

Detalusis planas teritorijos, apribotos
Ilgosios, Žemynos ir Medžiotojų gatvių (suplanuota detaliojo plano teritorija), Pailių tvenkinio, kelio
A12, dalies suplanuotos teritorijos, Šiaulių r. sav., Šiaulių k. sen., Aukštelkės kaime.
(TPD Nr. K-VT-91-23-525)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Bendrieji duomenys

Detaliojo plano rengimo pagrindas –

1. Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. sausio 18 d. įsakymas Nr. A-87 „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo, organizavimo bei planavimo tikslų ir sutarties sudarymo“.
2. Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartis 2023-03-07 SRZ–112(3.54).

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

Detaliojo plano iniciatorius: pagal sutartį fizinis asmuo J. T.

Planuojamos teritorijos adresas: teritorija, apribota Baltų gatve, Pailių tvenkiniu, keliu
A12, dalies suplanuotos teritorijos, Šiaulių r. sav., Šiaulių k. sen., Aukštelkės kaime. Planuojamos
teritorijos plotas – 3,84 ha.

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

Planavimo tikslas – žemės ūkio paskirties sklypų kadastro Nr. 9132/0008:117 ir
9132/0008:441 paskirties keitimas į kitą, žemės sklypų padalijimas, privalomųjų teritorijos
naudojimo reglamentų nustatymas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai, inžinerinės
infrastruktūros schemos parengimas, apribojimų ir servitutų nustatymas (pagal poreikį), adresu:
žemės sklypų kadastro Nr. 9132/0008:117 ir 9132/0008:441, Šiaulių r. sav., Šiaulių k. sen.,
Aukštelkės kaime.

Planavimo uždaviniai (papildyti):

1. planuojamoje teritorijoje nustatyti naudojimo reglamentus, vadovaujantis Šiaulių rajono
savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais (papildyta).
2. žemės ūkio paskirties sklypų kadastro Nr. 9132/0008:117 ir 9132/0008:441 paskirties
keitimas į kitą;
3. žemės sklypo padalijimas.
4. suformuotų sklypų privalomųjų teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas vienbučių ir
Elektroninio dokumento nuorašas
dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai.
5. apribojimų ir servitutų (pagal poreikį) nustatymas.
6. suplanuoti susisiekimo ir inžinerinę infrastruktūrą.

Esamos padėties analizė

Planuojama teritorija yra žemės sklypai Aukštelkės ir Pailių kaimuose, netoli Pailių tvenkinio,
dalis planuojamos teritorijos yra šalia (patenka į kelio apsaugos zoną), dalis už ~0,25 km nuo
magistralinio kelio A12. Planuojama teritorija ribojasi su Pailių tvenkiniu, Baltų gatve infrastruktūros
koridoriaus, kuriam suteiktas Baltų gatvės pavadinimas (suplanuotas formavimo ir pertvarkymo
projektu), Aukštelkės kaimo bendrojo plano teritorija (vienbučių ir dvibučių paskirties sklypais,
infrastruktūros koridoriais (pravažiavimu valstybinėje žemėje) ir žemės ūkio paskirties sklypu),
žemės ūkio paskirties sklypais, vienbučių ir dvibučių, rekreacinės bei komercinės paskirties
sklypais bei laisva valstybine žeme palei magistralinį kelią A12. Į planuojamą teritoriją (kvartalo tarp
infrastruktūros koridorių ir gamtinio barjero (Pailių tvenkinio) patenka du iniciatoriui priklausantys
žemės ūkio paskirties sklypai Aukštelkės k. (kadastro Nr. 9132/0008:117 ir 9132/0008:441), palei
tvenkinį esantis žemės ūkio paskirties sklypas Aukštelkės k. (kadastro Nr. 9132/0008:229), ir
formavimo ir pertvarkymo projektu suformuoti 9 vienbučių ir dvibučių teritorijos žemės sklypai,
Pailių k. (Baltų g. 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26 (iki infrastruktūros koridoriaus, kuriam suteiktas

Baltų gatvės pavadinimas). Prie planuojamos teritorijos iki su ja besiribojančio VŽ ruožo susisiekimui (Aukštelkės kaimo bendrajame plane suplanuotas techninės infrastruktūros koridorius) nuo kelio A12 galima privažiuoti Ilgąja gatve (gatvės statinys registruotas NT) susisiekimo organizavimo specialiojo plano koregavime ši Ilgoji gatvės atkarpa pažymėta kaip gatvė).

Planuojamuose žemės ūkio paskirties sklypuose bei vienbučių ir dvibučių teritorijos sklypuose statinių nėra. Gretimame besiribojančioame Medžiotojų gatvės kvartale ir kituose toliau esančiuose kvartaluose yra esami ar statomi gyvenamieji pastatai. Aplinkiniuose žemės ūkio sklypuose statinių nėra. Aplink planuojamą teritoriją detaliesiais planais ar pertvarkymo formavimo projektais suplanuoti vienbučių-dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos kvartalai. Detaliuoju planu planuojamas kvartalas yra dalinai užstatytoje ar užstatomoje, gana intensyviai besivystančioje urbanizuotoje ir urbanizuojamoje teritorijoje, šalia kelio A12 yra kavinė su moteliu.

Planuojama teritorija ~3 km nutolusi nuo Šiaulių miesto ribos. Už ~ 1 km, kitoje kelio A12 pusėje yra Aukštelkės kaimo gyvenvietė. Už ~0,9 km prie Bubių tvenkinio sodų bendrijos teritorija. Kitoje Pailių tvenkinio pusėje už ~ 0,8 km nuo planuojamos teritorijos Šiaulių rajono bendroju planu suplanuota rekreacinė teritorija.

Planuojama teritorija – teritorija, apribota Baltų gatve, Pailių tvenkiniu, keliu A12, dalies suplanuotos teritorijos, Šiaulių r. sav., Šiaulių k. sen., Aukštelkės kaime. Planuojamos teritorijos plotas ~ 3,84 ha.

Duomenys planuojamus sklypus:

Planuojami žemės ūkio paskirties sklypai:

Sklypas Nr. 1

- **Adresas** – Šiaulių r. sav., Šiaulių k. sen., Aukštelkės k.
- **Kadastrinis Nr.** – 9132/0008:117 Lieporių k. v..
- **Pagrindinė naudojimo paskirtis** – žemės ūkio.
- **Naudojimo būdas** – kiti žemės ūkio paskirtie sklypai.
- **Žemės sklypo plotas** – 1.0 ha.
- **Nuosavybės teisė** – privatus asmuo.
- **Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

SŽNS, neįregistruotos NTR:

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas: 1.0 ha;

Paviršinių vandens telkinių apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), plotas: 1.0 ha;

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas: 1.0 ha;

SŽNS, įregistruotos NTR:

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), unikalus numeris: 100706533, 9785 kv. m.; unikalus numeris: 100702161, 9785 kv. m.

Sklypas Nr. 2

- **Adresas** – Šiaulių r. sav., Šiaulių k. sen., Aukštelkės k.
- **Kadastrinis Nr.** – 9132/0008:441 Lieporių k. v..
- **Pagrindinė naudojimo paskirtis** – žemės ūkio.
- **Naudojimo būdas** – kiti žemės ūkio paskirtie sklypai.
- **Žemės sklypo plotas** – 1.0104 ha.
- **Nuosavybės teisė** – privatus asmuo.
- **Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

SŽNS, neįregistruotos NTR:

SŽNS, neįregistruotos NTR:

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas: 1.0104 ha;

Paviršinių vandens telkinių apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), plotas: 1.0104 ha;

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas: 1.0104 ha;

SŽNS, įregistruotos NTR:

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis),

unikalus numeris: 100706533, 10104 kv. m.; unikalus numeris: 100702161, 10104 kv. m.

Kelio servitutas (tarnaujantis), Plotas: 0.09 ha (privalo leisti sklypo Nr. 344-1 naudotojams eiti, važiuoti, ginti gyvulius 4 m pločio keliu).

Sklypas Nr. 3

- **Adresas** – Šiaulių r. sav., Šiaulių k. sen., Aukštelkės k.
- **Kadastrinis Nr.** – 9132/0008:229 Lieporių k. v..
- **Pagrindinė naudojimo paskirtis** – žemės ūkio.
- **Naudojimo būdas** – kiti žemės ūkio paskirtie sklypai.
- **Žemės sklypo plotas** – pagal NTR išrašą 0.9600 ha, planuojamas 1,0106 ha
- **Nuosavybės teisė** – privatus asmuo.
- **Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

SŽNS, neįregistruotos NTR:

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas: 0.96 ha;

Paviršinių vandens telkinių apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), plotas: 0.96 ha;

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas: 0.01 ha;

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas: 0.09 ha;

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas: 0.20 ha;

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas: 0.01 ha

SŽNS, įregistruotos NTR:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 1 100646191, plotas: 905 kv.m.

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), unikalus numeris: 100706533, 8178 kv. m.; unikalus numeris: 100702161, 8178 kv. m.

Kiti servitutai (tarnaujantis) - Teisė naudotis pėsčiųjų taku.

Sklypuose statinių nėra.

Planuojami kitos paskirties sklypai:

Sklypas Nr. 4

- **Adresas** – Šiaulių r. sav., Šiaulių k. sen., Pailių k., Baltų g. 10
- **Kadastrinis Nr.** – 9132/0008:953 Lieporių k. v..
- **Pagrindinė naudojimo paskirtis** – kita.
- **Naudojimo būdas** – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
- **Žemės sklypo plotas** – 0.0932 ha.
- **Nuosavybės teisė** – privatus asmuo.
- **Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

SŽNS, neįregistruotos NTR: įrašų nėra

SŽNS, įregistruotos NTR:

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), unikalus numeris: 100706533, 932 kv. m.; unikalus numeris: 100702161, 932 kv. m.

Servitutai: nėra.

Sklypas Nr. 5

- **Adresas** – Šiaulių r. sav., Šiaulių k. sen., Pailių k., Baltų g. 12
- **Kadastrinis Nr.** – 9132/0008:965 Lieporių k. v..
- **Pagrindinė naudojimo paskirtis** – kita.
- **Naudojimo būdas** – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
- **Žemės sklypo plotas** – 0.0933 ha.
- **Nuosavybės teisė** – privatus asmuo.
- **Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

SŽNS, neįregistruotos NTR: įrašų nėra

SŽNS, įregistruotos NTR:

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), unikalus numeris: 100706533, 933 kv. m.; unikalus numeris: 100702161, 933 kv. m.

Servitutai: nėra.

Sklypas Nr. 6

- **Adresas** – Šiaulių r. sav., Šiaulių k. sen., Pailių k., Baltų g. 14
- **Kadastrinis Nr.** – 9132/0008:965 Lieporių k. v..
- **Pagrindinė naudojimo paskirtis** – kita.
- **Naudojimo būdas** – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

- **Žemės sklypo plotas** – 0.0959 ha.
- **Nuosavybės teisė** – privatus asmuo.
- **Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

SŽNS, neįregistruotos NTR: įrašų nėra

SŽNS, įregistruotos NTR:

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), unikalus numeris: 100706533, 959 kv. m.; unikalus numeris: 100702161, 959 kv. m.

Servitutai: nėra.

Sklypas Nr. 7

- **Adresas** – Šiaulių r. sav., Šiaulių k. sen., Pailių k., Baltų g. 16
- **Kadastrinis Nr.** – 9132/0008:960 Lieporių k. v..
- **Pagrindinė naudojimo paskirtis** – kita.
- **Naudojimo būdas** – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
- **Žemės sklypo plotas** – 0.0933 ha.
- **Nuosavybės teisė** – privatus asmuo.
- **Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

SŽNS, neįregistruotos NTR: įrašų nėra

SŽNS, įregistruotos NTR:

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), unikalus numeris: 100706533, 933 kv. m.; unikalus numeris: 100702161, 933 kv. m.

Servitutai: nėra.

Sklypas Nr. 8

- **Adresas** – Šiaulių r. sav., Šiaulių k. sen., Pailių k., Baltų g. 18
- **Kadastrinis Nr.** – 9132/0008:968 Lieporių k. v..
- **Pagrindinė naudojimo paskirtis** – kita.
- **Naudojimo būdas** – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
- **Žemės sklypo plotas** – 0.0933 ha.
- **Nuosavybės teisė** – privatus asmuo.
- **Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

SŽNS, neįregistruotos NTR: įrašų nėra

SŽNS, įregistruotos NTR:

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), unikalus numeris: 100706533, 933 kv. m.; unikalus numeris: 100702161, 933 kv. m.

Servitutai: nėra.

Sklypas Nr. 9

- **Adresas** – Šiaulių r. sav., Šiaulių k. sen., Pailių k., Baltų g. 20
- **Kadastrinis Nr.** – 9132/0008:966 Lieporių k. v..
- **Pagrindinė naudojimo paskirtis** – kita.
- **Naudojimo būdas** – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
- **Žemės sklypo plotas** – 0.0933 ha.
- **Nuosavybės teisė** – privatus asmuo.
- **Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

SŽNS, neįregistruotos NTR: įrašų nėra

SŽNS, įregistruotos NTR:

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), unikalus numeris: 100706533, 933 kv. m.; unikalus numeris: 100702161, 933 kv. m.

Servitutai: nėra.

Sklypas Nr. 10

- **Adresas** – Šiaulių r. sav., Šiaulių k. sen., Pailių k., Baltų g. 22
- **Kadastrinis Nr.** – 9132/0008:952 Lieporių k. v..
- **Pagrindinė naudojimo paskirtis** – kita.
- **Naudojimo būdas** – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
- **Žemės sklypo plotas** – 0.0933 ha.
- **Nuosavybės teisė** – privatus asmuo.
- **Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

SŽNS, neįregistruotos NTR: įrašų nėra

SŽNS, įregistruotos NTR: Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis),

unikalus numeris: 100706533, 933 kv. m.; unikalus numeris: 100702161, 933 kv. m.

Servitutai: nėra.

Sklypas Nr. 11

- **Adresas** – Šiaulių r. sav., Šiaulių k. sen., Pailių k., Baltų g. 24
- **Kadastrinis Nr.** – 9132/0008:961 Lieporių k. v..
- **Pagrindinė naudojimo paskirtis** – kita.
- **Naudojimo būdas** – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
- **Žemės sklypo plotas** – 0.0933 ha.
- **Nuosavybės teisė** – privatus asmuo.
- **Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

SŽNS, neįregistruotos NTR: įrašų nėra

SŽNS, įregistruotos NTR:

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), unikalus numeris: 100706533, 933 kv. m.; unikalus numeris: 100702161, 933 kv. m.

Servitutai: nėra.

Sklypas Nr. 12

- **Adresas** – Šiaulių r. sav., Šiaulių k. sen., Pailių k., Baltų g. 26
- **Kadastrinis Nr.** – 9132/0008:970 Lieporių k. v..
- **Pagrindinė naudojimo paskirtis** – kita.
- **Naudojimo būdas** – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
- **Žemės sklypo plotas** – 0.1006 ha.
- **Nuosavybės teisė** – privatus asmuo.
- **Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

SŽNS, neįregistruotos NTR: įrašų nėra

SŽNS, įregistruotos NTR:

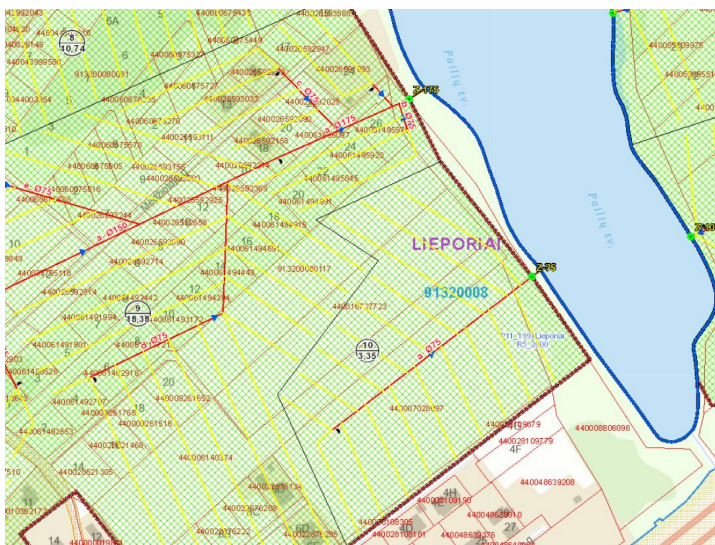
Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), unikalus numeris: 100706533, 355 kv. m.; unikalus numeris: 100702161, 355 kv. m.

Servitutai: nėra.

Sklypuose statinių nėra.

Sklypas Nr. 3 matuotas preliminariais matavimais, kiti sklypai matuoti kadastriniais matavimais.

Esami inžineriniai tinklai. Teritorija inžineriškai nepilnai aprūpinta: artimiausios Transformatorinės - Ilgoji g. 14 sklype už ~160 m, kita transformatorinė Ilgojoje g. 2 sklype , už ~300 m nuo planuojamos teritorijos. Elektros 0,4 kV kabelinė linija yra šalia planuojamos teritorijos (iki sklypo Ilgoji g. 20). Planuojamame šalia Pailių tvenkinio esančiame sklype praeina 10 kV elektros oro linija. Ryšių, dujotiekio tinklų, centralizuotų vandentiekio, buitinių nuotekų ir lietaus nuotekų tinklų planuojamoje teritorijoje nėra.



Schema su melioracijos tinklais

Planuojamuose sklypuose yra melioracijos rinktuvai ir sausintuvai. Rinktuvas Ø75 nuvestas iki Pailių tvenkinio.

Teritorijos įvertinimas paminklo sauginiu ir saugomų teritorijų aspektu. Planuojama teritorija nėra kultūros paveldo objektų teritorijose ar apsaugos zonose bei nėra saugomose teritorijose (ir su jomis nesiriboja) ir, kaip atskiras objektas, neturi nustatyto teritorijos tvarkymo režimo, todėl papildomų reikalavimų ir apribojimų nėra.

Kraštovaizdis. Planuojamoje teritorijoje yra keletas krūmų ir medelių, saugotinių želdinių nėra. Planuojama teritorija yra Šiaulių rajono savivaldybės gamtinio karkaso teritorijoje – T3/Gs/F2 – geoeologinės takoskyros, silpnas geoeologinis potencialas, gražinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai urbanizuotose teritorijose. Dalis planuojamos teritorijos (sklype kadastro Nr. 9132/0008:229) patenka į paviršinių vandens telkinių apsaugos juostą (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), didesnė dalis planuojamos teritorijos patenka į paviršinių vandens telkinių apsaugos zoną (VI skyrius, septintasis skirsnis) (Pailių tvenkinio). Kitoje Pailių tvenkinio pusėje už ~ 0,800 km nuo planuojamos teritorijos Šiaulių rajono bendruoju planu suplanuota rekreacinė teritorija. Už ~ 0,210 km į vakarus nuo planuojamos teritorijos yra miškas.

Susisiekimas. Prie planuojamos teritorijos nuo kelio A12 galima privažiuoti Ilgąją gatve (gatvės statinys registruotas NTR) ir Aukštelkės kaimo bendruoju planu suplanuotu techninės infrastruktūros koridoriumi – esamas privažiavimas valstybinėje žemėje. Prie esamų vienbučių ir dvibučių teritorijos sklypų privažiuojama formavimo ir pertvarkymo projektu suplanuotu infrastruktūros koridoriu, kuriam suteiktas baltų gatvės pavadinimas.

Teritorijų planavimo dokumentai.

1. bendrieji planai:

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

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

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

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.

Planuojamas sklypas yra Šiaulių rajono savivaldybės gamtinio karkaso teritorijoje –T3/Gs/F2 – geoeologinės takoskyros, silpnas geoeologinis potencialas, gražinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai urbanizuotose teritorijose.

2) Šiaulių rajono Aukštelkės kaimo bendrajame plane (TPD reg. Nr. T00077287), esamas privažiavimas, kuriuo privažiuojama iki planuojamos teritorijos, pažymėtas kaip inžinerinės infrastruktūros koridorius.

2. specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

1) Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirtinto Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2017 m. gegužės 16 d. sprendimu Nr. T-170 „Dėl Vandens ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimo Šiaulių rajone patvirtinimo“, keitimas, T00087173, 2021-12-29

Šiaulių rajono vandens ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo sprendiniuose (TPD reg. Nr. T00087173) planuojamai teritorijai, kurios didžioji dalis patenka į viešojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritoriją, numatytas individualusis geriamojo vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas.

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

2022-03-02 Šiaulių rajono susisiekimo organizavimo specialiojo plano koregavime (TPD reg. Nr. T00087408) Ilgoji gatvė - pažymėta kaip gatvė.

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

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

4) Vandenviečių apsaugos zonų specialiojo plano Šiaulių rajone (TPD reg. Nr. T00086311) sprendiniuose planuojamos teritorijos didesnė dalis patenka ir į Šiaulių rajono vandenviečių apsaugos zoną.

Šiaulių m. vandenviečių apsaugos zonų nustatymo specialiojo plano sprendiniuose planuojama teritorija nepatenka į Šiaulių miesto vandenviečių apsaugos zoną.

Detaliojo plano sprendiniai

Įvertinus aplinkinį užstatymą, parengtus teritorijai galiojančius planavimo dokumentus, inžinerinio aprūpinimo infrastruktūrą, parengtas Detalusis planas teritorijos, apribotos Ilgosios, Žemynos ir Medžiotojų gatvių (suplanuota detaliojo plano teritorija), Pailių tvenkinio, kelio A12, dalies suplanuotos teritorijos, Šiaulių r. sav., Šiaulių k. sen., Aukštelkės kaime (TPD Nr. K-VT-91-23-525). Planuojamoje teritorijoje esančių žemės ūkio paskirties sklypų, kurių kadastro Nr. 9132/0008:117 ir 9132/0008:441, Šiaulių r. sav., Šiaulių k. sen., Aukštelkės kaime, paskirtis keičiama iš žemės ūkio į kitą paskirtį, žemės sklypai padalijami, suformuojant vienbučių - dvibučių gyvenamųjų pastatų sklypus ir infrastruktūros koridorių sklypus, suformuotiems sklypams nustatomi reglamentai. Žemės ūkio paskirties sklypo palei Pailių tvenkinį, kurio kadastrinis Nr. 9132/0008:229, Šiaulių r. sav., Šiaulių k. sen., Aukštelkės kaime, paskirtis nekeičiama, teritorijos daliai, kurioje yra šis sklypas, nustatomi pertvarkymo principai, statybos reglamentai nenustatomi. Planuojamoje teritorijoje esančių kitos paskirties vienbučių ir dvibučių teritorijos sklypų, Šiaulių r. sav., Šiaulių k. sen., Pailių kaime, kurie suformuoti formavimo ir pertvarkymo projektu, teritorijai nustatomi pertvarkymo principai ir reglamentai.

Detaliojo planu suformuoti sklypai

Žemės ūkio paskirties sklypų, kurių kadastro Nr. 9132/0008:117 ir 9132/0008:441, Šiaulių r. sav., Šiaulių k. sen., Aukštelkės kaime, teritorijoje:

Sklypas Nr. 01:

– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 910 m². Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 30 %, užstatymo intensyvumas 0.4 (40%).

Sklypai Nr. 02, 03, 04, 05:

– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 926 m². Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 30 %, užstatymo intensyvumas 0.4 (40%).

Sklypas Nr. 06:

– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 922 m². Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 30 %, užstatymo intensyvumas 0.4 (40%).

Sklypas Nr. 07:

– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 1140 m². Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 28 %, užstatymo intensyvumas 0.4 (40%).

Sklypas Nr. 08:

– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 1068 m². Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 28 %, užstatymo intensyvumas 0.4 (40%).

Sklypas Nr. 09:

– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 1275 m². Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 27 %, užstatymo intensyvumas 0.4 (40%).

Sklypai Nr. 10:

– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 1085 m². Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 28 %, užstatymo intensyvumas 0.4 (40%).

Sklypas Nr. 11:

– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 1058 m². Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 28 %, užstatymo intensyvumas 0.4 (40%).

Sklypas Nr. 12:

– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 1020 m². Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 29 %, užstatymo intensyvumas 0.4 (40%).

Sklypas Nr. 13:

– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 988 m². Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 29 %, užstatymo intensyvumas 0.4 (40%).

Sklypai Nr. 14:

– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 952 m². Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 29 %, užstatymo intensyvumas 0.4 (40%).

Sklypas Nr. 15:

– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 940 m². Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 29 %, užstatymo intensyvumas 0.4 (40%).

Sklypas Nr. 16:

– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Sklypo plotas – 1053 m². Statybos reglamentai nenustatomi.

Sklypas Nr. 17:

– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Sklypo plotas – 3989 m². Statybos reglamentai nenustatomi.

Kitos paskirties vienbučių ir dvibučių teritorijos sklypų, Šiaulių r. sav., Šiaulių k. sen., Pailių kaime, kurie suformuoti formavimo ir pertvarkymo projektu, teritorijoje:

Sklypas (jo dalis) Nr. 18 (nustatomi pertvarkymo principai):

– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo (jo dalies plotas) – 10124 m². Galimi sklypų dydžiai nuo 800 m² iki 2000 m². Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis iki 30 % (nurodytas max (iki 30%) tankis. Leistinas užstatymo tankis teritorijoje konkrečiuose sklypuose nustatomas pagal sklypų dydį, vadovaujantis STR2.02.09:2005 "vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai"), užstatymo intensyvumas 0.4 (40%).

Žemės ūkio paskirties sklypo palei Pailių tvenkinį, kurio kadastrinis Nr. 9132/0008:229, Šiaulių r. sav., Šiaulių k. sen., Aukštelkės kaime, teritorijoje:

Sklypai (jo dalis) Nr. 19 (nustatomi pertvarkymo principai):

– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkiopaskirties sklypai. Sklypo (jo dalies plotas) – 10124 m². Galimi sklypų dydžiai nuo 2000 m² iki 10124 m². Statybos reglamentai nenustatomi.

Statybos zona bei statybos riba nustatoma naujai statomiems statiniams. Nurodytas atstumas -

3 m nuo leidžiamos užstatyti ribos iki gretimo sklypo ribos galioja pastatams ir turintiems stogą inžineriniams statiniams iki 8,5 m aukščio. Aukštesniems pastatams ir turintiems stogą inžineriniams statiniams atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. Tarp detaliuoju planu suformuotų sklypų statybos zona bei statybos riba nustatyta su galimybe statyti iki sklypų ribų ar blokuoti (suporinti) pastatus. Šiuose sklypuose mažesniu nei 3 m atstumu iki sklypo ribos (statybos zonos ribose) naujų pastatų ar turinčių stogą inžinerinių statinių statybai, reikalinga gauti gretimo sklypo savininko sutikimą konkrečioms sprendiniams, vadovaujantis aukščiau išdėstyta nuostata.

Statant pastatus, turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai nuo kituose sklypuose esančių pastatų arba, rengiant pastatų techninius projektus, turi būti įvykdomi reikalavimai gaisro plitimo į kitus statinius ribojimui pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas.

Servitutai

Suformuotam privažiavimo (akligatvio) teritorijos viduje sklypui (Nr. 17) nustatomas servitutas S1: kelio servitutas Nr. 215 (privažiuoti prie suformuotų sklypų Nr. 01÷15) ir servitutai inžineriniams tinklams tiesti, aptarnauti bei naudoti Nr. 222 (sklypų Nr. 01÷15 inžineriniams tinklams), visame suformuoto sklypo plote.

Atitinkamai sklypams Nr. 01÷15 nustatomi viešpataujantys servitutai sklype Nr. 17 - S1 (Nr. 115 ir 218).

Privažiavimui ir inžinerinių tinklų tiesimui prie sklype (teritorijoje) Nr. 18 esančių sklypų servitutai nustatyti formavimo ir pertvarkymo projekto sprendiniuose.

Sklype (teritorijoje) Nr. 19 lieka įregistruotas servitutas (Kiti servitutai (tarnaujantis) - Teisė naudotis pėsčiųjų taku).

Lieka kelio servitutas, įregistruotas planuojamame sklype, kadastro Nr. 9132/0008:441 - Kelio servitutas (tarnaujantis), Plotas: 0.09 ha (privalo leisti sklypo Nr. 344-1 naudotojams eiti, važiuoti, ginti gyvulius 4 m pločio keliu). Šis servitutas nustatomas suformuotame infrastruktūros sklype Nr. 16 (servitutas S2 kelio servitutas Nr. 214, plotas (patikslintas, kiek didesnis) - 924 m². Tame pačiame plote nustatomas servitutas inžineriniams tinklams tiesti, aptarnauti bei naudoti Nr. 222. sklype Nr. 16 likusioje sklypo dalyje plote 129 m² nustatomas servitutas S3 - kelio servitutas Nr. 214 ir servitutas inžineriniams tinklams tiesti, aptarnauti bei naudoti Nr. 222.

Atitinkamai sklypui Nr. 19 nustatomi viešpataujantys servitutai sklype Nr. 16 - S2 ir S3 (Nr. 114 ir 218).

Servitutų vietos, kodai ir žymėjimai pateikiami sprendinių brėžinyje bei jame esančiose lentelėse. Servitutai nustatomi sandoriu arba administraciniu aktu. Perleidus sklypų nuosavybę kitiems asmenims ar pasikeitus sklypų naudotojams, turi išlikti sklypuose nustatyti servitutai.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo (toliau SŽNS) sąlygų įstatymą Nr. XIII-2166, patikslintos, įvertinus specialiųjų žemės naudojimo sąlygų erdvinis duomenis bei teritorijoje esančius inžinerinius tinklus bei apribojimus. Apsaugos zonų plotai ir kodai pateikiami detaliojo plano sprendinių brėžinyje esančiose lentelėse („Sprendinių brėžinyje“ aprašomojoje lentelėje).

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

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

Planuojama teritorija patenka į Lietuvos kariuomenės vado 2016 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. V-217 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų, kuriose gali būti ribojami vėjo elektrinių (VE) (aukštų statinių) projektavimo ir statybos darbai, žemėlapių patvirtinimo“ patvirtinto žemėlapių teritoriją, kurioje vėjo elektrinių statyba yra draudžiama, todėl suformuotuose sklypuose nustatoma Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai apsaugos zonos (X skyrius, antrasis skirsnis).

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

skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Suformuotuose žemės sklypuose kuriuose yra melioracijos tinklai, nustatomos Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).

Suformuoti sklypai patenka į paviršinių vandens telkinio – Pailių tvenkinio apsaugos zoną. Šiuose sklypuose nustatomos Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Suformuotas sklypas Nr. 19 patenka į paviršinių vandens telkinio – Pailių tvenkinio apsaugos juostą. Šiame sklype nustatoma Paviršinių vandens telkinių apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Suformuotas sklypas Nr. 19 patenka į magistralinio kelio A12 apsaugos zoną (70 metrų nuo šio kelio briaunų (briauna – kelkraščio ir žemės sankasos šlaito plokštumų susikirtimo linija) Šiuose sklypuose nustatoma Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Suformuoti žemės sklypai patenka į Šiaulių rajono vandenviečių apsaugos zoną. Šiuose sklypuose nustatoma Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Suformuotuose sklypuose rengiant statinių projektus, Inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai (IGG) atliekami, vadovaujantis STR 1.04.02:2011 „Inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai“ nuostatomis. Atstumas nuo artimiausio potencialaus taršos židinio (degalinės) ~400 m.

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

Sprendiniai pasijungimui į inžinerinius tinklus

Teritorija inžineriškai nepilnai aprūpinta: artimiausios Transformatorinės - Ilgoji g. 14 sklype už ~160 m, kita transformatorinė Ilgojoje g. 2 sklype , už ~300 m nuo planuojamos teritorijos. Elektros 0,4 kV kabelinė linija yra šalia planuojamos teritorijos (iki sklypo Ilgoji g. 20). Planuojamame šalia Pailių tvenkinio esančiame sklype praeina 10 kV elektros oro linija. Ryšių, dujotiekio tinklų, centralizuotų vandentiekio, buitinių nuotekų ir lietaus nuotekų tinklų planuojamoje teritorijoje nėra.

Centralizuotų vandentiekio, buitinių nuotekų ir lietaus nuotekų tinklų planuojamoje teritorijoje nėra. Šiaulių rajono vandens ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo sprendiniuose (TPD reg. Nr. T00087173) (toliau - Specialusis planas) planuojamai teritorijai (didesniai jos daliai, iki žemės ūkio paskirties sklypo palei Pailių tvenkinį) 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.

Vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas. Suformuotuose vienbučių ir dvibučių gyvenamosios teritorijos sklypuose numatomas individualusis geriamojo vandens tiekimas iš artezinių gręžinių. Planuojamas individualusis buitinių nuotekų tvarkymas, buitinės nuotekos sklypuose surenkamos į buitinių nuotekų valymo įrenginius, iš kurių išvalytos nuotekos, per kontrolinius šulinius išleidžiamos į infiltruojantį gruntą sklypuose, arba, gavus besiribojančio sklypo savininko sutikimą, galima išvalytų nuotekų išleidimas į atvirą vandens telkinį – Pailių tvenkinį.

Brėžinyje „Inžinerinių tinklų schema“ pažymėtos preliminarios buitinių nuotekų valymo įrenginių ir vandens gręžinių vietos, kurios tikslinamos, rengiant statinių projektus. Buitinių nuotekų valymo įrenginiai ir vandens gręžiniai, sklypų savininkams susitarus, gali būti grupuojami, t.y. keliems sklypams įrengiamas vienas valymo įrenginys ar vienas vandens gręžinys, išlaikant numatytą aprūpinimo inžineriniais tinklais būdą (pagal specialųjį planą individualusis nuotekų tvarkymas ir vandens tiekimas) ir nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų (tikslinama, rengiant statinių projektus). Įrenginių vietos sklypuose gali būti tikslinamos rengiant statinių projektus, išlaikant norminius atstumus - ne mažiau kaip 15 m nuo valymo įrenginio iki gręžinio (planuojamose ir gretimose sklypuose), bei norminius atstumus nuo šių įrenginių iki statinių.

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

Teritorijoje centralizuotų lietaus nuotekų tinklų nėra. Sklypų planiravimas turi užtikrinti, kad lietaus nuotekos sklypuose sklandžiai pasiskirstytų link gatvių ir į žalius plotus, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų. Gavus besiribojančio sklypo savininko sutikimą, galimas lietaus nuotekų išleidimas į Pailių tvenkinį.

Melioracija. Planuojamoje teritorijoje yra valstybei priklausantys melioracijos statiniai. Drenažo rinktuvo apsauginėje juostoje (po 15 m į abi puses nuo rinktuvo ašinės linijos), statyba galima tik tiksliai nustačius (atsikodus) drenažo rinktuvo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės melioracijos specialistais, bet ne mažesniu kaip 5 m atstumu nuo drenažo rinktuvo. Po užstatymo pakliūnantys drenažo rinktuvai turi būti iškeliami, esami sausintuvai prijungiami prie jų, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų (dėl drenažo iškėlimo būtinumo sprendžiama rengiant statinių projektus). Melioracijos statinių iškėlimo (rekonstravimo) projektas turi būti parengtas, gavus Šiaulių rajono savivaldybės Žemės ūkio skyriaus technines sąlygas, vadovaujantis melioracijos techniniu reglamentu MTR 2.02.01:2006 „Melioracijos statiniai. Pagrindiniai reikalavimai“ bei Lietuvos Respublikos melioracijos įstatymu. Po pastatais pakliūnantys drenažo sausintuvai turi būti iškeliami, įrengiant apvedimus aplink projektuojamus pastatus, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų.

Elektros tiekimas kvartale įrengiamas pagal prisijungimo sąlygas. Elektros tinklai numatomi esamuose bei planuojamoje teritorijoje suplanuotuose inžineriniuose komunikaciniuose koridoriuose iki kiekvieno atskirai formuojamo sklypo ribos. Elektros skirstomieji tinklai nepatenka po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi. Elektros tinklai planuojami, nepažeidžiant trečiųjų šalių teisėtų interesų. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Ryšių tinklų planuojamoje teritorijoje nėra. Ryšių tinklus tiesti suplanuotuose inžineriniuose komunikaciniuose koridoriuose, pagal prisijungimo sąlygas.

Privažiavimo skersinį pjūvį su inžineriniais tinklais žiūrėti brėžinyje "Inžinerinių tinklų schema".

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

Sprendiniai susisiekimui

Prie planuojamos teritorijos nuo kelio A12 galima privažiuoti Ilgąją gatve (gatvės statinys registruotas NTR) ir Aukštelkės kaimo bendrojo planu suplanuotu techninės infrastruktūros koridoriumi – esamas privažiavimas valstybinėje žemėje.

Prie esamų vienbučių ir dvibučių teritorijos sklypų (šalia pertvarkymo formavimo projektu suplanuotos Baltų gatvės) privažiuojama iš Ilgoji gatvės formavimo ir pertvarkymo projektu suplanuotu infrastruktūros koridoriumi, kuriam suteiktas Baltų gatvės pavadinimas.

Patekimas į planuojamos teritorijos viduje suformuotus sklypus planuojamas per privažiavimui suformuotą infrastruktūros sklypą – privažiavimo akligatvį, kurio gale suplanuota apsisukimo aikštelė 12x12 m.

Iki žemės ūkio paskirties sklypo privažiuojama 4 m pločio privažiuoju (suplanuotas infrastruktūros sklypas, besijungiantis su esamu privažiuoju valstybinėje žemėje (esamas kelio servitutas ir papildomai nustatomas kelio servitutas).

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

Visi privažiavimo keliai, gatvės ir statiniai, reikalingi detaliojo plano sprendinių įgyvendinimui

planuojamos teritorijos ribose, kurie nėra savivaldybės infrastruktūra, projektuojami bei įrengiami (rekonstruojami) sklypų savininkų (planavimo iniciatorių) lėšomis, savivaldybės infrastruktūra įrengiama pagal savivaldybės infrastruktūros plėtros sutartį, vadovaujantis Lietuvos Respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo nuostatomis. Planuojamoje teritorijoje individualių namų statybą galima vykdyti tik įrengus ir įregistravus privažiavimo kelius prie planuojamų sklypų nuo esamų kelių (gatvių). Naujų nuovažų įrengimas į planuojamą teritoriją turi būti suderintas su kelių (gatvių), iš kurių yra įrengiamos nuovažos, savininkais.

Vertinimas aplinkos kokybės ir higieninės būklės aspektu

Suformuoti sklypai vienbučių - dvibučių gyvenamųjų namų statybai, jokia kita ūkinė veikla nenumatoma. Susidarantys teršalai – buitinės nuotėkos ir buitinės atliekos.

Atliekų (buitinių) surinkimas numatomas į buitinių atliekų konteinerius.

Geriamo vandens tiekimui iš artezinių gręžinių, vietiniai vandentiekio tinklai.

Buitinių nuotekų išleidimas į vietinius buitinių nuotekų tinklus su biologiniais valymo įrenginiais sklypuose, iš kurių išvalytos nuotekos, per kontrolinius šulinius, išleidžiamos infiltruojant į gruntą (nėra kur išleisti išvalytas nuotekas).

Vadovaujantis Nuotekų tvarkymo reglamento, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr. D1-236, 26 punkto nuostatomis, atskirosios buitinių nuotekų tvarkymo sistemos su nuotekų valymu ir valytų nuotekų išleidimu į aplinką, laikantis teisės aktais nustatytų reikalavimų, planuojamos (26.2.) kaip laikinas nuotekų tvarkymo sprendimas (objektuose, esančiuose aglomeracijų teritorijose, didesnėse kaip dešimties objektų grupėse), kai centralizuotosios nuotekų surinkimo arba grupinės nuotekų tvarkymo sistemos negali būti įrengtos, iki planuojama pradėti naudoti minėtus objektus. Šiuo atveju leidimai atskirųjų nuotekų tvarkymo sistemų statybai išduodami su sąlyga, kad, atsiradus galimybei, reikės jungtis prie centralizuotųjų nuotekų surinkimo arba grupinių nuotekų tvarkymo sistemų. Kadangi šiuo metu centralizuotosios nuotekų surinkimo sistemos įrengimas planuojamoje teritorijoje nėra pateisinamas ekonominiu požiūriu, o grupinės nuotekų tvarkymo sistemos neplanuojamos, nes kvartalas nebus vystomas vienu metu, kvartalą numatoma vystyti palaipsniui, taikomos atskirosios buitinių nuotekų tvarkymo sistemos, užtikrinančios lygiavertį centralizuotajai nuotekų surinkimo sistemai aplinkos apsaugos lygį (nuotekos turi būti išvalomos iki aglomeracijai nustatytų LK (laikina leistina koncentracija) ir išleidžiamos į paviršinį vandens telkinį arba infiltruojant į gruntą, sprendžiama rengiant statinių projektus). 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.

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

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 (laikina leistina koncentracija).

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

Aplinkos oro taršai detaliojo plano sprendiniai neigiamos įtakos neturės.

Želdiniai. Kraštovaizdis. Planuojamoje teritorijoje yra keletas krūmų ir medelių, saugotinių želdinių nėra.

Pagal Bendrojo plano sprendinius Planuojama teritorija yra urbanizuojamų Šiaulių miesto priegų teritorijoje, kurioje plėtra vykdoma užtikrinant gamtinės ir Šiaulių miesto urbanistinės struktūrų tęstinumą. Siekiama laipsniškos, koordinuotos plėtros formuojant kompaktiškas užstatymo struktūras. Pagal urbanizuotų struktūrų išsivystymą ir specifiką Šiaulių miesto priegų

teritorijose planuojama teritorija patenka į trečio tipo teritoriją - Kitos teritorijos (I_1K_F), kurioje numatoma dominuojanti žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (galimi visi žemės sklypų naudojimo būdai, išskyrus kai planuojama vykdyti taršią veiklą).

Planuojama teritorija yra Šiaulių rajono savivaldybės gamtinio karkaso teritorijoje – T3/Gs/F2 – geoekologinės takoskyros, silpnas geoekologinis potencialas, gražinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai urbanizuotose teritorijose.

Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniuose (Aiškinamasis raštas "5. Gamtinė aplinka ir kraštovaizdis", "Gamtinio karkaso vystymo brėžinys", "Kraštovaizdžio apsaugos ir vystymo brėžinys") nustatytos gamtinio karkaso kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo priemonės, nurodytos Nuostatų 20 punkte (įvertinta erdvinė teritorinė kraštovaizdžio struktūra, pobūdis, geoekologinis potencialas). Planuojamas sklypas yra Šiaulių rajono savivaldybės gamtinio karkaso teritorijoje – T3/Gs/F2 – geoekologinės takoskyros, silpnas geoekologinis potencialas, gražinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai urbanizuotose teritorijose, todėl, vadovaujantis gamtinio karkaso nuostatų 10 p., suformuotuose sklypuose nustatomas didesnis nei norminis 50% skl. priklausomųjų želdynų plotas.

Tvarkant teritoriją, turi būti sprendžiami jos apželdinimo principai, išlaikant sklypuose ne mažesnius nei detaliuoju planu nustatytus 50% skl. priklausomųjų želdynų plotus. Detaliojo plano sprendiniuose nenumatomas želdinių naikinimas. Naujus želdinius sodinti pagal konkrečių projektų sprendinius. Besijungiančios gamtinio karkaso struktūros sklypuose formuojamos priklausomųjų želdynų plotais.

Dalis planuojamos teritorijos (sklype kadastro Nr. 9132/0008:229) patenka į paviršinių vandens telkinių apsaugos juostą (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), didesnė dalis planuojamos teritorijos patenka į paviršinių vandens telkinių apsaugos zoną (VI skyrius, septintasis skirsnis) (Pailių tvenkinio). Kitoje Pailių tvenkinio pusėje už ~ 0,800 km nuo planuojamos teritorijos Šiaulių rajono bendruoju planu suplanuota rekreacinė teritorija. Už ~ 0,210 km į vakarus nuo planuojamos teritorijos yra miškas.

Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas(II skyrius Antrasis skirsnis. 6 straipsnis): 1. Šiame įstatyme nurodytos teritorijos nustatomos viename iš šių dokumentų:

1) patvirtintuose teritorijų planavimo dokumentuose ir (ar) žemės valdos projektuose;
6) įstatymų, Lietuvos Respublikos Vyriausybės ar Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatyta tvarka Vyriausybės, įstatymų ar Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintuose planuose, žemėlapiuose ir (ar) schemose nerengiant teritorijų planavimo dokumento ar žemės valdos projekto, kai šiame įstatyme nurodytos teritorijos nustatomos tenkinant viešąjį interesą.

Planuojamoje teritorijoje (išskyrus planuojamos teritorijos dalyje sklype (jo dalyje) Nr.18, kurioje sklypai suformuoti žemės valdos (pertvarkymo formavimo) projektu) nėra patvirtintų teritorijų planavimo dokumentų, žemės valdos projektų ar statinių projektų, kai išduotas statybą leidžiantis dokumentas, kuriuose būtų nustatytos paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir (ar) paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos. Kol teisės aktų nustatyta tvarka nėra patvirtintas žemėlapis ir (ar) schema, kuriuose nustatomos paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos, parengtame teritorijų planavimo dokumente – detalajame plane, nustatant paviršinio vandens telkinio apsaugos zonas, vadovautasi įrašais NTR išrašė apie žemės sklypams taikytinas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurios neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre. Patvirtinus žemėlapius, šie duomenys tikslinami. Vadovaujantis Aplinkos apsaugos agentūros raštais 2025-03-19 Nr. (36-6)-A4E-3007 „Dėl paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos taikymo žemės sklypams (unikalus Nr. 9132-0008-0117, 4400-1672-7723, kuriuose pateikiama išvada, kad Žemės sklypuose paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juosta netaikoma ir žyma apie žemės sklypui taikytinas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurios neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre, gali būti panaikinta, šiuose sklypuose detaliuoju planu suformuotuose sklypuose pakrantės apsaugos juostos nenustatomos. Žemės ūkio paskirties sklype Nr. 19, iki žemėlapių patvirtinimo, pakrantės apsaugos juosta nustatoma pagal NTR duomenis. Duomenys apie Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) bei Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) specialiosios žemės naudojimo sąlygas, patvirtinus paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų žemėlapi, sklypuose tikslinami, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Suformuoti sklypai patenka į paviršinių vandens telkinio – Pailių tvenkinio apsaugos zoną. Šiuose sklypuose nustatomos Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Suformuotas sklypas Nr. 19 patenka į paviršinių vandens telkinio – Pailių tvenkinio apsaugos juostą. Šiame sklype nustatoma Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Sklypai individualių gyvenamųjų namų statybai formuojami, laikantis gamtinio karkaso nuostatų, išsaugant gamtinio kraštovaizdžio elementus, tausoiant gamtinę rekreacinę aplinką, numatant ir įgyvendinant įvairiapuses priemones antropogeniniam poveikiui kompensuoti, gamtiniam kraštovaizdžiui ir biologinei įvairovei išsaugoti.

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.

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

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

Vertinimas priešgaisrinio aspektu

Suplanuotame kvartale (sklypai nuo Nr.01 iki Nr.17, savininkai planavimo iniciatoriai) gaisro gesinimui vandens paėmimas numatomas iš atviro vandens telkinio Pailių tvenkinio (gavus besiribojančio sklypo savininko sutikimą vamzdžio iki tvenkinio tiesimui) arba iš infrastruktūros sklype numatomų dviejų gaisrinių rezervuarų (bendra talpa ne mažiau kaip 110 m³). Prie vandens paėmimo vietos suplanuotas privažiavimas gaisriniais automobiliams ir apsisukimo aikštelė (12x12 m). Pastatų sklypuose prie Baltų gatvės (Baltų gatvės ir sklypų, teritorijoje paž. Nr. 18, bendrasavininkai tie patys) gaisro gesinimui numatoma vandens paėmimo (iš Pailių tvenkinio) vieta (valstybinėje žemėje) už ~3,6 m nuo esamos apsisukimo aikštelės Baltų gatvės gale (sprendimus žiūrėti brėžinyje „Inžinerinių tinklų schema“). Nuo vandens paėmimo vietos iki I atsparumo ugniai pastatų atstumas turi būti ne mažesnis kaip 10 m, iki II ir III atsparumo ugniai pastatų (turi būti ne mažesnis kaip 30 m) atstumas gali būti sumažintas, numatant gaisrinius skyrius atskyrimo sienomis ir perdangomis pagal gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus. Sklypų savininkams susitarus (gavus rašytinius sutikimus), galimas vienas vandens paėmimo gaisro gesinimui būdas su viena vandens paėmimo vieta (visai planuojamai teritorijai) (sprendžiama rengiant statinių projektus). Nuo vandens paėmimo vietos iki tolimesnio sklypuose planuojamo užstatymo atstumas ne didesnis kaip 1000 m.

Susisiekimo sistema užtikrina gaisrinių automobilių privažiavimą prie gaisrinių rezervuarų, ir vandens šulinių. Vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, Vandens kiekis vienam gaisrui gesinant - 10 l/s, išorės gaisrų gesinimui numatytų rezervuarų bendra talpa ne mažiau kaip 110 m³. Atstumas nuo gaisrinio automobilio sustojimo vietos arba nuo gaisrinio automobilio siurblio jungiamosios movos prijungimo vietos iki vandens paėmimo vietos turi būti ne didesnis kaip 7 m, vertinant galimų kliūčių visumą, vandens telkinio kranto liniją, nuožulnumą ir kt. Kai tiesiogiai paimti vandenį iš gaisrinio rezervuaro arba telkinio automobiliniais siurbliais yra sudėtinga, reikia numatyti 3–5 kub. m talpos šulinius. Vamzdžių, jungiančių rezervuarą arba vandens telkinį su šuliniu, skersmuo turi būti toks, kad praleistų skaičiuojamąjį vandens kiekį gaisrui gesinti, bet ne mažesnis kaip 200 mm. Vandens paėmimo galimybės sprendžiamos rengiant statinių projektus.

Planiniai detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio ir gaisro gesinimo vandens šaltinio.

Kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m.

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

Nustatytoje statybos zonoje projektuojant pastatus, gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (priešgaisrinis atstumas). Priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Neišlaikant priešgaisrinių atstumų tarp pastatų, gaisro plitimas į kitus statinius gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis 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 priešgaisrinio aspektu neturės.

Viešųjų paslaugų pasiekiamumas – planuojama teritorija ~3 km nutolusi nuo Šiaulių miesto ribos. Už ~ 0,8 km nuo planuojamos teritorijos, kitoje kelio A12 pusėje yra Aukštelkės kaimo gyvenvietė. Viešosios paslaugos pasiekiamos esamoje Šiaulių miesto bei Aukštelkės kaimo gyvenvietės viešųjų paslaugų infrastruktūroje.

Detaliojo plano sprendiniai sudaro sąlygas darniai planuojamos teritorijos raidai – vienbučių dvibučių kvartalas planuojamas dalinai užstatytoje gana intensyviai besivystančioje urbanizuotoje ir urbanizuojamoje teritorijoje, vykdomas esamos planinės ir erdvinės struktūros tęstinumas bei papildymas naujais elementais.

Kompleksiškai sprendžiami socialiniai, ekonominiai uždaviniai - tankinant esamas užstatytas teritorijas bei užpildant teritoriją naujai užbanistiniais elementais, išnaudojama bei pagerinama esama infrastruktūra, teritorija papildoma naujais infrastruktūros elementais, gyvenamieji kvartalai kuriami saugios kaimynystės principu.

Sprendžiami ekologiniai ir su klimato kaitos padariniais susiję uždaviniai – naujai statomi gyvenamieji namai A++ energetinės klasės, šildymas numatomas iš atsinaujinančių šaltinių, atliekų tvarkymas pagal galiojančius reikalavimus, užtikrinama išvalytų nuotekų kontrolė, įrengus teritorijoje centralizuotus vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo tinklus, privaloma jungtis prie bendrųjų sistemų, pertvarkant laikinuosius tinklus.

Derinami fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių, savivaldybių ir valstybės interesus dėl teritorijos naudojimo ir veiklos plėtojimo teritorijoje sąlygų – detaliojo plano sprendiniai rengiami pagal institucijų išduotas planavimo sąlygas, užtikrinamos viešinimo bei pristatymo visuomenei procedūros, trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

Detalusis planas parengtas, vadovaujantis Lietuvos Respublikoje galiojančių teisės aktų reikalavimais, teritorijų planavimo dokumentais ir jų pakeitimais, įvertinus teritorijai galiojančias sanitarines, apsaugos ar kitokias zonas. Trečiųjų asmenų interesai ir teisės nepažeistos.

Planuojami statyti pastatai nėra sanitarinę apsaugos zoną formuojantys objektai. Visos plane numatomos priemonės, aplinkosauginių, geologinių, hidrogeologinių ir higieninių aspektais, kokių nors pasekmių aplinkai ir gretimiems sklypams neturės. Projekto sprendiniai nenustato papildomų apribojimų gretimuose sklypuose vykdomai ūkinei veiklai ar jų paskirčiai.

Įvertinus planuojamos teritorijos urbanistinę situaciją, gretimų žemės sklypų paskirtį bei numatomus ūkinės veiklos būdus, daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio aplinkai bei gretimybėms nedarys.

Architektė

Sigita Janušauskienė