

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

1.1 Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:

Detaliuoju planu (TPD registracijos nr. T00003713) nustatytų sprendinių koregavimas pagal TPĮ 28str 9p. žemės sklype Šiauliai, Upės g. 22B

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 nustatytos statybos zonos, statybos ribos, užstatymo linijos, aprūpinimo inžineriniais tinklais būdo koregavimas.

1.5 Planavimo iniciatorius:

Fizinis asmuo

1.6 Detaliojo plano rengėjas:

MB „Stuarum“

įmonės kodas 307586565

tel. +37064151542, el. paštas info@stuarum.lt.

1.7 Teritorijų planavimo dokumento viešinimo procedūrų tvarka:

Supaprastinta.

2. ESAMOS SITUACIJOS ANALIZĖ

2.1 Planuojama teritorija.

Žemės sklypų paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, sklypo plotas – 0.1232 ha. Sklypas nuosavybės teise priklauso fiziniam asmeniui. Planuojama teritorija ribojasi su privačiu, detaliuoju planu suplanuotu akligatviu, vienbučių – dvibučių teritorijos sklypais ir kitos žemės ūkio paskirties žemės sklypais. Pavieniuose aplinkiniuose sklypuose pastatyti arba dar statomi gyvenamieji namai su priklausiniais, planuojamame sklype registruotų pastatų nėra (pagal NTR). Į planuojamą teritoriją privažiuojama privačiu akligatviu iš Upės gatvės.

2.2 Duomenys apie sklypus

2.2.1 Sklypas Nr. 01

2.2.1.1 Adresas

Upės g. 22B, Šiauliai

2.2.1.2 Kadastrinis Nr.

2901/0025:524 Šiaulių m. k.v.

2.2.1.3 Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis

kita

2.2.1.4 Naudojimo būdas

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

2.2.1.5 Žemės sklypo plotas

0.1232 ha

2.3 Nuosavybės teisė

Fizinis asmuo

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).

Planuojama teritorija patenka į vandenvietės SAZ III-ios cheminės taršos apribojimo 3B sektorių ir sklype nustatytos ir įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100702862. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 1232 kv. m.

SŽNS Pagal NTR išrašą:

SŽNS, neįregistruotos NTR:

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)

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

SŽNS, įregistruotos NTR:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100187368. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 33 kv. m

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100702862. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 1232 kv. m

2.5 Servitutai pagal NTR išrašą:

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Servituto turėtojas: AB LESTO. Servitutas sudaro 28 kv.m. plotą.

2.6 Esamas užstatymas sklype:

Sklype esamų pastatų nėra.

2.7 Teritorijos įvertinimas paminklo sauginiu 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

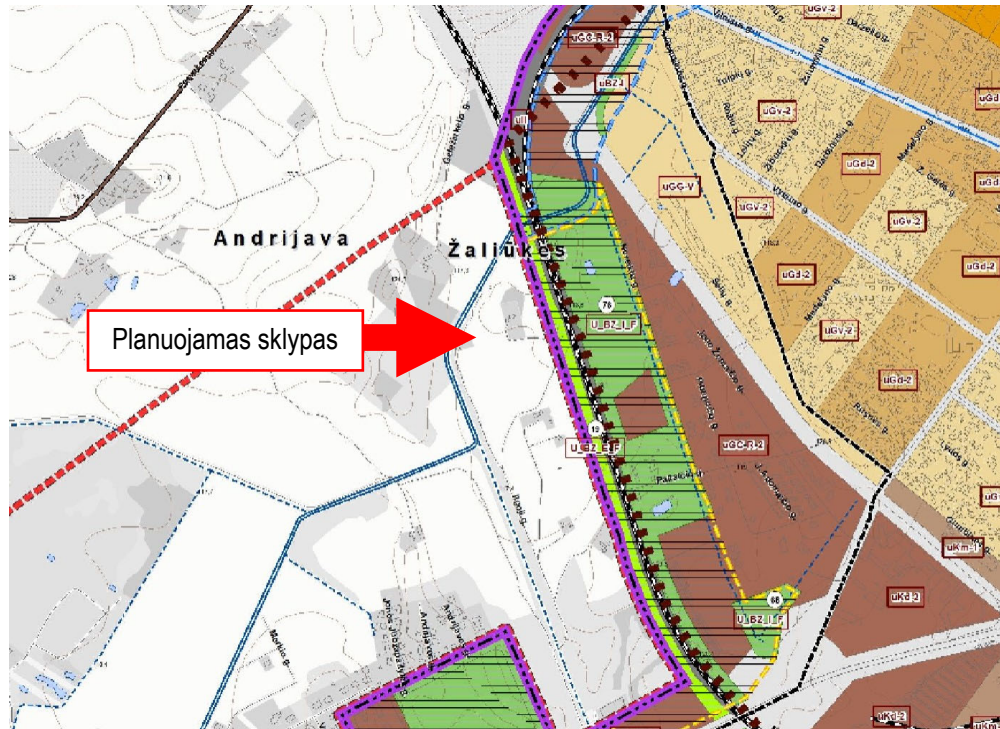
Planuojamame sklype vertingų želdinių nėra. Sklypas nėra Šiaulių miesto ir Šiaulių rajono gamtinio karkaso teritorijoje.

2.9 Teritorijos įvertinimas aplinkosauginiu aspektu

Planuojamas sklypas yra kitos gyvenamosios paskirties, aplink gyvenamosios ir žemės ūkio teritorijos. Sklypas nepatenka į taršos objektų sanitarines apsaugos zonas.

2.10 Šiaulių miesto teritorijos bendrasis planas

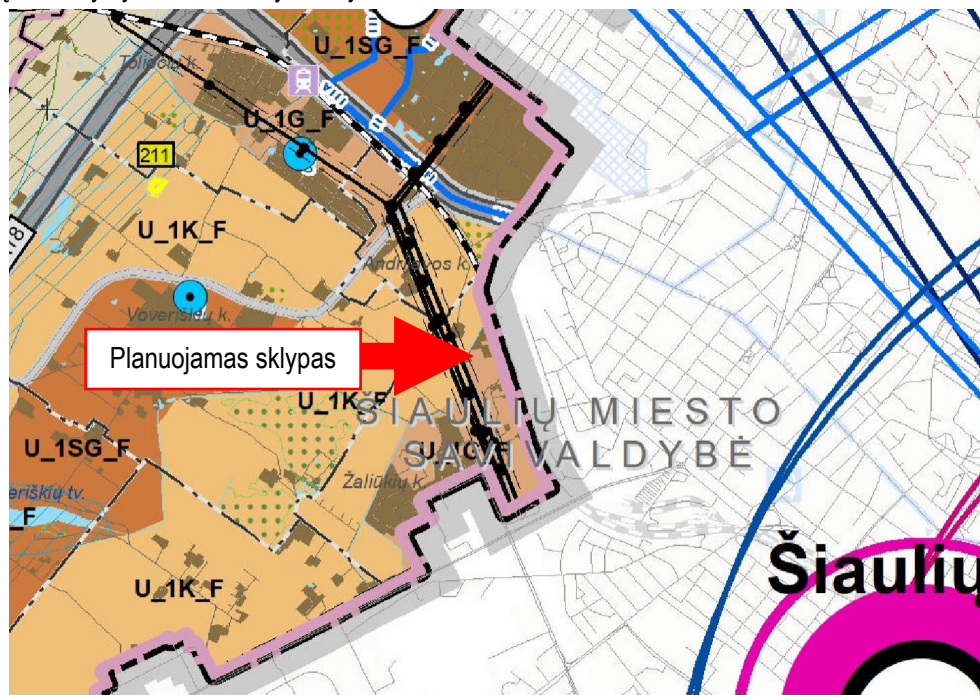
Planuojamas sklypas yra teritorijoje, kuriai pagal Šiaulių miesto bendrojo plano dalies „Kraštovaizdžio ir nekilnojamojo kultūros paveldo tvarkymas“ koregavimas (TPD reg. Nr. T00082837), teritorijoje negalioja Šiaulių miesto bendrojo plano sprendiniai (sklypas yra buvusioje Šiaulių rajono savivaldybės teritorijoje, kuri prijungta prie Šiaulių miesto, teritorijai kol kas nėra galiojančių Šiaulių miesto bendrojo plano sprendinių).



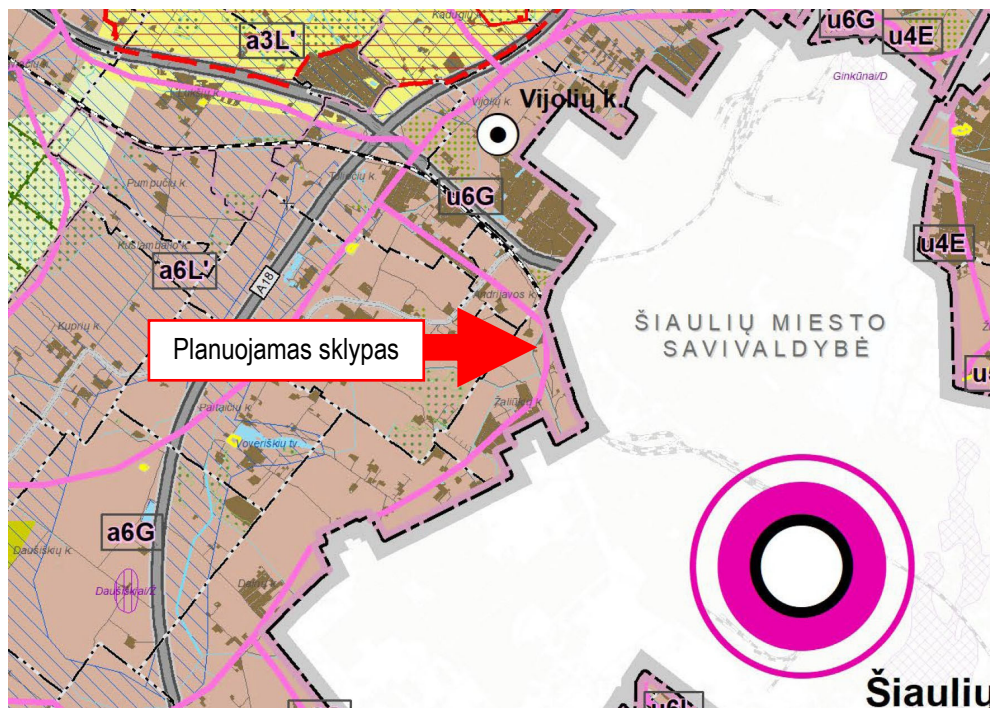
Ištrauka iš Šiaulių miesto bendrojo plano dalies „Kraštovaizdžio ir nekilnojamojo kultūros paveldo tvarkymas“ koregavimo „Sprendinių konkretizavimas. Pagrindinis brėžinys“ brėžinio

2.11 Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimas

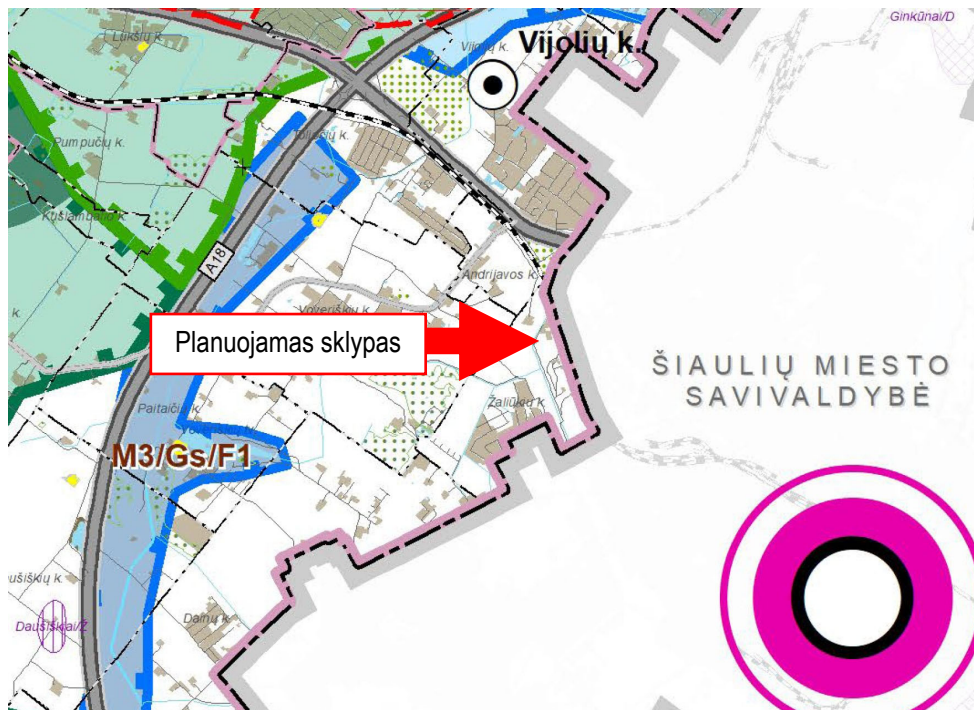
Planuojamas sklypas yra teritorijoje, kuriai pagal (TPD nr. T00088133) Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius nustatyta funkcinė zona U_{1K_F} – kitos teritorijos Šiaulių miesto prieigose. Dominuojanti kitos paskirties žemė. Planuojama teritorija nėra Šiaulių rajono gamtinio karkaso teritorijoje. Teritorija patenka į vidutinį (P2) rekreacijos perspektyvinės plėtos lygmenį (plėtojamos regioninės reikšmės rekreacinės sistemos) ir II didelį planuojamų rekreacinių arealų potencialą, galimos įvairios vystytinos rekreacijos rūšys.



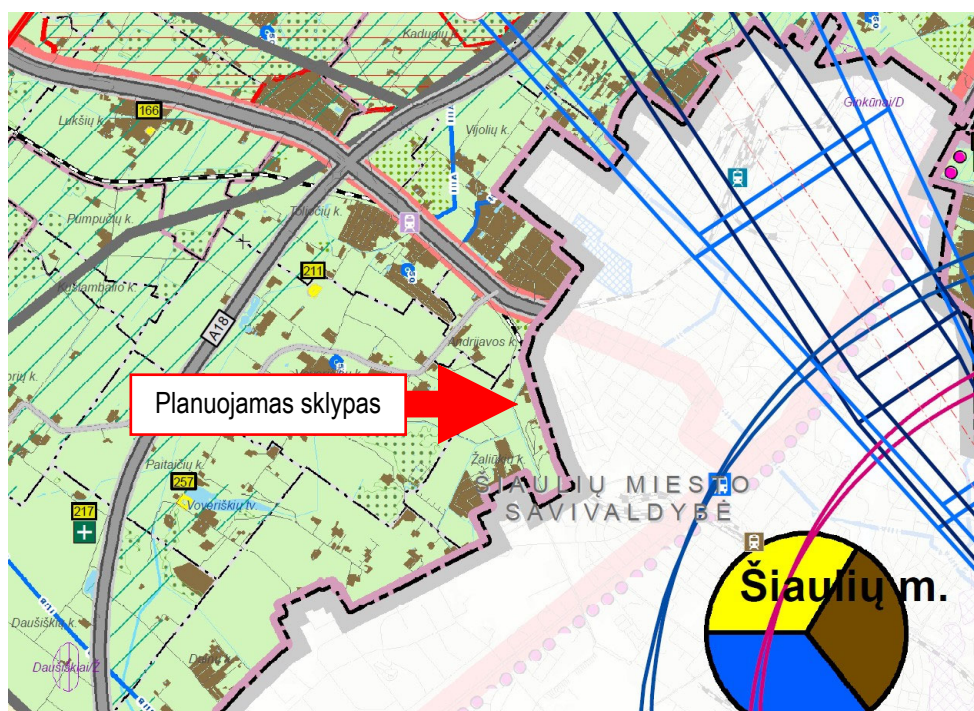
Ištrauka iš Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo „Pagrindinis brėžinys“ brėžinio



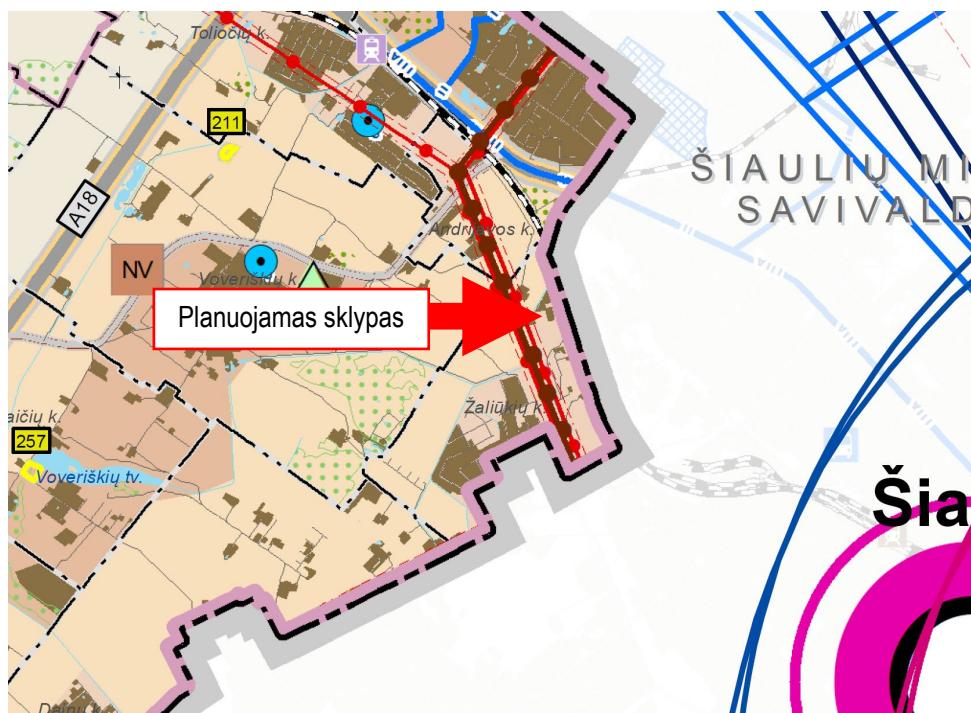
Ištrauka iš Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo „Kraštovaizdžio apsaugos ir vystymo brėžinys“ brėžinio



Ištrauka iš Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo „Gamtinio karkaso sistemos vystymo brėžinys“ brėžinio



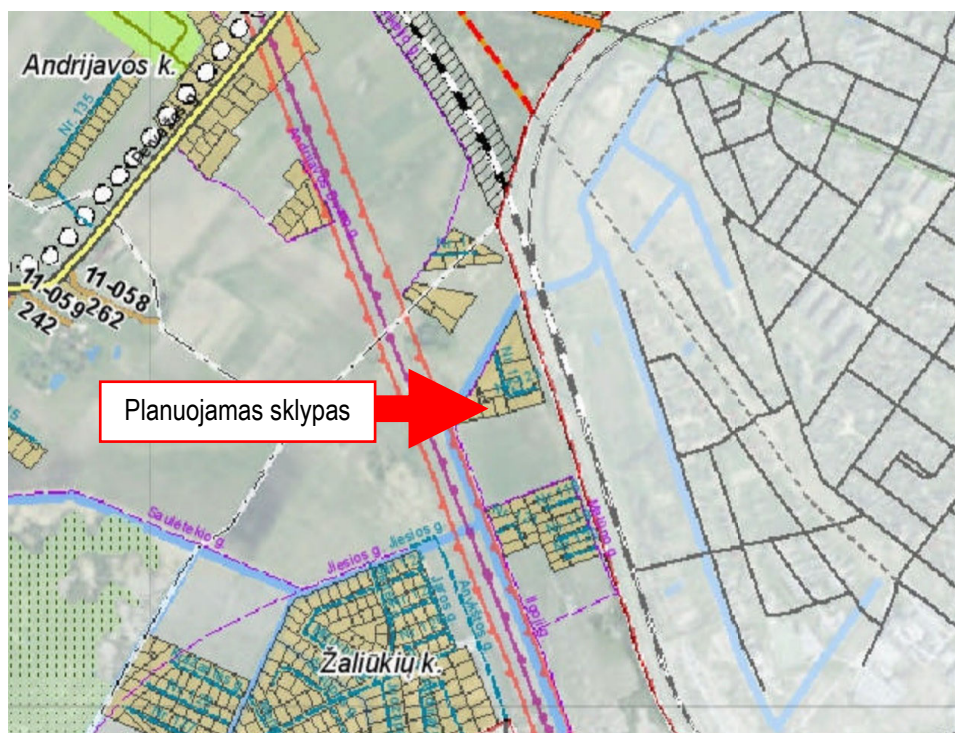
Ištrauka iš Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo "Kultūros paveldo, rekreacijos ir turizmo plėtojimo brėžinys" brėžinio



Ištrauka iš Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo "Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros brėžinys" brėžinio

2.12 Susisiekimo sistemos specialiojo plano Šiaulių rajone koregavimo specialusis planas.

Į planuojamą sklypą pagal (TPD nr. T00087408) susisiekimo sistemos specialiojo plano Šiaulių rajone koregavimą patenkama gatve, kuri nurodyta kaip perspektyvinė, per privatų akligatvį.



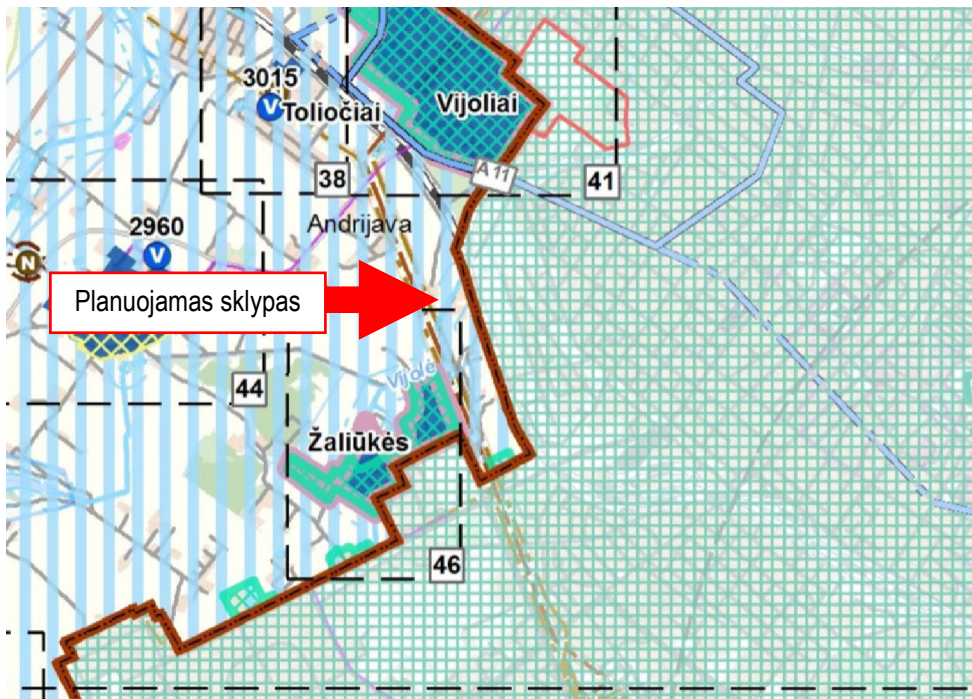
Ištrauka iš Susisiekimo sistemos specialiojo plano Šiaulių rajone koregavimo „Šiaulių raj. Šiaulių Kaimiškoji seniūnija“ sprendinių brėžinio

2.13 Šiaulių rajono vandens ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo specialusis planas.

Pagal (TPD nr. T00087173) Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirtinto Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2017 m. gegužės 16 d. sprendimu Nr. T-170 „Dėl Vandens ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimo Šiaulių rajone patvirtinimo“, keitimą planuojama teritorija nepatenka į Šiaulių miesto aglomeraciją Šiaulių rajone, numatytas individualusis geriamojo vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas.

Planuojamai teritorijai artimiausia esama paviršinių nuotekų surinkimo teritorija Upės gatvės pradžioje, už ~1,100km, kur yra savivaldybės institucijoms nuosavybės teise priklausantys tinklai.

Planuojamoje teritorijoje paviršinės (lietaus) nuotekos tvarkomos decentralizuotai.



Ištrauka iš Šiaulių rajono vandens ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo „Sprendiniai“ brėžinio

3. DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS

3.1 Koreguojami sprendiniai.

Detaliajame plane nustatytų statybos zonos, statybos ribos, užstatymo linijos, aprūpinimo inžineriniais tinklais būdo koregavimas žemės sklype Upės g. 22B, Šiauliai, rengiamas vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 str., 9 p. Žemės sklype Upės g. 22B, Šiauliai, galioja visi kiti detaliojo plano, patvirtinto Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2011 m. spalio 27d. Nr. T-300 sprendimu "Dėl detaliojo plano patvirtinimo Žaliūkių kaime, Šiaulių kaimiškoje seniūnijoje, Šiaulių rajone", kurio TPDR registracijos TPD Nr. T00003713 koregavimo 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 detaliuoju planu nustatyti sprendiniai - statybos zona, statybos riba, užstatymo linija, aprūpinimo inžineriniais tinklais būdas. Koreguojama (praplečiama) statybos zona, statybos riba,

(naikinama) užstatymo linija, aprūpinimo inžineriniais tinklais būdas grafiškai pažymėti brėžinyje. Likusioje sklypo dalyje lieka patvirtintu detaliuoju planu nustatyta statybos zona ir statybos riba.

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 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.

Sprendiniai inžineriniam aprūpinimui pagal patvirtinto detaliojo plano ir jo koregavimo sprendinius.

Teritorija nepilnai inžineriškai aprūpinta. Arti nėra centralizuotų vandentiekio tinklų ir centralizuotų buitinių nuotekų surinkimo tinklų. Planuojamame sklype, numatomas vietinis vandens tiekimas ir vietinis nuotekų surinkimas. Geriamojo vandens tiekimas sklype numatomas iš artezinio gręžinio, buitinių nuotekų išleidimas į sertifikuotus buitinių nuotekų valymo. Planuojamoje teritorijoje individualusis geriamojo vandens tiekimas (iš artezinio gręžinio) ir nuotekų tvarkymas (atskiroji buitinių nuotekų tvarkymo sistema su sertifikuotu buitinių nuotekų valymo įrenginiu) numatomi kaip laikinas sprendimas, iki bus įrengtos centralizuotosios geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų surinkimo sistemos (iki planuojama pradėti naudoti minėtus objektus).

Atsiradus galimybei, reikės jungtis prie centralizuotųjų geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų surinkimo sistemų.

Paviršinių nuotekų tinklų teritorijoje nėra. Paviršinių nuotekų surinkimas ir paskirstymas sklype turi būti sprendžiamas, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų.

Elektros tinklai – iš esamų tinklų akligatvyje.

3.3 Eismo saugumas

Įvažiavimas į planuojamą sklypą pagal patvirtintą DP – iš akligatvio. 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 detaliuoju planu nustatytos statybos zonos, statybos ribos, užstatymo linijos, aprūpinimo inžineriniais tinklais būdo 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.

Vykdamą 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. Pagal patvirtintą detalųjį planą aiškinamajame raše nurodyta, kad yra galimybė naudotis vandens rezervuaru – prūdu, esančiu kaimyniniame sklype už 910m.

Kaip papildomas gaisrų išoriniam gesinimui vandens tiekimas galėtų būti iš Vijolės upės, kuri yra mažesniu nei 200 m atstumu nuo tolimiausio suplanuoto užstatymo sklype. Artimiausias hidrantas yra adresu Žemaitės g. 1A, Šiauliai už ~1200 m.

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, statybos ribos, užstatymo linijos, aprūpinimo inžineriniais tinklais būdo 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 rajono teritorijos bendrojo plano keitimo 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