

DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO ŠIAULIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS
ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2006 M. LAPKRIČIO 8 D. ĮSAKYMU NR. A-1034
„DĖL DETALIOJO PLANO VINKŠNĖNŲ KAIME TVIRTINIMO“, KOREGAVIMO
AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Bendrieji duomenys

Detaliojo plano rengimo pagrindas:

- 1.1. Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. rugpjūčio 17 d. įsakymas Nr. A-987 „Dėl teritorijų planavimo proceso iniciavimo”.
- 1.2. Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. rugsėjo 10 d. įsakymas Nr. A-1064 „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo ir planavimo tikslų.”

Detaliojo plano organizatorius – Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktorius (Vilniaus g. 263, Šiauliai, Tel. (8 41) 596 655, el. paštas: direktorius@siauliuraj.lt).

Detaliojo plano iniciatorius – pagal 2015 m. rugsėjo 23 d. sutartį Nr. SRZ-714(3.54) - Donatas Venckus (Troškūnų g. 17, Šiauliai, tel. 8 68227481).

Plano rengėjas: Sigitos Janušauskienės įmonė (Ežero g. 16-8, Šiauliai, tel. 8 614 20783, 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. lapkričio 8 d. įsakymu Nr. A-1034 „Dėl detaliojo plano Vinkšnėnų kaime tvirtinimo“, koregavimas (kitos paskirties žemės sklypo, kadastrinis Nr. 9103/0010:322, padalijimas, statybos bei teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentų nustatymas).

Esamos padėties apžvalga

Nagrinėjama teritorija – planuojamas žemės sklypas Lakštingalų g. 2, Vinkšnėnų k., Šiaulių k. sen., Šiaulių r. sav. (kadastrinis Nr. 9103/0010:322) yra prie Šiaulių miesto Bielskio gatvės tęsinio. Sklypas suformuotas 2006 -11-08 įsakymu Nr. A-1034 patvirtintu detaliojo planu.

Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita – gyvenamosios teritorijos mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Sklypo plotas 0.1500 ha.

Sklypas ribojasi su Bielskio gatve, Lakštingalų gatve (anksčiau detaliojo planu suformuotas infrastruktūros sklypas), ir įregistruotais trimis gyvenamaisiais vienbučių – dvibučių pastatų sklypais: Bielskio g. 106 ir Lakštingalų g. 4 ir 6. Į planuojamą sklypą įvažiuojama anksčiau detaliojo planu suformuotu įvažiavimu iš Bielskio gatvės.

Planuojamai teritorijai galioja detalusis planas, patvirtintas Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2006 m. lapkričio 8 d. įsakymu Nr. A-1034 „Dėl detaliojo plano Vinkšnėnų kaime tvirtinimo“. Šiuo detaliojo planu buvo padalintas žemės ūkio paskirties sklypas, pakeista paskirtis, nustatyti suformuotų sklypų naudojimo būdai ir statybos reglamentai.

Sklypas yra teritorijoje, kuriai Šiaulių rajono bendrajame plane taikomas tvarkymo ir veiklos plėtojimo reglamentas 88/K, o specialieji reglamentai yra: U1 - Metropolinio centro teritorijų urbanizacijos reglamentas bei M3 – esamo kraštovaizdžio natūralumo gražinimas ir sausinimas migraciniuose koridoriuose.

Detaliojo plano sprendiniai

[vertinus aplinkinį užstatymą, parengtus teritorijai galiojančius planavimo dokumentus, inžinerinio aprūpinimo infrastruktūrą, detaliuoju planu koreguojamas detalusis planas, patvirtintas Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2006 m. lapkričio 8 d. įsakymu Nr. A-1034 „Dėl detaliojo plano Vinkšnėnų kaime tvirtinimo“ žemės sklypo Lakštingalų g. 2, Vinkšnėnų k., Šiaulių k. sen., Šiaulių r. sav. (kadastrinis Nr. 9103/0010:322) ribose. Sklypas padalinamas į du sklypus, nustatomi statybos bei teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai.

Suformuoti sklypai:

Sklypas Nr. 01 – Sklypo adresas (esamas) Lakštingalų g. 2, Vinkšnėnų k., Šiaulių k. sen., Šiaulių r. sav. Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 750 m². Užstatymo aukštingumas 1-2 a. (iki 10 m), užstatymo tankis – 0.32 (32 %), užstatymo intensyvumas 0.4 (40%).

Sklypas Nr. 02 – Sklypo adresas (numatomas) Lakštingalų g. 2A, Vinkšnėnų k., Šiaulių k. sen., Šiaulių r. sav. Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 750 m². Užstatymo aukštingumas 1-2 a. (iki 10 m), užstatymo tankis – 0.32 (32 %), užstatymo intensyvumas 0.4 (40%).

Planuojamos teritorijos riba sutampa su detaliuoju planu planuojamo sklypo ribomis.

Statybos zona bei statybos riba nustatoma naujai statomiems statiniams. nurodytas atstumas - 3m nuo leidžiamos užstatyti ribos iki gretimo sklypo ribos galioja pastatams iki 8,5m aukščio. aukštesniems pastatams didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčio pastato ar jo dalies.

Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

Prie suformuoto sklypo Nr. 01 privažiuojama esamu anksčiau detaliuoju planu suprojektuotu privažiuoju iš Bielskio gatvės, prie sklypo Nr. 02 - anksčiau detaliuoju planu suprojektuotu infrastruktūros sklypu - Lakštingalų gatve. Automobilių parkavimas sklypuose pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai".

Servitutai. Sklype, įvertinus sklype esamus paliekamus ir numatomus tiesti inžinerinius tinklus, nustatomas tarnaujantis servitutas tinklų naudojimui, tiesimui ir aptarnavimui.

Lakštingalų gatvės dalyje (infrastruktūros sklype, kadastrinis Nr. 9103/10:213), kuria važiuojama į kitą lakštingalų gatvės dalį ir į aplinkinius sklypus, siūlomas viešpataujantis kelio servitutas privažiuoju, prie suformuoto sklypo Nr. 02.

Servitutų vietos, kodai ir žymėjimai pateikiami sprendinių brėžinyje.

Inžinerinių tinklų ir įrenginių išdėstymo bei prijungimo prie esamų tinklų schema pateikiama brėžinyje Infrastruktūros objektų ir komunikacinių koridorių brėžinyje.

Visi inžineriniai tinklai, įrenginiai, privažiuoju keliai, gatvės ir statiniai projektuojami bei įrengiami (rekonstruojami) sklypo naudotojų (planavimo iniciatorių) lėšomis.

Pasijungimas į inžinerinius tinklus

Teritorija nėra pilnai inžineriškai aprūpinta.

Lakštingalų gatvės kitoje pusėje yra 0.4 kV elektros kabelinė linija. Palei Bielskio gatvę,

planuojamo sklypo ribose, praeina ryšių linija.

Bielskio gatvėje yra lietaus nuotekų tinklai.

Kitų inžinerinių tinklų planuojamoje teritorijoje nėra.

Pasijungimas į inžinerinius tinklus sprendžiamas kompleksiškai visam anksčiau detaliaisiais planais suformuotam kvartalui, bendras sprendimas pateiktas koreguojamame detaliajame plane, patvirtintame Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2006 m. lapkričio 8 d. įsakymu Nr. A-1034 „Dėl detaliojo plano Vinkšnėnų kaime tvirtinimo“ (brėžinyje „Sklypų planas su inžinerinių tinklų schema“).

Iki planuojamoje teritorijoje bus centralizuoti vandentiekio ir nuotekų tinklai, sklype numatomi vietiniai tinklai. Vandens tiekimas numatomas iš šachtinio šulinio, nuotekų surinkimas numatomas į sertifikuotą nuotekų surinkimo rezervuarą.

Vietiniai vandentiekio ir nuotekų tinklai numatomi kaip laikinas sprendimas, įrengus centralizuotus vandentiekio ir nuotekų tinklus, būtina jungtis prie bendrųjų sistemų, pertvarkant laikinuosius tinklus.

Esamiems paliekamiems bei projektuojamiems sklype inžineriniams tinklams, nustatomi servitutai bei esamiems paliekamiems tinklams, nustatomos 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 gamtosauuginius 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. Pasijungiam į Bielskio gatvėje esančius lietaus nuotekų tinklus.

Aplinkos oro taršai detaliojo plano sprendiniai neigiamos įtakos neturės.

Želdiniai. Suformuotame sklype priklausomųjų želdynų plotas ne mažesnis nei norminis – 25 % sklypo. Detaliojo plano sprendiniai nenumato esamų vertingų želdinių mažinimo. Naujus želdinius sodinti pagal konkrečių techninių projektų sprendinius.

Atstumai nuo pastatų, statinių, taip pat inžinerinės įrangos objektų iki naujai sodinamų medžių ir krūmų skaičiuojami pagal lentelę.

Pastatai, statiniai	Atstumai iki ašies, m	
	Medžio kamieno	Krūmo
Nuo pastatų ir statinių sienų	5	1,5
Nuo gatvės važiuojamosios dalies	2	1
Nuo šaligatvio, dviračių tako ir parko takų krašto	0,75	0,5
Nuo apšvietimo tinklo	4	-
Nuo atraminių sienelių pado arba vidinės briaunos	3	1

Gaisrų išoriniam gesinimui vandens tiekimas iš antžeminio vandens telkinio – esamos kūdroos prie Meletų gatvės ~370 m iki tolimesnio planuojamo sklypo (žiūr. vandens paėmimo gaisro gesinimui schema).

Projektas atitinka galiojančius ekologinius, higieninius, priešgaisrinius reikalavimus teritorijų planavimui.

Detaliojo plano, patvirtinto Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2006 m. lapkričio 8 d. įsakymu Nr. A-1034 „Dėl detaliojo plano Vinkšnėnų kaime tvirtinimo“, koregavimo

Pagrindiniai rodikliai

Nagrinėjamos teritorijos plotas.....	~ 0.2 ha
Suformuoto sklypo plotas	1500 m ² :
Suformuotų sklypų skaičius.....	2 skl.
Projektuojamas užstatymo procentas.....	32 %
Projektuojamas aukštingumas	1-2 a.

Architektė



Sigita Janušauskienė

Planavimo iniciatorius



Donatas Venckus
Įgaliojotas asmuo Gintaras Riaubickas