TERITORIJOS, ESANČIOS ARCHITEKTŲ G. 63, IR ŽEMĖS SKLYPO, KURIO KADASTRO NR. 2901/0025:120, ŽALIŪKIŲ K., ŠIAULIŲ M. SAV., DETALUSIS PLANAS (plotas 6,0923 ha)

2023-04-20, Nr. M-76

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Detaliojo plano rengimo pagrindas –

1) Šiaulių miesto savivaldybės mero potvarkis 2023-04-20 Nr. M-76 „Dėl teritorijos, esančios Architektų g. 63 ir žemės sklypo, kurio kadastro Nr. 2901/0025:120, Žaliūkių k., Šiaulių m. savivaldybėje, detaliojo plano rengimo“.

2) Detaliojo plano rengimo planavimo darbų programa, patvirtinta Šiaulių rajono administracijos direktoriaus įsakymu 2023-05-09 Nr. (11.20 Mr)SVA-386. Planavimo sąlygos.

2. Detaliojo plano organizatorius – Šiaulių miesto savivaldybės administracija (Vasario 19-osios g. 62, LT-76295 Šiauliai, tel.+370 41 596 240).

3. Detaliojo plano iniciatorius - UAB „Armoverus“.

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

5. Detaliojo plano rengimo ir tvirtinimo tvarka : bendroji.

6. Planuojamos teritorijos adresas:

Šiaulių miesto savivaldybė, Žaliūkių k. (žemės skl. Kad. Nr.2901/00025:120) ir sklypas Architektų g. 63, Šiauliuose.

Planuojamos teritorijos plotas – 6,0923 ha.

7. Planavimo tikslai:

7.1. Žemės sklypo, kurio kadastro Nr. 2901/0025:120, pagrindinės naudojimo paskirties keitimas; žemės sklypų sujungimas; žemės sklypo padalijimas.

7.2. Žemės sklypų tvarkymo ir naudojimo reglamentų nustatymas vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais ir Šiaulių rajono bendrojo plano sprendiniais.

8. Planavimo uždaviniai:

8.1. nustatyti urbanizuotų ar urbanizuojamų teritorijų naudojimo reglamentus;

8.2. suplanuoti optimalų planuojamos teritorijos inžinerinių komunikacinių koridorių tinklą, nustatyti reikalingus servitutus;

8.3. nustatyti prioritetinės savivaldybės infrastruktūros vystymo etapus;

8.4. numatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas;

8.5. parengti inžinerinės infrastruktūros schemą.

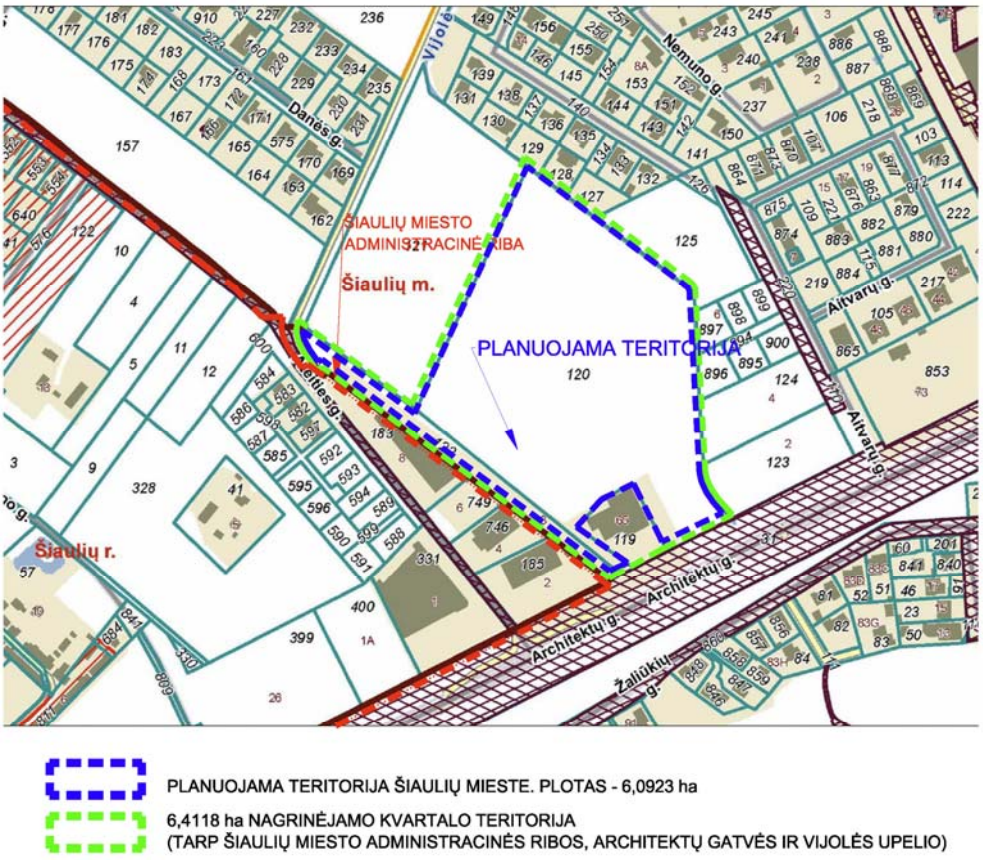
II. SITUACIJOS ANALIZĖ IR SIŪLYMAI

Nagrinėjama teritorija yra išsidėsčiusi tarp Šiaulių miesto administracinės ribos, Architektų gatvės bei Vijolės upelio Šiaulių miesto teritorijos šiaurinėje dalyje. Ji apribota Architektų gatve – iš pietų pusės, Vijolės upeliu – iš rytų pusės ir iš vakarų pusės – Šiaulių miesto administracine riba. Nagrinėjamos teritorijos plotas – 6,09 ha. Architektų gatvė yra B kategorijos pagrindinė miesto gatvė, skirta susisiekimui tarp miesto funkcinių zonų, pagrindinių centrų ir ryšių su užmiesčio keliais. Patekimas į planuojamą teritoriją galimas esamu įvažiavimu iš Architektų gatvės, kuris yra įrengtas patekimui į sklypą Architektų g. 65 (esamas prekybos centras ,,Elimart“). Schema Nr.1

Detaliuoju planu numatoma teritorijoje suplanuoti vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų kvartalą, numatant keletą sklypų daugiabučiams pastatams bei komercinės paskirties sklypą.

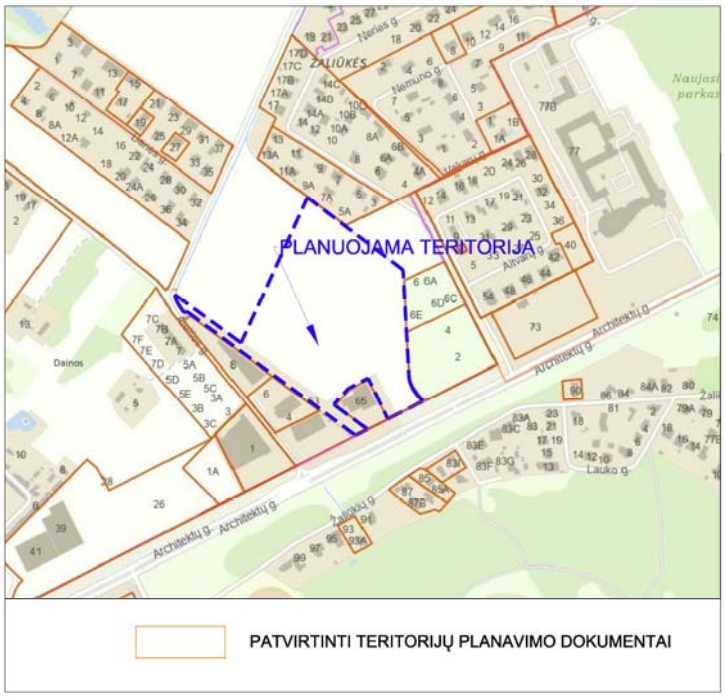
Žaliūkių kaimo teritorija LR Seimo 2022-06-30 įstatymu Nr. XIV-1378 ,,Dėl Šiaulių miesto ir Šiaulių rajono savivaldybių teritorijų ribų keitimo“ Šiaulių kaimiškosios seniūnijos Žaliūkių kaimas yra priskiriamas Šiaulių miesto savivaldybei.

Schema Nr.1- NAGRINĖJAMOS TERITORIJOS RIBOS



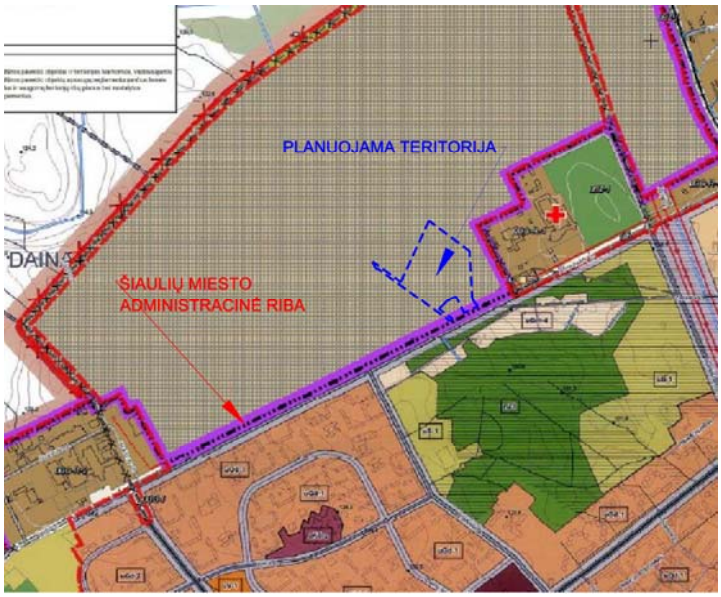
Planuojamoje teritorijoje nebuvo rengti detalieji planai, todėl galiojančių TPD nėra. Schema Nr.2

Schema Nr.2 - TPD REGISTRO INFORMACIJA



2018-04-17 buvo patvirtintas Šiaulių miesto bendrojo plano koregavimas (T00081766), kurio sprendiniais buvo pakeista Šiaulių miesto riba ir nagrinėjama teritorija buvo išimta iš Šiaulių miesto ir prijungta prie Šiaulių rajono teritorijos. Schema Nr.3

Schema Nr.3 – ŠIAULIŲ MIESTO BENDROJO PLANO KOREGAVIMAS (T00081766)



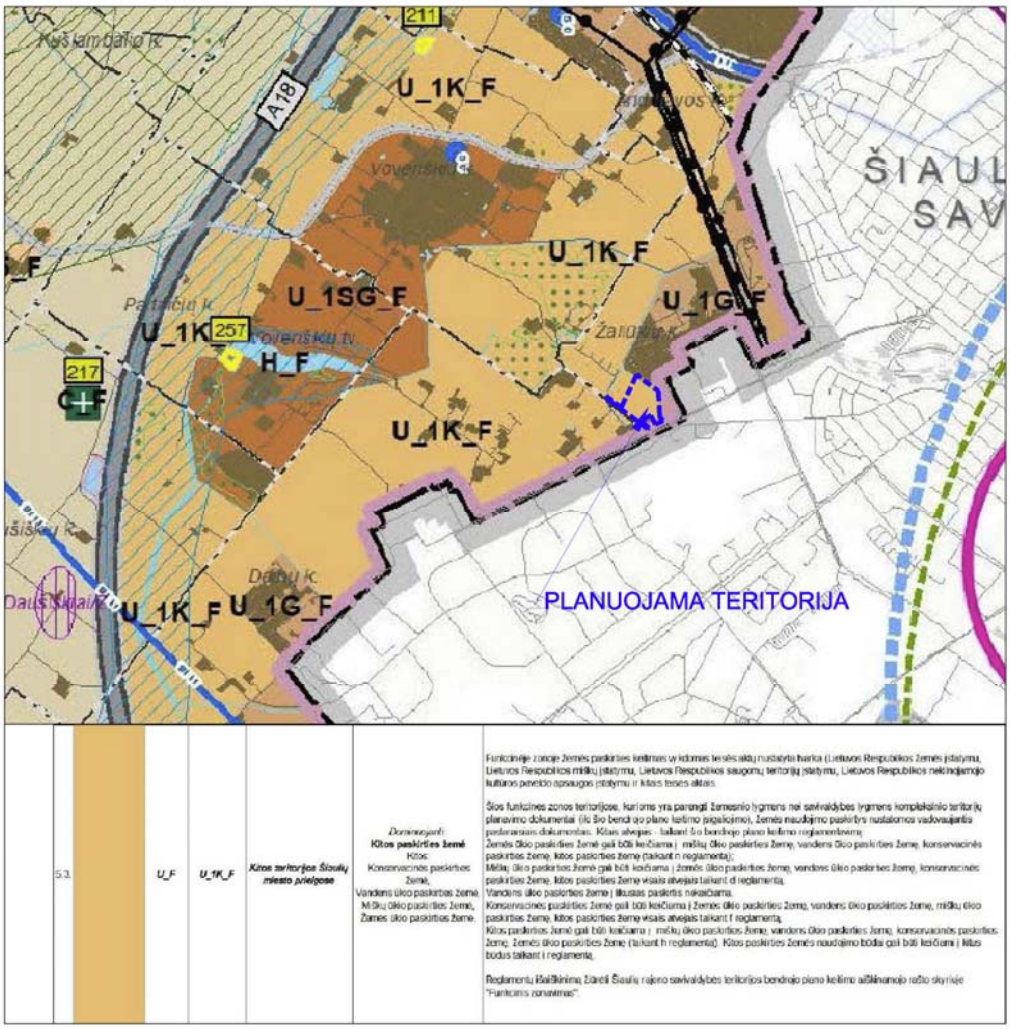
Galiojančiuose Šiaulių rajono bendrojo plano keitimo dokumentuose, patvirtintuose 2022-09-06 Šiaulių rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T-291, ši teritorija patenka į urbanizuojamų Šiaulių miesto prieigų teritorijos reglamentą **U_1K_F**. Žemės ūkio paskirties žemės keitimas Šiaulių miesto prieigose 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 2022-06-30 LR Seimo įstatymu Nr.XIV-1378 „Dėl Šiaulių miesto ir Šiaulių rajono savivaldybių teritorijų ribų keitimo“ 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. Schema Nr.4

Schema Nr.4 - ŠIAULIŲ RAJONO BENDROJO PLANO SPRENDINIAI TERITORIJAI (T00087173)



Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai:

Bendrieji planai:

1) Šiaulių miesto bendrojo plano koregavimas, T00081766, 2018-04-17;
2) Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimas, T00088133, 2022-09-15;

Kiti Šiaulių miesto bendrojo plano ar jo dalių koregavimai, nurodyti Šiaulių miesto savivaldybės administracijos planavimo sąlygose 2023-12-19 Nr. REG307615 planuojamai teritorijai neaktualūs, nes nepatenka į teritorijos ribas:

- Šiaulių miesto bendrojo plano dalies - prekybos centrų išdėstymo schemos koregavimas, T00081697, 2018-03-29;
- Šiaulių miesto bendrojo plano dalies „Kraštovaizdžio ir nekilnojamojo kultūros paveldo tvarkymas“ koregavimas, T00082837, 2018-12-28;
- Šiaulių miesto bendrasis planas, T00039005 (000292001569) (galioja koregavimas 2018-04-17)

Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

1) Šiaulių miesto paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00082754, 2018-12-04;
2) Šiaulių miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas, T00080732, 2017-08-30;
3) Transporto organizavimo Šiaulių mieste specialusis planas, T00077169, 2015-10-15
4) Energijos rūšies parinkimo ir panaudojimo Šiaulių mieste specialiojo plano ir reglamento koregavimas, T00076409, 2015-07-14;
5) Dviračių transporto Šiaulių mieste vystymo schema, T00040209 (000292000449).
6) Susisiekimo sistemos specialiojo plano Šiaulių rajone koregavimas, T00087408, 2022-03-02.

Kitų specialiųjų planų, nurodytų Šiaulių miesto savivaldybės administracijos planavimo sąlygose 2023-12-19 Nr. REG307615 sprendiniai planuojamai teritorijai neaktualūs, nes planuojama teritorija nepatenka į šių specialiųjų planų ribas.

Šiaulių rajono savivaldybės 2023-12-18 Nr. REG307409 išduotose planavimo sąlygose nurodyti specialiojo teritorijų planavimo dokumentai, planuojamai teritorijai tampa neaktualūs, nes planavimo sąlygas nustatė Šiaulių miesto savivaldybės administracija ir UAB „Šiaulių vandenys“:

1) Šilumos ūkio Šiaulių rajone specialiojo plano, patvirtinto Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2013 m. vasario 21 d. sprendimu Nr. T-45 „Dėl Šilumos ūkio Šiaulių rajone specialiojo plano tvirtinimo" keitimas, T00086311, 2021-06-02;
2) 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", keitimas, T00087173, 2021-12-29;

Šiuo detaliuoju planu, vadovaujantis planavimo programa, keičiama žemės ūkio paskirties žemės sklypo paskirtis į kitą, sujungiami abu sklypai ir planuojamas kvartalas vienbučiams ir dvibučiams pastatams bei keletas sklypų daugiabučių pastatų statybai, nustatomi naudojimo reglamentai (žemės naudojimo būdas, leidžiamasis pastatų aukštis, užstatymo tankis, galimi užstatymo tipai ir kt.). Teritorijoje planuojamas vienas sklypas, skirtas komercinės paskirties objektams statyti bei reikalingi infrastruktūros sklypai – gatvės.

Nagrinėjama teritorija nepatenka į kultūros vertybių teritoriją. Taip pat nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Planuojamai teritorijai reglamentai nustatomi pagal galiojantį Šiaulių rajono bendrąjį planą.

Viso teritorijoje planuojami 48 sklypai:

1. Sklypai, skirti vienbučiams ir dvibučiams pastatams statyti (G1) – 40;
2. Sklypai, skirti daugiabučiams pastatams statyti (G2) – 4;
3. Sklypas, skirtas komerciniams objektams statyti (K) – 1;
4. Sklypai, skirti susisiekimo komunikacijoms ir inžineriniams tinklams (I2) – 2;
5. Sklypas, skirtas bendro naudojimo teritorijoms (B) - 1

Trečiųjų šalių interesai nebus pažeidžiami.

Privažiavimui į planuojamus sklypus teritorijoje panaudojamas esamas privažiavimas iš Architektų gatvės, kuri yra B kategorijos. Vadovaujantis Šiaulių miesto savivaldybės administracijos išduotomis techninėmis sąlygomis susisiekimo komunikacijoms projektuoti 2024-06-17 Nr. S-2209 (AR Priedas 01), įvažiavimo panaudojimo galimybės buvo pagrįstos transporto srautų tyrimo ir modeliavimo ataskaita, atlikta 2025 metų vasario mėnesį ir pateikta Šiaulių miesto savivaldybės administracijai (AR Priedas 05). Tyrimus atliko MB „Eismo inžinerija“. Schema Nr.4

Schema Nr.4 – REKOMENDUOJAMAS PRIVAŽIAVIMO IŠ ARCHITEKTŲ G. SPRENDIMAS



Įvažiavimui/ išvažiavimui į planuojamą kvartalą Architektų g. 63 ir Ateities gatvę dešiniaisiais posūkiais numatoma įrengti skiriamąją juostą.

Šių tyrimų pagrindu Šiaulių miesto savivaldybės administracija parengė technines sąlygas esamo privažiavimo iš Architektų gatvės perplanavimui 2025-05-05 Nr. S-2048 (AR Priedas 02) ir jų patikslinimą 2025-06-23 Nr. S-2860 (AR Priedas 03), kadangi Šiaulių rajono savivaldybės administracija raštu 2025-05-29 Nr. S-1439(3.21 Mr) (AR Priedas 04) nurodė nuovažą rengti iš Šiaulių miesto teritorijos, Architektų gatvės.

Detaliuoju planu nagrinėjama teritorija bus pilnai įrengta: suplanuotos visos reikalingos inžinerinės komunikacijos, kurias numatoma pajungti į Šiaulių miesto tinklus, esančius Architektų gatvėje. Lietaus nuotekos planuojamos išleisti į esamą Vijolės upelį. Teritorijoje numatoma suprojektuoti elektros transformatorinę, kad kvartalo elektros tiekimas būtų užtikrintas.

Gaisrinis transportas galės privažiuoti prie suplanuotų sklypų iš Architektų gatvės, toliau planuojama kvartaline gatvele, automobilių apsisukimui projektuojamos 12x12 m apsisukimo aikštelės. Gaisrų gesinimui užtikrinti teritorijoje planuojama įrengti 2 gaisrinius hidrantus – pasiekiamumo spindulys mažiau nei 200m ir panaudoti esamą hidrantą prie Architektų g. 65.

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.

TERITORIJOS SUPLANAVIMO SIŪLYMAI:

Planuojamoje teritorijoje suplanuoti 48 kitos paskirties sklypai:

1. Sklypai, skirti **vienbučiams ir dvibučiams pastatams statyti (G1) – 40**;
   nustatomi privalomi reglamentai:
   - užstatymo zona, užstatymo riba ;
   - sklypų užstatymo tankis ir intensyvumas, galimas aukštingumas, vadovaujantis patvirtinto bendrojo plano numatytais galimais reglamentais planuojamoje teritorijoje.
   - nustatomi servitutai ir apribojimai pagal išduotas institucijų sąlygas.
     Automobilių statymo klausimai sprendžiami planuojamų sklypų ribose.
     Įvažiavimai į sklypus tikslinami techninių projektų stadijoje.
2. Sklypai, skirti **daugiabučiams pastatams statyti (G2) – 4;**
   nustatomi privalomi reglamentai:
   - užstatymo zona, užstatymo riba ;
   - sklypų užstatymo tankis ir intensyvumas, galimas aukštingumas, vadovaujantis patvirtinto bendrojo plano numatytais galimais reglamentais planuojamoje teritorijoje.
   - nustatomi servitutai ir apribojimai pagal išduotas institucijų sąlygas.
     Automobilių statymo klausimai sprendžiami planuojamų sklypų ribose.
     Įvažiavimai į sklypus tikslinami techninių projektų stadijoje.
3. Sklypas, skirtas **komerciniams objektams statyti (K) – 1;**
   nustatomi privalomi reglamentai:
   - užstatymo zona, užstatymo riba ;
   - sklypo užstatymo tankis ir intensyvumas, galimas aukštingumas, vadovaujantis patvirtinto bendrojo plano numatytais galimais reglamentais planuojamoje teritorijoje.
   - nustatomi servitutai ir apribojimai pagal išduotas institucijų sąlygas.
     Automobilių statymo klausimai sprendžiami planuojamo sklypo ribose.
     Įvažiavimas į sklypą tikslinamas techninių projektų stadijoje.
4. Sklypai, skirti **susisiekimo komunikacijoms ir inžineriniams tinklams (I2) – 2;**
   nustatomi privalomi reglamentai:
   - nustatomi servitutai ir apribojimai pagal išduotas institucijų sąlygas.
5. Sklypas, skirtas **bendro naudojimo teritorijoms (B) – 1;**

(prioritetinis naudojimo būdas – bendro naudojimo teritorijos (B), kitas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų teritorijos (I2)), pagal sklypų naudojimo būdą nustatomi reglamentai:

- nustatomi servitutai ir apribojimai pagal išduotas institucijų sąlygas.
  Automobilių statymo klausimai sprendžiami planuojamo sklypo ribose.
  Įvažiavimas į sklypą tikslinamas techninio projekto stadijoje.

III. SPRENDINIAI

TERITORIJOS (JOS DALIES) NR.	SKLYPO (JO DALIES) NR.	SKLYPO (JO DALIES) PLOTAS, m²	PAGRINDINIAI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI										PAPILDOMI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI			
			TERITORIJOS NAUDOJIMO TIPAI	ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTIS	ŽEMĖS NAUDOJIMO BŪDAI	LEISTINAS PASTATŲ AUKŠTIS		UŽSTATYMO TANKIS UT, %	UŽSTATYMO INTENSYVUMAS UI	UŽSTATYMO TIPAS	GALIMI ŽEMĖS SKLYPŲ DYDŽIAI		Priklausomų jų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	PASTATŲ AUKŠTŲ SKAIČIUS	STATINIŲ PASKIRTYS (*ŽIŪR. 9 PASTABĄ)	KITI REGLAMENTAI	
						NUO ŽEMĖS PAVIRŠIAUS m	ALTITUDĖ, m				MAŽIAUSI, m²	DIDŽIAUSI, m²				SERVITUTAI	SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS
01		1999	GYVENAMOJI TERITORIJA	KITA	**G2** - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorija	14	134,00	40	1.2	laisvas planavimas	-	-	30	1-4	Daugiabučių paskirties pastatai ir jų priklausiniai	S2.1 - 126 m²; S3-10228m²(viešp.); S4-10228m²(viešp.)	149-126m²; 165-1991m²; 155-1991m²; 120-1991m²; 170-1991m²
02		1636	GYVENAMOJI TERITORIJA	KITA	**G2** - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorija	14	134,00	40	1.2	laisvas planavimas	-	-	30	1-4	Daugiabučių paskirties pastatai ir jų priklausiniai	S2.2 - 38 m²; S3-10228m²(viešp.); S4-10228m²(viešp.)	149-38m²;165-1636m²; 155-1636m²; 120-1636m²; 170-1636m²
03		1584	GYVENAMOJI TERITORIJA	KITA	**G2** - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorija	14	134,00	40	1.2	laisvas planavimas	-	-	30	1-4	Daugiabučių paskirties pastatai ir jų priklausiniai	S2.3 - 256 m²; S3-10228m²(viešp.); S4-10228m²(viešp.)	106-80m²; 101-80m²; 149-256m²;165-1584m²; 155-1584m²; 120-1584m²; 170-1584m²
04		2311	GYVENAMOJI TERITORIJA	KITA	**G2** - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorija	14	134,00	40	1.2	laisvas planavimas	-	-	30	1-4	Daugiabučių paskirties pastatai ir jų priklausiniai	S2.4 - 202 m²; S3-10228m²(viešp.); S4-10228m²(viešp.)	149-202m²;165-2311m²; 155-2311m²; 120-2311m²; 170-2311m²; 164-131m²; 128-135m²
05		4145	GYVENAMOJI TERITORIJA	KITA	**K** - Komercinės paskirties objektų teritorija	14	134,30	30	1.0	laisvas planavimas	-	-	30	1-4	Komercinės,adminis tracinės, visuomeninės pask. grupės pastatai ir jų priklausiniai	S3-222m²(viešpat. sklype Nr.03);	106- 1788m²; 164-210m²; 165-4145m²; 155-4145m²; 120-4145m²; 170-4145m²; 128-199m²
06		1062	GYVENAMOJI TERITORIJA	KITA	**G1** - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	10	129,00	30	0.4	sodybinis užstatymas	-	-	25	1-3	Vienb. ir dvibučių paskirties grupės past. ir priklausiniai	S3-10228m²(viešp.); S4-10228m²(viešp.)	165-1062m²; 155-1062m²; 120-1062m²; 170-1062m²; 164-84m²; 128-104m²
07		1129	GYVENAMOJI TERITORIJA	KITA	**G1** - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	10	129,00	29	0.4	sodybinis užstatymas	-	-	25	1-3	Vienb. ir dvibučių paskirties grupės past. ir priklausiniai	S3-10228m²(viešp.); S4-10228m²(viešp.)	165-1129m²; 155-1129m²; 120-1129m²; 170-1129m²; 164-90m²; 128-136m²
08		1514	GYVENAMOJI TERITORIJA	KITA	**G1** - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	10	129,00	25	0.4	sodybinis užstatymas	-	-	25	1-3	Vienb. ir dvibučių paskirties grupės past. ir priklausiniai	S3-10228m²(viešp.); S4-10228m²(viešp.)	165-1514m²; 155-1514m²; 120-1514m²; 170-1514m²; 164-136m²; 128-200m²
09		1327	GYVENAMOJI TERITORIJA	KITA	**G1** - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	10	129,00	26	0.4	sodybinis užstatymas	-	-	25	1-3	Vienb. ir dvibučių paskirties grupės past. ir priklausiniai	S3-10228m²(viešp.); S4-10228m²(viešp.)	165-1327m²; 155-1327m²; 120-1327m²; 170-1327m²; 164-112m²; 128-171m²
10		1228	GYVENAMOJI TERITORIJA	KITA	**G1** - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	10	129,00	27	0.4	sodybinis užstatymas	-	-	25	1-3	Vienb. ir dvibučių paskirties grupės past. ir priklausiniai	S3-10228m²(viešp.); S4-10228m²(viešp.)	165-1228m²; 155-1228m²; 120-1228m²; 170-1228m²; 164-102m²; 128-160m²
11		1239	GYVENAMOJI TERITORIJA	KITA	**G1** - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	10	128,50	27	0.4	sodybinis užstatymas	-	-	25	1-3	Vienb. ir dvibučių paskirties grupės past. ir priklausiniai	S3-10228m²(viešp.); S4-10228m²(viešp.)	165-1239m²; 155-1239m²; 120-1239m²; 170-1239m²; 164-86m²; 128-134m²
12		1411	GYVENAMOJI TERITORIJA	KITA	**G1** - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	10	128,50	26	0.4	sodybinis užstatymas	-	-	25	1-3	Vienb. ir dvibučių paskirties grupės past. ir priklausiniai	S3-10228m²(viešp.); S4-10228m²(viešp.)	165-1411m²; 155-1411m²; 120-1411m²; 170-1411m²; 164-86m²; 128-131m²
13		934	GYVENAMOJI TERITORIJA	KITA	**G1** - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	10	128,50	30	0.4	sodybinis užstatymas	-	-	25	1-3	Vienb. ir dvibučių paskirties grupės past. ir priklausiniai	S3-10228m²(viešp.); S4-10228m²(viešp.)	165-934m²; 155-934m²; 120-934m²; 170-934m²
14		933	GYVENAMOJI TERITORIJA	KITA	**G1** - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	10	128,50	30	0.4	sodybinis užstatymas	-	-	25	1-3	Vienb. ir dvibučių paskirties grupės past. ir priklausiniai	S3-10228m²(viešp.); S4-10228m²(viešp.)	165-933m²; 155-933m²; 120-933m²; 170-933m²
15		921	GYVENAMOJI TERITORIJA	KITA	**G1** - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	10	129,00	30	0,4	sodybinis užstatymas	-	-	25	1-3	Vienb. ir dvibučių paskirties grupės past. ir priklausiniai	S3-10228m²(viešp.); S4-10228m²(viešp.)	165-921m²; 155-921m²; 120-921m²; 170-921m²
16		936	GYVENAMOJI TERITORIJA	KITA	**G1** - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	10	129,50	30	0,4	sodybinis užstatymas	-	-	25	1-3	Vienb. ir dvibučių paskirties grupės past. ir priklausiniai	S3-10228m²(viešp.); S4-10228m²(viešp.)	165-936m²; 155-936m²; 120-936m²; 170-936m²
17		903	GYVENAMOJI TERITORIJA	KITA	**G1** - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	10	129,50	30	0,4	sodybinis užstatymas	-	-	25	1-3	Vienb. ir dvibučių paskirties grupės past. ir priklausiniai	S3-10228m²(viešp.); S4-10228m²(viešp.)	165-903m²; 155-903m²; 120-903m²; 170-903m²
18		867	GYVENAMOJI TERITORIJA	KITA	**G1** - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	10	129,50	31	0,4	sodybinis užstatymas	-	-	25	1-3	Vienb. ir dvibučių paskirties grupės past. ir priklausiniai	S3-10228m²(viešp.); S4-10228m²(viešp.)	165-867m²; 155-867m²; 120-867m²; 170-867m²
19		822	GYVENAMOJI TERITORIJA	KITA	**G1** - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	10	129,00	32	0,4	sodybinis užstatymas	-	-	25	1-3	Vienb. ir dvibučių paskirties grupės past. ir priklausiniai	S3-10228m²(viešp.); S4-10228m²(viešp.)	165-822m²; 155-822m²; 120-822m²; 170-822m²

TERITORIJOS (JOS DALIES) NR.	SKLYPO (JO DALIES) NR.	SKLYPO (JO DALIES) PLOTAS, m²	PAGRINDINIAI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI										PAPILDOMI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI			
			TERITORIJOS NAUDOJIMO TIPAI	ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTIS	ŽEMĖS NAUDOJIMO BŪDAI	LEISTINAS PASTATŲ AUKŠTIS		UŽSTATYMO TANKIS UT, %	UŽSTATYMO INTENSYVUMAS UI	UŽSTATYMO TIPAS	GALIMI ŽEMĖS SKLYPŲ DYDŽIAI		Priklausomų jų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	PASTATŲ AUKŠTŲ SKAIČIUS	STATINIŲ PASKIRTYS (*ŽIŪR. 9 PASTABĄ)	KITI REGLAMENTAI	
						NUO ŽEMĖS PAVIRŠIAUS m	ALTITUDĖ, m				MAŽIAUSI, m²	DIDŽIAUSI, m²				SERVITUTAI	SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS
20		909	GYVENAMOJI TERITORIJA	KITA	**G1** - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	10	129,00	30	0,4	sodybinis užstatymas	-	-	25	1-3	Vienb. ir dvibučių paskirties grupės past. ir priklausiniai	S3-10228m²(viešp.); S4-10228m²(viešp.)	165-909m²; 155-909m²; 120-909m²; 170-909m²
21		1050	GYVENAMOJI TERITORIJA	KITA	**G1** - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	10	129,00	29	0,4	sodybinis užstatymas	-	-	25	1-3	Vienb. ir dvibučių paskirties grupės past. ir priklausiniai	S3-10228m²(viešp.); S4-10228m²(viešp.)	165-1050m²; 155-1050m²; 120-1050m²; 170-1050m²
22		767	GYVENAMOJI TERITORIJA	KITA	**G1** - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	10	129,50	32	0,4	sodybinis užstatymas	-	-	25	1-3	Vienb. ir dvibučių paskirties grupės past. ir priklausiniai	S3-10228m²(viešp.); S4-10228m²(viešp.)	165-767m²; 155-767m²; 120-767m²; 170-767m²
23		798	GYVENAMOJI TERITORIJA	KITA	**G1** - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	10	129,50	32	0,4	sodybinis užstatymas	-	-	25	1-3	Vienb. ir dvibučių paskirties grupės past. ir priklausiniai	S3-10228m²(viešp.); S4-10228m²(viešp.)	165-798m²; 155-798m²; 120-798m²; 170-798m²
24		640	GYVENAMOJI TERITORIJA	KITA	**G1** - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	10	129,50	34	0,4	sodybinis užstatymas	-	-	25	1-3	Vienb. ir dvibučių paskirties grupės past. ir priklausiniai	S3-10228m²(viešp.); S4-10228m²(viešp.)	165-640m²; 155-640m²; 120-640m²; 170-640m²
25		854	GYVENAMOJI TERITORIJA	KITA	**G1** - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	10	128,50	31	0,4	sodybinis užstatymas	-	-	25	1-3	Vienb. ir dvibučių paskirties grupės past. ir priklausiniai	S3-10228m²(viešp.); S4-10228m²(viešp.)	165-854m²; 155-854m²; 120-854m²; 170-854m²
26		854	GYVENAMOJI TERITORIJA	KITA	**G1** - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	10	128,50	31	0,4	sodybinis užstatymas	-	-	25	1-3	Vienb. ir dvibučių paskirties grupės past. ir priklausiniai	S3-10228m²(viešp.); S4-10228m²(viešp.)	165-854m²; 155-854m²; 120-854m²; 170-854m²
27		854	GYVENAMOJI TERITORIJA	KITA	**G1** - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	10	128,50	31	0,4	sodybinis užstatymas	-	-	25	1-3	Vienb. ir dvibučių paskirties grupės past. ir priklausiniai	S3-10228m²(viešp.); S4-10228m²(viešp.)	165-854m²; 155-854m²; 120-854m²; 170-854m²
28		933	GYVENAMOJI TERITORIJA	KITA	**G1** - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	10	128,50	30	0,4	sodybinis užstatymas	-	-	25	1-3	Vienb. ir dvibučių paskirties grupės past. ir priklausiniai	S3-10228m²(viešp.); S4-10228m²(viešp.)	165-933m²; 155-933m²; 120-933m²; 170-933m²
29		737	GYVENAMOJI TERITORIJA	KITA	**G1** - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	10	128,00	33	0,4	sodybinis užstatymas	-	-	25	1-3	Vienb. ir dvibučių paskirties grupės past. ir priklausiniai	S3-10228m²(viešp.); S4-10228m²(viešp.)	165-737m²; 155-737m²; 120-737m²; 170-737m²
30		640	GYVENAMOJI TERITORIJA	KITA	**G1** - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	10	128,00	35	0,4	sodybinis užstatymas	-	-	25	1-3	Vienb. ir dvibučių paskirties grupės past. ir priklausiniai	S3-10228m²(viešp.); S4-10228m²(viešp.)	165-640m²; 155-640m²; 120-640m²; 170-640m²
31		640	GYVENAMOJI TERITORIJA	KITA	**G1** - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	10	128,00	35	0,4	sodybinis užstatymas	-	-	25	1-3	Vienb. ir dvibučių paskirties grupės past. ir priklausiniai	S3-10228m²(viešp.); S4-10228m²(viešp.)	165-640m²; 155-640m²; 120-640m²; 170-640m²
32		640	GYVENAMOJI TERITORIJA	KITA	**G1** - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	10	128,00	35	0,4	sodybinis užstatymas	-	-	25	1-3	Vienb. ir dvibučių paskirties grupės past. ir priklausiniai	S3-10228m²(viešp.); S4-10228m²(viešp.)	165-640m²; 155-640m²; 120-640m²; 170-640m²
33		640	GYVENAMOJI TERITORIJA	KITA	**G1** - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	10	128,00	35	0,4	sodybinis užstatymas	-	-	25	1-3	Vienb. ir dvibučių paskirties grupės past. ir priklausiniai	S3-10228m²(viešp.); S4-10228m²(viešp.)	165-640m²; 155-640m²; 120-640m²; 170-640m²
34		640	GYVENAMOJI TERITORIJA	KITA	**G1** - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	10	128,00	35	0,4	sodybinis užstatymas	-	-	25	1-3	Vienb. ir dvibučių paskirties grupės past. ir priklausiniai	S3-10228m²(viešp.); S4-10228m²(viešp.)	165-640m²; 155-640m²; 120-640m²; 170-640m²
35		641	GYVENAMOJI TERITORIJA	KITA	**G1** - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	10	128,50	35	0,4	sodybinis užstatymas	-	-	25	1-3	Vienb. ir dvibučių paskirties grupės past. ir priklausiniai	S3-10228m²(viešp.); S4-10228m²(viešp.)	165-641m²; 155-641m²; 120-641m²; 170-641m²
36		2532	GYVENAMOJI TERITORIJA	KITA	**G1** - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	10	128,50	20	0,4	sodybinis užstatymas	-	-	25	1-3	Vienb. ir dvibučių paskirties grupės past. ir priklausiniai	S2.36 - 280 m²; S3-10228m²(viešp.); S4-10228m²(viešp.)	149-280m²; 165-2532m²; 155-2532m²; 120-2532m²; 170-2532m²; 164-13
37		640	GYVENAMOJI TERITORIJA	KITA	**G1** - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	10	128,50	35	0,4	sodybinis užstatymas	-	-	25	1-3	Vienb. ir dvibučių paskirties grupės past. ir priklausiniai	S3-10228m²(viešp.); S4-10228m²(viešp.)	165-640m²; 155-640m²; 120-640m²; 170-640m²; 164-134m²; 128-195m²
38		640	GYVENAMOJI TERITORIJA	KITA	**G1** - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	10	128,50	35	0,4	sodybinis užstatymas	-	-	25	1-3	Vienb. ir dvibučių paskirties grupės past. ir priklausiniai	S3-10228m²(viešp.); S4-10228m²(viešp.)	165-640m²; 155-640m²; 120-640m²; 170-640m²
39		640	GYVENAMOJI TERITORIJA	KITA	**G1** - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	10	128,50	35	0,4	sodybinis užstatymas	-	-	25	1-3	Vienb. ir dvibučių paskirties grupės past. ir priklausiniai	S3-10228m²(viešp.); S4-10228m²(viešp.)	165-640m²; 155-640m²; 120-640m²; 170-640m²
40		640	GYVENAMOJI TERITORIJA	KITA	**G1** - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	10	128,50	35	0,4	sodybinis užstatymas	-	-	25	1-3	Vienb. ir dvibučių paskirties grupės past. ir priklausiniai	S3-10228m²(viešp.); S4-10228m²(viešp.)	165-640m²; 155-640m²; 120-640m²; 170-640m²

TERITORIJOS (JOS DALIES) NR.	SKLYPO (JO DALIES) NR.	SKLYPO (JO DALIES) PLOTAS, m²	PAGRINDINIAI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI										PAPILDOMI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI			
			TERITORIJOS NAUDOJIMO TIPAI	ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTIS	ŽEMĖS NAUDOJIMO BŪDAI	LEISTINAS PASTATŲ AUKŠTIS		UŽSTATYMO TANKIS UT, %	UŽSTATYMO INTENSYVUMAS UI	UŽSTATYMO TIPAS	GALIMI ŽEMĖS SKLYPŲ DYDŽIAI		Priklausomų jų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	PASTATŲ AUKŠTŲ SKAIČIUS	STATINIŲ PASKIRTYS (*ŽIŪR. 9 PASTABĄ)	KITI REGLAMENTAI	
						NUO ŽEMĖS PAVIRŠIAUS m	ALTITUDĖ, m				MAŽIAUSI, m²	DIDŽIAUSI, m²				SERVITUTAI	SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS
41		640	GYVENAMOJI TERITORIJA	KITA	**G1** - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	10	128,50	35	0,4	sodybinis užstatymas	-	-	25	1-3	Vienb. ir dvibučių paskirties grupės past. ir priklausiniai	S3-10228m²(viešp.); S4-10228m²(viešp.)	165-640m²; 155-640m²; 120-640m²; 170-640m²
42		640	GYVENAMOJI TERITORIJA	KITA	**G1** - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	10	128,50	35	0,4	sodybinis užstatymas	-	-	25	1-3	Vienb. ir dvibučių paskirties grupės past. ir priklausiniai	S3-10228m²(viešp.); S4-10228m²(viešp.)	165-640m²; 155-640m²; 120-640m²; 170-640m²
43		640	GYVENAMOJI TERITORIJA	KITA	**G1** - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	10	128,50	35	0,4	sodybinis užstatymas	-	-	25	1-3	Vienb. ir dvibučių paskirties grupės past. ir priklausiniai	S3-10228m²(viešp.); S4-10228m²(viešp.)	165-640m²; 155-640m²; 120-640m²; 170-640m²
44		640	GYVENAMOJI TERITORIJA	KITA	**G1** - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	10	128,50	35	0,4	sodybinis užstatymas	-	-	25	1-3	Vienb. ir dvibučių paskirties grupės past. ir priklausiniai	S3-10228m²(viešp.); S4-10228m²(viešp.)	165-640m²; 155-640m²; 120-640m²; 170-640m²
45		751	GYVENAMOJI TERITORIJA	KITA	**G1** - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	10	128,50	32	0,4	sodybinis užstatymas	-	-	25	1-3	Vienb. ir dvibučių paskirties grupės past. ir priklausiniai	S3-10228m²(viešp.); S4-10228m²(viešp.)	165-751m²; 155-751m²; 120-751m²; 170-751m²
46		2825	GYVENAMOJI TERITORIJA	KITA	**B** - bendro naudojimo teritorija	0	0	0	0	kitas	-	-	50	0	Kitos paskirties - takams ir poilsio aikštelėms	S3-10228m²(viešp.); S4-10228m²(viešp.)	165-2825m²; 155-2825m²; 120-2825m²; 121 - 209m²; 170-2825m²; 149-682m²
					I2 - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorija	0	0	0	0	kitas	-	-	10	0	Kitos paskirties - inž. tinklams ir gatvėms	S3-10228m²(viešp.); S4-10228m²(viešp.)	
47		4980	INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS KORIDORIUS	KITA	**I2** - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorija	0	0	0	0	kitas	-	-	10	0	Kitos paskirties - inž. tinklams ir gatvėms	S1.47 - 4657 m²; S2.47 - 4657 m²	101-626m²;106 -1381m²; 109 - 411m²; 149-4482m²; 165-4980m²; 155-4980m²; 120-4980m²; 170-4980m²
48		5571	INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS KORIDORIUS	KITA	**I2** - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorija	0	0	0	0	kitas	-	-	10	0	Kitos paskirties - inž. tinklams ir gatvėms	S1.48 - 5571 m²; S2.48 - 5571 m²	101-1010m²;106 - 1028m²; 109 - 846m²; 149-5571m²; 165-5571m²; 155-5571m²; 120-5571m²; 170-5571m²

PASTABOS:

1. KAI DETALIAJAME PLANE NUSTATOMAS TERITORIJOS NAUDOJIMO TIPAS IR NURODOMI KELI GALIMI ŽEMĖS SKLYPO NAUDOJIMO BŪDAI, PIRMUOJU ĮRAŠYTAS ŽEMĖS SKLYPO NAUDOJIMO BŪDAS YRA PRIORITETINIS, PAGAL JĮ NUSTATOMAS KONKRETUS ŽEMĖS SKLYPO NAUDOJIMO BŪDAS TVIRTINANT DETALŲJĮ PLANĄ. KITAIS DETALIAJAME PLANE PAGAL TERITORIJOS NAUDOJIMO TIPĄ NURODYTAIS ŽEMĖS NAUDOJIMO BŪDAIS ŽEMĖS SKLYPO AR JO DALIES **ŽEMĖS NAUDOJIMO BŪDAI KEIČIAMI SAVIVALDYBĖS MERO SPRENDIMU, VYRIAUSYBĖS NUSTATYTA TVARKA INFORMUOJANT VISUOMENĘ.**

2. * STATINIŲ PASKIRTIS NUSTATYTI VADOVAUJANTIS ,,ŽEMĖS NAUDOJIMO BŪDŲ TURINIO APRAŠU", 2024-06-17, Nr.D1-199:

KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ

ŽEMĖS SKLYPŲ NAUDOJIMO BŪDAS	ŽEMĖS SKLYPŲ NAUDOJIMO BŪDO TURINYS
2.1. VIENBUČIŲ IR DVIBUČIŲ GYVENAMŲJŲ PASTATŲ TERITORIJOS (G1)	ŽEMĖS SKLYPAI, SKIRTI **TIK** VIENBUČIIŲ IR DVIBUČIŲ PASKIRTIES GRUPĖS PASTATAMS IR JŲ PRIKLAUSINIAMS;
2.2. DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ PASTATŲ IR BENDRABUČIŲ TERITORIJOS (G2)	ŽEMĖS SKLYPAI, SKIRTI **TIK** DAUGIABUČIŲ PASKIRTIES PASTATAMS IR JŲ PRIKLAUSINIAMS;
2.3. KOMERCINĖS PASKIRTIES TERITORIJOS (K)	ŽEMĖS SKLYPAI, SKIRTI **TIK** KOMERCINĖS, ADMINISTRACINĖS IR VISUOMENINĖS PASKIRTIES GRUPIŲ PASTATAMS IR JŲ PRIKLAUSINIAMS;
2.4. BENDRO NAUDOJIMO TERITORIJOS (B)	ŽEMĖS SKLYPAI, SKIRTI **TIK** URBANIZUOTŲ TERITORIJŲ VIEŠOSIOMS ERDVĖMS (TAKAMS, POILSIO AIKŠTELĖMS, BENDRO NAUDOJIMO STATINIAMS - TUALETAMS, PAVĖSINĖMS).
2.5. KITI SKLYPAI, KURIEMS NUSTATYTI KITI NAUDOJIMO BŪDAI (I2)	ŽEMĖS SKLYPAI, SKIRTI SUSISIEMIMO KOMUNIKACIJOMS IR INŽINERINIAMS TINKLAMS.

2.6. PASTATŲ PASKIRTYS, PAGAL KONKRETAUS SKLYPO NAUDOJIMO BŪDĄ, NUSTATOMOS VADOVAUJANTIS STR 1.01.03:2017 ,,STATINIŲ IR PATALPŲ KLASIFIKAVIMAS", SUVESTINĖ REDAKCIJA 2024-12-12.

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) – 60914 m²;
4 – Elektros tinklų apsaugos zonos – po 1m abipus požeminio tinklo, po 20m nuo 110Kv oro linijos kraštinio laido (k.106) – 4277 m²;
6 – Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos – po 1m abipus požeminio vamzdyno ašies(k.109) – 1257 m²;
10 – Vandentiekio, lietaus, fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos-2,5m ir 3m abipus vamzdyno ašies (k.149) – 10955 m²;
11 – Ryšių tinklų apsaugos zonos – po 1m abipus požeminio tinklo (k.101) – 1716 m²;

VI. Ekologinės apsaugos zonos, gamtos ištekliai:

2 – Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (k.121) – 209 m²;
6 – Paviršiniai vandens telkiniai (k.128) – 1565 m²;
8 – Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos - 3m nuo vandens juostos (k.164) – 1171 m²;
11 - Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės (k. 120) – 60914m²

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) – 60914 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) – 60914m²

SERVITUTAI

Teritorijoje planuojami servitutai:

Sklypuose - Nr. 1;2;3;4;47;48 - **nustatomas servitutas S2 - 222** – Teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – viso teritorijoje 11130 m²:
Sklype Nr.01 nustatomas servitutas 222 – 126m², nustatytas aptarnauti VN tinklus (k.149);
Sklype Nr.01 nustatomas servitutas 212 – 38m², nustatytas aptarnauti VN tinklus (k.149);
Sklype Nr.03 nustatomas servitutas 222 – 256m², nustatytas aptarnauti VN tinklus (k.149);
Sklype Nr.04 nustatomas servitutas 222 – 202m², nustatytas aptarnauti VN tinklus (k.149);
Sklype Nr.36 nustatomas servitutas 222 – 280m², nustatytas aptarnauti VN tinklus (k.149);
Sklype Nr.47 nustatomas servitutas 222 – 4657m², aptarnauja inžinerinius tinklus gatvėse;
Sklype Nr.48 nustatomas servitutas 222 – 5571m², aptarnauja inžinerinius tinklus gatvėse;

Viešpataujantis servitutas S3 (220) – Teisė tiesti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas nustatomas sklypams nuo Nr.01 iki 46 (išskyrus sklypą Nr.05) - viešpatauja sklypuose Nr.47 - 4657m² ir Nr.48 – 5571 m².
Viešpataujantis servitutas S3 (220) nustatomas sklypui Nr.05 – viešpatauja sklype Nr.03 – 222m².

Sklypuose - Nr.47;48 - **nustatomas servitutas S1 (215)** – Teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), viso teritorijoje 10228m².

Servitutas 215 sklype Nr.47 – 4657m² ir sklype Nr.48 – 5571m² tarnauja sklypams Nr.01 – 46, išskyrus sklypą Nr.05. Kitiems sklypams šis servitutas negalioja.

Viešpataujantis servitutas S4 (115) – Teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku - nustatomas sklypams nuo Nr.01 iki 46 (išskyrus sklypą Nr.05) - viešpatauja sklypuose Nr.47 - 4657m² ir Nr.48 – 5571 m².

Servitutai vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymu, str.23, privačiuose sklypuose galimi nustatyti sandoriu, dviejų sklypų savininkams, kuriuose detaliuoju planu nustatytas tarnaujantis servitutas, sutarus ir sandorį patvirtinus notarui.

Valstybiniuose sklypuose servitutai apskaičiuojami vadovaujantis LR vyriausybės nutarimu 2004-12-02 „Dėl vienkartinės ar periodinės kompensacijos, mokamos už naudojimąsi administraciniu aktu nustatytu žemės servitutu, tarnaujančiojo daikto savininkui ar valstybinės žemės patikėtiniui apskaičiavimo metodika“ Nr.1541.

INŽINERINIAI TINKLAI IR INFRASTRUKTŪRA

Vadovaujantis Šiaulių miesto savivaldybės administracijos Architektūros, urbanistikos ir paveldosaugos skyriaus 2023-12-19 Nr. REG307615, išduotomis detaliojo plano rengimo sąlygomis ir planavimo programa, patvirtinta Šiaulių rajono administracijos direktoriaus įsakymu 2023-05-09 Nr. (11.20 Mr)SVA-386, **planuojamoje teritorijoje** yra suformuoti 48 sklypai.

Šiuo detaliuoju planu ir infrastruktūros sprendiniais prioritetinės savivaldybės infrastruktūros vystymo etapai nenustatomi, kadangi visą infrastruktūrą – gatves ir inžinerinius tinklus įgyvendins teritorijos vystytojas.

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

Vandentiekis

Pagal Šiaulių rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą, patvirtintą 2021-12-29 (TPDR Nr.T00087173) šioje teritorijoje numatoma vystyti individualų vandens tiekimą ir nuotekų tvarkymą. Dalis teritorijos patenka į Šiaulių miesto aglomeracijos zoną. Kadangi planuojama teritorija yra prijungta prie Šiaulių miesto, tai vadovaujamės planavimo sąlygomis, išduotomis UAB „Šiaulių vandenys“.

Šalia planuojamos teritorijos, Architektų gatvėje, praeina magistralinis Šiaulių miesto vandentiekio tinklas d500, aptarnaujantis Šiaulių miesto gyvenamųjų daugiabučių rajonų Dainų ir Gytarių kvartalus ir Žaliūkių bei Aitvarų gatvės vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų kvartalus. Šis vandentiekio tinklas yra sužiedintas su Šiaulių miesto vandentiekio tinklais ir yra bendroje miesto sistemoje.

UAB „Šiaulių vandenys“ techninės sąlygos 2023-12-19 Nr. REG307665 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.

Numatoma planuojamo kvartalo vandentiekio tinklus prijungti prie veikiančių vandentiekio tinklų Architektų gatvėje juos prastumiant uždaru būdu po Architektų gatve, išsaugant Architektų gatvės dangas. Vandentiekio tinklai kvartale planuojami sužiedinti (žiūr. sprendinių brėžinį).

Už vandentiekio tinklų projektavimą ir įrengimą yra atsakingas teritorijos vystytojas. Vandentiekio tinklų trasos planuojamų gatvių raudonųjų linijų zonoje tikslinamos techninių projektų stadijoje.

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

Suformuotiems Nr.1;2;3;4;47;48 sklypams numatomas servitutas 222 - leisti tiesti, aptarnauti ir naudoti inžinerinius tinklus.

Detaliajame plane numatyta vandentiekio tinklų apsaugos zona - 2,5m ir 3m nuo vamzdyno ašies.

Ant sužiedintų vandentiekio tinklų 100 – 200m atstumu planuojamose gatvėse, prie

sklypų Nr. 13 ir 29, numatoma įrengti 2 hidrantus gaisrų gesinimui. Taip pat gaisrų gesinimui planuojama panaudoti esamą hidrantą prie Architektų g. 65. Pagal esamą žmonių skaičių, pastatų aukštingumą ir kt. reikalavimus išorės gaisrų gesinimui reikės q_h=25 l/s vandens.

Hidrantų kiekis teritorijoje bus pakankamas.

Gaisriniai reikalavimai – pagal išduotas technines sąlygas 2023-12-18 Nr. REG307230

- gaisrinius privažiavimus prie planuojamų sklypų spręsti vadovaujantis ,,GAISRINĖS SAUGOS PAGRINDINIAIS REIKALAVIMAIS“, patvirtintais 2010-12-07 Nr.1-338, galiojančia redakcija 2024-12-11, punktas 148:

148.1. privažiuoti prie pastatų, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos;

148.2. kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m (**detaliojo plano sprendiniuose aukščiausio aukšto grindų altitudė – 12m**), gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų;

148.6. kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukščio gabaritas – ne mažesnis kaip 4,5 m. Kai kelias turi važiuojamąją dalį, jos plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, išskyrus esamus IV_V kategorijos vietinės reikšmės kelius ir D kategorijos gatves (urbanizuotose, kompaktiškai vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais pastatais užstatytose teritorijose ir senamiesčiuose);

148.7. ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, aklakelis turi baigtis ne mažesne kaip 12×12 m aikštele,

148.9. tarp statinių ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys;

148.10. aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti turi būti visada laisvi, tam privaloma geltonomis linijomis pažymėti vietas arba įrengti transporto priemones statyti draudžiančius kelio ženklus ar atitvarus. Atitvarai turi būti nuo 10 iki 20 cm aukščio arba lengvai pašalinami (nulenkiami arba pakeliami rankomis);

148.11. gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių leidžiama panaudoti priestatų eksploatuojamus stogus, kurie įrengiami atsižvelgiant į gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių sukeliamą apkrovą.

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 užtvaras (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 iš Architektų gatvės, toliau planuojama kvartaline gatvele, automobilių apsisukimui projektuojamos 12x12 m apsisukimo aikštelės. Gaisrų gesinimui užtikrinti teritorijoje planuojama įrengti 2 gaisrinius hidrantus – pasiekiamumo spindulys mažiau nei 200m ir panaudoti esamą hidrantą prie Architektų g. 65.

Buitinių nuotekų tinklai

UAB ,,Šiaulių vandenys“ techninės sąlygos 2023-12-19 Nr. REG307665 nurodo nustatyti buitinių nuotekų inžinerinių tinklų apsaugos zonas, planuojamus buitinių nuotekų tinklus jungtis į Architektų gatvėje paklotus d1500 buitinių nuotekų tinklus.

Numatoma planuojamo kvartalo buitinių nuotekų tinklus prijungti prie veikiančių magistralinių buitinių nuotekų tinklų Architektų gatvėje juos prastumiant uždaru būdu po Architektų gatve, išsaugant Architektų gatvės dangas. Buitinių nuotekų tinklai kvartale planuojami įrengti D kategorijos gatvių raudonųjų linijų zonoje. Buitinių nuotekų trasos tikslinamos techninių projektų stadijoje.

Už buitinių nuotekų tinklų projektavimą ir įrengimą yra atsakingas teritorijos vystytojas.

Nauji magistraliniai buitinių nuotekų tinklai planuojamoje teritorijoje neplanuojami. Ši Šiaulių miesto teritorijos dalis pilnai aprūpinta inžineriniais tinklais.

Suformuotiems Nr.1;2;3;4;47;48 sklypams numatomas servitutas 222 - leisti tiesti, aptarnauti ir naudoti inžinerinius tinklus.

Detaliajame plane numatyta buitinių nuotekų tinklų apsaugos zona - 2,5m ir 3m nuo vamzdyno ašies.

Lietaus nuotekų tinklai

Šiaulių rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas 2021-12-29 (TPDR Nr.T00087173), planuojamoje teritorijoje nenumato centralizuoto lietaus nuotekų tvarkymo.

UAB „Šiaulių vandenys“ ir Šiaulių miesto savivaldybės administracija sąlygų paviršinių nuotekų inžinerinių tinklų vystymui neišdavė. Šiaulių miesto savivaldybės administracija 2023-12-19 Nr. REG307615 planavimo sąlygose nurodė pateikti duomenis apie valstybei nuosavybės teise priklausančius melioracijos statinius ar bendro naudojimo melioracijos sistemas bei įrenginius, griovius ir paviršinių nuotekų inžinerinius įrenginius (jei statiniai ar įrenginiai teritorijoje yra).

Teritorijoje nėra valstybei priklausančių melioracijos įrenginių:

Melioracijos įstatymo Nr.I-323 pakeitimo įstatymas, II skyrius:

3 straipsnis. Melioracijos statinių nuosavybė

1. Žemės sklype esantys melioracijos statiniai ir drenažo rinktuvai yra žemės sklypo priklausiniai ir nuosavybės teise priklauso žemės sklypo savininkui, išskyrus valstybei nuosavybės teise priklausančius melioracijos ir hidrotechnikos statinius, nurodytus šio straipsnio 2 dalyje.

2. Valstybei nuosavybės teise priklauso: sureguliuoti upeliai, grioviai, nuvedantys vandenį nuo daugiau kaip vieno žemės sklypo savininko ar kito naudotojo sklypo, juose esantys melioracijos statiniai, tvenkinių, kurie ribojasi su dviejų ir daugiau žemės sklypų savininkų ar kitų naudotojų žeme, hidrotechnikos statiniai, polderiai ir kitos melioracijos sistemos, jeigu jose mechaniškai keliamas vanduo, kanalizuoti grioviai.

Pagal melioracijos įstatymą, sklypuose esantys drenažo tinklai d50 ir d75, yra tų sklypų savininkų nuosavybė. Todėl detaliojo plano sprendiniuose siūloma esamus drenažo tinklus teritorijoje pajungti į projektuojamus lietaus kanalizacijos tinklus bei nuvesti į Vijolės upelį.

Visų suplanuotų sklypų (K; 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.

Kvartalas bus pilnai aprūpintas lietaus nuotekų tinklais. Suformuotiems Nr.1;2;3;4;47;48 sklypams numatomas servitutas 222 - leisti tiesti, aptarnauti ir naudoti inžinerinius tinklus.

Lietaus nuotekos planuojamos vadovaujantis LR Aplinkos ministro įsakymu 2007-04-02 Nr.D1-193 „Dėl paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ galiojančia redakcija 2024-05-01, 5 skyrius, 20 ir 21 punktas:

20. Miestų ir miestelių paviršinės nuotekos, į bendrą paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą surenkamos nuo daugiau kaip 10 ha autotransportui skirtų viešųjų teritorijų (gatvių, privažiavimų, stovėjimo aikštelių), prieš išleidžiant į aplinką turi būti valomos paviršinių nuotekų valymo įrenginiuose, kurių valymo efektyvumas atitiktų 18.1 ir 18.3 papunkčiuose nustatytus reikalavimus. Šio punkto reikalavimai neprivalomi, kai surenkamų paviršinių nuotekų užterštumas neviršija 18 punkte nustatytų normatyvų.

21. Paviršinių nuotekų, surenkamų nuo transportui skirtų bendro naudojimo visuomeninių teritorijų (miestų gatvių, viešo naudojimo transporto stovėjimo aikštelių, kelių ir pan.), kurių bendras plotas didesnis kaip 10 ha, tvarkymo sistemos operatorius privalo turėti nuotekų išleidimo į aplinką uždarymo (nutraukimo) priemones, kuriomis avariniu teršalų patekimo į nuotekų tvarkymo sistemą atveju arba valymo įrenginių valymo (remonto) metu ne ilgiau kaip per 30 min. galėtų nutraukti nuotekų patekimą į aplinką.

Drenažo pajungimas į lietaus kanalizacijos tinklus sprendžiamas techninių projektų stadijoje tik nustačius vamzdelių tikslią vietą teritorijoje. Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

Teritorijoje esantys drenažo tinklai, patenkantys po užstatymu, numatomi naikinti.

Elektra ir ryšiai

Vadovaujantis AB „ESO“ išduotomis techninėmis sąlygomis 2023-12-14 Nr. REG307004, planuojamiems 0,4kv ir 10kv elektros kabeliams numatytas servitutas 222 - leisti tiesti, aptarnauti ir naudoti inžinerinius tinklus ir apsaugos zona po 1m nuo kabelio ašies.

Kvartalo elektros tinklai (kabeliai) planuojami gatvių raudonųjų linijų zonoje, per 1m nuo planuojamų sklypų ribų, ir numatomi prijungti prie numatomos naujos MT kvartalo viduje. Nauja planuojama MT bus sužiedinta ir prijungta prie esamos Šiaulių miesto elektros tinklų sistemos.

Elektros kabelis, suplanuotas per sklypą Nr.03, numatomas aptarnauti planuojamą komercinį sklypą Nr.05, jam numatant apsaugos zoną ir servitutą.

Detaliojo plano sprendiniuose numatomi elektros kabelių įvadai į sklypus nuo gatvėse numatomų pakloti reikiamo diametro elektros tinklų (kabelių).

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

Vadovaujantis AB LITGRID 2025-02-27 Nr. REG30884630 išduotomis sąlygomis, 110kV oro linijai numatoma apsaugos zona po 20m į abi puses nuo kraštinio laido.

Planuojamą teritoriją kerta 110kV aukštos įtampos oro linija. Planuojamame komerciniame sklype Nr.05 – vadovaujantis Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr.XIII-2166, numatoma oro linijos apsaugos zona 20m nuo kraštinio laido į abi puses. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų infrastruktūros koridoriaus (planuojama gatvė) sklype Nr.47 – taip pat numatoma oro linijos apsaugos zona 20m nuo kraštinio laido į abi puses.

Vadovaujantis LR SŽNS įstatymu Nr.XIII-2166 (suvestinė redakcija nuo 2026-01-01), aukštos įtampos elektros oro linijos apsaugos zonoje draudžiama:

24 straipsnis. Elektros tinklų apsaugos zonų dydis

1. Oro linijos apsaugos zona – išilgai oro linijos esanti žemės juosta, kurios ribos nustatomos matuojant horizontalų atstumą į abi puses nuo kraštinių oro linijos laidų, ir oro erdvė virš šios juostos. Oro linijos apsaugos zonos ribos nustatomos atsižvelgus į šių linijų įtampą:

5 iki 1 kV įtampos oro linijoms – po 2 metrus;
6 6 ir 10 kV įtampos oro linijoms – po 10 metrų;
7 35 kV įtampos oro linijoms – po 15 metrų;
8 110 kV įtampos oro linijoms – po 20 metrų;

25 straipsnis. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos elektros tinklų apsaugos zonose

1. Elektros tinklų apsaugos zonose draudžiama:

1) statyti gyvenamosios, kultūros, mokslo, gydymo, maitinimo, paslaugų, prekybos, administracinės, viešbučių, transporto, sporto paskirties pastatus 110 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonose;
2) statyti ir (ar) įrengti stadionus, sporto, žaidimų aikšteles, turgavietes, pavojingų medžiagų talpyklas ir saugyklas, sąvartynus, viešojo transporto stoteles;
3) statyti ir (ar) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir (ar) mechanizmų stovėjimo ir saugojimo aikšteles oro linijų apsaugos zonose;
4) organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu;
5) gadinti, užtverti ar užversti kelius, skirtus privažiuoti prie elektros tinklų;
6) laidyti aitvarus ir skraidymo aparatų sportinius modelius, skraidyti bet kokio tipo skraidymo aparatais žemiau kaip 30 metrų virš aukščiausio oro linijos laido, išskyrus elektros tinklų naudotojų naudojamus elektros tinklų priežiūrai skirtus skraidymo aparatus;
7) stovėti visų rūšių transporto priemonėms ir (ar) mechanizmams po oro linijų laidais 330 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonose;
8) barstyti iš lėktuvų ir kitų skraidymo aparatų trąšas ir chemikalus ant 35 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų, transformatorių pastočių, skirstyklų ir srovės keitimo stočių;
9) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus, įrengti bei naudoti laužavietes, kepsnines, turistines virykles, laikinąsias lauko pirtis ir kitus atvirus arba uždarus ugnies šaltinius, taip pat bet kokius aukštos temperatūros, galinčius sukelti ugnį, įrenginius, išskyrus atvejį, nurodytą

šio straipsnio 2 dalies 8 punkte;

10) sandėliuoti bet kokias medžiagas, išskyrus skirtas elektros tinklų statybos darbams vykdyti.

2. Elektros tinklų apsaugos zonose, Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar Lietuvos Respublikos energetikos ministro nustatyta tvarka negavus elektros tinklų savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomai veiklai, draudžiama:

1) statyti statinius ir (ar) įrengti įrenginius, išskyrus statinius ir įrenginius, kurių statyba draudžiama pagal šio straipsnio 1 dalį;
2) keisti pastato (patalpos, patalpų) ar inžinerinio statinio paskirtį;
3) rekonstruoti, griauti statinius ar išardyti įrenginius;
4) įrengti gyvūnų laikymo aikšteles, vielines užtvaras ir metalines tvoras;
5) atlikti įvairius kasybos, dugno gilinimo, žemės kasimo (lyginimo), sprogdinimo, melioravimo, užtvindymo darbus;
6) sodinti, auginti arba kirsti želdinius (išskyrus krūmus ir žolinius augalus);
7) mechanizuotai laistyti žemės ūkio kultūras;
8) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus technologiniams procesams vykdyti;
9) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir kitų mechanizmų stovėjimo aikšteles požeminių kabelių linijų apsaugos zonose;
10) dirbti smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmais požeminių kabelių linijų apsaugos zonose;
11) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį) požeminių ir povandeninių kabelių linijų apsaugos zonose;
12) nuleisti inkarus, plaukti su nuleistais inkarais ir kitais dugną siekiančiais įrankiais povandeninių kabelių linijų apsaugos zonose;
13) įvažiuoti transporto priemonėms ir kitiems mechanizmams, kurių aukštis su kroviniu arba be jo yra daugiau kaip 4,5 metro nuo kelio (žemės) paviršiaus oro linijų ir oro kabelių linijų apsaugos zonoje.

3. Elektros tinklų savininkas ar valdytojas nepritaria projektui ar numatomai veiklai, jeigu šio straipsnio 2 dalyje nurodyti darbai pažeis elektros tinklų techninės saugos reikalavimus ir (ar) kels pavojų aplinkai, žmonių turtui, jų gyvybei ar sveikatai.

110kv oro linijai yra nustatytas servitutas 222 (leisti tiesti, aptarnauti ir naudoti inžinerinius tinklus ir apsaugos zona po 20m nuo kraštinio laido į abi puses) vadovaujantis LR Energetikos įstatymo 75 str., 3 dalimi, todėl naujai servitutas nenustatomas.

Privažiavimai į planuojamą teritoriją po 110kV OL suderinti su AB Litgrid Šiaurės regiono infrastruktūros priežiūros centro vyr. inžinieriumi 2025-12-17 (AR Priedas 07)

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

Ryšių tinklų planuojamoje teritorijoje nėra.

Vadovaujantis AB „TELIA“ išduotomis sąlygomis 2023-12-15 Nr. REG307057 nustatyti esamų tinklų apsaugos zonas, esant poreikiui, išsiimti technines sąlygas iš AB „Telia“ naujų objektų statybai. Nauji ryšių tinklai planuojami gatvių raudonųjų linijų zonoje už 1m nuo planuojamų sklypų ribos. Ryšių tinklams nustatomas servitutas 222 - leisti tiesti, aptarnauti ir naudoti inžinerinius tinklus ir apsaugos zona po 1m nuo požeminio tinklo ašies.

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

Dujotiekio tinklai

Vadovaujantis AB „ESO“ išduotomis techninėmis sąlygomis 2023-12-14 Nr. REG307004, nurodoma numatyti servitutus dujų tinklų priežiūrai.

Gamtinių dujų vidutinio slėgio d200 magistralinis tinklas yra nutiestas Architektų gatvėje. Esant poreikiui, galimas gamtinių dujų pajungimas į planuojamus sklypus nuo šio tinklo, suplanuoto servituto zonoje infrastruktūros I2 sklype.

Naujų dujotiekio tinklų konkreti trasa planuojamoje teritorijoje tikslinama techninių projektų stadijoje.

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

Šilumos tinklai

Planuojamoje teritorijoje UAB „Šiaulių energija“ tinklų nėra.

Pagal Šiaulių rajono šilumos ūkio specialiojo plano keitimo, patvirtinto 2021-06-02 (T00086311) sprendinius, teritorijos šildymo būdai šioje teritorijoje nebuvo nagrinėti.

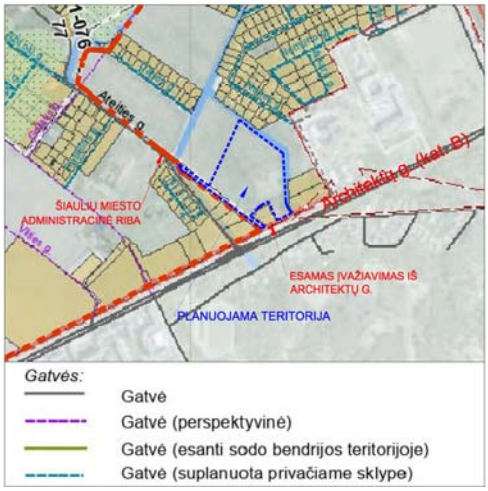
Naujų šilumos tinklų teritorijoje neplanuojama. Teritorija nepatenka į centralizuoto šilumos tiekimo zoną. Pastatų šildymui planuojama naudoti ekologiškus ir efektyvius šildymo būdus, tokius kaip šilumos siurbliai oras-vanduo ar oras-oras arba elektrinį šildymą, naudojant saulės modulius, taip geoterminį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

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

SUSISIEKIMO INFRASTRUKTŪRA IR GATVĖS

Teritorijai galioja Susisiekimo sistemos specialiojo plano Šiaulių rajone koregavimas T00087408, 2022-03-02, schema Nr.5.1:

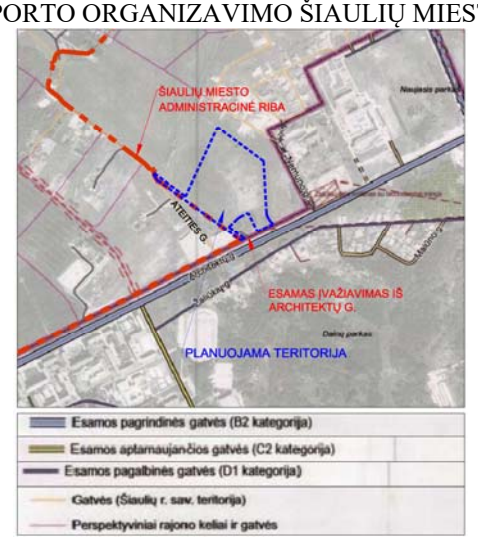
Schema Nr.5.1 – SUSISIEKIMO SISTEMOS SPECIALIOJO PL. ŠIAULIŲ RAJ. KOREGAVIMO IŠTRAUKA



Šis specialusis planas nesprendė planuojamos teritorijos transporto klausimų ir nenumatė galimų privažiavimų iš Šiaulių rajono gatvių.

Kadangi planuojama teritorija 2022-06-30 LR Seimo įstatymu Nr.XIV-1378 „Dėl Šiaulių miesto ir Šiaulių rajono savivaldybių teritorijų ribų keitimo“ yra prijungta prie Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos, todėl inžinerinė susisiekimo infrastruktūra detaliojo plano teritorijoje planuojama atsižvelgiant į patvirtintą Transporto organizavimo Šiaulių mieste specialųjį planą, T00077169, 2015-10-15, schema Nr.5.2:

Schema Nr.5.2 – TRANSPORTO ORGANIZAVIMO ŠIAULIŲ MIESTE SPECIALIOJO PLANO IŠTRAUKA



Planuojama teritorija yra išsidėsčiusi tarp Šiaulių miesto administracinės ribos, Architektų gatvės bei Vijolės upelio Šiaulių miesto teritorijos šiaurinėje dalyje. Ji apribota Architektų gatve – iš pietų pusės, Vijolės upeliu – iš rytų pusės ir iš vakarų pusės – Šiaulių miesto administracine riba. Nagrinėjamos teritorijos plotas – 6,09 ha. Architektų gatvė yra B kategorijos pagrindinė miesto gatvė, skirta susisiekimui tarp miesto funkcinių zonų, pagrindinių centrų ir ryšių su užmiesčio keliais. Patekimas į planuojamą teritoriją galimas esamu įvažiavimu iš Architektų gatvės, kuris yra įrengtas patekimui į sklypą Architektų g. 65 (esamas prekybos centras ,,Elimart“). Schema Nr.5

Detaliuoju planu teritorijoje planuojamas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų kvartalas, numatant keturis sklypus daugiabučiams pastatams bei komercinės paskirties sklypą.

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.

Šiaulių miesto bendrojo plano susisiekimo brėžinyje siūlomi pagrindiniai pėsčiųjų ir dviračių takai palei Architektų gatvę. Detaliojo plano sprendiniuose pėsčiųjų ir dviračių takai kvartalui aptarnauti planuojami kvartalo viduje, D kategorijos gatvių raudonųjų linijų zonoje, numatant jų sujungimą su Architektų gatvėje esančiais pėsčiųjų ir dviračių takais.

Reikiamas parkingų vietų skaičius planuojamoje teritorijoje nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04;2014 ,,Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ p.107, lentelė 30. Techninių projektų stadijoje, įvertinus būsimų daugiabučių namų butų skaičių, parkingus numatyti daugiabučių namų sklypuose. Įvertinus būsimo komercinio pastato pagrindinį plotą ir sklypo plotą, parkavimas turi būti numatomas sklypo ribose.

Automobilių parkavimas numatomas vienbučių ir dvibučių namų sklypuose. Parkingų vietų skaičius daugiabučių ir komerciniame sklypuose Nr.1;2;3;4 ir Nr.5 yra preliminarus, pavaizduotas schematiškai, atitinkantis higienos normas ir gali būti didinamas techninių projektų rengimo stadijoje.

Privažiavimui į planuojamus sklypus teritorijoje panaudojamas esamas privažiavimas iš Architektų gatvės, kuri yra B kategorijos. Vadovaujantis Šiaulių miesto savivaldybės administracijos išduotomis techninėmis sąlygomis susisiekimo komunikacijoms projektuoti 2024-06-17 Nr. S-2209 (AR Priedas 01), įvažiavimo panaudojimo galimybės buvo pagrįstos transporto srautų tyrimo ir modeliavimo ataskaita, atlikta 2025 metų vasario mėnesį ir pateikta Šiaulių miesto savivaldybės administracijai (AR Priedas 05). Tyrimus atliko MB ,,Eismo inžinerija“, schema Nr.4

Įvažiavimui/ išvažiavimui į planuojamą kvartalą Architektų g. 63 ir Ateities gatvę dešiniaisiais posūkiais numatoma įrengti skiriamąją juostą.

Šių tyrimų pagrindu Šiaulių miesto savivaldybės administracija parengė technines sąlygas esamo privažiavimo iš Architektų gatvės perplanavimui 2025-05-05 Nr. S-2048 (AR Priedas 02) ir jų patikslinimą 2025-06-23 Nr. S-2860 (AR Priedas 03), kadangi Šiaulių rajono savivaldybės administracija raštu 2025-05-29 Nr. S-1439(3.21 Mr) (AR Priedas 04) nurodė nuovažą rengti iš Šiaulių miesto teritorijos, Architektų gatvės.

Parengtame detaliajame plane planuojamas naujų D kategorijos gatvių tinklas, užtikrinantis sklandų patekimą į planuojamą gyvenamųjų vienbučių ir dvibučių bei daugiabučių namų kvartalą Vadovaujantis Šiaulių miesto bendrojo plano sprendiniais, į planuojamą teritoriją pažymėti tranzitiniai dviračių ir pėsčiųjų judėjimo takai.

Pagal išduotas technines sąlygas VĮ ,,Transporto kompetencijų agentūra“ 2023-12-19 Nr. REG307528 nurodė 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 altitudės 234, planuojamas daugiabučių statinių aukštis iki 14m (absoliutinė altitudė 134.30).

Lietuvos kariuomenės išduotose sąlygose 2023-12-21 Nr. REG308021 nurodomi reikalavimai ir

apribojimai, kurių privalu laikytis sklypams karinio oro uosto apsaugos zonose. Reikalaujamos sąlygos ir apribojimai nustatyti pagrindiniame brėžinyje.
Vėjo jėgainių statymas šioje teritorijoje nenumatomas.

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

APLINKOS APSAUGA IR SOCIALINĖ INFRASTRUKTŪRA

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.

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 Architektų 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 sklypuose Nr.1;2;3;4 iki 4a (14m), užstatymo intensyvumas – 1,2; sklype K Nr.5 pastato aukštingumas iki 4a (14m), užstatymo intensyvumas – 1,0. G1 sklypuose – pastatų aukštis iki 10m, o intensyvumas – iki 0,4. Tai yra toks pat užstatymo aukštingumas ir intensyvumas kaip ir gretimoje teritorijoje pastatyto kvartalo, todėl planuojama teritorija sklandžiai įsilies į Šiaulių miesto urbanistinį kraštovaizdį.

Aplinkos Apsaugos Agentūra 2024-03-05 išdavė planavimo sąlygas Nr. REG318552 .
Sąlygose nurodyta vadovautis Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr. 540 „Dėl paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ reikalavimais.

Registrų centro pažymoje sklypui kad. Nr.2901/0025:120 paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juosta buvo nustatyta 2026-01-05 – 1171m². Rengiamame detaliajame plane paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juosta paliekama kaip įregistruota registrų centro pažymoje. Vadovaujantis GRPK žemėlapiu pakrantės apsaugos juosta nustatyta 3m nuo paviršinio vandens telkinio. Šis žemėlapis patvirtintas Aplinkos Apsaugos Agentūros direktoriaus įsakymu 2025-12-23 Nr. AV-251 „ Dėl paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir paviršinių vandens telkinių pakrančių apsaugos juostų žemėlapio patvirtinimo“, schema Nr.6

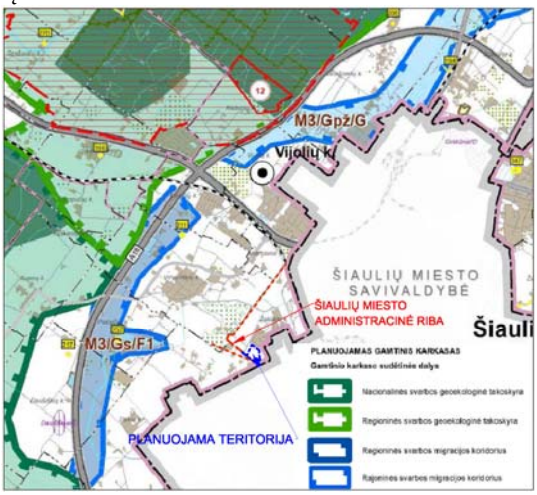
Rengiamo detalaus plano sprendiniai nepažeis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo str.99 ir 100 nuostatų. Sklypų užstatymo zona planuojama atitraukti už 8m nuo paviršinio vandens telkinio šlaito briaunos.

Schema Nr.6 – PAVIRŠINIŲ VANDENS TELKINIŲ APSAUGOS JUOSTŲ (ZONŲ) ŽEMĖLAPIS



Gamtinio karkaso reikalavimai planuojamoje teritorijoje nustatomi vadovaujantis 2007-02-14 patvirtintomis aplinkos ministro įsakymu Nr.D1-96 „Gamtinio karkaso nuostatomis“, galiojanti redakcija 2023-08-24.

Schema Nr.7 – ŠIAULIŲ RAJONO BP GAMTINIO KARKASO BRĖŽINIO IŠTRAUKA



Planuojama teritorija (pagal schemą Nr.7) nepatenka į gamtinį karkasą, taip pat nepatenka į migracijos koridorių zoną, todėl jokie apribojimai netaikomi.

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

Suplanuoti sklypai numatomi apželdinti ne mažiau kaip 30% - komercinės paskirties objektų ir daugiabučių gyvenamųjų pastatų (Nr.1;2;3;4;5), o G1 sklypai numatomi apželdinti ne mažiau kaip 25%.

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 projektuojami pagrindiniai inžineriniai tinklai, numatomi prijungti prie Šiaulių miesto inžinerinių tinklų: vandentiekis, buitinės nuotekos, vidutinio slėgio dujotiekis bei požeminiai elektros kabeliai. Nuotekų tvarkymo sprendiniai suplanuoti vadovaujantis Nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymo Nr. D1-236 „Dėl Nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“, galiojanti redakcija nuo 2022-05-01 ir Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-04-02 Nr. D1-193 „Dėl Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“, galiojanti redakcija 2024-05-01 (skyriuje Lietaus nuotekų tinklai).

Aukščiau aprašytose inžinerinių sprendinių dalyse matome, kad planuojamoje teritorijoje yra

projektuojami visi reikalingi kvartalo funkcionavimui inžineriniai tinklai, kas užtikrina maksimalią aplinkos apsaugą nuo taršos.

Rengiamo detaliojo plano teritorija patenka į Šiaulių miesto Birutės vandenvietės apsaugos zoną. Visiems planuojamiems sklypams nustatytas SŽNS reikalavimas – požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (k.120).

GEOLOGINĖS SĄLYGOS

Lietuvos geologijos tarnyba nurodė planuojamoje teritorijoje vadovautis Žemės gelmių įstatymo 27 str. nuostatomis (galiojanti redakcija 2023-07-01):

1. Siekiant užtikrinti racionalų žemės gelmių ir jų išteklių naudojimą ir apsaugą, žemės gelmių apsaugos priemonės įgyvendinamos: 1) atliekant teritorijų planavimą; 2) atliekant planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimą; 3) sistemiškai tiriant ir stebint žemės gelmių būklę; 4) vykdant žemės gelmių išteklių ir žemės gelmių ertmių naudojimo kontrolę; 5) nustatant požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonas; 6) nustatant specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Geologinės informacijos naudojimo teritorijų planavime rekomendacijose 2010-12-31, Nr.1-258, V skyriuje nurodoma rengiant detaliuosius planus :

20. Detaliojo teritorijų planavimo dokumentų rengimo metu yra vertinama planuojamos teritorijos padėtis kietųjų naudingųjų iškasenų ir požeminio vandens telkinių (vandenviečių) bei jų sanitarinės apsaugos zonų ir Šiaurės Lietuvos karstinio rajono ribų atžvilgiu.

21. Detaliojo planavimo dokumentų rengimui turėtų būti panaudojami planuojamoje teritorijoje anksčiau atliktų inžinerinių geologinių tyrimų duomenys, o, kai tokie tyrimai nėra atlikti, atliekami žvalgybiniai arba projektiniai inžineriniai geologiniai tyrimai pagal statybos techninio reglamento STR 1.04.02: 2011 „Inžineriniai geologiniai (geotechniniai) tyrimai“ (galiojanti redakcija 2025-01-01) reikalavimus ir įvertinamas planuojamos teritorijos statybos sąlygų sudėtingumas.

Planuojant rengti techninius projektus teritorijoje, rekomenduojama susipažinti su parengtomis inžinerinių geologinių tyrimų ataskaitomis. Taip pat yra privaloma konkrečiam projektui pasirengti projektinius inžinerinius geologinius tyrimus pagal statybos techninio reglamento STR 1.04.02: 2011 „Inžineriniai geologiniai (geotechniniai) tyrimai“ (galiojanti redakcija 2025-01-01) reikalavimus ir įvertinti planuojamos teritorijos statybos sąlygų sudėtingumą.

Planuojamoje teritorijoje požeminių ir antžeminių naudingų iškasenų nenustatyta.

Planuojamoje teritorijoje 2025 m. yra atlikti inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai Nr.55396.

Schema Nr.8 – ŽEMĖS GELMIŲ GEOTECHNINIO TYRIMO ŽEMĖLAPIO IŠTRAUKA IŠ LGT



Projektuojant pastatus, privaloma atlikti geologinius tyrimus kiekviename sklype.

PV, At. Nr. A 069 Rūta Stuopelinė

	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
ANR.ARM.2023 05 09 -DP	21	21	