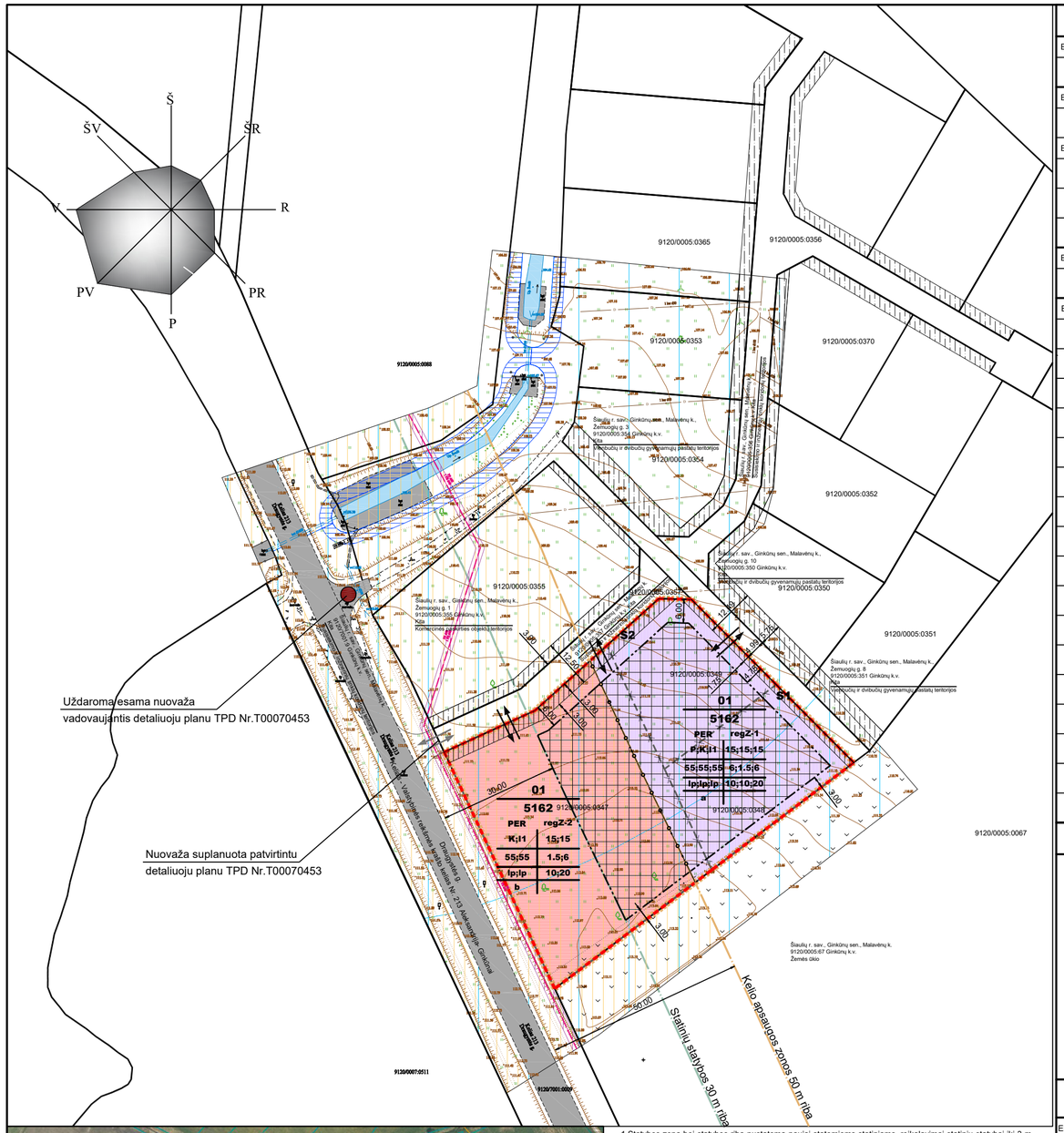
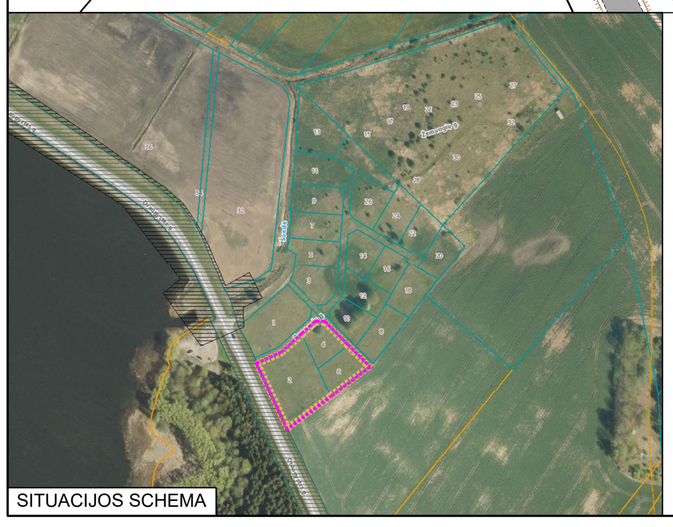




1.Statybos zona bei statybos riba nustatoma naujai statomiems statiniams. reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas". Atstumas nuo statinių (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) iki 8,5 m aukščio iki gretimo sklypo ribos ne mažesnis kaip 3 m. Aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato 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 (ar valdytojo) sutikimas raštu.
2. Statant pastatus, turi būti išlaikomi priešaisiniai atstumai nuo kituose sklypuose esančių pastatų arba, rengiant pastatų techninius projektus, turi būti įvykdomi reikalavimai gaisro plitimo į kitus statinius ribojamui pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas.
3. Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Šiaulių rajono savivaldybės bendrojo plano keitimo ir jo koregavimų sprendiniams ir kitiems planuojamai teritorijai galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams.
4. Projektas atitinka galiojančius ekologinius, higieninius, priešgaisrinius reikalavimus teritorijų planavimui.
5. Matmenys nurodyti metrais.
6. Prie planuojamos teritorijos privažiuojama nuo krašto kelio nr. 213 (nuovaža suplanuota patvirtintu detaliuoju planu) iš anksčiau suplanuotų gatvių. Detaliuoju planu TPD nr.T00070453 suplanuota susisiekimo schema, nuovažų sprendiniai nesikeičia. Automobilių parkavimas suformuotame sklype pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai". Privažiavimų vietos parodytos preliminariai ir tikslinamos, rengiant statinių projektus.
7. Esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonų (registruotos sžns) plotai nurodyti detaliojo plano sprendinių brėžinyje aprašomojoje reglamentų lentelėje ir grafiškai pažymėtos brėžinyje.
8. Aprašomojoje reglamentų lentelėje įrašytos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (toliau SŽNS) įregistruotos nekilnojamojo turto registre (toliau - NTR). Duomenys apie neįregistruotos NTR teritorijas, kuriose taikomos SŽNS (jų plotai sklypuose), turi būti tikslinami, jas įregistravus NTR, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.
9. Detaliojo plano koregavimu suformuotame sklype sklypo ribose numatomi atskiri laikini vietiniai vandentiekio ir nuotekų tinklai: vandens tiekimas iš numatomo vandens gręžinio, o nuotekos išleidžiamas į sertifikuotus buitinius nuotekų valymo įrenginius. Bendras teritorijos inžinerinis aprūpinimas, sprendiniai lieka pagal galiojantį detalųjį planą.
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).
10. Visi inžineriniai tinklai, įrenginiai, privažiavimo keliai, gatvės ir statiniai, reikalingi detaliojo plano sprendinių įgyvendinimui, kurie nėra savivaldybės infrastruktūra, projektuojami bei įrenginiami (rekonstruojami) sklypų (ar planuojamoje teritorijoje esančių pastatų (statinių)) savininkų lėšomis. Savivaldybės infrastruktūra įrengiama pagal savivaldybės infrastruktūros plėtros sutartį, vadovaujantis lietuvos respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtos įstatymo nuostatomis.
11. Vadovaujantis priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu, didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų dalis pagal aprašo 8.2 ir 8.3 papunkčius nustatoma pagal priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo priedo lentelę "Priklausomųjų želdynų plotų normos".

ŽYMĖJIMŲ PAAIŠKINIMAI

Eil. Nr.	Funkcinė zona bendrajame plane	Indeksas	
1	Kitos teritorijos Šiaulių miesto prieigose	U_1K_F	
Eil. Nr.	**Teritorijos naudojimo tipas**	**Indeksas**	
1	Pramonės ir sandėliavimo teritorija	PER	
Eil. Nr.	**Žemės naudojimo paskirtis kita, būdas**	**Indeksas**	**Žymėjimas**
1.1	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	P	
1.2	Komercinės paskirties objektų teritorijos	K	
1.3	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	I1	
Eil. Nr.	**Užstatymo tipas**	**Indeksas**	
1	Laisvo planavimo užstatymas	Ip	
Eil. nr.	**Žymėjimo pavadinimas**		**Žymėjimas**
1	Planuojamos teritorijos riba		
2	Nagrinėjamos teritorijos riba		
3	Suformuoto sklypo (jo dalies) ribos		
4	Esamos sklypų ribos (kadastrinės)		
5	Statybos zona		
6	Statybos riba		
7	Reglamentinių zonų skiriamoji linija		
8	Planuojamas servitutinis plotas		S1
9	Detaliuoju planu suplanuoti servitutiniai plotai		
10	Įvažiavimas - išvažiavimas		
11	Naikinama sklypo riba		
12	50m kelio apsaugos zonos riba		
13	30 m riba nuo kelio briaunos iki galimos statybos ribos su išlygomis		
14	Kelio apsaugos zona		
15	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zona		
16	Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juosta		
17	Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zona		

TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO ŠABLONAS

n	žemės sklypo numeris
m	žemės sklypo plotas, m²
T	teritorijos naudojimo tipas
regZ	reglamentinės zonos numeris
1	žemės naudojimo būdas (būdai)
2	leidžiamasis pastatų aukštis (metrais)
3	leidžiamasis žemės sklypo užstatymo tankis
4	leidžiamasis žemės sklypo užstatymo intensyvumas arba leidžiamasis tūrio tankis
5	užstatymo tipas
6	priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %
a,b	papildomi reglamentai

TAIKOMŲ SPECIALIOSIŲJŲ ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGŲ PAAIŠKINIMAI

Eil. Nr.	Kodas		Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų aprašymas	
1	165		Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)	
2	120		Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (unikalūs nr. 100711293, 100702862)	
3	170		Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai apsaugos zonos (X skyrius, antrasis skirsnis)	
4	155		Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis)	
5	163		Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) (unikalūs nr.100845748, 100833804)	
6	102		Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) (unikalus nr. 100738030)	

Pastaba: žemės sklypų reglamentų aprašomojoje lentelėje pažymėtos registruotos SŽNS ir kurios SŽNS turi būti registruotos

NUSTATYTŲ SERVITUTŲ PAAIŠKINIMAI

Eil. Nr.	Kodas		Servituto aprašymas	
1	222		Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas)	
2	215		Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas)	
3	115		Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantysis daiktas)	
4	218		Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantysis daiktas)	

ŽEMĖS SKLYPŲ NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ

Žemės sklypo (jo dalies) Nr.	Žemės sklypo (jo dalies) plotas, m²	Teritorijos naudojimo reglamentas: teritorijos naudojimo tipas	pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Reglamentinė zona	Žemės naudojimo būdas (būdai)	leidžiamasis pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus, m	leidžiamasis pastatų aukštis: altitudė, m	leidžiamasis užstatymo tankis, %	leidžiamasis užstatymo intensyvumas	tūrio tankis	užstatymo tipas	priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys %	pastatų aukštų skaičius	statinių paskirtys	Papildomi reglamentai: kiti reglamentai: papildomi reglamentai	specialiosios sklypo naudojimo sąlygos	servitutai
01	5162	PER	KT	regZ-1	P	15.00	128.17	55	-	6	Ip	10	1-3	Gamybos, remonto ir pramonės įmonių ar dirbtuvių, sandėlių, energetikos objektai	a	*165 - 5162 m²; 170 - 5162 m²; 155 - 5162 m²; 120- 5162 m² 163- 5162 m² 102- 2707 m²*	***S1-222/215(T)*** ***S2-222/215(T)***
					K	15.00	128.17	55	1.50	-	Ip	10	1-3	Komercinės, administracinės, visuomeninės, specialiųjų paslaugų pastatų paskirties grupių pastatai	-		
					I1	15.00	128.17	55	-	6	Ip	20	1-3	Transporto paskirties grupės pastatai, nuotekų valyklų statiniai, elektroninių ryšių infrastruktūros statiniai , inžinerinių tinklų maitinimo šaltinių statiniai ir įrenginiai (įvairių tipų elektrinėms, katilinėms, transformatorių pastotėms, skirstykloms)	-		
				regZ-2	K	15.00	128.17	55	1.50	-	Ip	10	1-3	Komercinės, administracinės, visuomeninės, specialiųjų paslaugų pastatų paskirties grupių pastatai	b		
					I1	15.00	128.17	55	-	6	Ip	20	1-3	Transporto paskirties grupės pastatai, nuotekų valyklų statiniai, elektroninių ryšių infrastruktūros statiniai , inžinerinių tinklų maitinimo šaltinių statiniai ir įrenginiai (įvairių tipų elektrinėms, katilinėms, transformatorių pastotėms, skirstykloms)	b		

Papildomi reglamentai:
a) Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos naudojimo būdas galimas su sąlyga, kad sklype ar statiniuose **neplanuojama vykdyti taršią veiklą.**
b) Statybos zonoje regZ-2 (vadovaujantis SŽNS įstatymo 19 str. 2 p.) galima statyti, rekonstruoti, tik Teritorijų planavimo įstatyme, Statybos įstatyme ar Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro nustatyta tvarka gavus kelio savininko ar valdytojo pritarimą (derinimą) projektui ar numatomai veiklai, tik pastatus, kurie susiję su kelių transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu ((kavinę, degalinę, automobilių plovyklą ir tualetą), ne arčiau kaip 30 metrų nuo kelio briaunų).

Pastabos:
1. Sklypui nustatomos dvi reglamentinės zonos: regZ-1 (iki kelio apsaugos zonos) ir regZ-2 (kelio apsaugos zonoje).
2. Visų žemės naudojimo būdų žemės sklypuose, kuriuose galima savaraniškų statinių statyba ,galima ir jų priklausinių statyba bei statiniams aptarnauti skirtų inžinerinės infrastruktūros statinių statyba (Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2024-06-17 įsakymu Nr. D1-19,9 pastaba Nr. 2)
3. Reglamentų lentelėje statinių paskirtys nurodytos pagal konkretaus žemės sklypo naudojimo būdo turinį, nustatytą Žemės naudojimo būdų turinio apraše, ir turi atitikti statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas" nustatytą klasifikaciją.
4. Pirmasis reglamentinėje zonoje įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetinis, pagal jį nustatomas žemės sklypo žemės naudojimo būdas tvirtinant detalųjį planą, kitu nurodytu žemės naudojimo būdu keičiama savivaldybės mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 „Dėl Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo", nustatyta tvarka informuojama visuomenė.

PROJEKTUOJAMI SERVITUTAI

Servituto nr.	Kodas	Žemės sklypo nr.	Servituto aprašymas	Plotas, m²
S1	222	01	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas)	103
	215	01	Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas)	103
	115	01	Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantysis daiktas), visi detaliuoju planu (TPD reg. Nr. T00070453) suplanuoti sklypai.	103
	218	01	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantysis daiktas), visi detaliuoju planu (TPD reg. Nr. T00070453) suplanuoti sklypai.	103
S2	222	01	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas)	209
	215	01	Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas)	209
	115	01	Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantysis daiktas), visi detaliuoju planu (TPD reg. Nr. T00070453) suplanuoti sklypai.	209
	218	01	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantysis daiktas), visi detaliuoju planu (TPD reg. Nr. T00070453) suplanuoti sklypai.	209

1. Servitutą S1 rekomenduojama nustatyti sandoriu.
2. Naikinami (NTR nejregistruoti) visuose planuojamuose sklypuose detaliuoju planu nustatyti servitutai tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (206, 207, 208), eiti ir važiuoti transporto priemonėmis (203, 215), t. y. detaliojo plano koregavimu servitutai nustatomi sujungtame sklype.
3. Patvirtintu detaliuoju planu suplanuota susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros schema nekeičiama.
4. Patvirtintu detaliuoju planu susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridoriams suplanuotų servitutų vieta, plotas ir turinys nekeičiami. Sujungus žemės sklypus, servitutai išsaugomi naujai suformuotame žemės sklype.

	2026 m. birželio mėn.		
Laida	Išleidimo data		Laidos statusas. Keitimo priežastis (jei taikoma)
KVAL. PATV. DOK. NR.	S+U | stuarum	MB „Stuarum" Į. k. 307586565 Pirties g. 51C, Kvecių k., Kretingos r. sav. +37064151542 info@stuarum.lt	Statinio projekto pavadinimas: DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO ŠIAULIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2013 M. LAPKRIČIO 12 D. ĮSAKYMU NR. A-1338(3.1) „DĖL DETALIOJO PLANO MALAVĖNŲ KAIMĖ TVIRTINIMO", KOREGAVIMAS ADRESU: ŽEMUOGIŲ G. 2, ŽEMUOGIŲ G. 4 IR ŽEMUOGIŲ G. 6, MALAVĖNŲ K., GINKŪNŲ SEN., ŠIAULIŲ R. SAV.
A 998	PV.	S. JANUŠAUSKIENĖ	Dokumento pavadinimas: PAGRINDINIS SPRENDINIŲ BRĖŽINYS M 1:1000
A 998	PDV A.	S. JANUŠAUSKIENĖ	
BK 022732	Arch.	A. JANUŠAUSKAS	
LT	Planavimo organizatorius: ŠIAULIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS		Dokumento žymuo: 26 - DPK - (TPD Nr. K-VT-91-25-1571) Lapas 1 Lapų 1