

UAB „Geodezijos linija“

Įm. k. 302641399, Buveinės adresas: Tilžės g. 82A, Šiauliai
tel 8 600 22380, El. paštas : info@geoline.lt

Architektė Aldona Adomaitienė

Projekto vadovo atestato Nr. A 751

OBJEKTAS: Žemės sklypo Šiaulių m. sav., Šiaulių m., Tilžės g. 83C,
detaliojo plano koregavimo projektas

PLANAVIMO INICIATORIAI: R. B.

STADIJA: Detalusis planas

ŠIAULIAI
2025

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS:

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:

Teritorijos šalia Tilžės ir Neringos gatvių sankirtos Šiauliuose detaliojo plano koregavimas sklype Tilžės g. 83C, (kadastro nr. 2901/0024:346) supaprastinta tvarka.

Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas:

Teritorijos šalia Tilžės ir Neringos gatvių sankirtos Šiauliuose detalusis planas. patvirtintas 2004 m. rugsėjo 16 d. Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimu T-254 (TPD reg. Nr. T00039845).

Planavimo tikslai:

Vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d., koreguoti statinių statybos zoną, ribą bei keisti naudojimo būdą K (Komerčinės paskirties objektų teritorijos) sklype Tilžės g. 83C, Šiauliai (kadastro Nr. 2901/0024:346).

Planavimo pagrindas: pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str., 9 p.

Planavimo organizatorius: Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktorius.

Projekto vadovė: Aldona Adomaitienė (kv. at. Nr. A 751).

Teritorijų planavimo dokumento viešinimo procedūrų tvarka: supaprastinta.

2. DUOMENYS APIE SKLYPĄ:

Adresas: Šiauliai, Tilžės g. 83C;

Aprašymas / pastabos: Komerčinės paskirties ir smulkaus verslo objektų teritorijos; viešbučiams, restoranams, radijo ir televizijos studijoms statyti, įrengti ir eksploatuoti;

Kadastro Nr. : 2901/0024:346;

Pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita;

Naudojimo būdas: Komerčinės paskirties objektų teritorijos;

Skypo plotas 0.1713 ha

Nuosavybės teisė R. B.

Kitos daiktinės teisės (servitutai) :

- Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 0.0685 ha
- Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 0.0685 ha

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) 0.017 ha
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) 0.1713 ha
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 0.0064 ha
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) 0.1713 ha

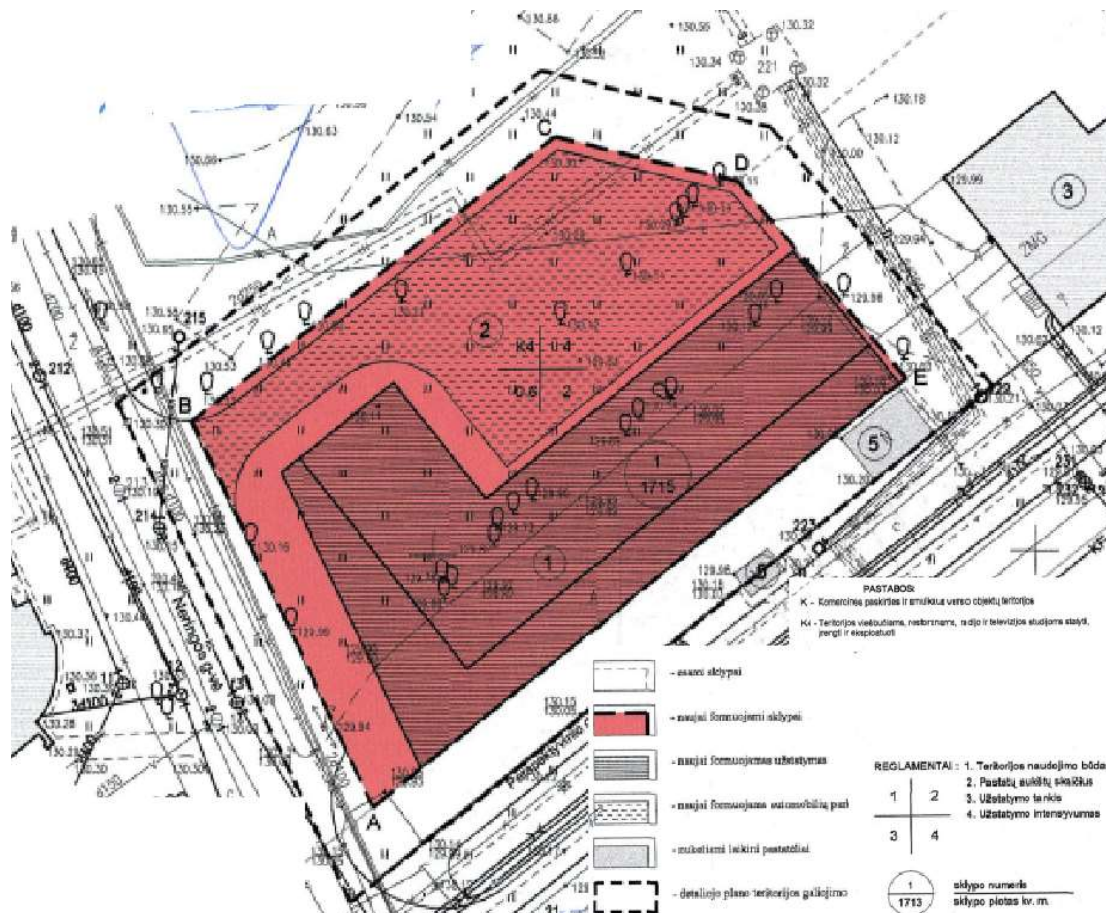
Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 1 kv. m;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 30 kv. m;
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) 138 kv. m;

Teritorijos įvertinimas paminkloauginiu aspektu: Planuojama teritorija nėra kultūros paveldo objektų teritorijose ar apsaugos zonose ir, kaip atskiras objektas, neturi nustatytų teritorijos tvarkymo režimų, todėl papildomų reikalavimų ir apribojimų nėra;

Kraštovaizdis: Planuojamame sklype medžių nėra, keletas medžių yra šalia planuojamo sklypo. Sklype yra želdynų plotai – gazonai. Sklypas nėra Šiaulių miesto gamtinio karkaso teritorijoje.

Teritorijos įvertinimas aplinkosauginiu aspektu: Planuojamame sklype nustatyta vandens telkinių (Vijolės up.) apsaugos zona ir elektros linijų (110 kV) apsaugos zona. Koreguojant statybos zoną į tai atsižvelgiama. Sklypas yra komercinės paskirties, kuriame yra automobilių plovykla. Visi būtini aplinkosauginių požįuriu būtini inžineriniai tinklai yra. Sklypas nepatenka į kitų objektų sanitarinės apsaugos zonas.



IŠTRAUKA IŠ DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2004 M. RUGSĖJO 16 D. SPRENDIMU NR. T-254 „DĖL TERITORIJOS ŠALIA TILŽĖS IR NERINGOS GATVIŲ SANKIRTOS ŠIAULIUOSE DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO (TPD reg. Nr. T00039845).

3. DETALIOJO PLANO NEPAGRINDINIŲ SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS

Pagal Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2004 m. rugsėjo 16 d. sprendimu Nr. T-254 patvirtintą detalų planą „Teritorijos šalia Tilžės ir Neringos gatvių sankirtos Šiauliuose“ (TPD reg. Nr. T00039845), žemės sklypui (1713 m²) buvo nustatyti šie galiojantys pagrindiniai rodikliai:

- Žemės naudojimo būdas: K / K4 (komercinės paskirties objektų teritorijos)
- Leistinas pastatų aukštis: 4 m Užstatymo tankis: 60 %
- Užstatymo intensyvumas: 2,0
- Užstatymo tipas: –
- Želdynų dalis: –

Šiuo koregavimu keičiami tik nepagrindiniai sprendiniai – statybos zona ir statybos riba, taip pat suvienodinamas žemės naudojimo būdas visam sklypui nustatant vieną naudojimo būdą K (komercinės paskirties objektų teritorijos).

Pagrindiniai 2004 m. detaliojo plano rodikliai NĖRA keičiami, t. y.:

- žemės naudojimo paskirtis lieka „kita“,
- funkcinė paskirtis išlieka komercinė,
- aukštingumas, užstatymo tankis, intensyvumas, užstatymo tipas ir kiti pagrindiniai parametrai nekoreguojami.

Naudojimo būdų (K4 → K) suvienodinimas nekeičia sklypo funkcinio pobūdžio, nes abu naudojimo būdai priklauso tai pačiai komercinei teritorijų grupei. Todėl koregavimo sprendiniai neprieštarauja galiojančiam 2004 m. detaliojam planui, nekeičia pagrindinių rodiklių, nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų ir atitinka LR TPI 28 str. 9 d. reikalavimus dėl nepagrindinių sprendinių tikslinimo.

3.2 Inžinerinės teritorijos aprūpinimas.

Teritorija yra pilnai inžineriškai aprūpinta. Inžinerinių tinklų schema esama ir detalaus plano koregavimo sprendiniais nesikeičia. Esant poreikiui inžineriniai tinklai, patenkantys po numatomu užstatymu, iškeliami pagal šiuos tinklus eksploatuojančių institucijų sąlygas (sprendžiama rengiant statinių projektus).

3.3 Eismo saugumas.

Įvažiavimas į planuojamą sklypą iš Tilžės gatvės realizuotas pagal patvirtintą detalųjį planą. Susisiekimo schema nesikeičia, detaliojo plano 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 detaliojo planu nustatytos užstatymo zonos koregavimo sprendiniai neigiamos įtakos neturės.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais esamų želdinių naikinimas nenumatomas.

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 ir gelbėjimo darbai.

Esamas pastatas (automobilių plovykla) yra pastatytas su visa būtina gaisro gesinimo ir gelbėjimo darbų infrastruktūra. Vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų“ XV skyriaus „Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai“ turi būti vykdomi kelių, skirtų gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti, projektavimo reikalavimai:

148.2. kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, ir prie automatizuotų sandėliavimo sistemų statinių, kurių aukštis neviršija 15 m, turi būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu;

148.5. turi būti numatyti keliai įvažiuoti į uždarus ar pusiau uždarus kiemus, kai juose esančių pastatų aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m. Keliai įvažiuoti į uždara kiemą įrengiami ne rečiau kaip kas 800 m išorinio statinio perimetro ilgio;

148.6. kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukščio gabaritas – ne mažesnis kaip 4,5 m. Kai kelias turi važiuojamąją dalį [10.10; 10.14], jos plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, išskyrus esamus IVV kategorijos vietinės reikšmės kelius [10.10] ir Ds kategorijos gatves [10.10] (urbanizuotose, kompaktiškai vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais pastatais užstatytose teritorijose ir senamiesčiuose);

148.7. ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, aklakelis turi baigtis ne mažesne kaip 12×12 m aikštele, o ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, aklakelis turi baigtis 16×16 m aikštele;

148.10. aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti turi būti visada laisvi, tam privaloma geltonomis linijomis pažymėti vietas arba įrengti transporto priemonės statyti draudžiančius kelio ženklus [10.15] ar atitvarus. Atitvarai turi būti nuo 10 iki 20 cm aukščio arba lengvai pašalinami (nulenkiama arba pakeliami rankomis);

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:

- gaisrų išoriniam gesinimui vandens tiekimas numatomas iš esamo priešgaisrinio hidranto (hidrantas yra 20 m atstumu nuo esamo pastato, tarp hidranto ir pastato yra asfalto dangos privažiavimų plotas).

- aplink esamą pastatą (vieno aukšto pastatas, h=8m) iš trijų pusių įrengtos privažiavimo aikštelės (atitinkamai: 20,15 ir 11 metrų pločio). Rengiant papildomų įrenginių statinių techninį projektą yra būtina išlaikyti „Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų“ XV skyriaus „Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai“ reikalavimus.

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 ribojamui pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas. Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

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

3.6 Sprendinių pasekmių vertinimo išvados:

Detaliojo plano (statybos ribos ir statybos zonos) koregavimas ir būdo K (Komerinės paskirties objektų teritorijos nustatymas nepažeidžia ir nesuvaržo teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų.

Koreguojami nepagrindiniai detaliojo plano sprendiniai neprieštaruja Šiaulių miesto bendrojo plano 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

Aldona Adomaitienė