

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

1.1 Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:

Detalioju planu (TPD: T00001263) ir jo koregavimu nustatytų statybos zonos, statybos ribos ir įvažiavimų koregavimas žemės sklypuose Kražantės g. 3 ir Kražantės g. 5, Šiauliai

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:

Statybos zonos, statybos ribos ir įvažiavimo, nustatytų Detalioju planu (TPD: T00001263) žemės sklype Kražantės g. 3 (kad. Nr. 2901/0025:325) ir statybos zonos, statybos ribos ir įvažiavimo, nustatytų Detaliojo plano (TPD: T00001263) koregavimu (TPD: T00090296) žemės sklype Kražantės g. 5, Šiauliai (kad. Nr. 2901/0025:902), koregavimas.

1.5 Planavimo iniciatorius:

Fizinis asmuo

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.

Žemės sklypų paskirtis – kita, naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, sklypo Kražantės g. 3 plotas – 0.1066 ha ir sklypo Kražantės g. 5 plotas – 0.0898 ha. Sklypai nuosavybės teise priklauso fiziniams asmenims. Planuojama teritorija ribojasi su privačia, detalioju planu suplanuota Kražantės gatve (D kategorijos gatvė), vienbučių – dvibučių teritorijos sklypais ir kitos žemės ūkio paskirties žemės sklypu. Priešingoje Kražantės gatvės pusėje esami vienbučių – dvibučių sklypai. Pavieniuose aplinkiniuose sklypuose pastatyti arba dar statomi gyvenamieji namai. Į planuojamą teritoriją privažiuojama iš Kražantės gatvės.

2.2 Duomenys apie sklypus

2.2.1 Sklypas Nr. 01

2.2.1.1 Adresas

Kražantės g. 3

2.2.1.2 Kadastrinis Nr.

2901/0025:325 Šiaulių m. k.v.

2.2.1.3 Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis

kita

2.2.1.4 Naudojimo būdas

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

2.2.1.5 Žemės sklypo plotas

0.1066 ha

2.2.2 Sklypas Nr. 02

2.2.2.1 Adresas

Kražantės g. 5

2.2.2.2 Kadastrinis Nr.

2901/0025:902 Šiaulių m. k.v.

2.2.2.3 Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis

kita

2.2.2.4 Naudojimo būdas

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

2.2.2.5 Žemės sklypo plotas

0.0898 ha

2.3 Nuosavybės teisė

Fiziniai asmenys

2.4 Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal NTR išrašą.

Pagal NTR išrašą.

2.5 Servitutai pagal NTR išrašą:

Nėra

2.6 Esamas užstatymas sklype:

Sklype esamų pastatų nėra.

2.7 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.

2.8 Kraštovaizdis

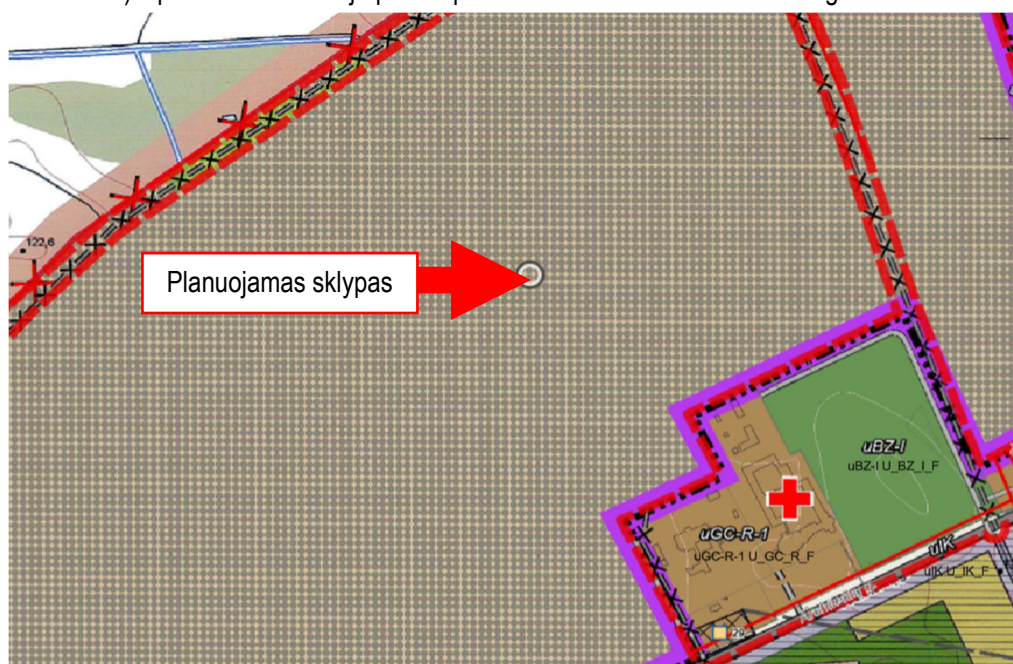
Planuojamame sklype vertingų želdinių nėra. Sklypas nėra Šiaulių miesto ir Šiaulių rajono gamtinio karkaso teritorijoje.

2.9 Teritorijos įvertinimas aplinkosauginiu aspektu

Planuojami sklypai yra kitos gyvenamosios paskirties, aplink gyvenamosios ir žemės ūkio teritorijos. Sklypas nepatenka į taršos objektų sanitarines apsaugos zonas.

2.10 Šiaulių miesto teritorijos bendrasis planas

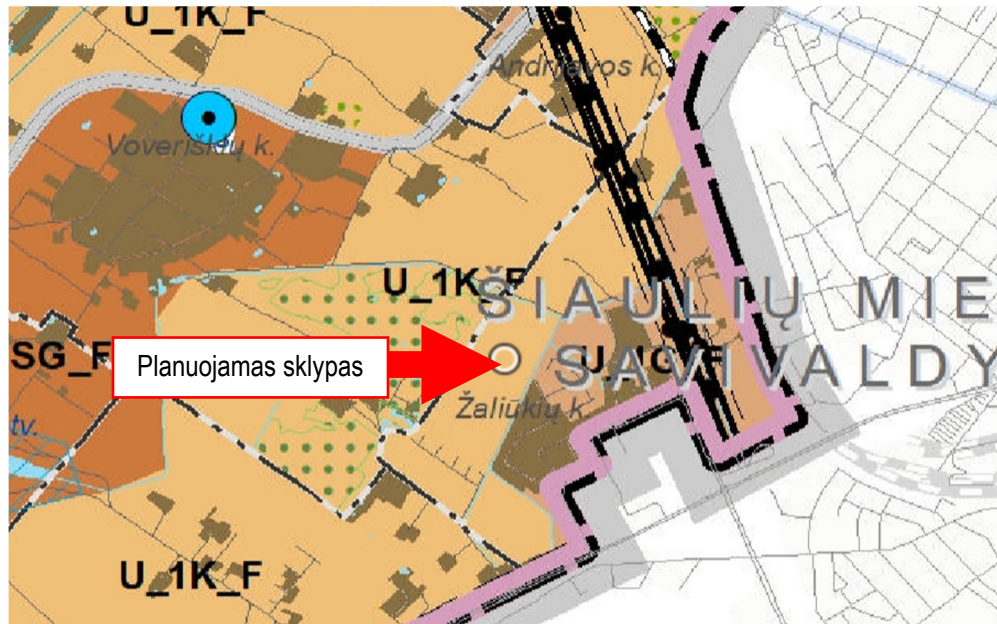
Planuojamas sklypas yra teritorijoje, kuriai pagal Šiaulių miesto bendrojo plano koregavimo (TPD reg. Nr. T00081766) sprendinius bendrojo plano sprendiniai už miesto ribas netenka galios.



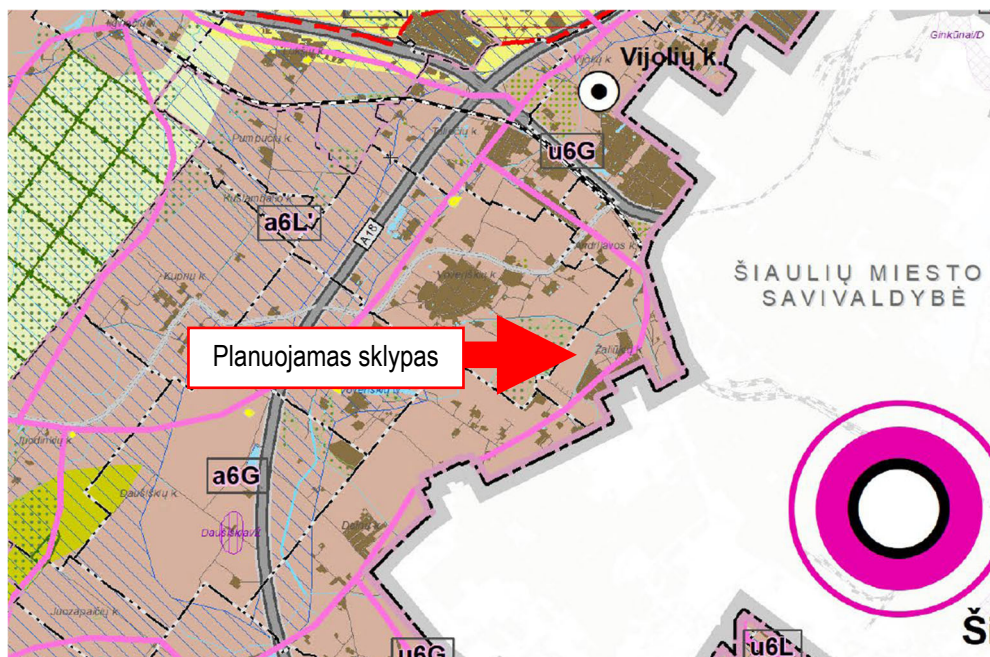
Ištrauka iš Šiaulių miesto bendrojo plano koregavimo „Pagrindinis (reglamentu) brėžinys“ brėžinio

2.11 Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimas

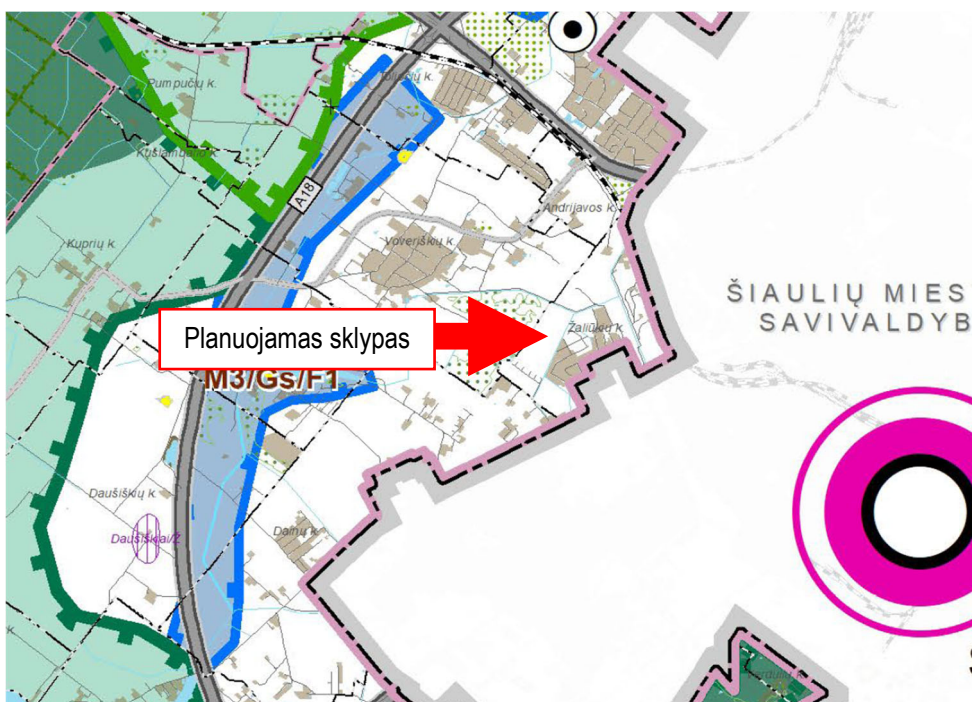
Planuojamas sklypas yra teritorijoje, kuriai pagal Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo (TPD reg. Nr. T00088133) sprendinius nustatyta funkcinė zona – U_1K_F – kitos teritorijos Šiaulių miesto prieigose, dominuojanti pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kitos: konservacinės paskirties žemė, vandens ūkio paskirties žemė, miškų ūkio paskirties žemė, žemės ūkio paskirties žemė. Šios funkcinės zonos teritorijose, kurioms yra parengti žemesnio lygmens nei savivaldybės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentai (iki šio bendrojo plano keitimo įsigaliojimo), žemės naudojimo paskirtys nustatomos vadovaujantis pastaraisiais dokumentais. Kitais atvejais taikant šio bendrojo plano keitimo reglamentavimą.



Ištrauka iš Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo „Pagrindinis brėžinys“ brėžinio



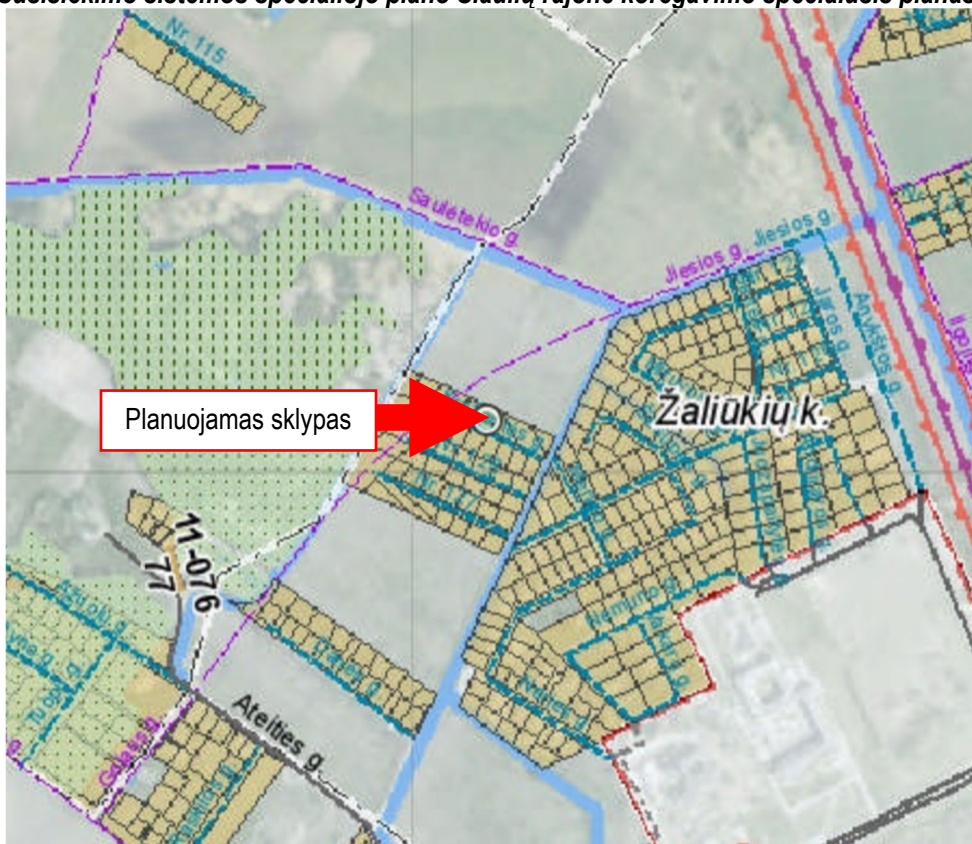
Ištrauka iš Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo „Kraštovaizdžio apsaugos ir vystymo brėžinys“ brėžinio



Ištrauka iš Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo „Gamtinio karkaso sistemos vystymo brėžinys“ brėžinio

Planuojama teritorija nėra gamtiniame karkase.

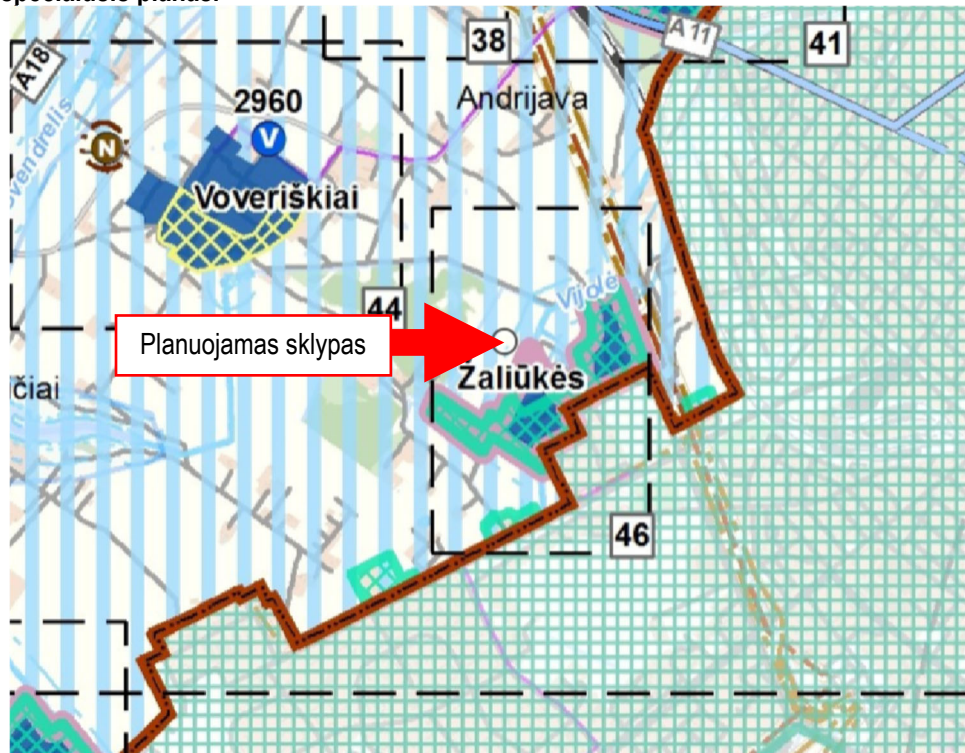
2.12 Susisiekimo sistemos specialiojo plano Šiaulių rajone koregavimo specialusis planas.



Ištrauka iš Susisiekimo sistemos specialiojo plano Šiaulių rajone koregavimo „Šiaulių raj. Šiaulių Kaimiškoji seniunija“ sprendinių brėžinio

Kražantės gatvė pažymėta kaip privati gatvė.

2.13 Šiaulių rajono vandens ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo specialusis planas.



Ištrauka iš Šiaulių rajono vandens ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo „Sprendiniai“ brėžinio

Šiaulių rajono vandens ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo sprendiniuose (TPD reg. Nr. T00087173), kurie šiuo metu galioja planuojamiems sklypams, planuojami sklypai yra Šiaulių rajono savivaldybės viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorijoje, kuriai nustatytas individualusis geriamojo vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas.

3. DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS

3.1 Koreguojami sprendiniai.

Detalijame plane nustatytų statybos zonos, statybos ribos ir įvažiavimų koregavimas žemės sklypuose Kražantės g. 3 ir Kražantės g. 5, Šiauliai., rengiamas vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 str., 9 p. Žemės sklypuose Kražantės g. 3 ir Kražantės g. 5, Šiauliai, galioja visi kiti detaliojo plano, patvirtinto Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2014 m. vasario 18d. Nr. A-184 įsakymu "Dėl detaliojo plano Žaliūkių kaime patvirtinimo" ir šio detaliojo plano koregavimo, patvirtino 2023-12-21 Nr. M-1306 potvarkiu „Dėl detaliojo plano, kurio TPDR registracijos TPD Nr. T00001263 koregavimo patvirtinimo“ 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 (kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės 330 p.)).

Koreguojami patvirtintu detalioju planu ir jo koregavimu nustatyti sprendiniai - statybos zona, statybos riba ir įvažiavimai. Koreguojama (praplečiama) zona, riba ir įvažiavimai grafiškai pažymėti brėžinyje. Likusiose sklypų dalyse lieka patvirtintu detalioju planu ir jo koregavimu nustatyta statybos zona ir statybos riba. 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. Tarp detaliuoju planu suformuotų sklypų Nr. 01,02,03 statybos zona bei statybos riba nustatyta su galimybe statyti iki sklypų ribų ar blokuoti (suprinti) pastatus. Šiuose sklypuose mažesniu nei 3 m atstumu iki sklypo ribos (statybos zonos ribose) naujų pastatų ar turinčių stogą inžinerinių statinių statybai, reikalinga gauti gretimo sklypo savininko sutikimą konkrečioms sprendiniams, vadovaujantis aukščiau išdėstyta nuostata.

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.

Sprendiniai inžineriniam aprūpinimui pagal patvirtinto detaliojo plano ir jo koregavimo sprendinius.

3.3 Eismo saugumas

Įvažiavimai į planuojamus sklypus (planuojama po du įvažiavimus į kiekvieną sklypą, pagal rengiamų dvibučių gyvenamųjų namų projektus) projektuojami iš privačios Kražantės gatvės (D kategorija). Susisiekimo schema nesikeičia, detaliojo plano sprendinių koregavimo sprendiniai eismo saugumui neigiamos įtakos neturės.

3.4 Aplinkos apsauga

Atliekų (buitinių) surinkimas esamas į buitinių atliekų konteinerius. Statybinės atliekos turi būti tvarkomos pagal galiojančius reikalavimus.

Aplinkos oro taršai detaliuoju planu ir jo koregavimu nustatytos statybos zonos, statybos ribos ir įvažiavimų koregavimo sprendiniai neigiamos įtakos neturės.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais esamų želdinių naikinimas nenumatomas. Tvarkant teritoriją, turi būti sprendžiami jos apželdinimo principai, želdinių plotai, išlaikant sklype ne mažesnę kaip norminį priklausomųjų želdynų plotą.

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 pagal patvirtintą detalųjį planą ir jo koregavimą.

Gaisrų išoriniam gesinimui vandens teikimas numatomas iš esamo priešgaisrinio hidranto Neries g. 17B, esančio ~700 m iki tolimiausio numatomo užstatymo (iš detaliojo plano aiškinamojo rašto). Arba iš artimiausio hidranto Merkio gatvėje už ~230 m.

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.

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 statybos zonos, statybos ribos ir įvažiavimų 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 detaliojo plano sprendiniai neprieštaruoja planuojamai teritorijai galiojantiems Šiaulių rajono teritorijos bendrojo plano keitimo 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