DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO 2013-01-29 ŠIAULIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS ĮSAKYMU NR. A-120(3.1) "DĖL DETALIOJO PLANO ŽALIŪKIŲ KAIME PATVIRTINIMO"(TPD NR. T00038610) KEITIMAS
(TPD Nr. K-VT-29-25-1538)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Detaliojo plano rengimo pagrindas:
1. Šiaulių miesto savivaldybės mero 2025-11-03 įsakymas Nr. M-1510 „Dėl detaliojo plano keitimo“.
2. Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartis 2025-11-24, SŽ-1971 .

Detaliojo plano organizatorius – Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktorius
(Vasario 16-osios g. 62, LT-76295 Šiauliai, tel. +370 41 509 490, el. paštas info@siauliai.lt)

Detaliojo plano iniciatorius: pagal sutartį Nr. SŽ-1971 - fiziniai asmenys.

Planuojamos teritorijos adresas:
Šiauliai, Upės g. 20 (kadastro Nr. 2901/0025:497). Planuojamos teritorijos plotas yra 0,3200 ha, nagrinėjama teritorija – pagal schemą.

Plano rengėjas:
Sigitos Janušauskienės įmonė (Ežero g. 16-8, Šiauliai, tel. +370 614 20783, el. p. sigita@monoarka.lt).

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:
Detaliojo plano, patvirtinto 2013-01-29 Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu nr. A-120(3.1) "Dėl detaliojo plano Žaliūkių kaime patvirtinimo"(TPD nr. T00038610) keitimas

Planavimo tikslai: teritorijos naudojimo reglamento keitimas, vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais ir Šiaulių rajono bendrojo plano sprendiniais.

Planavimo uždaviniai: nustatyti privalomus ir papildomus teritorijos naudojimo reglamentus, vadovaujantis Šiaulių rajono bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą schemą).

Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis; suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą; vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus.

Detaliojo plano koncepcija nerengiama. SPAV neatliekamas.
Teritorijų planavimo dokumento viešinimo procedūrų tvarka bendroji.

2. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

Planuojamas žemės sklypas yra pietvakarinėje Šiaulių miesto dalyje, kvartale tarp Upės gatvės, Žiedynų gatvės ir šalia Noreikių gatvės esančių geležinkelių bėgių.

Sklypas Upės g. 20 ribojasi su Upės gatve (perpsektyvinė gatvė), žemės ūkio sklypu, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų sklypu, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių sklypu ir nesuformuota valstybine žeme.

Planuojamame sklype registruotų pastatų nėra (pagal NTR). Aplinkiniuose sklypuose yra pastatyti gyvenamieji namai su pagalbinio ūkio pastatais arba dirbama žemė. Aplinkinėse teritorijose kitais detaliaisiais planais suformuoti vienbučių dvibučių sklypai.

Į planuojamą teritoriją privažiuojama esamu privažiavimu iš Upės gatvės.

Nagrinėjama teritorija, nurodyta prie planavimo programos pridedamoje schemoje, apima kvartalą tarp Upės gatvės, Žiedynų gatvės ir šalia Noreikių gatvės esančių geležinkelių bėgių.

Dalis nagrinėjamos teritorijos suplanuota keičiamu "Dėl detaliojo plano žaliūkių kaime patvirtinimo"(TPD nr. T00038610) detaliuoju planu, dalis teritorijos suplanuota „Sklypo, kadastrinis nr. 9177/0004:457 ir 9177/0004:456 Žaliūkių kaime, Ilgoji g. 22 ir Ilgoji g. 22A, Šiaulių kaim. Sen., detalusis planas“ (TPD nr. T00003713) detaliuoju planu, dalis teritorijos suplanuota „Žemės sklypo Žaliūkių k., (skl. kad. nr. 9177/0004:39), Šiaulių kaimiškoji sen., Šiaulių raj., detalusis

planas"(TDP nr. T00070364) detaliuoju planu, likusi dalis nagrinėjamos teritorijos nesuplanuota detaliaisiais planais.

Nagrinėjamoje teritorijoje yra vienbučių dvibučių teritorijos sklypai, komercinės paskirties sklypai, du infrastruktūros koridorių sklypai – privažiavimai (akligatviai) iš Upės gatvės, kiti - žemės ūkio paskirties sklypai.

Nagrinėjamoje teritorijoje esančiuose sklypuose yra vienbučiai, pagalbinio ūkio ir komerciniai pastatai. Įvažiavimai į nagrinėjamoje teritorijoje esančius sklypus yra iš Upės gatvės, bei iš infrastruktūros koridorių sklypuose esančių dviejų privažiavimų (akligatvių).

Planuojamai teritorijai galioja detaliojo plano, patvirtinto 2013-01-29 Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu nr. A-120(3.1) "Dėl detaliojo plano Žaliūkių kaime patvirtinimo"(TPD nr. T00038610), sprendiniai.

Detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje buvo suformuotas kitos paskirties žemės sklypas, kurio naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos, o pobūdis – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, suformuotas servitutas inžineriniams tinklams. Pagal tuo metu galiojusius reikalavimus statybos riba ir statybos zona suprojektuota 50 metrų astumu nuo Vijolės upės. Nustatytas užstatymo tankis 3% ir užstatymo intensyvumas 6%, didžiausias leidžiamasis statinių aukštis nuo žemės paviršiaus ir iki karnizo 8,50 metro, didžiausia altitudė 126.00.

Duomenys planuojamą sklypą (pagal NT registro išrašą):

Sklypas Nr. 01

- **Adresas –** Upės g. 20, Šiauliai.
- **Kadastrinis Nr. –** 2901/0025:497 Šiaulių m. k.v.
- **Pagrindinė naudojimo paskirtis** – kita.
- **Naudojimo būdas** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
- **Žemės sklypo plotas** – 0.3200 ha
- **Nuosavybės teisė** – du bendrasavininkai (jungtinė sutuoktinių nuosavybė)
- **Sklype esantys pastatai**: sklype registruotų pastatų nėra.
- **Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

  SŽNS, neįregistruotos NTR:

  Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasisskirsnis)

  Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)

  Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: elektrostinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

  SŽNS, įregistruotos NTR:

  Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100381510. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 133 kv. m

  Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100379854. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 133 kv. m

  Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100187368. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 3 kv. m

  Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100702862. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 3200 kv. m

- **Servitutai**: įregistruotų servitutų nėra.

Esami inžineriniai tinklai. Teritorija inžineriškai aprūpinta tik iš dalies: elektros 0,4 kV kabelinė linija yra atvesta iki planuojamo sklypo, sklype yra melioracijos rinktuvas su sausintuvais. Šalia sklypo yra orinė 110kV ir 330kV aukštos įtampos linija. Orinės 110 kV aukštos įtampos linijos apsaugos zona (20m) patenka į planuojamą sklypą, vandentiekio, buitinių nuotekų tinklų, paviršinių nuotekų tinklų ir kitų tinklų nėra. Artimiausi vandentiekio ir nuotekų tinklai yra Upės gatvės pradžioje, t.y. už ~1,100km.

Teritorijos įvertinimas paminklosauginiu ir saugomų teritorijų aspektu. Planuojama teritorija nėra kultūros paveldo objektų teritorijose ar apsaugos zonose bei nėra saugomose teritorijose (ir su jomis nesiriboja) ir, kaip atskiras

objektas, neturi nustatyto teritorijos tvarkymo rėžimo, todėl papildomų reikalavimų ir apribojimų nėra.

Kraštovaizdis. Planuojamoje teritorijoje želdinių (medžių) nėra, sklypas nėra Šiaulių rajono savivaldybės gamtinio karkaso teritorijoje.

Susisiekimas. Į planuojamą sklypą privažiuojama Upės gatve (perspektyvinė gatvė), vienas esamas įvažiavimas (pagal "Dėl detaliojo plano Žaliūkių kaime patvirtinimo"(TPD nr. T00038610), detalųjį planą patvirtintą 2013-01-29 Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu nr. A-120(3.1)).

Teritorijų planavimo dokumentai.
Planuojamam sklypui galioja detaliojo plano, patvirtinto 2013-01-29 Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu nr. A-120(3.1) "Dėl detaliojo plano Žaliūkių kaime patvirtinimo"(TPD nr. T00038610), sprendiniai. Šiuo detaliuoju planu suformuotam žemės sklypui nustatyti reglamentai aprašyti skiltyje „Esamos padėties analizė“ bei esamos padėties brėžinyje.

Planuojamas sklypas yra teritorijoje, kuriai pagal pagal Šiaulių miesto bendrojo plano dalies „Kraštovaizdžio ir nekilnojamojo kultūros paveldo tvarkymas“ koregavimas (TPD nr. T00082837), teritorijoje negalioja Šiaulių miesto bendrojo plano sprendiniai (sklypas yra buvusioje Šiaulių rajono savivaldybės teritorijoje, kuri prijungta prie Šiaulių miesto, teritorijai kol kas nėra galiojančių Šiaulių miesto bendrojo plano sprendinių).

Pagal (TPD nr. T00088133) Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius nustatyta funkcinė zona U_1K_F – kitos teritorijos Šiaulių miesto prieigose. Dominuojanti kitos paskirties žemė. Planuojama ir nagrinėjama teritorija nėra Šiaulių rajono gamtinio karkaso teritorijoje. Teritorija patenka į vidutinį (P_2) rekreacijos perspektyvinės plėtros lygmenį (plėtojamos regioninės reikšmės rekreacinės sistemos) ir II didelį planuojamų rekreacinį arealų potencialą, galimos įvarios vystytinos rekreacijos rūšys.

Į planuojamą sklypą pagal (TPD nr. T00087408) susisiekimo sistemos specialiojo plano Šiaulių rajone koregavimą patenkama gatve, kuri nurodyta kaip perspektyvinė.

Pagal (TPD nr. T00087173) Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirtinto Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2017 m. gegužės 16 d. sprendimu Nr. T-170 „Dėl Vandens ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimo Šiaulių rajone patvirtinimo", keitimą planuojame teritorija nepatenka į Šiaulių miesto aglomeraciją Šiaulių rajone, numatytas individualusis geriamojo vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas.

Planuojamai teritorijai artimiausia esama paviršinių nuotekų surinkimo teritorija Upės gatvės pradžioje, už ~1,100km, kur yra savivaldybės institucijoms nuosavybės teise priklausantys tinklai.
Planuojamoje teritorijoje paviršinės (lietaus) nuotekos tvarkomos decentralizuotai.

Pagal (TPD nr. T00076409) Energijos rūšies parinkimo ir panaudojimo Šiaulių mieste specialiojo plano ir reglamento koregavimą planuojama teritorija patenka į K17 konkurencinės (mišrios) aprūpinimo šiluma zoną, kurioje pagal bendrąjį planą nėra gamybinės veiklos apribojimų bei nėra aplinkosauginių apribojimų, galima naujų pramoninių (tame tarpe centralizuoto šilumos tiekimo) kietojo biokuro katilinių statyba, kiek tai neprieštarauja NŠŪPP* nuostatoms.

3. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

Įvertinus aplinkinį užstatymą, parengtus teritorijai galiojančius planavimo dokumentus, inžinerinio aprūpinimo infrastruktūrą, parengtas detaliojo plano, patvirtinto 2013-01-29 Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu nr. A-120(3.1) "Dėl detaliojo plano žaliūkių kaime patvirtinimo"(TPD nr. T00038610) keitimas. Detaliojo plano keitimu planuojamam žemės sklypui praplėsta statybos zona ir riba, pakeista įvažiavimo vieta, suplanuoti nuotekų šalinimo ir vandens tiekimo būdai, nustatomi reglamentai, vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais, Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo sprendiniais.

DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO 2013-01-29 ŠIAULIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS ĮSAKYMU NR. A-120(3.1) "DĖL DETALIOJO PLANO ŽALIŪKIŲ KAIME PATVIRTINIMO"(TPD NR. T00038610) KEITIMAS
(TPD Nr. K-VT-29-25-1538)

Detaliuoju planu suformuoti sklypai

Sklypas Nr. 01:

- **Sklypo plotas:** 3200 m²
- **Teritorijos naudojimo tipas:** GV (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija)
- **Pagrindinė naudojimo paskirtis:** kita
- **Žemės naudojimo būdas:** G1 (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos)
- **Ledžiamas pastatų aukštis:** iki 10,50 m (nuo žemės paviršiaus),
- **Užstatymo tankis:** 19 %,
- **Užstatymo intensyvumas:** 0,40 (40%),
- **Užstatymo tipas:** vd (vienbutis (dvibutis) užstatymas)
- **Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys:** 25%
- **Pastatų aukštų skaičius:** 1-2
- **Statinių paskirtys:** vienbučių ar dvibučių paskirties grupės pastatas, jo priklausiniai bei statiniams aptarnauti skirti inžineriniai statiniai.

Visas detaliuoju planu nustatytas reglamentas aprašytas pagrindiniame sprendinių brėžinyje (pažymėtas grafiškai ir aprašytas sprendinių aprašomojoje lentelėje).

Statybos zona bei statybos riba nustatoma naujai statomiems statiniams. Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“. Atstumas nuo statinių (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) iki 8,5 m aukščio iki gretimo sklypo ribos ne mažesnis kaip 3 m. Aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko (ar valdytojo) sutikimas raštu.

Statant pastatus, turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai nuo kituose sklypuose esančių pastatų arba, rengiant pastatų techninius projektus, turi būti įvykdomi reikalavimai gaisro plitimo į kitus statinius ribojimui pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas.

Esami servitutai. Planuojamame sklype NTR registruotų servitutų nėra.

Nustatomi servitutai:
S1 - nustatomas servitutas
222(T)-850 m² - 01 sklypas - servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas)
215(T)-850 m² - 01 sklypas - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas)
Suprojektuoti kelio ir inžinerinių tinklų servitutai yra bendro naudojimo, viešpataujantysis daiktas - Upės gatvė.

Naikinami keičiamu detaliuoju planu (TPD NR. T00038610) nustatyti tarnaujantys servitutai 206, 207 (plote 515 m²).

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo (toliau SŽNS) sąlygų įstatymą Nr. XIII-2166, patikslintos, įvertinus specialiųjų žemės naudojimo sąlygų erdvinius duomenis bei teritorijoje esančius inžinerinius tinklus bei apribojimus. Apsaugos zonų plotai ir kodai pateikiami detaliojo plano sprendinių brėžinyje esančiose lentelėse („Sprendinių brėžinyje“ aprašomojoje lentelėje).

Duomenys apie įregistruotas nekilnojamojo turto registre (toliau NTR) teritorijas, kuriose taikomos SŽNS įrašyti aprašomojoje lentelėje.

Planuojama teritorija patenka į Šiaulių miesto požeminio vandens vandenviečių apsaugos zoną (SAZ III-ios cheminės taršos apribojimo 3B sektorių).

DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO 2013-01-29 ŠIAULIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS ĮSAKYMU NR. A-120(3.1) "DĖL DETALIOJO PLANO ŽALIŪKIŲ KAIME PATVIRTINIMO"(TPD NR. T00038610) KEITIMAS
(TPD Nr. K-VT-29-25-1538)

Planuojama teritorija patenka į Lietuvos kariuomenės vado 2016 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. V-217 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų, kuriose gali būti ribojami vėjo elektrinių (VE) (aukštų statinių) projektavimo ir statybos darbai, žemėlapio patvirtinimo“ patvirtinto žemėlapio teritoriją, kurioje vėjo elektrinių statyba yra draudžiama.

Planuojama teritorija patenka į karinių radiolokatorių apsaugos zonas (radiolokatorių specialioji apsaugos zona).

Suformuotuose sklypuose nustatoma:

SŽNS įregistruotos NTR:

106 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100381510. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 133 kv. m

106 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100379854. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 133 kv. m

106 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100187368. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 3 kv. m

120 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100702862. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 3200 kv. m

SŽNS neįregistruotos NTR:

165 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)
170 -Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, antrasis skirsnis)
155 - Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis)
121 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)

Suformuotame sklype rengiant statinių projektus, Inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai (IGG) atliekami, vadovaujantis STR 1.04.02:2011 „Inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai“ nuostatomis.

Inžinerinių tinklų apsaugos zonos (įrengus, perklojus ar demontavus tinklus), turi būti nustatomos (tikslinamos), vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, ir registruojamos NTR.

Sprendiniai inžinerinei infrastruktūrai

Teritorija inžineriškai aprūpinta tik iš dalies.

Vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas: vandentiekio, buitinių nuotekų tinklų planuojamoje teritorijoje nėra. Kaip laikinas aprūpinimo būdas numatomi vietiniai vandentiekio ir nuotekų tinklai – vandens gręžinys ir sertifikuoti nuotekų valymo įrenginiai. Individualusis geriamojo vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas numatomi kaip laikinas sprendimas, iki bus įrengtos centralizuotosios geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų surinkimo sistemos (iki planuojama pradėti naudoti minėtus objektus). Atsiradus galimybei, reikės jungtis prie centralizuotųjų geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų surinkimo sistemų.

Paviršinių nuotekų tinklų planuojamoje teritorijoje nėra. Paviršinių nuotekų surinkimas ir paskirstymas sklype turi būti sprendžiamas, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų.

Artimiausi vandentiekio ir nuotekų tinklai yra Upės gatvės pradžioje, t.y. už ~1,100km.

Elektros tiekimas: elektros 0,4 kV kabelinė linija yra atvesta iki planuojamo sklypo. Šalia sklypo yra orinė 110kV ir 330kV aukštos įtampos linija. Orinės 110 kV aukštos įtampos linijos apsaugos zona (20m) patenka į planuojamą sklypą.

Ryšių tinklai: planuojamoje teritorijoje ryšių tinklų nėra.

Melioracijos tinklai: sklype yra valstybei priklausantys melioracijos statiniai. Melioruotoje žemėje draudžiama: išilgai drenažo rinktuvo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 15 metrų į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos, o atsikasus bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo buvimo vietą ir parengus bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo inžinerinių tinklų planą – po 5 metrus į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos, urbanizuotose ir (ar) urbanizuojamose teritorijose – išilgai drenažo rinktuvo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos (išskyrus taršos šaltinius), o

atsižvelgiant į žemės sklype įrengtus inžinerinius įrenginius ir suderinus su savivaldybės administracija, – išilgai drenažo rinktuvo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 1 metrą į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos (išskyrus taršos šaltinius):

a) sodinti medžius ir (ar) krūmus;
b) statyti statinius, įrengti įrenginius;
c) įrengti nepratekamus dirbtinius vandens telkinius;

Melioruotoje žemėje, statybos įstatyme ar žemės ūkio ministro nustatyta tvarka negavus savivaldybės administracijos pritarimo projektui ar numatomai veiklai, draudžiama:

1) vykdyti kasybos, statybos ir (ar) požeminius darbus didesniame kaip 0,7 metro gylyje;
2) įrengti nepratekamus dirbtinius vandens telkinius;

įveisti mišką, sodinti medžius ir (ar) krūmus.

Rengiant statinių projektus, po užstatymu pakliūnantys drenažo rinktuvai ir sausintuvai turi būti iškeliami (drenažo sistema pertvarkoma ar rekonstruojama taip, kad rinktuvai, patenkantys po pastatais iškeliami aplink pastatus).

Melioracijos įrenginiai pertvarkomi (rekonstruojami), gavus technines sąlygas ir parengus melioracijos statinių iškėlimo (rekonstravimo) projektus, vadovaujantis lietuvos respublikos melioracijos įstatymu, melioracijos techniniu reglamentu mtr 2.02.01:2006 „melioracijos statiniai. pagrindiniai reikalavimai“ bei nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų.

Visi inžineriniai tinklai, įrenginiai ir statiniai, reikalingi detaliojo plano koregavimo sprendinių įgyvendinimui, projektuojami bei įrengiami (rekonstruojami) sklypų savininkų (planavimo iniciatorių) lėšomis.

Sprendiniai susisiekimui

Į planuojamą sklypą įvažiuojama planuojamu įvažiavimu iš Upės gatvės (perspektyvinė gatvė), esama susisiekimo schema nesikeičia.

Pagal specialųjį planą Ilgoji gatvė (dabar Upės gatvė) pažymėta kaip perspektyvinė gatvė, nurodyta, kad perspektyvinės gatvės numatomos ne aukštesnės kaip D kategorijos, gatvės plotis nenustatytas. Siekiant užtikrinti reikiamo pločio susisiekimo koridorių, detaliajame plane nustatomas kelio servitutas (bendro naudojimo).

Automobilių parkavimas planuojamame sklype pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" XIII skyriaus reikalavimus.

Visi privažiavimo keliai, gatvės ir statiniai, reikalingi detaliojo plano koregavimo sprendinių įgyvendinimui, projektuojami bei įrengiami (rekonstruojami) sklypų savininkų (planavimo iniciatorių) lėšomis.

Vertinimas aplinkos kokybės ir higieninės būklės aspektu

Planuojamas sklypas vienbučių - dvibučių gyvenamųjų namų statybai, jokia kita ūkinė veikla nenumatoma. Susidarantys teršalai – buitinės nuotėkos ir buitinės atliekos.
Atliekų (buitinių) surinkimas į buitinių atliekų konteinerius sklypų ribose.
Geriamo vandens tiekimui iš vietinių vandentiekio tinklų - vandens gręžinio.
Buitinių nuotekų išleidimas į vietinius buitinių nuotekų tinklus – sertifikuotą nuotekų valymo įrenginį.

Lietaus nuotekos. Teritorijoje centralizuotų lietaus nuotekų tinklų nėra. Sklypo planiravimas turi užtikrinti, kad lietaus nuotekos sklypuose sklandžiai pasiskirstytų į žalius plotus, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.
Aplinkos oro taršai detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamos įtakos neturės.
Želdiniai. Kraštovaizdis. Planuojamoje teritorijoje želdinių nėra. Sklypai nėra Šiaulių rajono savivaldybės gamtiniame karkase. Sklypuose turi būti išlaikomas ne mažesnis kaip 25% (nuo sklypo ploto) priklausomųjų želdynų plotas.

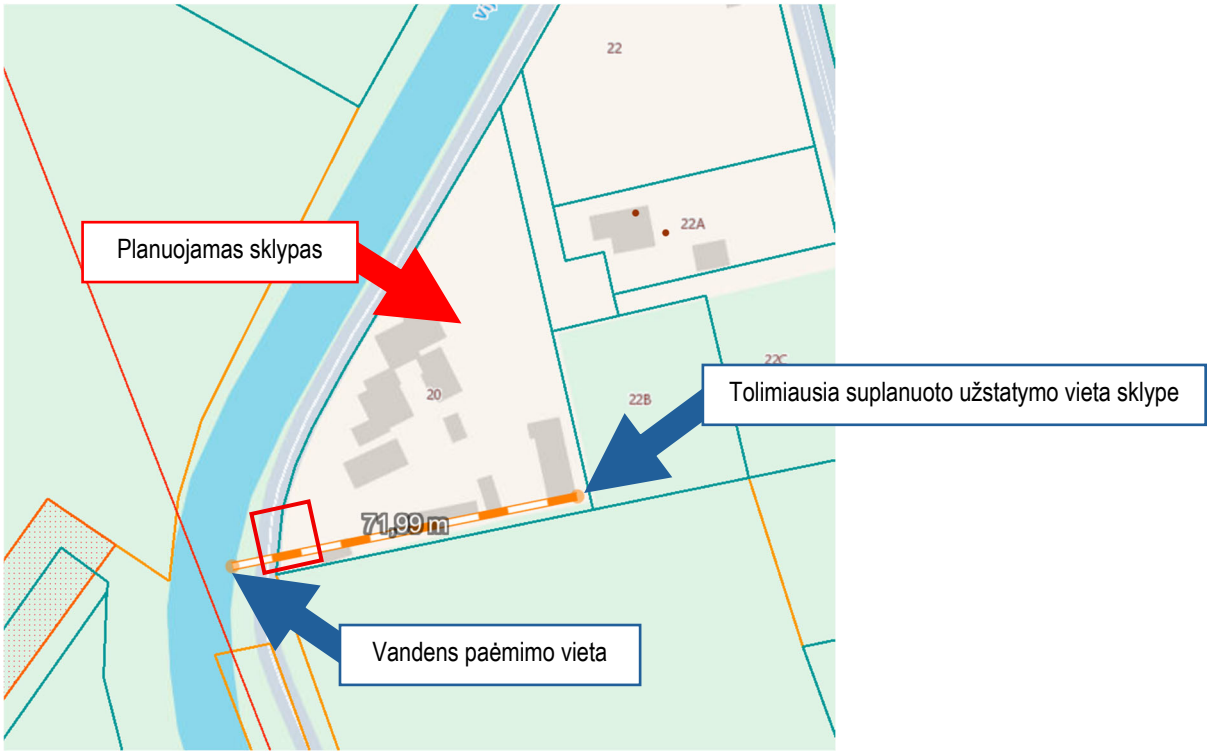
Esamas žvyro dangos kelias patenka į paviršinio vandens telkinio apsaugos juostą. Planuojamame sklype numatomas servitutas, kuris sudaro galimybę suformuoti 12,00 m pločio susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridorių perspektyvinei gatvei (vadovaujantis STR 2.06.04:2014). Konkretūs gatvės skersinio profilio sprendiniai, infrastruktūros elementų išdėstymas ir jų techniniai parametrai turi būti nustatomi gatvės statinio projekto rengimo metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, nepažeidžiant Lietuvos Respublikos

specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 100 straipsnio. Gatvės važiuojamoji dalis turi būti projektuojama už paviršinio vandens telkinio pakrantės juostos, visi infrastruktūros elementai projektuojami laikantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 100 straipsnio reikalavimų.

Vykdant pastatų statybą suformuotame sklype , visais atvejais privaloma vadovautis LR normatyviniais statybos techniniais dokumentais (STR), kuriuos reglamentuoja Statybos įstatymas. Atliekos turi būti tvarkomos pagal galiojančius reikalavimus.

Vertinimas priešgaisriniu aspektu

Gaisrų išoriniam gesinimui vandens tiekimas iš Vijolės upės, kuri yra mažesniu nei 200 m atstumu nuo tolimiausio suplanuoto užstatymo sklype. Artimiausias hidrantas yra adresu Žemaitės g. 1A, Šiauliai už ~1200 m.



Gaisrų išoriniam gesinimui vandens paėmimo schema nuo vandens paėmimo vietos (preliminari, tikslinama, rengiant statinių projektus) iki tolimiausio suplanuoto užstatymo sklype. Šaltinis: regia.lt

Susisiekimo sistema turi užtikrinti gaisrinių automobilių privažiavimą prie gaisrinių rezervuarų, telkinių ir vandens šulinių (netoli vandens paėmimo vietos turi būti įrengiama aikštelė apsisukti gaisriniam transportui (12x12 m aikštelė).

Vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, Vandens kiekis vienam gaisrui gesinant - 10 l/s, išorės gaisrų gesinimui numatyto atviro vandens telkinio tūris ne mažiau kaip 110 m³. Atstumas nuo gaisrinio automobilio sustojimo vietos arba nuo gaisrinio automobilio siurblio jungiamosios movos prijungimo vietos iki vandens paėmimo vietos turi būti ne didesnis kaip 7 m, vertinant galimų kliūčių visumą, vandens telkinio kranto liniją, nuožulnumą ir kt. Kai tiesiogiai paimti vandenį iš gaisrinio rezervuaro arba telkinio automobiliniais siurbliais yra sudėtinga, reikia numatyti 3–5 kub. m talpos šulinius. Vamzdžių, jungiančių rezervuarą arba vandens telkinį su šuliniu, skersmuo turi būti toks, kad praleistų skaičiuojamąjį vandens kiekį gaisrui gesinti, bet ne mažesnis kaip 200 mm. Vandens paėmimo galimybės sprendžiamos rengiant statinių projektus.

Kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukščio gabaritas – ne mažesnis kaip 4,5 m (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, XV skyrius 148.6 p.).
Planiniai detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę, rengiant statinių techninius projektus, įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio. Detaliojo plano 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 (Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti p. 11, 15).

Nustatytoje statybos zonoje projektuojant pastatus, gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (priešgaisrinis atstumas). Priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Neišlaikant priešgaisrinių atstumų tarp pastatų, gaisro plitimas į kitus statinius gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaromis arba pastatai gali būti sujungiami į vieną gaisrinį skyrių pagal Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose išdėstytas nuostatas (sprendimai turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus).

Detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio priešgaisriniu aspektu neturės.

Viešųjų paslaugų pasiekiamumas – viešosios paslaugos pasiekiamos esamoje Šiaulių miesto viešųjų paslaugų infrastruktūroje.

Užpildant teritoriją naujais urbanistiniais elementais, išnaudojama bei pagerinama esama infrastruktūra, teritorija papildoma naujais infrastruktūros elementais, gyvenamieji kvartalai kuriami saugios kaiminystės principu.

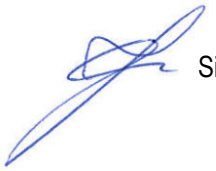
Sprendžiami ekologiniai ir su klimato kaitos padariniais susiję uždaviniai – naujai statomas gyvenamasis namas turi būti A++ energetinės klasės, šildymas numatomas iš atsinaujinančių šaltinių, atliekų tvarkymas pagal galiojančius reikalavimus, užtikrinama išvalytų nuotekų kontrolė.

Derinami fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių, savivaldybių ir valstybės interesus dėl teritorijos naudojimo ir veiklos plėtojimo teritorijoje sąlygų – detaliojo plano sprendiniai rengiami pagal institucijų išduotas planavimo sąlygas, užtikrinamos viešinimo bei pristatymo visuomenei procedūros, trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

Detalusis planas 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 sprendiniai neigiamo poveikio aplinkai bei gretimybėms nedarys.

Architektė  Sigita Janušauskienė