

Alytaus miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimas

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Alytaus miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimo, patvirtinto Alytaus miesto savivaldybės tarybos 2019-02-21 sprendimu Nr. DV-163, koregavimas rengiamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalimi, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8 patvirtintų Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių VI skyriaus šeštu skirsniu.

Žemės sklypo Ligoninės g. 12, Alytuje dėl žemės sklype planuojamų naujų statinių statybos poreikio, atsirado būtinybė patvirtintame detaliojame plane koreguoti statybos ribą ir statybos zoną.

Detaliojo plano koregavimo tikslas: vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalimi, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8 patvirtintų Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių VI skyriaus šeštu skirsniu patikslinti patvirtintame detaliojame plane nustatytą statybos ribą, statybos zoną, žemės sklypui Ligoninės g. 12, Alytuje, nekeičiant kitų nustatytų teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentų.

Esama situacija. Žemės sklypo Ligoninės g. 12, Alytuje, kadastrinis Nr. 1101/0013:205, plotas – 6,5888 ha, paskirtis - kita, naudojimo būdas – visuomeninės paskirties teritorijos. Žemės sklypui nustatyti ir taikomi apribojimai – specialiosios žemės naudojimo sąlygos (pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą):

- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Žemės sklypą Ligoninės g. 12, Alytuje, patikėjimo teise valdo Alytaus miesto savivaldybė, panaudos teise valdo Viešoji įstaiga Alytaus apskrities S. Kudirkos ligoninė“. Šilumos tinklų nuosavybės teisė UAB „Alytaus šilumos tinklai“. Nustatyti servitutai sklype nekeičiami ir nenaikinami.

Sprendiniai. Pagal galiojančią Alytaus miesto savivaldybės tarybos 2019-02-21 sprendimu Nr. DV-163 patvirtintą detalų planą –kitos paskirties, visuomeninės paskirties teritorijos žemės sklypui Ligoninės g. 12, Alytuje, nustatyti šie naudojimo reglamentai: užstatymo tankis – 30%, užstatymo intensyvumas– 100%, leistinas didžiausias pastatų aukštingumas – 18 metrų, laisvo planavimo užstatymas, priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys- 35 %.

Detaliojo plano koregavimas parengtas įvertinus esamus sprendinius. Koregavimo būtinybė pagrindžiama tuo, kad ankstesniame patvirtintame detaliojame plane šioje teritorijoje buvo numatytas užstatymo plotas neatitinkama šiandienos įstaigos poreikio, ribota statybos riba ir zona prieš esamų pastatų, be galimybės plėsti pastatus. Anksčiau nustatyta statybos riba ir zona neleidžia racionaliai panaudoti suformuoto sklypo, nėra galimybės įgyvendinti statytojo poreikių projektuojant ir statant pastatus. Statybos riba ir statybos zona atidėta 3 metrų atstumu nuo žemės sklypo ribų bei 5 metrų atstumu nuo esamų modulinų transformatorių. Į žemės sklypą Ligoninės g. 12 esami įvažiavimai į automobilių stovėjimo aikšteles ir prieš pastatų, projektuojant pastatus sklype, techninių projektų metu- atsižvelgiama į papildomą poreikį, vadovaujantis STR reikalavimais. Kiti Alytaus miesto savivaldybės tarybos 2019-02-21 sprendimu Nr. DV-163

Alytaus miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimas

patvirtinto detaliojo plano reglamentai šiame detaliojo plano koregavime yra nekeičiami. Pagal Teritorijų planavimo įstatymo nuostatas statybos zona– planuojamos teritorijos dalis, kurioje yra arba numatomos pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių antžeminės dalys; statybos riba – linija, už kurios pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių statyba negalima. Statinių atstumai iki gretimo sklypo ribos turi atitikti STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ nustatytus reikalavimus. Statant pastatus ar stogą turinčius inžinerinius statinius arčiau kaip 3 m atstumu nuo sklypo ribos, tačiau ne arčiau kaip 1 m (skaičiuojant atstumą horizontalioje plokštumoje nuo labiausiai išsikišusių konstrukcijų), kai pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio bet kurios konstrukcijos, esančios 1–3 m atstumu nuo sklypo ribos, bet kurio taško aukštis, matuojamas nuo žemės paviršiaus ties sklypų riba (žemesniojo paviršiaus, jei ties sklypų riba yra aukščių skirtumas), didesnis už horizontalų atstumą nuo šio taško iki sklypų ribos, statant pastatus ar stogą turinčius inžinerinius statinius arčiau kaip 1 m nuo sklypo ribos – reikalinga gauti gretimų žemės sklypų savininkų ar valdytojų sutikimus(susitarimus).

Pagal STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ nuostatas, statant stogo neturinčius inžinerinius statinius, inžinerinius tinklus ar susisiektimo komunikacijas (išskyrus užtvartas) arčiau kaip 1 m atstumu nuo sklypo ribos reikalinga gauti gretimo sklypo savininko sutikimą.

Techninio projekto rengimo metu pastatų aukštis ir atstumas nuo sklypo ribų turi būti papildomai įvertinami pagal statybos techninių reglamentų ir gaisrinės saugos reikalavimus.

Projektuojant pastatus, privaloma vadovautis Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimais, patvirtintais Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų. Priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai nustatyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų (tarp jų ir pastatų skirtinguose sklypuose) gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos paskirties statiniams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Planuojamos teritorijos pastatų gaisrų gesinimui gali būti naudojami šalia planuojamos teritorijos ne didesniu kaip 200 atstumu esantys gaisriniai hidrantai.

Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ gydymo paskirties pastatams minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius yra nurodytas XIII skyriuje „AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO REGLAMENTAVIMAS“. Tikslus pastatams aptarnauti reikalingas automobilių vietų skaičius bus įvertintas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus atsižvelgiant į pastatų paskirtį ir plotą ir pateiktas priešprojektiniuose pasiūlymuose (ir techninio projekto projekto sprendiniuose).

Brėžinys su pažymėtais koreguojamais detaliojo plano sprendiniais parengtas ant skaitmeninio topografinio plano.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neturės neigiamo poveikio aplinkai ir gretimoms teritorijoms, nepažeis trečiųjų asmenų teisėtų interesų.

Pagal Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 323.1 papunktį detaliojo plano koregavimui turi pritarti Teritorijų planavimo komisija. Suderinta detaliojo plano korektūra tvirtinama savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu ir registruojama Teritorijų planavimo įstatymo nustatyta tvarka.

Architektas



Albinas Mocevičius