

BENDRIEJI DUOMENYS

Tikslus planavimo dokumento pavadinimas: Detalusis planas žemės sklype, kurio kadastrinis Nr. 9132/0006:496, Verdulių kaime, Šiaulių kaimiškojoje seniūnijoje, Šiaulių rajono savivaldybėje.

TDP Nr. sistemoje: K-VT-91-24-1306.

Planuojama teritorija – žemės sklypas, kurio kadastrinis Nr. 9132/0006:496, Verdulių kaime, Šiaulių kaimiškojoje seniūnijoje, Šiaulių rajono savivaldybėje. Teritorijos plotas 0, 6180 ha.

Nagrinėjama teritorija – sutampa su planuojama teritorija.

Planavimo organizatorius: Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktorius (Vilniaus g. 263, 76337 Šiauliai, tel. (8 41) 59 66 59).

Planavimo iniciatorius: privatus asmuo.

Detaliojo plano rengėjas: Architektės Rasos Bekerytės profesinė veikla (Nuolatinio Lietuvos gyventojų individualios veiklos vykdymopažyma Nr. 959402), Šiaulių r. sav., Raudėnų sen., Paežerių k. 4, El. p. rasa.bekeryte@gmail.com, tel. +370 686 08281. Projekto vadovė architektė Rasa Bekerytė, atestato Nr. A1290.

Planavimo pagrindas: 1. Šiaulių rajono savivaldybės mero 2024 m. gruodžio 19 d. potvarkis Nr. M-973; 2. Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. gruodžio 23 d. įsakymas Nr. A-1368.

Detaliojo plano planavimo tikslas: žemės ūkio paskirties sklypo, kurio kadastrinis Nr. 9132/0006:496, paskirties keitimas į kitos paskirties žemę, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, sklypo padalijimas, pagrindinių ir papildomų teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas, vadovaujantis Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimu, patvirtintu Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2022 m. rugsėjo 6 d. sprendimu Nr. T-291 „Dėl Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo patvirtinimo“, infrastruktūros sklypo suformavimas, apribojimų ir servitutų nustatymas (pagal poreikį), Verdulių kaime, Šiaulių kaimiškojoje seniūnijoje, Šiaulių rajono savivaldybėje.

Planavimo uždaviniai:

- žemės ūkio paskirties sklypo, kurio kadastrinis Nr. 9132/0006:496, paskirties keitimas į kitos paskirties žemę, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, sklypo padalijimas;
- pagrindinių ir papildomų teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas, vadovaujantis Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimu, patvirtintu Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2022 m. rugsėjo 6 d. sprendimu Nr. T-291 „Dėl Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo patvirtinimo“;
- infrastruktūros sklypo suformavimas;
- apribojimų ir servitutų nustatymas (pagal poreikį);
- suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacinių koridorių tinklą;
- nustatyti teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus;

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

Tyrimai ir galimybių studijos: neatliekamos.

SPAV reikalingumas: nereikalingas.

Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti: nereikalingas.

Detaliojo planavimo etapai: parengiamasis, rengimo ir baigiamasis etapai.

Detaliojo plano koncepcijos rengimas: nerengiama.

ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

1.1. Esama situacija.

Žemės sklypo Kad. Nr. 9132/0006:496 ribos sutampa su planuojamos ir nagrinėjamos teritorijos ribomis.

Šiaulių rajono bendrasis planas nagrinėjamai/planuojamai teritorijai nustatė sekančias pagrindines teritorijos naudojimo gaires:

U_1G_F teritorija – Kitos gyvenamosios vietovė Šiaulių miesto prieigose – kur identifikuojamos planinės ir erdvinės struktūros užuomazgos, pavieniai elementai. Šio tipo teritorijose numatoma:

„Planinės, erdvinės struktūros vystymas. Vykdomas esamos planinės ir erdvinės struktūros tęstinumas bei papildymas naujais elementais. Užtikrinamas gamtinių elementų išsaugojimas, želdynų sistemos plėtojimas. Rekomenduojama tankinti esamas užstatytas teritorijas, o įsisavinant neužstatytas teritorijas - taikyti konsolidacijos principus pertvarkant žemės sklypus. Šio tipo funkcinės zonos kompleksiniam teritorijų vystymui rengiami vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentai, inžinerinės infrastruktūros vystymo planai (M 1:2000 – M 1:500). Gatvių tinklas turi būti nuoseklus, sudarytos sąlygos jo tęstinumui (pvz. keičiant žemės ūkio paskirties žemę į kitos paskirties žemę vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoms bei skaidant į mažesnius sklypus turi būti formuojamas gatvės sklypas (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos) tęsiant kaimynystėje suplanuotą gatvės trasą, o jei jos nėra – formuoti nuo dalinamo sklypo vieno krašto iki kito taip, kad kaimyniniuose sklypuose būtų galima numatyti gatvės trasos tęstinumą ir formuoti rišlų bendrą gatvių tinklą). Akligatviai gali būti formuojami šiais atvejais: jei ribojasi su gamtinės aplinkos elementais ar kitomis teritorijomis, kurios negali būti užstatomos; kai teritorijoje yra išvystytas rišlus (besijungiantis, nesibaigiantis akligatviais) gatvių tinklas, turintis ne daugiau kaip 300 m atstumą tarp sankryžų. Visais atvejais turi būti suformuoti koridoriai prieigai prie želdynų, vandens telkinių, kitų viešųjų objektų. Tuo atveju, kai gyvenamoji vietovė tiesiogiai ribojasi su Šiaulių miestu ar jo prieigų struktūrine gyvenamąja vietove, vystomas minėtų teritorijų nuoseklus, tęstinis gatvių tinklas.“

“ g - 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, nesudarant neigiamo poveikio ir/ar bendro neigiamopoveikio su kita

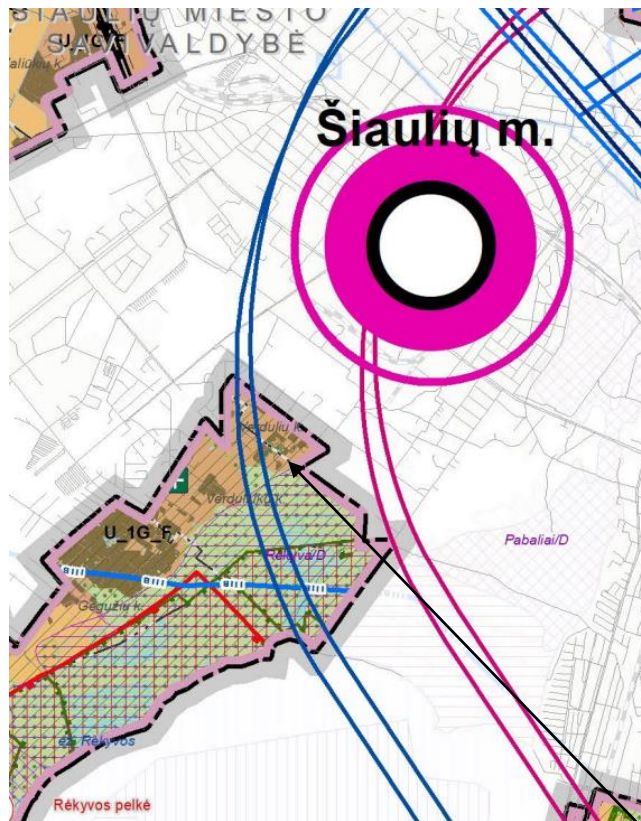
vykdoma ūkine veikla gyventojams ir visuomenės sveikatai, įskaitant neigiamą poveikį gyvenamajai, rekreacinei, visuomeninei aplinkai, gyventojų saugai ir visuomenės sveikatai dėl fizinės, cheminės, biologinės taršos ir kvapų, kraštovaizdžiui, nekilnojamojo kultūros paveldo objektams, saugomoms teritorijoms ir kitoms vertybėms.”

Į planuojama/ nagrinėjama teritorija patenka:

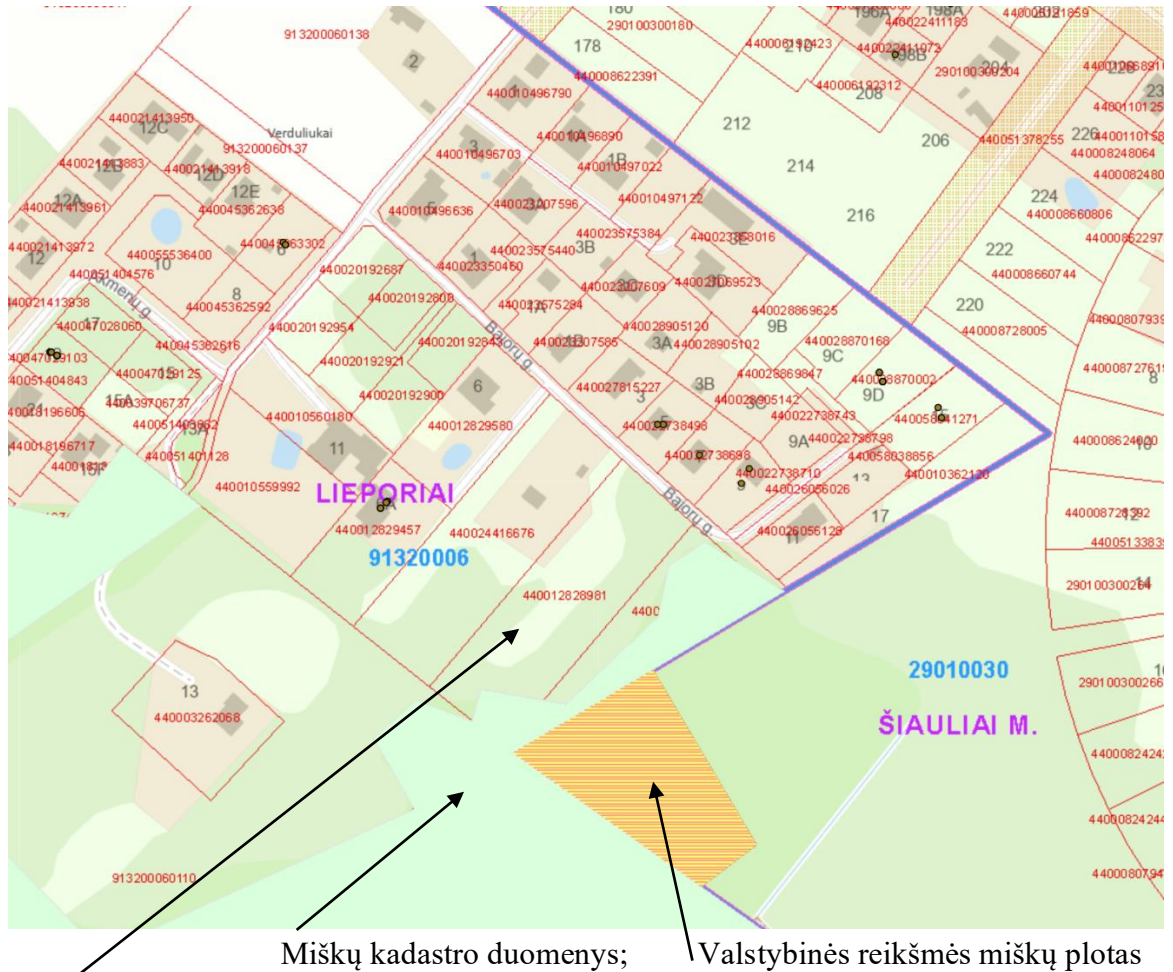
- į 5,1 km aerodromo apsaugos zonos riba;
- planuojamo gamtinio karkaso vidinio stabilizavimo arealas;
- esamas 3-osios scheminės taršos apribojimo juostos 3B sektorius;

Planuojama/ nagrinėjama teritorijos glaudžioje kaiminystėje:

- Parengtinai išžvalgyti naudingųjų iškasenų telkiniai;
- miškų ir miškingų teritorijų zona;



Šiaulių r. sav. bendrojo plano ištrauka. Planuojamos teritorijos vieta



Žemės sklypo Kad. Nr. 9132/0006:496 ribos sutampa su planuojamos ir nagrinėjamos teritorijos ribomis.

Bendra informacija apie planuojamoje teritorijoje esantį sklypą pateikiama VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė.

1.3. Užstatymas

Planuojamoje teritorijoje statinių nėra.

1.4. Inžinerinė infrastruktūra

Į planuojamą teritoriją patenka:

- skirstomieji elektros tinklai;

Glaudžioje kaiminystėje:

- yra skirstomieji dujų tinklai;

- nėra eksplotuojamų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų;

1.5. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 400m²;

- Požeminio vandens vandenvietės ir jų apsaugos zonos (3-oji juosta),
(VI skyrius, 11-as skirsnis) – 6180m²;

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) –88m²;
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) –6180m²;

1.6. Servitutai

Esamas servitutas, turėtojas ESO–teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) –89,65 m²;

1.6.Susisiekimas

Planuojamą teritoriją ribojasi suBajorų gatvės teritorija(D kategorija), kurios artimiausios jungtys Akmenų g. Šiaulių r. sav. teritorijoje ir Sprudeikos g., Tauro g., Baltų g. Šiaulių miesto teritorijoje.

Gatvė užtikrina srautų paskirstymą į smulkias teritorijas, privažiavimus prie atskirų statinių ir objektų.

1.7. Želdiniai

Maža pietinė dalis planuojamos teritorijos patenka į miškų kadastro ribas. Šioje vietoje auga keliolika lapuočių medžių. Teritorijos pietrytiniu pakraščiu nusidriekusi retų krūmų linija.

Gretimos teritorijos į rytus ir pietus žymimos kaip miškų kadastro teritorijos. Glaudžioje kaiminystėje (nesiriboja) rytų pusėje valstybinės reikšmės miškų plotas.

1.8.Gamtos ir nekilnojamojo turto objektai, aplinkos apsaugos objektai

Saugomų gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo objektų planuojamoje ir nagrinėjamoje teritorijoje nėra.

1.9. Visuomenės sveikatos rizikos veiksniai

Nagrinėjamoje/ planuojamoje teritorijoje nėra nustatytų sanitarinių apsaugos zonų (SAZ) dėl potencialiai taršių objektų ar teritorijų.

1.10. Teritorijos vystymo tendencijos

Planuojamos teritorijos raidą reglamentuoja pagrindinis teritorijų planavimo dokumentas – Šiaulių rajono bendrasis planas. Bendrajame plane planuojama teritorija priskiriama U_1G_F teritorijai – Kitos gyvenamosios vietovės Šiaulių miesto prieigose. Šiaulių miesto ribos ir gamtinių barjerų (miškų teritorijos) artima kaiminystė suponuoja ribotas ir lokalias teritorijos vystymo galimybes. Planuojama teritorija žymi gyvenamosios teritorijos galimas ribas. Artimos teritorijos arba jau įgyvendino galimas transformacijas arba transformacijos yra apribotos dėl butinybės išsaugoti gamtinę aplinką.

1.11. Probleminės situacijos

Probleminių situacijų teritorijoje nestebima.

1.11. Teritorijos vystymosi prognozės. Galiojančio Šiaulių rajono bendrojo plano reglamentų kontekstenagrinėjama teritorija turi potencialą realizuoti kiekybines vystymosi galimybes.

1.12. Gretimybės

Planuojamas žemės sklypas netoli Šiaulių miesto teritorijos pietvakarinės ribos, ribojasi su kitais Žemės ūkio paskirties sklypais. Bajorų gatvės sklypas nesuformuotas. Kitapus Bajorų gatvės Kitos paskirties (naudojimo būdas -vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos) žemės sklypai.

2. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Žemės ūkio paskirties sklypas, kurio naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai, Un. Nr. 4400-1282-8981 dalinamas į septynis sklypus. Sklypams Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6 nustatoma žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklypams Nr. 7, 8 nustatoma žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir servitutai sklypuose aprašyti sprendinių brėžinyje ir IS TPDRIS.

Sklypas Nr. 1

- žemės naudojimo paskirtis - kita;
- žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių pastatų teritorijos;
- leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (m) – 8,5
- leistino pastatų aukščio nuo žemės paviršiaus altitudė (m) – 142,1;
- užstatymo tankis proc. - 30;
- užstatymo intensyvumas - 0,4;
- statinio aukštis iki karnyzo (m) - nenustatomas;
- priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys % - 35;
- pastatų aukštų skaičius – 1-2;
- Užstatymo tipas – su – sodybinis užstatymas;
- Statinių paskirtys – Vienbučių ir dvibučių paskirties gr. 1.1. Vienbučių paskirties; Pagalbinių paskirties gr. 9.1. Pagalbinio ūkio paskirties (I gr. nesudėtingi); Inžineriniai tinklai gr. Kiti inžineriniai statiniai gr., 4.1. Energijos iš atsinaujinančių išteklių gamybos: saulės šviesos energijos elektrinė, saulės šilumos energijos kolektorius;
- Papildomas reikalavimas „a“ – parkavimas sklypo ribose.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- 102 - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, 2-as skirsnis) – 215 m²;
- 120 - Požeminio vandens vandenvietės ir jų apsaugos zonos (3-oji juosta),(VI skyrius, 11-as skirsnis) – 848 m²;
- 165 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1-as skirsnis) – 848 m²;

Servitutai:

-

Sklypas Nr. 2

- žemės naudojimo paskirtis - kita;
- žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių pastatų teritorijos;
- leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (m) – 8,5
- leistino pastatų aukščio nuo žemės paviršiaus altitudė (m) – 142,1;
- užstatymo tankis proc. - 30;
- užstatymo intensyvumas - 0,4;
- statinio aukštis iki karnyzo (m) - nenustatomas;
- priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys % - 35;

- pastatų aukštų skaičius – 1-2;
- Užstatymo tipas – su – sodybinis užstatymas;
- Statinių paskirtys – Vienbučių ir dvibučių paskirties gr. 1.1. Vienbučių paskirties; Pagalbinių paskirties gr. 9.1. Pagalbinio ūkio paskirties (I gr. nesudėtingi); Inžineriniai tinklai gr. Kiti inžineriniai statiniai gr. 4.1. Energijos iš atsinaujinančių išteklių gamybos: saulės šviesos energijos elektrinė, saulės šilumos energijos kolektorius;
- Papildomas reikalavimas „a“ – parkavimas sklypo ribose.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

120 - Požeminio vandens vandenvietės ir jų apsaugos zonos (3-oji juosta), (VI skyrius, 11-as skirsnis) – 791 m²;

165 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1-as skirsnis) – 791 m² ;

Servitutai: -

Sklypas Nr. 3

- žemės naudojimo paskirtis - kita;
- žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių pastatų teritorijos;
- leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (m) – 8,5
- leistino pastatų aukščio nuo žemės paviršiaus altitudė (m) – 142,1;
- užstatymo tankis proc. - 30;
- užstatymo intensyvumas - 0,4;
- statinio aukštis iki karnyzo (m) - nenustatomas;
- priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys % - 35;
- pastatų aukštų skaičius – 1-2;
- Užstatymo tipas – su – sodybinis užstatymas;
- Statinių paskirtys – Vienbučių ir dvibučių paskirties gr. 1.1. Vienbučių paskirties; Pagalbinių paskirties gr. 9.1. Pagalbinio ūkio paskirties (I gr. nesudėtingi); Inžineriniai tinklai gr. Kiti inžineriniai statiniai gr.4.1. Energijos iš atsinaujinančių išteklių gamybos: saulės šviesos energijos elektrinė, saulės šilumos energijos kolektorius;
- Papildomas reikalavimas „a“ – parkavimas sklypo ribose.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

120 - Požeminio vandens vandenvietės ir jų apsaugos zonos (3-oji juosta), (VI skyrius, 11-as skirsnis) – 791 m²;

165 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1-as skirsnis) – 791 m² ;

Servitutai: -

Sklypas Nr. 4

- žemės naudojimo paskirtis - kita;
- žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių pastatų teritorijos;
- leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (m) – 8,5
- leistino pastatų aukščio nuo žemės paviršiaus altitudė (m) – 142,1;
- užstatymo tankis proc. - 30;
- užstatymo intensyvumas - 0,4;
- statinio aukštis iki karnyzo (m) - nenustatomas;
- priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys % - 35;
- pastatų aukštų skaičius – 1-2;

- Užstatymo tipas – su – sodybinis užstatymas;
- Statinių paskirtys – Vienbučių ir dvibučių paskirties gr. 1.1. Vienbučių paskirties; Pagalbinių paskirties gr. 9.1. Pagalbinio ūkio paskirties (I gr. nesudėtingi); Inžineriniai tinklai gr. Kiti inžineriniai statiniai gr. 4.1. Energijos iš atsinaujinančių išteklių gamybos: saulės šviesos energijos elektrinė, saulės šilumos energijos kolektorius;
- Papildomas reikalavimas „a“ – parkavimas sklypo ribose.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

120 - Požeminio vandens vandenvietės ir jų apsaugos zonos (3-oji juosta), (VI skyrius, 11-as skirsnis) – 791 m²;

165 - Aerodromo apsaugos apsaugos zonos (III skyrius, 1-as skirsnis) – 791 m² ;

Servitutai: -

Sklypas Nr. 5

- žemės naudojimo paskirtis - kita;
- žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių pastatų teritorijos;
- leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (m) – 8,5
- leistino pastatų aukščio nuo žemės paviršiaus altitudė (m) – 142,1;
- užstatymo tankis proc. - 30;
- užstatymo intensyvumas - 0,4;
- statinio aukštis iki karnyzo (m) - nenustatomas;
- priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys % - 35;
- pastatų aukštų skaičius – 1-2;
- Užstatymo tipas – su – sodybinis užstatymas;
- Statinių paskirtys – Vienbučių ir dvibučių paskirties gr. 1.1. Vienbučių paskirties; Pagalbinių paskirties gr. 9.1. Pagalbinio ūkio paskirties (I gr. nesudėtingi); Inžineriniai tinklai gr. Kiti inžineriniai statiniai gr. 4.1. Energijos iš atsinaujinančių išteklių gamybos: saulės šviesos energijos elektrinė, saulės šilumos energijos kolektorius;
- Papildomas reikalavimas „a“ – parkavimas sklypo ribose.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

120 - Požeminio vandens vandenvietės ir jų apsaugos zonos (3-oji juosta), (VI skyrius, 11-as skirsnis) – 715 m²;

165 - Aerodromo apsaugos apsaugos zonos (III skyrius, 1-as skirsnis) – 715 m² ;

Servitutai: -

Sklypas Nr. 6

- žemės naudojimo paskirtis - kita;
- žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių pastatų teritorijos;
- leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (m) – 8,5
- leistino pastatų aukščio nuo žemės paviršiaus altitudė (m) – 142,1;
- užstatymo tankis proc. - 27;
- užstatymo intensyvumas - 0,4;
- statinio aukštis iki karnyzo (m) - nenustatomas;
- priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys % - 35;
- pastatų aukštų skaičius – 1-2;
- Užstatymo tipas – su – sodybinis užstatymas;

- Statinių paskirtys – Vienbučių ir dvibučių paskirties gr. 1.1. Vienbučių paskirties; Pagalbinių paskirties gr. 9.1. Pagalbinio ūkio paskirties (I gr. nesudėtingi); Inžineriniai tinklai gr. Kiti inžineriniai statiniai gr. 4.1. Energijos iš atsinaujinančių išteklių gamybos: saulės šviesos energijos elektrinė, saulės šilumos energijos kolektorius;
- Papildomas reikalavimas „a“ – parkavimas sklypo ribose.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

120 - Požeminio vandens vandenvietės ir jų apsaugos zonos (3-oji juosta), (VI skyrius, 11-as skirsnis) – 1175 m²;

165 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1-as skirsnis) – 1175 m² ;

126 – Miško žemė (V skyrius, 3-iasis skirsnis) – 498 m²

Servitutai: -

Sklypas Nr. 7

- žemės naudojimo paskirtis - kita;
- žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;
- leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (m) – ;
- leistino pastatų aukščio nuo žemės paviršiaus altitudė (m) –;
- užstatymo tankis proc. -;
- užstatymo intensyvumas -;
- statinio aukštis iki karnyzo (m) - nenustatomas;
- priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys % -;
- pastatų aukštų skaičius –;
- Užstatymo tipas – su – sodybinis užstatymas;
- Statinių paskirtys –Susisiekimo komunikacijų statiniai gr. (1.2. Gatvių); Inžineriniai tinklai gr. Kiti inžineriniai statiniai gr., 4.1. Energijos iš atsinaujinančių išteklių gamybos: saulės šviesos energijos elektrinė, saulės šilumos energijos kolektorius;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

102 - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, 2-as skirsnis) – 75 m²;

106 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4-as skirsnis) – 16 m²;

120 - Požeminio vandens vandenvietės ir jų apsaugos zonos (3-oji juosta), (VI skyrius, 11-as skirsnis) – 959 m²;

165 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1-as skirsnis) – 959 m² ;

Servitutai:

- 206, 207, 208 - Esamas servitutas, brėžinyje pažymėta: 1, S7, S3, S4, 21, 1 teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas, - plote 16 m²;
- 206, 207, 208 - Projektuojamas servitutas: teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas, - plote 959 m²;
- 203 - Projektuojamas servitutas: Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantysis daiktas) plote - 959 m²;
- 103 - Projektuojamas servitutas: Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas) plote - 959 m²;

Sklypas Nr. 8

- žemės naudojimo paskirtis - kita;
- žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;
- leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (m) – ;

- leistino pastatų aukščio nuo žemės paviršiaus altitudė (m) –;
- užstatymo tankis proc. -;
- užstatymo intensyvumas -;
- statinio aukštis iki karnyzo (m) - nenustatomas;
- priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys % -;
- pastatų aukštų skaičius –;
- Užstatymo tipas – su – sodybinis užstatymas;
- Statinių paskirtys –Susisiekimo komunikacijų statiniai gr. (1.2. Gatvių); Inžineriniai tinklai gr. Kiti inžineriniai statiniai gr., 4.1. Energijos iš atsinaujinančių išteklių gamybos: saulės šviesos energijos elektrinė, saulės šilumos energijos kolektorius;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

102 - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, 2-as skirsnis) – 110 m²;

106 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4-as skirsnis) – 73,65 m²;

120 - Požeminio vandens vandenvietės ir jų apsaugos zonos (3-oji juosta), (VI skyrius, 11-as skirsnis) – 110 m²;

165 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1-as skirsnis) – 110 m²;

Servitutai:

206, 207, 208 - Esamas servitutas, brėžinyje pažymėta: 1, S6, 2, S1, S2, S7, 1 teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas, - plote 74 m²;

206, 207, 208 - Projektuojamas servitutas: teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas, - plote 110 m²;

203 - Projektuojamas servitutas: Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantysis daiktas) plote - 110 m²;

103 - Projektuojamas servitutas: Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas) plote - 110 m²;

VISUOMENĖS SVEIKATOS REIKALAVIMŲ UŽTIKRINIMAS

Vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro 2025-02-11 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG30068171, detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais ir juose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

1. Detaliojo plano sprendiniais planuojamos gyvenamosios teritorijos labai palankioje gyvenimui teritorijoje. Greta kitų gyvenamųjų teritorijų, netoliese išsidėsčiusių miškų, kitų gausiai apželdintų teritorijų. Kaimyniniuose sklypuose nėra taršių objektų, kurių apsaugos zonų reikalavimai nustatyti papildomus apribojimus. Rengiamo detaliojo plano sprendiniai nenumato procesų ar veiklos, kuri turėtų neigiamos įtakos aplinkai. Planuojamoje teritorijoje nustatytos aktualios specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

2. Įvertinti poreikiai ir numatytos priemonės saugaus geriamojo vandens tiekimui, bei numatyti saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai; Teritorijoje numatytas individualusis geriamojo vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas pagal specialiojo plano T00087173 sprendinius ir prievolė laikytis aktualių teisės aktų reikalavimų projektavimo ir statybų metu.

3. Artimoje teritorijoje nėra kvapų šaltinių.

4. Planuojamoje teritorijoje ir aktualiose gretimybėse radiotechninių objektų nėra. Planuojamoje teritorijoje elektromagnetinio lauko vertės neviršija higienos normų nustatytų leistinų rodiklių;

5. Numatyta "D" kategorijos gatvė privažiavimui prie suplanuotų šešių sklypų iš Bajorų gatvės reikšmingai nepadidins transporto srautų gyvenvietės esamoje transporto

infrastruktūroje įrengtose gyvenamosiose ir poilsio ir rekreacijos teritorijose. Sklypo gatvei plotis planuojamas įvertius STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 10 lentelėje pateiktus reikalavimus ir pritaikius pastabos Nr. 1, 1.1, 1.2. punktuose numatytus atvejus „10 lentelėje nurodytas gatvės juostos plotis gali būti sumažintas dviem atvejais: 1.1. kai netiesiami takai, tinklai ir nereikalinga taršos slopinimo įranga (tarša neviršija leistinių normų); 1.2. kai naudojami racionalesni inžinerinių tinklų įrengimo būdai, efektyvesnė taršos slopinimo įranga ir būdai.“. Lygiagrečiai Bajorų g. suplanuota susisiekiama ir inžinerinių tinklų koridorių teritorija, leisianti projektuoti ir statyti papildomus Bajorų gatvės elementus: šaligatvius, pėsčiųjų ir dviratininkų takus, inžinerinius tinklus.

6. Dirvožemio tarša nenumatoma.

7. Želdynų norma suplanuota vadovaujantis priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo reikalavimais, želdynams priskiriamas plotas 35% sklypo ploto ir nustatytas leistinas tik 27-30% užstatymo tankis. Nenumatoma sąlyga kietųjų dangų pertekliniam įrengimui, kas galėtų sukurti populūdžius gausių kritulių metu.

8. Planuojama teritorija išsidėsčiusi greta gausiai apželdintos žemės ūkio paskirties teritorijos ir valstybinių miškų teritorijos, kas sukuria puikias sąlygas sveikai gyvensenai, aktyviam laisvalaikiui.

Gretimas sklypas vietos bendruomenės nuosavybė, kas leidžia kurti reikalingą socialinę infrastruktūrą.

APLINKOSAUGINIŲ REIKALAVIMŲ UŽTIKRINIMAS

Detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti aplinkos apsaugą užtikrinantys sprendiniai:

1. Planuojama teritorija patenka į gamtinį karkasą (GK). Planuojant teritoriją taikyti Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96, „Dėl Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ reikalavimai, suplanuotas leistinas sklypo užstatymo tankis iki 30 %. Planuojant želdynus vadovautasi priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo reikalavimais, nustatytas teisės aktus tenkinantis želdynams priskiriamas plotas vienbučių ir dvibučių pastatų teritorijose - 35 proc. nuo žemės sklypo ploto. Suplanuotą teritoriją pietų ir rytų pusėje supa miško kadastro teritorijos ir valstybinės reikšmės miškų plotai, kurie susijungs su priklausomųjų želdynų plotais suplanuotuose sklypuose.

2. Planuojamoje teritorijoje augantys nebrandūs medžiai, kurių kamieno skersmuo iki 20 cm, viso 4 vnt., numatyti persodinti kitoje vietoje, suplanuotų sklypų gilumoje;

GAISRINĖS SAUGOS DALIS

Numatomų kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas.

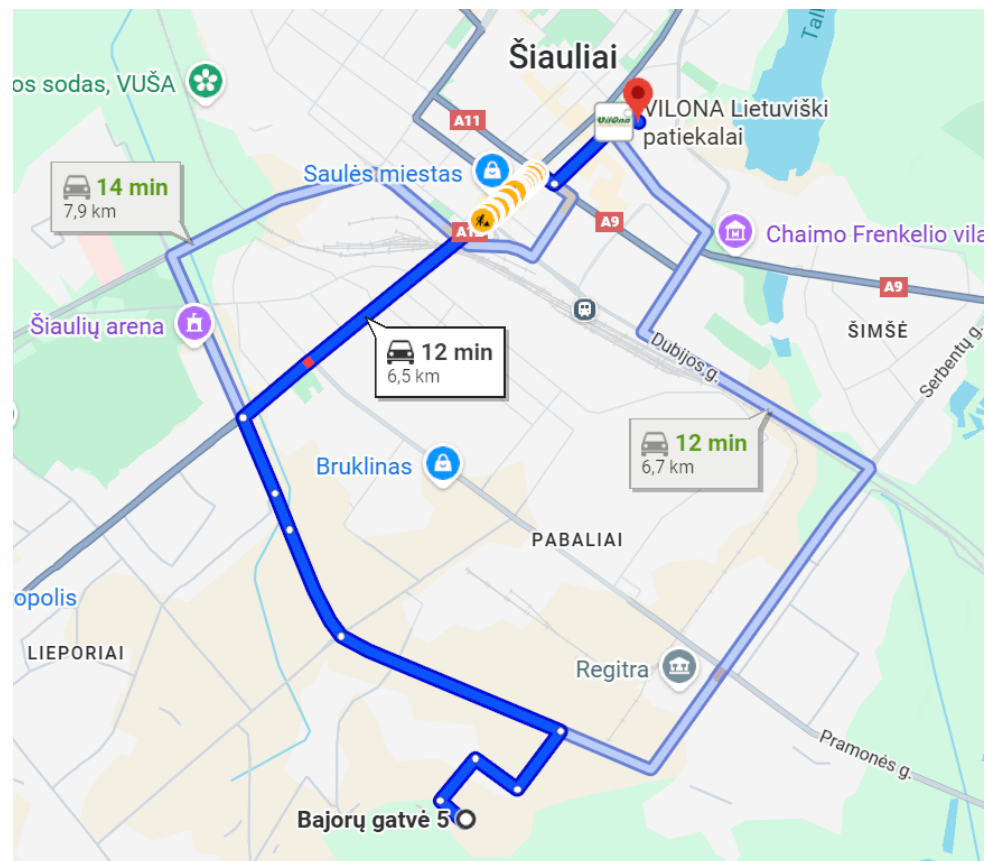
Planuojamoje teritorijoje, privažiavimui prie suplanuotų sklypų, suplanuota „D“ kategorijos gatvė ir apsisukimo aikštelė 12,5 m x 12,5 m dydžio.

Planiniai sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių, užtikrinti saugius priešgaisrinius atstumus tarp projektuojamų ir esamų pastatų lauko sienų, arba imtis kitų priemonių gaisrinės saugos reikalavimams užtikrinti. Statyti būsimus pastatus visoje suplanuotoje statybos zonoje iki statybos zonos ribos nėra privaloma. Pastatų padėtis sklype turi būti pasirinkta zonos viduje, vadovaujantis aktualių teisės aktų reikalavimais. Aktualių teisės aktų paisymas apima ir gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus, - priemonių išorės gaisrams gesinti užtikrinimą, privažiavimus prie pastatų, apsisukimo aikšteles, gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimą. Tokiu būdu sudaroma galimybė pasirinkti laisvą

jų – fluorescenciniai (šviesą atspindintys).

Esant iki 5 km atstumui iki priešgaisrinės gelbėjimo stoties, pastatuose įrengiami autonominiai dūmų detektoriai. Pastatuose įrengus automatinę gaisrinę signalizaciją atstumas iki priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos turi būti ne daugiau nei 10 km, įrengus sprinklerinę gaisro gesinimo sistemą ne daugiau nei 15 km.

Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo stotis yra Gaisrininkų g. 3, Šiauliai yra 6,5 km atstumu iki Bajorų g. 5, Verdulių k., esančio ties planuojamu įvažiavimu į suplanuotą gatvę.



Kelias iki artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo stoties 6,5 km

Rengiami techniniai projektai turi tenkinti aktualių teisės aktų reikalavimus. Parengtas kompleksinis teritorijų planavimo dokumentas tenkina reglamentuojančios gaisrinės saugos normos „Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti“ – toliau Normų reikalavimus. **Įvertinus teritorijų planavimo lygmenį, uždavinius, sprendinių konkretizavimo lygį, planuojamos teritorijos dydį**, sudarytos visos galimybės parengti statinių techninius projektus, laikantis gaisrinę saugą reglamentuojančių teisės aktų.

Projekto vadovė

Rasa Bekerytė