

DETALIUOJU PLANU, PATVIRTINTU ŠIAULIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2007-04- 03 ĮSAKYMU NR. A-283 "DĖL DETALIOJO PLANO ŽALIŪKIŲ KAIME TVIRTINIMO", NUSTATYTOS STATYBOS ZONOS IR STATYBOS RIBOS KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPO UPĖS G. 2, ŠIAULIUOSE RIBOSE (KAD. NR. 2901/0025:0573)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

1.1 Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: „Žemės sklypo (kadastrinis Nr. 9177/0004:101) padalinimo Šiaulių raj., Šiaulių k. sen., Žaliūkių k. detaliojo plano koregavimas sklypo Upės g. 2, Šiauliuose ribose“

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 ir uždaviniai: išplėsti naujų statinių statybos galimybes; detalioju planu nustatytą statybos zonos ir statybos ribos koregavimas žemės sklypo Upės g. 2, Šiauliuose (kad. Nr. 2901/0025:0573) ribose.

1.5 Planavimo iniciatorius: UAB "Švarūnė".

1.6 Detaliojo plano rengėjas: UAB „RS studija“.

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 – 0.5214 ha. Sklypas nuosavybės teise priklauso UAB „Švarūnė“. Planuojamas žemės sklypas yra Upės gatvėje, šalia Žemaitės gatvės viaduko per geležinkelį, ties Žemaitės ir Jono Jablonskio gatvių sankirta. Planuojama teritorija ribojasi su Upės gatve, Vijolės upe, sklypu Žemaitės g. 1a (buvusi panaikinta degalinė), Šiaulių miesto riba už kurios yra neužstatytas žemės sklypas (įrengtos saulės baterijos). Planuojamame sklype yra UAB „Švarūnė“ pastatas automobilių plovykla ir kiti inžineriniai įrenginiai. Vakarinę sklypo dalį kerta aukštos įtampos elektros oro linija. Rytiniame sklypo kampe išnuomotame 0.01ha žemės plote pastatytas telekomunikacijų bokštas (AB Telia Lietuva).

Duomenys apie sklypą:

2.2.1 Sklypas Nr. 04

• **Adresas** – Upės g. 2, Šiauliai; 2007m rengiant koreguojamą sklypo padalinimo detalų planą planuojamas sklypas Upės g. 2 buvo sklypo esančio Šiaulių rajono teritorijoje (Šiaulių raj., Šiaulių k. sen., Žaliūkių k. kadastrinis Nr. 9177/0004:101) dalis. Šiuo metu planuojams sklypas Upės g. 2. yra Šiaulių m. teritorijos dalis.

• **Kadastrinis Nr.** – 2901/0025:573 Šiaulių m. k.v.

• **Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis** – kita

• **Naudojimo būdas** – komercinės paskirties objektų teritorijos.

• **Žemės sklypo plotas** – 0.5214 ha

2.2 Nuosavybės teisė – UAB „Švarūnė“ (a.k.145362510).

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

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

- elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 11 skirsnis);
- elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis);
- skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, 6 skirsnis);
- požeminių vandens vandenviečių apsaugos zonos (IV skyrius, 11 skirsnis);

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

- vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinio vandens nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis);
- paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (IV skyrius, 8 skirsnis);
- paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (IV skyrius, 7 skirsnis);
- melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis);

- elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis);

Detalūs duomenis apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos yra pateiktos pridedamame NTR išrašė.

2.4 Servitutai pagal NTR išrašą:

- kelio servitutas 203 (tarnaujantis), plotas: 0.355 ha

2.5 Planuojamame sklype yra registruoti pastatai ir kiti inžineriniai statiniai. Detalūs duomenis apie įregistruotus pastatus ir statinius yra pateikti pridedamame NTR išrašė.

2.6 Teritorijos įvertinimas paminklosauginiu 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.

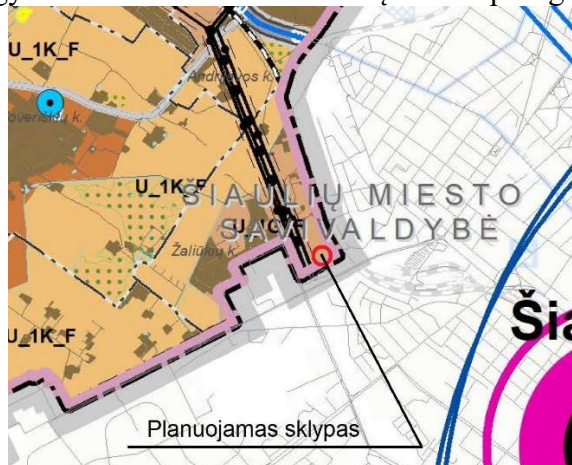
2.7 **Kraštovaizdis.** Planuojamame sklype medžių nėra, keletas medžių yra šalia planuojamo sklypo. Sklype yra želdynų plotai - gazonai. Sklypas nėra Šiaulių miesto ar Šiaulių rajono gamtinio karkaso teritorijoje.

2.8 Teritorijos įvertinimas aplinkosauginiu aspektu:

Planuojamame sklype nustatyta vandens telkinių (Vijolės up.) apsaugos zona ir elektros linijų (110 kV) apsaugos zona. Koreguojant statybos zoną į tai atsižvelgta. Sklypas yra komercinės paskirties, kuriame yra eksploatuojama automobilių plovykla. Visi būtini aplinkosauginiu požiūriu būtini inžineriniai tinklai yra. Sklypas nepatenka į kitų objektų sanitarines apsaugos zonas.

Šiaulių rajono bendrasis planas (galiojantis Šiaulių miesto bendrasis planas nėra nustatęs reglamentų planuojamai teritorijai).

Galiojantis Šiaulių rajono bendrojo plano keitimas patvirtintas 2022-09-06 Šiaulių rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-291 (TPDR-T00088133). Planuojamo sklypo teritorija priskirta prie „Urbanizuotų ir numatomų urbanizuoti“ teritorijų, jai buvo nustatyta funkcinė zona „U_1G_F – kitos gyvenamosios vietovės Šiaulių miesto prieigose“.



Ištrauka iš Šiaulių rajono bendrojo plano pagrindinio brėžinio

3. DETALIOJO PLANO NEPAGRINDINIŲ SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS

3.1 Sklypo koreguojami nepagrindiniai reglamentai.

Detaliajame plane nustatytų statybos zonos ir statybos ribos koregavimas rengiamas, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 str., 9 punktu.

Galiojančiu detaliuoju planu nustatyta statybos zonos ir statybos riba koreguojama žemės sklype Upės g. 2, Šiauliuose (kad. Nr. 2901/0025:0573) ją išplečiant. Kiti nekoreguojami galiojančio detaliuojo plano sprendiniai, bei reglamentai lieka galioti. Galiojančiuose detaliuosiuose planuose vartotų sąvokų turinys turi būti suvokiamas pagal šių planų rengimo metu galiojusį teisinį reguliavimą.

Sklypo savininkas UAB „Švarūnė“ planuoja pastatyti papildomus klientų aptarnavimui skirtus statinius. Galima užstatyti statybos zona išplečiama iki žemės sklypo Žemaitės g. 1a ribos paliekant norminį 3 m atstumą. Konkrečioje (žiūrėti pagrindinį brėžinį) 7 metrų pločio atkarpoje statybos riba planuojama 1 metro atstumu nuo sklypo ribos. Šiam sprendimui yra gautas žemės sklypo Žemaitės g. 1a savininko UAB „S.A.J.INVESTICIJOS“ sutikimas (žiūrėti pridedamą suderintą brėžinį). Padidinus statybos zoną užstatymo tankumo (0.35) ir užstatymo intensyvumo (0.5) indeksai lieka nepakeisti ir turi būti išlaikyti projektuojant naują užstatymą. Atsižvelgiant į detaliuoju planu nustatytą galimą

pastatų aukštį 9.5 m, statant pastatus aukštesnius nei 8 m yra būtina vadovautis STR 2.02.02:2004, 3 priedo „Statinių išdėstymo sklype reikalavimai“ nuostatomis.

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 ribojimais pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas.

3.2 Inžinerinis teritorijos aprūpinimas.

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

3.3 Eismo saugumas. Įvažiavimas į planuojamą sklypą iš Upės gatvės realizuotas pagal patvirtintą detalųjį planą. Susisiekimo 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 detaliojo planu nustatytos užstatymo zonos koregavimo sprendiniai neigiamos įtakos neturės.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais esamų želdinių naikinimas nenumatomas.

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. 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.

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. Statant pastatus, turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai nuo kituose sklypuose esančių pastatų arba, turi būti įvykdomi reikalavimai gaisro plitimo į kitus statinius ribojimais 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 ir rajono bendrųjų planų, jų 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 vadovas Gintaras Sobutas