



UAB "ARCHITEKTŲ GILDIA" įm.kodas: 300935676 pvm. kodas.: LT 100007404716 S. Moniuškos g. 10-7, 08121 Vilnius
tel/fax: 8 5 273 1063 mob.tel.: 8 684 30306 el.paštas: archgildija@gmail.com www.architektugildija.lt

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS

**Teritorijos prie Pramonės ir Išradėjų gatvių sankirtos detaliojo plano sprendinių koregavimas
sklypuose Televizorių g. 3A (kadastro Nr. 2901/0023:1109) ir Pramonės g. 13C (kadastro Nr.
2901/0023:1105) inicijavimo sutarties pagrindu (K-VT-29-24-1221)**

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO ORGANIZATORIUS

Šiaulių miesto savivaldybės administracija (Juridinių asmenų registras, kodas 188771865 Vasario
16-osios g. 62, LT-76295 Šiauliai)

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO INICIATORIUS

UAB „Plieno fortas“

DETALIOJO KOREGAVIMO RENGĖJAS

UAB "ARCHITEKTŲ GILDIA"
įm.kodas: 300935676
pvm. kodas.: LT 100007404716
S. Moniuškos g. 10-7, 08121 Vilnius
mob.tel.: 8 684 30306
el.paštas: archgildija@gmail.com

PROJEKTO VADOVAS

Architektas R. Mazuronis
(kvalifikacijos atestatas Nr.:A1732)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Detaliojo plano rengimo pagrindas

- Iniciatoriaus prašymas (DVS „Avilys“ Nr. G-8117).
- Planavimo darbų programa 52024-11-15 Nr. AUV-56
- Teritorijų planavimo proceso inicijavimo įsakymas 2024-11-15 Nr. A-775
- Topografinė nuotrauka TIHS1-20240421-023119 Pramonės g.13, 13B; Televizorių g. 3A, Šiauliai.

2. Detaliojo plano organizatorius – Šiaulių miesto savivaldybės administracija (Juridinių asmenų registras, kodas 188771865 Vasario 16-osios g. 62, LT-76295 Šiauliai)

3. Detaliojo plano iniciatorius – UAB „Plieno fortas“

4. Detaliojo plano rengėjas – UAB "Architektų gildija" (įmonės kodas: 300935676, adresas: S. Moniuškos g. 10-7, LT-08121 Vilnius, tel. +370 684 30306) P.V. Rokas Mazuronis

5. Teritorijų planavimo dokumento rūšis – Kompleksinis

6. Detaliojo plano koregavimo rengimo ir tvirtinimo tvarka – bendra tvarka.

7. Planuojamos teritorijos plotas yra apie 1,304 ha, nagrinėjamos teritorijos – apie 3,4245 ha

8. Planavimo tikslas:

- Žemės sklypų Televizorių g. 3A (kadastro Nr. 2901/0023:1109) ir Pramonės g. 13C (kadastro Nr. 2901/0023:1105) sujungimas; žemės sklypų naudojimo reglamento nustatymas, vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais ir Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

9. Planavimo uždaviniai:

- Žemės sklypų sujungimas, teritorijos naudojimo reglamento nustatymas; infrastruktūros schemos parengimas; apribojimų ir servitutų nustatymas (pagal poreikį).

- Vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus, numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis.

ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka, VĮ registrų centras Vilniaus filialo žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro bei planavimo iniciatoriaus pateikti duomenys.

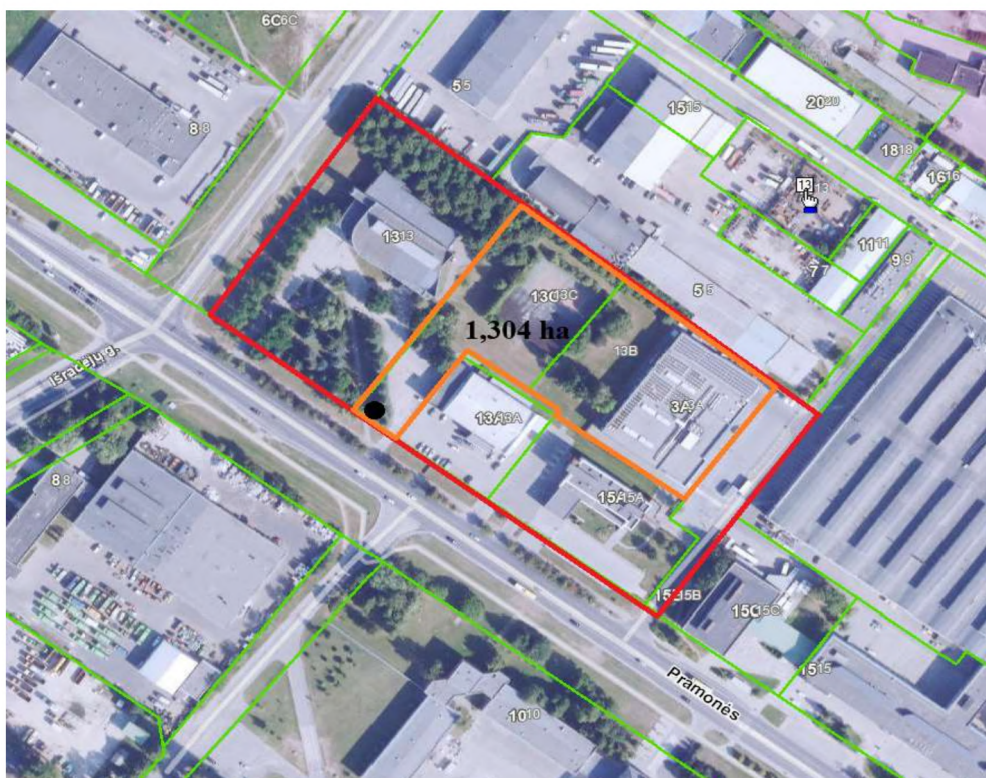
Detalieji planai kuriai buvo rengti prieš šį rengiamą koregavimą

„Teritorijos prie Pramonės ir Išradėjų gatvių sankirtos detaliojo plano koregavimas (sklypų Televizorių g. 3A ir Pramonės g. 13B sujungimas)“ T00088496

„Teritorijos prie Pramonės ir Išradėjų gatvių sankirtos detaliojo plano koregavimas“ T00087946

Nagrinėjamas kvartalas apie 6,5ha yra tarp Pramonės, Televizorių ir Išradėjų gatvių, esamų UAB „Šiaulių Tauro Energetikos“ sklypų teritorijos ir D2 kategorijos vidinės gatvės gamyklos teritorijoje. Pramonės gatvė kvartalą juosia iš pietinės pusės, Išradėjų gatvė – iš vakarų, buvusios

televizorių gamyklos teritorija – iš šiaurės ir vidinė D2 kat. gatvelė – kvartalą uždaro iš rytų pusės.



— Planuojama teritorija
— Nagrinėjama teritorija

PRIEŠ DETALIOJO PLANO KOREGAVIMA

Planuojama teritorija apima du žemės sklypus:

Sklypas Nr. 1

Adresas – (kad. nr. 2901/0023:1105) Pramonės g. 13C, Šiauliai

PRIVALOMI TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REIKALAVIMAI:

Sklypo plotas 6049 m²

Teritorijos naudojimo tipas:

1. Esama žemės naudojimo paskirtis KITA;

Esamas žemės naudojimo būdas	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos
2. Esamas užstatymo intensyvumas	2,4
3. Esamas užstatymo tankumas	70%
4. Esamas leistinas aukštis	16 m.

- susisiekimo sistemos organizavimas - įvažiavimas į sklypą numatomi per esamus įvažiavimus iš Pramonės gatvės.
- buitinių atliekų išvežimas, pagal šiukšlių išvežimo sutartis.
- teritorijos apželdinimas - pagal LR Aplinkos ministro įsakymą „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynu plotu normų ir priklausomųjų želdynu normų (plotu) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo" priedą, sklypo želdiniams skirta 10% priklausomųjų želdynu nuo viso sklypo ploto;

Apsaugos zonos taikomos sklypui:

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštas skirsnis)

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

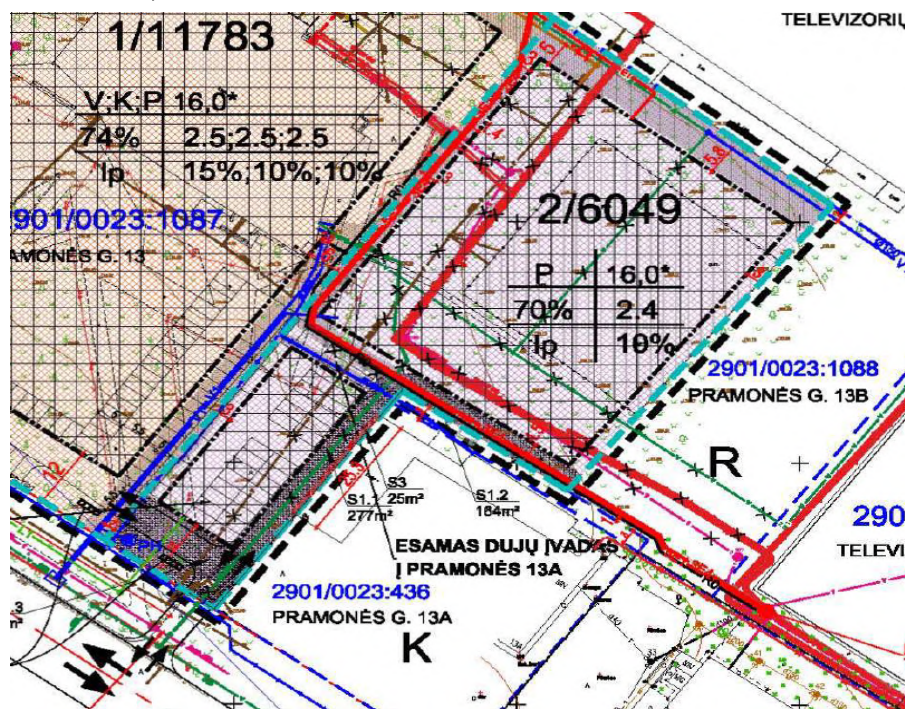
Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)



Sklypo schema iš anksčiau parengto detalaus plano

Sklypas Nr. 2

Adresas – (kad. nr. 2901/0023:1109) Televizorių g. 3A, Šiauliai

PRIVALOMI TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REIKALAVIMAI:

Sklypo plotas 6991 m²

Teritorijos naudojimo tipas:

1. Esama žemės naudojimo paskirtis KITA;

Esamas žemės naudojimo būdas Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos

2. Esamas užstatymo intensyvumas 2,5

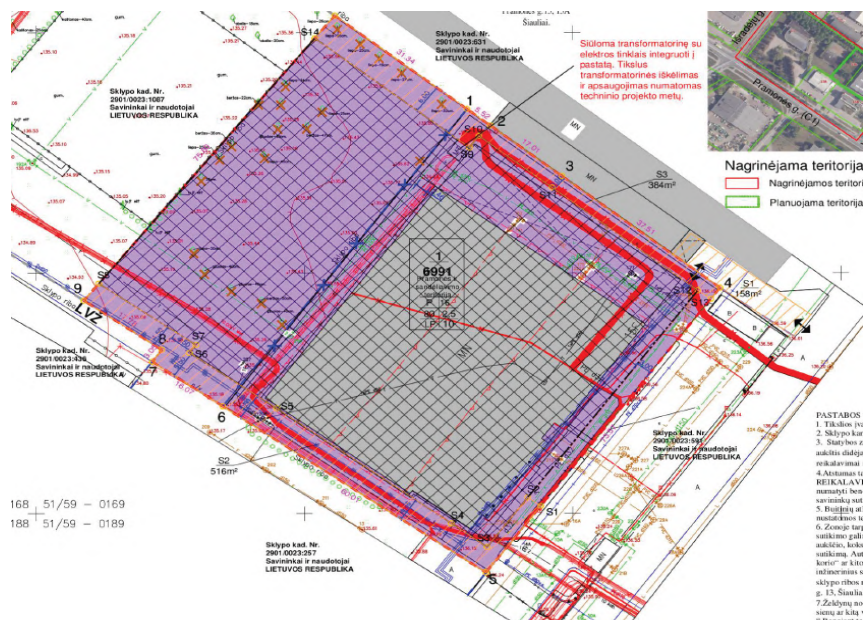
3. Esamas užstatymo tankumas 80%

4. Esamas leistinas aukštis 16 m.

- susisiekimo sistemos organizavimas - įvažiavimas į sklypą numatomi per esamus įvažiavimus iš D2 kategorijos vidinės gatvės
- buitinių atliekų išvežimas, pagal šiukšlių išvežimo sutartis.
- teritorijos apželdinimas - pagal LR Aplinkos ministro įsakymą „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynu plotu normų ir priklausomųjų želdynu normų (plotu) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo" priedą, sklypo želdiniams skirta 10% priklausomųjų želdynu nuo viso sklypo ploto;

Apsaugos zonos taikomos sklypui:

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
 Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)
 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)
 Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)
 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
 Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)



Sklypo schema iš anksčiau parengto detalaus plano

PO DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO

Sklypas Nr. 1

Sujungiami sklypai - (kad. nr. 2901/0023:1105) Pramonės g. 13C, Šiauliai; (kad. nr. 2901/0023:1109) Televizorių g. 3A, Šiauliai

PRIVALOMI TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REIKALAVIMAI:

Sklypo plotas 13040 m²

Teritorijos naudojimo tipas:

1. žemės naudojimo paskirtis KITA;

žemės naudojimo būdas	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos
2. užstatymo intensyvumas	2,5
3. užstatymo tankumas	80%
4. leistinas aukštis	16 m.

- susisiekimo sistemos organizavimas - įvažiavimas į sklypą numatomi per esamus įvažiavimus iš Pramonės gatvės.
- buitinių atliekų išvežimas, pagal šiukšlių išvežimo sutartis.
- teritorijos apželdinimas - pagal LR Aplinkos ministro įsakymą „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynu plotu normų ir priklausomųjų želdynu normų (plotu) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo" priedą, sklypo želdiniams skirta 10% priklausomųjų želdynu nuo viso sklypo ploto;

Apsaugos zonos taikomos sklypui:

Teritorijos prie Pramonės ir Išradėjų gatvių sankirtos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Televizorių g. 3A (kadastro Nr. 2901/0023:1109) ir Pramonės g. 13C (kadastro Nr. 2901/0023:1105) inicijavimo sutarties pagrindu (K-VT-29-24-1221)

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštas skirsnis)
Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)
Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)
Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)
Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
Radiolokatorių apsaugos zoną (VII skyrius, ketvirtas skirsnis)
Teritorijose, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, antras skirsnis)

*Apsaugos zonos gali būti tikslinamos po kadastrinių matavimų

Inžinerinių tinklų servitutai gali būti keičiami ir naikinami parengus tinklų iškėlimo projektą ir gavus tinklo naudotojo ir savininko sutikimus. Iškėlus inžinerinius tinklus, servitutas skirtas tam inžineriniam tinklui, gali būti panaikinamas be detalaus plano koregavimo. Kiti servitutai gali būti keičiami ir naikinami susiderinus su servituto naudotojų ir žemės sklypo savininkų kuriam tarnaują servitutas, nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų.

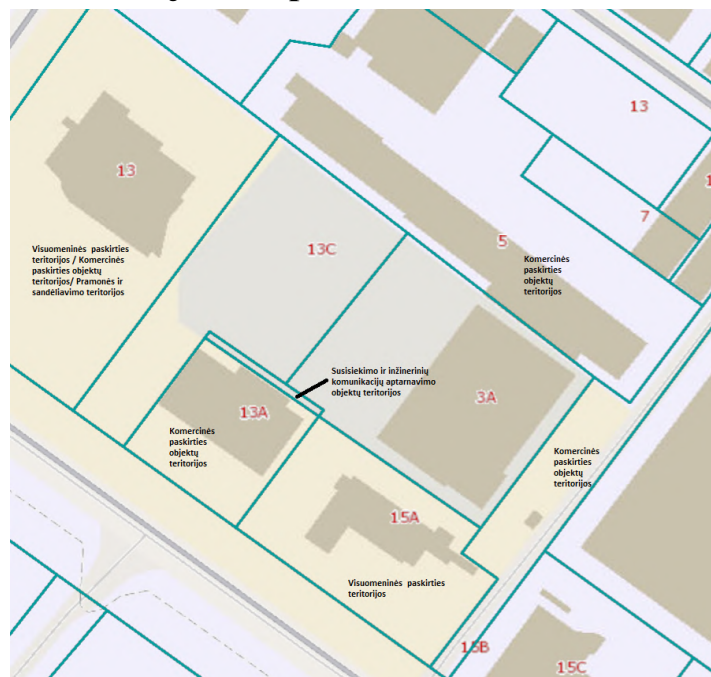
***Servituto nustatymas, turinio aprašymas ir atlyginimas už servitutą detalai derinamas atskira tvarką tarp suinteresuotų šalių.**

Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos - Žemės sklypai, skirti gamybos, remonto ir pramonės įmonių ar dirbtuvių, sandėlių statiniams, automatizuotų sandėliavimo sistemų statiniams.

Teritorijoje galima statyti ir kitus, pagrindinio pastato aptarnavimui reikalingus statinius ir pastatus. Laikantis teisės aktų reikalavimais.

Planuojamai veiklai nebus nustatomos sanitarinė apsaugos zona.

Gretimųjų poveikis formuojamai aplinkai



Nustatomi atstumai nuo statinių iki sklypo ribos ir gatvių raudonųjų linijų, bei kiti reikalavimai:

- Aukštesniems kaip 8,5 m statiniams, statomiems 3 m ir didesniu atstumu nuo Sklypo ribos, šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki Sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo (kai besiribojančio žemės sklypo naudojimo būdas yra pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija) savininko ar valstybinės žemės valdytojo rašytinį sutikimą. Šis išlyga suformuota pagal STR 2.03.02:2005 "Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas" 8 punktą ir galioja tik sklypams kuriai yra pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, kitos paskirties sklypas šį išlyga netaikoma ir atstumo mažinimas negalimas.

- Inžinerinių statinių, išskyrus sklypo aptvarus – ne mažesnis kaip 1 m. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu;

Zonoje tarp sklypo ribos ir statybos zonos laikomasi taisyklės, kad be gretimo sklypo savininko (valdytojo) sutikimo galima statyti inžinerinius tinklus ar stogo neturinčius inžinerinius statinius 1 m atstumu nuo sklypo ribos, tokio aukščio, koks yra atstumas nuo sklypo ribos, **o kitais atvejais - gavus rašytinį gretimo sklypo savininko (valdytojo) sutikimą.** Automobilių stovėjimo vietos gali būti išdėstytos už statybos zonos ant kietos dangos ar „korio“ ar kitos analogiškos dangos.

Rašytiniai besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų sutikimai (susitarimai) privalomi: Statant stogo neturinčius inžinerinius statinius, inžinerinius tinklus ar susisiekimo komunikacijas, arčiau kaip 1 m atstumu nuo sklypo ribos; Statant ant sklypo ribos sublokuotus pastatus, statant pastatus ar stogą turinčius inžinerinius statinius arčiau kaip 3 m atstumu nuo sklypo ribos, tačiau ne arčiau kaip 1 m (skaičiuojant atstumą horizontalioje plokštumoje nuo labiausiai išsikišusių konstrukcijų), kai pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio bet kurios konstrukcijos, esančios 1–3 m atstumu nuo sklypo ribos, bet kurio taško aukštis, matuojamas nuo žemės paviršiaus ties sklypų riba (žemesniojo paviršiaus, jei ties sklypų riba yra aukščių skirtumas), didesnis už horizontalų atstumą nuo šio taško iki sklypų ribos, statant pastatus ar stogą turinčius inžinerinius statinius arčiau kaip 1 m nuo sklypo ribos.

Ūkinė veikla – aplinkinėse teritorijose vyrauja pramonės ir sandėliavimo objektų statyba ir eksploatacija. Taip pat yra ir visuomeninės paskirties sklypų.

Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007 12 21 įsakymu Nr.D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinė paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ mažiausias želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas ne mažesnis kaip 10% viso žemės sklypo ploto. Želdynų kompensavimas vykdomas pagal galiojančius teisės aktus.

Sklype esančius medžiai numatoma šalinti. Gautos pažymos iš Šiaulių miesto savivaldybės administracijos miesto ūkio ir aplinkos skyriaus dėl numatomų kirsti medžių atkuriamosios vertės nustatymo. Numatoma kompensuoti pažymose numatytas kompensacijas dėl šalinamų medžių.

Susisiekimas

Nekeičiami esami sprendiniai dėl įvažiavimo, esant poreikiui galimas keitimas techninio projekto metu, pagal galiojančius teisės aktus. Norminis parkavimo vietų skaičius numatomas sklypų ribose arba esant poreikiui sprendžiamas kitais būdais. Automobilių stovėjimo vietos gali būti išdėstytos už statybos zonos, ant kietos dangos, „korio“ ar kitos analogiškos dangos.

Gaisrinės sauga.

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I-II-III, išlaikant atstumus tarp pastatų (6 -15 m). Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.09:2005, 8 priedu), arba gaisriniai atstumai gali būti neišlaikomi, jei bus kompensuojamas atstumas kitomis priešgaisrinėmis priemonėmis, kaip gaisriniais skyriais ar priešgaisrinėmis atitvaromis. Artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo stoties -J. Basanavičiaus g. 89, Šiauliai 76160.

Detalus lauko gaisrinio vandentiekio tiekimo sprendiniai numatomi techninių projektų rengimo metu. Pramonės gatvėje yra įrengti hidrantai.

Inžineriniai tinklai.

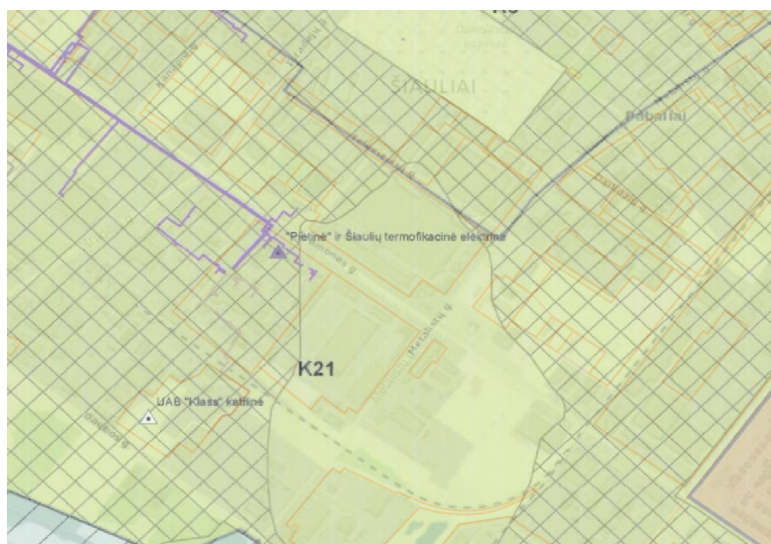
Paliekami esami inžineriniai tinklai. Tikslus inžineriniai tinklų sprendimas parenkami techninio projekto metu, pagal projektavimo sąlygas. Esant poreikiui inžinerinių tinklų iškėlimas bus sprendžiamas techninio projekto metu.

Elektra, telekomunikacijos tinklai

Elektra ir telekomunikacijos tinklai prijungiami jau nuo esamų įvadinių spintų. Tikslus inžinerinis sprendimas parenkamas techninio projekto metu. Numatomas tinklų iškėlimas iš užstatymo zonos.

Šilumos tinklai

Naujų šilumos tinklų teritorijoje neplanuojama. Naujiems pastatams neprivaloma prisijungti prie centralizuotų šilumos tinklų. Numatomas tinklų iškėlimas iš užstatymo zonos. Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami. Pagal Šiaulių miesto bendrojo plano sudedamosios dalies Energijos rūšies parinkimo ir panaudojimo Šiaulių mieste specialiojo plano sprendinius. Planuojama teritorija patenka į K21 reglamento zoną. Konkurecinė (mišri) aprūpinimo šilumos zona. Pagal detaliojo plano sprendinius numatomas galimas pastato plotas bus didesnis negu 1000m². Pagal „Nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenų nustatymo taisyklės“ 169.3 punktą naudingasis plotas skaičiuojamas tik gyvenamosios paskirties pastatuose, todėl numatomas pastatas neturės naudingo ploto ir nereikia prisijungti prie centralizuotų šilumos tinklų.



Dujotiekio tinklai

Paliekami esami inžineriniai tinklai. Tikslus inžineriniai tinklų sprendimas parenkami techninio projekto metu, pagal projektavimo sąlygas. Esant poreikiui numatomas tinklų iškėlimas iš užstatymo zonos.

Vandentiekio tinklai

Tikslus inžinerinis sprendimas parenkamas techninio projekto metu. Numatomas tinklų iškėlimas iš užstatymo zonos.

Ištrauka iš Šiaulių miesto bendrojo plano reglamentų lentelės ir bendrojo plano



Teritorijoje galioja 2018-04-05 patvirtinti Šiaulių miesto bendrojo plano sprendiniai (Šiaulių miesto savivaldybės Tarybos sprendimas Nr. T-87).

Bendrajame plane teritorija pažymėta uPS-1 *Pramonės ir sandėliavimo zona*

Žymėjimas	Funkcinės zonos numeris TPD	Funkcinės zonos pavadinimas	Funkcinės zonos charakteristika	Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai	Reglamentai		Teritorijų plėtros vystymo				Pastabos
					Didžiausias leistinas UI	Maksimalus pastatų aukštumas aukštumais	Saugojimas	Modernizavimas	Konversija	Nauja plėtra	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
URBANIZUOTOS IR URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS											
	uPS-1	Pramonės ir sandėliavimo zona	Teritorijos, kuriose dominuoja gamybinė ar kita panaši ūkinė veikla su šių veiklų aptarnavimui reikalinga susisiekimo, inžinerine, paslaugų ir kita infrastruktūra;	Konservacinės paskirties žemė: kultūros paveldo objektų žemės sklypai Kita paskirtis: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos; susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos; atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (savartynai) teritorijos; susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; komercinės paskirties teritorijos; bendrojo naudojimo teritorijos; atskirųjų želdynų teritorijos; visuomeninės paskirties teritorijos; rekreacinės teritorijos; vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos^{***}; daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos^{***} Miškų ūkio paskirties žemė****: ekosistemų apsaugos miškų sklypai; rekreacinių miškų sklypai; apsauginių miškų sklypai; ūkinių miškų sklypai	2,5	6/24 m	+	+	+	+	*Pramonės ir sandėliavimo funkcinėje zonoje gali atsirasti konservacinės paskirties, kultūros paveldo objektų žemės sklypai, suformavus sklypus prie kultūros paveldo objektų. **Pramonės ir sandėliavimo funkcinėje zonoje išimtinai gali būti žemės naudojimo būdai: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos bei daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, esantiems gyvenamiesiems pastatams bei sklypams, kuriems iki Šiaulių miesto BP koregavimo, teritorijų planavimo ir žemėtvarkos planavimo dokumentais, buvo nustatyti šie naudojimo būdai teritorijoms funkcionuoti. Gyvenamųjų teritorijų plėtra pramonės ir sandėliavimo funkcinėje zonoje – galima tik siekiant vieningai užbaigti pradėtus formuoti gyvenamųjų namų kvartalus. *** Koreguojamose teritorijose grafiškai išskirtos zonos aukštybinių pastatų statybai, kuriose užstatymo intensyvumas bei pastatų aukštumas nustatomas žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentais ir/ar techniniais projektais, atsižvelgiant į bendrojo plano dalies- Aukštybinių pastatų zonų išdėstymo brėžinio reglamentus. Galioja patvirtintame teritorijų planavimo dokumente Tarptautinio Šiaulių karinio oro uosto teritorijos ir jos prieigų Šiaulių mieste (Lietuvos kariuomenės karinių oro pajėgų aviacijos bazė) detaliojo plano koregavimas nustatyti reglamentai. Teritorijose, kuriose užstatymo intensyvumas bei pastatų aukštumas nenustatytas- jis nustatomas žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentais ir/ar techniniais projektais. ****Valstybinėje žemėje esantys miškų plotai, vadovaujantis Miškų įstatymo nuostatomis ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka, gali būti pavertiami kitomis naudenomis, numatant kompensacines priemones. 3*. Papildomi reglamentai.
	uPS-2				2,5***	9/30 m***	+	+	+	+	
	uPS-3				***	5/17 m***	+	+	+	+	

Teritorijai SPAV atranka nerengiama, vadovaujantis „Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu“, patvirtintu LR Vyriausybės 2014-12-23 nutarimu Nr.1467 ir LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ir 2 priedais, nes nepatenka į

vertinamų planuojamos ūkinės veiklos rūšių sąrašą. Planuojama teritorijos žemės paskirtis ir naudojimo būdas atitinka Šiaulių miesto Bendrojo plano sprendinius, t. y. aukštesnį TP dokumentą. Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

Pagal "Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas" 2 priedo punktą:

4.3.3. presavimą, šlampavimą, profiliavimą (kai gamybos pajėgumas – 5 ar daugiau tonų per parą);

Numatoma gamyba apima metalo gamybos punktą ir gamybos apimtis neviršija keliamų reikalavimų, todėl pagal 4.3.3. punktą neturėtų būti atliekamas SPAV atranka neatliekama.

Sklype numatomuose gamyklose įmonės neveiks, kaip vienas eksploatacinis vienetas ir vienas eksploatacinis vienetas neviršys 1,00 ha ploto. SPAV ir PAV procedūros atliekamos atvejais kaip apibrėžiama, pagal galiojančius teisės aktus.

PASTABOS:

PASTABOS :

1. Tikslios įvažiavimo vietos neženkliai gali būti tikslinamos techninio projekto rengimo metu.
2. Sklypo kampų koordinatės ir specialiųjų sąlygų plotai gali būti patikslinti po kadastrinių matavimų.
3. Aukštesniems kaip 8,5 m statiniams, statomiems 3 m ir didesniu atstumu nuo Sklypo ribos, šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki Sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo (kai besiribojančio žemės sklypo naudojimo būdas yra pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija) savininko ar valstybinės žemės valdytojo rašytinį sutikimą. Šis išlyga suformuota pagal STR 2.03.02:2005 "Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas" 8 punktą ir galioja kai besiribojančio žemės sklypo naudojimo būdas yra pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija, kitokių atvejų šis STR 2.03.02:2005 8 punktas netaikomas.
4. Atstumas tarp pastatų nustatomas statybos projekto rengimo metu pagal GAISRINĖS SAUGOS PAGRINDINIAI REIKALAVIMAI. Techninio projekto metu galima netaikyti gaisrinių atstumų, jeigu numatoma įrengti ugniasienes, ar numatyti bendrus gaisrinius skyrius ar taikyti kitus būdus. Jungiant pastatus į gaisrinius skyrius būtina gauti pastatų savininkų sutikimus.
5. Konteinerių ir automobilių stovėjimo vietos turi būti įrengiamos sklypo ribose ir tikslios jų vietos bus nustatomos techninio projekto metu.
6. Automobilių stovėjimo vietos gali būti išdėstytos už statybos zonos ant kietos dangos ar „korio“ ar kitos analogiškos dangos.
7. Želdynų norma gali būti mažinama pagal PRIKLAUSOMŲJŲ ŽELDYNŲ NORMŲ (PLOTŲ) NUSTATYMO TVARKOS APRAŠO numatytas galimybes.
8. Rengiant techninius projektus, gauti technines sąlygas iš tinklus eksploatuojančių organizacijų.
9. Inžinerinių tinklų servitutai gali būti keičiami ir naikinami parengus tinklų iškėlimo projektą ir gavus tinklo naudotojo ir savininko sutikimus. Išskėlus inžinerinius tinklus, servitutas skirtas tam inžineriniam tinklui, gali būti panaikinamas be detalio plano koregavimo. Kiti servitutai gali būti keičiami ir naikinami susiderinus su servituto naudotojų ir žemės sklypo savininkų kuriam tarnauja servitutas, nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų.
10. Detaliojo plano įgyvendintojai (nekilnojamojo turto savininkai) inžinerinius tinklus, susisiekimo komunikacijas, reikalingus suplanuotiems statiniams funkcionuoti, perkelia, išmontuoja, išplečia ar nutiesia savo lėšomis teisės aktų nustatyta tvarka.
11. Kol esami inžineriniai tinklai neiškelti, esami servitutai galioja toliau.
12. Sklypo dalyje kurioje nėra servitutų, galima aptverti pastatus ir statinius tvoromis pagal teisės aktų reikalavimus.

Gretimybės, galinčios įtakoti detaliojo plano sprendinius:

Planuojamo žemės sklypo gretimybės pagal Valstybės įmonės registrų centro pateiktus duomenis.

Planuojamas sklypas ribojasi su:

1. Šiauliai, Televizorių g. 5. Sklypo kad. Nr. 2901/0023:631 Šiauliai m. Savininkai ir naudotojai: žemės patikėtinis ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖ, a.k. 111109429; Nuoma: UAB "Medainė", k. 302347127, UAB "Kalvis", a.k. 257657640, UAB "Langstena", a.k. 145794317.
2. Šiauliai, Pramonės g. 15A. Sklypo kad. Nr.2901/0023:257 Šiauliai m. Savininkai ir naudotojai: žemės patikėtinis ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖ, a.k. 111109429; Pastato savininkas: Šiaulių miesto savivaldybė, į. k. 111109429; Panaudos sutartis: Šiaulių Reabilitacijos Centras, VŠĮ 191847935
3. Šiauliai, Pramonės g. 13A. Sklypo kad. Nr.2901/0023:436 Šiauliai m. Savininkai ir naudotojai: žemės patikėtinis ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖ, a.k. 111109429; Pastato savininkas: UAB "AutoRC", k. 145248161
4. Šiauliai, Pramonės g. 15B. Sklypo kad. 2901/0023:591 Šiauliai m. Savininkai ir naudotojai: žemės patikėtinis ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖ, a.k. 111109429; UAB "Plieno fortas", a.k. 244948610.
5. Pramonės gatvės sklypas 2901/0023:1085 Šiaulių m. k.v.; žemės patikėtinis ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖ, a.k. 111109429;
6. Šiauliai, Pramonės g. 13 Sklypo kad. 2901/0023:1104 Šiauliai m. Savininkai ir naudotojai: žemės patikėtinis ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖ, a.k. 111109429; Pastato savininkas: Šiaulių miesto savivaldybė, į. k. 111109429; Panaudos sutartis: Šiaulių sporto centras „Dubysa“, į.k. 145914542; ŽN sporto klubas „Entuziastas“, k.193108843; VŠĮ Šiaulių krepšinio akademija "Saulė", į. k. 302925638; OKSALIS UAB, k. 121946154
(Priedamas dokumentas dėl OKSALIS UAB nuomos sutarties nutraukimo su Šiaulių sporto centras „Dubysa“ 2022-11-17 Nr. S-113(1.16))
7. Šiauliai, Pramonės g. 15C Sklypo kad. 2901/0023:1120 Šiauliai m. Savininkai ir naudotojai:
Akcinė bendrovė "Žemaitijos pieno investicija", a.k. 300041701; Uždaroji akcinė bendrovė "Averita", a.k. 145223012; UAB "Kalvis", a.k. 257657640.
8. Šiauliai, Televizorių g. 3 Sklypo kad. 2901/0023:592 Šiauliai m. Savininkai ir naudotojai: NMF HOLDING UAB, a.k. 302890379

Esami servitutai



S1 – 516m²; ESAMAS DETALAUS PLANO Servitutas (Numatomas panaikinti) - teise tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Kodas 222

S2 - 378m²; ESAMAS TINKLO Servitutas (Numatomas panaikinti) - teise tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Kodas 222

S3 – 420m²; ESAMAS TINKLO Servitutas (Numatomas panaikinti) - teise tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Kodas 206

S4 – 132m²; ESAMAS TINKLO Servitutas (Numatomas panaikinti) - teise tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Kodas 222

S5 - 288m²; ESAMAS DETALAUS PLANO Servitutas pažymėtas sklypo plane (Paliekamas)- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) Kodas 215

S6 - 277m²; ESAMAS DETALAUS PLANO Servitutas pažymėtas sklypo plane -(Paliekamas) Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) Kodas 215

S7 - 25 m²; ESAMAS DETALAUS PLANO Servitutas (Paliekamas) - Statinių servitutas (tarnaujantis) Kodas 205

S8 – 164m²; ESAMAS DETALAUS PLANO Servitutas (Paliekamas, numatomas sumažinti, atliktas preliminarus derinimai su servituto naudotoju ir žemės sklypo savininkais) -Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) Kodas 215

S9 – 820m²; ESAMAS SKLYPO PLANO Servitutas (Numatomas panaikinti) - teise tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Kodas 222

S10 – 384m²; ESAMAS DETALAUS PLANO Servitutas (Numatomas panaikinti) - teise tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Kodas 222

S11 – 35m²; ESAMAS TINKLO Servitutas (Numatomas panaikinti) - teise tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Kodas 222

S12 – 416m²; ESAMAS TINKLO Servitutas (Numatomas panaikinti) - teise tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Kodas 222

S13 – 174m²; ESAMAS TINKLO Servitutas (Numatomas panaikinti) - teise tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Kodas 222

Kol esami inžineriniai tinklai neiškelti, esami servitutai galioja toliau. Iškelus inžinerinius tinklus, servitutas skirtas tam inžineriniam tinklui, gali būti panaikinamas be detalaus plano koregavimo.

Pastato aukštis

Statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudė yra apie 135,5. Leistinas pastatų aukštis iki 16m. Leistina pastatų altitudė 151,5.

Paiškinamas dėl detalaus plano sprendinių

Aiškinaujame rašte **detalizuoti konkretūs detaliojo plano sprendiniai**, kuriais įgyvendinami planavimo tikslai ir uždaviniai:

- Išskirti ir įvardinti planuojami **sklypų sujungimo veiksmai**, reglamento nustatymai. Reglamentai nustatomi pagal galiojančius teisės aktus, Šiaulių miesto bendrojo plano sprendinius ir kitus teritorijų planavimo dokumentus.
- Žemės naudojimo būdas - Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Užstatymo intensyvumas – 2,5. Užstatymo tankumas – 80%. Leistinas aukštis - 16 m.
- Pateikta **esamos padėties analizė**, remiantis topografinė medžiaga bei VI Registrų centro ir planavimo iniciatoriaus duomenimis.
- Atsižvelgta į gautas teritorijų planavimo sąlygas.
- **Aiškiai palyginta situacija prieš ir po detaliojo plano koregavimo**, nurodant konkrečius

teritorijos naudojimo intensyvumo, tankumo, užstatymo aukščio, želdynų ploto reikalavimus bei susisiekimo sprendinius.

- Išskirti esami servitutai ir numatyta servitutų keitimo galimybės.
- Pateikta informacija apie **galiojančių detaliųjų planų sprendinių koregavimą**, nurodant koreguojamus dokumentus (T00088496 ir T00087946).
- Aprašytas reglamentų pagrindimas, teritorijos vystymo galimybės ir atitikimas **Šiaulių miesto bendrojo plano** sprendiniams.

Projekto vadovas R. Mazuronis