

TERITORIJOS ŠALIA SEMBOS IR PROJEKTUOJAMOS BALTŲ GATVIŲ SANKIRTOS,
ŠIAULIUOSE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPUOSE AISČIŲ G. 34 IR
AISČIŲ G. 36 (TPD Nr. K-VT-29-24-54)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Bendrieji duomenys

Detaliojo plano rengimo pagrindas –

1.1 Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. sausio 5 d. įsakymas Nr. A-12 „Dėl detaliojo plano koregavimo“.

1.2 Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartis 2024-02-17 Nr. SŽ-46.

Detaliojo plano organizatorius – Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktorius (Vasario 16-osios g. 62, Šiauliai, tel. (8 41) 596200, rastine@siauliai.lt).

Detaliojo plano iniciatorius: pagal sutartį Nr. SŽ-46 - UAB „R.O. Optimalūs sprendimai“.

Planuojamos teritorijos adresas: žemės sklypai Aisčių g. 34, kurio kadastro Nr. 2901/0029:199, ir Aisčių g. 36, kurio kadastro Nr. 2901/0029:273 Šiauliuose.

Planuojamos teritorijos plotas yra 0,3000 ha, nagrinėjamos teritorijos plotas apie – 11,00 ha (pagal planavimo darbų programą).

Plano rengėjas: Sigitos Janušauskienės įmonė (Ežero g. 16-8, Šiauliai, tel. 8 614 20783, el. p. sigita@monoarka.lt).

1. Planavimo tikslai:

1.1. žemės sklypų sujungimas;

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

2. Planavimo uždaviniai:

2.1. vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu ir įstatymo įgyvendinamaisiais teisės aktais, nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas ir nurodyti teritorijas, kuriose jos taikomos;

2.2. esant poreikiui, nustatyti reikalingus servitutus;

2.3. nustatyti planuojamos teritorijos naudojimo reglamentus.

SPAV nerengiamas.

Esamos padėties analizė

Planuojami žemės sklypai yra pietvakarinėje Šiaulių miesto dalyje, kvartale prie Baltų gatvės. Sklypai Aisčių g. 34 ir Aisčių g. 36 ribojasi su trimis gatvėmis – Baltų gatve (B1 kategorija) ir Skalvių gatvės tęsiniu (D kategorija), jungiančiu Baltų ir Žiemgalių gatves bei Aisčių gatve (D kategorija). Iš vienos pusės sklypas ribojasi su neįregistruotu sklypu Aisčių g. 32, kuriams pagal patvirtintą detalųjį planą nustatytas mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos naudojimo būdas. Planuojamuose sklypuose statinių nėra, besiribojančiame sklype bei kituose pagal Baltų gatvę esančiuose sklypuose statinių nėra (yra pastatas prie Sembos gatvės). Priešais sklypus už Aisčių gatvės yra keletas vienbučių gyvenamųjų namų.

Į planuojamą teritoriją pagal patvirtintą detalųjį planą privažiuojama dviem privažiavimais iš Aisčių gatvės.

Nagrinėjama teritorija, nurodyta prie planavimo programos pridedamoje schemoje, apima ~11 ha. Tai dalis 2008 m. parengto patvirtinto Teritorijos šalia Sembos ir projektuojamos Baltų gatvių sankirtos, Šiauliuose, detaliojo planu suplanuotos teritorijos tarp Baltų, Sembos, Kalniškių, Žiemgalių ir Skalvių gatvių. Šioje teritorijoje suplanuota Aisčių, Lietuvininkų, Sūduvių gatvės. Patvirtintu detaliojo planu nagrinėjamos teritorijos kvartale suplanuoti mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos 61 sklypas. Planuojama teritorija yra nagrinėjamos teritorijos pakraštyje. Šiuo metu

nagrinėjamoje teritorijoje yra patvirtinti keletas detaliųjų planų (patvirtinto DP koregavimų). Detaliaisiais planais (patvirtinto DP koregavimais) pakeistas trijų sklypų – Aisčių g. 10, Aisčių g. 14 (plypai tarp Baltų ir Aisčių gatvių) ir Sembos g. 33 (sklypas prie Sembos ir Kalniškių gavių naudojimo būdas į komercinės paskirties objektų teritorijos, detaliaisiais planais (patvirtinto DP koregavimais) sklypai padalinti, suformuoti sklypai vienbučių – dvibučių gyvenamųjų namų statybai Žiemgalių 54, 54A, Skalvių g. 56, Skalvių g. 54, 54A. Nagrinėjamoje teritorijoje keletas gyvenamųjų pastatų yra palei Kalniškių gatvę bei teritorijoje tarp Žiemgalių, Skalvių ir Aisčių gatvių. Baltų – Sembos – Aisčių kampiniame sklype Aisčių g. 2 yra autoserviso pastatas. Taigi, teritorijoje, esančioje tarp judrios B kategorijos Baltų gatvės ir kvartalo Aisčių gatvės, sklypų eilėje nuo Sembos iki Skalvių gatvių ryškėja mažaukščių gyvenamosios teritorijos sklypų konversija į komercinės paskirties teritorijas. Komercinės paskirties teritorijos sklypuose nustatyti rodikliai – sklype Skalvių g. 33 – užstatymo tankis 55%, intensyvumas 1,6, aukštingumas iki 15 m, sklypuose palei Baltų gatvę Aisčių g. 10 ir Aisčių g. 14 - užstatymo tankis 65%, intensyvumas 1,6, aukštingumas iki 15 m .

Planuojamai teritorijai galioja Teritorijos šalia Sembos ir projektuojamos Baltų gatvių sankirtos, Šiauliuose, detaliojo plano, patvirtinto Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2008 m. balandžio 24 d. sprendimu Nr. T-176 „Dėl teritorijos šalia Sembos ir projektuojamos Baltų gatvių Šiauliuose, detaliojo plano patvirtinimo“, sprendiniai. Detaliuoju planu buvo suformuoti kitos paskirties sklypai, kurių naudojimo būdas ir pobūdis – gyvenamosios teritorijos mažaukščių gyvenamųjų namų statybos.

1. Detaliuoju planu sklypui nustatyti pagrindiniai reglamentai sklypui Aisčių g. 34, Šiauliai (detaliajame plane sklypas Nr. 17), plotas 1500 m²:

- užstatymo tankis – 25 %;
- užstatymo intensyvumas – 0,8
- aukštingumas 12 m (1-3 aukštai)

2. Detaliuoju planu sklypui nustatyti pagrindiniai reglamentai sklypui Aisčių g. 36, Šiauliai (detaliajame plane sklypas Nr. 18), plotas 1500 m²:

- užstatymo tankis – 25 %;
- užstatymo intensyvumas – 0,8
- aukštingumas 12 m (1-3 aukštai)

Planuojama teritorija – Teritorijos šalia Sembos ir projektuojamos Baltų gatvių sankirtos, Šiauliuose, detaliojo plano, patvirtinto Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2008 m. balandžio 24 d. sprendimu Nr. T-176 „Dėl teritorijos šalia Sembos ir projektuojamos Baltų gatvių Šiauliuose, detaliojo plano patvirtinimo“, suformuoti žemės sklypai: Aisčių g. 34, kurio kadastro Nr. 2901/0029:199, ir Aisčių g. 36, kurio kadastro Nr. 2901/0029:273 Šiauliuose.

Duomenys planuojamus sklypus:

Sklypas Nr. 1 (keičiamame detalijame plane sklypas Nr. 17)

- **Adresas** – Aisčių g. 34, Šiauliai
- **Kadastrinis Nr.** – 2901/0029:199.
- **Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis** – kita.
- **Naudojimo būdas** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
- **Žemės sklypo plotas** – 0,1500 ha
- **Nuosavybės teisė** – UAB "R.O. Optimalūs sprendimai"
- **Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

pagal NTR išrašą įrašų nėra.

Sklype įregistruoti servitutai: nėra

Sklype esantys pastatai: nėra

Sklypas Nr. 2 (keičiamame detalijame plane sklypas Nr. 18)

- **Adresas** – Aisčių g. 36, Šiauliai

- **Kadastrinis Nr.** – 2901/0029:273.
- **Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis** – kita.
- **Naudojimo būdas** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
- **Žemės sklypo plotas** – 0,1500 ha
- **Nuosavybės teisė** – UAB "R.O. Optimalūs sprendimai"
- **Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**
pagal NTR išrašą įrašų nėra.

Sklype įregistruoti servitutai: nėra

Sklype esantys pastatai: nėra

- **Esami inžineriniai tinklai.** Teritorija inžineriškai nepilnai aprūpinta: Skalvių ir Aisčių gatvėse yra elektros tinklai - 0,4 kV kabelinės linijos, šalia baltų gatvės yra gatvių apšvietimo tinklai, Baltų gatvėje yra lietaus nuotekų tinklai. Kitų inžinerinių tinklų, kurie buvo suplanuoti patvirtintu detaliuoju planu (Aisčių gatvėje suplanuoti ryšių, lietaus, butinių nuotekų, vandentiekio ir dujų tinklai), kol kas planuojamoje teritorijoje nėra.

Teritorijos įvertinimas paminklo sauginiu 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. Nagrinėjama teritorija ribojasi su bendro naudojimo želdynų sklypu, kuris yra kultūros paveldo objekto teritorija (karių kapinės).

Kraštovaizdis. Planuojamoje teritorijoje esančiuose sklypuose yra keletas lapuočių ir vienas spygliuotis medžių, kurie pagal savo kriterijus nepriskiriami saugotiniams - šių medžių kamienų diametras 1,3 m aukštyje nuo ~ 7,3 iki ~15,3 cm. Vienas medis, kurio kamienas 1,3 m aukštyje ~ 35 cm (lapuotis) priskiriamas saugotiniams. Planuojamas sklypas nėra Šiaulių miesto savivaldybės gamtinio karkaso teritorijoje.

Susisiekimas | planuojamą teritoriją privažiuojama pagal detalų planą dviem privažiavimais iš Aisčių gatvės (D kategorija).

Teritorijų planavimo dokumentai.

Planuojamai teritorijai galioja Teritorijos šalia Sembos ir projektuojamos Baltų gatvių sankirtos, Šiauliuose, detalusis planas, patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2008 m. balandžio 24 d. sprendimu Nr. T-176 „Dėl teritorijos šalia Sembos ir projektuojamos Baltų gatvių Šiauliuose, detaliojo plano patvirtinimo“. Šiuo detaliuoju planu suformuotiems žemės sklypams nustatyti reglamentai aprašyti skiltyje „Esamos padėties analizė“ bei esamos padėties brėžinyje.

Planuojami sklypai 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 uGv-1 – gyvenamosios vidutinio užstatymo intensyvumo teritorijos, kurioje viena iš galimų - komercinės paskirties teritorijos naudojimo būdas. Planuojamai teritorijai taikomi reglamentai: gyvenamosioms teritorijoms didžiausias UI – 0,8, aukštingumas iki 4 a./ 15 m, negyvenamosioms teritorijoms - didžiausias UI – 1,6, aukštingumas iki 4 a./ 15 m

Planuojami sklypai yra teritorijoje, kuriai 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 Baltų gatvei, su kuria ribojasi planuojama teritorija, nustatyta B1 kategorija, besiribojančios Aisčių ir Skalvių gatvės - projektuojamos D1 kategorijos gatvės.

Energijos rūšies parinkimo ir panaudojimo Šiaulių mieste specialiojo plano ir reglamento koregavimo specialiajame plane (TPD reg. Nr. T00076409) planuojama teritorija patenka į ncentralizuoto šilumos tiekimo zoną.

Šiaulių miesto paviršinių nuotekų infrastruktūros plėtros specialiajame plane (TPD reg. Nr. T00082754) planuojama teritorija – šalia planuojamos teritorijos Baltų gatvėje esama paviršinių nuotekų tvarkymo teritorija, planuojamoje teritorijoje paviršinės (lietaus) nuotekos tvarkomos decentralizuotai.

Šiaulių miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitime (TPD reg. Nr. T00082754) planuojama teritorija – teritorija, kurioje planuojama vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūra.

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 konteinerių aikštelių nėra.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai

Įvertinus aplinkinį užstatymą, parengtus teritorijai galiojančius planavimo dokumentus, inžinerinio aprūpinimo infrastruktūrą, parengtas Teritorijos šalia Sembos ir projektuojamos Baltų gatvių sankirtos, Šiauliuose, detaliojo plano, koregavimo žemės sklypuose Aisčių g. 34 ir Aisčių g. 36, kurio sprendiniais planuojami žemės sklypai Aisčių g. 34 ir Aisčių g. 36, Šiauliuose, sujungiami ir suformuotam sklypui nustatomas komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdas. Vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais bei Šiaulių miesto bendrojo plano ir jo koregavimų sprendiniais, nustatomi kiti suformuoto žemės sklypo naudojimo reglamentai.

Detaliojo plano koregavimu suformuotas sklypas:

1. Sklypas Nr. 01:

– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. Sklypo plotas – 3000 m². Užstatymo aukštingumas iki 4 a./ iki 15 m, užstatymo tankis – 65 %, užstatymo intensyvumas 1.6 (160%).

Statybos zona bei statybos riba nustatoma naujai statomiems statiniams, nurodytas atstumas – 3 m nuo leidžiamos užstatyti ribos iki gretimo sklypo ribos galioja pastatams ir turintiems stogą inžineriniams statiniams iki 8,5 m aukščio. Aukštesniems pastatams ir turintiems stogą inžineriniams statiniams atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam 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 ribojimui pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas.

Prie detaliojo plano koregavimu suformuotų sklypų privažiuojama dviem planuojamais privažiavimais iš Skalvių gatvės ir numatomas privažiavimas iš Aisčių gatvės.

Servitutai. Teritorijos, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Suformuotame sklype servitutai nenustatomi.

Pagrindinio brėžinio aprašomojoje reglamentų lentelėje įrašytos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (toliau – SZNS) neįregistruotos nekilnojamojo turto registre (toliau - NTR). Neįregistruotos NTR teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo

sąlygos (jų plotai sklypuose, tame tarpe inžinerinių tinklų apsaugos zonų plotai įrengus inžinerinius tinklus) tikslinami, SZNS įregistravus NTR, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Apsaugos zonos ir jų plotai pateikiami detaliojo plano sprendinių brėžinyje esančiose lentelėse.

Planuojama teritorija patenka į Šiaulių karinio aerodromo apsaugos zonas (zoną "D"). 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).

Planuojama teritorija patenka į Šiaulių vandenviečių apsaugos zonos 3 (b sektorius) cheminės taršos apribojimo juostą. Teritorija požeminio vandens vandenviečių ir jų apsaugos zonų teritorijose planuojama, vadovaujantis Žemės gelmių įstatymo 27 str. nuostatomis ir Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 106 str. nuostatomis. Detaliojo plano koregavimu suformuotuose sklypuose nustatyta Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) specialiosios sąlygos.

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

Sprendiniai susisiekimui ir pasijungimui į inžinerinius tinklus

Prie detaliojo plano koregavimu suformuotų sklypų privažiuojama dviem planuojamais privažiavimais iš Skalvių gatvės ir numatomas privažiavimas iš Aisčių gatvės. Automobilių parkavimas suformuotuose sklypuose pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai".

Teritorija inžineriškai nepilnai aprūpinta: Skalvių ir Aisčių gatvėse yra elektros tinklai - 0,4 kV kabelinės linijos, šalia baltų gatvės yra gatvių apšvietimo tinklai, Baltų gatvėje yra lietaus nuotekų tinklai. Kitų inžinerinių tinklų, kurie buvo suplanuoti patvirtintu detaliuoju planu (Aisčių gatvėje suplanuoti ryšių, lietaus, butinių nuotekų, vandentiekio ir dujų tinklai), kol kas planuojamoje teritorijoje nėra.

Prie esamų elektros tinklų prisijungiama pagal AB ESO prisijungimo sąlygas.

Detaliojo plano koregavimo sprendinias koreguojamu detaliuoju planu suplanuota bendra inžinerinė infrastruktūros schema (pagal koreguojamo detaliojo plano infrastruktūros objektų ir komunikacinių koridorių brėžinį) nesikeičia.

Koreguojamu Teritorijos šalia Sembos ir projektuojamos Baltų gatvių sankirtos, Šiauliuose, detaliuoju planu suplanuota vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtra teritorijoje, kurioje yra šio detaliojo plano koregavimu formuojamas sklypas Nr. 01, neįvykdyta.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymo (toliau - Įstatymas), 2006 m. liepos 13 d. Nr. X-764, 23 straipsniu: asmenys, individualiai apsirūpinantys geriamuoju vandeniu ir (arba) individualiai tvarkantys nuotekas, turi teisę: viešojo geriamojo vandens tiekimo teritorijoje individualiai išgauti ir naudoti geriamąjį vandenį ir (arba) individualiai tvarkyti nuotekas, kai teritorijų planavimo dokumentuose numatyta geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtra neįvykdyta. Asmenys, individualiai apsirūpinantys geriamuoju vandeniu ir (arba) individualiai tvarkantys nuotekas, privalo: 1) geriamajam vandeniui išgauti skirtą požeminio vandens gręžinį projektuoti, įrengti, konservuoti ir likviduoti aplinkos

ministro nustatyta tvarka; 2) teikti informaciją apie nuotekų valymo arba kaupimo įrenginius aplinkos ministro nustatyta tvarka.

Vadovaujantis aukščiau išdėstytomis įstatymo nuostatomis, suformuotame sklype Nr. 01, numatomas vietinis vandens tiekimas ir vietinis nuotekų surinkimas. Geriamojo vandens tiekimas sklype numatomas iš artezinio gręžinio (ar šachtinio šulinio), buitinių nuotekų išleidimas į sertifikuotus buitinių nuotekų valymo įrenginius. Planuojamoje teritorijoje individualusis geriamojo vandens tiekimas (iš artezinio gręžinio) ir nuotekų tvarkymas (atskiroji buitinių nuotekų tvarkymo sistema su sertifikuotu buitinių nuotekų valymo įrenginiu) numatomi kaip laikinas sprendimas, iki bus įrengtos centralizuotosios geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų surinkimo sistemos (iki planuojama pradėti naudoti minėtus objektus). Atsiradus galimybei, reikės jungtis prie centralizuotųjų geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų surinkimo sistemų.

Inžinerinių tinklų apsaugos zonos turi būti tikslinamos, įrengus, perklojus ar demontavus tinklus.

Visi inžineriniai tinklai, įrenginiai, privažiavimo keliai, gatvės ir statiniai, reikalingi detaliojo plano koregavimo sprendinių įgyvendinimui, kurie nėra savivaldybės infrastruktūra, projektuojami bei įrengiami (rekonstruojami) sklypų savininkų (planavimo iniciatorių) lėšomis, savivaldybės infrastruktūra įrengiama pagal savivaldybės infrastruktūros plėtros sutartį, vadovaujantis Lietuvos Respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo nuostatomis.

Vertinimas aplinkos kokybės ir higieninės būklės aspektu

Planuojamoje teritorijoje formuojamas sklypas komercinės paskirties objektų statybai, galima vykdyti veikla juose, nesukelianti neigiamo poveikio esamai ar planuojamai bei suplanuotai ar esamai gyvenamajai aplinkai. Numatoma komercinė veikla sklypuose atitinka Šiaulių miesto bendrojo plano, jo koregavimų sprendinius, neprieštarauja teritorijai galiojančių specialiųjų planų sprendiniams, numatomi statyti pastatai sklype turi būti projektuojami, įvertinant aplinkos gamtinę ir urbanistinę struktūrą.

Atliekų (buitinių) surinkimas esamas į buitinių atliekų konteinerius. Statybinės, būsimos ūkinės veiklos atliekos surenkamos pagal reikalavimus ir išvežamos pagal sutartis.

Geriamo vandens tiekimas kaip laikinas sprendimas iš artezinio gręžinio.

Buitinių nuotekų išleidimas kaip laikinas sprendimas į vietinius buitinių nuotekų tinklus su sertifikuotu valymo įrenginiu.

Atsiradus galimybei, reikės jungtis prie centralizuotųjų geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų surinkimo sistemų.

Lietaus nuotekos. Sklypas turi būti suplanuotas taip, kad lietaus nuotekos būtų pasiskirstytų į žalius plotus ar link gatvių, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų. Paviršinės nuotekos sklype turi būti surenkamos, valomos ir išleidžiamos, siekiant apsaugoti aplinką nuo taršos pagal „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentą“.

Aplinkos oro taršai detaliojo plano sprendiniai neigiamos įtakos neturės. Numatoma pastatų šildymo sistema autonominė, šildymo būdas aplinką tausojantis, iš atsinaujančių šaltinių.

Želdiniai. Planuojamoje teritorijoje esančiuose sklypuose yra keletas lapuočių ir vienas spygliuotis medžių, kurie pagal savo kriterijus nepriskiriami saugotiniams - šių medžių kamienų diametras 1,3 m aukštyje nuo ~ 7,3 iki ~15,3 cm. Vienas medis, kurio kamienas 1,3 m aukštyje ~ 35 cm (lapuočiai) priskiriamas saugotiniams (prieš numaant želdinių tvarkymo tvarkymo darbus, jų atitikimo saugotiniams kriterijai turi būti tikslinami).

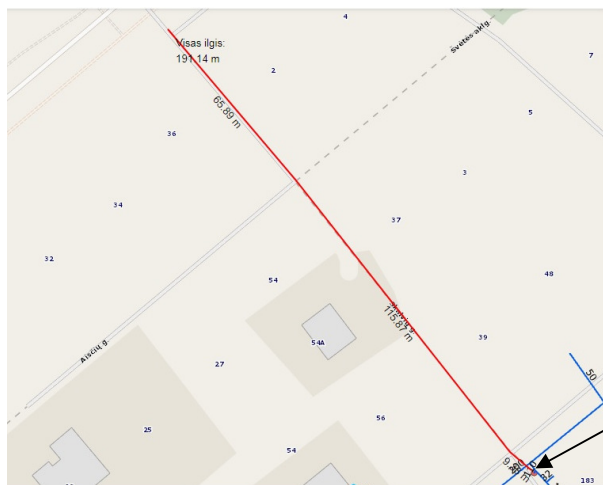
Želdiniai, kurie pagal kriterijus priskiriami saugotiniams (pagal Lietuvos Respublikos vyriausybės nutarimu (patvirtinta Lietuvos Respublikos vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 (Lietuvos Respublikos vyriausybės 2018 m. gegužės 30 d. nutarimo Nr. 521 redakcija)), turi būti tvarkomi pagal saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atvejų, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašą (patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. sausio 31 d. įsakymu nr. d1-87), saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo, genėjimo darbai turi būti vykdomi turint savivaldybės išduotą leidimą šiems darbams vykdyti ir įvykdžius jame numatytas želdinių pertvarkymo kompensacines priemones.

Sklype nustatytos priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys ne mažiau kaip 10%

suformuoto sklypo ploto. Planuojamas sklypas nėra Šiaulių miesto savivaldybės gamtinio karkaso teritorijoje.

Vertinimas priešgaisrinio aspektu

Gaisrų išoriniam gesinimui vandens tiekimas iš Teritorijos šalia Sembos ir projektuojamos Baltų gatvių sankirtos, Šiauliuose, detaliuoju planu suplanuotų priešgaisrinių hidrantų, bei esamo artimiausio priešgaisrinis hidranto ties Skalvių/Žiemgalių gatvių sankirta, kurie yra numatyti arčiau nei 200 m nuo planuojamos teritorijos (žiūrėti koreguojamo detaliuojo plano infrastruktūros objektų ir komunikacinių koridorių brėžinį ir žemiau esančią vandens paėmimo gaisro gesinimui schema):



Vandens paėmimo gaisro gesinimui schema

Esamas priešgaisrinis hidrantas

Planiniai detaliuojo 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.

Detaliuojo 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 kiliančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai, nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

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 užtvaramis (priešgaisrinėmis sienomis (ekranais), kurios atskiria gretimus statinius ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje kilęs gaisras neišplistų į už jos esantį gretimą statinį. Priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys turi būti ne mažesni kaip didesniojo statinio išoriniai matmenys arba įrengiamų priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys parenkami atsižvelgiant į gaisro šiluminio poveikio plitimo galimybes. Priešgaisrinių užtvaramų įrengimo reikalavimai išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Detaliuojo plano sprendiniai neigiamo poveikio priešgaisrinio aspektu neturės.

Detaliuojo 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, sanitarines, apsaugos ar kitokias zonas, detaliojo plano sprendiniais nepabloginant gretimų teritorijų naudojimo ir funkcionavimo sąlygų ir nenustatant naujų sanitarinių, apsaugos ar kitokių zonų, kurios ribotų veiklą ir infrastruktūros plėtrą gretimose 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 koregavimo sprendiniai neigiamo poveikio aplinkai bei gretimybėms nedarys.

TERITORIJOS ŠALIA SEMBOS IR PROJEKTUOJAMOS BALTŲ GATVIŲ SANKIRTOS,
ŠIAULIUOSE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS ŽEMĖS
SKLYPUOSE AISČIŲ G. 34 IR AISČIŲ G. 36
Pagrindiniai rodikliai

Planuojamos teritorijos plotas.....	0,3000 ha
Suformuotų sklypų plotas.....	3 000 m ²
Suformuotų sklypų skaičius.....	1 skl.
Projektuojamas užstatymo procentas.....	65%
Projektuojamas aukštingumas	iki 15 m/iki 4 a.

Architektė

Sigita Janušauskienė