

DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2007 M. GEGUŽĖS 24 D. SPRENDIMU NR. T-207 “DĖL ŽEMĖS SKLYPO L. RĖZOS G. 28 , ŠIAULIUOSE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO“.

SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Bendrieji duomenys

1. Detaliojo plano rengimo pagrindas:

1.1 Šiaulių rajono savivaldybės 2021m. gruodžio 06d. Įsakymas Nr.A-1964

“Dėl žemės sklypo L.Rėzos g.28, Šiauliuose, detaliojo plano koregavimo.“.

1.2 Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartis 2022m.vasario 14d. Nr.SŽ-170.

2. Detaliojo plano planavimo organizatorius:

Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktorius (Vilniaus g. 263, Šiauliai, Tel. (8 41) 596 655, el. paštas: direktorius@siauliai.lt).

3. Detliojo plano iniciatorius: pagal sutartį V.G. įgaliotas asmuo I.G.

4. Planuojamos teritorijos adresas: Šiaulių m.sav.Šiaulių m.sav. teritorija (kadastro Nr.2901/0031:779).

5. Planavimo tikslai ir uždaviniai:

žemės sklypų tvarkymo ir naudojimo reglamentų nustatymas, vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais ir Šiaulių miesto bendrojo plano sprendiniais.

nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus; numatyti inžinerinę infrastruktūrą, funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis;

vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu ir įstatymo įgyvendinamaisiais teisės aktais, nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas ir nurodyti teritorijas, kuriose jos taikomos;

nustatyti reikalingus servitutus (nurodyti jų koordinates);

sklypuose suplanuoti želdynus, automobilių stovėjimo ir atliekų surinkimo konteinerių aikštes.

Sklype, kurio kadastrinis Nr. 2901/0031:779, suformuoti atskirą įvažiavimą / išvažiavimą į sklypą M. Mažvydo g. 34A, kurio kadastrinis Nr. 2901/0031:776, arba suplanuoti kelio servitutą (nes Žemės sklypo L. Rėzos g. 28, Šiauliuose, detaliojo plano, patvirtinto Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2007 m. gegužės 24 d. sprendimu Nr. T-207, sprendiniuose buvo numatytas įvažiavimas / išvažiavimas į sklypą M. Mažvydo g. 34A).

Esamos padėties analizė

Planuojama teritorija –detaliojo plano patvirtinto Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2007m. gegužės 24d. sprendimu Nr.T-207 „Dėl žemės sklypo L. Rėzos g.28,Šiauliuose, detaliojo plano koregavimas“, esamo sklypo plotas – 0,1202 h;

Žemės sklypas, kurių pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio , naudojimo būdas - kiti žemės ūkio paskirties sklypai.

Sklypuose specialiosios žemės naudojimo sąlygos , įrašytos žemės sklypų Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašuose, pateiktos brėžinyje „Esamos padėties planas“ lentelėje „Reglamentų aprašomoji lentelė“. Įvažiuojama į sklypus pagal patvirtintą detalųjį planą iš projektuojamo sklypo, kurio buvo nustatyta detalioju planu patvirtinti 2007 m .gegužės 24 d., sprendimu NrT-207, paskirtis- kita, o būdas- žemės sklypas , kuriame yra esami ir numatomi keliai. Per šį sklypą buvo numatytas pateikimas į dabar esamą sklypą adresu Mažvydo g.34A, kurio paskirtis-kita ir būdas- gyvenamosios teritorijos, pobūdis- mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Šiuo metu projektuojamo sklypo paskirtis – žemės ūkio, būdas- žemės ūkio paskirties sklypai. Šiam sklypui (kadast.nr. 2901/0031:779) nėra net suteiktas adresas.

Teritorijoje nėra valstybei nuosavybės teise priklausančių melioracijos statinių.

Planuojamoje teritorijoje galiojantys aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentai:

Planuojamai teritorijai galioja patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2007m. gegužės 24d. sprendimu Nr.T-207 „Dėl žemės sklypo L. Rėzos g.28, Šiauliuose detaliojo plano koregavimas.

Šiaulių rajono bendrajame plane planuojamai teritorijai nustatyti reglamentai:

Sklypas yra teritorijoje, kuriai Šiaulių rajono bendrajame plane taikomas tvarkymo ir veiklos plėtojimo reglamentas uGm-3 , gyvenamosios mažo užstatymo intensyvumo teritorijos. Numatytas intensyvumas 40%. Šiaulių miesto bendrojo plano koregavimas, T00081766, 2018-04-17 (žiūr.br.1/5)

Sklypas yra Šiaulių miesto savivaldybėje. Planuojama teritorija yra pietrytinėje Šiaulių miesto pusėje gyvenamųjų namų kvartale. Planuojamoje teritorijoje nėra įregistruotų kultūros vertybių. Planuojama teritorija nepatenka į nekilnojamojo kultūros paveldo teritorijas. Planuojama teritorija nepatenka į jokiais saugomas teritorijas. T00082837 Šiaulių miesto bendrojo plano dalies „Kraštovaizdžio ir nekilnojamojo kultūros paveldo tvarkymas“ (žiūr. br.1/5). Planuojamoje teritorijoje nėra pastatų, aplinkui žemės sklypų būdai yra gyvenamosios teritorijos.

Planuojama teritorija, vadovaujantis VI „Registrų centras“ kadastro žemėlapiu ištrauka ribojasi su gyvenamąja teritorija.

Kadastr.Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/ pobūdis
2901/0031:771	M.Mažvydo g.34	Kita/ gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
2901/0031:776	M.Mažvydo g.34A	Kita/ gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
2901/0031:818	Vėtrungės g.82	Kita/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
2901/0031:723	M.Mažvydo g.	Žemės ūkio/ kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
2901/0031:538	M.Mažvydo g.33	Kita/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos



Susisiekimo komunikacijos

Į projektuojamą sklypą patenkama nuo esamos M.Mažvydo g., kuri jungiasi su Rėzos gatve. Ankščiau numatoma gatvė yra atsisakoma ir paliekama pagrindinė B1 (kategorijos) M.Mažvydo gatvė, T00077169 Transporto organizavimo Šiaulių mieste specialusis planas (žiūr.br 3/5).

Inžineriniai tinklai

Šalia sklypo yra centralizuoti inžineriniai tinklai (elektra, dujos). Pagal T00082754 Šiaulių miesto paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas ir T00080732 Šiaulių miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimą numatyti perspektyviniai vandentiekio ir nuotekų tinklai. (žiūr.br.5/5).

Teritorija priklauso necentralizuotai šilumos tekimo zonai pagal T00076409, Energijos rūšies parinkimo ir panaudojimo Šiaulių mieste specialiojo plano ir reglamento koregavimas (žiūr.br.3/5).

Kiti reikalavimai

T00039093 Antrinių žaliavų ir mišriųjų atliekų konteinerių aikštelių Šiauliuose specialusis planas ir T00075486 Šiaulių miesto išorinės vaizdinės reklamos specialusis planas įtakos projektuojamiems teritorijos sprendiniams neturi.

Planuojama teritorija patenka į LK KOP Aviacijos bazės aerodromų apsaugos zonas (žr. SŽNSĮ 15 str. 5 dalį (plano brėžinyje ir žemės nuosavybės dokumentuose būtina įrašyti, kad sklypuose galioja minėta apsaugos zona)) ir yra po paviršiais (plokštumomis), ribojančiais kliūtis, todėl joje ribojamas statinių aukštis, kaip nurodyta Šiaulių m. savivaldybės tarybos 2012 m. birželio 28 d. sprendimu Nr. T-201 patvirtintame tarptautinio Šiaulių karinio oro uosto teritorijos ir jos prieigų Šiaulių mieste (LK KOP Aviacijos bazė) detalajame plane.

Želdiniai.

Planuojamos teritorijos sklypų kadastriniuose matavimose, specialiosios žemės naudojimo sąlygos želdiniams nenustatytos – želdiniai (medžiai ir krūmai), esantys teritorijoje, vadovaujantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka, saugotiniams nepriskirti.

Gaisrinė sauga

Atstumas nuo vandens telkinio iki projektuojamo sklypo yra ~25m. M.Mažvydo g.34A sklype yra kūdra (pateikta schemoje 4). Jei nebus gautas kaimyno sutikimas naudotis gaisro metu kūdrą, TP privaloma numatyti atitinkamo dydžio požeminiai vandens priešgaisriniai rezervuarai gaisro gesinimui. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės, patvirtintas Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-66. Artimiausias hidrantas šiuo metu yra Sembos ir Žiemgalių g. sankirtoje už 709m nuo projektuojamo sklypo, jis yra per toli, bet specialiuosiuose paviršinių ir vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo sprendimuose numatyti perspektyviniai tinklai, kur bus numatyti ir gaisro gesinimui skirti hidrantai (žiūr. br.2/5).

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

Detalioju planu pakeičiamas teritorijos naudojimo reglamentas ir nustatomi papildomi teritorijos naudojimo reglamentai. Svarbiausias dėmesys skirtas jau esamam ir bendruoju planu numatomam užstatymui. Vertinant minėtus prioritetus ir atliktos gretimo užstatymo analizės rezultatus siūlomi tokie sprendiniai:

- Užstatoma linija nenumatoma;
- Aukštis iki 9 metrų;
- Planuojama teritorija patenka į Šiaulių aerodromo apsaugos zoną. Atitinkamai taikomos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatos - aerodromo apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Planuojama teritorija patenka į požeminių vandens vandenviečių apsaugos zona Atitinkamai taikomos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatos- požeminių vandens vandenviečių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, vienuoliktas skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zona - taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, ketvirtas skirsnis);
- Automobilių parkavimas turi būti sprendžiamas sklypo ribose tikslus automobilių skaičius bus tikslinamas TP metu;
- Žemės sklypo paskirtis –kita, būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- Užstatymo tankis: 29%;
- Užstatymo intensyvumas 0,4;
- Minimalus plotas žaliosioms zonoms – 25 %. Remiantis LR AM 2007-12-21 d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtintą „Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą“ privaloma ne mažiau kaip 25% (detalioju planu projektuojamas 25%);
- Planuojamoje teritorijoje numatomos inžinerinių tinklų apsaugos zonos, užstatymo zonos, nustatom maksimalūs užstatymo tankio, intensyvumo bei leistino pastatų aukščio rodikliai. Nauji statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai.
- Numatant planuojamoje teritorijoje 9m aukštį. Atstumas iki sklypo ribų nuo pastatų (priestatų) iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios pastato ar jo dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

Servitutai:

Nustatomas esamam elektros tinklui servitutas 223- teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), inžinerinių tinklų naudojimui, tiesimui ir aptarnavimui. Numatytas 215 servitutas -teisė važiavimo transporto priemonėms, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis). Numatytas servitutas reikalingas patekimui į sklypą adresu M. Mažvydo g.34A Sklypo servitutų koordinatės yra pateiktos Pagrindiniame brėžinyje.

Šio detaliojo plano koregavimo sprendiniai nesudarys poveikio Šiaulių kariniam oro uostui ar kitiems krašto apsaugos objektams.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: III sk.inžinerinė infrastruktūra

- Aerodromo apsaugos zonos-1202m² (1 skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos -23,91m² (4 skirsnis);
- Požeminių vandens, vandenviečių apsaugos zonos -1202m² (11 skirsnis);

INŽINERINIAI TINKLAI

Visa planuojama teritorija patenka į būtiną infrastruktūros teritorijos plėtra, siekiant užtikrinti viešąjį interesą, prioritetinė infrastruktūra – vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo ir D kategorijos keliai;



5. Infrastruktūros plėtra būtina, siekiant užtikrinti viešąjį interesą

Laikiniai numatomi sertifikuoti nuotekų rezervuarai ir šachtinis šulinys arba gręžinys. Atsiradus centralizuotiems tinklams būtina prisijungti prie jų.

Atliekų tvarkymas

Statinių statybos metu susidariusios statybinės atliekos turi būti tvarkomos LR atliekų tvarkymo įstatymo (VIII-787) 31 straipsniu nustatyta tvarka. Statybos proceso metu statybinės atliekos rūšiuojamos ir išvežamos į sąvartyną. Tikslus komunalinių, statybinių ir ūkio buitės atliekų tvarkymas numatomas techninio projekto sprendiniuose.

Aplinkos oro tarša

Detaliojo plano sprendiniai neigiamos įtakos neturės. Numatoma pastatų šildymo sistema autonominis, šildymo būdas aplinką tausojantis, iš atsinaujinančių šaltinių.

Gaisriniai reikalavimai

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstūmus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas), nustatomi pagal „Minimalūs priešgaisriniai atstūmai tarp pastatų“ (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai). Statinių techninio projekto metu, privaloma išlaikyti minimalius atstūmus tarp pastatų, pagal planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnį.

Neišlaikant priešgaisrinių atstūmų tarp pastatų gaisro plitimas į kitus statinius gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (priešgaisrinėmis sienomis (ekranais), kurios atskiria gretimus statinius ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad vienoje priešgaisrinės užtvartos pusėje kilęs gaisras neišplistų į už jos esantį gretimą statinį. Priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys turi būti ne mažesni kaip didesniojo statinio išoriniai matmenys arba įrengiamų priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys parenkami atsižvelgiant į gaisro šiluminio poveikio plitimo galimybes. Priešgaisrinių užtvartų įrengimo reikalavimai išdėstyti „Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose“ ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Teritorijoje šioje gatvėje nėra vandentiekio centralizuotų tinklų, priešgaisrinis hidrantas yra tik Sembos ir Žiemgalių sankirtoje, todėl nuo artimiausio vandens telkinio iki projektuojamo pastato yra ~709m, todėl jo pasinaudoti negalima. Šalia sklypo 25m atstumu, adresu M.Mažvydo g.34A yra vandens tvenkinys tinkantis gaisro gesinimui. Negavus kaimyno sutikimo, TP privaloma numatyti atitinkamo dydžio požeminiai vandens priešgaisriniai rezervuarai (108m³) gaisro gesinimui. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės, patvirtintas Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-66.

Kadangi yra servitutinis įvažiavimas (3,5m pločio) kaip 25m iki pastato numatoma apsisukimo aikštelė 12x12m projektuojamos sklypo ribose.

Projekto tikslų įgyvendinimas

Detaliojo plano koregavimas parengtas, vadovaujantis Lietuvos Respublikoje galiojančių teisės aktų reikalavimais, teritorijų planavimo dokumentais ir jų pakeitimais, įvertinus teritorijai galiojančias sanitarines, apsaugos ar kitokias zonas. Trečiųjų asmenų interesai ir teisės nepažeistos. Planuojama, vadovaujantis Lietuvos Respublikoje galiojančių teisės aktų reikalavimais, įvertinant teritorijai galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, detaliojo plano sprendiniais nepabloginant gretimų teritorijų naudojimo ir funkcionavimo sąlygų ir nenustatant naujų sanitarinių, apsaugos ar kitokių zonų, kurios ribotų veiklą ir infrastruktūros plėtrą gretimose teritorijose.

Planuojami statyti pastatai nėra sanitarinę apsaugos zoną formuojantys objektai. Visos plane numatomos priemonės, aplinkosauginiu, geologiniu, hidrogeologiniu ir higieniniu aspektais, kokių nors pasekmių aplinkai ir gretimiems sklypams neturės. Projekto sprendiniai nenustato papildomų apribojimų gretimuose sklypuose vykdomai ūkinei veiklai ar jų paskirčiai.

Įvertinus planuojamos teritorijos urbanistinę situaciją, gretimų žemės sklypų paskirtį bei numatomus ūkinės veiklos būdus, daroma išvada, kad detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamo poveikio aplinkai bei gretimybėms nedarys.

DETALIOJO PLANO PATVIRTINTO ŠIAULIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMAS 2007M. GEGUŽĖS 24 D. NR.T-207 „DĖL ŽEMĖS SKLYPO L.RĖZOS G.24,ŠIAULIUOSE DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS

Pagrindiniai rodikliai

Nagrinėjamos teritorijos plotas.....	1202 m ²
Suformuotų sklypų plotas.01.....	1202m ²
Suformuotų sklypų skaičius.....	1 skl.
Projektuojamas užstatymo procentas.....	29%
Projektuojamas aukštingumas	1-2 a.(9m)

Architektė



Rita Volbikienė

Planavimo iniciatorė:

V.G. Įgaliotas asmuo I.G.
Įgaliojimo Nr.3755, 2020 08 31