

**ŽEMĖS SKLYPŲ GEGUŽIŲ G. 85A(kad. Nr. 2901/0026:10) IR
GEGUŽIŲ G. 87(kad. Nr. 2901/0026:1), ŠIAULIŲ MIESTE, DETALIOJO PLANO
STATYBOS ZONOS IR STATYBOS RIBOS KOREGAVIMAS
AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Teritorijos tarp Gegužių, Architektų, Gardino ir Aido gatvių Šiauliuose, detaliojo plano, patvirtinto Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2023-05-02 įsakymu koregavimas (TPD reg. nr.T00089153), detaliojo plano rengėjas - UAB „Urbanistika“, Planavimo organizatorius : Šiaulių miesto savivaldybės administracija

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

Planavimo organizatorius: Šiaulių m. savivaldybės administracijos direktorius.

Planavimo tikslai: Detaliojuoju planu nustatyti statybos zonos ir statybos ribos koregavimas žemės sklypuose Gegužių g. 85a, 87 Šiauliuose

Planavimo iniciatorius: UAB „Goldvita“

Detaliojo plano rengėjas: Ilonos Vazonienės įmonė.

Teritorijų planavimo dokumento viešinimo procedūrų tvarka: supaprastinta.

2. ESAMOS SITUACIJOS ANALIZĖ

Planuojama teritorija.

Sklypų paskirtis – kita, naudojimo būdas (registro išrašė) – komercinės paskirties objektų teritorijos , sklypų plotai – 0.1437 ha ir 0.1500 ha. Sklypai nuosavybės teise priklauso tam pačiam savininkui.

Nagrinėjama teritorija yra Architektų ir Gegužių gatvių sankryžoje, daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijoje. Planuojamas sklypas ribojasi su sklypu, suformuotu daugiabučių gyvenamųjų namų grupei. Įvažiavimas į sklypą pagal detalųjį planą iš Gegužių gatvės, iš esamo įvažiavimo į daugiabučių kvartalą.

Duomenys apie sklypus:

2.2.1 Sklypas Nr. 01

- **Adresas - Gegužių g. 85a**
- **Kadastrinis Nr. – 2901/0026:10**
- **Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita**
- **Naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos**
- **Žemės sklypo plotas – 0.1437 ha**

2.2.2 Sklypas Nr. 02

- **Adresas - Gegužių g. 87**
- **Kadastrinis Nr. – 2901/0026:1**
- **Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita**
- **Naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos**
- **Žemės sklypo plotas – 0.1500 ha**

2.2.3 Nuosavybės teisė – privati

2.3 Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos :

pagal NTR išrašą, patikslinamos pagal atnaujintą topografinę nuotrauką (iškėlus elektros kabelius)

2.4 Servitutai : detaliojame plane numatytas kelio servitutas (203, 202) per sklypą Gegužių g. 85 a į sklypą 87 (212m²), 92 servitutas – teisė naudotis kitam asmeniui priklausančia žeme statiniams statyti ir įsigyti bei valdyti nuosavybės teise ar žemės gelmėms naudoti (abiems sklypams 1437m² ir 1500m²), taip pat servitutai 206, 207, 208 - teisė tiesti, naudoti ir aptarnauti požeminius ir antžeminius inžinerinius tinklus (plotas atitinka apsaugos zonų plotą).

2.5. Užstatymas. 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 keli medžiai, kurie paliekami, sudaro žalią ekraną nuo daugiabučių.

2.8 Šiaulių m. bendrasis planas.

Koreguojami nepagrindiniai detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Šiaulių miesto bendrajam planui. Šiaulių rajono bendrajame plane teritorijai, kurioje yra planuojamas sklypas nustatyta funkcinė zona - struktūrinių gyvenamųjų vietovių (uGd-1) – gyvenamosios didelio užstatymo intensyvumo teritorijos, mišri teritorija, kurioje prioritetas teikiamas dominuojančiai gyvenamajai (daugiaaukščiai) funkcijai. Teritorijos planinė ir erdvinė struktūra beveik susiformavusi, jose yra viešųjų erdvių sistema. Vykdomas urbanizuotų teritorijų fizinės ir (ar) funkcinės struktūros atnaujinimas, išnaudojami vidiniai teritorijų resursai, baigiamos formuoti urbanistinės struktūros.

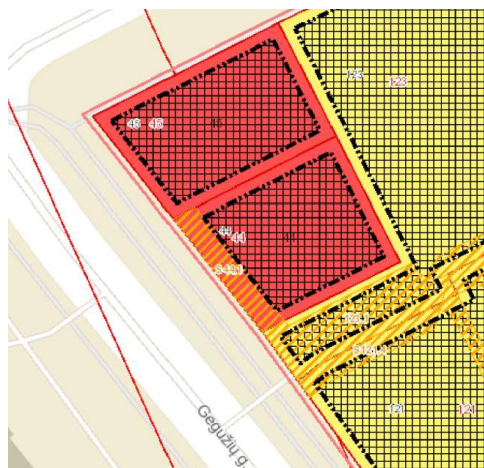


Ištrauka iš bendrojo plano

Ištrauka iš Teritorijos tarp Gegužių, Architektų, Gardino ir Aido gatvių Šiauliuose, detaliojo plano :

Žemės sklypas Nr. 44

Bendri reikalavimai	
Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas	Paslaugų teritorija (PA)
Sklypo plotas ir ribos	1437 kv. m. Sklypo ribos ir plotas esami.
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.
Galimi naudojimo būdai	Komerinės paskirties objektų teritorijos (K)
Privalomi reikalavimai	
Leistinas statinių aukštis / altitūde	≤10/136,70
Leistinas užstatymo tankumas	≤80
Leistinas užstatymo intensyvumas	≤2,0
Užstatymo tipas	Laisvo planavimo (lp)
Servitutas	S44.1 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) 203,202, plotas – 212 m ² S44.2 – servitutas – teisė naudotis kitam asmeniui priklausančia žeme statiniams statyti ir įsigyti bei valdyti nuosavybės teise ar žemės gelmėms naudoti, 92 (tarnaujantis daiktas), plotas – 1437 m ² Užstatymo teisė gali būti suteikta nepaisant būsimu užstatymo teisės turėtojo kitos daiktinės teisės arba jos suteikimas gali priklausyti nuo kitos daiktinės teisės arba nuo nekilnojamojo daikto nuomos. Pasikeitus žemės, statinių ar sodinių savininkui, užstatymo teisė išlieka S44.3 – servitutas, teisė tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 206, 207, 208, plotas atitinka 149 apsaugos zonų plotą
Papildomi reikalavimai	
Aukštų skaičius (nuo - iki)	1-2
Statinių paskirtys	3.
Priklausomųjų želdynų norma, proc.	10
Žemės naudojimo apribojimai	106 – 108 m ² , 120 – 1437 m ² , 121 – 430 m ² , 148 – 821 m ² , 149 buitinių nuotekų – 652 m ² , 155 – 1437 m ² , 165 – 1437 m ²



Žemės sklypas Nr. 45

Bendri reikalavimai	
Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas	Paslaugų teritorija (PA)

Sklypo plotas ir ribos	1500 kv. m. Sklypo ribos ir plotas esami.
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.
Galimi naudojimo būdai	Komerinės paskirties objektų teritorijos (K)
Privalomi reikalavimai	
Leistinas statinių aukštis / altitūde	≤10/136,90
Leistinas užstatymo tankumas	≤80
Leistinas užstatymo intensyvumas	≤2,0
Užstatymo tipas	Laisvo planavimo (lp)
Servitutas	S45.1 – servitutas – teisė naudotis kitam asmeniui priklausančia žeme statiniams statyti ir įsigyti bei valdyti nuosavybės teise ar žemės gelmėms naudoti, 92 (tarnaujantis daiktas), plotas – 1500 m ² Užstatymo teisė gali būti suteikta nepaisant būsimu užstatymo teisės turėtojo kitos daiktinės teisės arba jos suteikimas gali priklausyti nuo kitos daiktinės teisės arba nuo nekilnojamojo daikto nuomos. Pasikeitus žemės, statinių ar sodinių savininkui, užstatymo teisė išlieka S45.2 – servitutas, teisė tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 206, 207, 208, plotas atitinka 149 apsaugos zonų plotą
Papildomi reikalavimai	
Aukštų skaičius (nuo - iki)	1-2
Statinių paskirtys	3.
Priklausomųjų želdynų norma, proc.	10
Žemės naudojimo apribojimai	106 – 170 m ² , 120 – 1500 m ² , 148 – 567 m ² , 149 buitinių nuotekų – 588 m ² , 149 vandentiekio – 979 m ² , 155 – 1500 m ² , 165 – 1500 m ²

3. DETALIOJO PLANO NEPAGRINDINIŲ SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS

3.1 Sklypuose koreguojami nepagrindiniai reglamentai – užstatymo zona ir užstatymo linija.

Detalaus plano koregavimas rengiamas supaprastinta tvarka, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 str.,9 p. Kadangi abiejų sklypų savininkas yra tas pats, sklype Gegužių g. 85 a yra numatomas prekybos paskirties pastatas pageidaujamas statyti prie sklypo ribos, arčiau negu buvo nurodyta detalajame plane – 3m. Taip pat ir sklype Gegužių g. 87, galima statyba iki sklypo ribos.

3.2 Inžinerinis teritorijos aprūpinimas.

Per sklypus praeina centralizuoti šilumos tinklai - didelio diametro (d 600) nuotekų linija, elektros kabeliai. Elektros kabeliai buvo išskelti prie sklypo ribos. Per sklypą Gegužių g. 87 praeina centralizuoti vandentiekio tinklai. Paviršinių nuotekų tinklų teritorijoje nėra.

3.3 Eismo saugumas.

Įvažiavimas į planuojamą sklypą pagal detalų planą iš esamo privažiavimo, dešiniu posūkiu. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai eismo saugumui įtakos neturės.

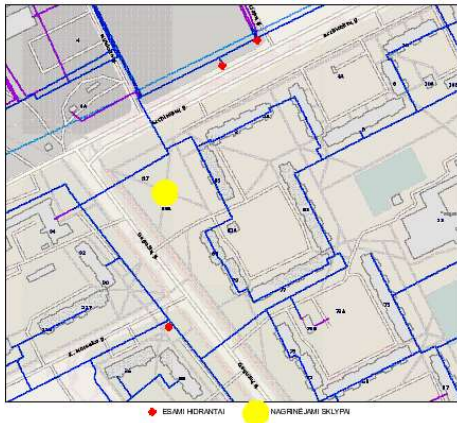
3.4 Aplinkos apsauga

Eksploatuojant pastatą, susidarys teršalai – būtinės nuotekos ir būtinės atliekos. Būtinės nuotekos pajungiamos į centralizuotus nuotekų tinklus. Būtinės atliekos rūšiuojamos į atitinkamus atliekų konteinerius ir išvežamos pagal sutartį su atitinkamomis tarnybomis.

Aplinkos oro taršai detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamos įtakos neturės. Vykdam pastatų statybą, visais atvejais privaloma vadovautis LR normatyviniais statybos techniniais dokumentais (STR), kuriuos reglamentuoja Statybos įstatymas. Atliekos turi būti tvarkomos pagal galiojančius reikalavimus. Želdinių mažinimas nenumatomas.

3.5 Gaisro gesinimas

Gaisrų išoriniam gesinimui 200 m atstumu yra 3 hidrantai : 2 hidrantai Architektų gatvėje ir vienas Gegužių gatvėje. Planiniai detaliojo plano koregavimo sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas.



Hidrantų 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 priešgaisriniai reikalavimai 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 nepažeidžia ir nesuvaržo teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų.

Koreguojami nepagrindiniai detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Šiaulių m. bendrajam planui, 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

Ilona Vazonienė

Pridedama: Koreguojamas detalusis planas