

UAB „Geodezijos linija“

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

Architektė Aldona Adomaitienė

Projekto vadovo atestato Nr. A 751

OBJEKTAS: Žemės sklypo Šiaulių r. sav., Kairių sen., Kairių mstl., kad. Nr. 9124/0001:245 detaliojo plano koregavimo projektas

PLANAVIMO INICIATORIUS: R.M., N.M.

STADIJA: Detalusis planas

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS – SPRENDINIAI

1. TERITORIJOS NAUDOJIMO IR TVARKYMO REGLAMENTAI

Detaliojo plano keitimo sprendiniai parengti vadovaujantis Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. birželio 27 d. įsakymu Nr. A-1047 „Dėl teritorijų planavimo proceso organizavimo bei planavimo tikslų ir sutarties sudarymo“ ir išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis. Detalioju planu siekiama pakeisti žemės sklypo, kurio kad. Nr. 9124/0001:245, pagrindinę naudojimo paskirtį į kitą, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus pagal Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius.

Sklypui Nr. 1 nustatomas teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentas:

Sklypo plotas – 1555 m²

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija teritorija – atitinkantis Kairių miestelio bendrajame plane ir Šiaulių rajono bendrajame plane nustatytu reglamentavimu.

Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Užstatymo reglamentai:

Pastatų aukštis – max 12m, 1-3a, max altitudė 126,50.

Užstatymo tankis - 25%.

Užstatymo intensyvumas – 0,40.

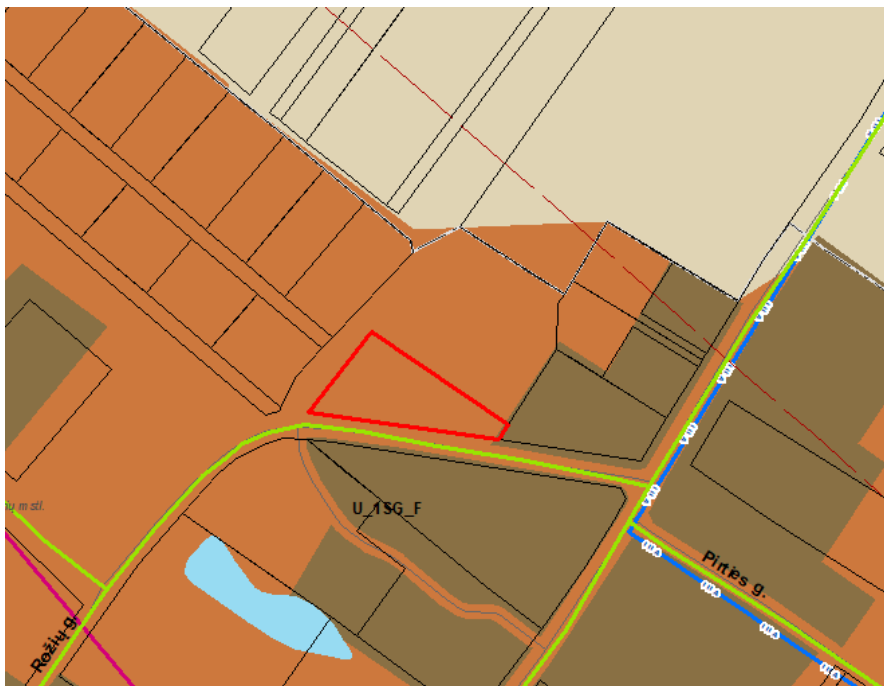
Užstatymo tipas – kitas užstatymas – gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype.

Statinių paskirtys – gyvenamosios ir pagalbinio ūkio paskirties pastatai.

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto - $\geq 25\%$.

Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos už sklype.

Pagal Šiaulių rajono savivaldybės bendrojo plano keitimą planuojama teritorija patenka į U_1SG_F (struktūrinės gyvenamosios vietovės Šiaulių miesto priegose) tvarkymo zoną, kurioje dominuoja kitos paskirties žemė, galimos kitos: konservacinės paskirties žemė, vandens ūkio paskirties žemė, miškų ūkio paskirties žemė, žemės ūkio paskirties žemė.



Ištrauka iš Šiaulių rajono savivaldybės bendrojo plano keitimo

Pagal Kairių miestelio bendrąjį planą planuojama teritorija patenka į G1N-9 (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos) tvarkymo zoną:

G1N-9 – Nauja statyba; maksimalus sklypo užstatymo intensyvumas – 0,40, maksimalus sklypo užstatymo tankis – 40%, maksimalus pastatų aukštis – 2-3a/12m, rekomenduojamas naujos statybos sklypo plotas arais – 15-25a.



Ištrauka iš Kairių miestelio bendrojo plano

Transportiniai sprendiniai:

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

Esamos Rožių gatvės, Kairių mstl. koridoriaus plotis tarp sklypų ~11,50 m.

Į sklypą įvažiuojama iš esamos Rožių gatvės, Kairių mstl. Automobilių parkavimas numatomas sklypo ribose.

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 Rožių, Salduvės ir Ainių gatvėmis, 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 inžinerinių tinklų bei esamų tinklų iškėlimas sprendžiamas techninio projekto stadijoje, 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. rugpjūčio 11 d. sąlygomis Nr. REG290492, planuojamoje teritorijoje yra veikiančių elektros tinklų, kurie nepatenka į elektros tinklų apsaugos zonas.

Vadovaujantis UAB „Kuršėnų vandenys“ 2023 m. rugpjūčio 22 d. sąlygomis Nr. REG291684, planuojama teritorija patenka į nustatytą požeminių vandenviečių apsaugos zoną. Vandentiekio tinklai numatomi iš centralizuotų miestelio tinklų, buitinės nuotekos surenkamos į centralizuotus buitinių nuotekų tinklus. Paviršinės lietaus nuotekos nuo planuojamų sklypų kietų dangų tvarkomos sklypų ribose, infiltruojant į gruntą.

Artimiausias priešgaisrinis vandens telkinys yra prie Salduvės g. 57, Kairių mstl., sklypo (~100 m).

Vadovaujantis Telia Lietuva, AB 2023 m. rugpjūčio 11 d. sąlygomis Nr. REG290544, planuojamoje teritorijoje nėra įmonei priklausančių elektroninių ryšių tinklų.

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 sklypui ne mažiau kaip 25% bus skiriama žaliems plotams, kadangi planuojama teritorija nepatenka 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“. Paviršinės lietaus nuotekos nuo planuojamų sklypų kietų dangų tvarkomos sklypų ribose, kaupiant rezervuaruose ar infiltruojant į gruntą.

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. rugpjūčio 16 d. sąlygomis Nr. REG290790, 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, konfiguracija ir statybos vieta numatomi techninio projekto metu, užtikrinant gaisrinės saugos reikalavimus, vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“, 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“.

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 – 12 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).

Statiniai turi būti išdėstomi sklypuose taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Bendruoju 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.

Rengiant pastatų sklypo teritorijoje techninius projektus, jų ugniaatsparumo laipsnis turi būti projektuojamas laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimais. Techniniame statinio projekte turi būti skaičiavimais ir norminių dokumentų reikalavimais pagrįsti sprendimai dėl vidaus priešgaisrinės sistemos įrengimo. Išoriniam gaisrų gesinimui turi būti įrengtas vandentiekio hidrantas. Gaisro gesinimui vandens kiekis turi būti skaičiuojamas rengiant statinių techninius projektus, atsižvelgiant į statinių tūrius, paskirtis, statybai naudojamas medžiagas, ugniaatsparumo laipsnį ir kitus norminiuose dokumentuose nurodytus faktorius.

Artimiausias priešgaisrinis vandens telkinys yra prie Salduvės g. 57, Kairių mstl., sklypo (~100 m).

Sveikatos apsauga:

Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinį 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.

Geologija:

Dalis nagrinėjamos teritorijos patenka į Šiaulių vandenvietės apsaugos zonos 3 (a sektorius) cheminės taršos apribojimo juostą, o kita dalis teritorijos patenka į Kairių III vandenvietės 50 m taršos apribojimo juostą. Teritorijos planavimo sprendiniai požeminio vandens vandenviečių ir jų apsaugos zonų teritorijose turi būti priimami vadovaujantis Žemės gelmių įstatymo 27 str. nuostatomis ir Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 106 str. nuostatomis.

Keičiant žemės sklypo paskirtį reikalinga vadovautis Ūkinės veiklos teritorijų ekogeologinių sąlygų vertinimo rekomendacijomis, patvirtintomis Lietuvos Geologijos Tarnybos direktoriaus 2010 m. gruodžio 16 d. įsakymu Nr. 1-248, atsižvelgiant į teritorijos jautrumą taršai, nurodytą cheminėmis medžiagomis užterštų teritorijų tvarkymo aplinkos apsaugos reikalavimų 2 priede.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- 120 Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- 121 Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- 149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- 165 Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Projekto vadovas



Aldona Adomaitienė