

DETALIOJO PLANO LUKŠIŲ KAIME, ŠIAULIŲ RAJONE,
PATVIRTINTO ŠIAULIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2006
M. KOVO 16 D. ĮSAKYMU NR. A-205 „DĖL DETALIŲJŲ
PLANŲ TVIRTINIMO“, KOREGAVIMO, ŽEMĖS SKLYPE LUKŠIŲ K., KUŽIŲ SEN.,
ŠIAULIŲ R. SAV., KADASTRO NR. 9130/0007:2392.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Bendrieji duomenys

Detaliojo plano rengimo pagrindas – Šiaulių rajono savivaldybės Administracijos direktoriaus 2014 m. rugsėjo 17 d. įsakymas Nr. A-1092 „Dėl planavimo iniciatoriaus teisių perdavimo Feliksui Šiaučiūnui ir Antoninai Šiaučiūnienei“

Detaliojo plano organizatorius – Šiaulių rajono savivaldybės Administracijos direktorius (Vilniaus g. 263, Šiauliai, tel. (8 41) 596655, el. paštas: direktorius@siauliuraj.lt)

Detaliojo plano iniciatoriai: pagal 2014-09-30 iniciavimo sutartį Nr. SRZ-756(3.54) Feliksas Šiaučiūnas ir Antonina Šiaučiūnienė (Dainų g. 43 -21, Šiauliai, tel. 8 670 51354).

Plano rengėjas: Sigitos Janušauskienės įmonė (Ežero g. 16-8, Šiauliai, tel. 8 61420783, el.p. sigita@projektcentras.lt).

Detaliojo plano viešo svarstymo su visuomene tvarka - supaprastinta.

Planavimo tikslai ir uždaviniai: detaliojo plano, patvirtinto Šiaulių rajono savivaldybės Administracijos direktoriaus 2006 m. kovo 16 d. įsakymu Nr. A-205 „Dėl detaliųjų planų tvirtinimo“, koregavimas (žemės sklypo Lukšių k., Kužių sen., Šiaulių r. sav., kadastro Nr. 9130/0007:239, padalijimas, statybos bei teritorijos tvarkymo bei naudojimo režimų nustatymas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijai)

Esamos padėties apžvalga

Šiuo metu planuojamo sklypo paskirtis – kita paskirtis - gyvenamosios teritorijos, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, sklypo plotas – 2915 m². Sklypas nuosavybės teise priklauso dviems bendrasavininkams – Feliksui Šiaučiūnui ir Antoninai Šiaučiūnienei.

Nagrinėjama teritorija yra Lukšių kaime, Kužių seniūnijoje, Šiaulių rajono savivaldybėje, Sklypas kampinis prie Draugystės ir Gražuolių gatvių. Sklypas ribojasi su įregistruotais žemės ūkio paskirties sklypais bei su kitos paskirties - gyvenamosios teritorijos, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos sklypu. Kitoje Gražuolių gatvės pusėje žemės ūkio paskirties sklypuose yra pastatyti arba statomi vienbučiai gyvenamieji namai. Kiek toliau, arčiau Plento gatvės sklypuose prie Draugystės gatvės yra keli vienbučiai gyvenamieji namai kitos - gyvenamosios teritorijos, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos sklypuose.

Planuojamai teritorijai galioja detalusis planas Lukšių kaime, Šiaulių rajone, patvirtintas Šiaulių rajono savivaldybės Administracijos direktoriaus 2006 m. kovo 16 d. įsakymu Nr. A-205 „Dėl detaliųjų planų tvirtinimo“. Šiuo detalioju planu, padalijus žemės ūkio paskirties sklypą ir pakeitus dalies sklypo paskirtį, buvo suformuoti trys kitos paskirties - gyvenamosios teritorijos, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, sklypai bei du žemės ūkio paskirties sklypai kurie vėliau žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektais buvo padalinti, suformuojant aštuonis žemės ūkio paskirties sklypus. Viename iš 2006 m. parengtu detalioju planu suformuotų kitos paskirties sklypų yra vienbutis gyvenamasis namas, keturiuose žemės ūkio sklypuose, esančiuose kitoje Gražuolių gatvės pusėje, yra pastatyti arba statomi vienbučiai gyvenamieji namai.

Pagal Šiaulių rajono bendrojo plano sprendinius planuojamam sklypui taikomi 55/Z reglamentai. Gyvenamųjų vietovių tinklo plėtojimą ir tvarkymo reglamentavimą nustato reglamentas U7 -

gyvenamųjų teritorijų plėtra gamtinio karkaso teritorijoje. Prioritetas teikiamas esamų urbanizuotų vietovių išlaikymui ir naujų plėtrai, vadovaujantis gamtinio karkaso nuostatais.

Teritorija nėra inžineriškai aprūpinta, Šalia planuojamo sklypo prie gatvių praeina 0.4 kW elektros kabelinė linija, prie sklypo yra elektros paskirstymo spinta. Per sklypą pagal Draugystės gatvę, praeina ryšių tinklai. Kitų inžinerinių tinklų teritorijoje nėra.

Detaliojo plano sprendiniai

Įvertinus aplinkinį užstatymą, parengtus galiojančius teritorijai planavimo dokumentus bei parengtus aplinkiniuose sklypuose detaliuosius planus bei perspektyvines teritorijų planavimo galimybes, inžinerinio aprūpinimo infrastruktūrą, detaliuoju planu koreguojamas detalusis planas Lukšių kaime, Šiaulių rajone, patvirtintas Šiaulių rajono savivaldybės Administracijos direktoriaus 2006 m. kovo 16 d. įsakymu Nr. A-205 „Dėl detaliųjų planų tvirtinimo“, žemės sklype Lukšių k., Kužių sen., Šiaulių r.sav., kadastro Nr.9130/0007:239, kurio plotas 0.2915 ha, padalinant sklypą į du sklypus bei nustatomi statybos bei teritorijos tvarkymo bei naudojimo režimai vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijai.

Sklypas Nr. 01 – sklypas Lukšių kaime, Kužių seniūnijoje, Šiaulių rajono savivaldybėje (adresas nustatomas, patvirtinus detalųjį planą) suformuotas vienbučių – dvibučių gyvenamųjų namų statybai. Sklypo naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Suformuoto sklypo plotas –1500 m². Užstatymo aukštingumas 1 - 2 a. (iki 10 m), užstatymo tankis – 0.25 (25%), užstatymo intensyvumas 0.4 (40%).

Sklypas Nr. 02 – sklypas Lukšių kaime, Kužių seniūnijoje, Šiaulių rajono savivaldybėje (adresas nustatomas, patvirtinus detalųjį planą) suformuotas vienbučių – dvibučių gyvenamųjų namų statybai. Sklypo naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Suformuoto sklypo plotas –1500 m². Užstatymo aukštingumas 1 - 2 a. (iki 10 m), užstatymo tankis – 0.25 (25%), užstatymo intensyvumas 0.4 (40%).

Įvažiavimai į sklypus Nr. 01 ir 02 – iš Gražuolių gatvės gatvės.

Automobilių parkavimas numatomas suformuotuose sklypuose.

Sklypams nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir servitutai pateikiami detaliojo plano sprendinių brėžinyje.

Pasijungimas į inžinerinius tinklus pateikiamas brėžinyje "Inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų schema". Pasijungiama į esamus ir suprojektuotus inžinerinius tinklus pagal tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas technines sąlygas:

Elektros energijos tiekimas pagal 2014-12-15 AB LESTO planavimo sąlygas Nr. 14-30058. Elektros tiekimas numatomas iš MTDDn-359014 0.4 kV SKS-292.

Telekomunikacijų prisijungimas numatomas telekomunikacijų tinklų Draugystė gatvėje (TEO LT, AB 2014-12-17 sąlygos Nr. 03-3-02-6/1885).

Geriamo vandens tiekimas numatomas iš šachtinių šulinių.

Buitinių nuotekų išleidimas numatomas į sertifikuotą nuotekų surinkimo rezervuarą.

Lietaus nuotekų tinklų planuojamoje teritorijoje nėra. Sklypus numatoma suplanuoti taip, kad lietaus nuotekos sklandžiai pasiskirstytų į žalius plotus link gatvių, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų.

Esamiems ir projektuojamiems inžineriniams tinklams nustatomi servitutai bei apsaugos zonos, kurie pateikiami detaliojo plano sprendinių brėžinyje.

Vertinimas aplinkos kokybės ir higieninės būklės aspektu

Formuojami sklypai individualių gyvenamųjų namų statybai.

Jokia kita ūkinė veikla nenumatoma. Susidarantys teršalai – buitinės nuotėkos ir buitinės atliekos.

Atliekų (buitinių) surinkimas numatomas į buitinių atliekų konteinerius.

Teritorija nėra pilnai inžineriškai aprūpinta, arti nėra centralizuotų nuotekų tinklų. **Buitinėms nuotėkoms** surinkti numatoma įrengti nuotekų tvarkymo sistemas su nuotekų surinkimo

rezervuarais. Nuotekų tvarkymo sistema sandari, buitinių nuotekų surinkimo rezervuaras - sertifikuotas Lietuvoje.

Geriamo vandens tiekimas numatomas iš šachtinių šulinių.

Šachtinis šulinys ir nuotekų rezervuaras turi būti įrengti pagal gamtosauginius ir higieninius reikalavimus, išlaikytos nustatytos šių įrenginių sanitarinės apsaugos zonos.

Vietiniai vandens tiekimo ir nuotekų išleidimo tinklai galimi kaip laikinas sprendimas, įrengus teritorijoje centralizuotus vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklus, jungtis prie bendrųjų sistemų, pertvarkant laikinuosius tinklus.

Lietaus nuotekos. Teritorijoje nėra centralizuotų lietaus nuotekų tinklų. Sklypas suplaniruotas taip, kad lietaus nuotekos sklandžiai pasiskirsto į žalius plotus link gatvių, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.

Aplinkos oro taršai detaliojo plano sprendiniai neigiamos įtakos neturės.

Planuojamas sklypas yra „Natura 2000“ teritorijoje, Gubernijos miško biosferos poligono ribose. Planuojama ūkinė veikla sklypuose bus nereikšminga ir neturės neigiamo poveikio „Natura 2000“ teritorijai.

Sprendiniai nepablogins planuojamos teritorijos paviršinių vandenų kokybės, neturės įtakos kraštovaizdžio ekologinei pusiausvyrai. Planuojamoje teritorijoje numatomi želdinių plotai, išsaugomi esami želdiniai palei kelią. Tvarkant teritoriją, sprendžiami jos apželdinimo principai, išlaikant ne mažesnę kaip 50% sklypo priklausomųjų želdynų plotą. Sutvarkyta teritorija, kokybiškos architektūros nauji pastatai pagerins kraštovaizdžio estetinę kokybę.

Sklypai individualių gyvenamųjų namų statybai formuojami, laikantis gamtinio karkaso nuostatų, išsaugant gamtinio kraštovaizdžio elementus, tausojant gamtinę rekreacinę aplinką, numatant ir įgyvendinant įvairiapuses priemones antropogeniniam poveikiui kompensuoti, gamtiniam kraštovaizdžiui ir biologinei įvairovei išsaugoti.

Gaisrų išoriniam gesinimui vandens tiekimas numatomas iš esamo paviršinio vandens telkinio – prūdo, prie kurio yra privažiavimas, kuris nuo planuojamo sklypo už ~ 350 m. Sklypas, kuriame yra prūdas priklauso planavimo organizatoriui.

Dėl besiribojančioje su planuojamu žemės sklypu teritorijoje esančių nekilnojamų daiktų savininkų informavimo apie rengiamą detalųjį planą:

2015-04-01 išsiųsti registruoti laiškai, kuriais planuojamo žemės sklypo kaimyninių sklypų savininkai informuoti apie rengiamą detalųjį planą ir viešinimo procedūras.

Detaliojo plano Lukšių kaime, Šiaulių rajone, patvirtinto Šiaulių rajono savivaldybės Administracijos direktoriaus 2006 m. kovo 16 d. įsakymu Nr. A-205 „Dėl detalųjų planų tvirtinimo“, koregavimas žemės sklype Lukšių k., Kužių sen., Šiaulių r. sav., kadastro Nr.9130/0007:239

Pagrindiniai rodikliai

Nagrinėjamos teritorijos plotas.....	~ 0.30 ha
Suformuotų sklypų plotas (viso)	2915 m ²
Suformuotų sklypų skaičius.....	2 skl.
Projektuojamas užstatymo procentas.....	25%
Projektuojamas aukštingumas	1 - 2 a.

Architektė

Planavimo iniciatoriai



Sigita Janušauskienė

Feliksas Šiaučiūnas
Antonina Šiaučiūnienė