Planavimo organizatorius

Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktorius



RĖKYVOS BUVUSIO DVARO SODYBOS TERITORIJOS ŠIAULIUOSE DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS

TPD Nr. K-VT-29-25-1648

BENDRŲJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMAS (KONCEPCIJA)

26019 DTP-K-1

SWECO

Planavimo organizatorius	ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS, VASARIO 16-OSIOS G. 62, LT-76295 ŠIAULIAI		
Dokumento rengėjas	UAB „SWECO LIETUVA“, OZO G. 12A-1, VILNIUS TEL. NR.: +370 614 58530, EL. P.: INFO@SWECO.LT, WWW.SWECO.LT		
Rengiamo dokumento pavadinimas	**RĖKYVOS BUVUSIO DVARO SODYBOS TERITORIJOS ŠIAULIUOSE DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS**		
Projekto Nr.	**26019**		
Dokumento rūšis	DETALUSIS TERITORIJŲ PLANAVIMAS		
Dokumento tipas	**BENDRŲJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMAS (KONCEPCIJA)**	Byla (knyga)	**DTP-K-AR**
		Bylos laida	**0**
		Bylos išleidimo data	2026-10-15

Įmonė	Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Parašas
UAB „Sweco Lietuva“	TPV	ASTA KAZLAITĖ	A1459	
	Architektė	ILONA DVARECKAITĖ-GOLMONT		
	Vad. specialistė	AUKSĖ STANIENĖ		

TURINYS

1 ĮVADAS 4
1.1 Bendrieji duomenys 4
2 KONCEPCIJA 7
2.1 Teritorijos pagrindinių vystymo krypčių identifikavimas 7
2.2 Koncepcijos vystymo alternatyvos 8
2.2.1 II alternatyva 10
2.3 Funkcinis teritorijos naudojimas 11
2.4 Užstatymo aukščio reglamentavimas 14
2.5 Urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų plėtros krypčių vystymo rėžimai 14
2.6 Vyraujantis užstatymo tipas 14
2.7 Užstatymo parametrai 15
2.8 Susisiekimo sistema 15
2.9 Inžinerinė infrastruktūra 16
2.10 Gamtinė aplinka 16
2.11 Kiti teritorijos vystymo aspektai 20
2.12 Koncepcijos alternatyvų palyginamoji analizė 21

BRĖŽINIAI

1. Koncepcijos brėžinys. I alternatyva M 1:1000;
2. Koncepcijos brėžinys. II alternatyva M 1:1000.

1 ĮVADAS

1.1 Bendrieji duomenys

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Rėkyvos buvusio dvaro sodybos teritorijos Šiauliuose detaliojo plano koregavimas.

Teritorijų planavimo dokumento rengimo numeris inžinerinės infrastruktūros, teritorijų planavimo ir statybos elektroninių vartų informacinės sistemos (TPS "Vartai") LR teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje posistemėje (TPDRIS, TPD Nr. K-VT-29-25-1648).

Teritorijų planavimo dokumento lygmuo: vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

Planavimo pagrindas: Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. gruodžio 12 d. įsakymas Nr. A-989 „Dėl detaliojo plano koregavimo“.

Planavimo organizatorius: Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktorius, Vasario 16-osios g. 62, LT-76295 Šiauliai, tel. +370 41 509 490, el. p. info@siauliai.lt.

Detaliojo plano rengėjas: UAB „Sweco Lietuva“, Ozo g. 12A-1, LT-08200 Vilnius, tel. +370 614 58530, el. paštas: info@sweco.lt, interneto svetainė www.sweco.lt.

Planuojamos teritorija: Planuojama teritorija, esanti tarp Poilsio g., Rėkyvos ežero, laisvos valstybinės žemės ir melioracijos griovio ir Poilsio g. 6 (kadastro Nr. 2901/0020:0173), Šiauliuose.

Planuojamos teritorijos plotas: apie 8 ha. Nagrinėjamos teritorijos plotas sutampa su planuojamos teritorijos plotu.

Planavimo darbų programa:

Tikslai:

1. sudaryti sąlygas darniai teritorijos plėtrai;
2. suplanuoti optimalų susisiekimą kvartalo viduje ir ryšius su gretimomis teritorijomis;
3. nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir Šiaulių miesto bendrojo plano sprendiniais.

Uždaviniai:

1. sujungti žemės sklypus;
2. padalinti žemės sklypus;
3. laisvoje valstybinėje žemėje suformuoti žemės sklypus;

4. planuojamoje teritorijoje esamam ir planuojamiems sklypams nustatyti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdus;
5. prisijungti įsiterpusį žemės plotą;
6. nustatyti privalomus ir papildomus teritorijos naudojimo reglamentus ir/ ar žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principus vadovaujantis Šiaulių miesto bendrojo plano sprendiniais.

Papildomi detaliojo plano uždaviniai:

1. numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis;
2. suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą;
3. suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą, kitas susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį;
4. vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus.

Detaliajame plane nustatomi papildomi reglamentai:

1. teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos reikalavimai, teritorijos viešųjų erdvių išdėstymas, susisiekimo komunikacijų išdėstymas, norminių želdynų išdėstymas.
2. parengti susisiekimo, želdynų, sklypo ribų nužymėjimo ir servitutų bei kitus brėžinius, paaiškinančius planuojamus sprendinius ir pan.

Tyrimų ir (ar) galimybių studijų atlikimas:

1. parengti planuojamos teritorijos topografinį planą;
2. atlikti medžių inventorizaciją;
3. atlikti planuojamos ir aplinkinės teritorijos gamtinės ir urbanistinės aplinkos analizę;
4. parengti urbanistinės struktūros schemą.

Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo (SPAV) reikalingumas: nereikalingas arba nustatomas pagal institucijų sąlygas.

Atviro konkurso geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti rengimas: nerengiamas.

Sprendinių nepriklausomas ekspertinis vertinimas: nerengiamas.

Suplanuotų urbanistinių struktūrų vizualizacijos 3D formatu ir maketo parengimas: Įvertinus esamą būklę ir parengus detaliojo plano sprendinius, sprendinių konkretizavimo stadijoje vyriausiajam architektui įvertinus poreikį, pateikti formuojamų urbanistinių struktūrų 3D vizualizaciją ar maketą, reikalingą detaliojo plano sprendiniams paaiškinti.

Informacinio/(ių) stendo/(ų) vieta/(os) ir stendo matmenys: informacinio stendo vieta nurodyta planuojamos teritorijos schemoje. Informacinio stendo matmenys nemažesni nei 40 x 50 cm.

Privalomieji detaliojo teritorijų planavimo rengimo etapai: parengiamasis, rengimo, baigiamasis.

Viešinimo procedūrų užtikrinimas: detaliojo plano rengimo viešumo procedūros atliekamos teisės aktuose nustatyta tvarka. Jas užtikrina planavimo organizatorius ir jo įgaliotas asmuo.

Planavimo terminai: nurodyti teritorijų planavimo rengimo paslaugos sutartyje.

Teritorijų planavimo sąlygos:

5. AB „Telia Lietuva“ 2025-12-19 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG46485450;
6. AB "Energijos skirstymo operatorius" 2025-12-19 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG46489362;
7. UAB "Šiaulių šviesa" 2025-12-22 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG46534817;
8. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2025-12-22 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG46536827;
9. Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos 2025-12-22 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG46548961;
10. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2025-12-22 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG46558892;
11. Aplinkos apsaugos agentūros 2025-12-22 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG46563646;
12. Lietuvos kariuomenės 2025-12-29 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG46759155;
13. Šiaulių miesto savivaldybės administracijos 2025-12-30 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG46784685;
14. UAB " Šiaulių vandenys" 2025-12-31 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG46857322;
15. Žemaitijos saugomų teritorijų direkcija 2026-01-06 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG47015246;
16. VĮ Transporto kompetencijų agentūros 2026-01-07 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG47122434.

2 KONCEPCIJA

Rėkyvos buvusio dvaro sodybos teritorijos Šiauliuose detaliojo plano koregavimo koncepcija rengiama vadovaujantis planavimo darbų programa, planavimo sąlygomis, Teritorijų planavimo įstatymu, Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, Teritorijų planavimo normomis bei kitais teritorijų planavimo dokumentų rengimą reglamentuojančiais teisės aktais. Koncepcija formuojama atsižvelgiant į Rėkyvos buvusio dvaro sodybos teritorijos Šiauliuose detaliojo plano koregavimo esamos būklės įvertinimo išvadas.

Bendrųjų sprendinių formavimo stadijoje, atsižvelgiant į planuojamą teritoriją ir jai taikomo aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendinius, nustatomos planuojamos teritorijos planinės ir erdvinės struktūros vystymo kryptys, naudojimo ir apsaugos principai. Kadangi šiuo metu yra rengiamas Šiaulių miesto bendrojo plano keitimas (TPD Nr. TPDRIS sistemoje K-RJ-29-22-778), 2026 m. gegužės 8 d. Šiaulių miesto sav. tarybos įsakymu Nr. T-192 patvirtinta bendrųjų sprendinių stadijos IV koncepcija - rengiamo detaliojo plano sprendiniais bus užtikrinama teritorijų planavimo dokumentų atitiktis.

Vystant teritoriją, siekiama urbanistinio ir gamtinio karkasų darnos. Didelis dėmesys skiriamas:

- multifunkciškumui plėtoti;
- racionaliam teritorijos zonavimui **-** siekiant sukurti palankias sąlygas rekreacijai;
- teritorijos įveiklinimui – dalis detaliojo plano sprendinių jau įgyvendinta, tačiau dalis liko neįgyvendinta ir šiuo metu yra neaktualūs arba neatitinka esamų poreikių;
- fizinės būklės ir aplinkos gerinimui;
- identiteto formavimui.

Formuojant koncepcijos sprendinius, atsižvelgiama į teritorijos jautrumą gamtiniu, kraštovaizdiniu ir kultūriniu požiūriais, šie elementai taip pat yra svarbūs teritorijos identiteto formavimui.

Siekiant sukurti racionaliausią labiausiai pagrįstą teritorijos vystymo modelį, yra nagrinėjamos dvi detaliojo plano koncepcijos alternatyvos.

Konkretizuojant bendrųjų sprendinių formavimo stadijoje (koncepcijoje) suformuotus konceptualius sprendinius, sprendinių konkretizavimo stadijoje nustatomi užstatymo parametrai.

2.1 Teritorijos pagrindinių vystymo krypčių identifikavimas

Teritorijos vystymo kryptis lemia jos padėtis Šiaulių miesto urbanistinėje ir gamtinėje struktūrose. Vadovaujantis Šiaulių miesto bendrojo plano sprendiniais, kuriais teritorija identifikuojama kaip lokalus centras, numatoma stiprinti jos, kaip lokalaus poilsio komplekso, funkciją, aktyvinant neįveiklintas teritorijos dalis ir racionaliai panaudojant turimą potencialą.

Teritorijos vystymas grindžiamas galiojančių, tačiau nebeatitinkančių esamų poreikių Rėkyvos buvusio dvaro sodybos teritorijos Šiauliuose detaliojo plano patvirtinto Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2007 m. spalio 25 d. sprendimu Nr. T-395 sprendinių koregavimu, sudarant prielaidas teritorijos multifunkciškumo didinimui, rekreacinių funkcijų plėtrai ir teritorijos identiteto stiprinimui. Atsižvelgiant į teritorijos jautrumą gamtiniu, kraštovaizdiniu ir kultūriniu požiūriu, planuojant jos vystymą būtina užtikrinti gamtinio karkaso, paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų, nekilnojamojo kultūros paveldo

objektų bei teritorijų, taip pat „Natura 2000“ (BAST) teritorijos – Rėkyvos pelkės – apsaugos reikalavimų laikymąsi.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai sudarys prielaidas darniai teritorijos raidai, vietos ekonomikos plėtrai, tvarumo stiprinimui ir teritorijos identiteto formavimui.

2.2 Koncepcijos vystymo alternatyvos

Plėtojant Rėkyvos buvusio dvaro sodybos teritorijos Šiauliuose detaliojo plano koregavimu planuojamos teritorijos erdvinę struktūrą, siekiama sudaryti palankiausias sąlygas strateginei vystymo krypčiai įgyvendinti, saugant kraštovaizdį suformuoti optimalų balansą tarp užstatytų ir neužstatomų erdvių.

Planuojamos teritorijos vystymo principai:

- Vieningos urbanistinės ir kompozicinės struktūros suformavimas;
- Sąlygų teritorijų įveiklinimui ir racionaliam panaudojimui sudarymas. Detaliojo plano koregavimo sprendiniais bus nustatyti naudojimo privalomieji reikalavimai, bei nustatyti teritorijos naudojimo reglamentų reikalavimai, leisiantys plėsti ir vystyti veiklas planuojamoje teritorijoje;
- Daugiafunkciškumas. Užtikrinant teritorijos vystymą įvertinant kintančius poreikius;
- Planuojamoje teritorijoje esančių žemės sklypų ir įsiterpusių nesuformuotų valstybinės žemės plotų prijungimas, sklypų ribų pertvarkymas. Planuojamoje teritorijoje identifikuojami tarp žemės sklypų įsiterpę, žemės sklypais nesuformuoti valstybinės žemės plotai. Sprendinių konkretizavimo stadijoje teritorija pertvarkoma planuojant naujus žemės sklypus, prijungiant valstybinės žemės plotus, esant poreikiui, pertvarkomos esamų žemės sklypų ribos;
- Darnios susisiekimo sistemos užtikrinimas;
- Sąlygų sudarymas teritorijos aprūpinimui inžinerine infrastruktūra;
- Gamtinių ir kultūrinių elementų saugojimas ir tausojimas.

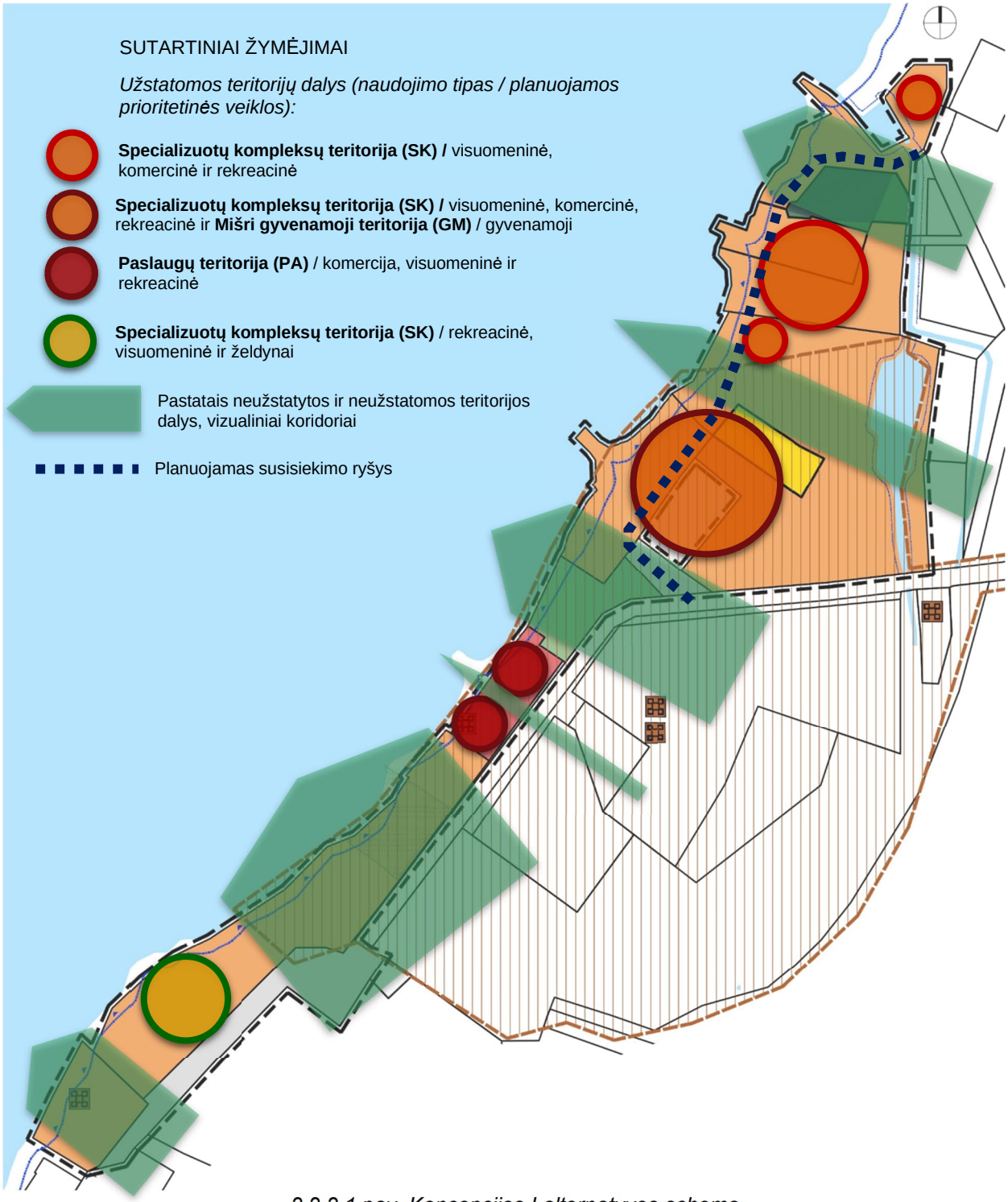
Bendrųjų sprendinių formavimo stadijoje parengtos dvi teritorijos vystymo alternatyvos. Tapatūs I ir II koncepcijos alternatyvų sprendiniai:

- Formuojamos Miškų ir miškingų teritorijų (MI) naudojimo tipo teritorijos.
- Formuojamos Inžinerinės infrastruktūros koridorių (TK) naudojimo tipo teritorijos, skirtos esamai susisiekimo sistemai papildyti.
- Rėkyvos dvaro sodybos (KPO Nr. 622) komplekso teritorijoje detaliojo plano sprendiniai gali būti įgyvendinami tik tiek, kiek jie neprieštarauja Vertinimo tarybos akto (VTA) nuostatoms. Kultūros paveldo komplekso teritorijai siūloma parengti VTA ir patikslinti Rėkyvos dvaro sodybos komplekso vertingąsias savybes. Tuo atveju, kai detaliojo plano sprendiniai neatitinka VTA nuostatų arba joms prieštarauja, taikomos VTA nuostatos, o prieštaraujantys detaliojo plano sprendiniai negali būti įgyvendinami.
- Lygiagrečiai Rėkyvos ežero pakrantei numatomas susisiekimo ryšys.

I alternatyva

Santykinai intensyvios plėtros

Koncepcijos alternatyva orientuota į esamų ir naujų komercinių, visuomeninių ir rekreacinių objektų ir teritorijų plėtrą. Koncepcijos alternatyvoje teritorijoje sudaromos sąlygos plėsti esamą užstatymą, numatomos preliminarios teritorijos galimai pastatų statybai.



2.2.2.1 pav. Koncepcijos I alternatyvos schema

Teritorijos kompozicinę struktūrą formuoja palei Rėkyvos ežero pakrantę išsidėstęs ir planuojamas fragmentuotas užstatymas, įsiterpęs / įterpiamas į esamą želdynų sistemą ir išlaikantis pakrantės erdvinės struktūros vientisumą, išlaikant esamus želdynus, jų tūrinę – erdvinę struktūrą bei pakrantės žaliąją sistemą.

Pietinėje teritorijos dalyje, Rėkyvos paplūdimio prieigose, numatoma vystyti sporto, rekreacinę ir/ar laisvalaikio infrastruktūrą. Teritorijoje planuojama formuoti funkciniu požiūriu įvairiapusę viešąją erdvę, pritaikytą aktyviam poilsiui, sporto veikloms ir rekreacijai. Taip pat numatoma naujų pastatų, skirtų lankytojų aptarnavimui, veikloms ir bendruomenės poreikiams, statyba, užtikrinant jų integraciją į esamą urbanistinę ir gamtinę aplinką. Keičiant teritorijos struktūrą prioritetas teikiamas rekreacinio potencialo išnaudojimui.

Lygiagrečiai Rėkyvos ežero pakrantei numatomas susisiekimo ryšys.

2.2.1 II alternatyva

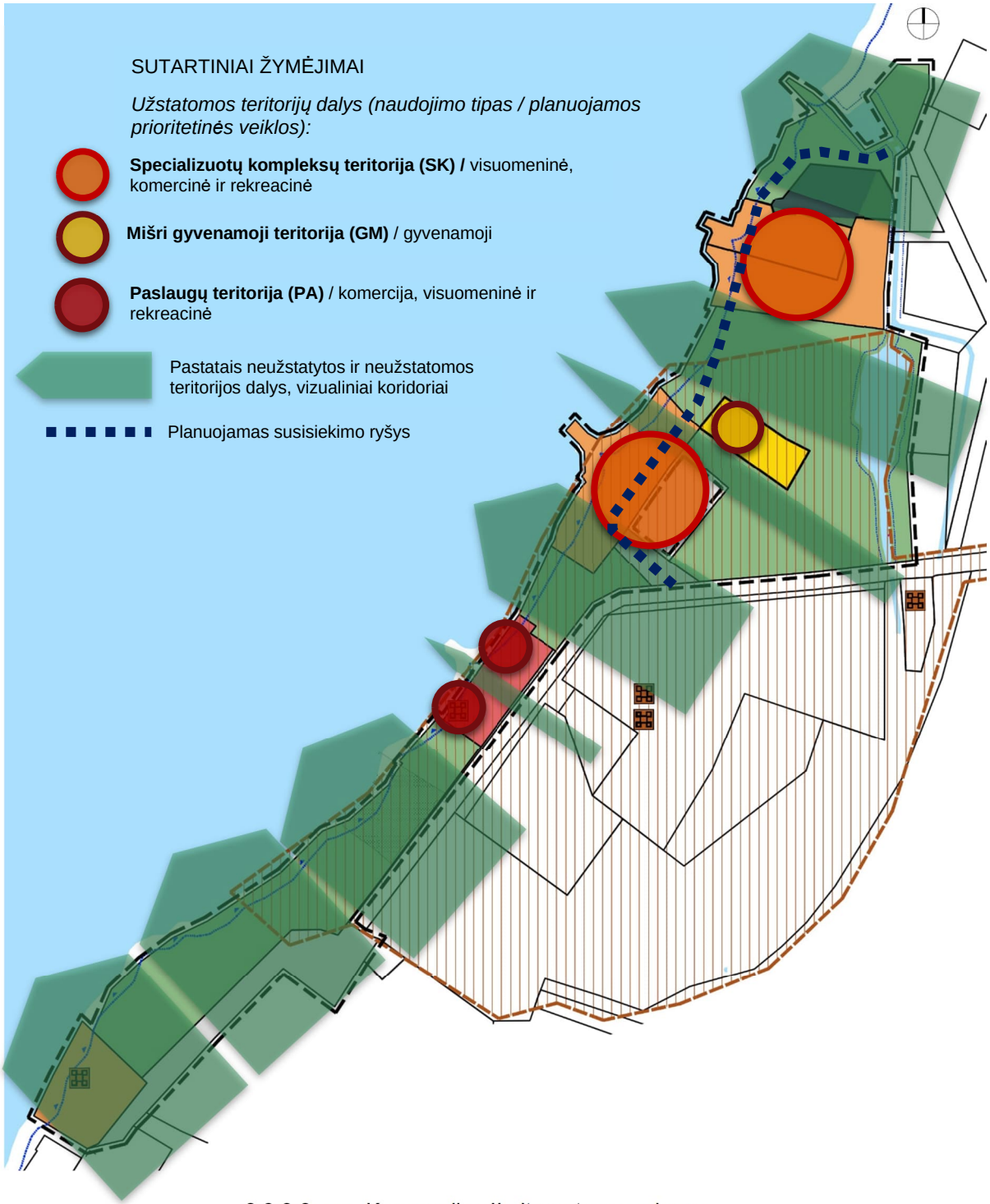
Esamos būklės išlaikymo

Koncepcijos alternatyva orientuota į esamų rekreacinių, komercinių, visuomeninių objektų plėtrą, nesiūlant naujų galimos plėtros teritorijų (užstatomos teritorijos naujiems pastatams numatomos šalia esamų pastatų). Koncepcijos alternatyvoje sudaromos sąlygos statyti pastatus šalia teritorijose esamų pastatų, naujos užstatomos teritorijos pastatais neužstatytose žemės sklypų dalyse neformuojamos. Teritorijos vystymo kryptis orientuojama į esamų pastatų atnaujinimą, rekonstravimą ir pritaikymą, teikiant pirmenybę esamo užstatymo naudojimo intensyvinimui, o ne naujai statybai. Dėmesys telkiamas į teritorijos urbanistinę ir architektūrinę kokybę, funkcionalumą bei ryšį su aplinkiniu kontekstu.

Dėmesys teikiamas esamų pastatų atnaujinimui. Teritorijos erdvinėje struktūroje išlaikomas gamtinis pobūdis, o pagrindinį vaidmenį atlieka neužstatytos, gamtinės teritorjos, atveriančios vizualinius ryšius su Rėkyvos ežeru.

Teritorijos kompozicinę struktūrą formuoja palei Rėkyvos ežero pakrantę išlaikoma gamtinė pakrantės erdvė, kurioje išsidėsto pavieniai pastatai, integruoti į esamą želdynų sistemą. Siekiama išsaugoti pakrantės esamų želdynų vientisumą.

Lygiagrečiai Rėkyvos ežero pakrantei numatomas susisiekimo ryšys.



2.2.2.2 pav. Koncepcijos II alternatyvos schema

2.3 Funkcinis teritorijos naudojimas

Planuojamoje teritorijoje teritorijos naudojimo tipai nustatomi vadovaujantis galiojančio Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2009 m. sausio 29 d. sprendimu Nr. T-1, sprendiniais, Teritorijų planavimo normomis, Žemės naudojimo būdų turinio aprašu, kitais teisės aktais bei dokumentais.

Galiojančio Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2009 m. sausio 29 d. sprendimu Nr. T-1, sprendiniais, planuojama teritorija patenka į šiais funkcines zonas:

- Intensyviai naudojamų želdynų (U_BZ_I_F). Prioritetas teikiamas atskirųjų želdynų formavimui ir naudojimui. **Teritorijoje galima naujų rekreacinių, visuomeninių ir komercinių objektų, susijusių su poilsiu, pramogomis, sportu ir rekreacija, statyba**. Nustatytas užstatymo intensyvumas (UI) gyvenamosiose teritorijose - 0,15; užstatymo intensyvumas (UI) negyvenamosiose teritorijose – 0,3; gyvenamųjų teritorijų aukštingumas- 2 aukštai / 8,5 m; negyvenamųjų teritorijų aukštingumas – 3 aukštai / 12 m. Papildomi reglamentai:
    - *(6) Bendro naudojimo erdvių, želdynų zonoje - intensyviai naudojamų želdynų teritorijoje esantys esami (užregistruoti iki bendrojo plano sprendinių koregavimo patvirtinimo datos) kitos pagrindinės žemės naudojimo paskirties sklypai tvarkomi ir naudojami vadovaujantis nuosavybės dokumentuose arba parengtuose ir Šiaulių miesto tarybos patvirtintuose (iki bendrojo plano koregavimo patvirtinimo datos) detaliuose planuose nurodytais žemės sklypo naudojimo būdais. Leidžiamas esamų kitos pagrindinės žemės naudojimo paskirties žemės sklypų skaidymas į ne mažesnius kaip 1500 kv. m. ploto žemės sklypus. Leidžiamas naujų žemės sklypų ne mažesnių kaip 3000 kv. m. formavimas komercinių ir visuomeninių objektų, kaip atskirojo želdyno infrastruktūrai tarnaujančio objekto, statybai. Privaloma taršios ir gamybinės veiklos konversija į kitas netaršias veiklas.*
    - *(10) Bendro naudojimo erdvių, želdynų zonoje – Centrinio parko zonoje esami (užregistruoti iki bendrojo plano sprendinių koregavimo patvirtinimo datos) kitos pagrindinės žemės naudojimo paskirties sklypai tvarkomi ir naudojami vadovaujantis nuosavybės dokumentuose arba parengtuose ir Šiaulių miesto tarybos patvirtintuose (iki bendrojo plano koregavimo patvirtinimo datos) detaliuose planuose nurodytais žemės sklypo naudojimo būdais.*
    - *Bendro naudojimo erdvių, želdynų zonoje prioritetas teikiamas atskirųjų želdynų formavimui ir naudojimui. Galima naujų rekreacinių, visuomeninių ir komercinių objektų, susijusių su poilsiu, pramogomis, sportu ir rekreacija, statyba.*
- Miškų ir miškingų teritorijų zoną (MI_F). Papildomi reglamentai:
    - *(9) Miškų ir miškingų teritorijų zonoje esantys esami (užregistruoti iki bendrojo plano sprendinių koregavimo patvirtinimo datos) kitos pagrindinės žemės naudojimo paskirties sklypai tvarkomi ir naudojami vadovaujantis nuosavybės dokumentuose arba parengtuose ir Šiaulių miesto tarybos patvirtintuose (iki bendrojo plano koregavimo patvirtinimo datos) detaliuose planuose nurodytais žemės sklypo naudojimo būdais/pobūdžiais. Leidžiamas esamų kitos pagrindinės žemės naudojimo paskirties žemės sklypų skaidymas į ne mažesnius kaip 1500 kv. m. ploto žemės sklypus. Leidžiamas naujų žemės sklypų ne mažesnių kaip 3000 kv. m. formavimas komercinių ir visuomeninių objektų, kaip miško parko infrastruktūrai tarnaujančio objekto, statybai. Miško žemė tvarkoma ir naudojama vadovaujantis LR Miškų įstatymo ir poįstatyminių teisės aktų reikalavimais.*

Rengiant detaliojo plano bendruosius sprendinius – koncepciją atsižvelgiama į tai, kad 2026 gegužės 8 d. Šiaulių miesto sav. tarybos įsakymu Nr. T-192 patvirtinta rengiamo Šiaulių miesto bendrojo plano keitimo

(K-RJ-29-22-778) bendrųjų sprendinių stadijos IV koncepcija. Detaliojo plano bendrieji sprendiniai formuojami atsižvelgiant ir neprieštaraujant BP keitimo koncepcijos sprendiniams.

Patvirtintos koncepcijos alternatyvos sprendiniais, detaliuoju planu planuojama teritorija patenka į urbanizuotas ir urbanizuojamas teritorijas: paslaugų, aptarnavimo ir visuomeninių funkcijų, mažo užstatymo intensyvumo gyvenamojo prioriteto, bendro naudojimo erdvių, želdynų ir neurbanizuotas teritorijas – miškus ir miškingas teritorijas.

Vadovaujantis konceptualumo principu, koncepcijoje vaizduojamos apibendrintos funkcinės zonos, nesusietos su sklypų ribomis ir galiojančių TPD konkretizuotais sprendiniais. Minėtose zonose neišskirtos mažesnės nei 5 ha kitų funkcijų teritorijos. Koncepcijoje pavaizduotos apibendrintos funkcinės zonos bus tikslinamos konkretizuojant BP keitimo sprendinius.

Teritorijos naudojimo tipai ir jų turinys

Neurbanizuojamos teritorijos naudojimo tipai:

- Miškai ir miškinga teritorija (MI) (miškų ūkio paskirties žemė). Ekosistemų apsaugai ir stabilizacijai, reljefo, vandenų, visų gamtinių vertybių apsaugai ir gyventojų poilsiui skirtų miškų teritorija.

Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos naudojimo tipai:

- mišri gyvenamoji teritorija (GM) (kitos paskirties žemė). Teritorija, skirta gyvenamiesiems pastatams ir prekybos, paslaugų, maitinimo, viešbučių, kultūros, mokslo, sporto ir administracinės paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai, rekreacijai skirtiems atskiriesiems želdynams ir viešosioms erdvėms;

- paslaugų teritorija (PA) (kitos paskirties žemė). Teritorija, skirta aptarnavimui reikalingiems prekybos, paslaugų objektams, administracinės paskirties pastatams, kitiems negyvenamosios paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesusijusi su taršia gamyba;

- specializuotų kompleksų teritorija (SK) (kitos paskirties žemė). Teritorija, skirta ligoninių, sanatorijų, aukštųjų mokyklų, krašto apsaugos, visuomenės saugos kompleksams ir kitiems konkrečią paskirtį turintiems kompleksams, religiniams objektams;

- inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK) (kitos paskirties žemė). Linijinė neužstatyta teritorija skirta susisiekimo komunikacijoms ir inžineriniams tinklams.

- bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ) (kitos paskirties žemė). Urbanizuotų teritorijų pastatais (išskyrus reikalingus zoologijos sodams ir kapinėms) neužstatytos viešosios erdvės, kuriose dominuoja gamtinio kraštovaizdžio struktūros elementai, vyrauja minkštosios dangos ir želdiniai, – parkai ir kitos gamtinės teritorijos, skirtos rekreacijai, lankymui ir pažinimui, gyvenamosiose vietovėse esančių gamtinio karkaso elementų apsaugai, taip pat kapinės, botanikos ir zoologijos sodai.

Urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų naudojimo tipų išsidėstymas vaizduojamas grafinėje dalyje, koncepcijos alternatyvų brėžiniuose.

Rengiant sprendinių konkretizavimo stadijos sprendinius, naudojimo tipais apibrėžtų teritorijų ribos gali būti keičiamos tiek, kiek tai neprieštarauja koncepciniams sprendiniams ir nepažeidžia santykinio teritorijų balanso.

2.4 Užstatymo aukščio reglamentavimas

Bendrųjų sprendinių (koncepcijos) stadijoje vyraujantis aukštis nustatytas preliminarioms, galimoms užstatomoms teritorijoms.

I koncepcijos alternatyvoje teritorijoje nustatomas vyraujantis užstatymo aukštis – 2 aukštai, iki 8,5 m. Pietinėje teritorijos dalyje planuojamiems sporto, laisvalaikio ir rekreacijos objektams, taip pat nedidelei centrinėje teritorijos dalyje esančiai teritorijai nustatomas mažesnis vyraujantis užstatymo aukštis – 1 aukštas, iki 6 m.

II koncepcijos alternatyvoje teritorijoje nustatomas vyraujantis užstatymo aukštis – 2 aukštai, iki 8,5 m.

Koncepcijos alternatyvose nurodytas užstatymo aukštis yra orientacinis vyraujantis aukštis. Sprendinių konkretizavimo stadijoje, tikslinėms teritorijų dalims, gali būti nustatyti didesni arba mažesni užstatymo aukščio parametrai, tačiau turi būti išlaikomas teritorijoms nustatytas vyraujantis aukštis, išreikštas aukštais ir metrais. Aukščio didinimas galimas su sąlyga, kad bus išlaikomi koncepcijoje nustatyti vizualiniai koridoriai.

Jei esami pastatai yra aukštesni, nei nurodytas šio detaliojo plano reglamentuose, jų rekonstrukcijos atveju leidžiama išlaikyti esamą aukštį. Inžinerinių statinių, technologinių įrenginių aukštis gali viršyti nurodytą aukščio apribojimą, jei tai būtina užtikrinant technologijos funkcionavimą ir/ar efektyviausius ir aplinkai draugiškus technologinius sprendimus.

2.5 Urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų plėtros krypčių vystymo rėžimai

I koncepcijos alternatyvoje numatomos prioritetinės teritorijos plėtros kryptys – saugojimas ir modernizavimas.

II koncepcijos alternatyvoje numatomos prioritetinės teritorijos plėtros kryptys – saugojimas, modernizavimas, nauja plėtra.

2.6 Vyraujantis užstatymo tipas

Bendrųjų sprendinių formavimo stadijoje pateikiami užstatymo tipai, tikslinami sprendinių konkretizavimo stadijoje.

Planuojamoje teritorijoje tiek I, tiek II alternatyvos atveju nustatomas vyraujantis užstatymo tipas – laisvo planavimo (lp).

Laisvo planavimo užstatymas – užstatymo tipas, kai pastatai sklype išdėstomi laisvai, nesilaikant griežtos užstatymo linijos ar vientiso perimetro, o jų kompozicija formuojama atsižvelgiant į funkcinį teritorijos naudojimą, aplinkos ypatumus, želdynų išsaugojimą ir vizualinę erdvinę struktūrą.

2.7 Užstatymo parametrai

Sprendinių konkretizavimo stadijoje planuojamoje teritorijoje bus peržiūrėta esamų žemės sklypų struktūra, prijungiami laisvos valstybinės žemės plotai, planuojami nauji žemės sklypai, koreguojamos esamų žemės sklypų ribos.

Esamiems, planuojamiems ir koreguojamiems žemės sklypams bus nustatomi individualūs užstatymo parametrai, detalizuojami koncepcijoje nustatytame naudojimo tipe galimi naudojimo būdai.

Koncepcijos grafinėje dalyje I ir II alternatyvų brėžiniuose vaizduojamų preliminarių užstatomų teritorijų dalių pagrindu, sprendinių konkretizavimo stadijoje nustatomos: statybos zona, statybos linija ir/ar riba, skirtingų reglamentų riba.

Bendrųjų sprendinių (koncepcijos) stadijoje nustatytų preliminarių užstatomų teritorijų išsidėstymas yra konceptualus, nėra tapatinamas su statybos zona.

2.8 Susisiekimo sistema

Patekimas į planuojamą teritoriją:

Į planuojamą teritoriją patenkama iš pietinėje ir pietrytinėje dalyse esančios Poilsio g. ir rytinėje dalyje esančio neasfaltuoto pravažiavimo, į kurį patenkama iš Poilsio g. Šiai gatvei bei minėtam žvyruotam pravažiavimui yra suformuoti susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdo žemės sklypai. Poilsio gatvė pasiekiama iš B kategorijos gatvės – Bačiūnų g. (rajoninio kelio Nr. 2105, jungiančio Tytuvėnus, Pakapę ir Šiaulius).

Detaliojo plano koncepcijos sprendiniais numatomos inžinerinės infrastruktūros koridorių teritorijos esamai susisiekimo sistemai papildyti. Inžinerinės infrastruktūros koridorių teritorijos numatomos laisvoje valstybinėje žemėje, įsiterpusioje tarp esamų žemės sklypų.

Susisiekimo sistema planuojamos teritorijos viduje

Planuojamoje teritorijoje vidinis susisiekimo tinklas yra iš dalies suformuotas ir šiuo metu yra užtikrinamas esamų servitutų pagrindu. Bendrųjų sprendinių formavimo – koncepcijos stadijoje numatoma išlaikyti esamą susisiekimo ryšį palei Rėkyvos ežero pakrantę bei sudaryti galimybę užtikrinti patekimą į esamą daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdo žemės sklypą iš vakarinės pusės, nuo esamo susisiekimo ryšio.

Susisiekimo ryšio trasos vieta, ribos, plotis, konfigūracija ir teisinio įforminimo būdas bus nustatomi sprendinių konkretizavimo metu. Atsižvelgiant į pasirinktus sprendinius, susisiekimo ryšys gali būti užtikrinamas nustatant kelio ar kitą servitutą arba atskiriant žemės sklypų dalis ir suformuojant atskirą kitos paskirties žemės sklypą ar sklypus, kurio/ių naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

I ir II alternatyvų sprendiniai yra tapatūs.

2.9 Inžinerinė infrastruktūra

Išskiriami šie pagrindiniai vystymo principai:

- Skatinami tvarūs ir aplinkai draugiški inžinerinės infrastruktūros sprendimai.
- Konkretūs inžinerinės infrastruktūros poreikiai bei sprendimai naujai statomiems objektams nustatomi techniniuose darbo projektuose gaunant prisijungimo sąlygas pagal planuojamų veiklų specifiką, technologinius reikalavimus. Techninio projekto rengimo metu naujai projektuojamiems inžinieriniams tinklams nustatyti apsaugos zonas ir jose taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą. Paklojus naujus inžinerinius tinklus, į sklypų registro duomenis būtina įrašyti apribojimus dėl tinklų.
- Formuojamose susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijose galima inžinerinių tinklų plėtra. Taip pat inžineriniai tinklai gali būti numatomi žemės sklypuose suformuojant tinklų tiesimui, aptarnavimui, priežiūrai, naudojimui reikalingus inžinerinių komunikacijų koridorius ar/ir servitutus. Rengiant inžinerinių tinklų techninius darbo projektus, jei projektuojami tinklai vedami per kitus įregistruotus sklypus, būtina gauti tų sklypų savininkų raštiškus sutikimus.
- Turi būti užtikrintas inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų patekimas prie jų eksploatuojamų inžinerinių tinklų, inžinerinių komunikacijų koridoriuose, pagal tai reglamentuojančius teisės aktus.
- Esant būtinybei, numatomas trukdančių statybai veikiančių tinklų iškėlimas.
- Žemės sklype lietaus nuotekos nuo kietųjų dangų turi būti surenkamos, išvalomis lietaus nuotekų valymo įrenginiuose ir išleidžiamos. Išleidžiamų į aplinką lietaus nuotekų užterštumas po valymo negali viršyti nustatytų normų.
- Nuotekas tvarkyti vadovaujantis Nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr. D1-236 „Dėl Nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ ir Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. D1-193 „Dėl Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“.
- Statant statinius įvertinti naujų statinių ir naujų statinių sąveikoje su esamais statiniais galimą avarijų pavojų, esant poreikiui atlikti galimų avarijų pavojaus įvertinimą ir rizikos analizę.

Inžinerinės infrastruktūros vystymo principai taikomi I ir II koncepcijos alternatyvoms tapačiai.

2.10 Gamtinė aplinka

Visa planuojama teritorija patenka į *gamtinį karkasą.*

Gamtinis karkasas suprantamas kaip vientisas gamtinio ekologinio kompensavimo teritorijų tinklas, užtikrinantis ekologinę kraštovaizdžio pusiausvyrą, gamtinius ryšius tarp saugomų teritorijų, kitų aplinkosaugai svarbių teritorijų ar buveinių, taip pat augalų ir gyvūnų migraciją tarp jų. Remiantis Šiaulių miesto bendrojo plano dalies „Kraštovaizdžio ir nekilnojamojo kultūros paveldo tvarkymas“ koregavimo,

patvirtinto 2018-12-27 Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-473, sprendiniais, planuojama teritorija patenka į nacionalinės reikšmės geoekologines takoskyras (T).

Geoekologinei takoskyrai Šiaulių miesto gamtiniame karkase priskiriamos šios teritorijos: Nacionalinės reikšmės Šiaurės Lietuvos geoekologinės takoskyros ruožas (T), apimantis Rėkyvos ežerą, šiauriau plytinčius buvusio durpyno plotus, Margių, Bičiūnų sodų ir miškų masyvą. Šio gamtinio karkaso elemento teritorijos geoekologinis kompensacinis potencialas yra susilpnintas urbanizacijos (Rėkyva), pelkių sausinimo, durpių kasybos, ūkinės veiklos sodų masyvuose.

Šiaulių miesto bendrojo plano dalies „Kraštovaizdžio ir nekilnojamojo kultūros paveldo tvarkymas“ koregavimo (TPD reg. Nr. T00082837) sprendiniais, detaliuoju planu planuojama teritorija patenka į T3. 3 indeksu pažymėtą gamtinio karkaso tvarkymo zoną. Detaliuoju planu planuojamai teritorijai nustatytas kraštovaizdžio natūralumo apsaugos ir formavimo tipus išreiškianti, gamtinio karkaso teritorijų tvarkymo kryptis - kraštovaizdžio natūralumą atkuriančių elementų gražinimas ir gausinimas, žaliųjų urbanizuotų teritorijų vystymas.

Šis tvarkymo variantas taikomas esamų urbanizuotų, tačiau neintensyviai užstatytų gamtinio karkaso teritorijų atžvilgiu, kurios yra svarbios užtikrinat svarbių gamtinio karkaso dalių susietumą bei palaikant jų geoekologinį potencialą. Prioritetas teikiamas išlikusių gamtinių kraštovaizdžio elementų išsaugojimui, jų fragmentacijos mažinimui, rekreacinės ir ekologinės paskirties želdynų įveisimui bei darniam tvarkymui, priklausomųjų želdinių įveisimui kitos paskirties žemės sklypuose. Nustatant gamtinio karkaso kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankį turi būti vadovaujamasi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimais.

Atsižvelgiant į gamtinio karkaso sprendinius, planuojamoje teritorijoje išlaikomas santykinai mažas užstatymo tankis, intensyvumas ir aukštingumas. Išlaikomi esami želdynų plotai ir jungtys.

I ir II koncepcijos alternatyvose gamtinio karkaso teritorija yra ta pati.

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir paviršinių vandens telkinių pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarką ir paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir paviršinių vandens telkinių pakrančių apsaugos juostų dydį prie upių, ežerų, tvenkinių, kanalų, nepratekamų dirbtinių vandens telkinių, kurie registruoti Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių valstybės kadastre reglamentuoja Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašas.

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrančių apsaugos juostos nustatytos Aplinkos apsaugos agentūros parengtame Pakrančių teritorijų žemėlapyje, patvirtintame 2025-12-23 įsakymu Nr. AV-251, šiuo įsakymu į Nekilnojamo turto registrą įregistruotos teritorijos, kurioms taikomos SŽNS įstatymu apibrėžtos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Remiantis paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrantės apsaugos juostų žemėlapiu, vakarinė planuojamos teritorijos dalis patenka į paviršinių vandens telkinių apsaugos zoną (0,7048 ha planuojamos teritorijos) ir pakrančių apsaugos juostą (0,7048 ha planuojamos teritorijos). Paviršinių vandens telkinių apsaugos zona ir pakrančių apsaugos juosta sutampa.

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonoje ir pakrančių apsaugos juostoje identifikuojami esami pastatai ar pastatų dalys. Vadovaujantis taikomomis specialiosiomis žemės naudojimo sąlygomis, detaliojo plano konceptualiais sprendiniais paviršinių vandens telkinių apsaugos zonoje ir pakrančių apsaugos juostoje preliminarios užstatomos teritorijos naujiems pastatams nenumatomos.

Vystymo principai teritorijose, patenkančiose į paviršinių vandens telkinių apsaugos zonas ir pakrančių apsaugos juostas, I ir II koncepcijos alternatyvose taikomi vienodai.

Miškai

Remiantis Valstybinės miškų tarnybos geoinformacinio žemėlapio apie miškus duomenimis, planuojamos teritorijos šiaurinėje dalyje identifikuojami LRV nutarimais patvirtinti valstybinės reikšmės miškai ir miškų grupės, pogrupiai (II grupės specialiosios paskirties rekreaciniai miškai (B), miestų miškai). Žemės sklypams, kurių teritorijoje identifikuojamos miško naudmenos, taikomos SŽNS įstatymu apibrėžtos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Į planuojamą teritoriją patenkančių LRV nutarimais patvirtintų valstybinės reikšmės miškų plotas - 0,2 ha (žemės sklypų kad Nr.: 2901/0020:0138, 2901/0020:0137 ribose ir sklypais nesuformuotoje laisvoje valstybinėje žemėje).

Į planuojamą teritoriją patenkančių LRV nutarimais patvirtintų miškų grupių ir pogrupių plotai – 0,18 ha (sklypais nesuformuotoje laisvoje valstybinėje žemėje).

Detaliojo plano sprendiniais formuojamas miškų ir miškingų teritorijų naudojimo tipo (MI) teritorija.

Sprendinių konkretizavimo stadijoje, koncepcijoje numatytos miškų ir miškingų teritorijų naudojimo tipo teritorijos pagrindu, pertvarkant kadastro Nr. 2901/0020:138 žemės sklypo ribas, atskiriant valstybinės reikšmės miškų plotus ir prie jų prijungiant valstybinės žemės plotą, kuriame yra miškų grupėms ir pogrupiams priskirtų miškų, bus formuojamas miškų ūkio paskirties žemės sklypas.

Žemės sklypų ribų formavimo principai taikomi I ir II koncepcijos alternatyvoms tapačiai.

Želdynai

Teritorijoje esantys želdiniai tvarkomi vadovaujantis LR Želdynų įstatymo nuostatomis ir reikalavimais. Dėl sklypuose esančių medžių ir krūmų išsaugojimo ar kirtimo, privaloma spręsti techninių projektų rengimo metu, vadovaujantis LRV Nutarimu 2008-03-12 Nr. 206 "Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miško ūkio paskirties žemėje priskiriami saugotiniems, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniems".

Tose atkarpose, kur techninio projekto metu bus numatomas naujas užstatymas, nuimamas humusingas dirvožemio sluoksnis ir laikinai sandėliuojamas teritorijos pakraštyje. Baigiant statybos darbus, dirvožemis paskleidžiamas apželdinamoje teritorijoje, išlyginamas ir užsėjamas žole, perteklius išvežamas bei panaudojamas kitų teritorijų rekultivavimui.

Esant poreikiui, medžių sodinimas apsprendžiamas techninių projektų rengimo metu. Sklypams apželdinti turi būti naudojamos vietinėms klimato sąlygoms atsparios medžių ir krūmų veislės, atsižvelgiant į jų sanitarines ir apsaugines, dekoratyvines savybes.

Viešųjų atskirųjų želdynų ir priklausomųjų želdynų plotų normos

Teritorijos tvarkomos vadovaujantis 2007 gruodžio 21 d. Nr. D1-694 įsakymu „Dėl viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

Priklausomųjų želdynų plotų normos (toliau – plotų normos) nustatomos norint išlaikyti optimalų užstatytų žemės sklypų ir apželdintų plotų santykį, gerinti aplinkos kokybę, tenkinti visuomenės sveikos gyvensenos poreikius, palaikyti teritorijos ekologinį stabilumą.

Planuojamoje teritorijoje, vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu, nustatoma priklausomųjų želdynų norma nuo viso žemės sklypo ploto.

Netenkinant priklausomųjų želdynų plotų normos, leistinos kompensuotinos dalys nustatomos procentiniais punktais, vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu.

Plotų normos, išskyrus minėto Aprašo 7 ir 8 punktuose nustatytus atvejus, nustatomos atsižvelgus į žemės sklypo, kuriame bus įveisiami želdynai, naudojimo būdą, nustatomą pagal Žemės naudojimo būdų turinio aprašą, patvirtintą Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr. 3D-37/D1-40 „Dėl Žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“, ir pastatų paskirtį, nustatomą pagal statybos techninį reglamentą STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. D1-713 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ patvirtinimo“. Galimi naudojimo būdai bus nustatomi sprendinių konkretizavimo etape. Galimi žemės sklypų naudojimo būdai bus nustatomi sprendinių konkretizavimo stadijoje.

Į plotų normą įskaičiuojami apželdinti statinių stogai ir statinių požeminės dalys, kai ant jų įrengto grunto sluoksnis yra 20 cm ir storesnis. Įskaičiuojant į plotų normą apželdintus statinių stogus ir statinių požemines dalis, faktinis apželdintas plotas, įvertinus įrengto grunto sluoksnio storį.

Priklausomųjų želdynų plotams nepriskiriami šie plotai: užstatymo, pravažiavimų, šaligatvių ir nuogrindų (įrenginių, skirtų vandens pašalinimui nuo statinių ir jų konstrukcijų), požeminių garažų antžeminės dalies, jei joje natūraliame grunte neauga medžiai ir krūmai, sporto aikštynų ir sporto aikštelių.

Sklypams apželdinti turi būti naudojamos vietinėms klimato sąlygoms atsparios medžių ir krūmų veislės, atsižvelgiant į jų sanitarines ir apsaugines, dekoratyvines savybes.

Atstumai nuo statinių iki medžių ir krūmų reglamentuojami Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklėse, Elektros linijų ir instaliacijos įrengimo taisyklėse, Skirstyklų ir pastočių elektros įrenginių įrengimo taisyklėse ir kituose teisės aktuose, reglamentuojančiuose medžių ir krūmų sodinimo atstumus nuo statinių.

Numatant teritorijas želdynų plėtrai, privaloma įvertinti esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonas. Detaliajame plane konkrečios želdynų išdėstymo vietos žemės sklypuose nėra reglamentuotos ir turi būti nustatytos rengiant statinių statybos techninius projektus.

Želdynų formavimo principai taikomi I ir II koncepcijos alternatyvoms tapačiai.

2.11 Kiti teritorijos vystymo aspektai

Šio skyriaus nuostatos taikomos I ir II koncepcijos alternatyvoms identiškai.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Planuojamai teritorijai vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurios bus konkretizuotos ir konkrečiai teritorijoms įvardintos detaliojo plano sprendinių konkretizavimo stadijoje.

Ūkinės veiklos teritorijų ekogeologinių sąlygų vertinimas

Planuojamoje teritorijoje veikla vykdoma 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, triukšmo ir kvapų.

Gretimybėje nėra taršos šaltinių ar pramonės objektų, kuriems yra nustatyta ir registruota sanitarinė apsaugos zona (toliau – SAZ) ir kurių veikla arba SAZ darytų reikšmingą poveikį planuojamai teritorijai.

Gaisrinės sauga. Detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinio techninį darbo projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius darbo projektus.

2.12 Koncepcijos alternatyvų palyginamoji analizė

I ALTERNATYVA *(Esamos būklės išlaikymo)*	II ALTERNATYVA *(Esamos būklės išlaikymo)*
Erdvinė kompozicija	
Koncepcijos alternatyvoje **sudaromos sąlygos plėsti esamą užstatymą, numatomos preliminarios teritorijos galimai pastatų statybai**. Dėmesys teikiamas subalansuotai teritorijų plėtrai: esamų pastatų atnaujinimui, naujų pastatų statybai, želdynų formavimui. Teritorijos kompozicinę struktūrą formuoja palei Rėkyvos ežero pakrantę išsidėstęs ir planuojamas fragmentuotas užstatymas, įsiterpęs / įterpiamas į esamą želdynų sistemą ir išlaikantis pakrantės erdvinės struktūros vientisumą, išlaikant esamus želdynus, jų tūrinę-erdvinę struktūrą bei pakrantės žaliąją sistemą.	Koncepcijos alternatyvoje **sudaromos sąlygos statyti pastatus šalia teritorijose esamų pastatų, naujos užstatomos teritorijos pastatais neužstatytose žemės sklypų dalyse neformuojamos.** Teritorijos vystymo kryptis orientuojama į esamų pastatų atnaujinimą, rekonstravimą ir pritaikymą, teikiant pirmenybę esamo užstatymo naudojimo intensyvinimui, o ne naujai statybai. Teritorijos erdvinėje struktūroje išlaikomas gamtinis pobūdis, o pagrindinį vaidmenį atlieka želdynai. Teritorijos kompozicinę struktūrą formuoja palei Rėkyvos ežero pakrantę išlaikoma gamtinė pakrantės erdvė, kurioje išsidėsto pavieniai pastatai, integruoti į esamą želdynų sistemą. Siekiama išsaugoti pakrantės esamų želdynų vientisumą.
Nustatomi teritorijų naudojimo tipai	
Koncepcijos sprendiniais formuojamos naudojimo tipų teritorijos: Specializuotų kompleksų (SK); Paslaugų teritorija (PA); Mišri gyvenamoji (GM); Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ); Miškai ir miškinga teritorija (MI); Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK).	Koncepcijos sprendiniais formuojamos naudojimo tipų teritorijos: Specializuotų kompleksų (SK); Paslaugų teritorija (PA);. Mišri gyvenamoji (GM); Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ); Miškai ir miškinga teritorija (MI); Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK).
Užstatymo aukščio reglamentavimas	
I koncepcijos alternatyvoje teritorijoje nustatomas vyraujantis užstatymo aukštis – 2 aukštai, iki 8,5 m. Pietinėje teritorijos dalyje planuojamiems sporto, laisvalaikio ir rekreacijos objektams, taip pat nedidelei centrinėje teritorijos dalyje esančiai	II koncepcijos alternatyvoje teritorijoje nustatomas vyraujantis užstatymo aukštis – 2 aukštai, iki 8,5 m.

teritorijai nustatomas mažesnis vyraujantis užstatymo aukštis – 1 aukštas, iki 6 m.	

Susisiekimo sistema
Taikomi tapatūs susisiekimo sprendiniai. Bendrųjų sprendinių formavimo – koncepcijos stadijoje numatoma išlaikyti esamą susisiekimo ryšį palei Rėkyvos ežero pakrantę. Detaliojo plano koncepcijos sprendiniais numatomos inžinerinės infrastruktūros koridorių teritorijos esamai susisiekimo sistemai papildyti. Inžinerinės infrastruktūros koridorių teritorijos numatomos laisvoje valstybinėje žemėje, įsiterpusioje tarp esamų žemės sklypų. Bendrųjų sprendinių formavimo – koncepcijos stadijoje numatoma išlaikyti esamą susisiekimo ryšį palei Rėkyvos ežero pakrantę bei sudaryti galimybę užtikrinti patekimą į esamą daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdo žemės sklypą iš vakarinės pusės, nuo esamo susisiekimo ryšio. Susisiekimo ryšio trasos vieta, ribos, plotis, konfigūracija ir teisinio įforminimo būdas bus nustatomi sprendinių konkretizavimo metu (susisiekimo ryšys gali būti užtikrinamas nustatant kelio ar kitą servitutą arba atskiriant žemės sklypų dalis ir suformuojant atskirą kitos paskirties žemės sklypą ar sklypus, kurio/ių naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos).
Inžinerinė infrastruktūra
Taikomi tapatūs inžinerinės infrastruktūros sprendiniai.
Gamtinis karkasas
Taikomi tapatūs sprendiniai gamtinio karkaso atžvilgiu.
Želdynai
Taikomi tapatūs sprendiniai želdynų struktūros ir tvarkymo atžvilgiu. Teritorijoje esantys želdiniai tvarkomi vadovaujantis LR Želdynų įstatymo nuostatomis ir reikalavimais. Planuojamoje teritorijoje, vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu, sprendinių konkretizavimo stadijoje bus nustatoma priklausomųjų želdynų norma nuo viso žemės sklypo ploto.

Erdvinės struktūros vystymo schema

