

ŠIAULIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2013 M. GEGUŽĖS 3
D. ĮSAKYMU NR. A-530(3.1) „DĖL DETALIOJO PLANO VINKŠNĖNŲ KAIME TVIRTINIMO“
PATVIRTINTO DETALIOJO PLANO DALIES KOREGAVIMO

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Bendrieji duomenys

Detaliojo plano rengimo pagrindas –

1.1 Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. lapkričio 27 d. įsakymas Nr. A-1771 „Dėl teritorijų planavimo proceso iniciavimo, organizavimo bei planavimo tikslų ir sutarties sudarymo“.

1.2 Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartis 2019 m. gruodžio 9 d. Nr. SRZ-7990(3.54).

Detaliojo plano organizatorius – Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktorius (Vilniaus g. 263, Šiauliai, Tel. (8 41) 596 655, el. paštas: direktorius@siauliuraj.lt).

Detaliojo plano iniciatorius – pagal sutartį žemės sklypo V.Bielskio g. 111D (kad. Nr. 9103/0001:1034) Vinkšnėnų k., Šiaulių k. sen., Šiaulių r. sav. savininkas.

Plano rengėjas: Sigitos Janušauskienės įmonė (Ežero g. 16-8, Šiauliai, tel. 8 614 20783, el. p. sigita@projektcentras.lt.)

Planavimo tikslas:

Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2013 m. gegužės 3 d. įsakymu Nr. A-530(3.1) „Dėl detaliojo plano Vinkšnėnų kaime tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano dalies koregavimas Šiaulių rajono savivaldybėje, Šiaulių kaimiškojoje seniūnijoje, Vinkšnėnų kaime, V. Bielskio g. 111D (kadastru Nr. 9103/0001:1034).

Uždaviniai: žemės sklypo padalijimas, privalomųjų ir papildomų (pagal poreikį) teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas, inžinerinių komunikacijų koridorių tinklo suplanavimas, servitutų nustatymas (pagal poreikį).

Esamos padėties analizė

Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2013 m. gegužės 3 d. įsakymu Nr. A-530(3.1) „Dėl detaliojo plano Vinkšnėnų kaime tvirtinimo“ patvirtintu detaliojo planu buvo pakeista žemės ūkio paskirties sklypo paskirtis į kitą ir suformuoti suformuoti kitos paskirties sklypai – vienuobių – dvibučių gyvenamųjų namų statybai, vienas sklypas — susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (bendro privažiavimo daliai). Planuojamas žemės sklypas ribojasi su koreguojamu detaliojo planu suformuotais vienuobių-dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypais Bielskio g. 111C, kitu detaliojo planu suformuotu žemės sklypu Bielskio g.113B, žemės ūkio paskirties sklypu ir laisva valstybine žeme (sureguliuotas Švendrelio upelis) Taip pat ribojasi su patvirtintu detaliojo planu suformuotu (bendro privažiavimo daliai) infrastruktūros sklypu (kadastru Nr. 9103/0001:1035). Panuojamame sklype pastatų nėra, dviejuose besiribojančiuose kitos paskirties sklypuose sklypuose yra gyvenamieji pastatai.

Planuojama teritorija – Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2013 m. gegužės 3 d. įsakymu Nr. A-530(3.1) „Dėl detaliojo plano Vinkšnėnų kaime tvirtinimo“ patvirtintu detaliojo planu suformuotas žemės sklypas V.Bielskio g. 111D, Vinkšnėnų k., Šiaulių k. sen., Šiaulių r. sav., kurio kadastru Nr. 9103/0001:1034.

Duomenys planuojamą sklypą:

Sklypas Nr.1 (detaliajame plane pažymėtas Nr. 5)

- **Adresas** – V.Bielskio g. 111D, Vinkšnėnų k., Šiaulių k. sen., Šiaulių r. sav.**Kadastrinis Nr.** – 9103/0001:1034.
- **Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis** – kita.

- **Naudojimo būdas** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
- **Žemės sklypo plotas** – 0.2549 ha.
- **Nuosavybės teisė** – G.L. (privatus asmuo)
- **Esami inžineriniai tinklai.** Teritorija iš dalies inžineriškai aprūpinta. Šalia sklypo praeina elektros 0,4 kV kabelinė linija, infrastruktūros sklype pakloti vidutinio slėgio dujotiekio tinklai. Kitų inžinerinių tinklų planuojamame sklype nėra.
- **Sklypo naudojimo apribojimai (įregistruoti):**
 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.2549 ha.
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) - 0.2549 ha.
 - Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) - 0.2549 ha.
 - Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) - 0.0093 ha.
- **Sklype įregistruoti servitutai** – nėra

Teritorijos įvertinimas paminklosauginiu aspektu:

Planuojama teritorija nėra kultūros paveldo objektų teritorijose ar apsaugos zonose ir, kaip atskiras objektas, neturi nustatyto teritorijos tvarkymo režimo, todėl papildomų reikalavimų ir apribojimų nėra.

Kraštovaizdis. Planuojamoje teritorijoje nėra saugomų vertingų želdinių. Sklypas nėra Šiaulių rajono savivaldybės gamtinio karkaso teritorijoje. Sklypas yra paviršinio vandens telkinio apsaugos zonoje, dalyje sklypo yra paviršinio vandens telkinio apsaugos juosta.

Susisiekimas. Į planuojamą teritoriją įvažiujama iš Bielskio gatvės detaliaisiais planais suprojektuotu besiribojančiu su sklypu bendru privažiuoju – dviem infrastruktūros sklypais, kurių bendrasavininkas yra planavimo iniciatorius (bendras privažiavimas pažymėtas Šiaulių rajono susisiekimo sistemos specialiajame plane – privati gatvė).

Planuojamai teritorijai galioja Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2013 m. gegužės 3 d. įsakymu Nr. A-530(3.1) „Dėl detaliojo plano Vinkšnėnų kaime tvirtinimo“ patvirtintas detalusis planas. Šiuo detaliuoju planu planuojamam žemės sklypui nustatyti reglamentai pažymėti esamos padėties brėžinyje.

Planuojamas sklypas yra teritorijoje, kuriai pagal Šiaulių rajono savivaldybės Tarybos patvirtinto (2008-07-03 Šiaulių rajono savivaldybės tarybos sprendimas Nr. T-199) bendrojo plano sprendinius teritorijos indeksas 87/K. Pagal Šiaulių rajono bendrojo plano sprendinius planuojamam sklypui taikomi reglamentai: U1 – metropolinio centro teritorijų urbanizacijos reglamentas; M3 – Esamo kraštovaizdžio natūralumo gražinimas ir gausinimas migraciniuose koridoriuose (taikomas sklypams, esantiems gamtinio karkaso teritorijoje). Planuojamas sklypas nėra Šiaulių rajono gamtinio karkaso teritorijoje.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai

Įvertinus aplinkinį užstatymą, parengtus teritorijai galiojančius planavimo dokumentus, inžinerinio aprūpinimo infrastruktūrą, parengtas Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2013 m. gegužės 3 d. įsakymu Nr. A-530(3.1) „Dėl detaliojo plano Vinkšnėnų kaime tvirtinimo“ dalies koregavimas sklype V.Bielskio g. 111D, Vinkšnėnų k., Šiaulių k. sen., Šiaulių r. sav. (kadastro Nr. 9103/0001:1034).

Planuojama teritorija – Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2013 m. gegužės 3 d. įsakymu Nr. A-530(3.1) „Dėl detaliojo plano Vinkšnėnų kaime tvirtinimo“ patvirtintu detaliuoju planu suformuotas žemės sklypas - V.Bielskio g. 111D, Vinkšnėnų k., Šiaulių k. sen., Šiaulių r. sav. (kadastro Nr. 9103/0001:1034).

Detaliojo plano koregavimu suformuoti sklypai:

Suformuotas sklypas Nr. 01:

– Sklypo adresas V.Bielskio g., Vinkšnėnų k., Šiaulių k. sen., Šiaulių r. sav. Sklypo pagrindinė

naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas– 800 m². Užstatymo aukštingumas 1-2 a. (iki 10 m), užstatymo tankis – 32 %, užstatymo intensyvumas 0.4 (40%). Sklypo savininkas –planavimo iniciatorius.

Suformuotas sklypas Nr. 02:

– Sklypo adresas V.Bielskio g., Vinkšnėnų k., Šiaulių k. sen., Šiaulių r. sav. Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas– 800 m². Užstatymo aukštingumas 1-2 a. (iki 10 m), užstatymo tankis – 32 %, užstatymo intensyvumas 0.4 (40%). Sklypo savininkas – planavimo iniciatorius.

Suformuotas sklypas Nr. 03:

– Sklypo adresas V.Bielskio g., Vinkšnėnų k., Šiaulių k. sen., Šiaulių r. sav. Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas– 949 m². Užstatymo aukštingumas 1-2 a. (iki 10 m), užstatymo tankis – 29 %, užstatymo intensyvumas 0.4 (40%). Sklypo savininkas – planavimo iniciatorius.

Statybos zona bei statybos riba nustatoma naujai statomiems statiniams. nurodytas atstumas - 3m nuoleidžiamos užstatyti ribos iki gretimo sklypo ribos galioja pastatams iki 8,5m aukščio. aukštesniems pastatams didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. Pastatų statybai statybos zonoje arčiau nei 3 m nuo sklypo ribos, turi būti gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu (konkreiems sprendiniams).

Statant pastatus, turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai nuo kituose sklypuose esančių pastatų arba, rengiant pastatų techninius projektus, turi būti įvykdomi reikalavimai priešgaisrinių atstumų sumažinimui.

Prie esamų patvirtintu detaliuoju planu suformuotų sklypų ir detaliuoju plano koregavimu suformuotų sklypų privažiuojama patvirtintu detaliuoju planu suprojektuotu infrastruktūriniu privažiuoju iš Bielskio gatvės (bendra privažiavimo schema nesikeičia, žiūrėti patvirtinto detaliuoju plano brėžinį). Automobilių parkavimas sklypuose pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai").

Servitutai. Privažiuoju prie suformuotų sklypų infrastruktūriniuose bendrą privažiavimą formuojančiuose sklypuose (sklypų bendrasavininkas planavimo iniciatorius) siūloma nustatyti viešpataujančius kelio servitutus S3 (sklype kad. Nr. 9103/0001:1035) (visame sklypo plote) ir S4 (sklype kad. Nr. 9103/0001:0967) (visame sklypo plote). Suformuotuose žemės sklypuose 01 ir 02 sklypų dalyse lygiagrečiai privažiuoju nustatomi tarnaujantys servitutai 222 (tiesti, aptarnauti bei naudoti inžinerinius tinklus).

Servitutų vietos, kodai ir žymėjimai pateikiami sprendinių brėžinyje bei jame esančiose lentelėse. Servitutai nustatomi sandoriu arba administraciniu aktu. Perleidus sklypų nuosavybę kitiems asmenims ar pasikeitus sklypų naudotojams, turi išlikti sklypuose nustatyti servitutai.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166, įvertinus specialiųjų žemės naudojimo sąlygų erdvinius duomenis. Apsaugos zonų plotai ir kodai pateikiami detaliuoju plano sprendinių brėžinyje esančiose lentelėse.

Visi inžineriniai tinklai, įrenginiai, privažiavimo keliai, gatvės ir statiniai, reikalingi detaliuoju plano koregavimo sprendinių įgyvendinimui, projektuojami bei įrengiami (rekonstruojami) sklypo naudotojų (planavimo iniciatorių) lėšomis.

Sprendiniai susisiekimui ir pasijungimui į inžinerinius tinklus

Bendra principinė inžinerinių tinklų ir įrenginių išdėstymo bei prijungimo prie inžinerinių tinklų schema ir susisiekimo schema nekeičiama. Lieka galioti Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2013 m. gegužės 3 d. įsakymu Nr. A-530(3.1) „Dėl detaliuoju plano Vinkšnėnų kaime tvirtinimo“ patvirtinto detaliuoju plano sprendiniai, žiūrėti patvirtinto detaliuoju plano brėžinius (brėžiniai pateikti esamos padėties sprendiniuose).

Teritorija iš dalies inžineriškai aprūpinta. Šalia sklypo praeina elektros 0,4 kV kabelinė linija, besiribojančiame infrastruktūros sklype pakloti vidutinio slėgio dujotiekio tinklai.

Centralizuotas vandens tiekimas ir buitinių nuotekų išleidimas į koregavimu suformuotus sklypus numatomas perspektyvinis, kurio įgyvendinimas bus galimas, kai planuojama teritorija bus prijungta prie centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų. Kaip laikinas sprendimas, iki teritorijoje bus pakloti centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai, numatomi laikini vietiniai vandentiekio ir nuotekų tinklai. Vandens tiekimas numatomas iš artezinio gręžinio. Buitinių nuotekų išleidimas numatomas į sertifikuotą nuotekų valymo įrenginį, iš kurio išvalytos nuotekos išleidžiamos į atvirą vandens telkinį – Švendrelio upelį. Įrengus centralizuotus vandentiekio ir nuotekų tinklus, būtina jungtis prie bendrųjų sistemų, pertvarkant laikinuosius tinklus.

Esamiems inžineriniams tinklams suformuotuose sklypuose nustatomos (tikslinamos) apsaugos zonos. Inžinerinių tinklų apsaugos zonos turi būti tikslinamos, įrengus, perklojus ar demontavus tinklus.

Vertinimas aplinkos kokybės ir higieninės būklės aspektu

Suformuoti trys sklypai vienbučių-dvibučių gyvenamųjų namų statybai. Jokia kita ūkinė veikla nenumatoma. Susidarantys teršalai – buitinės nuotėkos ir buitinės atliekos.

Atliekų (buitinių) surinkimas numatomas į buitinių atliekų konteinerius.

Geriamo vandens tiekimui numatomi vietiniai vandentiekio tinklai iš esamo šachtinio šulinio.

Buitinių nuotekų išleidimui numatoma sandari vietinė nuotekų tvarkymo sistema su sertifikuotu valymo įrenginiu.

Teritorija nėra pilnai inžineriškai aprūpinta, arti nėra centralizuotų nuotekų tinklų. Iki planuojamoje teritorijoje bus įrengti centralizuoti vandentiekio ir nuotekų tinklai, kaip laikinas sprendimas, lieka galimybė įrengti vietinius tinklus. Šachtinis šulinys ir sertifikuotas valymo įrenginys (ar sertifikuotas surinkimo rezervuaras) turi būti įrengti pagal aplinkosauginius ir higieninius reikalavimus, išlaikytos nustatytos šių įrenginių sanitarinės apsaugos zonos.

Vietiniai vandentiekio ir nuotekų tinklai numatomi kaip laikinas sprendimas, įrengus centralizuotus vandentiekio ir nuotekų tinklus, būtina jungtis prie bendrųjų sistemų, pertvarkant laikinuosius tinklus.

Lietaus nuotekos. Teritorijoje nėra centralizuotų lietaus nuotekų tinklų. Sklypai turi būti suplanuoti taip, kad lietaus nuotekos sklandžiai pasiskirstytų į žalius plotus, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.

Aplinkos oro taršai detaliojo plano sprendiniai neigiamos įtakos neturės.

Želdiniai. Sklypai formuojami, tausojant gamtinę rekreacinę aplinką, numatant ir įgyvendinant įvairiapuses priemones gamtiniam kraštovaizdžiui ir biologinei įvairovei išsaugoti. Tvarkant teritoriją, turi būti sprendžiami jos apželdinimo principai, planuojamoje teritorijoje numatomi želdinių plotai, išlaikant sklype ne mažesnę kaip norminį 25% skl. priklausomųjų želdynų plotą.

Detaliojo plano sprendiniai nenumato esamų vertingų želdinių mažinimo. Naujus želdinius sodinti pagal konkrečių techninių projektų sprendinius.

Sklypas yra Šiaulių rajono bendrajame plane numatytoje urbanizuoti teritorijoje kaime, todėl, remiantis 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (VI skyrius, septintasis skirsnis, 99 str., 8 punktą, b papunkt.), užstatymo zona planuojama už pakrantės apsaugos juostos.

Gaisrų išoriniam gesinimui vandens tiekimas iš esamo antžeminio vandens telkinio – Gaisrų išoriniam gesinimui vandens tiekimas iš antžeminio vandens telkinio – esamos kūdros prie Meletų gatvės ~400 m iki tolimesnio planuojamo sklypo (žiūr. vandens paėmimo gaisro gesinimo schema). Planiniai detaliojo plano koregavimo sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio ir gaisro gesinimo vandens šaltinio.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniuose nagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo vandentiekio tinklais ir statiniais būdai pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių

projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai, nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Statant pastatus, turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai nuo kituose sklypuose esančių pastatų arba, rengiant pastatų techninius projektus, turi būti įvykdomi reikalavimai priešgaisrinių atstumų sumažinimui.

Detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio priešgaisrinio aspektu neturės.

Detaliojo plano koregavimas parengtas, vadovaujantis Lietuvos respublikoje galiojančių teisės aktų reikalavimais, teritorijų planavimo dokumentais ir jų pakeitimais, įvertinus teritorijai galiojančias sanitarines, apsaugos ar kitokias zonas. Trečiųjų asmenų interesai ir teisės nepažeistos.

Planuojami statyti pastatai nėra sanitarinę apsaugos zoną formuojantys objektai. Visos plane numatomos priemonės, aplinkosauginiu, geologiniu, hidrogeologiniu ir higieniniu aspektais, kokių nors pasekmių aplinkai ir gretimiems sklypams neturės. Projekto sprendiniai nenustato papildomų apribojimų gretimuose sklypuose vykdomai ūkinei veiklai ar jų paskirčiai.

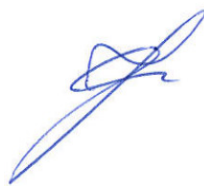
Įvertinus planuojamos teritorijos urbanistinę situaciją, gretimų žemės sklypų paskirtį bei numatomus ūkinės veiklos būdus, daroma išvada, kad detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamo poveikio aplinkai bei gretimybėms nedarys.

Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2013 m. gegužės 3 d. įsakymu Nr. A-530(3.1) „Dėl detaliojo plano Vinkšnėnų kaime tvirtinimo“, dalies koregavimo

Pagrindiniai rodikliai

Nagrinėjamos teritorijos plotas.....	0.2549 ha
Suformuotų sklypų plotas.....	2549 m ²
Suformuotų sklypų skaičius.....	3 skl.
Projektuojamas užstatymo procentas.....	29%,32%
Projektuojamas aukštumas	1-2 a.

Architektė



Sigita Janušauskienė

Planavimo iniciatorius

G. L.