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 sklypo Šiaulių m. sav., Šiaulių m., J. Basanavičiaus g. 11, detaliojo plano keitimo projektas

PLANAVIMO INICIATORIAI: UAB „RAR transportas“

STADIJA: Detalusis planas

Š I A U L I A I
2022

DETALIOJO PLANO KEITIMAS – SPRENDINIAI

1. TERITORIJOS NAUDOJIMO IR TVARKYMO REGLAMENTAI

Detaliojo plano keitimo sprendiniai parengti vadovaujantis Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. balandžio 19 d. įsakymu Nr. A-718 „Dėl supaprastinta tvarka parengto detaliojo plano teritorijai Aušros al. 68A (suteikti adresai Aušros al. 68A, 68B, 68C, 68) keitimo“, planavimo darbų programa ir išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis. Esamam (sklypo Nr. 1) kitos paskirties sklypui pakeičiant naudojimo būdą iš komercinės paskirties objektų teritorijos į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijas, nustatomi naudojimo reglamentai vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais bei Šiaulių miesto bendrojo plano ir jo koregavimų sprendiniais.

Sklypui Nr. 1 nustatomas teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentas:
Sklypo plotas – 2485 m^2
Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija – atitinkantis Šiaulių miesto savivaldybės bendrajame plane nustatytu reglamentavimu.
Žemės naudojimo paskirtis – kita.
Žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.
Užstatymo reglamentai:
Pastatų aukštis – max 14m, 1-4a, max altitudė 134,15.
Užstatymo tankis - 50%.
Užstatymo intensyvumas – 1,20.
Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių.
Statinių paskirtys – gyvenamosios paskirties pastatai.
Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto - ≥30%.
Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklype bei valstybinėje žemėje.

Sklypui Nr. 2 nustatomas teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentas:
Sklypo plotas – 2519 m^2
Teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija – atitinkantis Šiaulių miesto savivaldybės bendrajame plane nustatytu reglamentavimu.
Žemės naudojimo paskirtis – kita.
Žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos.
Užstatymo reglamentai:
Pastatų aukštis – max 20m, 1-5a, max altitudė 139,00.
Užstatymo tankis - 35%.
Užstatymo intensyvumas – 2,0.
Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių.
Statinių paskirtys – prekybos, paslaugų ir pramogų paskirties pastatai.
Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto - ≥15%.
Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklype bei valstybinėje žemėje.

Sklypui Nr. 3 nustatomas teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentas:
Sklypo plotas – 508 m^2
Teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija – atitinkantis Šiaulių miesto savivaldybės bendrajame plane nustatytu reglamentavimu.
Žemės naudojimo paskirtis – kita.
Žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos.
Užstatymo reglamentai:
Pastatų aukštis – max 20m, 1-5a, max altitudė 139,00.
Užstatymo tankis - 66%.
Užstatymo intensyvumas – 2,0.
Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių.
Statinių paskirtys – prekybos, paslaugų ir pramogų paskirties pastatai.
Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto - ≥15%.
Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklype bei valstybinėje žemėje.

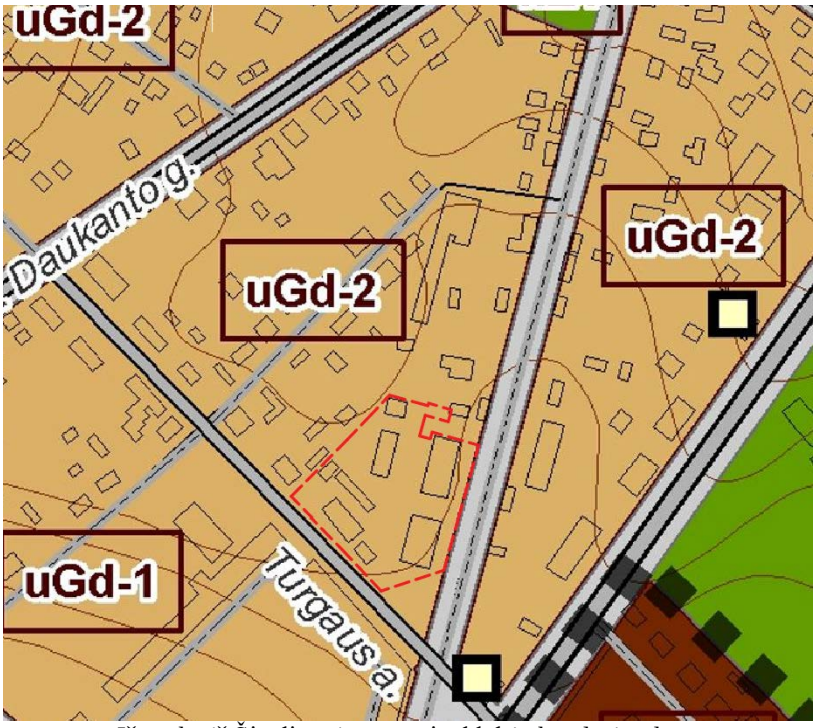
Sklypui Nr. 4 nustatomas teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentas:

Sklypo plotas – 1454 m^2
Teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija – atitinkantis Šiaulių miesto savivaldybės bendrajame plane nustatytu gyvenamosios teritorijos reglamentavimu.
Žemės naudojimo paskirtis – kita.
Žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos.
Užstatymo reglamentai:
Pastatų aukštis – max 20m, 1-5a, max altitudė 139,00.
Užstatymo tankis - 49%.
Užstatymo intensyvumas – 2,0.
Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių.
Statinių paskirtys – prekybos, paslaugų ir pramogų paskirties pastatai.
Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto - ≥15%.
Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklype bei valstybinėje žemėje.

Sklypui Nr. 5 nustatomas teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentas:
Sklypo plotas – 445 m^2
Teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija – atitinkantis Šiaulių miesto savivaldybės bendrajame plane nustatytu gyvenamosios teritorijos reglamentavimu.
Žemės naudojimo paskirtis – kita.
Žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos.
Užstatymo reglamentai:
Pastatų aukštis – max 20m, 1-5a, max altitudė 139,00.
Užstatymo tankis - 52%.
Užstatymo intensyvumas – 2,0.
Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių.
Statinių paskirtys – prekybos, paslaugų ir pramogų paskirties pastatai.
Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto - ≥15%.
Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklype bei valstybinėje žemėje.

Sklypui Nr. 6 nustatomas teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentas:
Sklypo plotas – 108 m^2
Teritorijos naudojimo tipas – techninės infrastruktūros teritorija – atitinkantis Šiaulių miesto savivaldybės bendrajame plane nustatytu reglamentavimu.
Žemės naudojimo paskirtis – kita.
Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos.
Užstatymo reglamentai:
Pastatų aukštis – max 10m, 1-3a, max altitudė 130,00.
Užstatymo tankis - 40%.
Užstatymo intensyvumas – 1,2.
Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių.
Statinių paskirtys – inžinerinės paskirties pastatai.
Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto - ≥12%.
Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklype bei valstybinėje žemėje.

Pagal Šiaulių miesto bendrąjį planą ir jo koregavimų sprendiniais patvirtintais Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2018 m. balandžio 5 d. sprendimu Nr. T-87, planuojama teritorija patenka į uGd-2 (gyvenamosios didelio užstatymo intensyvumo teritorijos) tvarkymo zoną, kurioje galimos kitos paskirties teritorijos (naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos; visuomeninės teritorijos, komercinių objektų teritorijos, techninės infrastruktūros teritorijos, viešo naudojimo teritorijos, rekreacinės teritorijos). Maksimalus pastatų aukštingumas gyvenamosioms teritorijoms aukštais/metrais – 5/17m, užstatymo intensyvumas – 1,2.



Ištrauka iš Šiaulių miesto savivaldybės bendrojo plano

Transportiniai sprendiniai:

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

Esamos Kadagių gatvės koridoriaus plotis tarp sklypų ~14m.

Rytinėje ir pietinėje planuojamos teritorijos pusėje yra esamos J. Basanavičiaus g. ir Aušros al. gatvės, Šiaulių m.

Į planuojamą teritoriją įvažiuojama/išvažiuojama iš rytų pusės – esama Kadagių gatve, Vijolių 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 keitimo sprendiniais papildomos eismo saugumo priemonės neplanuojamos.

Inžinerinė infrastruktūra:

Planuojamos teritorijos gatvių tinklas – esamas, funkciškai planuojama teritorija rišasi su Aušros al. Ir J. Basanavičiaus 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 miesto 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" 2022 m. gegužės 13 d. sąlygomis Nr. REG223856, planuojamoje teritorijoje yra veikiančių elektros ir gamtinių dujų tinklų kurie patenka į elektros bei dujų tinklų apsaugos zonas.

Vadovaujantis UAB „Šiaulių vandenys“ 2022 m. gegužės 20 d. sąlygomis Nr. REG225026, planuojama teritorija patenka į specialiuoju planu „Šiaulių miesto vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų nustatymo specialusis planas“ nustatytas vandenviečių apsaugos zonas. Vandentiekio tinklai esami iš centralizuotų miesto vandentiekio tinklų, buitinės nuotekos surenkamos į centralizuotus miesto buitinių nuotekų tinklus. Esant poreikiui vandentiekio tinklų pajungimą planuoti į esamus vandentiekio tinklus d = 315 mm J. Basanavičiaus g., buitinių nuotekų tinklų pajungimą planuoti į esamus buitinių nuotekų tinklus d = 250 mm J. Basanavičiaus g., paviršinių nuotekų tinklų pajungimą planuoti į esamus paviršinių nuotekų tinklus d = 500 mm Aušros al. Artimiausias priešgaisrinis hidrantas yra prie J. Basanavičiaus g. 11, Šiaulių m., pastato (~10 m).

Vadovaujantis Telia Lietuva, AB 2022 m. gegužės 13 d. sąlygomis Nr. REG223892, planuojamoje teritorijoje yra nutiesti elektroninių 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:

Komercinės paskirties objektų teritorijos sklypams ne mažiau kaip 15% sklypo ploto bus skiriama žaliems plotams, o daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos sklypams ne mažiau kaip 30%, 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“.

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 2022 m. gegužės 13 d. sąlygomis Nr. REG223881 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 ≥ 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).

Detaliuoju planu reglamentuojamas maksimalus galimas pastatų aukštis formuojamuose sklypuose – 20 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.

Artimiausias priešgaisrinis hidrantas yra prie J. Basanavičiaus g. 11, Šiaulių m., pastato (~10 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.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Detaliojo plano keitimo 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);

148 Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);

149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos juostos (III skyrius, dešimtasis skirsnis);

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

Naikinami servitutai:

206 Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis);

207 Servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis);

Siūlomi servitutai:

203 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas);

215 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas).

Projekto vadovas  Aldona Adomaitienė