

**ŽEMĖS SKLYPO SODO G.188, VIJOLIŲ K., ŠIAULIŲ KAIMIŠKOJI SEN.,
ŠIAULIŲ R.SAV. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS**

ESAMOS PADETIES AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Bendrieji duomenys

1. Detaliojo plano rengimo pagrindas:

1.1 Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. birželio 07 d. įsakymas Nr. A-939 „Dėl teritorijų planavimo proceso organizavimo bei planavimo tikslų ir sutarties sudarymo“.

1.2 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis 2023m. birželio 21d. Nr. SRZ- 598(3.54).

1.3 Detaliojo plano, patvirtinto Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2006m. liepos 13d., įsakymu Nr. A-640 „Dėl detaliojo plano tvirtinimo Vijolių kaime“ koregavimo planavimo darbų programa, patvirtinta 2023m. birželio 19, Nr. PDP-8(16.25E).

. **Detaliojo plano planavimo organizatorius:** Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktorius (Vilniaus g.263, Šiauliai, el. paštas: prim@siauliairaj.lt).

2.1 **Detaliojo plano planavimo iniciatorius:** R.Š.

3. **Planuojamos teritorijos adresas:** Sklypai: Šiaulių r. sav., Vijolių k., Sodo g.188; (kadastro Nr.9103/0001:1382).

4. Planavimo tikslai:

4.1. Žemės sklypo padalijimas, privalomųjų teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentų nustatymas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai, apribojimų ir servitutų (pagal poreikį) nustatymas, inžinerinės infrastruktūros schemos parengimas, adresu: Sodo g., Vijolių k., Šiaulių k. seniūnija, Šiaulių r. sav., žemės sklypo kadastrinis Nr. 9103/0003:1382

Žemės sklypo plotas 0,9872ha.

5. Planavimo uždaviniai:

4.1. žemės sklypo padalijimas;

4.2. privalomųjų teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentų nustatymas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai;

4.3. apribojimų ir servitutų (pagal poreikį) nustatymas;

4.4. susisiekiimo ir inžinerinės infrastruktūros suplanavimas.

6. Detalusis planas rengiamas vadovaujantis:

-Šiaulių m. savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygos REG286152;

-Šiaulių r. savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygos REG285083;

-Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos REG284544;

-Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos teritorijų planavimo sąlygos REG284248;

-Nacionalinė žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos teritorijų planavimo sąlygos REG284127;

-Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos REG284716;

-Telia Lietuva „AB teritorijų planavimo sąlygos REG284245;

- UAB „Šiaulių vandenys“ REG285241;

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ teritorijų planavimo sąlygos REG284197;

-VšĮ Transporto kompetencijų agentūra REG284949;

- Lietuvos kariuomenė REG285307;

- AB Lietuvos automobilių kelių direkcija REG284267;

- UAB „Kuršėnų vandenys“ REG285537;

-Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu;

-Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 patvirtintomis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis;

- kitais teritorijų planavimą reglamentuojančiais teisės aktais.

Esamos padėties analizė

Planuojamos teritorijos plotas – 0,9872ha. Nagrinėjama ~20ha teritorija;

Šiuo metu žemės sklypo (9103/0001:1382),kurio pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas-vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Sklypuose specialiosios žemės naudojimo sąlygos, įrašytos žemės sklypų Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašuose, pateiktos brėžinyje „Esamos padėties planas“.

Sklypas kurio kadastr.Nr.9103/0001:1382, adresas Sodo g.188, Vijolių k., Šiaulių k.sen.,

Šiaulių r.sav. (0.9872ha) priklauso R.Š.

Šiaulių miesto atžvilgiu projektuojama teritorija yra šiaurinėje miesto dalyje.



Teritorijoje yra gyvenamasis namas. Šioje teritorijoje bei greta planuojamo sklypo yra nutiesti vietiniai vandentiekio, nuotekų, dujų, elektros tinklai.

Pagal NT registro centrinio duomenų banko išrašus žemės sklypui Šiaulių r.sav. Šiaulių k.sen.,Sodo g.188, ir kadastr Nr.9103/0001:1382 taikomi Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166, 165 Aerodromo apsaugos zonos; 120 Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos; 121 Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos; 106 Elektros tinklų apsaugos zonos; 109 Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos;

Yra nustatyti: Servitutas (kodai 206;207;208) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

Servitutas kelio (kodas 215)- teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis).

Servitutas (kodas 222)-teisė tiesti, aptarnauti, naudoti, požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Apima dujotiekio tinklus.

Projektuojami sklypai ribojasi su šiais sklypais: iš šiaurės, vakarų, rytų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, ir pietuose su Sodo gatve.

Planuojamoje teritorijoje galiojantys aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentai:

Šiaulių m. bendrasis planas koregavimas, T00081766,2018-04-17;

Šiaulių r. bendrojo plano keitimas, T00088133,2022-09-15;

Šiaulių m. bendrojo plano dalies "Kraštovaizdžio ir nekilnojamojo kultūros paveldo tvarkymas, koregavimas", T00082837,2018-12-28.

Šiaulių m. bendrojo plano dalies – prekybos centrų išdėstymo schemos koregavimas T00081697,2018-03-29.

Teritorija tarp Sodo, Aguonų ir Pievų gatvės.

[illegible]

Kadastr.Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/ pobūdis
9103/0001:1192	Šiaulių r.sav., Šiaulių kaim.sen., Vijolių k., Aguonų g.8	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
9103/0001:1191	Šiaulių r.sav., Šiaulių kaim.sen., Vijolių k., Aguonų g.10	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
9103/0001:1190	Šiaulių r.sav., Šiaulių kaim.sen., Vijolių k., Aguonų g.12	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
9103/0001:1232	Šiaulių r.sav., Šiaulių kaim.sen., Vijolių k., levos g.1	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
9103/0001:1029	Šiaulių r.sav., Šiaulių kaim.sen., Vijolių k., levos g.7A	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
9103/0001:1375	Šiaulių r.sav., Šiaulių kaim.sen., Vijolių k., Sodo g.181	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
9103/0001:1366	Šiaulių r.sav., Šiaulių kaim.sen., Vijolių k., Sodo g.183	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
9103/0001:1367	Šiaulių r.sav., Šiaulių kaim.sen., Vijolių k., Sodo g.185	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
9103/0001:1368	Šiaulių r.sav., Šiaulių kaim.sen., Vijolių k., Sodo g.187	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
9103/0001:1369	Šiaulių r.sav., Šiaulių kaim.sen., Vijolių k., Sodo g.189	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
9103/0001:1388	Šiaulių r.sav., Šiaulių kaim.sen., Vijolių k., Sodo g.190	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
2901/7001:20	Šiaulių m.sav., Šiaulių m. sav.teritorija	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos

Urbanizuojamos Šiaulių miesto prieigų teritorijos - plėtra vykdoma užtikrinant gamtinės ir Šiaulių miesto urbanistinės struktūrų tęstinumą. Siekiama laipsniškos, koordinuotos plėtros formuojant kompaktiškas užstatymo struktūras. Efektyviai plėtojamos netoli miesto esančios gyvenvietės, turinčios kokybiškas būtinąsias paslaugas, gamtinius resursus, gerą susisiekimą su miestu, yra pranašesnės už didelius miestus savo ramesniu gyvenimo būdu, artimesniais santykiais, identiteto išsaugojimu, sporto ir ramaus laisvalaikio galimybėmis. Skatinamas bendradarbiavimas tarp gyvenviečių Šiaulių miesto prieigose, išnaudojant stipriąsias skirtingas savybes bei teikiamas paslaugas.

Funkcinės zonos reglamentai: i -Galimi visi žemės sklypų naudojimo būdai pagal Žemės naudojimo būdų turinio aprašą esantys kito paskirties žemės kategorijoje išskyrus: atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (sąvartynai) teritorijos, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos kai jose planuojama vykdyti taršią veiklą.



Urbanistinis kraštovaizdis su intensyvaus pobūdžio teritorijos naudojimu. **U** – urbanistinis; **G** – gamtinio pagrindo pobūdis moreninis bei fluvioglacialinis gūbrys/kalvyngūbris. Teritorijų kraštovaizdžio tvarkymas siejamas su ekstensyvios urbanizacijos reglamentų strategijos tipu (**F 6a**). Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniuose urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos suformuotos siekiant darnios (tvarios) raidos, įvertinant bendrojo planu (patvirtinto Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2008 m. liepos 3 d. sprendimu Nr. T-199) suformuotus lūkesčius galimam užstatymui.

Esamos aptarnaujančios gatvės, kurioms numatomas specialus reglamentas* (C2 kategorija)

I projektuojamą sklypą patenkama nuo esamos Sodo g. Sodo gatvė yra miesto gatvė C kategorijos (aptarnaujanti gatvė). Jungiamoji gatvė numatoma pagalbinė D kategorijos. Susisiekimo sistemos Šiaulių rajone specialusis planas (žiūr.br.Priedai 6/9).

Inžineriniai tinklai

Šalia sklypo yra Sodo g. miesto ribose vandentiekio ir nuotekų tinklai. Pagal T00087173, Vandens ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimo Šiaulių rajone (žiūr.br. Priedai 8/9).Numatomas individualus geriamo vandens ir nuotekų tvarkymas.

Projektuojama teritorija pagal T00086311, Šilumos ūkio Šiaulių rajone specialiojo plano keitimas nenagrinėja šilumos tiekimo. alimas individualaus (vietinio) šildymo zona, kuri naudoja gamtines dujas.

Elektros tiekimas yra nuo Klaipėdos g. tinklų.



Artimiausi vandentiekio ,nuotekų dujų ir elektros tinklai.

Sodo g. yra asfaltuota (ties projektuojamu sklypu žvyro dangą), perspektyvinė gatvė , kurios kategorija numatoma D (pagalbinės gatvės). Srautų paskirstymas į smulkias teritorijas, privažiavimai prie atskirų statinių ir kitų objektų. Sodo g.pagal Šiaulių rajono bendrojo plano savivaldybės infrastruktūros plėtros prioritetų schemą yra numatyta plėtra iki 2031m. (žiūr. br. Priedai 5/9).

Kiti reikalavimai

Planuojama teritorija patenka į LK KOP Aviacijos bazės aerodromų apsaugos zonas (žr. SŽNSĮ 15 str. 5 dalį (plano brėžinyje ir žemės nuosavybės dokumentuose būtina įrašyti, kad sklypuose galioja minėta apsaugos zona)) ir yra po paviršiais (plokštumomis), ribojančiais kliūtis, todėl joje ribojamas statinių aukštis, kaip nurodyta Šiaulių m. savivaldybės tarybos 2012 m. birželio 28 d. sprendimu Nr. T-201 patvirtintame tarptautinio Šiaulių karinio oro uosto teritorijos ir jos prieigų Šiaulių mieste (LK KOP Aviacijos bazė) detalajame plane (žiūr.br. Priedai 3/8).

Visa 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, žemėlapių patvirtinimo“ patvirtinto žemėlapių teritoriją, kurioje vėjo elektrinių statyba yra draudžiama, todėl suformuotuose sklypuose nustatoma Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į **170 nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai apsaugos zonas** (X skyrius, antrasis skirsnis).

Planuojama teritorija patenka į karinių radiolokatorių apsaugos zonas (radiolokatorių specialioji apsaugos zona), todėl suformuotuose sklypuose nustatomos **155 Radiolokatorių apsaugos zonos** (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis). (žiūr. br. Priedai 9/9).

Suformuotuose sklypuose rengiant statinių projektus, atlikti Inžinerinius geologinius ir geotechninius tyrimus (IGG), vadovaujantis STR 1.04.02:2011 „Inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai“.

Želdiniai.

Planuojamos teritorijos sklypų kadastriniuose matavimuose, specialiosios žemės naudojimo sąlygos želdiniams nenustatytos – želdiniai (medžiai ir krūmai), esantys teritorijoje, vadovaujantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka, saugotiniams nepriskirti.

Gaisrinė sauga

Atstumas nuo artimiausio priešgaisrinio hidranto iki projektuojamo sklypo yra ~141m. Sodo gatvėje. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-66. (žiūr. br. Priedai 1/1).

Projekto tikslų įgyvendinimas

Planuojami sklypai numato gyvenamųjų vienbučių ir dvibučių pastatų statybą. Tai nebus sanitarinę apsaugos zoną formuojantys objektai. Visos plane numatomos priemonės, aplinkosauginių, geologinių, hidrogeologinių ir higieninių 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 koreguojami

sprendiniai neigiamo poveikio aplinkai bei gretimybėms nedarys.

Detaliojo plano numatomi sprendiniai ir jų konkretizavimas

Rengiant detaliojo plano koregavimą, vadovaujantis Šiaulių rajono bendrojo planu bei atsižvelgiant į planavimo organizatoriaus suformuluotus tikslus, žemės sklypo padalijimas, nustatyti žemės sklypo privalomuosius naudojimo reglamentus vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai, žemės sklypui **kadastrinis Nr.9103 / 0003 :1382**.

Urbanizuojamos Šiaulių miesto prieigų teritorijos - plėtra vykdoma užtikrinant gamtinės ir Šiaulių miesto urbanistinės struktūros tęstinumą. Siekiama laipsniškos, koordinuotos plėtros formuojant kompaktiškas užstatymo struktūras. Efektyviai plėtojamos netoli miesto esančios gyvenvietės, turinčios kokybiškas būtinąsias paslaugas, gamtinius resursus, gerą susisiekimą su miestu, yra pranašesnės už didelius miestus savo ramesniu gyvenimo būdu, artimesniais santykiais, identiteto išsaugojimu, sporto ir ramaus laisvalaikio galimybėmis. Skatinamas bendradarbiavimas tarp gyvenviečių Šiaulių miesto prieigose, išnaudojant stipriąsias skirtingas savybes bei teikiamas paslaugas.

Sklypai yra teritorijoje, kuriai Šiaulių rajono detaliojame plane taikoma funkcinė zona (**U_1K_F**) kuriose nėra planinės ir erdvinės struktūros užuomazgų, vyrauja pavienis užstatymas. Bendrojo plano planuojamam laikotarpiui nesiūloma šių teritorijų įsisavinti urbanizacijai.



Funkcinės zonos reglamentai: i - Galimi visi žemės sklypų naudojimo būdai pagal Žemės naudojimo būdų turinio aprašą esantys kito paskirties žemės kategorijoje išskyrus: atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (sąvartynai) teritorijos, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos kai jose planuojama vykdyti taršią veiklą.

Projektuojamas sklypas dalinamas į keturis sklypus.

Žemės sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypo naudojimo būdo turinys: Žemės sklypai, skirti vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.

Galimos vyraujančios statinių ar jų grupių paskirtys: Vieno ir dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais;

Projektuojamame sklype nustatoma paskirtis į kita, naudojimo būdas nustatomas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, užstatymo tankis ir intensyvumas . Projektuojamas sklypas dalinamas į 4 sklypus nustatomos statybos zonos ir ribos Sklypams nustatomi kelio servitutai bei specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Dalinamas sklypas:

Sklypas 01 jo dydis 4334m²;(G1)

- leistinas užstatymo tankumas (UT): 11%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (UI): 0,4;
- leistinas statinių ir jo priklausinių aukštingumas – iki 12m;
- priklausomųjų želdynų ir želdynų teritorijų dalys -25 %

Sklypas 02 jo dydis 1836m²;(G1)

- leistinas užstatymo tankumas (UT): 23%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (UI): 0,4;
- leistinas statinių ir jo priklausinių aukštingumas – iki 12m;
- priklausomųjų želdynų ir želdynų teritorijų dalys -25 %

Sklypas 03 jo dydis 1862m²;(G1)

- leistinas užstatymo tankumas (UT): 23%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (UI): 0,4;
- leistinas statinių ir jo priklausinių aukštingumas – iki 12m;
- priklausomųjų želdynų ir želdynų teritorijų dalys -25 %

Sklypas 04 jo dydis 1840m²;(G1)

- leistinas užstatymo tankumas (UT): 23%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (UI): 0,4;
- leistinas statinių ir jo priklausinių aukštingumas – iki 12m;
- priklausomųjų želdynų ir želdynų teritorijų dalys -25 %

Registruojant žemės sklypą nekilnojamojo turto registre turi būti tikslinamas specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir jų plotai.

Statybos zona bei statybos riba nustatoma naujai statomiems statiniams. nurodytas atstumas - 3m nuo leidžiamos užstatyti ribos iki gretimo sklypo ribos galioja pastatams iki 8,5 m aukščio.

Įvažiuojama į suformuotus sklypus iš esamos Sodo gatvės. Įvažiavimo/išvažiavimo vieta ir parametrai konkretizuojami techninio projekto stadijoje.

Nustatomas kelio **servitutas** 215 (tarnaujantis) ir 115 (viešpataujantis), teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku.

Esamam dujotiekio ir elektros tinklui servitutas 222-218 -teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis ir viešpataujantis) ,inžinerinių tinklų naudojimui, tiesimui ir aptarnavimui.

Teritorijoje, kurioje taikomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos, pagal 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą Nr. XIII-2166, suformuotuose sklypuose patikslinamos bei papildomos , įvertinus esamus inžinerinius tinklus ir apribojimus. Apsaugos zonų plotai ir kodai pateikiami detaliojo plano sprendinių brėžinyje esančiose lentelėse (žiūr.202313-DP-01-BR.01.)

Planuojama teritorija (projektuojami sklypai) patenka į Šiaulių karinio aerodromo apsaugos zoną (zoną "D"). Žemės sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos - **Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).** (žiūr. Priedą Br.9/9)

Planuojama teritorija (projektuojamas sklypas) 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, todėl suformuotuose sklypuose nustatoma **Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai apsaugos zonos** (X skyrius, antrasis skirsnis), (žiūr. Priedą Br.9/9)

Planuojama teritorija (projektuojamas sklypas) patenka į karinių radiolokatorių apsaugos zonas (radiolokatorių specialioji apsaugos zona), todėl suformuotuose sklypuose nustatomos **Radiolokatorių apsaugos zonos** (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis), (žiūr. Priedą Br.9/9).

Planuojama teritorija (projektuojamas sklypas) patenka į **Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zoną** (VI skyrius, vienuoliktas skirsnis), (žiūr. Priedą Br.3/9).

Planuojama teritorija (projektuojamas sklypas) patenka į **Elektros tinklų apsaugos zoną** (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). **Skirstomųjų dujotiekio tinklų apsaugos zoną** (III skyrius, šeštasis skirsnis). Planuojamoje teritorijoje yra ir **Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos** (VI skyrius, antrasis skirsnis). (žiūr. Priedą Br.7/9). **Visi inžineriniai tinklai, įrenginiai, privažiavimo keliai, gatvės ir statiniai, reikalingi detaliojo plano keitimo sprendinių įgyvendinimui, projektuojami bei įrengiami (rekonstruojami) sklypo naudotojų (planavimo iniciatorių) lėšomis.**

Servitutai. Projektuojamuose žemės sklypuose patikslinamas esamas (pagal RC duomenys) servitutas 215 ir 115 – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku. (tarnaujantis daiktas ir viešpataujantis). Kadangi ateityje numatoma tiesti gatvę D kategorijos, numatomas kelio servitutas, kurio plotis nustatomas 12m pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. bendrieji reikalavimai“.

Projektuojamuose sklypuose yra nustatyta statybos riba, zona vadovaujantis Teritorijų planavimo normomis (2014 sausio 02, įsakymas Nr.D1-7). Projektuojant Techninį Projektą atstumą nuo sklypo ribų numatyti vadovaujantis STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ planuojamame sklype statant naujus pastatus, turi būti išlaikomas 3 (trių) metrų atstumas nuo gretimų žemės sklypų ribų. Konkrečios numatomų statyti statinių vietos turi būti nustatomos (tikslinamos) techninių projektų rengimo metu, išlaikant normatyvinius atstūmus tarp pastatų (įvertinus atsparumą ugniai), inžinerinių tinklų ir įrenginių. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nepažeistų gretimų žemės sklypų savininkų ar naudotojų interesų. Šis atstumas gali būti mažinamas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

Sutikimas privaloma gauti iki prašymo išduoti statybą leidžiantį dokumentą pateikimo. Aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. **Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.**

Automobilių stovėjimo zonų išdėstymas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 107 punkto 30 lentelę. Įvažiavimai į sklypus numatomi preliminariai, rengiant techninį projektą jų vieta gali kisti.

Atliekant konkrečių statinių projektus atlikti transporto triukšmo ir taršos modeliavimą. Modeliavimo metu nustačius, kad triukšmo ir taršos rodikliai viršija normas netoliese esančiuose gyvenamuose ar komercinėse teritorijose, naudoti papildomas kompensacines technines \ organizacines priemones-triukšmo slopinimo sienelės ar kt.- neigiamam poveikiui sumažinti.

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694, esant naudojimui būdai vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijai, projektuojamuose žemės sklypuose priklausomųjų želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas turi būti ne mažesnis nei 25% viso žemės sklypo ploto.

Teritorijos inžinerinė infrastruktūra.

Planuojama teritorija pilnai inžineriškai išvystyta. Planuojama teritorija yra urbanizuota, be elektros tinklų, yra centralizuotų vandentiekio, nuotekų, dujotiekio tinklai (žiūr. Priedą br.7/9).

Elektros tiekimas

Planuojamos teritorijos rytų kryptimi yra esama elektros KAS 4108 prie projektuojamo sklypo Nr.2 ribos, nuo Klaipėdos gatvėje esančios transformatorinės. Nuo KAS apsaugos zona yra 1 metrų pločio žemės juosta aplink.

Inžineriniai koridoriai turi būti numatyti iki kiekvieno atskirai formuojamo sklypo ribos. Elektros skirstomieji tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi.

Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros ar gamtinių dujų skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Šilumos tiekimas

Prie planuojamos teritorijos yra veikiantys skirstomieji dujotiekio tinklai, kurie gali aprūpinti šiluma.

Vandentiekis, buitinės nuotekos

Prie planuojamos teritorijos Sodo gatvėje yra veikiantys vandentiekio ir nuotekų tinklai ir yra galimybė aprūpinti Šiaulių miesto centralizuotais nuotekų ir vandentiekio tinklais.

Paviršinės nuotekos

Planuojama teritorijoje nėra lietaus nuotekų nuvedimo tinklų.

Šiaulių miesto paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros spec. plano keitime (TPD reg.Nr. T00082754), planuojama teritorija nepatenka į suplanuotų sprendinių teritorijas.

Esamų inžinerinių tinklų išsidėstymas parodytas ((žiūr.br.202313-DP-01-BR02) suvestinis inžinerinių tinklų planas).



Ištrauka iš Šiaulių m. paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros spec. planas

Buitinės atlėkos

Planuojamoje teritorijoje buitinės atliekos bus surenkamos į konteinerius, pagal sutartis su atliekų surinkėjais bus išvežamos į savartyną ir /ar antrinių žaliavų perdirbimo įmones.

Pastabos:

1. Konkretus žemės sklypo aprūpinimas inžineriniais tinklais nustatomas statinių techninių projektų rengimo metu pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių išduotas prisijungimo sąlygas.

2. Rengiant techninius projektus galimi ir kiti inžinerinių tinklų jungimo prie esamų komunikacijų variantai, tikslinant ar keičiant jų vietas, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų, sklypų ribų ir kitų objektų.

3. Nutiesus naujus inžinerinius tinklus, į sklypo registro duomenis turi būti įrašyti apribojimai pagal Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą 2019 m. birželio 6d. Nr.XIII-2166.

4. Tiesiant inžinerines komunikacijas per privačius sklypus turi būti gauti šių žemės sklypų savininkų sutikimai.

5. Visi inžineriniai tinklai, įrenginiai, privažiavimo keliai, gatvės ir statiniai, reikalingi detaliojo plano koregavimo sprendinių įgyvendinimui, projektuojami bei įrengiami (rekonstruojami) sklypo savininkų ar naudotojų (planavimo iniciatoriaus) lėšomis.

Inžinerinių tinklų ir įrenginių išdėstymo bei esamų tinklų schema pateikiama brėžinyje „Suvestinis inžinerinių tinklų planas“ rengiant konkretaus statinio projektą inžinerinių tinklų vietos gali kisti (žiūr. 202313-DP-01-BR02)

Apsaugos ir ūkinės veiklos sanitarinės apsaugos zonos

Planuojamoje teritorijoje rengiant pastatų techninius projektus, turi būti įvertinta planuojama ūkinė veikla, jos apimtys ir, reikalui esant, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai papildomai nesukuria jokių papildomų apsaugos zonų. Teritorijoje yra vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų objektai.

Želdynai

Tvarkant teritoriją, turi būti sprendžiami jos apželdinimo principai, planuojamoje teritorijoje numatomi želdinių plotai, išlaikant sklype ne mažesnę kaip norminį sklype **25%** skl. priklausomųjų želdynų plotą.

Planuojamoje teritorijoje **saugomų teritorijų** nėra, teritorija nesusijusi su „**Natura2000**“ teritorijomis ar jų artima aplinka.

Susisiekimo infrastruktūra

Susisiekimas yra esamas iš Sodo g., kuri yra Šiaulių m. ribose. Įvažiavimo vietos į projektuojamus sklypus yra preliminaros gali būti keičiamos rengiant TP (žiūr. 202313-DP-01-BR01). Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius nustatomas pagal XIII skyriaus 107 punkto 30 lentelę. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos sprendžiamos techninio projekto rengimo metu, nustačius projektuojamų pastatų rodiklius.

Gaisrinė sauga

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1- 995/1-312, nuo projektuojamų ir statomų pastatų turi būti išlaikomas ne mažesnis nei minimalus (6m atstumas iki kitų pastatų, kai statomo (-ų) pastato (-ų) atsparumas ugniai I laipsnis.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

6 lentelė

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Padalintuose sklypuose statiniai turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyrtaus ploto.

Jei priešgaisriniai atstumai tarp pastatų neišlaikomi, įrengiamos priešgaisrinės užtvartos (priešgaisrinė siena), kurios atskiria gretimus statinius pagal "Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus".

Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose, patvirtintuose Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338, ir turi būti įgyvendinti rengiant statinių techninius projektus.

Į planuojamus sklypus yra esamas įvažiavimas iš Sodo gatvės iš kurios gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliai be kliūčių galės privažiuoti prie pastato. Hidranto išdėstymo schema pateikta „Gaisro gesinimo scheme“. Hidrantas yra Sodo g. ~141m atstumu nuo projektuojamų sklypų.

Projekto tikslų įgyvendinimas

Detaliojo plano koregavimas 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. Planuojama, vadovaujantis Lietuvos Respublikoje galiojančių teisės aktų reikalavimais, įvertinant teritorijai galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, detaliojo plano sprendiniais nepabloginant gretimų teritorijų naudojimo ir funkcionavimo sąlygų ir nenustatant naujų sanitarinių, apsaugos ar kitokių zonų, kurios ribotų veiklą gretimuose teritorijose.

Planuojami statyti pastatai nėra nustatantys sanitarinę apsaugos zoną. Visos plane numatomos priemonės, aplinkosauginiu, geologiniu, hidrogeologiniu ir higieniniu aspektais, kokių nors pasekmių aplinkai ir gretimiesiems 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 žemės naudojimo būdo paskirties keitimo ir papildymo sprendiniai neigiamo poveikio aplinkai bei gretimybėms nedarys.

ŽEMĖS SKLYPO SODOG.188 VIJOLIŲ K., ŠIAULIŲ KAIMIŠKOJI SEN., ŠIAULIŲ R.SAV. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS

Patvirtinto Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2006m.liepos 13d., įsakymu Nr. A-640 „Dėl detaliojo plano tvirtinimo Vijolių kaime“ koregavimo.

Pagrindiniai rodikliai

Nagrinėjamos teritorijos plotas.....	~20 ha
Dalinamas sklypo plotas.....	0,9872ha
Suformuotų sklypų skaičius.....	4 skl.

Sklypas Nr.1

Projektuojamas sklypo plotas	4334m ²
Projektuojamas užstatymo procentas.	11%;
Projektuojamas intensyvumas.....	0,4
Projektuojamas aukštingumas	12m

Sklypai Nr.2;3;4;

Projektuojamas sklypo plotas	1836;1862;1840m ²
Projektuojamas užstatymo procentas.	23%;
Projektuojamas intensyvumas.....	0,4
Projektuojamas aukštingumas	12m