



**Urbanistika**  
UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ



LIETUVOS  
PROJEKTAVIMO  
ĮMONIŲ  
ASOCIACIJOS  
NARĖ



NARĖ

ATESTATO Nr. 0428	KOMPLEKSAS	SPECIALUSIS PLANAS	TOMAS	METAI
	U-1074		I	2012



ALYTAUS RAJONO  
SAVIVALDYBĖ

## ALYTAUS MIESTO PRIEMIESTINĖS PLĖTOTINOS TERITORIJOS NR. 3 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:** 3 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. 3 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 PASEKMIŲ VERTINIMAS** 25 psl.

### **3. SVARSTYMO SU VISUOMENE DOKUMENTAI** 35 psl.

### **4. PRIEDAI:** psl.

#### 4.1. ALYTAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS PATVIRTINTAS PLANAVIMO SĄLYGŲ SAŲVADAS SPECIALIAJAM PLANUI RENGTI, 2011-03-31 NR. 52SP:

- 4.1.1. Alytaus rajono savivaldybės administracijos Architekto tarnybos planavimo sąlygos Nr. SL2-52SP, 2011-03-31,
- 4.1.2. Alytaus rajono savivaldybės tarybos sprendimas Nr. K-215, 2010-06-03,
- 4.1.3. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Alytaus žemėtvarkos skyriaus planavimo sąlygos Nr. 2PLS-23, 2011-03-22,
- 4.1.4. Alytaus RAAD planavimo sąlygos Nr. ARST-5-70, 2011-03-18,
- 4.1.5. Alytaus visuomenės sveikatos centro planavimo sąlygos Nr. R1-297, 2011-02-25,
- 4.1.6. Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Alytaus teritorinio padalinio planavimo sąlygos Nr. 2A-42, 2011-03-09,
- 4.1.7. Valstybės įmonės „Alytaus regiono keliai“ planavimo sąlygos Nr. PS1-11/10, 2011-02-21,
- 4.1.8. Alytaus rajono savivaldybės administracijos KŪS planavimo sąlygos Nr. PS1-11/39, 2011-03-23,
- 4.1.9. Alytaus rajono savivaldybės administracijos ŽŪS planavimo sąlygos Nr. ŽŪ 43-21, 2011-03-07,
- 4.1.10. AB LESTO planavimo sąlygos Nr. 46030-11-0277, 2011-03-22,
- 4.1.11. TEO LT. AB planavimo sąlygos Nr. 2-146/2011, 2011-02-24,
- 4.1.12. UAB „Dzūkijos vandenys“ planavimo sąlygos Nr. TS-39-10, 2011-03-08,
- 4.1.13. AB „Lietuvos dujos“ Kauno filialo Alytaus skyriaus planavimo sąlygos Nr. 50, 2011-03-02.

4.2. ALYTAUS MIESTO PRIEMIESTINIŲ PLĖTOTINŲ TERITORIJŲ  
SPECIALIŲJŲ PLANŲ DARBŲ PROGRAMA, 2011-10-10.

**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.
<b>1.1. BENDROJI DALIS</b>	6
1.1.1. Specialiojo plano rengimo pagrindas ir tikslai	6
1.1.2. Parengtų planavimo dokumentų, galiojančių planuojamai teritorijai, apžvalga	8
<b>1.2. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ</b>	10
1.2.1. Alytaus miesto priemiestinės plėtotinos teritorijos Nr. 3 padėtis Alytaus rajono savivaldybėje	10
1.2.2. Žemėnauda	10
1.2.3. Susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra	11
<b>1.3. SPRENDINIAI</b>	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 2011 m. spalio 10 d. Alytaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus patvirtinta „Alytaus miesto priemiestinių plėtotinų teritorijų specialiuoju planu 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 funkcinu bendrumu).

Alytaus miesto priemiestinės plėtotinos teritorijos Nr. 3 specialusis planas rengiamas remiantis Planavimo sąlygų sąvadu specialiojo planavimo dokumentui rengti Nr. 52SP, 2011-03-31 patvirtintu Alytaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus, bei remiantis Lietuvos įstatymais, Vyriausybės nutarimais, taisyklėmis ir kitais norminiais dokumentais reglamentuojančiais planavimą, o taip pat 2011 m. rugpjūčio 1 d. paslaugų teikimo sutartimi Nr.554.

Planavimo sąlygos, kuriomis remiantis ruošiamas Alytaus miesto priemiestinės plėtotinos teritorijos Nr. 3 specialusis planas:

- Alytaus rajono savivaldybės administracijos Architekto tarnybos planavimo sąlygos Nr. SL2-52SP, 2011-03-31,
- Alytaus rajono savivaldybės tarybos sprendimas Nr. K-215, 2010-06-03,
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Alytaus žemėtvarkos skyriaus planavimo sąlygos Nr. 2PLS-23, 2011-03-22,
- Alytaus RAAD planavimo sąlygos Nr. ARST-5-70, 2011-03-18,
- Alytaus visuomenės sveikatos centro planavimo sąlygos Nr. R1-297, 2011-02-25,
- Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Alytaus teritorinio padalinio planavimo sąlygos Nr. 2A-42, 2011-03-09,
- Valstybės įmonės „Alytaus regiono keliai“ planavimo sąlygos Nr. PS1-11/10, 2011-02-21,
- Alytaus rajono savivaldybės administracijos KŪS planavimo sąlygos Nr. PS1-11/39, 2011-03-23,
- Alytaus rajono savivaldybės administracijos ŽŪS planavimo sąlygos Nr. ŽŪ 43-21, 2011-03-07,
- AB LESTO planavimo sąlygos Nr. 46030-11-0277, 2011-03-22,
- TEO LT. AB planavimo sąlygos Nr. 2-146/2011, 2011-02-24,
- UAB „Dzūkijos vandenys“ planavimo sąlygos Nr. TS-39-10, 2011-03-08,
- AB „Lietuvos dujos“ Kauno filialo Alytaus skyriaus planavimo sąlygos Nr. 50, 2011-03-02.

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 (2007);
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. 3 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. 3 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. 3 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, vykdamas 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. 3 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. 3 specialiuoju planu planuojama teritorija nepatenka, bet yra greta Alytaus miesto bendroju planu suplanuotos rytinės 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. 3 padėtis Alytaus rajono savivaldybėje

Alytaus miesto priemiestinė plėtotina teritorija Nr. 3 yra nutolusi į vakarus nuo Alytaus miesto. Pietinė teritorijos dalis ribojasi su krašto keliu Nr.131 Alytus – Simnas – Kalvarija. Į pietus nuo teritorijos yra Luksnėnų ežeras. Teritorija patenka į Arminų I, Luksnėnų ir Kaniūkų kaimus. Vakarinėje dalyje ribojasi su Aniškio kaimu, o rytinė dalis ribojasi su Likiškių ir Likiškėlių kaimais. Teritorija priklauso Alytaus seniūnijai. Teritorijos plotas – 317 ha.

### 1.2.2. Žemėnauda

Planuojamos teritorijos **Nr. 3** plotas – apie 317 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. miškų ūkio paskirties žemė, kuri sudaro apie 1% planuojamos teritorijos;
2. žemės ūkio paskirties žemė, kuri sudaro apie 68% planuojamos teritorijos;
3. vandenys sudaro mažiau negu 1% teritorijos;
4. kitos paskirties žemė užima apie 10% 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;
5. laisva (neįregistruoti sklypai)teritorija sudaro apie 21% visos planuojamos teritorijos.

Esamos būklės pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir žemės naudojimo būdų teritorijos balansas pateiktas 1.2.1. lentelėje.

## 1.2.1. lentelė. Teritorijos Nr. 3 balansas (esama būklė)

Nr.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas / pobūdis	Esama padėtis	
		ha	%
1.	Miškų ūkio paskirties žemė	2,6	0,8
2.	Žemės ūkio paskirties žemė	215,1	67,9
3.	Vandenys	1,4	0,4
4.	Kitos paskirties žemė	30,5	9,6
4.1.	Mažaaukščių statinių gyvenamoji teritorija	24,9	
4.2.	Daugiaaukščių statinių gyvenamoji teritorija	0,1	
4.3.	Komercinės paskirties objektų teritorijos	0,9	
4.4.	Visuomeninės paskirties teritorijos	1,2	
4.5.	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	5,8	
4.6.	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorija	0,6	
5.	Laisva (neįregistruoti sklypai) teritorija	67,4	21,3
	<b>Viso</b>	<b>317,0</b>	<b>100</b>

Planuojamoje teritorijoje Nr. 2 yra apie 7,09 ha (III grupės) apsauginių miškų ir apie 3,61 ha (IV grupės) ūkinių miškų plotai, viso apie 10,70 ha.

Teritorijoje vyrauja žemės ūkio paskirties žemė. Kitos paskirties žemė – tai daugiausia gyvenamosios bei pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, susikcentravę Luksnėnų kaimo gyvenvietėje, kurioje dar didelė dalis užstatytos teritorijos neužregistruota VĮ Registrų centras.

### 1.2.3. Susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra

Planuojama teritorija turi patogius ryšius su valstybinės reikšmės transporto ašimis. Pietinė teritorijos dalis ribojasi su krašto keliu Nr.131 Alytus – Simnas – Kalvarija. Rytuose yra rajoninis kelias Nr.1121 Likiškiai - Kaniūkai. Vietiniai keliai ir gatvės užtikrina susisiekimą tarp urbanizuotų teritorijų ir žemės ūkio teritorijų su krašto keliu ir su gretimais kaimais, nepakankamas jų tinklas papildomas servitutiniais privažiavimais.

Planuojamoje teritorijoje urbanizuotos teritorijos dalinai 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 funkcinį prioriteto zonas, turinčias nustatyto pobūdžio vyraujančią (prioritetinę) žemės naudojimo funkciją.

Teritorijos planinė struktūra – tai pagrindinių teritorijos funkcinį 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 funkcinį interesų nustatymas;
- Funkcinio prioriteto zonų teritorinis išdėstymas.

Įvertinus esamą padėtį, Alytaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano ir Alytaus miesto bendrojo plano sprendinius, planuojamoje apie 317 ha teritorijoje Nr. 3 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;
- Verslo ir paslaugų objektų teritorija / Želdynų teritorija;
- Želdynų teritorija;

- Miškų ūkio teritorija;
- Žemės ūkio teritorija / Želdynų teritorija;
- Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros teritorija.

Planuojamo žemės naudojimo būdo teritorijų plotai pateikti 1.3.1. lentelėje.

### 1.3.1. Teritorijos Nr. 3 balansas (sprendiniai)

Nr.	Teritorijos (funkcinės zonos) pavadinimas	Teritorijos plotas	
		ha	%
1	Gyvenamoji teritorija	72,3	22,8
2	Gyvenamoji teritorija / Verslo ir paslaugų objektų teritorija	32,4	10,2
3	Gyvenamoji teritorija / Žemės ūkio teritorija	102,0	32,2
4	Verslo ir paslaugų objektų teritorija	0,4	0,2
5	Verslo ir paslaugų objektų teritorija / Želdynų teritorija	9,5	3,0
6	Želdynų teritorija	25,2	7,9
7	Miškų ūkio teritorija	6,3	2,0
8	Žemės ūkio teritorija / Želdynų teritorija	42,5	13,4
9	Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros teritorija	25,1	7,9
10	Vandenys	1,3	0,4
	<b>Viso</b>	<b>317,0</b>	<b>100,0</b>

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 44%. Apie 2% planuojamos teritorijos skiriama verslo ir paslaugų objektų teritorijoms. Kraštovaizdžio ekologinės pusiausvyros palaikymui užtikrinti bei žmonių poilsiui yra išskiriamos miškų ūkio ir želdynų teritorijos. 8% 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 (tvarkymo reikalavimai pagal pateiktą atitinkamos funkcinės zonos aprašą) ir verslo bei paslaugų objektų teritorijoms. Verslo ir paslaugų objektų 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
- **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 teritorijoms – vyrauja 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.
- **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
- **Verslo ir paslaugų objektų / želdynų.** Tai mišri pagal žemės naudojimo funkcijas teritorija, kurioje prioritetas teikiamas lygiomis dalimis verslo ir paslaugų objektų ir želdynų teritorijoms (tvarkymo reikalavimai pagal pateiktą atitinkamos funkcinės zonos aprašą).
- **Želdynų teritorija.** Intensyviai ir ekstensyviai naudojimui įrengiamų želdynų teritorija. Šioje teritorijoje urbanizacija neplanuojama (statyti, remontuoti, rekonstruoti, atstatyti gyvenamuosius pastatus galima tik nekilnojamojo turto registre įregistruotose užstatytose ir neužstatytose namų valdose). Galima miškų ūkio paskirties teritorija (pagal LR miškų valstybės kadastro duomenis ir Alytaus rajono bendrajame plane numatytose užsodinti mišku teritorijose).
- **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.
- **Žemės ūkio / želdynų teritorija.** Tai mišri pagal žemės naudojimo funkcijas teritorija, kurioje prioritetas teikiamas lygiomis dalimis žemės ūkio paskirties ir želdynų teritorijoms (tvarkymo reikalavimai pagal pateiktą atitinkamos funkcinės zonos aprašą).

- **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, želdynų 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.

Pagrindinė transportinė ašis, jungianti planuojamą teritoriją Nr. 3 su Alytaus miestu ir kitomis Alytaus rajono gyvenvietėmis yra krašto kelias Nr.131 Alytus – Kalvarija, kuris riboja planuojamą teritoriją iš pietų pusės. Vadovaujantis Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų reikalavimais esamiems krašto keliams nustatyta kelio apsaugos zona po 50 metrų į abi puses nuo kelio briaunų.

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 horizontal i 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 sodų teritorijose gatvių parametrai mažesni, vadovaujantis papildoma gatvių klasifikacija.

Numatytų gatvių raudonosios linijos – tai linijos, nužyminės žemės juosta, 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“.

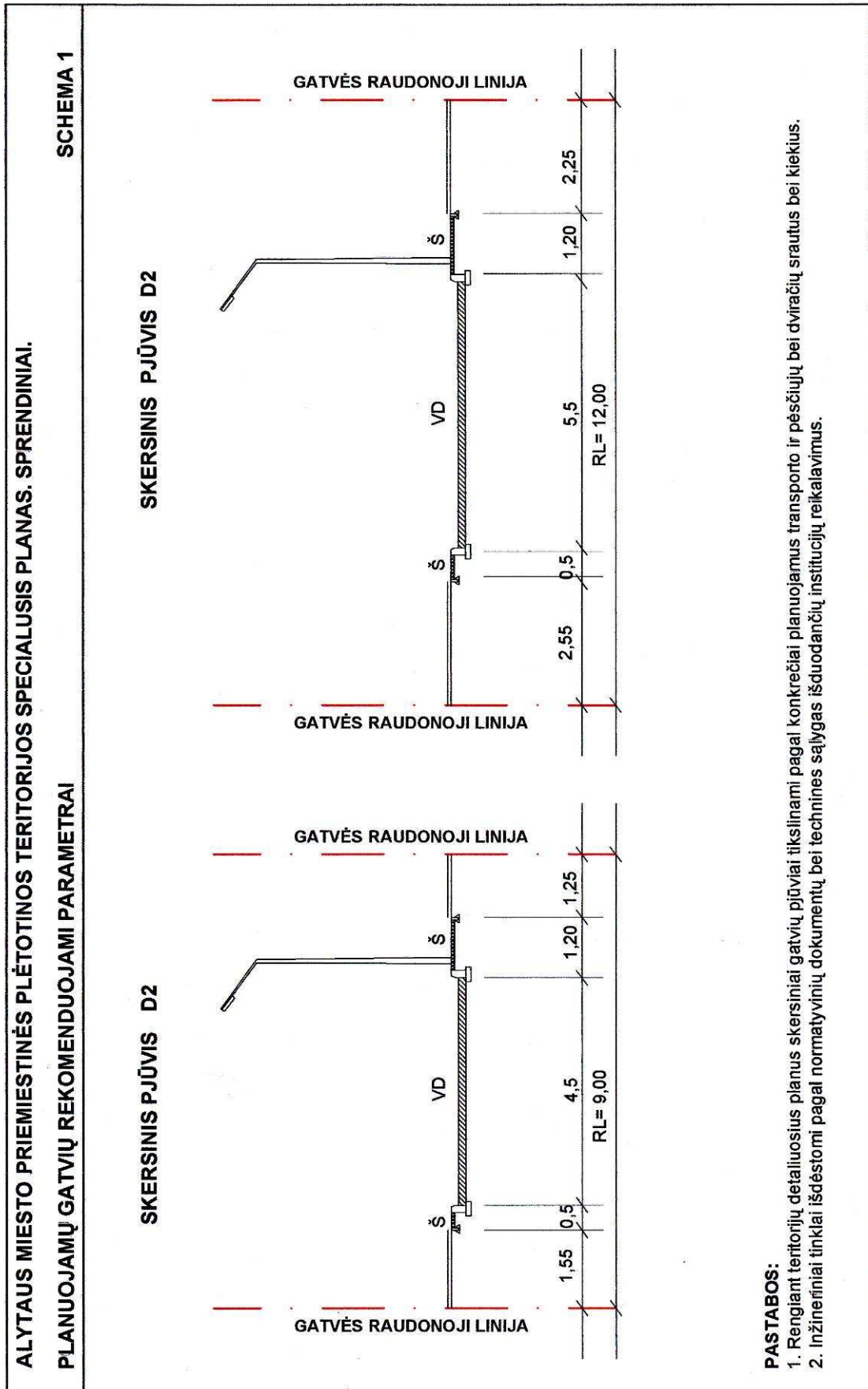
**Reikalavimai planuojamų gatvių skersiniam profiliui**

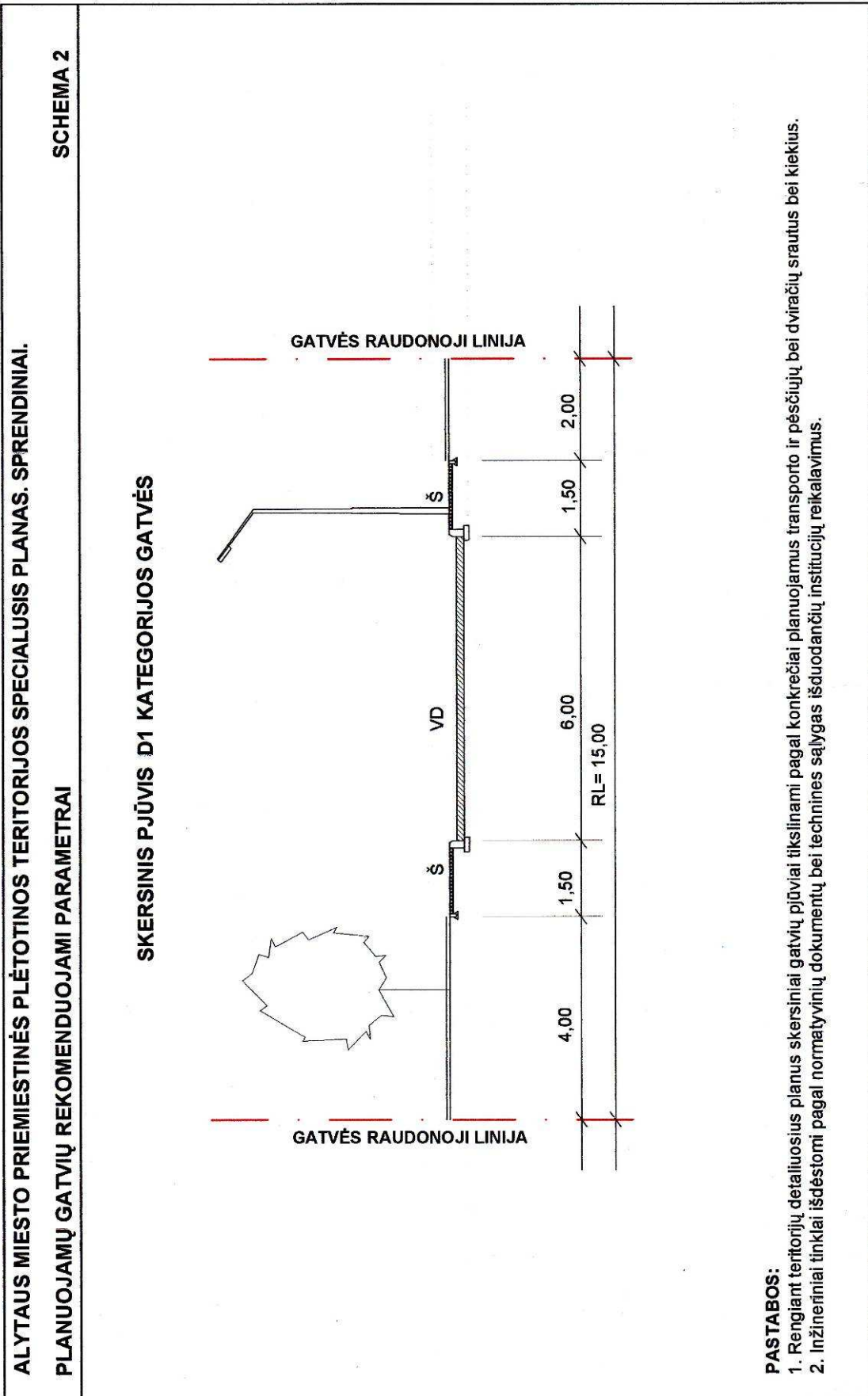
Planuojamų D kategorijos gatvių rekomenduojamus parametrus žiūrėti gatvių skersinių pjūvių schemose. Pagrindiniai skersinio profilio elementų parametrai nustatomi pagal statybos techninį reglamentą STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“, įvertinant gatvės kategoriją, statybos 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“ .

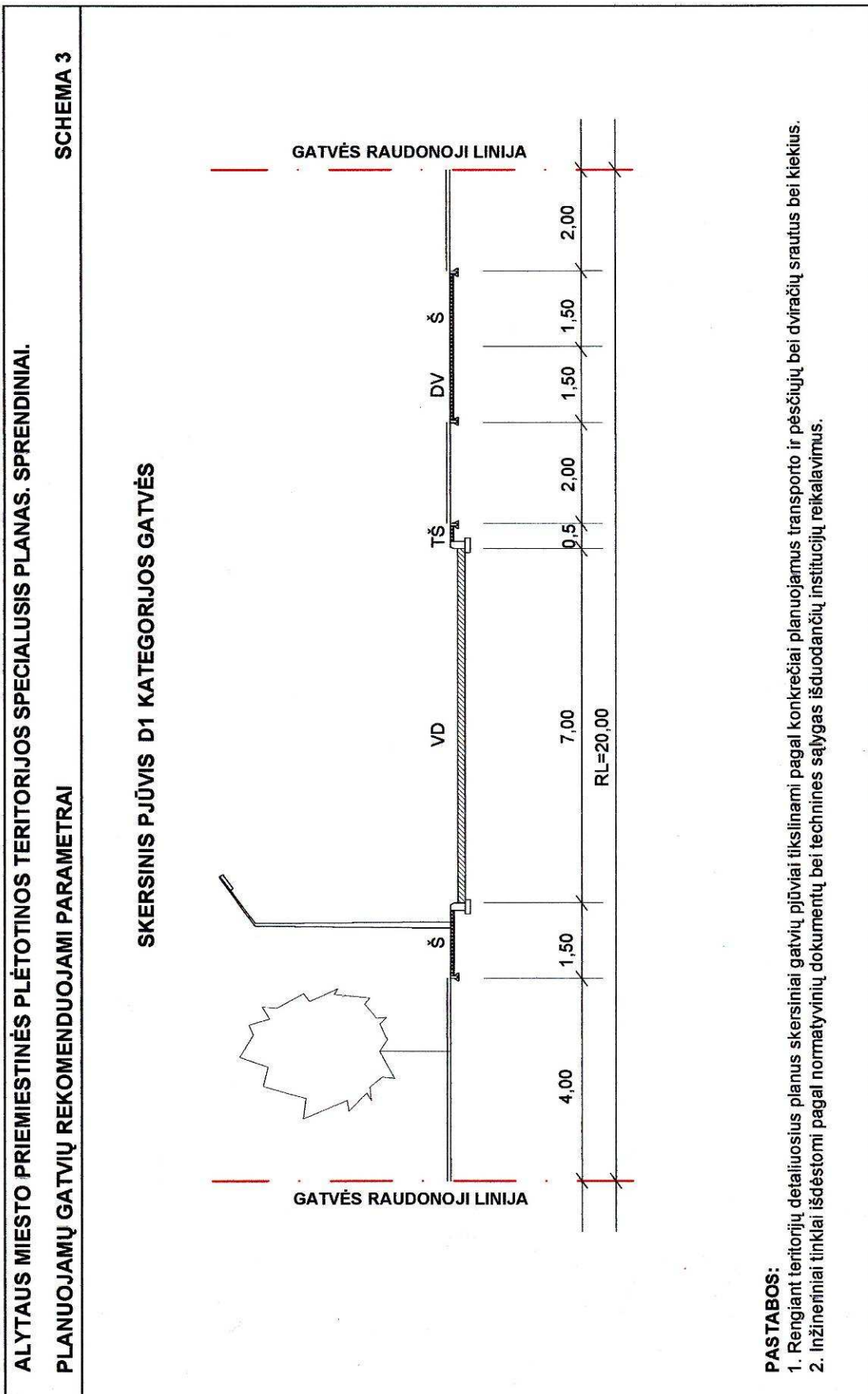
**Reikalavimai gatvių dangų konstrukcijoms**

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, plėtros 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 nuovažos kiekvienoje kelio pusėje gali būti įrengiamos ne dažniau kaip kas 500 metrų. Rajoniniuose keliuose nuovažos 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 plėtros programa.

### **Inžinerinė infrastruktūra**

Planuojamas urbanizuoti teritorijas rekomenduojama pagal galimybes prijungti prie Alytaus miesto centralizuotų tinklų. Planuojamos teritorijos rytinėje dalyje pagal patvirtinto Alytaus rajono bendrojo plano sprendinius yra pažymėta perspektyvinio planuojamo magistralinio dujotiekio trasa.

### **Reikalavimai inžinerinių tinklų įrengimui**

1. Visis 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 detaliesiais 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.

#### Rekomenduojami rengti žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentai

1.3.4. lentelė

Nr.	Funkcinės zonos pavadinimas	Planuojamos teritorijos nagrinėjamas rajonas	Rengiami teritorijų planavimo dokumentai
1	2	3	4
1.	Gyvenamoji teritorija	6, 9, 10.2, 12, 13	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Atskirų teritorijų TDP.</li> <li>- 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.</li> <li>- Mažesnių teritorijų (teritorijų apribotų esamais keliais, gatvėmis, susiformavusiu užstatymu ar esamo miško, vandens telkinio kranto linija ir t.t.) TDP.</li> <li>- Sklypų grupių ar atskirų sklypų susiformavusio užstatymo aplinkoje TDP.</li> </ul>

		8.1, 8.2, 11	<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>
2.	Gyvenamoji teritorija / Verslo ir paslaugų objektų teritorija	7, 8.1, 8.2, 9	<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	1, 2, 3, 4, 5, 6, 13	<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	9	- Atskiros teritorijos TDP.
5.	Verslo ir paslaugų objektų teritorija / Želdynų teritorija	3, 9	<p>- Atskirų teritorijų 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>- Sklypų grupių ar atskirų sklypų susiformavusio užstatymo aplinkoje TDP.</p>

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

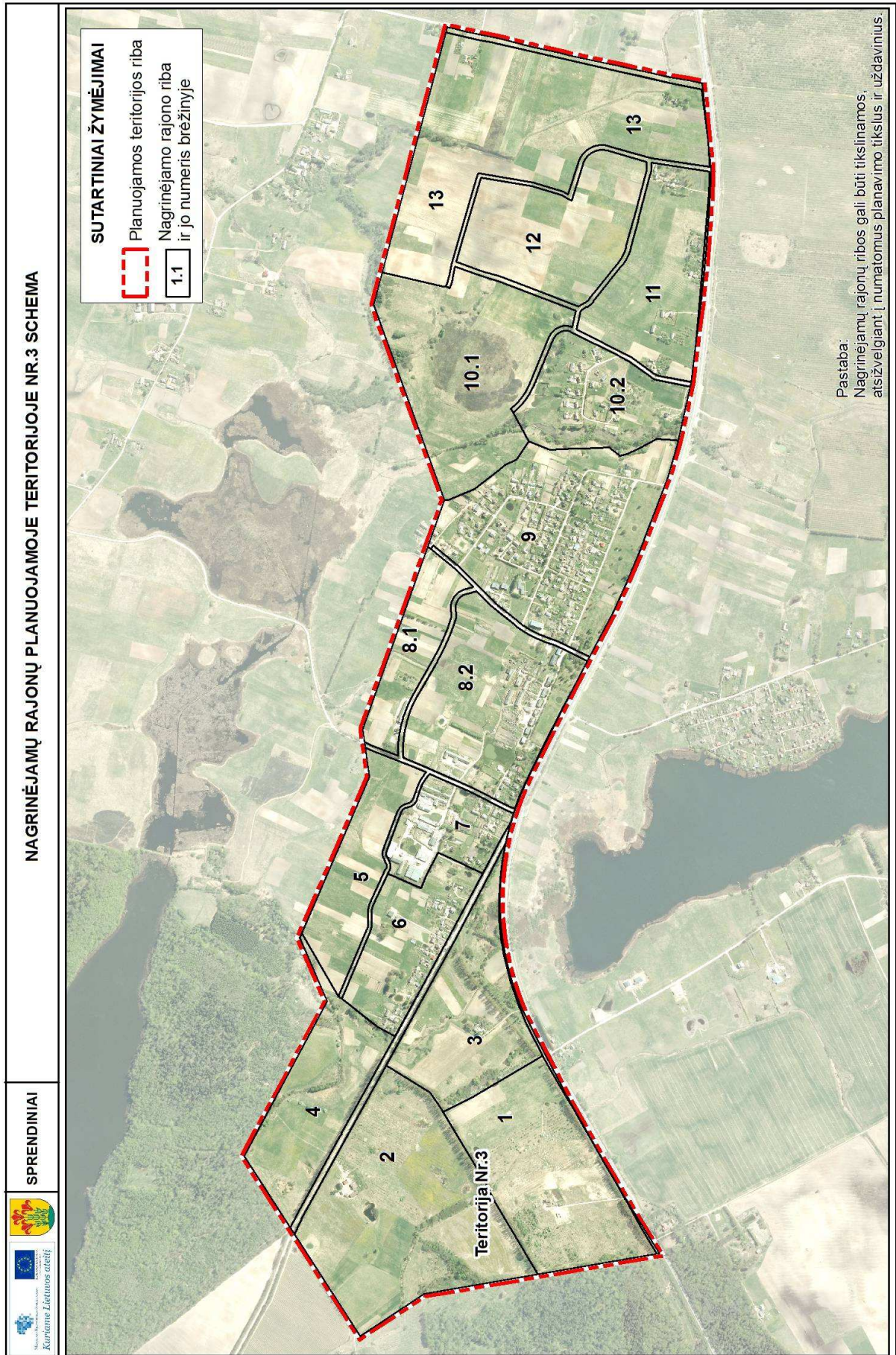
Rengiant žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus, būtina įvertinti ekologinės apsaugos zonas, kurios pagal apsaugos pobūdį specialiajame plane yra:

1) bendrosios ekologinės apsaugos - požeminių vandenų (vandenviečių), paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos. Teritorijos 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.

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.





**2. SPECIALIOJO PLANO SPRENDINIŲ  
PASEKMIŲ VERTINIMAS**

## 2. SPECIALIOJO PLANO SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMAS

### TURINYS:

	Psl. Nr.
2.1. STATUS QUO SITUACIJA	26
2.2. SPRENDINIŲ VERTINIMAS	28
2.3. ALYTAUS MIESTO PRIEMIESTINĖS PLĖTOTINOS TERITORIJOS NR. 3 SPECIALIOJO PLANO SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMO LENTELE	30

### 2.1. STATUS QUO SITUACIJA

2011 metais buvo atlikta Alytaus miesto priemiestinės plėtotinos teritorijos esamos būklės analizė, įvardintos pagrindinės probleminės situacijos urbanistinėje, demografinėje - socialinėje, ekonominėje, aplinkosaugos plotmėje. Remiantis esamos būklės analize, strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos dokumento rengimo metu buvo atlikta planuojamos teritorijos aplinkos būklės apžvalga.

Alytaus miesto priemiestinės plėtros aplinkoje, kur sąlyginai mažoje teritorijoje yra nemaža žmonių bei techninės įrangos koncentracija bei aktyvi ūkinė veikla, išryškėja ne tik kurianti, gerovę užtikrinanti jėga, bet dar labiau destruktivūs reiškiniai, keliantys grėsmę ekosistemų stabilumui bei paties žmogaus egzistencijai (teritorijos aplinkos tarša, gyvybiškai svarbių išteklių eikvojimas, balanso tarp sąlyginai natūralių ir techninių ekosistemų agresyvus pažeidimas). Alytaus miesto priemiestinės plėtros teritorijos urbanizuojamos stichiškai, atskirų žemės ūkio paskirties sklypų paskirtis pakeista ar keičiama į kitą, dažniausiai gyvenamąją arba komercinę paskirtį, sklypai dalijami į mažesnius, privažiavimams išskiriamos infrastruktūros teritorijos arba dažnai paliekami servitutiniai komunikaciniai koridoriai.

Visapusiškai vertinant aplinkos priemiestinėje teritorijoje kokybę, būtina atsižvelgti į šiuos pagrindinius aplinkos komponentus: oro sudėties pokyčiai; paviršinio ir požeminio vandens užteršimas; dirvožemio užteršimas; reljefas ir geodinaminiai procesai; biologinės įvairovės būklė; fizikinė tarša; priemiestinės teritorijos įsisavinimo kaita; priemiestinės teritorijos kraštovaizdžio sistemos kokybės pokyčiai.

### **Numatomos pasekmės, neįgyvendinus sprendinių.**

Alytaus miesto priemiestinės plėtotinos teritorijos specialiojo plano sprendiniai įgyvendinami ne tiesiogiai, o per žemesnio lygmens planus – teritorijos dalių detaliuosius ar specialiuosius planus bei konkrečių objektų techninius projektus. Nesivadovaujant Alytaus miesto priemiestinės plėtotinos teritorijos specialiojo plano sprendiniai reiškia, kad visi žemesnio lygmens planai neturės bendro konteksto ir bus tikimybė žymių klaidų ir žymaus neigiamo poveikio aplinkai.

Neplaninis arba stichinis (anarchinis) teritorijų vystymas iššaukia didelę gamtinės aplinkos pažeidimų tikimybę, jos kokybės blogėjimą, probleminių taškų gausos didėjimą. Neapgalvotos raidos grubių klaidų taisymas natūroje daug kartų brangesnis, negu modeliavimas planuose.

Neįgyvendinant numatomų Alytaus miesto priemiestinės plėtotinos teritorijos specialiojo plano sprendinių, bus sudėtinga reikiamai reguliuoti didėjančius urbanizacijos mastus, vykstančius natūralaus bei dalinai natūralaus kraštovaizdžio sąskaita. Paskutiniu metu labai suaktyvėję žemėnaudos kaitos procesai ir toliau turės tendenciją plėstis, darydami didžiulę žalą gamtiniam ir kultūriniam kraštovaizdžiui, jo vertybėms. Privataus intereso skatinamas kraštovaizdžio apsaugos požiūriu vertingų gamtinio karkaso teritorijų urbanizavimas, netaikant specialiojo plano sprendinių, gali neigiamai įtakoti želdynų, gamtinių rekreacinių išteklių kiekį ir kokybę. Būtina pažymėti, kad nepakankamas žaliųjų plotų kiekis urbanizuojamoje teritorijoje negali užtikrinti gamtinio kraštovaizdžio stabilumo, ko pasekoje aplinkoje pradeda reikštis geoekologinės krizės požymiai – dirvožemio erozija, vandenių eutrofikacija, nuotėkio svyravimai, bioįvairovės nykimas, aplinkos oro, paviršinių ir požeminių vandenių, dirvožemio užterštumo didėjimas ir pan.

Neįgyvendinant specialiojo plano nuostatų, numatomos šios reikšmingos pasekmės:

- Oro kokybės blogėjimas dėl nekontroliuojamų ir neprognozuojamų teršalų emisijų;
- Nekontroliuojama hidrogeologinės aplinkos tarša;
- Prastėjanti geriamo vandens kokybė;
- Prastėjanti paviršinio vandens telkinių būklė, kuri neigiamai veiks bendrą aplinkos būklę, o kartu ir biologinę įvairovę;
- Dirvožemio išteklių mažėjimas bei gruntinių vandenių kokybės blogėjimas;
- Kraštovaizdžio stabilumo požiūriu nepalankūs kraštovaizdžio struktūros pokyčiai;
- Atskirų kraštovaizdžio komponentų degradavimas – geodinaminių procesų suaktyvinimas, dirvožemio pažeidimai, vandens telkinių pakrančių sudarkymas;
- Neigiamas poveikis visuomenės sveikatingumui;
- Chaotiškos funkcinės sanklodos formavimosi bei urbanizacijos procesai, ardantys darnią apgyvendinimo struktūrą.

## 2.2. SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMAS

Planavimo sąlygų rengėjų nurodyti sprendinių pasekmių poveikio vertinimo aspektai:

Nr.	Planavimo sąlygų rengėjas	Reikalaujami rengiamo teritorijų planavimo dokumento sprendinių pasekmių poveikio vertinimo aspektai
1.	Alytaus rajono savivaldybės administracijos Architekto tarnybos planavimo sąlygos Nr. SL2-52SP, 2011-03-31	-
2.	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Alytaus žemėtvarkos skyriaus planavimo sąlygos Nr. 2PLS-23, 2011-03-22	-
3.	Alytaus RAAD planavimo sąlygos Nr. ARST-5-70, 2011-03-18	-
4.	Alytaus visuomenės sveikatos centro planavimo sąlygos Nr. R1-297, 2011-02-25	Aplinkos kokybės (taršos), higieninių sąlygų ir visuomenės sveikatos saugos požūriais.
5.	Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Alytaus teritorinio padalinio planavimo sąlygos Nr. 2A-42, 2011-03-09	-
6.	Valstybės įmonės „Alytaus regiono keliai“ planavimo sąlygos Nr. PS1-11/10, 2011-02-21	Saugaus eismo, valstybinės reikšmės automobilių kelių tinklo plėtros.
7.	Alytaus rajono savivaldybės administracijos KŪS planavimo sąlygos Nr. PS1-11/39, 2011-03-23	Saugaus eismo, vietinės reikšmės automobilių kelių tinklo plėtros.
8.	Alytaus rajono savivaldybės administracijos ŽŪS planavimo sąlygos Nr. ŽŪ 43-21, 2011-03-07	-
9.	AB LESTO planavimo sąlygos Nr. 46030-11-0277, 2011-03-22	-
10.	TEO LT. AB planavimo sąlygos Nr. 2-146/2011, 2011-02-24	-
11.	UAB „Dzūkijos vandenys“ planavimo sąlygos Nr. TS-39-10, 2011-03-08	-
12.	AB „Lietuvos dujos“ Kauno filialo Alytaus skyriaus planavimo sąlygos Nr. 50, 2011-03-02	Sprendinių vertinimą vykdyti Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka

Sprendinių poveikio aplinkos kokybei, higieninių sąlygų ir visuomenės sveikatos saugos požūriais, biologinei įvairovei, gamtos išteklių naudojimui, kraštovaizdžio, ekosistemų ir gamtos objektų apsaugai, saugiam eismui, automobilių kelių tinklo plėtrai vertinimas:

- Vykdamas kitos paskirties teritorijų plėtrą bus vystomi susidarančių buitinių, gamybinių ir paviršinių nuotekų surinkimo tinklai. Laikantis jų įrengimui keliamų reikalavimų, paviršinio vandens telkinių taršos padidėjimo bus išvengta.
- Specialiojo plano sprendinių įgyvendinimui keliami kokybės reikalavimai nesąlygos poveikio požeminio vandens ištekliams ir kokybei.
- *Kitos paskirties teritorijų plėtra* dėl savo pobūdžio ir masto nesąlygos reikšmingo aplinkos oro taršos padidėjimo. Vystant *susisiekimo infrastruktūrą* numatomas kelių ir gatvių tinklo vystymas, kokybinių parametrų gerinimas (sumažės dulkių kiekis), patogaus dviratininkų ir pėsčiųjų takų tinklo įrengimas, kas paskatins gyventojus mažiau naudotis automobiliais.
- Plano sprendiniai dėl savo pobūdžio ir masto nesąlygos klimato veiksnių pokyčio. Įgyvendinus *susisiekimo infrastruktūros vystymo* sprendinius bus sumažintas išmetamų CO<sub>2</sub> dalelių kiekis.
- Plano sprendinių įgyvendinimo metu – vykdamas *kitos paskirties teritorijų plėtrą*, vystant *susisiekimo infrastruktūrą*, derlingas dirvožemio sluoksnis bus nukasamas, sandėliuojamas šalia statyviečių, o vėliau panaudojamas teritorijos tvarkymo darbams. Plano sprendiniai dėl savo pobūdžio ir masto nesukels reikšmingų pasekmių.
- Planuojamos teritorijos (Nr.3) kraštovaizdis sukultūrintas antropogeninės veiklos, natūralių buveinių nėra išlikusių. Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis paukščių apsaugai (PAST) ir buveinių apsaugai (BAST) svarbios teritorijos į planuojamos zonos ribas nepatenka, o artimiausios yra nutolusios apie 3,2 km atstumu.
- Plano sprendiniai priimami laikantis Alytaus rajono savivaldybės bendrajame plane patvirtinto gamtinio karkaso modelio bei tvarkymo principų. Planuojamoje teritorijoje nėra saugomų gamtos paveldo vertybių. Plano sprendiniai yra palankūs optimalios kraštovaizdžio struktūros palaikymui ir formavimui.
- Planuojamoje teritorijoje (Nr.3) Kultūros vertybių registre registruotų nekilnojamųjų kultūros vertybių nėra, todėl plano sprendinių įgyvendinimas neturės pasekmių kultūros paveldui.
- Plano sprendinių įgyvendinimas sąlygos socialinio stabilumo stiprinimą, gyventojų užimtumo didėjimą, sąlygų užsiimti papildomu verslu atsiradimą.
- Planuojama veikla nepriskiriama stambiems išteklių vartotojams, todėl reikšmingų teigiamų ar neigiamų pasekmių neatsinaujinantiems ir atsinaujinantiems gamtos ištekliams nenumatoma.
- Plano sprendiniai tiesiogiai skirti žmonių gerovei ir nesukels neigiamo poveikio žmonių sveikatai.
- Plano sprendiniai žmonių saugumui reikšmingos neigiamos įtakos neturės. Įdiegus pažangias technologijas plėtojant inžinerinę infrastruktūrą, optimaliai įgyvendinus susisiekimo sektoriaus sprendinius, numatomos teigiamos pasekmės žmonių saugumui.
- Plano sprendiniai dėl savo pobūdžio ir masto nesukels reikšmingų netiesioginių, sąveikaujančių, kaupiamojo pobūdžio neigiamų pasekmių ir todėl nedarys reikšmingo neigiamo poveikio aplinkos komponentų tarpusavio sąveikai.

**2.3. ALYTAUS MIESTO PRIEMIESTINĖS PLĖTOTINOS TERITORIJOS  
NR. 3 SPECIALIOJO PLANO SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMO  
LENTELĖ**

1.	<p><i>Teritorijų planavimo dokumento organizatorius</i></p> <p>Alytaus rajono savivaldybės administracijos direktorius</p>
2.	<p><i>Teritorijų planavimo dokumento rengėjas</i></p> <p>UAB „Urbanistika“</p>
3.	<p><i>Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas</i></p> <p>Alytaus miesto priemiestinės plėtotinos teritorijos Nr. 3 specialusis planas</p>
4.	<p><i>Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nacionaline turizmo plėtros 2007 – 2013 metų programa;</li> <li>• LR teritorijos bendrojo plano sprendiniais;</li> <li>• Alytaus apskrities teritorijos generaliniu planu;</li> <li>• Alytaus apskrities teritorijos turizmo ir rekreacijos plėtros specialiuoju planu;</li> <li>• Alytaus rajono teritorijos bendruoju planu;</li> <li>• Alytaus rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu;</li> <li>• Alytaus rajono krašto ir rajoninių kelių schema;</li> <li>• Alytaus rajono degalinių išdėstymo schema;</li> <li>• Alytaus rajono savivaldybės kadastro vietovių žemės reformos žemėtvarkos projektais;</li> <li>• Alytaus rajono ir Alytaus miesto gamtinių dujų tinklų sistemos schema;</li> <li>• Alytaus rajono šilumos ūkio specialiuoju planu;</li> <li>• Alytaus miesto bendruoju planu;</li> <li>• Miškų išdėstymo žemėtvarkos schema;</li> <li>• Alytaus rajono savivaldybės valstybinės reikšmės miškų plotų schema;</li> <li>• Planuojamose teritorijose parengtais detaliaisiais planais;</li> <li>• Nekilnojamojo kultūros paveldo objektų, vietovių teritorijų ir apsaugos zonų planais.</li> </ul>
5.	<p><i>Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Valstybine aplinkos apsaugos strategija;</li> <li>• Nacionaline darnaus vystymosi strategija;</li> <li>• Alytaus regiono 2010 - 2020 metų plėtros planu;</li> <li>• Alytaus rajono savivaldybės 2007 - 2013 m. strateginės plėtros planu.</li> </ul>

6. *Status quo situacija*

2011 metais buvo atlikta Alytaus miesto priemiestinės plėtotinos teritorijos esamos būklės analizė, įvardintos pagrindinės probleminės situacijos urbanistinėje, demografinėje - socialinėje, ekonominėje, aplinkosaugos plotmėje. Remiantis esamos būklės analize, strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos dokumento rengimo metu buvo atlikta planuojamos teritorijos aplinkos būklės apžvalga.

Alytaus miesto priemiestinės plėtros aplinkoje, kur sąlyginai mažoje teritorijoje yra nemaža žmonių bei techninės įrangos koncentracija bei aktyvi ūkinė veikla, išryškėja ne tik kurianti, gerovę užtikrinanti jėga, bet dar labiau destruktivūs reiškiniai, keliantys grėsmę ekosistemų stabilumui bei paties žmogaus egzistencijai (teritorijos aplinkos tarša, gyvybiškai svarbių išteklių eikvojimas, balanso tarp sąlyginai natūralių ir techninių ekosistemų agresyvus pažeidimas). Alytaus miesto priemiestinės plėtros teritorijos urbanizuojamos stichiškai, atskirų žemės ūkio paskirties sklypų paskirtis pakeista ar keičiama į kitą, dažniausiai gyvenamąją arba komercinę paskirtį, sklypai dalijami į mažesnius, privažiuojamoms išskiriamos infrastruktūros teritorijos arba dažnai paliekami servitutiniai komunikaciniai koridoriai.

Visapusiškai vertinant aplinkos priemiestinėje teritorijoje kokybę, būtina atsižvelgti į šiuos pagrindinius aplinkos komponentus: oro sudėties pokyčiai; paviršinio ir požeminio vandens užteršimas; dirvožemio užteršimas; reljefas ir geodinaminiai procesai; biologinės įvairovės būklė; fizikinė tarša; priemiestinės teritorijos įsisavinimo kaita; priemiestinės teritorijos kraštovaizdžio sistemos kokybės pokyčiai.

**Numatomos pasekmės, neįgyvendinus sprendinių.**

Alytaus miesto priemiestinės plėtotinos teritorijos specialiojo plano sprendiniai įgyvendinami ne tiesiogiai, o per žemesnio lygmens planus – teritorijos dalių detaliuosius ar specialiuosius planus bei konkrečių objektų techninius projektus. Nesivadovaujant Alytaus miesto priemiestinės plėtotinos teritorijos specialiojo plano sprendiniai reiškia, kad visi žemesnio lygmens planai neturės bendro konteksto ir bus tikimybė žymių klaidų ir žymaus neigiamo poveikio aplinkai.

Neplaninis arba stichinis (anarchinis) teritorijų vystymas iššaukia didelę gamtinės aplinkos pažeidimų tikimybę, jos kokybės blogėjimą, probleminių taškų gausos didėjimą. Neapgalvotos raidos grubių klaidų taisymas natūroje daug kartų brangesnis, negu modeliavimas planuose.

Neįgyvendinant numatomų Alytaus miesto priemiestinės plėtotinos teritorijos specialiojo plano sprendinių, bus sudėtinga reikiamai reguliuoti didėjančius urbanizacijos mastus, vykstančius natūralaus bei dalinai natūralaus kraštovaizdžio sąskaita. Paskutiniu metu labai suaktyvėję žemėnaudos kaitos procesai ir toliau turės tendenciją plėstis, darydami didžiulę žalą gamtiniam ir kultūriniam kraštovaizdžiui, jo vertybėms. Privataus intereso skatinamas kraštovaizdžio apsaugos požiūriu vertingų gamtinio karkaso teritorijų urbanizavimas, netaikant specialiojo plano sprendinių, gali neigiamai įtakoti želdynų, gamtinių rekreacinių išteklių kiekį ir kokybę. Būtina pažymėti, kad nepakankamas žaliųjų plotų kiekis urbanizuojamoje teritorijoje negali užtikrinti gamtinio kraštovaizdžio stabilumo, ko pasekoje aplinkoje pradeda reikštis geoeologinės krizės požymiai – dirvožemio erozija, vandens eutrofikacija, nuotėkio svyravimai, bioįvairovės nykimas, aplinkos oro, paviršinių ir požeminių vandens, dirvožemio užterštumo didėjimas ir pan.

**Neįgyvendinant specialiojo plano nuostatų, numatomos šios reikšmingos pasekmės:**

- Oro kokybės blogėjimas dėl nekontroliuojamų ir neprognozuojamų teršalų emisijų;
- Nekontroliuojama hidrogeologinės aplinkos tarša;
- Prastėjanti geriamo vandens kokybė;
- Prastėjanti paviršinio vandens telkinių būklė, kuri neigiamai veiks bendrą aplinkos būklę, o kartu ir biologinę įvairovę;
- Dirvožemio išteklių mažėjimas bei gruntinių vandens kokybės blogėjimas;
- Kraštovaizdžio stabilumo požiūriu nepalankūs kraštovaizdžio struktūros pokyčiai;
- Atskirų kraštovaizdžio komponentų degradavimas – geodinaminių procesų suaktyvinimas, dirvožemio pažeidimai, vandens telkinių pakrančių sudarkymas;
- Neigiamas poveikis visuomenės sveikatingumui;
- Chaotiškos funkcinės sanklodos formavimosi bei urbanizacijos procesai, ardantys darnią apgyvendinimo struktūrą.

<p>7.</p>	<p><i>Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius</i></p> <p><b>Alytaus miesto priemiestinės plėtotinos teritorijos Nr.3 specialiojo plano rengimo tikslai:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul> <p>Alytaus miesto priemiestinės plėtotinos teritorijos Nr.3 specialiojo plano apimtyje suprojektuota:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• komunikaciniai koridoriai, kuriuose turi tilpti inžineriniai tinklai ir gatvės, nurodant kategorijas ir pločius</li> <li>• vietinės reikšmės keliai, priskirtini savivaldybių keliams, nurodant plotį;</li> <li>• kiti bendro naudojimo vietinės reikšmės keliai, nurodant plotį;</li> <li>• 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.);</li> <li>• siūlomi palikti naudoti žemės ūkio veiktai plotai;</li> <li>• siūlomi palikti miškai ir siūlomi apželdinti mišku plotai;</li> <li>• teritorijos, siūlomos palikti nekeičiant kraštovaizdžio natūralumo;</li> <li>• kiti sprendiniai, reikalingi išduodant sąlygas rengti detaliuosius planus.</li> </ul>
<p>8.</p>	<p><i>Galimo sprendinių poveikio vertinimas (pateikiamas apibendrintas poveikio aprašymas ir įvertinimas)</i></p> <p>Išnagrinėjus specialiojo plano sprendinių poveikio reikšmingumą, paaiškėjo, kad dėl specialiojo plano sprendinių įgyvendinimo nėra tikėtina reikšmingų neigiamų pasekmių aplinkai. Įvertinus galimą specialiojo plano sprendinių įgyvendinimo reikšmingumą įvairiems aplinkos komponentams, galima daryti išvadą, kad Alytaus miesto priemiestinės plėtotinos teritorijos Nr.3 specialusis planas dėl savo veiklos pobūdžio ir masto nesukels reikšmingų pasekmių aplinkai, tačiau <i>sąlygos teigiamas pasekmes ilgalaikės plėtros užtikrinimui, socialinio stabilumo stiprinimui, racionaliam rekreacinių (gamtinių, kultūrinių ir žmoniškųjų) išteklių panaudojimui. Nustatytų funkcinio prioriteto teritorijų tvarkymo ir naudojimo reglamentų nustatymas užtikrins kraštovaizdžio ekologinės pusiausvyros palaikymą, nepažeidžiant saugomų gamtos ir kultūros vertybių išsaugojimo interesus.</i> Tinkamas specialiojo plano sprendinių įgyvendinimas nesukels reikšmingų neigiamų pasekmių aplinkai, todėl jų sumažinimo ar kompensavimo priemonės nenumatomos.</p> <p>Įgyvendinant specialiojo plano sprendinius ir siekiant išvengti galimų neigiamų pasekmių aplinkai, reikalinga:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Alytaus miesto priemiestinėje plėtotinoje teritorijoje Nr.3 veiklą vystyti laikantis specialiajame plane numatytų reikalavimų;</li> <li>2. Rengiant žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus (detaliuosius sklypų ar jų grupių planus, specialiuosius inžinerinės infrastruktūros bei susisiekimo infrastruktūros vystymo bei techninius projektus) vadovautis specialiojo plano sprendiniais;</li> <li>3. Rengti žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus (detaliuosius sklypų ar jų grupių planus, specialiuosius inžinerinės infrastruktūros bei susisiekimo infrastruktūros vystymo bei techninius projektus) eliminuojant neigiamai aplinkos apsaugą įtakančius juridinius precedentus;</li> <li>4. Vadovautis aplinkos apsaugą reglamentuojančiais teisės aktais, kuriais remiantis įgyvendinamos planuojamų teritorijų apsaugos ir tvarkymo priemonės;</li> <li>5. Vykdamas ekologinį švietimą, skatinti gyventojų aplinkosauginį sąmoningumą.</li> </ol>



	<i>Vertinimo aspektai</i>	<i>Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis</i>	<i>Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis</i>
9.	<i>Sprendinio poveikis:</i>		
	<i>teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Funkcinių zonų nustatymas ir jų tvarkomųjų reikalavimų įtvirtinimas turės ilgalaikį teigiamą poveikį tolygiai vystant urbanizuojamos teritorijos struktūrą, apsaugant nuo nekontroliuojamos urbanizacijos, užtikrinant pastovų balansą tarp urbanizuotų teritorijų ir gamtinės aplinkos.</li> <li>• Įgyvendinant specialiojo plano sprendinius, gyvenamųjų teritorijų plėtra vyks ne stichiškai, tai užtikrins esamų teritorijų vystymosi darną.</li> <li>• Inžinerinės infrastruktūros sprendiniai padės optimaliai vystyti planuojamas teritorijas bei formuos ilgalaikį poveikį teritorijos vystymo darnai.</li> </ul>	-
	<i>ekonominei aplinkai</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Urbanizuojamų teritorijų vystymas, išskiriant funkcinės zonas, sudarys palankias sąlygas investicijoms ir ekonominiam efektyvumui skatinti. Nustatyti reikalavimai, užtikrinant daugiafunkcinį žemės naudojimą, skatina verslo, paslaugų infrastruktūros ir ūkinės veiklos vystymą, didinant gyventojų užimtumą.</li> <li>• Verslo ir paslaugų teritorijų plėtra pritrauks naujus investuotojus, padidins materialinių ir tiesioginių investicijų srautus.</li> <li>• Inžinerinės infrastruktūros sprendiniai užtikrins ūkio bei verslo subjektų aptarnavimą, prisidės kuriant palankias verslo sąlygas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sprendiniai gali turėti neigiamą poveikį nekilnojamojo turto savininkų finansiniams planams, kadangi ne visais atvejais jų lūkesčiai patenkinami, specialiajame plane sugriežtinus reikalavimus, taip pat numačius neurbanizuojamas teritorijas.</li> </ul>
	<i>socialinei aplinkai</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vystant urbanizuojamos teritorijos struktūrą, yra sudaromos optimalios gyvenimo, darbo ir poilsio sąlygos gyventojams, užtikrinant jų gyvenamosios aplinkos kokybę, sprendžiant gyventojų užimtumo, socialines būsto problemas, skatinant socialinių paslaugų plėtrą.</li> </ul>	-

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sudarant sąlygas urbanizuojamos struktūros vystymui, racionaliai išdėstant gyvenamąsias, verslo, paslaugų, želdynų ir kitas teritorijas, daromas teigiamas poveikis visuomenės sveikatai.</li> <li>• Gyvenamųjų teritorijų plėtra, išvystyta inžinerinė ir socialinė infrastruktūra, želdinių ir žaliųjų teritorijų plėtra pagerins gyventojų gyvenimo sąlygas ir aplinkos kokybę.</li> </ul>	
<i>gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nustatyti teritorijos funkcinių zonų teritorijų tvarkymo ir veiklos plėtojimo reikalavimai specialiajame plane leis palaikyti ilgalaikį ir pastovų balansą tarp urbanizuotų teritorijų ir gamtinės aplinkos. Vystant urbanizuojamos teritorijos struktūrą, numatomas vandens telkinių, žaliųjų plotų, raiškaus kraštovaizdžio zonų išsaugojimas ir racionalus naudojimas. Ilgalaikėje perspektyvoje tai užtikrins teritorijos gamtinės aplinkos stabilumą ir ekologinį pilnavertiškumą, padės saugoti paviršinių ir požeminių vandenų kokybę, dirvožemio ir želdynų išteklius, vertingas gamtinio kraštovaizdžio zonas, gamtinės aplinkos bendrąją estetinę kokybę, turės ilgalaikį poveikį ir prisidės prie gamtinio kraštovaizdžio ir biotos informacinio fondo išsaugojimo, įvairovės požiūriu vertingų gamtinių kompleksų apsaugos, rekreacinio potencialo stiprinimo.</li> <li>• Užtikrinant miškų bei želdynų sistemos įgyvendinimą, didės teritorijos bendrasis ekologinis tvarumas, ekosistemų dinaminis stabilumas ir biologinė įvairovė.</li> <li>• Inžinerinės infrastruktūros skyriuje teikiami sprendiniai, numatant urbanizuojamas teritorijas vystyti kartu plėtojant centralizuotus inžinerinius tinklus, turės teigiamą poveikį gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Urbanizuojamos teritorijos vystymas siejamas su transporto srautų didėjimu. Tam tikrą laikotarpį teritorijos gali būti urbanizuojamos įrengiant vietinius vandens tiekimo bei vandenvalos įrenginius. Todėl tai išlieka aktualiausia taršos problema.</li> </ul>
10. <i>Siūlomos alternatyvos poveikis:</i>	Alytaus miesto priemiestinės plėtotinos teritorijos Nr. 3 specialiojo plano sprendinių alternatyva nenumatoma	