

**ŽEMĖS SKLYPO METALISTŲ G. 8, ŠIAULIUOSE,
DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS**

**SPRENDINIAI
AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

1. Bendri duomenys

1.1. Rengiamo teritorijų planavimo dokumento duomenys:

Rengiamo TPD pavadinimas: „**Žemės sklypo Metalistų g. 8, Šiauliuose, detaliojo plano koregavimas**“.

Koreguojamas DP patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2007 m. sausio 25 d. sprendimu Nr. T-35 (TPDR Registro Nr. T00039418) „Žemės sklypo Metalistų g. 8, Šiauliuose, detalusis planas“. DP Rengėjas: Rūtos Stuopelienės projektavimo biuras.

Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinės sistemoje (TPDRIS, www.planuojustatau.lt) **rengiamo TPD Nr. K-VT-29-25-453.**

Planuojamos teritorijos plotas: **2,2999 ha.**

Planuojamos teritorijos adresas: Metalistų g. 8, Šiauliai;

Nagrinėjama teritorija: apima Metalistų g., ir Dailidžių g., kampą, planuojamą sklypą ir kaimyninį žemės sklypą Metalistų g. 8A. Nagrinėjamos teritorijos plotas apie 5,4ha.

Teritorijų planavimo dokumento rūšis: **kompleksinis teritorijų planavimo dokumentas;**

Porūšis - **detalusis planas;**

Lygmuo pagal teritoriją: **vietovės.**

Planuojamas darbų atlikimo terminas: kol galioja teritorijų planavimo sąlygos;

1.2. Planavimo organizatorius: Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktorius (Vasario 16-osios g. 62, Šiauliai, tel. (0-41) 596 200; e-paštas: info@siauliai.lt).

1.3. Planavimo iniciatorius: UAB „Departus“

1.4. Planavimo iniciatoriaus įgaliotas asmuo: Algimantas Černiauskas (2025-03-19 Įgaliojimas).

1.5. Detaliojo plano rengėjas: MB Algimanto Černiausko architektūros studija (Įm. kodas 145316324; adresas: Žemaitės g. 45-13, LT-76339 Šiauliai; buveinės adresas: Aušros al. 52C-11, LT-76236; tel. (0-41) 424 802, e-paštas: arch.studija@inbox.lt). Įmonės vadovas, projekto vadovas: Algimantas Černiauskas (kvalifikacijos atestatas A 589).

1.6. Detaliojo plano koregavimo pagrindas:

1) **Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. balandžio 17 d. įsakymas Nr. A-349 „Dėl detaliojo plano koregavimo“.**

2) Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis 2025-04-30 Nr. SŽ-807;

3) Planavimo darbų programa;

4) Išduotos Teritorijų planavimo sąlygos (žr. AR p. 1.11.).

1.7. Planavimo tikslai:

• teritorijos naudojimo reglamento nustatymas, vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais ir Šiaulių miesto bendrojo plano sprendiniais.

Planavimo uždaviniai:

• nustatyti privalomus ir papildomus teritorijos naudojimo reglamentus, vadovaujantis Šiaulių miesto bendrojo plano sprendiniais.

1.8. Teritorijų planavimo dokumento rengimo etapai: parengiamasis, rengimo, baigiamasis.

1.9. Kitos sąlygos (nurodytos Planavimo darbų programoje):

• strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) - nereikalingas arba nustatomas pagal institucijų sąlygas.

• atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti – nerengiamas;

• teritorijos vystymo koncepcija – nerengiama.

1.10. Detaliojo plano koregavimui išduotos Teritorijų planavimo sąlygos:

1) Šiaulių miesto savivaldybės administracija, 2025-05-07 Nr. REG34656208;

2) AB "Telia Lietuva", 2025-05-05 Nr. REG34778203;

3) AB "Energijos skirstymo operatorius", 2025-05-05 Nr. REG34782850;

- 4) Lietuvos kariuomenė, 2025-05-05 Nr. REG34798127;
- 5) VĮ Transporto kompetencijų agentūra, 2025-05-05 Nr. REG34820818;
- 6) Lietuvos geologijos tarnyba prie AM, 2025-05-06 Nr. REG34898386.
- 7) AB "Šiaulių energija" 2025-05-06 Nr. REG34909214;
- 8) Šiaulių miesto savivaldybės administracija, 2025-05-07 Nr. REG34656208;
- 9) Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie VRM, 2025-05-08 Nr. REG34985599;
- 10) UAB „Šiaulių vandenys“, 2025-05-09 Nr. REG35039604;
- 11) Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie SAM, 2025-05-14 Nr. REG35262632;

1.11. Pagrindiniai teisės aktai, kuriais vadovaujamasi rengiant projektą:

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas;
- Lietuvos Respublikos žemės įstatymas;
- Lietuvos Respublikos žemės naudojimo sąlygų įstatymas
- Pasiūlymų teikimo dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo tvarkos aprašas;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės;
- Teritorijų planavimo normos;
- Teritorijų planavimo dokumentų erdvinį duomenų specifikacija;
- Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimanč sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatai.

2. Esamos būklės įvertinimas (santrauka)

2.1. Esama situacija, planuojamos teritorijos aplinka, gretimybės

Planuojama teritorija – žemės sklypas Metalistų g. 8 (kad. Nr. 2901/0023:370).

Planuojamos teritorijos plotas: 2,2999 ha. (Planuojamos teritorijos sklypų duomenis žr. AR p. 2.2., duomenis apie kaimyninius sklypus žr. AR p. 2.3.).

Nagrinėjama teritorija – ~5,4 ha ploto. Teritorija apima Metalistų g., ir Dailidžių g., kampą, planuojamą sklypą ir kaimyninį žemės sklypą Metalistų g. 8A.

Planuojama teritorija yra Šiaulių mieste, pramoninių - komercinių pastatų kvartale. Už maždaug 0,17 km į šiaurės vakarus yra Donelaičio kapinės. Artimiausios gyvenamosios teritorijos yra pietrytinėje pusėje už Serbentų gatvės (atstumas ~600 m).

Planuojama teritorija yra prie Metalistų gatvės (D kategorijos). Ribojasi su privačių savininkų bei valstybei priklausančia žeme.

Pagal Šiaulių miesto savivaldybės bendrąjį planą teritorija patenka į pramonės ir sandėliavimo zoną.

2.2. Planuojamos teritorijos duomenys

Planuojamos teritorijos Šiaulių m., sklypas Metalistų g. 8 (kad. Nr. 2901/0023:370) naudojimo paskirtis: kita, naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos, sklypo savininkas Lietuvos Respublika, pastatų savininkas ir žemės sklypo nuomininkas UAB „DEPARTUS“.

Planuojamos teritorijos sklype yra administracinių, komercinių ir sandėliavimo pastatų (žr. *esamos būklės AR 2.2, GS-01 esamos būklės įvertinimo brėžinį.*)

Želdiniai

Planuojamos teritorijos sklype dominuoja pastatai ir asfalto danga, sklypo pietvakariuose yra vejos intarpai ir auga pavieniai 7 lapuočiai medžiai.

Susisiekimo komunikacijos

Planuojama teritorija yra prie Metalistų gatvės (D kategorijos). Galimas nesudėtingas susisiekimas su magistraliniais keliais A9 Šiauliai-Panevėžys ir A12 magistraliniu keliu Ryga-Šiauliai-Tauragė-Kaliningradas.

Metalistų g. į pietvakarius patenkama į Pramonės g. (C kategorijos gatvė) iš jos į Serbentų g. (B kategorijos), iš jos į Dubijos g. (B kategorijos), kuri įsilieja į A9 magistralinį kelią Šiauliai- Panevėžys.

Metalistų g. į pietvakarius patenkama į Pramonės g. (C kategorijos gatvė) iš jos į Tilžės g. (C kategorijos gatvė), kuri įsilieja į A12 magistralinį kelią Ryga- Šiauliai- Tauragė-Kaliningradas.

Pagal esamą padėtį į sklypą Metalistų g. 8 yra 3 įvažiavimai. Vienas įvažiavimas yra iš Metalistų gatvės (šiaurės vakarų pusėje) ir 2 įvažiavimai iš inžinerinės komunikacijos koridoriaus (pietvakarių pusėje).

Inžineriniai tinklai

Planuojamoje teritorijoje įrengti inžineriniai tinklai: žemos įtampos oro linijos kabelis, aukštos ir žemos įtampos požeminiai elektros kabeliai, požeminis ryšio kabelis, vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklai, šilumotiekio vamzdis, dujotiekio vamzdis.

Gaisrinė sauga

Artimiausi gaisriniai hidrantai Nr. 365 ir 366 yra Metalistų g., esantys ~39 - ~45m už sklypo ribos. Artimiausios priešgaisrinės saugos tarnybos, Šiaulių apskrities priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, II-oji komanda, Gaisrininkų g. 3, yra ~4,9 km atstumu nuo planuojamos teritorijos (atvykimo laikas ~10 min) ir Šiaulių apskrities priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, III-oji komanda, Lakūnų g. 2, yra ~5,9 km atstumu nuo planuojamos teritorijos (atvykimo laikas ~9 min).

Kultūros paveldas ir saugomos teritorijos

Planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Saugomų gamtos vertybių planuojamoje teritorijoje ir aplink ją nėra. Artimiausia saugoma valstybinės reikšmės teritorija yra Rėkyvos botaninis zoologinis draustinis, prasidedantis už ~2,4 km į pietus nuo planuojamos teritorijos. Artimiausia Natura 2000 teritorija svarbi buveinių apsaugai yra Rėkyvos pelkė, esanti už 2,5 km į pietus.

Teritorija nėra priskirta prie kultūros paveldo saugomų teritorijų.

Aplinkos apsauga ir visuomenės sveikatos sauga

Planuojami detaliojo plano koregavimo sprendiniai pokyčių, kurie įsisavinant teritoriją sukeltų riziką visuomenės sveikatai, sudarytų prielaidas aplinkos taršai, ar padidintų aplinkos taršą aplinkinių teritorijų atžvilgiu, nesukels. Poreikio atlikti triukšmo lygio analizę, nustatyti sanitarines apsaugos zonas, ar numatyti kitus veiklos apribojimus nėra.

Planuojamoje teritorijoje potencialių taršos židinių nėra.

Servitutai

Sklype yra servitutai:

- 203 - Kelio servitutas - teise važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas) - 45 m²;
- 206 - Servitutas - teise tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) - 19759 m²;
- 207 - Servitutas - teise aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) - 19759 m².

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Sklypams esantiems planuojamoje teritorijoje galioja nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (kodas 101) - 274 m²;
Elektros linijų apsaugos zonos (kodas 106) - 990 m²;
Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (kodas 109) - 988 m²;
Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (kodas 120) - 22999 m²;
Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (kodas 148) - 1750 m²;
Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (kodas 149) - 4100 m²;
Radiolokatorių apsaugos zonos (kodas 155) - 22999 m²;
Aerodromų apsaugos zonos (kodas 165) - 22999 m².
Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (kodas 170) - 22999 m².

3. Sprendiniai

Planuojamos teritorijos sklypui nustatomi 2 naudojimai būdai komercinės paskirties objektų teritorijos ir pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

3.1. Suformuoti sklypai ir jiems nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAS																		
Teritorijos (jos dalies) Nr.	žemės sklypo (jo dalies) Nr.	žemės sklypo (jo dalies) plotas, m²	Teritorijos naudojimo reglamentai											Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai				
			teritorijos naudojimo tipas	pagrindinė žemės naudojimo	žemės naudojimo būdas(būdai)	leistinas pastatų aukštis		užstatymo tankis, %	leidžiamasis užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis		užstatymo tipas	galimi žemės sklypų dydžiai		priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	pastatų aukštų skaičius	statinių paskirtys	kiti reglamentai	
						nuo žemės paviršiaus, m	altitudė, m					mažiausi, m²	didžiausi, m²				servitutai (kodai)- plotai m²	specialiosios žemės naudojimo sąlygos (kodai - plotai m²)
	01	22999	PER	KT	K	12	148,50	50	1*	–	pi	–	–	10	3	Komercinės, administracinės, visuomeninės, specialiųjų paslaugų pastatų paskirties statiniai	S1 (205) - 45 m²; (tarnaujantis daiktas);	101-274 m² 106-990 m² 109-988 m² 120-22999 m² 148-1750 m² 149-4100 m² 155-22999 m² 165-22999 m² 170-22999 m²
				P				0,6*	2 *						Gamybos, remonto ir pramonės įmonių ar dirbtuvių, sandėlių statiniai, automatizuotų sandėliavimo sistemų paskirties statiniai			

*Naudojimo reglamentai nustatyti skaičiuojant nuo viso sklypo ploto.

Tekstiniai reglamentai:

- 1) Planuojamame sklype teritorijos naudojimo tipas (**PER**) - pramonės ir sandėliavimo teritorija.
- 2) Planuojamame sklype, (**KT**) kitos paskirties žemėje, naudojimo būdai – **(K) komercinės paskirties objektų teritorijos** ir **(P) pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos** – nurodytos vadovaujantis „Žemės naudojimo būdų turinio aprašu“, įsigaliojusių nuo 2014 m. sausio 1 d.
- 3) Visų žemės naudojimo būdų žemės sklypuose, kuriuose galima savarankiškų statinių statyba, galima ir jų priklausinių statyba bei statiniams aptarnauti skirtų inžinerinės infrastruktūros statinių statyba.
- 4) Užstatymo zonos formuojamos pagal esamą užstatymą ir dvi zonos naujam užstatymui. Formuojamos užstatymo zonos 1-3 aukštų užstatymui. Minimalus atstumas naujiems statiniams nuo sklypo ribos 3m statant pastatus iki 8,5. Mažinant pastatų atstumą iki kaimyninio žemės sklypo ribos, turi būti gautas kaimyninio žemės sklypo savininko sutikimas raštu. Statant pastatą aukštesnį nei 8,5 m vadovaujantis STR 2.03.02:2005 p. 8, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m arba gautas kaimyninio žemės sklypo savininko sutikimas raštu.
- 5) Statinio rekonstravimo atveju rašytiniai besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų sutikimai (susitarimai) neprivalomi, jei nemažinamas esamas atstumas nuo rekonstruojamo statinio esamų konstrukcijų (neįskaičiuojant apšiltinamojo sluoksnio storio) iki besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) ribų ir (ar) naujos konstrukcijos įrengiamos teisės aktų nustatytais atstumais iki besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) ribų.
- 6) Planuojamoje teritorijoje numatytas pi - pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas.
- 7) Sklype numatytas servitutas S1 (plotas 45 m²) 205 - Statinių servitutas (tarnaujantis daiktas).

3.2. Urbanistinė struktūra, funkciniai bei kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis

Planuojama teritorija (sklypas Metalistų g. 8) yra Šiaulių mieste, pramoninių – komercinių pastatų kvartale. Už maždaug 0,17 km į šiaurės vakarus yra Donelaičio kapinės. Artimiausios gyvenamosios teritorijos yra pietrytinėje pusėje už Serbentų gatvės (atstumas ~600 m).

Planuojama teritorija yra prie Metalistų gatvės (D kategorijos). Ribojasi su privačių savininkų bei valstybei priklausančia žeme.

Pagal Šiaulių miesto savivaldybės bendrąjį planą teritorija patenka į pramonės ir sandėliavimo zoną.

Vertinant esamą būklę išanalizuota esama situacija nagrinėjamoje teritorijoje ir aplinkinėse teritorijose, įvertinti teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai, suplanuoti parengtame detalajame plane, taip pat aukštesnių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai. Atlikus analizę matyti, kad planuojama teritorija patenka į pramonės ir komercinės paskirties zoną, kurioje vyrauja laisvai išplanuoti sklypai su įvairaus dydžio 1-3 aukšto pastatais. Pagal Šiaulių miesto savivaldybės bendrąjį planą teritorija patenka į pramonės ir sandėliavimo objektų teritoriją.

Koreguojamo detalaus plano užstatymo zonos nežymiai pakoreguojamos įvertinant esamą situaciją. Siūlomas užstatymas 12 m aukščio, neviršijant BP leidžiamo maksimalaus aukščio (24 m).

3.3. Architektūriniai reikalavimai

Rengiant pastatų techninį projektą būtina laikytis nustatytos užstatymo zonos bei numatyto įvažiavimo vietos. Darniai spręsti pastatų medžiagiškumo, apželdinimo, aptvėrimo, alternatyvių energijos šaltinių įrengimo ir kt. sprendinius. Automobilių parkavimo vietos, inžinerinių tinklų pajungimo vietos detalajame plane pasiūlytos preliminaros. Rengiant pastatų techninį projektą bei išplanavus sklypą, minėti objektai gali būti numatyti ir kitoje vietoje laikantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme numatytų reikalavimų. Suformuotuose sklypuose statant statinius privaloma laikytis architektūrinių reikalavimų, nustatytų Lietuvos Respublikos Statybos įstatymo 5 straipsnyje „Esminiai statinio architektūros reikalavimai“.

Statinio architektūra turi būti tokia, kad ji neprieštarautų esminiems statinių reikalavimams, nustatytiems Reglamente (ES) Nr. 305/2011; statinys derėtų prie kraštovaizdžio; ji atitiktų statinio paskirtį; architektūriniai, inžineriniai ir technologiniai inžineriniai sprendiniai derėtų tarpusavyje; architektūriniai sprendiniai sudarytų darnią, bendrą visumą.

3.4. Susisiekimo komunikacijos

Planuojama teritorija yra prie Metalistų gatvės (D kategorijos). Galimas nesudėtingas susisiekimas su magistraliniais keliais A9 Šiauliai-Panevėžys ir A12 magistraliniu keliu Ryga-Šiauliai- Tauragė-Kaliningradas.

Metalistų g. į pietvakarius patenkama į Pramonės g. (C kategorijos gatvė) iš jos į Serbentų g. (B kategorijos), iš jos į Dubijos g. (B kategorijos), kuri įsilieja į A9 magistralinį kelią Šiauliai- Panevėžys.

Metalistų g. į pietvakarius patenkama į Pramonės g. (C kategorijos gatvė) iš jos į Tilžės g. (C kategorijos gatvė), kuri įsilieja į A12 magistralinį kelią Ryga- Šiauliai- Tauragė-Kaliningradas.

Pagal esamą padėtį į sklypą Metalistų g. 8 yra 3 įvažiavimai. Vienas įvažiavimas yra iš Metalistų gatvės (šiaurės vakarų pusėje) ir 2 įvažiavimai iš inžinerinės komunikacijos koridoriaus (pietvakarių pusėje).

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose.

3.5. Inžineriniai tinklai

Planuojamoje teritorijoje įrengti inžineriniai tinklai: žemos įtampos oro linijos kabelis, aukštos ir žemos įtampos požeminiai elektros kabeliai, požeminis ryšio kabelis, vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklai, šilumotiekio vamzdis, dujotiekio vamzdis.

Nusprendus užstatyti sklypo pietvakariuose numatytą užstatymo zoną, po ja patenkantys vandentiekio, elektros ir šilumotiekio tinklai išėmus sąlygas iškeliami.

Pagal Energijos rūšies parinkimo ir panaudojimo Šiaulių mieste specialiojo plano ir reglamento koregavimą (T00076409) planuojama teritorija patenka į konkurencinę (mišrią) aprūpinimo šiluma zoną. Šildymo būdas parenkamas techninio projektu metu suplanavus pastatus.

Inžineriniams tinklams, vadovaujantis „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ reikalavimais, numatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos – inžinerinių tinklų apsaugos zonos, (žr.AR p. 3.3). Nurodyti inžinerinių tinklų apsaugos zonų plotai įvertinti pagal esamą inžinerinės infrastruktūros schemą. Įrengus ar iškėlus inžinerinius tinklus, atitinkamai tikslinami jų apsaugos zonų plotai, nurodyti detalajame plane.

Sklype planuojant statinių statybą bei sklypų sutvarkymą vadovujamasi Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo ir poįstatyminių teisės aktų nuostatomis. Inžineriniai tinklai, patenkantys po kietomis dangomis, klojami apsauginiuose futliaruose.

3.6. Gaisrinė sauga

Artimiausi gaisriniai hidrantai Nr. 365 ir 366 yra Metalistų g., esantys ~39 - ~45m už sklypo ribos. Artimiausios priešgaisrinės saugos tarnybos, Šiaulių apskrities priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, II-oji komanda, Gaisrininkų g. 3, yra ~4,9 km atstumu nuo planuojamos teritorijos (atvykimo laikas ~10 min) ir Šiaulių apskrities priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, III-oji komanda, Lakūnų g. 2, yra ~5,9 km atstumu nuo planuojamos teritorijos (atvykimo laikas ~9 min).

Planuojamoje teritorijoje numatytas gaisrinis hidrantas, atstumas iki toliausios užstatymo zonos vietos ~200 m.

Gaisro saugos priemonės numatomos statinių statybos techniniuose projektuose. Statiniai privalo atitikti „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ ir kitų teisės aktų, reglamentuojančių gaisro saugos užtikrinimą, nuostatas. Rengiant DP koregavimo sprendinius papildomos gaisro saugos priemonės planuojamoje teritorijoje nenumatomos.

Vykdam pastatų statybą numatytoje užstatymo zonoje turi būti išlaikyti minimalūs priešgaisriniai atstumai, pateikti 1 lentelėje.

1 lentelė Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Jeigu lentelėje pateikti priešgaisriniai atstumai neišlaikomi turi būti numatomos kompensacinės priemonės pagal Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus: gaisro plitimo ribojimas priešgaisrinėmis sienomis (ekranais), atliekant gaisrinio skyriaus skaičiavimus ar įvertinant kitas priemones galinčias mažinti minimalų priešgaisrinį atstumą tarp pastatų, tokias kaip gaisrinių žarnų ilgį nuo artimiausio vandens šaltinio, langų nebuvimą priešpriešinėse sienose ir kita.

3.7. Želdiniai

Suformuotame sklype, vadovaujantis „Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu“ (patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694),

numatytas želdinių plotas: komercinės paskirties objektų teritorijos ir pramonės ir sandėliavimo teritorijos, ne mažesnis kaip 10 % sklypo ploto (žr. GS-02 brėž.).

Nurodytoje užstatymo zonose esamų vertingų želdinių nėra. Kitose suformuoto sklypo vietose esantys lapuočiai medžiai vertinami rengiant sklypų techninius projektus. Nustačius, kad sklype yra saugotinių medžių, privačios žemės sklypo savininkas, ketinantis kirsti, kitaip pašalinti iš augimo vietos ar intensyviai genėti saugotinius želdinius privalo vadovaujantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo 13 straipsnio 5 dalimi, savivaldybės vykdomajai institucijai pateikti prašymą dėl leidimo išdavimo kirsti medžius.

3.8. Parkavimas

Planuojamoje teritorijoje yra esamas automobilių parkavimas prie pastatų sklypo ribose ir esamoje parkavimo aikštelėje už sklypo ribų vakaruose prie Metalistų g.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelė, p. 13 esamiems pastatams iš viso reikalingas parkavimo vietų kiekis ~100 vietų (skaičiavimus žr. lentelę 2).

Šiuo metu parkavimo vietų sklype yra ~175 vt. Ateityje planuojant užstatyti numatytas užstatymo zonas papildomų parkavimo vietų įrenginėti poreikio nėra.

Lentelė 2

Sklype Metalistų g. 8 esamų pastatų automobilių stovėjimo vietų minimalus reikalaujamas skaičius						
Nr.	Žymėjimas plane	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Min automobilių stovėjimo vietų skaičius pagal reglamentą	Pagrindinis plotas, m ²	Darbuotojų sk.	Min automobilių stovėjimo vietų skaičius
1.	1B3p	Administracinė	1 vieta 40 m ² pagr. ploto	874,32		22
2.	1E2g	Prekybos	1 vieta 60 m ² salės ploto	791,92		13
3.	2B3p	Administracinė	1 vieta 3 darbuotojams		5	5
4.	7P1p	Gamybos, pramonės	1 vieta 100 m ² darbo patalpų ploto	610,24		6
5.	18F2p	Sandėliavimo	1 vieta 200 m ² darbo patalpų ploto	992,21		5
6.	23B2p	Administracinė	1 vieta 40 m ² pagr. ploto	465,93		12
7.	5L1p	Paslaugų	1 vieta 1 darbo vietai		1	1
8.	25F1g	Sandėliavimo	1 vieta 200 m ² darbo patalpų ploto	376,55		2
9.	29B1p	Administracinė	1 vieta 40 m ² pagr. ploto	33,24		1
10.	30L1g	Paslaugų	1 vieta 1 darbo vietai		30	30
11.	31L1g	Paslaugų	1 vieta 1 darbo vietai		1	1
12.	32L1g	Paslaugų	1 vieta 1 darbo vietai		1	1
13.	33L1g	Paslaugų	1 vieta 1 darbo vietai		1	1
					Viso:	100

Pagal esamą padėtį į sklypą Metalistų g. 8 yra 3 įvažiavimai. Vienas įvažiavimas yra iš Metalistų gatvės (šiaurės vakarų pusėje) ir 2 įvažiavimai iš inžinerinės komunikacijos koridoriaus (pietvakarių pusėje).

Techninio projekto stadijoje išplanavus sklypą bei suprojektavus pastatus galimas kitoks automobilių kiekio ir jų vietų išdėstymas. Esant didesniai automobilių poreikiui, nei telpa antžeminėse stovėjimo aikštelėse sklypo ribose, galima numatyti parkavimą požeminiuose ar antžeminiuose garažuose arba pritaikomi kiti sprendimai vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ p.112, visais atvejais laikantis LR teritorijų planavimo įstatymo bei kitų statybos normatyvinių dokumentų reikalavimų.

Ateityje rengiant pastatų techninius projektus Statytojas privalo įvertinti elektromobilių įrengimo poreikį ir reikalavimus vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

3.9. Servitutai

Kaimyninis sklypas Metalistų g. 8A turi įvažiamimą iš Metalistų g. (kad. Nr. kad. Nr. 2901/0023:1059), todėl sklype esamas servitutas 203 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas) - 45 m², keičiamas aktualiu servitutu **205 - Statinių servitutas (tarnaujantis daiktas) - 45 m² (S1)** kaimyninio sklypo Metalistų g. 8A pastatui aptarnauti.

Sklype yra vietinio pobūdžio tinklai, nėra vandentiekio, elektros, telekomunikacijų ir šilumotiekio magistralinių trasų dėl to naikinami prieš tai suformuoti servitutai (206 - Servitutas - teise tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) - 19759 m²; 207 - Servitutas - teise aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) - 19759 m²). Servitutų naikinimui gauti inžinerinių komunikacijų įmonių pritarimai (žr. papildomi dok.)

Inžineriniams tinklams, vadovaujantis „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ reikalavimais, numatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos – inžinerinių tinklų apsaugos zonos, (žr. AR p. 3.10). Nurodyti inžinerinių tinklų apsaugos zonų plotai įvertinti pagal esamą inžinerinės infrastruktūros schemą. Įrengus ar iškėlus inžinerinius tinklus, atitinkamai tikslinami jų apsaugos zonų plotai, nurodyti detaliajame plane.

3.10. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Suformuotame sklype, įvertinus esamus ir numatomus inžinerinius tinklus ir apribojimus, nustatomos teritorijos, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Apsaugos zonų plotai ir kodai pateikiami detaliojo plano sprendinių brėž. GS-02 esančiose lentelėse ir AR 3.1. skyriuje.

Sklypams yra numatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (kodas 101) - **274 m²**;
- Elektros linijų apsaugos zonos (kodas 106) - **990 m²**;
- Skirstomųjų dujotekių apsaugos zonos (kodas 109) - **988 m²**;
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (kodas 120) - **22999 m²**;
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (kodas 148) - **1750 m²**;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros a.z. (kodas 149) - **4100 m²**;
- Radiolokatorių apsaugos zonos (kodas 155) - **22999 m²**;
- Aerodromo apsaugos zonos (kodas 165) - **22999 m²**;
- Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (kodas 170) - **22999 m²**.

3.11. Aplinkos apsauga

Planuojamos teritorijos žemės sklypo naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijos ir pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

Sklype yra esami administracinės, sandėliavimo, prekybos, gamybos, pramonės (autoserviso dirbtuvės) paskirties pastatai. Esamo autoserviso dirbtuvių nuotekos išvalomos nuotekų valymo įrenginiuose.

Šiuo metu taršių objektų statyba nenumatoma. Vykdamas pastatų statybą planuojamoje teritorijoje suformuotame sklype, aplinkos apsaugos reikalavimai turi būti užtikrinti galiojančių teisės aktų nustatyta tvarka.

Teritorijoje yra esami inžineriniai tinklai (elektros, dujotiekio, šilumos tinklai, vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklai) prijungti prie centralizuotų tinklų.

Inžinerinės sistemos suprojektuotos statinių techniniais projektais turi būti suprojektuotos taip, kad nevirsytų higienos reikalavimų darbo aplinkoje.

Buitinių atliekų surinkimas esamas individualiai iš sklypo kaip tai numato savivaldybės atliekų tvarkymo taisyklės. Konteineriai esami. Naujų buitinių atliekų konteinerių pastatymo tikslios vietos sprendžiamos techninių projektų metu.

Pagal Energijos rūšies parinkimo ir panaudojimo Šiaulių mieste specialiojo plano ir reglamento koregavimą (T00076409) planuojama teritorija patenka į konkurencinę (mišrią) aprūpinimo šiluma zoną K21. Užstatymo zonoje ateityje planuojant statyti pastatus šildymo būdas parenkamas techninio projektu metu suplanavus pastatą.

Sklypuose vykdamas veiklą už aplinkos apsaugos reikalavimų įvykdymą atsakingi sklypų bei statinių savininkai, valdytojai ir/ar naudotojai.

Remiantis Lietuvos geologijos tarnybos potencialių taršos židinių žemėlapiu planuojamoje teritorijoje potencialių taršos židinių nėra. Teritorija taip pat nepatenka į naudingųjų iškasenų telkinius.

Šiuo metu teritorijos vystytojas neplanuoja gamybos ir pramonės pastatų statybos suformuotame sklype. Jeigu ateityje rengiant techninius pastatų projektus paaiškėtų, kad numatoma vykdyti veikla patenka į LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo Nr. I-1495 pakeitimo įstatymo 1 ar 2 priedus, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais turi būti rengiama SPAV ar atranka dėl SPAV.

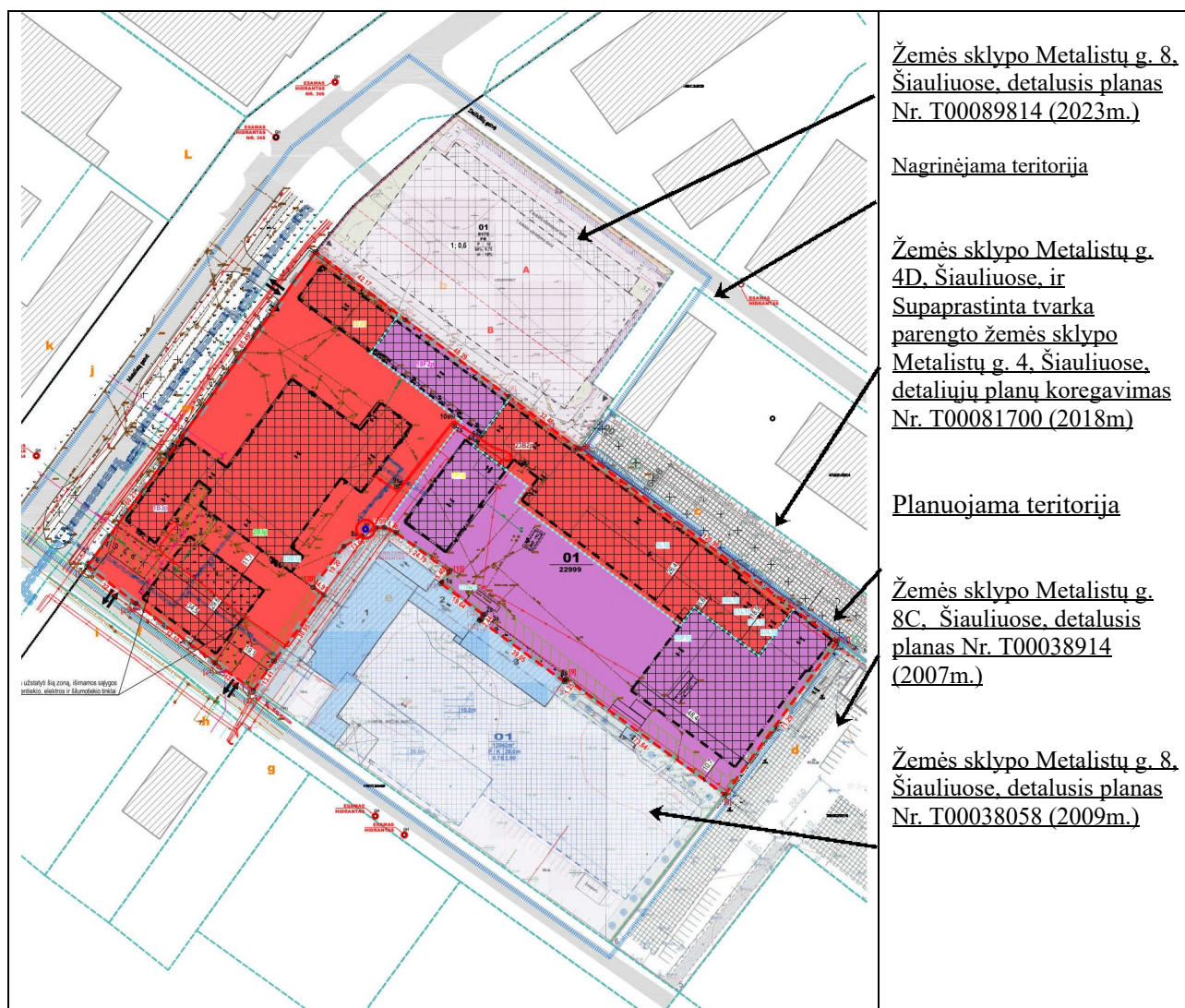
3.12. Detaliojo plano sprendinių atitikimas aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai apima žemės sklypą Metalistų g. 8 (kad. Nr. 2901/0023:370). Pagal Šiaulių miesto bendrąjį planą teritorija patenka į kitos paskirties žemę, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, planuojamo detalaus plano sprendiniai neprieštarauja aukštesnio lygmens planavimo dokumentams. Bendrojo plano rodikliai numatyti planuojamai teritorijai:

- užstatymo intensyvumas UI: **2,5**
- užstatymo aukštingumas ir aukštis a/m: 6/24 (aukštis/metrai).

Remiamasi galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais. Į saugomas teritorijas ir gamtinę karkasą planuojama teritorija nepatenka.

3.13. Nagrinėjamoje teritorijoje registruoti detaliųjų planų sprendiniai



Nagrinėjamoje teritorijoje ir aplinkinėse teritorijose detaliaisiais planais suplanuotos pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos ir komercinės paskirties objektų teritorijos.

3.14. Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimas

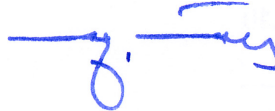
„Žemės sklypo Metalistų g. 8, Šiauliuose, detaliojo plano koregavimas” Metalistų g. 8 sklypo ribose įgyvendinami nustatyti privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai, sąlygos ir apribojimai.

Projekto sprendiniai nepažeidžia kaimyninių sklypų savininkų interesų, nesuvaržo kaimyninių žemės sklypų savininkams ir (ar) valstybės ar savivaldybės nuosavybės ar kitą valdymo teisę įgyvendinantiems subjektams teisės naudotis jų žemės sklypais.

Detaliojo plano sprendinius įgyvendina žemės sklypo (nekilnojamojo turto) savininkai savo lėšomis.

*Parengė: arch. A. Bitinienė (kvalifikacijos atestatas A2228)
arch. L. Binkovskaja*

Projekto vadovas,
įgaliotas detaliojo plano iniciatoriaus



Algimantas Černiauskas
(kvalifikacijos atestatas A589)