

DETALIUOJU PLANU, PATVIRTINTU ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2021-04-21 ĮSAKYMU NR. A-580 "DĖL SUPAPRASTINTA TVARKA PARENGTO ŽEMĖS SKLYPO VAIDOTO G. 33, ŠIAULIUOSE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO PATVIRTINIMO", NUSTATYTŲ STATYBOS ZONOS IR STATYBOS RIBOS KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE VAIDOTO G. 33, ŠIAULIUOSE (KAD. NR. 2901/0023:382)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

- 1.1 Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:** Detaliuoju planu, patvirtintu Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-04-21 įsakymu Nr. A-580 "Dėl supaprastinta tvarka parengto žemės sklypo Vaidoto g. 33, Šiauliuose, detaliojo plano koregavimo patvirtinimo", nustatytų statybos zonos ir statybos ribos koregavimas žemės sklype Vaidoto g. 33, Šiauliuose (kad. Nr. 2901/0005:502).
- 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 nustatytų statybos zonos ir statybos ribos koregavimas žemės sklype Vaidoto g. 33, Šiauliuose (kad. Nr. 2901/0005:502).
- 1.5 Planavimo iniciatorius:** UAB "Augmina".
- 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.

Sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, sklypo plotas – 0.5163 ha. Sklypas nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, Valstybinės žemės patikėjimo teisė Šiaulių miesto savivaldybė, žemės sklypo nuomininkas: UAB "Augmina". Planuojamas žemės sklypas yra Vaidoto gatvėje, istoriškai susiformavusioje šiaurinėje Šiaulių miesto pramoninėje dalyje, kvartale tarp Vaidoto, Išradėjų, Žemaitės, Spindulio ir Šarūno gatvių. Planuojama teritorija ribojasi su Vaidoto gatve, Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos sklypu (UAB „Busturas“ teritorija) bei Visuomeninės paskirties teritorijos sklypais, besiribojančiame sklype yra dirbtuvės, o gretimame sklype Šiaulių apskrities vyriausiasis policijos komisariato sklypas. Planuojamame sklype yra negyvenamieji pastatai: pastatas – sandėlis (unikalus daikto numeris: 4400-0899-4574) ir pastatas - administracinis pastatas su viešbučio patalpomis (unikalus daikto numeris: 2997-3014-3011). Į planuojamą teritoriją privažiuojama iš Vaidoto gatvės trimis privažiavimais (pagal patvirtintą detaliojo plano koregavimą - toliau patvirtintas DP).

Duomenys apie sklypą:

2.2.1 Sklypas Nr. 01

- **Adresas** – Vaidoto g. 33, Šiauliai
- **Kadastrinis Nr.** – 2901/0005:502 Šiaulių m. k.v.
- **Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis** – kita
- **Naudojimo būdas** – komercinės paskirties objektų teritorijos.
- **Žemės sklypo plotas** – 0.5163 ha

2.2 Nuosavybės teisė – Lietuvos Respublika, Valstybinės žemės patikėjimo teisė Šiaulių miesto savivaldybė, nuomininkas: UAB "Augmina" Valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis Nr. N29/03-0279 Susitarimai pakeisti sutartį Nr. 31SŽN-385 ir Nr. 31SŽN-369-(14.31.55.)

2.3 Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo pagal NTR išrašą.

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
- teritorijos unikalus numeris:100328494
- plotas:14 kv. m
- elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
- teritorijos unikalus numeris:100192315
- plotas:147 kv. m

2.4 Servitutai pagal NTR išrašą:

- kiti servitutai (tarnaujantis), plotas: 0.1475 ha
- servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas: 0.39 ha
- servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas: 0.39 ha

2.5 Planuojamame sklype yra registruoti pastatai ir kiti inžineriniai statiniai.

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.

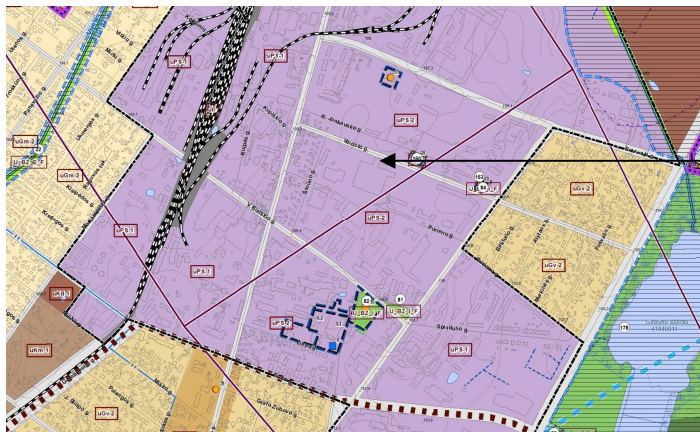
2.7 **Kraštovaizdis.** Planuojamame sklype medžių nėra, keletas medžių yra šalia planuojamo sklypo ir priešais sklypą šalia gatvės, sklype yra želdynų plotai - gazonai. Sklypas nėra Šiaulių miesto gamtinio karkaso teritorijoje.

2.8 Teritorijos įvertinimas aplinkosauginiu aspektu:

Nors planuojamas žemės sklypas yra istoriškai susiformavusioje Šiaulių miesto pramoninėje dalyje, šalia sklypo yra visuomeninės paskirties teritorijos, planuojamas sklypas yra komercinės paskirties, priešais planuojamą sklypą komercinės paskirties teritorijos sklypas. Sklypas nepatenka į Gamybinių objektų sanitarines apsaugos zonas.

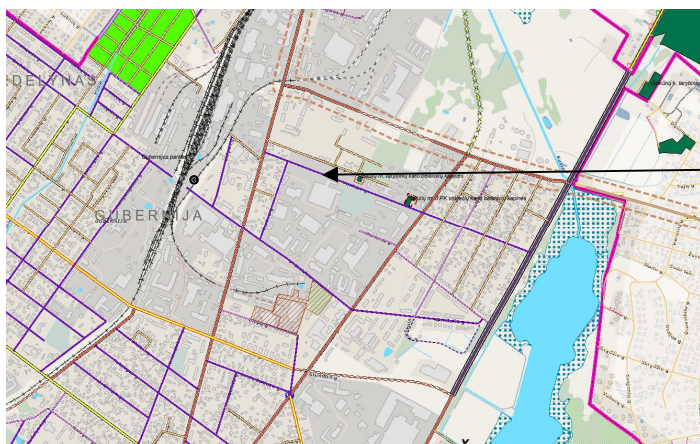
Šiaulių miesto bendrasis planas.

Planuojamas sklypas yra teritorijoje, kuriai pagal 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 uPs-2 – pramonės ir sandėliavimo zona (teritorijos, kuriose dominuoja gamybinė ar panaši ūkinė veikla su šių veiklų aptarnavimui reikalinga susisiekimo, inžinerine, paslaugų ir kita infrastruktūra). Planuojamai teritorijai taikomi reglamentai: didžiausias UI – 2,5, aukštingumas iki 9 a./30 m.



Planuojamas sklypas

Ištrauka iš Šiaulių miesto bendrojo plano pagrindinio brėžinio



Planuojamas sklypas

Ištrauka iš Transporto organizavimo Šiaulių mieste specialiojo plano
Besiribojanti Vaidoto gatvė, iš kurios įvažiuojama į planuojamą sklypą, - D kategorijos gatvė.

3. DETALIOJO PLANO NEPAGRINDINIŲ SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS

3.1 Sklypo koreguojami nepagrindiniai reglamentai.

Detaliojo plano koregavimo, patvirtinto Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-04-21 įsakymu Nr. A-580 "Dėl supaprastinta tvarka parengto žemės sklypo Vaidoto g. 33, Šiauliuose, detaliojo plano koregavimo patvirtinimo", planavimo tikslas buvo: nustatyti žemės sklypo, esančio Vaidoto g. 33 (kad. Nr. 2901/0005:502) naudojimo reglamentus, vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais bei Šiaulių miesto bendrojo plano ir jo koregavimų sprendiniais. Šiuo detalioju planu taip pat buvo nustatyta statybos zona ir statybos riba, kuri koreguojama šiuo projektu.

Detaliojame plane nustatytų statybos zonos ir statybos ribos koregavimas žemės sklype Vaidoto g. 33, Šiauliuose (kad. Nr. 2901/0005:502), rengiamas, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 str., 9 p. Vaidoto g. 33, Šiauliuose (kad. Nr. 2901/0005:502) galioja visi kiti 2021-04-21 įsakymu Nr. A-580 patvirtinto detaliojo plano 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 (suvestinė redakcija nuo 2023-01-04 patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės 330 p.).

Koreguojama nustatyta patvirtintu detalioju planu statybos zona ir statybos riba priešais esamą pastatą šalia Vaidoto gatvės – pratęsiama esama pastato užstatymo linija priešais esamą pastatą iki sklypo ribos ties Vaidoto gatve (esamo pastato dalis vienoje pusėje ir esamos pastato konstrukcijos (laiptai, stogelis) kitoje pusėje yra iki sklypo ribos ties Vaidoto gatve. Koreguojamoje užstatymo zonoje numatoma praplėsti pastato pirmo aukšto komercinės patalpas, išlaikant esamą užstatymo liniją). Koreguojamoje (praplečiamoje) statybos zonoje galima tik vieno aukšto statyba (žiūrėti pastabą bežinyje reglamentų lentelėje). Koreguojama (praplečiama) zona ir riba grafiškai pažymėta brėžinyje. Likusioje sklypo dalyje lieka patvirtintu DP nustatyta užstatymo zona ir užstatymo riba. Statybos zona ir statybos riba nustatyta esamiems ir naujai statomiems statiniams. Nurodytas atstumas - 3m 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 (pridedamas UAB „Busturo sutikimas“, gautas patvirtintu DP sprendiniais).

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.

Teritorija pilnai inžineriškai aprūpinta. Inžinerinių tinklų schema esama ir detaliojo plano koregavimo sprendiniais nesikeičia. Inžineriniai tinklai, pakliūnantys po numatomu užstatymu, iškeliami pagal šiuos tinklus eksploatuojančių institucijų sąlygas (sprendžiama rengiant statinių projektus).

3.3 Eismo saugumas. [važiavimai į planuojamą sklypą iš Vaidoto gatvės esami trys, pagal patvirtintą DP. Susiai schema nesikeičia, detaliojo plano 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 detalioju 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 15%) 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 esamo priešgaisrinio hidranto. Artimiausias priešgaisrinis vandens hidrantas yra Šarūno g. 2, Šiaulių m. (priešais Vaidoto g. 35, Šiaulių m.) (iš patvirtinto DP aiškinamojo rašto).

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 ir statybos ribos koregavimo sprendiniai neigiamo poveikio priešgaisrinio aspektu neturės.

3.6 Sprendinių pasekmių vertinimo išvados:

Detaliojo plano (statybos ribos ir statybos zonos) 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