

Detaliojo plano, patvirtinto Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2008 m. rugpjūčio 28 d. sprendimu Nr. T-232 „Dėl detaliojo plano tvirtinimo Andrijavos kaime, Šiaulių kaimiškojoje seniūnijoje, Šiaulių rajone“, koregavimą adresu: Pervazos g. 7, Andrijavos kaime, Šiaulių k. sen., Šiaulių r. sav., žemės sklypo kadastrinis Nr. 9177/0004:396 (TPD Nr. K-VT-91-25-1189)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Bendrieji duomenys

Detaliojo plano rengimo pagrindas –

1. Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-09-19 įsakymas Nr. A-1012 „Dėl teritorijų planavimo proceso organizavimo bei planavimo tikslų ir sutarties sudarymo“.
2. Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartis 2025-12-04 SRZ–747(3.54).

Detaliojo plano organizatorius – Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktorius (Vilniaus g. 263, 76337 Šiauliai, tel. (+370 41) 59 66 59).

Detaliojo plano iniciatorius: pagal sutartį SRZ–740(3.54) fiziniai asmenys.

Planuojamos teritorijos adresas: Šiaulių apskr. Šiaulių rajono sav. Šiaulių kaimiškoji sen. Andrijavos k., žemės sklypo kadastro Nr. 9177/0004:396, plotas 0.42 ha.

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

Teritorijų planavimo dokumento tikslai: koreguoti detaliojo plano sprendinius, padalinti žemės sklypą Pervazos g. 7, Andrijavos k., Šiaulių k. sen., Šiaulių r. sav., sklypo kadastrinis Nr. 9177/0004:396, nustatyti pagrindinius ir papildomus reglamentus vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai vadovaujantis Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimu, patvirtintu Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2025 m. rugsėjo 9 d. sprendimu Nr. T-210 „Dėl Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimo patvirtinimo“, esant poreikiui išskirti teritoriją inžinerinei infrastruktūrai, nustatyti (pagal poreikį) apribojimus ir servitutus, adresu: Pervazos g. 7, Andrijavos k., Šiaulių k. sen., Šiaulių r. sav., žemės sklypo kadastrinis Nr. 9177/0004:396. Žemės sklypo plotas – 0,4189 ha.

Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai:

1. padalinti žemės sklypą Pervazos g. 7, Andrijavos k., Šiaulių k. sen., Šiaulių r. sav., sklypo kadastrinis Nr. 9177/0004:396;
2. parengti inžinerinės infrastruktūros schemą, esant poreikiui, išskirti teritoriją inžinerinei infrastruktūrai;
3. nustatyti apribojimus ir servitutus (pagal poreikį);
4. nustatyti pagrindinius ir papildomus teritorijos naudojimo reglamentus, vadovaujantis Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimu, patvirtintu Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2025 m. rugsėjo 9 d. sprendimu Nr. T-210 „Dėl Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimo patvirtinimo“;
5. nustatyti teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus;
6. prireikus nurodyti nustatytas ir (ar) nustatyti konkrečias Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Konceptija nerengiama. SPAV nerengiamas. Viešinimo tvarka bendroji.

Esamos padėties analizė

Planuojama teritorija yra žemės sklypas Šiaulių rajono savivaldybėje, Šiaulių kaimiškojoje seniūnijoje, Andrijavos kaime, šalia Pervazos gatvės (rajoninės reikšmės kelias). Planuojama teritorija yra netoli Šiaulių miesto šiaurės vakarinės administracinės ribos (~550 m (matuojant tiesiai) ir ~1200 m (važiuojant keliais)). Planuojama teritorija ribojasi su susisiekimo koridoriumi – Pervazos gatve (rajoninės reikšmės viešuoju keliu (kelio statinys ir sklypas įregistruoti) kuris susisiekimo organizavimo specialiojo plano koregavime pažymėtas Nr. 4016, vienbučių – dvibučių paskirties sklypais, splanuotu kelio servitutu žemės ūkio paskirties žemės sklype, už kurio yra vienbučių –

dvibučių paskirties sklypai.

Aplinkiniuose sklypuose, esančiuose arčiau Pervažos gatvės, yra vienbučiai gyvenamieji namai, dviejuose besiribojančiuose sklypuose bei už kelio servituto esančiuose vienbučių-dvibučių sklypuose pastatų nėra.

Nagrinėjama teritorija - plotas apie 1,2 ha (teritorija, atitinkanti kvartalo sąvoką) . Ši teritorija ribojasi su Pervažos gatve (rajoniniu keliu), Andrijavos dvaro gatve, kitu detaliuoju planu (TPD reg. Nr.T00084911) suplanuota teritorija ir servitutiniu privažiavimo keliu pribota teritorija. Nagrinėjama teritorija – koreguojamu detaliuoju planu (patvirtintas 2008 m., TPD reg. Nr.T00079468, Kitos paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 9177/0004:179) padalijimo, statybos ir teritorijos tvarkymo reglamentų nustatymo gyvenamųjų namų statybai, inžinerinės infrastruktūros schemos parengimo Andrijavos kaime, Šiaulių kaimiškojoje seniūnijoje) suplanuota teritorija. Nagrinėjamoje teritorijoje yra 8 kitos paskirtie vienbučių – dvibučių teritorijos žemės sklypai, kuriuose yra gyvenamieji namai ir pagalbinio ūkio pastatai, dviejuose sklypuose pastatų nėra. Dalis nagrinėjamos teritorijos patenka į rajoninio kelio apsaugos zoną. Į sklypus, esančius nagrinėjamoje teritorijoje, įvažiuojama iš Andrijavos dvaro gatvės, iš Pervažos gatvės ir kelio servitutais (servitutai detaliuoju planu suplanuoti planuojamame sklype Pervažos g. 7, Andrijavos k.). Teritorija dalinai inžineriškai aprūpinta. Šalia Pervažos gatvės praeina elektros, ryšių, dujotiekio tinklai. Vandentiekio , buitinių bei paviršinių nuotekų tinklų nagrinėjamoje teritorijoje nėra.

Nagrinėjama teritorija netoli Šiaulių miesto šiaurės vakarinės administracinės ribos (~550 m (matuojant tiesiai) ir ~1200 m (važiuojant keliais)).

Duomenys planuojamą sklypą:

Sklypas Nr. 1

- **Adresas** – Šiaulių r. sav., Šiaulių kaimiškoji sen., Andrijavos k., Pervažos g. 7
- **Kadastrinis Nr.** – 9177/0004:396 Voveriškių k.v.
- **Pagrindinė naudojimo paskirtis** – kita.
- **Naudojimo būdas** – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
- **Žemės sklypo plotas** – 0.4189 ha
- **Nuosavybės teisė** – privatūs asmenys.
- **Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

SŽNS, neįregistruotos NTR:

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas: 1619.00 kv. m;

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) plotas: 0.02 ha;

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas: 0.049 ha;

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas: 0.011 ha.

NTR įregistruotos SŽNS:

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), teritorijos unikalūs numeris: 100738832, plotas: 681 kv. m;

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalūs numeris: 100179071, plotas: 81 kv. m;

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalūs numeris: 100179146, plotas: 83 kv. m;

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), teritorijos unikalūs numeris: 100639896, plotas: 237 kv. m;

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), teritorijos unikalūs numeris: 100217351, plotas: 151 kv. m;

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

plotas: 4189 kv. m

- **Servitutai:**

Kelio servitutas (tarnaujantis)

Įregistravimo pagrindas: 2008-10-10 Apskritis viršininko įsakymas Nr. V-5726, plotas: 0.0615 ha;

Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)

Įregistravimo pagrindas: 2003-08-11 Apskrities viršininko įsakymas Nr. V-2922;
Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)
Įregistravimo pagrindas: 2003-08-11 Apskrities viršininko įsakymas Nr. V-2922.

- **Sklype esantys statiniai:**

Pastatas - Gyvenamasis namas, unikalus daikto numeris: 9188-0000-9015, paskirties grupė: vienbučių ir dvibučių, paskirtis: vienbučių, žymėjimas plane: 1A1m;

Pastatas - Ūkinis pastatas, unikalus daikto numeris: 9188-0000-9026, paskirties grupė: pagalbinių, paskirtis: pagalbinio ūkio, žymėjimas plane: 2I1m

Esami inžineriniai tinklai. Teritorija inžineriškai nepilnai aprūpinta: artimiausios Transformatorinės - už ~160 m, elektros 0,4 kV kabelinė linija ir 0,4 kV oro linija yra planuojamame sklype. Ryšių tinklai yra prie Pervazos gatvės, dujotiekio tinklai yra planuojamame sklype. Centralizuotų vandentiekio, buitinių nuotekų ir paviršinių nuotekų tinklų planuojamoje teritorijoje ir netoli jos nėra.

Teritorijos įvertinimas paminklo sauginiu 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 režimo, todėl papildomų reikalavimų ir apribojimų nėra.

Kraštovaizdis. Planuojamoje teritorijoje yra keletas medžių ir krūmų, prie sodybos pastatų yra sodo želdiniai. Planuojama teritorija nėra Šiaulių rajono savivaldybės gamtinio karkaso teritorijoje.

Susisiekimas. Prie planuojamo sklypo provažiuojama Pervazos gatvė (rajoninis kelias Nr. 4016). Sklype yra registruoti kelio servitutais, kuriais privažiuojama prie besiribojančių vienbučių-dvibučių sklypų ir iki servitutinio privažiavimo besiribojančiame žemės ūkio paskirties sklype.

Teritorijų planavimo dokumentai.

1. Bendrieji planai:

1) Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimas, T00088133, 2022-09-15

Planuojamas sklypas yra teritorijoje, kuriai pagal Šiaulių rajono savivaldybės bendrojo plano (TPD reg. Nr. T00088133) keitimo sprendinius nustatyta funkcinė zona - Kitos teritorijos (U_1K_F) – kuriose nėra planinės ir erdvinės struktūros užuomazgų, vyrauja pavienis užstatymas. Bendrojo plano planuojamam laikotarpiui nesiūloma šių teritorijų įsivairinti urbanizacijai. Tačiau siekiant neapriboti galiojančiu bendrojo planu (patvirtinto Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2008 m. liepos 3 d. sprendimu Nr. T-199) suformuotų lūkesčių galimam užstatymui, numatomi šie vystymo principai: reikalingas kompleksinis teritorijų planavimas (M 1:2000 – M 1:500), numatantis pagrindinius planinės ir erdvinės struktūros sprendinius. Rengiami vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentai, inžinerinės infrastruktūros vystymo planai. Užtikrinamas gamtinių elementų išsaugojimas, želdynų sistemos plėtojimas. Gatvių tinklas turi būti nuoseklus, sudarytos sąlygos jo tęstinumui. Visais atvejais turi būti suformuoti koridoriai prieigai prie želdynų, vandens telkinių, kitų viešųjų objektų. Vystomas gretimų teritorijų nuoseklus, tęstinis gatvių tinklas.

Žemės ūkio paskirties žemės keitimas į kitos paskirties žemę - Galimi visi žemės sklypų naudojimo būdai pagal Žemės naudojimo būdų turinio aprašą esantys kitos paskirties žemės kategorijoje išskyrus: atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (sąvartynai) teritorijos, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos kai jose planuojama vykdyti taršią veiklą.

2. specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

1) Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirtinto

Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2017 m. gegužės 16 d. sprendimu Nr. T-170 „Dėl

Vandens ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimo Šiaulių rajone patvirtinimo”, keitimas, T00087173, 2021-12-29

Šiaulių rajono vandens ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo sprendiniuose (TPD reg. Nr. T00087173) planuojama teritorija patenka į viešojo vandens tiekimo teritoriją, kurioje numatytas individualusis geriamojo vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas.

2) Susisiekimo sistemos specialiojo plano Šiaulių rajone koregavimas, T00087408,

2022-03-02 Šiaulių rajono susisiekimo organizavimo specialiojo plano koregavime (TPD reg. Nr. T00087408) - planuojama teritorija ribojasi su rajoninės reikšmės keliu Nr. 4016.

3) Šilumos ūkio Šiaulių rajone specialiojo plano, patvirtinto Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2013 m. vasario 21 d. sprendimu Nr. T-45 „Dėl Šilumos ūkio Šiaulių rajone specialiojo plano tvirtinimo” keitimas., T00086311, 2021-06-02

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

4) Šiaulių rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema (TPD reg. Nr. T00054154) – planuojamoje teritorijoje ir šalia jos nėra nekilnojamųjų kultūros paveldo vertybių.

3. Detalieji planai:

Planuojamai teritorijai galioja Kitos paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 9177/0004:179) padalijimo, statybos ir teritorijos tvarkymo reglamentų nustatymo gyvenamųjų namų statybai, inžinerinės infrastruktūros schemos parengimo Andrijavos kaime, Šiaulių kaimiškojoje seniūnijoje, detalusis planas, patvirtintas Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2008 m. rugpjūčio 28 d. sprendimu Nr. T-232 „Dėl detaliojo plano tvirtinimo Andrijavos kaime, Šiaulių kaimiškojoje seniūnijoje, Šiaulių rajone“ (TPD reg. Nr. T00079468).

Planuojamai teritorijai galiojančių teritorijų planavimo dokumentų ištraukos su pažymėta planuojama teritorija pateikiamos pridedame faile „TP dokumentų ištraukos“.

Detaliojo plano sprendiniai

Įvertinus aplinkinį užstatymą, parengtus teritorijai galiojančius planavimo dokumentus, inžinerinio aprūpinimo infrastruktūrą, parengtas Detaliojo plano, patvirtinto Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2008 m. rugpjūčio 28 d. sprendimu Nr. T-232 „Dėl detaliojo plano tvirtinimo Andrijavos kaime, Šiaulių kaimiškojoje seniūnijoje, Šiaulių rajone“, koregavimas adresu: Pervazos g. 7, Andrijavos kaime, Šiaulių k. sen., Šiaulių r. sav., žemės sklypo kadastrinis Nr. 9177/0004:396 (TPD Nr. K-VT-91-25-1189).

Žemės sklypas Pervazos g. 7, Andrijavos kaime, Šiaulių k. sen., Šiaulių r. sav., žemės sklypo kadastrinis Nr. 9177/0004:396, padalinimas į keturis sklypus (pagal bendrasavininkams nuosavybės teise priklausančią plotą), suformuotiems sklypams nustatomas vienbučių ir dvibučių pastatų statybos naudojimo būdas, sklypams nustatomi kiti reglamentai, vadovaujantis Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimu.

Detaliuoju planu suformuoti sklypai

Sklypas Nr. 01:

– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 2092 m². Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 221 %, užstatymo intensyvumas 0.4 (40%). Sklype lieka pastatai - Gyvenamasis namas ir ūkinis pastatas. Sklypo bendrasavininkai – pastatų savininkai A. P IR S. Ž.

Sklypas Nr. 02:

– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 650 m². Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 34 %, 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 – 687 m². Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 33 %, užstatymo intensyvumas 0.4 (40%). Sklype pastatų nėra.

Sklypas Nr. 04:

– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 760 m². Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 32 %, užstatymo intensyvumas 0.4 (40%). Sklype pastatų nėra.

Sklypuose Nr. 02, 03, 06 pastatų nėra. Savininkas – planavimo iniciatorius M. N.

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

Planuojamame sklype esanti įregistruotas servitutas padalijamas, išlaikant servituto plotą, ir nustatomas kelio servitutas (215 - Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas)) privažiuoti prie konkrečių sklypų:

S1 (suformuotame sklype Nr. 01) – kelio servitutas privažiuoti prie esamų sklypų Pervazos g. 7A, Pervazos g. 7B, Pervazos g. 7C, Andrijavos Dvaro g. 1C, Pervazos g. 7H, Pervazos g. 7J, Pervazos g. 7K, Pervazos g. 7L, žemės ūkio paskirties sklypo, kad. Nr. 9177/0004:844, taip pat privažiuoti prie suplanuotų sklypų Nr. 02, Nr. 03, Nr. 04.

S4 (suformuotame sklype Nr. 01) – kelio servitutas privažiuoti prie esamo sklypo Pervazos g. 7A.

S5 (suformuotame sklype Nr. 01) – kelio servitutas privažiuoti prie esamo sklypo Pervazos g. 7B.

S2 (suformuotame sklype Nr. 02) – privažiuoti prie esamų sklypų Pervazos g. 7B, Andrijavos Dvaro g. 1C, Pervazos g. 7H, Pervazos g. 7J, Pervazos g. 7K, Pervazos g. 7L, žemės ūkio paskirties sklypo, kad. Nr. 9177/0004:844, taip pat privažiuoti prie suplanuotų sklypų Nr. 03 ir Nr. 04.

S3 (suformuotame sklype Nr. 03) – privažiuoti prie esamų sklypų Pervazos g. 7B, Andrijavos Dvaro g. 1C, Pervazos g. 7H, Pervazos g. 7J, Pervazos g. 7K, Pervazos g. 7L, žemės ūkio paskirties sklypo, kad. Nr. 9177/0004:844, taip pat privažiuoti prie suplanuoto sklypo Nr. 04.

Atitinkamai, sklypams, prie kurių privažiuojama šiais servitutais S1, S2, S3, S4 ir S5, siūloma nustatyti šiuos servitutus kaip viešpatuojančius (115 - Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpatuojantysis daiktas)).

Servitutai S1, S2 ir S3 nustatomi suplanuotų sklypų Nr. 02, Nr. 03 ir Nr. 04 ir esamų sklypų Pervazos g. 7B, Andrijavos Dvaro g. 1C, Pervazos g. 7H, Pervazos g. 7J, Pervazos g. 7K, Pervazos g. 7L, žemės ūkio paskirties sklypo, kad. Nr. 9177/0004:844, inžineriniams tinklams (222 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas)).

Atitinkamai sklypams, kurių inžineriniams tinklams nustatomi servitutai S1, S2 ir S3, siūloma nustatyti šiuos servitutus kaip viešpatuojančius (218 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpatuojantysis daiktas)).

Sklypams Nr. 03 ir Nr. 04 sklype, kad. Nr. 9177/0004:844, pertvarkymo formavimo projektu Nr. ZSFP-94061 nustatytą kelio ir inžinerinių tinklų servitutus S6 (servitutas, pažymėtas S6 nėra detaliojo plano sprendinys) siūloma nustatyti kaip viešpatuojančius (žemės sklypo, kad. Nr. 9177/0004:844, savininkas planavimo iniciatorius).

Servitutai nustatomi sandoriu. Perleidus sklypų nuosavybę kitiems asmenims ar pasikeitus sklypų naudotojams, turi išlikti sklypuose nustatyti servitutai.

Servitutų vietos, kodai ir žymėjimai pateikiami sprendinių brėžinyje bei jame esančiose lentelėse.

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 erdvinis 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 ir neįregistruotas nekilnojamojo turto registre (toliau NTR) teritorijas, kuriose taikomos SŽNS įrašyti aprašomojoje lentelėje.

Planuojama teritorija patenka į Šiaulių karinio aerodromo apsaugos zonas (zoną "E"). Žemės sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

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 nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai apsaugos zonos (X skyrius, antrasis skirsnis).

Planuojama teritorija patenka į karinių radiolokatorių apsaugos zonas (radiolokatorių specialioji apsaugos zona), todėl suformuotuose sklypuose nustatomos Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Suformuotuose sklypuose nustatoma Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (registruota NTR, teritorijos unikalus numeris: 100702862).

Sklype, kuris ribojasi su rajoninės reikšmės keliu, nustatomos Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) (registruota NTR, teritorijos unikalus numeris: 100738832).

Nustatomos Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalūs numeriai: 100179071, 100179146.

Nustatomos Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100639896;

Tikslinama Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100217351, nes patikslinus topografinius duomenis, nustatyta, kad pasikeitė objekto (dujotiekių katodinės apsaugos), kuriam buvo nustatyta apsaugos zona, vieta.

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

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 pasijungimui į inžinerinius tinklus

Teritorija inžineriškai nepilnai aprūpinta: artimiausios Transformatorinės - už ~160 m, elektros 0,4 kV kabelinė linija ir 0,4 kV oro linija yra planuojamame sklype. Ryšių tinklai yra prie Pervazos gatvės, dujotiekio tinklai yra planuojamame sklype. Centralizuotų vandentiekio, buitinių nuotekų ir paviršinių nuotekų tinklų planuojamoje teritorijoje ir netoli jos nėra.

Šiaulių rajono vandens ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo sprendiniuose (TPD reg. Nr. T00087173) (toliau - Specialusis planas) planuojama teritorija patenka į Šiaulių rajono viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritoriją, kurioje nustatytas individualusis vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas.

Vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas. Suformuotuose vienbučių ir dvibučių gyvenamosios teritorijos sklypuose numatomas individualusis geriamojo vandens tiekimas iš artezinių gręžinių (ar šachtinių šulinių). Planuojamas individualusis buitinių nuotekų tvarkymas, buitinių nuotekos sklypuose surenkamos į buitinių nuotekų valymo įrenginius, iš kurių išvalytos nuotekos, per kontrolinius šulinius, išleidžiamos į išvalytų buitinių nuotekų tinklus, iš kurių išvalytos nuotekos išleidžiamos į vandens telkinį ar infiltracinius laukus, nepažeidžiant aplinkosauginių reikalavimų ir trečiųjų šalių interesų. Buitinių nuotekų valymo įrenginių ir vandens gręžinių (ar šachtinių šulinių) vietos tikslinamos, rengiant statinių projektus. Buitinių nuotekų valymo įrenginiai ir vandens gręžiniai, sklypų savininkams susitarus, gali būti grupuojami, t.y. keliems sklypams įrengiamas vienas valymo įrenginys ar vienas vandens gręžinys, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų (tikslinama, rengiant statinių projektus). Rengiant statinių projektus, įrenginių vietos sklypuose turi būti parenkamos, išlaikant norminius atstumus - ne mažiau kaip 15 m nuo valymo įrenginio iki gręžinio (planuojamose ir gretimuose sklypuose), bei norminius atstumus nuo šių įrenginių iki statinių.

Planuojamoje teritorijoje individualusis geriamojo vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas (atskirosios buitinių nuotekų tvarkymo sistemos) numatomi kaip laikinas sprendimas, iki bus įrengtos centralizuotosios geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų surinkimo sistemos (iki planuojama pradėti naudoti minėtus objektus). Atsiradus galimybei, reikės jungtis prie centralizuotųjų geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų surinkimo sistemų.

Teritorijoje centralizuotų lietaus nuotekų tinklų nėra. Sklypų planavimas turi užtikrinti, kad lietaus nuotekos sklypuose sklandžiai pasiskirstytų link gatvių, ar į lietaus nuotekų tinklus, ir į žalius plotus, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.

Elektros tiekimas įrengiamas pagal prisijungimo sąlygas. Elektros tinklai numatomi esamuose bei planuojamoje teritorijoje suplanuotuose inžineriniuose komunikaciniuose koridoriuose iki kiekvieno

atskirai formuojamo sklypo ribos. Elektros skirstomieji tinklai nepatenka po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi. Elektros tinklai planuojami, nepažeidžiant trečiųjų šalių teisėtų interesų. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Ryšių tinklus tiesti esamuose bei suplanuotuose inžineriniuose komunikaciniuose koridoriuose, pagal prisijungimo sąlygas.

Pastatų ar statinių statyba inžinerinių tinklų apsaugos zonoje galima tik gavus šių inžinerinių tinklų savininkų sutikimus. Po pastatais ar statiniais pakliūnančių inžinerinių tinklų iškėlimas (rekonstravimas) galimas, gavus šių inžinerinių tinklų savininko sutikimą ir iškėlimo (rekonstravimo) sąlygas (sprendžiama rengiant statinių projektus) bei nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų.

Naujų pastatų inžinerinis aprūpinimas ir prijungimas prie esamų tinklų sprendžiamas pagal inžinerinius tinklus valdančių institucijų technines sąlygas.

Visi inžineriniai tinklai, įrenginiai ir statiniai, reikalingi detaliojo plano sprendinių įgyvendinimui planuojamos teritorijos ribose, kurie nėra savivaldybės infrastruktūra, projektuojami bei įrengiami (rekonstruojami) sklypų savininkų (planavimo iniciatorių) lėšomis, savivaldybės infrastruktūra įrengiama pagal savivaldybės infrastruktūros plėtros sutartį, vadovaujantis Lietuvos Respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo nuostatomis.

Sprendiniai susisiekimui

Prie planuojamo sklypo privažiuojama Pervazos gatve (rajoninis kelias Nr. 4016). Privažiavimai prie esamų ir suplanuotų sklypų teritorijos viduje sprendžiami esamais kelio servitutais, kurie, dalinant sklypą, padalinami, išlaikant servituto vietą, plotą ir turinį ir servituto paskirtį. Esama susisiekimo schema nesikeičia.

Naujos nuovažos nuo rajoninės reikšmės kelio neplanuojamos. Pastatų statyba kelio apsaugos zonoje neplanuojama.

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 sprendinių įgyvendinimui planuojamos teritorijos ribose, kurie nėra savivaldybės infrastruktūra, projektuojami bei įrengiami (rekonstruojami) sklypų savininkų (planavimo iniciatorių) lėšomis, savivaldybės infrastruktūra įrengiama pagal savivaldybės infrastruktūros plėtros sutartį, vadovaujantis Lietuvos Respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo nuostatomis.

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 numatomas į buitinių atliekų konteinerius.

Geriamo vandens tiekimui iš artezinių gręžinių (ar šachtinių šulinių), vietiniai vandentiekio tinklai.

Buitinių nuotekų išleidimas į vietinius buitinių nuotekų tinklus su biologiniais valymo įrenginiais sklypuose, iš kurių išvalytos nuotekos, per kontrolinius šulinius, išleidžiamos į atvirą vandens telkinį arba infiltruojant į gruntą (sprendžiama rengiant statinių projektus). Turi būti išlaikomi atstumai nuo filtravimo sistemų iki geriamo vandens paėmimo vietų bei iki esamų ar numatomų statyti gyvenamųjų namų bei nesukuriami apribojimai gretimų sklypų savininkams.

Kadangi centralizuotosios nuotekų surinkimo sistemos įrengimas planuojamoje teritorijoje nėra pateisinamas ekonominiu požiūriu, kvartalas nebus vystomas vienu metu, kvartalą numatoma vystyti palaipsniui, todėl taikomos atskirosios buitinių nuotekų tvarkymo sistemos, užtikrinančios lygiavertį centralizuotajai nuotekų surinkimo sistemai aplinkos apsaugos lygį (nuotekos turi būti išvalomos iki aglomeracijai nustatytą LK (laikina leistina koncentracija) ir išleidžiamos į paviršinį vandens telkinį ar į infiltracinius laukus). Į gamtinę aplinką išleidžiamų buitinių nuotekų užterštumas negali viršyti Nuotekų tvarkymo reglamento, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr. D1-236 (toliau – Reglamentas) 2 lentelėje nurodytą DLK (didžiausia leistina koncentracija) bei išleidžiamos buitinės nuotekos turi atitikti kitus Reglamento III skyriuje nurodytus bendruosius reikalavimus.

Į paviršinį vandens telkinį - kanalą išleidžiamų nuotekų kiekis neviršija 100 m³/d (vidutinis paros kiekis) ir nuotekų šaltinio dydis neviršija 1000 GE, todėl įvertinti planuojamų išleisti nuotekų poveikį priimtuvui ir nustatyti priimtina apkrovą neprivaloma (Nuotekų tvarkymo reglamentas, III sk., 11 p.).

Planuojamoje teritorijoje individualusis geriamojo vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas (atskimosios buitinių nuotekų tvarkymo sistemos) numatomi kaip laikinas sprendimas, iki bus įrengtos centralizuotosios geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų surinkimo sistemos (iki planuojama pradėti naudoti minėtus objektus). Atsiradus galimybei, reikės jungtis prie centralizuotųjų geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų surinkimo sistemų.

Sprendiniai nepažeis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 106 straipsnio nuostatų, kadangi kvartale numatomos atskimosios buitinių nuotekų tvarkymo sistemos, užtikrinančios lygiavertį centralizuotajai nuotekų surinkimo sistemai aplinkos apsaugos lygį (nuotekos bus išvalomos iki aglomeracijai nustatytą LK (laikina leistina koncentracija) ir išleidžiamos į paviršinį vandens telkinį).

Paviršinės nuotekos. Teritorijoje centralizuotų paviršinių nuotekų tinklų nėra. Sklypų planavimas turi užtikrinti, kad lietaus nuotekos sklypuose sklandžiai pasiskirstytų link gatvių ir į žalius plotus, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.

Aplinkos oro taršai detaliojo plano sprendiniai neigiamos įtakos neturės. Šildymo būdas numatomas aplinką tausojantis iš atsinaujinančių šaltinių.

Želdiniai. Planuojamoje teritorijoje yra keletas krūmų ir medžių, detaliojo plano sprendiniais želdinių (medžių) mažinimas nenumatomas. Želdiniai, kurie pagal kriterijus priskiriami saugotiniams (pagal Lietuvos respublikos vyriausybės nutarimu (patvirtinta Lietuvos respublikos vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 (Lietuvos respublikos vyriausybės 2018 m. gegužės 30 d. nutarimo Nr. 521 redakcija)), turi būti tvarkomi pagal Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atvejų, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašą (patvirtinta Lietuvos respublikos aplinkos ministro 2008 m. sausio 31 d. įsakymu nr. d1-87), saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo, genėjimo darbai turi būti vykdomi turint savivaldybės išduotą leidimą šiems darbams vykdyti ir įvykdžius jame numatytas želdinių pertvarkymo kompensacines priemones. Tvarkant teritoriją, turi būti sprendžiami jos apželdinimo principai, išlaikant sklypuose ne mažesnius nei detaliojo plano nustatytus 25% skl. priklausomųjų želdynų plotus. Detaliojo plano sprendiniuose nenumatomas želdinių naikinimas. Naujus želdinius sodinti pagal konkrečių projektų sprendinius.

Kraštovaizdis. Planuojama teritorija nėra Šiaulių rajono savivaldybės gamtinio karkaso teritorijoje.

Sutvarkyta teritorija, kokybiškos architektūros nauji pastatai pagerins kraštovaizdžio estetinę kokybę. Užpildant teritoriją naujais urbanistiniais elementais, išnaudojama bei pagerinama esama infrastruktūra, teritorija papildoma naujais infrastruktūros elementais. Sklypai individualių gyvenamųjų namų statybai formuojami, išsaugant gamtinio kraštovaizdžio elementus, tausojant gamtinę rekreacinę aplinką, numatant ir įgyvendinant įvairiapuses priemones antropogeniniam poveikiui kompensuoti, gamtiniam kraštovaizdžiui ir biologinei įvairovei išsaugoti.

Detaliojo plano sprendiniai nepablogins planuojamos teritorijos paviršinių vandenų kokybės, neturės įtakos kraštovaizdžio ekologiinei pusiausvyrai. Sutvarkyta teritorija, kokybiškos architektūros nauji pastatai pagerins kraštovaizdžio estetinę kokybę.

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

Vertinimas priešgaisrinio aspekto

Gaisrų išoriniam gesinimui vandens paėmimas numatomas iš esamo antžeminio priešgaisrinio hidranto Vijolių k., Šiaulių r. sav. prie sklypo Vilniaus g. 324, Vijolių k. (šalia Šiaulių kaim. Seniūnijos). Nuo priešgaisrinio hidranto iki tolimiausio sklype planuojamo užstatymo atstumas iki 1000 m (žiūrėti „Schema su vandens paėmimu gaisro gesinimui“ brėžinyje „Inžinerinių tinklų schema“). 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.

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 ir gaisro gesinimo vandens šaltinio. 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.).

Detaliojo plano sprendiniuose nagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo vandentiekio tinklais ir statiniais būdai pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklą skersmuo, kiti techniniai sprendiniai, nustatomi rengiant statinių techninius projektus (Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti p. 11, 15).

Nustatytose statybos zonose 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 užtvaramis (priešgaisrinėmis sienomis (ekranais), kurios atskiria gretimus statinius ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje kilęs gaisras neišplistų į už jos esantį gretimą statinį. Priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys turi būti ne mažesni kaip didesniojo statinio išoriniai matmenys arba įrengiamų priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys parenkami atsižvelgiant į gaisro šiluminio poveikio plitimo galimybes. Priešgaisrinių užvarų įrengimo reikalavimai išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių projektus.

Detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio priešgaisrinio aspektu neturės.

Viešųjų paslaugų pasiekiamumas

Planuojama teritorija yra netoli Šiaulių miesto šiaurės vakarinės administracinės ribos (~550 m (matuojant tiesiai) ir ~1200 m (važiuojant keliais)) nutolusi nuo Šiaulių miesto. Viešosios paslaugos pasiekiamos esamoje Šiaulių miesto viešųjų paslaugų infrastruktūroje.

Trečiųjų asmenų interesų apsauga

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

Sprendžiami ekologiniai ir su klimato kaitos padariniais susiję uždaviniai – naujai statomi 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