

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1.1. Esamos būklės analizė.

Pavadinimas:

Kvartalo tarp Vilniaus g., Kaštonų al., Aušros al., Žemaitės g. detaliojo plano koregavimas.

Teritorijų planavimo dokumento Nr.:

K-VT-29-24-636.

Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas:

Kvartalo tarp Vilniaus g., Kaštonų al., Aušros al., Žemaitės g. detalusis planas, patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 1999 m. sausio 14 d. sprendimu Nr. 222 (TPD reg. Nr. T00038679).

Teritorijų planavimo dokumento rūšis:

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

Teritorijų planavimo lygmuo:

Vietovės.

Organizatorius:

Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktorius, Vasario 16-osios g. 62, Šiauliai, tel. +370 41 596200.

Iniciatorius (-iai):

UAB „Rimitus“.

Projekto rengėjas:

UAB „Regroup projektavimas“, adresas Geležinio Vilko g. 18A (III a.), Vilnius, tel. 0 671 85640, www.regroup.lt, el.p. info@regroup.lt.

Teritorijų planavimo vadovas:

Tadas Markilevičius, kv. atestato Nr. TPV 0071, el. p.: planavimas@regroup.lt.

Planavimo tikslai ir uždaviniai:

1. žemės sklypų sujungimas;
2. žemės sklypų padalijimas;
3. žemės sklypų tvarkymo ir naudojimo reglamentų nustatymas vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais ir Šiaulių miesto bendrojo plano sprendiniais.

Planavimo pagrindas:

Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. birželio 3 d. įsakymas Nr. A-371.

Planuojama teritorija.

Planuojama teritorija susideda iš esamų penkių žemės sklypų: Vilniaus g. 200, Šiauliai (kadastro Nr. 2901/0011:429), Vilniaus g. 200A, Šiauliai (kadastro Nr. 2901/0011:424), Vilniaus g. 202A, Šiauliai (kadastro Nr. 2901/0011:481), Kaštonų al. 13, Šiauliai (kadastro Nr. 2901/0011:247), Vilniaus g. 190, Šiauliai (kadastro Nr. 2901/0011:229) (žr. *Paveikslas 1, Paveikslas 3*).

Planuojamos teritorijos plotas – 1,3539 ha.

1. Žemės sklypas, kad. Nr. 2901/0011:429.

Adresas: Vilniaus g. 200, Šiauliai.

Žemės sklypo plotas: 0,5842 ha.

Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita.

Žemės sklypo naudojimo būdai: komercinės paskirties objektų teritorijos.

Matavimų tipas: žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0,2240 ha.

- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) – 0,0983 ha.

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,5842 ha.

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0059 ha.

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,5842 ha.

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0008 ha.

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0008 ha.

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0057 ha.

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0063 ha.

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0041 ha.

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0043 ha.

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0042 ha.

- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) – 0,0116 ha.

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,5841 ha.

Žemės sklype registruoti servitutai:

- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0,0031 ha.

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) – 0,0023 ha.

- Servitutas - teisė įrengti ir aptarnauti komunikacijas, melioracijos įrenginius (tarnaujantis) – 0,3150 ha.

Žemės sklype registruoti pastatai (statiniai):

- Pastatas - Garažas, unikalus daikto numeris: 2996-6005-2025.

- Pastatas - Prekybos paviljonas, unikalus daikto numeris: 4400-0849-1845.

- Kiti inžineriniai statiniai, unikalus daikto numeris: 2996-6005-2047.

Išduotas statybą leidžiantis dokumentas (kadastro žyma): pastatas Nr. 4400-0849-1845 (rekonstravimas). Įregistravimo pagrindas: 2024-10-17 Informacinės sistemos „Infostatyba“ pranešimas Nr. LSNS-61-241017-00152.

2. Žemės sklypas, kad. Nr. 2901/0011:424.

Adresas: Vilniaus g. 200A, Šiauliai.

Žemės sklypo plotas: 0,0740 ha.

Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita.

Žemės sklypo naudojimo būdai: komercinės paskirties objektų teritorijos.

Matavimų tipas: žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0,0300 ha.

- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) – 0,0276 ha.

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0740 ha.

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0037 ha.

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,0740 ha.

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0001 ha.

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0036 ha.

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0036 ha.

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0036 ha.

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0740 ha.

Žemės sklype registruoti servitutai:

- Servitutas - teisė įrengti ir aptarnauti komunikacijas, melioracijos įrenginius (tarnaujantis) – 0,0471 ha.

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) – 0,0015 ha.

Žemės sklype registruoti pastatai (statiniai):

- Pastatas - Prekybos paviljonas, unikalus daikto numeris: 2900-1005-9024.

- Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai, unikalus daikto numeris: 2996-6005-2058.

Išduotas statybą leidžiantis dokumentas (kadastro žyma): pastatas Nr. 4400-0849-1845 (rekonstravimas). Įregistravimo pagrindas: 2024-10-17 Informacinės sistemos „Infostatyba“ pranešimas Nr. LSNS-61-241017-00152.

3. Žemės sklypas, kad. Nr. 2901/0011:481.

Adresas: Vilniaus g. 202A, Šiauliai.

Žemės sklypo plotas: 0,0540 ha.

Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita.

Žemės sklypo naudojimo būdai: susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos.

Matavimų tipas: žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) – 0,0046 ha.

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0540 ha.

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0002 ha.

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,0540 ha.

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0003 ha.

ha. - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0540

Žemės sklype registruoti servitutai:

- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0,0200 ha.
- Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0,0200 ha.

Žemės sklype registruoti pastatai (statiniai):

- Pastatas - Garažas, unikalus daikto numeris: 2997-3011-4010.
- Pastatas - Garažas, unikalus daikto numeris: 2998-5016-8014.

4. Žemės sklypas, kad. Nr. 2901/0011:247.

Adresas: Kaštonų al. 13, Šiauliai.

Žemės sklypo plotas: 0,5543 ha.

Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita.

Žemės sklypo naudojimo būdai: komercinės paskirties objektų teritorijos.

Matavimų tipas: žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0,1010 ha.
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) – 0,1200 ha.
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,5543

ha.

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0280 ha.
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,5543 ha.

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0045 ha.
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0026 ha.
- Skirstomųjų dujų tiekimo apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) – 0,0116 ha.
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,5541

ha.

Žemės sklype registruoti servitutai:

- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0,5443 ha.
- Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0,5443 ha.

Žemės sklype registruoti pastatai (statiniai):

- Pastatas - Kiemo rūsys, unikalus daikto numeris: 2997-0005-8046.
- Kiti inžineriniai statiniai - Tvora, unikalus daikto numeris: 4400-0143-8320.

5. Žemės sklypas, kad. Nr. 2901/0011:229.

Adresas: Vilniaus g. 190, Šiauliai.

Žemės sklypo plotas: 0,0874 ha.

Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita.

Žemės sklypo naudojimo būdai: komercinės paskirties objektų teritorijos.

Matavimų tipas: žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

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

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0004 ha.
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) – 0,0032 ha.
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0874 ha.

Žemės sklype registruoti servitutai:

- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – - ha.
- Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – - ha.

Žemės sklype registruoti pastatai (statiniai):

- įrašų nėra.

Pagal 2024 m. išduotą statybos leidimą projektui „Viešbučio paskirties pastatai Vilniaus g. 200, 200A, Šiauliai, rekonstrukcijos projektas. Automobilių aikštelė Vilniaus g. 202A, Šiauliai, statybos projektas“ šiuose sklypuose vykdomi statybos I etapo darbai: griunama dalis esamų pastatų, rekonstruojami prie Vilniaus g. esantys pastatai (korpusai N1 ir N2), statoma automobilių stovėjimo aikštelė, įrengiamas gerbūvis, tiesiami inžineriniai tinklai.

Didžioji sklypo, Kaštonų al. 13, dalis neužstatyta, sklype esantis statinys - rūsys, planuojamas griauti.

Žemės sklypas, Vilniaus g. 190, neužstatytas statiniais, jame įrengtas skveras.

Planuojama teritorija patenka į Šiaulių karinio aerodromo, naudojamo civilinių orlaivių skrydžiams, apsaugos zonas (zoną "E"). Žemės sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), o šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 234 metrų.

Planuojama teritorija patenka į Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 119 str. 2 dalyje minimą karinių radiolokatorių apsaugos zoną (30 kilometrų pločio žemės juosta aplink karinį radiolokatorių). Kitose projektavimo stadijose neprojektuoti pastatų, statinių ar įrenginių, galinčių kelti elektromagnetinius trukdžius LK Karinių oro pajėgų (toliau – KOP) radiolokacinio posto radiolokatoriaus, esančio Šiaulių r., Sutkūnų k., ir LK KOP Aviacijos bazėje esančio radiolokatoriaus darbui (planuojami statiniai negali iškilkti aukščiau radiolokatoriaus antenos apačios).

Planuojama teritorija patenka į požeminių vandenviečių apsaugos zonas, taikomos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo VI skyriaus, vienuoliktojo skirsnio nuostatos (žr. *Paveikslas 2*).

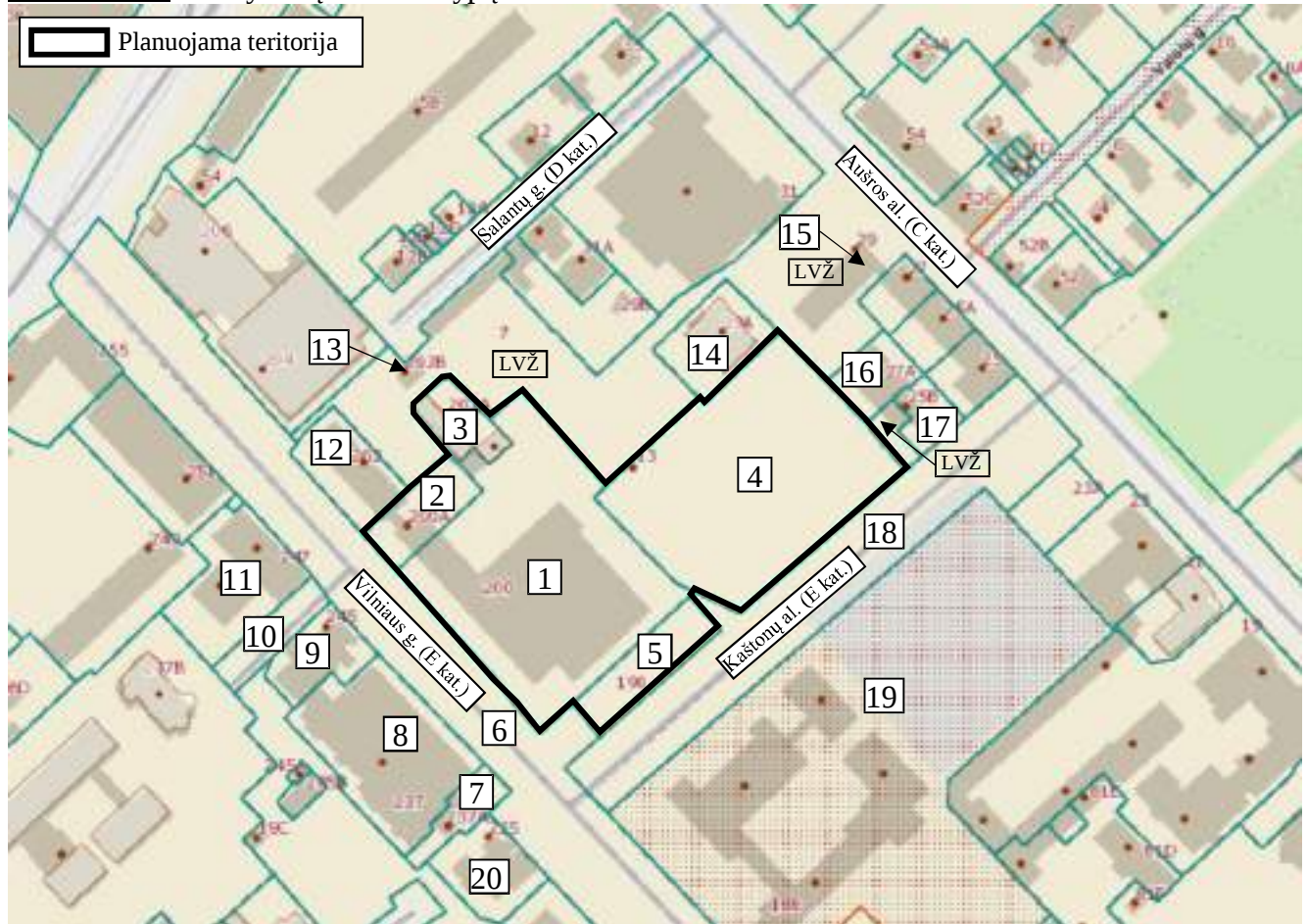
Paveikslas 2. Ištrauka iš www.lgt.lt.



KAIMYNINIAI ŽEMĖS SKLYPAI

Kaimyninis žemės sklypas – sklypas, kuris turi bendrą ribą su planuojama teritorija arba yra nuo jos atskirtas ne aukštesnės kaip D kategorijos gatve, vietinės reikšmės keliu ar siauresniu kaip 10 metrų žemės plotu, nesuformuotu sklypais (žr. Paveikslas 3).

Paveikslas 3. Kaimyninių žemės sklypų schema.



Lentelė 1. Kaimyninių žemės sklypų (pastatų) duomenys.

Eil. Nr.	Adresas	Kadastrinis/unikalus Nr.	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Naudojimo būdas (pobūdis)
6.	Šiaulių m. sav., Šiaulių m. sav. teritorija	2901/7001:68	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
7.	Šiauliai, Vilniaus g. 237A	2901/0011:576	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos
8.	Šiauliai, Vilniaus g. 237	2901/0011:355	Kita	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
9.	Šiauliai, Vilniaus g. 245	2901/0011:633	Kita	Visuomeninės paskirties teritorijos
10.	Šiaulių m. sav., Šiaulių m. sav. teritorija	2901/0011:653	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
11.	Šiauliai, Vilniaus g. 247	2901/0011:251	Kita	Visuomeninės paskirties teritorijos
12.	Šiauliai, Vilniaus g. 202	2901/0011:511	Kita	Gyvenamosios teritorijos (Daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos; Komercinės paskirties objektų teritorijos)
13.	Šiauliai, Vilniaus g. 202B	2996-2017-3014	Kita	Pastatas - Transformatorinė
14.	Šiauliai, Aušros al. 29A	2901/0011:207	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos
15.	Šiauliai, Aušros al. 29	2996-2001-4016	Kita	Pastatas - Gyvenamasis namas

16.	Šiauliai, Aušros al. 27A	2901/0011:587	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos
17.	Šiauliai, Aušros al. 25B	2901/0011:526	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos
18.	Šiaulių m. sav., Šiaulių m. sav. teritorija	2901/0011:224	Kita	Atskirųjų želdynų teritorijos
19.	Šiauliai, Vilniaus g. 188	2901/0011:537	Kita	Visuomeninės paskirties teritorijos
20.	Šiauliai, Vilniaus g. 235	2901/0011:398	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos

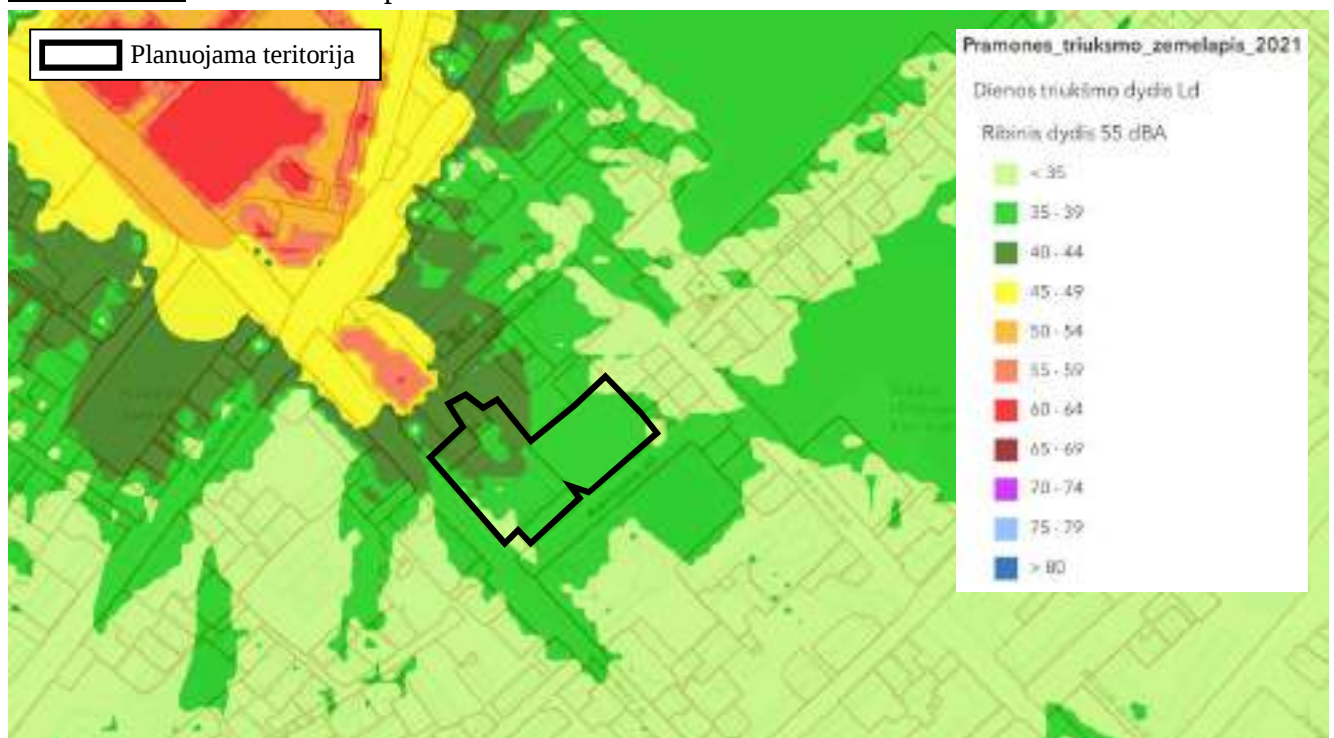
VISUOMENĖS SVEIKATOS SAUGOS VERTINIMAS

Triukšmas. Įvertinus triukšmo taršos duomenis teritorijai didžiausią įtaką daro bendramiestinė tarša nuo autotransporto dėl gretimybėse esamos gyvenamosios veiklos ir judėjimo pagrindinėmis gatvėmis. Taip pat triukšmo tarša kyla nuo pramonės, geležinkelio ir oro uosto. Didžiausias triukšmo lygis nuo paminėtų objektų fiksuojamas dienos metu, tačiau neviršija leistinų normų. Triukšmo atžvilgiu teritorija palanki gyvenamai veiklai (žr. *Paveikslas 4, Paveikslas 5, Paveikslas 6, Paveikslas 7*).

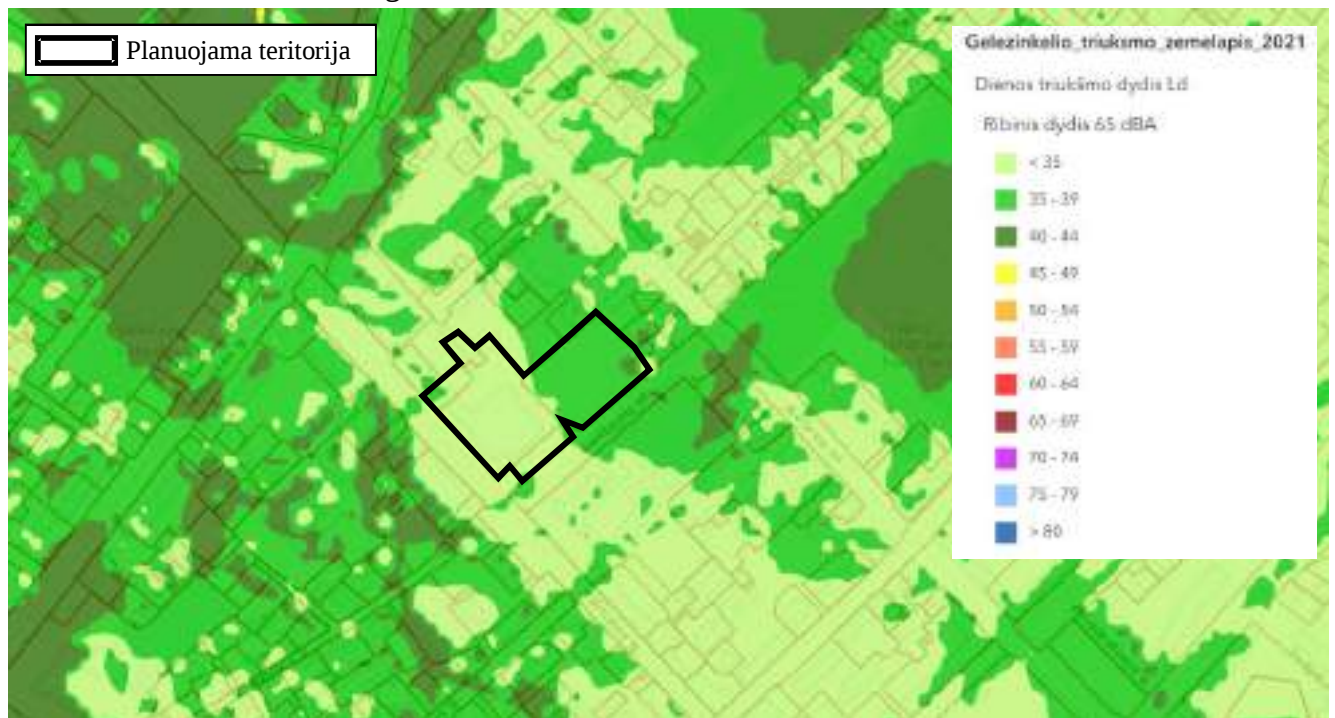
Paveikslas 4. Triukšmas nuo autotransporto dienos metu.



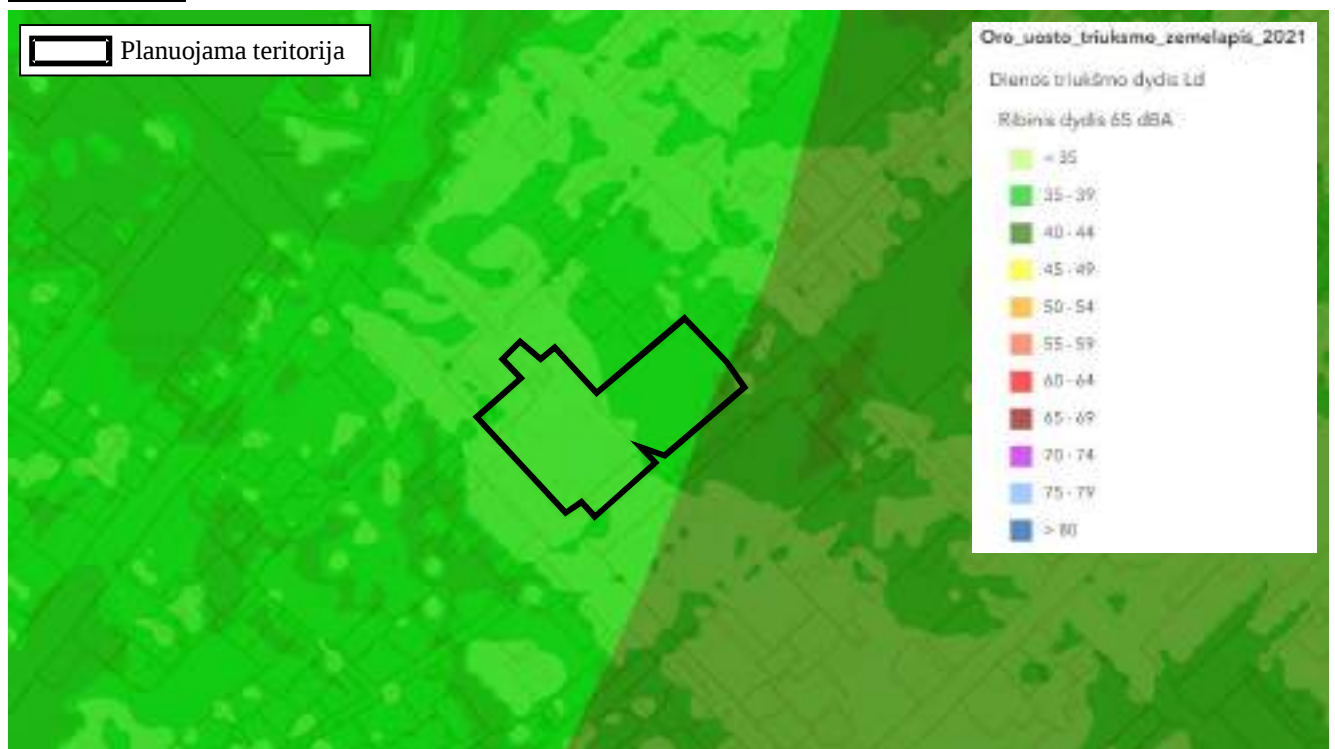
Paveikslas 5. Triukšmas nuo pramonės dienos metu.



Paveikslas 6. Triukšmas nuo geležinkelio dienos metu.



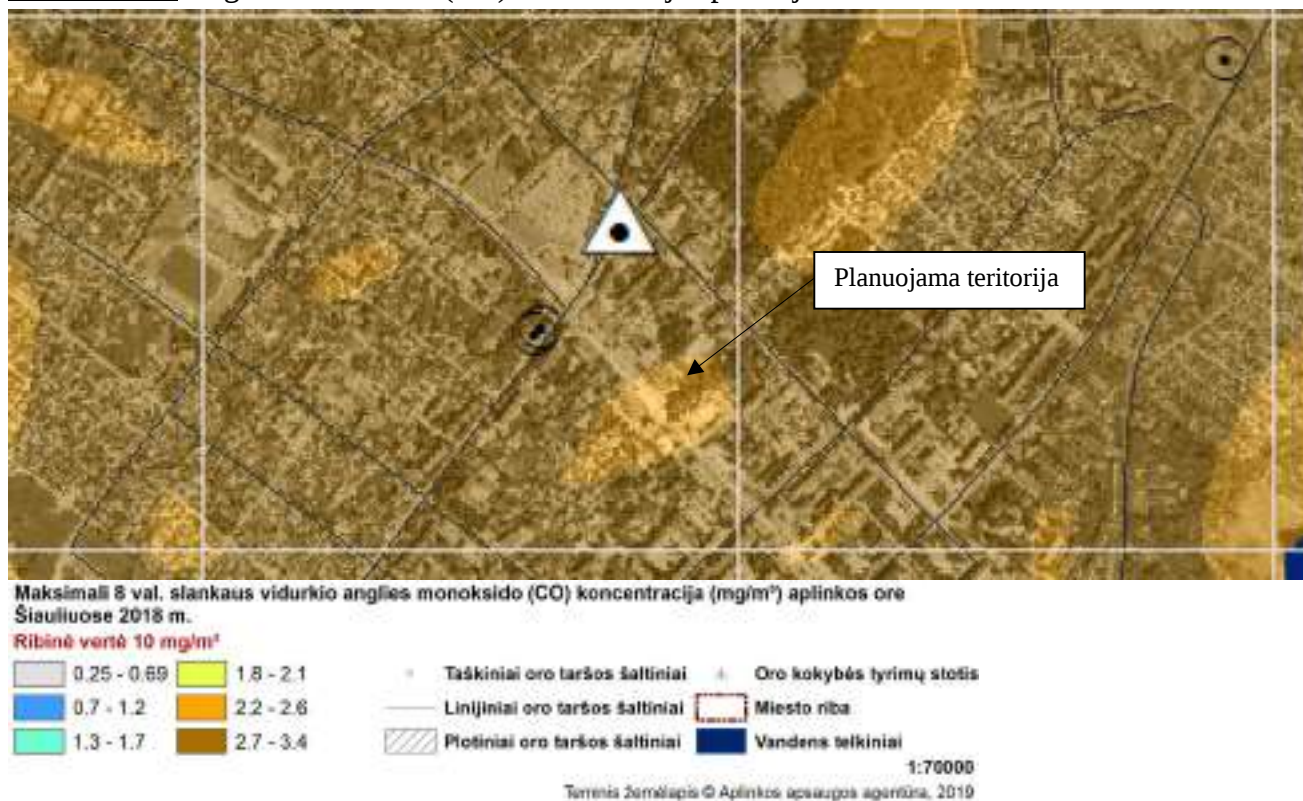
Paveikslas 7. Triukšmas nuo oro uosto dienos metu.



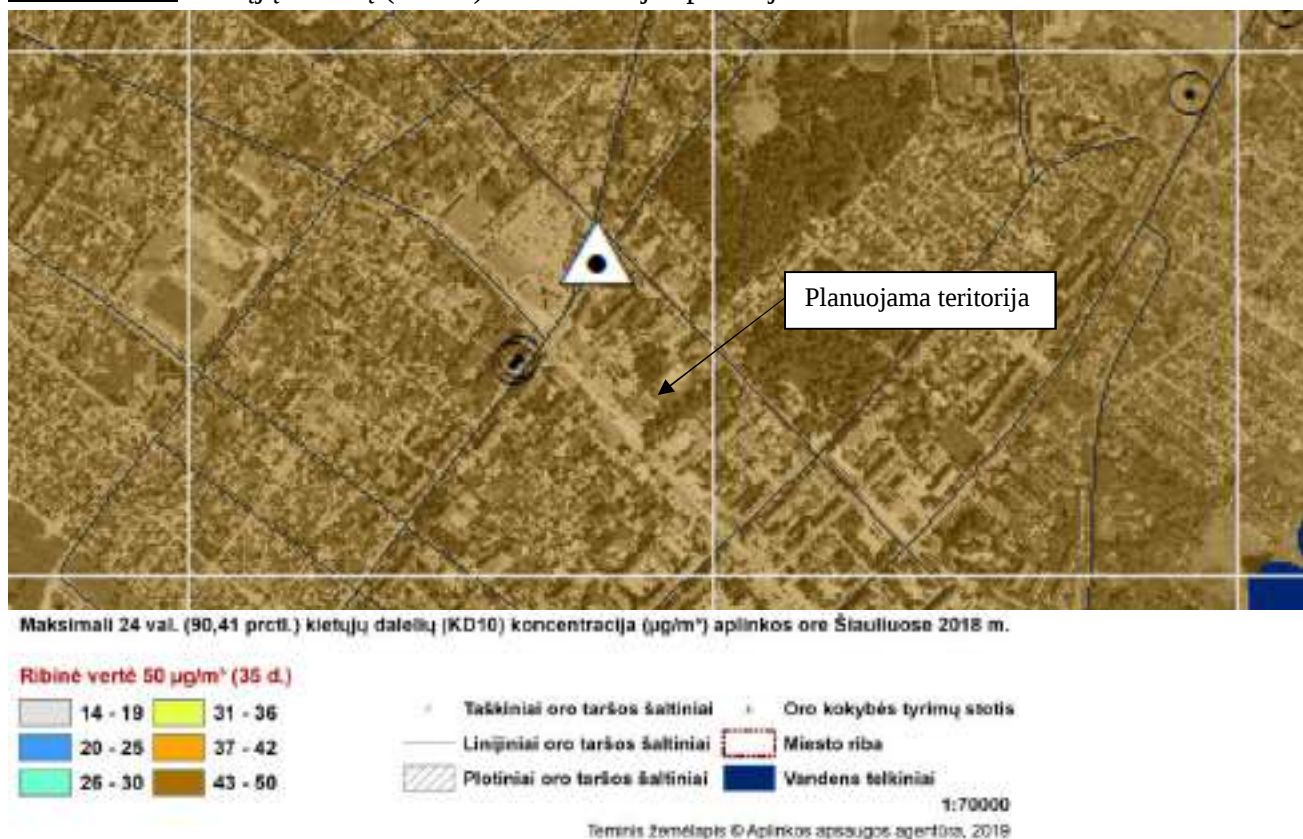
Oro kokybė. Remiantis 2019 metų Aplinkos apsaugos agentūros duomenimis, oro taršos ribinės vertės nėra viršijamos šiems rodikliams: maksimali 8 val. slankaus vidurkio anglies monoksido (CO) koncentracija (mg/m³) aplinkos ore, maksimali 24 val. (90,41 prctl.) kietųjų dalelių (KD 10) koncentracija (µg/m³) aplinkos ore, maksimali 24 val. sieros oksido (SO₂) koncentracija (µg/m³) aplinkos ore, vidutinė metinė benzo(a)pireno (BaP) koncentracija (ng/m³) aplinkos ore (žr. *Paveikslas*

8, *Paveikslas 9, Paveikslas 10, Paveikslas 11, Paveikslas 12*). Pagal temines schemas, galima matyti, kad tarša ore sklinda nuo pagrindinių gatvių, kurią sukelia automobilių transportas.

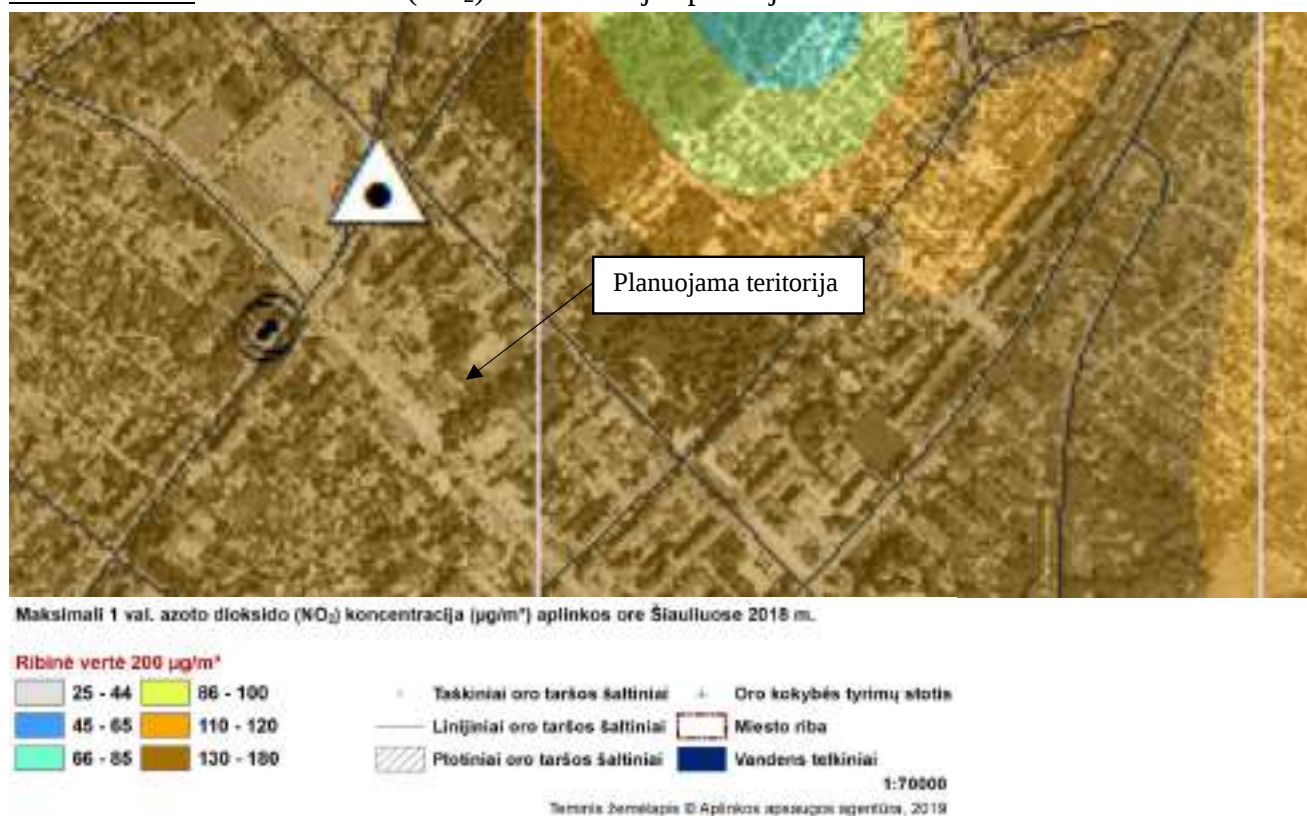
Paveikslas 8. Anglies monoksido (CO) koncentracija aplinkoje.



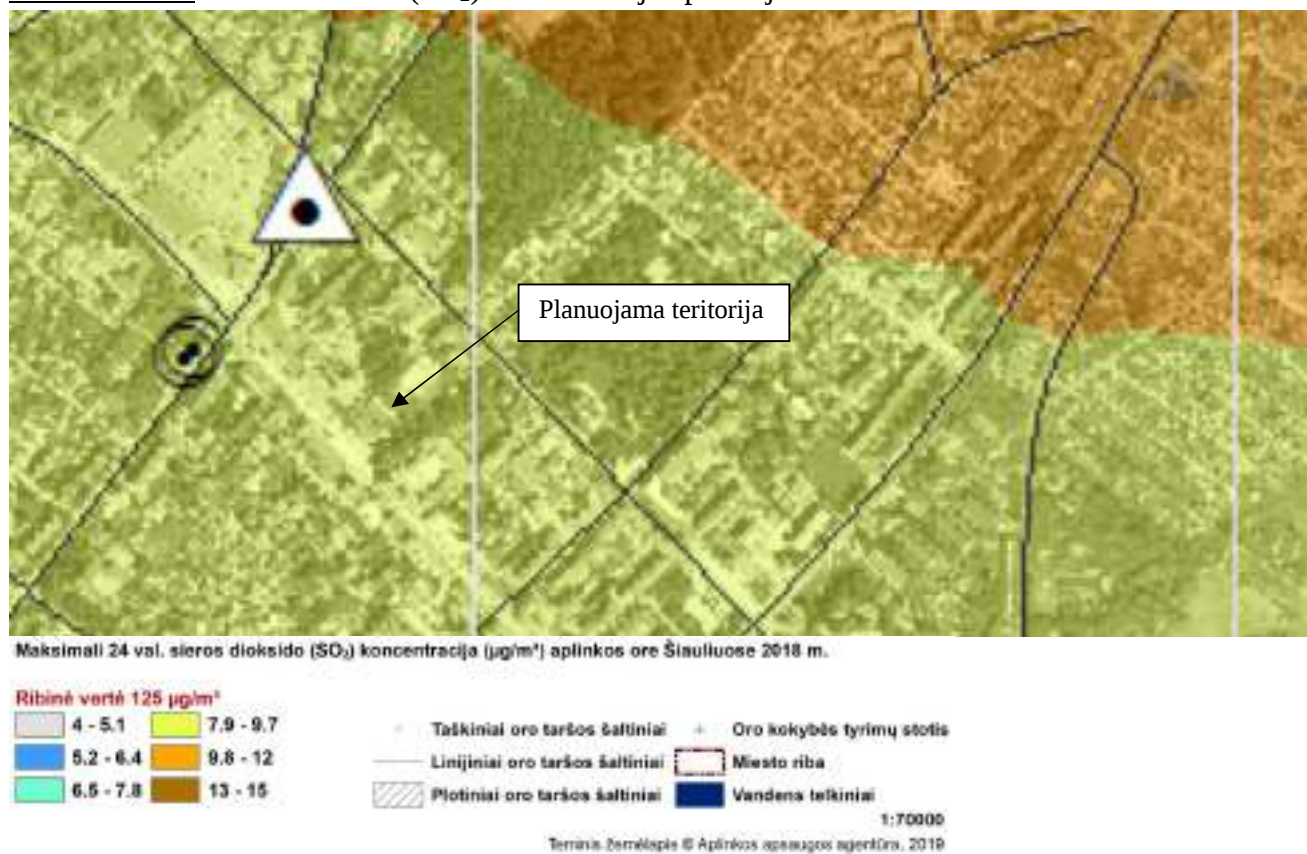
Paveikslas 9. Kietųjų dalelių (KD10) koncentracija aplinkoje.



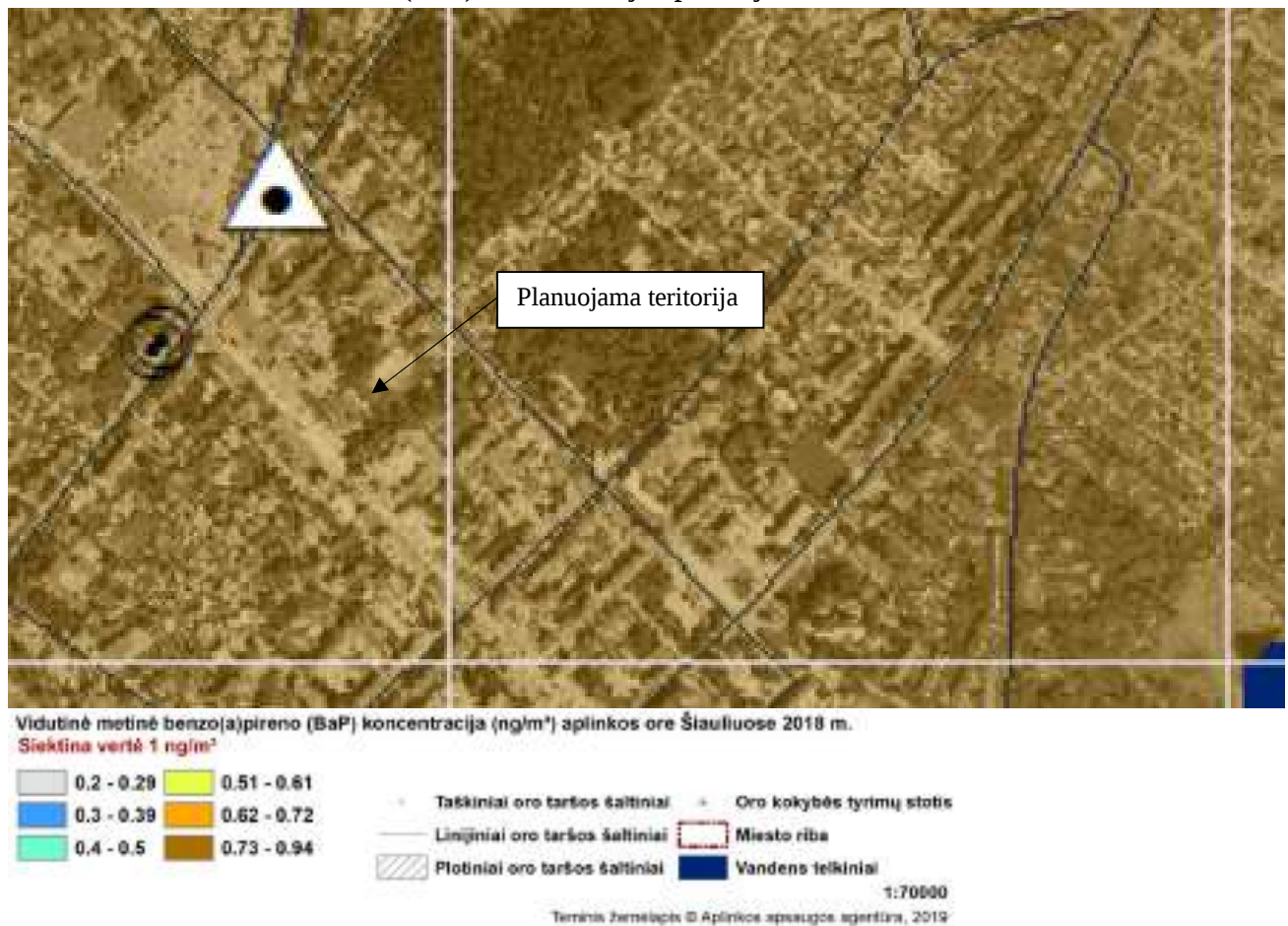
Paveikslas 10. Azoto dioksido (NO_2) koncentracija aplinkoje.



Paveikslas 11. Sieros dioksido (SO_2) koncentracija aplinkoje.



Paveikslas 12. Sieros dioksido (BaP) koncentracija aplinkoje.



ŽELDINIAI

Planuojamojoje teritorijoje miško naudmenų nėra, o teritorijoje augančių medžių inventorizacija atlikta, vadovaujantis Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklėmis, ir pateikiama aiškinamojo rašto 1 priede.

KULTŪROS PAVELDAS IR SAUGOMOS TERITORIJOS

Planuojama teritorija nepatenka į kultūros paveldo ar saugomas teritorijas.

ATITIKTIS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAMS

Šiaulių miesto bendrasis planas, patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2009 m. sausio 29 d. sprendimu Nr. T-1 (TPD registracijos Nr. T00039005).

Planuojama teritorija patenka į miesto centro – senamiestio funkcinę zoną **uC1-2** (žr. *Paveikslas 13*). Planuojamojoje teritorijoje bendrojo plano sprendiniai buvo pakoreguoti.

Paveikslas 13. Ištrauka iš bendrojo plano.



Teritorijos indeksas	Teritorijos pavadinimas ir charakteristika	Galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai	Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtoms tvarkymo zonoms						Kultūros paveldo saugojimas
			Teritorijų struktūra		Užstatymo reglamentai				
			Viešo naudojimo teritorijos, parkai, sporto aikštės	Visuomeninės paskirties teritorijos, mokyklos, vaikų žaidimo aikštės	Užstatymo intensyvumas, UI		Užstatymo aukštumumas ir aukštis, n/m		
Gyvenamųjų teritorijų	Negyvenamųjų teritorijų	Gyvenamųjų teritorijų			Negyvenamųjų teritorijų				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS									
uC1-1	Miesto centras - senamiestis	Konservacinė paskirtis: senųjų ir būdų atstatymas. Kita paskirtis: gyvenamosios teritorijos; visuomeninio dydžio teritorijos; techninės infrastruktūros teritorijos; viešo naudojimo pastatų teritorijos; laisvųjų pramogų teritorijos.	10	20	2,0	2,5	*	*	+
uC1-2			10	20	2,0	2,5	5/20*	5/20*	+

Šiaulių miesto bendrojo plano koregavimas, patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2018 m. balandžio 5 d. sprendimu Nr. T-87 (TPD registracijos Nr. T00081766) (toliau – Bendrasis planas).

Planuojama teritorija patenka į pagrindinio centro zoną **uGC-P**.

Funkcinės zonos charakteristika: mišri didelio užstatymo intensyvumo miesto 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.

Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai:

- konservacinės paskirties žemė: kultūros paveldo objektų žemės sklypai;

- kita paskirtis: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; **daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos**; komercinės paskirties objektų teritorijos; visuomeninės paskirties teritorijos; rekreacinės teritorijos; bendrojo naudojimo teritorijos; susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; atskirųjų želdynų teritorijos; pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos* (*Pagrindinio centro zonoje galima kitos paskirties žemė (naudojimo būdas: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos) esantiems vystomos netaršios gamybos ir sandėliavimo objektams eksploatuoti. Neeksploatuojamų gamybinių pastatų tvarkymas - taikant konversiją).

Planuojama teritorija į gamtinio karkaso teritorijas nepatenka.

Paveikslas 14. Ištrauka iš Bendrojo plano.



Žymėjimas	Funkcinės zonos numeris TPD	Funkcinės zonos pavadinimas	Funkcinės zonos charakteristika	Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai	Reglamentai	
	1	2	3	4	Didžiausias leistinas UI	Maksimalus pastatų aukštumas aukštumais
URBANIZUOTOS IR URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS						
	uGC-P	Pagrindinio centro zona	Mišri didelio užstatymo intensyvumo miesto 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	Konservacinės paskirties žemė: kultūros paveldo objektų žemės sklypai Kita paskirtis: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; komercinės paskirties objektų teritorijos; visuomeninės paskirties teritorijos; rekreacinės teritorijos; bendrojo naudojimo teritorijos; susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; atskirųjų želdynų teritorijos; pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos*	2,5	5/20 m

Šiaulių miesto bendrojo plano dalies - prekybos centrų išdėstymo schemos koregavimas (T00081697).

Planuojama teritorija patenka į istorinio miesto centro prekybos įmonių koncentracijos zoną. Šalia yra esami prekybos centrai bei esamos didelės ir vidutinės prekybos įmonės. Istorinio miesto centro teritorijoje naujų prekybos centrų (tame tarpe ir didžiųjų prekybos centrų) statyba draudžiama, galima tik prekybos įmonių statyba, siekiant maksimaliai išsaugoti istorinio miesto centro vertingą erdvinę ir planinę struktūrą bei vertingus vietos architektūros bruožus.

Paveikslas 15. Ištrauka iš prekybos centrų išdėstymo schemos koregavimo.



Šiaulių miesto bendrojo plano dalies „Kraštovaizdžio ir nekilnojamojo kultūros paveldo tvarkymas“ koregavimas (T00082837).

Planuojama teritorija patenka į pagrindinio centro zoną **uGC-P**.

Funkcinės zonos charakteristika: mišri didelio užstatymo intensyvumo miesto 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.

Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai:

- konservacinės paskirties žemė: kultūros paveldo objektų žemės sklypai;

- kita paskirtis: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; **daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos**; komercinės paskirties objektų teritorijos; visuomeninės paskirties teritorijos; rekreacinės teritorijos; bendrojo naudojimo teritorijos; susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; atskirųjų želdynų teritorijos; pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos* (*Pagrindinio centro zonoje galima kitos paskirties žemė (naudojimo būdas: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos) esamiems vystomos netaršios gamybos ir sandėliavimo objektams eksploatuoti. Neeksploatuojamų gamybinių pastatų tvarkymas - taikant konversiją).

Planuojama teritorija į gamtinio karkaso teritorijas nepatenka.

Paveikslas 16. Ištrauka iš kraštovaizdžio ir nekilnojamojo kultūros paveldo tvarkymo koregavimo.



Žymėjimas	Funkcinės zonos numeris TPO	Funkcinės zonos pavadinimas	Funkcinės zonos charakteristika	Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai	Reglamentai	
	1	2	3	4	Ciurlauskas teisinis UI	Maksimalus plotas, aukštumas, aukštumų ribos
URBANIZUOTOS IR URBANIZUOJAMOS TERITOR						
	uGC-P	Pagrindinio centro zona	Milži didelio užstatymo intensyvumo miesto centro teritorija, kurioje vyrauja gyvenamoji aplinka, administravimo, paslaugų, prekybos ir kultūros teritorijos, susijusios su šios teritorijos aptarnavimu reikalinga socialinė, inžinerinė, susisiekimo ir kita infrastruktūra, rekreacinė ir kitos viešosios erdvės	Konservacinės paskirties žemė: kultūros paveldo objektų žemės sklypai Kitos paskirties: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; komercinės paskirties objektų teritorijos; visuomeninės paskirties teritorijos; rekreacinės teritorijos; bendrojo naudojimo teritorijos; susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; atskirų želdynų teritorijos; pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos*	2,5	5/20 m

Kvartalo tarp Vilniaus g., Kaštonų al., Aušros al., Žemaitės g. detalusis planas, patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 1999 m. sausio 14 d. sprendimu Nr. 222 (TPD reg. Nr. T00038679).

Teritorijos funkcinis panaudojimas - žymimas, suteikiant pastatams, esantiems tame sklype, atitinkamą spalvą. Kai pastatas turi dvi spalvas, tai reiškia jog šiame sklype galima vystyti dvi funkcijas. Kaip taisyklė toks polifunkciškumas yra būtinas miesto centrinėje dalyje, kur susiklosčiusio daugiaaukščio gyvenamo užstatymo pirmi aukštai paverčiami komerciniais. Atskiri sklypai ar jų fragmentai, susidarę koreguojant esamų sklypų ribas, funkciškai turi (gauti tą paskirtį, kurią turi sklypas, prie kurio jie bus prijungti.

Servitutai - šiuo atveju nenurodomi. Šis detalusis planas sprendžia kvartalo lygmens uždavinius. O tokių teritorijų, kurioms reiktų skirti servitutus, kad išspręsti būtent kvartalo bendrines problemas neturime. Sprendžiant atskirų sklypų lygmens problemas, servitutai bus būtini, bet tai ir yra tolimesnės detalizacijos projektų uždavinys.

Statybiniai reglamentai :

Užstatymo indeksas - esant susiklosčiusiai, netolygiai sklypų bei kvartalo užstatymo struktūrai, negali būti taikomas vienareikšmiškai. Detaliajame plane siūlomas vidutinis viso kvartalo užstatymo indeksas yra 45-50% (esamos padėties 20-25%). Įvertinant planuojamo kvartalo padėtį miesto centro kontekste, bei jo funkcinių (komercinių) patrauklumą, atskirų sklypų užstatymo indeksas galėtų didėti iki 60-80%.

Užstatymo aukštingumas - nurodytas pagrindiniame brėžinyje. Vidutinis viso kvartalo aukštingumas neturėtų viršyti 5 aukštų.

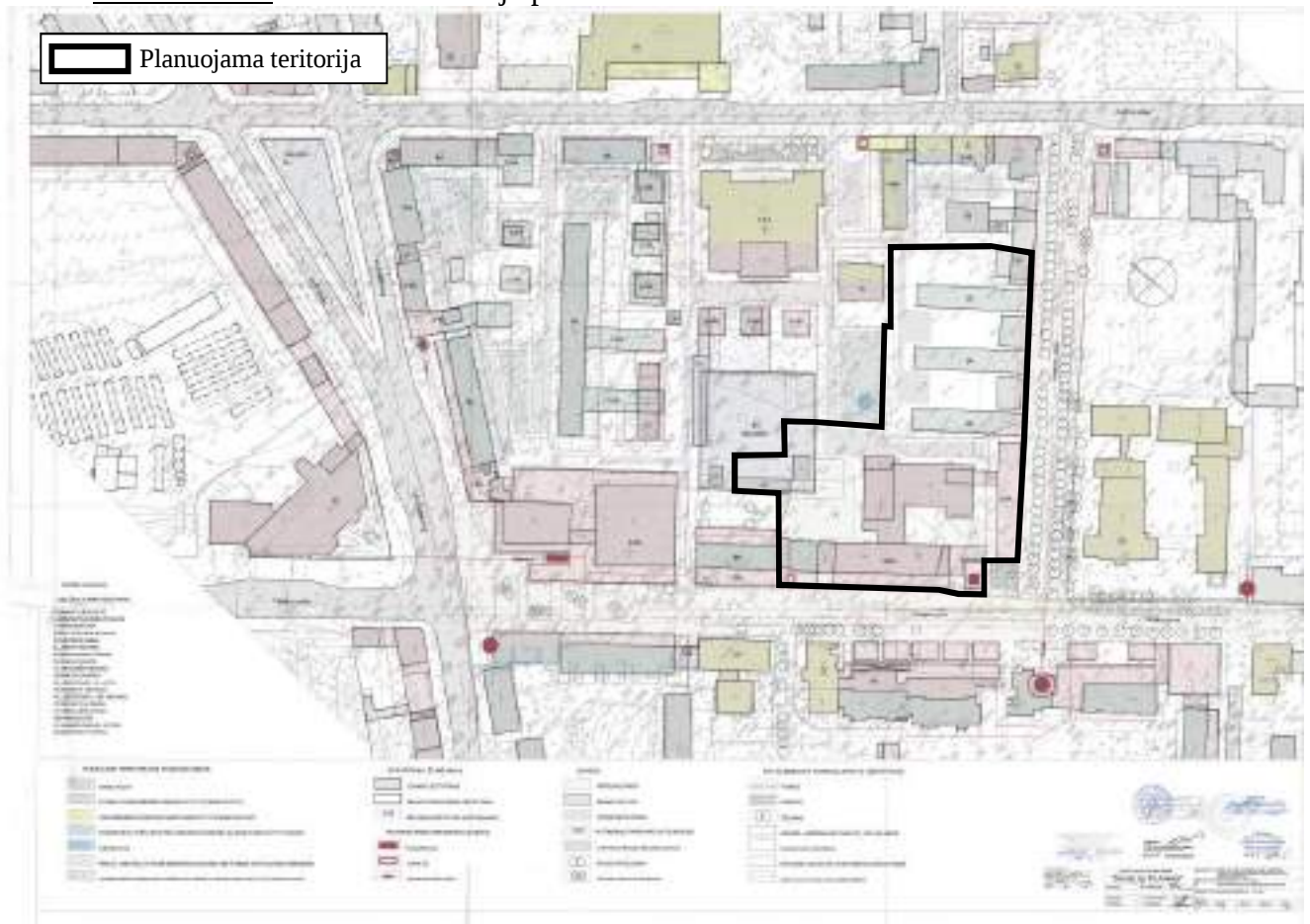
Statinių vieta - pagrindiniame brėžinyje rodomus statinius reikia suprasti ne kaip konkrečius siūlomus tūrinius sprendimus, o kaip užstatymo pobūdį, užstatymo principą. Šio kvartalo pagrindinis užstatymo principas yra kvartalo išsklotinių perimetrinio užstatymo suformavimas.

Inžinerinės infrastruktūros koridoriai - planuojamo kvartalo inžinerinė infrastruktūra yra pilnai susiklosčiusi ir pakankamai išvystyta. Tačiau ji yra padirka, tinklai kerta praktiškai visus sklypus. Realiai esant poreikiui, nauji tinklai į kvartalo vidų turėtų būti tiesiami privažiavimų, bei pėsčiųjų srautų trasose.

Pagalbiniai reglamentai:

Architektūrinės išraiškos priemonių reglamentai - pagrindiniame brėžinyje nurodyti pagrindiniai ir lokalūs architektūriniai-urbanistiniai akcentai. Jie turi būti įvertinti tose vietose projektuojant konkrečius pastatus. Tai įgalintų sukurti vientisą išbaiktą architektūrinę-urbanistinę kvartalo kompoziciją.

Paveikslas 17. Ištrauka iš detaliojo plano.



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

Detaliojo plano sprendiniai neprieštaruoja Tarptautinio Šiaulių karinio oro uosto teritorijos ir jos prieigų Šiaulių mieste (Lietuvos kariuomenės karinių oro pajėgų aviacijos bazė) detaliojo plano (TPDR Nr. T00038987) sprendiniams.

Taip pat vadovaujamosi specialiojo teritorijų planavimo dokumentais:

- 1) Energijos rūšies parinkimo ir panaudojimo Šiaulių mieste specialiojo plano ir reglamento koregavimas (T00076409).
- 2) Dviračių transporto Šiaulių mieste vystymo schema (T00040209).
- 3) Šiaulių miesto degalinių išdėstymo schemos koregavimo specialusis planas (T00038882).
- 4) Šiaulių miesto vandenviečių sanitarinių zonų nustatymo specialusis planas (T00038864).
- 5) Antrinių žaliavų ir mišriųjų atliekų kontenerių aikštelių Šiauliuose specialusis planas (T00039093).
- 6) Šiaulių miesto išorinės vaizdinės reklamos specialusis planas (T00075486).
- 7) Šiaulių miesto paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas (T00082754).
- 8) Šiaulių dvaro sodybos, vad. Didžiadvarių (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 626, buvęs kodas G310K), nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas (T00053357).
- 9) Šiaulių apskrities miškų tvarkymo schemos keitimas (t00085699).
- 10) Šiaulių miesto centrinės dalies transporto ir automobilių stovėjimo teritorijų specialusis planas, patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2010-08-19 sprendimu Nr. T-247.

Aukščiau išvardinti specialieji planai ir schemos nagrinėjami atskirai kitose aiškinamojo rašto dalyse arba nedaro įtakos detaliojo plano sprendiniams, todėl nenagrinėjami.

Vadovaujantis LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimo Nr. 967 „Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašas“ nuostatomis (Žin., 2011, Nr. 50-2431) strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

Pagal Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (Žin., 1996, Nr. 82-1965; 2008, Nr. 81-3167) reikalavimus, planuojama ūkinė veikla nepatenka, dėl poveikio aplinkai vertinimo rūšių sąrašą, todėl planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

1.2. Detaliojo plano sprendiniai.

Detaliojo plano koregavimas vykdomas penkiuose esamuose žemės sklypuose: Vilniaus g. 200, Šiauliai (kadastro Nr. 2901/0011:429), Vilniaus g. 200A, Šiauliai (kadastro Nr. 2901/0011:424), Vilniaus g. 202A, Šiauliai (kadastro Nr. 2901/0011:481), Kaštonų al. 13, Šiauliai (kadastro Nr. 2901/0011:247), Vilniaus g. 190, Šiauliai (kadastro Nr. 2901/0011:229).

Detaliojo plano sprendiniai rengiami įvertinus gretimybes – žemės sklypus ir kitas teritorijas, kurie (-ios) ribojasi su planuojama teritorija; įvertinus želdynų ir žaliųjų jungčių, viešų erdvių struktūras sklypuose ir susisiekimo koridoriuose bei jų tolesnio formavimo poreikius ir galimybes; įvertinus pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto ryšius per teritoriją ir jos gretimybėse. Taip pat vadovaujantis Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2022 m. liepos 7 d. sprendimu Nr. T-298 „Dėl techninės klaidos ištaisymo Šiaulių miesto bendrojo plano koregavimo dokumente“, yra parengti projektiniai pasiūlymai su erdvine jų poveikio analize vidaus erdvėms, panoramoms ir siluetai (atliekant, stebint vaizdus nuo apžvalgos vietų, iš kurių geriausiai matomos panoramos ir siluetai), kuriais įrodoma, kad nebus užgožtos teritorijos dominantės ir akcentai ar sumenkintos urbanistinės vietovės ir (ar) pavienio objekto vertingosios savybės. Projektiniai pasiūlymai pateikiami, kaip aiškinamojo rašto 2 priedas. Atsižvelgiant į projektinius pasiūlymus, planuojami detaliojo plano koregavimo sprendiniai.

Planuojamo žemės sklypo Nr. 1, Vilniaus g. 202A, Šiauliai (kadastro Nr. 2901/0011:481), ribos ir plotas nekeičiami. Taip pat nekeičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita. Keičiamas žemės naudojimo būdas į susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). Sklype planuojamas kelio ir inžinerinių tinklų servitutas S1, suteikiantys teisę privažiuoti ir tiesti inžinerinius tinklus iki sklypo Nr. 2.

Žemės sklypai Vilniaus g. 200, Šiauliai (kadastro Nr. 2901/0011:429) ir Vilniaus g. 200A, Šiauliai, sujungiami į vieną žemės sklypą Nr. 2, nekeičiant kitos pagrindinės žemės naudojimo paskirties, keičiamas žemės naudojimo būdas į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2). Žemės sklype planuojami kelio ir inžinerinių tinklų servitutai S2 ir S3, suteikiantys teisę privažiuoti, prieiti ir tiesti inžinerinius tinklus iki planuojamų žemės sklypų Nr. 1, Nr. 3 ir Nr. 4.

Planuojamo žemės sklypo Nr. 3, Vilniaus g. 190, Šiauliai (kadastro Nr. 2901/0011:229), ribos ir plotas nekeičiami. Nekeičiant kitos pagrindinės žemės naudojimo paskirties, keičiamas žemės naudojimo būdas į atskirųjų želdynų teritorijos (E).

Žemės sklypas Kaštonų al. 13, Šiauliai (kadastro Nr. 2901/0011:247) padalijamas į tris žemės sklypus Nr. 4, Nr. 5, Nr. 6. Nekeičiant kitos pagrindinės žemės naudojimo paskirties, žemės sklypui Nr. 4 nustatomas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) žemės naudojimo būdas. Žemės sklypui Nr. 5 – atskirųjų želdynų teritorijos (E) žemės naudojimo būdas. Žemės sklypui Nr. 6 – du žemės naudojimo būdai: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) ir bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B). Kai detaliojame plane nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi keli galimi žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai, pirmasis įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetas, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdas tvirtinant detalųjį planą, kitais detaliojame plane pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytais žemės naudojimo būdais žemės sklypo ar jo dalies žemės

naudojimo būdai keičiami savivaldybės mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 „Dėl Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“, nustatyta tvarka informuojama visuomenė.

Visiems suplanuotiems žemės sklypams nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas, kuris neprieštaruja Bendrajam planui.

Teritorijoje augančių medžių likimas nesprendžiamas šioje projektavimo stadijoje. Yra atlikta želdinių inventorizacija, kuri pateikiama aiškinamojo rašto 1 priede.

Teritorijoje išvystyta inžinerinė infrastruktūra. Nauji inžineriniai tinklai detalajame plane neplanuojami. Yra siūlomi servitutai ir inžinerinių tinklų koridoriai tinklams tiesti, o esami inžineriniai tinklai gali būti iškeliami, rekonstruojami, pagal institucijų išduotas prisijungimo sąlygas, rengiant techninius darbo projektus.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166), žemės sklypuose nurodomos esamos ir siūlomos nustatyti naujos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Siūlomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos registruojamos Nekilnojamojo turto registre, kai prašymą pateikia asmuo, suinteresuotas ūkinės ir (ar) kitokios veiklos, dėl kurios nustatytos šiame įstatyme nurodytos teritorijos, vykdymu, o kai tokio nėra, – teritorijų planavimo dokumento organizatorius (kai tokio nėra, – žemės sklypo savininkas ar valstybinės ar savivaldybės žemės patikėtinis).

Teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos tikslinamos PP/TDP metu. Detalajame plane statybos linija, kuri griežtai sąlygotų pastatų padėtį ir architektūrinę išraišką nenustatoma.

Žemės sklypuose esami servitutai siūlomi naikinti.

1.2.1. Sklypas Nr. 1.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,0540 ha.

Teritorijos naudojimo reglamento nustatymas:

- teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).
- užstatymo tipas – ---.
- leistinas pastatų aukštis – --- m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – ---;
- leistinas užstatymo tankis – ---%;
- leistinas užstatymo tūrio tankis – ---;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – ---;
- priklausomųjų želdynų norma – ---%.

Žemės sklype registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Žemės sklype siūlomos registruoti specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

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

- Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis).
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).
- Krašto apsaugos objektų apsaugos zonos (X skyrius, pirmasis skirsnis).

Siūlomi servitutai:

S1 – kelio servitutas (projektuojamas) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), kodas 215, plotas – 92 m²;
servitutas (esamas koreguojamas) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas – 92 m².

1.2.2. Sklypas Nr. 2.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,6582 ha.

Teritorijos naudojimo reglamento nustatymas:

- teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2).
- užstatymo tipai:
 - laisvo planavimo užstatymas (lp) - kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių;
 - perimetrinis užstatymas (pr) - kvartalo išorės perimetru visiškai ar iš dalies uždara reguliaraus plano urbanistinė struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Perimetrinis kvartalų užstatymas suformuoja uždaras ar iš dalies uždaras kiemus, gatvių, aikščių ir kitas kvartalo erdves;
- leistinas pastatų aukštis – 20 m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – 1-5;
- leistinas užstatymo tankis – 50%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – 2,5;
- priklausomųjų želdynų norma – 20%*.

* - žemės sklypas yra užstatytas, o vadovaujantis Šiaulių miesto bendrojo plano koregavimu, planuojama teritorija patenka į pagrindinio centro funkcinę zoną, todėl žemės sklypui trūkstamą 10% priklausomųjų želdynų plotų normos dalį numatoma kompensuoti įskaičiuojant į besiribojančių žemės sklypų Nr. 3 ir Nr. 5 atskirųjų želdynų plotus.

Žemės sklype registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).
- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Žemės sklype siūlomos registruoti specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

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

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).
- Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis).
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).
- Krašto apsaugos objektų apsaugos zonos (X skyrius, pirmasis skirsnis).

Siūlomi servitutai:

S2 – kelio servitutas (projektuojamas) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), kodas 215, plotas – 531 m²;

servitutas (esamas koreguojamas) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas – 531 m².

S3 – kelio servitutas (projektuojamas) – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), kodas 202, plotas – 54 m²;

servitutas (esamas koreguojamas) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas – 54 m².

1.2.3. Sklypas Nr. 3.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,0874 ha.

Teritorijos naudojimo reglamento nustatymas:

- teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- žemės naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorijos (E).
- užstatymo tipas – ---;
- leistinas pastatų aukštis – --- m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – ---;
- leistinas užstatymo tankis – ---%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – ---;
- priklausomųjų želdynų norma – ---%.

Žemės sklype registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Žemės sklype siūlomos registruoti specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).
- Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis).
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).
- Krašto apsaugos objektų apsaugos zonos (X skyrius, pirmasis skirsnis).

Siūlomi servitutai:

1.2.4. Sklypas Nr. 4.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,3259 ha.

Teritorijos naudojimo reglamento nustatymas:

- teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2).
- užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (lp) - kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių;
- leistinas pastatų aukštis – 20 m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – 1-5;
- leistinas užstatymo tankis – 50%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – 2,5;
- priklausomųjų želdynų norma – 30%.

Žemės sklype registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Žemės sklype siūlomos registruoti specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).
- Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis).
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).
- Krašto apsaugos objektų apsaugos zonos (X skyrius, pirmasis skirsnis).

Siūlomi servitutai:

1.2.5. Sklypas Nr. 5.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,1397 ha.

Teritorijos naudojimo reglamento nustatymas:

- teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- žemės naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorijos (E).
- užstatymo tipas – ---;
- leistinas pastatų aukštis – --- m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – ---;
- leistinas užstatymo tankis – ---%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – ---;
- priklausomųjų želdynų norma – ---%.

Žemės sklype registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

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

Žemės sklype siūlomos registruoti specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).
- Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis).
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).
- Krašto apsaugos objektų apsaugos zonos (X skyrius, pirmasis skirsnis).

Siūlomi servitutai:

1.2.6. Sklypas Nr. 6.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,0887 ha.

Teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas.

- teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- žemės naudojimo būdai:
 - prioritetinis – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);
 - kitas galimas – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B).

Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos žemės naudojimo būdai nustatomi teritorijos naudojimo reglamentais:

- užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (lp) - kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių;
- leistinas pastatų aukštis – 20 m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – 1-5;
- leistinas užstatymo tankis – 50%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – 2,5;
- priklausomųjų želdynų norma – 30%.

Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos žemės naudojimo būdai nustatomi teritorijos naudojimo reglamentais:

- užstatymo tipas – ---;
- leistinas pastatų aukštis – --- m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – ---;
- leistinas užstatymo tankis – ---%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – ---;
- priklausomųjų želdynų norma – 15%.

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Žemės sklype siūlomos nustatyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiuoju žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).
- Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis).
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).
- Krašto apsaugos objektų apsaugos zonos (X skyrius, pirmasis skirsnis).

Siūlomi servitutai:

1.3. Želdynų poreikis.

Priklausomųjų želdynų norma nustatoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2014-01-14, Nr. D1-36), Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu:

Lentelė 2. Priklausomųjų želdynų plotų normos.

Eil. Nr.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, proc.	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto-gamtinio karkaso stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo*- teritorijose (proc.)	Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų dalis (procentiniai punktai)
1.	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos: 1.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai; 1.2. esami užstatyti žemės sklypai	25 25	35 35	- 5
2.	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos 2.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai; 2.2. esami užstatyti žemės sklypai	30 30	40 40	- 5
3.	Visuomeninės paskirties teritorijos**: 3.1. žemės sklypai, skirti šiems mokslo paskirties pastatams: vaikų darželiams, lopšeliams; bendrojo lavinimo mokykloms 3.2. žemės sklypai, skirti šiems gydymo paskirties pastatams: sanatorijoms; ligoninėms, klinikoms, reabilitacijos centrams	50 40 45 35	50 50 50 45	- - - -

	3.3. žemės sklypai, skirti 3.1 ir 3.2 papunkčiuose nepaminėtiems pastatams visuomeninės paskirties teritorijose	15	25	-
4.	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	10	20	Vadovaujantis Aprašo 6 punktu
5.	Komercinės paskirties objektų teritorijos	10	20	5
6.	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	20	25	Vadovaujantis Aprašo 6 punktu
7.	Rekreacinės teritorijos	40	50	-
8.	Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos	15	25	-

Papildomai želdynams projektuojami žemės sklypai Nr. 3, Nr. 5 ir Nr. 6 (galimas), kuriems nustatomas žemės naudojimo būdai: atskirųjų želdynų teritorijos (E) ir bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos, ir kurie užima 3158 m², t. y. 23% visos planuojamos teritorijos.

Planuojama teritorija į gamtinio karkaso teritorijas nepatenka.

Planuojamojoje teritorijoje miško naudmenų nėra.

Teritorijoje augančių medžių inventorizacija atlikta, vadovaujantis Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklėmis, ir pateikiama aiškinamojo rašto 1 priede. Saugotini medžiai tvarkomi vadovaujantis 2008 m. kovo 12 d. LR Vyriausybės nutarimu Nr. 206. Šiame detalajame plane medžių likimas nesprendžiamas. Rengiant PP/TDP, būtina įvertinti esamus medžius ir sprendinius projektuoti laikantis teisės aktuose nustatytų reikalavimų.

PP/TDP rengimo metu taip pat įvertinti želdynų ir žaliųjų jungčių, viešų erdvių struktūras sklypuose ir susisiekimo koridoriuose, suprojektuoti sklypų apželdinimą.

1.4. Inžinerinė infrastruktūra.

Planuojamojoje teritorijoje pilnai išvystyta inžinerinė infrastruktūra.

Vadovaujantis Planavimo darbų programos 6.2 punktu yra parengtas atskiras Inžinerinių tinklų ir jų apsaugos zonų brėžinys, kuriame parodyti esami inžineriniai tinklai ir jų registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Detalajame plane, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166), Nekilnojamojo turto registre siūlomos registruoti kitos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Registruoti galima kai prašymą pateikia asmuo, suinteresuotas ūkinės ir (ar) kitokios veiklos, dėl kurios nustatytos šiame įstatyme nurodytos teritorijos, vykdymu, o kai tokio nėra, – teritorijų planavimo dokumento organizatorius (kai tokio nėra, – žemės sklypo savininkas ar valstybinės ar savivaldybės žemės patikėtinis).

Nauji inžineriniai tinklai neplanuojami, tačiau suplanuotais servitutais ir inžineriniai koridoriais užtikrinama galimybė naujus objektus pajungti prie esamų inžinerinių tinklų. Naujų tinklų tiesimas ir esamų rekonstravimas sprendžiamas techninių darbo projektų metu, gavus prisijungimo sąlygas.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas, vadovaujantis išduotomis Teritorijos planavimo sąlygomis:

AB „Telia Lietuva“ 2024-08-01 Teritorijos planavimo sąlygomis Nr. REG21751568:

Ivertinti, kad planuojamoje teritorijoje yra nutiesti elektroninių ryšių tinklai (ryšių kabelių kanalai su kabeliais). Elektroninių ryšių daliai vadovautis Lietuvos Respublikos Elektroninių ryšių įstatymu bei Lietuvos Respublikos Ryšių reguliavimo tarnybos patvirtintomis taisyklėmis „Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklės“.

Rengiant detaliojo plano sprendinius įvertinta, kad į planuojamą žemės sklypą Nr. 2 patenka elektroninių ryšių kabelis. Nurodytos registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai. Specialiosiose sąlygose pažymėti esančių ryšio linijų apsaugos zonas. Numatyti koridorius elektroninių ryšių tinklui aptarnauti, eksploatuoti.

Rengiant detaliojo plano sprendinius įvertinta, kad į planuojamą žemės sklypą Nr. 2 patenka elektroninių ryšių kabelis. Nurodytos registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Inžineriniai tinklai šiame sklype tvarkomi vadovaujantis 2024 m. išduotu statybos leidimu projektui „Viešbučio paskirties pastatai Vilniaus g. 200, 200A, Šiauliai, rekonstrukcijos projektas. Automobilių aikštelė Vilniaus g. 202A, Šiauliai, statybos projektas“. Papildomai planuojamojoje teritorijoje numatyti inžinerinių tinklų servitutai S1, S2, S3, kodas 222 (inžineriniai koridoriai).

Naujų statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui, elektroninių ryšių tinklų perkėlimui išsiimti atskiras prisijungimo/perkėlimo sąlygas.

Įvertinti sąlygą kitose projektavimo stadijose.

Išsaugoti veikiančius elektroninių ryšių tinklus, numatyti vietą naujų elektroninių ryšių tinklų trasoms naujai planuojamiems statiniams teritorijoje. Numatyti vietą elektroninių ryšių tinklų perkėlimui, jeigu jie trukdo projekto sprendinių įgyvendinimui.

Rengiant detaliojo plano sprendinius įvertinta, kad į planuojamą žemės sklypą Nr. 2 patenka elektroninių ryšių kabelis. Nurodytos registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Inžineriniai tinklai šiame sklype tvarkomi vadovaujantis 2024 m. išduotu statybos leidimu projektui „Viešbučio paskirties pastatai Vilniaus g. 200, 200A, Šiauliai, rekonstrukcijos projektas. Automobilių aikštelė Vilniaus g. 202A, Šiauliai, statybos projektas“. Papildomai planuojamojoje teritorijoje numatyti inžinerinių tinklų servitutai S1, S2, S3, kodas 222 (inžineriniai koridoriai).

Koreguojamą detalų planą suderinti su Telia Lietuva, AB.

Detaliojo plano koregavimo projektas bus suderintas Teritorijų planavimo komisijos derinimo metu.

AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2024-08-02 Teritorijos planavimo sąlygomis Nr. REG21771843:

1. Į planuojamą teritoriją, patenkantiems skirstomiesiems elektros bei gamtinių dujų tinklams naudojimui užtikrinti vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, bei nesant nustatytiems servitutams apsaugų zonos riboje, esant poreikiui juos nustatyti (LR Elektros energetikos įstatymas Nr. VIII-1881, 2000-07-20).

Rengiant detaliojo plano sprendinius įvertinta, kad į planuojamą teritoriją patenka elektros požeminiai kabeliai bei dujotiekis. Nurodytos registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

2. Planuojamoje teritorijoje išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų pagal (LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93 Dėl

elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo, LR Energetikos ministro 2012-11-23 įsakymas Nr. 1-228 Dėl dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklių patvirtinimo).

Inžineriniams tinklams nurodytos registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Tinklai, patenkantys į užstatymo zoną, reikalui esant, gali būtų iškeliami vadovaujantis LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127, prijungimo sąlygų pagrindu parengiant operatoriaus elektros tinklų dalies perkėlimo projektą. Neiškėlus tinklų, statyba jų apsaugos zonoje negalima.

3. Esant būtinybei, planuojamoje teritorijoje numatyti trukdančių numatomai statybai veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų iškėlimą (LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127 Dėl Elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių prijungimo prie elektros tinklų tvarkos aprašo patvirtinimo, LR Energetikos įstatymas 2002-05-16 Nr. IX-884).

Tinklai, patenkantys į užstatymo zoną, reikalui esant, gali būtų iškeliami vadovaujantis LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127, prijungimo sąlygų pagrindu parengiant operatoriaus elektros tinklų dalies perkėlimo projektą. Neiškėlus tinklų, statyba jų apsaugos zonoje negalima.

4. Planuojamoje teritorijoje naujai statomiems objektams numatyti inžinerinius komunikacinius koridorius statinių prijungimui prie veikiančių elektros, gamtinių dujų skirstomųjų įrenginių. Inžineriniai koridoriai turi būti numatyti iki kiekvieno atskirai formuojamo sklypo ribos. Elektros skirstomieji tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi.

Papildomai planuojamoje teritorijoje numatyti inžinerinių tinklų servitutai S1, S2, S3, kodas 222 (inžineriniai koridoriai), užtikrinantys naujų objektų pajungimą. Naujų tinklų tiesimas ir esamų rekonstravimas sprendžiamas techninių darbo projektų metu, gavus prisijungimo sąlygas.

5. Nepažeisti trečiųjų šalių teisėtų interesų.

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

6. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros ar gamtinių dujų skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Įvertinti sąlygą kitose projektavimo stadijose.

UAB „Šiaulių vandenys“ 2024-08-07 Teritorijos planavimo sąlygomis Nr. REG21904336:

1. Kvartalas tarp Vilniaus g., Kaštonų al., Aušros al., Žemaitės g., Šiauliuose, patenka į Šiaulių miesto vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų nustatymo specialiuoju planu nustatytas vandenviečių apsaugos zonas, todėl koreguojant detalų planą, būtina įvertinti požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonas ir jose taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Rengiant detaliojo plano koregavimą įvertinta, kad planuojama teritorija patenka į požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonas.

2. Nustatyti vandens tiekimo ir nuotekų (buitinių ir paviršinių) tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonas ir jose taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Detaliajame plane, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166), Nekilnojamojo turto registre siūlomos registruoti specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Registruoti galima kai prašymą pateikia asmuo, suinteresuotas ūkinės ir (ar) kitokios veiklos, dėl kurios nustatytos šiame įstatyme nurodytos teritorijos, vykdymu, o kai tokio nėra, – teritorijų planavimo dokumento organizatorius (kai tokio nėra, – žemės sklypo savininkas ar valstybinės ar savivaldybės žemės patikėtinis).

Nauji inžineriniai tinklai neplanuojami, tačiau suplanuotais servitutais ir inžineriniai koridoriais užtikrinama galimybė naujus objektus pajungti prie centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų. Naujų tinklų tiesimas ir esamų rekonstravimas sprendžiamas techninių darbo projektų metu, gavus prisijungimo sąlygas.

Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą, būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais.

AB „Šiaulių energija“ 2024-12-19 Teritorijos planavimo sąlygomis Nr. REG27752321:

1. Įvertinti, kad planuojamoje teritorijoje ir šalia jos yra veikiančios ir neveikiančios AB „Šiaulių energija“ nuosavybės teise priklausančios, šilumos perdavimo tinklai pakloti uždaruose g/b kanaluose (žr. situacijos schemas) ir teritorija patenka į jų apsaugos zoną, kuri yra po 5 metrus į abi puses nuo statinių išorinių ribų.

Rengiant detaliojo plano sprendinius įvertinta, kad į planuojamą teritoriją patenka šilumos perdavimo tinklai. Jiems, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166), Nekilnojamojo turto registre siūlomos registruoti specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Registruoti galima kai prašymą pateikia asmuo, suinteresuotas ūkinės ir (ar) kitokios veiklos, dėl kurios nustatytos šiame įstatyme nurodytos teritorijos, vykdymu, o kai tokio nėra, – teritorijų planavimo dokumento organizatorius (kai tokio nėra, – žemės sklypo savininkas ar valstybinės ar savivaldybės žemės patikėtinis).

Nauji inžineriniai tinklai neplanuojami, tačiau suplanuotais servitutais ir inžineriniai koridoriais užtikrinama galimybė naujus objektus pajungti prie šilumos perdavimo tinklų. Naujų tinklų tiesimas ir esamų rekonstravimas sprendžiamas techninių darbo projektų metu, gavus prisijungimo sąlygas.

2. Rengiant planą vadovautis: „Šilumos tiekimo tinklų ir šilumos punktų įrengimo taisyklėmis“ (Žin., 2011, Nr. 76-3673), „Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų ir jų technologinių priklausinių apsaugos taisyklėmis“ (TAR 2020-03-02, Nr. 4612), „Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklėmis“ (Žin., 2004, Nr. 153-5579 su pakeitimais), „Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu“ (TAR, 2019-06-19, Nr. 9862 su pakeitimais), „Energijos rūšies parinkimo ir panaudojimo Šiaulių mieste specialiuoju planu ir reglamentu“ (patvirtintu Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2015-06-25 sprendimu Nr. T-198), nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Rengiant detaliojo plano koregavimo sprendinius atsižvelgta į nurodytus teisės aktus. Į planuojamą teritoriją patenkantiems šilumos perdavimo tinklams, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166), Nekilnojamojo turto registre siūlomos registruoti specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Registruoti galima kai prašymą pateikia asmuo, suinteresuotas ūkinės ir (ar) kitokios veiklos, dėl kurios nustatytos šiame įstatyme nurodytos teritorijos, vykdymu, o kai tokio nėra, – teritorijų planavimo dokumento organizatorius (kai tokio nėra, – žemės sklypo savininkas ar valstybinės ar savivaldybės žemės patikėtinis).

3. Planuojamai teritorijai taikomas „Energijos rūšies parinkimo ir panaudojimo Šiaulių mieste specialusis planas ir reglamentas“ (patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2015-06-25 sprendimu Nr. T-198). Pagal šį dokumentą planuojama teritorija patenka į centralizuoto šilumos tiekimo zoną CŠT4.

Vadovaujantis nurodytu spec. planu, planuojamojoje teritorijoje naujų objektų pajungimas numatomas prie centralizuotų šilumos tiekimo tinklų. Nauji inžineriniai tinklai neplanuojami, tačiau suplanuotais servitutais ir inžineriniai koridoriais užtikrinama galimybė naujus objektus pajungti prie šilumos perdavimo tinklų. Naujų tinklų tiesimas ir esamų rekonstravimas sprendžiamas techninių darbo projektų metu, gavus prisijungimo sąlygas.

1.5. Susisiekimo infrastruktūra.

Susisiekimo infrastruktūra planuojama vadovaujantis Šiaulių miesto savivaldybės administracijos 2024-12-27 prisijungimo sąlygomis Nr. S-4929:

1. Rengiant detaliųjų planų kritimo sprendinius, planuojant prisijungti prie susiekimo ir inžinerinių tinklų. Vadovautis galiojančiais transporto organizavimo Šiaulių mieste specialiojo plano sprendiniais, Šiaulių miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendiniais, Šiaulių miesto paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendiniais, įstatymais bei teisės aktais.

Papildomai įvertinti nurodytus spec. planus kitose projektavimo stadijose.

2. Inžinerinių tinklų vietas, prisijungimus planuoti gavus inžinerinių tinklų savininkų sąlygas ir reikalavimus.

Sąlygą įvertinti kitose projektavimo stadijose.

3. Įvertinti šalia esančių gatvių juostos raudonąsias linijas, esančią ir perspektyvinę infrastruktūrą, inžinerinius tinklus, jų apsaugos zonas.

Sąlyga įvertinta rengiant detaliojo plano koregavimo sprendinius.

4. Įvertinti šalia esančių/ besiribojančių (Kaštonų al., Vilniaus g.) gatvių statinių/ sklypų ribas.

Rengiant detaliojo plano koregavimo sprendinius įvertintos šalia esančių/ besiribojančių (Kaštonų al., Vilniaus g.) gatvių statinių/ sklypų ribos.

5. Į planuojamą teritoriją planuoti įvažiavimą iš jau esamų/ besiribojančių privažiavimo kelių, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (toliau - Reglamentas), Automobilių kelių standartizuotų dangų konstrukcijų projektavimo taisyklėmis KPT SDK 19, kitais Lietuvos Respublikoje galiojančiais teisės aktais ir norminiais dokumentais. Naujų nuvažų, privažiavimo kelių per nesuformuotą valstybinę žemę neplanuoti-naudotis esama infrastruktūra.

Atsižvelgiant į sąlygą, naujų nuvažų neplanuojama, o privažiavimai prie planuojamų žemės sklypų numatomi esami. Schema pateikta Pagrindiniame brėžinyje.

6. Reglamente numatytą automobilių parkavimo vietų skaičių projektuoti esamų ar formuojamų sklypų ribose.

Planuojamame žemės sklype Nr. 2 numatomas antžeminis automobilių parkavimo būdas, o sklype Nr. 4 – tiek antžeminis, tiek požeminis parkavimo būdas, todėl jame papildomai numatoma požeminio užstatymo zona.

Automobilių stovėjimo vietų skaičius parenkamas kitose projektavimo stadijose, vadovaujant STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį projektuoti vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo, Kelių horizontaliojo ženklinimo, Kelių eismo taisyklėmis ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą.

Įvertinus pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto ryšius per teritoriją ir jos gretimybėse, žemės sklypuose projektuojamos pėsčiųjų ir (arba) dviračių takų jungtys. Tam siūlomi servitutai S1 S2 ir S3.

7. Parengtus sprendinius derinti su Šiaulių miesto savivaldybės administracijos Miesto ūkio ir aplinkos skyriaus Infrastruktūros poskyriu.

Detaliojo plano koregavimo projektas bus suderintas Teritorijų planavimo komisijos derinimo metu.

Vadovaujantis Šiaulių miesto savivaldybės administracijos 2024-08-06 teritorijos planavimo sąlygomis REG21885342, 2 priede pateikiama pastatų ir automobilių stovėjimo aikštelių išdėstymo sklypuose schema.

1.6. Gaisrinė sauga.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas, vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Pastatai planuojami I atsparumo ugniai laipsnio. Pastatų ugniai atsparumo laipsnis gali būti tikslinamas PP/TDP metu, išlaikant Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Neišlaikant atstumų turi būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (ekranais), tiksliai įvertinus pastatų langų, sienų be langų paviršių plotus, stacionarių gaisrinių sistemų panaudojimo, gaisro apkrovos kategorijas, atstumus iki gaisrinių hidrantų ir kitas Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų sąlygas.

Planiniai pastatų išdėstymo sklype sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas, gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Vadovaujantis Lauko gaisrinių vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, numatoma vienu metu kilusių gaisrų skaičius – 3. Maksimalus leistinas pastatų tūris numatomas iki 50000 m³. Vandens kiekis vienam gaisrui gesinti pastatuose – 20 l/s.

Kai vandens poreikis gaisrui gesinti iš išorės yra iki 15 l/s, vandens debitas turi būti užtikrinamas iš vieno gaisrinio hidranto. Kai vandens poreikis gaisrui gesinti iš išorės yra 15 l/s ir didesnis, vandens debitas turi būti numatytas iš ne mažiau kaip dviejų gaisrinių hidrantų.

Lentelė 3. Vandens kiekis gaisrui gyvenamuosiuose pastatuose ir visuomeniniuose pastatuose gesinti.

Eil. Nr.	Statinio naudojimo paskirtis [7.7]	Vandens kiekis gaisrui gyvenamuosiuose ir visuomeniniuose pastatuose gesinti (l/s), kai pastatų tūris V (tūkst. kub. m) (1–3 pastabos)				
		V ≤ 5	V ≤ 25	V ≤ 50	V ≤ 150	V > 150
1.	Vienbučių, dvibučių, daugiabučių ir įvairių socialinių grupių, mėgėjų sodų pastatai	10	15	20	25	30
2.	Viešbučių, bendro gyvenimo namų, viešojo poilsio, administracinė, prekybos, paslaugų, specialiųjų paslaugų, maitinimo, transporto, kultūros, mokslo, gydymo, asmeninio poilsio, sporto, religinė, specialioji	10	15	25	30	35

Šalia planuojamos teritorijos Aušros alėjoje ir Vilniaus gatvėje yra įrengti 5 gaisriniai hidrantai gaisrų gesinimui (žr. *Paveikslas 18*). Minimum du gaisriniai hidrantai dengia plotą iki jų saugomo pastato perimetro tolimiausio taško, kuris ne didesnis kaip 200 m.

Taip pat pastatų ir priešgaisrinė infrastruktūra nurodoma 2 priede (sprendiniai gali būti tikslinami kitose projektavimo stadijose). Siūloma sklype Nr. 2 numatyti vietą tarp automobilių stovėjimo aikštelės ir vaikų žaidimo aikštelės gaisrinio automobilio apsukimui - sustiprinti veją. Sklype Nr. 4 gaisrinio

automobilio apsisukimui numatyta vieta automobilių stovėjimo aikštelėje prie evakuacinės požeminio parkingo laiptinės.

Paveikslas 18. Gaisrinių hydrantų schema.



Artimiausia yra Šiaulių priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, adresu J. Basanavičiaus g. 89, LT-76160 Šiauliai, nutolusi ~2,5 km nuo planuojamos teritorijos.

Prie pastato užtikrinti privažiavimą gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams:

- privažiuoti prie pastato, gaisrinių hydrantų turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo juostos ir aikštelės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus.
- kelias privažiuoti prie pastato turi būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu;
- kelių plotis turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m;
- keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams turi būti visada laisvi. Esant poreikiui įrengti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio);
- privažiavimo kelias turi būti įrengiamas atsižvelgiant į gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių sukiamą apkrovą.
- aklinoje kelio dalyje turi būti užtikrinama 12x12 m dydžio apsisukimui skirta aikštelė;
- kitose projektavimo stadijose įvertinti Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 148.32 punktą, numatyti kelius privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m. iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobilineis kopėčiomis patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus. Projektuojant pastatus, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, aklakelis ties pastatais turi baigtis 16x16 m aikštele (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai 148.7 p.).

1.7. Visuomenės sveikata.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygomis REG21922111, 2024-08-07:

1. Įvertinti duomenis apie planuojamos vietovės ir greta planuojamos vietovės esančius veiksnius darančius poveikį sveikatai (triukšmą, aplinkos oro kokybę, socialinę infrastruktūrą, sveikos gyvensenos puoselėjimo sąlygas), sanitarinės apsaugos zonas.

Aiškinamojo rašto esamos būklės analizės skyriuje įvertinti veiksniai, darantys poveikį visuomenės sveikatai.

2. Planuoti teritoriją taip, kad Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 53 straipsnyje nurodytos teritorijos ir pastatai nepatektų į šiame įstatyme nustatytas sanitarinės apsaugos zonas.

Planuojami pastatai į sanitarines apsaugos zonas nepatenka.

3. Nustatyti sanitarinės apsaugos zoną planuojamoje teritorijoje numatomai vykdyti veiklai vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 51 straipsniu.

Sanitarinės apsaugos zonos nenustatomos.

4. Parenkant geriamojo vandens šaltinius atsižvelgti į požeminio vandens baseinų rizikos vertinimą, atliktą Geriamojo vandens tiekimo grandinės rizikos vertinimo ir valdymo reikalavimų apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2023 m. kovo 29 d. įsakymu Nr. V-385/D1-91 „Dėl Geriamojo vandens tiekimo grandinės rizikos vertinimo ir valdymo reikalavimų aprašo patvirtinimo“, nustatyta tvarka. Parinkti tokias geriamojo vandens tiekimo sistemas, kurios užtikrintų nuolatinę geriamojo vandens saugą ir nekeltų pavojaus žmonių sveikatai, atsižvelgiant į geriamojo vandens tiekimo sistemų alternatyvų rizikos veiksnius.

Geriamojo vandens tiekimas planuojamas iš centralizuotų miesto tinklų. Tikslūs sprendiniai projektuojami gavus prisijungimo sąlygas PP/TDP metu.

5. Įvertinti teritorijų planavimo vietovėje ir greta planuojamos vietovės esančių ar planuojamų kvapų šaltinių galimą poveikį kvapų susidarymui planuojamoje vietovėje ir kvapų koncentracijos atitiktį Lietuvos higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2010 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. V-885 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“ ir Kvapų kontrolės gyvenamosios aplinkos ore taisyklių patvirtinimo“, reikalavimams.

Planuojamoje teritorijoje nenumatomi tiksliniai kvapo taršos šaltiniai. Netikslinių taršos šaltinių irgi neplanuojama – numatoma, kad atliekų surinkimo konteineriai bus integruojami pastatų viduje arba uždaro tipo. Planuojamoje teritorijoje neplanuojama kita veikla, kuri sukeltų kvapus ir jų ribiniai dydžiai viršytų Lietuvos higienos normą HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“.

6. Užtikrinti, kad elektromagnetinio lauko intensyvumo parametrų vertės planuojamoje teritorijoje neviršytų Lietuvos higienos normoje HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz dažnių juostose“, patvirtintoje Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. kovo 2 d. įsakymu Nr. V-199

„Dėl Lietuvos higienos normos HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamajame aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz radijo dažnių juostoje“ patvirtinimo“, nustatytų leidžiamųjų verčių.

Vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančios ir nejonizuojančios (elektromagnetinės) spinduliuotės planuojama veikla nesukels.

7. Užtikrinti, kad elektros linijų elektromagnetinio lauko parametrų vertės planuojamojoje teritorijoje neviršytų Lietuvos higienos normoje HN 104:2011 „Gyventojų sauga nuo elektros linijų sukuriama elektromagnetinio lauko“, patvirtintoje Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. gegužės 30 d. įsakymu Nr. V-552 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 104:2011 „Gyventojų sauga nuo elektros linijų sukuriama elektromagnetinio lauko“ patvirtinimo“, nustatytų leidžiamųjų verčių.

Vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančios ir nejonizuojančios (elektromagnetinės) spinduliuotės planuojama veikla nesukels.

8. Numatyti tokias susisiekimo su planuojama teritorija sistemas, kurios reikšmingai nepadidintų transporto srautų gyvenviečių esamoje transporto infrastruktūroje įrengtose gyvenamosiose ir visuomeninėse (šalia vaikų ugdymo, asmens sveikatos priežiūros, poilsio ir rekreacijos) teritorijose. Planuoti triukšmo mažinimo priemonės, užtikrinančias, kad triukšmas neviršytų Lietuvos higienos normoje HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtintoje Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“, nustatytų ribinių lygių planuojamoje teritorijoje.

Planuojamojoje teritorijoje žymaus triukšmo padidėjimo nenumatoma. Galimas nežymus padidėjimas tik nuo gyventojų automobilių. Atsižvelgiant į didėjančią elektromobilių skaičių mieste, triukšmo padidėjimas bus minimalus.

Rengiant detaliojo plano sprendinius, vadovaujamas Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“. Ši higienos norma nustato stacionarių triukšmo šaltinių skleidžiamo triukšmo ribinius dydžius gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje ir taikoma vertinant triukšmo poveikį visuomenės sveikatai. Vadovaujantis esamos būklės analizėje pateiktais triukšmo rodikliais, triukšmas gyvenamuosiuose pastatuose bei jų aplinkoje neviršys leistinų normų (žr. *Lentelė 4*).

Lentelė 4. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje.

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas*	Ekvivalentinis garso slėgio lygis dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L _{AeqT}), dBA
1	2	3	4	5
1.	Gyvenamųjų pastatų gyvenamosios patalpos, visuomeninės paskirties pastatų miegamieji kambariai, stacionarių asmens sveikatos priežiūros įstaigų palatos	diena vakaras naktis	45 40 35	55 50 45
2.	Visuomeninės paskirties pastatų patalpos, kuriose vyksta mokymas ir (ar) ugdymas	–	45	55

3.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	diena vakaras naktis	65 60 55	70 65 60
4.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, išskyrus transporto sukeltą triukšmą	diena vakaras naktis	55 50 45	60 55 50
5.	Maitinimo ir kultūros paskirties pastatų salėse estradinių ar kitų pramoginių renginių metu, kino filmų demonstravimo metu	–	80	85
6.	Atvirose koncertų ir šokių salėse estradinių ar kitų pramoginių renginių metu	diena vakaras naktis	85 80 55	90 85 60

* Paros laiko (dienos, vakaro ir nakties) pradžios ir pabaigos valandos suprantamos taip, kaip apibrėžta Lietuvos Respublikos triukšmo valdymo įstatymo [1] 2 straipsnio 3, 9 ir 28 dalyse nurodytų dienos triukšmo rodiklio (L_{dienos}), vakaro triukšmo rodiklio (L_{vakaro}) ir nakties triukšmo rodiklio ($L_{nakties}$) apibrėžtyse.

Ivertinus Aplinkos apsaugos agentūros pateikiamą informaciją apie teritorijoje ir jos prieigose fiksuojamą aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis (KD_{10} ir $KD_{2,5}$) ir ozonu dydžius, galima teigti, kad planuojamojoje teritorijoje ribiniai dydžiai nėra viršijami. Planuojamojoje teritorijoje nenumatoma ūkinė pramoninė veikla, todėl šių teršalų lygis neturėtų didėti ir ateityje.

9. Užtikrinti, kad planuojamos teritorijos dirvožemio užterštumas pavojingomis cheminėmis medžiagomis, neviršytų Lietuvos higienos normoje HN 60:2015 „Pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje“, patvirtintoje Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2004 m. kovo 8 d. įsakymu Nr. V-114 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 60:2015 „Pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje“ patvirtinimo“, nustatytų ribinių verčių.

Dirvožemio taršos neplanuojama.

10. Ivertinti priemonės, kurios leistų užtikrinti gyvenamosios ir visuomeninės aplinkos atsparumą klimato kaitos keliamoms grėsmėms ir poveikiui (pvz., apsaugos nuo potvynių ir poplūdžių, želdynų plėtra ir pan.).

Klimato kaitos padariniams sumažinti papildomai planuojama želdynų plėtra – žemės sklypai Nr. 3, Nr. 5 ir Nr. 6, kuriems nustatomas žemės naudojimo būdas – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos, ir kurie užima 3158 m², t. y. 23% visos planuojamos teritorijos.

11. Ivertinti priemonės, kurios leistų puoselėti sveiką gyvenseną ir aktyvų laisvalaikį veiklos galimybes, reikalingą socialinę infrastruktūrą.

Planuojama teritorija yra Šiaulių miesto centrinėje dalyje. Visi reikalingi socialinės infrastruktūros objektai yra išsidėstę aplink netoliese.

Atliekų tvarkymas.

Atliekos bus surenkamos į sertifikuotus higieniškus ir kompaktiškus konteinerius. Konteinerių pastatymo vietas galima pasirinkti laisvai. Atliekos rūšiuojamos ir tvarkomos laikantis LR Atliekų tvarkymo įstatymo (TAR 2016-01-05, 2016-00088) nuostatų. Konteineriai bus ištuštinami, pagal iš anksto sudarytą grafiką su atliekų utilizavimu įmonėmis.

Pavojingų atliekų susidarymas nenumatomas.

Statybos proceso metu atliekos rūšiuojamos ir tvarkomos laikantis „Statybinių atliekų tvarkymo taisyklėmis“ (TAR 2014-08-29, 2014-11431).

Projekto vadovas

Tadas Markilevičius
(kv. at. Nr. TPV 0071)

ŽELDINIŲ INVENTORIZAVIMO LENTELĖ IR FOTOFIKSACIJA

Želdinių inventorizavimo lentelė

Medžio, krūmo Nr. plane	Medžio, krūmo rūšis	Kiekis, vnt.	Amžius, m.	Aukštis, m	Diametras, cm	Ar auga grupėje?	Medžių, krūmų būklė	Reikalingos tvarkymo priemonės	Pastabos
1.	Paprastasis kaštonas <i>Aesculus hippocastanum</i>	1	-	16	76	Ne	Patenkina ma	Dėl priežiūros reikalinga arboristo konsultacija	Viena kamieno dalis išpuvusi, tačiau žaliuoja
2.	Mažalapė liepa <i>Tilia cordata</i>	1	-	19	78	Ne	Patenkina ma	Dėl priežiūros reikalinga arboristo konsultacija	Kamienas gumbuotas, gali būti vidinis puvinys
3.	Paprastasis klevas <i>Acer platanoides</i>	1	-	16	42	Ne	Gera	Saugoti	
4.	Paprastasis klevas <i>Acer platanoides</i>	1	-	16	34	Ne	Gera	Saugoti	
5.	Europinis maumedis <i>Larix decidua</i>	1	-	18	42	Ne	Patenkina ma	Saugoti	
6.	Europinis maumedis <i>Larix decidua</i>	1	-	18	30	Ne	Patenkina ma	Saugoti	
7.	Kalninė guoba <i>Ulmus glabra</i>	1	-	14	22	Ne	Gera	Saugoti	
8.	Paprastoji vinkšna <i>Ulmus laevis</i>	3	-	8	26, 29, 30	Taip	Patenkina ma	Saugoti	Abiejų rūšių medžių kamienai yra persipynę tarpusavyje
	Grauzėlinė gudobelė	3	-	8	12, 17, 19				
	<i>Crataegus laevigata</i>								

Medžio, krūmo Nr. plane	Medžio, krūmo rūšis	Kiekis, vnt.	Amžius, m.	Aukštis, m	Diametras, cm	Ar auga grupėje?	Medžių, krūmų būklė	Reikalingos tvarkymo priemonės	Pastabos
9.	Grauželinė gudobelė <i>Crataegus laevigata</i>	17	-	8	Vid. 18	Taip	Patenkina ma	Saugoti, retinti blogos būklės, senus stiebus, atnaujinti medelius	Auga eilėje
10.	Uosialapis klevas <i>Acer negundo</i>	1	-	12	35	Ne	Patenkina ma	Šalinti, kaip invazinę rūšį, augančią ant šilumos tinklų	Savaiminis. Invazinė rūšis. Pasviręs. Auga ant šilumos tinklų.
11.	Paprastasis kaštonas <i>Aesculus hippocastanum</i>	1	-	12	20	Ne	Bloga	Šalinti ar galimybę išsaugoti nustatyti statybos projekto etape	Savaiminis. Auga ant šilumos tinklų
12.	Paprastasis uosis <i>Fraxinus excelsior</i>	1	-	14	20	Ne	Gera	Galimybę išsaugoti nustatyti statybos projekto etape	Savaiminis. Auga prie pat šilumos tinklų
13.	Mišri medžių eilė (klevas, uosis, slyva, obelis)	24	-	16	Vid. 20	Taip	Patenkina ma	Galimybę išsaugoti nustatyti statybos projekto etape	Savaiminiai. Auga prie pat šilumos tinklų. Auga eilėje. Išaugo buvusios tvoros vietoje. Kiekis pateiktas kelmiais
14.	Karpotasis beržas <i>Betula pendula</i>	1	-	22	68	Ne	Gera	Saugoti	Auga prie pat šilumos tinklų
15.	Paprastasis ąžuolas <i>Quercus robur</i>	1	-	16	26	Ne	Gera	Saugoti	Auga prie pat šilumos tinklų
16.	Paprastasis klevas <i>Acer platanoides</i>	1	-	18	46	Ne	Patenkina ma	Saugoti	

Medžio, krūmo Nr. plane	Medžio, krūmo rūšis	Kiekis, vnt.	Amžius, m.	Aukštis, m	Diametras, cm	Ar auga grupėje?	Medžių, krūmų būklė	Reikalingos tvarkymo priemonės	Pastabos
17.	Paprastasis klevas <i>Acer platanoides</i>	1	-	18	30, 35	Ne	Patenkina ma	Auga 1 m atstumu iki projektuojamo požeminio užstatymo ribos. Galimybę išsaugoti nustatyti statybos projekto etape	1 m aukštyje išsišakoja į du kamienus
18.	Paprastasis klevas <i>Acer platanoides</i>	2	-	18	30, 32	Taip	Patenkina ma	Auga 0,7 m atstumu iki projektuojamo požeminio užstatymo ribos. Galimybę išsaugoti nustatyti statybos projekto etape	Auga prie pat buitinių nuotekų tinklų. Auga vienas nuo kito 1,3 m atstumu. Netoliesę želia karpotųjų beržų ir uosialapių klevų atžalos
19.	Mišri medžių eilė (klevas, liepa, uosis)	12	-	20	Nuo 50 iki 67	Taip	Patenkina ma	Auga 2 - 3 m atstumu iki projektuojamo požeminio užstatymo ribos. Galimybę išsaugoti nustatyti statybos projekto etape	Auga eilėje. Į pateiktą kiekį neįskaičiuoti 3 vnt. savaiminių atžalų iki 12 cm skersmens
20.	Paprastasis klevas <i>Acer platanoides</i>	1	-	18	40	Ne	Patenkina ma	Auga ant projektuojamo požeminio užstatymo ribos. Galimybę išsaugoti nustatyti statybos projekto etape	Pasviręs
21.	Uosialapis klevas <i>Acer negundo</i> Paprastasis uosis <i>Fraxinus excelsior</i>	2 2	-	16	Vid. 20	Taip	Patenkina ma	Galimybę išsaugoti uosį nustatyti statybos projekto etape, uosialapį klevą šalinti kaip invazinę rūšį	

Medžio, krūmo Nr. plane	Medžio, krūmo rūšis	Kiekis, vnt.	Amžius, m.	Aukštis, m	Diametras, cm	Ar auga grupėje?	Medžių, krūmų būklė	Reikalingos tvarkymo priemonės	Pastabos
22.	Paprastasis uosis <i>Fraxinus excelsior</i>	1	-	12	45	Ne	Bloga	Šalinti	Drėvėtas ir išpuvęs kamienas
23.	Paprastasis uosis <i>Fraxinus excelsior</i>	1	-	20	55	Ne	Patenkinama	Šalinti, nes patenka į projektuojamą šaligatvį	Daug sausų šakų
24.	Kriaušė	1	-	12	31	Ne	Bloga	Šalinti	Drėvėtas ir išpuvęs kamienas, be viršūnės
25.	Paprastasis klevas <i>Acer platanoides</i>	1	-	19	25	Ne	Gera	Šalinti, nes patenka į projektuojamą pravažiavimą	Savaiminis. Auga ant šilumos tinklų
26.	Mišri medžių eilė (uosialapis klevas, uosis, klevas, kaukazinė slyva)	12	-	Vid. 18	Vid. 28	Taip	Patenkinama	Šalinti, nes dalis medžių patenka į projektuojamą pastato vietą, dalis į proj. pravažiavimą, dalis į proj. šaligatvį	Savaiminiai. Auga ant šilumos tinklų. Auga eilėje. Išaugo buvusios tvoros vietoje

Želdinių būklės vertinimas atliktas vadovaujantis „Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklių“ (TAR 2024-10-29, i. k. 2024-18763) 1 priedu.

1. Želdinių būklė vertinama pagal:

1.1. genėjimo intensyvumo laipsnį;

1.2. defoliacijos laipsnį;

1.3. ligų intensyvumą;

1.4. kenkėjų gausumą ir želdinio pažeidimo laipsnį;

1.5. medžio kamieno (žievės) mechaninio pažeidimo intensyvumą.

2. Būklė vertinama pagal 5 balų skalę: 1 – gera, 2 – patenkinama, 3 – nepatenkinama, 4 – bloga, 5 – žuvęs želdinys, 0 – klasifikatorius netaikomas.

3. Želdinių būklė vertinama vizualiai (apžiūrint vietoje), želdinius lyginant su tokios pat rūšies geros būklės želdiniais.

4. Želdinys netekusiu gyvybinių funkcijų pripažįstamas, kai pažeidžiamos želdinio gyvybinės funkcijos ir taikant tvarkymo priemonės neįmanoma atkurti jo gyvybingumo. Tokie želdiniai žymimi kaip žuvę, jų būklė pagal kitus rodiklius nevertinami.

5. Bendra želdinio būklė nustatoma pagal 1 punkte įvertintos blogiausios būklės balą.

6. Želdinių būklės vertinimas pagal genėjimo intensyvumo laipsnį (krūmų genėjimo intensyvumo laipsnis nenustatomas):

6.1. 1 (gera) – laja negenėta arba nupjauta iki 1/5 lajos viršūnės (nepažeidžiant centrinio kamieno) ir šoninių šakų, lapija tanki, vienodai išsidėsčiusi, nenupjautos iš kamieno išaugusios pagrindinės šakos, krūmai normaliai išsivystę, sveiki, lapija tanki per visą augalo aukštį;

6.2. 2 (patenkinama) – nugenėta 1/2–2/3 medžio lajos, išpjauta dalis iš kamieno išaugusių pagrindinių šakų;

6.3. 3 (nepatenkinama) – likę mažiau nei 1/3 medžio lajos;

6.4. 4 (bloga) – nupjauta visa laja, paliktas tik kamienas (išskyrus spygliuočius medžius, kurie tokiu atveju dėl gyvybinių funkcijų pažeidimo pripažįstami žuvusiais).

7. Želdinių būklės vertinimas pagal defoliacijos laipsnį (be želdinių defoliacijos esant teršalų poveikiui gali vykti asimiliacijos aparato dechromacija (spyglių ar lapų natūralios spalvos pokyčiai – pageltimas, parudavimas). Ji vertinama analogiškai lapų defoliacijai):

7.1. 1 (gera) – sąlyginai sveikas ar silpnai pažeistas (defoliacija 0–25 proc.) želdinys, lapų dydis ir spalva būdinga želdinio rūšiai;

7.2. 2 (patenkinama) – vidutiniškai pažeistas želdinys (defoliacija 26–50 proc.), želdiniai sveiki, bet augimas sulėtėjęs, yra džiūstančių ūglių ir šakų, silpnesnis sulapojimas, forma neretai asimetriška;

7.3. 3 (nepatenkinama) – defoliacija yra paveikusi 51–75 proc. želdinio, lapija reta, lapai smulkūs, yra išdžiūvusių šakų;

7.4. 4 (bloga) – stipriai pažeistas želdinys (defoliacija > 75 proc.).

8. Želdinių būklės vertinimas pagal ligų intensyvumą, kenkėjų gausumą ir pažeidimo laipsnį:

8.1. 1 (gera) – nepažeisti arba silpnai pažeisti kenkėjų ir ligų (lapai ar spygliai sveiki arba ligų ar kenkėjų pažeista < 1/4 jų kiekio);

8.2. 2 (patenkinama) – vidutinis pažeidimas (ligų ar kenkėjų pažeista nuo 1/4 iki 1/2 lapų ar spyglių);

8.3. 3 (nepatenkinama) – ligų ar kenkėjų pažeista 1/2–2/3 lapų ar spyglių, želdiniai nusilpę, silpnai sulapoję, lapija reta, lapai smulkūs, yra išdžiūvusių šakų.

8.4. 4 (bloga) – kenkėjai ar ligos yra pažeidusios > 2/3 želdinio lapų ar spyglių, kamienas intensyviai ardomas medieną pūdančių grybų.

9. Želdinio kamieno (žievės) mechaninio pažeidimo intensyvumas (eglė ir uosis yra ypač jautrūs žievės (kamieno) mechaniniams pažeidimams, todėl 1 balu vertinami tik sveiki (nepažeisti) medžiai, o jei bent viena žaizda yra platesnė negu 3 cm, jie vertinami kaip blogos būklės):

9.1. 1 (gera) – sveikas ar silpnai pažeistas tik nedidelis žievės plotelis (< 30 cm²);

9.2. 2 (patenkinama) – yra viena ar kelios kelerių metų senumo žaizdos (30–49 cm²), medieną pūdančių grybų pažeistas 50–300 cm² žievės plotas);

9.3. 3 (nepatenkinama) – yra viena ar kelios kelerių metų senumo žaizdos, pažeistas didelis žievės plotas (> 300 cm²), lūžęs kamienas ir (ar) atskiros šakos;

9.4. 4 (bloga) – kamienas išpuvusių viduriu (išpuvę 1/3–2/3 kamieno).



1 pav. Fotofiksacija 2025-01-15. Vaizdas nuo Kaštonų alėjos į planuojamos teritorijos pietinę dalį (žiūrint į vakarus). Matomi medžiai ir krūmai, pažymėti plane numeriais nuo 3 iki 9.



2 pav. Fotofiksacija 2025-01-15. Vaizdas nuo į planuojamos teritorijos rytinę dalį (žiūrint į šiaurę). Matomi medžiai ir krūmai, pažymėti plane numeriais nuo 13 iki 20.



3 pav. Fotofiksacija 2025-01-15. Vaizdas į planuojamos teritorijos centrinę dalį (žiūrint į šiaurės vakarus). Matomi medžiai ir krūmai, pažymėti plane numeriais 19 ir 26.



4 pav. Fotofiksacija 2025-01-15. Vaizdas nuo planuojamos teritorijos centrinės dalies š Kaštonų alėją (žiūrint į rytus). Matomi medžiai ir krūmai, pažymėti plane numeriais nuo 10 iki 12.



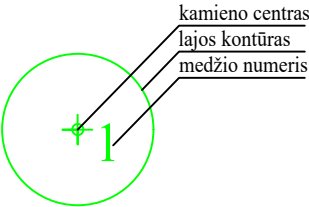
5 pav. Fotofiksacija 2025-01-15. Vaizdas į planuojamos teritorijos centrinę ir rytinę dalis (žiūrint į pietvakarius). Matomi medžiai ir krūmai, pažymėti plane numeriais nuo 17 iki 26.



6 pav. Fotofiksacija 2025-01-15. Vaizdas į planuojamos teritorijos centrinę dalį (žiūrint į pietus).
Matomi medžiai ir krūmai, pažymėti plane numeriais nuo 19 iki 25.



ŽELDINIŲ SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI



Plano tipas:	Topografinis planas				
Objekto adresas:	Vilniaus g., Salntų g., Auršos al., Kažtonų al. Šiaulių m. sav.				
Aukščių sistema	Koordinatų sistema	Pagrindinis objektų tikslumas, cm			
LAS07	LKS-94	Horizontalus:	20	Vertikalus:	20
IĮ "Geomatmena"					A.V.
Geodezininkas					
Kv. paž. Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data		
1GKV-363	Audrius Vasiljevas		2024-12-21		
			Lapo Nr.		
	Mastelis	1: 500	1	Lapų sk.	
				2	



KVARTALO TARP VILNIAUS G., KAŠTONŲ AL., AUŠROS AL. IR SALANTŲ G. PIETINĖS DALIES UŽSTATYMO PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI

0	2025 04 10	-					
Laida	Data	Keltimų pavadinimas (priežastis)					
Atestato Nr.	1000 KRAŠTOTVARKA IR TERITORIJŲ PLANAVIMAS				KVARTALO TARP VILNIAUS G., KAŠTONŲ AL., AUŠROS AL. IR SALANTŲ G. PIETINĖS DALIES UŽSTATYMO PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI. VARIANTAS SU KAŠTONŲ AL. 13A SKLYPO UŽSTATYMU		
A 941	SPV	D. KITOVAS		2025 04 10	Brėžinio pavadinimas: KAŠTONŲ ALĖJOS FASADAS, M 1:200	Laida	
A 2075	SPDV	A. BLOTNYS		2025 04 10		0	
A 941	ARCH.	D. KITOVAS		2025 04 10			
LT	Statytojas: UAB "Rimitus"				Dokumento žymuo: ST-08-2024-PP-V-BR-01	Lapas 1	Lapų 1

**Sklypų Vilniaus g. 200, Vilniaus g. 200a, Vilniaus g. 202a ir Kaštonų al. 13,
Šiaulių m. sav., užstatymo projektiniai pasiūlymai**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ RENGIMO PAGRINDAS

Projektiniai pasiūlymai rengiami kaip Kvartalo tarp Vilniaus g., Kaštonų al., Aušros al., Žemaitės g. detaliojo plano koregavimo sudėtinė dalis. Projektiniai pasiūlymai rengiami kvartalo daliai, apimančiai šiuos sklypus: Vilniaus g. 200, Vilniaus g. 200a, Vilniaus g. 202a, Vilniaus g. 190 ir Kaštonų alėja 13. Kvartalas Miesto bendrajame plane priskiriamas miesto pagrindinio centro zonai.

Detaliojo plano koregavimas apima šiuos veiksmus:

- Sklypai Vilniaus g. 200 ir Vilniaus g. 200a yra sujungiami į vieną, sklypo žemės naudojimo būdas keičiamas į Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijas (G2).
- Sklypas Kaštonų al. 13 dalinamas į 3 atskirus sklypus su tokiais naudojimo būdais:
 - Nr.1 (Kaštonų al.13) - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijas (G2).
 - Nr.2 (Kaštonų al.13a) - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijas (G2) / Miesto bendro naudojimo teritorijos (B);
 - Nr.3 (prie Kaštonų alėjos) - Miesto bendro naudojimo teritorijos (B);

2. PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ SUDĖTIS

Projektiniai pasiūlymai rengiami tokios sudėties:

- Aiškinamasis raštas;
- Sklypų ir pastatų rodiklių lentelė;
- Teritorijos tvarkymo planai;
- Pastatų planų, fasadų, pjūvių brėžiniai;
- Projektinių pasiūlymų teritorijos vizualizacijos;

-	-	-	-	-
0	2025-04-10	-	-	-
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	PROJEKTO RENGIMO TIKSLAS		
ATESTATO NR.				PROJEKTO PAVADINIMAS: Sklypų Vilniaus g. 200, Vilniaus g. 200a, Vilniaus g. 202a ir Kaštonų al. 13, Šiaulių m. sav., užstatymo projektiniai pasiūlymai
A941	SPV	D. KITOVAS		DOKUMENTO PAVADINIMAS AIŠKINAMASIS RAŠTAS Laida 0
A2075	SPDV	A. BLOTNYS		
A941	ARCH.	D. KITOVAS		
41	ŽPV	A. KITOVIENĖ		
LT	STATYTOJAS: UAB „Rimitus“			DOKUMENTO ŽYMUO ST-08-2024-PP-TD-04 Lapas 1 Lapų 11

3. ESAMA PADĖTIS

3.1. Sklypai Vilniaus g. 200, Vilniaus g. 200a ir Vilniaus g.202a.

Komercinės paskirties objektų teritorijoms priskiriamus Vilniaus g. 200, bei Vilniaus g. 200a ir Susisiektimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijoms priskiriamą Vilniaus g. 202a sklypus nuomos sutartimi valdo UAB „Rimitus“.

Pagal 2024 m. išduotą statybos leidimą projektui „Viešbučio paskirties pastatai Vilniaus g. 200, 200A, Šiauliai, rekonstrukcijos projektas. Automobilių aikštelė Vilniaus g. 202A, Šiauliai, statybos projektas“ šiuose sklypuose vykdomi statybos I etapo darbai: griauinama dalis esamų pastatų, rekonstruojami prie Vilniaus g. esantys pastatai (korpūsai N1 ir N2), statoma automobilių stovėjimo aikštelė, įrengiamas gerbūvis, tiesiami inžineriniai tinklai.

3.2. Sklypas Kaštonų al. 13.

Komercinės paskirties objektų teritorijoms priskiriamą sklypą Kaštonų al. 13 nuosavybės teise valdo Lietuvos Respublika ir UAB „Imondesima“. Sudarytas bendraturčių susitarimas dėl naudojimosi nekilnojamo daiktu.

Didžioji sklypo dalis neužstatyta, sklype esantis statinys - rūsys, priklausantis UAB „Imondesima“, planuojamas griauti.

3.3. Sklypas Vilniaus g. 190.

Komercinės paskirties objektų teritorijoms priskiriamą sklypą Kaštonų al. 13 nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai.

Sklypas neužstatytas statiniais, jame įrengtas skveras.

4. PROJEKTINIAI SPRENDINIAI

4.1. Teritorijos užstatymo koncepcija

Užstatymo tipai ir statinių orientacija. Rengiant projektinius pasiūlymus laikomasi miesto centrinei daliai ir artimiausiems kvartalams būdingo užstatymo principo, kai kvartalus riboja perimetru stovintys pastatai, o kvartalų viduje vyrauja laisvas planavimas. Projektiniuose pasiūlymuose rekonstruojami pastatai ir naujai statomas pastatas (N5) glaudžiasi prie susiklosčiusios Vilniaus gatvės užstatymo linijos, kiti pastatai (N3 ir K13) statomi perimetru prie sklypų ribos, lygiagrečios Kaštonų alėjai. Vilniaus g. 200 kieme statomas korpusas (N4) atitinka laisvo planavimo principą, būdingą aplinkinių kvartalų vidaus erdvėms.

Visi statomi ir rekonstruojami pastatai orientuojami lygiagrečiai šioje miesto dalyje susiklosčiusiam gatvių tinklui ir vyraujančioms užstatymo kryptims.

Užstatymo aukštis (aukštų skaičius). Teritorijos artimiausioje aplinkoje esančių pastatų aukštų skaičius svyruoja nuo 2 aukštų su mansarda iki 10 aukštų. Pasirinktas 3-5 aukštų aukštingumas optimaliausiai atitiks aplinkinio užstatymo kontekstą.

Užstatymo aukštis nuo žemės paviršiaus. Užstatymo aukštis, neviršijantis 20 m (19.60-18.20) iki kraigų bus ženkliai žemesnis už artimoje teritorijai aplinkoje dominuojančius 10 ir 7 aukštų

pastatus. Pasirinktas pastatų aukštis leis optimaliau siekti pastatų architektūrai keliamų kokybės reikalavimų ir tuo pačiu neišsiskirs iš susiformavusio užstatymo aukštingumo, neužstos miesto centro dominančių žvelgiant iš apžvalgos taškų ir tolimų perspektyvų.

Sklypų užstatymo intensyvumas. Sklypų, skirtų daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijoms (G2), užstatymo intensyvumas svyruoja nuo 1,0 iki 1,1. Kiti sklypai nebus užstatomi. Miesto bendrojo plano didžiausias leistinas sklypų užstatymo intensyvumas pagrindinio centro zonoje - 2,5.

Sklypų užstatymo tankis. Sklypų, skirtų daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijoms (G2), užstatymo tankis svyruoja nuo 34% iki 38%. Kiti sklypai nebus užstatomi. Miesto bendrojo plano didžiausias leistinas sklypų užstatymo tankis pagrindinio centro zonoje - 80%.

Viešieji ir priklausomieji želdynai. Projektiniuose pasiūlymuose sklypas Vilniaus g. 190, sklypas, formuojamas tarp Kaštonų alėjos ir Kaštonų al. 13, bei Kaštonų al. 13a sklypų, skiriamas viešajam naudojimui, urbanizuotų teritorijų viešosioms erdvėms. Šiuose sklypuose numatoma įrengti viešą skverą, skirtą ramiam aplinkinių kvartalų gyventojų poilsiui. Tokiai pat paskirčiai gali būti naudojamas ir K13a sklypas, atsisakant alternatyvos jį užstatyti.

Sklypuose, skirtuose daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijoms (G2), priklausomieji želdynai užims nuo 22% iki 27% sklypų ploto, kas tenkina priklausomųjų želdynų normų reikalavimus: „Žemės sklype, patenkančiame į didelių miestų bendruosiuose planuose išskirtas pagrindinių centrų zonas, taikoma ne mažesnė kaip 10 procentų plotų norma”.

Transporto infrastruktūra. Projektiniuose pasiūlymuose įvažiavimui į teritorijoje esančius sklypus naudojami esami įvažiavimai - nauji nenumatomi. Įvažiavimui į sklypus naudojami du esami kvartaliniai vidaus keliai, jungiantys Vilniaus g. 200 sklypą su Aušros alėja ir Salantų gatve, bei trečias, jungiantis Kaštonų al. 13a sklypą su Aušros alėja. Šie esami įvažiavimai fiksuoti galiojančiame kvartalo detalizajame plane.

Automobilių stovėjimo vietos. Gyventojų ir komercinių patalpų reikmėms skirtos automobilių stovėjimo vietos planuojamos antžeminėse aikštelėse ir požeminėje saugykloje. Planuojamas automobilių stovėjimo vietų skaičius – apie 162 automobilius, iš jų antžeminėse aikštelėse apie 78 ir požeminėje saugykloje apie 84. Normatyvinis automobilių stovėjimo vietų skaičius miesto pagrindinio centro zonoje toks:

$$(201 \text{ vieta butams} + 8 \text{ vietos komercinėms patalpoms}) \times 75\% = 157 \text{ vietos}$$

42 automobiliai bus parkuojama šiuo metu Vilniaus g. 200, Vilniaus g. 200a ir Vilniaus g. 202a sklypuose statomoje automobilių aikštelėje (pagal 2024 m. gautą SLD). Kaštonų al. 13 sklype numatoma įrengti apie 120 vietų automobiliams. Naujai projektuojamose antžeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse vietų skaičius aikštelėje ribojamas iki 10 vienoje, tarp aikštelių įrengiamos želdinių salelės, apželdintos krūmais.

Dviračių stovėjimo vietos. Teritorijoje numatomos apie 62 vietos dviračiams: 29 vietos kieme ir 33 požeminėje saugykloje. Normatyvinis dviračių stovėjimo vietų skaičius - 41.

Pastatų erdviniai planiniai sprendiniai. Projektuojami 5 aukštų sekcijiniai gyvenamieji namai. Kiekviena sekcija turi po laiptinę, išdėstytą aplink liftų šachtą. Į dalį I aukšto butų patenkama tiesiai iš kiemų. Kaštonų al. 13 pastatų laiptinės leidžiasi iki požeminės automobilių stovėjimo aikštelės. Kitų pastatų gyventojai patekimui į požeminį parkingą naudosis kieme projektuojama laiptine.

Lygiagrečiai Kaštonų alėjai statomų pastatų II-IV aukštai konsoliškai išsikiša virš įgilintų pirmųjų aukštų. Mansardiniai aukštai atitraukiami nuo fasadų plokštumos, iš trijų pusių įrengiant stogo terasas. Tarpai tarp korpusų įgilinami, po jais įrengiami kiauri praėjimai į kiemus.

Vilniaus g. kampinis korpusas (N5) projektuojamas kaip aukštesnė rekonstruojamų N1 ir N2 pastatų tęsinio vertikalė, akcentuojanti Vilniaus gatvės ir Kaštonų alėjos kampą. Į priekį išsikišanti pastato lodžijų dalis savo intensyvesniu skaidymu ir medžiagiškumu sudarys kontrastą lygioms rekonstruojamų pastatų fasadų plokštumoms.

Visų pastatų stogai vienslaičiai, 8 laipsnių nuolydžio. Perimetru stovinčių korpusų stogų nuolydis daromas į kiemo pusę.

Pastatų pirmieji ir mansardiniai aukštai akcentuojami įrengiant dideles langų vitrinas, dailinant jas deginto medžio intarpais.

Pastatų fasadų apdaila. Pastatų fasadinės sienos ir kolonos dailinamos plonasieniu daugiasluoksniu tinku ir dažomos. Pastatai pakaitomis dažomi baltai arba tamsiai pilkai, įvedant spalvinį kontrastą ir įvairovę tarp greta stovinčių korpusų.

Langų ir vitrinų rėmai – tamsiai pilki. Gatvės fasaduose penktų (mansardinių) aukštų vitrinos skaidomos horizontaliai, jų tarpuose žaliuzių apdailai naudojant deginto medžio juostas. Tokia pat apdaila naudojama ir kampinio (N5) pirmojo aukšto vitrinose.

Pirmų ir penktų aukštų stiklo vitrinos atskiriamos aklinais intarpais, apdailintais deginto medžio dailylentėmis. Dailylenčių spalva – natūralus medis. Deginto medžio apdaila naudojama įgilintose nišose tarp korpusų, įėjimų portalų į laiptines apdailai, taip pat kampinio (N5) korpuso gatvės fasado lodžijų ir kolonų apdailai. Deginto medžio apdaila naudojama Kaštonų alėjos korpusų gatvės fasadų mansardinio aukšto fasadinių plokštumų apdailai.

Šlaitinių stogai skardinami pilkos spalvos skarda. Skardos apdaila naudojama ir penkto aukšto kiemo fasadų karnizų ir galinių sienų kontraforsų apdailai.

Balkonų grindų plokštės – natūralaus betono. Balkonų aptvėrimai – ažūrinės vertikalių metalo strypų (variantas: rėminto tonuoto stiklo) sienutės.

Dekoratyviniai skulptūriniai akcentai. Teritorijoje siūlomos dvi vietos dekoratyviniams skulptūriniams akcentams. Pirmoji - Vilniaus gatvėje priešais N5 korpuso fasadą prie pagrindinio tako į teritoriją, stovės viešoje erdvėje. Antroji – pietiniame kiemo kampe, tarnaus kaip teritorijos vidaus erdvių akcentas.

Teritorijos aptvėrimas. Teritorijos neužstatytos perimetro vietos ir tarpai tarp ant sklypų ribos stovinčių pastatų aptveriami 1,5 m aukščio ažūrine metaline tvora. Pirmųjų aukštų gyventojų kiemelių zonos atitveriamos 1,1 m aukščio ažūrinėmis tvorelėmis.

Automobilių įvažiavimo vietose įrengiami automatiniai vartai. Pėstiesiems numatomi varteliai su kodiniais užraktais.

Inžinerinė infrastruktūra. Šiuo metu pagal 2024 m. išduotą statybos leidimą projektui „Viešbučio paskirties pastatai Vilniaus g. 200, 200A, Šiauliai, rekonstrukcijos projektas. Automobilių aikštelė Vilniaus g. 202A, Šiauliai, statybos projektas“ vykdomi I statybos etapo darbai. Projektiniuose pasiūlyimuose numatomi naujai statomi pastatai bus jungiami prie statomų ir kitų teritorijoje esančių inžinerinių tinklų.

4.2. Sklypu planų sprendiniai.

4.2.1. Sklypai Vilniaus g. 200 ir Vilniaus g. 200a.

Šiuo metu sklypuose prie Vilniaus g. esantys 3 aukštų pastatai (korpusai N1 ir N2) rekonstruojami. Jų paskirtis po detaliojo plano koregavimo patvirtinimo bus keičiama į Daugiabučių gyvenamųjų namų.

Vilniaus g. 200 sklype bus statomi trys nauji penkiaaukščiai daugiabučiai gyvenamieji namai – korpusas N3 sklypo rytiniame kampe, korpusas N4 sklypo šiaurinėje dalyje ir korpusas N5 sklypo pietiniame kampe prie Vilniaus gatvės. N5 korpuso pirmajame aukšte numatomos komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš Vilniaus gatvės.

Automobiliai į Vilniaus g. 200 sklypą pateks sklypo šiaurinėje dalyje esančiais dviem įvažiavimais. Pėstieji į sklypą iš Vilniaus g. pateks po N5 korpusu įrengiamu praėjimu, taip pat iš viešojo želdyno, esančio Vilniaus g. 190 sklype.

Automobiliai bus parkuojami šiuo metu sklypuose Vilniaus g. 200, Vilniaus g. 200a ir Vilniaus g. 202a statomoje automobilių aikštelėje (2024 m. gautas SLD).

Vilniaus g. 200 sklypo kiemo centrinėje dalyje šiuo metu statomos vaikų žaidimo aikštelė ir sporto - treniruoklių aikštelė paaugliams, įrengiama sustiprinta veja gaisrinių automobilių apsisukimui (2024 m. gautas SLD). Aikštelės tarnaus visos teritorijos gyventojų reikmėms.

Kiemo pietrytinėje dalyje projektuojama vieša erdvė – aikštė su skulptūriniu akcentu ir vieta ramiam vyresnio amžiaus ir asmenų su negalia gyventojų poilsiui.

Kieme įrengiama veja, takai pėstiesiems ir dviračių saugojimo vietos. Pietvakarinėje sklypo dalyje tarp Vilniaus gatvės ir rekonstruojamų N1 ir N2 korpusų įrengiama veja, skirta I aukštų butų gyventojams. Esama dekoratyvinė 0,5-0,9 m aukščio atraminė sienutė bus remontuojama (demonuojami laiptai), už jos įrengiamas 1,5 - 2 m pločio gyvatvorių ruožas, už jo bus statoma ažūrinė metalo strypų 1,1 m aukščio tvora. Priešais kampinį korpusą N5 bus įrengiama vieša erdvė – aikštė su dekoratyvine skulptūra, pratęsianti Vilniaus gatvės pėsčiųjų erdves.

4.2.2. Sklypas Kaštonų al. 13. (adresas iki sudalinimo) Detaliojo plano koregavimu šis sklypas yra dalinamas į 3 sklypus.

Pietrytinėje esamo sklypo dalyje, besiribojančioje su Kaštonų alėja, formuojamo atskiro sklypo žemės naudojimo būdas – miesto bendro naudojimo teritorijos (B). Jis skirtas viešajam naudojimui - urbanizuotos teritorijos viešosioms erdvėms.

Šiaurės vakarinėje esamo sklypo dalyje, formuojamo atskiro sklypo (toliau Projektiniuose pasiūlymuose sklypo adresas: Kaštonų al.13) žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2).

Šiaurės rytinėje esamo sklypo dalyje, formuojamo atskiro sklypo (toliau Projektiniuose pasiūlymuose sklypo adresas: Kaštonų al. 13a) žemės naudojimo būdai – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) ir miesto bendro naudojimo teritorijos (B).

4.2.3. Sklupas Kaštonų al. 13 (adresas po sudalinimo).

Prie sklypo pietrytinės ribos projektuojamas penkių aukštų 2 laiptinių daugiabutis gyvenamasis namas – korpusas K13. Po pastatu ir greta jo esančia kiemo dalimi projektuojama vieno aukšto požeminė automobilių stovėjimo aikštelė. Dengtas įvažiavimas į požeminę aikštelę projektuojamas kiemo šiaurės vakariniame kampe. Prie jo blokuojamas priestatas su evakuacine laiptine ir patalpa buitinių atliekų konteineriams.

Kiemo centrinėje dalyje projektuojamos antžeminės automobilių stovėjimo aikštelės, viena nuo kitos atskirtos 3 m pločio želdinių intarpais, apželdintais gyvatvorėmis.

Įvažiavimas į sklypą numatomas šiauriniame kampe iš greta esančio Vilniaus g. 200 sklypo. Krovininių (buitinių atliekų išvežimo) ir gaisrinių automobilių apsisukimas įrengiamas automobilių stovėjimo aikštelėje.

4.2.4. Sklupas Kaštonų al. 13a.(adresas po sudalinimo)

Projektiniuose pasiūlymuose nagrinėjamame variante sklupas siūlomas viešajam naudojimui, urbanizuotų teritorijų viešosioms erdvėms, kaip viešojo želdyno prie Kaštonų alėjos tęsinys, įrengiant jame skverą su pėsčiųjų takais ir suolais kvartalo gyventojų poilsiui, vaikų žaidimo ir paauglių sporto aikšteles.

Galima sklypo panaudojimo alternatyva daugiabutei gyvenamajai statybai šiuose projektiniuose pasiūlymuose neanalizuojama.

4.2.5. Sklupas tarp Kaštonų alėjos ir Kaštonų al.13, bei Kaštonų al. 13a sklypų (po sudalinimo).

Sklupas skiriamas viešajam naudojimui, urbanizuotų teritorijų viešosioms erdvėms. Šiame sklype numatoma įrengti viešą skverą, skirtą ramiam aplinkinių kvartalų gyventojų poilsiui. Sklype planuojami parko pėsčiųjų takai, veja, apsodinta medžiais ir krūmais.

4.2.6. Sklupas Vilniaus g. 202a.

Sklype šiuo metu pagal gautą statybos leidimą įrengiama automobilių stovėjimo aikštelė.

Projektiniuose pasiūlymuose paliekami realizuojamo projekto sprendiniai su nežymiais pakeitimais, kuriems nereikalingas naujas statybą leidžiantis dokumentas.

4.2.7. Sklupas Vilniaus g. 190.

Sklype paliekamas esamas skveras. Jame esantys pėsčiųjų takai tvarkomi ir sujungiami su Vilniaus g. 200 sklype projektuojamais takais.

5. ERDVINĖ PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ POVEIKIO ANALIZĖ TERITORIJOS VIDAUS ERDVĖMS, PANORAMOMS IR SILUETUI. NEKILNOJAMOJO KULTŪROS PAVELDO APSAUGA

Kvartalo tarp Vilniaus g., Kaštonų al., Aušros al., Žemaitės g. detaliojo plano koregavimo planavimo darbų programa patvirtinta Šiaulių miesto savivaldybės administracijos 2024-06-20, Nr. AUV-34.

Programos 7.1. punkte įrašytas papildomas planavimo uždavinys: vadovaujantis Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2022 m. liepos 7 d. sprendimu Nr. T-298 „Dėl techninės klaidos ištaisymo Šiaulių miesto bendrojo plano koregavimo dokumente“, parengti projektinius pasiūlymus su erdvine jų poveikio analize vidaus erdvėms, panoramoms ir siluetui (atliekama, stebint vaizdus nuo apžvalgos vietų, iš kurių geriausiai matomos panoramos ir siluetai), kuriais įrodoma, kad nebus užgožtos teritorijos dominantės ir akcentai ar sumenkintos urbanistinės vietovės ir (ar) pavienio objekto vertingosios savybės.

Į planavimo darbų programoje patvirtintą planuojamą teritoriją nepatenka nei Kultūros vertybės registre registruoti objektai, nei teritorijos (tikrinta 2025-01-15 <https://kvr.kpd.lt/#/static-heritage-search>)

Pietrytinė planavimo darbų programoje patvirtintos nagrinėjamos teritorijos riba (Kaštonų alėja) sutampa su Šiaulių senojo miesto vietos (unikalus objekto kodas 27097, statusas: valstybės saugomas, objekto reikšmingumo lygmuo: regioninis) riba.

Į planavimo darbų programoje patvirtintos nagrinėjamos teritorijos rytinę dalį patenka Šiaulių dvaro sodybos, vad. Didždvarių (unikalus objekto kodas 626, statusas: valstybės saugomas, objekto reikšmingumo lygmuo: regioninis) apsaugos nuo fizinio poveikio pozonis ir vizualinės apsaugos pozonis, kurie nesiekia planuojamos teritorijos.

Siekiant užtikrinti, kad planuojami statiniai nesudarytų jokio neigiamo poveikio nagrinėjamos teritorijos aplinkoje esančių kultūros vertybių vertingosioms savybėms, nustatomi detaliojo plano teritorijos naudojimo reglamentai, ribojantys planuojamų statinių aukštį iki 20 m nuo žemės paviršiaus, leistinos aukščio altitudės svyruoja priklausomai nuo esamo žemės paviršiaus lygio nuo 146,50 iki 147,50 abs. alt. ir aukštų skaičių nuo 1-5.

Nagrinėjamoje teritorijoje yra nuo 133 m iki 158 m absoliučių altitudžių aukščio pastatai. Daugmaž tolygus užstatymas yra nagrinėjamoje teritorijoje ties Vilniaus gatve (142 m abs. alt. – 3 aukštai) ir Aušros alėja (144 m abs. alt. – 3-4 aukštai). Nagrinėjamos teritorijos kvartalo viduje yra žemiausi (133 m abs. alt. – 1-o aukšto) ir aukščiausi pastatai (158 abs. alt. – 7 aukštai).

Nagrinėjamos teritorijos aplinkoje vyrauja užstatymas artimas siūlomiems statyti pastatams. Daugmaž tolygus užstatymas tęsiasi už nagrinėjamos teritorijos ties Vilniaus gatve (144 m abs. alt. – 3-4 aukštai) ir Aušros alėja (143 m abs. alt. – 3-4 aukštai). Aukščiausias yra 158 m abs. alt. 9 aukštų pastatas Vilniaus gatvės kitoje pusėje, pakankamai aukšti pastatai yra tarp Žemaitės ir Salantų gatvių (143 -145 m abs. alt. 4-5 aukštai).

Pastatas Žemaitės g. 58 (145 m abs. alt. – 5 aukštai), esantis kvartalo viduje, uždaro visas perspektyvas ir siluetus, žvelgiant nuo Žemaitės gatvės į pietryčių ir rytų kryptimis. Šis pastatas užstos siūlomų statyti pastatus žvelgiant nuo Žemaitės gatvės į pietryčių ir rytų kryptimis.

Esamų pastatų duomenys gauti naudojant galiojančio topografinio plano duomenis ir Erdvinių duomenų identifikatorių https://maps.planuojustatau.lt/map3d/tiiis_3d

I nagrinėjamą teritoriją patenkančių pastatų duomenys:

Aušros al. 29A – 158 m abs. alt. užstatymo plotas 323 m²
Aušros al. 31 - 144 m abs. alt. užstatymo plotas 2444 m²
Aušros al. 31A - 135 m abs. alt. užstatymo plotas 200 m²
Aušros al. 29B, 31A ir Salantų g. 7 - 130 m abs. alt. užstatymo plotas 157 m²
Aušros al. 25B ir 27A - 135 m abs. alt. užstatymo plotas 491 m²
Aušros al. 25, 25A, 27 ir 29 - 144 m abs. alt. užstatymo plotas 1214 m²
Vilniaus g. 200, 200 A ir 202 - 142 m abs. alt. užstatymo plotas 3195 m²
Vilniaus g. 202A - 133 m abs. alt. užstatymo plotas 322 m².

Nagrinėjamos teritorijos aplinkoje esančių pastatų duomenys:

Vilniaus g. 235 - 158 m užstatymo plotas 378 m²
Vilniaus g. 237, 237A - 145 m užstatymo plotas 2660 m²
Vilniaus g. 247 – 141 m užstatymo plotas 763 m²
Vilniaus g. 251 ir 255 - 142 m užstatymo plotas 1914 m²
Vilniaus g. 249 - 147 m užstatymo plotas 723 m²
Vilniaus g. 233 - 146 m užstatymo plotas 463 m²
A.Mickevičiaus g. 2A – 138 m užstatymo plotas 503 m²
Vilniaus g. 188 - 145 m užstatymo plotas 2874 m²
Aušros al. 19, 21, 23 - 140 m užstatymo plotas 3031 m²
Aušros al. 52C, 54 – 142 m užstatymo plotas 741 m²
Aušros al. 52, 52B - 138 m užstatymo plotas 281 m²
Aušros al. 62 - 142 m užstatymo plotas 2253 m²
Aušros al. 37 - 140 m užstatymo plotas 419 m²
Aušros al. 35 – 135 m užstatymo plotas 169 m²
Salantų g. 12 – 137 m užstatymo plotas 150 m²
Salantų g. 12A, 12B, 12D, 12E - 133 m 329 m²
Žemaitės g. 58 - 145 m užstatymo plotas 1081 m²
Žemaitės g. 56 - 140 m užstatymo plotas 746 m²
Aušros al. 41, Žemaitės g. 62 – 142 m užstatymo plotas 899 m²
Žemaitės g. 60 - 135 m užstatymo plotas 276 m²
Aušros al. 39C – 133 m užstatymo plotas 207 m²
Aušros al. 39 – 143 m užstatymo plotas 285 m²
Vilniaus g. 204, 206 - 140 m užstatymo plotas 2942 m²
Vilniaus g. 168, 170 – 147 m užstatymo plotas 2361 m²
Dvaro g. 79, 81 - 143 m užstatymo plotas 1123 m²

Dvaro g. 83 – 146 m užstatymo plotas 858 m²

Detaliojo plano koregavimo sprendinių vertinimas nustatytų kultūros paveldo objektų ir vietovių vertingųjų savybių išsaugojimo atžvilgiu:

Šiaulių senojo miesto vieta (u.o.k. 27097) vertingosios savybės: 1) žemės ir jos paviršiaus elementai - reljefas (į V nuo Talšos ežero ir į V, ŠV nuo į jį įtekančio nedidelio Rūdės upelio, kurio didžioji dalis šiuo metu kanalizuota ir teka po Rūdės gatve, plytinti, gana lygiu, kiek banguotu paviršiumi su teritorijoje išsiskiriančiomis keliomis atskiromis kalvomis, aukštuma; didžioji teritorijos dalis užstatyta Šiaulių m. pastatais, apardyta tiesiant gatves, vedant įvairias komunikacijas, kitų žemės judinimo darbų metu; TRP; FF Nr. 1-8; 2017 m.); kultūrinis sluoksnis (šviesiai ar tamsiai rudos, pilkos ar juodos, vietomis degėsingos, su keliais išsiskiriančiais kultūriniais horizontais iki 2,7 m storio žemės sluoksnis su medinių ir mūrinių pastatų liekanomis, grindiniais ar jų fragmentais, įvairios paskirties duobėmis, gyvulių kaulais ir archeologiniais radiniais; dalis kultūrinio sluoksnio sunaikinta įvairių statybų metu, tiesiant komunikacijas, bei kitų žemės judinimo darbų metu, 1994-2016 m. laikotarpiu teritorijoje ištirtas bei žvalgytas virš 8000 kv. m dydžio plotas; -; 2017 m.); kapai (griautiniai žmonių kapai su įkapėmis ar be jų; kapai apardyti įvairių žemės judinimo darbų metu, 1997, 1999 ir 2010 m archeologinių tyrimų metu nustatyta, jog aplink Šiaulių Šv. Petro ir Pauliaus katedrą yra pirmosios katalikiškos kapinės, o pati katedra ir šventoriaus tvora pastatyti ant XV a. 2 p. - XVII a. pr. kapų, 1934 ir 2008 m tyrimų metu P.Višinskio, Vytauto ir Vasario 16-osios gatvių rajone aptiktas XVI-XVIII a. datuojamas stačiatikiams priskiriamas kapinynas, 2006 m. - Vilniaus g. 136 aptiktas griautinis moters kapas be įkapių buvęs po XVII a. datuojamu grindiniu ir pastato pamatais, pavienių žmonių kaulų fiksuota ir kitose Šiaulių senojo miesto vietose; -; 2017 m.); 2) Faktai apie svarbias visuomenės, kultūros ir valstybės istorijos asmenybes, įvykius, kurie susiję su objektu	Detaliojo plano koregavimo sprendiniai nedaro jokio poveikio Šiaulių senojo miesto vietos vertingosioms savybėms, nes nei planuojama teritorija, nei nagrinėjama teritorija nesiekia vertybės teritorijos. Planuojamas užstatymas darniai įsilieja į aplinką.
Šiaulių dvaro sodyba, vad. Didždvariu (u.o.k. 626) vertingosios savybės: 1.1.) planavimo sprendiniai - plano struktūra, tūrinė erdvinė kompozicija, kurią centrinėje Šiaulių miesto dalyje tarp	Detaliojo plano koregavimo sprendiniai nedaro jokio poveikio Šiaulių dvaro sodybos, vad. Didždvariu,

Aušros al., Dvaro ir S. Lukauskio gatvių formuoja rūmai, virtuvė, tarnų namo vieta ir parkas bei atskirai palei Dvaro g. esančios arklidės liekanos (-; -; TRP; IKONOGN Nr. 1-4, 6, 7; BR Nr. 1; FF Nr. 1-5, 7-12, 15, 18; 2017 m.); 1.2.) buvusių komplekso dalių (statinių) liekanos ar jų vietos - tarnų namo vieta (-; namas buvo statytas XIX a., po 1944 m. gaisro, užstatytas 3 a. pakeičiant tūrį; TRP 6; IKONOGN Nr. 2-4, 6, 10, 13; FF Nr. 7; 2017 m.); ŠR parko dalyje akmens ir keraminių plytų mūro rūšys (netyrinėta; -; TRP 5; FF Nr. 15-17; 2017 m.); 1.3.) įvairūs mažosios kraštovaizdžio architektūros statiniai - PR teritorijos dalyje iš Dvaro g. į parką vedantys betoniniai laiptai su atraminėmis sienelėmis (-; būklė patenkinama; TRP 7; IKONOGN Nr. 25; FF Nr. 13, 14; 2017 m.); 1.4.) žemės ir jos paviršiaus elementai - lygus reljefas su nuolydžiu ŠR teritorijos dalyje (-, -; TRP; FF Nr. 2-5, 8-12; 2017 m.); 1.5.) želdynai ir želdiniai - P teritorijos dalyje apželdinimo klevų eilė pobūdis (-; -; TRP 8; FF Nr. 6; 2017 m.); 2) Artimiausios kultūros paveldo objekto teritoriją ar vietovę supančios aplinkos kultūrinio kraštovaizdžio vertingosios savybės - objektas patenka į Šiaulių senojo miesto vietos (u.k. 27097), Šiaulių dvarvietės (u.k. 27095) teritorijas. 3) Faktai apie svarbias visuomenės, kultūros ir valstybės istorijos asmenybes, įvykius, kurie susiję su objektu	vertingosioms savybėms, nes planuojama teritorija nesiekia vertybės teritorijos ir apsaugos pozonių. Į nagrinėjamą teritoriją patenka apsaugos nuo fizinio poveikio ir vizualinės apsaugos pozoniai. Planuojamas užstatymas darniai įsilieja į aplinką, atsitraukdamas saugiu atstumu nuo Kaštonų alėjos ir neužstodamas dvaro komplekso Kaštonų alėjos perspektyvose.
---	---

Erdvinės projektinių pasiūlymų poveikio analizės vizualinė medžiaga pateikiama priede Nr. 1 prie aiškinamojo rašto.

Išvados:

1. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai nedaro jokio poveikio Šiaulių senojo miesto vietos vertingosioms savybėms, nes nei planuojama teritorija, nei nagrinėjama teritorija nesiekia vertybės teritorijos. Planuojamas užstatymas darniai įsilieja į aplinką.
2. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai nedaro jokio poveikio Šiaulių dvaro sodybos, vad. Didždvariu, vertingosioms savybėms, nes planuojama teritorija nesiekia vertybės teritorijos ir apsaugos pozonių. Į nagrinėjamą teritoriją patenka apsaugos nuo fizinio poveikio ir vizualinės apsaugos pozoniai. Planuojamas užstatymas darniai įsilieja į aplinką, atsitraukdamas saugiu atstumu nuo Kaštonų alėjos ir neužstodamas dvaro komplekso Kaštonų alėjos perspektyvose.

3. Planuojami pastatai bus matomi miesto siluete tik žvelgiant iš aukštai esančių taškų, pvz. katedros varpinės lango abs. alt. 182 m.
4. Tik dalis planuojamų pastatų bus matomi artimose kvartalo perspektyvose, žvelgiant į juos nuo žmogaus, einančio Vilniaus, Žemaitės gatvėmis, Kaštonų, Aušros alėjomis, akių lygio. Visas planuojamų pastatų siluetas bus matomas tik iš aplinkinių pastatų, pvz. abs. alt. 140 m ir aukščiau.
5. Planuojamas korpusas N5 sklype Nr. 2 sukuria kvartalo kampo akcentą Vilniaus gatvės perspektyvoje, būdingą Vilniaus gatvės nagrinėjamos atkarpos užstatymui.

6. ŽELDINIŲ INVENTORIZAVIMAS

Želdinių inventORIZAVIMAS reikalingas Kvartalo tarp Vilniaus g., Kaštonų al., Aušros al., Žemaitės g. detaliojo plano koregavimo sprendiniams suformuoti.

Želdinių inventORIZAVIMAS atliktas ant galiojančio topografinio plano M 1:500 su pažymėtomis medžių vietomis medžių grafiniais simboliais, patikslinant ir papildant juos.

Atliekant želdinių inventORIZAVIMĄ buvo:

1. nustatyta medžio, krūmo rūšis;
2. išmatuoti medžių skersmenys (diametras) 1,3 m aukštyje, ne žemesniems kaip 1,3 m aukščio medžiams, ne plonesniems kaip 4 cm kamieno skersmens;
3. nustatytas medžių aukštis, metrais (aukštis nustatytas vizualiai ir matuojant aukštimačiu);
4. įvertintas želdinio amžius ir būklė (želdinio būklė vertinama kiekvienai rūšiai, naudojant nurodytą 5 balų skalę (1 – gera, 2 – patenkinama, 3 – nepatenkinama, 4 – bloga, 5 – žuvęs želdinys, 0 – klasifikatorius netaikomas));
5. parengta kartografinė medžiaga, želdinių inventORIZACIJOS aprašomoji dalis - žiniaraštis.

Želdinių inventORIZAVIMO lentelė ir fotofiksacija pateikiama priede Nr. 2 prie aiškinamojo rašto.

Teisės aktai:

Želdiniai inventORIZuoti vadovaujantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymu, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu, Želdynų ir želdinių inventORIZAVIMO ir apskaitos taisyklėmis (toliau – Taisyklės), patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro, Lietuvos Respublikos vyriausybės nutarimu “Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams”, kitais teisės aktais.

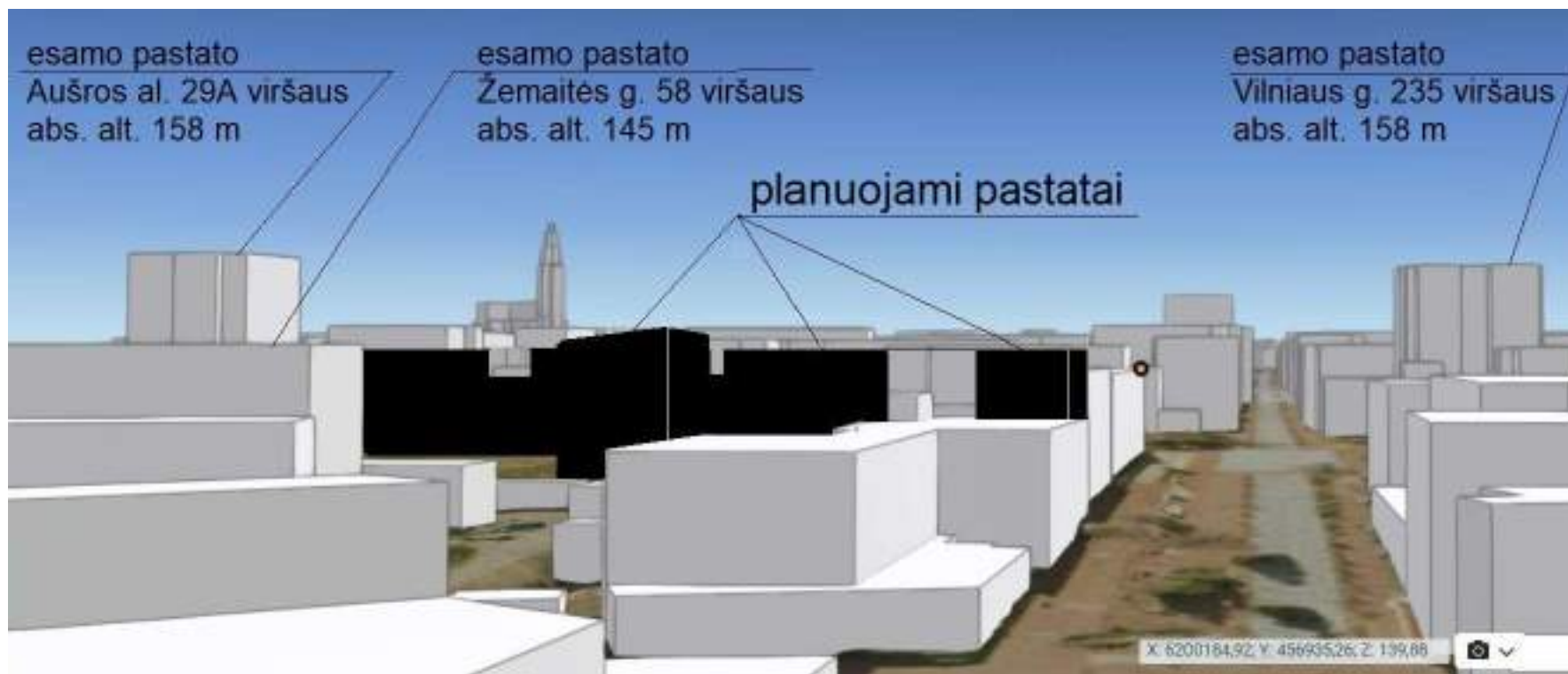
Priedas Nr. 1 prie Sklypų Vilniaus g. 200, Vilniaus g. 200a, Vilniaus g. 202a ir Kaštonų al. 13, Šiaulių m. sav., užstatymo projektinių pasiūlymų aiškinamojo rašto **ERDVINĖS PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ POVEIKIO ANALIZĖS VIZUALINĖ MEDŽIAGA**



1 pav. Ištrauka iš Kultūros vertybių registro. Ištraukoje matomos kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos bei apsaugos nuo fizinio poveikio ir vizualinės apsaugos zonos bei planavimo darbų programoje patvirtintos planuojamos teritorijos ir nagrinėjamos teritorijos ribos. Žiūrėta 2025-01-15 <https://kvr.kpd.lt/#/static-heritage-search>



2 pav. Vaizdas nuo Šiaulių Šv. Apaštalų Petro ir Pauliaus katedros varpinės lango į šiaurės vakarų pusę (planuojamos teritorijos link). Planuojami pastatai bus matomi miesto siluete tik žvelgiant iš aukštai esančių taškų, pvz. katedros varpinės lango abs. alt. 182 m. Vaizdas paimtas iš <https://3d.siauliai.lt/>



3 pav. Vaizdas nuo Vilniaus ir Žemaitės gatvių sankirtos į pietryčių pusę. Tik dalis planuojamų pastatų bus matomi artimose kvartalo perspektyvose, žvelgiant į juos nuo žmogaus, einančio Vilniaus, Žemaitės gatvėmis, Kaštonų, Aušros alėjomis, akių lygio. Visas planuojamų pastatų siluetas bus matomas tik iš aplinkinių pastatų, pvz. abs. alt. 140 m ir aukščiau. Esamų pastatų absoliutinės altitudės paimtos iš Erdvinių duomenų identifikatoriaus https://maps.planuojustatau.lt/map3d/tiis_3d



4 pav. Planuojamų pastatų vizualizacija su planuojamų ir aplinkinių esamų pastatų viršaus absoliutinėmis altitudėmis. Esamų pastatų absoliutinės altitudės paimtos iš Erdvinių duomenų identifikatoriaus https://maps.planuojustatau.lt/map3d/tiiis_3d



planuojamas korpusas N5

5 pav. Vaizdas per Vilniaus gatvės ašį pietryčių link. Planuojamas korpusas N5 sukuria kvartalo kampo akcentą Vilniaus gatvės perspektyvoje, būdingą Vilniaus gatvės nagrinėjamos atkarpos užstatymui. Fotomontažui naudota 2025-01-15 nuotrauka.

Priedas Nr. 2 prie Sklypų Vilniaus g. 200, Vilniaus g. 200a, Vilniaus g. 202a ir Kaštonų al. 13, Šiaulių m. sav., užstatymo
projektinių pasiūlymų aiškinamojo rašto

ŽELDINIŲ INVENTORIZAVIMO LENTELĖ IR FOTOFIKSACIJA

Želdinių inventORIZavimo lentelė

Medžio, krūmo Nr. plane	Medžio, krūmo rūšis	Kiekis, vnt.	Amžius, m.	Aukštis, m	Diametr as, cm	Ar auga grupėje?	Medžių, krūmų būklė	Reikalingos tvarkymo priemonės	Pastabos
1.	Paprastasis kaštonas <i>Aesculus hippocastanum</i>	1	-	16	76	Ne	Patenkina ma	Dėl priežiūros reikalinga arboristo konsultacija	Viena kamieno dalis išpuvusi, tačiau žaliuoja
2.	Mažalapė liepa <i>Tilia cordata</i>	1	-	19	78	Ne	Patenkina ma	Dėl priežiūros reikalinga arboristo konsultacija	Kamienas gumbuotas, gali būti vidinis puvinys
3.	Paprastasis klevas <i>Acer platanoides</i>	1	-	16	42	Ne	Gera	Saugoti	
4.	Paprastasis klevas <i>Acer platanoides</i>	1	-	16	34	Ne	Gera	Saugoti	
5.	Europinis maumedis <i>Larix decidua</i>	1	-	18	42	Ne	Patenkina ma	Saugoti	
6.	Europinis maumedis <i>Larix decidua</i>	1	-	18	30	Ne	Patenkina ma	Saugoti	
7.	Kalninė guoba <i>Ulmus glabra</i>	1	-	14	22	Ne	Gera	Saugoti	
8.	Paprastoji vinkšna <i>Ulmus laevis</i> Grauželinė gudobelė <i>Crataegus laevigata</i>	3 3	- -	8 8	26, 29, 30 12, 17, 19	Taip	Patenkina ma	Saugoti	Abiejų rūšių medžių kamienai yra persipynę tarpusavyje

Medžio, krūmo Nr. plane	Medžio, krūmo rūšis	Kiekis, vnt.	Amžius, m.	Aukštis, m	Diametras, cm	Ar auga grupėje?	Medžių, krūmų būklė	Reikalingos tvarkymo priemonės	Pastabos
9.	Grauželinė gudobelė <i>Crataegus laevigata</i>	17	-	8	Vid. 18	Taip	Patenkina ma	Saugoti, retinti blogos būklės, senus stiebus, atnaujinti medelius	Auga eilėje
10.	Uosialapis klevas <i>Acer negundo</i>	1	-	12	35	Ne	Patenkina ma	Šalinti, kaip invazinę rūšį, augančią ant šilumos tinklų	Savaiminis. Invazinė rūšis. Pasviręs. Auga ant šilumos tinklų.
11.	Paprastasis kaštonas <i>Aesculus hippocastanum</i>	1	-	12	20	Ne	Bloga	Šalinti ar galimybę išsaugoti nustatyti statybos projekto etape	Savaiminis. Auga ant šilumos tinklų
12.	Paprastasis uosis <i>Fraxinus excelsior</i>	1	-	14	20	Ne	Gera	Galimybę išsaugoti nustatyti statybos projekto etape	Savaiminis. Auga prie pat šilumos tinklų
13.	Mišri medžių eilė (klevas, uosis, slyva, obelis)	24	-	16	Vid. 20	Taip	Patenkina ma	Galimybę išsaugoti nustatyti statybos projekto etape	Savaiminiai. Auga prie pat šilumos tinklų. Auga eilėje. Išaugo buvusios tvoros vietoje. Kiekis pateiktas kelmiais
14.	Karpotasis beržas <i>Betula pendula</i>	1	-	22	68	Ne	Gera	Saugoti	Auga prie pat šilumos tinklų
15.	Paprastasis ąžuolas <i>Quercus robur</i>	1	-	16	26	Ne	Gera	Saugoti	Auga prie pat šilumos tinklų
16.	Paprastasis klevas <i>Acer platanoides</i>	1	-	18	46	Ne	Patenkina ma	Saugoti	

Medžio, krūmo Nr. plane	Medžio, krūmo rūšis	Kiekis, vnt.	Amžius, m.	Aukštis, m	Diametras, cm	Ar auga grupėje?	Medžių, krūmų būklė	Reikalingos tvarkymo priemonės	Pastabos
17.	Paprastasis klevas <i>Acer platanoides</i>	1	-	18	30, 35	Ne	Patenkina ma	Auga 1 m atstumu iki projektuojamo požeminio užstatymo ribos. Galimybę išsaugoti nustatyti statybos projekto etape	1 m aukštyje išsišakoja į du kamienus
18.	Paprastasis klevas <i>Acer platanoides</i>	2	-	18	30, 32	Taip	Patenkina ma	Auga 0,7 m atstumu iki projektuojamo požeminio užstatymo ribos. Galimybę išsaugoti nustatyti statybos projekto etape	Auga prie pat buitinių nuotekų tinklų. Auga vienas nuo kito 1,3 m atstumu. Netoliesę želia karpotųjų beržų ir uosialapių klevų atžalos
19.	Mišri medžių eilė (klevas, liepa, uosis)	12	-	20	Nuo 50 iki 67	Taip	Patenkina ma	Auga 2 - 3 m atstumu iki projektuojamo požeminio užstatymo ribos. Galimybę išsaugoti nustatyti statybos projekto etape	Auga eilėje. Į pateiktą kiekį neįskaičiuoti 3 vnt. savaiminių atžalų iki 12 cm skersmens
20.	Paprastasis klevas <i>Acer platanoides</i>	1	-	18	40	Ne	Patenkina ma	Auga ant projektuojamo požeminio užstatymo ribos. Galimybę išsaugoti nustatyti statybos projekto etape	Pasviręs
21.	Uosialapis klevas <i>Acer negundo</i> Paprastasis uosis <i>Fraxinus excelsior</i>	2 2	-	16	Vid. 20	Taip	Patenkina ma	Galimybę išsaugoti uosį nustatyti statybos projekto etape, uosialapį klevą šalinti kaip invazinę rūšį	

Medžio, krūmo Nr. plane	Medžio, krūmo rūšis	Kiekis, vnt.	Amžius, m.	Aukštis, m	Diametras, cm	Ar auga grupėje?	Medžių, krūmų būklė	Reikalingos tvarkymo priemonės	Pastabos
22.	Paprastasis uosis <i>Fraxinus excelsior</i>	1	-	12	45	Ne	Bloga	Šalinti	Drėvėtas ir išpuvęs kamienas
23.	Paprastasis uosis <i>Fraxinus excelsior</i>	1	-	20	55	Ne	Patenkinama	Šalinti, nes patenka į projektuojamą šaligatvį	Daug sausų šakų
24.	Kriaušė	1	-	12	31	Ne	Bloga	Šalinti	Drėvėtas ir išpuvęs kamienas, be viršūnės
25.	Paprastasis klevas <i>Acer platanoides</i>	1	-	19	25	Ne	Gera	Šalinti, nes patenka į projektuojamą pravažiavimą	Savaiminis. Auga ant šilumos tinklų
26.	Mišri medžių eilė (uosialapis klevas, uosis, klevas, kaukazinė slyva)	12	-	Vid. 18	Vid. 28	Taip	Patenkinama	Šalinti, nes dalis medžių patenka į projektuojamą pastato vietą, dalis į proj. pravažiavimą, dalis į proj. šaligatvį	Savaiminiai. Auga ant šilumos tinklų. Auga eilėje. Išaugo buvusios tvoros vietoje

Želdinių būklės vertinimas atliktas vadovaujantis „Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklių“ (TAR 2024-10-29, i. k. 2024-18763) 1 priedu.

1. Želdinių būklė vertinama pagal:

1.1. genėjimo intensyvumo laipsnį;

1.2. defoliacijos laipsnį;

1.3. ligų intensyvumą;

1.4. kenkėjų gausumą ir želdinio pažeidimo laipsnį;

1.5. medžio kamieno (žievės) mechaninio pažeidimo intensyvumą.

2. Būklė vertinama pagal 5 balų skalę: 1 – gera, 2 – patenkinama, 3 – nepatenkinama, 4 – bloga, 5 – žuvęs želdinys, 0 – klasifikatorius netaikomas.

3. Želdinių būklė vertinama vizualiai (apžiūrint vietoje), želdinius lyginant su tokios pat rūšies geros būklės želdiniais.

4. Želdinys netekusiu gyvybinių funkcijų pripažįstamas, kai pažeidžiamos želdinio gyvybinės funkcijos ir taikant tvarkymo priemonės neįmanoma atkurti jo gyvybingumo. Tokie želdiniai žymimi kaip žuvę, jų būklė pagal kitus rodiklius nevertinami.

5. Bendra želdinio būklė nustatoma pagal 1 punkte įvertintos blogiausios būklės balą.

6. Želdinių būklės vertinimas pagal genėjimo intensyvumo laipsnį (krūmų genėjimo intensyvumo laipsnis nenustatomas):

6.1. 1 (gera) – laja negenėta arba nupjauta iki 1/5 lajos viršūnės (nepažeidžiant centrinio kamieno) ir šoninių šakų, lapija tanki, vienodai išsidėsčiusi, nenupjautos iš kamieno išaugusios pagrindinės šakos, krūmai normaliai išsivystę, sveiki, lapija tanki per visą augalo aukštį;

6.2. 2 (patenkinama) – nugenėta 1/2–2/3 medžio lajos, išpjauta dalis iš kamieno išaugusių pagrindinių šakų;

6.3. 3 (nepatenkinama) – likę mažiau nei 1/3 medžio lajos;

6.4. 4 (bloga) – nupjauta visa laja, paliktas tik kamienas (išskyrus spygliuočius medžius, kurie tokiu atveju dėl gyvybinių funkcijų pažeidimo pripažįstami žuvusiais).

7. Želdinių būklės vertinimas pagal defoliacijos laipsnį (be želdinių defoliacijos esant teršalų poveikiui gali vykti asimiliacijos aparato dechromacija (spyglių ar lapų natūralios spalvos pokyčiai – pageltimas, parudavimas). Ji vertinama analogiškai lapų defoliacijai):

7.1. 1 (gera) – sąlyginai sveikas ar silpnai pažeistas (defoliacija 0–25 proc.) želdinys, lapų dydis ir spalva būdinga želdinio rūšiai;

7.2. 2 (patenkinama) – vidutiniškai pažeistas želdinys (defoliacija 26–50 proc.), želdiniai sveiki, bet augimas sulėtėjęs, yra džiūstančių ūglių ir šakų, silpnesnis sulapojimas, forma neretai asimetriška;

7.3. 3 (nepatenkinama) – defoliacija yra paveikusi 51–75 proc. želdinio, lapija reta, lapai smulkūs, yra išdžiūvusių šakų;

7.4. 4 (bloga) – stipriai pažeistas želdinys (defoliacija > 75 proc.).

8. Želdinių būklės vertinimas pagal ligų intensyvumą, kenkėjų gausumą ir pažeidimo laipsnį:

8.1. 1 (gera) – nepažeisti arba silpnai pažeisti kenkėjų ir ligų (lapai ar spygliai sveiki arba ligų ar kenkėjų pažeista < 1/4 jų kiekio);

8.2. 2 (patenkinama) – vidutinis pažeidimas (ligų ar kenkėjų pažeista nuo 1/4 iki 1/2 lapų ar spyglių);

8.3. 3 (nepatenkinama) – ligų ar kenkėjų pažeista 1/2–2/3 lapų ar spyglių, želdiniai nusilpę, silpnai sulapoję, lapija reta, lapai smulkūs, yra išdžiūvusių šakų.

8.4. 4 (bloga) – kenkėjai ar ligos yra pažeidusios > 2/3 želdinio lapų ar spyglių, kamienas intensyviai ardomas medieną pūdančių grybų.

9. Želdinio kamieno (žievės) mechaninio pažeidimo intensyvumas (eglė ir uosis yra ypač jautrūs žievės (kamieno) mechaniniams pažeidimams, todėl 1 balu vertinami tik sveiki (nepažeisti) medžiai, o jei bent viena žaizda yra platesnė negu 3 cm, jie vertinami kaip blogos būklės):

9.1. 1 (gera) – sveikas ar silpnai pažeistas tik nedidelis žievės plotelis (< 30 cm²);

9.2. 2 (patenkinama) – yra viena ar kelios kelerių metų senumo žaizdos (30–49 cm²), medieną pūdančių grybų pažeistas 50–300 cm² žievės plotas);

9.3. 3 (nepatenkinama) – yra viena ar kelios kelerių metų senumo žaizdos, pažeistas didelis žievės plotas (> 300 cm²), lūžęs kamienas ir (ar) atskiros šakos;

9.4. 4 (bloga) – kamienas išpuvusių viduriu (išpuvę 1/3–2/3 kamieno).



1 pav. Fotofiksacija 2025-01-15. Vaizdas nuo Kaštonų alėjos į planuojamos teritorijos pietinę dalį (žiūrint į vakarus). Matomi medžiai ir krūmai, pažymėti plane numeriais nuo 3 iki 9.



2 pav. Fotofiksacija 2025-01-15. Vaizdas nuo į planuojamos teritorijos rytinę dalį (žiūrint į šiaurę). Matomi medžiai ir krūmai, pažymėti plane numeriais nuo 13 iki 20.



3 pav. Fotofiksacija 2025-01-15. Vaizdas į planuojamos teritorijos centrinę dalį (žiūrint į šiaurės vakarus). Matomi medžiai ir krūmai, pažymėti plane numeriais 19 ir 26.



4 pav. Fotofiksacija 2025-01-15. Vaizdas nuo planuojamos teritorijos centrinės dalies š Kaštonų alėją (žiūrint į rytus). Matomi medžiai ir krūmai, pažymėti plane numeriais nuo 10 iki 12.



5 pav. Fotofiksacija 2025-01-15. Vaizdas į planuojamos teritorijos centrinę ir rytinę dalis (žiūrint į pietvakarius). Matomi medžiai ir krūmai, pažymėti plane numeriais nuo 17 iki 26.



6 pav. Fotofiksacija 2025-01-15. Vaizdas į planuojamos teritorijos centrinę dalį (žiūrint į pietus).
Matomi medžiai ir krūmai, pažymėti plane numeriais nuo 19 iki 25.

Sklypų Vilniaus g. 200, Vilniaus g. 200a, Vilniaus g. 202a ir Kaštonų al. 13,

Šiaulių m. sav., užstatymo projektiniai pasiūlymai.

Variantas su Kaštonų al. 13a sklypo užstatymu.

Sklypų ir pastatų rodikliai

	Sklypai V200, V200a				K13	K13A	VISO
	N1, N2	N4	N5 (kampinis)	N3 (prie V190)	K13	K13A	
Žemės sklypo plotas	6582				3259	887	10728
Užstatymo tankis	34%				38%	23%	
Užstatymo intensyvumas	1.0				1.1	0.8	
Priklausomieji želdynai	27%				22%	37%	
Parkavimo vietų skaičius	42				122	30	194
t. t. antžeminių	42				39	12	93
t.t. požeminių	-				83	18	101
Dviračių vietų skaičius	29				33		62
Užstatomas plotas (2190)	980	534	252	436	1228	207	
Aukštų skaičius	3	5	5	5	1 ir 5	5	
Požeminių aukštų skaičius	-	-	-	-	1	1	
Bendrasis plotas (antžeminis)	2277	2034	830	1475	3480	696	10792
t. t. butų plotas	2089	1916	642	1361	3212	640	9860
t. t. bendro naud. patalpų plotas	188	118	55	114	268	56	799
t. t. komercinių patalpų plotas	-	-	132	-	-		132
Požeminių aukštų plotas			-	-	2507	572	3079
Butų skaičius	52 11+41	39	11	28	70	14	214
t.t. 1 kambario		-	-	3	21	4	
t.t. 2 kambarių		19	6	14	30	6	
t.t. 3 kambarių		20	3	8	15	4	
t.t. 4 kambarių		-	2	3	4	-	
Komercinių patalpų skaičius			2	-	-	-	2

1. Rodikliai yra orientaciniai ir bus tikslinami kitose projektavimo stadijose.

	ESAMOS SKLYPŲ RIBOS
	KEIČIAMOS SKLYPŲ RIBOS
	REKONSTRUOJAMI IR STATOMI GYVENAMIEJI PASTATAI
	POŽEMINIO GARAŽO KONTŪRAS
	KVARTALO VIDAUS PRAVAŽIAVIMAS SU AUTOMOBILIŲ VIETOMIS
	VIETOS NEĮGALIJŲŲ AUTOMOBILIAMS
	DVIRAČIŲ VIETOS
	ŠALIGATVIAI
	ATLIEKŲ KONTEINERIŲ AIKŠTELĖS
	VAIKŲ, PAAUGLIŲ, POILSIO AIKŠTELĖS, TAKAI
	SKLYPŲ PRIKLAUSOMIEJI ŽELDYNAI
	SUSTIPRINTA DANGA GAISRINIAM AUTOMOBILIUI
	AUTOMOBILIŲ ĮVAŽIAVIMAI IR IŠVAŽIAVIMAI Į TERITORIJĄ
	PĖSČIŲŲ ĮĖJIMAI Į TERITORIJĄ
	SKLYPŲ APTVĖRIMAS
	DENGTA ĮVAŽIAVIMAS Į POŽEMINĮ PARKINGĄ
	ŠILUMOS TINKLŲ POŽEMINIS KOLEKTORIUS
	I AUKŠTŲ BUTŲ TERASOS
	BUITINIŲ ATLIEKŲ KONTEINERIŲ AIKŠTELĖ
	SKULPTŪRINIŲ AKCENTŲ VIETOS
	GYVATVORĖS

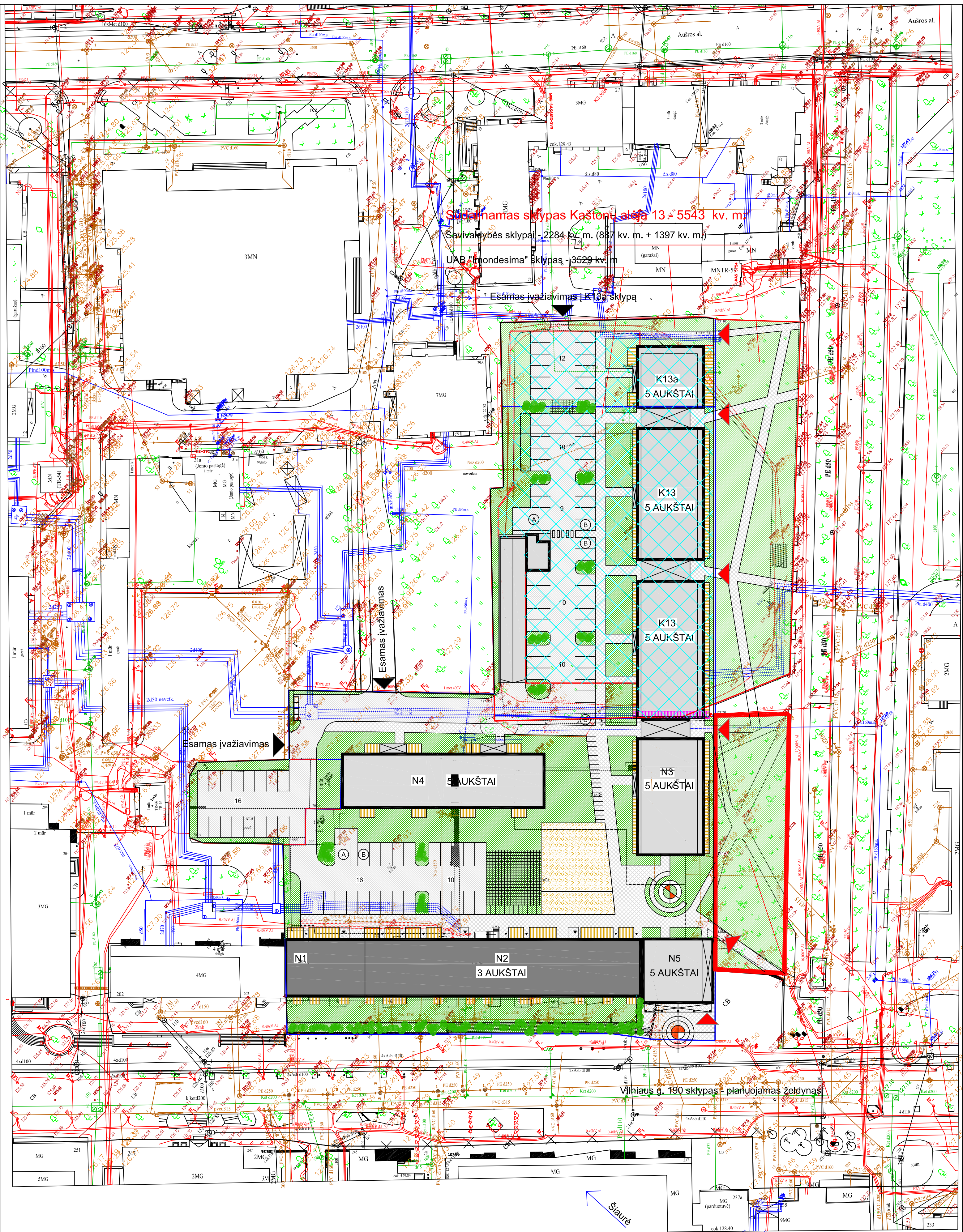
UAB "Imondesima" sklypas - 3529 kv. m

[illegible]

Vilniaus g. 190 sklypas - planuojamas želdynas

SKLYPAI: Vilniaus g. 200, 200a, 202a, 190, Kaštonų al. 13, 13a.

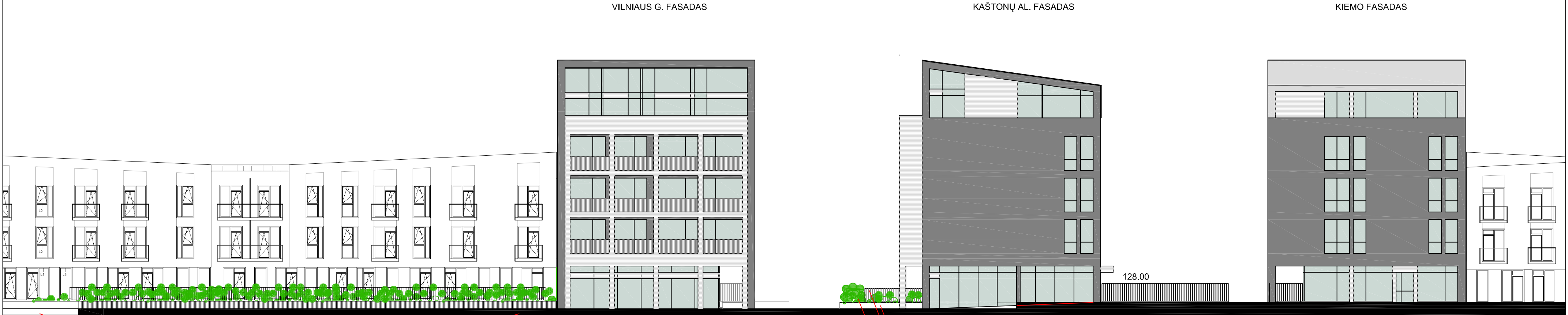
0	2025 04 10	-							
Laida	Data	Keitimų pavadinimas (priežastis)							
Atestato Nr.					KVARTALO TARP VILNIAUS G., KAŠTONŲ AL., AUŠROS AL. IR SALANTŲ G. PIETINĖS DALIES UŽSTATYMO PROJEKCTINIAI PASIŪLYMAI. VARIANTAS SU KAŠTONŲ AL. 13A SKLYPO UŽSTATYMU				
A 941	SPV	D. KITOVAS		2025 04 10	Brėžinio pavadinimas: PERSPEKTYVINĖ UŽSTATYMO SCHEMA, M 1:500			Laida	
A 2075	SPDV	A. BLOTNYS		2025 04 10				0	
A 941	ARCH.	D. KITOVAS		2025 04 10					
LT	Statytojas: UAB "Rimitus"				Dokumento žymuo: ST-08-2024-PP-V-SCH-01			Lapas	Lapų
						1	1		



KVARTALO TARP VILNIAUS G., KAŠTONŲ AL., AUŠROS AL. IR SALANTŲ G. PIETINĖS DALIES
PERSPEKTYVINĖ UŽSTATYMO SCHEMA ANT TOPOGRAFINIO PLANO
VARIANTAS SU KAŠTONŲ AL. 13A SKLYPO UŽSTATYMU

SKLYPAI: Vilniaus g. 200, 200a, 202a, 190, Kaštonų al. 13, 13a.

0	2025 04 10	Keitimų pavadinimas (priežastis)			
Laida	Data				
Atestato Nr.	UAB "KRAŠTOTVARKA IR TERITORIJ PLANAVIMAS"		KVARTALO TARP VILNIAUS G., KAŠTONŲ AL., AUŠROS AL. IR SALANTŲ G. PIETINĖS DALIES UŽSTATYMO PROJEKTO PASIŪLYMAI. VARIANTAS SU KAŠTONŲ AL. 13A SKLYPO UŽSTATYMU		
A 941	SPV	D. KITOVAS	2025 04 10	Brėžinio pavadinimas:	Laida
A 2075	SPDV	A. BLOTNYS	2025 04 10	PERSPEKTYVINĖ UŽSTATYMO SCHEMA	0
A 941	ARCH.	D. KITOVAS	2025 04 10	ANT TOPOGRAFINIO PLANO, M 1:500	
LT	Statytojas:	UAB "Rimitus"	Dokumento žymuo:		Lapas Lapų
			ST-08-2024-PP-V-SCH-02		1 1

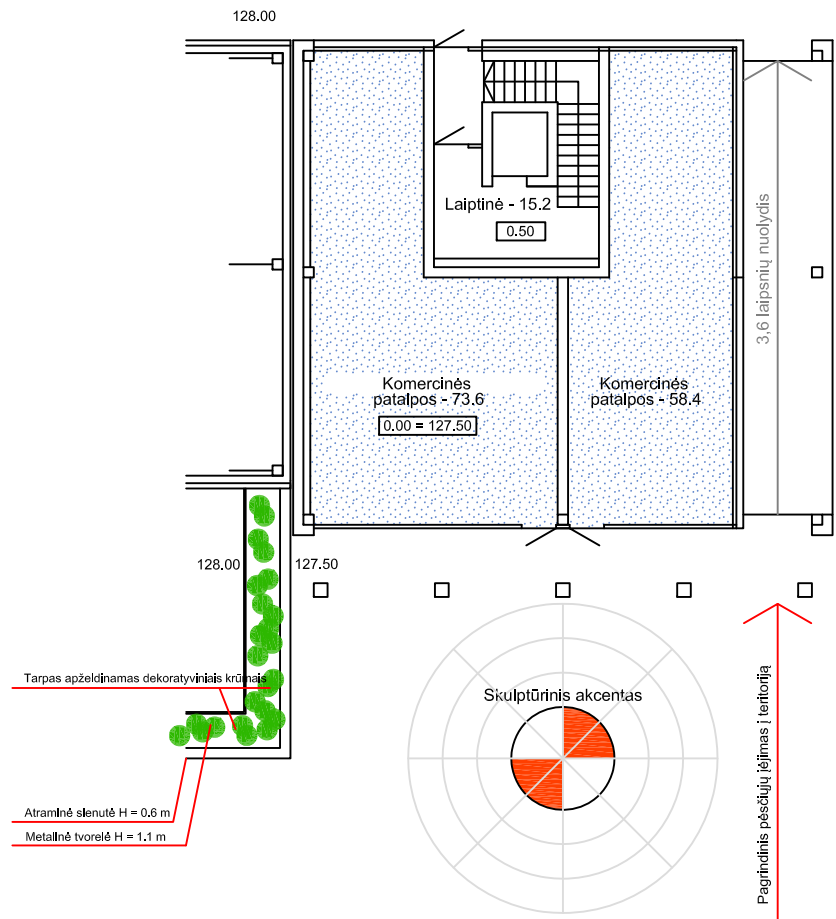


Korpusai N1 ir N2 rekonstruojami pagal 2024 m. išduotą statybos leidimą projektui „Viešbučio paskirties pastatai Vilniaus g. 200, 200A, Šiauliai, rekonstrukcijos projektas, Automobilių aikštelė Vilniaus g. 202A, Šiauliai, statybos projektas“

Atraminė sienelė H = 0,6 m
Metalinė tvora H = 1,1 m
Tarpas apželdinamas gyvatvore H= 1,5-2 m

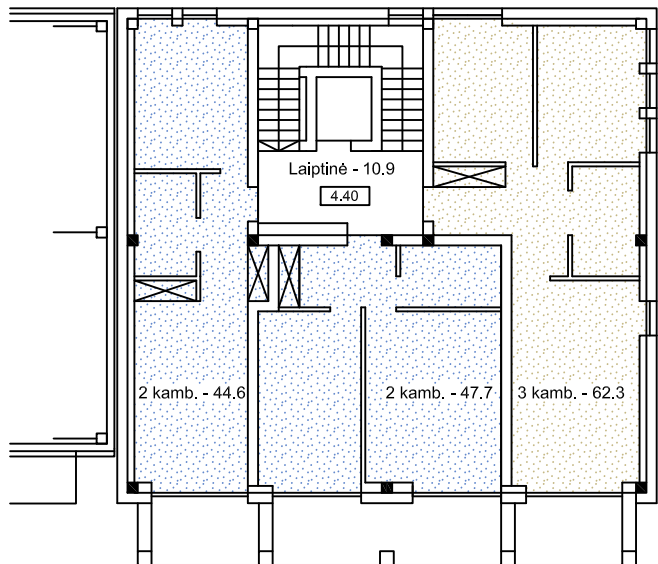
PJŪVIS 1-1

I AUKŠTO PLANAS



Bendras plotas - 147,2
Komerinių patalpų plotas 132,0
Bendro naud. plotas - 15,2

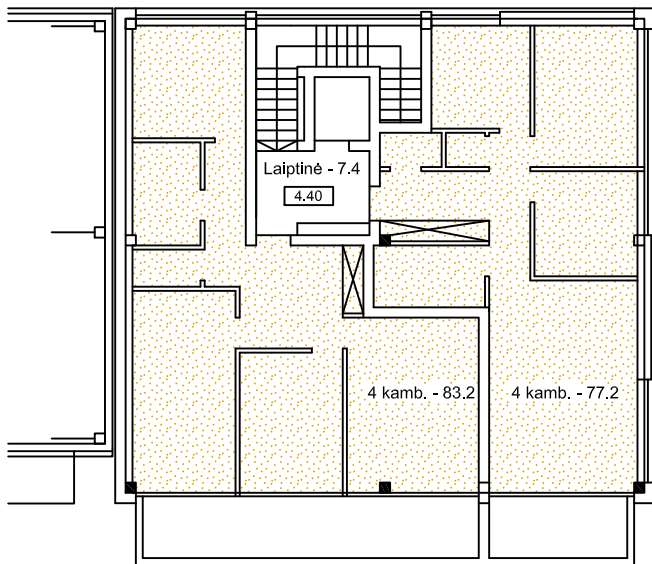
II (III, IV) AUKŠTO PLANAS



Bendras plotas - 165,5
Butų plotas - 154,6
Bendro naud. plotas - 10,9

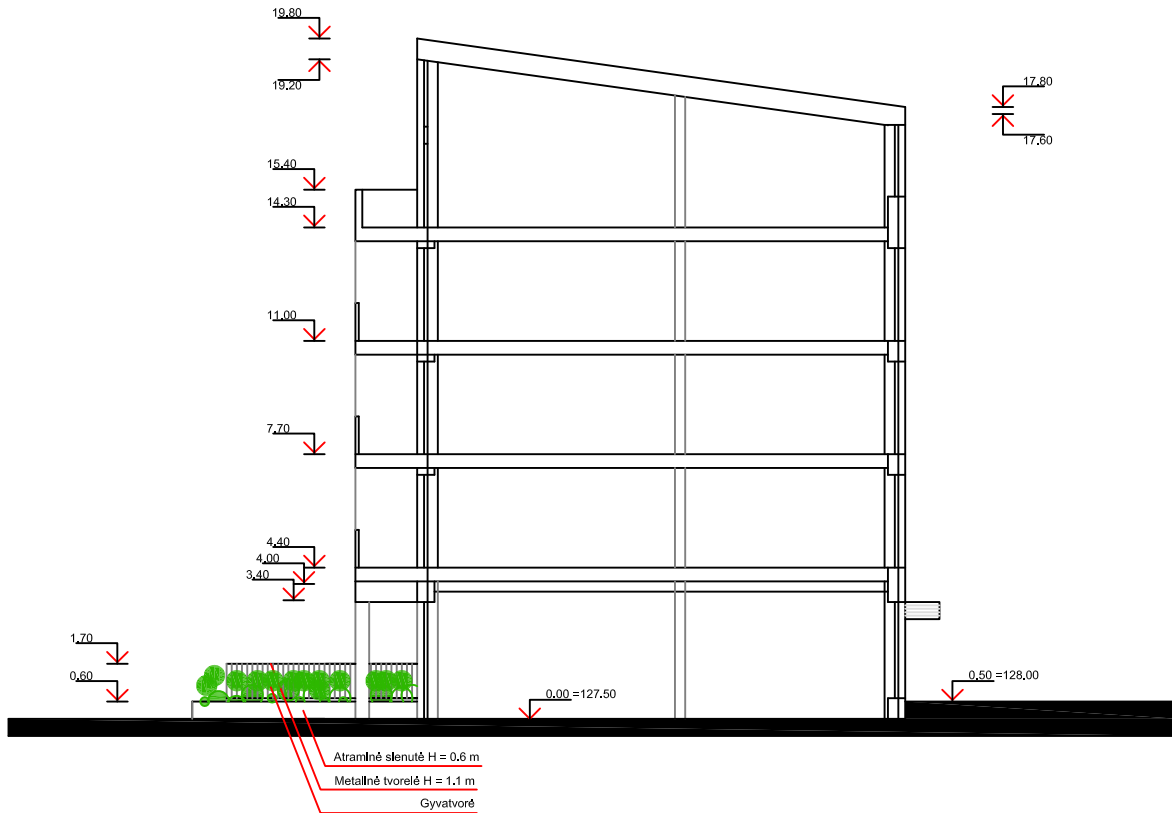
Butų - 3
1 kamb. - 0
2 kamb. - 2
3 kamb. - 1
4 kamb. - 0

V AUKŠTO PLANAS



Bendras plotas - 167,8
Butų plotas - 160,4
Bendro naud. plotas - 7,4

Butų - 2
1 kamb. - 0
2 kamb. - 0
3 kamb. - 0
4 kamb. - 2



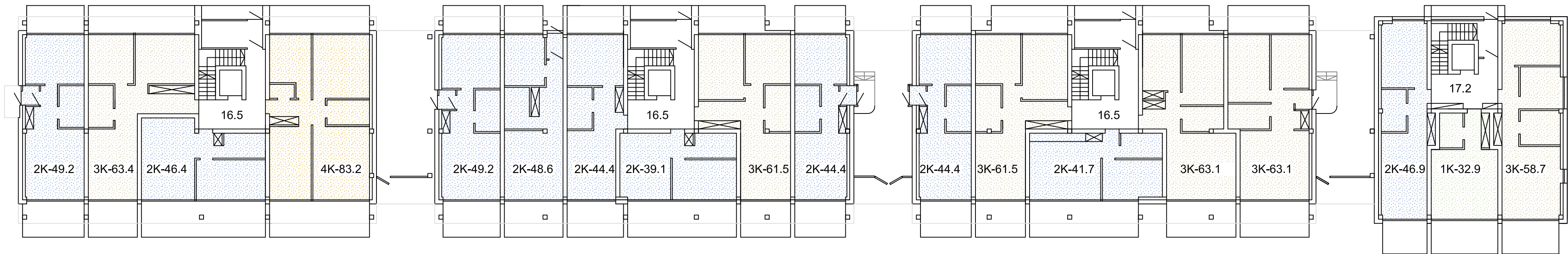
KVARTALO TARP VILNIAUS G., KAŠTONŲ AL., AUŠROS AL. IR SALANTŲ G. PIETINĖS DALIES UŽSTATYMO PROJEKGINIAI PASIŪLYMAI
VARIANTAS SU KAŠTONŲ AL. 13A SKLYPO UŽSTATYMU
VILNIAUS G. 200 KORPUSAS N5

0	2025 04 10	-			
Laida	Data	Keitimų pavadinimas (priežastis)			
Atestato Nr.			KVARTALO TARP VILNIAUS G., KAŠTONŲ AL., AUŠROS AL. IR SALANTŲ G. PIETINĖS DALIES UŽSTATYMO PROJEKGINIAI PASIŪLYMAI. VARIANTAS SU KAŠTONŲ AL. 13A SKLYPO UŽSTATYMU		
A 941	SPV	D. KITOVAS		2025 04 10	Brėžinio pavadinimas:
A 941	SPDV	D. KITOVAS		2025 04 10	VILNIAUS G. 200 KORPUSAS N5, M 1:200
A 2075	ARCH.	A. BLOTNYS		2025 04 10	
LT	Statytojas:		Dokumento žymuo:		Lapas Lapų
	UAB "Rimitus"		ST-08-2024-PP-V-BR-02		1 1

KAŠTONŲ ALĖJOS FASADAI



2-2 PIRMO AUKŠTO PLANAS



Vilniaus 200. N3
I aukšto planas

Bendras plotas - 258.7
Butų plotas - 242.2
Bendro naud. plotas - 16.5

Butų - 4
1 kamb. - 0
2 kamb. - 2
3 kamb. - 1
4 kamb. - 1

Kaštonų al. 13. Korpusas 1
I aukšto planas

Bendras plotas - 303.7
Butų plotas - 287.2
Bendro naud. plotas - 16.5

Butų - 6
1 kamb. - 0
2 kamb. - 5
3 kamb. - 1
4 kamb. - 0

Kaštonų al. 13. Korpusas 2
I aukšto planas

Bendras plotas - 290.3
Butų plotas - 273.8
Bendro naud. plotas - 16.5

Butų - 5
1 kamb. - 0
2 kamb. - 2
3 kamb. - 3
4 kamb. - 0

Kaštonų al. 13 A V aukšto planas

Bendras plotas - 155.7
Butų plotas - 138.5
Bendro naud. plotas - 17.2

Butų - 3
1 kamb. - 1
2 kamb. - 1
3 kamb. - 1
4 kamb. - 0

2-2

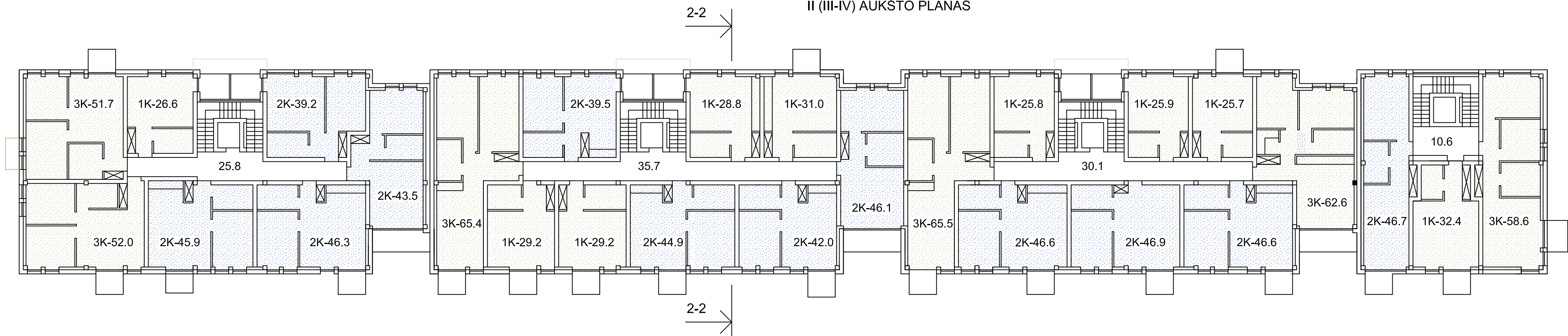
KVARTALO TARP VILNIAUS G., KAŠTONŲ AL., AUŠROS AL. IR SALANTŲ G. PIETINĖS DALIES UŽSTATYMO PROJEKTINGIAI PASIŪLYMAI
VARIANTAS SU KAŠTONŲ AL. 13A SKLYPO UŽSTATYMU
VILNIAUS G. N3, KAŠTONŲ AL. 13 IR 13A KORPUSAI

0	2025 04 10	-			
Laida	Data	Keitimų pavadinimas (priežastis)			
Atestato Nr.	KRAŠTOTVARKA IR TERITORIJŲ PLANAVIMAS		KVARTALO TARP VILNIAUS G., KAŠTONŲ AL., AUŠROS AL. IR SALANTŲ G. PIETINĖS DALIES UŽSTATYMO PROJEKTINGIAI PASIŪLYMAI. VARIANTAS SU KAŠTONŲ AL. 13A SKLYPO UŽSTATYMU		
A 941	SPV	D. KITOVAS	2025 04 10	Brėžinio pavadinimas:	Laida
A 2075	SPDV	A. BLOTNYS	2025 04 10	VILNIAUS G. N3, KAŠTONŲ AL. 13 IR 13A KORPUSAI,	0
A 941	ARCH.	D. KITOVAS	2025 04 10	M 1:200	
LT	Statytojas:		Dokumento žymuo:		Lapas Lapų
	UAB "Rimitus"		ST-08-2024-PP-V-BR-03		1 1

KIEMO (ŠV) FASADAI



II (III-IV) AUKŠTO PLANAS



Vilniaus 200. N3
II - IV aukšto planas

Bendras plotas - 331.0
Butų plotas - 305.2
Bendro naud. plotas - 25.8

Butų - 7
1 kamb. - 1
2 kamb. - 4
3 kamb. - 2
4 kamb. - 0

Kaštonų al. 13. Korpusas 1
II - IV aukšto planas

Bendras plotas - 391.8
Butų plotas - 356.1
Bendro naud. plotas - 35.7

Butų - 9
1 kamb. - 4
2 kamb. - 4
3 kamb. - 1
4 kamb. - 0

Kaštonų al. 13. Korpusas 2
II - IV aukšto planas

Bendras plotas - 375.7
Butų plotas - 345.6
Bendro naud. plotas - 30.1

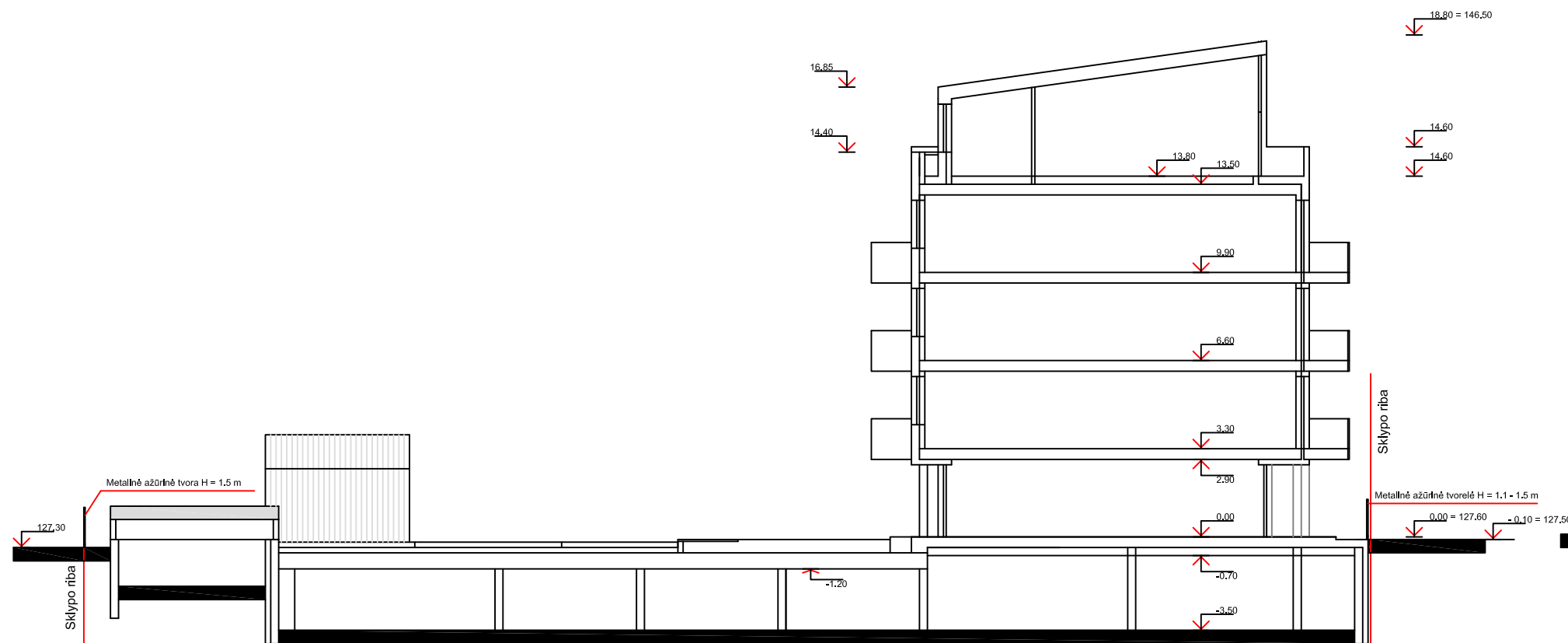
Butų - 8
1 kamb. - 3
2 kamb. - 3
3 kamb. - 2
4 kamb. - 0

Kaštonų al. 13 A II - IV aukšto planas
Bendras plotas - 148.3
Butų plotas - 137.7
Bendro naud. plotas - 10.6
Butų - 3
1 kamb. - 1
2 kamb. - 1
3 kamb. - 1
4 kamb. - 0

KVARTALO TARP VILNIAUS G., KAŠTONŲ AL., AUŠROS AL. IR SALANTŲ G. PIETINĖS DALIES UŽSTATYMO PROJEKGINIAI PASIŪLYMAI
VARIANTAS SU KAŠTONŲ AL. 13A SKLYPO UŽSTATYMU
VILNIAUS G. N3, KAŠTONŲ AL. 13 IR 13A KORPUSAI

0	2025 04 10	-					
Laida	Data	Keitimų pavadinimas (priežastis)					
Atestato Nr.				KVARTALO TARP VILNIAUS G., KAŠTONŲ AL., AUŠROS AL. IR SALANTŲ G. PIETINĖS DALIES UŽSTATYMO PROJEKGINIAI PASIŪLYMAI. VARIANTAS SU KAŠTONŲ AL. 13A SKLYPO UŽSTATYMU			
A 941	SPV	D. KITOVAS		2025 04 10	Brėžinio pavadinimas: VILNIAUS G. N3, KAŠTONŲ AL. 13 IR 13A KORPUSAI, M 1:200	Laida	
A 2075	SPDV	A. BLOTNYS		2025 04 10		0	
A 941	ARCH.	D. KITOVAS		2025 04 10			
LT	Statytojas: UAB "Rimitus"				Dokumento žymuo: ST-08-2024-PP-V-BR-04	Lapas	Lapų
						1	1

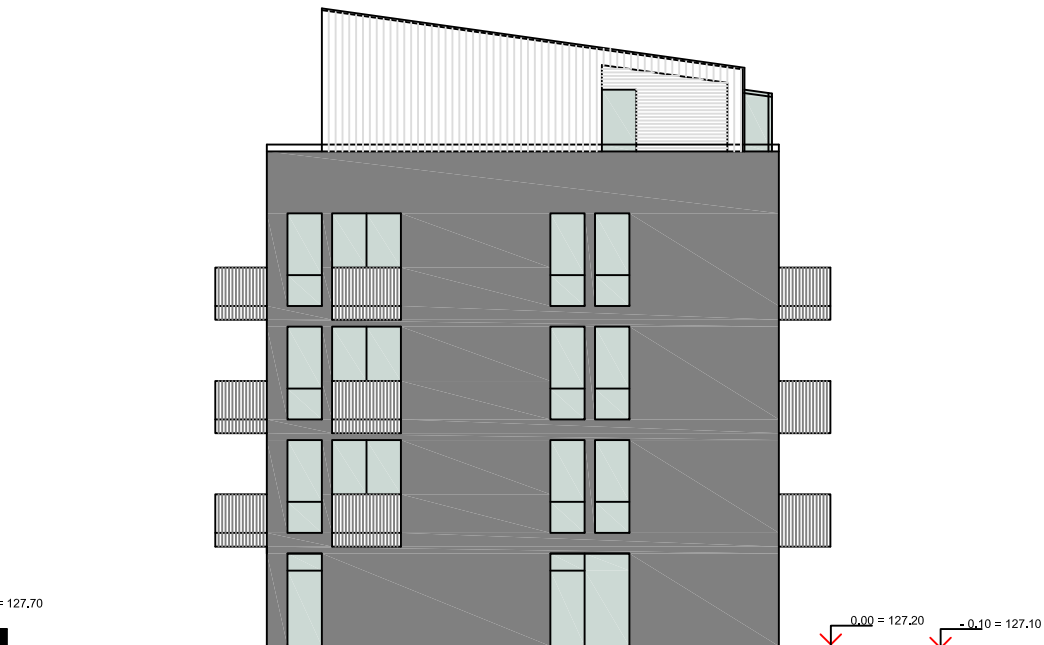
PJŪVIS 2-2



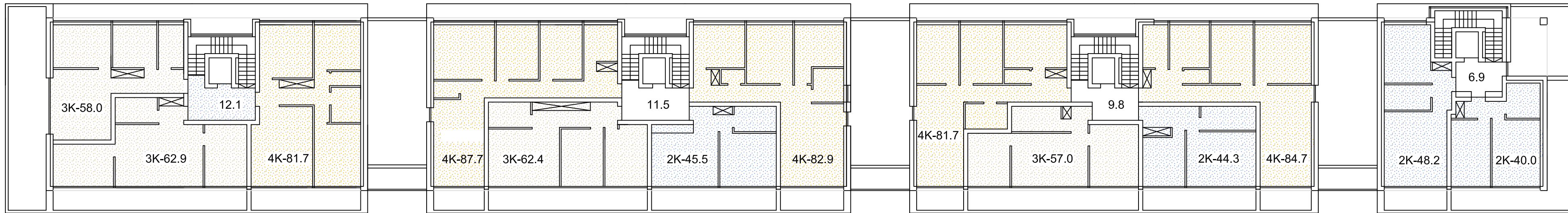
KORPUSAS N4. PV FASADAS



KORPUSAS K13A. ŠR FASADAS



V AUKŠTO PLANAS



Vilniaus 200. N3
V aukšto planas

Bendras plotas - 214.7
Butų plotas - 202.6
Bendro naud. plotas - 12.1

Butų - 3
1 kamb. - 0
2 kamb. - 0
3 kamb. - 2
4 kamb. - 1

Kaštonų al. 13. Korpusas 1
V aukšto planas

Bendras plotas - 289.8
Butų plotas - 278.3
Bendro naud. plotas - 11.5

Butų - 4
1 kamb. - 0
2 kamb. - 1
3 kamb. - 1
4 kamb. - 2

Kaštonų al. 13. Korpusas 2
V aukšto planas

Bendras plotas - 277.5
Butų plotas - 267.7
Bendro naud. plotas - 9.8

Butų - 4
1 kamb. - 0
2 kamb. - 1
3 kamb. - 1
4 kamb. - 2

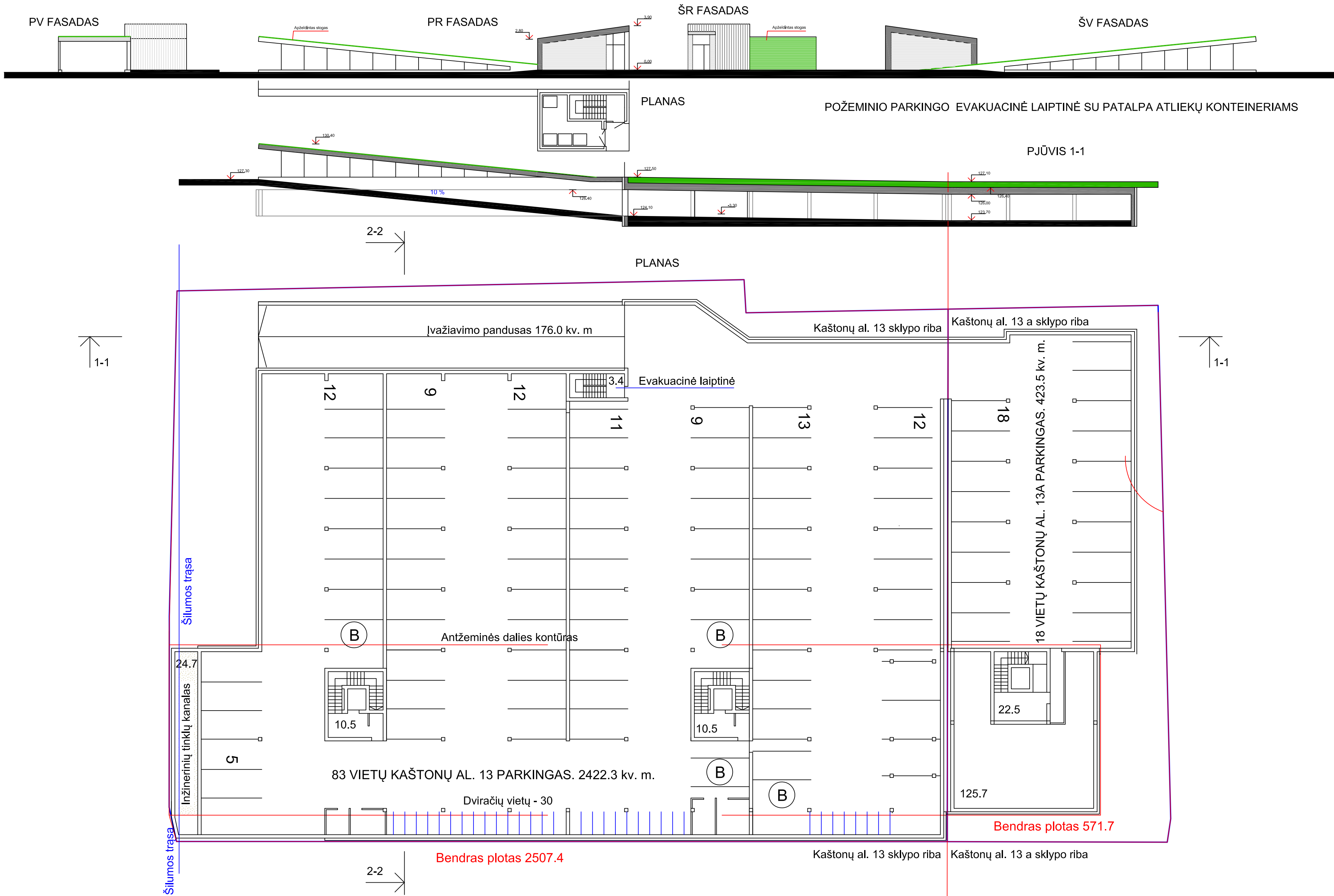
Kaštonų al. 13 A V aukšto planas

Bendras plotas - 95.1
Butų plotas - 88.2
Bendro naud. plotas - 6.9

Butų - 2
1 kamb. - 0
2 kamb. - 2
3 kamb. - 0
4 kamb. - 0

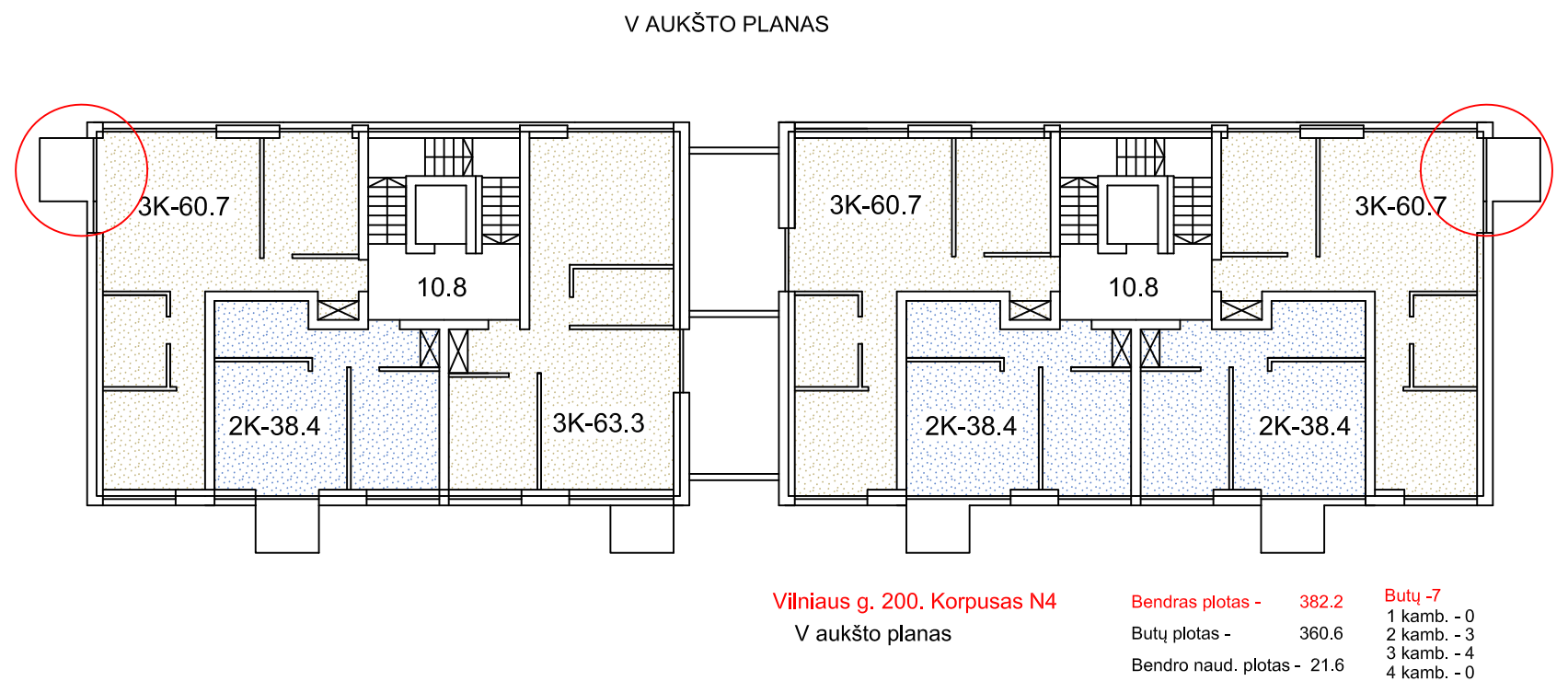
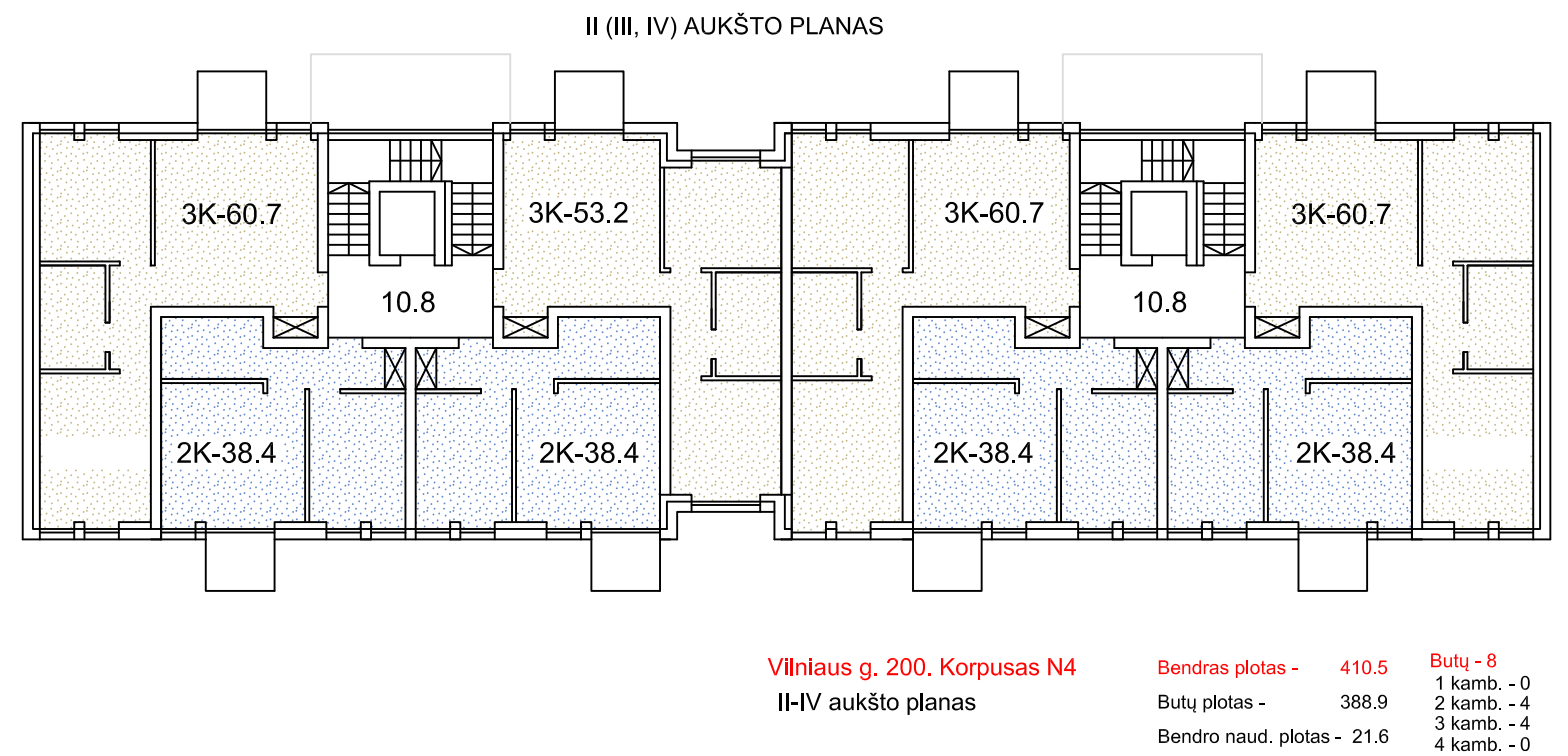
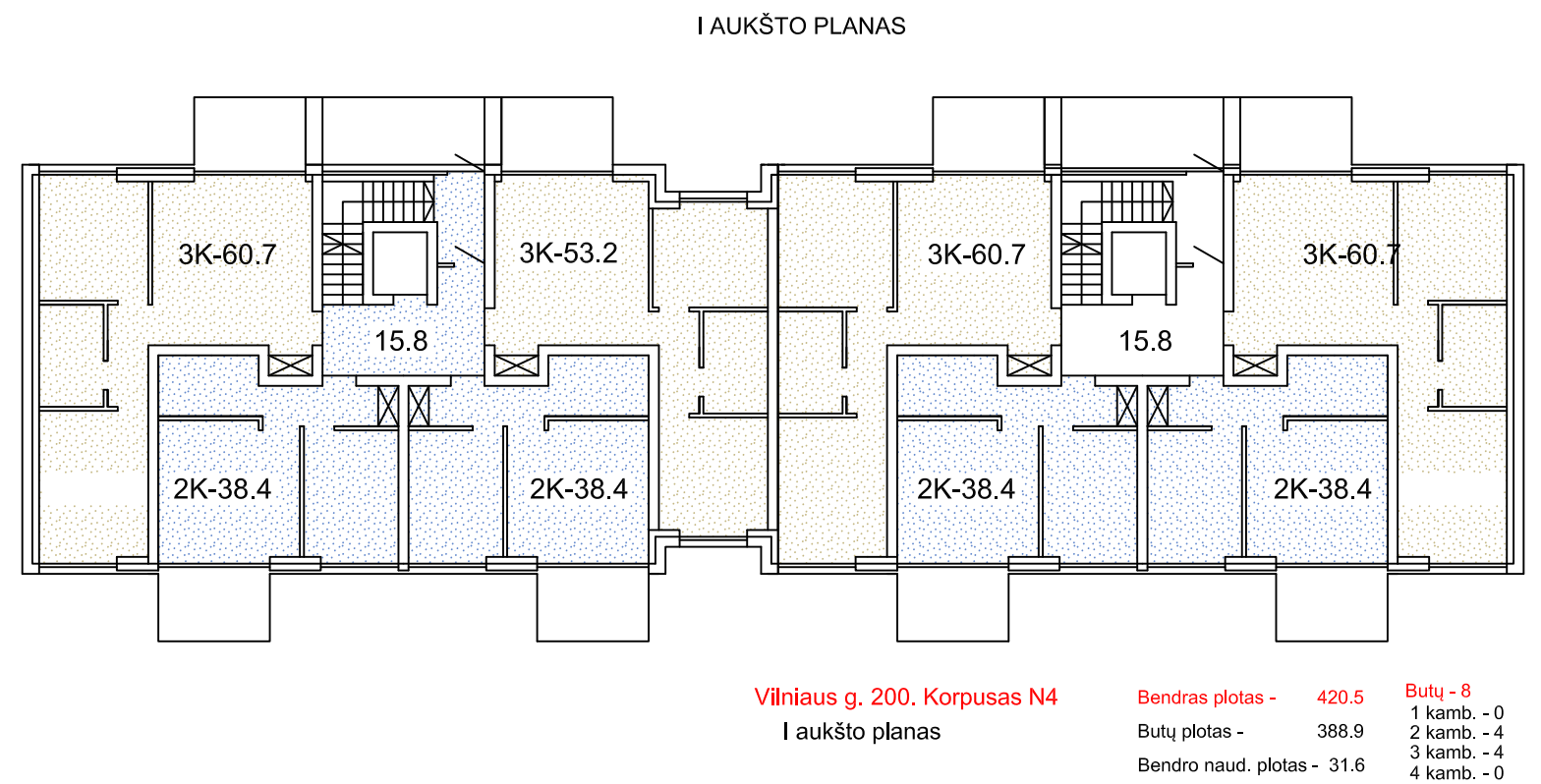
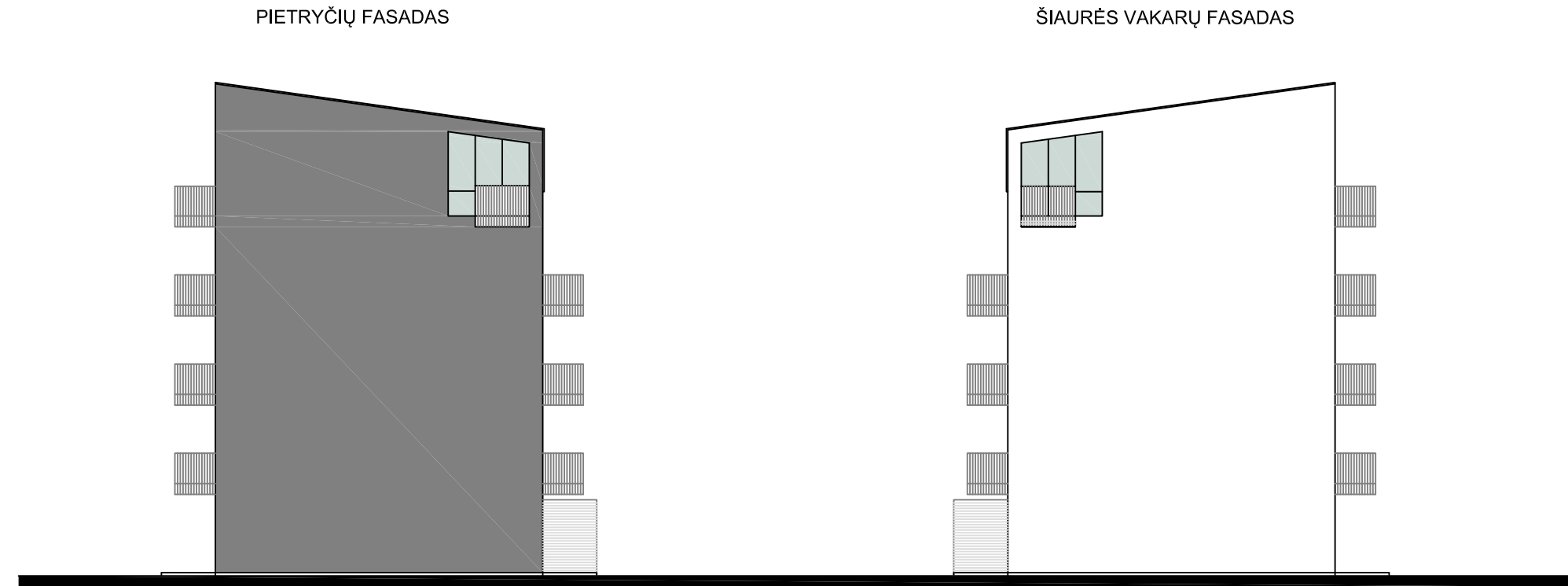
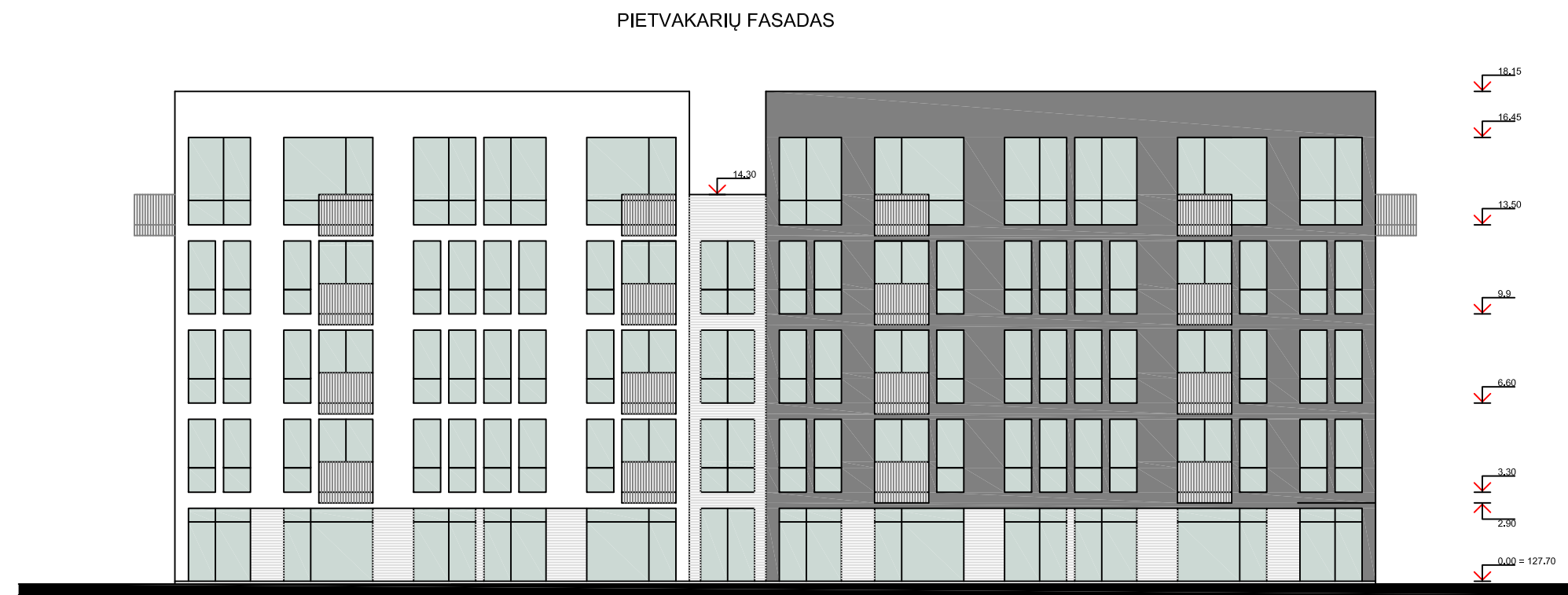
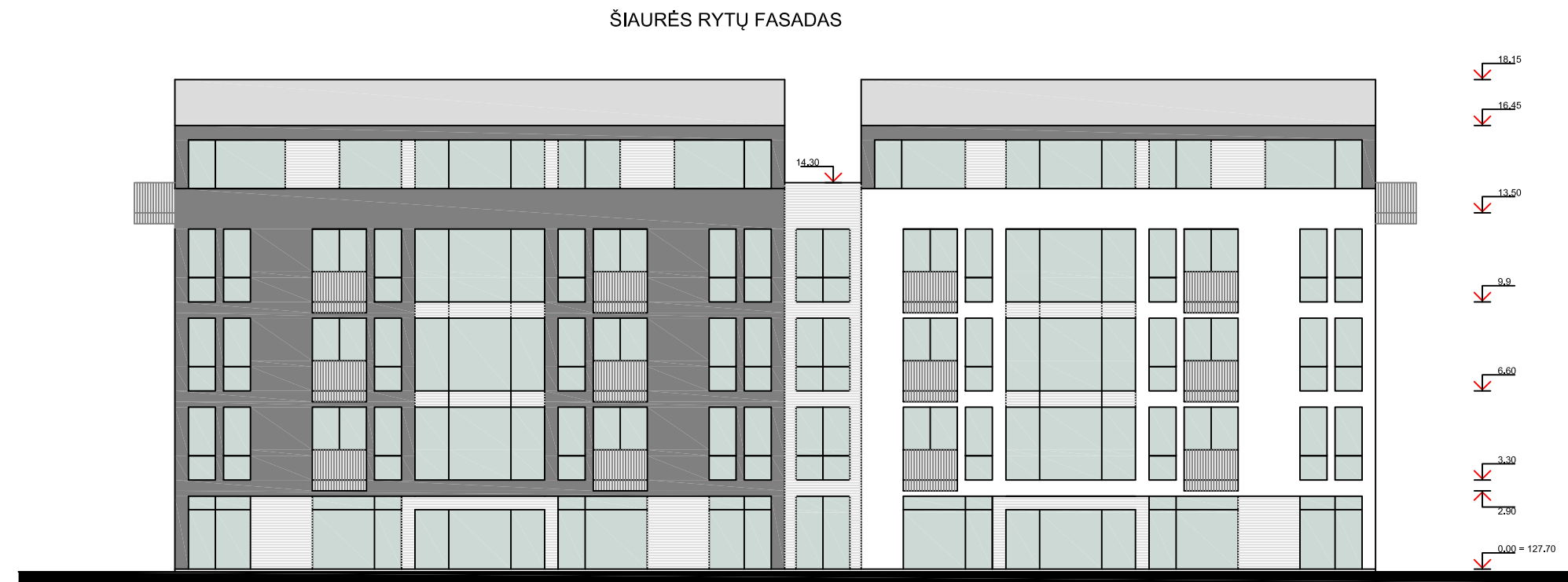
KVARTALO TARP VILNIAUS G., KAŠTONŲ AL., AUŠROS AL. IR SALANTŲ G. PIETINĖS DALIES UŽSTATYMO PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI
VARIANTAS SU KAŠTONŲ AL. 13A SKLYPO UŽSTATYMU
VILNIAUS G. N4, KAŠTONŲ AL. 13 IR 13A KORPUSAI

0	2025 04 10	-			
Laida	Data	Keltimų pavadinimas (priežastis)			
Atestato Nr.	KRAŠTOTVARKA IR TERITORIJŲ PLANAVIMAS		KVARTALO TARP VILNIAUS G., KAŠTONŲ AL., AUŠROS AL. IR SALANTŲ G. PIETINĖS DALIES UŽSTATYMO PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI. VARIANTAS SU KAŠTONŲ AL. 13A SKLYPO UŽSTATYMU		
A 941	SPV	D. KITOVAS	2025 04 10	Brėžinio pavadinimas:	Laida
A 2075	SPDV	A. BLOTNYS	2025 04 10	VILNIAUS G. N4, KAŠTONŲ AL. 13 IR 13A KORPUSAI,	0
A 941	ARCH.	D. KITOVAS	2025 04 10	M 1:200	
LT	Statytojas:		Dokumento žymuo:		Lapas
	UAB "Rimitus"		ST-08-2024-PP-V-BR-05		Lapų
					1 1



KVARTALO TARP VILNIAUS G., KAŠTONŲ AL., AUŠROS AL. IR SALANTŲ G. PIETINĖS DALIES UŽSTATYMO PROJEKGINIAI PASIŪLYMAI
VARIANTAS SU KAŠTONŲ AL. 13A SKLYPO UŽSTATYMU
KAŠTONŲ AL. 13 IR 13A POŽEMINIAI PARKINGAI

0	2025 04 10	-
Laida	Data	Keltimų pavadinimas (priežastis)
Atestato Nr.		KVARTALO TARP VILNIAUS G., KAŠTONŲ AL., AUŠROS AL. IR SALANTŲ G. PIETINĖS DALIES UŽSTATYMO PROJEKGINIAI PASIŪLYMAI. VARIANTAS SU KAŠTONŲ AL. 13A SKLYPO UŽSTATYMU
A 941	SPV	D. KITOVAS
A 2075	SPDV	A. BLOTNYS
A 941	ARCH.	D. KITOVAS
LT	Statytojas:	UAB "Rimitus"
		Dokumento žymuo: ST-08-2024-PP-V-BR-06
		Lapas 1
		Lapų 1



KVARTALO TARP VILNIAUS G., KAŠTONŲ AL., AUŠROS AL. IR SALANTŲ G. PIETINĖS DALIES UŽSTATYMO PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI
VARIANTAS SU KAŠTONŲ AL. 13A SKLYPO UŽSTATYMU
VILNIAUS G. 200 KORPUSAS N4

0	2025 04 10	-			
Laida	Data	Keitimų pavadinimas (priežastis)			
Atestato Nr.			KVARTALO TARP VILNIAUS G., KAŠTONŲ AL., AUŠROS AL. IR SALANTŲ G. PIETINĖS DALIES UŽSTATYMO PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI. VARIANTAS SU KAŠTONŲ AL. 13A SKLYPO UŽSTATYMU		
A 941	SPV	D. KITOVAS	2025 04 10	Brėžinio pavadinimas:	Laida
A 2075	SPDV	A. BLOTNYS	2025 04 10	VILNIAUS G. 200 KORPUSAS N4, M 1:200	0
A 941	ARCH.	D. KITOVAS	2025 04 10	Dokumento žymuo:	Lapas
LT	Statytojas:		ST-08-2024-PP-V-BR-07		Lapų
	UAB "Rimitus"				1
					1



0	2025 04 10	-					
Laida	Data	Keitimų pavadinimas (priežastis)					
Atestato Nr.					KVARTALO TARP VILNIAUS G., KAŠTONŲ AL., AUŠROS AL. IR SALANTŲ G. PIETINĖS DALIES UŽSTATYMO PROJEKTO PASIŪLYMAI. VARIANTAS SU KAŠTONŲ AL. 13A SKLYPO UŽSTATYMU		
A 941	SPV	D. KITOVAS		2025 04 10	Brėžinio pavadinimas: PLANUOJAMŲ PASTATŲ VIZUALIZACIJA IŠ PAUKŠČIO SKRYDŽIO (ŽIŪRINT IŠ PIETŲ Į ŠIAURĘ)	Laida	
A 2075	SPDV	A. BLOTNYS		2025 04 10		0	
A 941	ARCH.	D. KITOVAS		2025 04 10			
LT	Statytojas: UAB "Rimitus"				Dokumento žymuo: ST-08-2024-PP-V-VZ-02	Lapas	Lapų
						1	1

