

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., Pramonės g. 23K, kad. Nr. 2901/0023:784 detaliojo plano koregavimo projektas

PLANAVIMO INICIATORIUS: UAB „Asset MGMT“

STADIJA: Detalusis planas

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS – SPRENDINIAI

1. TERITORIJOS NAUDOJIMO IR TVARKYMO REGLAMENTAI

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai parengti vadovaujantis Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. rugsėjo 21 d. įsakymu Nr. A-1016 „Dėl detaliojo plano koregavimo“, planavimo darbų programa, 2023 m. spalio 4 d. teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. SŽ-1677 ir išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis. Esamam kitos paskirties žemės sklypui keičiamas naudojimo būdas iš komercinės paskirties objektų teritorijos į pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos bei nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai pagal galiojančių teisės aktų reikalavimus bei Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano ir jo koregavimų sprendinius.

Ateityje bus projektuojami sandėliavimo paskirties pastatai, sublokuoti. Statytojas planuoja sandėliuoti mažosios architektūros elementus - lauko suoliukus, lauko baldus, šiukšliadėžes, lauko gėlines, įvairias tvoreles, metalo gaminius, skardas, pastolių elementus. Jokios kenksmingos, degios arba labai degios medžiagos sandėliuojamos nebus. Projektuojami pastatai metalinių konstrukcijų su daugiasluoksnių plokščių apdaila. Iškvėrimo-pakrovimo darbus žmonės atliks rankomis ir išvežios iš pastato. Darbo vietos neįgaliesiems nėra įrenginėjamos.

Poveikio aplinkai vertinimas neprivalomas, remiantis Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu, nes planuojama ūkinė veikla pastatuose nepatenka į įstatyme nurodytus punktus.

Detalioju planu planuojamos veiklos sanitarinė apsaugos zona negali būti nustatoma už planuojamos teritorijos ribų.

Nuo žemės sklypo ribos iki statybos zonos turi būti išlaikomas 3m atstumas pastatams ir turintiems stogą inžineriniams statiniams, kurių aukštis iki 8,5m aukščio. Kiekvienam papildomam pastato ir turinčio stogą inžinerinio statinio metrui, kuris viršija 8,5m aukštį, atstumas didinamas po 0,5m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami tik gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Sklypui Nr. 1 nustatomas teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentas:

Sklypo plotas – 2903 m²

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

Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

Užstatymo reglamentai:

Pastatų aukštis – max 15m, 1-3a, max altitudė 149,50.

Užstatymo tankis - 68%.

Užstatymo intensyvumas – 1,80.

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 – gamybos, remonto ir pramonės įmonių ar dirbtuvių, sandėlių statiniai.

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

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 pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys: konservacinė paskirtis (naudojimo būdas: kultūros paveldo objektų žemės sklypai); kita paskirtis (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; atskirųjų želdynų teritorijos; visuomeninės paskirties teritorijos; rekreacinės teritorijos; vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; daugiabučių

gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos); miškų ūkio paskirtis (ekosistemų apsaugos miškų sklypai; rekreacinių miškų sklypai; apsauginių miškų sklypai; ūkinių miškų sklypai). Maksimalus intensyvumas – 2,5, maksimalus aukštingumas – 6/24m.



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 į žemės sklypą iš esamos Pramonės g. įvažiavimo, Šiaulių m.

Įvažiavimų/išvažiavimų vietos ir parametrai konkretizuojami techninio projekto studijoje.

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.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais papildomos eismo saugumo priemonės neplanuojamos.

Inžinerinė infrastruktūra:

Planuojamos teritorijos gatvių tinklas – esamas, funkciškai planuojama teritorija rišasi su Pramonės gatvės įvažiavimu. 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 studijoje, 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. lapkričio 16 d. sąlygomis Nr. REG302578, planuojamoje teritorijoje nėra elektros ar dujų tinklų, į kurių apsaugos zonas sklypas patektų.

Vadovaujantis UAB „Šiaulių vandenys“ 2023 m. lapkričio 24 d. sąlygomis Nr. REG303891, žemės sklypas patenka į Šiaulių miesto vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų nustatymo specialiuoju planu nustatytas vandenviečių apsaugos zonas. Vandentiekio tinklai projektuojami iš esamų centralizuotų vandentiekio tinklų d=100mm Pramonės g. įvažiavime, buitinės nuotekos projektuojamos į esamus centralizuotus buitinių nuotekų tinklus d=300mm į EKŠ42, Pramonės g. įvažiavime, paviršinės lietaus nuotekos projektuojamos į esamus centralizuotus paviršinių lietaus nuotekų tinklus d=400mm Pramonės g. įvažiavime. Sklype numatomas ne mažesnis kaip 111 m³/požeminis priešgaisrinis vandens rezervuaras gaisro gesinimui.

Vadovaujantis Telia Lietuva, AB 2023 m. lapkričio 20 d. sąlygomis Nr. REG302960, planuojamoje teritorijoje nėra ryšių tinklų, į kurių apsaugos zonas sklypas patektų.

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 tinklų ar susisiekimo komunikacijų savininko ar naudotojo sutarčių pagrindu.

Aplinkos apsauga:

Ne mažiau kaip 10% 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. lapkričio 17 d. sąlygomis Nr. REG302803 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).

Detalioju planu reglamentuojamas maksimalus galimas pastatų aukštis formuojamuose sklypuose – 15 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 (ugnisienės).

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.

Sklype numatomas ne mažesnis kaip 111 m³/požeminis priešgaisrinis vandens rezervuaras gaisro gesinimui.

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);
- 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).

Projekto vadovas



Aldona Adomaitienė