UAB „Geodezijos linija“
Įm. k. 302641399, Buveinės adresas: Tilžės g. 82A, Šiauliai
tel 8 600 22380, El. paštas : projektai@geoline.lt

OBJEKTAS: detaliojo plano koregavimas, adresu Gegužių g. 30 ir Gegužių 36, Šiaulių m.

PLANAVIMO INICIATORIUS: UAB „DI1“, UAB „BFIII Šiauliai“

STADIJA: Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos dokumentas

Šiauliai
2026

TURINYS

1. Informacija apie detaliojo plano organizatorių
1.1. Detaliojo planavimo organizatorius 3
1.2. Adresas, telefonas, faksas, elektroninio pašto adresas 3
1.3. Kita informacija: detaliojo planavimo, SPAV atrankos dokumento rengėjas 3

2. Informacija apie detaliojo plano rengimą 3
2.1. Plano pavadinimas 3
2.2. Plano pagrindiniai tikslai 3
2.3. Plano sąsaja su kitais planais ir programomis..... 5
2.4. Plano alternatyvų aprašymas..... 15
2.5. Kita informacija, detaliojo plano sprendiniai.....16

3. Informacija apie numatomą plano ar programos įgyvendinimo vietą
3.1. Informacija apie numatomas alternatyvias plano įgyvendinimo vietas 16
3.2. Informacija apie kiekvieną numatomą plano įgyvendinimo vietą..... 17
3.2.1. Teritorijos apsaugos statusas 17
3.2.2. Ar teritorijoje randamos saugomos gyvūnų ar augalų rūšys ir/ar natūralios buveinės, kitos saugotinos gamtinės ar kultūros paveldo vertybės 18
3.2.3. Ar plano arba programos įgyvendinimas gali sąlygoti teritorijos aplinkos kokybės normų viršijimą 19
3.2.4. Ar teritorija yra jautri ir (arba) vertinga aplinkos apsaugos požiūriu 20
3.2.5. Kita informacija 20

4. Plano įgyvendinimo pasekmių aplinkai reikšmingumas..... 21

5. Kita informacija
5.1. Informacija apie priemones, numatytas neigiamų pasekmių aplinkai prevencijai vykdyti, pasekmėms sumažinti ar kompensuoti 23
5.2. Informacija apie galimą visuomenės nepasitenkinimą planu 23

PLANŲ IR PROGRAMŲ ORGANIZATORIAUS PATEIKIAMA INFORMACIJA

1. Informacija apie plano rengimo organizatorių:

1.1. Pavadinimas (vardas, pavardė);

UAB „DI1“, UAB „BFIII Šiauliai“

1.2. Adresas, telefonas, faksas, elektroninio pašto adresas;

UAB „DI1“, Europos pr. 72, Kaunas, tel. 0614 61197;
UAB „BFIII Šiauliai“, Europos pr. 72, Kaunas

1.3. Kita informacija.

Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos dokumentų rengėjas:
UAB „Geodezijos linija“, Tilžės g. 82A, Šiauliai, tel. 0 600 22380, El. paštas : projektai@geoline.lt

2. Informacija apie planą:

2.1. Plano pavadinimas;

Bendra tvarka parengto, teritorijos prie Gegužių ir Karaliaučiaus gatvių sankryžos (adresai Gegužių g.36, 34, 32, 30, 28, Karaliaučiaus g. 2b, Korsako g. 63), detaliojo plano koregavimas sklypų adresu Gegužių g. 30 ir Gegužių g. 36 ribose.

2.2. Plano pagrindiniai tikslai;

Detaliojo plano keitimo planavimo tikslai:

1. sudaryti sąlygas darniai teritorijos plėtrai,
2. nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir Šiaulių miesto bendrojo plano sprendiniais.

Detaliojo plano uždaviniai:

1. perplanuoti esamus ir suformuoti naujus žemės sklypus;
2. planuojamoje teritorijoje esamiems ir suformuotiems žemės sklypams nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą vadovaujantis Šiaulių miesto bendrojo plano sprendiniais.

Papildomi detaliojo plano uždaviniai:

1. numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis;
2. suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą;
3. suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą, kitas susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį, vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus.

Esami sklypai:

Esamas 37951 m^2 ploto žemės sklypas, kurio paskirtis - kita, Naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, adresu Šiaulių m. sav., Šiaulių m., Gegužių g. 30, kadastrinis Nr. 2901/0027:518. Šiuo metu sklype registruoti statiniai: prekybos centras Unikalus Nr.: 4400-1071-3916, bendras plotas: 11719.36 m^2 ir kiemo aikštelė, un. Nr. 4400-1285-474.

Esamas 22534 m^2 ploto žemės sklypas, kurio paskirtis – kita, Naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, adresu Šiaulių m. sav., Šiaulių m., Gegužių g. 36, kadastrinis Nr. 2901/0027:519. Šiuo metu sklype nėra registruotų statinių.

Detaliuoju planu numatomi keitimai:

Planavimo dokumentu siekiama planuojamoje teritorijoje sujungti žemės sklypus (Gegužių g. 30, kad. Nr. 2901 0027 518 (37951 m^2) ir Gegužių g. 36, Kad. Nr. 2901 0027 519 (22534 m^2)), padalinti, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentus pagal Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (toliau – Bendrasis planas) ir jo koregavimų sprendinius.

Detaliuoju planu numatoma suformuoti:

Sklypas Nr. 1, nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:
Sklypo plotas – 27259 m^2
Teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija – atitinkantis Šiaulių miesto bendrajame plane nustatytu reglamentavimu.
Žemės naudojimo paskirtis – kita.
Žemės naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijos.
Užstatymo reglamentai sklypui:
Pastatų aukštis – max 18 m, 1a, max altitudė 148,00.
Užstatymo tankis - 50%.
Užstatymo intensyvumas – 0,60.
Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių.
Statinių paskirtys – prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties pastatai.
Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto - ≥10%.
Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklypo ribose bei valstybinėje žemėje (už sklypo ribų).

Sklypas Nr. 2, nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:
Sklypo plotas – 32817 m^2
Teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija – atitinkantis Šiaulių miesto bendrajame plane nustatytu reglamentavimu.
Žemės naudojimo paskirtis – kita.
Žemės naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijos.
Užstatymo reglamentai sklypui:
Pastatų aukštis – max 18 m, 1a, max altitudė 151,00.
Užstatymo tankis - 65%.
Užstatymo intensyvumas – 0,70.
Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių.
Statinių paskirtys – prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties pastatai.
Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto - ≥10%.
Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklypo ribose bei valstybinėje žemėje (už sklypo ribų).

Sklypas Nr. 3, nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:
Sklypo plotas – 63 m^2
Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius – atitinkantis Šiaulių miesto bendrajame plane nustatytu reglamentavimu.
Žemės naudojimo paskirtis – kita.
Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.
Pastatų aukštis – max 0m, 0a, max altitudė 0.
Užstatymo tankis - 0%.
Užstatymo intensyvumas – 0.

Sklypas Nr. 4, nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:
Sklypo plotas – 346 m^2
Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius – atitinkantis Šiaulių miesto bendrajame plane nustatytu reglamentavimu.
Žemės naudojimo paskirtis – kita.
Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.
Pastatų aukštis – max 0m, 0a, max altitudė 0.
Užstatymo tankis - 0%.
Užstatymo intensyvumas – 0.

Planuojamos teritorijos išdėstymas pateikiamas 1 paveikslėlyje.

1 pav.



2.3 Plano sąsaja su kitais planais ar programomis

Planuojama teritorija apima žemės sklypus Gegužių g. 30 ir Gegužių g. 36, Šiauliuose. SPAV atrankos dokumento rengimo metu įvertinti planuojamai teritorijai taikomi galiojantys savivaldybės ir vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentai bei jų pakeitimai. Vertinant teritorijos vystymo galimybes vadovautasi aktualiais teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais, galiojančiais jų pakeitimais ir koregavimais.

Planuojamai teritorijai galiojantys ir aktualūs savivaldybės ir vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentai

Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2009 m. sausio 29 d. sprendimu Nr. T-1, su galiojančiais pakeitimais ir koregavimais:

- Šiaulių miesto bendrojo plano pagrindinis brėžinys;
- Aukštybinių pastatų zonų išdėstymo brėžinys;

- Šiaulių miesto bendrojo plano dalies „Kraštovaizdžio ir nekilnojamojo kultūros paveldo tvarkymas“ koregavimas, patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2018 m. gruodžio 27 d. sprendimu Nr. T-473;
- Šiaulių miesto bendrojo plano dalies „Prekybos centrų išdėstymo schema“ koregavimas, patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2018 m. kovo 1 d. sprendimu Nr. T-24.
- Transporto organizavimo Šiaulių mieste specialusis planas, patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2015 m. spalio 8 d. sprendimu Nr. T-268;
- Energijos rūšies parinkimo ir panaudojimo specialusis planas, patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2015 m. birželio 25 d. sprendimu Nr. T-198;
- Šiaulių miesto paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2018-10-04 sprendimu Nr. T-346. Specialusis planas Pripažintas Šiaulių miesto savivaldybės bendrojo plano, patvirtinto Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2009 m. sausio 29 d. sprendimu Nr. T-1 „Dėl Šiaulių miesto savivaldybės bendrojo plano patvirtinimo“ su vėlesniais pakeitimais, sudedamąja dalimi.
- Šiaulių miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2017 m. liepos 27 d. sprendimu Nr. T-290. Specialusis planas pripažintas Šiaulių miesto savivaldybės bendrojo plano sudedamąja dalimi.

Planuojamai teritorijai galioja Teritorijos prie Gegužių ir Karaliaučiaus gatvių sankryžos detalusis planas (TPDRIS TPD Nr. T00039488), patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2004 m. balandžio 29 d. sprendimu Nr. T-135. Šiuo detaliuoju planu nustatyti teritorijos naudojimo ir užstatymo reglamentai, susisiekimo bei inžinerinės infrastruktūros sprendiniai. Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2026-01-19 sprendimu Nr. A-23 nuspręsta pradėti Bendra tvarka parengto, teritorijos prie Gegužių ir Karaliaučiaus gatvių sankryžos (adresai Gegužių g.36,34,32,30,28, Karaliaučiaus g.2b, Korsako g.63), detaliojo plano (TPDR TPD Nr. T00039488), patvirtinto Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2004 m. balandžio 29 d. sprendimu Nr. T-135, koregavimo procesą, detaliajame plane pažymėtų sklypų Nr. 1, Nr. 1A, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 5, Nr. 7 ir Nr. 8 ribose, teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu, nustatyta sudaryti sąlygas darniai teritorijos plėtrai, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir Šiaulių miesto bendrojo plano sprendiniais.

SPAV atrankos dokumentu nagrinėjamo detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2026 m. sausio 19 d. įsakymu Nr. A-23 „Dėl detaliojo plano koregavimo“, planavimo darbų programa ir išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis. Planavimo dokumentu siekiama planuojamoje teritorijoje sujungti žemės sklypus, padalinti, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentus pagal Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano ir jo koregavimų sprendinius.

Šiaulių miesto bendrojo plano pagrindinis brėžinys

Pagal Šiaulių miesto bendrojo plano pagrindinį brėžinį (pav. Nr. 2), planuojama teritorija patenka į uC2-1 (Miesto periferiniai centrai) tvarkymo zoną. Pagal Bendrąjį planą, šioje teritorijoje galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai: Koncervacinė (saugomų objektų teritorijos) ir Kita paskirtis (gyvenamoji paskirtis, visuomeninės teritorijos, komercinių objektų teritorijos, techninės infrastruktūros teritorijos, viešo naudojimo teritorijos, teritorijos krašto apsaugos tikslams, rekreacinės teritorijos). Nagrinėjamo plano sprendiniai rengiami nekeičiant Bendrojo plano nustatytų teritorijos vystymo principų, todėl jam neprieštarauja.

2 pav.



PAGRINDINIS (REGLAMENTŲ) BRĖŽINYS M 1:10 000



REGLAMENTŲ LENTELĖ

Teritorijos indeksas	Teritorijos pavadinimas ir charakteristika	Galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai	Reglamentuojami dydžiai BP palymėtoms tvarkymo zonoms: Teritorijų struktūra		Užstatymo reglamentai: Užstatymo intensyvumas, UI		Užstatymo aukštingumas ir aukštis, a/m		Kultūros paveldo saugojimas	Plėtros būdas: Atnaujinimas	Konversija	Nauja plėtra	Kiti reikalavimai: Aukštybinių pastatų teritorija	Didžiųjų prekybos centrų koncentracijos zona	Gamybinės veiklos apribojimas	Pastabos
			Visi naudojimo būdai, išskyrus dalinai	Vienos paskirties pastatų teritorijos, išskyrus dalinai	Gyvenamųjų teritorijų	Negyvenamųjų teritorijų	Gyvenamųjų teritorijų	Negyvenamųjų teritorijų								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS																
uC1-1	Miesto centras - senamiestis	Konservacinė paskirtis Kita paskirtis:	10	20	2,0	2,5	*	*	+	+	+	+	-	-	+	
uC1-2			10	20	2,0	2,5	5/20*	5/20*	+	+	+	+	-	-	+	
uC2-1	Miesto periferiniai centrai	Konservacinė paskirtis	15	10	>2,0	>2,5	>9/>30	>9/>30	-	-	+	+	+	+	+	
uC2-2		Kita paskirtis:	15	10	2,0	2,5	9/30	9/30	+	-	+	-	-	-	-	
uC2-3			15	10	-	2,0	-	6/24	-	-	+	-	-	+	-	
uC2-4			15	10	1,6	2,0	9/30	9/30	+	-	-	+	-	+	+	
uC2-5			15	10	1,6	2,0	6/20	6/20	-	-	-	+	-	+	+	

uC2-1 tvarkymo zonoje, į kurią patenka visa planuojama teritorija, numatyti plėtros būdai – konversija ir nauja plėtra, bei didžiųjų prekybos centrų koncentracijos zona. Planuojama teritorija išlaiko bendrojo plano nustatytą funkcinę kryptį – miesto periferinio centro teritorijos vystymą, orientuotą į mišrią urbanistinę plėtrą, komercinių funkcijų, paslaugų ir susijusios infrastruktūros vystymą. Numatyti sprendiniai neprieštarauja galiojantiems bendrojo plano sprendiniams ir sudaro prielaidas racionaliam urbanizuotos teritorijos panaudojimui.

Aukštybinių pastatų zonų išdėstymo brėžinys

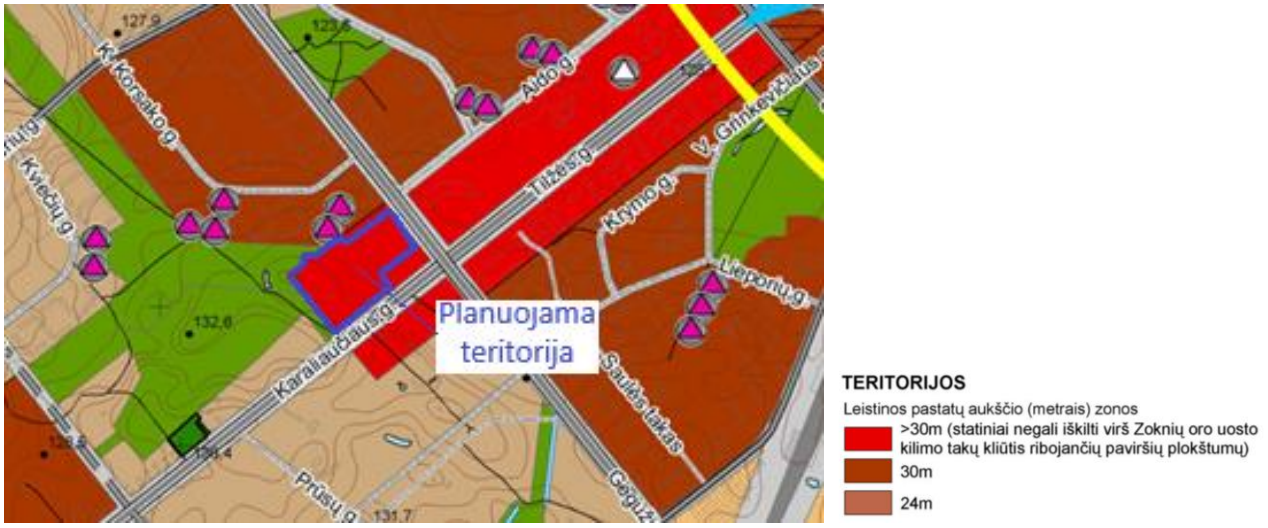
Pagal Šiaulių miesto bendrojo plano Aukštybinių pastatų zonų išdėstymo sprendinius (3 pav.), planuojama teritorija patenka į pietinėje miesto dalyje esančią periferinio centro teritoriją, kurioje numatomos aukštybinių pastatų išdėstymo galimybės. Šiaulių miesto bendrojo plano Aiškinamojo rašto dalyje „Aukštybiniai pastatai“ reglamentuojamas aukštybinių pastatų išdėstymas, t. y. statinių, kurių aukštis nuo žemės paviršiaus altitudės iki pastato stogo konstrukcijos aukščiausio taško yra lygus arba didesnis kaip 30 m. Šios bendrojo plano dalies sprendiniai nustato teritorijas, kuriose galima aukštybinių objektų ar aukštybinių pastatų grupių statyba, tačiau nenustato prievolės tokiose teritorijose formuoti aukštybinį užstatymą.

Bendrojo plano sprendiniuose nustatyti aukštingumo reglamentai taikomi įvertinus teritorijos urbanistinį kontekstą, esamą užstatymą, miesto vaizdo formavimo principus, susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros galimybes bei kitus teritorijos naudojimo reikalavimus. Konkretūs

teritorijos užstatymo sprendiniai nustatomi žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentais. Rengiamu detaliuoju planu planuojamas maksimalus pastatų aukštis – 18,0 m, numatomas pastatų aukštingumas – iki 1 aukšto su antresole.

Atsižvelgiant į tai, kad bendrojo plano sprendiniai numato aukštybinių pastatų išdėstymo galimybes, tačiau nenustato privalomo aukštybinio užstatymo formavimo, detaliojo plano sprendiniai, kuriais numatomas mažesnio aukščio komercinės ir inžinerinės infrastruktūros paskirties teritorijų vystymas, neprieštarauja Šiaulių miesto bendrojo plano dalies „Aukštybiniai pastatai“ sprendiniams. Įvertinus planuojamos teritorijos urbanizuotą aplinką, esamą ir numatomą infrastruktūros aprūpinimą bei planuojamą pastatų aukštį, detaliojo plano sprendiniai nesudaro prielaidų reikšmingam neigiamam poveikiui aplinkai.

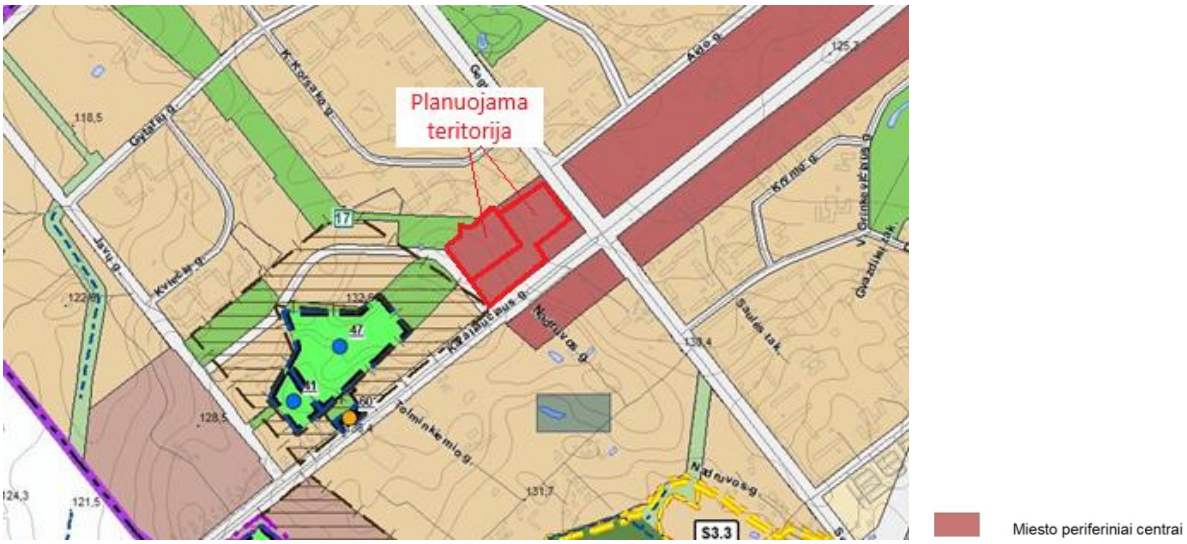
3 pav.



Kraštovaizdžio ir nekilnojamojo kultūros paveldo brėžinys

Pagal aktualius Šiaulių miesto bendrojo plano brėžinio „Kraštovaizdžio ir nekilnojamojo kultūros paveldo tvarkymas“ (4 pav.) sprendinius, planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso ar kitų saugotinų teritorijų ribas. Greta planuojamos teritorijos yra projektuojamo parko teritorija - numatomas kaip kultūrinės paskirties - pažintiniam lankymui, mokomajam lankymui, ramiam poilsiui. Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Šiaulių miesto Kraštovaizdžio ir nekilnojamojo kultūros paveldo brėžinio sprendiniams.

4 pav.



Inžinerinės infrastruktūros brėžinys (Ekoinžinerinė infrastruktūra)

Planuojama teritorija yra urbanizuotoje Šiaulių miesto dalyje, miesto periferinių centrų teritorijoje, kurioje jau yra išvystyta inžinerinė infrastruktūra. Pagal Šiaulių miesto bendrojo plano Inžinerinės infrastruktūros brėžinio sprendinius (5 pav.), greta planuojamos teritorijos yra esami vandentiekio, buitinių nuotekų ir lietaus nuotekų tinklai, todėl planuojamai veiklai nėra būtinas naujų magistralinių inžinerinės infrastruktūros koridorių formavimas ar reikšminga infrastruktūros plėtra už planuojamos teritorijos ribų. Numatomas teritorijos vystymas sudaro prielaidas racionaliai naudoti esamą inžinerinę infrastruktūrą ir prisideda prie darnios miesto plėtros principų įgyvendinimo.

Planuojami sprendiniai numatomi teritorijos viduje ir nėra susiję su naujų magistralinių inžinerinės infrastruktūros koridorių formavimu už planuojamos teritorijos ribų. Nenumatoma tiesti naujų miesto reikšmės magistralinių elektros, šilumos, vandentiekio, nuotekų ar ryšių tinklų, kuriems reikėtų rezervuoti naujas teritorijas ar keisti esamą miesto inžinerinės infrastruktūros struktūrą. Planuojamos teritorijos aprūpinimas inžinerinėmis paslaugomis bus sprendžiamas naudojant esamus miesto tinklus ir jų pajėgumus, įvertinus prisijungimo sąlygas. Esant poreikiui, bus numatomi tik vietinio pobūdžio inžinerinių tinklų pratęsimai ar rekonstravimo sprendiniai planuojamos teritorijos ribose, kurie nelaikytini reikšminga inžinerinės infrastruktūros plėtra miesto mastu. Vandentiekio tinklų prijungimas planuojamas prie esamų vandentiekio tinklų DN 300 mm šalia K. Korsako g. 7, Šiaulių m. Buitinių nuotekų tinklų prijungimas planuojamas prie esamų buitinių nuotekų tinklų DN 400 mm šalia K. Korsako g. 7, Šiaulių m. Paviršinių nuotekų tinklų prijungimas planuojamas prie esamų paviršinių nuotekų tinklų DN 800 mm Aido - Gegužių g., Šiaulių m. Artimiausi priešgaisriniai hidrantai yra šiaurinėje planuojamos teritorijos pusėje – Gegužių g. 28, Šiaulių m. (ties „Neste“ degaline) bei Gegužių g. 30, Šiaulių m. Planuojami sprendiniai atitinka Šiaulių miesto Bendrojo plano inžinerinės infrastruktūros vystymo kryptis ir nesudaro prielaidų reikšmingam neigiamam poveikiui aplinkai.

5 pav.



Prakybos centrų išdėstymo schema

Vertinant Šiaulių miesto bendrojo plano dalies „Prekybos centrų išdėstymo schema“ sprendinius (6 pav.), nustatyta, kad planuojama teritorija patenka į Didžiųjų prekybos centrų ir prekybos įmonių koncentracijos zoną. Tai rodo, kad numatomas komercinės paskirties objektų vystymas atitinka strategines miesto erdvinės plėtros kryptis bei bendrojo plano sprendinius.

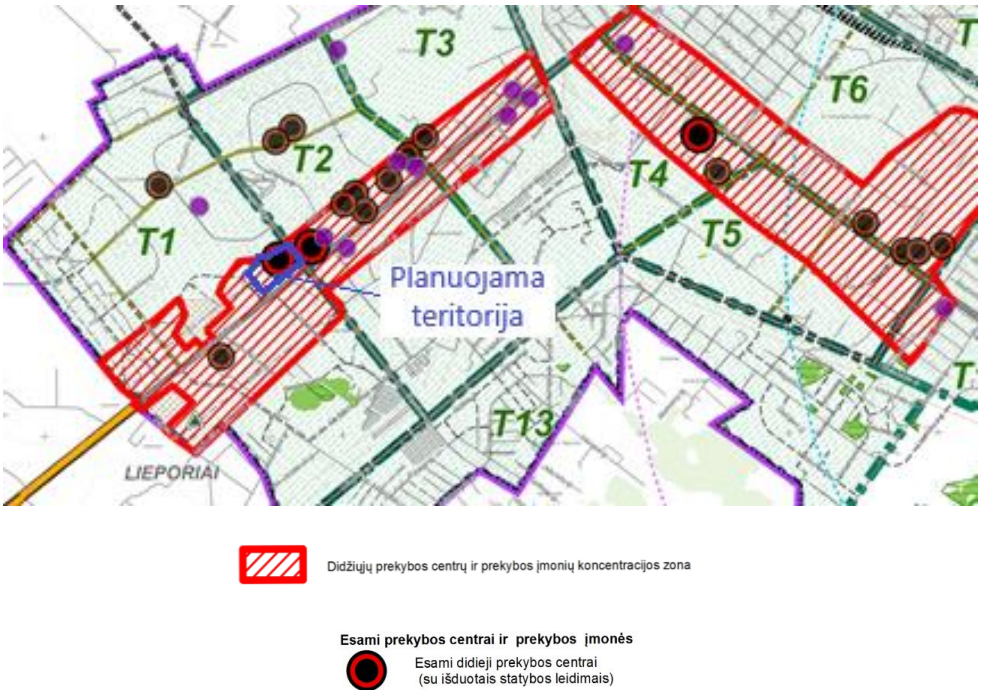
Šiaulių miesto bendrojo plano dalies - Prekybos centrų išdėstymo schemos koregavimo sprendinių aiškinamajame rašte nurodyta, kad Didžiųjų prekybos centrų ir prekybos įmonių koncentracijos zonos schemoje apibrėžiamos plotiniu žymėjimu. Tai visų tipų prekybos centrų ir prekybos įmonių sankaupos vietos (neapribojant galimos jų plėtros) ir tinkamiausios vietos komercijos bei paslaugu dominavimui. Šiomis zonomis akcentuojamos teritorijos su palankiausia susisiekimo infrastruktūra, galinčia aptarnauti didelius transporto srautus t.y. patraukliausios didžiųjų

prekybos centrų statybai. Visi reikalingi teritorijos parametrai (teritorijos aprūpinimas inžineriniais tinklais, automobiliu parkavimo vietų, eismo saugumo ir kt. klausimai), numatant naujus prekybos centrus ar prekybos įmones šioje zonoje turi būti nustatomi rengiant žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus ir/ar statinių projektus. Kai žemės sklypas patenka į teritoriją, kurioje galima prekybos centrų ir prekybos įmonių statyba ir numatyta jų koncentracijos zona - taikomas didžiųjų prekybos centrų ir prekybos įmonių koncentracijos zonos tvarkymo rėžimas.

Prekybos centrų išdėstymo schemos koregavimo sprendiniai suderinti su Transporto organizavimo Šiaulių mieste specialiojo plano (patvirtinto 2015 m. spalio 8 d. Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-268) sprendiniais. Grafinėje dalyje akcentuojamos C ir aukštesnės kategorijos gatvės Šiaulių mieste. Teritorijos, tinkamos naujų prekybos centrų statybai, parinktos prie C ir B kategorijos gatvių, neatsižvelgiant i konkrečias sklypų ribas.

Numatomi detaliojo plano sprendiniai prisidės prie miesto periferinio centro funkcinio stiprinimo, efektyvesnio urbanizuotos teritorijos panaudojimo bei komercinių paslaugų prieinamumo gerinimo. Kadangi planuojama teritorija vystoma pagal bendrojo plano nustatytą prekybos centrų koncentracijos kryptį, detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja savivaldybės teritorijų planavimo dokumentams, sudaro prielaidas racionaliam teritorijos vystymui ir savaime nesudaro prielaidų reikšmingo neigiamo poveikio aplinkai atsiradimui.

6 pav.



Transporto specialusis planas

Vertinant planuojamą teritoriją pagal Šiaulių miesto transporto infrastruktūros specialiojo plano sprendinius (7 pav.), nustatyta, kad šalia planuojamos teritorijos numatytos pagalbinės D1 ir D2 kategorijų gatvės (Gatvių kategorijų brėžinio fragmentas, 8 pav.). Šie sprendiniai sudaro prielaidas užtikrinti teritorijos pasiekiamumą, efektyvų transporto srautų paskirstymą bei saugų susisiekimą su aplinkinėmis miesto teritorijomis.

Numatomi detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja transporto infrastruktūros specialiojo plano nuostatoms, nes teritorijos vystymas orientuotas į esamos ir planuojamos susisiekimo infrastruktūros panaudojimą. Pagalbinių gatvių tinklas kartu su esamais pagrindiniais transporto koridoriais sudaro sąlygas aptarnauti planuojamą teritoriją, paskirstyti transporto srautus ir užtikrinti saugų patekimą į teritoriją. Numatomi transporto srautai bus ne tik vietinio pobūdžio, bet ir generuojami iš aplinkinių miesto teritorijų bei gretimų gyvenamųjų rajonų, kadangi planuojama komercinė veikla galimai aptarnaus platesnę aptarnavimo zoną. Transporto srautai pasiskirstys

esamame miesto gatvių tinkle, pirmiausia C ir D kategorijų gatvėmis, užtikrinančiomis teritorijos pasiekiamumą iš skirtingų miesto dalių. Planuojama teritorija yra gerai pasiekiama individualiu transportu, viešuoju transportu, pėsčiomis ir dviračiais, todėl naujų magistralinių transporto koridorių formavimo poreikio neatsiras. Atsižvelgiant į tai, kad teritorija yra urbanizuotoje miesto dalyje ir integruota į esamą gatvių tinklą, planuojama veikla bus vystoma komercinei paskirčiai pritaikytoje miesto struktūroje, o transporto srautai bus paskirstomi esama infrastruktūra. Vadovaujantis Šiaulių miesto bendrojo plano nuostatomis dėl universalaus pobūdžio didžiųjų prekybos centrų, tokio pobūdžio objektai turi būti išdėstomi prie ne mažesnės kaip C kategorijos gatvės. Planuojama teritorija šį reikalavimą atitinka, todėl numatoma, kad planuojama veikla nesukels reikšmingo neigiamo poveikio miesto transporto infrastruktūros funkcionavimui.

Numatytos D1 ir D2 kategorijų pagalbinės gatvės į planuojamą teritoriją nepatenka, tačiau rengiant detaliojo plano sprendinius bus atsižvelgiama į transporto infrastruktūros specialiojo plano nuostatas ir sudarytos sąlygos įgyvendinti numatytus susisiekimo infrastruktūros sprendinius. Atsižvelgiant į tai, kad planuojama teritorija patenka į urbanizuotą miesto dalį, kurioje numatyta susisiekimo infrastruktūros plėtra, detaliojo plano sprendiniai laikytini suderinamais su transporto infrastruktūros specialiojo plano sprendiniais. Numatoma plėtra prisidės prie racionalaus teritorijos naudojimo ir susisiekimo sistemos funkcionavimo, nesukeliant reikšmingo neigiamo poveikio aplinkai ar miesto transporto infrastruktūrai.

7 pav.



8 pav.



Rengiant teritorijos prie Gegužių g. 36 detaliojo plano sprendinius, Šiaulių miesto savivaldybės administracijos Miesto ūkio ir aplinkos skyrius (MŪAS) nustatė poreikį atlikti esamų transporto srautų tyrimus ir perspektyvinių transporto srautų modeliavimą Gegužių gatvės atkarpoje nuo Tilžės g. iki Aido g. bei Karaliaučiaus gatvės atkarpoje (Priedas Nr. 1).

Transporto srautų tyrimo ir modeliavimo ataskaitoje įvertintos:

- esama transporto situacija;
- planuojamų prekybos paskirties objektų generuojami transporto srautai;
- perspektyviniai transporto srautai įgyvendinus teritorijos vystymo sprendinius.

Modeliavimas atliktas vertinant rytinio piko (07:00–08:00), vakarinio piko (16:30–17:30) ir šeštadienio piko (12:00–13:00) laikotarpius. Analizuotos Karaliaučiaus g., Nadruvos g., Gegužių g., Tilžės g. ir Aido g. sankryžos bei gatvių ruožai.

Vertinant planuojamos veiklos poveikį susisiekimo sistemai nustatyta, kad:

- Gegužių g. – Aido g. ir Gegužių g. – Tilžės g. sankryžose eismo kokybės lygis visuose vertintuose scenarijuose išlieka nepakitęs;
- Karaliaučiaus g. – Nadruvos g. sankryžoje, įvertinus jos rekonstravimą iš trišalės į keturšalę šviesoforais reguliuojamą sankryžą, nustatyti tik nežymūs eismo kokybės pokyčiai;
- įgyvendinus prekybos paskirties objektus, generuojami papildomi transporto srautai neturės reikšmingo neigiamo poveikio esamam eismo laidumui ir nagrinėjamų sankryžų veikimo kokybei.

Transporto srautų tyrimo rezultatai buvo pristatyti Šiaulių miesto infrastruktūros objektų atrankos komisijos posėdyje, kuriame komisija, susipažinusi su atliktos analizės rezultatais, pritarė detaliojo plano sprendiniuose numatomam įvažiavimo iš Karaliaučiaus gatvės į Gegužių g. 36 sklypą sprendiniui bei Karaliaučiaus–Nadruvos gatvių sankryžos rekonstravimui iš trišalės į keturšalę šviesoforais reguliuojamą sankryžą. Posėdžio protokolas pridedamas (Priedas Nr. 2).

Atsižvelgiant į atlikto transporto srautų modeliavimo rezultatus ir savivaldybės institucijų priimtus sprendimus, planuojama teritorija turi pakankamą susisiekimo infrastruktūros aprūpinimą, o numatomi sprendiniai nesudarys reikšmingos papildomos apkrovos aplinkiniam gatvių tinklui.

Transporto specialiojo plano sprendiniai nustato perspektyvinę susisiekimo infrastruktūros struktūrą, o atliktas transporto srautų modeliavimas patvirtina, kad numatomas teritorijos vystymas nesukels reikšmingo neigiamo poveikio esamam gatvių tinklui.

Energijos rūšies parinkimo ir panaudojimo specialusis planas

Pagal Šiaulių miesto energijos rūšies parinkimo ir naudojimo specialiojo plano sprendinius (9 pav.) planuojama teritorija patenka į centralizuoto šilumos tiekimo zoną. Tai sudaro palankias sąlygas teritorijos aprūpinimui šilumos energija naudojant esamą miesto inžinerinę infrastruktūrą ir užtikrina efektyvų energijos išteklių naudojimą. Numatomi detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja specialiojo plano nuostatoms, o teritorijos vystymas gali būti vykdomas integruojantis į esamą centralizuoto šilumos tiekimo sistemą.

9 pav.



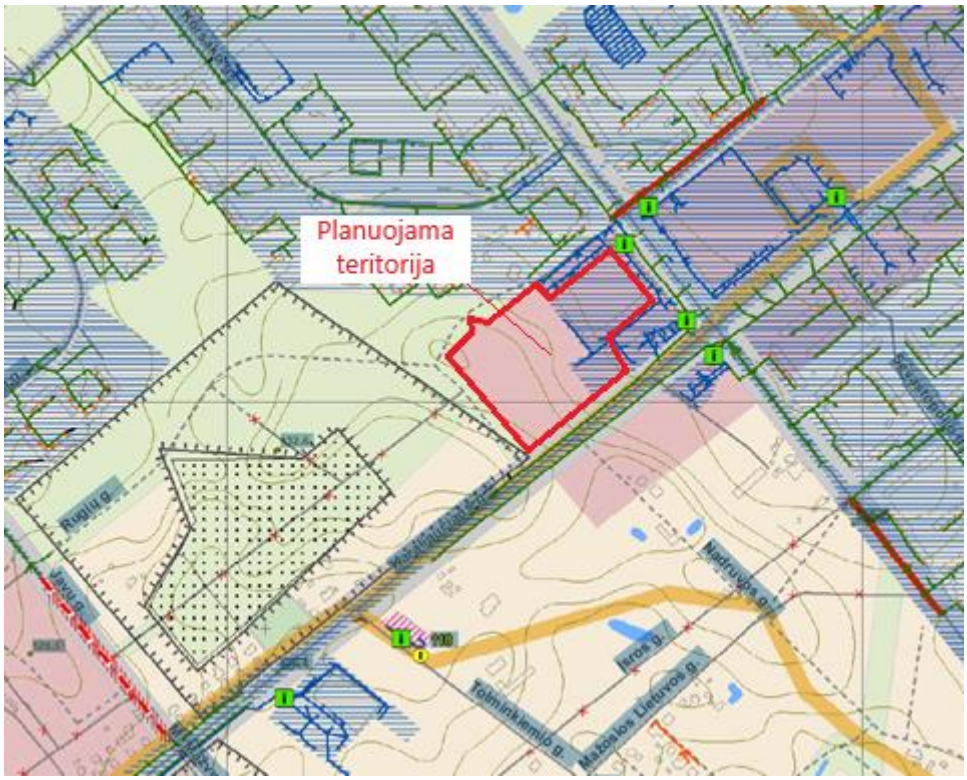
Planuojamoje teritorijoje nagrinėjant necentralizuoto aprūpinimo šiluma būdą suteikiama pirmenybė ekologiškai švariems energijos šaltiniams (išskyrus kietąjį biokurą) bei gamtinių dujų kurui. Planuojant šioje zonoje įrengti kietojo biokuro katilines, būtina papildomai įrengti ne mažesnio 85 proc. efektyvumo dūmų valymo nuo kietųjų dalelių įrenginius.

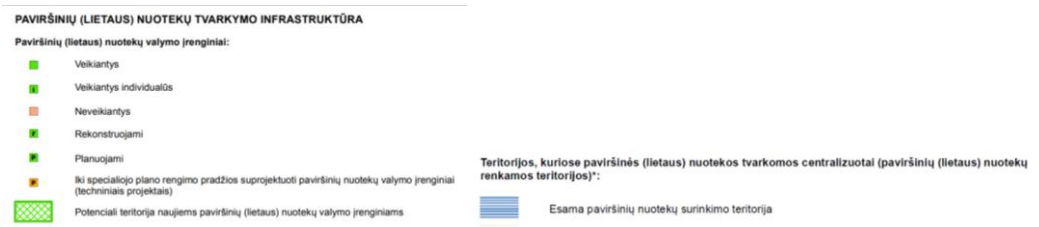
Nagrinėjamo plano sprendiniai rengiami nekeičiant bendrojo plano nustatytų teritorijos vystymo principų, todėl neprieštarauja galiojantiems savivaldybės ir vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentams.

Šiaulių miesto paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas

Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendiniai (10 pav.) rodo, kad planuojamoje teritorijoje (dalyje, kurioje jau eksploatuojamas komercinės paskirties pastatas), yra įrengta ir eksploatuojama paviršinių nuotekų surinkimo sistema. Planuojamos teritorijos paviršinės nuotekos bus tvarkomos naudojantis esama miesto infrastruktūra ir, esant poreikiui, ją papildant vietinio pobūdžio sprendiniais pagal prisijungimo sąlygas. Detaliojo plano sprendiniai nenumato naujų paviršinių nuotekų infrastruktūros koridorių ar kitų sprendinių, kurie keistų specialiajame plane nustatytą paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą.

10 pav.





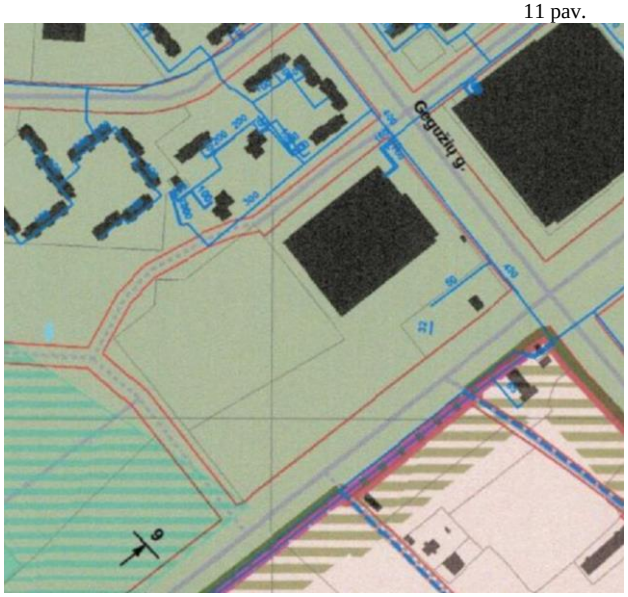


Šiaulių miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas

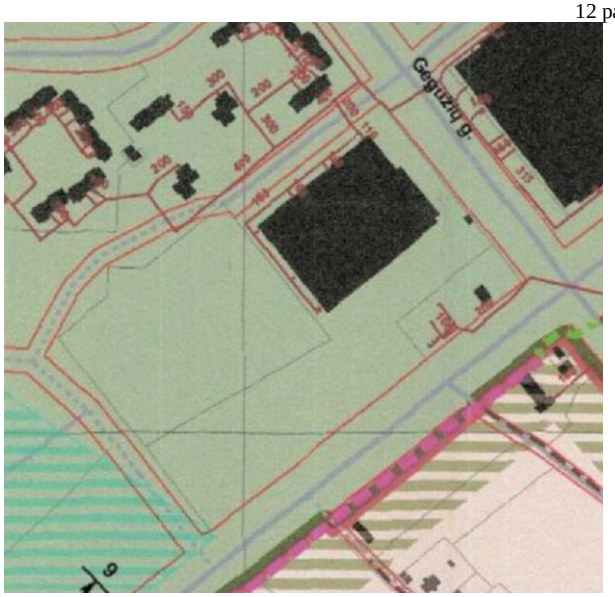
Vadovaujantis Šiaulių miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendiniais (11 ir 12 pav.), planuojama teritorija patenka į viešojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros aptarnaujamą teritoriją. Planuojamoje teritorijoje numatomas prisijungimas prie esamų centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų. Naujų vandens

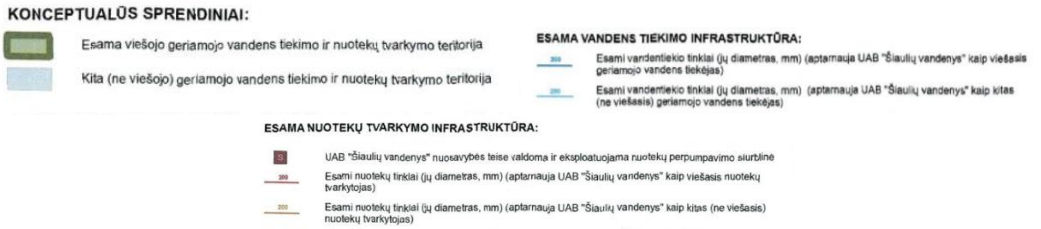
tiekimo ar buitinių nuotekų infrastruktūros koridorių formavimas nenumatomas, todėl detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja specialiojo plano sprendiniams.

11 pav.



12 pav.





2.4. Plano alternatyvų aprašymas;

Priimamos dvi plano įgyvendinimo alternatyvos:

▪ paliekama esama *status quo* situacija;

Įgyvendinus status quo alternatyvą, planuojamoje teritorijoje būtų išlaikomi galiojančio detaliojo plano sprendiniai, nekeičiamos žemės sklypų ribos, naudojimo reglamentai ir teritorijos funkcinė struktūra. Teritorijos plėtra būtų ribojama esamais planavimo dokumentų sprendiniais, nebūtų sudarytos sąlygos efektyvesniam žemės naudojimui, teritorijos pritaikymui aktualiems komerciniams poreikiams ir racionalesniam urbanizuotos teritorijos vystymui. Ši alternatyva nesukeltų papildomo poveikio aplinkai, tačiau kartu nesudarytų prielaidų geresniam teritorijos potencialo panaudojimui ir investicinei plėtrai

▪ detaliojo plano rengimas ir įgyvendinimas.

Įgyvendinus planuojamą alternatyvą būtų sujungiami ir performuojami esami žemės sklypai, nustatomi nauji teritorijos naudojimo reglamentai bei sudaromos sąlygos komercinės paskirties objektų plėtrai pagal Šiaulių miesto bendrojo plano sprendinius. Planuojama teritorija vystoma urbanizuotoje miesto dalyje, kurioje yra išvystyta susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra, teritorija patenka į prekybos ir paslaugų koncentracijai numatytą zoną bei centralizuoto šilumos tiekimo teritoriją. Todėl planuojami sprendiniai sudaro sąlygas racionaliai naudoti urbanizuotą teritoriją, efektyviai išnaudoti esamą infrastruktūrą ir užtikrinti darnų teritorijos vystymą. Numatomas poveikis aplinkai būtų lokalus ir kontroliuojamas, o reikšmingų neigiamų pasekmių aplinkai nesitikima.

Vertinant alternatyvas, planuojama detaliojo plano rengimo ir įgyvendinimo alternatyva laikytina palankesne, nes ji atitinka Šiaulių miesto bendrojo plano ir specialiųjų planų sprendinius,

sudaro sąlygas efektyvesniam urbanizuotos teritorijos naudojimui, ekonominei plėtrai ir esamos infrastruktūros panaudojimui, nesukeliant reikšmingo neigiamo poveikio aplinkai.

2.5. Kita informacija.

Detaliuoju planu formuojami optimalių dydžių sklypai, įvertinus esamą žemės naudojimą ir poreikius bei įgyvendinant Bendrojo plano sprendinius.

Planuojama teritorija yra pilnai inžinerinės infrastruktūros požiūriu išvystytoje Šiaulių miesto dalyje, kurioje nutiesti elektros kabeliai, ryšių tinklai, vandentiekio, buitinių nuotekų, paviršinių lietaus nuotekų tinklai. Inžinerinių tinklų rekonstravimo, naujų inžinerinių tinklų statybos, planuojamo užstatymo prijungimo prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų bei esamų tinklų iškėlimo sprendiniai bus rengiami rengiant statinių projektus, gavus inžinerinių tinklų valdytojų prisijungimo sąlygas.

Planuojamos teritorijos gatvių tinklas – esamas, funkciškai planuojama teritorija rišasi su Gegužių ir Karaliaučiaus gatvėmis. Įvažiavimai į žemės sklypą adresu Gegužių g. 30, Šiauliai, yra iš esamos Gegužių bei Karaliaučiaus gatvių. Į žemės sklypą adresu Gegužių g. 36, Šiauliai, įvažiavimai gali būti planuojami iš esamos Karaliaučiaus g., Aido g. ir planuojamo jos tęsinio bei perspektyvinės D1 kategorijos Rugių gatvės. Konkrečios įvažiavimų ir išvažiavimų vietos bei jų techniniai sprendiniai bus nustatomi rengiant statinio projektą, vadovaujantis detaliojo plano sprendiniais ir galiojančių teisės aktų reikalavimais.

Pažymėtina, kad šiuo teritorijų planavimo etapu atliekamas tik detaliojo plano koregavimas, kurio metu nustatomi teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentai, formuojami žemės sklypai bei sudaromos prielaidos tolesniam teritorijos vystymui. Planuojama sujungti žemės sklypus, esančius Gegužių g. 30 ir Gegužių g. 36, juos padalyti bei suformuoti keturis žemės sklypus, nustatant teritorijos naudojimo reglamentus pagal Šiaulių miesto bendrojo plano sprendinius. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas nekeičiami. Detaliojo plano sprendiniais formuojami du komercinės paskirties objektų teritorijų sklypai ir du susisiekimo bei inžinerinių tinklų koridorių teritorijų sklypai, kartu nustatant teritorijos užstatymo reglamentus, sudarančius sąlygas prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties pastatų statybai ir plėtrai urbanizuotoje miesto teritorijoje. Konkretūs statinių sprendiniai, užstatymo apimtys, inžinerinės infrastruktūros sprendiniai ir jų galimas poveikis aplinkai šiame etape nėra detalizuojami. Atsižvelgiant į planuojamos teritorijos dydį ir paskirtį, vėlesniame projektavimo etape planuojama veikla gali patekti į Lietuvos Respublikos Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priedo 10.2 punkto taikymo sritį – urbanistinių objektų (įskaitant prekybos ar pramogų centrus) statybą, kai objekto ir jo priklausinių užimamas plotas didesnis kaip 1 ha. Todėl, rengiant konkrečius statinių projektinius pasiūlymus ir paaiškėjus tiksliems planuojamos veiklos parametrams, gali būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo, kurios metu būtų įvertinta planuojamos ūkinės veiklos galima įtaka aplinkos komponentams ir nustatytas poreikis atlikti poveikio aplinkai vertinimą. Tuo etapu, kai bus žinomi konkretūs užstatymo sprendiniai, statinių išdėstymas, užstatymo apimtys, planuojamos veiklos pobūdis bei numatomi transporto srautai, bus galima detaliai įvertinti ir galimą poveikį visuomenės sveikatai bei aplinkai, įskaitant triukšmo ir oro taršos poveikį, taip pat prireikus numatyti poveikio mažinimo priemones.

3. Informacija apie numatomą plano įgyvendinimo vietą:

3.1. Informacija apie numatomas alternatyvias plano įgyvendinimo vietas;

Alternatyvios plano įgyvendinimo vietos nenagrinėjamos, kadangi planavimo dokumentu sprendžiamas konkretus, apibrėžtas ir esamas urbanizuotoje Šiaulių miesto dalyje esantis teritorinis vienetas – žemės sklypai Gegužių g. 30 ir Gegužių g. 36, Šiauliai. Detaliojo plano koregavimo tikslas yra šios konkrečios teritorijos žemės sklypų pertvarkymas ir teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas, vadovaujantis Šiaulių miesto bendrojo plano ir specialiųjų planų sprendiniais. Todėl kitų teritorijų parinkimas šio planavimo dokumento apimtyje nėra svarstomas.

3.2. Informacija apie kiekvieną numatomą plano įgyvendinimo vietą:

Planuojamoje teritorijoje esantys sklypai:

1. kad. Nr. 2901/0027:518, Gegužių g. 30, Šiaulių m., plotas – 3,7951 ha, paskirtis – Kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos;

2. kad. Nr. 2901/0027:519, Gegužių g. 36, Šiaulių m., plotas – 2,2534 ha, naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos;

Plano įgyvendinimas numatomas vienoje vientisoje teritorijoje – Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos dalyje, apimančioje žemės sklypus Gegužių g. 30 (kadastrinis Nr. 2901/0027:518) ir Gegužių g. 36 (kadastrinis Nr. 2901/0027:519), Šiauliai. Teritorija yra urbanizuotoje miesto dalyje, Gegužių ir Karaliaučiaus gatvių aplinkoje, kurioje vyrauja komercinės ir paslaugų paskirties užstatymas bei išvystyta inžinerinė ir susisiekimo infrastruktūra.

Planuojama teritorija ribojasi su esamomis miesto gatvėmis, daugiabučių kvartalu ir komercinės paskirties sklypais, todėl yra integruota į esamą miesto struktūrą. Teritorijoje numatomas žemės sklypų pertvarkymas, jų sujungimas ir padalijimas, nustatant teritorijos naudojimo reglamentus pagal Šiaulių miesto bendrojo plano sprendinius. Kitų alternatyvių plano įgyvendinimo vietų nenagrinėjama, kadangi planavimo dokumentas skirtas konkrečiai teritorijai.

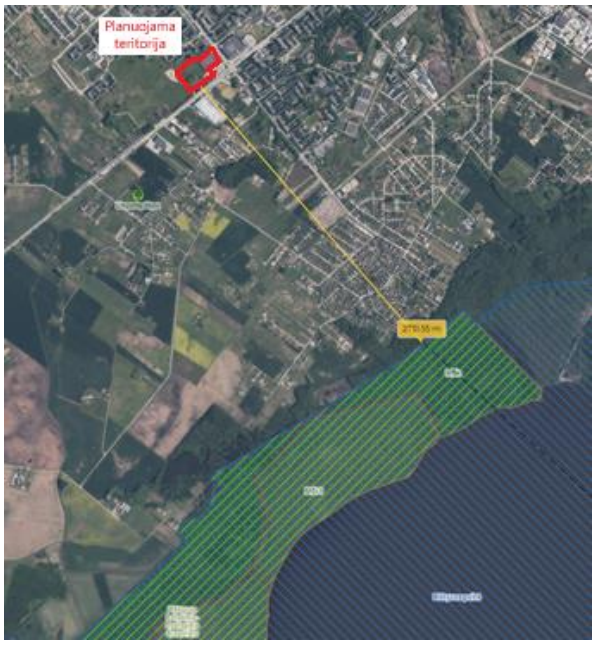
Detaliojo plano koregavimas neturės neigiamos įtakos gretimiems sklypams. Parengus detalųjį planą, bus sudarytos palankios sąlygos gerinti aplinkos kokybę ir plėsti gyventojų paslaugų ir aptarnavimo infrastruktūrą.

3.2.1. Teritorijos apsaugos statusas;

Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis, planuojamai teritorijai nėra suteiktas nacionalinis teritorijos apsaugos statusas (rezervato, valstybinio ar regioninio parko, gamtinio draustinio ar kt.). Taip pat detaliojo plano teritorija nepatenka į Europos ekologinio tinklo „Natura 2000“ ar kitas tarptautinio apsaugos statuso teritorijas, todėl vertinimas šiuo kriterijumi nebuvo atliekamas.

Artimiausia saugoma „Natura 2000“ tinklo buveinių apsaugai svarbi teritorija (BAST) – Rėkyvos pelkė – nutolusi nuo planuojamos teritorijos apie 2,7 km pietryčių kryptimi (13 pav.). Atsižvelgiant į planuojamos teritorijos urbanizuotą aplinką, mažiausią atstumą iki saugomų teritorijų bei planuojamų sprendinių pobūdį, daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniai neturės tiesioginio ar netiesioginio reikšmingo neigiamo poveikio „Natura 2000“ tinklo ir kitoms saugomoms teritorijoms.

13 pav.



3.2.2. Ar teritorijoje randamos saugomos gyvūnų ar augalų rūšys ir/ar natūralios buveinės, kitos saugotinos gamtinės ar kultūros paveldo vertybės;

Planuojama teritorija yra urbanizuotoje Šiaulių miesto dalyje, intensyviai naudojamoje komercinei ir infrastruktūrinei veiklai. Teritorijoje vyrauja antropogeninės kilmės aplinka, apie natūralių buveinių, saugomų gyvūnų ar augalų rūšių buvimą duomenų nėra.

Planuojamoje teritorijoje nėra gamtinių vertybių ir saugomų želdinių, miško žemės plotų, auga savaiminiai menkaverčiai medeliai ir krūmai. Komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdui, ne mažiau kaip 10%, sklypo ploto bus skiriama žaliems plotams išlaikant želdinių vientisumą, kadangi planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą. Teritorija nepatenka į saugomas gamtines teritorijas ir su jomis nesiriboja. Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis artimiausia saugoma teritorija – BAST Rėkyvos pelkė, kurios steigimo tikslas Pelkėti lapuočių miškai, Aktyvios aukštapelkės, Degradavusios aukštapelkės, Tarpinės pelkės ir liūnai, Auksuotoji šaškytė ir Kūdrinis pelėausis, yra nutolusi daugiau nei 2,7 km nuo planuojamos teritorijos ribos.

Artimiausios kultūros paveldo vertybės yra Lieporių senovės gyvenvietė (unikalus kodas 20881), nutolusi nuo planuojamos teritorijos apie 200 m, ir Pirmojo pasaulinio karo Vokietijos imperijos karių kapinės (unikalus kodas 39378), nutolusios apie 440 m. Planuojamos teritorijos pietinė dalis ribojasi su Lieporių senovės gyvenvietės vizualinės apsaugos pozonio riba (14 pav.), o toliau atstumas iki šio pozonio didėja iki maždaug 65 m. Vizualinės apsaugos pozonis yra už kultūros paveldo objekto ribų esanti teritorija, kurioje ribojama veikla, galinti trukdyti apžvelgti kultūros paveldo objektą. Šio pozonio ribose draudžiama vykdyti veiklą, galinčią pabloginti kultūros paveldo objekto vizualinį suvokimą, tuo tarpu už jo ribų tokie veiklos apribojimai netaikomi. Šis pozonis yra nustatytas kaip būtinas ir pakankamas kultūros paveldo objekto vizualinės aplinkos apsaugai užtikrinti.

Atsižvelgiant į planuojamos teritorijos urbanizuotą aplinką, jos atstumą iki kultūros paveldo objektų bei jų apsaugos zonų, daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamo poveikio kultūros paveldo vertybėms ar jų vizualinei aplinkai.

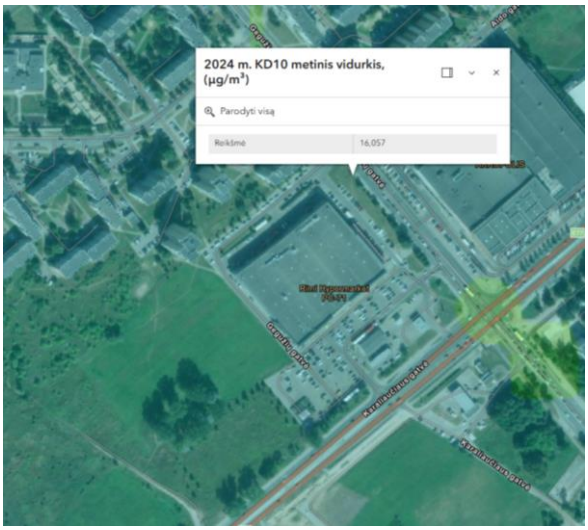
14 pav.

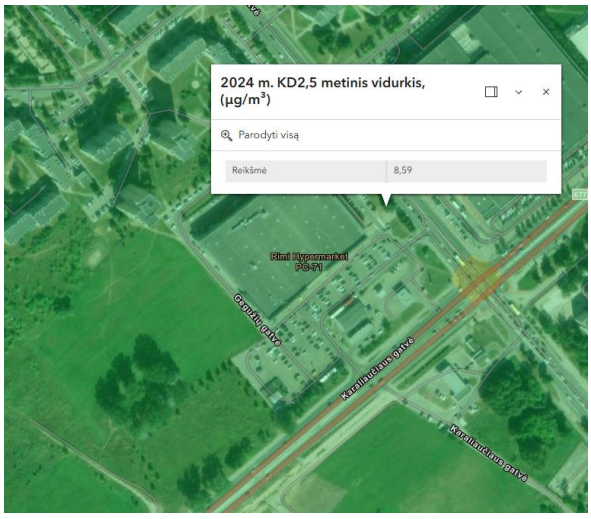


3.2.3. Ar plano arba programos įgyvendinimas gali sąlygoti teritorijos aplinkos kokybės normų viršijimą;

Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse atlikta analizė remiantis Aplinkos apsaugos agentūros puslapyje *www.gamta.lt* pateiktais oro taršos žemėlapiais („2024 metų Miestų oro taršos sklaida), vadovaujantis 2001-12-11 LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymu Nr. 591/640 patvirtintomis „Aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzenu, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normomis". Žemėlapių duomenimis, analizuojamoje teritorijoje ir artimiausioje jos aplinkoje fiksuojamos vidutinės metinės vertės: anglies monoksido (CO) didžiausia vidutinė metinė koncentracija – 0,284 mg/m^3, kietųjų dalelių KD_{10} – 16,057 µg/m³, (ribinė vertė - 40 µg/m³), kietųjų dalelių $KD_{2,5}$ – 8,59 µg/m³ (ribinė vertė - 10 µg/m³), azoto dioksido (NO_2) – 16,79 µg/m³, (ribinė vertė - 40 µg/m³), sieros dioksido (SO_2) – 6,29 µg/m^3, lakiųjų organinių junginių (LOJ) – 0,027 mg/m^3. Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse aplinkos oro užterštumo koncentracijos rodikliai mažesni už leistinas ribines vertes. Planuojami sprendiniai nesudaro prielaidų reikšmingam šių teršalų emisijų padidėjimui, todėl galiojančių aplinkos oro kokybės normų viršijimas nenumatomas.

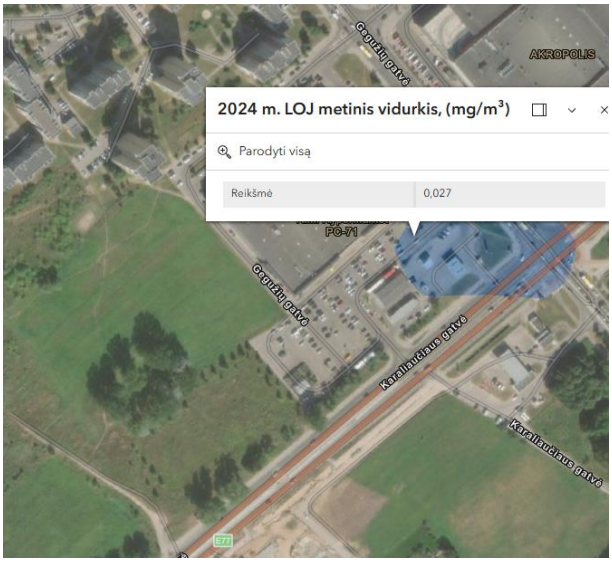












Cheminė ir biologinė (pvz., patogeninių mikroorganizmų, parazitinių organizmų) tarša taip pat nenumatoma, tačiau visais atvejais rengiant statinio projektą bus vadovaujamasi galiojančiomis higienos normomis bei teisės aktais, reglamentuojančiais poveikį visuomenės sveikatai.

Gausus gamtos išteklių naudojimas nenumatomas. Statybų metu derlingą dirvožemio sluoksnį numatoma išsaugoti.

3.2.4. Ar teritorija yra jautri ir (arba) vertinga aplinkos apsaugos požiūriu;

Planuojama teritorija yra urbanizuotoje Šiaulių miesto dalyje, nepatenka į saugomas teritorijas ar ekologiniu požiūriu vertingas gamtines sistemas, todėl laikytina nejautria aplinkos apsaugos požiūriu. Šiaulių miesto bendrajame plane teritorija priskirta periferinių centrų teritorijai, kurioje numatoma komercinių, paslaugų ir kitų urbanistinių objektų plėtra, todėl planuojami sprendiniai atitinka miesto erdvinės struktūros formavimo kryptis. Planuojamoje teritorijoje naudingųjų iškasenų telkinių ar jų plotų, įtrauktų į valstybės geologinės informacijos sistemas, nėra, todėl planuojami sprendiniai neturės poveikio naudingųjų išteklių naudojimui ar jų apsaugai.

3.2.5. Kita informacija.

Planuojama teritorija yra pilnai inžinerinės infrastruktūros požiūriu išvystytoje Šiaulių miesto dalyje, planuojamoje teritorijoje nutiesti elektros kabeliai, ryšių tinklai, vandentiekio, buitinių nuotekų, paviršinių lietaus nuotekų tinklai. Planuojamos teritorijos gatvių tinklas – esamas, funkciškai planuojama teritorija rišasi su Karaliaučiaus ir Gegužių gatvėmis.

Įgyvendinant planuojamojoje teritorijoje numatomas ūkines veiklas, taršą mažinančių priemonių poreikis bus nustatomas ir konkretūs sprendiniai parenkami rengiant statinių projektus, vadovaujantis tuo metu galiojančių teisės aktų reikalavimais. Plano tikslai ir sprendiniai siejami su racionaliu teritorijos planavimu, kas sudarys sąlygas darniai vidinei teritorijos plėtrai, nedarant žymaus neigiamo poveikio gretimoms teritorijoms. Toliau įgyvendinant Detaliojo plano sprendinius, rengiant atskiruose sklypuose statinių projektus planuojamų ūkinių veiklų, kurioms privaloma atlikti Poveikio aplinkai vertinimą ar atranką dėl poveikio aplinkai vertinimo, kaip numatyta Poveikio aplinkai vertinimo įstatyme, turės būti atliekamos šios procedūros, kurių metu ir paaiškės ar ūkinės veiklos įgyvendinimas gali sąlygoti teritorijos aplinkos kokybės normų viršijimą. Šiame etape duomenų, kad detaliojo plano sprendinių įgyvendinimas gali sąlygoti teritorijos aplinkos kokybės normų viršijimą, nėra, nes planuojamas tik sklypų performavimas, nekeičiant žemės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo. Be to, šiuo teritorijų planavimo etapu nėra žinomi konkretūs būsimos veiklos sprendiniai, statinių parametrai, užstatymo apimtys, veiklos pobūdis ar transporto srautai, todėl galimas poveikis aplinkai galės būti išsamiai įvertintas tik vėlesniuose projektavimo etapuose.

4. Informacija apie plano ar programos įgyvendinimo pasekmių aplinkai reikšmingumą pateikiama, užpildant šios Tvarkos aprašo 3 priede pateiktą lentelę.

Planų ir programų atrankos dėl strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo 3 priedas

PLANO AR PROGRAMOS ĮGYVENDINIMO PASEKMIŲ APLINKAI REIKŠMINGUMAS

Aplinkos komponentai	**Plano ar programos sprendiniai** [1] Komercinės paskirties teritorija **Plano ar programos sprendinių įgyvendinimo pasekmių aplinkai reikšmingumas** [2]	**Motyvai, pastabos**
Paviršinis vanduo	0	Nereikšmingas poveikis. Teritorija urbanizuota, paviršinių vandens telkinių nėra, lietaus nuotekos bus tvarkomos esama centralizuota sistema.
Požeminis vanduo	0	Teritorija urbanizuota, numatomas prisijungimas prie centralizuotų tinklų, požeminio vandens tarša ar naudojimas nenumatomas.
Aplinkos oras	0	Planuojama teritorija yra urbanizuotoje Šiaulių miesto dalyje, kurioje vyrauja komercinės ir infrastruktūrinės paskirties objektai. Remiantis esamų oro kokybės rodiklių analize, teršalų koncentracijos planuojamoje teritorijoje neviršija teisės aktuose nustatytų ribinių verčių. Numatomi detaliojo plano sprendiniai nėra tiesiogiai susiję su reikšmingų oro taršos šaltinių kūrimu, todėl papildomos reikšmingos teršalų emisijos nenumatomos.
Klimato veiksniai	0	Planuojama teritorija yra urbanizuotoje Šiaulių miesto dalyje, kurioje vyrauja komercinės ir infrastruktūrinės paskirties užstatymas. Detaliojo plano sprendiniai nėra susiję su reikšmingų šiltnamio efektą sukeliančių dujų emisijų šaltinių kūrimu ar veiklomis, galinčiomis reikšmingai keisti vietos mikroklimato sąlygas. Atsižvelgiant į tai, kad planuojami sprendiniai orientuoti į esamos urbanizuotos teritorijos pertvarkymą ir intensyvesnį jos naudojimą, nenumatant naujų taršių technologinių procesų, daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniai nesukels reikšmingo neigiamo poveikio klimato veiksniams.
Dirvožemis	0	Reikšmingų teigiamų ar neigiamų pasekmių dirvožemiui nenumatoma, nes planuojama veikla nėra susijusi su dirvožemio tarša. Statinių projektų sprendinių įgyvendinimo metu, derlingas dirvožemis bus nustumiamas ir sandėliuojamas, vėliau vėl panaudojamas teritorijos rekultivacijai (žaliųjų plotų formavimui).
Natūralios buveinės ir biologinė įvairovė (įsk. pasekmes gyvūnijai ir augalijai)	0	Planuojamoje teritorijoje nėra saugomų ar kitų svarbių augalų bei gyvūnų buveinių. Sprendiniai nedarys poveikio ekosistemoms ir biologinei įvairovei
Kraštovaizdis	0	Planuojama teritorija yra urbanizuotoje Šiaulių miesto dalyje, Šiaulių miesto bendrajame plane priskirtoje periferinių centrų teritorijai, kurioje vyrauja komercinės ir infrastruktūrinės paskirties užstatymas. Esamas kraštovaizdis yra stipriai antropogenizuotas, todėl natūralių ar vertingų kraštovaizdžio struktūrų teritorijoje nėra. Detaliojo plano sprendiniai numato esamos urbanistinės struktūros pertvarkymą ir komercinės paskirties užstatymo plėtrą, kuri dera su aplinkiniu užstatymu ir

		urbanistine miesto struktūra. Atsižvelgiant į tai, daroma išvada, kad planuojami sprendiniai nesukels reikšmingo neigiamo poveikio kraštovaizdžiui.
Kultūros paveldas	0	Planuojamos teritorijos dalis ribojasi su Lieporių senovės gyvenvietės vizualinės apsaugos pozonio riba, tačiau pati teritorija į šį pozonį nepatenka. Atsižvelgiant į tai, kad vizualinės apsaugos pozonis yra skirtas kultūros paveldo objekto vizualinės aplinkos išsaugojimui, o planuojama veikla jo nepažeidžia, reikšmingas poveikis kultūros paveldui nenumatomas.
Materialiniai antropogeniniai ištekliai	+	Šio projekto įgyvendinimas prisidės prie sukurtų žmogiškųjų išteklių plėtojimo: bus kokybiškai sutvarkyta planuojamos teritorijos aplinka, aprūpinta būtina susisiekimo ir komunikacijų infrastruktūra, sukurtas didelės vertės materialus turtas (pastatai, statiniai), naujos darbo vietos, urbanizuota miesto teritorija.
Neatsinaujinantys ir atsinaujinantys gamtos ištekliai	0	Teritorijoje nėra reikšmingų gamtos išteklių telkinių ar miško žemės. Planuojami sprendiniai nesukels reikšmingo atsinaujinančių ar neatsinaujinančių gamtos išteklių naudojimo padidėjimo. Statybos ir infrastruktūros įrengimo metu gamtos ištekliai bus naudojami įprastomis apimtimis, laikantis teisės aktų reikalavimų, todėl reikšmingo neigiamo poveikio gamtos ištekliams nenumatoma.
Žmonių sveikata	0	Detaliojo plano sprendiniai nenumato veiklų, galinčių sukelti reikšmingą oro, triukšmo ar kitų aplinkos veiksnių padidėjimą, kuris galėtų neigiamai paveikti visuomenės sveikatą. Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Planuojant pastatų tūrius turi būti užtikrinti visi STR normomis nustatyti reikalavimai dėl automobilių parkavimo, želdynų plotų ir kt.
Žmonių gerovė	+	Planuojama teritorija yra urbanizuotoje Šiaulių miesto dalyje, Šiaulių miesto bendrajame plane priskirtoje periferinių centrų teritorijai, kurioje numatoma komercinių ir paslaugų funkcijų plėtra. Tokia teritorijų naudojimo kryptis sudaro sąlygas paslaugų prieinamumo didinimui ir urbanistinės aplinkos kokybės gerinimui. Detaliojo plano sprendiniai orientuoti į esamos urbanistinės struktūros optimizavimą ir teritorijos efektyvesnį panaudojimą, todėl jie prisideda prie miesto funkcinio patogumo didinimo.
Žmonių saugumas	0	Plano sprendiniai žmonių saugumui reikšmingos įtakos neturės - teritorijoje bus užtikrintas transporto, pėsčiųjų ir dviratininkų eismo saugumas. Teritorijos naudojimas ir užstatymo sprendiniai bus įgyvendinami laikantis galiojančių statybos, priešgaisrinės saugos ir inžinerinių tinklų reikalavimų, užtikrinant saugų teritorijos funkcionavimą.
Aplinkos komponentų ir pasekmių jiems tarpusavio sąveika	0	Detaliojo plano sprendiniai dėl savo pobūdžio ar masto nesukels reikšmingų teigiamų ar neigiamų pasekmių aplinkos komponentams ir jų tarpusavio sąveikai.

[1] Plano ar programos sprendiniai skirstomi į grupes, pvz., pramonės plėtra, transporto infrastruktūros plėtra, turizmo plėtra ir pan.

[2] + tikėtinos reikšmingos teigiamos pasekmės.
- tikėtinos reikšmingos neigiamos pasekmės.
+ / - tikėtinos tiek teigiamos, tiek neigiamos pasekmės.
0 nenumatoma nei teigiamų, nei neigiamų reikšmingų pasekmių.
? nepakanka informacijos.

5. Kita informacija:

5.1. Informacija apie priemones, numatytas neigiamų pasekmių aplinkai prevencijai vykdyti, pasekmėms sumažinti ar kompensuoti;

Planuojant teritorijos vystymą bus vadovaujamasi galiojančiais aplinkos apsaugos, statybos bei higienos normatyvais, užtikrinančiais galimų neigiamų poveikių prevenciją. Detaliojo plano sprendiniai nenumato specifinių technologinių procesų, galinčių sukelti reikšmingą neigiamą poveikį aplinkai, todėl pagrindinės priemonės susijusios su tinkamu teritorijos planavimu ir inžinerinių sprendinių įgyvendinimu, bus numatytos statinių projektavimo stadijoje.

Galimi poveikiai, susiję su transporto intensyvėjimu ir triukšmo padidėjimu, bus mažinami projektavimo metu parenkant optimalų automobilių stovėjimo aikštelės išdėstymą teritorijoje, organizuojant racionalų transporto judėjimą sklypo viduje, numatant pakankamą automobilių stovėjimo vietų skaičių bei užtikrinant sklandų įvažiavimų ir išvažiavimų sujungimą su esama gatvių infrastruktūra.

Paviršinių nuotekų tvarkymas bus sprendžiamas prijungiant teritoriją prie esamų centralizuotų lietaus nuotekų tinklų, taip užtikrinant galimo teršalų patekimo į aplinką prevenciją.

Želdynų sprendiniai bus įgyvendinami vadovaujantis galiojančiais teisės aktais, užtikrinant nustatytą priklausomųjų želdynų normą, kas prisidės prie mikroklimato gerinimo ir galimo triukšmo bei oro taršos mažinimo.

5.2. Informacija apie galimą visuomenės nepasitenkinimą planu ar programa.

Planuojama teritorija yra urbanizuotoje Šiaulių miesto dalyje, kurioje vyrauja komercinės paskirties objektai. Planuojama teritorija ribojasi su daugiabučiu rajonu. Artimiausias daugiabutis gyvenamasis namas, adresu K, Korsako g. 7, Šiauliai, nutolęs apie 20 m nuo planuojamos teritorijos. Kiti artimiausi gyvenamieji pastatai (daugiabučiai) nutolę: K. Korsako g. 1A – apie 35 m, Gegužių g. 40 – apie 48 m, K. Korsako g. 17 – apie 60 m, K. Korsako g. 3 – apie 61 m, Gegužių g. 41 – apie 97 m (15 pav.).

15 pav.



Apie rengiamą detaliojo plano keitimo procesą visuomenė bus informuota teisės aktų nustatyta tvarka. Suinteresuotai visuomenei bus sudarytos galimybės susipažinti su detaliojo plano sprendiniais ir teikti pasiūlymus. Visi gauti pasiūlymai bus išnagrinėti ir į juos atsakyta teisės aktų nustatyta tvarka.

Teritorija yra urbanizuotoje Šiaulių miesto dalyje, Šiaulių miesto bendrajame plane priskirtoje periferinių centrų teritorijai, kurioje vyrauja komercinės ir paslaugų paskirties objektų užstatymas bei išvystyta inžinerinė infrastruktūra. Planuojami sprendiniai orientuoti į esamos urbanistinės struktūros pertvarkymą ir efektyvesnį teritorijos naudojimą.

Abu planuojami sklypai šiuo metu yra kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. Detaliuoju planu pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas nekeičiami. Planuojami sprendiniai apima esamų žemės sklypų sujungimą, padalijimą, teritorijos naudojimo ir užstatymo reglamentų nustatymą bei papildomą 63 m² ir 346 m² ploto inžinerinės infrastruktūros koridorių teritorijų suformavimą.

Detaliojo plano sprendiniais sudaromos sąlygos tolesniam prekybos paskirties objektų vystymui urbanizuotoje miesto teritorijoje, atsižvelgiant į Šiaulių miesto bendrojo plano ir kitų teritorijų planavimo dokumentų sprendinius. Konkretūs statinių parametrai, teritorijos funkcinis organizavimas, įvažiavimų ir išvažiavimų sprendiniai, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas bei kiti techniniai sprendiniai bus detalizuojami rengiant statinių projektus.

Būsimos ūkinės veiklos konkretūs sprendiniai ir galutinis veiklos mastas šiame planavimo etape nėra nustatyti, kadangi nėra parengti statinių projektai ir detalizuoti konkretūs ūkinės veiklos sprendiniai. Tačiau planuojamos teritorijos susisiekimo poreikis ir galimas poveikis transporto sistemai įvertintas atliktos transporto srautų analizės ir modeliavimo metu. Analizėje įvertinti esami bei prognozuojami transporto srautai, susiję su planuojamu komercinės paskirties objektų vystymu, taip pat numatytas apie 572 automobilių stovėjimo vietų poreikis objekto teritorijoje. Nustatyta, kad planuojamų objektų generuojami transporto srautai neturės reikšmingo neigiamo poveikio nagrinėjamų gatvių ir sankryžų eismo kokybei. Konkretūs įvažiavimų ir išvažiavimų sprendiniai, automobilių stovėjimo vietų įrengimo sprendiniai, teritorijos funkcinis organizavimas ir kiti techniniai sprendiniai bus nustatomi rengiant statinių projektus, vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais ir kompetentingų institucijų išduotomis sąlygomis.

Įgyvendinant konkrečius statinių ir ūkinės veiklos projektus, atsižvelgiant į planuojamų objektų parametrus, pobūdį ir mastą, bus įvertintas poveikio aplinkai vertinimo procedūrų taikymo poreikis vadovaujantis Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo reikalavimais. Pagal šio įstatymo 2 priedo 10.2 punktą, atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo taikoma urbanistinių objektų, įskaitant prekybos ar pramogų centrus, automobilių stovėjimo aikštelės ar garažų kompleksus, statybai, kai objekto ir jo priklausinių užimamas plotas yra didesnis kaip 1 ha. Konkretus poveikio aplinkai vertinimo procedūrų poreikis bus nustatomas įvertinus rengiamų statinių projektų sprendinius ir planuojamą ūkinę veiklą.

Įvertinus planuojamos teritorijos vietą urbanizuotoje Šiaulių miesto dalyje, teritorijos atitiktį Bendrojo plano ir specialiųjų planų sprendiniams, esamą ir planuojamą inžinerinę bei susisiekimo infrastruktūrą, atliktos transporto srautų analizės rezultatus ir tai, kad detaliojo plano sprendiniais nustatomi teritorijos naudojimo bei užstatymo reglamentai, o konkretūs statinių ir ūkinės veiklos sprendiniai bus detalizuojami vėlesniuose projektavimo etapuose, nenustatyta aplinkybių, leidžiančių prognozuoti reikšmingą neigiamą poveikį aplinkai ar visuomenei dėl šiuo detaliojo plano rengimo etapu numatomų sprendinių įgyvendinimo.