



ATESTATO Nr. 0428	KOMPLEKSAS	SPECIALUSIS PLANAS	TOMAS	METAI
	U-1123		I	2012



EUROPOS SAJUNGA
EUROPOS SOCIALINIS FONDAS



ALYTAUS RAJONO
SAVIVALDYBĖ

**ALYTAUS MIESTO PRIEMIESTINĖS PLĖTOTINOS
TERITORIJOS NR. 16 SPECIALUSIS PLANAS**

**PLANAVIMO ORGANIZATORIUS:
ALYTAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS
ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS**

**SPECIALIOJO PLANO RENGĖJAS:
UAB „URBANISTIKA“**

PAREIGOS	PAVARDĖ	PARAŠAS
DIR. PAV. VYR. ARCHITEKTAS	L. NAUJOKAITIS	
PROJEKTO VADOVĖ (A1225)	A. GRIGŪNIENĖ	

SPECIALIOJO PLANO SUDĖTIS:

1. AIŠKINAMASIS RAŠTAS: 4 psl.

1.1. BENDROJI DALIS

- 1.1.1. Specialiojo plano rengimo pagrindas ir tikslai;
- 1.1.2. Parengtų planavimo dokumentų apžvalga.

1.2. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

- 1.2.1. Alytaus miesto priemiestinės plėtotinos teritorijos Nr. 16 padėtis Alytaus rajono savivaldybėje;
- 1.2.2. Žemėnauda;
- 1.2.3. Susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra.

1.3. SPRENDINIAI

- 1.3.1. Planuojamos teritorijos planinė struktūra;
- 1.3.2. Planuojamos teritorijos tvarkymo reikalavimai;
- 1.3.3. Susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra;
- 1.3.4. Sprendinių įgyvendinimo prioritetai.

2. SPECIALIOJO PLANO SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMAS 24 psl.

3. SVARSTYMO SU VISUOMENE DOKUMENTAI 34 psl.

4. PRIEDAI: psl.

4.1. ALYTAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS PATVIRTINTAS PLANAVIMO SĄLYGŲ SAŲVADAS SPECIALIAJAM PLANUI RENGTI, 2012-02-28 NR. 008 SP:

- 4.1.1. Alytaus rajono savivaldybės administracijos Architekto tarnybos planavimo sąlygos Nr. SL2-008 SP, 2012-02-28,
- 4.1.2. Alytaus rajono savivaldybės tarybos sprendimas Nr. K-215, 2010-06-03 (kopija),
- 4.1.3. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Alytaus žemėtvarkos skyriaus planavimo sąlygos Nr. 2PLS-(14.2.40.)95, 2011-12-27,
- 4.1.4. Alytaus RAAD planavimo sąlygos Nr. ARST-5-382, 2012-01-06,
- 4.1.5. Alytaus visuomenės sveikatos centro planavimo sąlygos Nr. R1-1758, 2011-12-19,
- 4.1.6. Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Alytaus teritorinio padalinio planavimo sąlygos Nr. 2A-357, 2011-12-29,
- 4.1.7. Valstybės įmonės „Alytaus regiono keliai“ planavimo sąlygos Nr. PS1-11/57, 2011-12-22,
- 4.1.8. Alytaus rajono savivaldybės administracijos KŪS planavimo sąlygos Nr. 3, 2011-12-08,
- 4.1.9. Alytaus rajono savivaldybės administracijos ŽŪS planavimo sąlygos Nr. ŽŪ 43-86, 2011-12-19,
- 4.1.10. AB LESTO planavimo sąlygos Nr. 46030-11-2061, 2011-12-14,
- 4.1.11. TEO LT. AB planavimo sąlygos Nr. 2-771/2011, 2011-12-19,
- 4.1.12. UAB „Dzūkijos vandenys“ planavimo sąlygos Nr. TS-219-10, 2011-12-15.

4.2. ALYTAUS MIESTO PRIEMIESTINIŲ PLĖTOTINŲ TERITORIJŲ
SPECIALIŲJŲ PLANŲ DARBŲ PROGRAMA, 2012-10-01

5. GRAFINĖ DALIS:

psl.

- 8.1. IŠTRAUKA IŠ ALYTAUS RAJONO BENDROJO PLANO;
- 8.2. IŠTRAUKA IŠ ALYTAUS MIESTO BENDROJO PLANO;
- 8.3. SITUACIJOS SCHEMA;
- 8.4. ESAMOS BŪKLĖS BRĖŽINYS M 1:5000;
- 8.5. SPRENDINIAI. PAGRINDINIS BRĖŽINYS M 1:5000.

1. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

TURINYS

	Psl. Nr.
1.1. BENDROJI DALIS	6
1.1.1. Specialiojo plano rengimo pagrindas ir tikslai	6
1.1.2. Parengtų planavimo dokumentų, galiojančių planuojamai teritorijai, apžvalga	8
1.2. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ	10
1.2.1. Alytaus miesto priemiestinės plėtotinos teritorijos Nr.16 padėtis Alytaus rajono savivaldybėje	10
1.2.2. Žemėnauda	10
1.2.3. Susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra	11
1.3. SPRENDINIAI	11
1.3.1. Planuojamos teritorijos planinė struktūra	12
1.3.2. Planuojamos teritorijos tvarkymo reikalavimai	13
1.3.3. Susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra	15
1.3.4. Sprendinių įgyvendinimo prioritetai	21

1.1. BENDROJI DALIS

1.1.1. Specialiojo plano rengimo pagrindas ir tikslai

Šis darbas parengtas vadovaujantis Alytaus rajono savivaldybės Tarybos 2010 m. birželio 3 d. sprendimu Nr. K-215 „Dėl Alytaus rajono bendrojo plano tikslinimo“ ir 2012 m. spalio 1 d. Alytaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus patvirtinta „Alytaus miesto priemiestinių plėtotinių teritorijų specialiųjų planų darbų programa“. Specialusis planas pagal dokumentą tvirtinančią instituciją yra savivaldybės lygmens, pagal planuojamos teritorijos dydį ir sprendinių konkretizavimo lygį – rajono lygmens (pagal patvirtintą Alytaus rajono savivaldybės bendrąjį planą specialiuoju planu planuojama teritorija išsiskirianti konkrečiu funkciniu bendrumu).

Alytaus miesto priemiestinės plėtotinės teritorijos Nr. 16 specialusis planas rengiamas remiantis Planavimo sąlygų sąvadu specialiojo planavimo dokumentui rengti Nr. 006 SP, 2012-02-28 patvirtintu Alytaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus, bei remiantis Lietuvos įstatymais, Vyriausybės nutarimais, taisyklėmis ir kitais norminiais dokumentais reglamentuojančiais planavimą, o taip pat 2012 m. birželio 6 d. paslaugų teikimo sutartimi Nr.454.

Planavimo sąlygos, kuriomis remiantis ruošiamas Alytaus miesto priemiestinės plėtotinės teritorijos Nr. 16 specialusis planas:

- Alytaus rajono savivaldybės administracijos Architekto tarnybos planavimo sąlygos Nr. SL2-008 SP, 2012-02-28,
- Alytaus rajono savivaldybės tarybos sprendimas Nr. K-215, 2010-06-03 (kopija),
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Alytaus žemėtvarkos skyriaus planavimo sąlygos Nr. 2PLS-(14.2.40.)95, 2011-12-27,
- Alytaus RAAD planavimo sąlygos Nr. ARST-5-382, 2012-01-06,
- Alytaus visuomenės sveikatos centro planavimo sąlygos Nr. R1-1758, 2011-12-19,
- Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Alytaus teritorinio padalinio planavimo sąlygos Nr. 2A-357, 2011-12-29,
- Valstybės įmonės „Alytaus regiono keliai“ planavimo sąlygos Nr. PS1-11/57, 2011-12-22,
- Alytaus rajono savivaldybės administracijos KŪS planavimo sąlygos Nr. 3, 2011-12-08,
- Alytaus rajono savivaldybės administracijos ŽŪS planavimo sąlygos Nr. ŽŪ 43-86, 2011-12-19,
- AB LESTO planavimo sąlygos Nr. 46030-11-2061, 2011-12-14,
- TEO LT. AB planavimo sąlygos Nr. 2-771/2011, 2011-12-19,
- UAB „Dzūkijos vandenys“ planavimo sąlygos Nr. TS-219-10, 2011-12-15.

Specialusis planas – teritorijų planavimo dokumentas, kuriame, atsižvelgiant į teritorijų planavimo lygmenis ir tikslus, nustatytos atskiroms veiklos sritims reikalingų teritorijų vystymo, infrastruktūros tvarkymo ir (ar) apsaugos kryptys, priemonės ir reikalavimai. Specialusis teritorijų planavimas – atskiroms veiklos sritims reikalingų teritorijų erdvinio organizavimo, tvarkymo, naudojimo, apsaugos priemonių planavimas. (LIETUVOS RESPUBLIKOS TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMAS

1995 m. gruodžio 12 d. Nr. I-1120 Vilnius. Nauja įstatymo redakcija nuo 2010 m. sausio 1 d.).

Specialiojo teritorijų planavimo procesą sudaro šie etapai:

- parengiamasis;
- teritorijų planavimo dokumento rengimo;
- sprendinių pasekmių vertinimo;
- baigiamasis.

Teritorijų planavimo dokumento rengimo etapą sudaro esamos būklės analizės stadija, koncepcijos rengimo stadija, sprendinių konkretizavimo stadija. Atsižvelgiant į planavimo tikslus ir uždavinius, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo Trečiojo skirsnio 17 straipsnio 1 punktu planavimo darbų programoje yra numatyta galimybė rengimo etapo stadijas sujungti. Atlikus esamos būklės analizę, koncepcijos ir sprendinių stadijos apjungiamos.

Teritorijai taikomi svarbiausių galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendinių reikalavimai:

1. Lietuvos Respublikos teritorijos bendrasis planas (Žin. , 2002, Nr. 110-4852);
2. Alytaus apskrities teritorijos bendrasis planas
3. Alytaus rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas;
4. Alytaus miesto bendrasis planas;
5. Alytaus apskrities teritorijos turizmo ir rekreacijos plėtros specialusis planas;
6. Alytaus rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas;
7. Alytaus rajono krašto ir rajoninių kelių schema;
8. Alytaus rajono degalinių išdėstymo schema;
9. Alytaus rajono savivaldybės kadastro vietovių žemės reformos žemėtvarkos projektai;
10. Alytaus rajono ir Alytaus miesto gamtinių dujų tinklų sistemos schema;
11. Alytaus rajono šilumos ūkio specialusis planas
12. Kultūros paveldo objektų ribų planai;
13. Kiti specialieji ir detalieji planai pagal Alytaus rajono savivaldybės teritorijų planavimo registrą

Rengiant Alytaus miesto priemiestinės plėtotinos teritorijos Nr. 16 specialųjį planą naudojamas skaitmeninis pagrindas - GDB5LT ir ORT5LT (© Nacionalinė žemės tarnyba prie ŽŪM), naudojami duomenys:

- VĮ Registrų centro duomenų bazės;
- Valstybinės miškotvarkos tarnybos duomenys;
- Lietuvos geologijos tarnybos duomenys;
- Saugomų teritorijų tarnybos duomenys;
- Kultūros vertybių registro;
- Lietuvos statistikos departamento duomenys.

Taip pat remiamasi parengtu Alytaus rajono savivaldybės 2007-2013 m. strateginės plėtros planu, patvirtintu Alytaus rajono savivaldybės tarybos 2007 m. lapkričio 29 d. sprendimu Nr. K-207, Alytaus rajono trumpalaikiu strateginiu plėtros planu 2010-2012

metams, parengtu vadovaujantis 2009-02-12 Alytaus rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. K-16 „Dėl pritarimo projekto rengimui“, LR kraštovaizdžio politikos kryptių aprašu (Žin., 2004, Nr. 174-6443).

Alytaus miesto priemiestinės plėtotinos teritorijos Nr.16 specialiojo plano rengimo tikslai:

- detalizuoti Alytaus rajono teritorijos bendrojo plano iki 2015 m. sprendinius, siekiant planuojamoje teritorijoje užtikrinti gyvenimo kokybę, padidinti teritorijos vertę ir pritraukti investicijas. Vadovaujantis numatytais uždaviniais parengti plėtotinos teritorijos specialųjį planą, toliau sudarant galimybę teritoriją detalizuoti ir rengti detaliuosius planus.

Alytaus miesto priemiestinės plėtotinos teritorijos Nr.16 specialiojo plano apimtyje turi būti suprojektuota:

- komunikaciniai koridoriai, kuriuose turi tilpti inžineriniai tinklai ir gatvės, nurodant kategorijas ir pločius
- vietinės reikšmės keliai, priskirtini savivaldybių keliams, nurodant plotį;
- kiti bendro naudojimo vietinės reikšmės keliai, nurodant plotį;
- suplanuotos kitai paskirčiai teritorijos, nurodant naudojimo būdą (mažaaukščių gyvenamųjų namų statybai, komerciniams statiniams, infrastruktūros statiniams ir tiesiniams, rekreaciniams statiniams, pramonės ir sandėliavimo statiniams ir kt.);
- siūlomi palikti naudoti žemės ūkio veiklai plotai;
- siūlomi palikti miškai ir siūlomi apželdinti mišku plotai;
- teritorijos, siūlomos palikti nekeičiant kraštovaizdžio natūralumo;
- kiti sprendiniai, reikalingi išduodant sąlygas rengti detaliuosius planus.

1.1.2. Parengtų planavimo dokumentų, galiojančių planuojamai teritorijai, apžvalga

Pagal Lietuvos Respublikos teritorijos bendrąjį planą bei Alytaus apskrities teritorijos bendrąjį planą Alytaus miestas priskiriamas regioninei A kategorijai. Alytaus miestas – tai apskrities centras. Jis apskrities gyvenamųjų vietovių tinkle dominuoja tiek gyventojų skaičiumi, tiek ir ekonominiu socialiniu potencialu.

Taip pat ir pagal Alytaus rajono bendrąjį planą Alytaus rajono gyvenamųjų vietovių sistemoje aukščiausia kategorija priskiriama Alytaus miestui:

a kategorija – Alytaus miestas

Alytus yra faktinis rajono centras, vykdomas ir lokalaus centro funkcijas gretimoms gyvenamosioms vietovėms.

Alytaus rajono savivaldybė kartu su faktiniu centru – Alytaus miestu – yra geografiškai ir funkciškai palankioje aplinkoje. Svarbūs veiksniai – Kauno ir Vilniaus didmiesčių ir Birštono, Druskininkų kurortų, bei sienos su Lenkija kaimynystė, su kuriais sietini techninės infrastruktūros plėtros galimybės. Galima konstatuoti, kad rajono teritorijoje perspina šalies, Lietuvos pietų regiono, apskrities ir Alytaus miesto bei rajono vietiniai interesai. To pasekoje pastebimas Alytaus miesto plėtros stabilumas.

Įgyvendinant Alytaus rajono teritorijos bendrojo plano sprendinius, ypač jautrios yra Alytaus miesto aplinkinės teritorijos. Šios teritorijos domina tiek rajono, tiek Alytaus miesto gyventojus, čia plėtojama gyvenamoji statyba, siekia įsikurti pramonės ir aptarnavimo įmonės. Alytaus rajono bendrojo plano įgyvendinimo programoje rašoma:

„Pagal Bendrojo plano sprendinius, kurie parengti iki 2015 metų, nėra realu įsisavinti visas teritorijas, kuriose leistina plėtra, todėl logiška sudaryti jų įsisavinimo seka. Tuo tikslu Alytaus miesto priemiestinės plėtotinos teritorijos buvo sunumeruotos, apskaičiuotas jų plotas, numatytas jų planavimo eiliškumas kitų teritorijų atžvilgiu.

Vadovaujantis Alytaus rajono bendrajame plane nustatytais žemės naudojimo ir tvarkymo reglamentais, Alytaus miesto priemiestinė zona (IX-Uagž ir Alm) išskirta numatant teikti prioritetą šių ne žemės ūkio ir ne miškų ūkio paskirties pastatų statybai, nustačius jų išdėstymą pagal specialiuosius arba detaliuosius planus: mažaaukštei gyvenamųjų namų statybai; pramonės, gamybos įmonių ir sandėlių statybai; terminalų ir kitų sandėliavimo statinių statybai; komercinės paskirties objektų statybai; ilgalaikio stacionaraus poilsio statinių statybai. Nesuplanuotose užstatyti IX-Uagž ir Alm zonos dalyse turi būti plėtojama žemės ūkio veikla, orientuojant ūkinius subjektus kurti nedidelio ploto, bet intensyvios gamybos ūkius, kurie specializuotųsi Alytaus miesto gyventojų poreikių tenkinimui.“

Rengiamas Alytaus miesto priemiestinės plėtotinos teritorijos Nr. 16 specialusis planas yra vienas iš numatytų Alytaus rajono bendrojo plano įgyvendinimo programoje.

Alytaus miesto bendrasis planas numatė, kad dėl susiklosčiusios žemėvaldos ir komplikuočių gamtinių sąlygų teritorinės miesto plėtros poreikiai administracinėse ribose nebus patenkinti. Todėl prioritetinis miesto teritorinis augimas numatytas už esamų miesto administracinių ribų, t. y. Alytaus rajono savivaldybės žemėje. Alytaus miesto bendrojo plano brėžiniuose yra suplanuotos konkrečios miesto plėtros teritorijos: pietryčių ir rytų kryptyje, prijungiant teritoriją greta 220 krašto kelio ir iki 128 ir 129 krašto kelių, teritorijoje numatyta mažaaukščio gyvenamo užstatymo ir bendro naudojimo teritorijų plėtra; vakarų kryptyje, prijungiant teritoriją už geležinkelio, teritorija suplanuota vakarinio pramonės rajono statybai; pietvakarių kryptyje, prijungiant teritoriją tarp 131 ir 132 krašto kelių, teritorija rezervuota perspektyviniam sodybiniam užstatymui formuoti (žiūr. Schema „Alytaus miesto bendrasis planas. Sprendiniai. Pagrindinis brėžinys“).

Alytaus miesto priemiestinės plėtotinos teritorijos Nr. 16 specialiuoju planu planuojama teritorija nepatenka, bet yra greta Alytaus miesto bendrojo planu suplanuotos vakarinės miesto plėtros zonos.

Plėtojant verslą ir turizmą, infrastruktūrą bei socialinę gerovę **Alytaus rajono savivaldybės strateginiame plėtros plane** yra numatoma didinti rajono verslo įmonių konkurencingumą, plėtoti turizmo paslaugas, siekiant, kad Alytaus rajonas taptų tarptautinio turizmo dalimi, modernizuoti rajono transporto infrastruktūrą, siekiant užtikrinti saugų ir patogų susisiekimą, modernizuoti ir plėtoti inžinerinį aprūpinimą, užtikrinant teikiamų paslaugų kokybę, užtikrinti socialinių paslaugų prieinamumą ir plėtotę bei socialinę integraciją, užtikrinti rajono gyventojams švarią ir sveiką gamtinę aplinką išsaugant biologinę ir kraštovaizdžio įvairovę.

1.2. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

Alytaus rajono savivaldybės užimta teritorija – 1404 kv. km. Žemės ūkio naudmenos užima 58 proc., vandenys - 5,3 proc., gyvenvietės ir miestai - 2,6 proc. teritorijos, 2 proc. - keliai, 21,8 proc. - miškai, 10,3 proc. - kitos paskirties plotai. Rajone gyvena 32,1 tūkst. gyventojų, 98 proc. lietuvių, 1 proc. lenkų, 1 proc. kitų tautybių gyventojų. 12,5 proc. gyventojų gyvena miestuose, 87,5 proc. - kaimuose.

Alytaus rajono geografinė padėtis palanki susisiekimui su kitais Lietuvos regionais ir didžiausiais miestais bei užsienio valstybėmis, t. y. Lenkija ir Baltarusija. Alytaus rajono teritoriją kerta 7 krašto keliai: Nr.128 (Valkininkų g.st. – Daugai – Alytus); Nr.129 (Antakalnis – Jieznas – Alytus – Merkinė); Nr.130 (Kaunas – Prienai – Alytus); Nr.131 (Alytus – Simnas – Kalvarija); Nr.132 (Alytus – Seirijai – Lazdijai); Nr.181 (Seirijai – Simnas – Igliauka); Nr.220 (Trakai – Rūdiškės – Pivašiūnai – Alytus).

Rajono administracijos centras įsikūręs Alytaus mieste.

1.2.1. Alytaus miesto priemiestinės plėtotinos teritorijos Nr.16 padėtis Alytaus rajono savivaldybėje

Alytaus miesto priemiestinė plėtotina teritorija Nr.16 yra nutolusi į šiaurės vakarus nuo Alytaus. Pietvakarinė teritorijos dalis ribojasi su krašto keliu Nr.130 Kaunas - Prienai - Alytus. Dar viena transportinė ašis, kertanti planuojamą teritoriją ir jungianti su kitomis Alytaus rajono gyvenvietėmis, yra rajoninis kelias Nr.1114 Geniai – Panemuninkai. Teritorija apima dalį Kelmanonių, dalį Karklynų, dalį Genių, dalį Dubių, dalį Junonių, dalį Raudonikių ir dalį Vytaiškių kaimų teritorijų. Teritorija priklauso Alytaus seniūnijai. Teritorijos plotas – 442 ha.

1.2.2. Žemėnauda

Planuojamos teritorijos **Nr.16** plotas – apie 442 ha. Vykdamas žemės reformą, nagrinėjamoje teritorijoje atstatyta nuosavybė.

Specialiajame plane analizuojamas žemės naudojimas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir žemės naudojimo būdą ir/arba pobūdį. Esamos būklės brėžinyje pavaizduota esama atskirų sklypų žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas. Planuojamoje teritorijoje vyrauja žemės ūkio paskirties žemės sklypai (žiūr. esamos būklės brėž.). Planuojamoje teritorijoje išskiriamos šios esamos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys:

1. žemės ūkio paskirties žemė, kuri sudaro apie 81% planuojamos teritorijos;
2. vandenys sudaro apie 1 % teritorijos;
3. kitos paskirties žemė užima apie 8% planuojamos teritorijos; esami žemės naudojimo būdai kitos paskirties žemėje - gyvenamoji teritorija, komercinės paskirties objektų teritorija, visuomeninės paskirties teritorija, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija, inžinerinės infrastruktūros teritorija, atliekų saugojimo teritorija.
4. laisva (neįregistruoti sklypai) teritorija sudaro apie 10 % visos planuojamos teritorijos.

Esamos būklės pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir žemės naudojimo būdų teritorijos balansas pateiktas 1.2.2. lentelėje.

1.2.2. Teritorijos Nr.16 balansas (esama būklė)

Nr.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas / pobūdis	Esama padėtis	
		ha	%
1.	Žemės ūkio paskirties žemė	359,46	81,3
2.	Vandenys	2,94	0,7
3.	Kitos paskirties žemė	36,23	8,2
3.1.	Daugiaaukščių statinių gyvenamoji teritorija	0,15	
3.2.	Komercinės paskirties objektų teritorija	3,17	
3.3.	Mažaaukščių statinių gyvenamoji teritorija	25,16	
3.4.	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija	2,35	
3.5.	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorija	4,75	
3.6.	Visuomeninės paskirties teritorija	0,65	
4.	Laisva (neįregistruoti sklypai) teritorija	43,37	9,8
	Viso	442,00	100,0

Planuojamoje teritorijoje Nr. 16 yra apie 12,57 ha (III grupės) apsauginių miškų plotai (Valstybinės miškų tarnybos duomenys).

Teritorijoje vyrauja žemės ūkio paskirties žemė. Kitos paskirties žemė – tai daugiausia gyvenamosios teritorijos, išsibarstę visoje teritorijoje atskiromis dar neužstatytų sklypų grupelėmis.

1.2.3. Susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra

Planuojama teritorija turi patogius ryšius su valstybinės reikšmės transporto ašimis. Pietvakarinė teritorijos dalis ribojasi su krašto keliu Nr.130 Kaunas - Prienai - Alytus. Dar viena transportinė ašis, kertanti planuojamą teritoriją ir jungianti su kitomis Alytaus rajono gyvenvietėmis, yra rajoninis kelias Nr.1114 Geniai – Panemuninkai. Vietiniai keliai užtikrina susisiekimą tarp žemės ūkio teritorijų ir su gretimais kaimais, nepakankamas jų tinklas papildomas servitutiniaisiais privažiavimais.

Planuojamoje teritorijoje urbanizuotos teritorijos nėra aprūpintos centralizuotais inžineriniais tinklais.

1.3. SPRENDINIAI

Nežiūrint Lietuvos bendro ir, tuo pačiu, miestų gyventojų skaičiaus mažėjimo, urbanizacijos procesas vyks augant ekonomikai ir gerėjant gyvenimo kokybei. Gyvenamosios vietovės vystysis visų pirma vidinių teritorinių rezervų sąskaita, o didesni ir sparčiau augantys miestai – užimant gretimas teritorijas.

Alytaus miesto priemiestinės plėtros teritorijose urbanizacijos lygį tam tikram laikotarpiui yra labai sunku nustatyti. Tikėtina, kad teritorijos bus urbanizuojamos etapais, atitinkančiais šalies bendro ekonomikos kilimo etapus. Rengiant specialiojo plano sprendinius neskaičiuojami urbanizuojamų teritorijų poreikiai – teritorijų naudojimas numatomas vadovaujantis Alytaus miesto ir Alytaus rajono bendrųjų planų sprendiniais, planuojamoje teritorijoje išskiriant galimas urbanizuoti ir neurbanizuojamas (žemės ūkio, miškų ūkio, gamtinio karkaso, kraštovaizdžio ekologinės pusiausvyros palaikymui skirtas – numatytas želdynų, patenkančias į ekologinės apsaugos zonas) teritorijas.

1.3.1. Planuojamos teritorijos planinė struktūra

Planuojamoje teritorijoje taikomas zonavimo metodas, kai teritorija dalinama į funkcinių prioritetų zonas, turinčias nustatyto pobūdžio vyraujančią (prioritetinę) žemės naudojimo funkciją.

Teritorijos planinė struktūra – tai pagrindinių teritorijos funkcinių zonų, pagrindinių gatvių susisiekimo tinklo teritorinio išsidėstymo pobūdis ir tarpusavio ryšiai.

Specialiojo plano sprendinių pagrindiniame brėžinyje išskirtos funkcinio naudojimo prioriteto zonos pažymėtos atitinkamomis spalvomis. Funkcinių zonų pagrindiniai tvarkymo, naudojimo ir apsaugos reikalavimai aprašomi kitame skyriuje .

Teritorijų zonavimas pagal žemės naudojimo funkcijas atliekamas išskiriant vyraujančių funkcijų tendencijas, jų sąveiką su kitomis funkcijomis, nustatyti planuojamos teritorijos tvarkymo koncepcijos formavimą, suderinant visuomenės interesus gamtonaudoje su reikalavimais sukurti sveiką gyvenamąją aplinką ir išsaugoti atitinkamų teritorijų ekologines sąlygas bei kraštovaizdžio estetines savybes. Atsižvelgiant į specialiojo plano tikslus ir uždavinius pagrindiniai optimalios teritorijos struktūros vystymo principai yra:

- urbanistinių jungčių - pagrindinių gatvių susisiekimo tinklo formavimas, teritorijos ryšių funkcionavimo užtikrinimas;
- ūkinės veiklos (žemės ūkio, miškų ūkio), verslo bei paslaugų plėtojimas;
- gyvenamosios aplinkos, viešųjų erdvių ir kitų teritorijų vystymas;
- gamtinio karkaso elementų, kraštovaizdžio saugojimas;
- miesto ir priemiesčio plėtros suderinamumas.

Pagrindiniai funkcinio zonavimo principai:

- Pagrindinių esamų žemės naudojimo funkcijų analizė;
- Svarbiausių dominuojančių teritorijos funkcinių interesų nustatymas;
- Funkcinio prioriteto zonų teritorinis išdėstymas.

Įvertinus esamą padėtį, Alytaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano ir Alytaus miesto bendrojo plano sprendinius, planuojamoje apie 442 ha teritorijoje Nr. 16 nustatomos šios žemės naudojimo funkcinio prioriteto teritorijos:

- Gyvenamoji teritorija;
- Gyvenamoji teritorija / Verslo ir paslaugų objektų teritorija;
- Gyvenamoji teritorija / Žemės ūkio teritorija;
- Verslo ir paslaugų objektų teritorija;
- Miškų ūkio teritorija;
- Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros teritorija.

Teritorijos funkcinis zonavimas pagal planuojamas žemės naudojimo funkcijas parodė, kad nemažą dalį planuojamos teritorijos užima funkcinės zonos, kurias sudaro gyvenamosios teritorijos (taip pat ir gyvenamosios funkcijos teritorijas išskiriant iš mišrios funkcijos zonų) – apie. Dalis planuojamos teritorijos skiriama verslo ir paslaugų objektų teritorijoms. Kraštovaizdžio ekologinės pusiausvyros palaikymui užtikrinti bei žmonių poilsiui yra išskiriamos miškų ūkio ir želdynų teritorijos. Planuojamos teritorijos dalį sudaro susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros prioriteto teritorijos.

1.3.2. Planuojamos teritorijos tvarkymo reikalavimai

Išanalizavus ir įvertinus planuojamos teritorijos planinę struktūrą - funkcinio žemės naudojimo specifiką, planuojamoje teritorijoje siūlomi šie teritorijos tvarkymo reikalavimai:

- **Gyvenamoji teritorija.** Tai teritorija, kurioje dominuoja gyvenamoji veikla, kartu su jai aptarnauti reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra. Prioritetinė žemės paskirtis ir naudojimo būdas – kitos paskirties gyvenamoji teritorija. Galimos paskirtys ir naudojimo būdai (naudojimo būdai - gyvenamosios teritorijos aptarnavimui) – žemės ūkio, miškų ūkio, kitos paskirties visuomeninės, komercinės paskirties objektų, rekreacinės, pramonės ir sandėliavimo objektų (tik nedarančių neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai), bendro naudojimo, atskirųjų želdynų, inžinerinės infrastruktūros teritorijos. Pagal užstatymo intensyvumą šioje zonoje gali būti mažo užstatymo intensyvumo bei ekstensyvaus užstatymo gyvenamosios teritorijos bei vidutinio užstatymo intensyvumo negyvenamosios teritorijos.
- **Gyvenamoji / verslo ir paslaugų objektų teritorija.** Tai mišri pagal žemės naudojimo funkcijas teritorija, kurioje prioritetas teikiamas lygiomis dalimis gyvenamajai ir verslo bei paslaugų objektų teritorijoms (tvarkymo reikalavimai pagal pateiktą atitinkamos funkcinės zonos aprašą).
- **Gyvenamoji / žemės ūkio teritorija.** Tai mišri pagal žemės naudojimo funkcijas teritorija, kurioje prioritetas teikiamas lygiomis dalimis gyvenamajai (tvarkymo reikalavimai pagal pateiktą atitinkamos funkcinės zonos aprašą) ir žemės ūkio paskirties (esama žemės ūkio paskirties žemė; galimos paskirtys ir naudojimo būdai - miškų ūkio paskirties teritorija - pagal LR miškų valstybės kadastro duomenis ir Alytaus rajono bendrajame plane numatytose užsodinti mišku teritorijose, kita paskirtis – esami kitos paskirties sklypai, urbanizuotose esamų gyvenviečių teritorijose - kitos paskirties gyvenamosios, visuomeninės, komercinės paskirties objektų, rekreacinės, pramonės ir sandėliavimo objektų, tik nedarančių neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai, bendro naudojimo, atskirųjų želdynų, inžinerinės infrastruktūros teritorijos) teritorijoms.

- **Verslo ir paslaugų objektų teritorija.** Šioje teritorijoje dominuos darbo vietos. Prioritetinė žemės paskirtis ir naudojimo būdas – kitos paskirties visuomeninės, komercinės paskirties objektų, rekreacinės, pramonės ir sandėliavimo objektų (tik nedarančių neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai). Galimos paskirtys ir naudojimo būdai – žemės ūkio, miškų ūkio, kitos paskirties gyvenamosios, bendro naudojimo, atskirųjų želdynų, inžinerinės infrastruktūros teritorijos. Pagal užstatymo intensyvumą šioje zonoje gali būti didelio bei vidutinio užstatymo intensyvumo negyvenamosios teritorijos, mažo užstatymo intensyvumo bei ekstensyvaus užstatymo gyvenamosios teritorijos.
- **Miškų ūkio teritorija.** Tai esama miškų ūkio paskirties žemė ir pagal Valstybinės miškų tarnybos Valstybinės reikšmės miškų plotų schemą bei Miškų priskyrimo miškų grupėms schemą planuojamos miškų ūkio paskirties teritorijos.
- **Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros teritorija.** Tai visų rūšių transporto (tame tarpe dviračių) ir pėsčiųjų judėjimo, inžinerinių statinių bei inžinerinių tinklų teritorija.

Teritorijų tvarkymui keliami papildomi reikalavimai:

1. Gyvenamųjų teritorijų funkcinėje zonoje (mažo užstatymo intensyvumo teritorijose, ekstensyvaus užstatymo teritorijose) galima plėtoti veiklą žemės ūkio paskirties žemėje tik tokią, kuri nedaro neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai.
2. Mišrių teritorijų, gyvenamųjų teritorijų, verslo ir paslaugų objektų teritorijų funkcinėse zonose statomi negyvenamieji pastatai neturintys neigiamos įtakos gyvenamosios aplinkos kokybei.
3. Verslo, inžinerinės infrastruktūros (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos) teritorijų funkcinėse zonose numatoma veikla neturi daryti neigiamo poveikio greta esančioms ir numatomoms žemės ūkio, gyvenamosioms, visuomeninėms, rekreacinėms, bendro naudojimo, atskirųjų želdynų teritorijoms.
4. Žemės ūkio teritorijoje galima ūkininko sodybos ar kaimo turizmo pastatų statyba įstatymų numatyta tvarka.
5. Neužstatomose teritorijose – žemės ūkio, miškų ūkio funkcinėse zonose, iki specialiojo plano patvirtinimo nekilnojamojo turto registre įregistruotus, gyvenamuosius pastatus ir priklausinius galima remontuoti, rekonstruoti, atstatyti. Taip pat nekilnojamojo turto registre įregistruotose neužstatytose namų valdose, galima vienbučio ar dvibučio gyvenamojo namo statyba, išskyrus atvejus, kai tokios namų valdos patenka į ekologinės apsaugos, tame tarpe ir sanitarinės apsaugos, zonas (pvz. inžinerinės infrastruktūros objektų), kuriose gyvenamųjų pastatų statyba negalima.
6. Gamtinio karkaso teritorijose papildomi reikalavimai pagal Gamtinio karkaso apsaugą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimus.

1.3.3. Susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra

Planuojant Alytaus miesto priemiestinių plėtros teritorijų gatvių tinklą vadovautasi Alytaus miesto ir Alytaus rajono bendrųjų planų sprendiniais bei esamos padėties analize. Numatomose urbanizuoti teritorijose gatvių tinklas planuojamas maksimaliai jį pritaikant prie teritorijos reljefo, prie esamų pagrindinių susisiekimo ašių bei esamų

vietinių kelių tinklo, įvertinant anksčiau parengtų detaliųjų bei techninių projektų sprendinius, užtikrinant esamo kraštovaizdžio saugojimo, matomumo ir eismo saugumo principus. Naujų planuojamų gatvių poreikis priklausys nuo Alytaus miesto priemiestinių teritorijų urbanistinės plėtros.

Pagal statybos techninį reglamentą STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ Alytaus miesto priemiestinių plėtotinų teritorijų specialiuosiuose planuose numatomas gatvių tinklas, kurį sudaro rekomenduojamų pagalbinių D kategorijos gatvių trasos. Tai planuojamos lokalinės funkcinės ir kompozicinės ašys, kuriomis numatomas automobilių srautų pasiskirstymas į smulkias teritorijas, privažiavimai prie atskirų statinių ir kitų objektų.

Gatvių tinklo karkase išskirtos D kategorijos gatvės jungia planuojamų priemiestinių teritorijų gyvenamųjų rajonų funkcinės zonas. Šių gatvių minimali važiuojamoji dalis planuojama 5,5 - 6,0 metrų. Raudonųjų linijų zonos plotis 12-20 metrų. Tai ramaus eismo gatvės, skirtos mišriam pėsčiųjų, dviratininkų ir urbanizuojamų teritorijų gyventojų lengvųjų automobilių eismui su greičio apribojimais. Gatvių klasifikaciją pagal kategorijas ir pagrindinius jų techninius parametrus reglamentuoja STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“. Pagrindinius planuojamų gatvių techninius parametrus žiūr. 1.3.3.1. lentelėje.

1.3.3.1. lentelė. Pagrindiniai planuojamų teritorijų gatvių tinklo techniniai parametrai:

Gatvių kategorija	Raudonųjų linijų plotis (m)	Gatvės transporto skaič. greitis km/val.	Eismo juostų skaičius	Eismo juostos plotis (m)	Min horizontali kreivė (m)	Sankryžų tipai
D1	12–20	50	2–4	3,00	60	Vieno lygio
D2*	12–20	40	1–2	2,75/3,50	30	Vieno lygio

* susiformavusiose gyvenamosiose teritorijose, užstatytose vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais pastatais, mėgėjiško sodo teritorijose gatvių parametrai mažesni, vadovaujantis papildoma gatvių klasifikacija.

Numatytų gatvių raudonosios linijos – tai linijos, nužyminčios žemės juostą, kuri skirta gatvės ir jos elementų tiesimui ir įrengimui. Projektuojant pereinamąsias gatvių kreives, privaloma vadovautis kelių techniniu reglamentu KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“. Gatvių tiesimo, rekonstravimo bei remonto projektavimo techninius reikalavimus nustato statybos techninis reglamentas STR 2.06.04:2011 „Gatvės. Bendrieji reikalavimai“.

Reikalavimai planuojamų gatvių skersiniam profiliui

Planuojamų D kategorijos gatvių rekomenduojamus parametrus žiūrėti gatvių skersinių pjūvių schemose. Pagrindiniai skersinio profilio elementų parametrai nustatomi pagal statybos techninį reglamentą STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“, įvertinant gatvės kategoriją, statybos eiliškumą, esamą užstatymą ir inžinerinę įrangą bei kitus reikalavimus, įtakojančius gatvės skersinio profilio elementų parinkimą ir jų tarpusavio suderinamumą. Tais atvejais, kai gatvė projektuojama be bortų, kelkraščiai įrengiami vadovaujantis kelių techniniu reglamentu KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“.

Reikalavimai gatvių dangų konstrukcijoms

Naujai planuojamų gatvių dangas projektuoti vadovaujantis Automobilių kelių standartizuotų dangų konstrukcijų projektavimo taisyklėmis KPT SDK 07. Gatvės danga turi būti tokia, kad ja būtų galima važiuoti skaičiuojamuoju greičiu ir kad ji užtikrintų saugų eismą bei komfortą. Dangos konstrukcija ir dangos tipas turi būti parenkamas, atsižvelgiant į transporto eismo intensyvumą, jo sudėtį, gatvės kategoriją, klimatinės, gruntinės ir geologinės sąlygas.

Kiti reikalavimai projektuojant susisiekimo infrastruktūrą:

1. Neesant poreikiui projektuoti ir įrengti D kategorijos gatves, plėtos teritorijose planuojamų susisiekimo ir komunikacinių koridorių vietoje gali būti įrengiami vietinės reikšmės keliai. Tais atvejais, kai numatomi vietinės reikšmės keliai, jie projektuojami ir įrengiami vadovaujantis kelių techniniu reglamentu KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“. Vietinės reikšmės keliams nustatoma apsaugos zona po 10 metrų į abi puses nuo kelio briaunos. Pastatų statyba galima tik už vietinės reikšmės kelių apsaugos zonos.

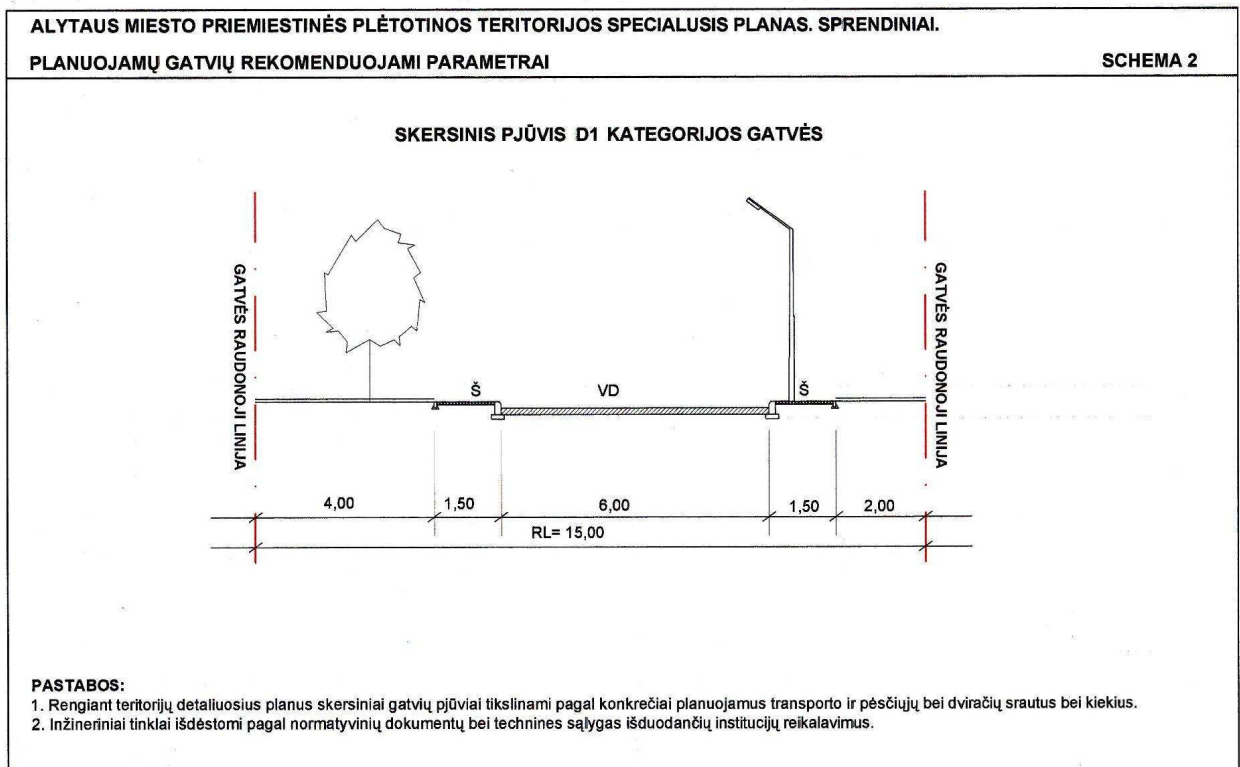
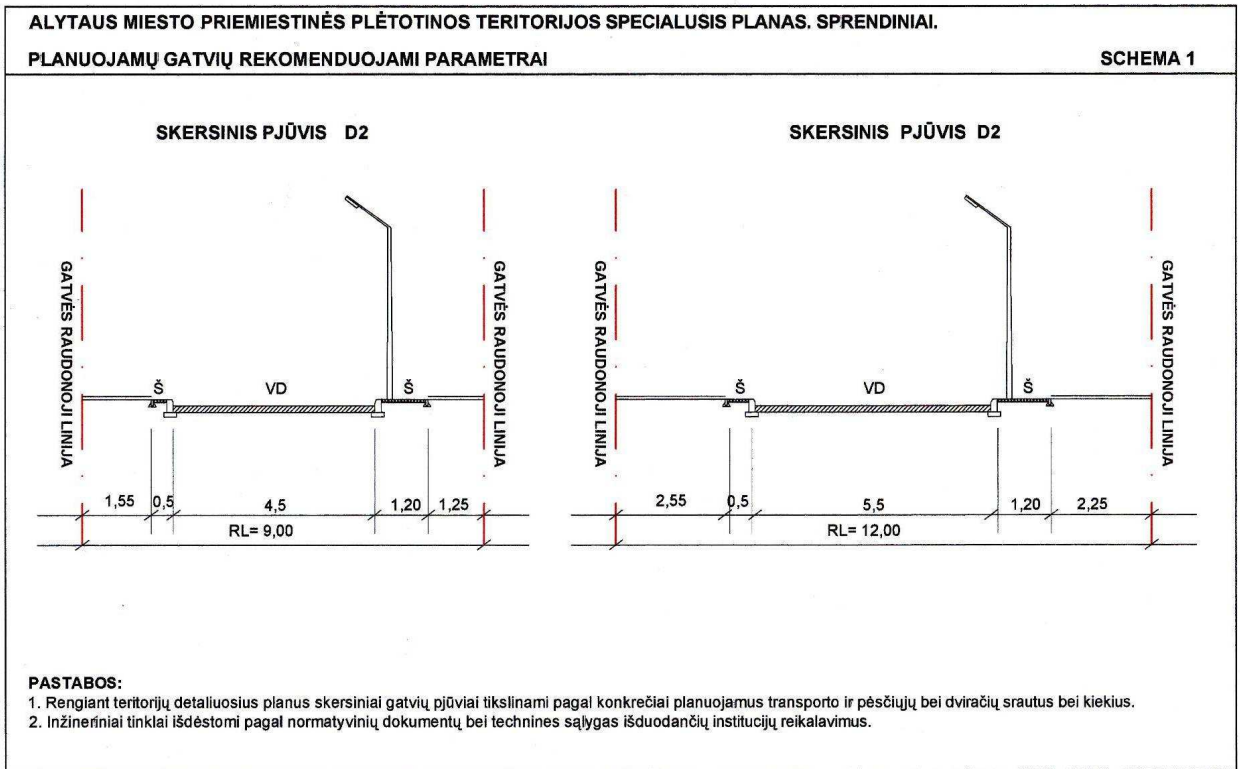
2. Krašto keliuose sankryžos ir nuvažos kiekvienoje kelio pusėje gali būti įrengiamos ne dažniau kaip kas 500 metrų. Rajoniniuose keliuose nuvažos kiekvienoje kelio pusėje gali būti įrengiamos ne dažniau kaip kas 100 metrų. Planuojamos susisiekimo infrastruktūros sujungimo su valstybinės reikšmės kelių tinklu konkrečias vietas ir formas numatyti rengiant žemesnio lygmens planavimo ir/arba techninius projektus pagal techninius reikalavimus, įvertinus prie valstybinės reikšmės kelių projektuojamų objektų paskirtį bei numatomus transporto priemonių srautus.

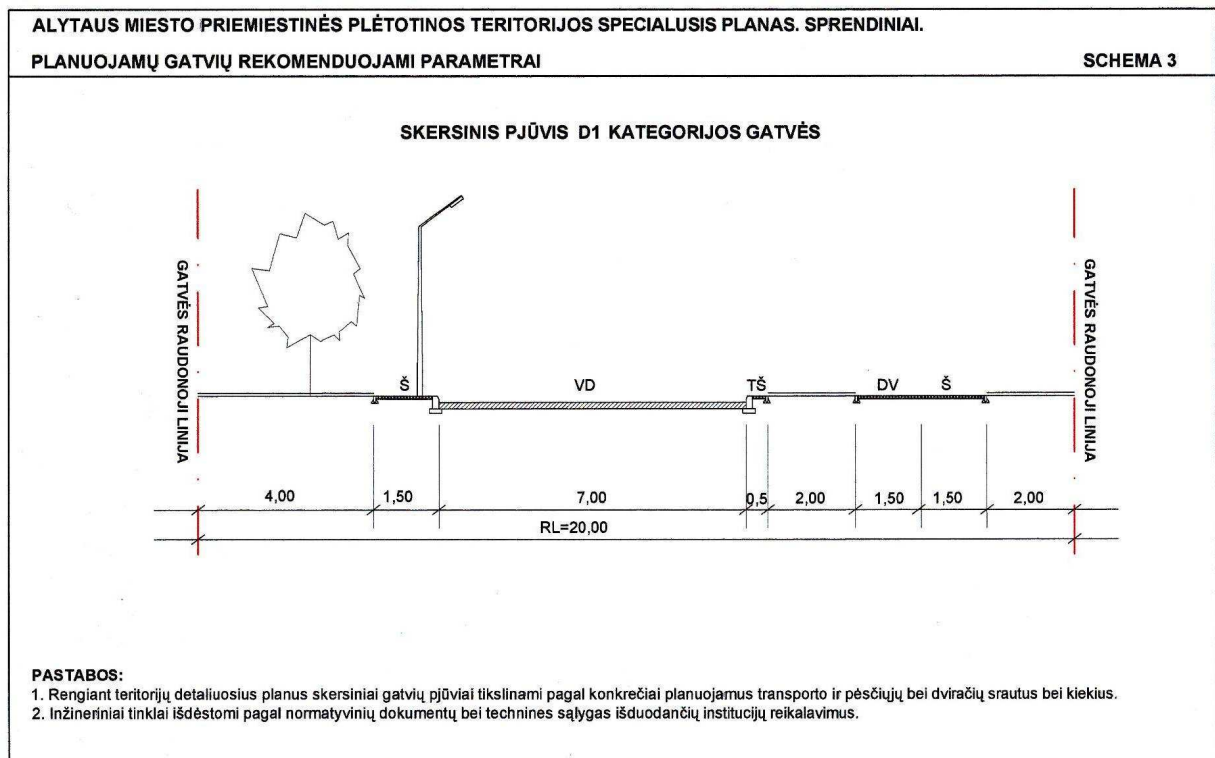
3. Visi objektai (dviračių, pėsčiųjų takai, inžineriniai tinklai it kt.) turi būti planuojami tik už valstybinės reikšmės (krašto ir rajoninių) kelių juostų ribų.

4. Rengiant valstybinės reikšmės kelių sprendinius, vadovautis Kelių priežiūros ir plėtos programa.

Inžinerinė infrastruktūra

Planuojamas urbanizuoti teritorijas rekomenduojama pagal galimybes prijungti prie Alytaus miesto centralizuotų tinklų.





Reikalavimai inžinerinių tinklų įrengimui

1. Visi naujai planuojamų teritorijų inžineriniai tinklai, tame tarpe lietaus vandens nuotekų tinklai, apšvietimo tinklai yra sudėtiniai gatvės elementai ir turi būti projektuojami bei įrengiami tarp planuojamų gatvių raudonųjų linijų. Vadovaujantis STR 2.06.04:2011 „Gatvės. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais, gatvių važiuojamojoje dalyje projektuojami lietaus nuotekų ir drenažo tinklai, kiti tinklai projektuojami ne gatvės važiuojamojoje dalyje. Tačiau užstatytose ir suplanuotose teritorijose, inžineriniams tinklams netelpant raudonųjų linijų ribose tarp važiuojamosios dalies ir raudonosios linijos, galima inžinerinius tinklus projektuoti įrengti po gatvės važiuojamąja dalimi.
2. Žemės sklypuose, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir nenumatomas kitas vandens nuvedimo būdas, pertvarkyti melioracijos statinius pagal galiojančius melioracijos normatyvinius dokumentus, užtikrinant gretimų plotų sausinimą.
3. Rengiant planuojamų teritorijų detaliuosius planus, įvertinti „Elektros tinklų apsaugos taisyklių“ reikalavimus. Neišlaikant elektros tinklų apsaugos zonoms numatytų reikalavimų, numatyti elektros tinklų išsaugojimo ir/arba iškėlimo galimybes.
4. Rengiant planuojamų teritorijų detaliuosius planus, numatyti esamų telekomunikacinių tinklų išsaugojimą arba iškėlimą į planuojamus inžinerinės infrastruktūros koridorius tarp planuojamų gatvių raudonųjų linijų.
5. Projektuojant vandentiekio ir nuotekų tinklus, vadovautis Alytaus miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros plano sprendiniais, Alytaus rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendiniais, Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų reikalavimais, laikantis tinklų apsaugos zonoms numatytų reikalavimų.
6. Projektuojant dujų tinklus, vadovautis Alytaus rajono ir Alytaus miesto gamtinių dujų tinklų sistemos schema, „Skirstomųjų plieninių dujotiekių įrengimo taisyklėmis“, „Skirstomųjų polietileninių dujotiekių įrengimo taisyklėmis“, Specialiųjų žemės ir

miško naudojimo sąlygų reikalavimais, užtikrinant esamo ir planuojamo skirstomojo dujotiekio tinklo apsaugą. Naujus dujotiekio tinklus planuoti inžinerinės infrastruktūros koridoriuose tarp planuojamų gatvių raudonųjų linijų.

1.3.4. Sprendinių įgyvendinimo prioritetai

Įgyvendinant specialiojo plano uždavinius sprendiniuose planuojama teritorija suskirstyta į rajonus, kuriems rekomenduojama rengti detaliuosius planus. Kai planuojamą rajoną sudaro daugiau kaip vienas kvartalas, detaliojo plano koncepcijos nustatymo stadijos metu parengti sprendiniai gali būti detalizuojami atskiromis kvartalo dalimis (žemės sklypo ar jų grupių detaliaisiais planais). Esamoje urbanizuotoje teritorijoje, kurioje yra išvystyta susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra pagal poreikį gali būti rengiami mažesnių kvartalų (sklypų ar jų grupės) detalieji planai, pritarus miesto savivaldybės administracijai.

Nagrinėjamų rajonų ribos (žiūrėti „Nagrinėjamų rajonų planuojamoje teritorijoje schema“) gali būti tikslinamos, atsižvelgiant į numatomus planavimo tikslus ir uždavinius. TDP koncepcija gali būti rengiama, apjungiant gretimus nagrinėjamus rajonus.

Rekomenduojami rengti žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentai

1.3.4. lentelė

Nr.	Funkcinės zonos pavadinimas	Rengiami teritorijų planavimo dokumentai
1	2	4
1.	Gyvenamoji teritorija	<ul style="list-style-type: none"> - Atskirų teritorijų TDP . - Viso rajono teritorijos detalusis planas (TDP) arba TDP koncepcija, nustatanti mažesnes teritorijas su inžinerinės infrastruktūros koridoriais TDP sprendiniams rengti. Pagal TDP koncepciją mažesnių teritorijų (sklypų ar sklypų grupių) TDP sprendiniai. - Mažesnių teritorijų (teritorijų apribotų esamais keliais, gatvėmis, susiformavusiu užstatymu ar esamo miško, vandens telkinio kranto linija ir t.t.) TDP. - Sklypų grupių ar atskirų sklypų susiformavusio užstatymo aplinkoje TDP. Atskirų teritorijų DP

2.	Gyvenamoji teritorija / Verslo ir paslaugų objektų teritorija	<p>- Atskirų teritorijų TDP .</p> <p>- Viso rajono teritorijos detalusis planas (TDP) arba TDP koncepcija, nustatanti mažesnes teritorijas su inžinerinės infrastruktūros koridoriais TDP sprendiniams rengti. Pagal TDP koncepciją mažesnių teritorijų (sklypų ar sklypų grupių) TDP sprendiniai.</p> <p>- Mažesnių teritorijų (teritorijų apribotų esamais keliais, gatvėmis, susiformavusiu užstatymu ar esamo miško, vandens telkinio kranto linija ir t.t.) TDP.</p> <p>- Sklypų grupių ar atskirų sklypų susiformavusio užstatymo aplinkoje TDP.</p>
3.	Gyvenamoji teritorija / Žemės ūkio teritorija	<p>- Viso rajono teritorijos detalusis planas (TDP) arba TDP koncepcija, nustatanti mažesnes teritorijas su inžinerinės infrastruktūros koridoriais TDP sprendiniams rengti. Pagal TDP koncepciją mažesnių teritorijų (sklypų ar sklypų grupių) TDP sprendiniai.</p> <p>- Mažesnių teritorijų (teritorijų apribotų esamais keliais, gatvėmis, susiformavusiu užstatymu ar esamo miško, vandens telkinio kranto linija ir t.t.) TDP.</p>
4.	Verslo ir paslaugų objektų teritorija	<p>- Atskiros teritorijos TDP .</p>

Naujos plėtos teritorijose, prieš rengiant atskirų teritorijų ar sklypų detaliuosius planus, siūloma parengti planuojamų gatvių raudonųjų linijų specialiuosius planus.

Rengiant žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus, būtina įvertinti ekologinės apsaugos zonas, kurios pagal apsaugos pobūdį specialiajame plane yra:

1) bendrosios ekologinės apsaugos - požeminių vandenų (vandenviečių), paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos. Miesto paviršinių vandens telkinių pakrančių apsaugą reglamentuoja paviršinių vandens telkinių pakrančių apsaugos juostų ir zonų nustatymo specialieji planai;

2) fizinės apsaugos - paveldo objektų, elektros linijų, ryšių linijų, dujotiekio bei kitų infrastruktūros objektų fizinės apsaugos zonos;

3) sanitarinės apsaugos - gamybinių ir komunalinių objektų, žemės ūkio įmonių bei kitų ūkio ir infrastruktūros objektų sanitarinės apsaugos zonos. Rengiant specialiuosius arba detaliuosius teritorijų planavimo dokumentus, siekiant išvengti galimo neigiamo poveikio žmonių sveikatai aplink esamus ar planuojamus stacionarius taršos šaltinius (gamybinius ir komunalinius objektus bei kitus ūkio ir infrastruktūros objektus), vadovaujantis „Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklėmis“ (2004-08-19 LR SAM įsakymas Nr. V-586, Žin., 2004, Nr.134-4878) turi būti tvirtinamos, nustatomos ar tikslinamos sanitarinės apsaugos zonos.