

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDRIEJI DUOMENYS. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas Teritorijos šalia Sembos ir projektuojamos Baltų gatvių sankirtos, Šiauliuose, detaliojo plano (TPDR reg. Nr. T00038986) sprendinių koregavimas sklypo Aisčių g. 6 ribose inicijavimo sutarties pagrindu.

Teritorijų planavimo dokumento rengimo pagrindas: Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. gegužės 22 d. įsakymas Nr. A-583 „Dėl detaliojo plano koregavimo“.

Planavimo organizatorius: Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktorius, Vasario 16-osios g. 62, LT-76295 Šiauliai, tel. +370 41 509490, el. p. info@siauliai.lt.

Planavimo iniciatorius: fiziniai asmenys L. J., Ž. J.

Planuojamos teritorijos adresas: Aisčių g. 6 (kadastro Nr. 2901/0029:832)

Planuojamos ir nagrinėjamos teritorijos plotas: planuojamos teritorijos plotas – 0,15 ha, nagrinėjamos teritorijos plotas – apie 1,40 ha.

Kvartalo ribos: planuojama teritorija atitinka kvartalo apibrėžimą pagal Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 10 dalies nuostatas – planuojamą teritoriją iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai (vakaruose – Sembos g., šiaurėje – Baltų g., pietinėje – Aisčių g.).

Planavimo tikslai: nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą darniam teritorijos vystymui vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir Šiaulių miesto bendrojo plano sprendiniais.

Detaliojo plano uždaviniai: žemės sklypui keisti naudojimo būdą į komercinės paskirties objektų teritorijos ir susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą, vadovaujantis Šiaulių miesto bendrojo plano sprendiniais.

Papildomi detaliojo plano uždaviniai: numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis; suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą; suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą, kitas susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį, vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus.

Papildomi reglamentai: teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos reikalavimai, norminių želdynų išdėstymas. Parengti suvestinį inžinerinių tinklų, susisiekimo, želdynų, sklypo ribų nužymėjimo ir servitutų bei kitus brėžinius paaiškinančius planuojamus sprendinius ir pan.

Išduotos teritorijos planavimo sąlygos:

1. Šiaulių miesto savivaldybės administracijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2025-06-04 Nr. REG36366839;
2. AB "Energijos skirstymo operatorius" išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2025-06-04 Nr. REG36392017;
3. Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2025-06-04 Nr. REG36419637;
4. Lietuvos kariuomenės išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2025-06-11 Nr. REG36730363;
5. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2025-06-11 Nr. REG36735451;
6. Nacionalinės visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2025-06-11 Nr. REG36737898;
7. Uždaroji akcinė bendrovė "Šiaulių vandenys" išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2025-06-12 Nr. REG36774288.

Teritorijos šalia Sembos ir projektuojamos Baltų gatvių sankirtos, Šiauliuose, detaliojo plano sprendinių koregavimą sklypo Aisčių g. 6 ribose inicijavimo sutarties pagrindu
K-VT-29-25-608

Detaliojo plano sprendinių koregavimo projekto rengėjas: GEDIMINO TUŠO ARCHITEKTŪROS STUDIJA
Į. K. 305849754, tel. +370 612 27487, el. p. g.tusas@gmail.com, Nepriklausomybės al. 30-2, Naujoji Akmenė LT85129. Projekto vadovas, architektas Gediminas Tušas (kval. patv. dok. Nr. A1959).

DETALIOJO PLANO KEITIMO SPRENDINIAI: NUSTATOMI ŽEMĖS SKLYPAI, PRIVALOMIEJI IR PAPILDOMI REGLAMENTAI

Detaliojo plano koregavimu žemės sklypui kad. Nr. 2901/0029:0832 keičiamas naudojimo būdas į komercinės paskirties objektų teritorijos ir nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas, vadovaujantis Šiaulių miesto bendrojo plano sprendiniais.

Nustatomi sklypo kad. Nr. 2901/0029:0832 privalomieji ir papildomi naudojimo reglamentai:

<i>Teritorijos (jos dalies) Nr.</i>		1
<i>Sklypo (jo dalies) Nr.</i>		2901/0029:0832
<i>Sklypo (jo dalies) plotas m²</i>		1500
<i>Teritorijos naudojimo tipas</i>		Paslaugų teritorija (PA)
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>		Kita
<i>Žemės sklypo naudojimo būdas (būdai)</i>		Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)
<i>Leidžiamasis pastatų aukštis</i>	<i>nuo žemės paviršiaus, m</i>	Iki 15
	<i>altitudė, m</i>	144.29
<i>Leidžiamasis užstatymo tankis, %</i>		0.25
<i>Leidžiamasis užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis</i>		0.8
<i>Užstatymo tipas</i>		laisvo planavimo užstatymas (lp)
<i>Galimi žemės sklypų dydžiai</i>	<i>mažiausi, m²</i>	-
	<i>didžiausi, m²</i>	-
<i>Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %</i>		10
<i>Pastatų aukštų skaičius</i>		4
<i>Statinių paskirtys</i>		Žemės sklypas, skirtas komercinės, administracinės, visuomeninės, specialiųjų paslaugų pastatų paskirties grupių pastatams, sporto paskirties inžineriniams statiniams, įstaigų, teikiančių socialinės globos ar socialinės priežiūros paslaugas su apgyvendinimu pastatams, degalinėms. Galima ir jų priklausinių statyba bei statiniams aptarnauti skirtų inžinerinės infrastruktūros statinių statyba.
<i>Apribojimai</i>		<i>Duomenys apie teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, įregistruotos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų registre:</i>

Teritorijos šalia Sembos ir projektuojamos Baltų gatvių sankirtos, Šiauliuose, detaliojo plano sprendinių koregavimą sklypo Aisčių g. 6 ribose inicijavimo sutarties pagrindu
K-VT-29-25-608

	• Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100702862, plotas - 0.1500 ha. <i>Duomenys apie teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų registre:</i> • Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 0.1500 ha.
<i>Servitutai</i>	-

Priklausomųjų želdynų plotų normos nustatomos vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro, patvirtintu 2007 m. gruodžio 21 d. Nr. D1-694 aprašu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“. Žemės sklypams, kurių naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos, mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto - 10 proc.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos taikomos ir taikytinos planuojamai teritorijai:

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - III grupės požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos 3-ioji juosta;
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - Aerodromo apsaugos zonos nustatomos kariniams aerodromams ir civiliniams aerodromams.

Gamtos ir kultūros paveldo objektai, įtakojantys sprendinius: planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Su saugomomis teritorijomis ir kitais svarbiais objektais nesiriboja. Planuojama teritorija nėra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje ir nepatenka į jų apsaugos zoną. Papildomi apribojimai planuojamai teritorijai nenustatomi.

Teritorijos aplinkos tvarkymo programa: įgyvendinus planuojamus sprendinius aplinkos kokybė nepasikeis, įgyvendinti sprendiniai neprieštarauja Šiaulių miesto savivaldybės bendrajam planui bei kitiems teritorijų planavimo dokumentams.

Vandentiekio tinklai. Šalia planuojamos teritorijos, Aisčių gatvėje yra esami vandentiekio tinklai prie kurių planuojamas žemės sklypas kad. Nr. 2901/0029:0832 ateityje prisijungs.

Nuotekų tinklai. Šalia planuojamos teritorijos, Aisčių gatvėje yra esami nuotekų tinklai prie kurių planuojamas žemės sklypas kad. Nr. 2901/0029:0832 ateityje prisijungs.

Lietaus nuotėkų surinkimas. Planuojamoje teritorijoje nėra lietaus nuotekų tinklų. Paviršinės lietaus nuotekos sprendžiamos techninio projekto rengimo metu projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas, apskaičiuojant paviršinių nuotekų projekcinį srautą ir kt., vadovaujantis STR 2.07.01:2003. „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“, (STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas). Darbai atliekami detaliojo plano iniciatoriaus lėšomis.

Elektros tiekimas. Šalia planuojamoje teritorijos Aisčių gatvėje yra esami požeminiai elektros tinklai, sklype kad. Nr. 2901/0029:0832 elektros nėra.

Ryšiai. Planuojamoje teritorijoje nėra ryšių tinklų, artimiausi ryšių tinklai yra Sembos gatvėje.

Šildymas. Planuojamoje teritorijoje galimas alternatyvus šildymas - elektriniais prietaisais, geoterminis, saulės energija ar kitas ekologiškesnis kuras. Pastatų šildymas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu.

Gaisrinė sauga: Gaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Galimų išorės gaisrų gesinimui numatomas vanduo galės būti imamas iš esamo artimiausio priešgaisrinio hidranto, esančio Sembos gatvėje ~ 77 m atstumu iki planuojamo žemės sklypo kad. Nr. 2901/0029:0832 (žr. 1 pav.). Rengiant statinių techninius projektus privaloma įvertinti gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimus, išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų, numatyti įvažiavimus į planuojamą teritoriją pakankamo pločio įvažiuoti gaisrinei technikai. Rengiant techninius projektus būtina užtikrinti priešgaisrinių ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonių privažiavimą pakankamo pločio (ne mažesnis kaip 3,5 m.) ir aukščio iki pastatų planuojamoje teritorijoje, pagal Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus (patvirtintus Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338). Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant techninį projektą, gavus technines sąlygas. Sklype statomų pastatų gaisrinė sauga, pagal pastatų paskirtis, turi atitikti STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“ bei Gaisrinės saugos normas teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintas LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312. Rengiant techninius projektus, vadovautis Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklėmis, patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2011 m. sausio 17 d. įsakymu Nr. 1-14, Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, patvirtinta Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338, bei kitais teisės aktais reglamentuojančiais gaisrinės saugos reikalavimus.

