

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:

Teritorijos, esančios tarp Gytarių g., Javų g., Pailių g., ir
Ringuvos g. sklypų Nr. 1-29, Šiauliuose, detalusis planas

PLANAVIMO INICIATORIUS:

Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktorius

STADIJA:

Detalusis planas

DETALIOJO PLANO RENGIMAS – SPRENDINIAI

1. TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis Šiaulių miesto savivaldybės mero 2024 m. gegužės 14 d. potvarkis Nr. M-646 „Dėl teritorijos, esančios tarp Gytarių g., Javų g., Pailių g., ir Ringuvos g sklypų Nr. 1-29, Šiauliuose, detaliojo plano rengimo“, planavimo darbų programa ir išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis.

Planavimo dokumentu siekiama planuojamoje teritorijoje suformuoti žemės sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentus pagal Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius.

Sklypas Nr. 1, nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas – 3440 m²

Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros teritorija – atitinkantis Šiaulių miesto bendrajame plane nustatytu reglamentavimu.

Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Sklypas Nr. 2, nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas – 733 m²

Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros teritorija – atitinkantis Šiaulių miesto bendrajame plane nustatytu reglamentavimu.

Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Užstatymo reglamentai:

Pastatų aukštis – max 10m, 1-2a, max altitudė 129,00.

Užstatymo tankis - 55%.

Užstatymo intensyvumas – 1,00.

Užstatymo tipas – laisvo planavimo – 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, garažų paskirties pastatai, inžinerinių tinklų maitinimo šaltinių statiniai ir įrenginiai.

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

Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklype.

Sklypas Nr. 3, nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas – 460 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 10m, 1-2a, max altitudė 129,50.

Užstatymo tankis - 49%.

Užstatymo intensyvumas – 0,80.

Užstatymo tipas – laisvo planavimo – 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, garažų paskirties pastatai, inžinerinių tinklų maitinimo šaltinių statiniai ir įrenginiai.

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

Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklype.

Sklypas Nr. 4, nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas – 6000 m²

Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija – atitinkantis Šiaulių miesto bendrajame plane nustatytu reglamentavimu.

Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

Užstatymo reglamentai:

Pastatų aukštis – max 15m, 1-3a, max altitudė 135,00.

Užstatymo tankis - 72%.

Užstatymo intensyvumas – 1,60.

Užstatymo tipas – laisvo planavimo – 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 - $\geq 30\%$.

Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklype.

Sklypas Nr. 5, nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas – 6000 m²

Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija – atitinkantis Šiaulių miesto bendrajame plane nustatytu reglamentavimu.

Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

Užstatymo reglamentai:

Pastatų aukštis – max 15m, 1-3a, max altitudė 134,50.

Užstatymo tankis - 72%.

Užstatymo intensyvumas – 1,60.

Užstatymo tipas – laisvo planavimo – 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 - $\geq 30\%$.

Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklype.

Sklypas Nr. 6, nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas – 6000 m²

Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija – atitinkantis Šiaulių miesto bendrajame plane nustatytu reglamentavimu.

Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

Užstatymo reglamentai:

Pastatų aukštis – max 15m, 1-3a, max altitudė 134,00.

Užstatymo tankis - 72%.

Užstatymo intensyvumas – 1,60.

Užstatymo tipas – laisvo planavimo – 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 - $\geq 30\%$.

Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklype.

Sklypas Nr. 7, nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas – 6061 m²

Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija – atitinkantis Šiaulių miesto bendrajame plane nustatytu reglamentavimu.

Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

Užstatymo reglamentai:

Pastatų aukštis – max 15m, 1-3a, max altitudė 134,00.

Užstatymo tankis - 72%.

Užstatymo intensyvumas – 1,60.

Užstatymo tipas – laisvo planavimo – 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 - $\geq 30\%$.

Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklype.

Sklypas Nr. 8, nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas – 8893 m²

Teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija – atitinkantis Šiaulių miesto bendrajame plane nustatytu reglamentavimu.

Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos.

Užstatymo reglamentai:

Pastatų aukštis – max 15m, 1-3a, max altitudė 133,50.

Užstatymo tankis - 75%.

Užstatymo intensyvumas – 1,60.

Užstatymo tipas – laisvo planavimo – 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 – prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties pastatai.

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto - $\geq 30\%$.

Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklype.

Sklypas Nr. 9, nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas – 13218 m²

Teritorijos naudojimo tipas – bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija – atitinkantis Šiaulių miesto bendrajame plane nustatytu reglamentavimu.

Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorijos.

Užstatymo reglamentai:

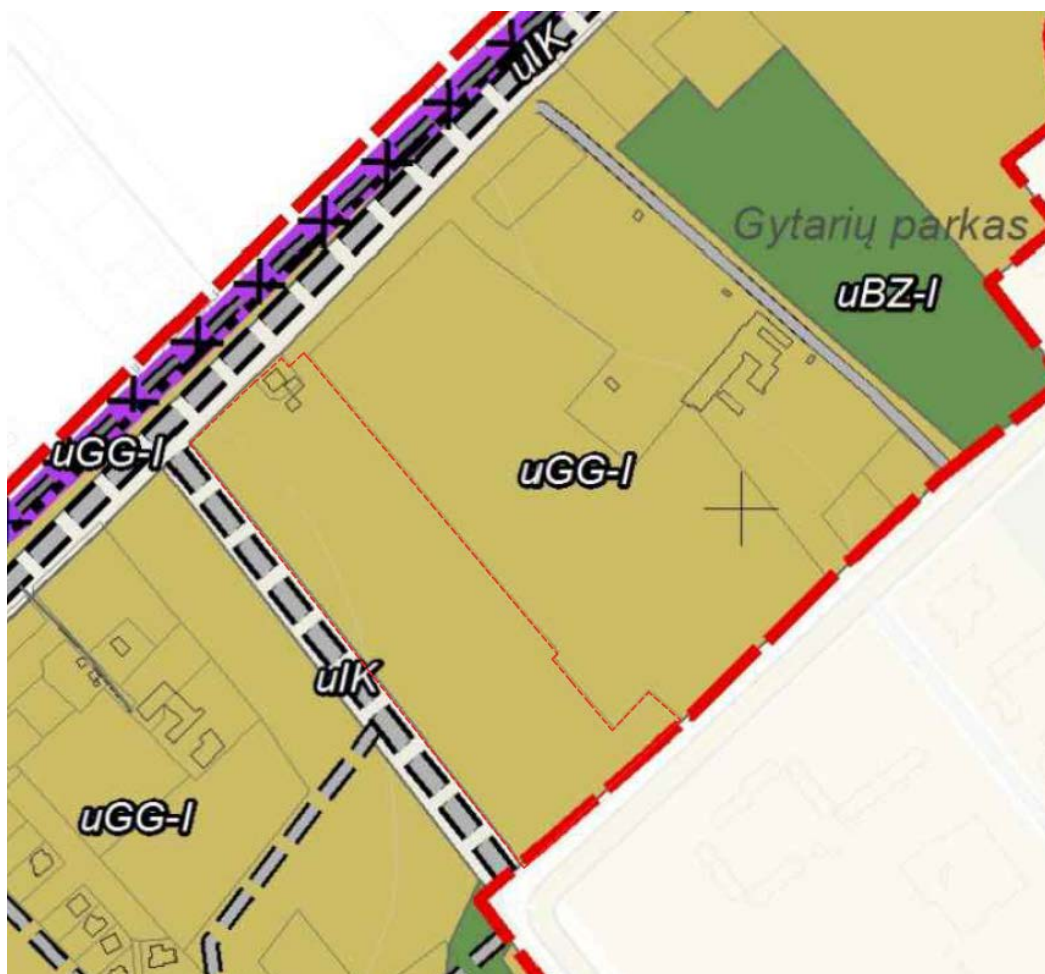
Suformuotų sklypų užstatymo tankio rodikliai nustatyti vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2004 m. kovo 5 d. įsakymu Nr. D1-100 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.07:2012: „Sandėliavimo, gamybos ir pramonės statiniai. Pagrindiniai reikalavimai“. Rengiant techninį projektą būtina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

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.

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 uGG-I (intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona) tvarkymo zoną.

uGG-I: Intensyvaus užstatymo intensyvumo funkcinė zona su gyvenamosiomis aplinkos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, taip pat gyventojų rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais. Galimos žemės paskirtys: **konservacinės paskirties žemė:** kultūros paveldo objektų žemės sklypai; **kitos paskirties žemė:** vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; komercinės paskirties teritorijos; bendrojo naudojimo

teritorijos; atskirųjų želdynų teritorijos; visuomeninės paskirties teritorijos; rekreacinės teritorijos. Maksimalus užstatymo intensyvumas: 1,6. Maksimalus užstatymo aukštingumas ir aukštis: 5/20m.



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.

Įvažiavimai į žemės sklypus Nr. 1, Nr. 2 ir Nr. 3 yra iš esamos Pailių g., Šiaulių m. Kelias (gatvė) – Pailių g., Šiaulių m., un. Nr. 4400-4757-9906, gatvės kategorija – D, plotis tarp esamų sklypų ~ 27,25 m.

Į žemės sklypus Nr. 4, Nr. 5, Nr. 6, Nr. 7 ir Nr. 8 įvažiuojama iš perspektyvinės D kategorijos Javų g. (plotis tarp esamų sklypų ~ 30 m), Šiaulių m. (sklypo kad. Nr. 2901/7001:71).

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 sprendiniais papildomos eismo saugumo priemonės neplanuojamos.

Inžinerinė infrastruktūra:

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

Planuojama teritorija patenka į K10 konkurencinės (mišrios) aprūpinimo šiluma zoną (kietojo kuro (tame tarpe ir biokuro) naudojimo ribojimas numatytas K1, K2, K3, K4, K5, K6, K7, K13, K14, K19, K20 ir K21 zonose).

Šioje zonoje statant naujus pastatus, kurių naudingasis plotas ne didesnis negu 1000 m², 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 m², 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.

K10 zonoje vietinio šildymo biokuru plėtra šioje zonoje galima.

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 Pailių gatve bei perspektyvinė Javų gatve.

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 UAB „Šiaulių šviesa“ 2025 m. kovo 3 d. sąlygomis Nr. REG31059328, 1 punktu, inžinerinis komunikacinis koridorius naujiems gatvių apšvietimo tinklams yra esamas, perspektyvinėje Javų gatvėje (kadastro Nr. 2901/7001:71, Javų g., Šiaulių m.).

UAB „Šiaulių gatvių apšvietimas“ nuosavybės teise priklausančius apšvietimo (apšvietimo tinklas, šviestuvai) įrenginius sunaikinus/sugadinus, įrenginiai turi būti atstatyti (užtikrintas šių įrenginių tinkamas funkcionavimas) arba turi būti sumokėta kompensacija už sunaikintą turtą pagal sunaikinimo metu UAB „Šiaulių gatvių apšvietimas“ apskaitoje užfiksuotą sunaikintų įrenginių likutinę vertę.

Vadovaujantis AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2024 m. gegužės 17 d. sąlygomis Nr. REG330082, planuojamoje teritorijoje yra elektros, dujotiekio tinklai, dalis sklypų patenka į jų apsaugos zonas.

Vadovaujantis UAB „Šiaulių vandenys“ 2024 m. gegužės 29 d. sąlygomis Nr. REG332338, žemės sklypai patenka į Šiaulių miesto vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų nustatymo specialiuoju planu nustatytas vandenviečių apsaugos zonas.

Vandentiekio tinklų pajungimas planuojamas į esamus centralizuotus vandentiekio tinklus DN 200 mm Gytarių g., DN 315 mm Pailių g. ir DN 400 mm Javų g.

Buitinių nuotekų tinklų pajungimas planuojamas į esamus buitinių nuotekų tinklus DN 500 mm Gytarių g., DN 500 mm Javų g. ir DN 560 mm Pailių g.

Paviršinių lietaus nuotekų tinklų pajungimas planuojamas į esamus paviršinių nuotekų tinklus DN 1000 mm Gytarių g., DN 1200 mm Javų g. ir DN 1600 mm / 2000 mm Pailių g.

Artimiausias esamas priešgaisrinis hidrantas yra Javų g.-Gytarių g. sankryžoje (~40 m nuo planuojamos teritorijos).

Vadovaujantis Telia Lietuva, AB 2024 m. gegužės 17 d. sąlygomis Nr. REG330181, 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:

Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos bei pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos sklypams, ne mažiau kaip 20% sklypo ploto bus skiriama žaliems plotams išlaikant želdinių vientisumą. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos sklypams, ne mažiau kaip 30% sklypo ploto bus skiriama žaliems plotams išlaikant želdinių vientisumą. Komercinės paskirties objektų teritorijos sklypui, ne mažiau kaip 10% sklypo ploto bus skiriama žaliems plotams išlaikant želdinių vientisumą.

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. gegužės 17 d. sąlygos Nr. REG330172 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 $\geq 3,5$ m pločio, danga - pritaikyta specialiajam transportui, atlaikanti gaisro technikos apkrovas (projektuojami priešgaisriniai privažiavimai prie naujų pastatų, nepabloginamos esamų privažiavimų sąlygos prie esamų pastatų).

Detalioju planu reglamentuojamas maksimalus galimas pastatų aukštis formuojamuose sklypuose – 24 metrai, 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).

Artimiausias esamas priešgaisrinis hidrantas yra Javų g.-Gytarių g. sankryžoje (~40 m nuo planuojamos teritorijos).

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. Inžinerinės infrastruktūros objektų, reikalingų sklypuose statomų pastatų eksploatacijai, statybos bus vykdomos žemės sklypo savininkų lėšomis. 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);
- 109 Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- 114 Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis);
- 114 Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis);
- 120 Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- 121 Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- 149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas 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).

Siūlomi servitutai:

- 103 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis);
- 203 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis).

Projekto vadovas



Aldona Adomaitienė