

SUPAPRASTINTA TVARKA PARENGTO DETALIOJO PLANO SKLYPUI ŽEMAITĖS G.100 KOREGAVIMAS

ESAMOS PADETIES AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Bendrieji duomenys

1. Detaliojo plano rengimo pagrindas:

- 1.1 Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. rugpjūčio 24 d. įsakymas Nr. A-961 „Dėl detaliojo plano koregavimo (Žemaitės g.100A)“.
- 1.2 Supaprastinta tvarka parengto detaliojo plano sklypui Žemaitės g100 koregavimo rengimo paslaugos sutartis 2023m. rugsėjo 1d. Nr. SŽ- 1473.
- 1.3 Supaprastinta tvarka parengto detaliojo plano sklypui Žemaitės g100 koregavimo darbų programa patvirtinta Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023m. rugsėjo 07d.Nr.AUV-22.

2. **Detaliojo plano planavimo organizatorius:** Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktorius (Vasario 16-osios g.62, Šiauliai, el. paštas: direktorius@siauliai.lt).

2.1 **Detaliojo plano planavimo iniciatorius:** G.M ir M.M.

3. **Planuojamos teritorijos adresas:** Sklypai: Šiaulių m. sav. Šiaulių m. Žemaitės g.100A; (kadastro Nr.2901/0008:206).

4. Planavimo uždaviniai:

- 4.1. žemės sklypui, kurio kadastrinis Nr.2901/0008:206, vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu ir įstatymo įgyvendinamaisiais teisės aktais, nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas ir nurodyti teritorijas, kuriose jos taikomos;
- 4.2. nustatyti reikalingus servitutus, esant poreikiui;
- 4.3. nustatyti planuojamos teritorijos naudojimo reglamentus;

5. Planavimo tikslai:

5.1. žemės sklypo tvarkymo ir naudojimo reglamentų nustatymas vadovaujantis galiojančiais teisės aktų reikalavimais ir Šiaulių miesto bendrojo plano sprendiniais.

6. Detalusis planas rengiamas vadovaujantis:

- Šiaulių m. savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygos REG295912;
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos REG295055;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos teritorijų planavimo sąlygos REG295080;
- Nacionalinė žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos teritorijų planavimo sąlygos REG295385;
- Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos REG296632;
- Telia Lietuva ,AB teritorijų planavimo sąlygos REG294967;
- UAB „Šiaulių vandenys“ REG296311;
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ teritorijų planavimo sąlygos REG295263;
- VŠĮ Transporto kompetencijų agentūra REG295512;
- Lietuvos kariuomenė REG296309;
- AB Lietuvos automobilių kelių direkcija REG294962
- AB „Šiaulių energija“ REG294948;
- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu;
- Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 patvirtintomis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis;
- kitais teritorijų planavimą reglamentuojančiais teisės aktais.

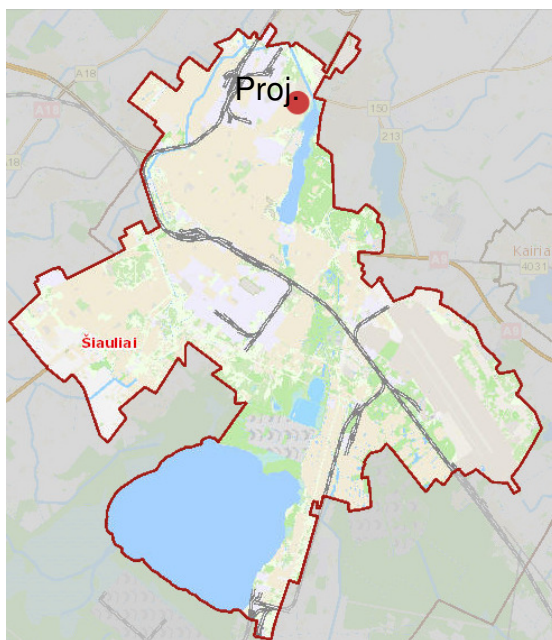
Esamos padėties analizė

Planuojamos teritorijos plotas – 0,2067 ha; Nagrinėjama 10ha;

Šiuo metu žemės sklypo (2901/0008:206),kurio pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas-komercinės paskirties objektų teritorijos.

Sklypuose specialiosios žemės naudojimo sąlygos , įrašytos žemės sklypų Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašuose, pateiktos brėžinyje „Esamos padėties planas“ lentelėje „Reglamentų aprašomoji lentelė“.

Sklypas kurio kadastr.Nr.2901/0008:206, adresas Žemaitės g.100A,Šiaulių m., Šiaulių m.sav. (0.2067ha) priklauso Lietuvos Respublikai, sudaryta nuomos sutartis G.M. ir M.M. Šiaulių miesto atžvilgiu projektuojama teritorija yra šiaurinėje miesto dalyje.



Teritorijoje yra pastatų. Šioje teritorijoje bei greta planuojamų sklypų yra nutiesti vietiniai vandentiekio, nuotekų, ryšio, šilumos, elektros tinklai.

Pagal NT registro centrinio duomenų banko išrašus žemės sklypui Šiaulių m.sav. Šiaulių m., Žemaitės g.100A, ir kadastr Nr.2901/0008:206 taikomi Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166, 165 Aerodromo apsaugos zonos; 120 Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos; 149 Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos; 101 Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos; 106 Elektros tinklų apsaugos zonos; 148 Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos;

Yra nustatyti: Servitutas – teisė įrengti ir aptarnauti komunikacijas, melioracijos įrenginius (tarnaujantis). Servituto dydis 1824m²;

Projektuojami sklypai ribojasi su šiais sklypais: iš šiaurės – komercinės paskirties objektų teritorija, iš šiaurės rytų – komercinės paskirties ir pramonės, sandėliavimo objektų teritorija.

Planuojamoje teritorijoje galiojantys aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentai:

Šiaulių m. bendrasis planas, T00039005, 2016-03-09.

Šiaulių m. bendrojo plano koregavimas, T00081766, 2018-04-17.

Šiaulių m. bendrojo plano dalies "Kraštovaizdžio ir nekilnojamojo kultūros paveldo tvarkymas", koregavimas, T00082837, 2018-12-28.

Šiaulių m. bendrojo plano dalies – prekybos centrų išdėstymo schemos koregavimas T00081697, 2018-03-29.

Šiaulių miesto bendrajame plane planuojamai teritorijai nustatyti reglamentai:

Sklypas yra teritorijoje, kuriai Šiaulių miesto bendrajame plane taikoma funkcinė zona (**uPS-1**) – pramonės ir sandėliavimo zona, kuriuose dominuoja gamybinė ar kita panaši ūkinė veikla su šių veiklų aptarnavimui reikalinga susisiekimo, inžinerine, paslaugų ir kita infrastruktūra.

Teritorijos naudojimo tipas (**PER**)- pramonės ir sandėliavimo teritorija (kitos paskirties žemė). teritorija, skirta gamybai, sandėliavimui, logistikai, atliekų perdirbimui.

Žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai : pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

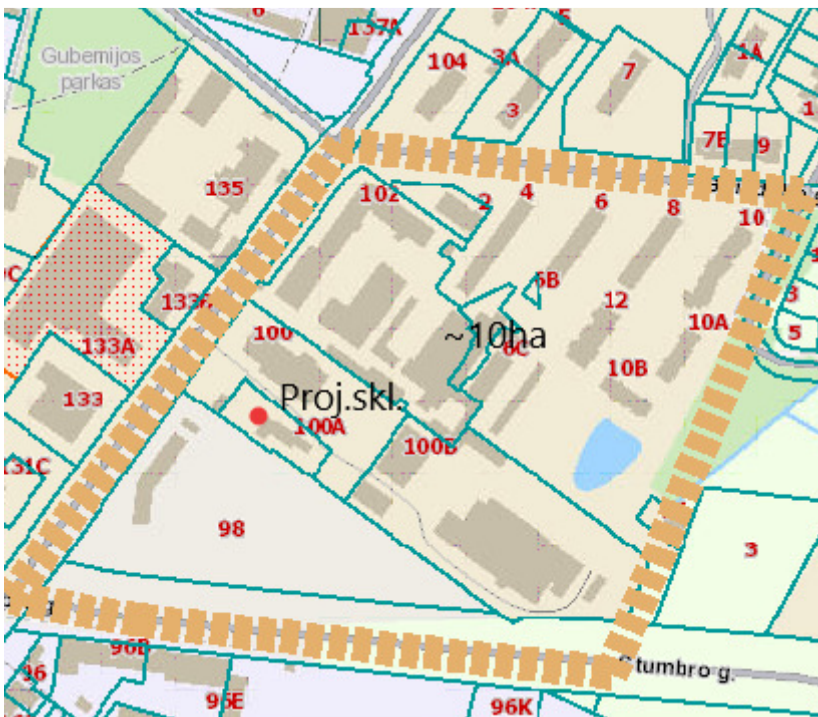
Galimos vyraujančios statinių ar jų grupių paskirtys: Negyvenamieji transporto, garažų, gamybos ir pramonės, sandėliavimo, specialiosios paskirties pastatai; pagrindinės ūkinės veiklos aptarnavimui skirti negyvenamieji prekybos, paslaugų, maitinimo paskirties pastatai.



**Šiaulių miesto bendrojo
plano koregavimas
T00081766 uPS -1
Pramonės ,sandėliavimo zona**

Esamos teritorijos šalia projektuojamo sklypo Žemaitės g100A (kadast.Nr. 2901/0008:206).

Planuojamos teritorijos yra Šiaulių m. savivaldybės teritorijoje, esančio šiaurinėje miesto dalyje. Nagrinėjamos teritorijos bendras plotas yra ~10ha.

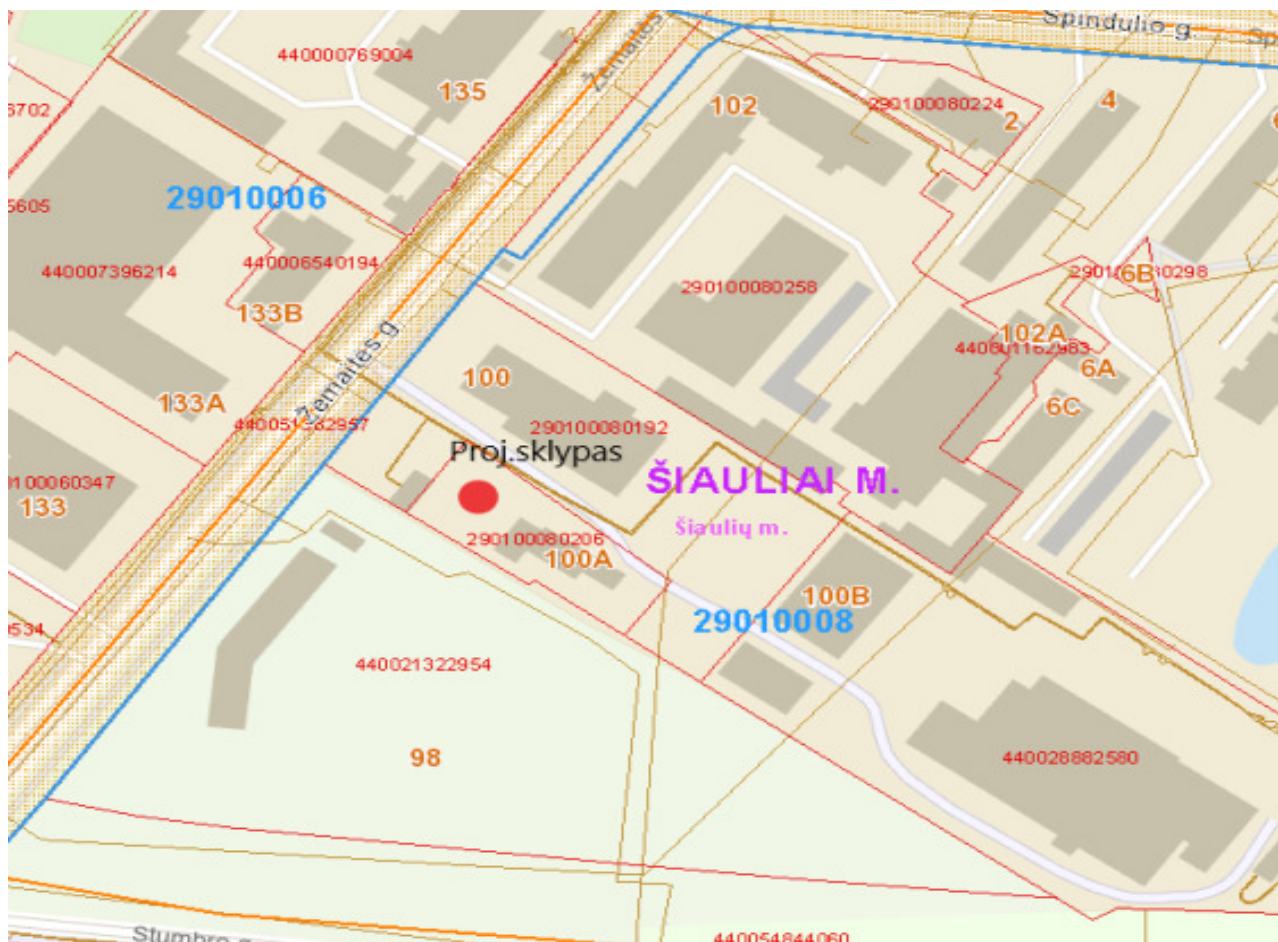


Gretimybės šalia projektuojamo sklypo

Teritorija tarp Spindulio ir Stumbro ir Žemaitės gatvės.

Planuojama teritorija, vadovaujantis VĮ "Registų centras" kadastro žemėlapiu ištrauka, ribojasi su (3) žemės sklypais -kitos paskirties, naudojimo būdai – pramonės ir sandėliavimo, komercinės paskirties objektų teritorijos.

Iškarpa iš geoportalo gretimybės.



Kaimyninių sklypų paskirtis pagal duomenys VI RC :

Susisiekimo komunikacijos

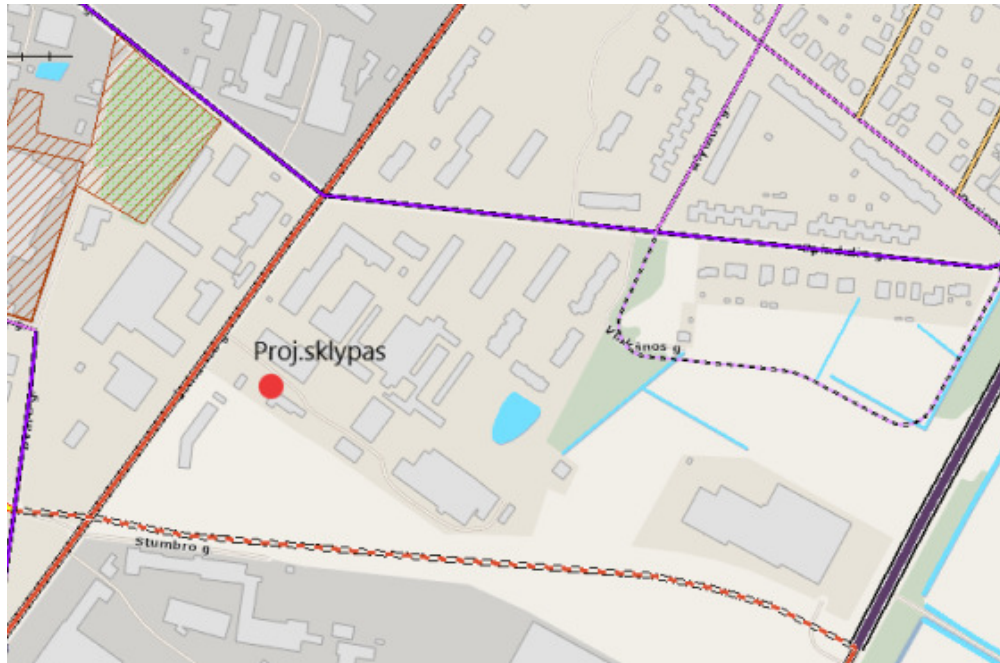
Į projektuojamą sklypą patenkama iš esamos Žemaitės gatvės, kuri jungiasi su Spindulio ir Stumbro gatvėmis.

Šiaulių m susisiekimo sistemos specialiuoju planu inventorizuoti vietinės reikšmės vidaus keliai ir gatvės . Taip pat šalia detaliuoju planu planuojamos teritorijos yra suplanuota perspektyvinė gatvė ,kuri susijungia su esamu inventorizuotu vietinės reikšmės gatvėmis, kuris patenka į detaliuoju planu planuojamą teritoriją **žiūr. 2.1 ir 2.2 pav.**

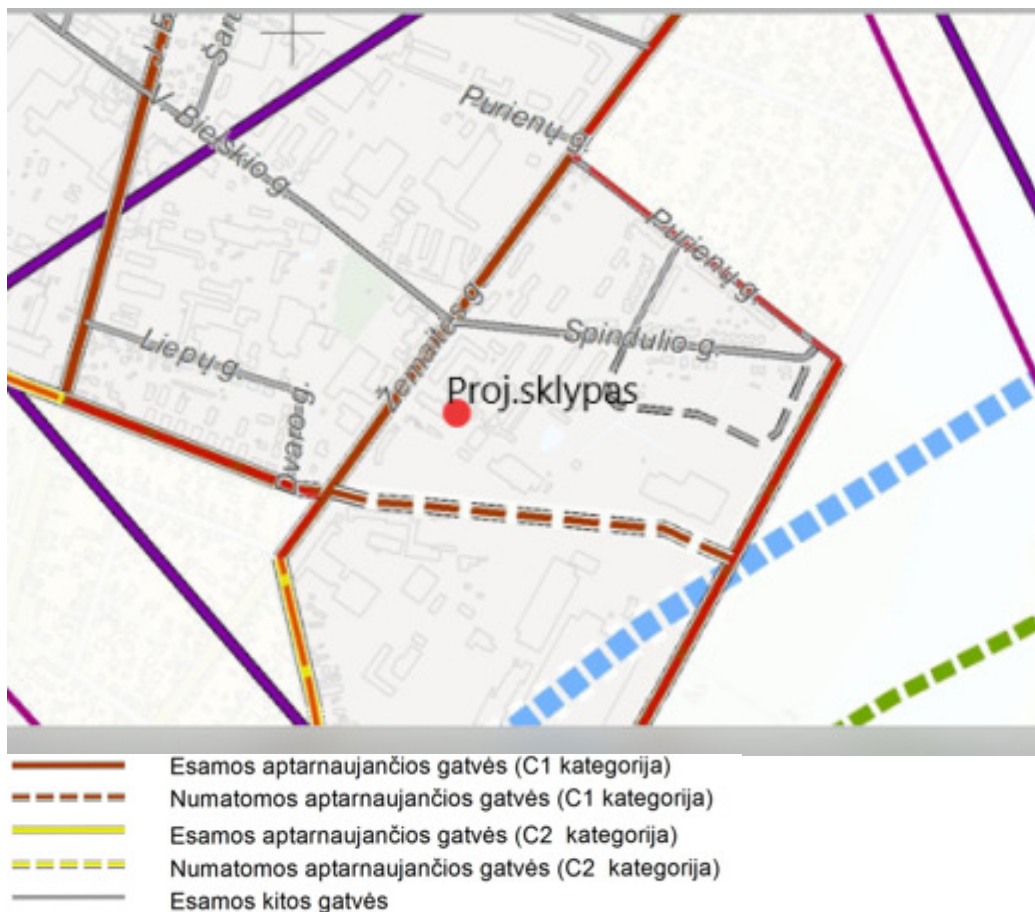
Kadastr.Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/ pobūdis
2901/0008:462	Šiauliai, Žemaitės g.98	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos
2901/0008:192	Šiauliai, Žemaitės g.100	Komercinės paskirties objektų teritorijos
2901/0008:478	Šiauliai, Žemaitės g.100A	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos Komercinės paskirties objektų teritorijos

2.1.pav. Ištrauka iš Šiaulių miesto transporto specialusis planas.

- Esamos aptarnaujančios gatvės (C1 kategorija)
- - - Planuojamos aptarnaujančios gatvės (C1 kategorija)
- Esamos pagalbinės gatvės (D1 kategorija)

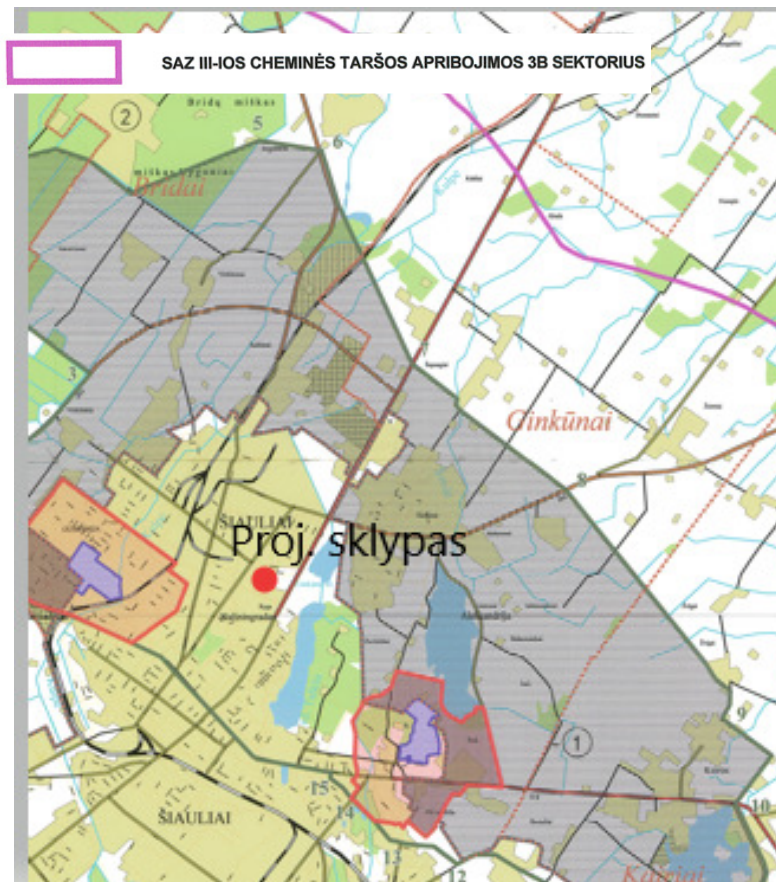


2.2.pav. Ištrauka iš Šiaulių miesto bendrojo plano susisiekimo sistemos brėžinys



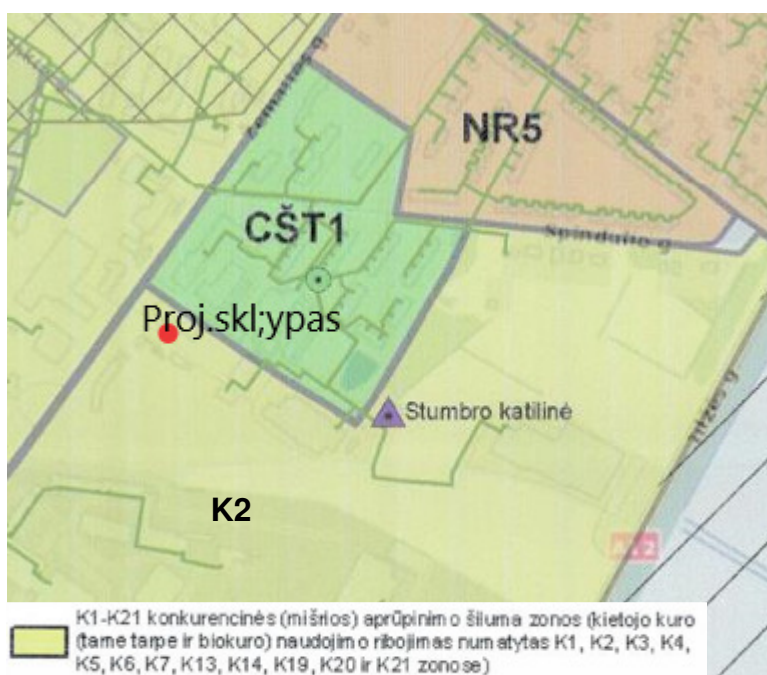
Inžineriniai tinklai

Šalia sklypo ir sklypo ribose yra visi centralizuoti miesto inžineriniai tinklai. Pagal Šiaulių m. vandenviečių sanitarinių zonų nustatymo specialiojo plano brėžinyje (TPD reg.Nr.T00038864), teritorija patenka į SAZ III-ios cheminės taršos apribojimus 3B sektorių. žiūr. 2.3. pav.



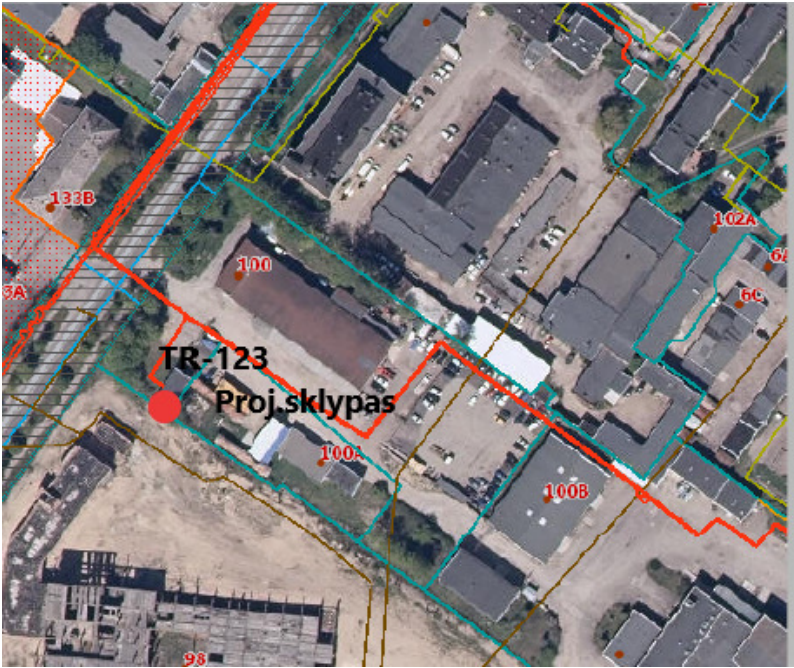
2.3.pav. Ištrauka iš Šiaulių m. vandenviečių sanitarinių zonų nustatymo specialiojo plano brėžinys

Planuojama teritorija patenka į K2 konkurencinės (mišrios) aprūpinimo šiluma zoną. žiūr.2.4.pav. Pagal Energijos rūšies parinkimo ir panaudojimo Šiaulių m. specialiojo plano ir reglamento koregavimą (TPD reg.Nr.T000764090).



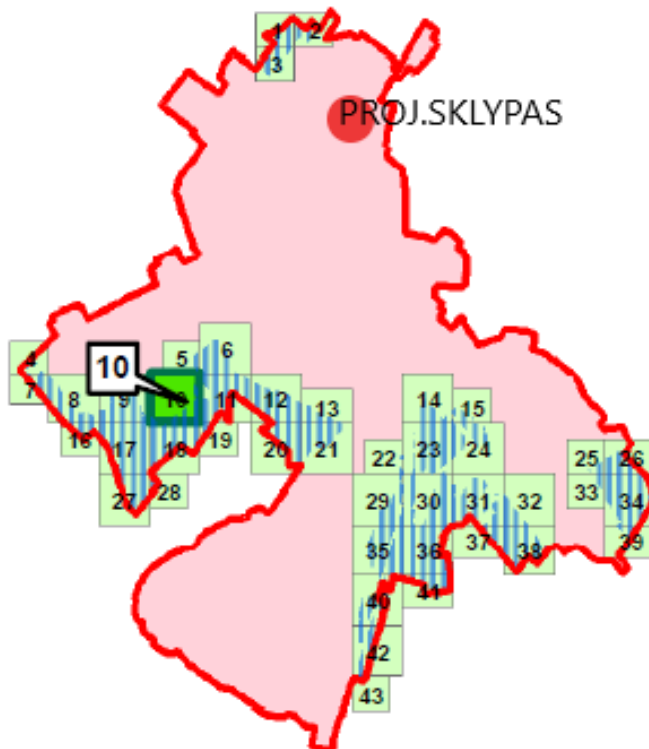
2.4. Ištrauka iš Šiaulių m. energijos rūšies parinkimo ir panaudojimo specialiojo plano brėžinys

Elektra iš esamos transformatorinės TR-123, šalia projektuojamo sklypo Žemaitės g.100A, žiūr.2.5.pav.



2.5. Ištrauka iš LR geoportalo

Šiaulių miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo (TPD reg.Nr.T00080732) planuojama teritorija nepatenka į suplanuotų sprendinių teritorijas žiūr. 2.6.pav. Prie projektuojamo sklypo yra miesto vandentiekio ir nuotekų tinklai.



2.6 pav. Ištrauka iš Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano nagrinėjamų teritorijų schema.

Teritorijos, kuriose taikomos **specialiosios žemės naudojimo sąlygos** pagal 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo 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: **165** Aerodromo apsaugos zonos; **120** Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos; **149** Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos; **101** Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos; **106** Elektros tinklų apsaugos zonos; **148** Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos;

Visa 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 **170 nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai apsaugos zonos** (X skyrius, antrasis skirsnis).

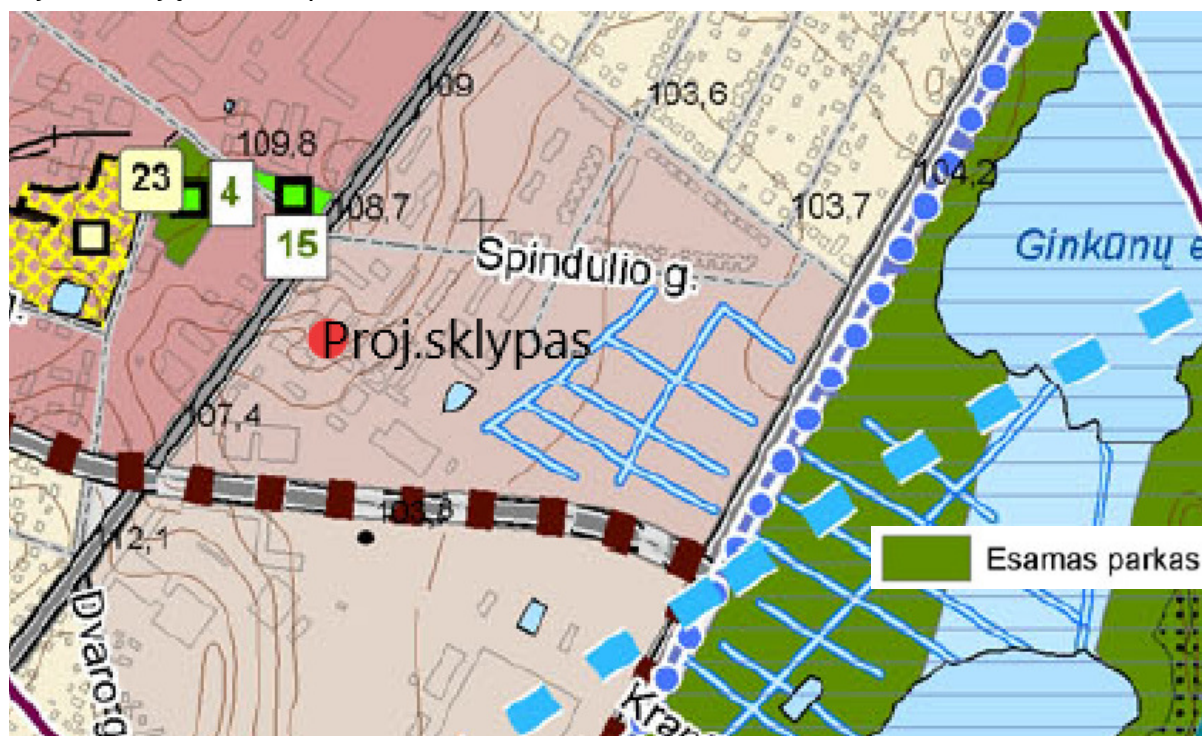
Planuojama teritorija patenka į karinių radiolokatorių apsaugos zonas (radiolokatorių specialioji apsaugos zona), todėl suformuotuose sklypuose nustatomos **155 Radiolokatorių apsaugos zonos** (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Suformuotuose sklypuose rengiant statinių projektus, atlikti Inžinerinius geologinius ir geotechninius tyrimus (IGG), vadovaujantis STR 1.04.02:2011 „Inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai“.

Želdiniai

Planuojama teritorija želdynų gausa nepasižymi. Pagal Šiaulių m. savivaldybės kraštovaizdžio ir nekilnojamojo kultūros paveldo tvarkymo brėžinio ištrauka.

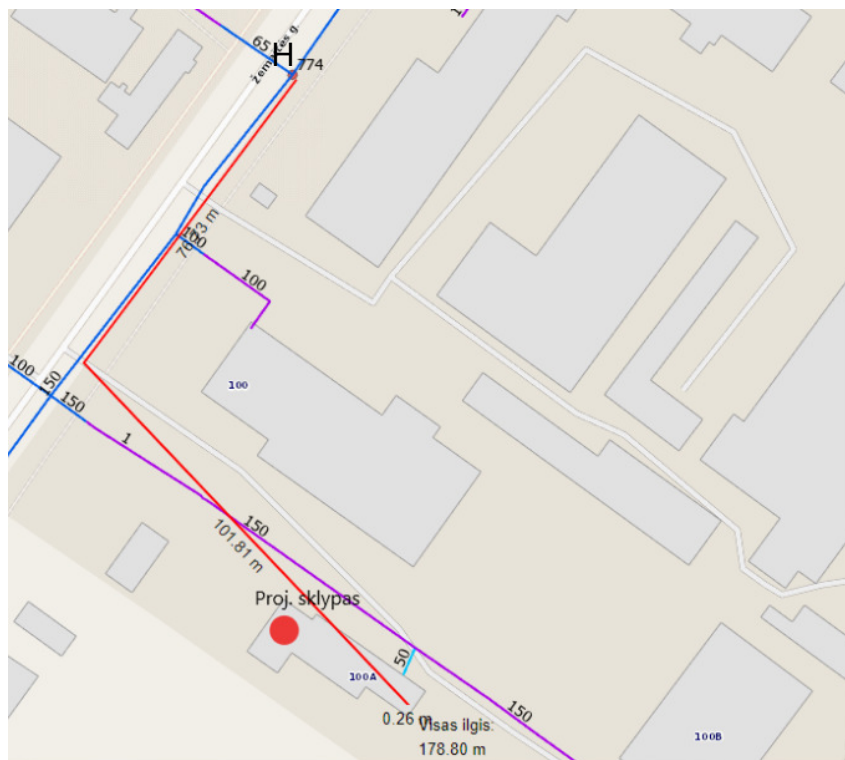
Planuojamoje teritorijoje **saugomų teritorijų nėra**, teritorija nesusijusi su „Natura2000“ teritorijomis ar jų artima aplinka.



2.6 pav. Ištrauka iš Šiaulių m. savivaldybės kraštovaizdžio ir nekilnojamojo kultūros paveldo tvarkymo brėžinio

Gaisrinė sauga

Atstumas nuo artimiausio hidranto Nr.774 iki projektuojamo sklypo tolimiausio sklypo taško yra ~179m. Atstumas atitinka Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007 m. vasario 22 d. įsakymą Nr. 1-66.



2.7 pav. Ištrauka iš Šiaulių m. savivaldybės kraštovaizdžio ir nekilnojamojo paveldo tvarkymo brėžinio

Projekto tikslų įgyvendinimas

Planuojama teritorija sklypas **Nr.1** Žemaitės g.100 A 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 koreguojami sprendiniai neigiamo poveikio aplinkai bei gretimybėms nedarys.

Detaliojo plano numatomi sprendiniai ir jų konkretizavimas

Rengiant detaliojo plano koregavimą, vadovaujantis Šiaulių miesto bendruoju planu bei atsižvelgiant į planavimo organizatoriaus suformuluotus tikslus, nustatyti žemės sklypo naudojimo reglamentus žemės sklypui, kurio **kadastrinis Nr.2901 / 0008 :206**, pakeisti naudojimo būdą iš Komercinės paskirties objektų teritorijas į pramonės ir sandėliavimo teritorija.

Sklypas yra teritorijoje, kuriai Šiaulių miesto bendrajame plane taikoma funkcinė zona (**uPS-1**) – pramonės ir sandėliavimo zona, kuriuose dominuoja gamybinė ar kita panaši ūkinė veikla su šių veiklų aptarnavimui reikalinga susisiekimo, inžinerine, paslaugų ir kita infrastruktūra.

Teritorijos naudojimo tipas (**PER**)- pramonės ir sandėliavimo teritorija (kitos paskirties žemė). teritorija, skirta gamybai, sandėliavimui, logistikai, atliekų perdirbimui.

Zonų užstatymo rodikliai:

Teritorijos (funkcinės zonos) pavadinimas (indeksas)		Funkcinės zonos charakteristika	Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai
uPS-1	Pramonės ir sandėliavimo zona	Teritorijos, kuriose dominuoja gamybinė ar kita panaši kina veikla su šių veiklų aptarnavimui reikalinga susisiekimo, inžinerine, paslaugų ir kita infrastruktūra;	Kita paskirtis: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos; susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos; atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (sąvartynai) teritorijos; susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; komercinės paskirties teritorijos; bendrojo naudojimo teritorijos; atskirųjų želdynų teritorijos; visuomeninės paskirties teritorijos; rekreacinės teritorijos; vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos**;

Žemės sklypo naudojimo būdas: Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

Žemės sklypo naudojimo būdo turinys: Žemės sklypai, skirti gamybos, remonto ir pramonės įmonių ar dirbtuvių, sandėlių statiniams, automatizuotų sandėliavimo sistemų statiniams, energetikos objektams, įskaitant branduolinės energetikos objektus ir statinius (atominė elektrinė, branduolinis reaktorius, branduolinių medžiagų ir radioaktyviųjų atliekų saugykla, jų perdirbimo objektas, taip pat radioaktyviųjų atliekų tvarkymo įrenginys – radioaktyviųjų atliekų kapinynas ir kita), atliekų naudojimo, atliekų paruošimo naudoti ar šalinti, atliekų surinkimo ir atliekų laikymo (naudoti skirtų atliekų laikymo ne ilgiau kaip 3 metus, šalinti skirtų atliekų laikymo ne ilgiau kaip 1 metus) statiniams ir (ar) įrenginiams.

Galimos vyraujančios statinių ar jų grupių paskirtys: Negyvenamieji transporto, garažų, gamybos ir pramonės, sandėliavimo, specialiosios paskirties pastatai; pagrindinės ūkinės veiklos aptarnavimui skirti negyvenamieji prekybos, paslaugų, maitinimo paskirties pastatai.

Patvirtintu Šiaulių m savivaldybės tarybos 2018 m. balandžio 5 d. sprendimu Nr. T-87 „Dėl Šiaulių miesto bendrojo plano koregavimo patvirtinimo“, ir patvirtintu Šiaulių m savivaldybės tarybos 2018 m. gruodžio 27 d. sprendimu Nr. T-473 „Dėl Šiaulių miesto bendrojo plano dalies

„Kraštovaizdžio ir nekilnojamojo kultūros paveldo tvarkymo“ koregavimo patvirtinimo bei įvertinus esamą užstatymą, detaliuoju planu nustatoma statybos reglamentai planuojamam sklypui:

Sklypas 01 jo dydis 2067m²;(P)

- leistinas užstatymo tankumas (UT): 50 proc.;
- leistinas užstatymo intensyvumas (UI): 2,0;
- leistinas statinių ir jo priklausinių aukštingumas – iki 14m;
- priklausomųjų želdynų ir želdynų teritorijų dalys -10 %

Nustatome (naudojimo būdas yra pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos);

Teritorijoje, kurioje taikomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos, pagal 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą Nr. XIII-2166, suformuotuose sklypuose patikslinamos bei papildomos, įvertinus esamus inžinerinius tinklus ir apribojimus. Apsaugos zonų plotai ir kodai pateikiami detaliojo plano sprendinių brėžinyje esančiose lentelėse (žiūr.202315-DP-01-BR.01.)

Planuojama teritorija (projektuojami sklypai) patenka į Šiaulių karinio aerodromo apsaugos zoną (zoną "D"). Žemės sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos - **Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)**. (žiūr. Priedą Br.8)

Planuojama teritorija (projektuojamas sklypas) 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)**, (žiūr. Priedą Br.8)

Planuojama teritorija (projektuojamas sklypas) patenka į karinių radiolokatorių apsaugos zonas (radiolokatorių specialioji apsaugos zona), todėl suformuotuose sklypuose nustatomos **Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis)**, (žiūr. Priedą Br.8).

Planuojama teritorija (projektuojamas sklypas) patenka į **Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zoną** (VI skyrius, vienuoliktas skirsnis), (žiūr. Priedą Br.5).

Planuojama teritorija (projektuojamas sklypas) patenka į **Elektros tinklų apsaugos zoną**

(III skyrius ,ketvirtasis skirsnis) ,**Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zoną** (III skyrius, dešimtas skirsnis), **Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos** (III skyrius dvyliktas skirsnis) (žiūr. 202315-DP-01-BR.02).

Visi inžineriniai tinklai, įrenginiai, privažiavimo keliai, gatvės ir statiniai, reikalingi detaliojo plano keitimo sprendinių įgyvendinimui, projektuojami bei įrengiami (rekonstruojami) sklypo naudotojų (planavimo iniciatorių) lėšomis.

Servitutai. Projektuojamame žemės sklype Nr1 patikslinamas esamas (pagal RC duomenys) servitutas 223T – teisė tiesti, aptarnauti, požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Projektuojamame sklype Nr. 01 yra nustatyta statybos riba, zona vadovaujantis Teritorijų planavimo normomis (2014 sausio 02,įsakymas Nr.D1-7) , ties sklypo taškais 6,1,2,3,4, statybos riba ir zona sutampa su sklypo riba. Tačiau projektuojant Techninį Projektą atstumą nuo sklypo ribų numatyti vadovaujantis STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ planuojamame sklype statant naujus pastatus, turi būti išlaikomas 3 (trijų) metrų atstumas nuo gretimų žemės sklypų ribų. Konkrečios numatomų statyti statinių vietos turi būti nustatomos (tikslinamos) techninių projektų rengimo metu, išlaikant normatyvinius atstūmus tarp pastatų (įvertinus atsparumą ugniai), inžinerinių tinklų ir įrenginių. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nepažeistų gretimų žemės sklypų savininkų ar naudotojų interesų.

Šis atstumas gali būti mažinamas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

Sutikimas privaloma gauti iki prašymo išduoti statybą leidžiantį dokumentą pateikimo.

Aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio 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.**

Automobilių stovėjimo zonų išdėstymas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu pagal STR 2.06.04:2014„Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 107 punkto 30 lentelę. Įvažiavimas į sklypą Nr.01 numatomas preliminarus , rengiant techninį projektą jų vieta gali kisti.

Atliekant konkrečių statinių projektus sklype Nr.1 atlikti transporto triukšmo ir taršos modeliavimą. Modeliavimo metu nustatoma, kad triukšmo ir taršos rodikliai viršija normas netoliese esančiuose gyvenamuose ar komercinėse teritorijose, naudoti papildomas kompensacines technines \ organizacines priemones-triukšmo slopinimo sienelės ar kt.- neigiamam poveikiui sumažinti.

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694, esant pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos žemės sklype Nr.1 naudojimo būdui, priklausomųjų želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas turi būti ne mažesnis nei 10% viso žemės sklypo ploto.

Teritorijos inžinerinė infrastruktūra.

Planuojama teritorija pilnai inžineriškai išvystyta. Planuojama teritorija yra urbanizuota, be elektros tinklų, yra centralizuotų vandentiekio, nuotekų, šilumos, ryšių tinklai (žiūr. Priedą Br.03;04).

Elektros tiekimas

Planuojamos teritorijos vakarų kryptimi yra esama elektros transformatorinė prie projektuojamo sklypo ribos. Transformatorinės ar skirstomojo punkto apsaugos zona yra 5 metrų pločio žemės juosta aplink transformatorinę ar skirstomąjį punktą ir oro erdvė virš šios juostos.

Šilumos tiekimas

Planuojama teritorija yra veikiantys šiluminiai tinklai ir projektuojamame sklype Nr.1 esantis pastatas aprūpintas miesto centralizuotu šildymu.

Vandentiekis, buitinės nuotekos

Planuojama teritorija yra veikiantys lietaus ir nuotekų tinklai ir projektuojamas sklypas Nr.1 aprūpintas miesto centralizuotais tinklais.

Paviršinės nuotekos

Planuojama teritorijoje nėra lietaus nuotekų nuvedimo tinklų.

Šiaulių miesto paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros spec. plano keitime (TPD reg.Nr. T00082754), planuojama teritorija patenka į suplanuotų sprendinių teritorijas.(žiūr.Priedą Br.05).

Esamų inžinerinių tinklų išsidėstymas parodytas ((žiūr.br.20215-DP-01-BR02) suvestinis inžinerinių tinklų planas).

Buitinės atliekos

Planuojamoje teritorijoje buitinės atliekos bus surenkamos į konteinerius, pagal sutartis su atliekų surinkėjais bus išvežamos į savartyną ir /ar antrinių žaliavų perdirbimo įmones.

Pastabos:

1.Konkretus žemės sklypo aprūpinimas inžineriniais tinklais nustatomas statinių techninių projektų rengimo metu pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių išduotas prisijungimo sąlygas.

2. Rengiant techninius projektus galimi ir kiti inžinerinių tinklų jungimo prie esamų komunikacijų variantai, tikslinant ar keičiant jų vietas, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų, sklypų ribų ir kitų objektų.

3. Nutiesus naujus inžinerinius tinklus, į sklypo registro duomenis turi būti įrašyti apribojimai pagal Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą 2019 m. birželio 6d. Nr.XIII-2166.

4. Tiesiant inžinerines komunikacijas per privačius sklypus turi būti gauti šių žemės sklypų savininkų sutikimai.

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

Inžinerinių tinklų ir įrenginių išdėstymo bei esamų tinklų schema pateikiama brėžinyje „Suvestinis inžinerinių tinklų planas“ rengiant konkrečiau statinio projektą inžinerinių tinklų vietos gali kisti (žiūr. 202315-DP-01-BR02)

Apsaugos ir ūkinės veiklos sanitarinės apsaugos zonos

Planuojamoje teritorijoje rengiant pastatų techninius projektus, turi būti įvertinta planuojama ūkinė veikla, jos apimtys ir, reikalui esant, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai papildomai nesukuria jokių papildomų apsaugos zonų ar gamybinės (ūkinės) veiklos sanitarinių apsaugos zonų, nes yra pramonės ir sandėliavimo teritorijoje. SPAV yra nerengiamas.

Želdynai

Tvarkant teritoriją, turi būti sprendžiami jos apželdinimo principai, planuojamoje teritorijoje numatomi želdinių plotai, išlaikant sklype ne mažesnę kaip norminį sklype **Nr.01- 10% skl.** priklausomųjų želdynų plotą.

Planuojamoje teritorijoje **saugomų teritorijų** nėra, teritorija nesusijusi su „**Natura2000**“ teritorijomis ar jų artima aplinka.

Susisiekimo infrastruktūra

Susisiekimas yra esamas per servitutinį įvažiavimą esantį Žemaitės g.100 iš Žemaitės gatvės. Įvažiavimo vietas į projektuojamą sklypą yra preliminarios gali būti keičiamos rengiant TP (žiūr. 202315-DP-01-BR01). Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius nustatomas pagal XIII skyriaus 107 punkto 30 lentelę. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietas sprendžiamos techninio projekto rengimo metu, nustačius projektuojamų pastatų rodiklius, privaloma ne mažiau kaip 20 procentų bendro privalomo automobilių stovėjimo vietų turi būti užtikrinta galimybė įkrauti elektromobilius.

Gaisrinė sauga

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1- 995/1-312, nuo projektuojamų ir statomų pastatų turi būti išlaikomas ne mažesnis nei minimalus (6m atstumas iki kitų pastatų, kai statomo (-ų) pastato (-ų) atsparumas ugniai I laipsnis.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

6 lentelė

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Sklype Nr.1 statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto.

Jei priešgaisriniai atstumai tarp pastatų neišlaikomi, įrengiamos priešgaisrinės užtvoros(priešgaisrinė siena), kurios atskiria gretimus statinius pagal "Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus".

Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose, patvirtintuose Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338, ir turi būti įgyvendinti rengiant statinių techninius projektus.

Į planuojamą sklypą yra įvažiavimas nuo Žemaitės gatvės iš kurios gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliai be kliūčių galės privažiuoti prie pastato. Hidranto išdėstymo schema pateikta „Gaisro gesinimo schemeje“. Hidrantas Nr.774 yra Žemaitės g. ~180m atstumu. Teritorijoje ~200m atstumu yra ir priešgaisrinis vandens telkinys.

Projekto tikslų įgyvendinimas

Detaliojo plano koregavimas 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. Planuojama, vadovaujantis Lietuvos Respublikoje galiojančių teisės aktų reikalavimais, įvertinant teritorijai galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, detaliojo plano sprendiniais nepabloginant gretimų teritorijų naudojimo ir funkcionavimo sąlygų ir nenustatant naujų sanitarinių, apsaugos ar kitokių zonų, kurios ribotų veiklą gretimuose teritorijose.

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 žemės naudojimo būdo paskirties keitimo ir papildymo sprendiniai neigiamo poveikio aplinkai bei gretimybėms nedarys.

SUPAPRASTINTA TVARKA PARENGTO DETALIOJO PLANO SKLYPUI ŽEMAITĖS G.100 KOREGAVIMAS,

patvirtinto Šiaulių miesto valdybos 2000m. vasario 28d. sprendimu Nr. T-80.

Pagrindiniai rodikliai

Nagrinėjamos teritorijos plotas.....~10 ha
Projektuojamas sklypo plotas.01.....0,2067ha
Suformuotų sklypų skaičius.....1 skl.

Projektuojamas užstatymo procentas. Sklypo Nr.1.....50%;
Projektuojamas intensyvumas. Sklypo Nr.1.....2,00
Projektuojamas aukštingumas14m

Architektė



Rita Volbikienė