

UAB „Geodezijos linija“

Įm. k. 302641399, Buveinės adresas: Tilžės g. 82A, Šiauliai
tel 8 600 22380, El. paštas : projektai@geoline.lt

Architektė Aldona Adomaitienė

Projekto vadovo atestato Nr. A 751

OBJEKTAS:

Žemės sklypo Pakruojo g. 10, Šiauliuose, detaliojo plano
keitimas

PLANAVIMO INICIATORIUS:

Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktorius

STADIJA:

Detalusis planas

DETALIOJO PLANO KEITIMAS – SPRENDINIAI

1. TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI

Detaliojo plano keitimo sprendiniai parengti vadovaujantis Šiaulių miesto savivaldybės mero 2024 m. balandžio 3 d. potvarkiu Nr. M-472 „Dėl žemės sklypo Pakruojo g. 10, Šiauliuose, detaliojo plano keitimo“, planavimo darbų programa ir išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis.

Planavimo dokumentu siekiama pakeisti žemės sklypui Pakruojo g. 12, Šiauliuose, naudojimo būdą į pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, suformuoti žemės sklypą laisvoje įsiterpusioje valstybinėje žemėje, sujungti ir pertvarkyti žemės sklypus, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus pagal galiojančių teisės aktų reikalavimus bei Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano ir jo koregavimų sprendinius.

Suformuojamas sklypas Nr. 1A, nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas – 632 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.

Suformuotas sklypas Nr. 1, sujungiant esamus sklypus Pakruojo g. 10, 12, 14, 14E ir naujai suformuota sklypą Nr. 1A, nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas – 34220 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 24m, 1-6a, max altitudė 133,00.

Užstatymo tankis - 60%.

Užstatymo intensyvumas – 1,60.

Užstatymo tipas – pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas – gamybos ir technologinių procesų nulemtas, dažnai uždaras nuo aplinkinių teritorijų, aiškių užstatymo principų neturintis, pramonės (sandėliavimo) ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas, kuriame dominuoja didelio tūrio pastatai.

Statinių paskirtys – gamybos, remonto ir pramonės įmonių ar dirbtuvių, sandėlių, automatizuotų sandėliavimo sistemų paskirties statiniai.

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

Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklype.

Keičiamos sklypo Nr. 1 ir sklypo Nr. 2 ribos tarpusavyje, nekeičiant sklypų plotų:

Sklypas Nr. 1, nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas – 34220 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 24m, 1-6a, max altitudė 133,00.

Užstatymo tankis - 60%.

Užstatymo intensyvumas – 1,60.

Užstatymo tipas – pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas – gamybos ir technologinių procesų nulemtas, dažnai uždaras nuo aplinkinių teritorijų, aiškių užstatymo principų neturintis, pramonės (sandėliavimo) ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas, kuriame dominuoja didelio tūrio pastatai.

Statinių paskirtys – gamybos, remonto ir pramonės įmonių ar dirbtuvių, sandėlių, automatizuotų sandėliavimo sistemų paskirties statiniai.

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

Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklype.

Gamybos statiniai turi būti išdėstyti taip, kad kenksmingas poveikis dirbantiems, vienu technologinių procesų kenksmingas poveikis kitiems technologiniams procesams, žaliavoms, įrenginiams ir produkcijai (gaminamai tiek Sklype, tiek ir gretimuose sklypuose esančiuose gamybos statiniuose), taip pat gyventojų sveikatai ir buities sąlygoms neviršytų teisės aktuose nustatytų norminių dydžių. Atstumas nuo gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių iki Sklypo ribos turi būti nustatomas pagal STR 1.07.01:2010 [4.4.14] 11 priedo reikalavimus. Aukštesniems kaip 8,5 m statiniams, statomiems 3 m ir didesniu atstumu nuo Sklypo ribos, šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki Sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies.

Sklypas Nr. 2, nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas – 59206 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 24m, 1-6a, max altitudė 129,00.

Užstatymo tankis - 60%.

Užstatymo intensyvumas – 1,60.

Užstatymo tipas – pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas – gamybos ir technologinių procesų nulemtas, dažnai uždaras nuo aplinkinių teritorijų, aiškių užstatymo principų neturintis, pramonės (sandėliavimo) ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas, kuriame dominuoja didelio tūrio pastatai.

Statinių paskirtys – gamybos, remonto ir pramonės įmonių ar dirbtuvių, sandėlių, automatizuotų sandėliavimo sistemų paskirties statiniai.

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

Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklype.

Gamybos statiniai turi būti išdėstyti taip, kad kenksmingas poveikis dirbantiems, vienu technologinių procesų kenksmingas poveikis kitiems technologiniams procesams, žaliavoms, įrenginiams ir produkcijai (gaminamai tiek Sklype, tiek ir gretimuose sklypuose esančiuose gamybos statiniuose), taip pat gyventojų sveikatai ir buities sąlygoms neviršytų teisės aktuose nustatytų norminių dydžių. Atstumas nuo gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių iki Sklypo ribos turi būti nustatomas pagal STR 1.07.01:2010 [4.4.14] 11 priedo reikalavimus. Aukštesniems kaip 8,5 m statiniams, statomiems 3 m ir didesniu atstumu nuo Sklypo ribos, šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki Sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies.

Suformuotų sklypų užstatymo tankio rodikliai nustatyti vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2004 m. kovo 5 d. įsakymu Nr. D1-100 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.07:2012: „Sandėliavimo, gamybos ir pramonės statiniai. Pagrindiniai reikalavimai“. Rengiant techninį projektą būtina vadovautis 2.02.07:2012: „Sandėliavimo, gamybos ir pramonės statiniai. Pagrindiniai reikalavimai“ 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 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.

uPS-1: Teritorijos, kuriose dominuoja gamybinė ar kita panaši ūkinė veikla su šių veiklų aptarnavimui reikalinga susisiekimo, inžinerine, paslaugų ar kita infrastruktūra. Galimos žemės paskirtys:

konservacinės paskirties žemė: kultūros paveldo objektų žemės sklypai; **kitos paskirties žemė:** 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 teritorijos; bendrojo naudojimo teritorijos; atskirųjų želdynų teritorijos; visuomeninės paskirties teritorijos; rekreacinės 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 užstatymo intensyvumas: negyvenamųjų teritorijų – 2,5. Maksimalus užstatymo aukštingumas ir aukštis: negyvenamųjų teritorijų – 6/24m.



Ištrauka iš Šiaulių miesto bendrojo plano

Transportiniai sprendiniai:

Detaliojo plano keitimo 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.

Įvažiavimai į žemės sklypus yra iš esamos Pakruojos g., Šiaulių m. Kelias (gatvė) – Pakruojos g., Šiaulių m., un. Nr. 4400-0978-9673, gatvės kategorija – C, plotis tarp esamų sklypų ~ 57 m. Į žemės sklypą Nr. 1 įvažiuojama iš esamos 6,4 m pločio įvažos į sklypą, į sklypą Nr. 2 įvažiuojama iš esamos 6,3 m pločio įvažos į sklypą. Automobilių parkavimas numatomas sklypų ribose.

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 keitimo sprendiniais papildomos eismo saugumo priemonės neplanuojamos.

Inžinerinė infrastruktūra:

Planuojama teritorija yra pilnai inžinerinės infrastruktūros požiūriu išvystytoje Šiaulių miesto dalyje, dalyje (sklype Nr. 1) planuojamos teritorijos nutiesti elektros kabeliai, dujotiekio, ryšių tinklai, vandentiekio, buitinių nuotekų, paviršinių lietaus nuotekų tinklai.

Numatomas centralizuotas pastatų šildymo būdas, nepažeidžiant Energijos rūšies parinkimo ir panaudojimo Šiaulių mieste specialiojo plano ir reglamento koregavimo (TPDR Nr. T00076409) sprendinių.

Nagrinėjamos teritorijos gatvių tinklas – esamas, funkciškai planuojama teritorija rišasi su Pakruojos gatve.

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“ 2024 m. balandžio 9 d. sąlygomis Nr. REG323805, planuojamoje teritorijoje yra elektros, dujotiekio tinklai, dalis sklypų patenka į jų apsaugos zonas.

Vadovaujantis UAB „Šiaulių vandenys“ 2024 m. balandžio 18 d. sąlygomis Nr. REG325321, žemės sklypai patenka į Šiaulių miesto vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų nustatymo specialiuoju planu nustatytas vandenviečių apsaugos zonas. Sklypui Nr. 1 vandentiekio tinklai esami iš centralizuotų miesto tinklų, buitinės nuotekos esamos į centralizuotus buitinių nuotekų tinklus, paviršiniai lietaus nuotekų tinklai surenkami į centralizuotus miesto tinklus. Sklypui Nr. 2 vandentiekio tinklų pajungimas planuojamas į esamus vandentiekio tinklus DN300 mm Pakruojo g., buitinių nuotekų tinklų pajungimas planuojamas į esamus buitinių nuotekų tinklus DN1000 mm Pakruojo g.

Artimiausias esamas priešgaisrinis hidrantas yra planuojamoje teritorijoje - Pakruojo g. 10, Šiaulių m. bei projektuojamas – Pakruojo g. 8, Šiaulių m. sklype.

Vadovaujantis Telia Lietuva, AB 2024 m. balandžio 10 d. sąlygomis Nr. REG323844, planuojamoje teritorijoje yra ryšių tinklai, dalis sklypų patenka į jų 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.

Nauji inžineriniai tinklai ar susisiekimo komunikacijos tiesiami statytojo (užsakovo) ir inžinerinių tinkle ar susisiekimo komunikacijų savininko ar naudotojo sutarčių pagrindu.

Aplinkos apsauga:

Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos sklypui Nr. 1, ne mažiau kaip 10% sklypo ploto bus skiriama žaliems plotams išlaikant želdinių vientisumą, kadangi žemės sklypai nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją. Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos sklypui Nr. 2, ne mažiau kaip 20% sklypo ploto bus skiriama žaliems plotams išlaikant želdinių vientisumą, kadangi dalis žemės sklypo patenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Jei numatomai ūkinei veiklai turi būti nustatoma sanitarinė apsaugos zona, ji turi tilpti sklype, kuriame veikla planuojama.

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 2024 m. balandžio 10 d. sąlygos Nr. REG323842 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.

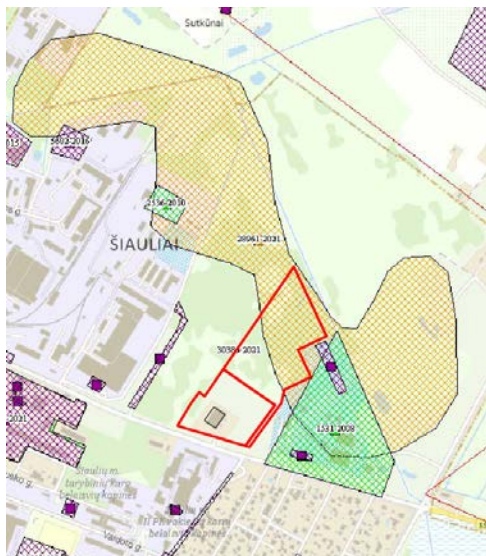
Projektuojant užstatymą formuojamuose sklypuose turi būti užtikrinti normatyviniai priešgaisriniai atstumai tarp projektuojamų ir esamų aplinkinių pastatų, numatyti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimo keliai, prie visų planuojamos teritorijos statinių, kurių važiuojamoji dalis turi 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).

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).

Sveikatos apsauga:

Geologija:

Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos žemių gelmių tyrimų žemėlapiu, planuojamoje teritorijoje yra išžvalgytas Šiaulių m. Ginkūnų durpių telkinys (reg. Nr. 28961-2021), tačiau Lietuvos Geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos direktoriaus 2021 m. rugsėjo 13 d. įsakymu Nr. (7)-1.7-6070 „Dėl Šiaulių miesto ir Šiaulių rajono Ginkūnų durpių telkinio išteklių išbraukimo iš žemės gelmių registro žemės gelmių išteklių dalies“ minėtas durpių telkinys išbrauktas.



Ištrauka iš Žemės gelmių tyrimo žemėlapių

Įregistruotos 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);
- 163 Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis);
- 164 Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis);
- 165 Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Siūlomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- 155 Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- 170 Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, antrasis skirsnis).

Naikinami servitutai:

- 91 Kiti servitutai (viešpataujantis), kadangi sklypai pertvarkomi ir įvažiavimas perkeliamas į kitą vietą;
- 203 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis), kadangi sklypai pertvarkomi ir įvažiavimas perkeliamas į kitą vietą;
- 215 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), kadangi sklypai sujungiami ir nebereikalingas privažiavimas prie buvusio gyvenamosios paskirties sklypo.

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“.

Tikslinami servitutai:

- 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).

Ištaisoma, Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2007 m. sausio 25 d. sprendimu Nr. T-32 „Dėl žemės sklypo Pakruojo g. 10, Šiauliuose, detaliojo plano patvirtinimo“ patvirtintame detalajame plane, padaryta techninė klaida: 206, 207, 208 servitutams nurodytas 618,6 kv.m. plotas tikslinamas į 619 kv.m.

Projekto vadovas



Aldona Adomaitienė