UAB „Geodezijos linija“
Įm. k. 302641399, Buveinės adresas: Tilžės g. 82A, Šiauliai
tel 0 600 22380, El. paštas : projektai@geoline.lt

Architektė Aldona Adomaitienė
Projekto vadovo atestato Nr. A 751

OBJEKTAS: Teritorijos tarp Gardino, Architektų, Aukštabalio (dabar – Jablonskio) g. ir Lieporių gyvenamojo kvartalo detaliojo plano koregavimas, sklypų, pažymėtų detaliajame plane Nr. 2 (J. Jablonskio g. 14) ir Nr. 27 (Gardino g. 4), Šiauliuose, ribose

PLANAVIMO ORGANIZATORIUS: Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktorius

STADIJA: Detalusis planas

Š I A U L I A I
2025

DETALIOJO PLANO RENGIMAS – SPRENDINIAI

1. TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. kovo 18 d. įsakymu Nr. A-225 „Dėl detaliojo plano koregavimo“, planavimo darbų programa ir išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis.

Planavimo dokumentu siekiama padalinti žemės sklypus Gardino g. 4 ir J. Jablonskio g. 14, Šiauliuose, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus pagal galiojančių teisės aktų reikalavimus bei Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano ir jo koregavimų sprendinius.

Sklypas Nr. 1, nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:
Sklypo plotas – 31076 m^2
Teritorijos naudojimo tipas – nenustatomas.
Žemės naudojimo paskirtis – kita.
Žemės naudojimo būdas – visuomenines paskirties teritorijos; susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos; daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.
Užstatymo reglamentai:
Pastatų aukštis – max 20m, 1-5a, max altitudė 145,00 (V).
Pastatų aukštis – max 5m, 1a, max altitudė 130,00 (I1).
Pastatų aukštis – max 17m, 1-5a, max altitudė 142,00 (G2).
Užstatymo tankis - 66%.
Užstatymo intensyvumas – 1,95.
Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių. Šis užstatymo tipas buvo plačiai taikomas 1940–1990 metų miestų planavime.
Statinių paskirtys – Visuomeninės paskirties grupės pastatai; valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams ir jų funkcijoms vykdyti; sporto paskirties inžineriniai statiniai; transporto paskirties grupės pastatai, inžinerinių tinklų maitinimo šaltinių statiniai; daugiabučių paskirties pastatai ir jų priklausiniai.
Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto - ≥17%.
Automobilių statymo reglamentas – antžeminės ar požeminės automobilių stovėjimo vietos sklypo ribose.

Sklypui Nr. 1 išskiriamos trys zonos, kurioms nustatomi skirtingi žemės naudojimo būdai:

1.1 Užstatymo reglamentai visuomeninės paskirties teritorijos naudojimo būdui:
Pastatų aukštis – max 20m, 1-5a, max altitudė 145,00.
Užstatymo tankis - 70%.
Užstatymo intensyvumas – 2,00.
Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių. Šis užstatymo tipas buvo plačiai taikomas 1940–1990 metų miestų planavime.
Statinių paskirtys – Visuomeninės paskirties grupės pastatai; valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams ir jų funkcijoms vykdyti; sporto paskirties inžineriniai statiniai.
Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto - ≥15%.
Automobilių statymo reglamentas – antžeminės ar požeminės automobilių stovėjimo vietos sklype.

1.2 Užstatymo reglamentai susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos naudojimo būdui:
Pastatų aukštis – max 5m, 1a, max altitudė 130,00.
Užstatymo tankis - 65%.
Užstatymo intensyvumas – 0,60.

Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių. Šis užstatymo tipas buvo plačiai taikomas 1940–1990 metų miestų planavime.
Statinių paskirtys – transporto paskirties grupės pastatai, inžinerinių tinklų maitinimo šaltinių statiniai.
Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto - ≥20%.
Automobilių statymo reglamentas – antžeminės ar požeminės automobilių stovėjimo vietos sklype.

1.3 Užstatymo reglamentai daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdui:
Pastatų aukštis – max 17m, 1-5a, max altitudė 142,00.
Užstatymo tankis - 38%.
Užstatymo intensyvumas – 1,60.
Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių. Šis užstatymo tipas buvo plačiai taikomas 1940–1990 metų miestų planavime.
Statinių paskirtys – daugiabučių, įvairių socialinių grupių paskirties pastatai.
Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto - ≥30%.
Automobilių statymo reglamentas – antžeminės ar požeminės automobilių stovėjimo vietos sklype.

Žemės sklypo dalis formuojama vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. liepos 19 d. įsakymu Nr. D1-247 „Dėl kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos patvirtinimo“ III skyriaus „Valstybinės žemės sklypo būtinojo dydžio, reikalingo statiniams ar įrenginiams eksploatuoti, nustatymas“ formulę.

$$S_{min} = A_{stat} + S_{prież}$$

Mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas statiniams eksploatuoti ~1841 m^2.
Vaikų žaidimų aikštelės dydis ~68 m^2.
Priklausomųjų želdinių dydis ~818 m^2.
Šalia bendrabučio yra esama automobilių stovėjimo aikštelė atitinkinanti STR (ne mažiau kaip 1 stovėjimo vieta vienam butui).
Taigi bendras mažiausias žemės sklypo dalies dydis reikalingas bendrabučiui eksploatuoti ~ 27,27 a.
Valstybinės žemės sklypo plotas didinamas minėto įstatymo III skyriaus, 13 punktu.

<u>Sklypas Nr. 2, nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:</u>
Sklypo plotas – 112082 m^2
Teritorijos naudojimo tipas – nenustatomas.
Žemės naudojimo paskirtis – kita.
Žemės naudojimo būdas – visuomeninės paskirties teritorijos.
Užstatymo reglamentai:
Pastatų aukštis – max 27m, 1-7a, max altitudė 150,00.
Užstatymo tankis - 50%.
Užstatymo intensyvumas – 1,60.
Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių. Šis užstatymo tipas buvo plačiai taikomas 1940–1990 metų miestų planavime.
Statinių paskirtys – Visuomeninės paskirties grupės pastatai; valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams ir jų funkcijoms vykdyti; sporto paskirties inžineriniai statiniai.
Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto - ≥25%.
Automobilių statymo reglamentas – antžeminės ar požeminės automobilių stovėjimo vietos sklypo ribose.

<u>Sklypas Nr. 3, nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:</u>
Sklypo plotas – 11247 m^2
Teritorijos naudojimo tipas – nenustatomas.

Žemės naudojimo paskirtis – kita.
Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.
Pastatų aukštis – max 0m, 0a, max altitudė 0.
Užstatymo tankis - 0%.
Užstatymo intensyvumas – 0.

Sklypas Nr. 4, nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:
Sklypo plotas – 2574 m^2
Teritorijos naudojimo tipas – nenustatomas.
Žemės naudojimo paskirtis – kita.
Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.
Pastatų aukštis – max 0m, 0a, max altitudė 0.
Užstatymo tankis - 0%.
Užstatymo intensyvumas – 0.

Sklypas Nr. 5, nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:
Sklypo plotas – 1191 m^2
Teritorijos naudojimo tipas – nenustatomas.
Žemės naudojimo paskirtis – kita.
Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.
Pastatų aukštis – max 0m, 0a, max altitudė 0.
Užstatymo tankis - 0%.
Užstatymo intensyvumas – 0.

Teritorijos naudojimo tipai nenustatomi vadovaujantis TPĮ 18 straipsnio 1 dalies 1 punktu, nes vietovės lygmens bendrasis planas nėra parengtas

Visų žemės naudojimo būdų žemės sklypuose, kuriuose galima savarankiškų statinių statyba, galima ir jų priklausinių statyba bei statiniams aptarnauti skirtų inžinerinės infrastruktūros statinių statyba.

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.

Vadovaujantis 2016 m. gruodžio 12 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymo Nr. D1-878 „Dėl statybos techninio reglamento 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“ patvirtinimo“ 7 priedu „Besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų rašytinių sutikimų privalomumo atvejai“: rašytiniai besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų sutikimai (susitarimai) privalomi – 4. statant ant sklypo ribos sublokuotus pastatus, statant pastatus ar stogą turinčius inžinerinius statinius arčiau kaip 3 m atstumu nuo sklypo ribos, tačiau ne arčiau kaip 1 m (skaičiuojant atstumą horizontalioje plokštumoje nuo labiausiai išsikišusių konstrukcijų), kai pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio bet kurios konstrukcijos, esančios 1–3 m atstumu nuo sklypo ribos, bet kurio taško aukštis, matuojamas nuo žemės paviršiaus ties sklypų riba (žemesniojo paviršiaus, jei ties sklypų riba yra aukščių skirtumas), didesnis už horizontalų atstumą nuo šio taško iki sklypų ribos, statant pastatus ar stogą turinčius inžinerinius statinius arčiau kaip 1 m nuo sklypo ribos.

Pagal Šiaulių miesto bendrąjį planą, planuojama teritorija patenka į uGd-1 (gyvenamosios didelio užstatymo intensyvumo teritorijos) ir uS-1 (specializuotos ir kompleksų teritorijos) tvarkymo zonas.
uGd-1: kita paskirtis: gyvenamosios teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, komercinės paskirties teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, bendrojo naudojimo teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos, rekreacinės teritorijos.
uS-1: Galimos žemės paskirtys: kita paskirtis: visuomeninės paskirties teritorijos, komercinės paskirties teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos,

susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, bendrojo naudojimo teritorijos, atskiryjų želdynų teritorijos, rekreacinės teritorijos.



Ištrauka iš Šiaulių miesto bendrojo plano

Transportiniai sprendiniai:

Detaliojo plano 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.

Įvažiavimas į žemės sklypus yra iš esamų Gardino g., Šiaulių m. Kelias (gatvė) – Gardino g., Šiaulių m., un. Nr. 4400-1503-0232, gatvės kategorija – C, plotis tarp esamų sklypų ~ 53 m. bei J. Jablonskio g., Šiaulių m. Kelias (gatvė) – J. Jablonskio g., Šiaulių m., un. Nr. 4400-1032-5514, gatvės kategorija – B, plotis tarp esamų sklypų ~ 72 m.

Automobilių parkavimas numatomas sklypų ribose bei valstybinėje žemėje šalia sklypų.

Įvažiavimų/išvažiavimų vietos ir parametrai konkretizuojami techninio projekto stadijoje.

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 sprendiniais papildomos eismo saugumo priemonės neplanuojamos.

Inžinerinė infrastruktūra:

Aplink planuojamą teritoriją nutiesti elektros kabeliai, ryšių, šilumos perdavimo tinklai, vandentiekio, buitinių nuotekų, paviršinių lietaus nuotekų tinklai.

Vadovaujantis Energijos rūšies parinkimo ir panaudojimo Šiaulių mieste specialiojo plano ir reglamento koregavimu (TPD Nr. T00076409) **p**lanuojama teritorija patenka į CŠT11 ir K8 teritorijas.

CŠT11 – centralizuoto šilumos tiekimo zona (kietojo kuro (tame tarpe ir biokuro) naudojimo ribojimas numatytas).

CŠT11 zonoje nagrinėjant necentralizuoto aprūpinimo šiluma būdą suteikiama pirmenybė ekologiškai švariems energijos šaltiniams (išskyrus kietąjį biokurą) bei gamtinių dujų kurui. Planuojant šioje zonoje įrengti kietojo biokuro katilines, būtina papildomai įrengti ne mažesnio 85 proc. efektyvumo dūmų valymo nuo kietųjų dalelių įrenginius.

Necentralizuoto aprūpinimo šiluma būdas gali būti nagrinėjamas, jei tai neprieštarauja teisės aktų reikalavimams ir turi būti įgyvendintas atsižvelgiant į techninius bei architektūrinius reikalavimus.

K8 – konkurencinė (mišri) aprūpinimo šiluma zona (kietojo kuro (tame tarpe ir biokuro) naudojimo ribojimas numatytas).

Šioje zonoje statant naujus pastatus, kurių naudingasis plotas ne didesnis negu 1000 m^2, statytojo pasirinkimu numatomas aprūpinimo šiluma iš centralizuoto aprūpinimo šiluma sistemos, gavus prisijungimo sąlygas iš šilumos tiekėjo, arba iš vietinių (individualių) katilinių, kūrenamų ekologišku kuru arba gamtinėmis dujomis.

Šioje zonoje planuojant, projektuojant naujus pastatus, kurių naudingasis plotas didesnis negu 1000 m^2, rengiant žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus privalomai atliekamas prijungimas prie centralizuoto šilumos tiekimo sistemos galimybių įvertinimas. Pasirenkant necentralizuotą aprūpinimo šiluma būdą atliekamas centralizuoto ir necentralizuoto aprūpinimo šiluma būdo palyginimas techniniu ir ekonominiu požiūriais.

K8 zonoje vietinio šildymo biokuru plėtra - galima.

Nagrinėjamos teritorijos gatvių tinklas – esamas, funkciškai planuojama teritorija rišasi su Gardino, J. Jablonskio gatvėmis.

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:

Vadovaujantis AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2025 m. balandžio 15 d. sąlygomis Nr. REG33946243, planuojamoje teritorijoje yra elektros, sklypai patenka į jų apsaugos zonas.

Vadovaujantis UAB „Šiaulių vandenys“ 2025 m. balandžio 24 d. sąlygomis Nr. REG34380642, žemės sklypai patenka į Šiaulių miesto vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų nustatymo specialiuoju planu nustatytas vandenviečių apsaugos zonas.

Sklype Gardino g. 4, Šiauliuose, vandentiekio, buitinių nuotekų, paviršinių nuotekų tinklai esami.

Sklypui J. Jablonskio g. 14, Šiauliuose, vandentiekio tinklų prijungimas planuojamas prie esamų vandentiekio tinklų DN 300 mm.

Sklypui J. Jablonskio g. 14, Šiauliuose, buitinių nuotekų tinklų prijungimas planuojamas prie esamų buitinių nuotekų tinklų DN 400 mm.

Sklypui J. Jablonskio g. 14, Šiauliuose, paviršinių nuotekų tinklų prijungimas planuojamas prie esamų paviršinių nuotekų tinklų DN 1000 mm.

Artimiausi esami priešgaisriniai hidrantai yra planuojamoje teritorijoje Gardino g. 4, Šiaulių m. ir J. Jablonskio g. 14C , Šiaulių m. (prie BMX dviračių trasos).



Vadovaujantis Telia Lietuva, AB 2025 m. balandžio 15 d. sąlygomis Nr. REG33967702, planuojamoje teritorijoje yra ryšių tinklai, sklypai patenka į jų apsaugos zoną.

Vadovaujantis AB „Šiaulių energija" 2025 m. balandžio 18 d. sąlygomis REG34120414, planuojamoje teritorijoje yra nuosavybės teise priklausantys veikiantys šilumos perdavimo tinklai, pakloti pramoniniu būdu izoliuotais vamzdžiais bekanaliu būdu ir teritorija patenka į jų apsaugos zoną, kuri yra po 5 metrus į abi puses. Vystant galimą užstatymą/statybą, yra galimybė naujus objektus (pastatus) prijungti prie centralizuoto šilumos perdavimo tinklų, leidžiant šilumos perdavimo tinklus tiesti ar rekonstruoti (prijungiant pastatus, iškeliant iš užstatomų plotų arba įrengiant gelžbetoniniuose praeinamuose kanaluose per pastatus) visuose suformuotuose žemės sklypuose be apribojimų. Inžinerinių tinklų statybos, rekonstravimo techniniams projektams rengti išsiimti projektavimo technines sąlygas.

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 tinklų ar susisiekimo komunikacijų savininko ar naudotojo sutarčių pagrindu.

Aplinkos apsauga:

Visuomeninės paskirties teritorijos naudojimo būdui, ne mažiau kaip 15%, Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos naudojimo būdui, ne mažiau kaip 20%; Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdui, ne mažiau kaip 30%; sklypo ploto bus skiriama žaliems plotams išlaikant želdinių vientisumą, kadangi sklypas Gardino g. 4, Šiaulių m. nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Visuomeninės paskirties teritorijos naudojimo būdui, ne mažiau kaip 25% sklypo ploto bus skiriama žaliems plotams išlaikant želdinių vientisumą, kadangi sklypas J. Jablonskio g. 14, Šiaulių m. patenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Vadovaujantis 2007 m. gruodžio 21 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymo Nr. D1-694 "Dėl viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo" priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo priede 3.1. ir 3.2. papunkčiuose nurodytiems pastatams, priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalies %, gali didėti.

Vadovaujantis 2007 m. birželio 28 d. Lietuvos Respublikos želdynų statymo Nr. X-1241 9 straipsnio nuostatomis: „Priklausomųjų želdynų įrengimas ar pertvarkymas numatomas statinių ir

įrenginių projektuose, kuriuose būtina įvertinti želdinių inventorizavimo duomenis ir nepriklausomo želdynų ir želdinių eksperto išvadą, kai tokią išvadą parengti būtina pagal šio įstatymo 23 straipsnio 2 dalį, vadovautis priklausomųjų želdynų normomis, teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais, statybą ir teritorijų planavimą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimais.“.

Detaliojo plano sprendiniai nepažeis Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos įstatymo 124 straipsnio nuostatos, kur nurodoma, jog „Gamtinio karkaso teritorijose plėtojant inžinerinę infrastruktūrą išsaugomi ekologiškai ir estetiškai vertingi kraštovaizdžio elementai, jų funkcionalumas (pavieniai saugotini medžiai ar jų alėjos, reljefo formos, natūralios pievos, pelkės, paviršinio vandens telkiniai, laukinės gyvūnijos migracijos kelių vientisumui svarbūs elementai) ir užtikrinamas lygiaverčių kraštovaizdžio elementų atkūrimas kitose vietose, jeigu jie sunaikinami. Vertingų kraštovaizdžio elementų ir jų funkcionalumo išsaugojimo priemonės ir (ar) teritorijos, kuriose bus atkurti sunaikinti vertingi kraštovaizdžio elementai, nurodomos teritorijų planavimo dokumentuose ir (ar) statinių projektuose.“

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 2025 m. balandžio 24 d. sąlygomis Nr. REG34371291 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.

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 ≥ 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).

Detaliuoju planu reglamentuojamas maksimalus galimas pastatų aukštis formuojamuose sklypuose – 20 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).

Artimiausi esami priešgaisriniai hidrantai yra planuojamoje teritorijoje Gardino g. 4, Šiaulių m. ir J. Jablonskio g. 14C , Šiaulių m. (prie BMX dviračių trasos).

Sveikatos apsauga:

Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinį 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. Visi inžineriniai tinklai yra esami, servitutų poreikis nenumatomas. Esant poreikiui servitutai bus nustatomi su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis organizacijomis techninio projekto rengimo metu. Inžinerinė infrastruktūra detalizuojama derinantis su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis techninio projekto rengimo etape. Detaliojo plano įgyvendintojai (nekilnojamojo turto savininkai, statytojai) inžinerinius tinklus ir susisiekimo komunikacijas, reikalingus suplanuotiems statiniams funkcionuoti, perkelia, išmontuoja, išplečia ar nutiesia savo lėšomis teisės aktų nustatyta tvarka. Infrastruktūros sprendiniai ne sklypo ribose sutarčių pagrindu bus sprendžiami su savivaldybe ir tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis.

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);

117 Gruntinių geodezinių ženklų apsaugos zonos (VII skyrius, šeštasis skirsnis);

120 Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

121 Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);

148 Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);

149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis);

155 Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis);

165 Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);

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

Naikinami servitutai:

206 Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis);

207 Servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis);

212 Servitutas – teisė ribotai naudotis žemės sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams) (tarnaujantis).

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“.

Projekto vadovas Aldona Adomaitienė