

UAB „Geodezijos linija“

Įm. k. 302641399, Buveinės adresas: Tilžės g. 82A, Šiauliai
tel 8 600 22380, El. paštas : info@geoline.lt

Architektė Aldona Adomaitienė

Projekto vadovo atestato Nr. A 751

OBJEKTAS: Žemės sklypų Šiaulių r. sav., Šiaulių k. sen., Vinkšnėnų k., Žemdirbių g.
31, 33 ir 33A, detaliojo plano koregavimo projektas

PLANAVIMO INICIATORIUS: A.G., K.G., G.L., A.L.

STADIJA: Detalusis planas

DETALIŲ PLANŲ KOREGAVIMAS – SPRENDINIAI

1. TERITORIJOS NAUDOJIMO IR TVARKYMO REGLAMENTAI

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai parengti vadovaujantis Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. A-2371 „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo, organizavimo bei planavimo tikslų ir sutarties sudarymo“, planavimo darbų programa ir išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis. Esami kitos paskirties sklypai sujungiami ir padalinami į 4 sklypus, nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties, nustatomi žemės naudojimo reglamentai.

Sklypui Nr. 1 nustatomas teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentas:

Sklypo plotas – 873 m²

Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija – atitinkantis Šiaulių rajono savivaldybės bendrajame plane nustatytu reglamentavimu.

Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Užstatymo reglamentai:

Pastatų aukštis – max 9m, 1-2a, max altitudė 113,50.

Užstatymo tankis - 30%.

Užstatymo intensyvumas – 0,40.

Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas.

Statinių paskirtys – gyvenamosios ir pagalbinio ūkio paskirties pastatai.

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto - $\geq 35\%$.

Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklype.

Sklypui Nr. 2 nustatomas teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentas:

Sklypo plotas – 641 m²

Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija – atitinkantis Šiaulių rajono savivaldybės bendrajame plane nustatytu reglamentavimu.

Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Užstatymo reglamentai:

Pastatų aukštis – max 9m, 1-2a, max altitudė 113,00.

Užstatymo tankis - 30%.

Užstatymo intensyvumas – 0,40.

Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas.

Statinių paskirtys – gyvenamosios ir pagalbinio ūkio paskirties pastatai.

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto - $\geq 35\%$.

Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklype.

Sklypui Nr. 3 nustatomas teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentas:

Sklypo plotas – 811 m²

Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija – atitinkantis Šiaulių rajono savivaldybės bendrajame plane nustatytu reglamentavimu.

Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Užstatymo reglamentai:

Pastatų aukštis – max 9m, 1-2a, max altitudė 113,00.

Užstatymo tankis - 30%.

Užstatymo intensyvumas – 0,40.

Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas.

Statinių paskirtys – gyvenamosios ir pagalbinio ūkio paskirties pastatai.

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto - $\geq 35\%$.

Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklype.

Sklypui Nr. 4 nustatomas teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentas:

Sklypo plotas – 1041 m²

Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija – atitinkantis Šiaulių rajono savivaldybės bendrajame plane nustatytu reglamentavimu.

Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Užstatymo reglamentai:

Pastatų aukštis – max 11m, 1-2a, max altitudė 115,00.

Užstatymo tankis - 29%.

Užstatymo intensyvumas – 0,40.

Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas.

Statinių paskirtys – gyvenamosios ir pagalbinio ūkio paskirties pastatai.

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto - $\geq 35\%$.

Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklype.

Šiuo detaliųjų planų koregavimu statybos linija nėra nustatoma, kad neapriboti architektūrinės struktūros.

Suformuotų sklypų užstatymo tankio rodikliai nustatyti vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai“ 9 priedo reikalavimais. Rengiant techninį projektą būtina vadovautis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ IV skyriaus ir 9 priedo reikalavimais, STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priedo reikalavimais.

Pagal Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimą planuojama teritorija patenka į U_1G_F (kitos gyvenamosios vietovės Šiaulių miesto prieigose) tvarkymo zoną, kurioje dominuoja kitos paskirties žemės, galimos kitos paskirtys: konservacinės paskirties žemė; vandens ūkio paskirties žemė; miškų ūkio paskirties žemė; žemės ūkio paskirties žemė.



Ištrauka iš Šiaulių rajono savivaldybės bendrojo plano keitimo

Transportiniai sprendiniai:

Detaliojo plano koregavimo transportiniai sprendiniai parengti vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, įvertinti Šiaulių rajono bendrojo plano keitimo, Šiaulių rajono Susisiekimo sistemos specialiojo plano, galiojančių ir rengiamų teritorijų planavimo dokumentų bei parengtų ir rengiamų techninių projektų sprendiniai.

Esamos Žemdirbių gatvės koridoriaus plotis tarp sklypų ~13m.

Šiaurinėje ir rytinėje planuojamos teritorijos pusėje yra esama Žemdirbių gatvė, Vinkšnėnų k.

Įvažiavimai į planuojamą teritoriją yra esami iš šiaurinės ir rytinės pusės esamos Žemdirbių gatvės, Vinkšnėnų k.

Įvažiavimų/išvažiavimų vietos ir parametrai konkretizuojami techninio projekto stadijoje.

Automobilių stovėjimo vietos numatomos sklypo ribose, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus „Automobilių stovėjimo vietų reglamentavimas“, išlaikant 123 punkto nurodytus atstumus iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų pastatų.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais papildomos eismo saugumo priemonės neplanuojamos.

Inžinerinė infrastruktūra:

Planuojamos teritorijos gatvių tinklas – esamas, funkciškai planuojama teritorija rišasi su Žemdirbių gatve, kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis vystomi natūraliu būdu. Projektuojant konkrečius statinius techninio projekto rengimo metu, rengiamo detaliojo plano sprendiniai gretimoms teritorijoms įtakos neturės.

Inžinerinių tinklų rekonstravimas/nauja statyba, planuojamo naujo užstatymo prijungimas prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų bei esamų tinklų iškėlimas sprendžiamas techninio projekto studijoje, gavus technines prisijungimo sąlygas.

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 274.6 punktu, dėl planuojamoje teritorijoje esančių inžinerinių tinklų ir nekilnojamojo turto registre registruotų apsaugos zonų kreiptasi į inžinerinius tinklus eksploatuojančias įmones dėl teritorijų planavimo sąlygų išdavimo:

Vadovaujantis AB "Energijos skirstymo operatoriaus" 2023 m. kovo 27 d. sąlygomis Nr. REG270170, planuojamoje teritorijoje yra veikiančių elektros ir gamtinių dujų tinklų kurie patenka į elektros tinklų ir skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonas.

Vadovaujantis UAB „Kuršėnų vandenys“ 2023 m. kovo 31 d. sąlygomis Nr. REG270881 ir UAB „Šiaulių vandenys“ 2023 m. kovo 31 d. sąlygomis Nr. REG270974, planuojamoje teritorijoje nėra centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų. Vandentiekio tinklai projektuojami į šachtinius šulinius, buitinių nuotekų surinkimas projektuojamas į vietinius valymo įrenginius. Paviršinės lietaus nuotekos nuo planuojamų sklypų kietų dangų tvarkomos sklypų ribose, kaupiant rezervuaruose ar infiltruojant į gruntą. Artimiausias priešgaisrinis vandens hidrantas yra prie Biržų g. 23, Vinkšnėnų k. (~500m) bei Švendrelio upelio prie Žemdirbių g. 13, Vinkšnėnų k. (~300m). Planuojama teritorija patenka į geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo prioritetinės plėtros teritoriją.

Vadovaujantis Telia Lietuva, AB 2023 m. kovo 28 d. sąlygomis Nr. REG270239, planuojamoje teritorijoje yra veikiančių ryšių tinklų kurie patenka į ryšių tinklų apsaugos zoną.

Esamiems inžineriniams tinklams nustatyti žemės naudojimo apribojimai ir specialiosios žemės naudojimo sąlygos, galioja tipinės apsaugos zonos pagal teisės aktų reikalavimus, servitutai esamiems inžineriniams tinklams nenustatomi. Esamų tinklų rekonstravimui ar iškėlimui, naujų tinklų projektavimui būtina gauti inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės technines prisijungimo sąlygas.

Aplinkos apsauga:

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypams ne mažiau kaip 35%, kadangi planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Nuotekos tvarkomos vadovaujantis Nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymo Nr. D1-236 „Dėl Nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ ir Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. Nr. D1-193 „Dėl Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“.

Atliekų tvarkymui planuojama rūšiuotų atliekų konteinerių aikštelės sklypo ribose. Rūšiuotų atliekų konteinerių aikštelės(-ių) vieta ir dydis tikslinama rengiant statinių statybos techninius projektus projekto sklypo plano dalyje, remiantis LR Aplinkos ministro 1999 m. liepos 14 d. įsakymu Nr. 217 patvirtintose (2011 m. gegužės 6 d. įsakymu Nr. D1-368 patvirtinta redakcija) „Atliekų tvarkymo taisyklėse“ (redakcija nuo 2017 m. gegužės 6 d. iki 2017 m. gruodžio 31 d.) nustatytais reikalavimais ir rekomendacijomis.

Detaliojo plano sprendiniais nepažeidžiami trečiųjų šalių interesai: sprendiniai derinami su planuojamos teritorijos savininkais, inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis organizacijomis.

Priešgaisrinės saugos reikalavimai:

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2023 m. kovo 31 d. sąlygomis Nr. REG270831 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai. Teritorijų planavimo dokumentas parengtas vadovaujantis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312, ir Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Lauko gaisrinio vandentiekio statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, vandentiekio skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m.

Naujai projektuojamų tūrių parametrai, konfigūracija ir statybos vieta numatomi techninio projekto metu, užtikrinant gaisrinės saugos reikalavimus, vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai

gyvenamieji pastatai", STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga" ir LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 patvirtintais „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais" ir 2011 m. vasario 22d. įsakymu Nr. 1-64 patvirtintomis "Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklėmis".

Projektuojant užstatymą formuojamuose sklypuose turi būti užtikrinti normatyviniai priešgaisriniai atstumai tarp projektuojamų ir esamų aplinkinių pastatų, numatyti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimo keliai, prie visų planuojamos teritorijos statinių, kurių važiuojamoji dalis turi būti $\geq 3,5$ m pločio, danga - pritaikyta specialiajam transportui, atlaikanti gaisro technikos apkrovas (projektuojami priešgaisriniai privažiavimai prie naujų pastatų, nepabloginamos esamų privažiavimų sąlygos prie esamų pastatų).

Detalioju planu reglamentuojamas maksimalus galimas pastatų aukštis formuojamuose sklypuose – 9 (11) metrų, todėl kelias privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų.

Numatomas planuojamų pastatų atsparumas ugniai - I arba II; sprendinys tikslinamas techninio projekto rengimo metu. Nesant galimybei išlaikyti normatyvinį atstumą iki kaimyninių pastatų bus formuojamos priešgaisrinės sienos (ugniasienės).

Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priedą statiniai turi būti išdėstomi sklypuose taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Bendroju atveju, mažiausi atstumai nuo pastatų (priestatų) iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m iki sklypo ribos. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

Artimiausias priešgaisrinis vandens hidrantas yra prie Biržų g. 23, Vinkšnėnų k. (~500m) bei Švendrelio upelio prie Žemdirbių g. 13, Vinkšnėnų k. (~300m).

Sveikatos apsauga:

Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinę ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Planuojant pastatų tūrius turi būti užtikrinti visi STR normomis nustatyti reikalavimai dėl automobilių parkavimo, želdynų plotų ir kt. Esant poreikiui servitutai bus nustatomi su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis organizacijomis techninio projekto rengimo metu. Inžinerinė infrastruktūra detalizuojama derinantis su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis techninio projekto rengimo etape. Inžinerinės infrastruktūros objektų, reikalingų sklypuose statomų pastatų eksploatacijai, statybos bus vykdomos žemės sklypo savininkų lėšomis. Infrastruktūros sprendiniai ne sklypo ribose sutarčių pagrindu bus sprendžiami su savivaldybe ir tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Detaliojo plano koregavimo metu tikslinamos bei papildomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
101 Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

106 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

109 Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);

120 Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

165 Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Registruoti servitutai:

222 Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Projekto vadovas



Aldona Adomaitienė