

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:

Teritorijos tarp Gardino, Architektų, J. Jablonskio g. ir
Lieporių gyvenamojo kvartalo koregavimas

PLANAVIMO INICIATORIUS:

Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktorius

STADIJA:

Detalusis planas

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS – SPRENDINIAI

1. TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai parengti vadovaujantis Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. vasario 13 d. įsakymu Nr. A-109 „Dėl Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. vasario 22 d. įsakymo Nr. A-88 „Dėl detaliojo plano koregavimo“ pakeitimo“, planavimo darbų programa ir išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis.

Planavimo dokumentu siekiama padalinti žemės sklypą J. Jablonskio g. 18, Šiauliuose, papildyti naudojimo būdą, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus pagal galiojančių teisės aktų reikalavimus bei Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano ir jo koregavimų sprendinius.

Sklypas Nr. 1, nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas – 405101 m²

Teritorijos naudojimo tipas – bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija – atitinkantis Šiaulių miesto bendrajame plane nustatytu reglamentavimu.

Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdai – bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybės bendrojo naudojimo) teritorijos (390247 m²); susisiekiimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (14854 m²).

Pastatų aukštis – max 5m, 1a, max altitudė 126,00.

Užstatymo tankis - 7%.

Užstatymo intensyvumas – 0,01.

Užstatymo tipas – laisvo planavimo – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių. Šis užstatymo tipas buvo plačiai taikomas 1940–1990 metų miestų planavime.

Statinių paskirtys – nuotekų valyklų statiniai, inžinerinių tinklų maitinimo šaltinių statiniai ir įrenginiai.

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

Susisiekiimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos naudojimo būdo statybos zona ir statybos riba užima 14854 m² ploto, kurioje taikomas 20% tankis, bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybės bendrojo naudojimo) teritorijos naudojimo būdai (390247 m²) taikomas 0% tankis, todėl bendras sklypo tankis skaičiuojamas pagal formulę:

$$\begin{aligned}\text{Vidurkis} &= \frac{14\,854 \cdot 0.20 + 390\,247 \cdot 0}{405\,101} \\ &= \frac{2\,970.8 + 0}{405\,101} = \frac{2\,970.8}{405\,101} \approx 0.00733\end{aligned}$$

Užstatymo reglamentai bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybės bendrojo naudojimo) teritorijos naudojimo būdai:

Pastatų aukštis – max 0m, 0a, max altitudė 0.

Užstatymo tankis - 0%.

Užstatymo intensyvumas – 0,00.

Užstatymo tipas – nenustatomas.

Statinių paskirtys – nenustatomos.

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

Užstatymo reglamentai susisiekiimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos naudojimo būdai:

Pastatų aukštis – max 5m, 1a, max altitudė 126,00.

Užstatymo tankis - 20%.

Užstatymo intensyvumas – 0,20.

Užstatymo tipas – laisvo planavimo – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių. Šis užstatymo tipas buvo plačiai taikomas 1940–1990 metų miestų planavime.

Statinių paskirtys – nuotekų valyklų statiniai, inžinerinių tinklų maitinimo šaltinių statiniai ir įrenginiai.

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

Sklypui Nr. 1 nustatomas prioritetas bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybės bendrojo naudojimo) teritorijos naudojimo būdas ir kitas galimas - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos.

Kai detalizajame plane nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi keli galimi žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai, pirmuoju įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetas, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdas tvirtinant detalų planą, kitais detalizajame plane pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytais žemės naudojimo būdais žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai keičiami mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.

Inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos naudojimo būdo statybos zonoje ir statybos riboje numatoma naujų paviršinių (lietaus) nuotekų valymo įrenginių statyba.

Sklypas Nr. 2, nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas – 5194 m²

Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius – atitinkantis Šiaulių miesto bendrajame plane nustatytu reglamentavimu.

Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Pastatų aukštis – max 0m, 0a, max altitudė 0.

Užstatymo tankis - 0%.

Užstatymo intensyvumas – 0,00.

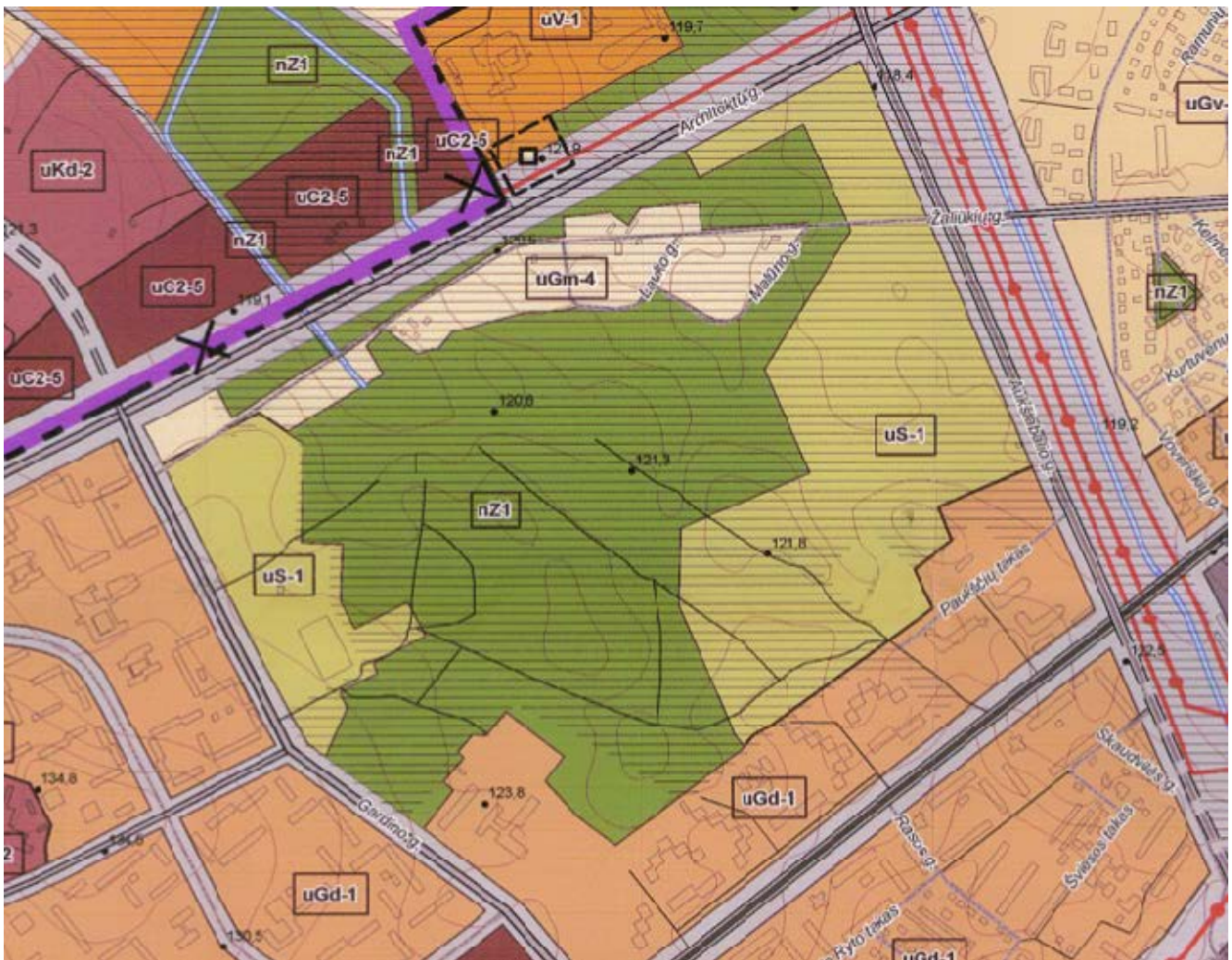
Užstatymo tipas – nenustatomas.

Statinių paskirtys – nenustatomos.

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto - nenustatoma.

Pagal Šiaulių miesto bendrąjį planą, planuojama teritorija patenka į nZ-1 (intensyvaus naudojimo želdynai) tvarkymo zoną.

nZ-1: Galimos žemės paskirtys: konservacinės paskirties žemė: saugomų objektų teritorijos; miškų ūkio paskirties žemė; vandens ūkio paskirties žemė; kita paskirtis: techninės infrastruktūros teritorijos, viešo naudojimo teritorijos (atskirieji želdynai), rekreacinės teritorijos.



Ištrauka iš Šiaulių miesto 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 miesto bendrojo plano, galiojančių ir rengiamų teritorijų planavimo dokumentų bei parengtų ir rengiamų techninių projektų sprendiniai.

Įvažiavimas į žemės sklypą Nr. 1 yra iš esamos Malūno g., Šiaulių m. Kelias (gatvė) – Malūno g., Šiaulių m., un. Nr. 4400-1748-6478, gatvės kategorija – D1, plotis tarp esamų sklypų ~ 10 m. Į žemės sklypą Nr. 2 įvažiuojama iš esamos Gardino g., Šiaulių m. (per sklypą, kad. Nr. 2901/0025:88, Gardino g. 4, Šiaulių m.). Kelias (gatvė) – Gardino g., Šiaulių m., un. Nr. 4400-1503-0232, gatvės kategorija – C, plotis tarp esamų sklypų ~ 52 m.

Įvažiavimų/išvažiavimų vietos ir parametrai konkretizuojami techninio projekto studijoje.

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“.

Detaliojo plano koregavimo sprendimais papildomos eismo saugumo priemonės neplanuojamos.

Inžinerinė infrastruktūra:

Nagrinėjama teritorija yra pilnai inžinerinės infrastruktūros požiūriu išvystytoje Šiaulių miesto dalyje, nutiesti elektros kabeliai, dujotiekio, šilumos perdavimo, ryšių tinklai, vandentiekio, buitinių nuotekų, paviršinių lietaus nuotekų tinklai.

Nagrinėjamos teritorijos gatvių tinklas – esamas, funkciškai planuojama teritorija rišasi su Žaliūkių, Malūno, Lauko, Gardino gatvėmis.

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 operatorius“ 2024 m. vasario 28 d. sąlygomis Nr. REG317766, planuojamoje teritorijoje yra elektros, dujotiekio tinklai, dalis sklypų patenka į jų apsaugos zonas.

Vadovaujantis UAB „Šiaulių vandenys“ 2024 m. kovo 8 d. sąlygomis Nr. REG319297, žemės sklypai patenka į Šiaulių miesto vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų nustatymo specialiuoju planu nustatytas vandenviečių apsaugos zonas.

Artimiausi priešgaisriniai hidrantai yra nagrinėjamoje teritorijoje ir aplink ją.

Vadovaujantis Telia Lietuva, AB 2024 m. vasario 29 d. sąlygomis Nr. REG317836, planuojamoje teritorijoje yra ryšių tinklai, dalis sklypų patenka į jų apsaugos zoną.

Vadovaujantis AB „Šiaulių energija“ 2024 m. kovo 1 d. sąlygomis REG318097, planuojamoje teritorijoje yra šilumos perdavimo tinklai, dalis sklypų patenka į jų 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.

Nauji inžineriniai tinklai ar susisiekimo komunikacijos tiesiami statytojo (užsakovo) ir inžinerinių tinkle ar susisiekimo komunikacijų savininko ar naudotojo sutarčių pagrindu.

Aplinkos apsauga:

Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos sklypui, ne mažiau kaip 25% sklypo ploto bus skiriama žaliems plotams išlaikant želdinių vientisumą, kadangi žemės sklypas 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.

Planuojamoje teritorijoje statant naujus statinius reikalinga įsivertinti inžinerines geologines sąlygas (atlikti geologinius tyrimus).

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 2024 m. vasario 29 d. sąlygomis Nr. REG317837 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.

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 – 5 metrai, 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).

Artimiausi priešgaisriniai hydrantai yra nagrinėjamoje teritorijoje ir aplink ją.



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. Visi inžineriniai tinklai yra esami, servitutų poreikis nenumatomas. Esant poreikiui servitutai bus nustatomi su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis organizacijomis techninio projekto rengimo metu. Inžinerinė infrastruktūra detalizuojama derinant 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:

- 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);
- 121 Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- 148 Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvylikasis skirsnis);
- 149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- 155 Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- 170 Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, antrasis skirsnis);
- 165 Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Esami servitutai:

- 203 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis).

Siūlomi servitutai:

- 212 Servitutas – teisė ribotai naudotis žemės sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams) (tarnaujantis);
- 222 Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

Naikinami servitutai:

- 206 Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis);
- 207 Servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

Servitutai naikinami, kadangi siūlomas naujas 212 servitutas patikslintose buitinių nuotekų, paviršinių lietaus nuotekų ir vandentiekio tinklų vietose.

Projekto vadovas



Aldona Adomaitienė