

**DETALIUOJU PLANU (TPD NR. T00087468) NUSTATYTŲ STATINIŲ STATYBOS ZONOS, STATYBOS RIBOS IR
SERVITUTŲ KOREGAVIMAS SUFORMUOTAME SKLYPE NR. 1 (ŽEMOJI G. 24, ŠIAULIAI)**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

- 1.1 Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:** Detaliuoju planu (TPD Nr. T00087468) nustatytų statinių statybos zonos, statybos ribos ir servitutų koregavimas suformuotame sklype Nr. 1 (Žemoji g. 24, 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:** detaliuoju planu Talkšos ežero ir jo prieigų, Ežero gyvenamojo rajono bei teritorijos Vilniaus g. 72, Šiauliuose, detaliojo plano (T00039867) koregavimo, patvirtinto Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-03-17 įsakymu Nr. A-456 "Dėl Talkšos ežero ir jo prieigų, Ežero gyvenamojo rajono bei teritorijos Vilniaus g. 72, Šiauliuose, detaliojo plano koregavimo patvirtinimo" (TPD NR. T00087468) nustatytų statinių statybos zonos, statybos ribos ir servitutų koregavimas suformuotame sklype Nr. 1 (Žemoji g. 24, Šiauliai).
- 1.5 Planavimo iniciatorius:** privatūs asmenys.
- 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.

Suformuoto sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos.

Planuojama teritorija yra netoli miesto centrinės dalies, Šiaulių miesto „Kalniuko“ gyvenamajame rajone, šalia Talkšos ežero (iš Vakarų pusės). Planuojamoje teritorijoje pastatų ir statinių nėra, sklypas ribojasi su valstybinė žemės sklypu šalia ežero, Žemoji gatvė (D kategorijos), keturiais namų valdos sklypais. Besiribojantis Žemoji gatvės sklypas neįregistruotas, besiribojančio valstybinės žemės sklypo šalia ežero naudojimo būdai: rekreacinės teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos. Šalia planuojamo sklypo valstybinės žemės sklype yra žvyro dangos gatvė, jungianti Švendrių iki Vingių gatvės (Šiaulių miesto transporto organizavimo specialiajame plane ši gatvė – D kategorijos). Prie pertvarkomo sklypo privažiuojama iš Žemoji gatvės (Transporto organizavimo Šiaulių mieste specialiajame plane – pagalbinė D kategorijos gatvė).

2.1.1 Duomenys apie planuojamą sklypą:

Žemoji g. 24, kad. Nr. 2901/0009:476, sklypo plotas – 5246 m²;

Sklypų pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos.

Nuosavybės teisė – privatūs asmenys

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

Servitutai pagal NTR išrašą:

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Plotas: 0.0793 ha, aprašymas: S222;

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis). Plotas: 0.0793 ha, aprašymas: S215;

Kiti servitutai (tarnaujantis) Plotas: 0.0793 ha, aprašymas: Suteikiantis teisę ribotai naudotis sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams), pažymėtą simboliu S212.

Planuojamame sklype nėra registruotų pastatų ir statinių.

2.2 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.

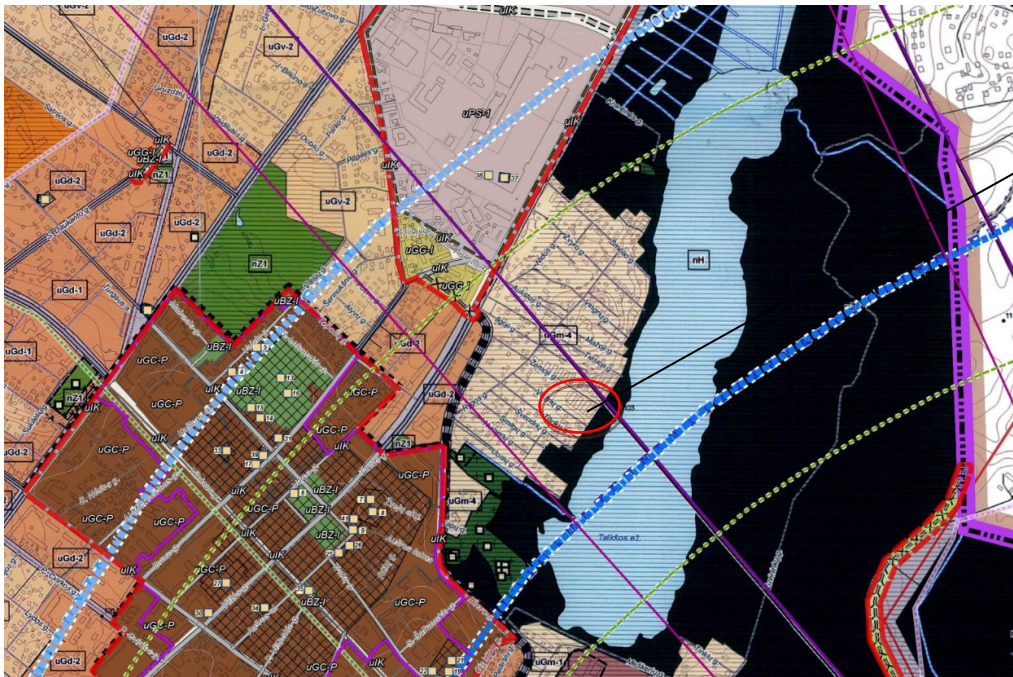
2.3 Kraštovaizdis. Planuojamoje teritorijoje nėra medžių. Sklypas yra Šiaulių miesto gamtinio karkaso teritorijoje.

2.4 Teritorijos įvertinimas aplinkosauginiu aspektu: Sklypas nepatenka į Gamybinių objektų sanitarines apsaugos zonas.

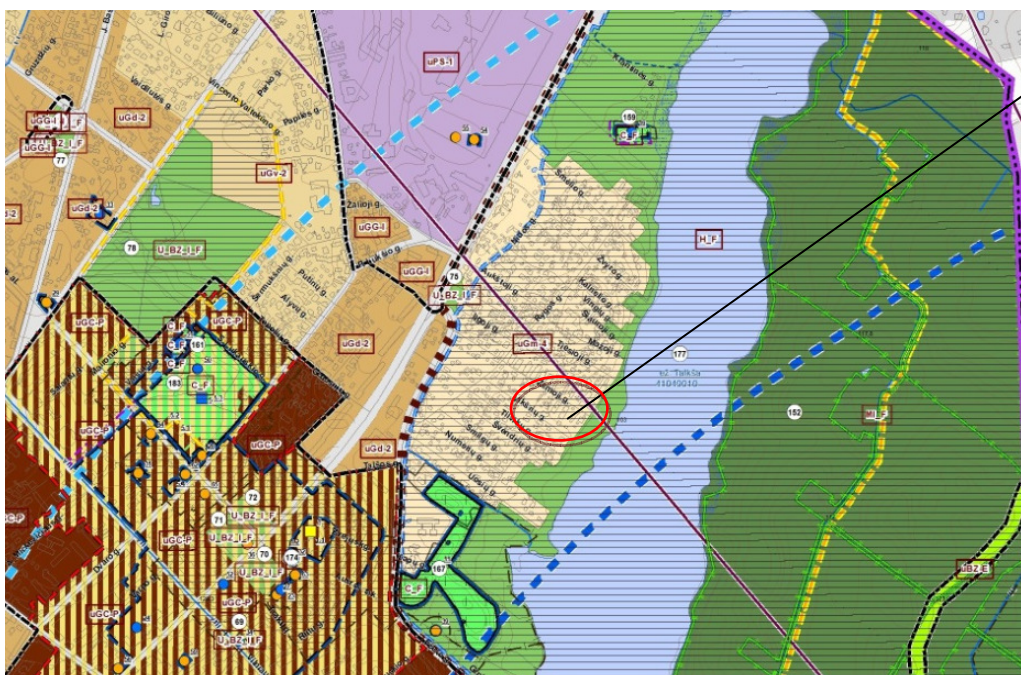
2.5 Taikomi galiojantys teritorijų planavimo dokumentai

Sklypas yra teritorijoje, kuriai Šiaulių miesto bendrojo plano koregavimo sprendiniuose nustatyta funkcinė zona uGm-4 – gyvenamosios mažo užstatymo intensyvumo teritorijos, kuriai nustatytas gyvenamųjų teritorijų max UI – 0,4, gyvenamųjų teritorijų aukštingumas iki 2 a./10 m. Tarp šioje funkcinėje zonoje galimų žemės naudojimo paskirčių – kita paskirtis, tarp galimų naudojimo būdų – gyvenamosios teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Sklypas pakliūna į Šiaulių miesto gamtinio karkaso teritoriją.

Ištraukos iš Šiaulių miesto bendrojo plano koregavimų pagrindinių brėžinių:



Planuojama teritorija



Planuojama teritorija

Transporto organizavimo Šiaulių mieste specialiojo plano sprendiniuose Rygos, Žemoji, Ilgoji, Tiesioji gatvės ir lygiagrečiai šalia sklypo žvyro dangos gatvė, kurios ribojasi su pertvarkomu sklypu – D kategorijos.

Šiaulių miesto paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendiniuose pažymėti esami paviršinių nuotekų tinklai ir esamas griovys Žemoji gatvėje.

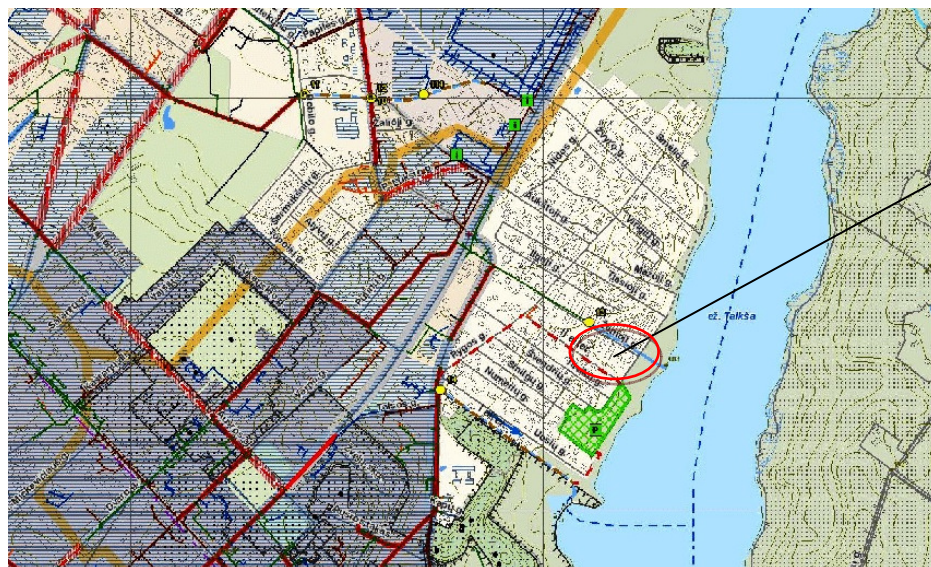
Specialiųjų planų brėžinių ištraukos:

Transporto organizavimo Šiaulių mieste specialiojo plano ištrauka



Planuojama teritorija

Šiaulių miesto paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano ištrauka



Planuojama teritorija

Planuojamai teritorijai galioja Talkšos ežero ir jo prieigų, Ežero gyvenamojo rajono bei teritorijos Vilniaus g. 72, Šiauliuose, detaliojo plano (T00039867) koregavimas (TPD Nr. T00087468). Šio detaliojo plano dokumentai pridedami.

3. DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS

3.1 Sklypo koreguojami nepagrindiniai reglamentai.

Koreguojami detalioju planu Talkšos ežero ir jo prieigų, Ežero gyvenamojo rajono bei teritorijos Vilniaus g.

72, Šiauliuose, detaliojo plano (T00039867) koregavimu, patvirtintu Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-03-17 įsakymu Nr. A-456 "Dėl Talkšos ežero ir jo prieigų, Ežero gyvenamojo rajono bei teritorijos Vilniaus g. 72, Šiauliuose, detaliojo plano koregavimo patvirtinimo" (TPD NR. T00087468) sklype Nr. 1 (Žemoji g. 24, Šiauliai) nustatyti šie reglamentai: statinių statybos zona, statybos riba ir servitutai.

Detaliajame plane nustatytų statybos zonos, statybos ribos ir dervitūtų koregavimas žemės sklype suformuotame sklype Nr. 1 (Žemoji g. 24, Šiauliai), rengiamas, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 str., 9 p. planuojamoje teritorijoje galioja visi kiti Talkšos ežero ir jo prieigų, Ežero gyvenamojo rajono bei teritorijos Vilniaus g. 72, Šiauliuose, detaliojo plano (T00039867) koregavimo, patvirtinto Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-03-17 įsakymu Nr. A-456 "Dėl Talkšos ežero ir jo prieigų, Ežero gyvenamojo rajono bei teritorijos Vilniaus g. 72, Šiauliuose, detaliojo plano koregavimo patvirtinimo" (TPD Nr. T00087468) 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 (patvirtinta Lietuvos respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės 330 p.).

Detalioju planu suplanuotame sklype Nr. 1 (Žemoji G. 24, Šiauliai) naikinama statybos riba ties elektros oro linijos apsaugos zona (ši apsaugos zona jau panaikinta). Sklype lieka vientisa suplanuota statybos zona.

Įvertinus servitūtų poreikį, naikinami detalioju planu nustatyti (įregistruoti) servitutai plote S01 (patvirtintame detaliajame plane pažymėta S1). Nustatomi servitutai (S1 ir S2) šalia sklypo esančių inžinerinių tinklų aptarnavimui - 222 (tiesti, aptarnauti, naudoti).

Planuojamos įvažiavimų į sklypą vietos (tikslinamos pagal rengiamo pertvarkymo formavimo projekto sprendinius (pridedamas pertvarkymo formavimo projekto brėžinys – informacija, pagrindžianti detaliojo plano koregavimo būtinybę ir paaiškinanti korektūros sprendinius)).

Statybos zona ir 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 statiniams didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. Rengiant planuojamoje teritorijoje pertvarkymo formavimo projektą, sklypus formuojant pagal patvirtintu detalioju planu nustatytus pertvarkymo principus, statyti pastatus ar stogą turinčius inžinerinius statinius suformuotuose sklypuose (statybos zonos ribose) mažesniu nei 3 m atstumu ar blokuoti (suporinti) pastatus galima, gavus gretimo sklypo savininko sutikimą konkreitiems statinių projektų 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.

Naikinami planuojamoje teritorijoje - sklype Nr. 1 registruoti tarnaujantys servitutai (pažymėti patvirtintame detaliajame plane S1, plote 793 m²):

- Naikinamas servitutas 222 inžinerinių tinklų koridoriui, įvertinus projekte šio servituto poreikį: teritorija inžineriškai aprūpinta, inžineriniai tinklai esami, planuojamoje teritorijoje sklype nėra suplanuota tiesti centralizuotus (bendrojo naudojimo) inžinerinės infrastruktūros tinklus (požemines ir antžemines komunikacijas);
 - Žemoji gatvė sklypas susisiekimo koridoriui (gatvėms ir šaligatviams įrengti) ir pakankamo pločio inžinerinių tinklų koridoriui (inžineriniams tinklams (esamiems ir perspektyviniams įrengti))
- Naikinamas kelio servitutas 215 ir naikinamas servitutas visuomenės poreikiams 212, įvertinus projekte šių servitūtų poreikį;
 - nes privažiuojamieji į planuojamoje teritorijoje pertvarkymo formavimo projektu formuojamus sklypus

užtikrinami iš esamų gatvių;

- nes planuojamoje teritorijoje nėra nei detaliuoju planu nei kitais teritorijų planavimo dokumentais suplanuotų privažiavimo kelių ar pėsčiųjų takų prieiti prie kapinių, rekreacinių ir kitų gyventojams bendrai naudoti skirtų teritorijų bei gamtos ir kultūros paveldo teritorinių kompleksų ir objektų, nėra suplanuota tiesti kelius ir takus, jais naudotis ir juos aptarnauti;

- Žemoji gatvė sklypas suplanuotas Transporto organizavimo Šiaulių mieste specialiuoju planu, pakankama pločio (pagal STR „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai) susisiekimo koridoriui (gatvėms ir šaligatviams įrengti) ir pakankamo pločio inžinerinių tinklų koridoriui (inžineriniams tinklams (esamiems ir perspektyviniams įrengti)) – gatvė D kategorijos, tarp gatvės raudonųjų linijų, kurios yra tarp įregistruotų sklypų ribų, 15 m atstumas.

Vietoje naikinamo servituto Nr. 222 (inžinerinių tinklų koridoriui), įvertinus servitutų poreikį, nustatomi tarnaujantys servitutai 222 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (šalia sklypo esančių inžinerinių tinklų aptarnavimui).

Detaliojo plano sprendiniams įgyvendinti (patvirtintame detalijame plane (TPD NR. T00087468) numatyti tik žemės sklypų formavimo ir (ar) pertvarkymo principai), suformuotame sklype Nr. 1 rengiamas "Žemės sklypo Žemoji g. 24 (kadastr. Nr. 2901/0009:0476), Šiauliuose, formavimo ir pertvarkymo" projektas, kuriuo, pagal detaliuoju planu nustatytus teritorijos naudojimo reglamentus, formuojami 6 kitos paskirties vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypai. Į planuojamą teritoriją Nr. 1 numatomi šeši privažiavimai - penki iš Žemoji gatvės (D kategorijos) bei vienas iš suprojektuotos (Ds kategorijos) gatvės (į formavimo ir pertvarkymo projektu formuojamus sklypus pagal pertvarkymo formavimo projekto sprendinius (pridedamas brėžinys)). Privažiavimų vietos preliminarios, tikslinama, rengiant statinių projektus. Automobilių parkavimas sklypuose pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai".

3.2 Inžinerinis teritorijos aprūpinimas.

Teritorija pilnai inžineriškai aprūpinta. Pasijungiama iš esamų centralizuotų inžinerinių tinklų. Aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai nesikeičia. 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.

3.3 Susisiekimas. Eismo saugumas. Privažiavimai prie planuojamoje teritorijoje Nr. 1 formavimo ir pertvarkymo projektu formuojamų sklypų iš su sklypais besiribojančių Žemoji bei suprojektuotos (Ds kategorijos) gatvių (pagal pertvarkymo formavimo projekto sprendinius (pridedamas brėžinys)). Automobilių parkavimas sklypuose pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. bendrieji reikalavimai". Bendra susisiekimo schema nesikeičia, detaliojo plano sprendinių koregavimas 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 nustatytos užstatymo zonos koregavimo sprendiniai neigiamos įtakos neturės.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais esamų želdinių naikinimas nenumatomas. Tvarkant teritoriją, turi būti sprendžiami jos apželdinimo principai, planuojamoje teritorijoje numatomi želdinių plotai, išlaikant sklype ne mažesnę kaip norminį (patvirtintu DP nustatytą 50% (sklypas yra Šiaulių miesto gamtiniame karkase)) 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 iš esamų priešgaisrinių hidrantų. Artimiausi priešgaisriniai hidrantai (mažesniu nei 200 m atstumu) yra Žemoji gatvėje (žiūrėti situacijos schemeje sprendinių brėžinyje).

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 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 servitutų koregavimo sprendiniai neigiamo poveikio priešgaisrinio aspektu neturės.

3.6 Sprendinių pasekmių vertinimo išvados:

Detaliojo plano (statybos ribos, statybos zonos ir servitutų) 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