

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRI DUOMENYS

1.1. Statytojas (užsakovas): K. D., V.J.

1.2. Rengėjas: MB „Moderni architektūra“, įm.k. 305010866, Taikos pr.88a-403, Kaunas;

1.3. Projekto vadovas: Jurgita Comienė, kvalifikacijos atestato Nr. TPV0021;

1.4. Planuojama teritorija: žemės sklypas (kad. Nr. 9120/0008:430 Ginkūnų k.v.) Šiaulių r. sav., Ginkūnų sen., Ginkūnų k., Laisvosios Minties g. 5.

1.5. Projekto užduotis: "DĖL DETALIOJO PLANO GINKŪNŲ KAIME TVIRTINIMO" detaliojo plano, patvirtinto 2008 m. spalio mėn. 16 d. Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A-1287, vandens gręžinio ir buitinių nuotekų valymo įrenginių vietai parinkti, supaprastinta tvarka, nekeičiant pagrindinių reglamentų.

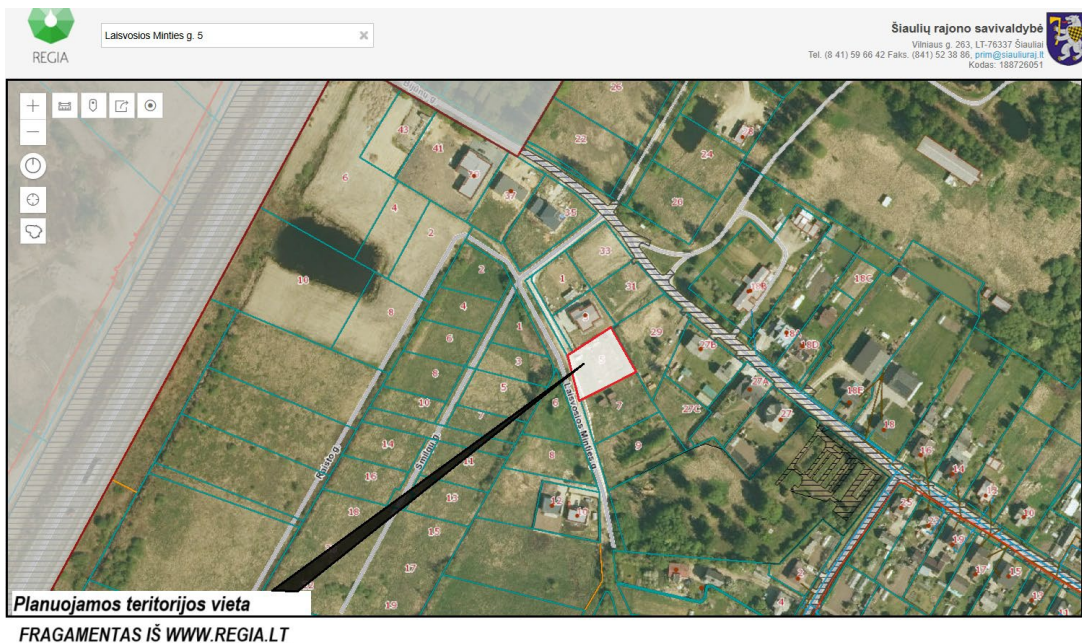
1.6. Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka, žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro bei statytojo pateikti duomenys.

II. SKLYPO ESAMOS PADĖTIES APIBŪDINIMAS

2.1. Žemės sklypo bendri duomenys

Žemės sklypo vieta (kad. Nr.: 9120/0008:430 Ginkūnų k.v.) Šiaulių r. sav., Ginkūnų sen., Ginkūnų k., Laisvosios Minties g. 5.

Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Detalioju planu buvo suformuoti ir padalinti sklypai nustatant žemės naudojimo būdą bei pobūdį ir statybos reglamentus. Sklypo reljefas nekeičiamas. Sklypo ribose nėra saugotinių medžių ar krūmų. Sklype yra nutiestas elektros kabelis, kurio apsaugos zona – išilgai požeminių kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šios linijos, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.



KVAL. PATV. DOK. NR.		Įmonės kodas: 305010866 Adresas: Taikos pr. 88a-403 kab., LT-51183, Kaunas Mob. tel. Nr.: +370 600 01766 El. pašto adresas: architektai.kaunas@gmail.com		PROJEKTO PAVADINIMAS: 2008 M.SPALIO 16 D. NR. A-1287 ŠIAULIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS ĮSAKYMU "DĖL DETALIOJO PLANO GINKŪNŲ KAIME TVIRTINIMO", SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS, NEKEIČIANT PAGRINDINIŲ REGLAMENTŲ	
		PAREIGOS	VARDAS, PAVARDĖ	PARAŠAS	DOKUMENTO PAVADINIMAS: AIŠKINAMASIS RAŠTAS
TPV 0021	TPV	JURGITA COMIENĖ		DOKUMENTO ŽYMUO: 24/12-TDP-DPK-BR.1	
6115	Arch.	RITA ZANDAVIENĖ			

2.2. Ginkūnų kaimo bendrojo plano sprendinių analizė

Pagal Ginkūnų kaimo bendrojo plano sprendinius (fragmentas pridedamas), planuojama teritorija, esanti adresu Laisvosios Minties g. 5, Ginkūnų k., patenka į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritoriją, pažymėtą GV-1.

Tai reiškia, kad pagal galiojančius bendrojo plano sprendinius ši teritorija yra skirta mažaaukščių gyvenamųjų namų statybai. Tokia plėtra laikoma tikslinga, nedaranti neigiamo poveikio aplinkai ir atitinkanti šio kvartalo urbanistinę struktūrą.



FRAGMENTAS IŠ GINKŪNŲ KAIMO BENDROJO PLANO SPRENDINIŲ BRĖŽINIO

Teritorija pasižymi mažu intensyvumu užstatymu, vyrauja individualūs gyvenamieji namai, numatyta vidinė gatvių infrastruktūra, želdinių juostos bei patogios jungtis su pagrindiniais keliais. Šie aspektai patvirtina, kad numatoma plėtra neprieštarauja nei teritorijų planavimo dokumentams, nei gamtinei ar urbanistinei aplinkai.

2.3. Duomenys apie patvirtintą detalų planą

Pagal patvirtintą detalų planą, žemės sklypui, esančiam adresu Šiaulių r. sav., Ginkūnų sen., Ginkūnų k., Laisvosios Minties g. 5, kadastro Nr. 9120/0008:430, nustatyti šie pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

Sklypas Nr.: 9

Kadastrinis Nr.: 9120/0008:430 Ginkūnų k.v.

Bendras plotas – 0.1182 ha

Pagrindinė naudojimo paskirtis - kita;

Žemės naudojimo būdas

– gyvenamosios teritorijos (G1/I2);

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas: 25 %

Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 0,50.



Esami žemės naudojimo apribojimai sklype:

Žymos: Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

Dokumento žymuo	Lapų	Lapas
24/12 -DPK-AR	6	2

III. PROJEKTO SPRENDINIAI

Šiais detaliojo plano koregavimo sprendiniais, žemės sklype (kad. Nr.: 9120/0008:430 Ginkūnų k.v.) Šiaulių r. sav., Ginkūnų sen., Ginkūnų k., Laisvosios Minties g. 5, atliekamas detaliojo plano "Dėl detaliojo plano Ginkūnų kaime tvirtinimo", patvirtinto 2008 m. spalio mėn. 16 d. Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A-1287, vandens gręžinio ir buitinių nuotekų valymo įrenginių vietai parinkti, supaprastinta tvarka, nekeičiant pagrindinių reglamentų,

3.1 Planuojamos teritorijos tvarkymo režimas:

ŽEMĖS SKLYPAS NR. 9

Numatomas teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija (G)

Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita (KT);

Žemės sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Žemės sklypo nuosavybės teisė: privati fizinio asmens nuosavybė.

Žemės sklypo plotas (kv.m.): 0.1182 ha

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas: 25 %;

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 0,50

Leistinas maksimalus statinio aukštis metrais: 8,50m

Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas (su)

Žemės sklypas planuojamas, vadovaujantis darnaus teritorijų planavimo principu, formuojant sklypo ribas atsižvelgiant į kontekstą – gretimus įregistruotus sklypus, faktinį sklypo naudojimą prie funkcionuojančio pastato. Detaliojo plano sprendinių koregavimas nepažeidžia/nesuvaržo teisės aktų garantuojamų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų labiau, negu iki tokių korekcijų.

Rengiant detaliojo plano sprendinių koregavimą, statybinės zonos riba **Sklype 9**, koreguojama išlaikant normatyvinius 3 metrų atstumus nuo sklypo ribos, todėl vadovaujantis 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 priedą.

3.3. Automobilių vietų poreikio nustatymas

Įvažiavimas į **Sklypą 9** numatomas iš esamos Laisvosios Minties gatvės.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 " Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" XIII skyrių 107 p. 30 lentelę nustatytas minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius, 1 vieta, bet ne daugiau kaip 4 būstui. Automobilių vietų skaičių spręsti rengiant projektą statybos leidimui gauti, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 " Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" XIII skyrių 107 p. 30 lentele.

3.4. Gaisrinės saugos sprendiniai

Sklypo naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, statiniai priskiriami I atsparumo ugniai laipsnio pastatų. Gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams turi būti užtikrinta galimybė iš visų pusių privažiuoti prie pastatų.

Gaisro plitimas į gretimus statinius turi būti ribojamas priešgaisrinėmis uztvaromis, kurios atskiria gretimus statinius ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad vienoje priešgaisrinės uztvaros pusėje kilęs gaisras neišplistų į už jos į esantį gretimą statinį. Priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys turi būti ne mažesni kaip didesniojo statinio išoriniai

Dokumento žymuo	Lapų	Lapas
24/12 -DPK-AR	6	3

matmenys arba įrengiamų priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys parenkami atsižvelgiant į gaisro šiluminio poveikio plitimo galimybes. Detalesni gaisriniai atstumai iki gretimuose sklypuose esančių statinių sprendžiami techninio darbo projekto metu vadovaujantis galiojančiais įstatymais ir normatyvais bei Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus patvirtintomis 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-66 „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo“ taisyklėmis.

Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus užtikrinamas išlaikant saugius priešgaisrinius atstumas tarp pastatų pagal žemiau pateiktą lentelę.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

1 lentelė

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Kai neišlaikomi priešgaisriniai atstumai tarp statinių turi būti pateikti gretimuose žemės sklypuose esančių pastatų naudotojų rašytiniai sutikimai dėl statinių patekimo į vieną gaisrinį skyrių.

3.4. Inžinerinių tinklų sprendiniai

Šilumos tiekimo tinklai: tikslinama techninio darbo projekto metu.

Vandens tiekimas, lietaus ir buitinių nuotekų tinklai: sklype numatoma pakeisti aprūpinimo būdą inžineriniais tinklais parenkant vandens gręžinio, paviršinių nuotekų ir nuotekų valymo įrenginių vietas, pakeičiant numatytas inžinerinių renginių vietas, patvirtintu 2008 m. spalio mėn. 16 d. Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A-1287, patvirtinto detaliojo plano, "Dėl detaliojo plano Ginkūnų kaime tvirtinimo" sprendinius, nekeičiant pagrindinių reglamentų.

Sklype numatoma sąlyginė vieta arteziniam vandens gręžiniui. Paviršinės nuotekos, susidarančios ant galimai teršiamų teritorijų, surenkamos į atskirą paviršinių nuotekų surinkimo sistemą (nuotakyną). Buitinių nuotekų tvarkymas numatytas individualus, numatant sąlygines vietas buitinio ūkio nuotekų valymo įrenginiams (BNVI) sklype.

Prie centralizuotų inžinerinių tinklų jungtis atsiradus galimybei, parengus ir patvirtinus vandentiekio, paviršinių ir buitinių nuotekų tinklų projektą pagal gautas prisijungimo sąlygas ir suderinus su sąlygas išdavusia institucija.

Vietinė nuotekų valykla yra vienbučio (vieno buto) gyvenamojo pastato priklausiniai, todėl atstumas nuo vienbučio (vieno buto) gyvenamojo pastato iki vietinės nuotekų valyklos, nuotekų kaupimo rezervuaro ar lauko tualetu nenormuojamas (*Statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai, 2 priedas*).

Vandentiekio įvadas į namą turi būti tiesiamas ne arčiau kaip 5 m nuo tvarto, mėšlidės, kompostavimo aikštelės, nuotekų kaupimo rezervuaro, lauko tualetu, 7 m – nuo vietinės nuotekų valyklos.

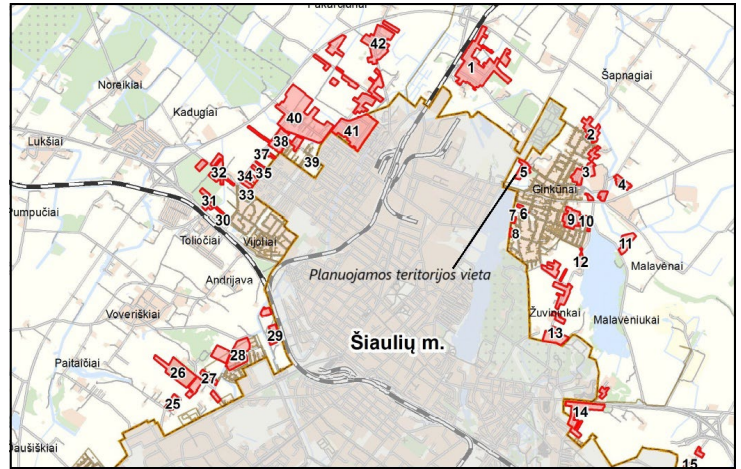
Elektros energijos tiekimo tinklai: tikslinama techninio darbo projekto metu.

Dokumento žymuo	Lapų	Lapas
24/12 -DPK-AR	6	4

Šiaulių rajono specialiųjų planų sprendinių analizė

Detaliojo plano koregavimas parengtas atsižvelgiant į parengto, Šiaulių rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo, sprendinių brėžinį;

Pagal Šiaulių rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendinius (TPD Nr. S-RJ-91-20-78), planuojama teritorija, esanti Laisvosios Minties g. 5, Ginkūnų k., Šiaulių r. sav. (kadastro Nr. 9120/0008:430), patenka į centralizuoto viešojo geriamojo vandens tiekimo zoną (specialiajame plane pažymėta zona Nr. 5; žr. brėžinio fragmentą žemiau).



Fragmentas iš Šiaulių rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo

Inžinerinių tinklų sprendiniai

Geriamojo vandens tiekimo sprendiniai

Vadovaujantis Šiaulių rajono savivaldybės specialiojo plano sprendiniais, planuojama teritorija patenka į viešojo geriamojo vandens tiekimo zoną. Tačiau pagal koreguojamo detaliojo plano sprendinius, atsižvelgiant į esamą situaciją, sklype numatyta sąlyginė artezinio vandens gręžinio vieta, kuri būtų naudojama individualiam geriamojo vandens tiekimui.

Todėl geriamojo vandens tiekimas planuojamai teritorijai numatomas prijungiant prie esamų arba projektuojamų centralizuotų vandentiekio tinklų,

o kai tai techniniu ar ekonominiu požiūriu nėra pagrįsta – naudojant individualų vandens šaltinį, pavyzdžiui, gręžinį.

Buitinių nuotekų tvarkymo sprendiniai

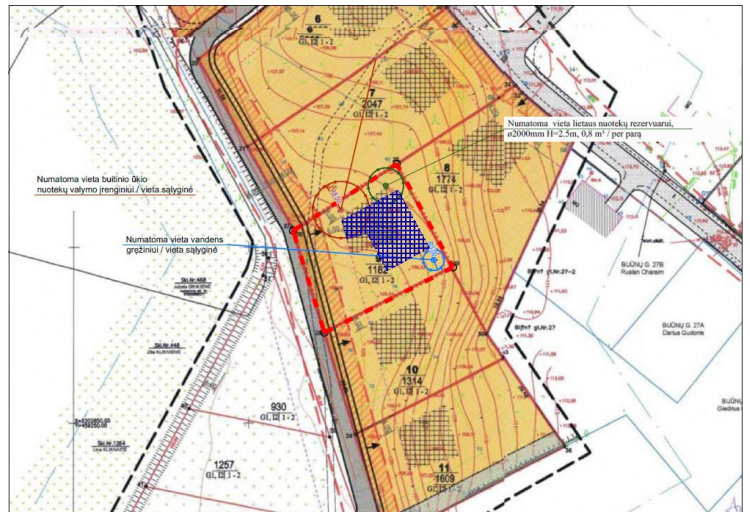
Vadovaujantis Šiaulių rajono savivaldybės specialiojo plano sprendiniais, planuojama teritorija patenka į viešųjų buitinių nuotekų tvarkymo zoną.

Tačiau pagal koreguojamo detaliojo plano sprendinius, numatyta individuali buitinių nuotekų tvarkymo schema, įrengiant buitinių nuotekų valymo įrenginį (BNVI) sklypo ribose.

Buitinių nuotekų valymas bus vykdomas individualiai, įrengiant BNVI, atitinkantį teisės aktų reikalavimus. Valymo įrenginio sąlyginė vieta pateikta sprendinių brėžinyje.

Paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo sprendiniai

Pagal koreguojamo detaliojo plano sprendinius, paviršinių nuotekų tvarkymas numatytas individualiai sklypo ribose – įrengiant lietaus nuotekų rezervuarą, skirtą lietaus vandeniui surinkti ir infiltruoti.



FRAGMENTAS IŠ KOREGUOJAMO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ

Dokumento žymuo	Lapų	Lapas
24/12 -DPK-AR	6	5

Sprendinių brėžinyje pažymėta sąlyginė rezervuaro vieta (ø2000 mm, H=2,5 m, 0,8 m³/parai). Paviršinės nuotekos nuo galimai teršiamų teritorijų (pvz., automobilių stovėjimo vietų) surenkamos ir valomos, vadovaujantis STR ir aplinkosaugos reikalavimais.

Galutiniai sprendiniai bus tikslinami techninio darbo projekto metu, atsižvelgiant į vietovės reljefą ir esamus inžinerinius sprendinius.

3.5. Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu

Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veikla, kuri nepatenka į ūkinės veiklos rūšis, kurioms nenumatomos sanitarinės apsaugos zonos, tačiau nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai.

Planuojamoje teritorijoje taršą skleidžiančių objektų nenumatoma. Šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą įtaką sveikatai, nėra.

Nežymus transporto srautų padidėjimas ar ūkinės veiklos skleidžiamas triukšmas planuojamoje ir gretimai esančioje gyvenamojoje aplinkoje nustatytų triukšmo ribinių dydžių neviršys. Oro teršalų koncentracija neviršys nustatytų aplinkos oro užterštumo normų.

Vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu planuojama veikla - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatacija, nėra tarši, SAZ nenustatoma. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

3.6. Želdiniai: formuojamuose sklypuose privalomas želdinių plotas nustatomas vadovaujantis Aplinkos Ministro įsakymu 2007 m. gruodžio 21 d. Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo (Žin.,2007, Nr. 137-5624).

Pagal šio įsakymo Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo priedą „Priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto“ pagal žemės sklypo naudojimo būdą - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos – planuojamo sklypo želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto sudaro ~ 25 %.

Planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra.

Tolimesnius apželdinimo sprendinius spręsti techninio darbo projekto metu.

Dokumento žymuo	Lapų	Lapas
24/12 -DPK-AR	6	6