

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

1.1 Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:

Detalioju planu (TPD registracijos nr. T00003611) nustatytų statybos zonos ir statybos ribos koregavimas žemės sklype Šiaulių r. sav., Kužių sen., Sauginių k., Žemynos g. 1

1.2 Planavimo pagrindas:

Pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str., 9 p.

1.3 Planavimo organizatorius:

Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktorius.

1.4 Planavimo tikslai:

Detalioju planu (TPD registracijos nr. T00003611) nustatytų statybos zonos ir statybos ribos koregavimas žemės sklype Šiaulių r. sav., Kužių sen., Sauginių k., Žemynos g. 1

1.5 Planavimo iniciatorius:

Fiziniai asmenys

1.6 Detaliojo plano rengėjas:

MB „Stuarum“

įmonės kodas 307586565

tel. +37064151542, el. paštas info@stuarum.lt

1.7 Teritorijų planavimo dokumento viešinimo procedūrų tvarka:

Supaprastinta.

2. ESAMOS SITUACIJOS ANALIZĖ

2.1 Planuojama teritorija.

Žemės sklypo paskirtis – kita, sklypo Žemynos g. 1 naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, plotas – 0.1507 ha. Sklypas nuosavybės teise priklauso fiziniams asmenims. Planuojama teritorija ribojasi su keturiais žemės sklypais iš jų du sklypai gyvenamieji ir du sklypai Tiltų ir Žemynos gatvės. Planuojamame sklype yra esamas vienbutis namas ir pagalbinis ūkio pastatas. Besiribojančiuose sklypuose tik vienas užstatytas gyvenamuoju namu su priklausiniais. Žemynos gatvės antroje pusėje esami, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypai su pavieniu užstatymu. Tiltų gatvės antroje pusėje žemės ūkio paskirties sklypai.

Teritorija naujai besiformuojanti, pavienis užstatymas. Į planuojamą teritoriją privažiuojama iš Žemynos gatvės, kuri yra privati.

2.2 Duomenys apie sklypus

2.2.1 Sklypas Nr. 01

2.2.1.1 Adresas

Šiaulių r. sav., Kužių sen., Sauginių k., Žemynos g. 1

2.2.1.2 Kadastrinis Nr.

9116/0007:968 Gilaičių 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

0.1507 ha

2.3 Nuosavybės teisė

Fiziniai asmenys

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

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatomos (ar tikslinamos) pagal 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo (toliau SŽNS) sąlygų įstatymą Nr. XIII-2166.

Planuojama teritorija patenka į Lietuvos kariuomenės vado 2016 m. vasario 15 d. įsakymu Nr. V-217 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų, kuriose gali būti ribojami vėjo elektrinių (VE) (aukštų statinių) projektavimo ir statybos darbai, žemėlapių patvirtinimo“ patvirtinto žemėlapių teritoriją, kurioje vėjo elektrinių statyba yra draudžiama, sklype turi būti nustatomos ir įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos - Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, antrasis skirsnis).

Planuojama teritorija patenka į karinių radiolokatorių apsaugos zonas (radiolokatorių specialioji apsaugos zona), sklype turi būti nustatomos ir įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos - Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Planuojama teritorija patenka į esamą vandenvietės mikrobinės taršos apribojimo juostą ir sklype nustatytos ir įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Teritorijos unikalūs numeris: 100706533. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 1507 kv. m.

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Teritorijos unikalūs numeris: 100702161. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 1507 kv. m.

SŽNS Pagal NTR išrašą:

Neįregistruotos SŽNS:

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: keliųapsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)

Įregistruotos SŽNS:

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis). Teritorijos unikalūs numeris: 100738926. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 598 kv. m.

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Teritorijos unikalūs numeris: 100338014. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 12 kv. m.

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Teritorijos unikalūs numeris: 100216800. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 45 kv. m.

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Teritorijos unikalūs numeris: 100210659. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 78 kv. m.

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Teritorijos unikalūs numeris: 100198434. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 8 kv. m.

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Teritorijos unikalūs numeris: 100195452. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 107 kv. m.

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Teritorijos unikalūs numeris: 100706533. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 1507 kv. m.

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Teritorijos unikalūs

DETALIUOJU PLANU (TPD REGISTRACIJOS NR. T00003611) NUSTATYTŲ STATYBOS ZONOS IR STATYBOS RIBOS KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE ŠIAULIŲ R. SAV., KUŽIŲ SEN., SAUGINIŲ K., ŽEMYNOS G. 1 numeris: 100702161. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 1507 kv. m.
Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100880329. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 1507 kv. m.

2.5 Servitutai pagal NTR išrašą:

Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Plotas: 341.00 kv. m
Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Plotas: 341.00 kv. m

2.6 Esamas užstatymas sklype:

Pagal NTR išrašą sklype yra registruotas pastatas - gyvenamasis namas su terasa ir neregistruotas pagalbinis ūkio pastatas.

2.7 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.

2.8 Kraštovaizdis

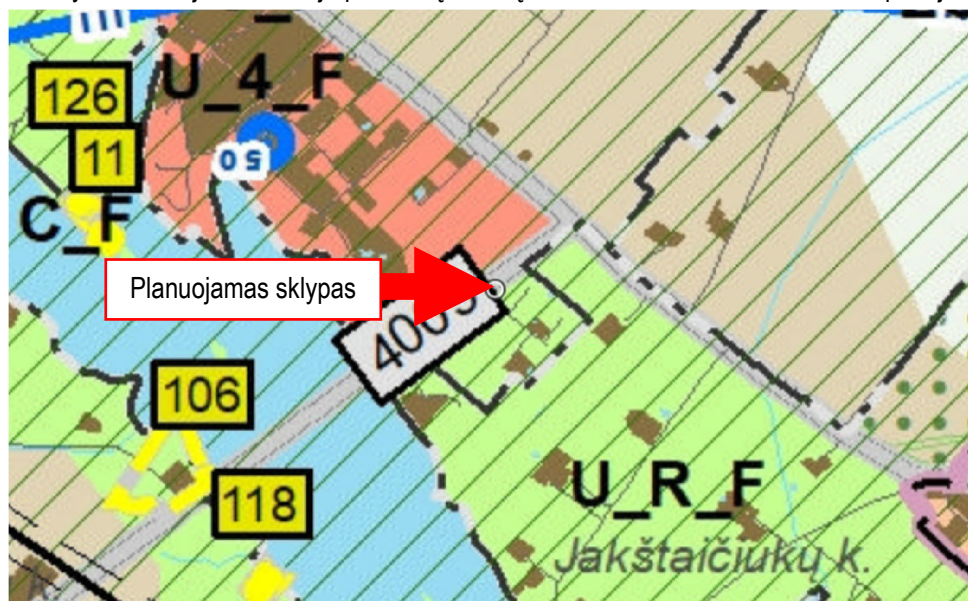
Planuojamame sklype vertingų želdinių nėra. Teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją – nacionalinės svarbos geokologinė takoskyra.

2.9 Teritorijos įvertinimas aplinkosauginiu aspektu

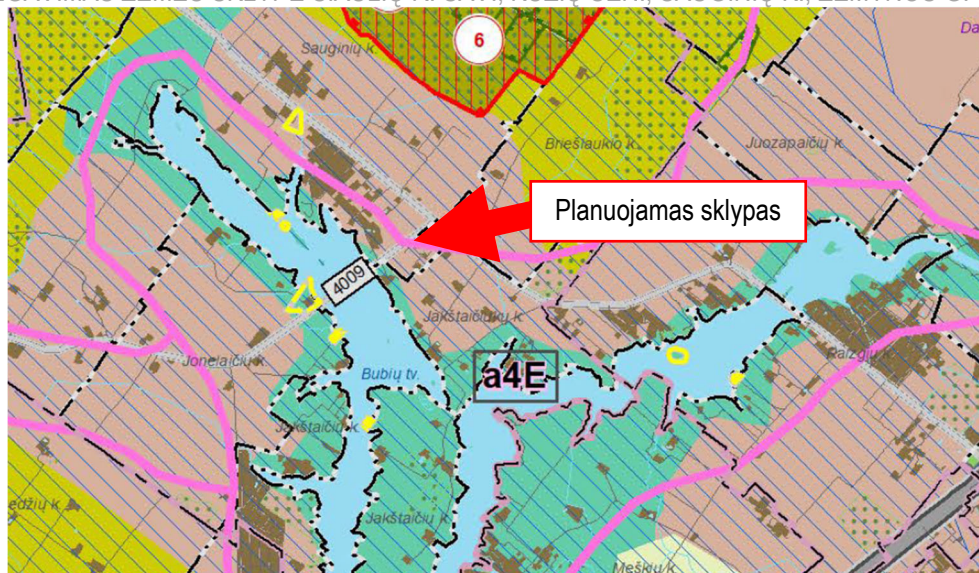
Planuojamas sklypas Žemynos g. 1 yra kitos paskirties, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Aplink gyvenamosios ir žemės ūkio teritorijos. Sklypai nepatenka į taršos objektų sanitarines apsaugos zonas.

2.10 Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimas

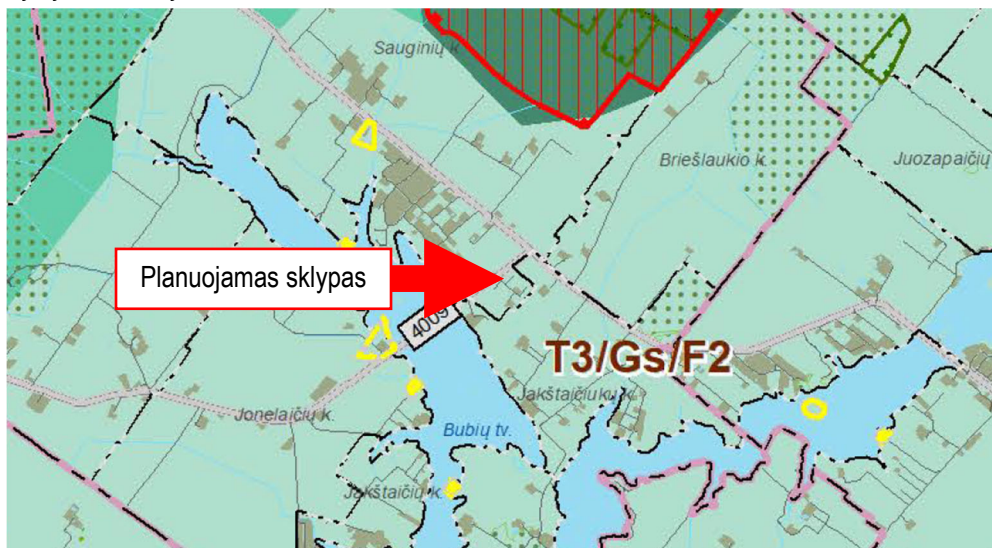
Pagal Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo (TPD reg. Nr. T00088133) sprendinius planuojamas sklypas yra U_R_F - „Rekreacinių teritorijų zona“ funkcinėje zonoje - galima turizmo ir rekreacijos, tradicinių amatų veikla, poilsio namų, kempingų ar kitų stacionarių su minėta veikla susijusių statinių statyba, kuriama aplinka su reikiama rekreacine ir inžinerine infrastruktūra. Gali būti plėtojama ir kita ūkinė veikla, suderinama su poilsio, turizmo ir pramogų veikla. Teritorijai taikomi F_6a – Ekstensyvos urbanizacijos reglamentai, nustatyta a4E kraštovaizdžio tvarkymo zona (agrarinis, tausojantis-intensyvus, Ežerotas duburys). Teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją – nacionalinės svarbos geokologinė takoskyra. Planuojama teritorija patenka į esamą vandenvietės mikrobinės taršos apribojimo juostą.



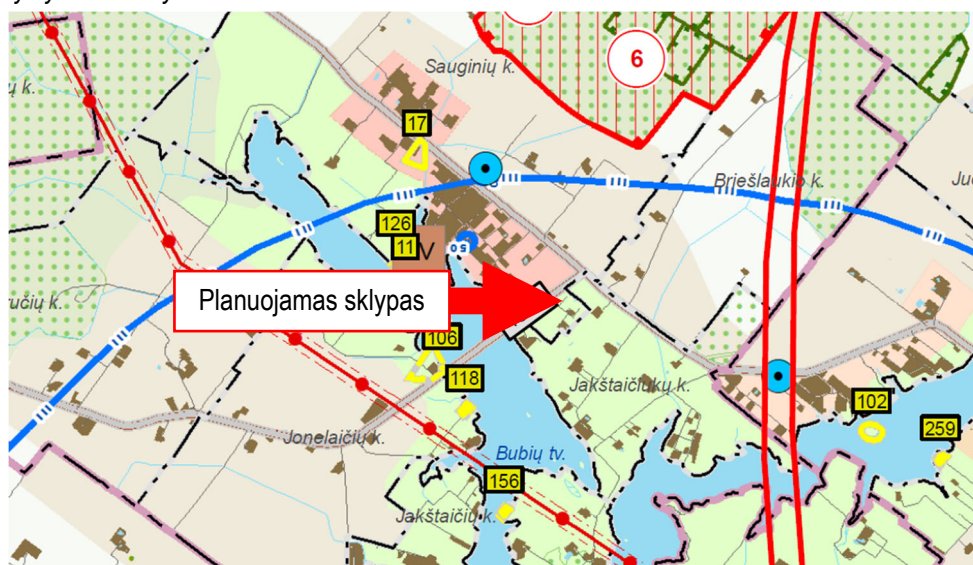
Ištrauka iš Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo „Pagrindinis brėžinys“ brėžinio.



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



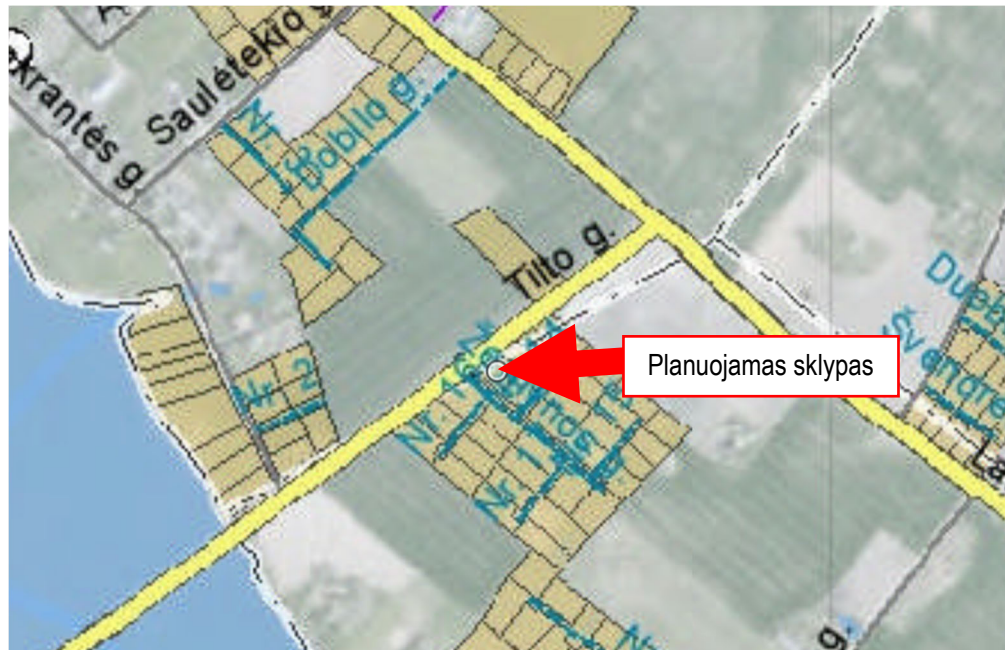
Ištrauka iš Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo „Gamtinio karkaso sistemos vystymo brėžinys“ brėžinio



Ištrauka iš Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo „Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros brėžinys“ brėžinio

2.11 Susisiekimo sistemos specialiojo plano Šiaulių rajone koregavimas

Pagal Susisiekimo sistemos specialiojo plano Šiaulių rajone koregavimo (TPD reg. Nr. T00087408) sprendinius Žemynos gatvė, kuri baigiasi akligatviu, pažymėta kaip gatvė (suplanuota privačiame sklype). Šalia planuojamos teritorijos yra valstybinis – rajoninis kelias 4009 – Tilto gatvė.



Ištrauka iš Susisiekimo sistemos specialiojo plano Šiaulių rajone koregavimo „Šiaulių raj. Kužių seniūnija“ sprendinių brėžinio

2.12 Šiaulių rajono vandens ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas

Pagal Šiaulių rajono vandens ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo sprendinius (TPD reg. Nr. T00087173) planuojamai teritorijai nustatytas individualiojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo būdas.



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

3. DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS

3.1 Koreguojami sprendiniai.

Detaliuoju planu (TPD registracijos nr. T00003611) nustatytų statybos zonos ir statybos ribos koregavimas žemės sklype Šiaulių r. sav., Kužių sen., Sauginių k., Žemynos g. 1, rengiamas vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 str., 9 p. Žemės sklype Šiaulių r. sav., Kužių sen., Sauginių k., Žemynos g. 1, galioja visi kiti detaliuojo plano, patvirtinto Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2011 m. rugsėjo 15 d. nr. T-256 sprendimu "Sprendimas. Dėl detaliuojo plano Šiaulių rajone, Kužių seniūnijoje, Sauginių kaime, tvirtinimo", 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 (kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės 330 p.)).

Koreguojami patvirtintu detaliuoju planu nustatyti sprendiniai - statybos zona ir statybos riba. Koreguojama (praplečiama) statybos zona ir statybos riba sklype Žemynos g. 1 grafiškai pažymėtos brėžinyje.

Statybos zona bei statybos riba nustatoma esamiems ir naujai statomiems statiniams. Statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas laikantis reikalavimo, kad kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui, viršijančiam 8,5 m aukščio ribą, atstumas nuo žemės sklypo ribos didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą (reikalavimai galioja naujų statinių statybai ir rekonstruojant esamus statinius, kai didinamas jų aukštis).

Statant ar rekonstruojant 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.

3.2 Inžinerinis teritorijos aprūpinimas.

Sprendiniai inžineriniam aprūpinimui pagal patvirtinto detaliuojo plano sprendinius.

3.3 Eismo saugumas

[važiavimas į planuojamą sklypą esamas iš akligatvio, Žemynos gatvės. Susisiekimo schema nesikeičia, detaliuojo 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 koregavimo sprendiniai neigiamos įtakos neturės.

Detaliuojo 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.

Vykdamant 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 patvirtintame detalijame plane numatytas iš priešgaisrinio vandens telkinio, kuris yra ne toliau kaip už 200m, suformuotas penktame sklype (dabar Žemynos g. 3C), kur privažiavimas užsibaigia 12,5x12,5m apsisukimo aikšte.

Kaip alternatyvus vandens telkinys gaisrų gesinimui galėtų būti naudojamas Žemynos g. 2 sklype esantis vandens telkinys, kuris nuo planuojamame sklype tolimiausiai suplanuoto užstatymo yra nutolęs per ~82 metrus.

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 ribojimui 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 koregavimas nepažeidžia ir nesuvaržo teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų.

Koreguojami detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja 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