Detaliojo plano, kurio TPDR registracijos TPD Nr. T00087674, koregavimas (sklype J. Juozapaitytės g. 1) (TPD Nr. K-VT-29-23-884)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Bendrieji duomenys

Detaliojo plano rengimo pagrindas:
1. Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. balandžio 11 d. įsakymas Nr. A-599 „Dėl detaliojo plano, kurio TPDR registracijos Nr. T00087674 koregavimo“ ir Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. liepos 13 d. įsakymas Nr. A-910 „Dėl Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. balandžio 11 d. įsakymo Nr. A-599 „Dėl detaliojo plano, kurio TPDR registracijos Nr. T00087674 koregavimo“ pakeitimo“.
2. Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartis 2024-11-26, SŽ-1866 .

Detaliojo plano organizatorius – Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktorius (Vasario 16-osios g. 62, LT-76295 Šiauliai, tel. +370 41 509 490, el. paštas info@siauliai.lt)

Detaliojo plano iniciatorius: pagal 2023-10-27 sutartį Nr. SŽ-1810 - MB Mischa company.

Planuojamos teritorijos adresas:
J. Juozapaitytės g. 1, Šiauliai (kadastro Nr. 2901/0025:398 (senas kadastro Nr. 9177/0004:112), plotas – 0,2415 ha, nagrinėjama teritorija – nagrinėjamos teritorijos plotas ~ 0,3 ha (pagal schemą).

Plano rengėjas: Sigitos Janušauskienės įmonė (Ežero g. 16-8, Šiauliai, tel. +370 614 20783, el. p. sigita@monoarka.lt).

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:
Detaliojo plano, kurio TPDR registracijos TPD Nr. T00087674, koregavimas (sklype J. Juozapaitytės g. 1).

Planavimo tikslai:
Žemės sklypo, esančio Jonės Juozapaitytės g. 1 (kadastro Nr. 9177/0004:112) padalijimas ir tvarkymo bei naudojimo reglamentų nustatymas, vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais ir Šiaulių rajono bendrojo plano sprendiniais.
Planavimo uždaviniai:
1. nustatyti urbanizuotų ar urbanizuojamų teritorijų naudojimo reglamentus;
2. suplanuoti optimalų planuojamos teritorijos inžinerinių komunikacinių koridorių tinklą, nustatyti reikalingus servitutus;
3. nustatyti prioritetinės savivaldybės infrastruktūros vystymo etapus;
4. numatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.
Detaliojo plano koncepcija nerengiama. SPAV neatliekamas.
Teritorijų planavimo dokumento viešinimo procedūrų tvarka bendroji.

Esamos padėties analizė

Planuojamas žemės sklypas Jonės Juozapaitytės g. 1, Šiauliai yra vienbučių-dvibučių gyvenamųjų namų kvartale, kuris anksčiau priklausė Šiaulių rajono savivaldybei (Žaliūkių kaimo teritorija 2023 m. buvo prijungta prie Šiaulių miesto savivaldybės). Planuojamas sklypas ribojasi su kvartalo, suplanuoto koreguojamu detaliuoju planu (TPD reg. Nr. T00087674) Jonės Juozapaitytės gatve (gatvė servitutinė, suplanuota sklypuose nustatytais servitutais), gyvenamosios paskirties vienbučių dvibučių pastatų teritorijos sklypais, suplanuotais koreguojamu ir kitu detaliuoju planu (TPD reg. Nr. T00087615) , visuomeninės paskirties sklypu – Šiaulių miesto moters ir vaiko klinikų teritorija bei laisva valstybine žeme, kurioje (Jono Jablonskio gatve, sklypas neįregistruotas). Besiribojančiuose ir aplinkiniuose sklypuose yra gyvenamieji vienbučiai – dvibučiai pastatai ir pagalbinio ūkio pastatai, visuomeninės paskirties sklype – ligoninės pastatai.

Nagrinėjama teritorija, nurodyta prie planavimo programos pridedamoje schemoje, apima ~0,3

ha. Tai teritorija iš trijų pusių apribota infrastruktūros koridoriais - servitutinėmis Jonės Juozapaitytės ir Nemuno gatvėmis, servitutiniu privažiavimu bei Jono Jablonsklio gatve. Ši teritorija apima planuojamą sklypą ir besiribojančių esamų infrastruktūros koridorių dalis. Įnagrinėjamą teritoriją atvažiuojama iš Šiaulių miesto Jono Jablonskio gatvės į servitutinę Jonės Juoazapaitytės gatvę bei servitutinę Nemuno gatvę (šios gatvės įrengtos kvartalų sklypuose įre nustatytuose servitutiniuose plotuose).

Planuojamai teritorijai galioja Sklypo dalies paskirties keitimo, gyvenamųjų namų kvartalo išplanavimo, statybos reglamentų nustatymo Žaliūkių kaime, Šiaulių kaimiškojoje seniūnijoje, Šiaulių rajone, patvirtinto Šiaulių rajono savivaldybės valdybos 2002 m. birželio 17 d. sprendimu Nr. 177 „Dėl detaliojo plano, paruošto bendra tvarka, Žaliūkių kaime, Šiaulių rajone, patvirtinimo“ (TPD reg. Nr. T00087674) , sprendiniai. Detaliuoju planu žemės ūkio paskirties žemėje buvo suformuoti kitos paskirties sklypai, kurių naudojimo būdas ir pobūdis – gyvenamosios teritorijos mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos ir vienas komercinės paskirties sklypai, suformuotiems sklypams nustatyti reglamentai. Gatvėms teritorija palikta, tačiau susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridorių sklypai nesuformuoti, reglamentai nenustatyti.

Planuojamam sklypui Jonės Juozapaitytės g. 1, Šiauliai, galioja detaliojo plano (TPD reg. Nr. T00087674) sprendiniai, kuriais žemės sklypui Jonės Juozapaitytės g. 1, nustatyta pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita; žemės naudojimo būdas, pobūdis - komercinės paskirties teritorija.

Detaliuoju planu sklypui nustatyti pagrindiniai reglamentai (detaliajame plane sklypas Nr. 01):
- užstatymo tankis – 30%;
- užstatymo intensyvumas – 0,33;
- aukštingumas 1-2 aukštai.

Sklypo plotas (be servituto) – 2041 m². Vėliau servitutinė dalis ir prijungta prie sklypo, nustatant kelio ir inžinerinių tinklų aptarnavimo bei tiesimo servitutus.

Duomenys planuojamą sklypą:

Sklypas Nr. 1

- **Adresas –** Jonės Juozapaitytės g. 1, Šiauliai.
- **Kadastrinis Nr. –** 2901/0025:398 Šiaulių m. k.v.
- **Pagrindinė naudojimo paskirtis** – kita.
- **Naudojimo būdas** – Komercinės paskirties objektų teritorijos
- **Žemės sklypo plotas** – 0.2415 ha
- **Nuosavybės teisė** – MB Mischa company.
- **Sklype esantys pastatai**: nėra
- **Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**
-

  SŽNS, neįregistruotos NTR:
  Vandens tiekimo ir nuotekų,paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis)
  Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis)
  Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)

  SŽNS, įregistruotos NTR:

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
  - teritorijos unikalus numeris: 100357461, plotas 94 kv. m,
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis):
  - teritorijos unikalus numeris: 100694066, plotas 42 kv. m,
  - teritorijos unikalus numeris: 100216449, plotas 95 kv. m,
  - teritorijos unikalus numeris: 100205559, plotas 90 kv. m,
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)
  - teritorijos unikalus numeris: 100640105, plotas 131 kv. m,
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
  - Teritorijos unikalus numeris: 100702862, plotas 2415 kv. m,
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III

skyrius, dešimtasis skirsnis)
  - teritorijos unikalus numeris: 100718838, plotas 401 kv. m,
  - teritorijos unikalus numeris: 100704343, plotas 401 kv. m

- **Servitutai**:
- Servitutas - teisė įrengti ir aptarnauti komunikacijas, melioracijos įrenginius (tarnaujantis), 2002-10-22 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 2940, aprašymas: 0.0373 ha plote leisti tiesti ir aptarnauti komunikacijas ir inžinerinius statinius;
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis), 2002-10-22 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 2940, aprašymas: 0.0373 ha plote leisti eiti, važiuoti.

Esami inžineriniai tinklai. Teritorija inžineriškai aprūpinta: elektros 0,4 kV kabelinė linija yra atvesta į planuojamą sklypą. Jonės Juozapaitytės gatvėje yra vandentiekio ir buitinių nuotekų, kurie prijungti prie Šiaulių miesto tinklų, dujotiekio ir ryšių tinklai. Per sklypą praeina dujotieko tinklai iki gretimo kvartalo. Paviršinių nuotekų planuojamoje teritorijoje nėra, paviršinių nuotekų tinklai yra šalia sklypo esančioje Jono Jablonskio gatvėje.

Teritorijos įvertinimas paminklosauginiu ir saugomų teritorijų aspektu. Planuojama teritorija nėra kultūros paveldo objektų teritorijose ar apsaugos zonose bei nėra saugomose teritorijose (ir su jomis nesiriboja) ir, kaip atskiras objektas, neturi nustatyto teritorijos tvarkymo rėžimo, todėl papildomų reikalavimų ir apribojimų nėra.

Kraštovaizdis. Planuojamoje teritorijoje želdinių (medžių) nėra, sklypas nėra Šiaulių miesto gamtinio karkaso teritorijoje.

Susisiekimas. Šiaulių rajono susisiekimo organizavimo specialiajame plane Jonės Juozapaitytės ir Nemuno gatvės pažymėtos kaip privačios (pagalbinės D kategorijos) gatvės), kurios įrengtos kvartalo namų valdų sklypuose nustatytuose servitutiniuose plotuose (sklypuose nustatyti kelio servitutai gatvių dalims). Į planuojamą teritoriją atvažiuojama iš Šiaulių miesto Jono Jablonskio gatvės į servitutinę Jonės juoapaitytės gatvę ir į servitutinę nemuno gatvę (šių gatvių dalys patenka į planuojamą sklypą, joms sklyp nustatyti tarnaujantys servitutai).

Teritorijų planavimo dokumentai.

Sklypo dalies paskirties keitimo, gyvenamųjų namų kvartalo išplanavimo, statybos reglamentų nustatymo Žaliūkių kaime, Šiaulių kaimiškojoje seniūnijoje, Šiaulių rajone, patvirtinto Šiaulių rajono savivaldybės valdybos 2002 m. birželio 17 d. sprendimu Nr. 177 „Dėl detaliojo plano, paruošto bendra tvarka, Žaliūkių kaime, Šiaulių rajone, patvirtinimo“ (TPD reg. Nr. T00087674) , sprendiniai. Šiuo detaliuoju planu suformuotam žemės sklypui nustatyti reglamentai aprašyti skiltyje „Esamos padėties analizė“.

Planuojamas sklypas yra teritorijoje, kuriai pagal Šiaulių rajono savivaldybės bendrojo plano (TPD reg. Nr. T00088133) keitimo sprendinius nustatyta funkcinė zona Kitos gyvenamosios vietovės (U_1G_F) – kur identifikuojamos planinės ir erdvinės struktūros užuomazgos, pavieniai elementai. Šio tipo teritorijose numatoma: planinės, erdvinės struktūros vystymas vykdomas esamos planinės ir erdvinės struktūros tęstinumas bei papildymas naujais elementais. Užtikrinamas gamtinių elementų išsaugojimas, želdynų sistemos plėtojimas. Rekomenduojama tankinti esamas užstatytas teritorijas. Kai gyvenamoji vietovė tiesiogiai ribojasi su Šiaulių miestu ar jo prieigų struktūrine gyvenamąja vietove, vystomas minėtų teritorijų nuoseklus, tęstinis gatvių tinklas. Teritorija yra Šiaulių rajono dalyje, kuri numatoma prijungti prie Šiaulių miesto (Šiaulių rajono BP inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinys).

Šiaulių rajono susisiekimo sistemos specialiojo plano koregavime (TPD reg. Nr. T00087408) kvartalo Jonės Juozapaitytės ir Nemuno gatvės – privačios gatvės.

Šiaulių rajono vandens ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitime (TPD reg. Nr. T00087173) planuojama teritorija – centralizuotasis geriamojo vandens tiekimas ir centralizuotasis arba individualusis nuotekų tvarkymas. Šiaulių miesto aglomeracija Šiaulių rajone. Paslaugas teikia kitas (ne viešasis) geriamojo vandens teikėjas ir nuotekų tvarkytojas.

Šilumos ūkio Šiaulių rajone specialiojo plano keitime (TPD reg. Nr. T00086311) planuojama teritorija nepatenka į suplanuotų sprendimų teritorijas.

Šiaulių miesto bendrojo plano koregavimo (TPD reg. Nr. T00081766) sprendiniuose planuojama teritorija patenka į teritorijas, kuriose Šiaulių miesto BP nustatyti sprendiniai esantys už miesto ribos netenka galios. Nauji planuojamai teritorijai galiojantys Šiaulių miesto teritorijų planavimo dokumentai (bendrasis planas, specialieji planai) dar nėra patvirtinti, todėl vadovaujamasi Šiaulių rajono savivaldybės teritorijų planavimo dokumentais, nurodytais planavimo tiksluose).

Planuojamai teritorijai galiojančių teritorijų planavimo dokumentų ištraukas žiūrėti esamos padėties brėžinyje.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai

Įvertinus aplinkinį užstatymą, parengtus teritorijai galiojančius planavimo dokumentus, inžinerinio aprūpinimo infrastruktūrą, parengtas Detaliojo plano, kurio TPDR registracijos TPD Nr. T00087674, koregavimas (sklype J. Juozapaitytės g. 1).
Detaliojo plano koregavimu planuojamas registruotas sklypas Jonės Juozapaitytės g. 1, Šiauliai: patvirtintu detaliuoju planu suformuotas kitos paskirties (komercinės paskirties naudojimo būdo) žemės sklypas Nr. 01 padalijamas į keturis kitos paskirties vienbučių ir dvibučių pastatų statybos sklypus; gatvių dalims suformuojami du infrastruktūros koridorių sklypai (esamo registruoto servituto ribose) (patvirtintame detaliajame plane gatvėms teritorija buvo palikta, tačiau susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridorių sklypai nesuformuoti, reglamentai nebuvo nustatyti). Detaliojo plano koregavimu suformuotiems sklypams nustatomi reglamentai, vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais, Šiaulių rajono savivaldybės bendruoju planu.

Detaliuoju planu suformuoti sklypai

Sklypas Nr. 01:
– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė , naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 567 m². Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 36 %, užstatymo intensyvumas 0.4 (40%).
Sklypas Nr. 02:
– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė , naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 532 m². Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 36 %, užstatymo intensyvumas 0.4 (40%).
Sklypas Nr. 03:
– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė , naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 466 m². Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 38 %, užstatymo intensyvumas 0.4 (40%).
Sklypas Nr. 04:
– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė , naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 477 m². Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 38 %, užstatymo intensyvumas 0.4 (40%).
Sklypas Nr. 05:
– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė , naudojimo būdas – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Sklypo plotas – 329 m². Statybos reglamentai nenustatomi.
Sklypas Nr. 06:
– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė , naudojimo būdas – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Sklypo plotas – 44 m². Statybos reglamentai nenustatomi.

Visas detaliuoju planu sustatytas reglamentas aprašytas pagrindiniame sprendinių brėžinyje (pažymėtas grafiškai ir aprašytas sprendinių aprašomojoje lentelėje).

Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šie nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės

sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą (STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“).

Statant pastatus, turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai nuo kituose sklypuose esančių pastatų arba, rengiant pastatų techninius projektus, turi būti įvykdomi reikalavimai gaisro plitimo į kitus statinius ribojimui pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas.

Servitutai.

Planuojamam sklypui nustatyti įregistruoti servitutai - teisė įrengti ir aptarnauti komunikacijas, melioracijos įrenginius (tarnaujantis) plote 0,0373 ha; servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) plote 0,0373 ha, išlaikomi, nepažeidžiant trečiųjų šalių – servitutų naudotojų, interesų. Vadovaujantis LR Civilinio kodekso 4.115 straipsniu. (Servituto išlikimas padalijus tarnaujantįjį daiktą), padalijus tarnaujantįjį daiktą, anksčiau nustatytas servitutas lieka galioti visoms tarnaujančiojo daikto dalims. Detaliojo plano koregavimu suformuotuose Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypuose Nr. 05 ir Nr. 06 nustatomi kelio servitutai (eiti, važiuoti) bei servitutai inžineriniams tinklams (tiesti, naudoti bei aptarnauti) (servitutai S1, S2) visoms tarnaujančio servituto dalims, patenkančioms į suformuotus sklypus.

Privažiavimai į suformuotus sklypus planuojami iš servitutinės Jonės Juozapaitytės gatvės (į sklypus Nr. 01, 02, 03) ir iš servitutinės Nemuno gatvės (į sklypą Nr. 04) (šių gatvių dalys patenka į suformuotus Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypus Nr. 05 ir Nr. 06). Vadovaujantis LR Civilinio kodekso 4.116 straipsniu (Servituto išlikimas padalijus viešpataujantįjį daiktą) padalijus viešpataujantįjį daiktą, anksčiau dėl jo nustatytą servitutą išsaugo visos viešpataujančiojo daikto dalys. Viešpataujančiojo daikto padalijimu negali būti labiau suvaržytas tarnaujantysis daiktas (kelio servituto atveju visi padalyto viešpataujančiojo daikto savininkai turi naudotis tuo pačiu keliu, kuriam nustatytas servitutas).

Prie suformuoto sklypo Nr. 04 nuo Jonės Juozapaitytės gatvės privažiuojama sklype Nr. 01 nustatomu kelio servitutu S3, tame pačiame plote nustatomas ir servitutas sklypo Nr. 04 inžineriniams tinklams.

Servitutų vietos, kodai ir žymėjimai pateikiami sprendinių brėžinyje bei jame esančiose lentelėse. Perleidus sklypų nuosavybę kitiems asmenims ar pasikeitus sklypų naudotojams, turi išlikti sklypuose nustatyti servitutai. (Pasikeitus tarnaujančiojo ar viešpataujančiojo daikto nuosavybės teisės subjektui, nustatytas servitutas išlieka (LR Civilinio kodekso 4.111 straipsnis. 2p.)).

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo (toliau SŽNS) sąlygų įstatymą Nr. XIII-2166, patikslintos, įvertinus specialiųjų žemės naudojimo sąlygų erdvinius duomenis bei teritorijoje esančius inžinerinius tinklus bei apribojimus. Apsaugos zonų plotai ir kodai pateikiami detaliojo plano sprendinių brėžinyje esančiose lentelėse („Sprendinių brėžinyje“ aprašomojoje lentelėje).

Duomenys apie įregistruotas nekilnojamojo turto registre (toliau NTR) teritorijas, kuriose taikomos SŽNS įrašyti aprašomojoje lentelėje.

Planuojama teritorija patenka į Šiaulių miesto požeminio vandens vandenviečių apsaugos zoną (SAZ III-ios cheminės taršos apribojimo 3B sektorių).

Planuojama teritorija patenka į Šiaulių karinio aerodromo apsaugos zonas (zoną "E").

Planuojama teritorija patenka į Lietuvos kariuomenės vado 2016 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. V-217 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų, kuriose gali būti ribojami vėjo elektrinių (VE) (aukštų statinių) projektavimo ir statybos darbai, žemėlapio patvirtinimo“ patvirtinto žemėlapio teritoriją, kurioje vėjo elektrinių statyba yra draudžiama.

Planuojama teritorija patenka į karinių radiolokatorių apsaugos zonas (radiolokatorių specialioji apsaugos zona).

Suformuotuose sklypuose nustatoma:

<u>SŽNS įregistruotos NTR:</u>

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (teritorijos unikalus numeris: 100702862).

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (teritorijų unikalųs numeriai: 100694066, 100216449, 100205559).
Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100357461.
Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100357461.
Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis), teritorijų unikalūs numeriai: 100718838, 100704343. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis) tikslinamos pagal galiojančioje specialiųjų žemės naudojimo sąlygų (SŽNS) įstatymo redakcijoje nurodytus apsaugos zonų plotus

SŽNS neįregistruotos NTR:
vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis);
aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis);
teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai apsaugos zonos (X skyrius, antrasis skirsnis).
Sprendinių brėžinyje aprašomojoje reglamentų lentelėje įrašytas bendras į suformuotus sklypus patenkančių atskirų inžinerinių tinklų apsaugos zonos plotas. Inžinerinių tinklų apsaugos zonų plotai patikslinti pagal topografinius duomenis ir aktualioje specialiųjų žemės naudojimo sąlygų (SŽNS) įstatymo redakcijoje nurodytus apsaugos zonų dydžius.

Suformuotuose sklypuose rengiant statinių projektus, Inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai (IGG) atliekami, vadovaujantis STR 1.04.02:2011 „Inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai“ nuostatomis.

Inžinerinių tinklų apsaugos zonos (įrengus, perklojus ar demontavus tinklus), turi būti nustatomos (tikslinamos), vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, ir registruojamos NTR.

Sprendiniai inžinerinei infrastruktūrai

Teritorija inžineriškai aprūpinta. Suformuotuose sklypuose numatomi pastatai prijungiami prie esamų vandentiekio, buitinių nuotekų, elektros inžinerinių tinklų, galimas prijungimas prie esmų ryšių ir dujotiekio tinklų sąlygas (konkretūs sprendiniai turi būti parengiami, rengiant statinių projektus, pagal gautas prisijungimo sąlygas).
Planuojamoje teritorijoje centralizuotų paviršinių nuotekų tinklų nėra. Sklypų planiravimas turi užtikrinti, kad lietaus nuotekos sklypuose sklandžiai pasiskirstytų į žalius plotus, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų. Dėl galimybės paviršines nuotekas išleisti į esamus paviršinių nuotekų tinklus Jono Jablonskio gatvėje sprendžiama, rengiant statinių projektus, pagal prisijungimo sąlygas.
Visi inžineriniai tinklai, įrenginiai ir statiniai, reikalingi detaliojo plano koregavimo sprendinių įgyvendinimui, projektuojami bei įrengiami (rekonstruojami) sklypų savininkų (planavimo iniciatorių) lėšomis.

Sprendiniai susisiekimui

Privažiavimai į suformuotus sklypus planuojami iš servitutinės Jonės Juozapaitytės gatvės (į sklypus Nr. 01, 02, 03) ir iš servitutinės Nemuno gatvės (į sklypą Nr. 04) (šių gatvių dalys patenka į suformuotus Nr. 05 ir Nr. 06 sklypus). Prie suformuoto sklypo Nr. 04 nuo Jonės Juozapaitytės gatvės privažiuojama sklype Nr. 01 nustatomu kelio servitutu.

Automobilių parkavimas suformuotuose sklypuose pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" XIII skyriaus reikalavimus.

Visi privažiavimo keliai, gatvės ir statiniai, reikalingi detaliojo plano koregavimo sprendinių įgyvendinimui, projektuojami bei įrengiami (rekonstruojami) sklypų savininkų (planavimo iniciatorių) lėšomis.

Vertinimas aplinkos kokybės ir higieninės būklės aspektu

Suformuoti sklypai vienbučių - dvibučių gyvenamųjų namų statybai, jokia kita ūkinė veikla nenumatoma. Susidarantys teršalai – buitinės nuotėkos ir buitinės atliekos.
Atliekų (buitinių) surinkimas į buitinių atliekų konteinerius sklypų ribose.
Geriamo vandens tiekimui iš centralizuotų vandentiekio tinklų
Buitinių nuotekų išleidimas į centralizuotus buitinių nuotekų tinklus.
Lietaus nuotekos. Sklype centralizuotų paviršinių nuotekų tinklų nėra. Sklypo planiravimas turi užtikrinti, kad lietaus nuotekos sklypuose sklandžiai pasiskirstytų į žalius plotus, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.
Aplinkos oro taršai detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamos įtakos neturės.
Želdiniai. Kraštovaizdis. Planuojamoje teritorijoje želdinių nėra. Sklypai nėra Šiaulių miesto gamtiniame karkase. Sutvarkyta teritorija, kokybiškos architektūros nauji pastatai pagerina kraštovaizdžio estetinę kokybę. Sklypuose turi būti išlaikomas ne mažesnis kaip 25% (nuo sklypo ploto) priklausomųjų želdynų plotas.

Vykdant pastatų statybą suformuotame sklype , visais atvejais privaloma vadovautis LR normatyviniais statybos techniniais dokumentais (STR), kuriuos reglamentuoja Statybos įstatymas. Atliekos turi būti tvarkomos pagal galiojančius reikalavimus.

Vertinimas priešgaisriniu aspektu

Gaisrų išoriniam gesinimui vandens tiekimas iš esamo priešgaisrinio hidranto Jono Jablonskio gatvėje, kuris yra ~370 m atstumu nuo tolimiausio suplanuoto užstatymo sklypuose (žiūrėti schemą su priešgaisriniais hidrantais brėžinyje „Inžinerinės infrastruktūros schema“). Planuojama teritorija yra buvusi Šiaulių rajono Žaliūkų kaimo teritorija, kurioje yra iki 5 tūkst. gyventojų, nesenai (2024 m.) prijungta prie Šiaulių miesto teritorijos. Vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių 22 punktu, gyvenamosiose vietovėse, kuriose yra iki 5 tūkst. gyventojų, kai pastatų išorės gaisrui gesinti vandens poreikis neviršija 10 l/s, atstumas nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato išorinio perimetro tolimiausio taško gali būti iki 1 000 m

Kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukščio gabaritas – ne mažesnis kaip 4,5 m (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, XV skyrius 148.6 p.).
Planiniai detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę, rengiant statinių techninius projektus, įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio. Detaliojo plano sprendiniuose nagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo vandentiekio tinklais ir statiniais būdai pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai, nustatomi rengiant statinių techninius projektus (Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti p. 11, 15).
Nustatytoje statybos zonoje projektuojant pastatus, gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (priešgaisrinis atstumas). Priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.
Neišlaikant priešgaisrinių atstumų tarp pastatų, gaisro plitimas į kitus statinius gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaromis arba pastatai gali būti sujungiami į vieną gaisrinį skyrių pagal Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose išdėstytas nuostatas (sprendimai turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus).
Detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio priešgaisriniu aspektu neturės.

Viešųjų paslaugų pasiekiamumas – viešosios paslaugos pasiekiamos esamoje Šiaulių miesto viešųjų paslaugų infrastruktūroje.

Užpildant teritoriją naujais urbanistiniais elementais, išnaudojama bei pagerinama esama infrastruktūra, teritorija papildoma naujais infrastruktūros elementais, gyvenamieji kvartalai kuriami

saugios kaiminystės principu.

Sprendžiami ekologiniai ir su klimato kaitos padariniais susiję uždaviniai – naujai pastatyti gyvenamieji namai A++ energetinės klasės, šildymas numatomas iš atsinaujinančių šaltinių, atliekų tvarkymas pagal galiojančius reikalavimus, užtikrinama išvalytų nuotekų kontrolė.

Derinami fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių, savivaldybių ir valstybės interesus dėl teritorijos naudojimo ir veiklos plėtojimo teritorijoje sąlygų – detaliojo plano sprendiniai rengiami pagal institucijų išduotas planavimo sąlygas, užtikrinamos viešinimo bei pristatymo visuomenei procedūros, trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

Detalusis planas parengtas, vadovaujantis Lietuvos Respublikoje galiojančių teisės aktų reikalavimais, teritorijų planavimo dokumentais ir jų pakeitimais , įvertinus teritorijai galiojančias sanitarines, apsaugos ar kitokias zonas. Trečiųjų asmenų interesai ir teisės nepažeistos.

Planuojami statyti pastatai nėra sanitarinę apsaugos zoną formuojantys objektai. Visos plane numatomos priemonės, aplinkosauginiu, geologiniu, hidrogeologiniu ir higieniniu aspektais, kokių nors pasekmių aplinkai ir gretimiems sklypams neturės. Projekto sprendiniai nenustato papildomų apribojimų gretimuose sklypuose vykdomai ūkinei veiklai ar jų paskirčiai.

Įvertinus planuojamos teritorijos urbanistinę situaciją, gretimų žemės sklypų paskirtį bei numatomus ūkinės veiklos būdus, daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio aplinkai bei gretimybėms nedarys.

Architektė  Sigita Janušauskienė