

DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO 2003 M. KOVO 27 D. ŠIAULIŲ MIESTO TARYBOS SPRENDIMU "DĖL DETALIŲJŲ PLANŲ PATVIRTINIMO" NR. T-664, STATYBOS ZONOS IR STATYBOS RIBOS KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE PRAMONĖS G. 10, ŠIAULIUOSE (KAD. NR. 2901/0023:382)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

- 1.1 Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:** Detaliojo plano, patvirtinto 2003 m. kovo 27 d. Šiaulių miesto tarybos sprendimu "Dėl detaliųjų planų patvirtinimo" Nr. T-664, statybos zonos ir statybos ribos koregavimas žemės sklype Pramonės g. 10, Šiauliuose (kad. Nr. 2901/0023:382)
- 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 nustatytų statybos zonos ir statybos ribos koregavimas žemės sklype Pramonės g. 10, Šiauliuose (kad. Nr. 2901/0023:382)
- 1.5 Planavimo iniciatorius:** AB "Šiaulių energija".
- 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.

Sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (detaliajame plane nustatytas naudojimo būdas - teritorijos šilumos, naftos ir dujų ūkio įmonėms ir objektams statyti, patalpoms įrengti ir eksploatuoti), sklypo plotas – 7,1478 ha. Sklypas nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, Valstybinės žemės patikėjimo teisė Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos, nuomininkas: AB "Šiaulių energija". Planuojamas žemės sklypas yra Pramonės gatvėje, istoriškai susiformavusioje Šiaulių miesto pramoninėje dalyje, kvartale tarp Pramonės, Išradėjų, Metalistų gatvių ir geležinkelio. Planuojama teritorija ribojasi su Pramonės gatve, keturiais sklypais, kurių naudojimo būdai pramonės ir sandėliavimo bei komercinės paskirties objektų teritorijos bei privažiavimu valstybinėje žemėje (sklypas nesuformuotas). Planuojamame sklype yra negyvenamieji gamybos, pramonės, sandėliavimo, administracinis, garažų bei kitos paskirties pastatai ir inžineriniai statiniai (dūmtraukiai, rezervuarai, kiemo aikštelės ir kt.)

Į planuojamą teritoriją privažiuojama iš Pramonės gatvės, kitas privažiavimas iš Pramonės gatvės gatvės privažiavimu valstybinėje žemėje.

Duomenys apie sklypą:

2.2.1 Sklypas Nr. 01

- **Adresas** – Pramonės g. 10, Šiauliai
- **Kadastrinis Nr.** – 2901/0023:382 Šiaulių m. k.v.
- **Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis** – kita
- **Naudojimo būdas** – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.
- **Žemės sklypo plotas** – 7,1478 ha

2.2 Nuosavybės teisė – Lietuvos Respublika, Valstybinės žemės patikėjimo teisė Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos, nuomininkas: AB "Šiaulių energija" 2006-12-04 Valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis Nr. 29/06-0189, 2012-09-25 Susitarimas pakeisti sutartį Nr. 31SŽN-358.

2.3 Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (registruotos):

- pagal NTR išrašą.

2.4 Servitutai (registruoti):

- registruotų servitutų nėra.

2.5 Planuojamame sklype pastatų nėra.

2.6 Teritorijos įvertinimas paminkloauginiu 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.

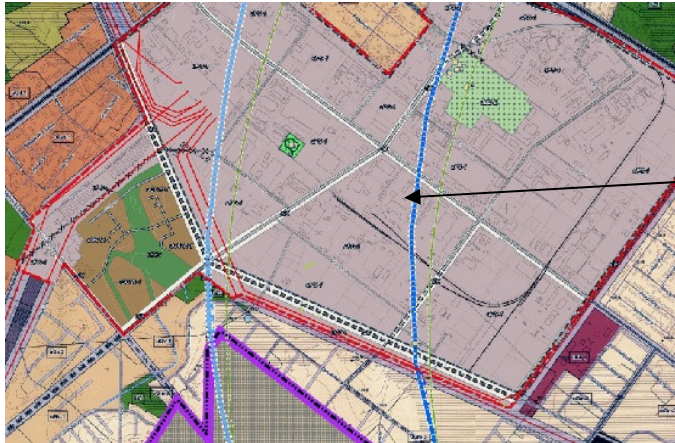
2.7 Kraštovaizdis. Planuojamame sklype yra keletas želdinių – medžių. Sklypas nėra Šiaulių miesto gamtinio karkaso teritorijoje.

2.8 Teritorijos įvertinimas aplinkosauginiu aspektu:

Planuojamas žemės sklypas yra istoriškai susiformavusioje Šiaulių miesto pramoninėje dalyje. Sklype yra įregistruotos Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis), plote viso 151 500 m².

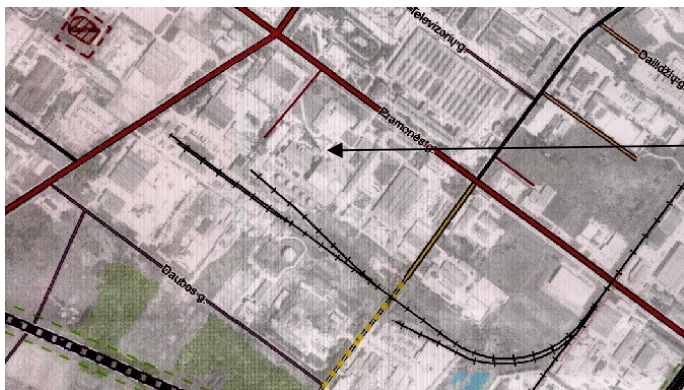
2.9 Šiaulių miesto bendrasis planas.

Planuojamas sklypas yra teritorijoje, kuriai pagal 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.



Planuojamas sklypas

Ištrauka iš Šiaulių miesto bendrojo plano pagrindinio brėžinio



Planuojamas sklypas

Ištrauka iš Transporto organizavimo Šiaulių mieste specialiajojo plano

3. DETALIOJO PLANO NEPAGRINDINIŲ SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS

3.1 Sklypo koreguojami nepagrindiniai reglamentai.

2003 m. kovo 27 d. Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimu buvo patvirtintas detalusis planas, kuriuo buvo suformuoti sklypai Pramonės g. 10 ir Pramonės g. 10A (prie AB „Šiaulių energijos“ teritorijoje esančių pastatų), kuriems nustatytas naudojimo būdas - teritorijos šilumos, naftos ir dujų ūkio įmonėms ir objektams statyti, patalpoms įrengti ir eksploatuoti.

Detaliajame plane nustatytų statybos zonos ir statybos ribos koregavimas žemės sklype Pramonės g. 10, Šiauliuose (kad. Nr. 2901/0023:382), rengiamas, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 str., 9 p. Žemės sklype Pramonės g. 10 Šiauliuose (kad. Nr. 2901/0023:382) galioja visi kiti patvirtinto detaliojo plano 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 suplanuotai veiklai vykdyti (suvestinė redakcija nuo 2023-01-04 patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės 330 p.).

Koreguojama nustatyta patvirtintu detaliuoju planu statybos zona (patvirtintame detaliajame plane

statybos zona nepažymėta - sutampanti su esamų pastatų užstatytu plotu). Užstatymo zona nustatoma esamoje užstatytoje teritorijoje. Nurodytas atstumas – 3 m nuo leidžiamos užstatyti ribos iki gretimo sklypo ribos galioja pastatams ir stogą turintiems inžineriniams statiniams iki 8,5 m aukščio. Aukštesniems pastatams ir stogą turintiems inžineriniams statiniams didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

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 ribojamui pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas.

3.2 Inžinerinis teritorijos aprūpinimas.

Teritorija pilnai inžineriškai aprūpinta. Inžinerinių tinklų schema esama ir detaliojo plano koregavimo sprendiniais nesikeičia. Inžineriniai tinklai, pakliūnantys po numatomu užstatymu, iškeliami pagal šiuos tinklus eksploatuojančių institucijų sąlygas (sprendžiama rengiant statinių projektus).

3.3 Eismo saugumas. Įvažiavimai į planuojamą sklypą esami. Susisiekimo schema nesikeičia, detaliojo plano koregavimo sprendiniai eismo saugumui neigiamos įtakos neturės.

3.4 Aplinkos apsauga

Planuojamas žemės sklypas yra istoriškai susiformavusioje Šiaulių miesto pramoninėje dalyje.

Sklype jau senai vykdoma AB "Šiaulių energija" ūkinė veikla, bendra infrastruktūra išvystyta. Aplinkinėse teritorijose esančiuose sklypuose vykdoma gamybinė ar panaši ūkinė veikla su šių veiklų aptarnavimui reikalinga susisiekimo, inžinerine, paslaugų ir kita infrastruktūra. AB "Šiaulių energija" - šilumos tiekimo įmonė, kuri gamina ir centralizuotai tiekia šilumą bei karštą vandenį Šiaulių miesto bei aplinkinių gyvenviečių vartotojams. Bendrovė savo veiklą vykdo priimdama sprendimus investuoti, vertina technologijų naujoves ir kitus veiksnius, kad investicija būtų naudingiausia, pažangiausia bei palankiausia aplinkosauginiu požiūriu.

Koreguojamoje detaliojo plano užstatymo zonoje yra esami statiniai, kuriuose vykdoma valdymo (administracinis pastatas), aptarnavimo (garažų, sandėliavimo, kitos paskirties pastatai) ir aukšto techninio ir technologinio lygio ūkinė bendrovės veikla (gamybos, pramonės pastatai bei inžineriniai statiniai bei įrenginiai). Koreguojamoje užstatymo zonoje numatomuose statiniuose bus vykdoma tokia pati bendrovės ūkinė veikla.

Sklype yra įregistruotos Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis), plote viso 151 500 m². Jei planuojamoje užstatymo zonoje bus statomi statiniai, kuriems pagal juose vykdomą veiklą turi būti nustatytos Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos nustatomos gamybinės veiklos rūšims atsižvelgiant į Lietuvos statistikos departamento generalinio direktoriaus patvirtintą Ekonominės veiklos rūšių klasifikatorių), nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų. Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, turi būti nustatomos ir registruojamos Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre, rengiant konkrečių statinių projektus.

Atliekų (buitinių) surinkimas esamas į buitinių atliekų kontenerius. Gamybinės – ūkinės atliekos surenkamos ir tvarkomos pagal reikalavimus ir išvežamos pagal esamas sutartis. Statybinės atliekos turi būti tvarkomos pagal galiojančius reikalavimus.

Aplinkos oro taršai detaliojo planu nustatytos užstatymo zonos koregavimo sprendiniai neigiamos įtakos neturės. Veiksniai, dėl pastatuose ar statiniuose vykdomos veiklos sąlygojantys galimą taršą, bei aplinkosauginės priemonės, pagal galiojančius reikalavimus sprendžiami, rengiant konkrečių statinių projektus.

Planuojamame sklype yra keletas želdinių (medžių). Detaliojo plano koregavimo sprendiniais esamų želdinių mažinimas nenumatomas. Jei, rengiant statinių projektus, bus numatomas želdinių, pakliūnančių po užstatymu, naikinimas (ar iškėlimas), želdiniai turi būti įvertinami pagal saugotinių želdinių kriterijus ir tvarkomi įstatymų nustatyta tvarka. Tvarkant teritoriją, turi būti sprendžiami jos apželdinimo principai, planuojamoje teritorijoje numatomi želdinių plotai, išlaikant sklype ne mažesnę kaip norminį priklausomųjų želdynų plotą. Naujus želdinius sodinti pagal konkrečių projektų sprendinius.

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.

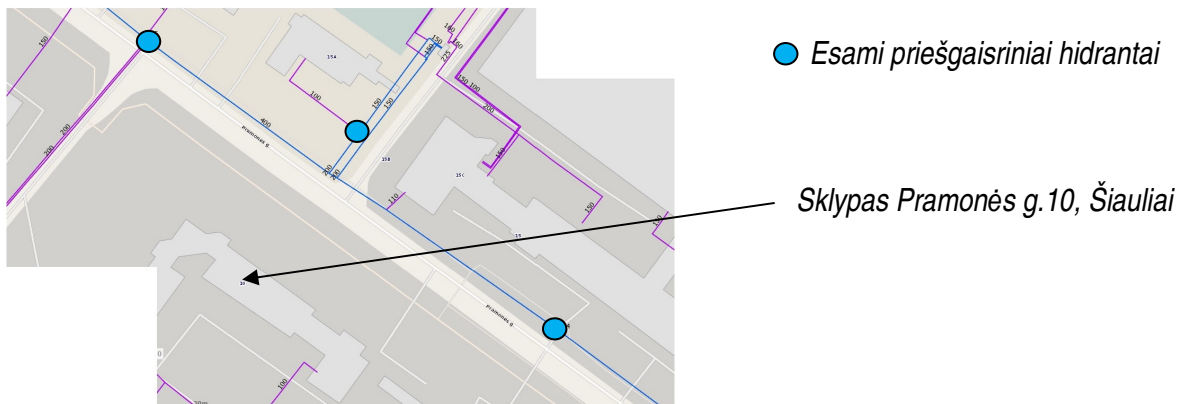
3.5 Gaisro gesinimas

Gaisrų išoriniam gesinimui vandens tiekimas iš esamų priešgaisrinių hidrantų Pramonės gatvėje ir rezervuarų, esančių sklype.

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.

Vandens paėmimo gaisro gesinimui schema



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 priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių projektus.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamo poveikio priešgaisrinio aspektu neturės.

3.6 Sprendinių pasekmių vertinimo išvados:

Detaliojo plano (statybos ribos ir statybos zonos) koregavimas nepažeidžia ir nesuvaržo teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų.

Koreguojami nepagrindiniai detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Šiaulių miesto bendrojo plano, jo koregavimų 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