SUPAPRASTINTA TVARKA PARENGTO DETALIOJO PLANO TERITORIJOMS J. BASANAVIČIAUS, PAKRUOJO IR GAMYBOS G. PRIKLAUSANČIOMS AB „NAMŲ DETALĖS“ KOREGAVIMAS SKLYPE GAMYBOS G. 4
(TPD Nr. K-VT-29-24-55)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Bendrieji duomenys

Detaliojo plano rengimo pagrindas:
1. Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. gruodžio 20 d. įsakymas Nr. A-1172 „Dėl detaliojo plano koregavimo“.
2. Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartis 2024-01-04 Nr. SŽ-16.

Detaliojo plano organizatorius – Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktorius.

Detaliojo plano iniciatorius: pagal sutartį Nr. SŽ-16- MB „Motela“

Planuojamos teritorijos adresas:
Planuojama teritorija – žemės sklypas Gamybos g. 4, kadastro Nr. 2901/0005:763, Šiauliuose.
Planuojamos teritorijos plotas yra 0,1453 ha, nagrinėjamos teritorijos plotas – apie 12 ha.

Plano rengėjas: UAB „Projektavimo centras“ (Tilžės g. 170-204, Šiauliai, tel. +370 41 523103; +370 614 20783, el. p. sigita@projektcentras.lt).

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:
Supaprastinta tvarka parengto detaliojo plano teritorijoms J. Basanavičiaus, Pakruojo ir Gamybos g. priklausančioms AB „Namų detalės“ koregavimas sklype Gamybos g. 4.

Planavimo tikslas – nustatyti žemės sklypui naudojimo reglamentus, vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais bei Šiaulių miesto bendrojo plano ir jo koregavimų sprendiniais.
Planavimo uždaviniai:
1. vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu ir įstatymo įgyvendinamaisiais teisės aktais, nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas ir nurodyti teritorijas, kuriose jos taikomos;
2. esant poreikiui, nustatyti reikalingus servitutus;
3. nustatyti planuojamos teritorijos naudojimo reglamentus.
Detaliojo plano koncepcija nerengiama. SPAV neatliekamas.
Teritorijų planavimo dokumento viešinimo procedūrų tvarka bendroji.

Esamos padėties analizė

Planuojamas Gamybos g. 4 sklypas yra Šiaulių miesto šiaurinėje dalyje, netoli miesto administracinės dalies esančioje istoriškai susiklosčiusioje gamybinėje – komercinėje teritorijoje. Sklypas ribojasi su Gamybos gatve, trimis sklypais, kuriuose yra negyvenamieji pastatai ir gamybos – sandėliavimo teritorija (sklypas neįregistruotas). Sklypas Gamybos g. 4, Šiauliai, yra buvusioje Namų statybos kombinato (vėliau bankrutavusi AB “Namų detalės“) teritorijoje. Sklype yra administracinis pastatas, kurio unikalus Nr. 2997-5016-6181, šiame pastate yra atskira negyvenamoji patalpa (prekybinės - gamybinės patalpos, patalpa Nr. 1), kurios unikalus Nr. 2997-5016-6181:0001. Šis pastatas sublokuotas su gretimame sklype Gamybos g. 4A esančiu administraciniu pastatu.

Sklypas yra prie Gamybos gatvės (D kategorija) (pagalbinė gatvė (akligatvis) vedanti į aplinkines teritorijas), į kurią patenkama iš J. Basanavičiaus gatvės. Sklypas iš trijų pusių ribojasi su teritorijomis, kuriose yra negyvenamieji pastatai (1 - 2 aukštų gamybos, sandėliavimo, administraciniai), iš galo ribojasi su gamybos – sandėliavimo teritorija (sklypas neįregistruotas). Sklypo reljefas beveik lygus, sklype yra administracinis pastatas, esamos asfaltbetonio dangos, betono plytelių nuogrindos, prie gatvės įrengtas gazonas.
Privažiavimai prie sklypo esami iš Gamybos gatvės (D gatvės kategorija) - tiesiai iš Gamybos

gatvės bei kelio servitutu per sklypą Gamybos g. 4A (sklype nustatytas servitutas visuomenės poreikiams).

Nagrinėjama ne mažesnė kaip kvartalas teritorija tarp J. Basanavičiaus, Gamybos gatvių ir geležinkelio, nagrinėjamos teritorijose plotas apie 12 ha. Nagrinėjamoje teritorijoje prie J. Basanavičiaus gatvės yra penki vienbučių – dvibučių sklypai, kuriuose yra gyvenamieji namai ir jų priklausiniai. Šalia gyvenamųjų namų grupės prie J. Basanavičiaus gatvės yra administraciniai, prekybos, paslaugų pastatai. Šalia planuojamo sklypo, kuriame yra administracinis pastatas, gretimame komercinės paskirties sklype taip pat yra administracinis pastatas. Kituose nagrinėjamoje teritorijoje esančiuose sklypuose bei juose esančiuose pastatuose vykdoma paslaugų, gamybos bei sandėliavimo veikla, prekyba statybinėmis medžiagomis, technika. Į nagrinėjamą teritoriją privažiuojama iš J. Basanavičiaus ir iš Gamybos gatvių.

Sklypas yra teritorijoje, kuriai pagal Šiaulių miesto bendrojo plano koregavimo sprendinius nustatyta uPS-1 - pramonės ir sandėliavimo zona. Reglamentai: UI – 2.5 , aukštingumas - 6 /24m

Sklypas suformuotas prie esamo pastato detaliuoju planu, kuris patvirtintas 199-12-20 Šiaulių miesto valdybos sprendimu Nr. 510, kurio buvo suformuoti sklypai prie esamų pastatų, nenustatant statybos reglamentų ir paliekant galimybę smulkinti (arba stambinti) atskirų sklypų (su statiniais) dydžius, nedarant papildomo detalaus planavimo projekto (detaliojo plano pastabos ir paaiškinimai).

Duomenys planuojamą sklypą:

Sklypas Nr. 1

- **Adresas –** Gamybos g. 4, Šiauliai.
- **Kadastrinis Nr. –** 2901/0005:763 Šiaulių m. k.v.
- **Pagrindinė naudojimo paskirtis** – kita.
- **Naudojimo būdas** – Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos
- **Žemės sklypo plotas** – 0.1521 ha.
- **Nuosavybės teisė** -- Lietuvos Respublika, patikėjimo teise Šiaulių m. sav., nuoma privatūs asmenys.

Sklype esantys pastatai: Pastatas - Administracinis pastatas.
Unikalus numeris: 2997-5016-6181, nuosavybės teisė – privatūs asmenys, sudaryta panaudos sutartis MB "Motela" ir dalis pastato nuosavybės teisė UAB "Ram Decor".
Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (SŽNS):
SŽNS, įregistruotos NTR:
Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis):
teritorijos unikalus numeris: 100328494, plotas: 81 kv. m; Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis):
teritorijos unikalus numeris: 100711293, plotas: 1521 kv. m,
teritorijos unikalus numeris: 100702862, plotas: 1521 kv. m;
Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius,dešimtasis skirsnis):
teritorijos unikalus numeris:100720012, plotas: 370 kv. m,
teritorijos unikalus numeris: 100695428, plotas: 47 kv. m

- **Servitutai:**

Servitutas - teisė ribotai naudotis sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams, tarnaujantis)
Įreg. pagrindas: 2023-08-23 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 31SK-1046- (14.31.110 E.) Plotas: 886.00 kv. m, aprašymas: S212.

Esami inžineriniai tinklai. Teritorija inžineriškai aprūpinta: pastatas prijungtas prie elektros, dujų, ryšių, vandentiekio ir nuotekų tinklų. AB „Šiaulių energija“ šilumos tinklų nėra.

Teritorijos įvertinimas paminklosauginiu ir saugomų teritorijų aspektu. Planuojama teritorija nėra kultūros paveldo objektų teritorijose ar apsaugos zonose bei nėra saugomose

teritorijose (ir su jomis nesiriboja) ir, kaip atskiras objektas, neturi nustatyto teritorijos tvarkymo rėžimo, todėl papildomų reikalavimų ir apribojimų nėra.

Kraštovaizdis. Planuojamame sklype kiemo pusėje yra vienas medis, sklype yra priklausomieji želdynai – gazonai. Sklypas nėra Šiaulių miesto gamtinio karkaso teritorijoje.

Susisiekimas. Privažiavimas prie sklypo esamas iš Gamybos gatvės (D gatvės kategorija) bei iš kiemo pusės servitutinis privažiavimas nuo Gamybos gatvės per gretimas teritorijas. Per sklypo dalį privažiuojama į gretimus sklypus.

Teritorijų planavimo dokumentai.

Planuojamai teritorijai galioja Supaprastinta tvarka parengto detaliojo plano teritorijoms J. Basanavičiaus, Pakruojo ir Gamybos g. priklausančioms AB „Namų detalės“, kuris patvirtintas 1999-12-20 Šiaulių miesto valdybos sprendimu Nr. 510, (TPDR reg. Nr. T00040197) sprendiniai. Detaliuoju buvo suformuoti sklypai prie esamų pastatų, nenustatant statybos reglamentų ir paliekant galimybę smulkinti (arba stambinti) atskirų sklypų (su statiniais) dydžius, nedarant papildomo detalaus planavimo projekto (detaliojo plano pastabos ir paaiškinimai).

Planuojamas sklypas yra teritorijoje, kuriai pagal Šiaulių miesto bendrojo plano ir Šiaulių miesto bendrojo plano koregavimo, patvirtinto (2018-04-05 Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimas Nr. T-87, TPD reg. Nr. T00081766) sprendinius nustatyta funkcinė zona uPS-1 – pramonės ir sandėliavimo zona (teritorijos , kuriose dominuoja gamybinė ar panaši ūkinė veikla su šių veiklų aptarnavimui reikalinga susisiekimo, inžinerine, paslaugų ir kita infrastruktūra. Planuojamai teritorijai taikomi reglamentai: didžiausias UI – 2,5, aukštingumas iki 6 a./ 24 m.

Pagal Šiaulių miesto bendrojo plano dalies koregavimo „Kraštovaizdžio ir nekilnojamojo kultūros paveldo tvarkymas“ , patvirtinto (2018-12-27 Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimas Nr. T-473, TPD reg. Nr. T00082837) sprendinius planuojama ir nagrinėjama teritorija nėra Šiaulių miesto gamtinio karkaso teritorijoje.

Transporto organizavimo Šiaulių mieste specialiajame (TPD reg. Nr. T00077169) plane Gamybos gatvė, iš kurios yra privažiuojamas į planuojama teritoriją, nustatyta D2 kategorija (esamos pagalbinės gatvės).

Energijos rūšies parinkimo ir panaudojimo Šiaulių mieste specialiojo plano ir reglamento koregavimo specialiajame plane (TPD reg. Nr. T00076409) planuojama teritorija patenka į konkurencinės (mišrios) aprūpinimo šiluma zoną K20, kurioje numatytas kietojo kuro (tame tarpe biokuro) naudojimo ribojimas.

Šiaulių miesto paviršinių nuotekų infrastruktūros plėtros specialiajame plane (TPD reg. Nr. T00082754) planuojama teritorija patenka į planuojamą paviršinių nuotekų surinkimo teritoriją.

Šiaulių miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitime (TPD reg. Nr. T00082754) planuojamoje teritorijoje yra vandentiekio ir nuotekų tinklai.

Šiaulių miesto vandenviečių sanitarinių zonų nustatymo (TPD reg. Nr. T00038864 (000292000996)) specialiajame plane planuojama teritorija yra SAZ III-ios cheminės taršos apribojimo 3B sektoriuje.

Antrinių žaliavų ir mišriųjų atliekų konteinerių aukštelių specialiajame plane (TPD reg. Nr. T00039039) pažymėtų atliekų saugojimo ar konteinerių aikštelių nėra.

Detaliojo plano sprendiniai

Įvertinus aplinkinį užstatymą, parengtus teritorijai galiojančius planavimo dokumentus, inžinerinio aprūpinimo infrastruktūrą, parengtas Supaprastinta tvarka parengto detaliojo plano teritorijoms J. Basanavičiaus, Pakruojo ir Gamybos g. priklausančioms AB „Namų detalės“ koregavimas sklype Gamybos g. 4.

Detaliojo plano koregavimu planuojamam žemės sklypui (sklypas esamas, nauji sklypai neformuojami) nustatomi reglamentai, vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais, Šiaulių miesto teritorijos bendruoju planu ir jo koregavimo sprendiniais.

Detaliuoju planu nustatyti reglamentai

Sklypas Nr. 01:
– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė , naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorija. Sklypo plotas – 1521 m². Užstatymo aukštingumas 1-5 a./ iki 17 m, užstatymo tankis – 50 %, užstatymo intensyvumas 2,0 (200%). Visas sklypui nustatytas reglamentas nurodytas pagrindinio brėžinio reglamentų aprašomojoje lentelėje.

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“. Atstumas nuo statinių iki 8,5 m aukščio iki gretimo sklypo ribos ne mažesnis kaip 3 m. aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu (reikalavimai galioja naujų statinių statybai ir rekonstruojant esamus statinius, kai didinamas jų aukštis).
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.

Servitutai

Naikinamas įregistruotas servitutas Servitutas - teisė ribotai naudotis sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams, tarnaujantis) Įreg. pagrindas: 2023-08-23 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 31SK-1046- (14.31.110 E.) Plotas: 886.00 kv. m, aprašymas: S212. Šis servitutas buvo įregistruotas pagal 1999 m. parengtą detalųjį planą, kai buvo dalinama bendrai naudojama teritorija. Šiuo metu teritorijos savininkai skirtingi, skirtingos ir sklypų paskirtys bei naudojimo būdai. Servitutas užima didžiąją dalį sklypo, neįvertinus sklype esančiame pastate esamos ar planuojamos vykdyti veiklos, reikalingo parkavimo vietų poreikio.

Įvertinus servitutų poreikį, trečiųjų šalių interesus, planuojamame sklype, planuojamame sklype nustatomas servitutas pravažiavimui S1 (215). Servitutas S1 nustatomas pravažiavimo keliui, viešpataujantis sklypų Gamybos g.8, Gamybos g. 14, Šiauliai, bei pastatų gamybos g. 14C ir Basanavičiaus g. 160B, Šiauliai, savininkams/naudotojams (servituto naudotojams siūloma nustatyti servitutą S1 - 115(V)).

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo (toliau SŽNS) sąlygų įstatymą Nr. XIII-2166, patikslintos, įvertinus specialiųjų žemės naudojimo sąlygų erdvinius duomenis bei teritorijoje esančius inžinerinius tinklus bei apribojimus. Apsaugos zonų plotai ir kodai pateikiami detaliojo plano sprendinių brėžinyje esančiose lentelėse („Sprendinių brėžinyje“ aprašomojoje lentelėje).

Duomenys apie įregistruotas nekilnojamojo turto registre (toliau NTR) teritorijas, kuriose taikomos SŽNS įrašyti aprašomojoje lentelėje.

Planuojama teritorija patenka į Šiaulių karinio aerodromo apsaugos zonas (zoną "E"). Žemės sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).
Planuojama teritorija patenka į Lietuvos kariuomenės vado 2016 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. V-217 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų, kuriose gali būti ribojami vėjo elektrinių (VE) (aukštų statinių) projektavimo ir statybos darbai, žemėlapio patvirtinimo“ patvirtinto žemėlapio teritoriją, kurioje vėjo elektrinių statyba yra draudžiama, todėl suformuotuose sklypuose 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), todėl suformuotuose sklypuose nustatomos Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Suformuotuose sklypuose nustatyta Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (registruota NTR , teritorijos unikalus numeris: 100702862 ir teritorijos unikalus numeris: 100711293).

Suformuotuose sklypuose rengiant statinių projektus, Inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai (IGG) atliekami, vadovaujantis STR 1.04.02:2011 „Inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai“ nuostatomis.

Nustatytos SŽNS (registruotos NTR) sklype esantiems vandentiekio ir nuotekų bei ryšių inžineriniams tinklams. Nustatytos (neįregistruotos NTR) SŽNS per sklypą praeinantiems vandentiekio ir nuotekų tinklams. Inžinerinių tinklų apsaugos zonos (įrengus, perklojus ar demontavus tinklus), turi būti nustatomos (tikslinamos), vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, ir registruojamos NTR.

Sprendiniai pasijungimui į inžinerinius tinklus

Teritorija inžineriškai aprūpinta Teritorija inžineriškai aprūpinta: pastatas prijungtas prie elektros, dujų, ryšių, vandentiekio ir nuotekų tinklų. Sklype šilumos tinklų nėra.
Vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas. pastatas prijungtas prie centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų.
Paviršinių nuotekų tinklų teritorijoje nėra. Paviršinių nuotekų surinkimas ir paskirstymas sklype esamas ir turi būti sprendžiamas, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų.
Elektros tiekimas esamas. *Ryšių tinklai esami.*

Energijos rūšies parinkimo ir panaudojimo Šiaulių mieste specialiojo plano ir reglamento koregavimo specialiajame plane (TPD reg. Nr. T00076409) planuojama teritorija patenka į patenka į konkurencinės (mišrios) aprūpinimo šiluma zoną K20, kurioje numatytas kietojo kuro (tame tarpe biokuro) naudojimo ribojimas. AB „Šiaulių energija“ šilumos perdavimo tinklų nėra. Esamas pastatas šildomas dujomis. Keičiant esamą pastato šildymo būdą, turi būti vadovaujamasi Energijos rūšies parinkimo ir panaudojimo Šiaulių mieste specialiojo plano ir reglamento koregavimo specialiojo plano (TPD reg. Nr. T00076409) sprendiniais, sprendžiama, rengiant statinių projektus. Skatinamas ekologiškas šildymo būdas iš atsinaujinančių energijos šaltinių.

Visi inžineriniai tinklai, įrenginiai ir statiniai, reikalingi detaliojo plano sprendinių įgyvendinimui, projektuojami bei įrengiami (rekonstruojami) sklypų savininkų (planavimo iniciatorių) lėšomis.

Sprendiniai susisiekimui ir automobilių parkavimui

Privažiuojama esamais privažiavimais iš Gamybos gatvės (D gatvės kategorija) - tiesiai iš Gamybos gatvės bei kelio servitutu per sklypą Gamybos g. 4A (sklype Gamybos g. 4A nustatytas servitutas visuomenės poreikiams). Per planuojamo sklypo dalį privažiuojama į gretimus sklypus – sklype pravažiavimui nustatomas kelio servitutas S1. Esama susisiekimo schema nesikeičia.

Automobilių parkavimas suformuotame sklype pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" XIII skyriaus reikalavimus. Automobilių parkavimo vietos sklype, kuriose telpa 20 automobilių, pažymėtos sprendinių brėžinyje. Arti nėra gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatų, todėl nuo suplanuotų automobilių stovėjimo vietų iki gyvenamosios paskirties pastatų išlaikomi atstumai didesni nei norminiai . Kitos automobilių parkavimo vietos planuojamame sklype gali būti sprendžiamos įrengiant parkavimo vietas pastate (-uose) arba požeminiame parkinge, bei už sklypo ribų, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" XIII skyriaus 112 punto nuostatomis. Reikalingas automobilių vietų skaičius, automobilių vietų išdėstymo bei parkavimo būdai tikslinami pagal konkrečias pastatų ir patalpų paskirtis ir sprendžiami rengiant statinių projektus.

Visi privažiavimo keliai, gatvės ir statiniai, reikalingi detaliojo plano koregavimo sprendinių įgyvendinimui, projektuojami bei įrengiami (rekonstruojami) sklypų savininkų (planavimo

iniciatorių) lėšomis.

Vertinimas aplinkos kokybės ir higieninės būklės aspektu

Planuojamas esamas sklypas, kuriam nustatomas komercinės paskirties naudojimo būdas, kuriame galima viešbučių, administracinės, prekybos, paslaugų, maitinimo, paskirties pastatų statyba, ir juose leistina ūkinė veikla. Susidarantys teršalai – buitinės nuotėkos ir buitinės atliekos.
Atliekų (buitinių) surinkimas numatomas į buitinių atliekų konteinerius.
Geriamo vandens tiekimas esamas iš centralizuotų vandentiekio tinklų
Buitinių nuotekų išleidimas esamas į centralizuotus buitinių nuotekų tinklus.

Lietaus nuotekos. Teritorijoje yra paviršinių nuotekų tinklai. Sklypo planiravimas turi užtikrinti, kad lietaus nuotekos sklypuose sklandžiai pasiskirstytų į nuotekų surinkimo trapus ar į žalius plotus, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.
Aplinkos oro taršai detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamos įtakos neturės.
Želdiniai. Kraštovaizdis. Planuojamoje teritorijoje yra vienas medis, kuris išsaugomas. Detaliojo plano koregavimo sprendiniais želdinių (medžių) mažinimas nenumatomas. Sklypai nėra Šiaulių miesto gamtiniame karkase. Sutvarkyta teritorija, kokybiškos architektūros nauji pastatai pagerins kraštovaizdžio estetinę kokybę. Sprendinių brėžiniuose pažymėti planuojami priklausomųjų želdynų plotai, kitos želdynų plotų vietos sklype sprendžiamos rengiant statinių projektus, išlaikant sklype ne mažesnį nei 10% sklypo ploto priklausomųjų želdynų plotą. Želdynų plotai ar šių plotų kompensavimas sklype, rengiant statinių projektus, sprendžiami, vadovaujantis „Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu“ (didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų normų dalis pagal Aprašo 8.2 ir 8.3 papunkčius – 1/2).

Vykdant pastatų statybą suformuotame sklype , visais atvejais privaloma vadovautis LR normatyviniais statybos techniniais dokumentais (STR), kuriuos reglamentuoja Statybos įstatymas. Atliekos turi būti tvarkomos pagal galiojančius reikalavimus.

Sprendinių įtaka kvartalo urbanistinėms struktūroms

Kvartalo esamoms urbanistinėms struktūroms detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamos ar reikšmingos įtakos neturės, nes planuojamas vienas nedidelis sklypas, kuriame užstatymas esamas. Planuojamame sklype nustatomi reglamentai - sklypo užstatymo tankio ir užstatymo intensyvumo rodikliai (mažesni nei leidžiami bendrajame plane) nustatomi, atsižvelgiant į urbanistinį kontekstą, bet sudarant sąlygas teritorijos vystymuisi, išnaudojant esamą infrastruktūrą.

Esamos kvartalo urbanistinės struktūros nepilnai susiformavusios, užstatymas gana chaotiškas ir menkos architektūrinės vertės, detaliojo plano sprendiniai sudaro sąlygas planuojamos teritorijos vystymui bei urbanistinio audinio užpildų atsiradimui. Teritorijų miesto viduje urbanizavimas, išnaudojant esamą inžinerinę infrastruktūrą, saugo gamtinius išteklius, daro efektyvesnėmis ekonomines investicijas ir kuria vientisą socialinį miesto kūną.

Vertinimas priešgaisriniu aspektu

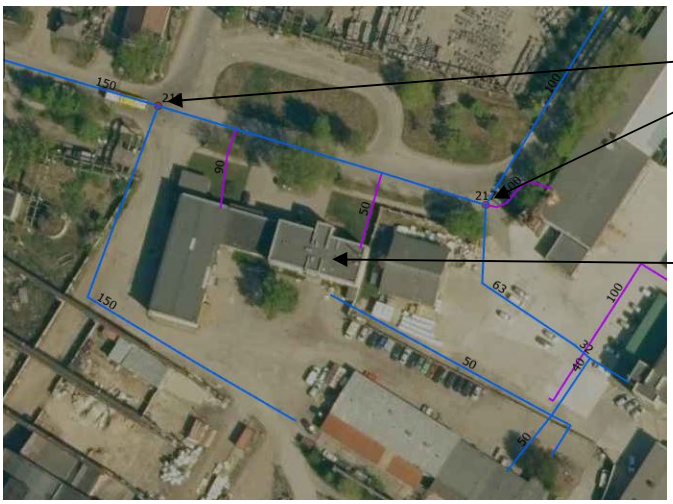
Gaisrų išoriniam gesinimui vandens tiekimas iš esamų priešgaisrinių hidrantų Gamybos gatvėje, atstumai iki kurių ~ 50 m ir ~ 70 m nuo tolimiausio suplanuoto užstatymo sklype (žiūrėti situacijos schemą su priešgaisriniais hidrantais).

Kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukščio gabaritas – ne mažesnis kaip 4,5 m (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, XV skyrius 148.6 p.).

Planiniai detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę, rengiant statinių techninius projektus, įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio. Detaliojo plano 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 (Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti p. 11, 15).

Situacijos schema su priešgaisriniais hidrantais:



Nustatytoje statybos zonoje projektuojant pastatus, gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (priešgaisrinis atstumas). Priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Neišlaikant priešgaisrinių atstumų tarp pastatų, gaisro plitimas į kitus statinius gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaromis arba pastatai gali būti sujungiami į vieną gaisrinį skyrių pagal Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose išdėstytas nuostatas (sprendimai turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus).

Detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio priešgaisriniu aspektu neturės.

Rengiant detaliojo plano koregavimą, derinami fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių, savivaldybių ir valstybės interesus dėl teritorijos naudojimo ir veiklos plėtojimo teritorijoje sąlygų – detaliojo plano sprendiniai rengiami pagal institucijų išduotas planavimo sąlygas, užtikrinamos viešinimo bei pristatymo visuomenei procedūros, trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

Detalusis planas parengtas, vadovaujantis Lietuvos Respublikoje galiojančių teisės aktų reikalavimais, teritorijų planavimo dokumentais ir jų pakeitimais , įvertinus teritorijai galiojančias sanitarines, apsaugos ar kitokias zonas. Trečiųjų asmenų interesai ir teisės nepažeistos.

Esami ar planuojami statyti pastatai nėra sanitarinę apsaugos zoną formuojantys objektai. Visos plane numatomos priemonės, aplinkosauginiu, geologiniu, hidrogeologiniu ir higieniniu aspektais, kokių nors pasekmių aplinkai ir gretimiems sklypams neturės. Projekto sprendiniai nenustato papildomų apribojimų gretimuose sklypuose vykdomai ūkinei veiklai ar jų paskirčiai.

Įvertinus planuojamos teritorijos urbanistinę situaciją, gretimų žemės sklypų paskirtį bei numatomus ūkinės veiklos būdus, daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio aplinkai bei gretimybėms nedarys.

Architektė Sigita Janušauskienė