

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

1.1 Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:

Detalioju planu (TPD registracijos nr. T00039596) nustatytų statybos zonos ir statybos ribos koregavimas žemės sklype Statybininkų g. 42, Šiauliai ir žemės sklype, kurio kad. nr. 2901/0029:1023

1.2 Planavimo pagrindas:

Pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str., 9 p.

1.3 Planavimo organizatorius:

Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktorius.

1.4 Planavimo tikslai:

Detalioju planu (TPD registracijos nr. T00039596) nustatytų statybos zonos ir statybos ribos koregavimas, žemės sklype Statybininkų g. 42, Šiauliai ir žemės sklype, kurio kad. nr. 2901/0029:1023

1.5 Planavimo iniciatorius:

Fizinis asmuo

1.6 Detaliojo plano rengėjas:

Sigitos Janušauskienės įmonė.

1.7 Teritorijų planavimo dokumento viešinimo procedūrų tvarka:

Supaprastinta.

2. ESAMOS SITUACIJOS ANALIZĖ

2.1 Planuojama teritorija.

Žemės sklypų paskirtis – kita, sklypo Statybininkų g. 42 naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, plotas – 0.1094 ha ir sklypo 2901/0029:1023 naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, plotas – 0.0109 ha. Sklypai nuosavybės teise priklauso fiziniams asmenims. Planuojama teritorija ribojasi savivaldybei priklausančiu susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypu, kuriame registruota D kategorijos Statybininkų gatvė, vienbučių – dvibučių teritorijos sklypais ir nesuformuota valstybine žeme. Priešingoje Statybininkų gatvės pusėje esami vienbučių – dvibučių sklypai. Pavieniuose aplinkiniuose sklypuose pastatyti arba dar statomi gyvenamieji namai. Į planuojamą teritoriją privažiuojama iš Statybininkų gatvės.

2.2 Duomenys apie sklypus

2.2.1 Sklypas Nr. 01

2.2.1.1 Adresas

Adresas nesuteiktas

2.2.1.2 Kadastrinis Nr.

2901/0029:1023 Šiaulių m. k.v.

2.2.1.3 Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis

kita

2.2.1.4 Naudojimo būdas

Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos

2.2.1.5 Žemės sklypo plotas

0.0109 ha

2.2.2 Sklypas Nr. 02

2.2.2.1 Adresas

Statybininkų g. 42

2.2.2.2 Kadastrinis Nr.

2901/0029:1019 Šiaulių m. k.v.

2.2.2.3 Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis

kita

2.2.2.4 Naudojimo būdas

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

2.2.2.5 Žemės sklypo plotas

0.1094 ha

2.3 Nuosavybės teisė

Fiziniai asmenys

2.4 Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal NTR išrašą.

2.5

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatomos (ar tikslinamos) pagal 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo (toliau SŽNS) sąlygų įstatymą Nr. XIII-2166.

Planuojama teritorija patenka į Šiaulių karinio aerodromo apsaugos zoną. Žemės sklypuose turi būti nustatomos ir įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Planuojama teritorija patenka į Lietuvos kariuomenės vado 2016 m. vasario 15 d. įsakymu Nr. V-217 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų, kuriose gali būti ribojami vėjo elektrinių (VE) (aukštų statinių) projektavimo ir statybos darbai, žemėlapių patvirtinimo“ patvirtinto žemėlapių teritoriją, kurioje vėjo elektrinių statyba yra draudžiama, sklypuose turi būti nustatoma Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai apsaugos zonos (X skyrius, antrasis skirsnis).

Planuojama teritorija patenka į karinių radiolokatorių apsaugos zonas (radiolokatorių specialioji apsaugos zona), sklypuose turi būti nustatoma Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Sklypuose įregistruota Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

SŽNS Pagal NTR išrašą:

Sklypui, kadastro Nr. 2901/0029:1023

Neįregistruotos SŽNS:

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis). Plotas: 0.005 ha

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis). Plotas: 0.005 ha

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Plotas: 0.0109 ha

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Plotas: 0.0109 ha

Įregistruotos SŽNS:

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100702862. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją:109 kv. m.

Sklypui Statybininkų g. 42, Šiauliai

Neįregistruotos SŽNS:

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis). Plotas: 0.012 ha

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis). Plotas: 0.012 ha

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Plotas: 0.1094 ha

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Plotas: 0.1094 ha

Įregistruotos SŽNS:

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100702862. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 1094 kv. m.

2.6 Servitutai pagal NTR išrašą:

Sklypui, kadastro Nr. 2901/0029:1023

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis). Plotas: 0.0109 ha. Važiuoti gaisro atveju plane pažymėtais taškais: 100-101-102-103-J-104-100, plotas 274kv.m.

Sklypui Statybininkų g. 42, Šiauliai

Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis). Plotas: 0.0129 ha. Pažymėta taškais: A-2-3-G-A, plotas 129kv.m

Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Plotas: 0.0129 ha. Pažymėta taškais: A-2-3-G-A, plotas 129kv.m

Servitutas - teisė aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis). Plotas: 0.0129 ha. Pažymėta taškais: A-2-3-G-A, plotas 129kv.m

Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Plotas: 0.0129 ha. Pažymėta taškais: A-2-3-G-A, plotas 129kv.m

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis). Plotas: 0.0274 ha. Važiuoti gaisro atveju plane pažymėtais taškais: 100-101-102-103-J-104-100, plotas 274 kv.m.

2.7 Esamas užstatymas sklype:

Sklypuose pastatų nėra.

2.8 Teritorijos įvertinimas paminkloauginiu aspektu

Planuojama teritorija nėra kultūros paveldo objektų teritorijose ar apsaugos zonose ir, kaip atskiras objektas, neturi nustatyto teritorijos tvarkymo režimo, todėl papildomų reikalavimų ir apribojimų nėra.

2.9 Kraštovaizdis

Planuojamuose sklypuose vertingų želdinių nėra. Sklypas, kadastro Nr. 2901/0029:1023, yra Šiaulių m. gamtinio karkaso teritorijoje, į šią teritoriją patenka ir nedidelė sklypo Statybininkų g. 42 dalis.

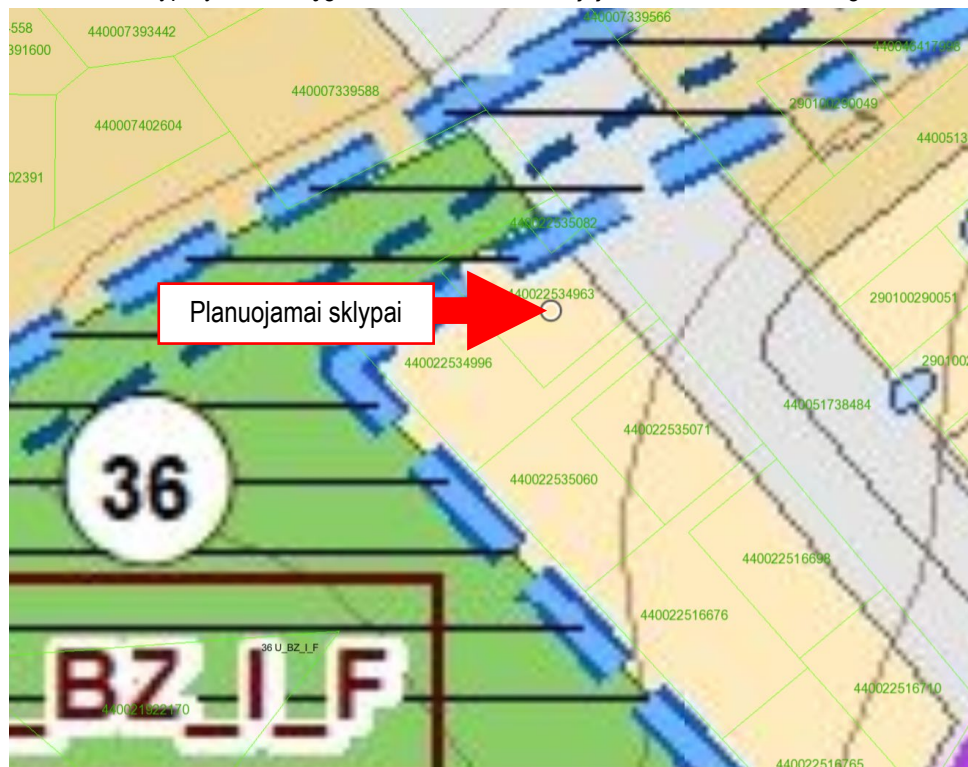
2.10 Teritorijos įvertinimas aplinkosauginiu aspektu

Planuojamas sklypas 2901/0029:1023 yra kitos paskirties, skirtas infrastruktūrai, o Statybininkų g. 42 sklypas kitos gyvenamosios paskirties. Aplink gyvenamosios ir žemės ūkio teritorijos. Sklypai nepatenka į taršos objektų sanitarines apsaugos zonas.

2.11 Šiaulių miesto teritorijos bendrasis planas

Pagal Šiaulių miesto bendrojo plano dalies „Kraštovaizdžio ir nekilnojamojo kultūros paveldo tvarkymas“ koregavimo (TPD reg. Nr. T00082837) sprendinius planuojami sklypai yra uGm-3 gyvenamosios mažo užstatymo intensyvumo teritorijos funkcinėje zonoje, kurioje prioritetas teikiamas mažaaukštei,

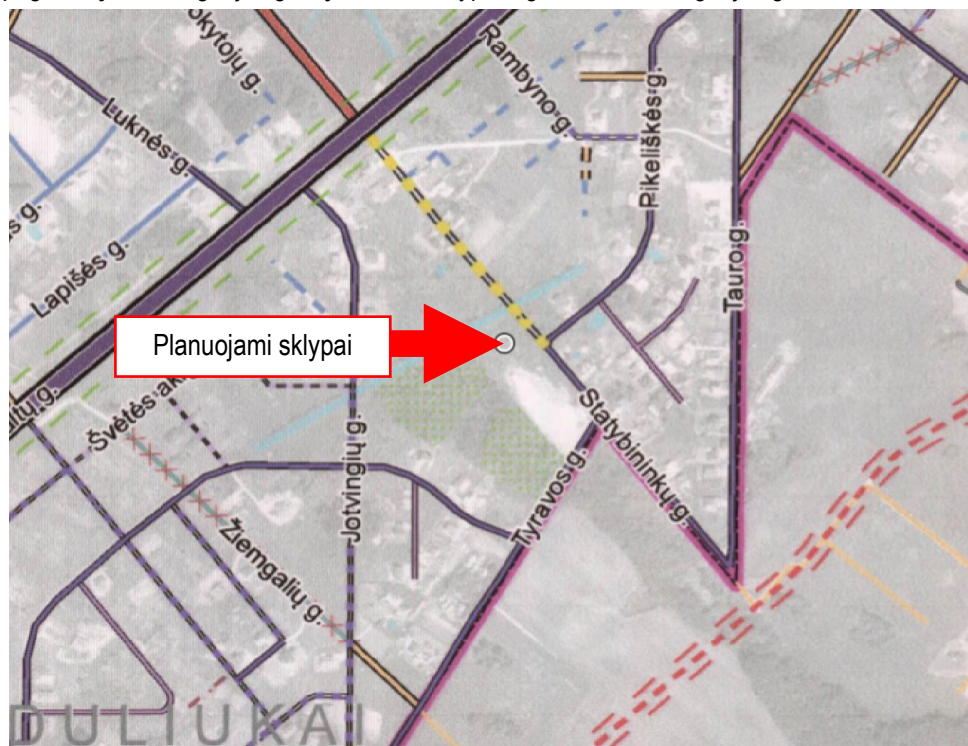
DETALIUOJU PLANU (TPD REGISTRACIJOS NR. T00039596) NUSTATYTŲ STATYBOS ZONOS IR STATYBOS RIBOS KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE STATYBININKŲ G. 42, ŠIAULIAI IR ŽEMĖS SKLYPE, KURIO KAD. NR. 2901/0029:1023 gyvenamosios paskirties pastatų statybai. Sklypas 2901/0029:1023 yra visas, o Statybininkų g. 42 tik ne didelė dalis sklypo yra Šiaulių gamtinio karkaso teritorijoje – vietinės svarbos migraciniame koridoriuje.



Ištrauka iš Šiaulių miesto bendrojo plano dalies „Kraštovaizdžio ir nekilnojamojo kultūros paveldo tvarkymas“ koregavimo „Sprendinių konkretizavimas. Pagrindinis brėžinys“ brėžinio

2.12 Transporto organizavimo Šiaulių mieste specialusis planas

Pagal Transporto organizavimo Šiaulių mieste specialiojo plano (TPD reg. Nr. T00077169) sprendinius Statybininkų gatvė pažymėta kaip planuojama aptarnaujanti C2 kategorijos gatvė, kuri pereina į esamą pagalbinę D2 kategorijos gatvę. Gatvės sklype registruota D kategorijos gatvė.

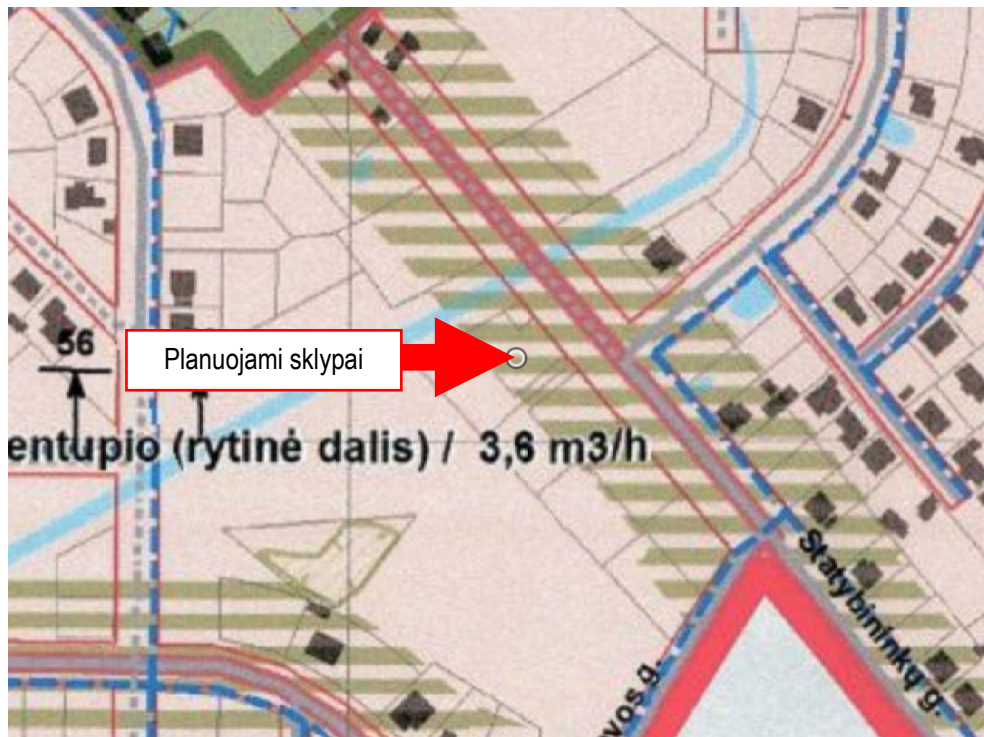


Ištrauka iš Transporto organizavimo Šiaulių mieste specialiojo plano „Sprendiniai. Gatvių kategorijos brėžinys“ brėžinio

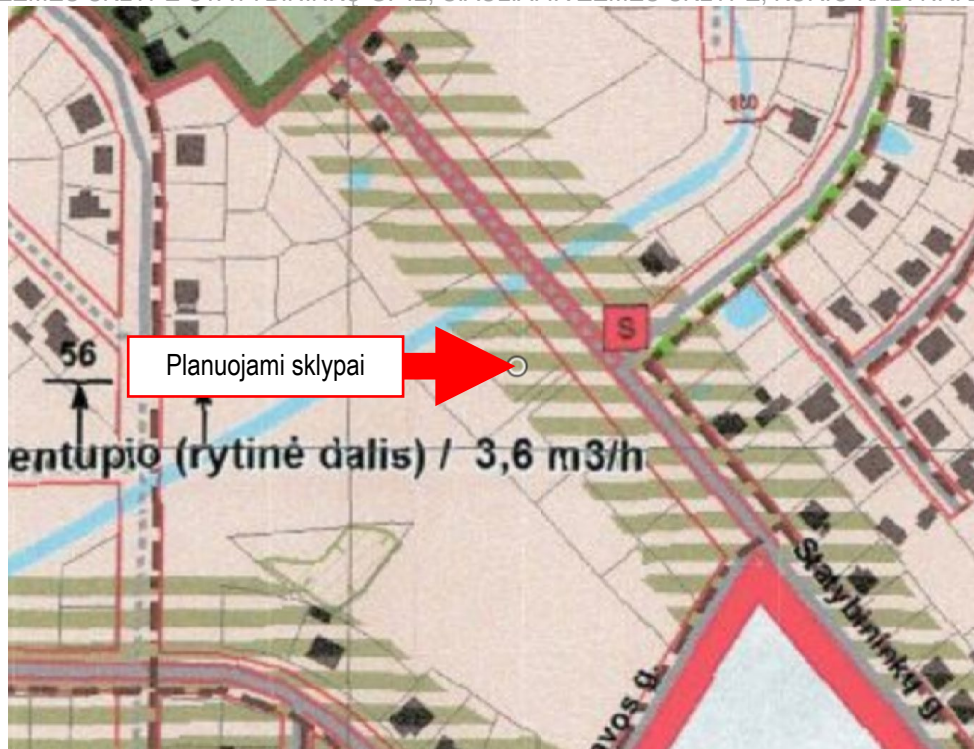
2.13 Šiaulių miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtos specialiojo plano keitimas

Pagal Šiaulių miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtos specialiojo plano keitimo sprendinius (TPD reg. Nr. T00080732) planuojami sklypai patenka į vystytiną teritoriją / numatomą viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritoriją. Statybininkų gatvės priešingoje pusėje numatyta nuotekų perpumpavimo siurblinė.

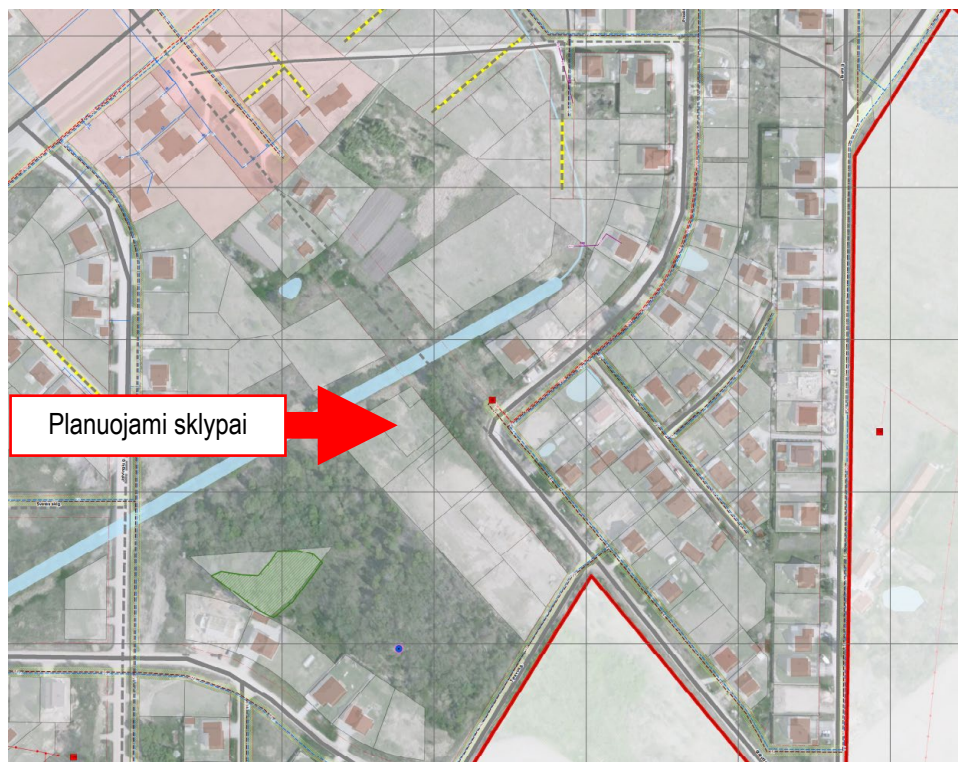
Vystymo laikotarpiu, kol dar teritorija nėra priskirta viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorijai, vystytinoje teritorijoje taikomos 6.7 skyriuje „Numatomas reglamentas individualiam vandens išgavimui ir nuotekų tvarkymui“ aprašytos nuostatos (su sąlyga atsiradus centralizuotam nuotakynui ne toliau kaip 45 metrai nuo arčiausio iki šio nuotakyno sklypo, kuriame yra įrengta individuali nuotekų tvarkymo sistema, ribos artimiausio taško, per teisės aktais nustatytą terminą nuo raštiško centralizuotojo nuotakyno valdytojo pranešimo apie galimybę objektą prijungti prie centralizuotojo nuotakyno išsiuntimo registruotu laišku ar įteikimo dienos, objekto savininkas ar teisėtas jo valdytojas privalo savo valdomame sklype įrengtus nuotekų tinklus prijungti prie centralizuotojo nuotakyno, jeigu kiti LR teisės aktai nenustato kitaip).



Ištrauka iš Šiaulių miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtos specialiojo plano keitimo „Vandentiekio tinklų plėtos sprendiniai vystytinose teritorijose“ brėžinio



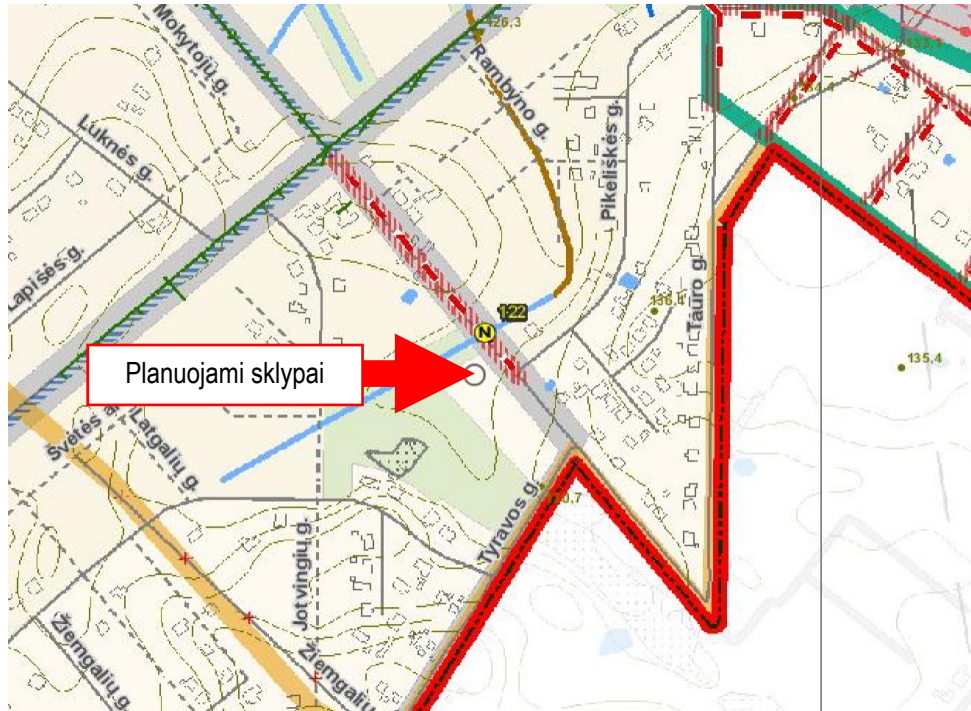
Ištrauka iš Šiaulių miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo „Nuotekų tinklų plėtros sprendiniai vystytinose teritorijose“ brėžinio



Ištrauka iš Šiaulių miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo „Sprendinių konkretizavimas“ brėžinio

2.14 Šiaulių miesto paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas

Pagal Šiaulių miesto paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendinius (TPD reg. Nr. T00082754) planuojami sklypai nepatenka į teritorijas, kuriose paviršinės (lietaus) nuotekos tvarkomos centralizuotai (paviršinių (lietaus) nuotekų renkamas teritorijas).



Ištrauka iš Šiaulių miesto paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano „Sprendinių konkretizavimas“ brėžinio

3. DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS

3.1 Koreguojami sprendiniai.

Detaliajame plane nustatytų statybos zonos ir statybos ribos koregavimas žemės sklypuose 2901/0029:1023 ir Statybininkų g. 42, Šiauliai, rengiamas vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 str., 9 p. Žemės sklypuose 2901/0029:1023 ir Statybininkų g. 42, Šiauliai, galioja visi kiti detaliojo plano, patvirtinto Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2011 m. rugpjūčio 25 d. Nr T-238 įsakymu "Dėl žemės sklypo Statybininkų g. 42, Šiauliuose, detaliojo plano patvirtinimo" sprendimu, sprendiniai bei nustatyti reglamentai (galiojančiuose detaliuosiuose planuose vartotų sąvokų turinys turi būti suvokiamas pagal šių planų rengimo metu galiojusį teisinį reguliavimą, išskyrus atvejus, kai, patvirtinus detaliuosius planus, įsigalioja teisinis reguliavimas, pagal pakeistas sąvokų apibrėžtis nustatantis daugiau galimybių suplanuoti veiklai vykdyti (kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės 330 p.)).

Koreguojami patvirtintu detalioju planu nustatyti sprendiniai - statybos zona ir statybos riba. Koreguojama (praplečiama) statybos zona ir statybos riba sklype Statybininkų g. 42 grafiškai pažymėtos brėžinyje. Likusioje sklypo Statybininkų g. 42 dalyje lieka patvirtintu detalioju planu ir jo koregavimu nustatyta statybos zona ir statybos riba. Sklype kadastro Nr. 2901/0029:1023 statybos riba ir statybos zona planuojama taip, kad galimos statyti sklype bendro naudojimo modulinės transformatorinės apsaugos zona (5 m) kuo mažiau patektų į Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypą Statybininkų g. 42.

Statybos zona bei statybos riba nustatoma naujai statomiems statiniams. Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šie nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio

DETALIUOJU PLANU (TPD REGISTRACIJOS NR. T00039596) NUSTATYTŲ STATYBOS ZONOS IR STATYBOS RIBOS KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE STATYBININKŲ G. 42, ŠIAULIAI IR ŽEMĖS SKLYPE, KURIO KAD. NR. 2901/0029:1023 žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą (STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“).

Statant pastatus, turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai nuo kituose sklypuose esančių pastatų arba rengiant pastatų techninius projektus, turi būti įvykdomi reikalavimai gaisro plitimo į kitus statinius ribojimui pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas.

3.2 Inžinerinis teritorijos aprūpinimas.

Teritorija inžineriškai aprūpinta, greta planuojamų sklypų pakloti vandentiekio, buitinių nuotekų ir elektros tinklai. Inžinerinių tinklų schema detaliojo plano koregavimo sprendiniais nesikeičia. Sprendiniai inžineriniam aprūpinimui pagal patvirtinto detaliojo plano ir jo koregavimo sprendinius.

Modulinės tranzitinės transformatorinės apsaugos zona (žemės juosta aplink transformatorinę ar skirstomąjį punktą ir oro erdvė virš šios juostos) pagal galiojančią Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo redakciją yra 5 metrai.

3.3 Eismo saugumas

[važiavimai į planuojamus sklypus iš suplanuotos D(2) kategorijos Statybininkų gatvės, pagal esamą detalųjį planą, lygiagrečiai planuojamos C2 kategorijos Statybininkų gatvės. [važiavimų vietos ir kiekis nekeičiami, susisiekimo schema nesikeičia, detaliojo plano sprendinių koregavimo sprendiniai eismo saugumui neigiamos įtakos neturės.

3.4 Aplinkos apsauga

Atliekų (buitinių) surinkimas esamas į buitinių atliekų kontenerius. Statybinės atliekos turi būti tvarkomos pagal galiojančius reikalavimus.

Aplinkos oro taršai detalioju planu ir jo koregavimu nustatytos statybos zonos ir statybos ribos koregavimo sprendiniai neigiamos įtakos neturės.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais esamų želdinių naikinimas nenumatomas. Tvarkant teritoriją, turi būti sprendžiami jos apželdinimo principai, želdinių plotai, išlaikant sklype ne mažesnę kaip norminį priklausomųjų želdynų plotą gamtiniame karkase esančioms teritorijoms.

Detaliajame plane pažymėtoje Vijolės upelio vietoje nėra Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių kadastro informacinėje sistemoje registruoto upelio ar kitokio vandens telkinio.

Vykdant pastatų ar inžinerinių statinių statybą, visais atvejais privaloma vadovautis LR normatyviniais statybos techniniais dokumentais (STR), kuriuos reglamentuoja Statybos įstatymas, kiti šalyje galiojantys įstatymai, norminiai dokumentai, aplinkosauginiai bei kiti reikalavimai.

3.5 Gaisro gesinimas

Gaisrų išoriniam gesinimui vandens tiekimas pagal patvirtintą detalųjį planą.

Patvirtintame detaliajame plane gaisrų išoriniam gesinimui vandens tiekimas numatytas iš planuojamo 150 kv.m. ploto, apie 230 kub. m. talpos vandens telkinio sklype nr. 6. Šiuo metu gaisrų gesinimui artimiausias priešgaisrinis hidrantas yra Statybininkų gatvėje už ~60 metrų (iki toliausio užstatymo sklypuose ~100 metrų).

Planiniai detaliojo plano koregavimo sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio ir gaisro gesinimo vandens šaltinio.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniuose nagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo vandentiekio tinklais ir statiniais būdai pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai, nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Statant pastatus, turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai nuo kituose sklypuose esančių pastatų arba, turi būti įvykdomi reikalavimai gaisro plitimo į kitus statinius ribojimui pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių projektus.

Detaliojo plano statybos zonos ir statybos ribos koregavimo sprendiniai neigiamo poveikio priešgaisrinio aspektu neturės.

3.6 Sprendinių pasekmių vertinimo išvados:

Detaliojo plano koregavimas nepažeidžia ir nesuvaržo teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų.

Koreguojami detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja planuojamai teritorijai galiojantiems Šiaulių miesto teritorijos bendrojo plano koregavimo sprendiniams bei kitiems kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, įstatymams ir kitiems teisės aktams, tarp jų teritorijų planavimo normų ir statybos techninių reikalavimų reglamentų reikalavimams, darantiems įtaką projekto sprendiniams.

Projekto vadovė
Sigita Janušauskienė