

**DETALIOJO PLANO, KURIO TPDR REGISTRACIJOS TPD Nr.T00088407,
KEITIMAS
(SKLYPAI AITVARŲ G.2;4;6, ŽALIŪKIŲ K., ŠIAULIŲ M. SAVIVALDYBĖ)
(plotas 1,8807 ha)
2023-04-24, Nr. M-103**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Detaliojo plano rengimo pagrindas –

- 1) Šiaulių miesto savivaldybės mero potvarkis 2023-04-24 Nr. M-103 „Dėl detaliojo plano, kurio TPDR registracijos TPD Nr.T00088407, keitimo“.
- 2) Detaliojo plano rengimo planavimo darbų programa, patvirtinta Šiaulių rajono administracijos direktoriaus įsakymu 2023-05-18, Nr. AUV-12.
Planavimo sąlygos.

2. Detaliojo plano organizatorius – Šiaulių miesto savivaldybės administracija
(Vasario 19-osios g. 62, LT-76295 Šiauliai, tel.8 41 596 240).

3. Detaliojo plano rengėjas – UAB „Archinova“, fil. „ER projektai“ (Tilžės g. 170-420, Šiauliai).

4. Detaliojo plano rengimo ir tvirtinimo tvarka : bendroji.

5. Planuojamos teritorijos adresas:

Šiaulių miesto savivaldybė, Žaliūkių k. (žemės skl. Aitvarų g. 2, Kad. Nr.2901/00025:123; Aitvarų g. 4, Kad. Nr. 2901/00025:124; Aitvarų g. 6, Kad. Nr.2901/00025:574)
Planuojamos teritorijos plotas – 1,8807 ha.

6. Planavimo tikslai:

- 6.1. žemės sklypo naudojimo paskirties keitimas (kad. Nr.2901/00025:574);
- 6.2. žemės sklypo padalijimas;
- 6.3. žemės sklypų tvarkymo ir naudojimo reglamentų nustatymas vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais ir Šiaulių rajono bendrojo plano sprendiniais.

7. Planavimo uždaviniai:

- 7.1. Nustatyti planuojamai teritorijai naudojimo reglamentus;
- 7.2. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu ir ir įstatymo įgyvendinamaisiais teisės aktais, nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas ir nurodyti teritorijas, kuriose jos taikomos;
- 7.3. Suplanuoti optimalų planuojamos teritorijos inžinerinių komunikacinių koridorių tinklą;
- 7.4. Nustatyti reikalingus servitutus.

	2023	DETALUSIS PLANAS		
Laida	Išleidimo data	Laidos statusas. Keitimo priežastis (jei taikoma)		
Atestato Nr.	UAB „ARCHINOVA“			DETALIOJO PLANO , KURIO TPDR REGISTRACIJOS TPD NR.T00088407, KEITIMAS
A069	PV	R.STUOPELIENĖ		Laida
A069	PDV	R.STUOPELIENĖ		AIŠKINAMASIS RAŠTAS
LT	UŽSAKOVAS: ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA			Lapas
				Lapy
	ANR.DN.2023 06 07 -DP			1 13

II. SITUACIJOS ANALIZĖ IR SIŪLYMAI

Nagrinėjama teritorija yra išsidėsčiusi tarp Šiaulių miesto Aitvarų ir Architektų gatvių bei Vijolės upelio Šiaulių miesto teritorijos šiaurinėje dalyje. Ji apribota Aitvarų gatve rytinėje dalyje, Architektų gatve – iš pietų pusės, Vijolės upeliu – iš vakarų pusės. Nagrinėjamos teritorijos plotas – 1,8807 ha. Aitvarų gatvė Šiaulių mieste yra pagalbinė D kategorijos gatvė. Architektų gatvė yra B kategorijos pagrindinė miesto gatvė, skirta susisiekimui tarp miesto funkcinio zonų, pagrindinių centrų ir ryšių su užmiesčio keliais.

Detalioju planu numatoma keisti Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2007-05-05 įsakymu Nr.A-404 patvirtintą detalųjį planą Žaliūkių kaime, Šiaulių k. sen., Šiaulių rajone, prijungiant dar vieną sklypą Aitvarų g.6. Detaliojo plano teritorijos plotas – 1,8807 ha. Patekti į šią teritoriją galima iš Aitvarų gatvės, kuri yra Šiaulių miesto, pagalbinė D kategorijos gatvė.

Žaliūkių kaimo teritorija LR Seimo 2022-06-30 įstatymu Nr. XIV-1378 „Dėl Šiaulių miesto ir Šiaulių rajono savivaldybių teritorijų ribų keitimo“ Šiaulių kaimiškosios seniūnijos Žaliūkių kaimas yra priskiriamas Šiaulių miesto savivaldybei.

Schema Nr.1- NAGRINĖJAMOS TERITORIJOS RIBOS

SITUACIJOS SCHEMA - NAGRINĖJAMA TERITORIJA



PLANUOJAMA TERITORIJA



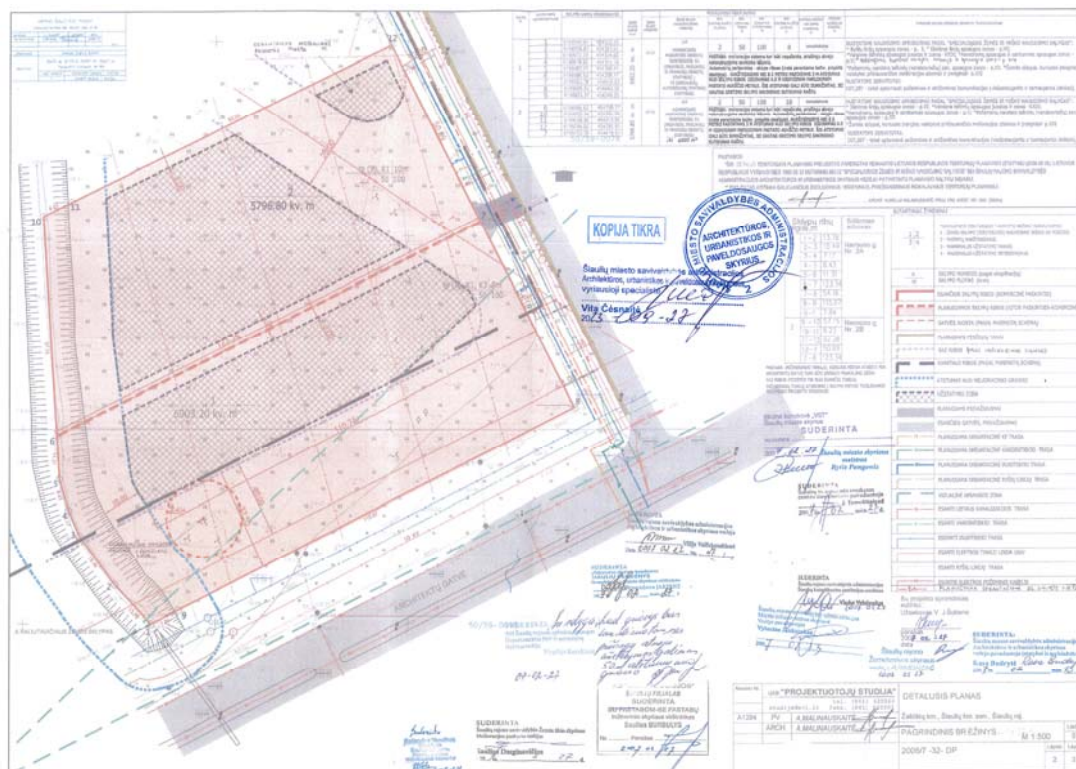
DETALIOJO PLANO TERITORIJA TARP ESAMŲ AITVARŲ IR ARCHITEKTŲ G. BEI VIJOLĖS UPELIO SUDARO KVARTALĄ. TERITORIJOS PLOTAS - 1,8807ha

Šiuo detaliuoju planu keičiamas detalusis planas, patvirtintas Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu 2007-05-05 įsakymu Nr.A-404.

Planuojama išlaikyti pirmuoju detaliuoju planu suformuotų sklypų Aitvarų g. 2 ir 4 paskirtį ir naudojimo būdą – komercinės paskirties objektų teritorijos. Sklypui Aitvarų g. 4 numatoma nustatyti papildomą naudojimo būdą – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorija ir nustatyti jį prioritetiniu. Planuojama keisti sklypo Aitvarų g. 6 paskirtį į kitą, sklypą padalinti vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybai ir integruoti suplanuotus devynis sklypus į Šiaulių miesto, kvartalo prie Architektų gatvės teritoriją.

Naikinamo detalaus plano sprendiniai yra:

Schema Nr.2- NAIKINAMO DETALAUŠ PLANO SPRENDINIAI



Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai:

Bendrieji planai:

- 1) Šiaulių miesto bendrojo plano koregavimas, T00081766, 2018-04-17;
- 2) Šiaulių miesto bendrojo plano dalies - prekybos centrų išdėstymo schemos koregavimas, T00081697, 2018-03-29;
- 3) Šiaulių miesto bendrojo plano dalies „Kraštovaizdžio ir nekilnojamojo kultūros paveldo tvarkymas“ koregavimas, T00082837, 2018-12-28;
- 4) Šiaulių miesto bendrasis planas, T00039005 (000292001569).
- 5) Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimas, T00088133, 2022-09-15

Specialieji planai:

- 1) Šiaulių miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtos specialiojo Plano keitimas, T00080732, 2017-08-30;
- 2) Energijos rūšies parinkimo ir panaudojimo Šiaulių mieste specialiojo plano ir reglamento koregavimas, T00076409, 2015-07-14;
- 2) Šiaulių miesto degalinių išdėstymo schemos koregavimo specialusis planas, T00038882

ANR.DN.2023 06 07 -DP	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	3	13	

(000292001014);

- 4) Šiaulių miesto išorinės vaizdinės reklamos specialusis planas, T00075486, 2015-04-07
- 5) Šiaulių miesto paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00082754, 2018-12-04;
- 6) Antrinių žaliavų ir mišriųjų atliekų konteinerių aikštelių Šiauliuose specialusis planas, T00039093 (000292001653);
- 7) Didelio gabarito atliekų aikštelių teritorijų Šiauliuose specialusis planas, T00041356 (000292001432);
- 8) Dviračių transporto Šiaulių mieste vystymo schema, T00040209 (000292000449),
- 9) Šiaulių miesto vandenviečių sanitarinių zonų nustatymo specialusis planas, T00038864 (000292000996);
- 10) Transporto organizavimo Šiaulių mieste specialusis planas, T00077169, 2015-10-15.

Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai, kurių sprendiniai integruojami:

- 1) Šiaulių miesto degalinių išdėstymo schemos koregavimo specialusis planas, , T00038882 (000292001014)
- 2) Energijos rūšies parinkimo ir panaudojimo Šiaulių mieste specialiojo plano ir reglamento koregavimas, 2015-07-14, T00076409
- 3) Dviračių transporto Šiaulių mieste vystymo schema, T00040209 (000292000449)
- 4) Šiaulių miesto paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, 2018-12-04, T00082754
- 5) Transporto organizavimo Šiaulių mieste specialusis planas, 2015-10-15, T00077169
- 6) Šiaulių miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas, 2017-08-30, T00080732
- 7) Antrinių žaliavų ir mišriųjų atliekų konteinerių aikštelių Šiauliuose specialusis planas, T00039093 (000292001653)
- 8) Šiaulių miesto vandenviečių sanitarinių zonų nustatymo specialusis planas, T00038864 (000292000996)

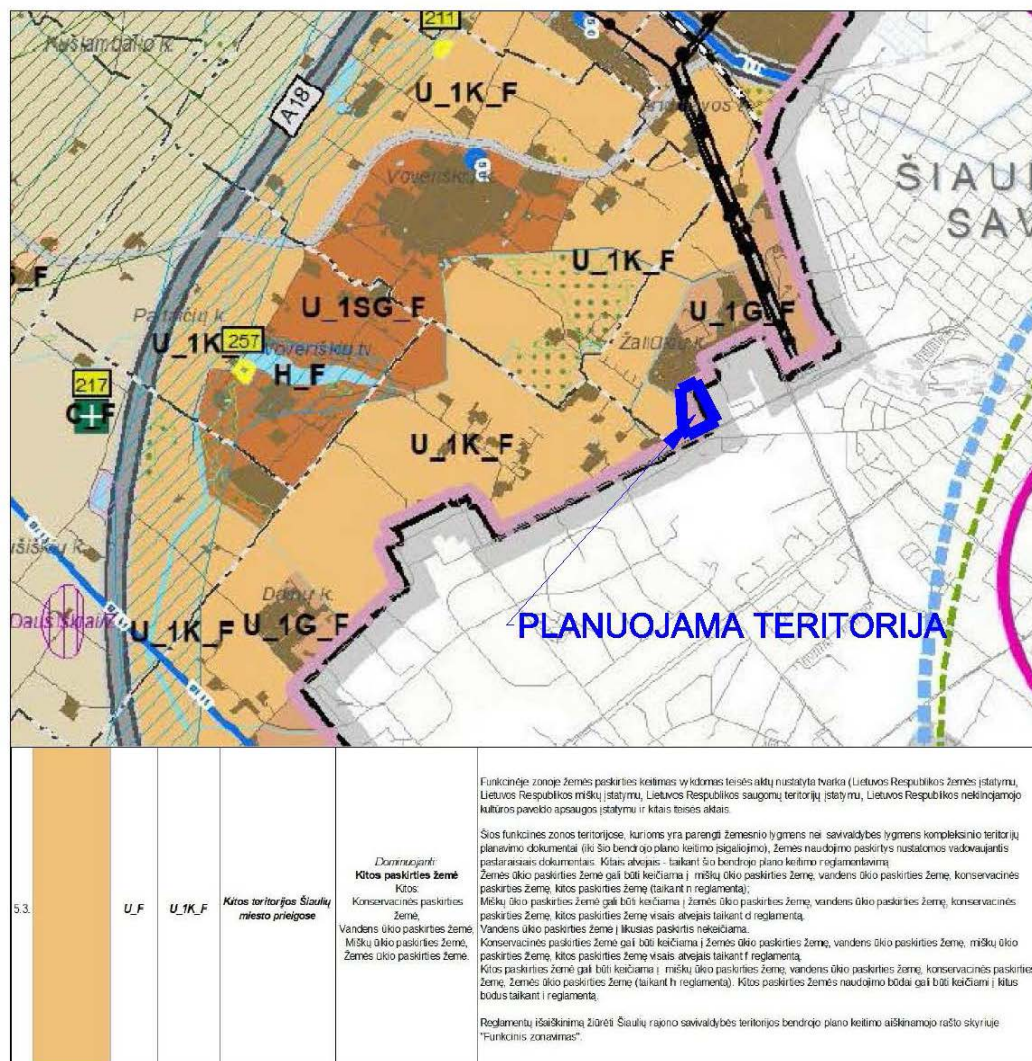
Galiojančiuose Šiaulių rajono bendrojo plano keitimo dokumentuose, patvirtintuose 2022- 09-06 Šiaulių rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T-291, ši teritorija patenka į urbanizuojamų Šiaulių miesto prieigų teritorijos reglamentą **U_1K_F**. Žemės ūkio paskirties žemės keitimas Šiaulių miesto prieigose galimas pagal Bendrojo Plano aiškinamojo rašto lentelės punktą **n**:

Žemės ūkio paskirties žemės keitimas į kitos paskirties žemę (galimi visi žemės sklypų naudojimo būdai pagal Žemės naudojimo būdų turinio aprašą esantys kitos paskirties žemės kategorijoje) galimas tik kartu išsprendžiant užstatomų teritorijų aptarnavimui reikalingą infrastruktūrą, viešųjų paslaugų pasiekiamumo klausimą (jei planuojamos gyvenamosios teritorijos), nesudarant neigiamo poveikio ir/ar bendro neigiamo poveikio su kita vykdoma ūkine veikla gyventojams ir visuomenės sveikatai, įskaitant neigiamą poveikį gyvenamajai, rekreacinei, visuomeninei aplinkai, gyventojų saugai ir visuomenės sveikatai dėl fizinės, cheminės, biologinės taršos ir kvapų, kraštovaizdžiui, nekilnojamojo kultūros paveldo objektams, saugomoms teritorijoms, ir kitoms vertybėms.

Nagrinėjama teritorija yra prijungta prie Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos. Jai galioja patvirtinti Šiaulių rajono bendrojo plano sprendiniai, kol bus patvirtintas Šiaulių miesto bendrojo plano koregavimas, integruojant Žaliūkių kaimo teritoriją į Šiaulių miesto bendrojo plano sprendinius.

ANR.DN.2023 06 07 -DP	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	4	13	

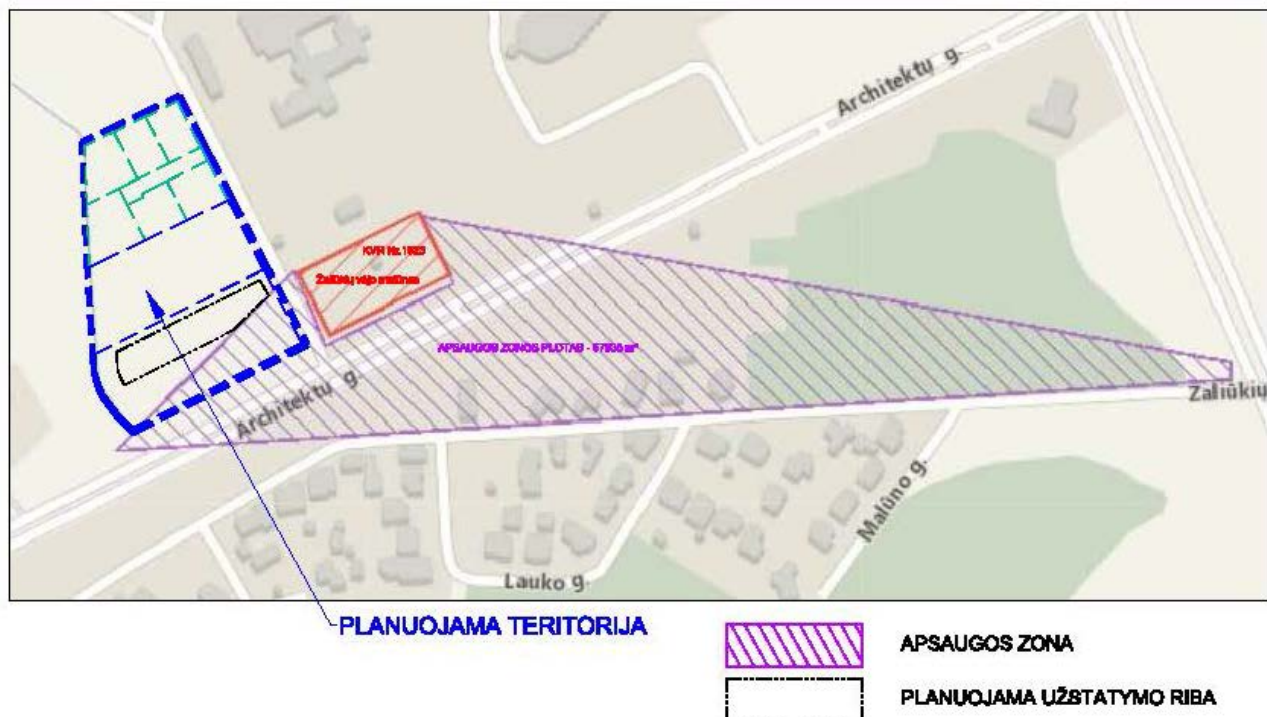
ŠIAULIŲ RAJ. BP IŠTRAUKA



Šiuo detaliojo plano keitimu, vadovaujantis planavimo programa, numatoma keisti žemės ūkio paskirties sklypo paskirtį į kitą, suplanuoti šešių sklypų kvartalą vienbučiams ir dvibučiams pastatams statyti, nustatyti naudojimo reglamentus (žemės naudojimo būdas, leidžiamasis pastatų aukštis, užstatymo tankis, galimi užstatymo tipai ir kt.).

Dalis nagrinėjamos teritorijos sklypo Aitvarų g. 2 patenka į kultūros paveldo objektų apsaugos zoną nuo fizinio poveikio. Greta yra Žaliūkių vėjo malūno, Architektų g. 73, sklypas ir malūno pastatas, įtrauktas į kultūros vertybių registrą, KVR kodas 1623. Šiame sklype yra numatyta kultūros vertybės apsaugos zona ir pritaikytas apribojimas – kultūros paveldo objektų teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmas skirsnis).

KULTŪROS VERTYBĖS KVR K. 1623 APSAUGOS ZONA NUO FIZINIO POVEIKO



Šiuo detaliojo plano keitimu, vadovaujantis planavimo programa, numatoma keisti žemės ūkio paskirties sklypo (Aitvarų g. 6) paskirtį į kitą, suplanuoti šešių sklypų kvartalą vienbučiams ir dvibučiams pastatams statyti, nustatyti naudojimo reglamentus (žemės naudojimo būdas, leidžiamasis pastatų aukštis, užstatymo tankis, galimi užstatymo tipai ir kt.). Esamų sklypų Aitvarų g. 2 ir 4 žemės paskirtis ir naudojimo būdas nekeičiami, žemės sklypo Aitvarų g. 4 naudojimo būdas papildomas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorija, nustatomi reglamentai pagal galiojantį Šiaulių rajono bendrąjį planą.

Viso teritorijoje yra suplanuoti 9 sklypai.

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

Privažiavimui į planuojamus sklypus planuojama panaudoti esamą Aitvarų D kategorijos gatvę, patekimas į ją - esamas iš Architektų gatvės, kuri yra B kategorijos. Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ atstumai tarp įvažiavimų į sklypus D kategorijos gatvėse neregamentuojami.

Detaliuoju planu nagrinėjama teritorija bus pilnai įrengta ir integruota į Šiaulių miesto teritoriją: suplanuotos visos reikalingos inžinerinės komunikacijos, kurias numatoma pajungti į Šiaulių miesto tinklus. Lietaus nuotekos planuojamos išleisti į esamą Vijolės upelį. Teritorijoje yra įrengta esama elektros transformatorinė TR-286, kvartalo elektros tiekimas bus užtikrintas.

Gaisriniai reikalavimai - neišlaikant priešgaisrinių atstumų iki pastatų, gaisro plitimas į gretimus pastatus turi būti ribojamas (tame pačiame ar šalia esančiuose sklypuose esančių pastatų) įrengiant gaisro plitimo į kitus statinius priešgaisrines užtvartas (priešgaisrines sienas), kurios atskiria gretimus statinius, kai neišlaikomi reikalaujami priešgaisriniai atstumai nuo kitų pastatų (Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 8 ir 9 punktai).

Gaisrinis transportas galės privažiuoti prie suplanuotų sklypų esama Aitvarų gatve ir planuojama kvartaline gatvele, automobilių apsisukimui projektuojama 12x12 m apsisukimo

aikštelė. Gaisrų gesinimui užtikrinti Aitvarų gatvėje yra įrengti 2 gaisriniai hidrantai – pasiekiamumo spindulys mažiau nei 200m.

Inžinerinius tinklus ir infrastruktūrą įrengs būsimas teritorijos vystytojas techninių projektų rengimo stadijoje, pagal gautas technines sąlygas ir poreikį.

Teritorijai SPAV atranka nerengiama, vadovaujantis „Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu“, patvirtintu LR Vyriausybės 2014-12-23 nutarimu Nr.1467 ir LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ir 2 priedais, nes nepatenka į vertinamų planuojamos ūkinės veiklos rūšių sąrašą. Planuojama teritorijos žemės paskirtis ir naudojimo būdas atitinka Šiaulių rajono Bendrojo plano sprendinius, t. y. aukštesnį TP dokumentą ir neprieštarauja Šiaulių miesto teritorijos kvartalų vystymui. Planuojama teritorija organiškai įsijungs į Šiaulių miesto teritoriją.

Siūlymai:

1. Pakeisti žemės ūkio paskirties žemės sklypo Aitvarų g. 6 paskirtį į kitą, nustatant naudojimo būdą – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1, padalinti sklypą į šešis sklypus, skirtus vienbučių gyvenamųjų pastatų statybai.
Automobilių statymo klausimai sprendžiami planuojamų sklypų ribose.
2. Suplanuoti vieną infrastruktūros sklypą I2, skirtą privažiavimui prie planuojamų sklypų, skirtų gyvenamųjų vienbučių ir dvibučių pastatų statybai.
3. Nustatyti kitos paskirties K (komercinės paskirties objektų teritorijos) sklypui Aitvarų g. 4 papildomą naudojimo būdą, **prioritetinį** – G2 (daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos); nustatyti sklypo naudojimo reglamentus, servitutus ir apribojimus.
Automobilių statymo klausimai sprendžiami planuojamo sklypo ribose.
Įvažiavimų vietos tikslinamos techninio projekto stadijoje.
4. Išlaikyti esamą kitos paskirties K (komercinės paskirties objektų teritorijos) sklypui Aitvarų g. 2 naudojimo būdą; nustatyti sklypo naudojimo reglamentus, servitutus ir apribojimus.
Automobilių statymo klausimai sprendžiami planuojamo sklypo ribose.
Įvažiavimo vieta tikslinama techninio projekto stadijoje.

ANR.DN.2023 06 07 -DP	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	7	13	

III. NUMATOMI SPRENDINIAI																				
SKLYPO NUOSAVYBĖS FORMA	SKLYPO ADRESAS	SKLYPO NR.	SKLYPO PLOTAS, m²	PRIVALOMIEJI TERITORIJOS NAUDOJIMO REIKALAVIMAI										PAPILDOMI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI						
				TERITORIJOS NAUDOJIMO TIPAS	ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTIS	ŽEMĖS NAUDOJIMO BŪDAI	LEISTINAS PASTATŲ AUKŠTIS		UŽSTATYMO TANKIS UT, %	UŽSTATYMO INTENSYVUMAS UI	UŽSTATYMO TIPAS	GALIMI ŽEMĖS SKLYPŲ DYDŽIAI		Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	PASTATŲ AUKŠTŲ SKAIČIUS	STATINIŲ PASKIRTYS	KITI REGLAMENTAI			
							NUO ŽEMĖS PAVIRŠIAUS m	ALTITUDĖ, m				MAŽIAUSI, m²	DIDŽIAUSI, m²				SERVITUTAI	SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS		
PRIVATI ŽEMĖ	PADALINAMAS SKLYPAS AITVARŲ G. 6, ŽALIŪKIŲ K., ŠIAULIŲ M. SAV.	01	1028	VIENBUČIŲ IR DVIBUČIŲ GYVENAMŲJŲ PATATŲ TERITORIJA	KITA	G1 - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	10 [*]	128,50	29	0,4	vienbutis blokuotas užstatymas	-	-	25	1 -2a+m	Gyvenamosios paskirties su priklausiniais	S1.1 - 48 m²	165 - 1028m²; 155 - 1028 m²; 164 - 200m²; 106 -6 m²;149 -42m²; 120 - 1028 m²; 170 - 1028m²		
PRIVATI ŽEMĖ		02	790	VIENBUČIŲ IR DVIBUČIŲ GYVENAMŲJŲ PATATŲ TERITORIJA	KITA	G1 - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	10 [*]	129,00	32	0,4	vienbutis blokuotas užstatymas	-	-	25	1 -2a+m	Gyvenamosios paskirties su priklausiniais	S1.2-9 m²;	165 - 790m²; 155 - 790m²; 106 -9 m²; 120 - 790 m²; 170 - 790m²		
PRIVATI ŽEMĖ		03	776	VIENBUČIŲ IR DVIBUČIŲ GYVENAMŲJŲ PATATŲ TERITORIJA	KITA	G1 - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	10 [*]	130,00	32	0,4	vienbutis blokuotas užstatymas	-	-	25	1 -2a+m	Gyvenamosios paskirties su priklausiniais	S1.3-239 m²;	165 - 776m²; 155 - 776m²; 106 -9 m²;149 -233m²; 120 - 776 m²; 170 - 776m²		
PRIVATI ŽEMĖ		04	868	VIENBUČIŲ IR DVIBUČIŲ GYVENAMŲJŲ PATATŲ TERITORIJA	KITA	G1 - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	10 [*]	129,50	30	0,4	vienbutis blokuotas užstatymas	-	-	25	1 -2a+m	Gyvenamosios paskirties su priklausiniais	S1.4-202 m²;	165 - 868m²; 155 - 868m²; 149 -202m²; 120 - 868 m²; 170 - 868m²		
PRIVATI ŽEMĖ		05	624	INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪRO S KORIDORIŲ TERITORIJA	KITA	I2 - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	0	0	0	0	kitas	-	-	0	0	*susisiekimo komunikacijom s, inžineriniams tinklams, pastaba 9	S1.5 -624 m²; S2.1 - 624 m²	165 -624m²; 155 - 624m²; 106 -120m²; 149 -624m²; 170 - 624 m²; 120 - 624m²;		
PRIVATI ŽEMĖ		06	823	VIENBUČIŲ IR DVIBUČIŲ GYVENAMŲJŲ PATATŲ TERITORIJA	KITA	G1 - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	10 [*]	129,00	32	0,4	vienbutis blokuotas užstatymas	-	-	25	1 -2a+m	Gyvenamosios paskirties su priklausiniais	-	165 -823m²; 155 - 823m²; 170 - 823 m²; 120 - 823m²;		
PRIVATI ŽEMĖ		07	1198	VIENBUČIŲ IR DVIBUČIŲ GYVENAMŲJŲ PATATŲ TERITORIJA	KITA	G1 - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	10 [*]	128,50	28	0,4	vienbutis blokuotas užstatymas	-	-	25	1 -2a+m	Gyvenamosios paskirties su priklausiniais	S1.7-71 m²;	165 - 868m²; 155 - 868m²; 149 -71m²; 164 - 210m²; 120 - 868 m²; 170 - 868m²		
PRIVATI ŽEMĖ	AITVARŲ G. 4, ŽALIŪKIŲ K., ŠIAULIŲ M. SAV.	08	5797	MIŠRI GYVENAMOJI TERITORIJA	KITA	G2 - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorija; K - komercinės paskirties objektų teritorija;	14 [*] 14 [*]	133,00 133,00	50 50	1,4 1,4	laisvas planavimas laisvas planavimas	- -	- -	30 30	1 -4a 1 -4a	* gyvenamosios paskirties su priklausiniais; komerciniai statiniai; pastaba 9	S1.8 -283 m²;	165 - 5797m²; 155 - 5797m²; 149 -283 m²; 170 - 5797 m²; 120 - 5797 m²; 164 - 279m²;		
PRIVATI ŽEMĖ	AITVARŲ G. 2, ŽALIŪKIŲ K., ŠIAULIŲ M. SAV.	09	6903	PASLAUGŲ TERITORIJA	KITA	K - komercinės paskirties objektų teritorija;	12 [*]	131,50	30	0,6	laisvas planavimas	-	-	30	1 -3a	* komerciniai statiniai; pastaba 9	S1.9 -3844 m²;	165 - 6903m²; 155 - 6903m²; 106 -3758m²; 149 -167m²; 170 - 6903 m²; 120 - 6903 m²; 164 - 289m²; 119 - 2536m²		
PASTABOS: 1. * STATINIŲ PASKIRTIS NUSTATYTI (PILNĄ TEKSTO FORMUOLUOTĘ) - VADOVAUJANTIS „ŽEMĖS NAUDOJIMO BŪDŲ TURINIO APRAŠU“, 2005-01-20 Nr. 3D-37/D1-40; SUVESTINĖ REDAKCIJA 2022-12-15. 2. ŽEMĖS DARBAI KULTŪROS PAVELDO OBJEKTUOSE, ŠIŲ OBJEKTŲ IR KULTŪROS PAVELDO VIETŲŲ TERITORIJOSE, KULTŪROS PAVELDO OBJEKTŲ BEI KULTŪROS PAVELDO VIETŲŲ TERITORIJOSE APSAUGOS ZONOSE GALIMI TIK ATLIKUS ARCHEOLOGINIUS TYRIMUS. ARCHEOLOGINIAIS TYRIMAIS PRIVALOMA PAGRĮSTI TVARKYBOS, STATYBOS AR KRAŠTOTVARKOS DARBŲ PROJEKTUS KULTŪROS PAVELDO OBJEKTUOSE, ŠIŲ OBJEKTŲ IR KULTŪROS PAVELDO VIETŲŲ TERITORIJOSE BEI APSAUGOS ZONOSE. DALIS TERITORIJOS SKLYPE NR.09 PATENKA Į ŽALIŪKIŲ VĖJO MALŪNO APSAUGOS NUO FIZINIO POVEIKIO ZONĄ, KVR KODAS 1623. 3. DĖL VIEŠPATAUJANČIŲ SERVITUTŲ - VIEŠPATAUJANTYS SERVITUTAI TARP PRIVAČIŲ SKLYPŲ NUSTATOMI SANDORIŲ DVIEJŲ SKLYPŲ SAVININKAMS, KURIŲ SKLYPUOSE DETALIUOJU PLANU NUSTATYTAS TARNAUJANTIS/VIEŠPATAUJANTIS SERVITUTAS, SUTARUS IR SANDORĮ PATVIRTINUS NOTARUI. SKLYPE NR. 05 NUSTATYTAS SERVITUTAS S2.1 (215), TARNAUJANTIS SKLYPAMS NR.01;02;03;04;06;07.																				
																ANR.DN. 2023 06 07 - DP		LAPAS 8	LAPŲ 13	LAIDA

SPECIALIOSIOS SĄLYGOS IR APRIBOJIMAI

Detaliojo plano teritorijai nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir apribojimai vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, priimtu LR vyriausybės 2019-06-06 Nr.XIII-2166:

III. Inžinerinė infrastruktūra:

- 1 – Aerodromo apsaugos zonos, zona „E“ (k. 165) – 18807 m²;
- 4 – Elektros linijų apsaugos zonos – 1m ir 20m nuo kraštinio laido (k.106) – 3902 m²;
- 10 – Vandentiekio, lietaus, fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos-2,5m ir 10m abipus vamzdyno ašies (k.149) – 1622 m²;

V. Saugomos teritorijos:

- 1 – Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (k. 119) – 2536 m²

VI. Ekologinės apsaugos zonos, gamtos ištekliai:

- 8 - Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (zonos) – 5m nuo vandens juostos (k.164) – 728 m²
- 11 - Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės (k. 120) – 18807 m²

VII. Įvairių objektų ar reiškinių stebėjimo ir matavimo statiniai, įrenginiai ir jų teritorijos:

- 4 - Radiolokatorių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (k. 155) – 18807 m²

X. Krašto apsauga ir valstybinės sienos apsauga:

- 2 – Teritorijose, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai, taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (k. 170) – 18807 m²

Detalioju planu suplanuotiems sklypams Nr. 01;02;03;04;05;06;07;08;09 nustatytas galiojantis servitutas S1 - 222 – Teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) - 5320 m²;

Detalioju planu sklype Nr. 05 nustatytas kelio servitutas S2.1 (215) – 624 m², tarnaujantis sklypams Nr.01;02;03;04;06;07 - (teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku). Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Kelių įstatymu ir Lietuvos Respublikos žemės įstatymu, str.23, viešpataujantys servitutai privačiuose sklypuose galimi nustatyti sandoriu, dviejų sklypų savininkams, kuriuose detalioju planu nustatytas tarnaujantis servitutas, sutarus ir sandorį patvirtinus notarui.

INŽINERINIAI TINKLAI IR INFRASTRUKTŪRA

Vadovaujantis Šiaulių miesto savivaldybės administracijos Architektūros, urbanistikos ir paveldosaugos skyriaus 2023-07-17 Nr. REG285972, išduotomis detaliojo plano keitimo sąlygomis ir planavimo programa 2023-05-18, Nr. AUV-12, **planuojamoje teritorijoje:**

- 1- sklype Aitvarų g. 6 numatoma keisti žemės paskirtį į kitą ir padalinti į 6 sklypus G1, skirtus vienbučiams ir dvibučiams gyvenamiesiems pastatams statyti, bei suplanuoti vieną sklypą I2, skirtą inžineriniams tinklams ir privažiavimui įrengti. Sklypai Nr. 01 ÷07.
- 2- kitos paskirties (Nr.08) sklypą, skirtą G2 – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijoms (prioritetinis naudojimo būdas), papildomas teritorijos naudojimo būdas - K- komercinės paskirties objektų teritorijoms.
Patekimai į šį sklypą planuojami du – iš Aitvarų gatvės.
- 3 - (Nr.09) sklypą, skirtą K -komercinės paskirties objektų teritorijoms.
Patekimas į šį sklypą planuojamas privažiavimu iš Aitvarų gatvės.
Viso teritorijoje bus suplanuoti 9 sklypai.

ANR.DN.2023 06 07 -DP	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	9	13	

Šioje dalyje yra aprašomi vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų, elektros, ryšių, dujotiekio bei šilumos tinklų įrengimo ir tvarkymo sprendiniai.

Vandentiekis

Šalia planuojamos teritorijos, Aitvarų gatvėje, praeina miesto vandentiekio tinklas d200, aptarnaujantis Nėries gatvės vienbučių ir Aitvarų gatvės kvartalo vienbučių ir dvibučių bei daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalus. Šis vandentiekio tinklas yra sužiedintas su Šiaulių miesto vandentiekio tinklais ir yra bendroje miesto sistemoje.

UAB „Šiaulių vandenys“ techninės sąlygos 2023-07-13 Nr. REG285387 nurodo nustatyti vandentiekio ir nuotekų inžinerinių tinklų apsaugos zonas, eksploatuojamų vandenviečių sanitarines apsaugos zonas bei planuojamų tinklų pajungimo galimybes. Sąlygose nurodyta jungtis į Architektų gatvėje nutiestą d500 vandentiekio tinklą.

Kadangi planuojamoje teritorijoje Aitvarų gatvėje yra veikiantys vandentiekio tinklai d200, tai planuojami 8 sklypai (6 G1, G2 ir K) numatomi prijungti prie veikiančių vandentiekio tinklų.

Už vandentiekio tinklų projektavimą ir įrengimą yra atsakingas teritorijos vystytojas.

Nauji magistraliniai vandentiekio tinklai nenumatomi. Ši Šiaulių miesto teritorijos dalis pilnai aprūpinta vandentiekio tinklais.

Suformuotiems 9 sklypams numatomas servitutas 222 - leisti tiesti, aptarnauti ir naudoti inžinerinius tinklus.

Detaliajame plane numatyta vandentiekio apsaugos zona įvadams - 2,5m nuo vamzdyno ašies.

Ant magistralinių vandentiekio tinklų 100 – 200m atstumu nuo formuojamų sklypų, prie Aitvarų g. 5 ir 9, yra įrengti hidrantai gaisrų gesinimui. Pagal esamą žmonių skaičių, pastatų aukštingumą ir kt. reikalavimus išorės gaisrų gesinimui reikės $q_h=25$ l/s vandens.

Hidrantų kiekis nagrinėjamoje teritorijoje yra pakankamas.

Buitinių nuotekų tinklai

UAB „Šiaulių vandenys“ techninės sąlygos 2023-07-13 Nr. REG285387 nurodo nustatyti buitinių nuotekų inžinerinių tinklų apsaugos zonas, planuojamus buitinių nuotekų tinklus jungtis į Architektų gatvėje paklotus d1600 buitinių nuotekų tinklus.

Planuojamoje teritorijoje yra veikiantys d400 buitinių nuotekų tinklai, priklausantys G.A. Užsakovui gavus privataus savininko sutikimą, planuojami sklypai Nr.01;02;03;04;06;07 numatomi pajungti į privačius nuotekų tinklus d400.

Kiti du sklypai Nr.08 ir 09 planuojami prijungti prie buitinių nuotekų tinklo Architektų gatvėje, paklojant uždaru būdu buitinių nuotekų tinklą nuo esamo d1600 Architektų gatvėje iki sklypo Nr.09.

Nauji magistraliniai buitinių nuotekų tinklai nenumatomi. Kvartalas bus pilnai aprūpintas buitinių nuotekų tinklais.

Suformuotiems 2 (daugiabučių bei komercinių objektų teritorijos) sklypams numatomas servitutas 222 - leisti tiesti, aptarnauti ir naudoti inžinerinius tinklus.

Kitiems sklypams Nr. 01;02;03;04;05;06;07 taip pat numatomas servitutas 222.

Detaliajame plane numatyta buitinių nuotekų tinklų įvadams apsaugos zona 2.5 m nuo vamzdyno ašies, o buitinių nuotekų tinklui d400 – 10m apsaugos zona nuo vamzdyno ašies.

Lietaus nuotekų tinklai

UAB „Šiaulių vandenys“ techninės sąlygos 2023-07-13 Nr. REG285387 nurodo nustatyti paviršinių nuotekų inžinerinių tinklų apsaugos zonas.

Kadangi Aitvarų gatvėje yra veikiantys lietaus nuotekų d500 tinklai, tai planuojamo sklypo Nr.09 lietaus nuotekų tinklus numatome pajungti į šiuos tinklus.

ANR.DN.2023 06 07 -DP	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	10	13	

Kitų suplanuotų sklypų (G1 ir G2) lietaus nuotekas numatoma išleisti į Vijolės upelį. Lietaus nuotekų valymas bus sprendžiamas techninių projektų stadijoje, jei galiojantys teisės aktai numatys tokį poreikį.

Nauji lietaus nuotekų magistraliniai tinklai nenumatomi. Kvartalas bus pilnai aprūpintas lietaus nuotekų tinklais.

Formuojamiems sklypams numatomas servitutas 222 - leisti tiesti, aptarnauti ir naudoti inžinerinius tinklus.

Teritorijoje nėra valstybei priklausančių melioracijos įrenginių. Teritorijoje esantis drenažas numatomas naikinti.

Elektra ir ryšiai

Vadovaujantis AB „ESO“ išduotomis techninėmis sąlygomis 2023-07-03 Nr. REG284477, esamiems 0,4kv ir 110kv elektros kabeliams numatytas servitutas 222 - leisti tiesti, aptarnauti ir naudoti inžinerinius tinklus ir apsaugos zona po 1m nuo kabelio ašies bei 20m nuo kraštinio laido.

Planuojami sklypai numatomi pajungti nuo esamos elektros transformatorinės TR-286, elektros kabelį klojant Aitvarų gatvės žaliojoje zonoje. Kabelis, kertantis važiuojamąją dalį, numatomas kloti PVC vamzdyje. Kabelio skerspjūvis ir vamzdžio diametras parenkami techninių projektų stadijoje.

Visiems elektros tinklams numatytas servitutas 222 - leisti tiesti, aptarnauti ir naudoti inžinerinius tinklus ir apsaugos zona po 1 m nuo kabelio ašies bei 20m nuo kraštinio laido 110kv oro linijai.

Norint pajungti būsimus objektus prie elektros tinklų, būtina gauti ESO prijungimo technines sąlygas.

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

Ryšių tinklai, esantys Aitvarų gatvėje išsaugomi, į planuojamą teritoriją nepatenka.

AB „TELIA“ išduotose sąlygose 2023-07-03 Nr. REG284412 nurodyta numatyti servitutus tinklų apsaugai.

Kadangi ryšių tinklų teritorijoje nėra ir nauji neplanuojami, tai servitutai nenumatomi.

Naujų ryšių tinklų teritorijoje neplanuojama.

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

Dujotiekio tinklai

Vadovaujantis AB „ESO“ išduotomis techninėmis sąlygomis 2023-07-03 Nr. REG284477, nurodoma numatyti servitutus dujų tinklų priežiūrai.

Gamtinių dujų vidutinio slėgio d90 magistralinis tinklas yra nutiestas Aitvarų gatvėje. Esant poreikiui, galimas gamtinių dujų pajungimas į planuojamus sklypus nuo šio tinklo, suplanuoto servituto zonoje infrastruktūros I2 sklype.

Naujų dujotiekio tinklų teritorijoje neplanuojama.

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

Šilumos tinklai

Planuojamoje teritorijoje UAB „Šiaulių energija“ tinklų nėra.

Naujų šilumos tinklų teritorijoje neplanuojama. Teritorija nepatenka į centralizuoto šilumos tiekimo zoną. Pastatų šildymui planuojama naudoti ekologiškus ir efektyvius šildymo būdus, tokius kaip šilumos siurbiai oras-vanduo ar oras-oras arba elektrinį šildymą, naudojant saulės modulius, taip geoterminį šildymą.

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

ANR.DN.2023 06 07 -DP	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	11	13	

Infrastruktūra – gatvės (eismo organizavimas)

Parengtame detalajame plane naujos gatvės neplanuojamos.

Įvažiavimai į planuojamus sklypus numatomi iš D kategorijos Aitvarų gatvės.

Atstumai tarp įvažiavimų nenormuojami, galimi tiek kairieji, tiek dešinieji posūkiai. Esamas įvažiavimas iš Architektų gatvės į Aitvarų gatvę atitinka STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ p.29, lentelės 6, pastabos 3 reikalavimus.

Formuojamų sklypų privažiavimų tiksli vieta gali būti tikslinama parengus techninius projektus.

Suformuotiems sklypams automobilių statymas numatytas sklypų ribose. Parkavimo vietų skaičius nustatomas techninių projektų stadijoje.

Sklypuose, jei privažiavimai baigiasi akligatviais, būtina įrengti gaisrinio apsisukimo aikštes 12x12m. Įvažiavimai ir išvažiavimai iš suplanuotų sklypų į Aitvarų gatvę atitinka Transporto organizavimo Šiaulių mieste specialiojo plano sprendinius.

Pagal išduotas technines sąlygas VĮ „Transporto kompetencijų agentūra“ 2023-07-12 Nr. REG285105 nurodoma nustatyti aerodromų apsaugos specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, naujai statomų būsimų ar rekonstruojamų statinių absoliutų aukštį. Teritorija patenka į Šiaulių karinio oro uosto apsaugos zoną „E“. Šie apribojimai nustatyti visiems sklypams. Statinių aukščio ribojimas nurodytas iki 234m, planuojamas statinių aukštis iki 14m (absoliutinė altitudė 133.00).

Lietuvos kariuomenės išduotose sąlygose 2023-07-13 Nr. REG285316 nurodomi reikalavimai ir apribojimai, kurių privalu laikytis sklypams karinio oro uosto apsaugos zonose. Reikalaujamos sąlygos ir apribojimai nustatyti pagrindiniame brėžinyje.

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

Aplinkos apsauga

Įvertinus Šiaulių miesto teritorijos šalia Architektų gatvės, Šiauliuose Bendrojo plano sprendinius ir Šiaulių rajono bendrojo plano keitimo dokumentuose, patvirtintuose 2022-09-06 Šiaulių rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T-291, 1,8807 ha teritorijos detalajame plane suformuoti sklypai, patenka į urbanizuojamų Šiaulių miesto prieigų teritorijos reglamentą **U_1K_F**. Žemės ūkio paskirties žemės keitimas Šiaulių miesto prieigose galimas į kitą paskirtį, kuri nesukeltų neigiamo poveikio gretimoms teritorijoms, t.y. galimi naudojimo būdai – gyvenamosios teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, bendro naudojimo teritorijos ir kt.

Planuojami sklypai pilnai integruojami į Šiaulių miesto teritoriją, prisijungiant prie jau esančių gatvių tinklo ir inžinerinių tinklų infrastruktūros. Šiaulių miesto bendrasis planas gretimai teritorijai prie Aitvarų gatvės numato reglamentą **UCC-R-1**(mišri didelio užstatymo periferinio centro teritorija) su UI iki 1,6 ir galimu pastatų aukščiu iki 20m (5a). Planuojamoje teritorijoje numatomas pastatų aukštingumas G2 sklype Nr.08 iki 4a (14m), užstatymo intensyvumas – 1,4; sklype K Nr.09 pastato aukštingumas iki 3a (12m), užstatymo intensyvumas – 0,6. G1 sklypuose – pastatų aukštis iki 10m, o intensyvumas – iki 0,4. Tai yra toks pat užstatymo aukštingumas ir intensyvumas kaip ir gretimose teritorijoje pastatyto kvartalo, todėl planuojama teritorija sklandžiai įsilies į Šiaulių miesto kraštovaizdį.

Aukščiau aprašytose inžinerinių sprendinių dalyse matome, kad suplanuoti sklypai yra prijungti prie inžinerinių tinklų, kas užtikrina maksimalią aplinkos apsaugą nuo taršos.

Numatomas leistinas pagal bendrąjį planą intensyvumas iki 1,4, aukštingumas – 14m, atitinka karinio oro uosto reikalavimus.

Suplanuoti sklypai numatomi apželdinti ne mažiau kaip 30% - komercinės paskirties objektų ir daugiabučių gyvenamųjų pastatų (Nr.09 ir 08), o G1 sklypai numatomi apželdinti ne mažiau kaip 25%.

ANR.DN.2023 06 07 -DP	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	12	13	

Planuojama teritorija nepatenka į Antrinių žaliavų ir mišriųjų atliekų konteinerių aikštelių specialiojo plano zoną, todėl kiekviename sklype numatomos vietos šiukšlių konteinerių aikštelėms. Sklypų savininkai privalės sudaryti sutartis su komunalinių paslaugų įmone šiukšlių išvežimui.

Teritorijoje taršios veiklos neplanuojama.

Teritorijoje yra pagrindiniai miesto inžineriniai tinklai: vandentiekis, buitinės nuotekos, lietaus nuotekų tinklai, vidutinio slėgio dujotiekis bei požeminiai elektros kabeliai. Nauji inžineriniai tinklai neplanuojami.

Dalis nagrinėjamos teritorijos sklypo Aitvarų g. 2 patenka į kultūros paveldo objektų apsaugos zoną nuo fizinio poveikio. Greta yra Žaliūkių vėjo malūno, Architektų g. 73, sklypas ir malūno pastatas, įtrauktas į kultūros vertybių registrą, KVR kodas 1623. Planuojamame sklype Nr.09 yra numatyta kultūros vertybės apsaugos zona ir pritaikytas apribojimas – kultūros paveldo objektų teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmas skirsnis).

PV, At. Nr. A 069



Rūta Stuopelienė

ANR.DN.2023 06 07 -DP	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	13	13	