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 m. sav., Žaliūkių k., Kražantės g. 5, 7 ir kad. Nr. 2901/0025:311 detaliojo plano koregavimo projektas

PLANAVIMO INICIATORIAI: UAB „Euromėja“, UAB „Cargo LT“, M.S., L.A.

STADIJA: Detalusis planas

Š I A U L I A I
2023

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS – SPRENDINIAI

1. TERITORIJOS NAUDOJIMO IR TVARKYMO REGLAMENTAI

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai parengti vadovaujantis Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. balandžio 11 d. įsakymu Nr. A-598 „Dėl detaliojo plano, kurio TPDR registracijos Nr. T00001263 koregavimo“, planavimo darbų programa, 2023 m. balandžio 24 d. teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. SŽ-776 ir išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis. Keičiamas žemės sklypo Kražantės g. 7, Žaliūkių k., naudojimo būdas iš komercinės paskirties objektų teritorijos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; žemės sklypo kurio kad. Nr. 2901/0025:311 keičiama pagrindinė naudojimo paskirtis į kita, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; žemės sklypų sujungimas ir padalinimas, teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas pagal Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius.

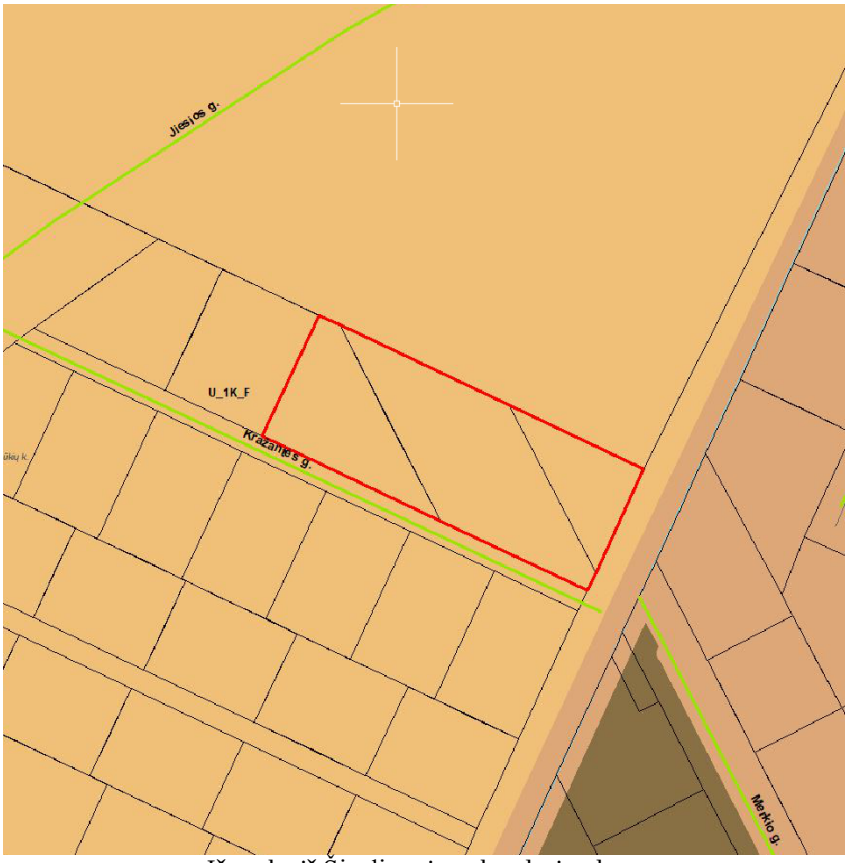
Planuojamas sklypas Nr. 1, nustatomas teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentas:
Sklypo plotas – 898 m^2
Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija – atitinkantis Šiaulių rajono bendrajame plane nustatytu reglamentavimu.
Žemės naudojimo paskirtis – kita.
Žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
Užstatymo reglamentai:
Pastatų aukštis – max 12m, 1-2a, max altitudė 130,00.
Užstatymo tankis - 30%.
Užstatymo intensyvumas – 0,40.
Užstatymo tipas – kitas užstatymas – gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–2 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 - ≥25%.
Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklype.

Planuojamas sklypas Nr. 2, nustatomas teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentas:
Sklypo plotas – 898 m^2
Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija – atitinkantis Šiaulių rajono bendrajame plane nustatytu reglamentavimu.
Žemės naudojimo paskirtis – kita.
Žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
Užstatymo reglamentai:
Pastatų aukštis – max 12m, 1-2a, max altitudė 130,00.
Užstatymo tankis - 30%.
Užstatymo intensyvumas – 0,40.
Užstatymo tipas – kitas užstatymas – gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–2 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 - ≥25%.
Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklype.

Planuojamas sklypas Nr. 3, nustatomas teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentas:
Sklypo plotas – 897 m^2
Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija – atitinkantis Šiaulių rajono bendrajame plane nustatytu reglamentavimu.
Žemės naudojimo paskirtis – kita.
Žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
Užstatymo reglamentai:
Pastatų aukštis – max 12m, 1-2a, max altitudė 130,00.
Užstatymo tankis - 30%.
Užstatymo intensyvumas – 0,40.
Užstatymo tipas – kitas užstatymas – gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–2 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 - ≥25%.
Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklype.

<u>Planuojamas sklypas Nr. 4, nustatomas teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentas:</u>
Sklypo plotas – 897 m^2
Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija – atitinkantis Šiaulių rajono bendrajame plane nustatytu reglamentavimu.
Žemės naudojimo paskirtis – kita.
Žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
Užstatymo reglamentai:
Pastatų aukštis – max 12m, 1-2a, max altitudė 130,00.
Užstatymo tankis - 30%.
Užstatymo intensyvumas – 0,40.
Užstatymo tipas – kitas užstatymas – gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–2 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 - ≥25%.
Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklype.

Pagal Šiaulių rajono savivaldybės bendrojo plano keitimą planuojama teritorija patenka į U_1K_F (Kitos teritorijos Šiaulių miesto prieigose) tvarkymo zoną, kurioje dominuojanti pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė, galimos kitos: konservacinės paskirties žemė; vandens ūkio paskirties žemė; miškų ūkio paskirties žemė; žemės ūkio paskirties žemė.



Ištrauka iš Šiaulių rajono 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 bendrojo plano, galiojančių ir rengiamų teritorijų planavimo dokumentų bei parengtų ir rengiamų techninių projektų sprendiniai.
Įvažiavimas į žemės sklypus yra esamas iš esamos Kražantės gatvės.
Įvažiavimų/išvažiavimų vietos ir parametrai konkretizuojami techninio projekto stadijoje.
Automobilių stovėjimo vietos numatomos sklypo ribose ir statybos zonoje, 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. Automobilių parkavimo vietos yra orientacinės ir gali būti tikslinamos techninio projekto metu.
Detaliojo plano koregavimo sprendiniais papildomos eismo saugumo priemonės neplanuojamos.

Inžinerinė infrastruktūra:

Planuojamos teritorijos gatvių tinklas – esamas, funkciškai planuojama teritorija rišasi su Kražantės, Jiesios 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 operatorius“ 2023 m. gegužės 29 d. sąlygomis Nr. REG279200, planuojama teritorija nepatenka į elektros tinklų ir dujotiekių apsaugos zonas.

Vadovaujantis UAB „Šiaulių vandenys“ 2023 m. birželio 5 d. sąlygomis Nr. REG280210, žemės sklypai patenka į Šiaulių miesto vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų nustatymo specialiuoju planu nustatytas vandenviečių apsaugos zonas. Planuojamoje teritorijoje nėra eksploatuojamų vandentiekio, buitinių nuotekų ir paviršinių lietaus nuotekų tinklų. Artimiausias priešgaisrinis hidrantas yra prie Nevėžio g. 14, Žaliūkių k., žemės sklypo (~200 m).

Vadovaujantis Telia Lietuva, AB 2023 m. gegužės 30 d. sąlygomis Nr. REG279549, planuojamoje teritorijoje nėra įmonei priklausančių 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:

Ne mažiau kaip 25% sklypo ploto bus skiriama žaliems plotams išlaikant želdinių vientisumą, 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.

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 2023 m. birželio 8 d. sąlygomis Nr. REG280946 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 ≥ 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 – 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).

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 Nevėžio g. 14, Žaliūkių k., žemės sklypo (~200 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. 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 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:

120 Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
121 Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
163 Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis);
165 Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Tikslinami/siūlomi servitutai:

202 Servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis);
206 Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis);
207 Servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis);
208 Servitutas – teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis);
215 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis).

Projekto vadovas  Aldona Adomaitienė