

UAB „GEODESY LT“

Įm. k. 145907163, Buveinės adresas: S.Šalkauskio g.14B-42, Šiauliai
Tel. +370 60113792, El. paštas : uab.geodesy.lt@gmail.com

Architektė Aldona Adomaitienė

Projekto vadovo atestato Nr. A 751

OBJEKTAS: Žemės sklypų, Šiaulių m., Rygos g. 13, kadastro Nr.2901/0009:0246,
Rygos g. 15, kadastro Nr.2901/0009:0255,
detaliojo plano keitimo projektas

PLANAVIMO INICIATORIUS: D.K., E.K.

STADIJA: Detalusis planas

DETALIOJO PLANO KEITIMAS – SPRENDINIAI

1. TERITORIJOS NAUDOJIMO IR TVARKYMO REGLAMENTAI

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai parengti vadovaujantis Šiaulių miesto savivaldybės mero 2023 m. rugsėjo 14 d. potvarkiu Nr. M-871 „Dėl supaprastinta tvarka parengto detaliojo plano sklypo Rygos g. 15 keitimo“, planavimo darbų programa, 2023 m. rugsėjo 21 d., teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. SŽ-1574 ir išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis. Esami kitos paskirties žemės sklypai sujungiami, padalinami, žemės sklypų tvarkymo ir naudojimo reglamentų nustatymas vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais ir Šiaulių miesto bendrojo plano sprendiniais.

Sklypui Nr. 1 nustatomas teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentas:

Sklypo plotas – 821 m²

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV).

Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

Užstatymo reglamentai:

Pastatų aukštis – max 10m, 1-2a, max altitudė 116,72.

Užstatymo tankis - 30%.

Užstatymo intensyvumas – 0,4.

Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas – ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais.

Statinių paskirtys – vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto - $\geq 35\%$.

Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklype.

Sklypui Nr. 2 nustatomas teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentas:

Sklypo plotas – 570 m²

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV).

Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

Užstatymo reglamentai:

Pastatų aukštis – max 10m, 1-2a, max altitudė 116,72.

Užstatymo tankis - 30%.

Užstatymo intensyvumas – 0,4.

Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas – ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais.

Statinių paskirtys – vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto - $\geq 35\%$.

Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklype.

Sklypui Nr. 13b nustatomas teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentas:

Sklypo plotas – 735 m²

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV).

Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

Užstatymo reglamentai:

Pastatų aukštis – max 10m, 1-2a, max altitudė 116,26.

Užstatymo tankis - 30%.

Užstatymo intensyvumas – 0,4.

Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas – ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais.

Statinių paskirtys – vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto - $\geq 35\%$.

Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklype.

Suformuotų sklypų užstatymo tankio rodikliai nustatyti vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai“ 9 priedo reikalavimais. Rengiant techninį projektą būtina vadovautis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ IV skyriaus ir 9 priedo reikalavimais, STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priedo reikalavimais.

Pagal Šiaulių miesto bendrąjį planą ir jo koregavimus, Šiaulių miesto bendrojo plano dalies „Kraštovaizdžio ir nekilnojamojo kultūros paveldo tvarkymas“ koregavimų sprendiniais patvirtintais Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2018-12-28d. sprendimu Nr. T-473, planuojama teritorija patenka į uGm-4 (Gyvenamosios mažo užstatymo intensyvumo teritorijos) tvarkymo zoną, kurioje galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys: Miškų ūkio paskirtis; Kita paskirtis (naudojimo būdas: gyvenamos teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, bendro naudojimo teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos, rekreacinės teritorijos).



Ištrauka iš Šiaulių m. bendrojo plano dalies „Kraštovaizdžio ir nekilnojamojo kultūros paveldo tvarkymas“ koregavimas

Transportiniai sprendiniai:

Detaliojo plano keitimo transportiniai sprendiniai parengti vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, įvertintas transporto organizavimo Šiaulių mieste specialusis planas, galiojančių ir rengiamų teritorijų planavimo dokumentų bei parengtų ir rengiamų techninių projektų sprendiniai.

Į planuojamą teritoriją įvažiuojama/išvažiuojama iš šiaurės vakarinės pusės – esamo Rygos gatvės.

Į pertvarkytus sklypus įvažiuojama/išvažiuojama:

1. Pr.Nr.1 iš esamos Rygos gatvės.
2. Pr.Nr.2 iš esamos Tilvikų gatvės.

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.



Ištrauka iš transporto organizavimo Šiaulių mieste specialusis planas

Inžinerinė infrastruktūra:

Planuojamos teritorijos gatvių tinklas – esamas, funkciškai planuojama teritorija rišasi su Rygos ir Tilvikų gatve, 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:

1. Vadovaujantis AB "Energijos skirstymo operatoriaus" sąlygomis, 2023-11-28d. Nr. REG304412, planuojamoje teritorijoje yra veikiantys elektros ar dujų tinklai, kurie patenka į tinklų apsaugos zoną. Kitos teritorijos planavimo sąlygos:

1. Į planuojamą teritoriją, patenkantiems skirstomiesiems elektros bei gamtinių dujų tinklams naudojimui užtikrinti vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, bei nesant nustatytiems servitutams apsaugų zonos riboje, esant poreikiui juos nustatyti (LR Elektros energetikos įstatymas Nr. VIII-1881, 2000-07-20).
2. Planuojamoje teritorijoje išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų pagal (LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93 Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo, LR Energetikos ministro 2012-11-23 įsakymas Nr. 1-228 Dėl dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklių patvirtinimo).
3. Esant būtinybei, planuojamoje teritorijoje numatyti trukdančių numatomi statybai veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų iškėlimą (LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127 Dėl Elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių prijungimo prie elektros tinklų tvarkos aprašo patvirtinimo, LR Energetikos įstatymas 2002-05-16 Nr. IX-884).
4. Planuojamoje teritorijoje naujai statomiems objektams numatyti inžinerinius komunikacinius koridorius statinių prijungimui prie veikiančių elektros, gamtinių dujų skirstomųjų įrenginių. Inžineriniai koridoriai turi būti numatyti iki kiekvieno atskirai formuojamo sklypo ribos. Elektros skirstomieji tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi.
5. Nepažeisti trečiųjų šalių teisėtų interesų.
6. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros ar gamtinių dujų skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

2. Vadovaujantis UAB „Šiaulių vandenys“ sąlygomis, 2023-12-07d. Nr. REG305931 planuojamoje teritorijoje yra vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai, kurie patenka į tinklų apsaugos zoną. Planuojama teritorija patenka į vandenvietės apsaugos zoną, todėl planuojamai teritorijai galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo VI sk. 11 skirsnio "Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos" apribojimas dėl į planuojamą teritoriją patenkančios apsaugos zonos. Žemės sklypas patenka į požeminio vandens vandenviečių apsaugos zoną.

3. Vadovaujantis AB " Lietuvos automobilių kelių direkcija" sąlygomis, 2023-12-07d. Nr. REG305830, planuojama teritorija nesiriboja su valstybinės reikšmės keliais ir nepatenka į šių kelių apsaugos zonų ribas, todėl Kelių direkcija planavimo sąlygų nenustato.

4. Vadovaujantis "Viešoji įstaiga Transporto kompetencijų agentūra" sąlygomis, 2023-12-06d. Nr. REG305669, planuojama teritorija patenka į Šiaulių karinio aerodromo, naudojamo civilinių orlaivių skrydžiams, apsaugos zonas (zoną „D“), todėl planuojamai teritorijai galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 1 skirsnio "Aerodromo apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos" apribojimas dėl į planuojamą teritoriją patenkančios apsaugos zonos. Žemės sklypas patenka į aerodromo apsaugos zoną. Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 212 metrų.

5. Vadovaujantis Telia Lietuva, AB sąlygomis 2023-11-24d. Nr. REG303906, planuojamoje teritorijoje yra veikiančios požeminiai ryšių tinklai, kurie patenka į tinklų apsaugos zoną. Teritorijos planavimo sąlygos:

1. Įvertinti, kad planuojamoje teritorijoje yra nutiesti elektroninių ryšių tinklai (ryšių kabelių kanalai su kabeliais). Elektroninių ryšių daliai vadovautis Lietuvos Respublikos Elektroninių ryšių įstatymu bei Lietuvos Respublikos Ryšių reguliavimo tarnybos patvirtintomis taisyklėmis „Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklės“;

Nustatyti specialiasias žemės naudojimo sąlygas, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai. Specialiosiose sąlygose pažymėti esančių ryšio linijų apsaugos zonas.

Numatyti koridorius elektroninių ryšių tinklui aptarnauti, eksploatuoti;

Naujų statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui, elektroninių ryšių tinklų perkėlimui išsiimti atskiras prisijungimo/perkėlimo sąlygas;

Išsaugoti veikiančius elektroninių ryšių tinklus, numatyti vietą naujų elektroninių ryšių tinklų trasoms naujai planuojamiems statiniams teritorijoje. Numatyti vietą elektroninių ryšių tinklų perkėlimui, jeigu jie trukdo projekto sprendinių įgyvendinimui;

Keičiamą detalų planą ir topografinę nuotrauką suderinti su Telia Lietuva, AB.

6. Vadovaujantis "Viešoji įstaiga "Plačiąjuostis internetas"" sąlygomis, 2023-11-28d., Nr. REG304381, VšĮ "Plačiąjuostis internetas" planavimo sąlygų nenustato, kadangi planuojamoje teritorijoje įstaigai priklausančių elektroninių ryšių tinklų nėra.

7. Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos sąlygomis, 2023-12-08d. Nr. REG306143, planuojamoje teritorijoje nėra žemės gelmių išteklių. Planuojama teritorija patenka į vandenvietės apsaugos zoną, todėl planuojamai teritorijai galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo VI sk. 11 skirsnio "Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos" apribojimas dėl į planuojamą teritoriją patenkančios apsaugos zonos. Žemės sklypas patenka į požeminio vandens vandenviečių apsaugos zoną.

8. Vadovaujantis Lietuvos kariuomenės sąlygomis, 2024-06-04d. Nr. REG333124, planuojama teritorija, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai, todėl planuojamai teritorijai galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, "Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, antrasis skirsnis)". Planuojama teritorija patenka į karinių radiolokatorių apsaugos zoną, todėl planuojamai teritorijai galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, "Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis)". Planuojama teritorija patenka į LK KOP Aviacijos bazės aerodromų apsaugos zoną ir yra po paviršiais (plokštumomis), ribojančiais kliūtis, todėl joje ribojamas statinių aukštis, todėl planuojamai teritorijai galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, " Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)". Planuojama teritorija yra netoli LK KOP Aviacijos bazės kilimo ir tūpimo takų, po kliūtis ribojančiomis plokštumomis, virš teritorijos ir greta jos skraidys lėktuvai ir gali būti viršijamas normatyvuose nustatytas gyvenamojoje ir darbo aplinkoje didžiausias leistinas triukšmo lygis. Lietuvos Respublikos triukšmo valdymo įstatymo 1 str. 3 dalyje nurodyta, kad jo nuostatos netaikomos triukšmo dėl karinių veiksmų karinėse teritorijose atvejais;

- a) vykdyti Lietuvos Respublikos aviacijos įstatymo 13 str. nuostatas;
- b) vykdyti Lietuvos Respublikos atsinaujinančių išteklių energetikos įstatymo nuostatas (žr. 49 str. 19 dalies nuostatas).

9. Vadovaujantis UAB „Šiaulių gatvių apšvietimas“ sąlygomis, 2023-12-04d. Nr. REG305185, planuojamoje teritorijoje yra veikiantys gatvės apšvietimo tinklai, kurie patenka į tinklų apsaugos zoną. Planuojamoje teritorijoje yra įrengtas UAB „Šiaulių gatvių apšvietimas“ nuosavybės teise priklausantis teritorijos apšvietimo įrenginiai (apšvietimo tinklas, šviestuvai). Šių įrenginių sunaikinimo/sugadinimo atveju visi įrenginiai turi būti atstatyti (užtikrintas šių įrenginių tinkamas funkcionavimas) arba turi būti sumokėta kompensacija už sunaikintą turtą pagal sunaikinimo metu UAB „Šiaulių gatvių apšvietimas“ apskaitoje užfiksuotą sunaikintų įrenginių likutinę vertę.

10. Vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro sąlygomis, 2023-12-06d. Nr. REG305577, planuojamos teritorijos statybos zona nepatenka į sanitarines apsaugos zonas, nustatytas Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme. Vandentiekio ir nuotekų kanalizacijos tinklai sklypui pr.Nr.1 yra pajungti į gyvenamą namą, sklypui pr.Nr.2 vandentiekis ir nuotekų kanalizacija projektuojami iš Tilvikų gatvėje esamų tinklų. Šalia planuojamos teritorijos nėra pagrindinių kelių, kurie galėtų turėti (triukšmo, oro taršos, kvapų) poveikį.

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:

Vadovaujantis Aplinkos apsaugos agentūros sąlygomis, 2023-11-29 Nr. REG304670. Planuojama teritorija patenka į Gamtinio karkaso teritoriją, todėl vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypams ne mažiau kaip 35% sklypo ploto bus skiriama žaliems plotams.

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 sąlygomis, 2023-12-08d., Nr. REG305987, 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, konfiguracija 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 $\geq 3,5$ 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 – 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).

Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priedą 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.

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus Reikalų ministerijos direktoriaus 2007 m. vasario 22 d. įsakymo Nr. 1-66 „Dėl normatyvinių statinio saugos dokumentų patvirtinimo“ „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės“ IV skyriaus „Vandens gaisrams gesinti sąnaudos“ 19 punkto, 2 lentelę, sklype numatomas ne mažesnis kaip 111 m³(37 m²x 3m gylio) požeminis priešgaisrinis vandens rezervuaras gaisro gesinimui. Vandens kiekis vienam gaisrui gesinant gyvenamuosius pastatus numatomas 10l/s, kadangi planuojamo statinio tūris ≤ 1000 m³.

Artimiausias priešgaisrinis hidrantas yra prie Rygos gatvės ir Žemoji gatvės sankryžos (~ 60m).

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 derinant 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 projektuojamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- 101 - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- 102 - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis 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);
- 163 - Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis);
- 165 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);

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

Naikinamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

164 - Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis);
Pastaba: apribojimas naikinamas, nes planuojama teritorijoje nesiriboja su vandens telkiniu arba upe.

Naikinami servitutai:

30 - Servitutas – teisė įrengti ir aptarnauti komunikacijas, melioracijos įrenginius (tarnaujantis);
Pastaba: servitutas naikinamas, nes komunikacijos išvedžiotos gatvėje ir planuojamoje teritorijoje tiesti komunikacijas nebus poreikio.

Projekto vadovas Aldona Adomaitienė

