

Aiškinamasis raštas

Ruošiamas žemės sklypo detaliojo plano, patvirtinto Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2007 m. liepos 18 d. įsakymu nr. A-656 "Dėl detaliojo plano Dainų kaime tvirtinimo", kooregavimas (kitos paskirties žemės sklypo padalijimas, statybos bei teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentų nustatymas).

Detaliojo plano kooregavimo tikslas: žemės sklypo Šiaulių rajono savivaldybėje, Šiaulių kaimiškoje seniūnijoje, Dainų kaime, kad. Nr. 9132/0007:184, padalijimas, statybos bei teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentų nustatymas.

Detaliojo plano kooregavimo iniciatoriai : J. Kavaliauskienė, D. Kavaliauskas, pagal įgaliojimą atstovaujami UAB „Anveta“.

Detaliojo plano kooregavimas rengiamas remiantis Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu dėl detaliojo plano kooregavimo, finansavimo ir planavimo tikslų, 2015 m. birželio 19 d. Nr. A-731, teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi, 2015 m. birželio 25 d. Nr. SRZ-541(3.54), Šiaulių rajono savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygomis Nr. PS-10(16.1), išd. 2015-06-29, Šiaulių r. sav. administracijos Žemės ūkio melioracijos poskyriaus, Šiaulių visuomenės sveikatos centro, AB „Lesto“, AB TEO LT, UAB „Šiaulių vandenys“, Šiaulių m. infrastruktūros skyriaus planavimo sąlygomis.

Esama padėtis (Status quo situacija). Esamas sklypas, užimantis 4815 m², yra kitos paskirties, komercinės paskirties objektų teritorijos prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statyboms. Sklype pastatų, inžinerinių statinių, želdinių nėra, yra tik melioracijos griovys, kurio dalis yra dalis sukanalizuota. Sklypui galioja 21-žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai- apsaugos zonos, 29-paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos, 28 – vandens telkinių apribojimai. Iš šiaurės rytų pusės nagrinėjamą sklypą riboja Evaldo ir Linos Cibulskių sklypas, iš šiaurės vakarų – ŽŪB „Minaičiai“ priklausantis sklypas, iš pietvakarių, detaliojo plano iniciatoriui UAB „Anveta“ priklausantis sklypas, kuriame yra autoservisas, iš pietvakarių - Ateities gatvė (D kategorija), kuri atsiremia į Architektų gatvę. Kitoje Ateities gatvės pusėje yra didelis komercinis pastatas. Pagal Architektų gatvę eina visa reikalinga inžinerinė infrastruktūra : gatvėje yra vandentiekio, lietaus ir buitinių nuotekų, dujotiekio tinklai, elektros tinklai, kurie yra atvesti į gretimą, planavimo organizatoriui priklausančią sklypą.

Kooreguojamo detaliojo plano sprendiniai . Nagrinėjamoje teritorijoje numatyta Šiaulių miesto plėtra. Pagal Šiaulių miesto savivaldybės savivaldybės Bendrąjį planą nagrinėjama teritorija priskiriama uC2-5 (miesto periferiniai centrai) zonai, kuriai galioja šie reglamentai : negyvenamoms teritorijoms numatomas 2,0 intensyvumas, 6a./20m aukštingumas. Galimi kitos paskirties naudojimo būdai : gyvenamos, visuomeninės, komercinių objektų, techninės

infrastruktūros , viešo naudojimo, rekreacinės teritorijos, o taip pat teritorijos krašto apsaugos tikslams. Teritorijai buvo ruošta Žaliūkių, Voveriškių ir Dainos kaimų plėtros schema., pagal kurią toje vietoje taip pat numatyta komercinė teritorija. Nagrinėjamas sklypas dalinamas į du sklypus, iš kurių vienas numatomas UAB „Anveta“ įmonės plėtrai, paslaugų paskirties pastato statybai.

01 sklypas (2045 m²). Formuojamas 2045 m² sklypas. Sklypo reglamentai : pagrindinės tikslinės žemės paskirties (kitos paskirties) žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorija – K1, skirta prekybos, paslaugų ir pramogų statiniams statyti,

aukštingumas 1-2a. (iki 10 m), užstatymo tankumo koeficientas - 0,5, intensyvumo koeficientas - 1,4, užstatymo procentas - 50%. Įvažiavimas į sklypą iš Ateities gatvės. Įvažiavimo plotis ir vieta gatvės perimetro ribose, tikslinamas techninio projekto metu. Parkavimas sklypo ribose, tikslinamas techninio projekto metu.

Daliai sklypo galioja 206,207 servitutas. - teisė tiesti ir aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), taip pat 29-paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos apribojimai, 28 – vandens telkinių apribojimai, visam sklypui 21 - žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai apribojimai. Želdiniai sklype turi užimti ne mažiau 15%

02 sklypas (2770 m²). Formuojamas 2770 m² sklypas. Sklypo reglamentai : pagrindinės tikslinės žemės paskirties (kitos paskirties) žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorija – K1, skirta prekybos, paslaugų ir pramogų statiniams statyti,

aukštingumas 1-2a. (iki 10 m), užstatymo tankumo koeficientas - 0,5, intensyvumo koeficientas - 1,4, užstatymo procentas - 50%. Įvažiavimas į sklypą iš Ateities gatvės. Įvažiavimo plotis tikslinamas techninio projekto metu. Parkavimas sklypo ribose, 7-10 automobiliams.

Daliai sklypo galioja 206,207 servitutas - teisė tiesti ir aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), 29-paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos apribojimai, visam sklypui 21 - žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai apribojimai . Želdiniai sklype turi užimti ne mažiau 15%

Priešgaisriniai reikalavimai. Prie šalia esančio sklypo , ne toliau kaip už 200 m yra gaisrinis hidrantas.

Inžineriniai tinklai

Vanduo ir nuotekos prijungiami prie centralizuotų tinklų, prie gretimame sklype esančių, UAB „Anveta“ priklausančių , tinklų.

Elektra. Numatoma prisijungti nuo pagal Architektų gatvę praeinančios linijos, per gretimą sklypą, priklausančią planavimo iniciatoriui.

Šildymas. Numatomas dujinis šildymas , prisijungiant prie dujotiekio tinklų pagal Ateities gatvę, pagal prisijungimo sąlygas techniniam projektui.

Telefonas. Numatomas prisijungimas pagal Ateities gatvę.

Poveikio aplinkai vertinimas

1. Poveikis teritorijos vystymo darnai ir planuojamai veiklos sričiai. Kadangi bendrajame Šiaulių miesto plane numatyta teritorija priskirta miesto periferiniam centrui, numatoma naujų komercinių objektų plėtra. Pagal Žaliūkių, Voveriškių ir Dainų kaimų plėtros schemą, nagrinėjama teritorija taip pat numatyta komerciniams objektams. Sklypas yra skirtas šalia esančios įmonės plėtrai – paslaugų paskirties pastato statybai. Todėl detaliojo plano kooregavimo sprendiniai neprieštarauja teritorijos vystymo darnai ir veiklos sričiai.

2. Poveikis ekonominei ir socialinei aplinkai. Kadangi šalia praeina viena iš pagrindinių Šiaulių miesto gatvių- Architektų gatvė, prie kurios yra visa reikalinga inžinerinė infrastruktūra, šalia yra nemaži komerciniai objektai, todėl naujų darbo vietų kūrimas ir verslo plėtra turės teigiamą poveikį ekonominei ir socialinei aplinkai. Tuo pačiu racionaliau bus išnaudoti esami ištekliai, bus tvarkoma gatvę formuojanti išklotinė ir teritorija.

3. Poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui. Teritorija yra gana lygioje vietoje, esantis melioracijos griovys yra dalinai kanalizsuotas. Vertingų želdinių nėra. Yra centralizuoti vandentiekio, nuotekų tinklai, šildymas numatomas dujomis. Todėl poveikis gamtinei aplinkai minimalus. Pagal Architektų gatvę yra numatyti didesni komerciniai objektai, užstatymas į kvartalo vidų pereina į individualių gyvenamųjų namų užstatymą. Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja sumanytai užstatymo idėjai.

Arch. I. Vazonienė