

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., Šiaulių m., Televizorių g. 4, Metalistų g. 5
ir žemės sklypo kad. Nr. 2901/7001:3, detaliojo plano
koregavimo projektas

PLANAVIMO INICIATORIAI:

Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktorius

STADIJA:

Detalusis planas

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS – SPRENDINIAI

1. TERITORIJOS NAUDOJIMO IR TVARKYMO REGLAMENTAI

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai parengti vadovaujantis Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. spalio 18 d. įsakymu Nr. A-1813 „Dėl supaprastinta tvarka parengto žemės sklypo Pramonės g. 15 detaliojo plano koregavimo“, planavimo darbų programa ir išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis. Esami žemės sklypai sujungiami, padalijami, keičiamas naudojimo būdas, 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 – 9748 m²

Teritorijos naudojimo tipas – pramonės ir sandėliavimo teritorija teritorija – atitinkantis Šiaulių miesto savivaldybės bendrajame plane nustatytu reglamentavimu.

Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Sklypui Nr. 2 nustatomas teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentas:

Sklypo plotas – 23216 m²

Teritorijos naudojimo tipas – pramonės ir sandėliavimo teritorija 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 157,00.

Užstatymo tankis - 80%.

Užstatymo intensyvumas – 2,40.

Užstatymo tipas – kitas užstatymas – laisvo planavimo užstatymas.

Statinių paskirtys – negyvenamieji transporto, garažų, gamybos ir pramonės sandėliavimo, specialiosios paskirties pastatai; pagrindinės ūkinės veiklos aptarnavimui skirti negyvenamieji prekybos, paslaugų, maitinimo paskirties pastatai.

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto - $\geq 10\%$.

Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklype.

Sklypui Nr. 3 nustatomas teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentas:

Sklypo plotas – 5081 m²

Teritorijos naudojimo tipas – pramonės ir sandėliavimo teritorija 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 157,00.

Užstatymo tankis - 80%.

Užstatymo intensyvumas – 2,40.

Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas.

Statinių paskirtys – negyvenamieji transporto, garažų, gamybos ir pramonės sandėliavimo, specialiosios paskirties pastatai; pagrindinės ūkinės veiklos aptarnavimui skirti negyvenamieji prekybos, paslaugų, maitinimo paskirties pastatai.

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto - $\geq 10\%$.

Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklype.

Sklypui Nr. 4 nustatomas teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentas:

Sklypo plotas – 441 m²

Teritorijos naudojimo tipas – pramonės ir sandėliavimo 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, 1-2a, max altitudė 147,00.

Užstatymo tankis - 25%.

Užstatymo intensyvumas – 0,50.

Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas.

Statinių paskirtys – negyvenamieji transporto, garažų, gamybos ir pramonės sandėliavimo paskirties pastatai, elektroninių ryšių infrastruktūros ir inžinerinių tinklų maitinimo šaltinių statiniai.

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto - $\geq 20\%$.

Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklype.

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 uPS-1 (pramonės ir sandėliavimo zona) tvarkymo zoną, kurioje galimos konservacinės paskirties žemė: kultūros paveldo objektų žemės sklypai; kitos paskirties teritorijos (naudojimo būdas: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos; atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (sąvartynai) teritorijos; susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, bendro naudojimo teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos; rekreacinės teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos; vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; miškų ūkio paskirties žemė: ekosistemų apsaugos miškų sklypai; rekreacinių miškų sklypai; apsauginių miškų sklypai; ūkinių miškų sklypai). Maksimalus pastatų aukštingumas aukštais/metrais – 6/24m, užstatymo intensyvumas – 2,5.



Ištrauka iš Šiaulių miesto savivaldybės bendrojo plano keitimo

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, Transporto organizavimo Šiaulių mieste specialiojo plano, galiojančių ir rengiamų teritorijų planavimo dokumentų bei parengtų ir rengiamų techninių projektų sprendiniai.

Esamos Metalistų gatvės koridoriaus plotis tarp sklypų ~42m, Televizorių g. ~14m, Pramonės g. ~55m, Išradėjų g. ~36m.

Šalia planuojamos teritorijos yra esamos Išradėjų, Pramonės, Televizorių, Metalistų gatvės.

Įvažiavimai į planuojamą teritoriją yra esami iš Pramonės, Metalistų, Šiaulių m.

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 Pramonės, Televizorių, Metalistų 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. lapkričio 8 d. sąlygomis Nr. REG248971, planuojamoje teritorijoje yra veikiančių elektros ir gamtinių dujų tinklų kurie patenka į elektros bei dujų tinklų apsaugos zonas.

Vadovaujantis UAB „Šiaulių vandenys“ 2022 m. lapkričio 16 d. sąlygomis Nr. REG250319, planuojama teritorija patenka į specialiuoju planu „Šiaulių miesto vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų nustatymo specialusis planas“ nustatytas vandenviečių apsaugos zonas.

Vandentiekio tinklai esami iš centralizuotų vandentiekio tinklų, buitinės nuotekos surenkamos į centralizuotus buitinių nuotekų tinklus. Paviršinės lietaus nuotekos surenkamos į centralizuotus paviršinių lietaus nuotekų tinklus. Vandentiekio, nuotekų ir paviršinių nuotekų tinklus, esančius Pramonės g. 15, Šiaulių m. teritorijoje, eksploatuoja UAB „Šiaulių tauro energetika“.

Artimiausi priešgaisriniai hidrantai yra prie planuojamoje teritorijoje: Metalistų g. 8 (priešais autobusų sustojimą); Pramonės g. 15 (prie įvažiavimo iš Metalistų g.); Pramonės g. 15 (tarp pastatų); Pramonės g. 15 (už antro gamybinio korpuso ties UAB „Porigida“); Pramonės g. 15 (prie UAB „Plamega“); Pramonės g. 15 (tarp pirmo ir antro gamybinių korpusų); Pramonės g. 15 (tarp UAB „Nabatėja“ ir UAB „Forbija“ pastatų); Pramonės g. 15 (prie buvusios kompresorinės).

Vadovaujantis Telia Lietuva, AB 2022 m. lapkričio 9 d. sąlygomis Nr. REG249128, 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 10%, o susisiektimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos sklypams ne mažiau kaip 20%, bus skiriama želdynams, 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. lapkričio 8 d. sąlygomis Nr. REG248955, 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 2.02.02:2004 „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“ 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 $\geq 3,5$ 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 – 20 (10) 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. Bendroju 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 gretimų sklypo savininko sutikimas raštu.

Artimiausi priešgaisriniai hidrantai yra prie planuojamoje teritorijoje: Metalistų g. 8 (priešais autobusų sustojimą); Pramonės g. 15 (prie įvažiavimo iš Metalistų g.); Pramonės g. 15 (tarp pastatų); Pramonės g. 15 (už antro gamybinio korpuso ties UAB „Porigida“); Pramonės g. 15 (prie UAB „Plamega“); Pramonės g. 15 (tarp pirmo ir antro gamybinių korpusų); Pramonės g. 15 (tarp UAB „Nabatėja“ ir UAB „Forbija“ pastatų); Pramonės g. 15 (prie buvusios kompresorinės).

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. 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 koregavimo 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 zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);

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

Naikinami servitutai:

213 Servitutas – teisė įrengti ir aptarnauti komunikacijas, melioracinius įrenginius (tarnaujantis).

Tikslinami servitutai:

212 Servitutas – teisė ribotai naudotis žemės sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams) (tarnaujantis);

222 Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

Projekto vadovas



Aldona Adomaitienė