

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

1.1 Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:

Detalioju planu (TPD registracijos nr. T00004140) nustatyto aprūpinimo inžineriniais tinklais būdo koregavimas žemės sklype Šiaulių r. sav., Ginkūnų sen., Žuvininkų k., Žvejų g. 12A

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. T00004140) nustatyto aprūpinimo inžineriniais tinklais būdo koregavimas žemės sklype Šiaulių r. sav., Ginkūnų sen., Žuvininkų k., Žvejų g. 12A

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 Žvejų g. 12A naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, plotas – 0.0944 ha. Sklypas nuosavybės teise priklauso fiziniams asmenims. Planuojama teritorija ribojasi su trim vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų žemės sklypais. Tik vienas žemės sklypas užstatytas gyvenamuoju namu su priklausiniais, kiti besiribojantys sklypai neužstatyti. Kita teritorija, su kuria ribojasi planuojamas sklypas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypas, kuriame esamas privažiavimas - akligatvis iki sklypo, taip pat planuojama teritorija ribojasi su žemės ūkio paskirties sklypu. Priešingoje privažiavimo pusėje esami, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypai užstatyti gyvenamaisiais pastatais su priklausiniais.

Teritorija naujai besiformuojanti, pavienis užstatymas. Į planuojamą teritoriją privažiuojama iš Žvejų gatvės, per privatų privažiavimą.

2.2 Duomenys apie sklypus

2.2.1 Sklypas Nr. 01

2.2.1.1 Adresas

Šiaulių r. sav., Ginkūnų sen., Žuvininkų k., Žvejų g. 12A

2.2.1.2 Kadastrinis Nr.

9120/0007:836 Ginkūnų 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

0.0944 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 Šiaulių karinio aerodromo apsaugos zoną, žemės sklype turi būti nustatomos ir įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

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, žemėlapio patvirtinimo“ patvirtinto žemėlapio 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: 100711293. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 944 kv. m.

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Teritorijos unikalūs numeris: 100702862. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 944 kv. m.

SŽNS Pagal NTR išrašą:

Neįregistruotos SŽNS:

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

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

Įregistruotos SŽNS:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Teritorijos unikalūs numeris: 100182775. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 1 kv. m.

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Teritorijos unikalūs numeris: 100711293. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 944 kv. m.

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100702862. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 944 kv. m.

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100833804. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 944 kv. m.

2.5 Servitutai pagal NTR išrašą:

Nèra

2.6 Esamas užstatymas sklype:

Pagal NTR išrašą sklype registruotų pastatų nėra.

2.7 Teritorijos įvertinimas paminkloauginiu aspektu

Planojama 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

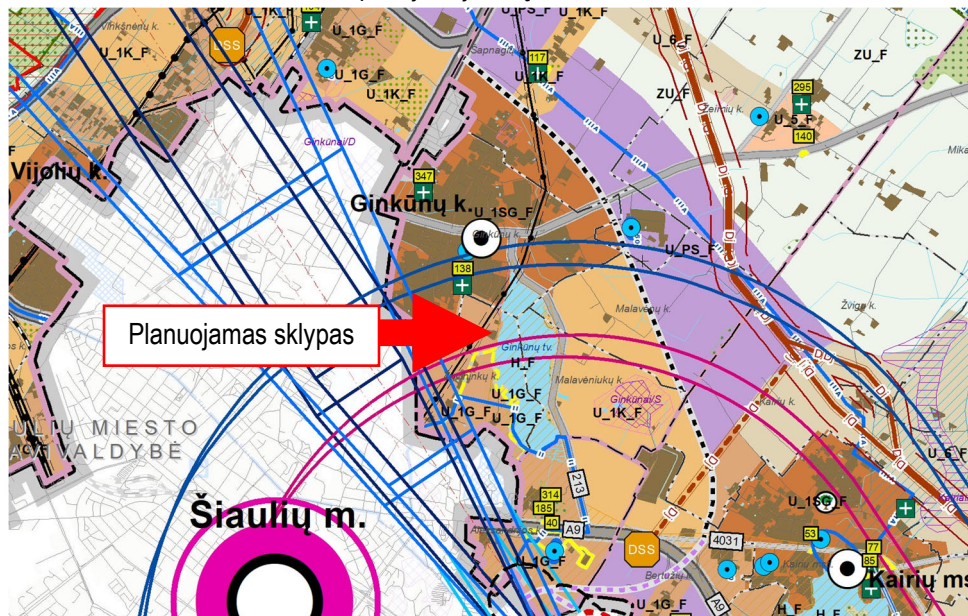
Planuojamame sklype vertingų želdinių nėra. Teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

2.9 Teritorijos įvertinimas aplinkosauginiu aspektu

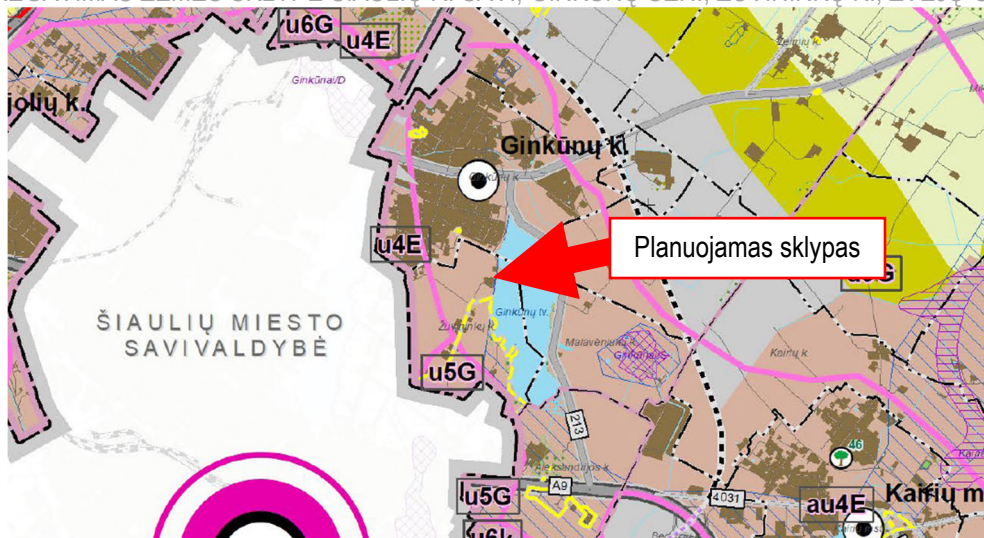
Planuojamas sklypas Žvejų g. 12A yra kitos paskirties, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Aplink gyvenamosios ir žemės ūkio teritorijos. Sklypai nepatenka į taršos objektų sanitarines apsaugos zonas.

2.10 Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimas

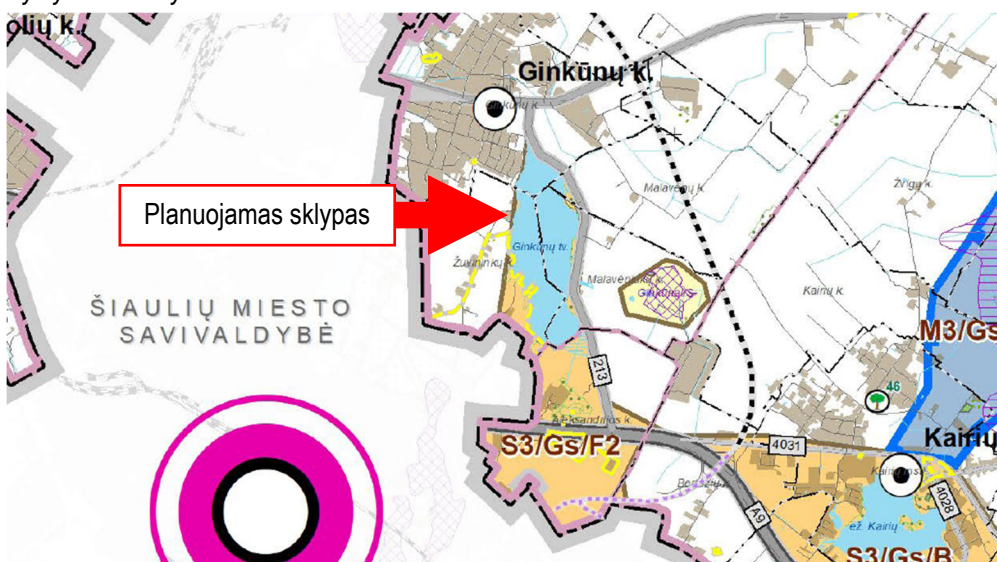
Pagal Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo (TPD reg. Nr. T00088133) sprendinius planuojamas sklypas yra U_1G_F - „kitos gyvenamosios vietovės Šiaulių miesto prieigose“ funkcinėje zonoje - kur identifikuojamos planinės ir erdvinės struktūros užuomazgos, pavieniai elementai, dominuojanti kitos paskirties žemė. Teritorijai taikomi F_6a – ekstensyvios urbanizacijos reglamentai, nustatyta planuojama kraštovaizdžio zona - au4E – agrarinis urbanizuotas, tausojantis-intensyvus, Ežeruotas duburys. Teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją. Planuojama teritorija patenka į esamą vandenvietės mikrobinės taršos apribojimo juostą.



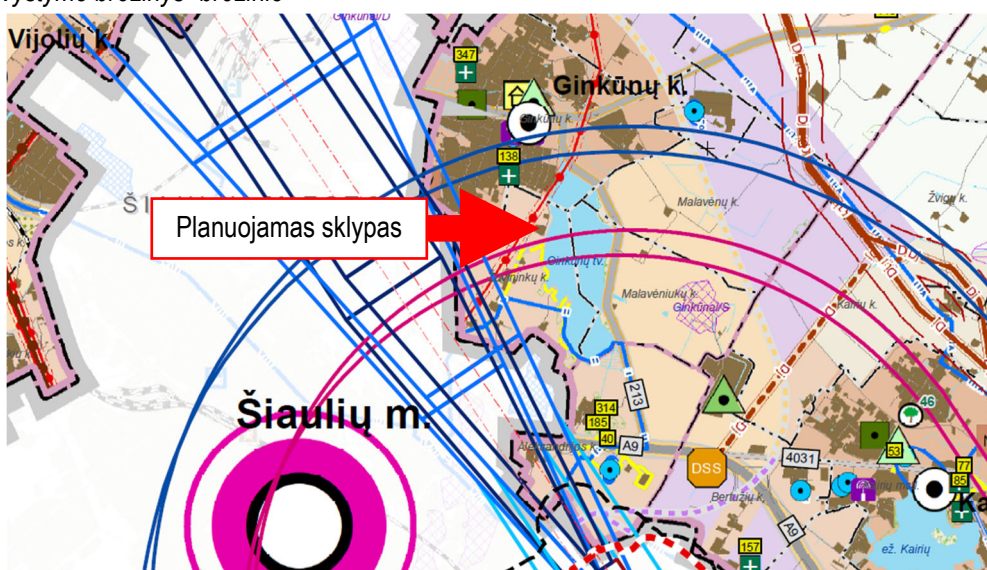
Ištrauka iš Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo „Pagrindinis brėžinys“ brėžinio.



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



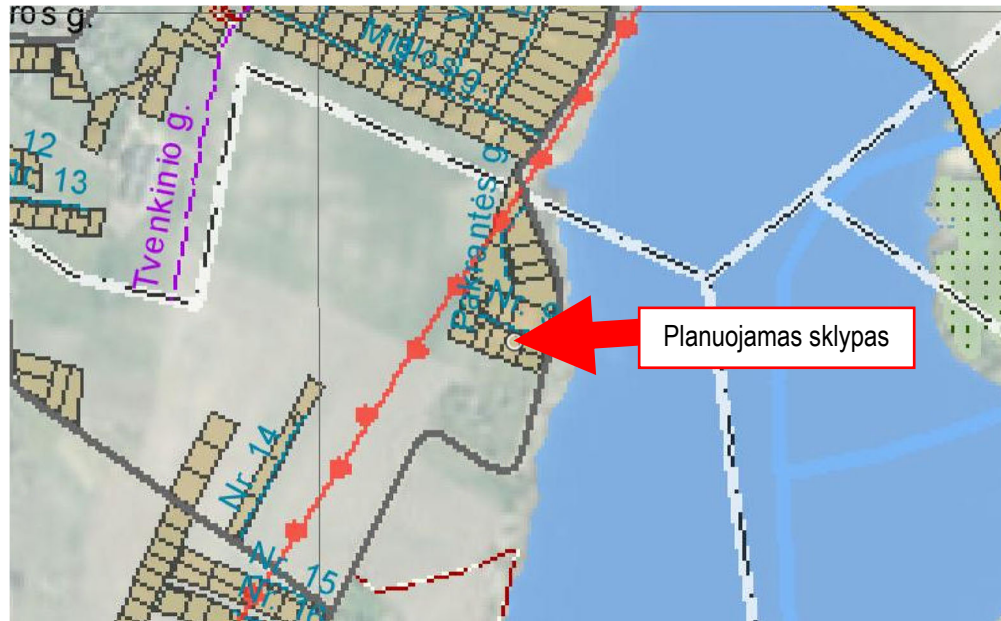
Ištrauka iš Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo „Gamtinio karkaso sistemos vystymo brėžinys“ brėžinio



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

2.11 Susisiekimo sistemos specialiojo plano Šiaulių rajone koregavimas

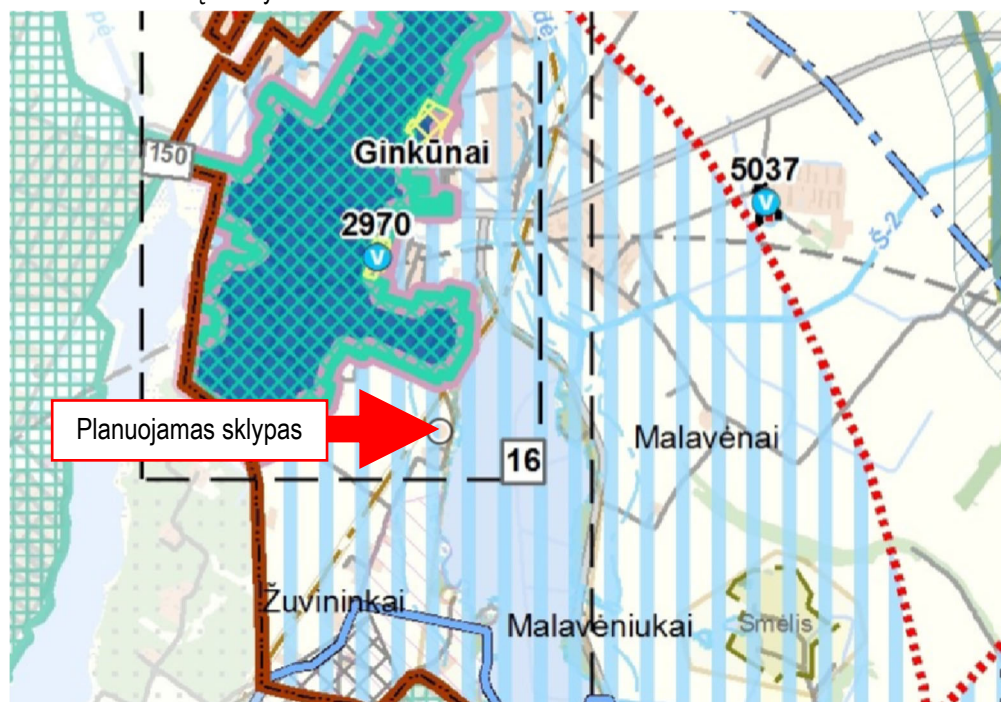
Pagal Susisiekimo sistemos specialiojo plano Šiaulių rajone koregavimo (TPD reg. Nr. T00087408) sprendinius Žvejų gatvės dalis, kuri baigiasi akligatviu, pažymėta kaip gatvė (suplanuota privačiame sklype), o Žvejų gatvės dalis, kuria patenkama iki akligatvio pažymėta kaip gatvė.



Ištrauka iš Susisiekimo sistemos specialiojo plano Šiaulių rajone koregavimo „Šiaulių raj. Ginkūnų 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 individualusis geriamojo vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas.



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. T00004140) nustatyto aprūpinimo inžineriniais tinklais būdo koregavimas žemės sklype Šiaulių r. sav., Ginkūnų sen., Žuvininkų k., Žvejų g. 12A, rengiamas vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 str., 9 p. Žemės sklype Šiaulių r. sav., Ginkūnų sen., Žuvininkų k., Žvejų g. 12A, galioja visi kiti detaliojo plano, patvirtinto Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2010 m. rugpjūčio 4 d. nr. T-1062 įsakymu "Dėl detaliojo plano Žuvininkų 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 suplanuotai veiklai vykdyti (kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės 330 p.)).

Koreguojamas patvirtintame detaliojo plane numatytas aprūpinimo inžineriniais tinklais būdas: iki kol bus įrengti centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai, numatomas vietinis vandens tiekimas ir vietinis nuotekų surinkimas – artezinis gręžinys ir sertifikuotas nuotekų valymo įrenginys. Sertifikuoto nuotekų valymo įrenginio ir vandens gręžinio vietos tikslinamos rengiant statinių projektus.

3.2 Inžinerinis teritorijos aprūpinimas.

Teritorija nepilnai inžineriškai aprūpinta. Arti nėra centralizuotų vandentiekio tinklų ir centralizuotų buitinių nuotekų surinkimo tinklų. Planuojamame sklype, numatomas vietinis vandens tiekimas ir vietinis nuotekų surinkimas. Geriamojo vandens tiekimas sklype numatomas iš artezinio gręžinio, buitinių nuotekų išleidimas į sertifikuotus buitinių nuotekų valymo įrenginius. Iš sertifikuoto buitinių nuotekų valymo įrenginio išvalytos nuotekos gali būti išleidžiamos į infiltracinį šulinį arba kaupiamos kaupimo talpoje, iš kurios periodiškai išvežamos susikaupusios išvalytos nuotekos, konkretus sprendinys tikslinamas pagal grunto tyrimų rezultatus techninio projekto rengimo metu. Planuojamoje teritorijoje individualusis geriamojo vandens tiekimas (iš artezinio gręžinio) ir nuotekų tvarkymas (atskiroji buitinių nuotekų tvarkymo sistema su sertifikuotu buitinių nuotekų valymo įrenginiu) numatomi kaip laikinas sprendimas, iki bus įrengtos centralizuotosios geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų surinkimo sistemos (iki planuojama pradėti naudoti minėtus objektus).

Atsiradus galimybei, reikės jungtis prie centralizuotųjų geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų surinkimo sistemų.

Centralizuotų paviršinių nuotekų tinklų teritorijoje nėra. Paviršinių nuotekų surinkimas ir paskirstymas sklype turi būti sprendžiamas, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų.

Elektros tinklai – elektros tiekimas iš esamos KAS spintos įrengtos planuojamame sklype.

Prie planuojamo sklypo pakloti dujų tinklai.

3.3 Eismo saugumas

[važiavimas į planuojamą sklypą esamas iš akligatvio, Žvejų gatvės. 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 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.

Vykdamy 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 patvirtinto detaliojo plano sprendinius.

Artimiausias priešgaisrinis hidrantas yra Miglos gatvėje, prie sklypo, kurio adresas Šiaulių r. sav., Ginkūnų sen., Ginkūnų k., Miglos g. 40. Hidrantas yra už ~478m nuo tolimiausios suplanuoto užstatymo vietos planuojamame sklype.

Detaliojo plano sprendinių (nustatyto aprūpinimo inžineriniais tinklais būdo) 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