

**DETALIUOJU PLANU, PATVIRTINTU 2007 M. GEGUŽĖS 24 D. ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBOS
SPRENDIMU NR. T-203, NUSTATYTŲ STATYBOS RIBOS IR STATYBOS ZONOS KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE
ŽEMAITĖS G. 1A, ŠIAULIAI (KAD. NR. 2901/0025:27)**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

- 1.1 Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:** Detaliuoju planu, patvirtintu 2007 m. gegužės 24 d. Šiaulių miesto savivaldybės Tarybos sprendimu Nr. T-203, nustatytų statybos ribos ir statybos zonos koregavimas žemės sklype Žemaitės g. 1A, Šiauliai (kad. Nr. 2901/0025:27)
- 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 Žemaitės g. 1A, Šiauliai (kad. Nr. 2901/0025:27)
- 1.5 Planavimo iniciatorius:** UAB "S.A.J. INVESTICIJOS".
- 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 – komercinės paskirties objektų teritorijos (detaliajame plane nustatytas naudojimo būdas - detaliajame plane nustatytas K - Komercinės paskirties objektų teritorijos, naudojimo būdai K1 - prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos ir K3 - degalinių ir autoservisų statinių statybos), sklypo plotas – 1.2655 ha. Sklypas nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, Valstybinės žemės patikėjimo teisė Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos, nuomininkas: UAB "S.A.J. INVESTICIJOS". Planuojamas žemės sklypas yra šalia Žemaitės gatvės, kvartale tarp Žemaitės gatvės, privažiavimo iš Jono Jablonskio gatvės, Ilgoji gatvės ir geležinkelio. Planuojamas sklypas ribojasi su valstybine žeme (kurioje sklypai nesuformuoti), lygiagrečiai Žemaitės gatvės sklypui ribojasi su dviem sklypais, kurių naudojimo būdai pramonės ir sandėliavimo (Ilgoji g. 4) bei komercinės paskirties objektų teritorijos (Ilgoji g. 2). Viename iš sklypų (Ilgoji g. 2) yra automobilių plovyklos pastatas. Planuojamame sklype yra negyvenamasis prekybos paskirties pastatas, kurio pavadinimas NTR registre - pastatas - degalinė (su rezervuarais ir kolonėlėmis). Prekybos paskirties pastate degalinės ūkinė veikla nevykdoma, rezervuarai ir kolonėlės išmontuoti). Prekybos pastate numatoma vykdyti prekybos veiklą.

Į planuojamą teritoriją privažiuojama privažiuoju iš Žemaitės gatvės. Iš šio privažiavimo lygiagrečiai sklypui įsukama į Ilgoji gatvę, kuria toliau važiuojama į gretimas teritorijas.

Duomenys apie sklypą:

2.2.1 Sklypas Nr. 01

- **Adresas** – Žemaitės g. 1A, Šiauliai
- **Kadastrinis Nr.** – 2901/0025:27 Šiaulių m. k.v.
- **Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis** – kita
- **Naudojimo būdas** – komercinės paskirties objektų teritorijos.
- **Žemės sklypo plotas** – 1.2655 ha
- **Nuosavybės teisė** – Lietuvos Respublika, Valstybinės žemės patikėjimo teisė Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos, nuomininkas: UAB "S.A.J. INVESTICIJOS" 2005-05-03 Valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis Nr. N29/05-00852018-04-30 Susitarimas pakeisti sutartį Nr. 31SŽN-215-(14.31.55.).

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

- pagal NTR išrašą.

2.3 Servitutai (registruoti):

* esami įregistruoti servitutai:

207 Servitutas - teisė aptarnauti požemine, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas):

plote - 0,0832 ha ir plote - 0,3297 ha

2.4 Planuojamame sklype yra registruotas prekybos paskirties pastatas, kurio unikalus Nr. 998-1014-2010 ir inžineriniai statiniai - kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai (pastato priklausiniai) bordiūrai, kiemo aikštelės, unikalus Nr: 2998-1014-2024. Pastato ir inžinerinių statinių savininkas UAB "S.A.J. INVESTICIJOS".

2.5 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.

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

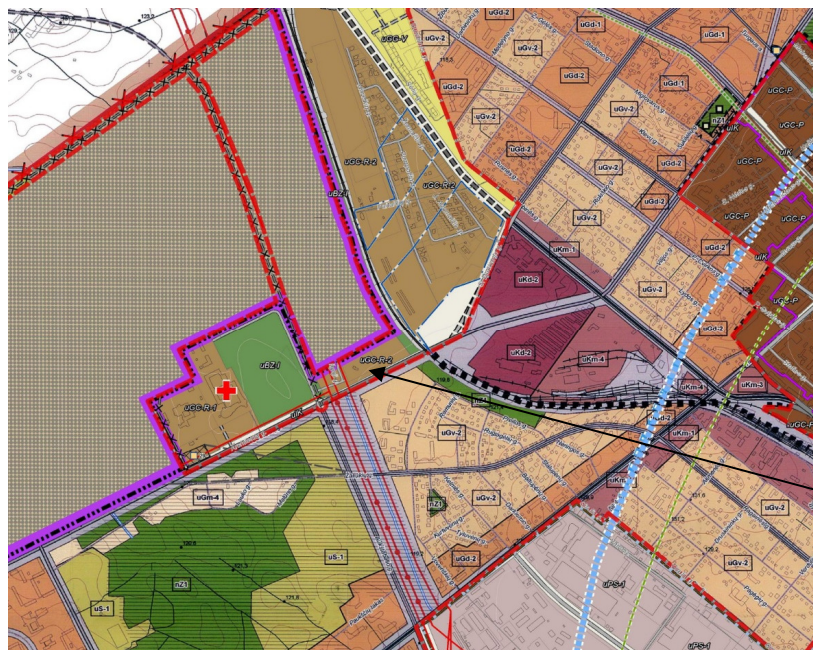
2.7 Teritorijos įvertinimas aplinkosauginiu aspektu:

Planuojamas žemės sklypas yra šalia geležinkelio, šalia Žemaitės gatvės (B kategorijos). Planuojamame sklype yra negyvenamasis prekybos paskirties pastatas, kurio pavadinimas NTR registre - pastatas - degalinė (su rezervuarais ir kolonėlėmis). Prekybos paskirties pastate degalinės ūkinė veikla nevykdoma, rezervuarai ir kolonėlės išmontuoti – taršos šaltinio nebėra.

2.8 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 funkcinė zona uGC-R-2 - miesto dalies (rajono) centro zona (mišri didelio užstatymo intensyvumo periferinio centro teritorija, kurioje vyrauja gyvenamoji aplinka, administravimo, paslaugų, prekybos ir kitos taršos nesukeliančios ūkinės veiklos kartu su šių veiklų aptarnavimui reikalinga socialine, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis. Reglamentai: UI - 3*, aukštingumas - >9 />30m* (* Didžiausias leistinas UI ir maksimalus pastatų aukštingumas tikslinamas atsižvelgiant į Aukštybinių pastatų išdėstymo brėžinį).

Planuojama teritorija 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, nepatenka į Šiaulių miesto gamtinį karkasą. Šiuo BP koregavimu suplanuotos artimiausios bendrojo naudojimo želdynų teritorijos iš dviejų pusių - šalia geležinkelio ir už Ilgosios gatvės, šalia vaikų klinikos sklypo.



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.

Detaliuoju planu, patvirtintu 2007 m. gegužės 24 d. Šiaulių miesto savivaldybės Tarybos sprendimu Nr. T-203, nustatytų statybos ribos ir statybos zonos koregavimas žemės sklype Žemaitės g. 1A, Šiauliai (kad. Nr. 2901/0025:27), 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 suplanuoti 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 ir statybos riba – tikslinama, įvertinus sklype esantį pastatą, t. y. statybos zona ir statybos riba praplečiama tiek, kad sklype esantis prekybos paskirties pastatas (su projektuojamu apšiltinimu) būtų statybos zonoje ir statybos riboje (pastatą numatoma remontuoti, tuo tikslu rengiamas pasto paprastojo remonto projektas, pridedamas šio projekto sklypo plano brėžinys).

3.2 Inžinerinis teritorijos aprūpinimas ir susisiekimas.

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).

[važiavimai esami bei automobilių parkavimas (sklypo ribose) pagal patvirtintą detalųjį planą.

Visi inžineriniai tinklai, įrenginiai, privažiavimo keliai, gatvės ir statiniai, reikalingi detaliojo plano nepagrindinių sprendinių koregavimo sprendiniams įgyvendinti, projektuojami bei įrengiami (rekonstruojami) sklypo savininkų ar naudotojų (planavimo iniciatorių) lėšomis.

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

3.4 Aplinkos apsauga

Planuojamas žemės sklypas yra šalia geležinkelio, šalia Žemaitės gatvės (B kategorijos). Planuojamame sklype yra negyvenamasis prekybos paskirties pastatas, kurio pavadinimas NTR registre - pastatas - degalinė (su rezervuarais ir kolonėlėmis). Prekybos paskirties pastate degalinės ūkinė veikla nevykdoma, rezervuarai ir kolonėlės išmontuoti – taršos šaltinio nebėra.

Patvirtintu detaliuoju planu nustatyta sanitarinė apsaugos zona (nustatyta autoservisui). Pagal šiuo metu galiojančią teisinę reguliavimą planuojama sklype vykdyti veikla ir galimi (ar esami) sklype statyti pastatai pagal savo veiklą nepakliūną į sąrašą, kuriems sanitarinės apsaugos zonų dydis nurodytas Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme (2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166), taip pat nepakliūną į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo Nr. I-1495 pakeitimo įstatymo (2017 m. birželio 27 d. Nr. XIII-52) 1 priede (planuojamos ūkinės veiklos, kurios poveikis aplinkai privalo būti vertinamas, rūšių sąrašas) bei 2 priede (planuojamos ūkinės veiklos, kuriai turi būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo, rūšių sąrašas) nurodytas ūkinės veiklas (prekybos paskirties pastate (degalinė su rezervuarais ir kolonėlėmis) degalinės ūkinė veikla nevykdoma, rezervuarai ir kolonėlės išmontuoti), prekybos paskirties pastate numatoma vykdyti prekybos veiklą.

Rengiant konkrečių statinių projektus, kriterijai, kuriais vadovaujantis nustatomos sanitarinės apsaugos zonos, turi būti tikslinami, vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu, Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatyme nenumatytų poveikio visuomenės sveikatai vertinimo atlikimo atveju tvarkos aprašu ir kitais galiojančiais teisės aktais.

Atliekų (buitinių) surinkimas esamas į buitinių atliekų konteinerius. Ūkinės veiklos atliekos surenkamos ir tvarkomos pagal reikalavimus ir išvežamos pagal esamas sutartis. Statybinės atliekos turi būti tvarkomos pagal galiojančius reikalavimus.

Aplinkos oro taršai detaliuoju planu nustatytos statybos zonos ir statybos ribos 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 sprendimais esamų želdinių mažinimas nenumatomas. Jei, rengiant statinių projektus, bus numatomas želdinių 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 išlaikant sklype ne mažesnę kaip norminį priklausomųjų želdynų plotą. Naujus želdinius sodinti pagal konkrečių projektų sprendinius.

Vykdamant 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 paėmimas išoriniam gaisro gesinimui iš esamų priešgaisrinių hidrantų: hidranto, esančio planuojamame sklype šalia esamo prekybos pastato ir hidranto, esančio šalia gretimą sklypą (Ilgoji g. 2, Žaliūkių k., Šiauliai) (hidrantai ne didesniu nei 200 m atstumu iki planuojamo užstatymo) .

Vandens paėmimo gaisro gesinimui schema



● *Esami priešgaisriniai hidrantai*

Sklypas Žemaitės g.1A, Šiauliai

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 koregavimas (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