

UAB "ARCHITEKTŲ GILDIJA" 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](http://www.architektugildija.lt)

## DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS

**Supaprastinta tvarka parengto teritorijos Sodo g. 20 (suteikti adresai Sodo g. 20, 20B, 20C, 20D ir J. Basanavičiaus g. 61), detaliojo plano koregavimas (sklype Sodo g. 20F)  
(K-VT-29-23-521)**

## 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

MB „SAULĖS STOGAI“

## DETALIOJO KOREGAVIMO RENGĖJAS

UAB "ARCHITEKTŲ GILDIJA"  
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

- Sprendimas dėl TPD koregavimo (2023-05-22 Nr. A-718, Nr.REG283349);
- Planavimo darbų programa 2023-06-22 Nr. AUV-18;
- Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. SŽ-1026 2023-06-13.

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 – MB „SAULĖS STOGAI“.

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

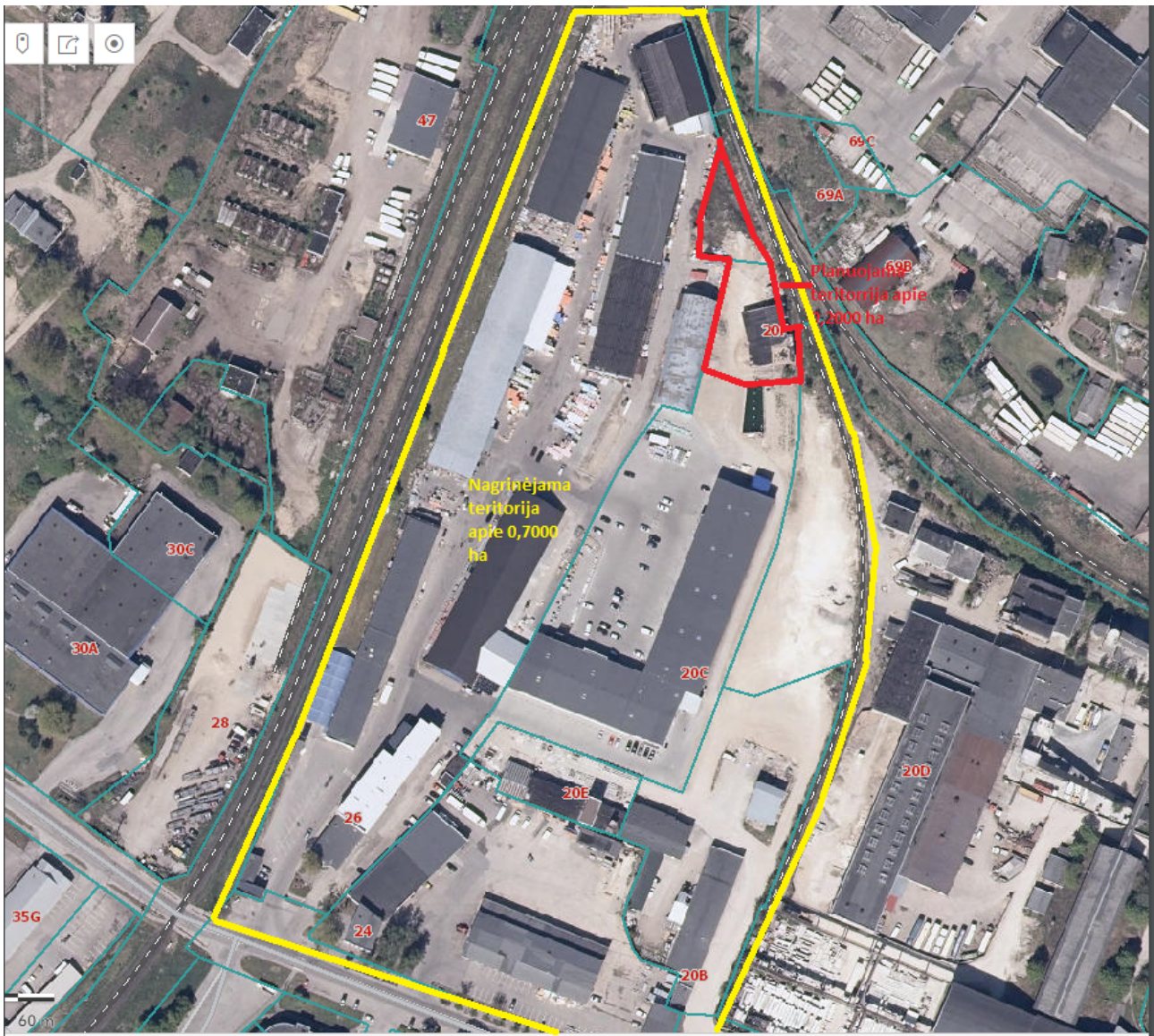
6. Detaliojo plano koregavimas rengimo ir tvirtinimo tvarka – bendra tvarka.

7. Nagrinėjamos teritorijos plotas –0,7 ha, **planuojamos teritorijos plotas apie – 0,22 ha**

### 8. Planavimo tikslas ir uždaviniai

- žemės sklypo suformavimas įsiterpusiam valstybinės žemės plotui;
- naujai suformuoto žemės sklypo prijungimas prie esamo Sodo g. 20F sklypo, kurio kadastro Nr. 2901/0006:783;
- žemės sklypų tvarkymo ir naudojimo reglamentų nustatymas vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais ir Šiaulių miesto bendrojo plano sprendiniais.
- vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu ir įstatymo įgyvendinamaisiais teisės aktais, nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas ir nurodyti teritorijas, kuriose jos taikomos;
- nustatyti reikalingus servitutus, esant poreikiui
- nustatyti planuojamos teritorijos naudojimo reglamentus.

**Nagrinėjamas kvartalas** yra tarp Sodo g. ir geležinkelio bėgių ir vidinio privažiavimo kelio pramonės teritorijoje. Sodo gatvė kvartalą juosia iš pietinės pusės, bėgiai iš vakarų, šiaurės ir rytų. Taip pat rytuose yra privažiavimo kelio pramonės teritorijoje. Planuojam teritorija apima Sodo g. 20F sklypą ir naujai formuojamam įsiterpusiam valstybinės žemės plotui.



## **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.

Taip pat detalus planai:

Supaprastinta tvarka parengtas detalusis planas teritorijos Sodo g. 20 (suteikt. adresai Sodo g. 20, 20B, 20C, 20D ir J. Basanavičiaus g.61) (T00039348 (000292000487) ). 2000-04-25 Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. A-221.

Supaprastinta tvarka parengto detaliojo plano teritorijos Sodo g. 20 (suteikti adresai Sodo g. 20, 20B, 20C, 20D ir J. Basanavičiaus g. 61) detaliojo plano koregavimas (T00088397) , registro data 2022-11-08 Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. A-1913 .

## **PRIEŠ DETALIOJO PLANO KOREGAVIMĄ**

**Planuojama teritorija žemės sklypą:  
Sklypas Nr. 1**

Supaprastinta tvarka parengto teritorijos Sodo g. 20 (suteikti adresai Sodo g. 20, 20B, 20C, 20D ir J. Basanavičiaus g. 61), detaliojo plano koregavimas (sklype Sodo g. 20F) (K-VT-29-23-521)

## Adresas – (kad. nr. 2901/0006:783) Sodo g. 20F, Šiauliai

### PRIVALOMI TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REGLAMENTAI:

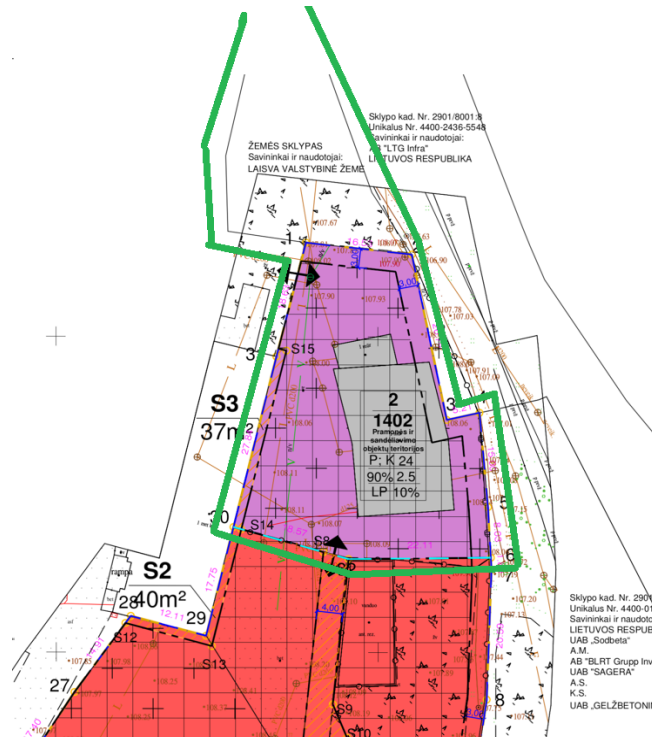
Sklypo planas 1402 m<sup>2</sup>

#### Teritorijos naudojimo tipas:

1. Esama žemės naudojimo paskirtis
2. Esamas žemės naudojimo būdas
3. Esamas užstatymo intensyvumas
4. Esamas užstatymo tankumas
5. Esamas leistinas aukštis

#### KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ; PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO OBJEKTŲ

2.5  
0.9  
24 m.



Sklypo schema

- susisiekimo sistemos organizavimas - įvažiavimas į sklypą numatomi per esamus įvažiavimus iš Sodo gatvės, per kitus sklypus.
- 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:

1. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
2. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)
3. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)

#### Žemės teritorijos dalis

Adresas – nesuteiktas

Supaprastinta tvarka parengto teritorijos Sodo g. 20 (suteikti adresai Sodo g. 20, 20B, 20C, 20D ir J. Basanavičiaus g. 61), detaliojo plano koregavimas (sklype Sodo g. 20F) (K-VT-29-23-521)

## PRIVALOMI TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REGLAMENTAI:

Sklypo planas 693m<sup>2</sup>

### Teritorijos naudojimo tipas:

- |                                    |               |
|------------------------------------|---------------|
| 1. Esama žemės naudojimo paskirtis | Nenustatytas; |
| 2. Esamas žemės naudojimo būdas    | Nenustatytas  |
| 3. Esamas užstatymo intensyvumas   | NENUSTATYTAS  |
| 4. Esamas užstatymo tankumas       | Nenustatytas  |
| 5. Esamas leistinas aukštis        | Nenustatytas. |

Ūkinė veikla – aplinkinėse teritorijose vyrauja pramonės ir sandėliavimo objektų statyba ir eksploatacija.

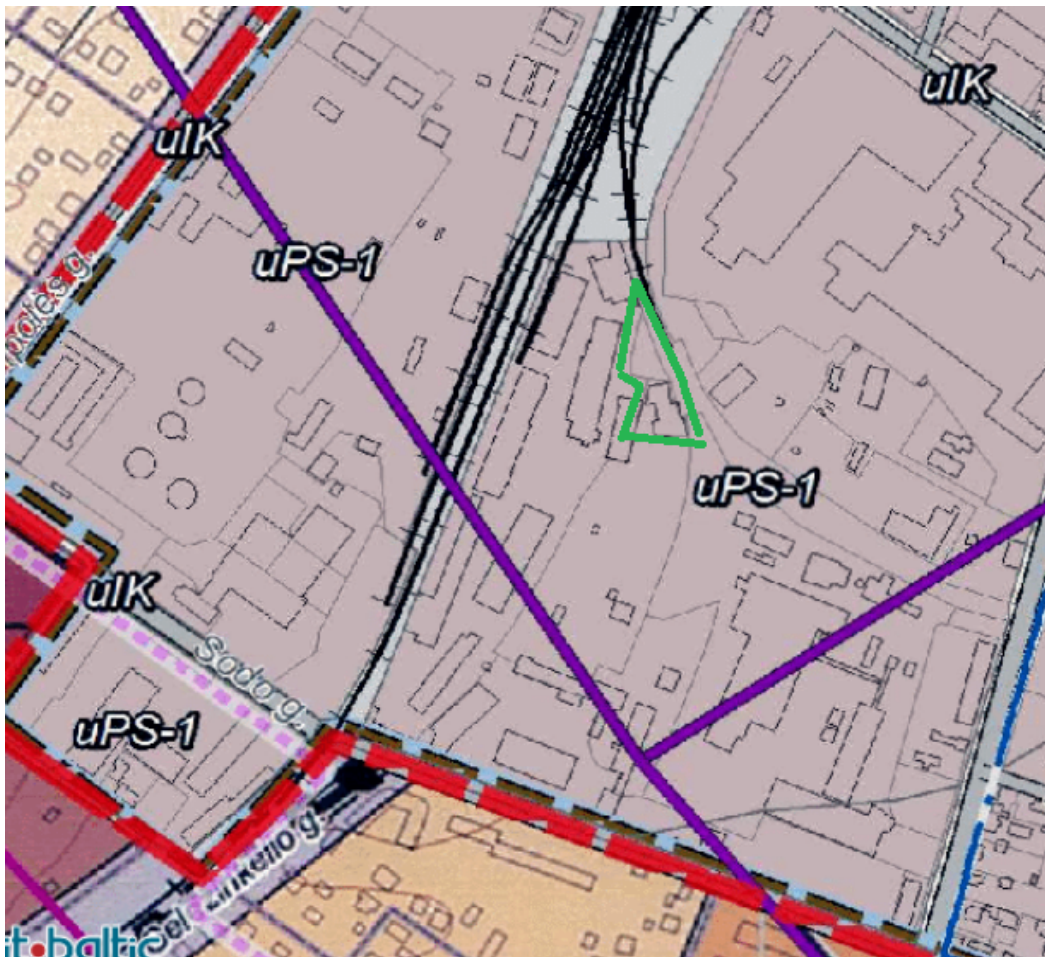
### Susisiekimas.

Numatomi palikti esamus patekimus į sklypą. Norminis parkavimo vietų skaičius numatomas sklypo ribose.

### Želdiniai sklype

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.


### **Ištrauka iš Šiaulių miesto bendrojo plano reglamentų lentelės ir bendrojo plano**



Teritorijoje galioja 2018-04-05 patvirtinti Šiaulių miesto bendrojo plano koregavimo sprendiniai (Šiaulių miesto savivaldybės Tarybos sprendimas Nr. T-87) (T00081766).

Supaprastinta tvarka parengto teritorijos Sodo g. 20 (suteikti adresai Sodo g. 20, 20B, 20C, 20D ir J. Basanavičiaus g. 61), detaliojo plano koregavimas (sklype Sodo g. 20F) (K-VT-29-23-521)

Pagal bendrąjį planą šio teritorijoje galima galimos kitos paskirties žemės teritorijos. 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 UJ	Maksimalus pastatų aukštumas aukštaišmetais	Saugojimas	Modernizavimas	Konversija	Nauja plėtra	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>URBANIZUOTOS IR URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS</b>											
	uPS-1	Pramonės ir sandėliavimo zona	Teritorijos, kuriose dominuoja gamybinė ar kita panaši ūkinė veikla su šiu veiklų aptarnavimui reikalinga susisiekimo, inžinerinė, paslaugų ir kita infrastruktūra;	<p><b>Konservacinės paskirties žemė</b>": kultūros paveldo objektų žemės sklypai</p> <p><b>Kita paskirtis</b>: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos; susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos; atliekų saugojimo, nušlavimo ir utilizavimo (savarankiai) 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"</p> <p><b>Miškų ūkio paskirties žemė</b>****: ekosistemų apsaugos miškų sklypai; rekreacinių miškų sklypai; apsauginių miškų sklypai; ūkiniai miškų sklypai</p>	2,5	6/24 m	+	+	+	+	<p>*Pramonės ir sandėliavimo funkcinėje zonoje gali atsirasti konservacinės paskirties, kultūros paveldo objektų žemės sklypai, suformavus sklypus prie kultūros paveldo objektų.</p> <p>**Pramonės ir sandėliavimo funkcinėje zonoje išimtinai galima šie 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 DP koregavimo, teritorijų planavimo ir žemėtvarkos planavimo dokumentais, buvo nustatyti šie naudojimo būdai teritorijoms funkcinuoti. Gyvenamųjų teritorijų plėtra pramonės ir sandėliavimo funkcinėje zonoje – galima tik siekiant vėringai užbaigti pradėtus formuoti gyvenamųjų namų kvartalus.</p> <p>**** 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.</p> <p>Čia 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.</p> <p>Teritorijose, kuriose užstatymo intensyvumas bei pastatų aukštumas nenustatytas- jis nustatomas žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentais ir/ar techniniais projektais.</p> <p>*****Valstybinėje žemėje esantys miškų plotai, vadovaujantis Miškų įstatymo nuostatomis ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka, gali būti paverčiami kitomis naudmenomis, numatant kompensacines priemones.</p> <p>3*- Papildomi reglamentai.</p>
	uPS-2				2,5***	9/30 m***	+	+	+	+	
	uPS-3				***	5/17 m***	+	+	+	+	

Detaliojo plano sprendiniai, kurių pakeitimai šiame koregavime nepažymėti, toliau galioja pagal detalųjį planą ir jį įgyvendinančius dokumentus.

**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.

### Po detalios plano koregavimo

#### Sklypas Nr. 1 (po detalios plano koregavimo prijungus laisvą valstybinę žemę prie Sodo g. 20F, Šiauliai sklypo)

PRIVALOMI TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REGLAMENTAI:

Teritorijos naudojimo tipas: Pramonės ir sandėliavimo teritorija PR;

1. Žemės naudojimo paskirtis: **KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ**;
2. Žemės naudojimo būdas **PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO OBJEKTŲ TERITORIJOS**
3. Užstatymo intensyvumas **2,5**
4. Užstatymo tankumas **90%**
5. Želdynai **10%** Želdynų norma gali būti mažinama tiek, kiek galima kompensuoti žemės sklype apželdinant stogus ir (ar) atliekant sienų ar kitą vertikaliųjų želdinimą.

Žemės sklypo kampų koordinatės numeriai: 1-12.

Užstatymo tipas – **laisvo planavimo užstatymas** – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi

Supaprastinta tvarka parengto teritorijos Sodo g. 20 (suteikti adresai Sodo g. 20, 20B, 20C, 20D ir J. Basanavičiaus g. 61), detaliojo plano koregavimas (sklype Sodo g. 20F) (K-VT-29-23-521)

pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių. Šis užstatymo tipas buvo plačiai taikomas 1940–1990 metų miestų planavime.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, pagal „Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą“:

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)

*Pastaba:* Sklypo apsaugos zonos tikslinami kadastriniais matavimais.

#### **PO DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO, PAGRINDINIAME BRĖŽINYJE NURODYTA:**

1. Detaliojo plano galiojimo riba (žiūr. pagrindinį brėžinį);
2. **Žemės sklypo plotas 2095 m<sup>2</sup>;**
3. Esami keliai, privažiavimas į sklypą (žiūr. pagrindinį brėžinį);
4. Užstatymo zona, ribos (žiūr. pagrindinį brėžinį);

#### **Servitutas:**

- S1 plotas 40m<sup>2</sup>. Servitutas - teise tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Kodas 222.
- S2 plotas 1107m<sup>2</sup>. Esamas kelio servitutas - teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų takų (viešpataujantis) Kodas 215

**Servitutai gali būti tikslinami kadastriniais matavimais. Iškelus inžinerinius tinklus, servitutas skirtas tam inžineriniam tinklui, gali būti panaikinamas.**

**Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos** - Žemės sklypai, skirti gamybos, remonto ir pramonės įmonių ar dirbtuvių, sandėlių statiniams ir kita panaši ūkinė veikla su šių veiklų aptarnavimui reikalinga susisiekimo, inžinerine ir kita infrastruktūra.

#### **Gretimųjų poveikis formuojamai gyvenamajai aplinkai**

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

- Pastatų (priestatų) iki 8.5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3 m. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0.5 m kiekvienam papildomai pastato aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu;
- 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 ribos 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 ir statybos zonos ribos, 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.

**Šiai reikalavimai netaikomi Šiaurės Vakarų sklypo ribai prie Sodo g. 26; 20C, Šiauliai sklypų, pagal anksčiau suderinto detalaus plano sprendinius.**

### Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje 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 norma gali būti mažinama tiek, kiek galima kompensuoti žemės sklype apželdinant stogus ir (ar) atliekant sienų ar kitą vertikalųjį želdinimą arba kitomis teisės aktais numatomomis priemonėmis.

### Inžineriniai tinklai.

Paliekami esami inžineriniai tinklai. Tikslus inžineriniai tinklų sprendimas parenkami techninio projekto metu, pagal projektavimo sąlygas.

### Elektra, telekomunikacijos tinklai

Elektra ir telekomunikacijos tinklai prijungiami jau nuo esamų įvadinių spintų. Tikslus inžinerinis sprendimas parenkamas techninio projekto metu.

### 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. Šiuo metu prie sklypo yra gaisrinis rezervuaras.

### Susisiekimas

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

### Inžinerinių tinklų iškėlimai

Esant poreikiui inžinerinių tinklų iškėlimas bus sprendžiamas techninio projekto metu.

### Dėl žemės naudojimo būdų

Pagal Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 2 priedą. Kai detalajame plane nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi keli galimi žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai, pirmuoju įrašytas žemės naudojimo būdas yra prioritetas, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdas tvirtinant detalų planą, o kitais detalajame plane, pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytais žemės naudojimo būdais žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo tipai ir būdai keičiami savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.

### Šilumos tinklai

#### **Planuojamoje teritorijoje informacijos apie veikiančius šilumos tinklus nėra.**

Naujų šilumos tinklų teritorijoje neplanuojama. Naujiems pastatams neprivaloma prisijungti prie centralizuotų šilumos tinklų.

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

### Dujotiekio tinklai

Paliekami esami inžineriniai tinklai. Tikslus inžineriniai tinklų sprendimas parenkami techninio projekto metu, pagal projektavimo sąlygas.

### **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. Statybos zonoje laikomasi taisyklės, kad ties jos riba leistinas statinių aukštis yra 8,5 m, tolstant nuo ribos po 0,5 m aukštis didėja po 1 m; didesni aukščiai galimi tik gavus rašytinį gretimo sklypo savininko (naudotojo) sutikimą. Šiai reikalavimai netaikomi Šiaurės Vakarų sklypo ribai prie Sodo g. 26; 20C, Šiauliai sklypų, pagal anksčiau suderinto detalaus plano sprendinius.
4. Atstumas tarp pastatų nustatomas statybos projekto rengimo metu pagal GAISRINĖS SAUGOS PAGRINDINIAI REIKALAVIMAI. Techninio projekto metu galima netaikyti gaisrinių atstumų, jeigu numatoma įrengti ugniasienius, 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. Zonoje tarp sklypo ribos ir statybos zonos, ribos 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 ir statybos zonos ribos, kietos dangos ar „korio“ ar kitos analogiškos dangos. Statant ant sklypo ribos sublokuotus pastatus, statant pastatus ar stogą turinčius inžinerinius statinius arčiau kaip 3 m atstumu nuo sklypo ribos ar inžinerinius tinklus arčiau kaip 1 m atstumu nuo sklypo ribos reikalingas gretimo sklypo sutikimas. Šiai reikalavimai netaikomi Šiaurės Vakarų sklypo ribai prie Sodo g. 26, Šiauliai ir tarp padalinamų sklypų, pagal anksčiau suderinto detalaus plano sprendinius.
7. Želdynų norma gali būti mažinama tiek, kiek galima kompensuoti žemės sklype apželdinant stogus ir (ar) atliekant sienų ar kitą vertikaliųjų želdinimą arba kitomis priemonėmis.
8. Rengiant techninius projektus, gauti technines sąlygas iš tinklus eksploatuojančių organizacijų.
9. Paliekami galioti esami servitutai. Servitutai gali būti tikslinami kadastriniais matavimais.
10. Sklypų naudotojams suderinus patekimą iš Sodo g. 26, Šiauliai sklypo, numatoma nebenaudoti esamų servitutų ir patekimo per Sodo g. 20B, Šiauliai sklypo.
11. Atsižvelgiant į tai, kad planuojama teritorija ribojasi su AB „LTG Infra“ gamybinės paskirties patikėjimo teise valdomu žemės sklypu, kuriame triukšmo lygis gali siekti ar net viršyti Lietuvos higienos normose HN 33:2011 nustatytus leistinus maksimalius triukšmo lygio dydžius, rengiant techninius projektus reikalinga įvertinti planuojamos teritorijos atitiktis geležinkelio transporto keliamos triukšmo ir vibracijos taršos normoms. Nustatčius taršos viršijimus, turi būti statytojo lėšomis numatytos apsaugos nuo taršos priemonės, užtikrinančios, kad nebūtų pažeistos higienos normos bei nebūtų pažeisti AB „LTG Infra“ kaip trečiosios šalies, interesai ir nebūtų apribota galimybė vykdyti esamą veiklą. Sklypuose nesudaroma prielaida statyti statinius (viešbučius), kurių viduje ir aplinkoje būtų taikomos triukšmo HN 33:2011 ir vibracijos HN 50:2016 higienos normos.
12. Suformuotas laisvos valstybinės žemės sklypas prijungiamas prie esamo Sodo g. 20F, Šiauliai sklypo.

### **Gretimybės, galinčios įtakoti detaliojo plano sprendinius:**

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

Planuojamas sklypas ribojasi su:

1. Šiauliai, Sodo g. 26; Sklypo kad. Nr. 2901/0006:470 Unikalus Nr. 2901-0006-0470 Savininkai ir naudotojai: LIETUVOS RESPUBLIKA UAB „Jupojos miestelis“ UAB „Šiaulių žemės ūkio technika“
2. Šiaulių m. sav., Šiaulių m. sav. teritorija; Sklypo kad. Nr. 2901/8001:8 Unikalus Nr. 4400-2436-5548 Savininkai ir naudotojai: AB "LTG Infra" LIETUVOS RESPUBLIKA
3. Šiauliai, Sodo g. 20D; Sklypo kad. Nr. 2901/0006:567 Unikalus Nr. 4400-0176-8952 Savininkai ir naudotojai: LIETUVOS RESPUBLIKA, UAB „Sodbeta“, A.M., AB "BLRT Grupp Invest", UAB "SAGERA", A.S., K.S., UAB „GELŽBETONINĖS KONSTRUKCIJOS“
4. Šiauliai, Sodo g. 20C; Sklypo kad. Nr. 2901/0006:784 Unikalus Nr. 4400-6049-0086 Savininkai ir naudotojai: LIETUVOS RESPUBLIKA UAB „Jupojos miestelis“.

### **Aplinkos apsauga**

Įvertinus Bendrojo plano sprendinius, teritorijos detaliojame plane suformuoti sklypai, atitinka bendrojo plano reikalavimus pramonės teritorijoms. Reglamentas **uPS1**, kuris apibrėžiamas intensyvumo rodikliu  $U_i=2.5$  ir pastatų aukštingumu – iki 6 aukštų/24m pastatų aukštis. Reglamentai, nustatyti detaliojame planu kaip nurodyta BP teritorijų detaliojame reglamentu

Supaprastinta tvarka parengto teritorijos Sodo g. 20 (suteikti adresai Sodo g. 20, 20B, 20C, 20D ir J. Basanavičiaus g. 61), detaliojo plano koregavimas (sklype Sodo g. 20F) (K-VT-29-23-521)

aprašomojoje lentelėje ir Teritorijų planavimo normose, patvirtintose 2014-02-02 Nr.D1-7 (galiojanti redakcija 2016-01-01). Aukščiau aprašytose inžinerinių sprendinių dalyse matome, kad suplanuoti sklypai yra prijungti prie inžinerinių tinklų, kas užtikrina maksimalią aplinkos apsaugą nuo taršos. Suplanuoto pramonės sklypo teritorija numatyta apželdinti, ne mažiau kaip 10%. Sanitarinės pramonės objektų veiklos apsaugos zonos turi sutapti su sklypų ribomis. Teritorijoje yra pagrindiniai miesto inžineriniai tinklai: vandentiekis, buitinės nuotekos, lietaus nuotekų tinklai, vidutinio slėgio dujotiekis bei požeminiai elektros kabeliai. Nauji inžineriniai tinklai neplanuojami. Nagrinėjama teritorija nepatenka į saugomų teritorijų zoną.

### **Dėl triukšmo lygio sklype**

Atsižvelgiant į tai, kad planuojama teritorija ribojasi su AB „LTG Infra“ gamybinės paskirties patikėjimo teise valdomu žemės sklypu, kuriame triukšmo lygis gali siekti ar net viršyti Lietuvos higienos normose HN 33:2011 nustatytus leistinus maksimalius triukšmo lygio dydžius, rengiant techninius projektus reikalinga įvertinti planuojamos teritorijos atitiktis geležinkelio transporto keliamos triukšmo ir vibracijos taršos normoms. Nustačius taršos viršijimus, turi būti statytojo lėšomis numatytos apsaugos nuo taršos priemonės, užtikrinančios, kad nebūtų pažeistos higienos normos bei nebūtų pažeisti AB „LTG Infra“ kaip trečiosios šalies, interesai ir nebūtų apribota galimybė vykdyti esamą veiklą. Sklypuose nesudaroma prielaida statyti statinius (viešbučius), kurių viduje ir aplinkoje būtų taikomos triukšmo HN 33:2011 ir vibracijos HN 50:2016 higienos normos.

### **Detalusis planas atitinka šių planų sprendinius:**

#### **Bendrieji planai:**

Šiaulių miesto bendrojo plano dalies „Kraštovaizdžio ir nekilnojamojo kultūros paveldo tvarkymas“ koregavimas (T00082837);  
Šiaulių miesto bendrasis planas (T00039005);  
Šiaulių miesto bendrojo plano koregavimas (T00081766);  
Šiaulių miesto bendrojo plano dalies - prekybos centrų išdėstymo schemos koregavimas (T00081697)

#### **Specialieji planai:**

Antrinių žaliavų ir mišriųjų atliekų konteinerių aikštelių Šiauliuose specialusis planas (T00039093); Šiaulių miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas (T00080732); Šiaulių miesto vandenviečių sanitarinių zonų nustatymo specialusis planas (T00038864); Šiaulių miesto išorinės vaizdinės reklamos specialusis planas (T00075486); Energijos rūšies parinkimo ir panaudojimo Šiaulių mieste specialiojo plano ir reglamento koregavimas (T00076409); Šiaulių miesto paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas (T00082754); Transporto organizavimo Šiaulių mieste specialusis planas (T00077169); Didelio gabarito atliekų aikštelių teritorijų Šiauliuose specialusis planas, (T00041356); Šiaulių miesto degalinių išdėstymo schemos koregavimo specialusis planas, (T00038882);

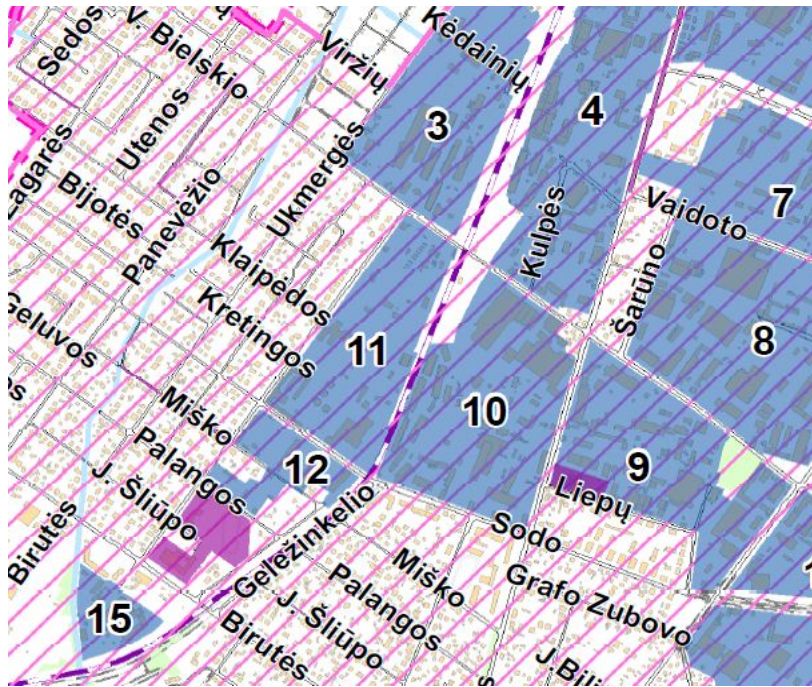
#### **Detalieji planai:**

Tarptautinio Šiaulių karinio oro uosto teritorijos ir jos prieigų Šiaulių mieste (Lietuvos kariuomenės karinių oro pajėgų aviacijos bazė) detaliuoju planu (TPDR Nr. T00038987)

## **INFRASTRUKTŪROS VYSTIMAS**

Pagal prioritetinę savivaldybės infrastruktūra (schema)

Supaprastinta tvarka parengto teritorijos Sodo g. 20 (suteikti adresai Sodo g. 20, 20B, 20C, 20D ir J. Basanavičiaus g. 61), detaliojo plano koregavimas (sklype Sodo g. 20F) (K-VT-29-23-521)



Sklypas patenka į „Infrastruktūra plėtojama iki vystomų pramonės ir sandėliavimo, komercijos objektų teritorijas“ kvartalas 10. Teritorijoms prioritetinga infrastruktūra – D kategorijos keliai (gatvės) (kvartalai Nr. 1, 3-32, 34-36, 38-40). Sklypas nesiriboja su gatve todėl prioritetinga infrastruktūra nenustatoma.

### **Prioriterinis žemės sklypo naudojimo būdas**

Sklypui Nr. 1 prioritetingas naudojimo būdas „**Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos**“ nustatomas pagal Kompleksinių taisyklių 2 priedą, kai detalizajame plane (ar savivaldybės dalies bendrajame plane, rengiamame masteliu M 1:2 000) nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi keli galimi žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai, pirmuoju įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetingas, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdas tvirtinant detalų planą (ar savivaldybės dalies bendrąjį planą, rengiamą masteliu M 1:2 000), kitais detalizajame plane (ar savivaldybės dalies bendrajame plane, rengiamame masteliu M 1:2 000) pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytais žemės naudojimo būdais žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai keičiami savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.

Projekto vadovas ..... R. Mazuronis