

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., A. Mickevičiaus g. 6, kad. Nr. 2901/0011:462 detaliojo plano koregavimo projektas

PLANAVIMO INICIATORIUS:

UAB „Lasida“

STADIJA:

Detalusis planas

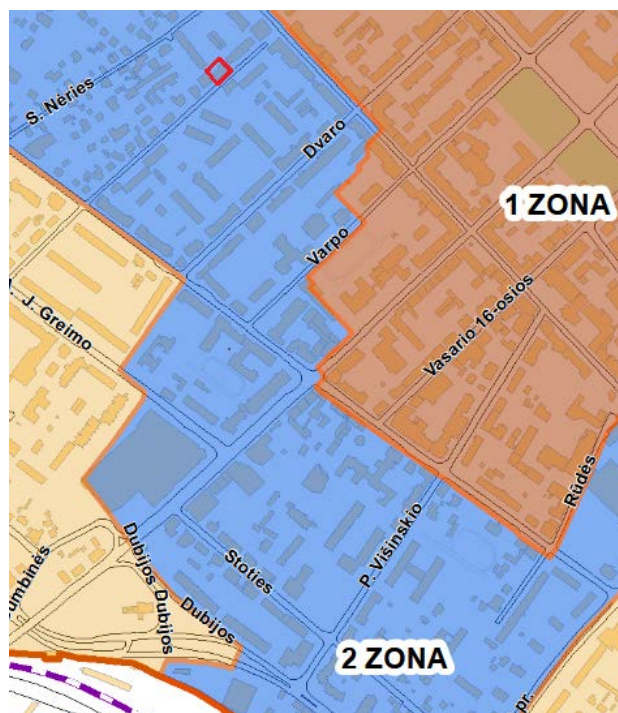
DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS – SPRENDINIAI

1. TERITORIJOS NAUDOJIMO IR TVARKYMO REGLAMENTAI

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai parengti vadovaujantis Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. balandžio 10 d. įsakymu Nr. A-195 „Dėl detaliojo plano koregavimo“, planavimo darbų programa, 2024 m. balandžio 16 d. teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. SŽ-658 ir išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis. Esamam kitos paskirties žemės sklypui keičiamas naudojimo būdas į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai pagal galiojančių teisės aktų reikalavimus bei Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano ir jo koregavimų sprendinius.

Planuojamas pastato rekonstravimas į daugiabutį. Konkretus pastato aukštis ir aukštų skaičius sprendžiamas techninio darbo projekto metu. Projektuojamame daugiabučiame pastate numatoma 12 butų. Numatomas kombinuotas pastato šildymo būdas – dujos su elektra.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymu Nr. D1-933 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinimo“ XIII skyriaus „Automobilių stovėjimo reglamentavimas“ 30 lentelė: Daugiabučių pastatų paskirties grupės statiniams skiriama 1 vieta vienam butui. Vadovaujantis Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2022 m. gegužės 5 d. sprendimu Nr. T-199 „Dėl Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemos patvirtinimo“ minėtas sklypas patenka į 2 zoną, kurioje taikomas 0,5 koeficientas, taigi $12 \text{ butų} / 0,5 \text{ koeficientas} = 6 \text{ parkavimo vietos}$.



Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2003 m. gruodžio 24 d. įsakymu Nr. 705 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ patvirtinimo“ I skirsniu „Paskirties reikalavimai“ 2 punktu: kai statomas naujas ar rekonstruojamas gyvenamasis pastatas arba pastato paskirtis keičiama į gyvenamąją **senamiesčio ar tankiai užstatyto miesto centro teritorijoje**, įrengti atskirą vaikų žaidimo ir sporto aikštelę gyvenamojo pastato sklype **neprivaloma**, jei ne toliau kaip 300 m atstumu (spinduliu) nuo gyvenamojo namo išorinių sienų įrengta vieša vaikų žaidimo aikštelė ir jos parametrai atitinka nurodytus Reglamento 242 punkte (įvertinant visus gyvenamuosius pastatus, kuriems, remiantis šiame punkte nurodyta išimtimi, priskirta konkreti vaikų žaidimo aikštelė); vieša vaikų žaidimo aikštelė yra įrengta prie Vilniaus g. 235, Šiaulių m. sklypo priešais Šiaulių Didždvario gimnaziją (~100 m nuo A. Mickevičiaus g. 6, Šiaulių m.).



Sklypui Nr. 1 nustatomas teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentas:

Sklypo plotas – 468 m²

Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija – atitinkantis Šiaulių miesto bendrajame plane nustatytu reglamentavimu.

Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

Užstatymo reglamentai:

Pastatų aukštis – max 18m, 1-5a, max altitudė 145,50.

Užstatymo tankis - 60%.

Užstatymo intensyvumas – 2,50.

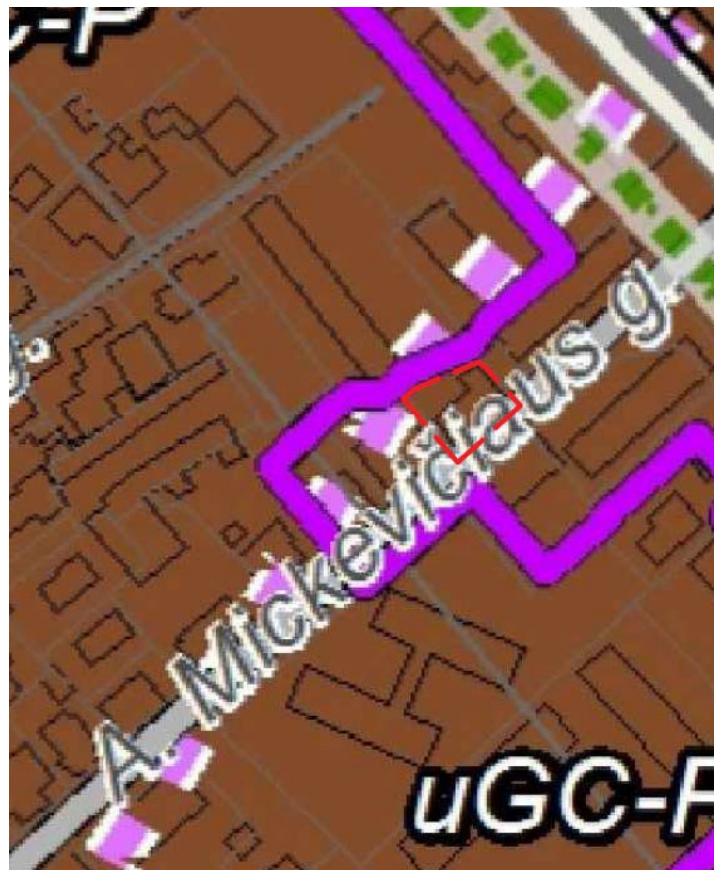
Užstatymo tipas – perimetrinis užstatymas – kvartalo išorės perimetru visiškai ar iš dalies uždara reguliaraus plano urbanistinė struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Perimetrinis kvartalų užstatymas suformuoja uždaras ar iš dalies uždaras kiemus, gatvių, aikščių ir kitas kvartalo erdves.

Statinių paskirtys – trijų ir daugiau butų gyvenamosios paskirties pastatai.

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto - $\geq 30\%$.

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 uGC-P (pagrindinio centro zona) tvarkymo zoną, kurioje galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys: konservacinė paskirtis (naudojimo būdas: kultūros paveldo objektų žemės sklypai); kita paskirtis (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; komercinės paskirties teritorijos; visuomeninės paskirties teritorijos; rekreacinės teritorijos; bendro naudojimo teritorijos; susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; atskirųjų želdynų teritorijos; pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos). Maksimalus intensyvumas – 2,5, maksimalus aukštingumas – 5/20m.



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 rengiamas laisvoje valstybinėje žemėje ir sklypo S. Neries g. 16 ribose pagal Šiaulių miesto savivaldybės administracijos 2025-02-28 rašte Nr. S-1013 „Dėl įvažiavimo įrengimo į sklypą A. Mickevičiaus g. 6, Šiauliuose“ nustatytas sąlygas. Dėl servituto nustatymo S. Neries g. 16 sklypo teritorijoje, siekiant įrengti įvažiavimą į žemės sklypą A. Mickevičiaus g. 6, turi būti gautas daugiabučio namo S. Neries g. 16 administratoriaus ar bendrijos pirmininko pritarimas.

Įvažiavimas minimalaus pločio 3,5 m, kas tenkina gaisrinės saugos reikalavimus.

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 A. Mickevičiaus gatve. 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“ 2024 m. balandžio 26 d. sąlygomis Nr. REG326840, planuojamoje teritorijoje yra elektros, dujotiekio tinklai, į kurių apsaugos zonas sklypas patenka.

Vadovaujantis UAB „Šiaulių vandenys“ 2024 m. gegužės 8 d. sąlygomis Nr. REG328349, žemės sklypas patenka į Šiaulių miesto vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų nustatymo specialiuoju planu nustatytas vandenviečių apsaugos zonas. Vandentiekio tinklai esami iš centralizuotų miesto tinklų, buitinės nuotekos surenkamos į centralizuotus miesto tinklus. Paviršinės lietaus nuotekos surenkamos į centralizuotus miesto tinklus. Artimiausias priešgaisrinis hidrantas yra prie A. Mickevičiaus g. 3 pastato, Šiaulių m. (~35m).

Vadovaujantis Telia Lietuva, AB 2024 m. balandžio 29 d. sąlygomis Nr. REG326914, planuojamoje teritorijoje yra ryšių tinklai, į kurių apsaugos zoną sklypas patenka.

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:

Ne mažiau kaip 30% sklypo ploto bus skiriama žaliems plotams išlaikant želdinių vientisumą, kadangi planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją. Numatomas vertikalus apželdinimas bei ant pastato stogo. Vertikalus apželdinimas – augalų, augančių vertikaliai, sodinimas pagal Želdynų įrengimo ir želdinių veisimo taisykles (patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 29 d. įsakymu Nr. D1-717).

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 2024 m. balandžio 29 d. sąlygomis Nr. REG326930 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).

Detaliu planu reglamentuojamas maksimalus galimas pastatų aukštis formuojamuose sklypuose – 18 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).

Esamas registruotas higienos pastatas, un. Nr. 2994-0002-7012, stovi ant sklypo ribos. **Naujai** statomiems pastatams 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 A. Mickevičiaus g. 3 pastato, Šiaulių m. (~35m).

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:

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);

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

155 Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis);

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

170 Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, antrasis skirsnis).

Siūlomos naikinti specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

148 Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvylikasis skirsnis), kadangi vadovaujantis AB „Šiaulių energija“ 2024 m. balandžio 26 d. sąlygomis Nr. REG326789, planuojamoje teritorijoje yra neeksploatuojami šilumos tiekimo tinklai.

Siūlomi naikinti servitutai:

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

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

Servitutai naikinami vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 1994 m. balandžio 26 d. Nr. I-446 22 straipsniu „Žemės servitutai“, Lietuvos Respublikos 2000 m. liepos 18 d. Civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymo Nr. VIII-1864 4.135 „Servituto pabaiga išnykus servituto būtinumui“. Servitutai siūlomi naikinti, kadangi apribojamos sklypo savininko teisės statyti, rekonstruoti statinius.

Projekto vadovas



Aldona Adomaitienė