Detaliojo plano, patvirtinto Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2013 m. lapkričio 12 d. įsakymu Nr. A-1338(3.1) „Dėl detaliojo plano Malavėnų kaime tvirtinimo“, koregavimas adresu: Žemuogių g. 2, Žemuogių g. 4 ir Žemuogių g. 6, Malavėnų k., Ginkūnų sen., Šiaulių r. sav.

TPD Nr. K-VT-91-25-1571

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliojo plano rengimo pagrindas:

1. Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. gruodžio 12 d. įsakymas Nr. A-1366.
2. Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartis 2026-01-06 Nr. SRZ-1(3.54 Mr).

Detaliojo plano organizatorius – Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktorius.

Detaliojo plano iniciatorius: pagal sutartį 2026-01-06 Nr. SRZ-1(3.54 Mr) UAB „Antorsa“.

Plano rengėjas:

MB „Stuarum“
Į.k. 307586565
Adresas: Pirties g. 51C, Kvecių k., LT-97163 Kretingos r.,
Tel. nr.: +370 641 51 542
El.p.: info@stuarum.lt).

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:

Detaliojo plano, patvirtinto Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2013 m. lapkričio 12 d. įsakymu Nr. A-1338(3.1) „Dėl detaliojo plano Malavėnų kaime tvirtinimo“ koregavimas adresu: Žemuogių g. 2, Žemuogių g. 4 ir Žemuogių g. 6, Malavėnų k., Ginkūnų sen., Šiaulių r. sav.

Planuojamos teritorijos adresas: Žemės sklypai, esantys:

Šiaulių r. sav., Ginkūnų sen., Malavėnų k., Žemuogių g. 2 (kad. nr. 9120/0005:347, plotas – 0,3047 ha);
Šiaulių r. sav., Ginkūnų sen., Malavėnų k., Žemuogių g. 4 (kad. nr. 9120/0005:349, plotas - 0.1004 ha);
Šiaulių r. sav., Ginkūnų sen., Malavėnų k., Žemuogių g. 6 (kad. nr. 9120/0005:348, plotas - 0.1111 ha)

Planuojamos ir nagrinėjamos teritorijos plotas: ~0,52 ha

Kvartalo ribos: nagrinėjama teritorija atitinka kvartalo apibrėžimą pagal Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 10 dalies nuostatas – nagrinėjamą teritoriją iš trijų pusių riboja susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridoriai: Draugystės g. (krašto kelias Nr. 213), ir koreguojamu detaliuoju planu suplanuoti susisiekimo koridoriai – Žemuogių ir kitas susisiekimo koridorius.

Planavimo tikslai: detaliojo plano sprendinių koregavimas, žemės sklypų Žemuogių g. 2, Žemuogių g. 4 ir Žemuogių g. 6, Malavėnų k., Ginkūnų sen., Šiaulių r. sav., sujungimas, naudojimo būdų keitimas, pagrindinių ir papildomų reglamentų nustatymas komercinės paskirties objektų ir pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoms, vadovaujantis Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimo planu, patvirtintu Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2025 m. rugsėjo 9 d. sprendimu Nr. T-210 „Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimo patvirtinimo“, inžinerinės infrastruktūros schemos parengimas, apribojimų ir servitutų nustatymas (pagal poreikį), adresu: Žemuogių g. 2, Žemuogių g. 4 ir Žemuogių g. 6, Malavėnų k., Ginkūnų sen., Šiaulių r. sav. Planuojamos teritorijos plotas apie 0,52 ha.

Planavimo uždaviniai:

1. žemės sklypų Žemuogių g. 2, Žemuogių g. 4 ir Žemuogių g. 6, Malavėnų k., Ginkūnų sen., Šiaulių r. sav., sujungimas, naudojimo būdų keitimas;
2. pagrindinių ir papildomų reglamentų nustatymas komercinės paskirties objektų ir pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoms, vadovaujantis Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimo planu, patvirtintu Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2025 m. rugsėjo 9 d. sprendimu Nr. T-210 „Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimo patvirtinimo“;
3. inžinerinės infrastruktūros schemos parengimas;
4. apribojimų ir servitutų nustatymas (pagal poreikį);

5. prireikus nurodyti nustatytas ir (ar) nustatyti konkrečias Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Detaliojo plano koncepcija nerengiama.
Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) nebus atliekamas.

Teritorijų planavimo dokumento viešinimo procedūrų tvarka bendroji.

ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

Planuojama teritorija – žemės sklypai Žemuogių g. 2, Žemuogių g. 4 ir Žemuogių g. 6, Malavėnų k., Ginkūnų sen., Šiaulių r. sav. – dalis 2013 m. lapkričio 12 d. Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A-1338(3.1) „Dėl detaliojo plano Malavėnų kaime tvirtinimo“ patvirtintu detaliuoju planu (TPD Nr. T00070453), suplanuotos teritorijos. Planuojama teritorija nuo Šiaulių miesto nutolusi į Šiaurės rytus, kitoje Ginkūnų tvenkinio pusėje, šalia Ginkūnų kaimo teritorijos už ~70 m, netoli Švedės upelio. Planuojama teritorija ribojasi su krašto keliu nr. 213 – Draugystės gatve.

Koreguojamu detaliuoju planu (TPD Nr. T00070453) šalia Ginkūnų kaimo teritorijos kitoje Švedės upelio pusėje buvo suplanuotas vienbučių dvibučių teritorijos kvartalas, o šalia krašto kelio suplanuoti komercinės paskirties teritorijos sklypai. Planuojama teritorija – trys sklypai (vienas komercinės paskirties ir du vienbučių dvibučių teritorijos), esantys šalia krašto kelio - Draugystės g., tarp Žemuogių gatvės ir kitos gatvės (valstybinė žemės, be pavadinimo). Iš vienos pusės planuojama teritorija ribojasi su žemės ūkio paskirties sklypu. Nuo Ginkūnų tvenkinio planuojamą teritoriją skiria miškinga pakrantė ir krašto kelias nr. 213 – Draugystės gatvė.

Planuojama ir besiribojančios teritorijos šiuo metu yra neužstatytos ir neturi įrengtos infrastruktūros.

Planuojama teritorija nėra Šiaulių rajono gamtiniame karkase. Kitoje krašto kelio pusėje – bendrajame plane pažymėta planuojamas gamtinis karkasas – vidinio stabilizavimo arealas.

Įvažiavimai į planuojamą teritoriją, važiuojant nuo krašto kelio nr. 213 – Draugystės gatvės, iš koreguojamu detaliuoju planu suplanuotos Žemuogių gatvės ir kitos detalioju planu suplanuoto susiekimo koridoriaus.

Draugystės gatvė susisiekimo sistemos specialiojo plano Šiaulių rajone koregavime pažymėta kaip krašto kelias nr. 213. Žemuogių gatvė susisiekimo sistemos specialiojo plano Šiaulių rajone koregavime pažymėta - gatvė suplanuota privačiame sklype. Kitas suplanuotas susisiekimo koridorius (statmena Žemuogių g. gatvė (valstybinėje žemėje)) specialiojo plano koregavime nepažymėta.

Duomenys apie planuojamus sklypus (pagal NTR išrašus):

Sklypas Nr. 01(1)
Šiaulių r. sav., Ginkūnų sen., Malavėnų k., Žemuogių g. 2
Kad. nr. 9120/0005:347
Plotas – 0,3047 ha
Paskirtis – kita
Naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos
Nuosavybės teisė – UAB „Antorsa“

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

- Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasisskirsnis). Plotas: 0.3047 ha;
- Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Plotas: 0.3047 ha;
- Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Plotas: 0.3047 ha;
- Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis). Plotas: 0.2735 ha;
- Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius,vienuoliktasis skirsnis). Plotas: 0.0326 ha.

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100738030. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 2707 kv. m;
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Teritorijos unikalus

numeris: 100711293. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 3047 kv. m;
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100702862. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 3047 kv. m;
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100845748. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 2026 kv. m;
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100833804. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 3047 kv. m.

Servitutai pagal NTR išrašą: nėra
Planuojamame sklype registruoti pastatai: nėra

Sklypas Nr. 01(2)
Šiaulių r. sav., Ginkūnų sen., Malavėnų k., Žemuogių g. 4
Kad. nr. 9120/0005:349
Plotas – 0.1004 ha
Paskirtis – kita
Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
Nuosavybės teisė – UAB „Antorsa“

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:
- Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasisskirsnis). Plotas: 0.1004 ha;
- Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Plotas: 0.1004 ha;
- Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Plotas: 0.1004 ha.

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100711293. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 1004 kv. m;
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100702862. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 1004 kv. m;
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100845748. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 1004 kv. m;
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100833804. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 1004 kv. m

Servitutai pagal NTR išrašą: nėra
Planuojamame sklype registruoti pastatai: nėra

Sklypas Nr. 01(3)
Šiaulių r. sav., Ginkūnų sen., Malavėnų k., Žemuogių g. 6
Kad. nr. 9120/0005:348
Plotas – 0.1111 ha
Paskirtis – kita
Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
Nuosavybės teisė – UAB „Antorsa“

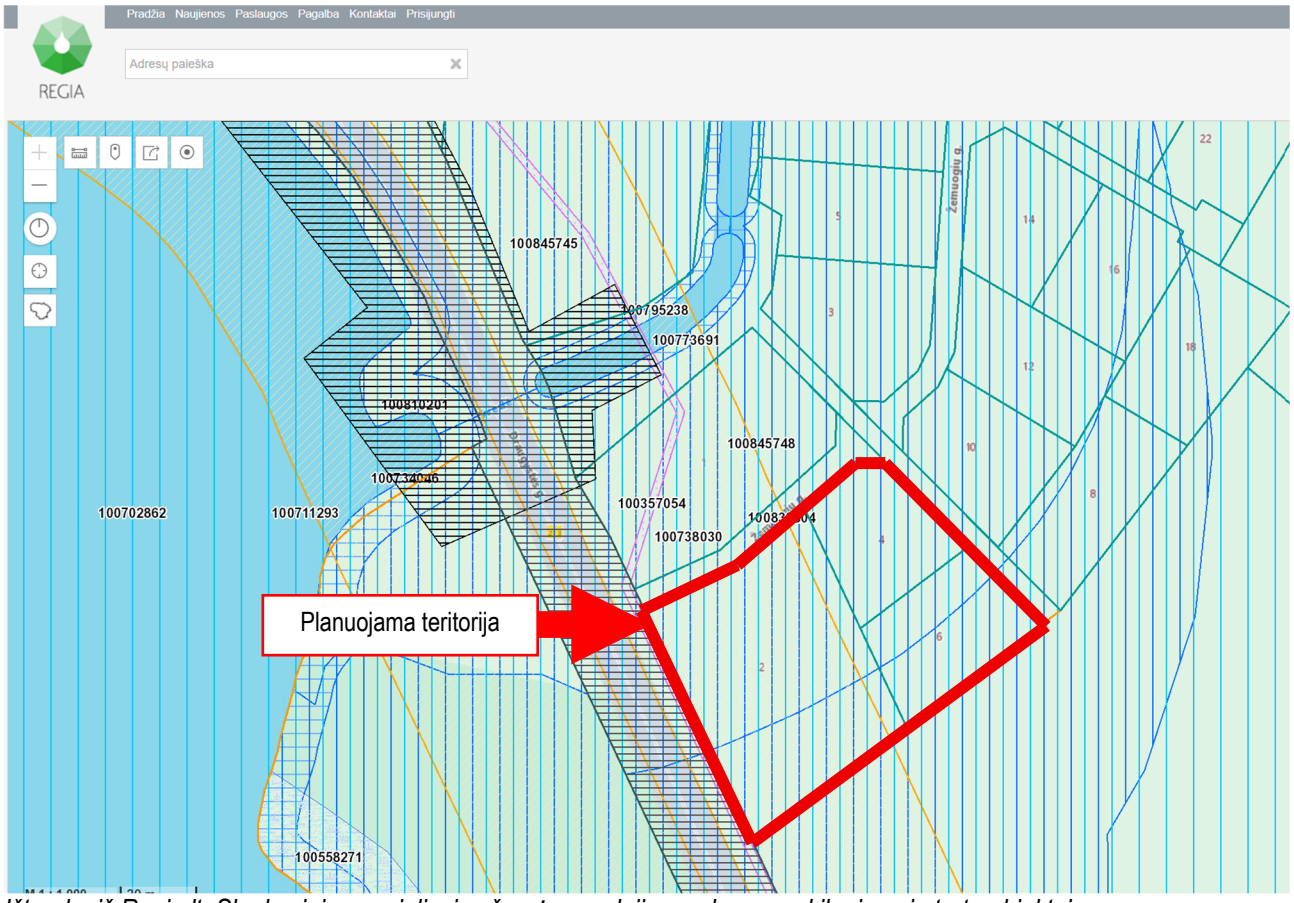
Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:
- Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasisskirsnis). Plotas: 0.1111 ha;
- Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Plotas: 0.1111 ha;
- Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Plotas: 0.1111 ha

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Teritorijos unikalus

numeris: 100711293. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 1111 kv. m;

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100702862. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 1111 kv. m;
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100845748. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 417 kv. m;
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100833804. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 1111 kv. m.

Servitutai pagal NTR išrašą: nėra
Registruoti pastatai ar statiniai: nėra



Ištrauka iš Regia.lt. Sluoksniai - specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nekilnojamojo turto objektai

Esami inžineriniai tinklai.

Teritorija inžineriškai neaprūpinta – planuojamoje teritorijoje jokie inžineriniai tinklai neįrengti.

Artimiausia 0,4kV elektros oro linija už ~550m, artimiausia 110kV elektros oro linija už ~555m, artimiausia 10kV elektros oro linija už ~ 1100m, artimiausios dvi transformatorinės už ~1150m Malavėnų gatvėje ir panašiu atstumu Draugystės gatvėje.

Artimiausi dujų tinklai už ~450m, netoli Malavėnų gatvės.

Artimiausi centralizuoti vandentiekio ir nuotekų tinklai už ~1160m Žeimių gatvėje ir panašiu atstumu Rytinė gatvėje.

Paviršinių nuotekų tinklų planuojamoje teritorijoje nėra.

Artmiausiai ryšių linija (AB Telia tinklas) įrengta už Žemuogių g. 2 sklypo ribos.

Pagal koreguojamo detaliojo plano sprendinius aprūpinimas elektra numatomas iš planuojamoje teritorijoje, Žemuogių g. 2 sklype, numatomos transformatorinės, kurią planuojama prijungti prie Draugystės gatvėje esančios 10kV oro linijos.

Pagal koreguojamo detaliojo plano sprendinius aprūpinimas vandeniu didžiajai daliai detaliuoju planu suplanuotos teritorijos numatytas iš suplanuoto atskirame infrastruktūros sklype vandens gręžinio, o buitinių nuotekų išleidimas didžiajai daliai detaliuoju planu suplanuotos teritorijos numatytas į suplanuotus atskirame infrastruktūros sklype nuotekų valymo įrenginius.

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

Kraštovaizdis. Planuojamoje teritorijoje yra keletas medelių, savaiminiai žolynai, saugotinų želdinių nėra. Planuojama teritorija nėra Šiaulių rajono gamtiniame karkase. Kitoje krašto kelio pusėje bendruoju planu suplanuota gamtinio karkaso teritorija.

Teritorijos įvertinimas aplinkosauginiu aspektu. Planuojamoje teritorijoje esančiuose žemės sklypuose pastatų nėra, jokia ūkinė veikla juose nevykdoma. Netoliese yra Ginkūnų tvenkinys su miškinga pakrante ir Švedės upelis. Sklypai nepatenka į Gamybinių objektų sanitarines apsaugos zonas. Arti nėra potencialių taršos židinių.

Susisiekimas. Įvažiavimai į planuojamą teritoriją, važiuojant detaliuoju planu suplanuota nuovaža nuo krašto kelio nr. 213 – Draugystės gatvės, iš koreguojamu detaliuoju planu suplanuotos Žemuogių gatvės ir kito statmenai Žemuogių gatvei suplanuoto susisiekimo koridoriaus.

Draugystės gatvės - krašto kelio nr. 213 statinys ir sklypas yra registruoti, susisiekimo sistemos specialiojo plano Šiaulių rajone koregavime pažymėta kaip krašto kelias nr. 213.

Žemuogių gatvė susisiekimo sistemos specialiojo plano Šiaulių rajone koregavime pažymėta kaip gatvė suplanuota privačiame sklype. Koreguojamame detaliajame plane Žemuogių gatvė suplanuota besibaigianti akligatviu.

Nesuformuota valsybinė žemė, dalinanti koreguojamą detalų planą, detaliuoju planu suplanuota kaip susisiekimo koridorius. Iš jo suplanuoti kiti įvažiavimai į planuojamą teritoriją.

Kita nuovaža į koreguojamu detaliuoju planu suplanuotą teritoriją iš krašto kelio nr. 213 – Draugystės gatvės pažymėta kaip naikinama.

Dalis planuojamos teritorijos patenka į krašto kelio nr. 213 apsaugos zoną.

Teritorijų planavimo dokumentai.

<u>Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimas</u>

Pagal Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo (TPD reg. Nr. T00088133) sprendinius planuojami sklypai yra U_1K_F - „kitos teritorijos Šiaulių miesto prieigose“ funkcinėje zonoje - kurioje nėra planinės ir erdvinės struktūros užuomazgų, vyrauja pavienis užstatymas, reikalingas kompleksinis teritorijų planavimas (M 1:2000 – M 1:500), numatantis pagrindinius planinės ir erdvinės struktūros sprendinius.

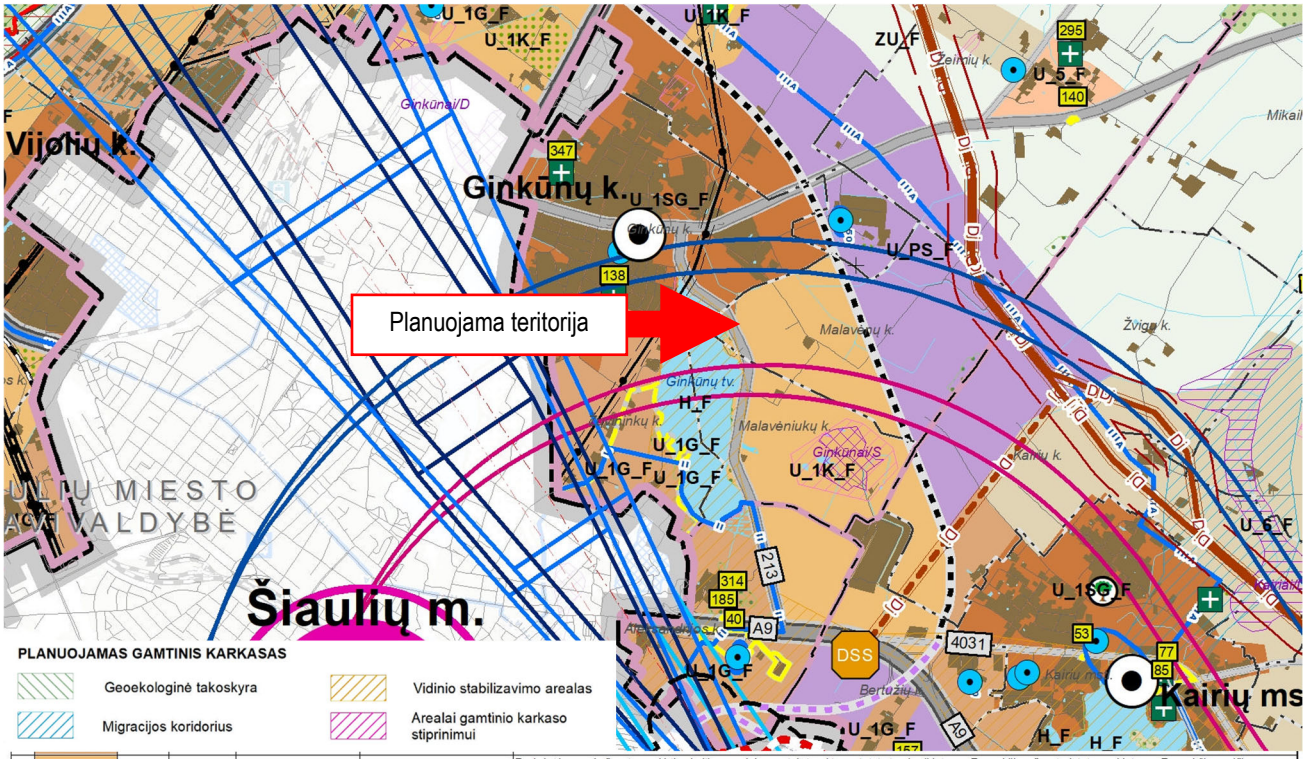
Teritorijai taikomi F_6a – ekstensyvios urbanizacijos reglamentai, nustatyta planuojama kraštovaizdžio zona - au4E – agrarinis urbanizuotas, tausojantis-intensyvus, Ežeruotas duburys.

Planuojamoje teritorijoje planuojami II tipo didelio potencialo $4P_2\frac{t,p}{s,v,g}$ rekreaciniai arealai.

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją, kitoje krašto kelio pusėje - planuojamas gamtinis karkasas – vidinio stabilizavimo arealas.

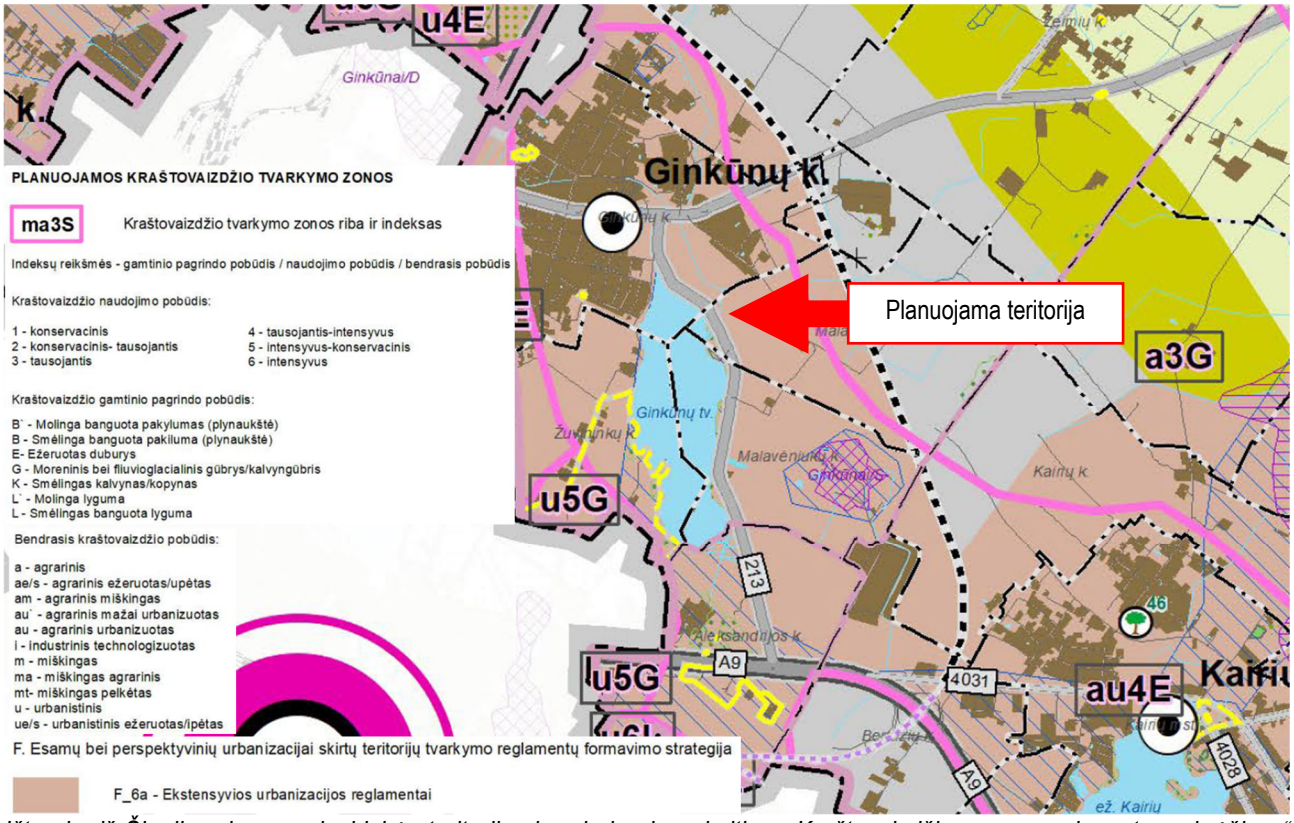
Planuojama teritorija patenka į esamą vandenvietės mikrobinės taršos apribojimo juostą IIIA.

Su planuojama teritorija besiribojanti Draugystės gatvė pažymėta kaip krašto kelias nr. 213, o toliau už planuojamos teritorijos esanti Malavėnų gatvė kaip suplanuotas aplinkkelis (iš Valstybinės reikšmės magistralinio kelio A18 Šiaulių aplinkkelio (šiaurės-rytų krypties) tiesimo projekto).

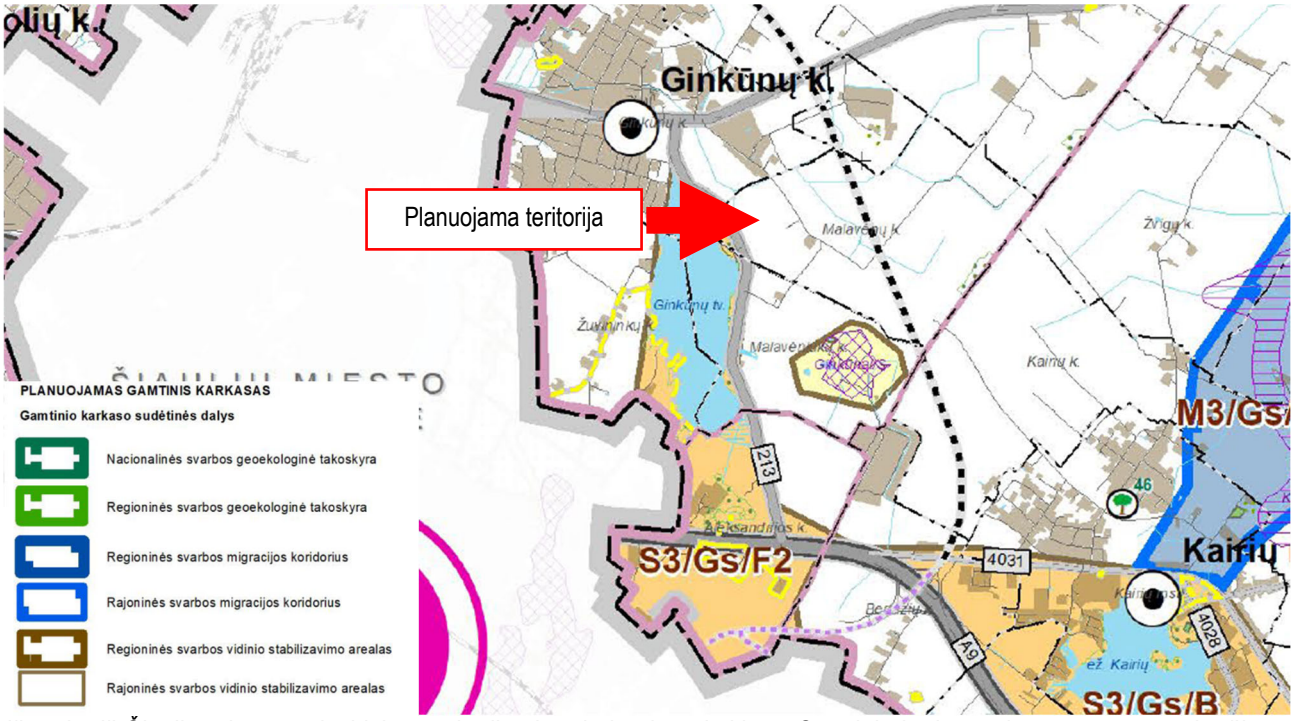


5.3.		U_F	U_1K_F	***Kitos teritorijos Šiaulių miesto prieigose***	*Dominuojanti:* **Kitos paskirties žemė** Kitos: Konservacinės paskirties žemė, Vandens ūkio paskirties žemė, Miškų ūkio paskirties žemė, Žemės ūkio paskirties žemė.	Funkcinėje zonoje žemės paskirties keitimas vykdomas teisės aktų nustatyta tvarka (Lietuvos Respublikos žemės įstatymu, Lietuvos Respublikos miškų įstatymu, Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymu, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu ir kitais teisės aktais. Šios funkcinės zonos teritorijose, kurioms yra parengti žemesnio lygmens nei savivaldybės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentai (iki šio bendrojo plano keitimo įsigaliojimo), žemės naudojimo paskirtys nustatomos vadovaujantis pastaraisiais dokumentais. Kitais atvejais - taikant šio bendrojo plano keitimo reglamentavimą: Žemės ūkio paskirties žemė gali būti keičiama į miškų ūkio paskirties žemę, vandens ūkio paskirties žemę, konservacinės paskirties žemę - taikant T reglamentą; į kitos paskirties žemę - taikant T,n reglamentą. Žemės ūkio paskirties žemės būdai gali būti keičiami į kitus būdus taikant T, h reglamentus. Miškų ūkio paskirties žemė gali būti keičiama į žemės ūkio paskirties žemę, vandens ūkio paskirties žemę, konservacinės paskirties žemę, kitos paskirties žemę visais atvejais taikant T,d reglamentus. Vandens ūkio paskirties žemė į likusias paskirtis nekeičiama. Konservacinės paskirties žemė gali būti keičiama į žemės ūkio paskirties žemę, vandens ūkio paskirties žemę, miškų ūkio paskirties žemę, kitos paskirties žemę visais atvejais taikant T,f reglamentus. Kitos paskirties žemė gali būti keičiama į vandens ūkio paskirties žemę, konservacinės paskirties žemę - taikant T reglamentą; į žemės ūkio paskirties žemę - taikant T,h reglamentus. Kitos paskirties žemės naudojimo būdai gali būti keičiami į kitus būdus taikant T,i reglamentus. Į miškų ūkio paskirties žemę keitimas nenumatomas. T - Teisės aktų nustatyta tvarka (Lietuvos Respublikos žemės įstatymu, Lietuvos Respublikos miškų įstatymu, Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymu, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu, kitais teisės aktais). d - Tuo atveju, jei miškų ūkio paskirties žemėje, vadovaujantis Lietuvos Respublikos miškų įstatymo 11 straipsniu atliekamas miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis, gali būti nustatoma 11 straipsnio išimties objektui atitinkama žemės naudojimo paskirtis bei būdas. Tokia nustatyta žemės naudojimo paskirtis bei žemės naudojimo būdas negali būti keičiami į kitas žemės naudojimo paskirtis, būdus. f - Konservacinės paskirties žemė gali būti keičiama tik kai panaikinama objekto teisinė apsauga (galimi visi žemės sklypų naudojimo būdai pagal Žemės naudojimo būdų turinio aprašą esantys žemės ūkio paskirties žemėje, miškų ūkio paskirties žemėje, vandens ūkio paskirties žemėje, kitos paskirties žemės kategorijoje išskyrus: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijas, atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (sąvartynai) teritorijas). n - 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) galimas tik kartu išsprendžiant užstatomų teritorijų aptarnavimui reikalingą infrastruktūrą, viešųjų paslaugų pasiekiamumo klausimą (jei planuojamos gyvenamosios teritorijos), nesudarant neigiamo poveikio ir/ar bendro neigiamo poveikio su kita vykdoma ūkine veikla gyventojams ir visuomenės sveikatai, įskaitant neigiamą poveikį gyvenamajai, rekreacinei, visuomeninei aplinkai, gyventojų saugai ir visuomenės sveikatai dėl fizinės, cheminės, biologinės taršos ir kvapų, kraštovaizdžiui, nekilnojamojo kultūros paveldo objektams, saugomoms teritorijoms, ir kitoms vertybėms. h - Žemės ūkio veikla gali būti vykdoma nesudarant: reikšmingo neigiamo poveikio aplinkai ir/ar bendro neigiamo poveikio su kita vykdoma ūkine veikla; neigiamo poveikio gyventojams ir visuomenės sveikatai, įskaitant neigiamą poveikį gyvenamajai, rekreacinei, visuomeninei aplinkai, gyventojų saugai ir visuomenės sveikatai dėl fizinės, cheminės, biologinės taršos ir kvapų; neigiamo poveikio aplinkos oro kokybei, mikroklimatui, kraštovaizdžiui, nekilnojamojo kultūros paveldo objektams, saugomoms teritorijoms, ir kitoms vertybėms. i - 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.

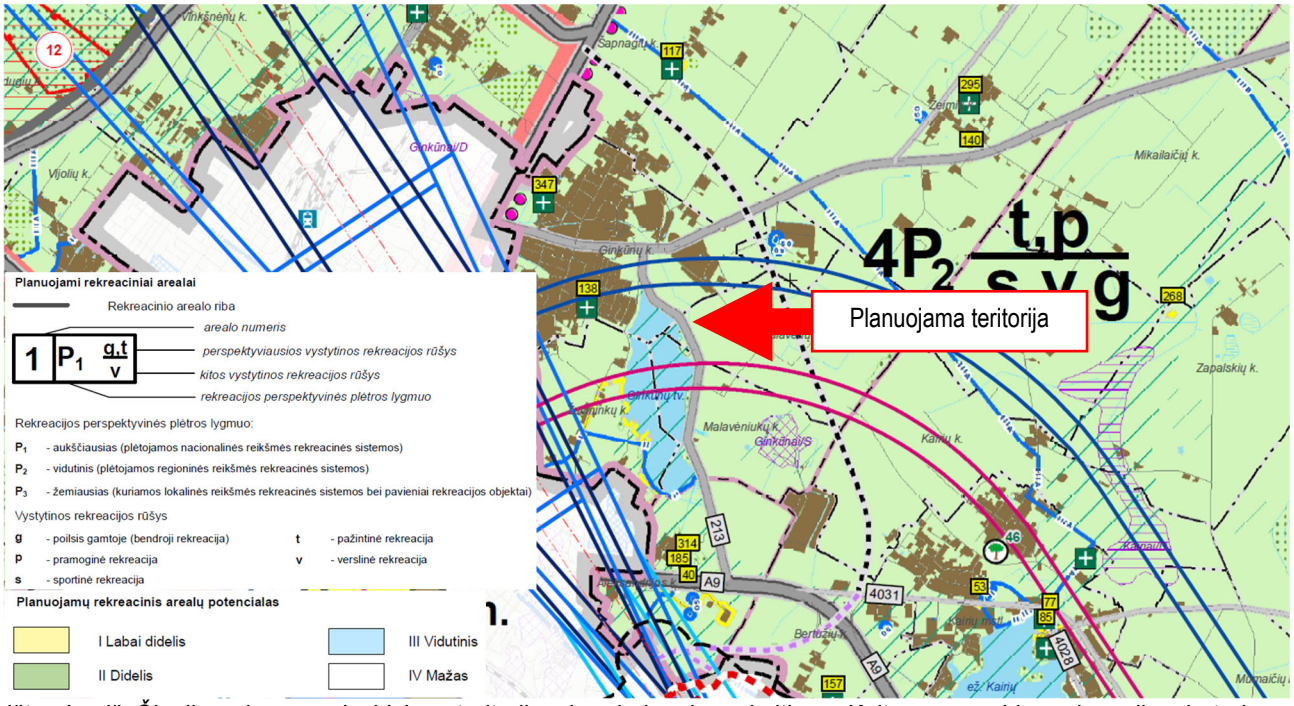
Ištrauka iš Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo „Pagrindinis brėžinys“ brėžinio.



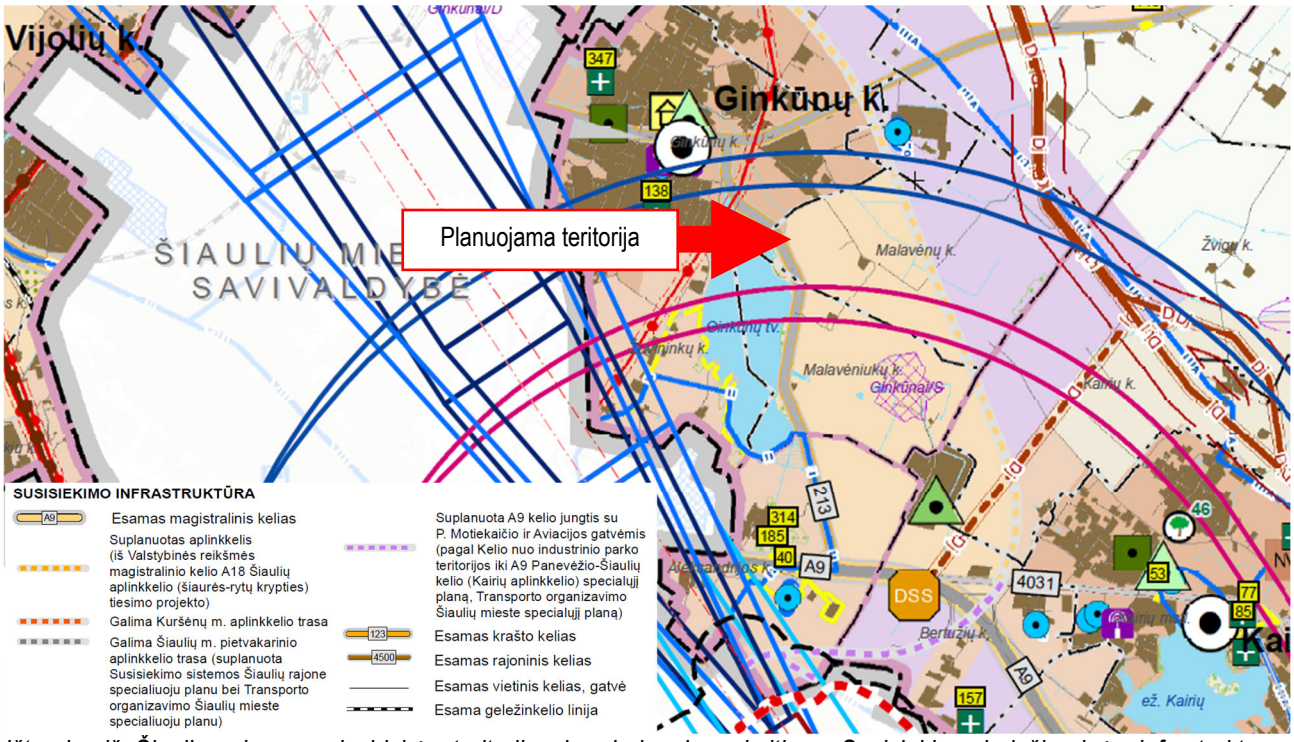
Ištrauka iš Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo „Kraštovaizdžio apsaugos ir vystymo brėžinys“ brėžinio



Ištrauka iš Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo „Gamtinio karkaso sistemos vystymo brėžinys“ brėžinio



Ištrauka iš Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo „Kultūros paveldo, rekreacijos ir turizmo plėtojimo brėžinys“ brėžinio



Ištrauka iš Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo „Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros brėžinys“ brėžinio

Specialieji planai

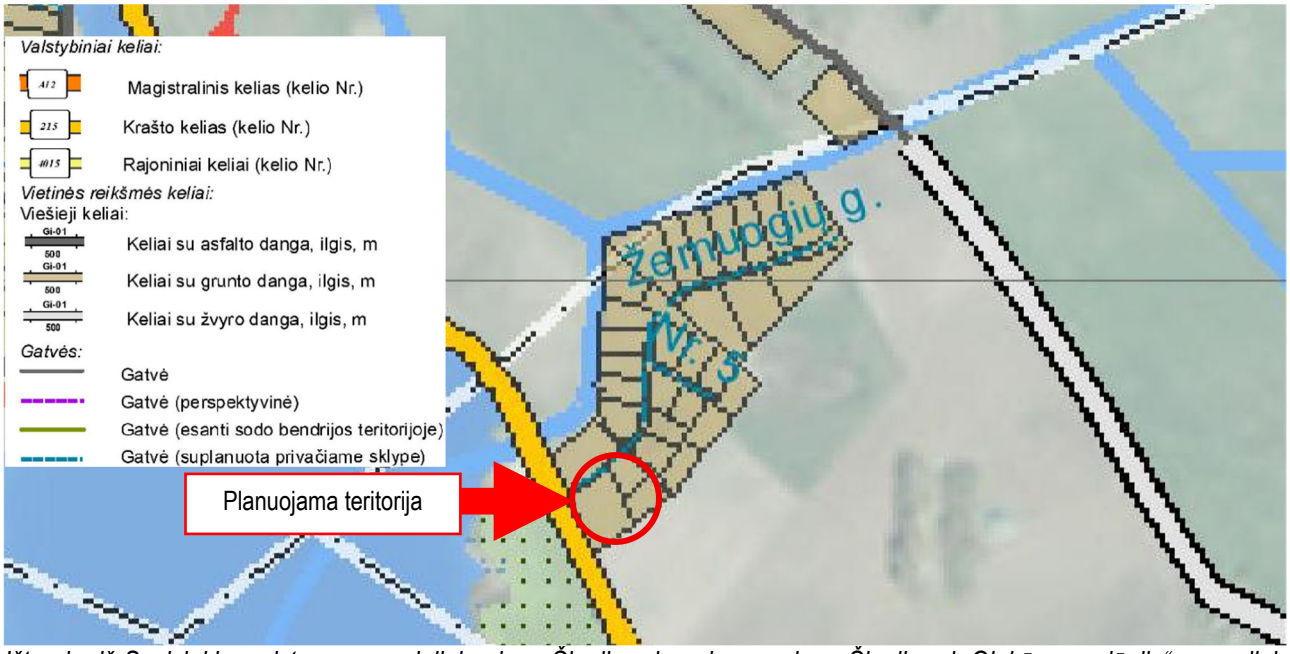
Susisiekimo sistemos specialiojo plano Šiaulių rajone koregavimas

Pagal Susisiekimo sistemos specialiojo plano Šiaulių rajone koregavimo (TPD reg. Nr. T00087408) sprendinius:

su planuojama teritorija besiribojanti Draugystės gatvė, iš kurios patenkama į Žemuogių gatvę, pažymėta kaip krašto kelias nr. 213.

Žemuogių gatvė, iš kurios patenkama į planuojamą teritoriją, pažymėta kaip gatvė suplanuota privačiame sklype.

Nesuformuota valsybinė žemė dalinanti koreguojamą detalų planą, iš kurios numatytas patekimas į planuojamą teritoriją, susisiekimo sistemos specialiojo plano Šiaulių rajone koregavime nepažymėta kaip gatvė ar kelias.



Ištrauka iš Susisiekimo sistemos specialiojo plano Šiaulių rajone koregavimo „Šiaulių raj. Ginkūnų seniūnija“ sprendinių brėžinio

Šilumos ūkio Šiaulių rajone specialiojo plano keitimas

Pagal Šilumos ūkio Šiaulių rajone specialiojo plano keitimą (TDP reg. nr. T00086311) planuojama teritorija patenka į nereglamentuoto aprūpinimo šiluma zoną ir yra šalia individualaus (vietinio) šildymo zonos, kurui naudojant gamtines dujas.



Ištrauka iš Šilumos ūkio Šiaulių rajone specialiojo plano keitimo. „Ginkūnai. Sprendinių konkretizavimas“ brėžinio.

Šiaulių rajono vandens ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas

Pagal Šiaulių rajono vandens ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo sprendinius (TPD reg. Nr. T00087173) planuojama teritorija yra viešojo vandens tiekimo teritorija, kuriai nustatytas individualusis geriamojo vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas.



Ištrauka iš Šiaulių rajono vandens ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo „Sprendiniai“ brėžinio

Detalieji planai:

Planuojama teritorija – žemės sklypai Žemuogių g. 2, Žemuogių g. 4 ir Žemuogių g. 6, Malavėnų k.,Ginkūnų sen., Šiaulių r. sav. Planuojami sklypai yra dalis, 2013 m. lapkričio 12 d. Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A-1338(3.1) „Dėl detaliojo plano Malavėnų kaime tvirtinimo“ (TPD reg. Nr. T00070453), patvirtintu detaliuoju planu suplanuotos teritorijos.

Šiuo detaliuoju planu, vadovaujantis tuo metu galiojusiais bendrojo plano sprendiniais ir teisės aktais, reglamentuojančiais teritorijų planavimą, buvo suplanuotas gyvenamųjų vienbučių – dvibučių pastatų teritorijos kvartalas, du komercinės teritorijos sklypai, suplanuotos gatvės (susisiekimo ir infrastruktūros koridoriai).

Koreguojamas detalusis planas ribojasi su kitu detaliuoju planu suplanuota vienbučių dvibučių teritorija šalia Malavėnų gatvės: „Sklypo 9120/0005:66 paskirties keitimo, padalijimo, statybos bei privalomųjų teritorijos tvarkymo reglamentų nustatymas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai, inžinerinės infrastruktūros schemos parengimas Malavėnų k., Ginkūnų sen., Šiaulių r.“ (TPD reg. Nr. T00038148)

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

Įvertinus aplinkinį užstatymą, parengtus teritorijai galiojančius planavimo dokumentus, inžinerinio aprūpinimo infrastruktūrą, parengtas detaliojo plano, patvirtinto Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2013 m. lapkričio 12 d. įsakymu Nr. A-1338(3.1) „Dėl detaliojo plano Malavėnų kaime tvirtinimo“ koregavimas adresu: Žemuogių g. 2, Žemuogių g. 4 ir Žemuogių g. 6, Malavėnų k., Ginkūnų sen., Šiaulių r. sav. (TPD Nr. K-VT-91-25-1571).

Į planuojamą teritoriją patenka žemės sklypai:
Šiaulių r. sav., Ginkūnų sen., Malavėnų k., Žemuogių g. 2 (kad. nr. 9120/0005:347, plotas – 0,3047 ha);
Šiaulių r. sav., Ginkūnų sen., Malavėnų k., Žemuogių g. 4 (kad. nr. 9120/0005:349, plotas - 0.1004 ha);
Šiaulių r. sav., Ginkūnų sen., Malavėnų k., Žemuogių g. 6 (kad. nr. 9120/0005:348, plotas - 0.1111 ha).
Planuojama ir nagrinėjama teritorija apie ~0,52 ha.

Detaliojo plano koregavimu planuojami trys kitos paskirties sklypai - sklypas Žemuogių g. 2, Žemuogių g. 4, Žemuogių g. 6, visų trijų sklypų savininkas - UAB „Antorsa“ (iniciatorius).

Planuojamoje teritorijoje, sujungiami trys sklypai Žemuogių g. 2, Žemuogių g. 4, Žemuogių g. 6 ir planuojamas vienas sklypas, kuriam nustatomos dvi reglamentinės zonos: reglamentinė zona nr. 1, reglamentinė zona nr. 2. Reglamentinės zonos grafiškai išskirtos pagrindiniame sprendinių brėžinyje.

Privažiavimai prie suplanuoto sklypo iš esamų detaliuoju planu suplanuotų susisiekimo ir infrastruktūros koridorių.

Suformuotam sklypui nustatomi žemės sklypų tvarkymo ir naudojimo reglamentai, vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais ir Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai įgyvendina planavimo darbų programoje nurodytus planavimo tikslus ir uždavinius.

Detaliuoju planu nustatyti reglamentai

1. Sklypas Nr. 01:

Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė,
Sklypo plotas: 5162 m²,

1.1. <u>Reglamentinė zona nr. 1:</u>

1.1.1. Naudojimo būdas: Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (pagrindinis),
Užstatymo aukštingumas: 1-3 a./ iki 15.0 m,
Užstatymo tankis: 55 %,
Užstatymo intensyvumas: – ,
Tūrio tankis: 6,
Užstatymo tipas: laisvo planavimo (lp),
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: 10%;

Papildomi reglamentai:
a) Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos naudojimo būdas galimas su sąlyga, kad sklype ar statiniuose neplanuojama vykdyti taršią veiklą.

1.1.2. Naudojimo būdas: Komercinės paskirties objektų teritorijos,
Užstatymo aukštingumas: 1-3 a./ iki 15.0 m,
Užstatymo tankis: 55 %,
Užstatymo intensyvumas: 1,5,
Tūrio tankis: – ,
Užstatymo tipas: laisvo planavimo (lp),
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: 10%;

1.1.3. Naudojimo būdas:
Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos,
Užstatymo aukštingumas: 1-3 a./ iki 15.0 m,
Užstatymo tankis: 55 %,
Užstatymo intensyvumas: – ,
Tūrio tankis: 6,
Užstatymo tipas: laisvo planavimo (lp),
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: 20%;

1.2. Reglamentinė zona nr. 2:

1.2.1. Naudojimo būdas: Komercinės paskirties objektų teritorijos (pagrindinis),
Užstatymo aukštingumas: 1-3 a./ iki 15.0 m,
Užstatymo tankis: 55 %,
Užstatymo intensyvumas: 1,5,
Tūrio tankis: – ,
Užstatymo tipas: laisvo planavimo (lp),
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: 10%;

Papildomi reglamentai:
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).

1.2.2. Naudojimo būdas:

Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos,
Užstatymo aukštingumas: 1-3 a./ iki 15.0 m,
Užstatymo tankis: 55 %,
Užstatymo intensyvumas: – ,
Tūrio tankis: 6,
Užstatymo tipas: laisvo planavimo (lp),
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: 20%;

Papildomi reglamentai:
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).

Reglamentinėje zonoje pirmasis įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetinis, pagal jį nustatomas žemės sklypo žemės naudojimo būdas tvirtinant detalųjį planą, kitais nurodytais žemės naudojimo būdais 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.

Visi suformuotam sklypui nustatyti reglamentai nurodyti pagrindinio brėžinio reglamentų aprašomojoje lentelėje.

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.

Kelio apsaugos zonoje (ne arčiau kaip 30 metrų nuo magistralinio kelio briaunos) gali būti statomi tik KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“ XIV skyriaus III* skirsnyje numatyti transporto priemonių priežiūrai ir eismo dalyvių aptarnavimui skirti paslaugų statiniai (kavinė, automobilių plovykla, tualetas), pagal konkrečių galimų statyti statinių sprendinius, nustatyta tvarka gavus kelio savininko sutikimą.

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.

Detaliuoju planu nustatyti servitutai

Naikinami servitutai

Naikinami (NTR neįregistruoti) visuose planuojamuose sklypuose detaliuoju plano 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.

Nustatomi servitutai

Nustatomi servitutai išlaiko suplanuotus susisiekimo sistemos sprendinius - koreguojamame detaliajame plane suplanuotus susisiekimo ir infrastruktūros koridorius.

Patvirtintu detaliuoju planu suplanuota susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros schema nekeičiama.

Patvirtintu detaliuoju planu susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridoriams suplanuotų servitutų vieta, plotas ir turinys nekeičiami. Sujungus žemės sklypus, servitutai išsaugomi naujai suformuotame žemės sklype.

Detaliojo plano koregavimu nustatomi servitutai:

Servitutas S1:
222 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas;
215 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku.
Tarnaujantis daiktas planuojamas sklypas nr. 01.
Viešpataujantis daiktas - visi detaliuoju planu (TPD reg. Nr. T00070453) suplanuoti sklypai.
Servitutas nustatomas sandoriu, skirtas visų detaliuoju planu (TPD reg. Nr. T00070453) suplanuotų sklypų reikmėms.

Servitutas S2:
222 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas;
215 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku.
Tarnaujantis daiktas planuojamas sklypas nr. 01.
Viešpataujantis daiktas - visi detaliuoju planu (TPD reg. Nr. T00070453) suplanuoti sklypai.
Servitutas nustatomas sandoriu, skirtas visų detaliuoju planu (TPD reg. Nr. T00070453) suplanuotų sklypų reikmėms.

Visi nustatomi servitutai grafiškai pažymėti sprendinių brėžinyje ir įrašyti pagrindinio sprendinių brėžinio aprašomojoje reglamentų lentelėje bei aprašyti projektuojamų servitutų lentelėje.
Suplanuoti servitutai nustatomi sandoriu. Pasikeitus sklypų savininkams , turi išlikti nustatyti servitai.

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 („Pagrindinis sprendinių brėžinys“ aprašomojoje lentelėje).

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

Planuojama teritorija patenka į Šiaulių karinio aerodromo apsaugos zonas (zoną "E"). Žemės sklypui 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, žemėlapio patvirtinimo“ patvirtinto žemėlapio teritoriją, kurioje vėjo elektrinių statyba yra draudžiama, todėl planuojamame sklype nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos – 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 planuojamame sklype nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos – Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Planuojamame sklype nustatomos kitos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (registruota NTR , teritorijų unikalus numeris: 100711293, 100702862;
Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) (registruota NTR , teritorijų unikalus numeris: 100845748, 100833804;
Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) (registruota NTR, teritorijų unikalus numeris: 100738030).

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

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

Sprendiniai pasijungimui į inžinerinius tinklus

Teritorija inžineriškai neaprūpinta – planuojamoje teritorijoje inžineriniai tinklai, išskyrus ryšių tinklus šalia

planuojamos teritorijos, neįrengti.

Artimiausia 0,4kV elektros oro linija už ~550m, artimiausia 110kV elektros oro linija už ~555m, artimiausia 10kV elektros oro linija už ~ 1100m, artimiausios dvi transformatorinės už ~1150m Malavėnų gatvėje ir panašiu atstumu Draugystės gatvėje.

Artimiausi dujų tinklai už ~450m, netoli Malavėnų gatvės.

Artimiausi centralizuoti vandentiekio ir nuotekų tinklai už ~1160m Žeimių gatvėje ir panašiu atstumu Rytinė gatvėje.

Paviršinių nuotekų tinklų planuojamoje teritorijoje nėra.

Artmiausiai ryšių linija (AB Telia tinklas) įrengta už Žemuogių g. 2 sklypo ribos.

Pagal patvirtinto detaliojo plano sprendinius aprūpinimas elektra numatomas iš planuojamoje teritorijoje, Žemuogių g. 2 sklype, numatomos transformatorinės, kurią planuojama prijungti prie Draugystės gatvėje esančios 10kV oro linijos. Transformatorinės statybai atskiras sklypas neformuojamas, vieta numatoma planuojamame sklype Nr. 01 (pagal patvirtintą detalųjį planą). Brėžinyje „Inžinerinių tinklų schema“ pažymėta preliminari transformatorinės vieta, kuri tikslinama, rengiant statinių projektus.

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

Detalijojo plano koregavimu nustatomi planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai:

Vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas: Arti nėra centralizuotų vandentiekio tinklų ir centralizuotų buitinių nuotekų surinkimo tinklų. Planuojamame sklype, numatomas vietinis vandens tiekimas ir vietinis nuotekų surinkimas. Geriamojo vandens tiekimas sklype numatomas iš artezinio vandens gręžinio, buitinių nuotekų išleidimas į planuojamus sertifikuotus buitinių nuotekų valymo įrenginius. Planuojamoje teritorijoje individualusis geriamojo vandens tiekimas (iš artezinio gręžinio) ir nuotekų tvarkymas (atskiroji buitinių nuotekų tvarkymo sistema su sertifikuotu buitinių nuotekų valymo įrenginiu) 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.

Brėžinyje „Inžinerinių tinklų schema“ pažymėtos preliminarios buitinių nuotekų valymo įrenginio ir vandens gręžinio vietos, įrenginių vietos sklypuose gali būti tikslinamos rengiant statinių projektus, 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.

Paviršinių nuotekų tinklų teritorijoje nėra. Paviršinių nuotekų surinkimas ir paskirstymas sklype turi būti sprendžiamas, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų. Konkretūs paviršinių nuotekų sprendiniai projektuojami, rengiant statinių projektus.

Pagal Šilumos ūkio Šiaulių rajone specialiojo plano keitimą (TDP reg. nr. T00086311) planuojama teritorija patenka į nereglamentuoto aprūpinimo šiluma zoną ir yra šalia individualaus (vietinio) šildymo zonos, kurui naudojant gamtines dujas. Siūlomas aplinką tausojantis ekologiškas šildymo būdas iš atsinaujinančių šaltinių.

Elektros tiekimas: turi būti projektuojamas ir įrengiamas pagal išduotas prisijungimo sąlygas. Elektros linijų tiesimas planuojamas suplanuotuose inžineriniuose komunikaciniuose koridoriuose, kuriuose nustatyti servitutai, iki kiekvieno atskirai suplanuoto sklypo ribos. Elektros skirstomieji tinklai nepatenka po planuojamais statiniais bei po gatvių 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 tinklai numatomi koreguojamu detaliuoju planu suplanuotuose inžineriniuose komunikaciniuose koridoriuose, kuriuose nustatyti servitutai.

Dujų tinklai numatomi koreguojamu detaliuoju planu suplanuotuose inžineriniuose komunikaciniuose koridoriuose, kuriuose nustatyti servitutai.

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 plėtos įstatymo nuostatomis.

Sprendiniai susisiekimui ir automobilių parkavimui

Įvažiavimai į planuojamą teritoriją, koreguojamu detaliuoju planu suplanuota nuovaža važiuojant iš krašto kelio nr. 213 – Draugystės gatvės, iš Žemuogių gatvės ir kito besiribojančio susisiekimo koridoriaus (esančio statmenai Žemuogių gatvei).

Detaliojo plano koregavimu, susisiekimo schema, suplanuota patvirtintu detaliuoju planu, nesikeičia.

Naujos nuovažos iš krašto kelio neplanuojamos. Vandens nuvedimas nuo planuojamos teritorijos į kelio vandens nuleidimo įrenginius neplanuojamas. Kelio apsaugos zonoje neplanuojama įrengti ir neįrengiama vizualiosios reklamos.

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

Automobilių parkavimas komercinės/pramonės ir sandėliavimo/inžinerinės infrastruktūros paskirties sklype, turi būti sprendžiamas išlaikant norminius atstumus nuo automobilių stovėjimo vietų iki gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatų. Automobilių parkavimo vietos planuojamame sklype gali būti sprendžiamos įrengiant parkavimo vietas sklype kiemo aikštelėse, pastate (-uose) arba požeminiame parkinge, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" XIII skyriaus 112 punto nuostatomis. Reikalingas automobilių vietų skaičius, automobilių vietų išdėstymo bei parkavimo būdai tikslinami pagal konkrečias pastatų ir patalpų paskirtis ir sprendžiami rengiant statinių projektus.

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 plėtos įstatymo nuostatomis.

Vertinimas aplinkos kokybės ir higieninės būklės aspektu

Teritorijoje iš trijų sklypų planuojamas vienas sklypas, kuriam nustatomos dvi reglamentinės zonos: reglamentinė zona nr. 1 (pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos), reglamentinė zona nr. 2 (komercinės paskirties objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos). Reglamentinės zonos grafiškai išskirtos pagrindiniame sprendinių brėžinyje.

Vadovaujantis bendrojo plano sprendinias, pramonės teritorijas galima planuoti, jei jose neplanuojama vykdyti taršios veiklos. Todėl planuojamoje pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos reglamentinėje zonoje **tarši ūkinė veikla negalima.**

Susidarantys teršalai – buitinės nuotėkos ir buitinės atliekos.
Atliekų (buitinių) surinkimas numatomas į buitinių atliekų konteinerius, kurie statomi sklypų ribose.
Ūkinės veiklos atliekamos surenkamos ir išvežamos pagal sutartis.
Geriamo vandens tiekimas iš vietinių vandentiekio tinklų - vandens gręžinio.
Buitinių nuotekų išleidimas į vietinius buitinių nuotekų tinklus – sertifikuotą nuotekų valymo įrenginį.

Arti nėra centralizuotų vandentiekio tinklų ir centralizuotų buitinių nuotekų surinkimo tinklų. Planuojamame sklype, numatomas vietinis vandens tiekimas ir vietinis nuotekų surinkimas. Geriamojo vandens tiekimas sklype numatomas iš artezinio vandens gręžinio, buitinių nuotekų išleidimas į planuojamus sertifikuotus buitinių nuotekų valymo įrenginius.

Planuojamoje teritorijoje individualusis geriamojo vandens tiekimas (iš artezinio gręžinio) ir nuotekų tvarkymas (atskiroji buitinių nuotekų tvarkymo sistema su sertifikuotu buitinių nuotekų valymo įrenginiu) 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.

Buitinių nuotekų valymo įrenginio ir vandens gręžinio vietos turi būti įrengiamos, 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.

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 nustatytų LK (laikinai leistina koncentracija) ir išleidžiamos į paviršinį vandens telkinį). 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 nurodytų DLK (didžiausia leistina koncentracija) bei išleidžiamos buitinės nuotekos turi atitikti kitus Reglamento III skyriuje nurodytus bendruosius reikalavimus.

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

Paviršinės nuotekos. Paviršinių nuotekų tinklų teritorijoje nėra. Paviršinių nuotekų surinkimas ir paskirstymas sklype turi būti sprendžiamas, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų. Konkretūs paviršinių nuotekų sprendiniai projektuojami, rengiant statinių projektus, vadovaujantis „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ nuostatomis.

Aplinkos oro taršai detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamos įtakos neturės. Numatomas aplinką tausojantis šildymo būdas iš atsinaujinančių šaltinių. Tarši ūkinė veikla negalima ir neplanuojama.

Želdiniai. Kraštovaizdis. Kraštovaizdis. Planuojamoje teritorijoje yra pavienių medžių, sklypuose yra želdynų plotai – savaiminiai žolynai, saugorinų želdinių nėra. Planuojama teritorija nėra Šiaulių rajono gamtiniame karkase.

Tarši ūkinė veikla ar kita veikla, turinti neigiamos įtakos aplinkos kokybei, suformuotame sklype negalima ir neplanuojama. Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos sklypo dalyje numatoma įrengti želdynų juostą, atskiriančią nuo kitoje susisiekimo koridoriaus pusėje suplanuotos gyvenamosios teritorijos (pažymėta brėžinyje „Inžinerinių tinklų schema“).

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

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.

Sprendinių įtaka kvartalo urbanistinėms struktūroms

Planuojami sklypai buvo suformuoti anksčiau patvirtintu detaliuoju planu, o vienam iš jų nustatyta komercinė paskirtis. Apjungus vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypus su komercinės paskirties sklypu, formuojamas aiškesnis ir vientisesnis komercinės, pramonės ir sandėliavimo bei inžinerinės infrastruktūros teritorijų sprendinys. Tokiu būdu kuriama nuoseklesnė viso detaliojo plano teritorijos kvartalinė ir funkcinė struktūra.

Gyvenamoji teritorija nuo komercinės, pramonės ir sandėliavimo bei inžinerinės infrastruktūros teritorijų atskiriama nesuformuotos valstybinės žemės ruožu, kuriame numatyti privažiavimai prie planuojamų sklypų. Šis ruožas kartu veikia kaip erdvinė ir funkcinė riba tarp skirtingo naudojimo pobūdžio teritorijų, todėl siūlomas teritorijos pertvarkymas sustiprina funkcinį zonavimą ir formuoja aiškesnę kvartalo struktūrą.

Kvartalo esamoms ar aplinkinėms urbanistinėms struktūroms detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamos įtakos neturės.

Planuojamame sklype reglamentai nustatomi, neprieštaraujantys bendrojo plano sprendiniams, bei esamam aplinkiniam urbanistiniam kontekstui.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai sudaro sąlygas nuosekliam planuojamos teritorijos vystymui ir esamos urbanistinės struktūros tęstinumui. Planuojama teritorija integruojama į susiformavusią urbanistinę struktūrą, numatant galimybę racionaliai naudotis esama ir planuojama susisiekimo bei inžinerine infrastruktūra. Tokiu būdu skatinamas efektyvus teritorijos ir infrastruktūros naudojimas, mažinamas naujos infrastruktūros poreikis, racionaliau naudojami gamtiniai ir ekonominiai ištekliai bei formuojama vientisa ir funkciškai nuosekli miesto urbanistinė struktūra.

Vertinimas priešgaisriniu aspektu

Gaisrų išoriniam gesinimui sprendiniai numatyti patvirtintame koreguojamame detaliajame plane.

Pagal patvirtintą koreguojamą detalų planą galimų gaisrų teritorijoje gesinimui iš išorės sklype nr. 14 galima gaisrinio rezervuaro statyba. Taip pat galimas vandens paėmimas iš Švedės (Ginkūnų) tvenkinio. Privažiavimas prie tvenkinio vietos su kietos dangos aikštele yra už ~70 m nuo įvažos į planuojamą teritoriją.

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).

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 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.

Trečiųjų asmenų interesų apsauga

Užpildant teritoriją naujais urbanistiniais elementais, išnaudojama bei pagerinama esama infrastruktūra, kvartalas kuriamas saugios kaimynystės principu.

Sprendžiami ekologiniai ir su klimato kaitos padariniais susiję uždaviniai – naujai statomi komercinės ir pramonės ir sandėliavimo paskirties pastatai A++ energetinės klasės, šildymas numatomas iš atsinaujinančių šaltinių, atliekų tvarkymas pagal galiojančius reikalavimus, nuotekos išleidžiamos į centralizuotus tinklus.

Rengiant detaliojo plano koregavimą, 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.

Esami ar 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