

**TERITORIJOS PRIE PAILIŲ IR NUKLONO GATVIŲ
DETALUSIS PLANAS**

**SPRENDINIAI
AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

1. Bendri duomenys

1.1. Rengiamo teritorijų planavimo dokumento duomenys:

Rengiamo TPD pavadinimas: „**Teritorijos prie Pailių ir Nuklono gatvių detalusis planas**”.

Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinės sistemoje (TPDRIS, www.planuojustatau.lt) **rengiamo TPD Nr. K-VT-29-25-1690.**

Keičiamas teritorijų planavimo dokumentas: Žemės sklypo Architektų g. 1R, Šiauliuose, detalusis planas Nr. T00039401 (2006m.).

Planuojamos teritorijos plotas: **~2,00 ha.**

Planuojamos teritorijos adresas: Pailių g. 10A, 12, 14 Šiauliai;

Nagrinėjama teritorija: planuojamą teritoriją iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai (Šiaurėje ir Vakaruose – Nuklono g., Pietuose – Pailių g.) ir užstatyta teritorija. Nagrinėjamos teritorijos plotas apie 5,4 ha.

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: MB „NT auto“

1.4. Planavimo iniciatoriaus įgaliotas asmuo: Algimantas Černiauskas (2025-10-30 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 keitimo pagrindas:

1) *Šiaulių miesto savivaldybės mero 2025 m. gruodžio 22 d. potvarkis Nr. M-1712 „Dėl teritorijos prie Pailių ir Nuklono gatvių detaliojo plano rengimo“.*

2) Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis 2026-01-27 Nr. SŽ-72;

3) Planavimo darbų programa;

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

1.7. Planavimo tikslai:

- žemės sklypo suformavimas laisvoje valstybinėje žemėje;
- žemės sklypų naudojimo reglamentų nustatymas, vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais ir Šiaulių miesto bendrojo plano sprendiniais.

Planavimo uždaviniai:

- suformuoti žemės sklypą valstybinėje žemėje;
- žemės sklypams 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;

- detaliojo plano koncepcijos rengimas – nerengiama.

1.10. Detaliojo plano keitimui išduotos Teritorijų planavimo sąlygos:

1) Šiaulių miesto savivaldybės administracija, 2026-01-27 Nr. REG48221836;

2) AB "Energijos skirstymo operatorius", 2026-02-05 Nr. REG48723035;

- 3) AB "Telia Lietuva", 2026-02-05 Nr. REG48727623;
- 4) Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie VRM, 2026-02-10 Nr. REG48921224;
- 5) Lietuvos kariuomenė, 2026-02-10 Nr. REG48968774;
- 6) UAB „Šiaulių vandenys“, 2026-02-13 Nr. REG49117956;
- 7) Lietuvos geologijos tarnyba prie AM, 2026-02-16 Nr. REG49197737;
- 8) VĮ Transporto kompetencijų agentūra, 2026-02-23 Nr. REG49512191;
- 9) UAB "Šiaulių šviesa", 2026-02-25 Nr. REG49636668

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 erdvinių duomenų specifikacija;
- Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatai.

2. Esamos būklės įvertinimas (santrauka)

2.1. Esama situacija, planuojamos teritorijos aplinka, gretimybės

Planuojama teritorija – žemės sklypai Šiauliuose Pailių g. 10A, 12, 14.

Planuojamos teritorijos plotas: ~2,00 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 Nuklono g., ir Pailių g., kampą, planuojamus sklypus Pailių g. 10A, 12, 14, nesuformuotus valstybinės žemės plotus ir kaimyninius žemės sklypus Nuklono g. 20, 26.

Planuojama teritorija yra Šiaulių mieste, komercinių pastatų kvartale. Artimiausios gyvenamosios teritorijos yra pietrytinėje, kitoje Pailių g. pusėje (atstumas ~150 m).

Planuojama teritorija yra prie Pailių gatvės (C kategorijos) ir Nuklono gatvių sankirtos. Ribojasi su privačių savininkų bei valstybei priklausančia žeme.

Pagal Šiaulių miesto savivaldybės bendrąjį planą teritorija patenka į miesto dalies (rajono) centro zoną.

2.2. Planuojamos teritorijos duomenys

Planuojamos teritorijos Šiaulių m., sklypai Pailių g. 10A, 12, 14 sklypų naudojimo paskirtis: *kita*, naudojimo būdas: *komercinės paskirties objektų teritorijos*.

Pastatai

Planuojamos teritorijos Pailių g. 12 sklype yra esamas nebaigtas statyti komercinės (paslaugų) paskirties pastatas, sklypuose Pailių g. 10A ir Pailių g. 14 pastatų nėra.

Želdiniai

Planuojamos teritorijos sklypuose Pailių g. 14, 10A ir nesuformuotame valstybinės žemės plote dominuoja veja, sklype Pailių g. 12 yra komercinės paskirties pastatas, trinkelės, 5 medžiai (beržai) ir veja palei sklypo ribą šiaurės rytuose.

Susisiekimo komunikacijos

Planuojama teritorija yra prie Pailių g. (C kategorijos) ir Nuklono g. (D kategorijos) kampo. Galimas nesudėtingas susiekimas su A12 magistraliniu keliu Ryga- Šiauliai- Tauragė-Kaliningradas.

Pailių g. į pietryčius patenkama į Gegužių g. (B kategorijos gatvė) iš jos į Karaliaučiaus g. (B kategorijos), kuri įsilieja į A12 magistralinį kelią Ryga- Šiauliai- Tauragė-Kaliningradas.

Pagal esamą padėtį į sklypą Pailių g. 14 yra įvažiavimas iš Nuklono g. Įvažiavimas į sklypus Pailių g. 10A ir Pailių g. 12 yra iš Pailių g. suformuotu servituto keliu per sklypus Pailių g. 6, 8, 8A, 10, 10A.

Inžineriniai tinklai

Planuojamoje teritorijoje įrengti inžineriniai tinklai: žemos įtampos požeminiai elektros kabeliai, požeminis apšvietimo tinklo kabelis, vandentiekio tinklai. Artimiausioje aplinkoje Pailių g. ir Nuklono g. yra, buitinių ir lietaus nuotekų vamzdynas, Pailių g. dujotiekio vamzdis.

Gaisrinė sauga

Artimiausias gaisrinis hidrantas Nr. 60699 yra Nuklono g., ~86 m už sklypo Pailių g. 14 ribos. Artimiausia priešgaisrinės saugos tarnyba, Šiaulių apskrities priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, II-oji komanda, Gaisrininkų g. 3, yra ~5,7 km atstumu nuo planuojamos teritorijos (atvykimo laikas ~10 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 ~4,2 km į pietus nuo planuojamos teritorijos. Artimiausia Natura 2000 teritorija svarbi buveinių apsaugai yra Rėkyvos pelkė, esanti už 4,2 km į pietus.

Teritorija nėra priskirta prie kultūros paveldo saugomų teritorijų. Planuojamos teritorijos artimiausioje aplinkoje yra šios saugomos kultūros vertybės: į pietus Lieporių senovės gyvenvietė, unikalus objekto kodas: 20881 ir Lieporių kapinynas unikalus objekto kodas: 16383 (atstumas iki planuojamos teritorijos – ~1,17 km) taip pat į šiaurės rytus Žaliūkių vėjo malūnas unikalus objekto kodas: 1623 (atstumas iki planuojamos teritorijos – ~1,98 km).

Aplinkos apsauga ir visuomenės sveikatos sauga

Planuojami detaliojo plano keitimo 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.

Kaimyniniuose sklypuose Lietuvos geologijos tarnybos duomenų bazėje yra potencialūs taršos židiniai. Kaimyniniame sklype Nuklono g. 26, Šiauliuose, planuojamos teritorijos šiaurės vakaruose yra potencialus taršos židinis Nr. 9662 - automobilių demontavimo aikštelė (būklė - veikiantis, vidutinio pavojingumo) ir sugriautas sandėlis Nr. 11353 (būklė - sugriautas, ypatingai didelio pavojingumo). Pailių g. 8, Šiauliuose, planuojamos teritorijos šiaurės rytuose neveikiantis autoservisas Nr. 11348 (būklė - neveikiantis, ypatingai didelio pavojingumo).

Servitutai

Sklypuose yra įregistruoti servitutai (plotus žr. *esamos būklės AR 2 lentelę*):

- 206 - Servitutas - teise tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);
- 207 - Servitutas - teise aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas);
- 212 - Servitutas – teisė ribotai naudotis žemės sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams) (tarnaujantis daiktas);
- 215 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas).

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Sklypams esantiems planuojamoje teritorijoje galioja nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (plotus žr. *esamos būklės AR 2 lentelę*):

- Elektros linijų apsaugos zonos (kodas 106);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (kodas 120);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (kodas 149);
- Radiolokatorių apsaugos zonos (kodas 155);
- Aerodromų apsaugos zonos (kodas 165).

3. Sprendiniai

Esamuose sklypuose Nr. A ir Nr. B numatomos užstatymo zonos ir teritorijos naudojimo reglamentai žr. AR 4.1.

Suformuojamas sklypas Nr. D valstybinėje žemėje ir numatomas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdas.

Esamam sklypui Nr. C - 255 m² (sklypo naudojimo būdas komercinės paskirties objektų teritorijos), dėl sklypo ploto teritorijos naudojimo reglamentai nenustatomi. Šiuo metu gretimoje teritorijoje rengiamas detalusis planas „Supaprastinta tvarka parengto teritorijos Architektų g. 1, Šiauliuose, detaliojo plano keitimas“ KVT- K-VT-29-23-886. Baigus rengti šį detalųjį planą, planuojama sujungti tam pačiam savininkui priklausančius sklypus Nr. B, Nr. C ir kaimyninį sklypą Nr. k07.

3.1. Suformuoti sklypai ir jiems nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai

<u>Sklypas Nr. A</u>
<u>Privalomieji reglamentai:</u> <u>Sklypo plotas:</u> 13710 m²; <u>Teritorijos naudojimo tipas:</u> mišri centro teritorija (GC); <u>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis:</u> kita (KT); <u>Žemės sklypo naudojimo būdas:</u> komercinės paskirties objektų teritorijos (K); <u>Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis:</u> 50 % <u>Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas:</u> 1,6; <u>Užstatymo tipas:</u> laisvo planavimo (Ip); <u>Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus:</u> 15 m (altitudė: 141,60 m); <u>Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys:</u> 10 % sklypo ploto (1371 m²); <u>Papildomi reglamentai:</u> <u>Pastatų aukštų skaičius:</u> 1-4; <u>Statinių paskirtys:</u> komercinės, administracinės, visuomeninės, specialiųjų paslaugų pastatų paskirties statiniai; <u>Sklypas Nr. A turi servitutus sklype:</u> S1 (plotas 868 m²): servitutas 212-Servitutas - teisė ribotai naudotis žemės sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams) (tarnaujantis daiktas); S4 (plotas 32 m²): servitutas 215-Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas); <u>Sklypas Nr. A turi servitutą kitame sklype:</u> S3 (plotas 32 m²): kelio servitutas 115 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas); <u>Sklypui Nr. A nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:</u> Elektros linijų apsaugos zonos (kodas 106) – 350 m²; Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (kodas 120) - 13710 m²; Radiolokatorių apsaugos zonos (kodas 155) - 13710 m² Aerodromo apsaugos zona (kodas 165) - 13710 m²;
<u>Sklypas Nr. B</u>
<u>Privalomieji reglamentai:</u> <u>Sklypo plotas:</u> 2500 m²; <u>Teritorijos naudojimo tipas:</u> mišri centro teritorija (GC); <u>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis:</u> kita (KT); <u>Žemės sklypo naudojimo būdas:</u> komercinės paskirties objektų teritorijos (K); <u>Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis:</u> 50 % <u>Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas:</u> 1,6; <u>Užstatymo tipas:</u> laisvo planavimo (Ip); <u>Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus:</u> 15 m (altitudė: 141,55 m); <u>Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys:</u> 10 % sklypo ploto (250 m²); <u>Papildomi reglamentai:</u> <u>Pastatų aukštų skaičius:</u> 1-4; <u>Statinių paskirtys:</u> komercinės, administracinės, visuomeninės, specialiųjų paslaugų pastatų paskirties statiniai; <u>Sklypas Nr. B turi servitutus sklype:</u> S5 (plotas 42 m²): servitutas 207 - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas); <u>Sklypui Nr. B nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:</u> Elektros linijų apsaugos zonos (kodas 106) – 79 m²; Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (kodas 120) - 2500 m²; Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros a. z. (kodas 149) - 70 m²; Radiolokatorių apsaugos zonos (kodas 155) - 2500 m²; Aerodromo apsaugos zona (kodas 165) - 2500 m²;

Sklypas Nr. C

Privalomieji reglamentai:

Sklypo plotas: **255 m²**;
Teritorijos naudojimo tipas: mišri centro teritorija (**GC**);
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita (**KT**);
Žemės sklypo naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos (**K**);
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis: **0 %**
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: –;
Užstatymo tipas: –;
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus: **0 m**;
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: –;

Papildomi reglamentai:

Pastatų aukštų skaičius: –;
Statinių paskirtys: inžineriniai statiniai, inžineriniai tinklai;

Sklypas Nr. C turi servitutą sklype:

S2 (plotas **40 m²**): servitutas **215**-Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas);

Sklypui Nr. C nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Elektros linijų apsaugos zonos (kodas 106) – **70 m²**;
Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (kodas 120) - **255 m²**;
Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros a. z. (kodas 149) - **94 m²**;
Radiolokatorių apsaugos zonos (kodas 155) - **255 m²**;
Aerodromo apsaugos zona (kodas 165) - **255 m²**;

Sklypas Nr. D

Privalomieji reglamentai:

Sklypo plotas: **2819 m²**;
Teritorijos naudojimo tipas: mišri centro teritorija (**GC**);
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita (**KT**);
Žemės sklypo naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (**I2**);
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis: **0 %**
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: –;
Užstatymo tipas: –;
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus: –;
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: **10 %** sklypo ploto (282 m²);

Papildomi reglamentai:

Pastatų aukštų skaičius: –;
Statinių paskirtys: inžineriniai statiniai, inžineriniai tinklai;;

Sklypas Nr. D turi servitutą sklype:

S3 (plotas **104 m²**): servitutas **215**-Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas);

Sklypui Nr. D nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Elektros linijų apsaugos zonos (kodas 106) – **651 m²**;
Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (kodas 120) - **2819 m²**;
Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros a. z. (kodas 149) - **950 m²**;
Radiolokatorių apsaugos zonos (kodas 155) - **2819 m²**;
Aerodromo apsaugos zona (kodas 165) - **2819 m²**;

Tekstiniai reglamentai:

- 1) Planuojamos teritorijos naudojimo tipas (**GC**) - mišri centro teritorija.
- 2) Planuojamoje teritorijoje, (**KT**) kitos paskirties žemėje, 3 sklypuose (Nr. A, B, C) numatomas naudojimo būdas – (**K**) komercinės paskirties objektų teritorijos nurodytos vadovaujantis „Žemės naudojimo būdų turinio aprašu“, įsigaliojusiu nuo 2014 m. sausio 1 d. Vienam sklypui (Nr. D) numatomas (**I2**) - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdas.
- 3) Užstatymo zonos formuojamos 1-4 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 2.02.02:2004 p. 8, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m arba gautas kaimyninio žemės sklypo savininko sutikimas raštu.

4) Planuojamos teritorijos sklypuose Nr. A ir Nr. B numatytas lp - laisvo planavimo užstatymas.

5) Sklypas Nr. C numatomas atvirojo tipo automobilių saugykloms.

6) Sklype Nr. A yra esamas servitutas S1 (plotas 868 m²) 212 - Servitutas – teisė ribotai naudotis žemės sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams) (tarnaujantis daiktas). Sklype Nr. C yra esamas servitutas S2 (plotas 40 m²) Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas).

7) Sklype Nr. A numatomas servitutas 215 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) – 32 m², patekimui į kaimyninę teritoriją Nr. k02. Sklype Nr. D numatomas servitutas 215 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) – 89 m², patekimui į sklypą iš Pailių g. į sklypą Nr. A.

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

Planuojama teritorija yra Šiaulių mieste, komercinių pastatų kvartale. Artimiausios gyvenamosios teritorijos yra pietrytinėje, kitoje Pailių g. pusėje (atstumas ~150 m).

Planuojama teritorija yra prie Pailių g. (C kategorijos) ir Nuklono g. (D kategorijos). Ribojasi su privačių savininkų bei valstybei priklausančia žeme.

Pagal Šiaulių miesto savivaldybės bendrąjį planą teritorija patenka į miesto dalies (rajono) centro zoną. Vertinant esamą būklę išanalizuota esama situacija nagrinėjamoje teritorijoje ir aplinkinėse teritorijose, įvertinti teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai, suplanuoti parengtame detalizajame plane, taip pat aukštesnių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai. Atlikus analizę matyti, kad planuojama teritorija patenka į komercinių pastatų kvartalą, kur vyrauja laisvai išplanuoti sklypai su įvairaus dydžio pastatais.

Siūlomas užstatymas 15 m aukščio, neviršijant BP leidžiamo maksimalaus aukščio (30 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. Inžinerinių tinklų pajungimo vietos detalizajame 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 esminiams 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 Pailių g. (C kategorijos) ir Nuklono g. (D kategorijos) kampo. Galimas nesudėtingas susisiekimas su A12 magistraliniu keliu Ryga- Šiauliai- Tauragė-Kaliningradas.

Pailių g. į pietryčius patenkama į Gegužių g. (B kategorijos gatvė) iš jos į Karaliaučiaus g. (B kategorijos), kuri įsilieja į A12 magistralinį kelią Ryga- Šiauliai- Tauragė-Kaliningradas.

Pagal esamą padėtį į sklypą Pailių g. 14 yra įvažiavimas iš Nuklono g. Įvažiavimas į sklypus Pailių g. 10A ir Pailių g. 12 yra iš Pailių g. suformuotu servituto keliu per sklypus Pailių g. 6, 8, 8A, 10, 10A.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose.

3.5. Inžineriniai tinklai

Planuojamoje teritorijoje įrengti inžineriniai tinklai: žemos įtampos požeminiai elektros kabeliai, požeminis apšvietimo tinklo kabelis, vandentiekio tinklai. Artimiausioje aplinkoje Pailių g. ir Nuklono g. yra, buitinių ir lietaus nuotekų vamzdynas, Pailių g. dujotiekio vamzdis.

Vandentiekio ir nuotekų tinklai

Sklypui Pailių g. 14 (Nr. A) vandentiekio ir buitinių nuotekų pajungimas numatomas iš Nuklono gatvėje esančių tinklų. Pailių g. 14 (Nr. B) yra esami vandentiekio ir buitinių nuotekų ir lietaus nuotakyno tinklai pajungti iš Pailių g. 6 sklype esančių tinklų.

Elektros tinklai

Sklypui Pailių g. 14 (Nr. A) elektros pajungimas numatomas iš Nuklono gatvėje esančių tinklų. Pailių g. 14 (Nr. B) yra esami elektros tinklai pajungti iš Pailių g. 10 sklype esančios elektros spintos.

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 esamus inžinerinės infrastruktūros tinklus ir apribojimus. Įrengus ar iškėlus inžinerinius tinklus, atitinkamai tikslinami jų apsaugos zonų plotai, nurodyti detaliajame plane.

Sklype planuojant statinių statybą bei sklypų sutvarkymą vadovaujamasi 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

Artimiausias gaisrinis hidrantas Nr. 60699 yra Nuklono g., ~86 m už sklypo Pailių g. 14 ribos. Artimiausia priešgaisrinės saugos tarnyba, Šiaulių apskrities priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, II-oji komanda, Gaisrininkų g. 3, yra ~5,7 km atstumu nuo planuojamos teritorijos (atvykimo laikas ~10 min).

Planuojamoje teritorijoje numatyti 2 gaisriniai hidrantai, atstumas iki toliausios gaisro židinio vietos ~200 m. Vienas gaisrinis hidrantas numatytas Nuklono g., prie sklypo Pailių g. 14 (Nr. A) kitas prie Pailių g. 10A (Nr. C).

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.

Prie kiekvieno pastato gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto privažiavimo keliai turi būti projektuojami vadovaujantis galiojančiais gaisrinės saugos reikalavimais:

- Kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, turi būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu.
- Privažiavimo kelias gali būti įrengiamas tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobalinėmis kopėčiomis ir (arba) automobiliais keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus.
- Gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams skirtų privažiavimo kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukščio gabaritas – ne mažesnis kaip 4,5 m.
- Jeigu aklakelio ilgis viršija 25 m, jis turi būti įrengiamas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 reikalavimais arba baigtis ne mažesne kaip 12 × 12 m apsisukimo aikšte.
- Tarp pastato ir gaisrų gesinimo bei gelbėjimo automobilių privažiavimo kelio negali būti sodinami medžiai, įrengiami statiniai ar kitos kliūtys, trukdančios ugniagesių technikos privažiavimui ir darbui.
- Gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams skirtos aikštelės ir privažiavimo keliai visą laiką turi būti laisvi. Šios vietos turi būti pažymėtos geltonomis linijomis arba įrengti transporto priemonių stovėjimą draudžiantys kelio ženklai ar atitvarai. Atitvarai turi būti 10–20 cm aukščio arba lengvai pašalinami (nulenkiama arba pakeliami rankomis).

Gaisro saugos priemonės numatomos statinių statybos techniniuose projektuose. Statiniai privalo atitikti „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ ir kitų teisės aktų, reglamentuojančių gaisro saugos užtikrinimą, nuostatas.

3.7. Želdiniai

Suformuotuose 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 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

Pagal esamą padėtį į sklypą Pailių g. 14 yra įvažiavimas iš Nuklono g. Įvažiavimas į sklypus Pailių g. 10A ir Pailių g. 12 yra iš Pailių g. suformuotu servituto keliu per sklypus Pailių g. 6, 8, 8A, 10, 10A.

Automobilių parkavimas esamuose ir suformuotame sklype pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" XIII skyriaus reikalavimus. Automobilių parkavimas sklypuose, turi būti sprendžiamas išlaikant norminius atstumus nuo automobilių stovėjimo vietų iki visuomeninės paskirties pastatų. Automobilių parkavimo vietos planuojamame sklype 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 punkto nuostatomis. Reikalingas automobilių vietų skaičius, automobilių vietų išdėstymo bei parkavimo būdai tikslinami pagal konkrečias pastatų ir patalpų paskirtis ir sprendžiami rengiant statinių projektus. Visi įvažiavimo 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.

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

Sklype Nr. A nuo sklypo ribos 1,72 m pietryčiuose yra esami elektros tinklai, kurių apsaugos zona sklype yra 351 m², kitų magistralinių ir vietinių tinklų sklype nėra, dėl to naikinami prieš tai suformuoti visą sklypą apimantys servitutai (206 - Servitutas - teise tiesi požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) - 13710 m²; 207 - Servitutas - teise aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) - 13710 m²). Sklype Nr. A elektros tinklams numatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos - 356 m² (elektros linijų apsaugos zonos (kodas 106)).

Sklype Nr. A yra esamas servitutas 212 - Servitutas – teisė ribotai naudotis žemės sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams) (tarnaujantis daiktas) – 868 m².

Sklype Nr. C yra esamas servitutas 215 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) – 40 m².

Sklype Nr. A numatomas servitutas 215 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) – 32 m², patekimui į kaimyninę teritoriją Nr. k02.

Sklype Nr. D numatomas servitutas 215 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) – 89 m², patekimui į sklypą iš Pailių g. į sklypą Nr. A.

Sklype Nr. B numatomas servitutas 207 - Servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – 42 m², inžineriniams tinklams aptarnauti patenkantiems į sklypą Nr. k05.

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.

Irengus ar iškėlus inžinerinius tinklus, atitinkamai tikslinami jų apsaugos zonų plotai, nurodyti detalajame plane.

3.10. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Suformuotuose sklypuose, įvertinus esamus 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:

- Elektros linijų apsaugos zonos (kodas 106);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (kodas 120);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros a.z. (kodas 149);
- Radiolokatorių apsaugos zonos (kodas 155);
- Aerodromo apsaugos zonos (kodas 165);

3.11. Aplinkos apsauga

Planuojamos teritorijos žemės sklypų naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijos ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Planuojamos teritorijos sklype Pailių g. 12 (Nr. B) yra komercinių paslaugų nebaigtas statyti pastatas. Kituose sklypuose pastatų nėra.

Sklypuose numatomi komerciniai paslaugų statiniai, šiuo metu taršių objektų statyba nenumatoma. Vykdam pastatų statybą planuojamoje teritorijoje suformuotame sklype, aplinkos apsaugos reikalavimai turi būti užtikrinti galiojančių teisės aktų nustatyta tvarka.

Planuojamoje teritorijoje inžineriniai tinklai (elektros, vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklai) planuojami prijungti prie centralizuotų tinklų.

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

Buitinių atliekų surinkimas esamas individualiai iš sklypo kaip tai numato savivaldybės atliekų tvarkymo taisyklės. 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 K15, kurioje nėra gamybinės veiklos apribojimų. Užstatymo zonoje ateityje planuojant statyti pastatus šildymo būdas parenkamas techninio projektu metu suplanavus pastatą.

Sklypuose vykdam 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.

3.12. Detaliojo plano sprendinių atitikimas aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams

Detaliojo plano keitimo sprendiniai apima sklypus Pailių g. 14 (kad. Nr. 2901/0027:67), Pailių g. 12 (kad. Nr. 2901/0027:633), Pailių g. 10A (kad. Nr. 2901/0027:594) ir valstybinės žemės plotą. Pagal Šiaulių miesto bendrąjį planą teritorija patenka į **Miesto dalies (rajonų) centro zoną**. Mišri didelio užstatymo intensyvumo periferinio centro teritorija, kurioje vyrauja gyvenamoji aplinka, administravimo, paslaugų, prekybos ir kitos taršos nesukeliančios ūkinės veiklos kartu su šių veiklų aptarnavimui reikalinga socialine, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis. Planuojamo detalaus plano sprendiniai neprieštarauja aukštesnio lygmens planavimo dokumentams. Bendrojo plano rodikliai numatyti planuojamai teritorijai:

- užstatymo intensyvumas UI: 3
- užstatymo aukštumas ir aukštis a/m: 9/30 (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 komercinės paskirties objektų teritorijos (žr. esamos būklės AR 2.4 Detalieji planai nagrinėjamoje teritorijoje).

3.14. Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimas

„Teritorijos prie Pailių ir Nuklono gatvių detaliuoju planu“ įgyvendinami nustatyti privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai, sąlygos ir apribojimai.

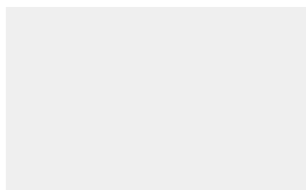
Projekto sprendiniai nepažeidžia kaimyninių sklypų savininkų interesų, nesuvaržo kaimyninių žemės sklypų savininkams ir (ar) valstybės ar savivaldybės nuosavybės ar kitą valdymo teisę įgyvendinantiems subjektams teisės naudotis jų žemės sklypais.

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)