

ŽEMĖS SKLYPO J. ŽEMAIČIO G. 3, ŠIAULIUOSE, DETALIOJO PLANO KEITIMAS  
(TPD Nr. K-VT-29-22-1081)

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**Bendrieji duomenys**

**Detaliojo plano rengimo pagrindas –**

Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. spalio 13 d. įsakymas Nr. A-1777 „Dėl Žemės sklypo J. Žemaičio g. 3, Šiauliuose, detaliojo plano keitimo“.

**Detaliojo plano organizatorius –** Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktorius (Vasario 16-osios g. 62, Šiauliai, tel. (8 41) 596200, el. paštas: rastine@siauliai.lt).

**Plano rengėjas:** Sigitos Janušauskienės įmonė (Ežero g. 16-8, Šiauliai, tel. 8 614 20783, el. paštas: sigita@monoarka.lt).

Planuojamos teritorijos adresas: planuojama teritorija – žemės sklypai suformuoti žemės sklypo J. Žemaičio g. 3, Šiauliuose, detaliojo planu, tarp privačios nuosavybės valdomų sklypų įsiterpęs laisvas valstybinės žemės plotas, žemės sklypai Pumpučių g. 20, 36, 40, 42 ir 44, plotas ~ 2,2 ha.

**TPD pavadinimas:** Žemės sklypo J. Žemaičio g. 3, Šiauliuose, detaliojo plano keitimas.

**1. Planavimo tikslai:**

- 1.1. sklypo suformavimas įsiterpusiam valstybiniam žemės plotui;
- 1.2. naujai suformuoto žemės sklypo padalijimas ir sujungimas su besiribojančiais žemės sklypais;
- 1.3. žemės sklypų tvarkymo ir naudojimo reglamentų nustatymas, vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais ir Šiaulių miesto bendrojo plano sprendiniais.

**2. Planavimo uždaviniai:**

- 2.1. Suformuoti susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypą šalia sklypo Pumpučių g. 20, Šiauliuose pagal Pumpučių gatvės atkarpos įrengimo iki įvažiavimo į sklypą Pumpučių g. 20, Šiauliuose, projektą, kuriam 2020 m. rugpjūčio 13 d. išduotas Statybą leidžiantis dokumentas Nr. LSNS-61-200813-00135 (pridedamas brėžinys iš pastarojo techninio projekto). Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypą formuoti taip, kad į šį sklypą patektų ir šioje teritorijoje esantys vandentiekio ir buitinių nuotekų inžineriniai tinklai ir jų apsaugos zonos.
- 2.2. nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus;
- 2.3. nustatyti inžinerinių komunikacijų apsaugos zonas;
- 2.4. vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu ir įstatymo įgyvendinamaisiais teisės aktais, nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas ir nurodyti teritorijas, kuriose jos taikomos;
- 2.5. nustatyti reikalingus servitutus;
- 2.6. žemės sklypų tvarkymo ir naudojimo reglamentų nustatymas, vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais ir Šiaulių miesto bendrojo plano sprendiniais.

**Esamos padėties analizė**

Planuojama teritorija yra Šiaulių miesto šiaurės vakariniame pakraštyje, netoli geležinkelio. Teritorija ribojasi su Jono Žemaičio, Pumpučių ir Paitaičių gatvėmis. Planuojamą teritoriją dalina keičiamu detaliojo planu suplanuota Jono Adomaičio gatvė.

Už Jono Žemaičio bei dalies Pumpučių gatvių yra vienbučių – dvibučių teritorijos sklypai su gyvenamaisiais namais bei jų priklausiniais. Ties pumpučių gatvės posūkiu – žolės riedulio stadiono sklypas, kuriame yra žolės riedulio sporto paskirties pastatas ir stadionas. Už Paitaičių gatvės teritorija neužstatyta. Artimiausioje aplinkoje, kaip ir planuojamoje teritorijoje, dominuoja mažaaukštis užstatymas. Toliau už Simono Daukanto gatvės link Žemaitės gatvės yra komercinės paskirties pastatų teritorija, užstatyta dideliais prekybos ir paslaugų paskirties pastatais. Link geležinkelio už Noreikių gatvės teritorija neužstatyta, netoli geležinkelio botanikos sodo teritorija.

Nagrinėjama teritorija - teritorija tarp Paitaičių, Pumpučių bei Jono Žemaičio gavių.

Planuojamoje bei nagrinėjamoje teritorijoje esančiuose sklypuose yra vienbučiai, vienbučiai blokuoti, dvibučiai bei viename sklype vienbutis gyvenamasis namas su paslaugų paskirties patalpomis. Sklypuose, kurie ribojasi su Pumpučių gatve gyvenamieji namai statomi, keliuose sklypuose statinių dar nėra. Visi sklypai, patenkantys į planuojamą ir nagrinėjamą teritoriją - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo. Likusi dalis planuojamos teritorijos – valstybinė žemė, kurioje nėra įregistruotų sklypų. Šalia Paitaičių gatvės valstybinėje žemėje yra modulinė transformatorinė. Iš Pumpučių gatvės valstybinėje žemėje yra suprojektuotas privažiavimas iki įvažiavimo į sklypą Pumpučių g. 20. Tarp sklypų, esančių tarp Jono Adomaičio ir Pumpučių gatvių yra įsiterpusi valstybinės žemės juosta.

Planuojamos teritorijos plotas yra apie 2,2 ha, nagrinėjamos teritorijos plotas apie – 3,00 ha.

Planuojamai teritorijai galioja Žemės sklypo J. Žemaičio g. 3, Šiauliuose, detalusis planas, patvirtintas Šiaulių miesto Tarybos 2006-09-28 sprendimu T-352. Detaliojo plano preordiniais buvo suformuoti 26 vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypai bei vienas Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypas tarp Paitaičių ir Pumpučių gatvių, kuriam suteiktas Jono Adomaičio gatvės pavadinimas.

Patvirtintu detalioju planu sklypui nustatyti reglamentai:

Detalioju planu sklypuose nustatyti reglamentai vienbučių – dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai:

Užstatymo tankumo indeksas – nuo 0,29 iki 0,4;

Užstatymo intensyvumas – nuo 0,6 iki 0,8;

Leistinas pastatų aukštis – iki 8,5 m;

Sklypų dydžiai – nuo 400 m<sup>2</sup> iki 1047 m<sup>2</sup>

Suformuoto Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos gatvės sklypo plotas – 2490 m<sup>2</sup>.

Detalioju planu sklypuose nustatytos apsaugos zonos:

I – ryšių linijų apsaugos zona;

V – aerodromų apsaugos ir sanit. apsaugos zona;

VI – elektros linijų apsaugos zona;

IX – dujotiekių apsaugos zona;

XX – požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinė apsaugos zona;

XLIX – vandentiekio, lietaus ir fek. kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zona.

Nustatyti apribojimai R7 ir R8.

Servitutai detalioju planu nenustatyti, parašyta, kad servitutai tinklų vykdymui (13 (gatvės) sklype) nustatomi sandorui.

Žemės sklypo J. Žemaičio g. 3, Šiauliuose detaliojo plano keitimo planuojama teritorija – Žemės sklypo J. Žemaičio g. 3, Šiauliuose, patvirtintu detalioju planu suplanuota teritorija, taip pat sklypai, prie kurių planuojama prijungti įsiterpusius valstybinės žemės sklypus (esantys tarp Pumpučių gatvės ir įsiterpusios valstybinės žemės juostos) bei į planuojamą teritoriją patenkanti laisva valstybinė žemė šalia Paitaičių ir Pumpučių gatvių.

Duomenys apie žemės sklypus planuojamoje teritorijoje:

Duomenys apie žemės sklypus planuojamoje teritorijoje:

#### **Sklypas Nr. 1**

Adresas – Šiauliai, Jono Adomaičio g. 1

Kadastrinis Nr. – 2901/0001:603.

Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita.

Naudojimo būdas – Gyvenamosios teritorijos, pobūdis - Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Žemės sklypo plotas – 0,1047 ha.

#### **Sklypas Nr. 2**

Adresas – Šiauliai, Jono Adomaičio g. 2

Kadastrinis Nr. – 2901/0001:604.

Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita.

Naudojimo būdas – Gyvenamosios teritorijos, pobūdis - Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Žemės sklypo plotas – 0,0976 ha.

**Sklypas Nr. 3**

Adresas – Šiauliai, Jono Adomaičio g. 3

Kadastrinis Nr. – 2901/0001:614.

Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita.

Naudojimo būdas – Gyvenamosios teritorijos, pobūdis - Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Žemės sklypo plotas – 0,0400 ha.

**Sklypas Nr. 4**

Adresas – Šiauliai, Jono Adomaičio g. 4

Kadastrinis Nr. – 2901/0001:613.

Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita.

Naudojimo būdas – Gyvenamosios teritorijos, pobūdis - Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Žemės sklypo plotas – 0,0708 ha.

**Sklypas Nr. 5**

Adresas – Šiauliai, Jono Adomaičio g. 5

Kadastrinis Nr. – 2901/0001:612.

Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita.

Naudojimo būdas – Gyvenamosios teritorijos, pobūdis - Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Žemės sklypo plotas – 0,0400 ha.

**Sklypas Nr. 6**

Adresas – Šiauliai, Jono Adomaičio g. 6

Kadastrinis Nr. – 2901/0001:611.

Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita.

Naudojimo būdas – Gyvenamosios teritorijos, pobūdis - Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Žemės sklypo plotas – 0,0708 ha.

**Sklypas Nr. 7**

Adresas – Šiauliai, Jono Adomaičio g. 7

Kadastrinis Nr. – 2901/0001:610.

Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita.

Naudojimo būdas – Gyvenamosios teritorijos, pobūdis - Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Žemės sklypo plotas – 0,0400 ha.

**Sklypas Nr. 8**

Adresas – Šiauliai, Jono Adomaičio g. 8

Kadastrinis Nr. – 2901/0001:602.

Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita.

Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypo plotas – 0,0708 ha.

**Sklypas Nr. 9**

Adresas – Šiauliai, Jono Adomaičio g. 9

Kadastrinis Nr. – 2901/0001:601.

Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita.

Naudojimo būdas – Gyvenamosios teritorijos, pobūdis - Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Žemės sklypo plotas – 0,0400 ha.

**Sklypas Nr. 10**

Adresas – Šiauliai, Jono Adomaičio g. 10

Kadastrinis Nr. – 2901/0001:609.

Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita.

Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypo plotas – 0,0708 ha.

**Sklypas Nr. 11**

Adresas – Šiauliai, Jono Adomaičio g. 11

Kadastrinis Nr. – 2901/0001:598.

Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita.

Naudojimo būdas – Gyvenamosios teritorijos, pobūdis - Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Žemės sklypo plotas – 0,0400 ha.

**Sklypas Nr. 12**

Adresas – Šiauliai, Jono Adomaičio g. 12

Kadastrinis Nr. – 2901/0001:600.

Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita.

Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypo plotas – 0,0954 ha.

**Sklypas Nr. 13**

Adresas – Šiauliai, Jono Adomaičio g. 13

Kadastrinis Nr. – 2901/0001:608.

Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita.

Naudojimo būdas – Gyvenamosios teritorijos, pobūdis - Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Žemės sklypo plotas – 0,0400 ha.

**Sklypas Nr. 14**

Adresas – Šiauliai, Jono Adomaičio g. 15

Kadastrinis Nr. – 2901/0001:599.

Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita.

Naudojimo būdas – Gyvenamosios teritorijos, pobūdis - Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Žemės sklypo plotas – 0,0400 ha.

**Sklypas Nr. 15**

Adresas – Šiauliai, Jono Adomaičio g. 17

Kadastrinis Nr. – 2901/0001:607.

Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita.

Naudojimo būdas – Gyvenamosios teritorijos, pobūdis - Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Žemės sklypo plotas – 0,0400 ha.

**Sklypas Nr. 16**

Adresas – Šiauliai, Jono Adomaičio g. 19

Kadastrinis Nr. – 2901/0001:606.

Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita.

Naudojimo būdas – Gyvenamosios teritorijos, pobūdis - Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Žemės sklypo plotas – 0,0400 ha.

**Sklypas Nr. 17**

Adresas – Šiauliai, Jono Adomaičio g. 21

Kadastrinis Nr. – 2901/0001:597.

Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita.

Naudojimo būdas – Gyvenamosios teritorijos, pobūdis - Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Žemės sklypo plotas – 0,0400 ha.

**Sklypas Nr. 18**

Adresas – Šiauliai, Jono Adomaičio g. 23

Kadastrinis Nr. – 2901/0001:605.

Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita.

Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypo plotas – 0,0646 ha.

**Sklypas Nr. 19**

Adresas – Šiauliai, Pumpučių g. 20

Kadastrinis Nr. – 2901/0001:426.

Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita.

Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypo plotas – 0,1406 ha.

**Sklypas Nr. 20**

Adresas – Šiauliai, Pumpučių g. 36

Kadastrinis Nr. – 2901/0001:690.

Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita.

Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypo plotas – 0,0571 ha.

**Sklypas Nr. 21**

Adresas – Šiauliai, Pumpučių g. 40

Kadastrinis Nr. – 2901/0001:631.

Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita.  
Naudojimo būdas – Gyvenamosios teritorijos, pobūdis - Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.  
Žemės sklypo plotas – 0,0230 ha.

**Sklypas Nr. 22**

Adresas – Šiauliai, Pumpučių g. 42

Kadastrinis Nr. – 2901/0001:627.

Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita.

Naudojimo būdas – Gyvenamosios teritorijos, pobūdis - Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Žemės sklypo plotas – 0.0203 ha.

UAB "Transpartika"

**Sklypas Nr. 23**

Adresas – Šiauliai, Pumpučių g. 44

Kadastrinis Nr. – 2901/0001:618.

Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita.

Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypo plotas – 0.0458 ha.

**Sklypas Nr. 24**

Adresas – Šiauliai, Jono Žemaičio g. 3

Kadastrinis Nr. – 2901/0001:593.

Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita.

Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypo plotas – 0.0748 ha.

**Sklypas Nr. 25**

Adresas – Šiauliai, Jono Žemaičio g. 5

Kadastrinis Nr. – 2901/0001:594.

Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita.

Naudojimo būdas – Gyvenamosios teritorijos, pobūdis - Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Žemės sklypo plotas – 0.0402 ha.

**Sklypas Nr. 26**

Adresas – Šiauliai, Jono Žemaičio g. 7

Kadastrinis Nr. – 2901/0001:595.

Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita.

Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypo plotas – 0.0708 ha.

**Sklypas Nr. 27**

Adresas – Šiauliai, Jono Žemaičio g. 9

Kadastrinis Nr. – 2901/0001:596.

Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita.

Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypo plotas – 0.0708 ha.

**Sklypas Nr. 28**

Adresas – Šiauliai, Jono Žemaičio g. 11

Kadastrinis Nr. – 2901/0001:592.

Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita.

Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypo plotas – 0.0708 ha.

**Sklypas Nr. 29**

Adresas – Šiauliai, Jono Žemaičio g. 13

Kadastrinis Nr. – 2901/0001:589.

Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita.

Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypo plotas – 0.0708 ha.

**Sklypas Nr. 30**

Adresas – Šiauliai, Jono Žemaičio g. 15

Kadastrinis Nr. – 2901/0001:590.

Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita.

Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypo plotas – 0.0402 ha.

### **Sklypas Nr. 31**

Adresas – Šiauliai, Jono Žemaičio g. 17

Kadastrinis Nr. – 2901/0001:591.

Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita.

Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypo plotas – 0.0851 ha.

**Sklypų savininkai:** privatūs asmenys ir UAB "Transpartika" - Pumpučių g. 42

**Sklypuose esantys pastatai** - vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai.

### **Sklypas Nr. 32**

Adresas – Jono Adomaičio gatvė

Kadastrinis Nr. – 2901/0001:588.

Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita.

Naudojimo būdas – Susisieikimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos.

Žemės sklypo plotas – 0.2490 ha.

**Sklypo savininkai:** privatūs asmenys ir UAB "Mingintė"

**Sklypuose įregistruoti servitutai:** sklype Nr. 30 (Jono Adomaičio gatvė) yra registruoti tarnaujantys servitutai - kelio servitutas bei servitutas inžineriniams tinklams tiesti, naudoti ir aptarnauti. Sklypuose abipus Jono Adomaičio gatvių registruoti viešpataujantys servitutai - kelio servitutas bei servitutas inžineriniams tinklams tiesti, naudoti ir aptarnauti (sklype Nr. 30 (Jono Adomaičio gatvėje)).

**SŽNS:** Žemės sklypų NTR išrašuose įrašyti duomenis apie Teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre bei Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Duomenys apie nagrinėjamoje teritorijoje esančius sklypus pateikti brėžinyje „Esamos padėties planas“.

**Esami inžineriniai tinklai.** Teritorija pilnai inžineriškai aprūpinta. Planuojamoje teritorijoje yra 0,4 kV elektros kabelinės linijos, gatvių apšvietimo tinklai. Gatvėse yra vandentiekio, butinių nuotekų, lietaus nuotekų, dujotiekio, ryšių tinklai. Sklypuose esantys gyvenamieji namai prijungti prie šių tinklų.

#### **Teritorijos įvertinimas paminkloauginiu aspektu:**

Planuojama teritorija nėra kultūros paveldo objektų teritorijose ar apsaugos zonose ir, kaip atskiras objektas, neturi nustatyto teritorijos tvarkymo režimo, todėl papildomų reikalavimų ir apribojimų nėra.

**Kraštovaizdis.** Planuojamoje teritorijoje yra želdinių – medžių laisvoje valstybinėje žemėje bei sodo ir dekoratyviniai želdiniai sklypuose. Planuojama teritorija nėra Šiaulių miesto savivaldybės gamtinio karkaso teritorijoje.

**Susisiekimas.** Į planuojamoje teritorijoje esančius sklypus įvažiuojama iš Pumpučių ir Jono Adomaičio gatvės (D kategorijos gatvės), iki modulinės transformatorinės valstybinėje žemėje privažiuojama iš Paitaičių gatvės (D kategorijos gatvė).

#### **Teritorijų planavimo dokumentai.**

##### Bendrasis planas:

Planuojamai teritorijai pagal Šiaulių miesto bendrojo plano koregavimo, patvirtinto (2018-04-05 Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimas Nr. T-87, TPD reg. Nr. T00081766) sprendinius nustatyta uGC-R2 funkcinė zona - Miesto dalies (rajono) centro zona - mišri didelio užstatymo intensyvumo periferinio centro teritorija, kurioje vyrauja gyvenamoji aplinka, administravimo, paslaugų, prekybos ir kitos taršos nesukeliančios ūkinės veiklos kartu su šių veiklų aptarnavimui reikalinga socialine, inžinerine, susisieikimo ir kita infrastruktūra, rekreacijai

reikalingais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis. Reglamentai: UI - 3\*, aukštingumas - >9 />30m\* (\* Didžiausias leistinas UI ir maksimalus pastatų aukštingumas tikslinamas atsižvelgiant į Aukštybinių pastatų išdėstymo brėžinį).

Planuojama teritorija pagal Šiaulių miesto bendrojo plano dalies koregavimo „Kraštovaizdžio ir nekilnojamojo kultūros paveldo tvarkymas“, patvirtinto (2018-12-27 Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimas Nr. T-473, TPD reg. Nr. T00082837) sprendinius, nepatenka į Šiaulių miesto gamtinį karkasą. Šiuo BP koregavimu suplanuotos artimiausios bendrojo naudojimo želdynų teritorijos tarp Noreikių gatvės ir geležinkelio bei link Žemaitės gatvės už žolės riedulio stadiono sklypo.

#### Specialieji planai:

Transporto organizavimo Šiaulių mieste specialiajame (TPD reg. Nr. T00077169) plane besiribojančioms ir planuojamoje teritorijoje esančioms gatvėms nustatytos kategorijos: Paitaičių, Pumpučių, Jono Žemaičio gatvės – esamos pagalbinės gatvė (D kategorija) ir detaliuoju planu suplanuota Jono Adomaičio gatvė – privati pagalbinė gatvė (D kategorijos).

Energijos rūšies parinkimo ir panaudojimo Šiaulių mieste specialiojo plano ir reglamento koregavimo specialiajame plane (TPD reg. Nr. T00076409) planuojama teritorija patenka į konkurencinio (mišraus) aprūpinimo šiluma zoną (K18).

Šiaulių miesto paviršinių nuotekų infrastruktūros plėtros specialiajame plane (TPD reg. Nr. T00082754) planuojama teritorija – paviršinės nuotekos tvarkomos centralizuotai - esama paviršinių nuotekų surinkimo teritorija (prie gatvių).

Šiaulių miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitime (TPD reg. Nr. T00082754) planuojama teritorija – teritorija, kurioje vandens tiekimas ir nuotekų surinkimas vykdomas centralizuotai.

Šiaulių miesto vandenviečių sanitarinių zonų nustatymo specialiojo plano sprendiniais, planuojamas sklypas yra SAZ – III-oji cheminės taršos apribojimo 3B sektoriuje.

#### Detalieji planai:

Planuojamai teritorijai galioja 2006 m. parengtas Žemės sklypo J. Žemaičio g. 3, Šiauliuose, detalusis planas, patvirtintas Šiaulių miesto Tarybos 2006-09-28 sprendimu T-352, TPD registracijos Nr. T00040349. Šiuo detaliuoju planu suformuotam žemės sklypui nustatyti reglamentai aprašyti skiltyje „Esamos padėties analizė“.

### **Detaliojo plano keitimo sprendiniai**

Įvertinus aplinkinį užstatymą, parengtus teritorijai galiojančius planavimo dokumentus, inžinerinio aprūpinimo infrastruktūrą, parengtas Žemės sklypo J. Žemaičio g. 3, Šiauliuose, detaliojo plano keitimas.

Įvertinus planuojamoje teritorijoje įregistruotus sklypus, įsiterpusius laisvos valstybinės žemės plotus bei parengtus teritorijų planavimo dokumentus, suformuojamas sklypas įsiterpusiam valstybiniam žemės plotui, naujai suformuotas žemės sklypas padalijamas ir sujungimas su besiribojančiais žemės sklypais. Suformuojami sklypai infrastruktūrai laisvoje valstybinėje žemėje – sklypas prie modulinės transformatorinės bei sklypas suprojektuotam privažiavimui iki įvažiavimo į sklypą Pumpučių g. 20. Planuojamoje teritorijoje esantiems ir suformuotiems sklypams nustatomi žemės sklypų tvarkymo ir naudojimo reglamentai, vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais ir Šiaulių miesto bendrojo plano bei jo koregavimų sprendiniais. Detaliojo plano keitimo sprendiniai įgyvendina planavimo darbų programoje nurodytus planavimo tikslus ir uždavinius.

Planuojama teritorija – Žemės sklypo J. Žemaičio g. 3, Šiauliuose, patvirtintu detaliuoju planu suplanuota teritorija, taip pat sklypai, prie kurių planuojama prijungti įsiterpusius valstybinės žemės sklypus (esantys tarp Pumpučių gatvės ir įsiterpusios valstybinės žemės juostos) bei į planuojamą teritoriją patenkanti laisva valstybinė žemė šalia Paitaičių ir Pumpučių gatvių.

### **Detaliojo plano keitimu suformuoti sklypai**

Sklypai, suformuoti, prie esamų sklypų prijungiant įsiterpusius valstybinės žemės sklypus:

#### **Sklypas Nr. 01:**

Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 1534 m<sup>2</sup>. Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 25 %, užstatymo intensyvumas 0.4 (40%). Sklypas suformuotas prie esamo žemės sklypo Nr. 01a (plotas 1406 m<sup>2</sup>, Pumpučių g. 20, Šiauliai), prijungiant suformuotą įsiterpusį valstybinės žemės sklypą Nr. 01b (plotas 128 m<sup>2</sup>).

#### **Sklypas Nr. 02:**

Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 638 m<sup>2</sup>. Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 34 %, užstatymo intensyvumas 0.4 (40%). Sklypas suformuotas prie esamo žemės sklypo Nr. 02a (plotas 571 m<sup>2</sup>, Pumpučių g. 36, Šiauliai), prijungiant suformuotą įsiterpusį valstybinės žemės sklypą Nr. 02b (plotas 67 m<sup>2</sup>).

#### **Sklypas Nr. 03:**

Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 498 m<sup>2</sup>. Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 37 %, užstatymo intensyvumas 0.4 (40%). Sklypas suformuotas sujungus esamus žemės sklypus Nr. 03a (plotas 230 m<sup>2</sup>, Pumpučių g. 40, Šiauliai) ir Nr. 04a (plotas 203 m<sup>2</sup>, Pumpučių g. 42, Šiauliai) ir prijungiant suformuotą įsiterpusį valstybinės žemės sklypą Nr. 03b (plotas 65 m<sup>2</sup>).

#### **Sklypas Nr. 05:**

Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 648 m<sup>2</sup>. Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 34 %, užstatymo intensyvumas 0.4 (40%). Sklypas suformuotas prie esamo žemės sklypo Nr. 05a (plotas 458 m<sup>2</sup>, Pumpučių g. 44, Šiauliai), prijungiant suformuotą įsiterpusį valstybinės žemės sklypą Nr. 05b (plotas 190 m<sup>2</sup>).

#### **Sklypas Nr. 06:**

Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 711 m<sup>2</sup>. Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 33 %, užstatymo intensyvumas 0.6 (60%). Sklypas suformuotas prie esamo žemės sklypo Nr. 06a (plotas 646 m<sup>2</sup>, Jono Adomaičio g. 23, Šiauliai), prijungiant suformuotą įsiterpusį valstybinės žemės sklypą Nr. 06b (plotas 65 m<sup>2</sup>).

#### **Sklypas Nr. 07:**

Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 437 m<sup>2</sup>. Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 39 %, užstatymo intensyvumas 0.8 (80%). Sklypas suformuotas prie esamo žemės sklypo Nr. 07a (plotas 400 m<sup>2</sup>, Jono Adomaičio g. 21, Šiauliai), prijungiant suformuotą įsiterpusį valstybinės žemės sklypą Nr. 07b (plotas 37 m<sup>2</sup>).

#### **Sklypas Nr. 08:**

Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 437 m<sup>2</sup>. Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 39 %, užstatymo intensyvumas 0.8 (80%). Sklypas suformuotas prie esamo žemės sklypo Nr. 08a (plotas 400 m<sup>2</sup>, Jono Adomaičio g. 19, Šiauliai), prijungiant suformuotą įsiterpusį valstybinės žemės sklypą Nr. 08b (plotas 37 m<sup>2</sup>).

#### **Sklypas Nr. 09:**

Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 436 m<sup>2</sup>. Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 39 %, užstatymo intensyvumas 0.8 (80%). Sklypas suformuotas prie esamo žemės sklypo Nr. 09a (plotas 400 m<sup>2</sup>, Jono Adomaičio g. 17, Šiauliai), prijungiant



suformuotą įsiterpusį valstybinės žemės sklypą Nr. 09b (plotas 36 m<sup>2</sup>).

**Sklypas Nr. 10:**

Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 437 m<sup>2</sup>. Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 39 %, užstatymo intensyvumas 0.8 (80%). Sklypas suformuotas prie esamo žemės sklypo Nr. 10a (plotas 400 m<sup>2</sup>, Jono Adomaičio g. 15, Šiauliai), prijungiant suformuotą įsiterpusį valstybinės žemės sklypą Nr. 10b (plotas 37 m<sup>2</sup>).

**Sklypas Nr. 11:**

Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 437 m<sup>2</sup>. Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 39 %, užstatymo intensyvumas 0.8 (80%). Sklypas suformuotas prie esamo žemės sklypo Nr. 11a (plotas 400 m<sup>2</sup>, Jono Adomaičio g. 13, Šiauliai), prijungiant suformuotą įsiterpusį valstybinės žemės sklypą Nr. 11b (plotas 37 m<sup>2</sup>).

**Sklypas Nr. 12:**

Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 455 m<sup>2</sup>. Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 39 %, užstatymo intensyvumas 0.8 (80%). Sklypas suformuotas prie esamo žemės sklypo Nr. 12a (plotas 400 m<sup>2</sup>, Jono Adomaičio g. 11, Šiauliai), prijungiant suformuotą įsiterpusį valstybinės žemės sklypą Nr. 12b (plotas 55 m<sup>2</sup>).

**Sklypas Nr. 13:**

Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 456 m<sup>2</sup>. Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 39 %, užstatymo intensyvumas 0.8 (80%). Sklypas suformuotas prie esamo žemės sklypo Nr. 13a (plotas 400 m<sup>2</sup>, Jono Adomaičio g. 9, Šiauliai), prijungiant suformuotą įsiterpusį valstybinės žemės sklypą Nr. 13b (plotas 56 m<sup>2</sup>).

**Sklypas Nr. 14:**

Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 456 m<sup>2</sup>. Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 39 %, užstatymo intensyvumas 0.8 (80%). Sklypas suformuotas prie esamo žemės sklypo Nr. 14a (plotas 400 m<sup>2</sup>, Jono Adomaičio g. 7, Šiauliai), prijungiant suformuotą įsiterpusį valstybinės žemės sklypą Nr. 14b (plotas 56 m<sup>2</sup>).

**Sklypas Nr. 15:**

Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 456 m<sup>2</sup>. Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 39 %, užstatymo intensyvumas 0.8 (80%). Sklypas suformuotas prie esamo žemės sklypo Nr. 15a (plotas 400 m<sup>2</sup>, Jono Adomaičio g. 5, Šiauliai), prijungiant suformuotą įsiterpusį valstybinės žemės sklypą Nr. 15b (plotas 56 m<sup>2</sup>).

**Sklypas Nr. 16:**

Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 464 m<sup>2</sup>. Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 38 %, užstatymo intensyvumas 0.8 (80%). Sklypas suformuotas prie esamo žemės sklypo Nr. 16a (plotas 400 m<sup>2</sup>, Jono Adomaičio g. 3, Šiauliai), prijungiant suformuotą įsiterpusį valstybinės žemės sklypą Nr. 16b (plotas 61 m<sup>2</sup>).

**Sklypas Nr. 17:**

Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 1069 m<sup>2</sup>. Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 28 %, užstatymo intensyvumas 0.6 (60%). Sklypas suformuotas prie esamo žemės sklypo Nr. 17a (plotas 1047 m<sup>2</sup>, Jono Adomaičio g. 1, Šiauliai), prijungiant suformuotą įsiterpusį valstybinės žemės sklypą Nr. 17b (plotas 22 m<sup>2</sup>).

Prie sklypų prijungiamos įsiterpusios valstybinės žemės plotas (viso) 1005 m<sup>2</sup>, nei vienas prijungiamas suformuotas įsiterpęs valstybinės žemės sklypas savo plotu neviršija 0,04 ha bei pločiu neviršija 10 metrų (siaura juosta).

Esami sklypai:

**Sklypas Nr. 18:**

Jono Adomaičio g. 2, Šiauliai. Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė,

naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 976 m<sup>2</sup>. Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 29 %, užstatymo intensyvumas 0.4(40%).

**Sklypas Nr. 19:**

Jono Adomaičio g. 4, Šiauliai. Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė , naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 708 m<sup>2</sup>. Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 33 %, užstatymo intensyvumas 0.4 (40%).

**Sklypas Nr. 20:**

Jono Adomaičio g. 6, Šiauliai. Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė , naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 708 m<sup>2</sup>. Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 33 %, užstatymo intensyvumas 0.7 (70%).

**Sklypas Nr. 21:**

Jono Adomaičio g. 8, Šiauliai. Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė , naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 708 m<sup>2</sup>. Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 33 %, užstatymo intensyvumas 0.4 (40%).

**Sklypas Nr. 22:**

Jono Adomaičio g. 10, Šiauliai. Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė , naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 708 m<sup>2</sup>. Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 33 %, užstatymo intensyvumas 0.4 (40%).

**Sklypas Nr. 23:**

Jono Adomaičio g. 12, Šiauliai. Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė , naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 954 m<sup>2</sup>. Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 29 %, užstatymo intensyvumas 0.4 (40%).

**Sklypas Nr. 24:**

Jono Žemaičio g. 17, Šiauliai. Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė , naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 851 m<sup>2</sup>. Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 30 %, užstatymo intensyvumas 0.6 (60%).

**Sklypas Nr. 25:**

Jono Žemaičio g. 15, Šiauliai. Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė , naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 402 m<sup>2</sup>. Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 40 %, užstatymo intensyvumas 0.8 (80%).

**Sklypas Nr. 26:**

Jono Žemaičio g. 13, Šiauliai. Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė , naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 708 m<sup>2</sup>. Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 33 %, užstatymo intensyvumas 0.7 (70%).

**Sklypas Nr. 27:**

Jono Žemaičio g. 11, Šiauliai. Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė , naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 708 m<sup>2</sup>. Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 36\* % (\*esamas užstatymo tankis didesnis už norminį), užstatymo intensyvumas 0.6\* (60%)(\*esamas užstatymo intensyvumas didesnis už norminį).

**Sklypas Nr. 28:**

Jono Žemaičio g. 9, Šiauliai. Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė , naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 708 m<sup>2</sup>. Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 36\* %(\*esamas užstatymo tankis didesnis už norminį), užstatymo intensyvumas 0.6\* (60%)(\*esamas užstatymo intensyvumas didesnis už norminį).

**Sklypas Nr. 29:**

Jono Žemaičio g. 7, Šiauliai. Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 708 m<sup>2</sup>. Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 33 %, užstatymo intensyvumas 0.7 (70%).

**Sklypas Nr. 30:**

Jono Žemaičio g. 5, Šiauliai. Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 402 m<sup>2</sup>. Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 40 %, užstatymo intensyvumas 0.8 (80%).

**Sklypas Nr. 31:**

Jono Žemaičio g. 3, Šiauliai. Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 748 m<sup>2</sup>. Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 32 %, užstatymo intensyvumas 0.7 (70%).

**Sklypas Nr. 34:**

Jono Žemaičio gatvės sklypas. Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Sklypo plotas – 2490 m<sup>2</sup>. Užstatymo aukštingumas, užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas - nenustatomi.

\* Sklypuose Nr. 27 ir Nr. 28 esantys registruoti NTR pastatai viršija leistinus STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ nurodytus leistinus užstatymo tankio ir užstatymo intensyvumo rodiklius. Kadangi šie pastatai pastatyti pagal anksčiau galiojusį teisinį reguliavimą, šiuose sklypuose nustatomi esami užstatymo tankio ir intensyvumo rodikliai.

Naujai suformuoti sklypai:

**Sklypas Nr. 32:**

Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Sklypo plotas – 344 m<sup>2</sup>. Užstatymo aukštingumas, užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas - nenustatomi. Sklypas, kuriame suprojektuotas privažiavimas iš Pumpučių gatvės iki įvažiavimo į sklypą Pumpučių g. 20, Šiauliuose ir yra UAB „Šiaulių vandenys“ vandentiekio ir nuotekų tinklai bei elektros tinklas.

**Sklypas Nr. 33:**

Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Sklypo plotas – 213 m<sup>2</sup>. Užstatymo aukštingumas, užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas - nenustatomi. Sklypas, kuriame yra modulinė transformatorinė ir elektros tinklai.

Statybos zona bei statybos riba nustatoma esamiems ir naujai statomiems statiniams. Nurodytas atstumas - 3 m nuo leidžiamos užstatyti ribos iki gretimo sklypo ribos galioja pastatams ir turintiems stogą inžineriniams statiniams iki 8,5 m aukščio. aukštesniems pastatams ir turintiems stogą inžineriniams statiniams atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. Tarp detaliojo plano koregavimu suformuotų sklypų, kuriuose yra blokuotas užstatymas, statybos zona bei statybos riba nustatyta iki sklypų ribų. Mažesniu nei 3 m atstumu iki sklypo ribos (statybos zonos ribose) naujų pastatų ar turinčių stogą inžinerinių statinių statybai šiuose sklypuose, reikalinga gauti gretimo sklypo savininko sutikimą konkreitiems sprendiniams, vadovaujantis aukščiau išdėstyta nuostata.

Statant pastatus, turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai nuo kituose sklypuose esančių pastatų arba, rengiant pastatų techninius projektus, turi būti įvykdomi reikalavimai gaisro plitimo į kitus statinius ribojimui pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas.

Įsiterpę valstybinės žemės sklypai formuojami ir prijungiami prie besiribojančių sklypų, vadovaujantis Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimo Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“, nuostatomis.

**Servitutai.** Detaliojo plano keitimu, esamuose sklypuose ir suformuotuose, prijungiant

įsiterpusius valstybinės žemės sklypus, sklypuose (sklypuose, į kuriuos įvažiuojama iš Jono Adomaičio gatvės) lieka pagal sutartis įregistruoti tarnaujantys ir viešpataujantys servitutai - nustatyti Jono Adomaičio gatvėje (servitutas S3 visame gatvės plote) (tarnaujantieji servitutai: 222- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas ir 215 - Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (sklype Nr. 34) (viešpataujantieji servitutai: 218- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas ir 115 - Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (sklypams nuo Nr. 06 iki Nr. 23)).

Sklypuose Nr. 01, Nr. 05, Nr. 16, į kuriuos pakliūna esami inžineriniai tinklai ar jų apsaugos zonos, nustatomi tarnaujantieji servitutai S5 (sklype Nr. 05, plote 140 m<sup>2</sup>), S1 (sklype Nr. 01, plote 50 m<sup>2</sup>) ir S6 (sklype Nr. 16, plote 14 m<sup>2</sup>) (tarnaujantieji servitutai: 222- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas).

Sklype Nr. 33 nustatomas tarnaujantysis servitutas S4 - 222- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (visame sklypo plote). Sklype Nr. 32 nustatomas servitutas S2 - tarnaujantieji servitutai 222- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas ir 215 - Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (visame sklypo plote).

**Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.** Suformuotuose sklypuose, įvertinus esamus inžinerinius tinklus ir apribojimus, nustatomos, patikslinamos bei papildomos teritorijos, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Apsaugos zonų plotai ir kodai pateikiami detaliojo plano sprendinių brėžinyje esančiose lentelėse. Lentelėje surašytos įregistruotos ir neįregistruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Neįregistruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (ir jų plotai sklypuose), turi būti tikslinamos, vadovaujantis Lietuvos respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų statymu, jas įregistravus nekilnojamojo turto registre.

Planuojama teritorija patenka į Šiaulių karinio aerodromo apsaugos zonas (zoną "D"). Žemės sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Planuojama teritorija patenka į Lietuvos kariuomenės vado 2016 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. V-217 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų, kuriose gali būti ribojami vėjo elektrinių (VE) (aukštų statinių) projektavimo ir statybos darbai, žemėlapių patvirtinimo“ patvirtinto žemėlapių teritoriją, kurioje vėjo elektrinių statyba yra draudžiama, todėl suformuotuose sklypuose nustatoma Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai apsaugos zonos (X skyrius, antrasis skirsnis).

Planuojama teritorija patenka į karinių radiolokatorių apsaugos zonas (radiolokatorių specialioji apsaugos zona), todėl suformuotuose sklypuose nustatomos Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Suformuotuose sklypuose rengiant naujų statinių ar rekonstravimo projektus Inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai (IGG), atliekami, vadovaujantis STR 1.04.02:2011 „Inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai“.

### **Sprendiniai susisiekimui ir pasijungimui į inžinerinius tinklus**

Teritorija pilnai inžineriškai aprūpinta. Planuojamoje teritorijoje yra 0,4 kV elektros kabelinės linijos, gatvių apšvietimo tinklai. Gatvėse yra vandentiekio, butinių nuotekų, lietaus nuotekų, dujotiekio, ryšių tinklai. Sklypuose esantys gyvenamieji namai prijungti prie šių tinklų. Naujus statinius suformuotuose sklypuose prijungti pagal institucijų išduotas technines sąlygas.

Į planuojamoje teritorijoje esančius sklypus įvažiuojama iš Pumpučių ir Jono Adomaičio gatvės (D kategorijos gatvės), iki modulinės transformatorinės valstybinėje žemėje privažiuojama iš Paitaičių gatvės (D kategorijos gatvė). Automobilių parkavimas sklypuose pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai"). Gatvių skersiniai pjūviai nesikeičia.

Visi inžineriniai tinklai, įrenginiai, privažiavimo keliai, gatvės ir statiniai, reikalingi detaliojo plano koregavimo sprendinių įgyvendinimui, projektuojami bei įrengiami (rekonstruojami) sklypų savininkų (naudotojų) lėšomis.

Esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonų plotai nurodyti detaliojo plano sprendinių brėžinyje reglamentų lentelėje. Detaliuoju planu suplanuotų inžinerinių tinklų bei įrenginių apsaugos zonos sklypuose turi būti nustatomos (tikslinamos), įrengus perklojus ar demontavus inžinerinius tinklus.

### **Vertinimas aplinkos kokybės ir higieninės būklės aspektu**

Planuojamoje teritorijoje formuojami sklypai vienbučių - dvibučių gyvenamųjų namų statybai, jokia kita ūkinė veikla nenumatoma. Susidarantys teršalai – buitinės nuotėkos ir buitinės atliekos. Numatoma veikla sklypuose atitinka Šiaulių miesto bendrojo plano, jo koregavimų sprendinius, neprieštaruja teritorijai galiojančių specialiųjų planų sprendiniams, numatomi statyti pastatai sklype turi būti projektuojami, įvertinant aplinkos gamtinę ir urbanistinę struktūrą.

Atliekų ( buitinių ) surinkimas esamas į buitinių atliekų konteinerius. Statybinės atliekos tvarkomos ir surenkamos pagal reikalavimus ir išvežamos pagal sutartis.

**Geriamo vandens tiekimas** esamas iš centralizuotų vandentiekio tinklų.

**Buitinių nuotekų** esamas išleidimas į centralizuotus buitinių nuotekų tinklus.

**Lietaus nuotekos.** Lietaus nuotekos nuo sklypų išleidžiamos į esamus centralizuotus lietaus nuotekų tinklus. Sklypai turi būti suplanuoti taip, kad lietaus nuotekos būtų surenkamos į lietaus nuotekų surinkimo trapus, sklandžiai pasiskirstytų į žalius plotus ar link gatvių, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.

**Aplinkos oro taršai** detaliojo plano sprendiniai neigiamos įtakos neturės. Skatintinas aplinką tausojantis, iš atsinaujinančių šaltinių numatomų pastatų šildymo būdas.

**Želdiniai.** Tvarkant teritoriją, turi būti sprendžiami jos apželdinimo principai. Sklypai formuojami, tausojant gamtinę rekreacinę aplinką, planuojamoje teritorijoje numatomi želdinių plotai, išlaikant vienbučių – dvibučių pastatų sklypuose ne mažesnę kaip norminį 25% skl. priklausomųjų želdynų plotą. Naujus želdinius sodinti pagal konkrečių projektų sprendinius.

Detaliojo plano sprendiniai nenumato esamų vertingų želdinių mažinimo. Rengiant statinių projektus, ne sodo želdiniai – medžiai, pakliūnantys į užstatymo zoną ir trukdantys statinių statybai, ar šiaip planuojami naikinti želdiniai, turi būti įvertinami pagal saugotinių želdinių kriterijus ir tvarkomi įstatymų nustatyta tvarka.

### **Vertinimas priešgaisrinio aspektu**

Gaisrų išoriniam gesinimui vandens tiekimas iš esamų priešgaisrinių hidrantų Jono Žemaičio, Pumpučių ir Paitaičių gatvėse (žiūr. schemą su priešgaisriniais hidrantaus brėžinyje „Inžinerinių tinklų schema“). Atstumas nuo esamų priešgaisrinių hidrantų iki tolimiausio užstatymo suformuotuose sklypuose ne didesnis kaip 200 m.

Planiniai detaliojo plano keitimo sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio ir gaisro gesinimo vandens šaltinio. Kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m.

Detaliojo plano keitimo sprendiniuose nagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo vandentiekio tinklais ir statiniais būdai pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kiliančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai, nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Nustatytoje statybos zonoje projektuojant pastatus, gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (priešgaisrinis atstumas).

Priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Neišlaikant priešgaisrinių atstumų tarp pastatų gaisro plitimas į kitus statinius gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (priešgaisrinėmis sienomis (ekranais), kurios atskiria gretimus statinius ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje kilęs gaisras neišplistų į už jos esantį gretimą statinį. Priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys turi būti ne mažesni kaip didesniojo statinio išoriniai matmenys arba įrengiamų priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys parenkami atsižvelgiant į gaisro šiluminio poveikio plitimo galimybes. Priešgaisrinių užtvary įrengimo reikalavimai išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio priešgaisrinio aspektu neturės.

Detaliojo plano keitimas parengtas, vadovaujantis Lietuvos Respublikoje galiojančių teisės aktų reikalavimais, teritorijų planavimo dokumentais ir jų pakeitimais, įvertinus teritorijai galiojančias sanitarines, apsaugos ar kitokias zonas. Trečiųjų asmenų interesai ir teisės nepažeistos. Planuojama, vadovaujantis Lietuvos Respublikoje galiojančių teisės aktų reikalavimais, įvertinant teritorijai galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, sanitarines, apsaugos ar kitokias zonas, detaliojo plano sprendiniais nepabloginant gretimų teritorijų naudojimo ir funkcionavimo sąlygų ir nenustatant naujų sanitarinių, apsaugos ar kitokių zonų, kurios ribotų veiklą ir infrastruktūros plėtrą gretimose teritorijose.

Planuojami statyti pastatai nėra sanitarinę apsaugos zoną formuojantys objektai. Visos plane numatomos priemonės, aplinkosauginiu, geologiniu, hidrogeologiniu ir higieniniu aspektais, kokių nors pasekmių aplinkai ir gretimiems sklypams neturės. Projekto sprendiniai nenustato papildomų apribojimų gretimuose sklypuose vykdomai ūkinei veiklai ar jų paskirčiai.

Įvertinus planuojamos teritorijos urbanistinę situaciją, gretimų žemės sklypų paskirtį bei numatomus ūkinės veiklos būdus, daroma išvada, kad detaliojo plano keitimo sprendiniai neigiamo poveikio aplinkai bei gretimybėms nedarys.

## ŽEMĖS SKLYPO J. ŽEMAIČIO G. 3, ŠIAULIUOSE, DETALIOJO PLANO KEITIMAS (TPD Nr. K-VT-29-22-1081)

### Pagrindiniai rodikliai

Nagrinėjamos teritorijos plotas.....	~ 3,0 ha
Planuojamos teritorijos plotas.....	~ 2,2 ha
Suformuotų sklypų skaičius.....	33 skl.:
Projektuojamas užstatymo procentas.....	nuo 24 iki 40 %
Projektuojamas aukštingumas .....	1- 2 a.

Architektė

Sigita Janušauskienė