

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

1.1 Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:

Detaliuoju planu (TPD registracijos nr. T00076978) nustatytos statybos zonos ir statybos ribos koregavimas žemės sklype Terminalo g. 2A, Šiauliuose

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:

Detaliuoju planu (TPD registracijos nr. T00076978) nustatytos statybos zonos ir statybos ribos koregavimas žemės sklype Terminalo g. 2A, Šiauliuose

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 sklypo paskirtis – kita, sklypo Terminalo g. 2A naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, plotas – 0.0878 ha. Sklypas nuosavybės teise priklauso fiziniams asmenims, Lietuvos Respublikai ir Šiaulių miesto savivaldybei, dalis sklypo valdoma fizinio asmens nuomos sutarties pagrindu. Planuojama teritorija ribojasi su kitu daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos sklypu, kuris užstatytas daugiabučiu gyvenamuoju namu ir priklausiniais, kita teritorija, su kuria ribojasi planuojamas sklypas - nesuformuota valstybine žemė, kurioje registruotos C kategorijos Radviliškio gatvė, D kategorijos Erdvės gatvė ir neregistruotas, esamas privažiavimas prie gretimų sklypų. Priešingoje Radviliškio gatvės pusėje esami, užstatyti komercinės paskirties objektų teritorijos ir daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos sklypai, priešingoje Erdvės gatvės pusėje esamas neužstatytas komercinės paskirties objektų teritorijos sklypas, priešingoje neregistruoto privažiavimo pusėje esami, užstatyti gyvenamosios teritorijos ir daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos sklypai. Šalia planuojamos teritorijos yra laisvoji ekonominė zona.

Teritorija išvysta, tankiai užstatyta, su pavieniais neužstatytais sklypais. Į planuojamą teritoriją privažiuojama iš Erdvės gatvės.

2.2 Duomenys apie sklypus

2.2.1 Sklypas Nr. 01

2.2.1.1 Adresas

Šiauliai, Terminalo g. 2A

2.2.1.2 Kadastrinis Nr.

2901/0016:28 Šiaulių m. k.v.

2.2.1.3 Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis

kita

2.2.1.4 Naudojimo būdas

Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos

2.2.1.5 Žemės sklypo plotas

0.0878 ha

2.3 Nuosavybės teisė

Fiziniai asmenys

Lietuvos Respublika

Šiaulių miesto savivaldybė

0.0244 ha žemės sklypo ploto valdoma fizinio asmens nuomos sutarties pagrindu.

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

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 sklype 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, sklype turi būti nustatomos ir įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos - Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, antrasis skirsnis).

Planuojama teritorija patenka į karinių radiolokatorių apsaugos zonas (radiolokatorių specialioji apsaugos zona), sklype turi būti nustatomos ir įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos - Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis).

SŽNS Pagal NTR išrašą:

Neįregistruotos SŽNS:

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

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

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

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

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)

Įregistruotos SŽNS:

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Teritorijos unikalus numeris: 100328494. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 45 kv. m.

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100372674.

Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 8 kv. m.

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100188853.

Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 5 kv. m.

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100702862. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 877 kv. m.

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100710570. Žemės sklypo plotas, patenkantis į

Teritoriją: 11 kv. m.

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100710041. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 1 kv. m.

2.5 Servitutai pagal NTR išrašą:

Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Plotas: 0.0878 ha.

Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Plotas: 0.0878 ha.

2.6 Esamas užstatymas sklype:

Sklype yra daugiabučių paskirties pastatas, ūkiniai pastatai, malkinė, kiti inžineriniai statiniai.

2.7 Teritorijos įvertinimas paminklosauginiu 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.

2.8 Kraštovaizdis

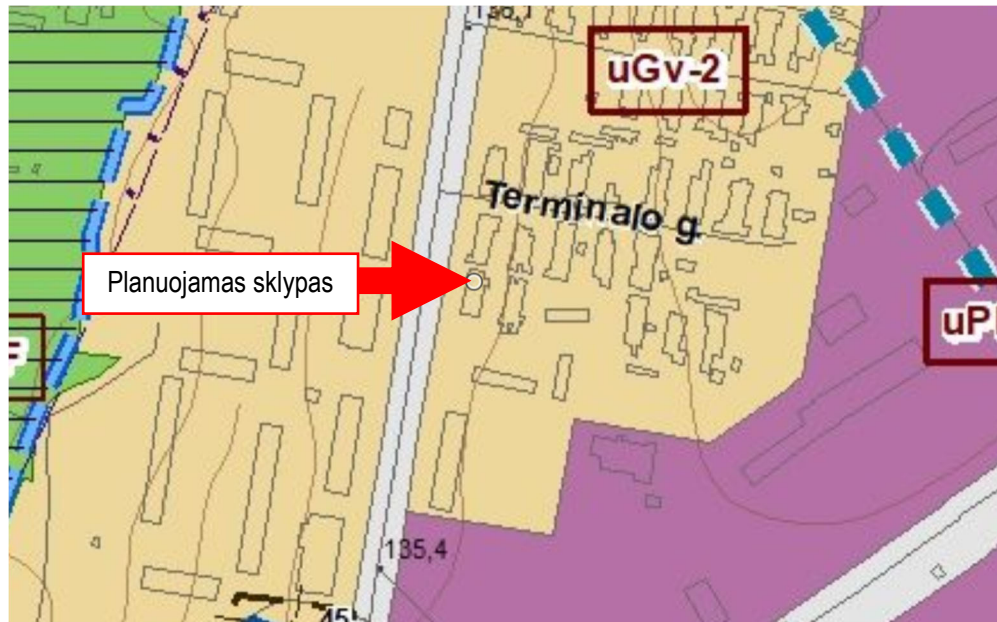
Planuojamame sklype vertingų želdinių nėra. Sklypas nėra Šiaulių m. gamtinio karkaso teritorijoje.

2.9 Teritorijos įvertinimas aplinkosauginiu aspektu

Planuojamas sklypas Terminalo g. 2A yra kitos gyvenamosios paskirties. Aplink gyvenamosios ir komercinės teritorijos. Sklypai nepatenka į taršos objektų sanitarines apsaugos zonas.

2.10 Šiaulių miesto teritorijos bendrasis planas

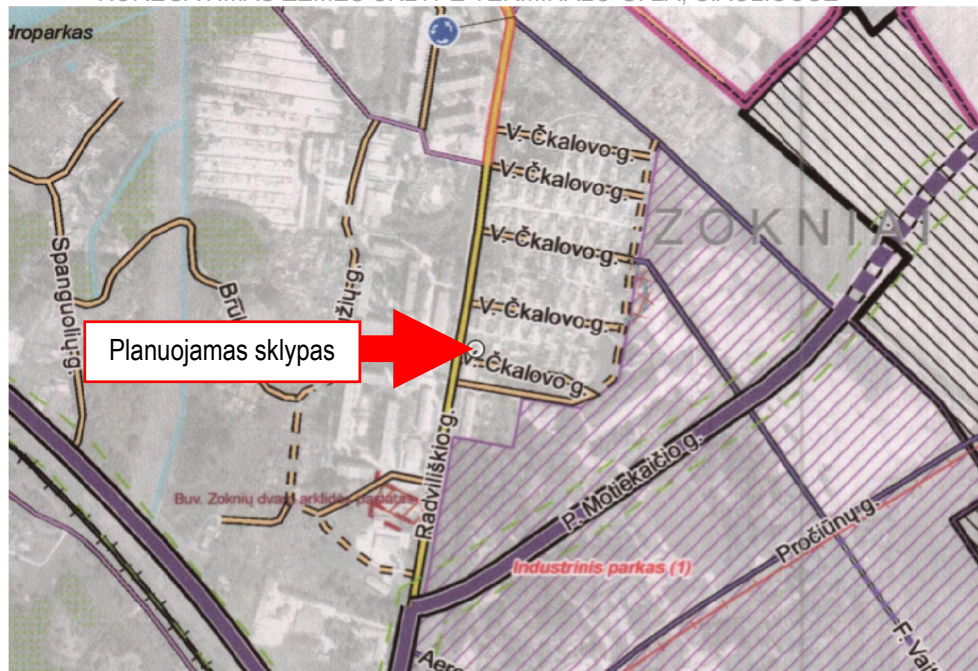
Pagal Šiaulių miesto bendrojo plano dalies „Kraštovaizdžio ir nekilnojamojo kultūros paveldo tvarkymas“ koregavimo (TPD reg. Nr. T00082837) sprendinius planuojamas sklypas yra uGv-2 gyvenamosios vidutinio užstatymo intensyvumo teritorijos funkcinėje zonoje, kurioje prioritetas teikiamas dominuojančiai gyvenamajai (mažaaukštei vienbutei ir daugiabutei) funkcijai. Sklypas nepatenka į Šiaulių gamtinio karkaso teritoriją. Šalia teritorijos yra pramonės ir sandėliavimo teritorija, tačiau į ją nepatenka. Planuojama teritorija patenka į vandenvietės SAZ III-ios cheminės taršos apribojimo juostos 3A sektorių.



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

2.11 Transporto organizavimo Šiaulių mieste specialusis planas

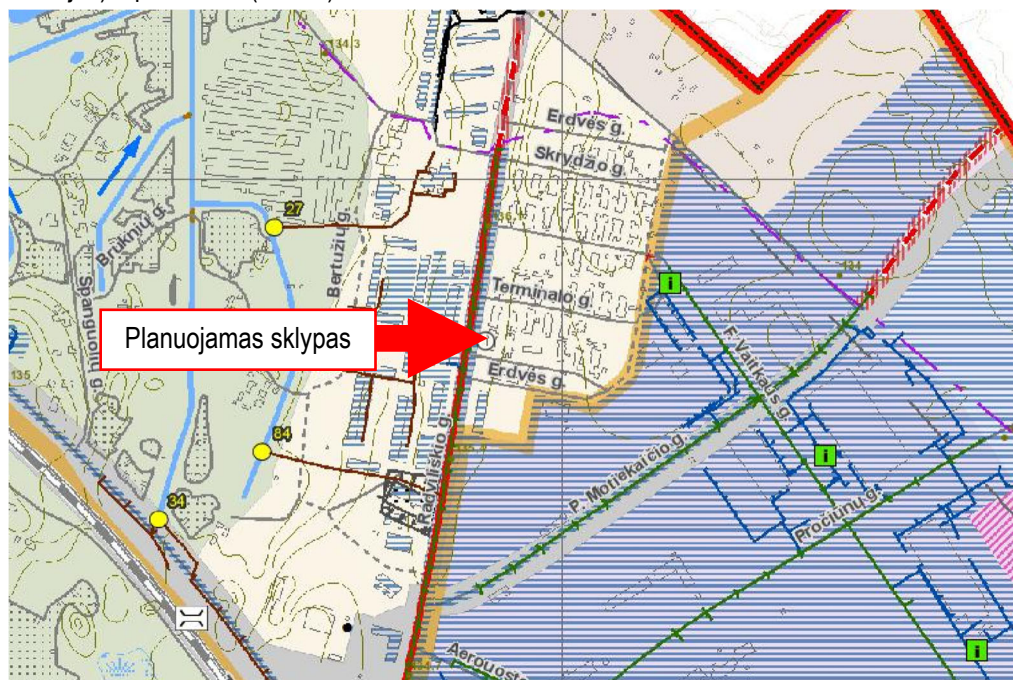
Pagal Transporto organizavimo Šiaulių mieste specialiojo plano (TPD reg. Nr. T00077169) sprendinius Radviliškio gatvė pažymėta kaip esama aptarnaujanti C2 kategorijos gatvė. Erdvės gatvė (brėžinyje V. Čkalovo g.) pažymėta kaip esama pagalbinė gatvė D2* (D3) kategorijos. Virš planuojamos teritorijos esamas privažiavimas iki gretimų sklypų neįtrauktas į specialųjį planą.



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

2.12 Šiaulių miesto paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas

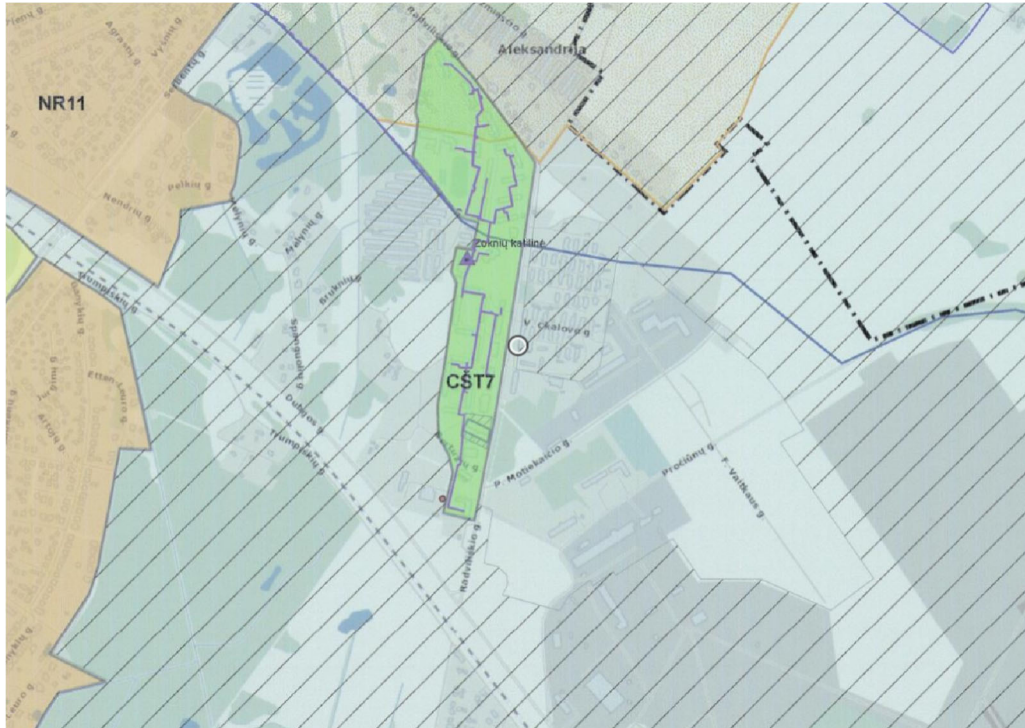
Pagal Šiaulių miesto paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendinius (TPD reg. Nr. T00082754) Radviliškio gatvė patenka į esamą paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkomą centralizuotai teritoriją (paviršinių (lietaus) nuotekų renkamas teritorijas), bet planuojamas sklypas nepatenka į teritoriją, kurioje paviršinės (lietaus) nuotekos tvarkomos centralizuotai (paviršinių (lietaus) nuotekų renkamas teritorijas) ir paviršinės (lietaus) nuotekos tvarkomos decentralizuotai.



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

2.13 Energijos rūšies parinkimo ir panaudojimo Šiaulių mieste specialiojo plano ir reglamento koregavimas

Pagal Energijos rūšies parinkimo ir panaudojimo Šiaulių mieste specialiojo plano ir reglamento koregavimo sprendinius (TPD reg. Nr. T00076409) planuojama teritorija patenka į numatomą necentralizuoto šilumos tiekimo zoną. Šioje zonoje, esami ir nauji vartotojai aprūpinami šiluma iš vietinių ir individualių šilumos šaltinių. Aprūpinimo šiluma būdo ir kuro rūšių šilumos gamybai pasirinkimas šioje zonoje reglamentuojamas Lietuvos Respublikos teisės aktais, papildomi reikalavimai šioje zonoje nėra nustatomi.



Ištrauka iš Energijos rūšies parinkimo ir panaudojimo Šiaulių mieste specialiojo plano ir reglamento koregavimo „Energijos rūšies parinkimo ir panaudojimo Šiaulių mieste specialiojo plano ir reglamento koregavimo sprendinių pagrindinis brėžinys su CŠT tinklais“ brėžinio

3. DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS

3.1 Koreguojami sprendiniai.

Detalijame plane nustatytos statybos zonos ir statybos ribos koregavimas žemės sklype Terminalo g. 2A, Šiauliai, rengiamas vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 str., 9 p. Žemės sklype Terminalo g. 2A, Šiauliai, galioja visi kiti detaliojo plano, patvirtinto Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2015 m. rugpjūčio 27 d. Nr T-215 įsakymu "Sprendimas dėl Zoknių gyvenamojo rajono Šiauliuose detaliojo plano patvirtinimo", 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 į visas puses) statybos zona ir statybos riba sklype Terminalo g. 2A grafiškai pažymėtos brėžinyje.

Statybos zona bei statybos riba nustatoma esamiems ir 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 žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą (STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“).

Statant ar rekonstruojant 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, sklype ir šalia sklypo pakloti vandentiekio, buitinių nuotekų, elektros, ryšių tinklai. Inžinerinių tinklų schema detaliojo plano koregavimo sprendiniais nesikeičia. Sprendiniai inžineriniam aprūpinimui pagal patvirtinto detaliojo plano ir jo koregavimo sprendinius.

Planuojamas sklypas yra esamoje viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorijoje.

3.3 Eismo saugumas

[važiavimas į planuojamą sklypą iš esamos D kategorijos Erdvės gatvės, pagal esamą detalųjį planą. [važiavimų vieta 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 konteinerius. 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.

Vykdamas 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 detaliojame plane gaisrų išoriniam gesinimui artimiausias vandens tiekimas planuojamai teritorijai numatytas iš suplanuoto - esamo hidranto Radviliškio ir Erdvės gatvių sankryžoje. Hidrantas yra nutolęs iki toliausio užstatymo sklype per ~105 metrų. Kitas esamas hidrantas yra Erdvės gatvėje nutolęs iki toliausio užstatymo sklype per ~80m.

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 ar rekonstruojant 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