

**Supaprastinta tvarka parengto detaliojo plano
sklypams Basanavičiaus g. 127 ir Basanavičiaus g.127A sprendinių koregavimas J.
Basanavičiaus g. 139 ir 129C sklypų ribose
(TPD Nr. K-VT-29-26-55)**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliojo plano rengimo pagrindas:

1. Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2026 m. sausio 28 d. įsakymas Nr. A-42 „Dėl detaliojo plano koregavimo“.
2. Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartis 2026-01-29 Nr. SŽ-91.

Detaliojo plano organizatorius – Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktorius.

Detaliojo plano iniciatorius: pagal 2026-01-29 sutartį Nr. SŽ-91 - UAB „Paktransa“.

Plano rengėjas: MB „Stuarum“ (Pirties g. 51C, Kvečių k., Kretingos r. sav., tel. +370 64151542, el. p. info@stuarum.lt).

Projekto vadovė: Sigita Janušauskienė (atestato Nr. A 998).

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:

Supaprastinta tvarka parengto detaliojo plano sklypams Basanavičiaus g. 127 ir Basanavičiaus g.127A sprendinių koregavimas J. Basanavičiaus g. 139 ir 129C sklypų ribose.

Planuojamos teritorijos adresas: žemės sklypai J. Basanavičiaus g. 139 (kadastro Nr. 2901/0005:522) ir J. Basanavičiaus g. 129C (kadastro Nr. 2901/0005:569).

Planuojamos ir nagrinėjamos teritorijos plotas: planuojamos teritorijos plotas – 3,26 ha, nagrinėjamos teritorijos plotas – apie 10,92 ha.

Kvartalo ribos: nagrinėjama teritorija atitinka kvartalo apibrėžimą pagal Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 10 dalies nuostatas – nagrinėjamą teritoriją iš vakarų pusės riboja geležinkelio sklypas (kadastro Nr. 2901/8001:5), iš šiaurės – Kulpės up., iš rytų J. Basanavičiaus g. (kadastro Nr. 2901/0005:697) ir užstatyta teritorija, iš pietų - užstatyta teritorija.

Planavimo tikslai: žemės sklypo Basanavičiaus g. 139, Šiauliai, padalijimas; teritorijos naudojimo reglamentų planuojamoje teritorijoje nustatymas, vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais ir Šiaulių miesto bendrojo plano ir jo koregavimų sprendiniais.

Detaliojo plano uždaviniai: padalinti žemės sklypą; žemės sklypams nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais ir Šiaulių miesto bendrojo plano sprendiniais.

Papildomi detaliojo plano uždaviniai: numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis; suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą; suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą, kitas susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį, vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus.

Detaliojo plano koncepcija nerengiama. SPAV neatliekamas.

Teritorijų planavimo dokumento viešinimo procedūrų tvarka bendroji.

Esamos padėties analizė

Planuojama teritorija – žemės sklypai sklypai J. Basanavičiaus g. 139 ir J. Basanavičiaus g. 129C , yra šiaurinėje istoriškai susiklosčiusioje pramoninėje Šiaulių miesto dalyje, šalia geležinkelio, Kulpės upelio ir J. Basanavičiaus gatvės. Teritorija yra netoli šiaurinės Šiaulių miesto administracinės ribos. Planuojami sklypai yra tarpukariu buvusioje „Maisto“, vėliau „Šiaulių mėsos kombinato“ teritorija, kuriai 2000 m. buvo parengtas „Supaprastinta tvarka parengtas detalusis planas sklypams J. Basanavičiaus g. 127 ir J. Basanavičiaus g. 127A“ (TPD Nr. T00038178) detalusis planas, o vėliau 2002 m. parengtas „Supaprastinta tvarka parengtas detalusis planas sklypo J. Basanavičiaus g. 127“ (TPD Nr.

T00038788) (laikytinas detaliojo plano TPD Nr. T00038178 koregavimu) detalusis planas, kurio sprendiniais teritorija padalinta į atskirus sklypus. 2014 m. sklypams J. Basanavičiaus g. 139 ir J. Basanavičiaus g. 129C buvo parengtas pertvarkymo formavimo projektas, kuriuo šie sklypai buvo perdalinti.

Planuojamuose sklypuose yra negyvenamieji komercinių grupės (paslaugų paskirties), pramonės ir sandėliavimo grupės (gamybos, pramonės, sandėliavimo paskirties) pastatai, bei pagalbinių grupės (kitos pagalbinės paskirties) pastatai, kiti inžineriniai statiniai.

Į planuojamą sklypą J. Basanavičiaus g. 139 įvažiuojama tiesiai iš J. Basanavičiaus gatvės, o į sklypą J. Basanavičiaus g. 129C, kuris nesiriboja su gatve, iš J. Basanavičiaus gatvės privažiuojama per registruotus, detalioju planu TPD Nr. T00038788 suplanuotus, servitutus.

Planuojamų žemės sklypų paskirtis – kita, naudojimo būdai: žemės sklypo J. Basanavičiaus g. 129C (plotas 13661 m²), naudojimo būdai du - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos ir komercinės paskirties objektų teritorijos, žemės sklypo J. Basanavičiaus g. 139 (plotas 18937 m²) - komercinės paskirties objektų teritorijos. Sklypų nuosavybė mišri – Lietuvos Respublika (valstybinė žemė) ir privati (juridinių ar privačių asmenų) nuosavybė. Planuojamuose sklypuose yra negyvenamieji pramonės ir sandėliavimo, administracinių, pagalbinių paskirties pastatai, kiti inžineriniai statiniai.

Nagrinėjama apie 10,92 ha teritorija (pagal prie planavimo programos pridedamą schemą). Nagrinėjama teritorija atitinka kvartalo apibrėžimą pagal Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 10 dalies nuostatas – nagrinėjamą teritoriją iš vakarų pusės riboja geležinkelio sklypas (kadastro Nr. 2901/8001:5), iš šiaurės – Kulpės up., iš rytų J. Basanavičiaus g. (kadastro Nr. 2901/0005:697) ir užstatyta teritorija, iš pietų - užstatyta teritorija.

Nagrinėjama teritorija – visa detalioju planu TPD Nr. T00038178 suplanuota teritorija (buvusi „Šiaulių mėsos kombinato“ teritorija. Nagrinėjamoje teritorijoje užstatymas panašus kaip ir planuojamuose sklypuose - pramonės ir sandėliavimo, bei komercinių (paslaugų, prekybos) grupės pastatais, užstatymas nuo 1 iki 4 aukštų. Teritorijoje bei juose esančiuose pastatuose vykdomos panašios ūkinės veiklos – gamybos, pramonės, sandėliavimo, paslaugų, prekybos. Į sklypus, esančius nagrinėjamoje teritorijoje, privažiuojama iš J. Basanavičiaus gatvės - tiesiai iš gatvės arba per servitutinius (servitutai įregistruoti) privažiavimus (suplanuotus detalioju planu TPD Nr. T00038788).

Planuojama teritorija patenka į detalioju planu „Supaprastinta tvarka parengtas detalusis planas sklypams J. Basanavičiaus g. 127 ir J. Basanavičiaus g. 127A“, TPD Nr. T00038178, vėliau šio detaliojo plano koregavimu „Supaprastinta tvarka parengtas detalusis planas sklypo J. Basanavičiaus g. 127“, TPD Nr. T00038788, suplanuotą teritoriją.

Duomenys planuojamus sklypus:

Sklypas Nr. 1

Adresas – Basanavičiaus g. 139, Šiauliai

Kadastrinis Nr. – 2901/0005:522 Šiaulių m. k.v.

Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita

Naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos.

Žemės sklypo plotas –1,8937 ha

Nuosavybės teisė : 1,1273 ha - UAB "Paktransa" ;

0,3093 - UAB "AUTOKINGUS";

0,1257 ha - Lietuvos Respublika, patik.Šiaulių m. sav.;

0,0723 ha - VŽ nuoma privatus asmuo A. K.

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas: 12551.00 kv. m
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas: 18937.00 kv. m
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas: 559.00 kv. m
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas: 18937.00 kv. m
- Geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonos (III skyrius, trečiasis skirsnis), plotas: 1594.00 kv. m

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

- Geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonos (III skyrius, trečiasis skirsnis)
Teritorijos unikalus numeris: 100744061, plotas: 578 kv. m;

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100711293, plotas: 18937 kv. m;

• Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100702862, plotas: 18937 kv. m;

• Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100657188, plotas: 461 kv. m

Servitutai pagal NTR išrašą:

- Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis);
- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis),
- Apskrities viršininko įsakymas Nr. V-4322016-11-22, Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 31SK-1868-(14.31.110.), plotas: 1.388 ha;
- Servitutas - teisė ribotai naudotis sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams, tarnaujantis) Apskrities viršininko įsakymas Nr. V-432, plotas: 0.0734 ha

Planuojamame sklype yra registruoti pastatai ir kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai:

- Pastatas - Automašinių plovykla, unikalus unumeris: 2998-4010-4010, paskirties grupė: komercinių, paskirtis: paslaugų, žymėjimas plane: 1H2p (savininkas UAB "AUTOKINGUS");
- Priklausinys: Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai (kiemo aikštelė, tvora su vartais, sėsdintuvai 4 vnt.), unikalus numeris: 2998-4010-4075, inžinerinio statinio grupė: kiti inžineriniai statiniai, pogrupis kitos paskirties (savininkas UAB "AUTOKINGUS");
- Pastatas - Perpumpavimo stotis, unikalus numeris: 2998-4010-4020, paskirties grupė: pagalbinių, paskirtis: kitų pagalbinių, žymėjimas plane: 2H1b (savininkas UAB "AUTOKINGUS");
- Pastatas - Techninis pastatas, unikalus numeris: 2998-4010-4031, paskirties grupė: pagalbinių, paskirtis: kitų pagalbinių, žymėjimas plane: 3H1p (savininkas UAB "AUTOKINGUS");
- Pastatas - Techninis pastatas, unikalus numeris: 2998-4010-4042, paskirties grupė: pagalbinių, paskirtis: kitų pagalbinių, žymėjimas plane: 4H1p (savininkas UAB "AUTOKINGUS");
- Pastatas – Sandėlis, unikalus numeris: 2998-4010-4053, paskirties grupė: pramonės ir sandėliavimo, paskirtis: sandėliavimo, žymėjimas plane: 5F1p (savininkas UAB "AUTOKINGUS");
- Pastatas - Valymo įrengimai, unikalus daikto numeris: 2998-4010-4064, paskirties grupė: pagalbinių, paskirtis: kitų pagalbinių, žymėjimas plane: 6H1p (savininkas privatus asmuo);
- Pastatas – Kalvė, unikalus numeris: 2997-0013-8075, paskirties grupė: pramonės ir sandėliavimo, paskirtis: samybos, pramonės, žymėjimas plane: 7H1p (savininkas UAB "Paktransa");
- Kiti inžineriniai statiniai – Tvora, unikalus numeris: 4400-1067-7386, inžinerinio statinio grupė: kiti inžineriniai statiniai, pogrupis (paskirtis): kitos paskirties, žymėjimas plane: t (savininkas KB "LITINVESTA", UAB "Paktransa");
- Pastatas – Ūkinis pastatas, unikalus numeris: 2997-0013-8210, grupė: pagalbinių, paskirtis: pagalbinio ūkio, žymėjimas plane: 29I1Ž (fiziškai sunykęs, NTR išrašė nėra, todėl savininkas nenustatytas).

Sklypas Nr. 2

Adresas – Basanavičiaus g. 129C, Šiauliai

Kadastrinis Nr. – 2901/0005:569 Šiaulių m. k.v.

Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita

Naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos,
komercinės paskirties objektų teritorijos

Žemės sklypo plotas – 1,3661 ha

Nuosavybės teisė: 0,2072 ha - UAB "Dvi pupos" ;

1,1589 ha - Lietuvos Respublika, patik.Šiaulių m. sav.;

0,7393 ha - VŽ nuoma;

0,4193 ha - VŽ nuoma privatūs asmenys

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas: 4671.00 kv. m;
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis),

- plotas: 13661.00 kv. m;
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas: 103.00 kv. m;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas: 420.00 kv. m;
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas: 13661.00 kv. m
- Geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonos (III skyrius, trečiasis skirsnis), plotas: 255.00 kv. m;
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas: 38.00 kv. m

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

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100219311, plotas: 21 kv. m;
- Geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonos (III skyrius, trečiasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100744061, plotas: 233 kv. m;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100196491, plotas: 613 kv. m;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100179101, plotas: 87 kv. m;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100182808, plotas: 78 kv. m;
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100711293, plotas: 13655 kv. m;
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100702862, plotas: 13655 kv. m

Servitutai pagal NTR išrašą:

- Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis);
- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 31SK-1868-(14.31.110.), plotas: 0,6139 ha;
- Servitutas - teisė ribotai naudotis sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams, tarnaujantis), Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 31SK-1868-(14.31.110.), plotas: 0.0397 ha

Planuojamame sklype yra registruoti pastatai ir kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai:

- Pastatas – Šaldytuvas, unikalus numeris: 2997-0013-8118, paskirties grupė: pramonės ir sandėliavimo, paskirtis: gamybos, pramonės, žymėjimas plane: 13P3/p (savininkas KB "LITINVESTA");
- Pastatas – Šaldytuvas, unikalus numeris: 2997-0013-8131, paskirties grupė: pramonės ir sandėliavimo, paskirtis: gamybos, pramonės, žymėjimas plane: 15P3/p (savininkas KB "LITINVESTA", UAB "Dvi pupos");
- Pastatas – Sandėlis, unikalus numeris: 2997-0013-8242, paskirties grupė: sandėliavimo, paskirtis: gamybos, pramonės, žymėjimas plane: 16F1/p (savininkas privatūs asmenys);
- Pastatas – Buitinis pastatas, unikalus numeris: 2997-0013-8253, paskirties grupė: sandėliavimo, paskirtis: gamybos, pramonės, žymėjimas plane: 17H2/p (savininkas privatūs asmenys);
- Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo aikštelė, unikalus numeris: 4400-0779-0007, inžinerinio statinio grupė: kiti inžineriniai statiniai, pogrupis (paskirtis): kitos paskirties žymėjimas plane b1 (savininkas KB "LITINVESTA").

Esami inžineriniai tinklai. Teritorija inžineriškai aprūpinta: pastatai prijungti prie elektros, ryšių, vandentiekio ir nuotekų tinklų. Gretimybėse bei J. Basanavičiaus gatvėje yra vandentiekio, nuotekų, dujų, elektros, ryšių inžineriniai tinklai. Planuojamoje teritorijoje praeina lietaus nuotekų tinklai iki Kulpės upelio. Planuojamame sklype J. Basanavičiaus g. 129C yra transformatorinė.

Teritorijos įvertinimas paminklosauginiu 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. Artimiausia kultūros paveldo objektas (už ~ 500 m) - Šiaulių miesto sav., Šiaulių m., Pakruojo g. 49, unikalus objekto kodas 40674, 8-ojo pėstininkų Kauno kunigaikščio Vaidoto pulko karininkų ramovė.

Kraštovaizdis. Planuojamoje teritorijoje yra keletas medžių yra šalia J. Basanavičiaus gatvės, dalyje sklypo J. Basanavičiaus g. 139 ra želdynų plotai – savaiminiai žolynai, krūmai. Sklypas nėra Šiaulių miesto gamtinio karkaso teritorijoje.

Teritorijos įvertinimas aplinkosauginiu aspektu:

Nors planuojamoje teritorijoje esančiuose žemės sklypuose yra pramonės ir sandėliavimo, paslaugų, pagalbinio ūkio pastatai, ūkinė veikla juose nėra nustatyta komunalinių ar gamybinių objektų sanitarinių apsaugos zonų. Sklypai nepatenka į komunalinių ar gamybinių objektų sanitarines apsaugos zonas. Arti nėra potencialių taršos židinių.

Susisiekimas. Įvažiavimai į planuojamą teritoriją iš J. Basanavičiaus gatvės gatvės (Šiaulių miesto transporto specialiajame plane C1 kategorijos gatvė). Į sklypą J. Basanavičiaus g. 139 įvažiavimai (du esami ir vienas suplanuotas patvirtintu detaliuoju planu) tiesiai ir Basanavičiaus gatvės, į sklypą J. Basanavičiaus g. 129C (sklypas teritorijos viduje, nesiriboja su gatve) iš J. Basanavičiaus patenkama per kituose sklypuose įregistruotus servitusus.

Teritorijų planavimo dokumentai.

Bendrasis planas

Planuojami sklypai yra teritorijoje, kuriai pagal Šiaulių miesto bendrojo plano koregavimo, patvirtinto (2018-04-05 Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimas Nr. T-87, TPD reg. Nr. T00081766) sprendinius nustatyta funkcinė zona uPs-1 – pramonės ir sandėliavimo zona (teritorijos, kuriose dominuoja gamybinė ar panaši ūkinė veikla su šių veiklų aptarnavimui reikalinga susisiekimo, inžinerine, paslaugų ir kita infrastruktūra. Planuojamai teritorijai taikomi reglamentai: didžiausias UI – 2,5, aukštingumas iki 6 a./ 24 m.

Planuojamas sklypas yra teritorijoje, kuriai pagal Šiaulių miesto bendrojo plano dalies koregavimo „Kraštovaizdžio ir nekilnojamojo kultūros paveldo tvarkymas“, patvirtinto (2018-12-27 Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimas Nr. T-473, TPD reg. Nr. T00082837) sprendinius planuojama teritorija nėra Šiaulių miesto gamtinio karkaso teritorijoje. Sklypas J. Basanavičiaus g. 139 ribojasi su suplanuota bendrojo naudojimo želdynų funkcinė zona.

Specialieji planai

Transporto organizavimo Šiaulių mieste specialiajame (TPD reg. Nr. T00077169J. Basanavičiaus gatvė - C1 kategorijos gatvė.

Energijos rūšies parinkimo ir panaudojimo Šiaulių mieste specialiojo plano ir reglamento koregavimo specialiajame plane (TPD reg. Nr. T00076409) planuojama teritorija patenka į konkurencinio (mišraus) aprūpinimo šiluma zoną K20, dalyje teritorijos numatytas kietojo kuro, tame tarpe biokuro ribojimas, likusioje dalyje teritorija, kurioje pagal bendrąjį planą nėra gamybinės veiklos apribojimų nėra aplinkosauginių apribojimų, galima naujų pramoninių (tame tarpe centralizuoto šilumos tiekimo) biokuro katilinių statyba.

Šiaulių miesto paviršinių nuotekų infrastruktūros plėtros specialiajame plane (TPD reg. Nr. T00082754) planuojama teritorija – esamų paviršinių nuotekų surinkimo teritorija (paviršinės (lietaus) nuotekos tvarkomos centralizuotai).

Šiaulių miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitime (TPD reg. Nr. T00082754) planuojama teritorija – esama geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorija.

Antrinių žaliavų ir mišriųjų atliekų konteinerių aukštelių specialiajame plane (TPD reg. Nr. T00039039) pažymėtų atliekų saugojimo ar konteinerių aikštelių planuojamoje teritorijoje nėra.

Didelio gabarito atliekų aikštelių teritorijų Šiauliuose specialiajame plane (TPD reg. Nr. T00041356) už ~ 200 m nuo planuojamos teritorijos yra aikštelė Nr. 3, specialiuoju planu aikštei nustatyta sanitarinė apsaugos zona į planuojamą teritoriją nepatenka.

Šiaulių miesto vandenviečių sanitarinių zonų nustatymo (TPD reg. Nr. T00038864) specialiajame plane planuojama teritorija yra SAZ III-ios cheminės taršos apribojimo 3B sektoriuje.

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

Detalieji planai:

2000 m. buvo parengtas „Supaprastinta tvarka parengtas detalusis planas sklypams J. Basanavičiaus g. 127 ir J. Basanavičiaus g. 127A“ (TPD Nr. T00038178) detalusis planas, o vėliau 2002 m. parengtas „Supaprastinta tvarka parengtas detalusis planas sklypo J. Basanavičiaus g. 127“ (TPD Nr. T00038788) (laikytinas detaliojo plano TPD Nr. T00038178 koregavimu) detalusis planas, kurio sprendiniais teritorija padalinta į atskirus sklypus, sklypams buvo nustatyti reglamentai, tame tarpe servitutai. 2014 m. sklypams J. Basanavičiaus g. 139 ir J. Basanavičiaus g. 129C buvo parengtas pertvarkymo formavimo projektas, kuriuo šie sklypai buvo perdalinti.

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

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai

Įvertinus aplinkinį užstatymą, parengtus teritorijai galiojančius planavimo dokumentus, inžinerinio aprūpinimo infrastruktūrą, parengtas Supaprastinta tvarka parengto detaliojo plano sklypams Basanavičiaus g. 127 ir Basanavičiaus g.127A sprendinių koregavimas J. Basanavičiaus g. 139 ir 129C sklypų ribose (TPD Nr. K-VT-29-26-55).

Į planuojamą teritoriją patenka žemės sklypai J. Basanavičiaus g. 139 (kadastro Nr. 2901/0005:522) ir J. Basanavičiaus g. 129C (kadastro Nr. 2901/0005:569). Planuojamos ir nagrinėjamos teritorijos plotas: planuojamos teritorijos plotas – 3,26 ha, nagrinėjamos teritorijos plotas – apie 10,92 ha. (žr. pridedamą schemą).

Detaliojo plano koregavimu sklypas J. Basanavičiaus g. 139 padalinamas į keturis sklypus (pagal bendrasavininkų valdomus plotus ir nustatytą naudojimosi tvarką). Sklypo J. Basanavičiaus g. 129C ribos ir plotas nesikeičia. Suformuotiems sklypams nustatomi tvarkymo ir naudojimo reglamentai, vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais ir Šiaulių miesto bendrojo plano bei jo koregavimų sprendiniais. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai įgyvendina planavimo darbų programoje nurodytus planavimo tikslus ir uždavinius.

Detaliojo planu nustatyti reglamentai

Sklypas Nr. 01:

Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorija (prioritetinis): leistinas pastatų aukštis 1-4 a./ iki 17 m, užstatymo tankis –70 %, užstatymo intensyvumas 2; naudojimo būdas - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos: leistinas pastatų aukštis 1-4 a./ iki 17 m, užstatymo tankis –70 %, tūrio tankis – 7. Sklypo plotas– 3816 m².

Pirmasis - komercinės paskirties objektų teritorija - įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetinis, pagal jį nustatomas žemės sklypo žemės naudojimo būdas tvirtinant detalųjį planą, kitu nurodytu - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos - žemės naudojimo būdu keičiama savivaldybės mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 „Dėl Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“, nustatyta tvarka informuojama visuomenė.

Visas sklypui nustatytas reglamentas nurodytas pagrindinio brėžinio reglamentų aprašomojoje lentelėje.

Sklypas mišrios nuosavybės, dalis sklypo (3093 m²) nuosavybės teise priklauso UAB „Autokingus“, dalis valstybinė žemė, išnuomota privačiam asmeniui (723 m²). Sklype yra UAB „Autokingus“ pastatai ir privataus asmens pastatas (prie kurio išnuomotas valstybinė žemės plotas).

Sklypas Nr. 02:

Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė , naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (prioritetinis): leistinas pastatų aukštis 1 - 4 a./ iki 17 m, užstatymo tankis – 80 %, tūrio tankis - 7 ; pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos: leistinas pastatų aukštis 1 - 4 a./ iki 17 m, užstatymo tankis – 80 %, tūrio tankis - 7. Sklypo plotas– 11273 m². Pirmasis - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos - įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetinis, pagal jį nustatomas žemės sklypo žemės naudojimo būdas tvirtinant detalųjį planą, kitu nurodytu - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos - žemės naudojimo būdu keičiama savivaldybės mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 „Dėl Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“, nustatyta tvarka informuojama visuomenė.

Visas sklypui nustatytas reglamentas nurodytas pagrindinio brėžinio reglamentų aprašomojoje lentelėje.

Sklypas nuosavybės teise priklauso UAB „Paktransa“. Sklype yra UAB „Paktransa“ pastatas.

Sklypas Nr. 03:

Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė , naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (prioritetinis): leistinas pastatų aukštis 1 - 3 a./ iki 15 m, užstatymo tankis – 45 %, tūrio tankis – 5 ; komercinės paskirties objektų teritorija: leistinas pastatų aukštis 1 - 3 a./ iki 15 m, užstatymo tankis – 45 %, užstatymo intensyvumas 1,3. Sklypo plotas– 3314 m².

Pirmasis - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos - įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetinis, pagal jį nustatomas žemės sklypo žemės naudojimo būdas tvirtinant detalųjį planą, kitu nurodytu - komercinės paskirties objektų teritorija - žemės naudojimo būdu keičiama savivaldybės mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 „Dėl Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“, nustatyta tvarka informuojama visuomenė.

Visas sklypui nustatytas reglamentas nurodytas pagrindinio brėžinio reglamentų aprašomojoje lentelėje.

Sklypas nuosavybės teise priklauso KB „LITINVESTA“. Sklype pastatų nėra.

Sklypas Nr. 05:

Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė , naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos: leistinas pastatų aukštis 1 - 3 a./ iki 15 m, užstatymo tankis – 27 %, tūrio tankis - 4. Sklypo plotas– 534 m².

Visas sklypui nustatytas reglamentas nurodytas pagrindinio brėžinio reglamentų aprašomojoje lentelėje.

Sklypas valstybinė žemė (neišnuomota), formuojamas prie pastato 29I1Ž (fiziškai sunykęs, NTR išrašė nėra, savininkas nenustatytas).

Sklypai Nr. 01, 02, 03, 05 suformuojami, padalinus žemės sklypą J. Basanavičiaus g. 139, Šiauliai.

Sklypas Nr. 04 (sklypas J. Basanavičiaus g. 129C, Šiauliai):

Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė , naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (prioritetinis): leistinas pastatų aukštis 1 - 4 a./ iki 17 m, užstatymo tankis – 80 %, tūrio tankis - 7; komercinės paskirties objektų teritorija: leistinas pastatų aukštis 1 - 4 a./ iki 17 m, užstatymo tankis – 80 %, užstatymo intensyvumas 2,3. Sklypo plotas– 13655 m².

Pirmasis - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos - įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetinis, pagal jį nustatomas žemės sklypo žemės naudojimo būdas tvirtinant detalųjį planą, kitu nurodytu - komercinės paskirties objektų teritorija - žemės naudojimo būdu keičiama savivaldybės mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 „Dėl Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“, nustatyta tvarka informuojama visuomenė.

Visas sklypui nustatytas reglamentas nurodytas pagrindinio brėžinio reglamentų aprašomojoje lentelėje.

Sklypas Nr. 04 – žemės sklypas J. Basanavičiaus g. 129C, Šiauliai. Sklypo ribos ir plotas nesikeičia.

Sklypas mišrios nuosavybės, dalis sklypo (2072 m²) nuosavybės teise priklauso UAB “Dvi pupos“, dalis valstybinė žemė (11589 m²), išnuomota KB „LITINVESTA“ (7393 m²) bei privatiems asmenims 4193 m²). Sklype yra KB „LITINVESTA“, UAB “Dvi pupos“ ir fizinių asmenų pastatai.

Statybos zona bei statybos riba nustatoma esamiems ir naujai statomiems statiniams. reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.07.01:2010 „statybą leidžiantys dokumentai“. Atstumas nuo statinių 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 sutikimas raštu (reikalavimai galioja naujų statinių statybai ir rekonstruojant esamus statinius, kai didinamas jų aukštis).

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.

Prie detaliojo plano koregavimu suformuotų sklypų privažiuojama esamais ir patvirtintu detalioju planu suplanuotais privažiovimais iš J. Basanavičiaus gatvės (įvažiavimų kiekis, įvažiavimų vietos nesikeičia iš gatvės nesikeičia, esama susisiekimo schema nesikeičia).

Į naujai suformuotus atidalintus sklypus Nr. 03 ir 05 iš J. Basanavičiaus gatvės privažiuojama esamais servitutiniais privažiovimais iki sklypo Nr. 04 bei suformuotuose sklypuose Nr. 04, 03 ir 02 suplanuotais servitutiniais privažiovimais.

Servitutai

Naikinami įregistruoti (sklype J. Basanavičiaus g. 139) servitutai:

Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis); Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), Apskritis viršininko įsakymas Nr. V-4322016-11-22, Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 31SK-1868-(14.31.110.), plotas: 1.388 ha;

Nenurodytos inžinerinių komunikacijų įmonės, kurioms galėjo būti nustatyti šie įregistruoti servitutai, servitutai nepažymėti grafiškai, servitutai buvo nustatyti didesnės sklypo dalies plote, apribojant statinių sklypuose statybos galimybes. Servitutai buvo nustatyti daugiau kaip prieš dvidešimt metų, kaip buvo dalijama bendrai naudota pramoninė teritorija, todėl praradę aktualumą (per visą laikotarpį servitutais nebuvo pasinaudota). Šiuo metu teritorija inžineriškai aprūpinta, J. Basanavičiaus gatvė pakankamo pločio, bendro naudojimo inžineriniai tinklai jau yra įrengti (gatvės sklypo ribose arba šalia gatvės sklypo). Detaliojo plano koregavimu nustatomi servitutai inžinerinių tinklų koridoriui (esamiems ir perspektyviniams inžineriniams tinklams).

Naikinamas įregistruotas (sklype J. Basanavičiaus g. 139) servitutas:

Servitutas - teisė ribotai naudotis sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams, tarnaujantis)

Apskritis viršininko įsakymas Nr. V-432, Plotas: 0.0734 ha

Servitutas buvo nustatytas daugiau kaip prieš dvidešimt metų, kaip buvo dalijama bendrai naudota pramoninė teritorija, todėl praradęs aktualumą (per didesnę nei dvidešimt metų laikotarpį servitutu nebuvo pasinaudota). Servituto turinys - teisė ribotai naudotis sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams) neatitinka paskirties - servitutas nėra reikalingas visuomenės poreikiams tenkinti, t. y. nėra skirtas priėti ar privažiuoti prie gyventojų bendram naudojimui skirtų vietų (kapinių, rekreacinių objektų ar pan.)

Su planuojamu sklypu besiribojantys sklypai turi privažiovimus iš kitos pusės esamais servitutiniais privažiovimais, nėra servituto būtinumo, t. y. nesant šio servituto, teisės naudotis besiribojančiais sklypais nebus ribojamos (pridedami besiribojančių sklypų savininkų (ar naudotojų) J. Basanavičiaus g. 139A ir J. Basanavičiaus g. 137A raštai „Dėl nesinaudojimo servitutu“.

Nustatomi servitutai:

Įvertinus sklypuose esančius ir perspektyvinius inžinerinius tinklus, suformuotamuose sklypuose nustatomi *servitutai inžinerinių tinklų koridoriams*:

Žemės sklype Nr. 01 detaliojo plano koregavimu nustatomas tarnaujantis servitutas inžinerinių tinklų koridoriui (bendro naudojimo inžineriniams tinklams): 222 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), S9 plote 443 m² (servitutas grafiškai pažymėtas sprendinių brėžiniuose ir įrašytas aprašomojoje reglamentų lentelėje).

Žemės sklype Nr. 02 detaliojo plano koregavimu nustatomas tarnaujantis servitutas inžinerinių tinklų koridoriui (bendro naudojimo inžineriniams tinklams): 222 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), S6 plote 914 m² (servitutas grafiškai pažymėtas sprendinių brėžiniuose ir įrašytas aprašomojoje reglamentų lentelėje).

Žemės sklype Nr. 03 detaliojo plano koregavimu nustatomas tarnaujantis servitutas inžinerinių tinklų koridoriui (bendro naudojimo inžineriniams tinklams): 222 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), S5 plote 1803 m² (servitutas grafiškai pažymėtas sprendinių brėžiniuose ir įrašytas aprašomojoje reglamentų lentelėje).

Žemės sklype Nr. 04 detaliojo plano koregavimu nustatomas tarnaujantis servitutas inžinerinių tinklų koridoriui (bendro naudojimo inžineriniams tinklams): 222 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), S4 plote 528 m² (servitutas grafiškai pažymėtas sprendinių brėžiniuose ir įrašytas aprašomojoje reglamentų lentelėje).

Žemės sklype Nr. 05 detaliojo plano koregavimu nustatomos tarnaujantys servitutai inžinerinių tinklų koridoriui (bendro naudojimo inžineriniams tinklams): 222 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), S7 plote 118 m² ir S8 plote 170 m² (servitutai grafiškai pažymėti sprendinių brėžiniuose ir įrašyti aprašomojoje reglamentų lentelėje).

Įvertinus privažiavimų prie esamų ir suformuotų žemės sklypų poreikį, privažiavimui prie kiekvieno suformuoto sklypo nustatomi *kelio servitutai* :

Žemės sklype Nr. 04 detaliojo plano koregavimu nustatomas tarnaujantis kelio servitutas privažiavimui prie suformuotų sklypų Nr. 03 ir 05: 215 - Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), S3 plote 436 m² (servitutas grafiškai pažymėtas sprendinių brėžiniuose ir įrašytas aprašomojoje reglamentų lentelėje).

Žemės sklype Nr. 03 detaliojo plano koregavimu nustatomas tarnaujantis kelio servitutas privažiavimui prie suformuoto sklypo Nr. 05: 215 - Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), S2 plote 1257 m² (servitutas grafiškai pažymėtas sprendinių brėžiniuose ir įrašytas aprašomojoje reglamentų lentelėje).

Žemės sklype Nr. 02 detaliojo plano koregavimu nustatomas tarnaujantis kelio servitutas privažiavimui prie suformuoto sklypo Nr. 05: 215 - Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), S1 plote 483 m² (servitutas grafiškai pažymėtas sprendinių brėžiniuose ir įrašytas aprašomojoje reglamentų lentelėje).

Atitinkamai šiuos kelio servitutus siūloma nustatyti kaip viešpatuojančius suformuotiems sklypams Nr. 03 (S3) ir 05 (S3, S2, S1) - 115 - Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpatuojantysis daiktas).

Žemės sklype Nr. 04 (J. Basanavičiaus g. 129C) detaliojo plano koregavimu nustatomas tarnaujantis kelio servitutas privažiavimui ir servitutas inžineriniams tinklams iki besiribojančio sklypo Basanavičiaus g. 129D, Šiauliai: 215 - Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), 222 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), S10 plote 397 m² (tikslinamas esamo įregistruoto servituto turinys (vietoje 212(T) (visuomenės poreikiams) nustatomas 215(T) ir 222(T), išlaikant įregistruoto servituto plotą ir vietą) (servitutas grafiškai pažymėtas sprendinių brėžiniuose ir įrašytas aprašomojoje reglamentų lentelėje).

Atitinkamai šiuos servitutus siūloma nustatyti kaip viešpatuojančius Basanavičiaus g. 129D, Šiauliai: S10 - 115 - Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpatuojantysis daiktas), 218 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpatuojantysis daiktas).

Servitutas 212(T) (visuomenės poreikiams) žemės sklype J. Basanavičiaus g. 129C naikinamas, servitutus S10 nustačius sandoriu.

Naikinami įregistruoti (sklype J. Basanavičiaus g. 129C) servitutai:

Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis); Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), 2016-11-22 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 31SK-1868-(14.31.110.), plotas: 0,6139 ha.

Nenurodytos inžinerinių komunikacijų įmonės, kurioms galėjo būti nustatyti šie įregistruoti servitutai,

servitutai nepamėti grafiškai, servitutai buvo nustatyti didesnės sklypo dalies plote, apribojant statinių sklypuose statybos galimybes. Detaliojo plano koregavimu nustatomi servitutai inžinerinių tinklų koridoriui (esamiems ir perspektyviniams inžineriniams tinklams).

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) (neįregistruota NTR).

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 suformuotuose sklypuose nustatoma Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai apsaugos zonos (X skyrius, antrasis skirsnis) (neįregistruota NTR).

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

Suformuotuose sklypuose nustatoma Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (registruota NTR, teritorijų unikalūs numeriai: 100702862 ir 100711293).

Nustatomos esamos Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) unikalūs Nr. 100196491, 100179642, 100182808

Nustatomos esamos Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) unikalus Nr. 100219311

Nustatomos esamos Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) unikalus Nr. 100657188

Nustatomos Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) sklype esantiems paviršinių nuotekų inžineriniams tinklams (neįregistruota NTR).

Nustatomos esamos Geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonos (III skyrius, trečiasis skirsnis) unikalus Nr.:100744061

Planuojant teritoriją, įvertinta ir atsižvelgta į Geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonas bei jose taikomus draudimus ir apribojimus, nustatytus Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Šalia geležinkelio neplanuojami objektai, kurie apsunkintų geležinkelio ar jo infrastruktūros objektų veiklą. Neplanuojami inžineriniai tinklai geležinkelių sklypuose bei Geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonose lygiagrečiai geležinkelio keliams, neplanuojami geležinkelio kirtimai. Neplanuojami objektai, kuriems yra nustatytos ribinės triukšmo ir vibracijos lygio vertės.

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 aprūpinta – esami pastatai prijungti prie elektros, ryšių, vandentiekio ir nuotekų tinklų.

Vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas. Esami pastatai prijungti prie centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų. Projektuojant naujus statinius, vandentiekio tinklų prijungimas planuojamas prie esamų vandentiekio tinklų DN 200 mm / 300 mm J.Basanavičiaus g., buitinių nuotekų tinklų prijungimas planuojamas prie esamų buitinių nuotekų tinklų DN 200 mm J.Basanavičiaus g. Naujai statomų pastatų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų prijungimo konkretūs sprendiniai sprendžiami, rengiant statinių projektus, pagal gautas sąlygas. Planuojamoje teritorijoje yra neįregistruoti, „Šiaulių vandenims“ nepriklausantys vandentiekio ir nuotekų tinklai. Rengiant statinių projektus, įvertinti teritorijoje veikiančius inžinerinius tinklus, reikalui esant juos iškelti ar rekonstruoti, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų.

Teritorijoje yra paviršinių nuotekų tinklai, neįregistruoti, nepriklausantys „Šiaulių vandenims“, kuriais paviršinės nuotekos išleidžiamos į Kulpės upelį. Esamus teritorijos paviršinių nuotekų tinklus reikia išsaugoti, reikalui esant, juos iškelti ar rekonstruoti, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų. Paviršinių nuotekų surinkimas ir paskirstymas planuojamoje teritorijoje turi būti sprendžiamas, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų. Teritorijoje esantiems bendrojo naudojimo paviršinių nuotekų tinklams papildomai nustatomos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre).

Esami pastatai prijungti prie esamų elektros tinklų. Naujų objektų prijungimui prie elektros ar gamtinių dujų skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Telekomunikacijų tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei nepatenka po gatvės važiuojamąją dalimi. Techninio ar darbo projekto ruošimui gauti naujas tinklų prisijungimo sąlygas.

Planuojamoje teritorijoje numatomi inžinerinės infrastruktūros koridoriai – esamiems inžineriniams tinklams ir naujiems inžineriniams tinklams (ar esamų inžinerinių tinklų iškėlimui) (iki kiekvieno atskirai formuojamo sklypo ribos).

Pastatų ar statinių statyba inžinerinių tinklų apsaugos zonoje galima tik gavus šių inžinerinių tinklų savininkų sutikimus. Rengiant statinių projektus, įvertinti teritorijoje veikiančius inžinerinius tinklus, reikalui esant juos iškelti ar rekonstruoti, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų. Po pastatais ar statiniais pakliūnančių inžinerinių tinklų iškėlimas (rekonstravimas) galimas, gavus šių inžinerinių tinklų savininko sutikimą ir iškėlimo (rekonstravimo) sąlygas (sprendžiama rengiant statinių projektus) bei nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų.

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

Planuojamoje teritorijoje AB „Šiaulių energija“ nuosavybės teise valdomų šilumos perdavimo tinklų nėra (reikalavimus išduoti neaktualu, AB „Šiaulių energija“ atsakymas). Energijos rūšies parinkimo ir panaudojimo Šiaulių mieste specialiojo plano ir reglamento koregavimo specialiajame plane planuojama teritorija patenka į konkurencinio aprūpinimo šiluma zoną, teritorija, kurioje pagal bendrąjį planą nėra gamybinės veiklos apribojimų bei nėra aplinkosauginių apribojimų, galima naujų pramoninių (tame tarpe centralizuoto šilumos tiekimo) biokuro katilinių statyba. Konkretus numatomų statyti (ar rekonstruoti) pastatų šildymo būdas sprendžiamas rengiant konkrečių statinių projektus. Skatinamas aplinką tausojantis šildymo būdas iš atsinaujinančių šaltinių.

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.

Esamiems inžineriniams tinklams suformuotuose sklypuose nustatomos (tikslinamos) apsaugos zonos (jų plotai suformuotame sklype pateikiami sprendinių brėžinyje reglamentų aprašomojoje lentelėje). Inžinerinių tinklų apsaugos zonos turi būti tikslinamos, įrengus, perklojus ar demontavus tinklus.

Sprendiniai susisiekimui ir automobilių parkavimui

Prie detaliojo plano koregavimu suformuotų sklypų privažiuojama esamais ir patvirtintu detalioju planu suplanuotais privažiovimais iš J. Basanavičiaus gatvės (jvažiovimų kiekis, jvažiovimų vietos nesikeičia iš gatvės nesikeičia, esama susisiekimo schema nesikeičia).

Į naujai suformuotus atidalintus sklypus Nr. 03 ir 05 iš J. Basanavičiaus gatvės esamais servitutiniaiis privažiovimais iki sklypo Nr. 04 bei suformuotuose sklypuose Nr. 04, 03 ir 02 suplanuotais servitutiniaiis privažiovimais.

Automobilių parkavimas suformuotame sklype pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" XIII skyriaus reikalavimus. Automobilių parkavimo vietos planuojamuose sklypuose gali būti sprendžiamos įrengiant parkavimo vietas sklype kiemo aikštelėse, pastate (-uose) arba požeminiame parkinge, bei už sklypo ribų, 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 privažiovimo keliai, gatvės ir statiniai, reikalingi detaliojo plano sprendinių įgyvendinimui planuojamos teritorijos ribose, kurie nėra savivaldybės infrastruktūra, projektuojami bei įrengiami (rekonstruojami) sklypų savininkų (planavimo iniciatorių) lėšomis, savivaldybės infrastruktūra įrengiama pagal savivaldybės infrastruktūros plėtros sutartį, vadovaujantis Lietuvos Respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo nuostatomis.

Vertinimas aplinkos kokybės ir higieninės būklės aspektu

Planuojama teritorija yra istoriškai susiklosčiusioje Šiaulių miesto pramoninėje dalyje, aplinkinėse teritorijose esančiuose sklypuose vykdoma gamybinė ar panaši ūkinė veikla su šių veiklų aptarnavimui reikalinga susisiekimo, inžinerine, paslaugų ir kita infrastruktūra. Numatoma prekybos, paslaugų, sandėliavimo, gamybos, pramonės veikla sklype atitinka Šiaulių miesto bendrojo plano, jo koregavimų sprendinius, neprieštarauja teritorijai galiojančių specialiųjų planų sprendiniams, planuojami statyti pastatai sklypuose numatomi projektuoti, įvertinant aplinkos gamtinę ir urbanistinę struktūrą.

Atliekų (buitinių) surinkimas esamas į buitinių atliekų konteinerius. Ūkinės veiklos atliekos surenkamos pagal reikalavimus ir išvežamos pagal esamas sutartis.

Geriamo vandens tiekimas esamas pasijungiama į esamus centralizuotus vandentiekio tinklus.

Buitinių nuotekų išleidimas į esamus buitinių nuotekų tinklus.

Lietaus nuotekos. Lietaus nuotekos nuo sklypo išleidžiamos į esamus lietaus nuotekų tinklus. Sklypai turi būti suplanuoti taip, kad lietaus nuotekos būtų surenkamus į lietaus nuotekų surinkimo trapus, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų. Paviršinės nuotekos sklype turi būti surenkamos, valomos ir išleidžiamos, siekiant apsaugoti aplinką nuo taršos pagal „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentą“.

Aplinkos oro taršai detaliojo plano sprendiniai neigiamos įtakos neturės. Numatoma pastatų šildymo sistema autonominė, skatinamas šildymo būdas aplinką tausojantis, iš atsinaujinančių šaltinių.

Želdiniai. Detaliojo plano koregavimo sprendiniais esamų želdinių mažinimas nenumatomas.

Suformuotuose sklypuose nustatomos ne mažesnės kaip norminės priklausomųjų želdynų dalys. Sklypuose, kurie yra užstatyti ir dengti kieta danga, nustatytos priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys %, išlaikomos statant/rekonstruojant statinius, įvertinus, kiek tai techniškai ir technologiškai įmanoma įgyvendinti.

Sprendinių įtaka kvartalo urbanistinėms struktūroms

Kvartalo esamoms urbanistinėms struktūroms detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamos ar reikšmingos įtakos neturės, nes planuojama nedidelė dalis esamos pramoninės teritorijos.

Suformuotuose sklypuose nustatomi reglamentai - užstatymo tankio ir užstatymo intensyvumo rodikliai nustatomi, neprieštaraujantys bendrojo plano sprendiniams bei esamam aplinkiniam urbanistiniam kontekstui.

Nagrinėjamoje teritorijoje esamos kvartalo urbanistinės struktūros nepilnai susiformavusios, užstatymas gana chaotiškas ir menkos architektūrinės vertės, detaliojo plano koregavimo sprendiniai sudaro sąlygas planuojamos teritorijos vystymui bei pramoninės teritorijos urbanistinio audinio užpildų atsiradimui.

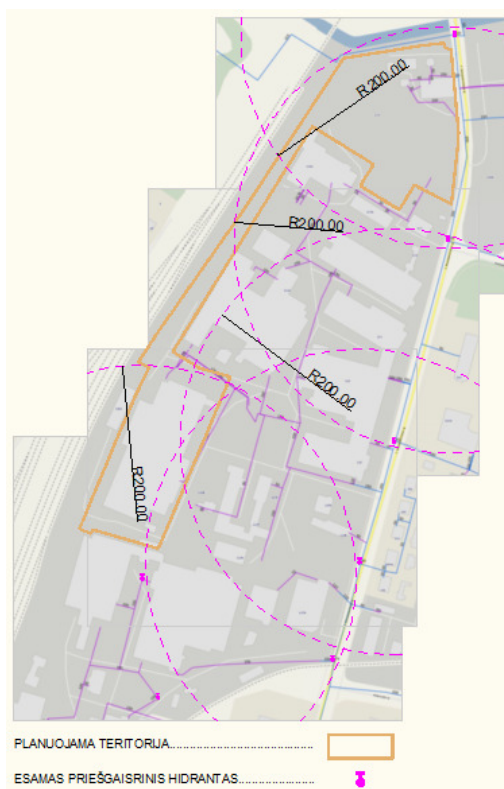
Teritorijų miesto viduje urbanizavimas, išnaudojant esamą inžinerinę infrastruktūrą, saugo gamtinius išteklius, daro efektyvesnėmis ekonomines investicijas ir kuria vientisą socialinį miesto kūną.

Vertinimas priešgaisrinio aspektu

Gaisrų išoriniam gesinimui vandens tiekimas iš esamų priešgaisrinių hidrantų - iš teritorijoje ir šalia J. Basanavičiaus gatvės esančių priešgaisrinių hidrantų, esančių arčiau nei 200 m nuo planuojamos teritorijos (žiūrėti schemą su gaisriniais hidrantais).

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 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).



Schema su gaisriniais hidrantais

Nustatytose statybos zonose projektuojant pastatus, gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (priešgaisrinis atstumas). Priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Neišlaikant priešgaisrinių atstumų tarp pastatų, gaisro plitimas į kitus statinius gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis 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.

Trečiųjų asmenų interesų apsauga

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

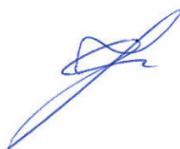
sprendiniai rengiami pagal institucijų išduotas planavimo sąlygas, užtikrinamos viešinimo bei pristatymo visuomenei procedūros, trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

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