tikslinamos techninių projektų rengimo metu, statinių statyba planuojama laikantis norminių atstumų tarp tinklų ir statinių. Norint statyti statinius inžinerinių tinklų vietoje, būtina gauti tinklus eksploatuojančių bendrovių sutikimus arba pagal išduotas technines sąlygas parengti tinklų iškėlimo projektus.

Gamybos metu susidarančios atliekos tvarkomos teisės aktų nustatyta tvarka.

Teritorijoje planuojamus pastatus numatoma prijungti prie centralizuotų vandentiekio ir nuotekų šalinimo tinklų. Pagal Alytaus miesto savivaldybės tarybos 2014-11-30 sprendimu Nr. T-260 patvirtinto Alytaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendinius žemės sklypas Pramonės g 1A, patenka į mišraus šilumos tiekimo zoną, kurioje vartotojas gali pasirinkti jam ekonomiškai palankiausią šildymo būdą.

Gaisrinė sauga

Detaliojo plano koregavimas parengtas vadovaujantis:

- Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31, Įsakymu Nr. D1-995/1;
- Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimais, patvirtintais Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338.

Vanduo gaisrų gesinimui gali būti imamas iš esamo priešgaisrinio vandens rezervuaro pietinėje sklypo dalyje. Realizuojant detaliojo plano sprendinius, rengiant statinių techninius projektus, pastatų išdėstymas turi atitikti galiojančias normas ir taisykles.

Projektuojant pastatus privaloma vadovautis Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimais, statybos techninio reglamento STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“ reikalavimais. Prie pastatų ir inžinerinių statinių pagal visą jų ilgį turi būti užtikrintas priešgaisrinių automobilių privažiavimas: iš vienos pusės – kai pastato ar inžinerinio statinio plotis ne didesnis kaip 18 m ir iš dviejų pusių – kai plotis didesnis kaip 18 m, taip pat kai kiemai yra uždari ar pusiau uždari.

Atstumai tarp pastatų ir inžinerinių statinių priklausomai nuo atsparumo ugniai laipsnio ir gamybos kategorijos turi būti nustatyti ne mažesni už nurodytus STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“ 1 priede. Priešgaisriniai atstumai nustatomi tarp statinių išorinių sienų. Jei statiniuose yra išsikišusių daugiau kaip 1 m konstrukcijų, pagamintų iš statybos produktų, kurių degumo klasės yra E, E_{FL}, E_L, F, F_{FL}, F_L, atstumai skaičiuojami nuo išsikišusių konstrukcijų. Priešgaisriniai atstumai tarp tos pačios paskirties statinių gali būti neišlaikomi, kai šių statinių užstatymo plotas kartu su neužstatytu žemės plotu tarp jų neviršija tos paskirties statiniams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto.

Sprendinių pasekmių vertinimas

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka galiojančio Alytaus miesto bendrojo plano keitimo (TPD registro Nr. T00079462) sprendinius. Ne mažiau kaip 10 % planuojamos teritorijos numatoma skirti želdynams, įskaitant vejas ir gėlynus. Naujus pastatus numatoma prijungti prie centralizuotų vandentiekio ir nuotekų šalinimo tinklų. Detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio aplinkai ir gretimoms teritorijoms neturės, nepažeis trečiųjų asmenų teisėtų interesų. Sandėliavimo ir gamybos paskirties objektų pastatų bei jų priklausinių statyba ir eksploatacija, laikantis aplinkos apsaugos bei higienos saugos reikalavimų nedarys poveikio aplinkai ir kraštovaizdžiui.

Albinas Mocevičius