

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Žemės sklypų, tarp Artojų, Pramonės, ir Putinų gatvių Alytuje, formavimo bei jų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymo detaliojo plano, patvirtinto Alytaus miesto savivaldybės tarybos 2007-04-05 sprendimu Nr. T-66, 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.

2021-05-20 Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktoriui įsakymu Nr. DV-613 patvirtinus parengtą žemės sklypo Fortų g. 2, Alytuje, formavimo ir pertvarkymo projektą (kuriuo suplanuotas žemės sklypo Fortų g. 2 padalijimas į du – 1,0649 ha ir 0,8817 ha žemės sklypus) bei dėl žemės sklypo nuomininko planuojamų naujų statinių statybos poreikio, atsiradobūtinųbepatvirtintame detalijame planekoreguoti statybos ribą ir statybos zoną, bei įvažiavimą.

**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 patvirtintame detalijame plane nustatyta statybos ribą, statybos zoną, bei įvažiavimo vietą žemės sklypui Fortų g. 2, Alytuje, nekeičiant kitų nustatytų teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentų.

**Esama situacija.** Žemės sklypo Fortų g. 2, Alytuje, kadastrinis Nr. 1101/0001:1294, plotas - 0,8817 ha, paskirtis - kita, naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Žemės sklypui nustatyti ir taikomi apribojimai – specialiosios žemės naudojimo sąlygos (pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą): elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Žemės sklypą Fortų g. 2, Alytuje, patikėjimo teise valdo Alytaus miesto savivaldybė, nuomos teise valdo UAB „Glstech“.

**Sprendiniai.** Pagal galiojančią Alytaus miesto savivaldybės tarybos 2007-04-05 sprendimu Nr. T-66 patvirtintą detalų planą – kitos paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypui Fortų g. 2, Alytuje, nustatyti šie naudojimo reglamentai: užstatymo tankis – 60%, užstatymo intensyvumas – 100%, leistinas didžiausias pastatų aukštingumas – 29 metrai.

Detaliojo plano koregavimas parengtas įvertinus esamus sprendinius. Statybos riba ir statybos zona žemės sklype Fortų g. 2, Alytuje, koreguojama atsižvelgiant į gretimuose žemės sklypuose esančius statinius bei specialiąsias žemės naudojimo sąlygas (elektros tinklų apsaugos zonos). Statybos riba ir statybos zona atidėta 3 metrų atstumu nuo žemės sklypo ribų bei 5 metrų atstumu nuo esamos modulinės transformatorinės. Į žemės sklypą Fortų g. 2 numatomi du įvažiavimai: vienas iš įvažiavimų yra numatomas kaip perspektyvinis. Kiti Alytaus miesto savivaldybės tarybos 2007-04-05 sprendimu Nr. T-66 patvirtinto detaliojo plano reglamentai 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 susisiekimo komunikacijas (išskyrus užtvartas) arčiau kaip 1 m atstumu nuo sklypo ribos reikalinga gauti gretimų 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“ gamybos ir pramonės paskirties pastatams minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius yra 1 vieta 100 m<sup>2</sup> darbo patalpų ploto, sandėliavimo paskirties pastatams minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius yra 1 vieta 200 m<sup>2</sup> sandėlių ploto. Teritorijų planavimo komisijai bus pateikiamas sklypo planas su planuojamu statyti pastatu bei su preliminariai suplanuotomis automobilių stovėjimo vietomis. 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 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