SPRENDINIAI
AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendri duomenys

1. Teritorijų planavimo dokumento rengimo pagrindas:
Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. rugpjūčio 12 d. įsakymas Nr. A-748 (toliau – Įsakymas) „Dėl detaliojo plano koregavimo".

2. Planavimo dokumento pavadinimas:
Teritorijos šalia Išradėjų ir Aukštabalio gatvių sankirtos Šiauliuose detaliojo plano koregavimas sklype Išradėjų g. 21, kurio kadastro Nr. 2901/0023:0694, ir sklype, kurio kadastro Nr. 2901/0023:0456.

3. Planuojamos teritorijos adresai:
Planuojama teritorija – žemės sklypas Išradėjų g. 21, kurio kadastro Nr. 2901/0023:0694, ir žemės sklypas, kurio kadastro Nr. 2901/0023:0456, Šiauliuose.

4. Planuojamos ir nagrinėjamos teritorijos plotas:
Planuojamos teritorijos plotas yra apie 1,3107 ha, nagrinėjamos teritorijos plotas – apie 7 ha.

5. Kvartalo ribos:
Nagrinėjama teritorija atitinka kvartalo apibrėžimą pagal Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 10 dalies nuostatas. Nagrinėjamą teritoriją iš trijų pusių riboja inžinerinių susisiekimo komunikacijų koridoriai: vakarinėje – Išradėjų g., šiaurinėje – Daubos g., rytinėje – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypas, kurio kadastro Nr. 2901/0023:1029, ir pietinėje – Aukštabalio g. tęsinys, kurio kadastro Nr. 2901/7001:0037.

6. Planavimo organizatorius:
Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktorius, Vasario 16-osios g. 62, LT-76295 Šiauliai, tel. +370 41 509490, el. p. info@siauliai.lt

7. **Planavimo iniciatorius:**
Fizinis asmuo.

8. Rengėjas:
ARCHITEKTUM UAB, Biliškių k. 2, Kelmės r., tel.: +370 698 23369.

9. Planavimo tikslai:
Žemės sklypų sujungimas; žemės sklypų padalijimas; teritorijos naudojimo reglamento nustatymas vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais ir Šiaulių miesto bendrojo plano sprendiniais.

10. Detaliojo plano uždaviniai:

Planuojamoje teritorijoje esamiems ir planuojamiems sklypams nustatyti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdus, nustatyti privalomus ir papildomus teritorijos naudojimo reglamentus ir/ ar žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principus vadovaujantis Šiaulių miesto bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą schemą).

11. Papildomi detaliojo plano uždaviniai:

Numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis; suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą; suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą, kitas susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį, vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus.

12. Papildomi reglamentai:

Teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos reikalavimai, teritorijos viešųjų erdvių išdėstymas, susisiekimo komunikacijų išdėstymas, norminių želdynų išdėstymas. Parengti suvestinį inžinerinių tinklų, susisiekimo, želdynų, sklypo ribų nužymėjimo ir servitutų bei kitus brėžinius paaiškinančius planuojamus sprendinius ir pan.

13. Tyrimai ir galimybių studijos:

Parengti planuojamos teritorijos topografinį planą; atlikti medžių inventorizaciją (jei jų planuojamoje teritorijoje jų yra); atlikti planuojamos ir aplinkinės teritorijos gamtinės ir urbanistinės aplinkos analizę; parengti urbanistinės struktūros schemą.

14. SPAV reikalingumas:

Nereikalingas arba nustatomas pagal institucijų sąlygas.

15. Detaliojo plano koncepcijos rengimas:

Nerengiama.

16. Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti:

Nerengiamas.

17. Sprendinių nepriklausomas ekspertinis vertinimas:

Nerengiamas.

18. Suplanuotų urbanistinių struktūrų vizualizacijos 3D formatu ir maketo parengimas:

Įvertinus esamą būklę ir parengus detaliojo plano sprendinius, sprendinių Elektroninio dokumento nuorašas konkretizavimo stadijoje vyriausiajam architektui įvertinus poreikį, pateikti formuojamų urbanistinių struktūrų 3D vizualizaciją ar maketą, reikalingą detaliojo plano sprendiniams paaiškinti.

19. Informacinio (ių) stendo (ų) vieta(os) ir stendo matmenys:

ARCHITEKTUM UAB Įm. kodas 300573387. Adresas Biliškių k. 2, Kelmės apyl. sen., Kelmės r., Lietuva Tel. +370 698 23369,
www.architektum.lt

Informacinio stendo vieta nurodyta planuojamos teritorijos schemoje. Informacinio stendo matmenys nemažesni nei 40 x 50 cm.

20. Detaliojo planavimo etapai:
Parengiamasis, rengimo ir baigiamasis.

21. Viešumo užtikrinimas:
Detaliojo plano rengimo viešumo procedūros atliekamos teisės aktuose nustatyta tvarka. Jas užtikrina planavimo organizatorius ir jo įgaliotas asmuo.

22. Planavimo terminai:
Nurodyti teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartyje.

23. Derinimo procedūra:
Detalųjį planą derinti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS).

24. Kiti reikalavimai:
Trūkstamus planavimui pradinius duomenis organizatorius paveda surinkti rengėjui. Projektą rengti ant skaitmeninių žemėlapių, panaudojant M 1:500 – M1:1000 duomenis. Planavimo organizatorius patvirtintą dokumentą turi užregistruoti www.planuojustatau.lt.

25. Pagrindiniai teritorijų planavimo dokumentai, kuriais vadovaujamasi rengiant projektą:

- Šiaulių miesto bendrasis planas, T00039005 (000292001569);
- Šiaulių miesto bendrojo plano koregavimas, T00081766, 2018-04-17;
- T00081697 Šiaulių miesto bendrojo plano dalies - prekybos centrų išdėstymo scecialusis 2018-03-29;
- Šiaulių miesto bendrojo plano dalies „Kraštovaizdžio ir nekilnojamojo kultūros paveldo tvarkymas" koregavimas, T00082837, 2018-12-28;
- Šiaulių miesto vandenviečių sanitarinių zonų nustatymo specialusis planas, T00038864 (000292000996);
- Antrinių žaliavų ir mišriųjų atliekų konteinerių aikštelių Šiauliuose specialusis planas, T00039093 (000292001653);
- Transporto organizavimo Šiaulių mieste specialusis planas, T00077169, 2015-10-15;
- T00082754 Šiaulių miesto paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas 2018-12-04;
- Bendra tvarka parengtas specialusis planas Šiaulių miesto pietinio aplinkelio - Serbentų, Aukštabalio, Išradėjų, Sembos, Statybininkų gatvėmis, T00040671 (000292000841);
- Šiaulių miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas, T00080732, 2017-08-30;

ARCHITEKTUM UAB Įm. kodas 300573387. Adresas Biliškių k. 2, Kelmės apyl. sen., Kelmės r., Lietuva. Tel. +370 698 23369
www.architektum.lt

- Dviračių transporto Šiaulių mieste vystymo schema, T00040209 (000292000449);
- Energijos rūšies parinkimo ir panaudojimo Šiaulių mieste specialiojo plano ir reglamento koregavimas, T00076409, 2015-07-14;
- Šiaulių miesto degalinių išdėstymo schemos koregavimo specialusis planas, T00038882 (000292001014);
- Šiaulių miesto išorinės vaizdinės reklamos specialusis planas, 2015-04-07, T00075486;
- T00085699 Dėl Šiaulių apskrities miškų tvarkymo schemos keitimo , 2021-01-11.

26. Pagrindiniai teisės aktai, kuriais vadovaujamasi rengiant planavimo dokumentą:

Įstatymai:

• Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas;
• Lietuvos Respublikos žemės įstatymas;
• Lietuvos Respublikos statybos įstatymas;
• Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registro nuostatai;
• Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos;
• Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašas;
• Pasiūlymų teikimo dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo tvarkos aprašas;
• Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatai;
• Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normos ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas;
• Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas;
• Gamtinio karkaso nuostatai;
• Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės;
• Statybos techninis reglamentas STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė";
• Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija;
• Teritorijų planavimo normos;
• Nuotekų tvarkymo reglamentas;
• Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentas.
• Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti;
• Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai;
• Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės.
• Žemės naudojimo būdų turinio aprašas;
• Teritorijų planavimo dokumentų tikrinimo tvarkos aprašas.

ARCHITEKTUM UAB Įm. kodas 300573387. Adresas Biliškių k. 2, Kelmės apyl. sen., Kelmės r., Lietuva. Tel. +370 698 23369.
www.architektum.lt

2. Esamos būklės įvertinimas.

(Esamos būklės analizę žiūr. Esamos būklės brėžinyje).

2.1. Nagrinėjama teritorija:

Nagrinėjama teritorija yra Šiaulių miesto pramonės ir sandėliavimo teritorijoje, kurioje užstatymas yra dalinai susiformavęs (žiūr. pridedamą situacijos schemą ir Šiaulių miesto BP koregavimo ištrauką). Šioje Šiaulių m. dalyje susiformavusi laisvo planavimo užstatymo ir atskirai stovinčių pramonės bei komercinių pastatų zonos. Nagrinėjamoje teritorijoje yra komercinei veiklai naudojami pastatai bei dar neužstatyti žemės sklypai. Nagrinėjamos teritorijos kraštovaizdis tolygus, laisvi teritorijos plotai dalinai apželdinti medžiais ir krūmais, reljefas tolygus, urbanistinė struktūra laisvo užstatymo, inžinerinė ir socialinė infrastruktūra išvystyta.

Šiaulių miesto bendrajojo plano koregavimo Nr. T00081766 planuojamai teritorijai nustatyti reglamentai:

- teritorijos indeksas(teritorijos naudojimo tipas): uPS-1;
- teritorijos pavadinimas ir charakteristika: pramonės ir sandėliavimo zona;
- funkcinės zonos charakteristika: teritorija, kurioje dominuoja gamybinė ir panaši kita ūkinė veikla, su šių veiklų aptarnavimui reikalinga susisiekimo, inžinerinė, paslaugų ir kita infrastruktūra.
- galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai:

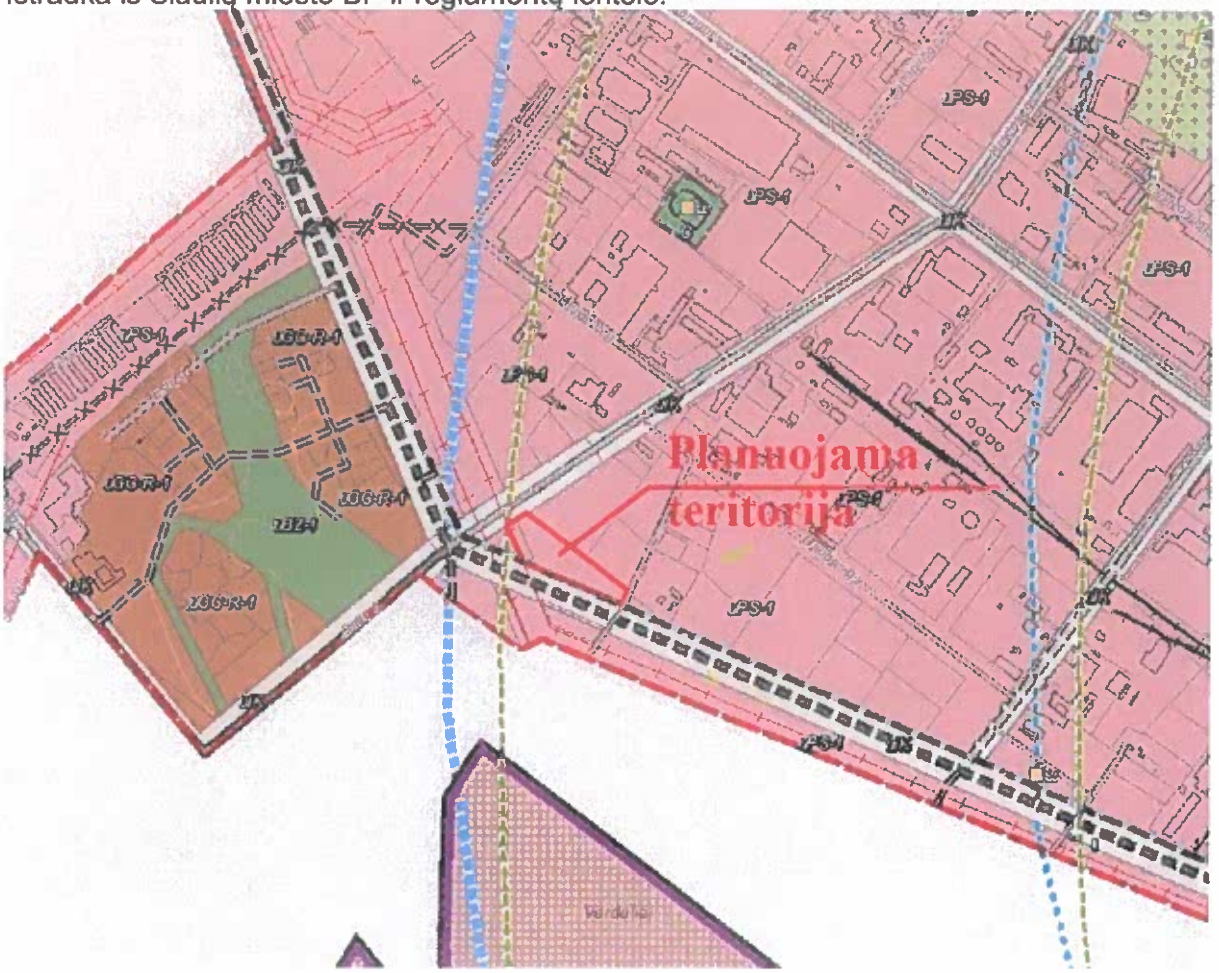
1. Konservacinės paskirties žemė: kulturos paveldo objektų žemės sklypai;
2. Kita paskirtis: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos; susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos; atliekų saugojimo, rušiavimo ir utilizavimo (savartynai) teritorijos; susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; komercinės paskirties teritorijos; bendrojo naudojimo teritorijos; atskirųjų želdynų teritorijos; visuomeninės paskirties teritorijos; rekreacinės teritorijos; vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (pagal Šiaulių miesto bendrąjį planą).
3. Miškų ūkio paskirties žemė: ekosistemų apsaugos miškų sklypai; rekreacinių miškų sklypai; apsauginių miškų sklypai.

Negyvenamųjų uPS-1 teritorijų užstatymo reglamentai:

užstatymo intensyvumas UI: 2,5;
užstatymo aukštingumas/aukštis: 6/24.

ARCHITEKTUM UAB
www.architektum.lt
Įm. kodas 300573387. Adresas Biliškių k. 2, Kelmės apyl. sen., Kelmės r., Lietuva. Tel. +370 698 23369

Ištrauka iš Šiaulių miesto BP ir reglamentų lentelė:



KOREGUOJAMŲ TERITORIJŲ REGLAMENTŲ LENTELĖ

Žymėjimas	Funkcinės zonos numeris TPD	Funkcinės zonos pavadinimas	Funkcinės zonos charakteristika	Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai	Reglamentai: Didžiausias tankumas UI	Reglamentai: Maksimalus pastatų aukštingumas aukštais/metrais	Teritorijų plėtros vystymo: Saugojimas	Teritorijų plėtros vystymo: Modernizavimas	Teritorijų plėtros vystymo: Konversija	Teritorijų plėtros vystymo: Naujo plėtra	Pastabos
1	2	3	4		5	6	7	8	9	10	11
URBANIZUOTOS IR URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS											
	uGC-P	Pagrindinio centro zona	Mišri didelio užstatymo intensyvumo miesto centro teritorija. Išlieka vyrauja gyvenamoji aplinka, administravimo, paslaugų, prekybos ir kitos tarkos nesukeliančios didelės veiklos karu su šių veiklų aptarnavimui reikalinga socialine, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdiniais 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	•	•	•	•	*Pagrindinio centro zonoje galima kitos paskirties žemė (naudojimo būdas, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos) vyraujantį vyraujantį reglamentą pakeitus ir sandėliavimo objektams išskyrus. Neleidžiama gamybinių paskirtį, kuriuose taikant konversiją. 1*- Papildomi reglamentai 2*- Papildomi reglamentai 3*- Papildomi reglamentai
	uGC-R-1	Miesto dalies (rajono) centro zona	Mišri didelio užstatymo intensyvumo perdirbtino centro teritorija, kurioje vyrauja gyvenamoji aplinka, administravimo, paslaugų, prekybos ir kitos tarkos nesukeliančios didelės veiklos karu su šių veiklų aptarnavimui reikalinga socialine, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdiniais 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	1,6	5 /20 m	•	•	•	•	* Koreguojamose teritorijose grafiškai išskirtos zonos aukštybinių pastatų statybai, kuriose užstatymo intensyvumas bei pastatų aukštingumas nustatomas žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentais (dar techninės projektais, atsižvelgiant į bendrojo plano dalies Aukštybinių pastatų zonų didesnimo brėžinio reglamentus
	uGC-R-2				3,0*	9 /30m*	•	•	•	•	
	uPS-1	Pramonės ir sandėliavimo zona	Teritorijos, kuriose dominuoja gamybinė ir kita panaši ūkinė veikla su šių veiklų aptarnavimu reikalinga susisiekimo, inžinerine, paslaugų ir kita infrastruktūra.	Konservacinės paskirties žemė*: kultūros paveldo objektų žemės sklypai Kita paskirtis: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, komercinės paskirties teritorijos, bendrojo naudojimo teritorijos; atskirųjų želdynų teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, rekreacinės teritorijos; vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos**; daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos** Miškų ūkio paskirties žemė***: e-komisijomis apsaugos miškų sklypai, rekreacinių miškų sklypai, apsauginių miškų sklypai, ūkinių miškų sklypai	2,5	6 /24 m	•	•	•	•	*Pramonės ir sandėliavimo funkcinėje zonoje gali atsirasti konservacinės paskirties, kultūros paveldo objektų žemės sklypų, užimamus sklypus prie kultūros paveldo objektų. **Pramonės ir sandėliavimo funkcinėje zonoje išimtinai galimi be žemės naudojimo būdai: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos bei daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, esamame gyvenamosiame pastatame bei sklypuose, kuriems iki Šiaulių miesto BP koregavimo, teritorijų planavimo ir žemėtvarkos planavimo dokumentais, buvo nustatyta šio naudojimo būdai teritorijoms funkcionuoti. Gyvenamųjų teritorijų; plėtra pramonės ir sandėliavimo funkcinėje zonoje – galima tik sekant vienngai užbaigta pradėtus formuoti gyvenamųjų namų kvartalus. *** Koreguojamose teritorijose grafiškai išskirtos zonos aukštybinių pastatų statybai, kuriose užstatymo intensyvumas bei pastatų aukštingumas nustatomas žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentais (dar techninės projektais, atsižvelgiant į bendrojo plano dalies Aukštybinių pastatų zonų didesnimo brėžinio reglamentus Galioja patvirtintame teritorijų planavimo dokumente Tarptautinio Šiaulių kamšio oro uosto teritorijos ir jos prieigų Šiaulių miesto (Lietuvos kariuomenės karinių oro pajėgų aviacijos bazė) detaliojo plano koregavimas nustatyti reglamentai. Teritorijose, kuriose užstatymo intensyvumas bei pastatų aukštingumas nenustatytas- jis nustatomas žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentais (dar techninės projektais). ****Valstybinėje žemėje esantys miškų plotai vadovaujantis Miškų įstatymo nuostatomis ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka gali būti perveriami kitomis naudmenomis, numatant kompensacines priemones. 3*- Papildomi reglamentai
	uPS-2				2,5***	9 /30 m***	•	•	•	•	
	uPS-3				---	5 /17 m***	•	•	•	•	

Nagrinėjamoje teritorijoje buvo rengtas teritorijų planavimo dokumentas:
Teritorijos šalia Išradėjų ir Aukštabalio gatvių sankirtos Šiauliuose detalusis planas (TPDR Nr.T00039039) galioja sklypui, kurio kadastro Nr. 2901/0023:0456.

- teritorijos žemės paskirtis: kita;
- teritorijos naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, I/I2;
- maksimalus pastatų aukštingumas metrais: -;
- maksimalus užstatymo tankumo indeksas: -;
- maksimalus užstatymo intensyvumo indeksas: -.

Žemės sklypas adresu Išradėjų g., Šiauliai, kurio kadastrinis Nr. 2901/0023 : 694 reglamentai nenustatyti, nes žemės sklypui buvo atkurta turėta nuosavybė suformuojant žemės sklypą į buvusią teritoriją:

ARCHITEKTUM UAB
www.architektum.lt
Įm. kodas 300573387 Adresas Biliškių k. 2, Kelmės apyl. sen., Kelmės r., Lietuva. Tel. +370 698 23369,

- teritorijos žemės sklypo paskirtis: kita;
- teritorijos naudojimo būdas: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos;
- maksimalus pastatų aukštingumas metrais: -;
- maksimalus užstatymo tankumo indeksas: -;
- maksimalus užstatymo intensyvumo indeksas: -.

2.2. Planuojamos teritorijos žemės sklypų ir juose esančių statinių duomenys:

Planuojamą teritoriją sudaro du žemės sklypai:

Žemės sklypas Nr. 1:
Adresas: Išradėjų g.21, Šiauliai (sklypo kad. Nr. 2901/0023 : 694);
Plotas: 1.1412 ha;
Savininkas: E. D.;
Naudojimo paskirtis: kita;
Naudojimo būdai: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos;
Sklype nėra įregistruotų statinių bei pastatų.

Žemės sklypas Nr. 2:
Adresas: Išradėjų g., Šiauliai (sklypo kad. Nr. 2901/0023 : 456);
Plotas: 0.1695 ha;
Savininkai: E. D.;
Naudojimo paskirtis: kita;
Naudojimo būdai: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;
Sklype nėra įregistruotų statinių bei pastatų.

Planuojamos teritorijos sklypuose nėra nei pastatų, nei statinių.
Duomenys nurodyti vadovaujantis VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašais:
- Registro Nr. 44/314485;
- Registro Nr. 44/1605666.

Po detaliojo plano bei žemės sklypo suformavimo buvo parengti žemės sklypų kadastriniai matavimai. Žemės sklypai buvo įregistruoti NT registre.

2.3. Susisiekimo komunikacijos.
Nagrinėjama teritorija ribojasi su Aukštabalio, Išradėjų bei Dubijos gatvėmis, kurios vadovaujantis Transporto organizavimo Šiaulių mieste specialiojo plano, patvirtinto 2015 m. spalio 8 d. Šiaulių miesto tarybos sprendimu Nr. T-268 priskirtos esamų pagrindinių gatvių (B - Aukštabalio g., C – Išradėjų g., D - Daubos g.) kategorijoms. Minėtų gatvių raudonųjų linijų atstumai nustatyti sulyg registruotomis sklypų ribomis. Įvažiavimai/išvažiavimai į/iš žemės sklypą Nr. 1 yra iš Išradėjų bei Aukštabalio gatvių. Įvažiavimai/išvažiavimai į/iš žemės sklypą Nr. 3 - iš Daubos gatvės (žr. Esamos būklės įvertinimo brėžinį).

ARCHITEKTUM UAB Įm. kodas 300573387, Adresas Biliškių k. 2, Kelmės apyl. sen., Kelmės r., Lietuva. Tel. +370 698 23369,
www.architektum.lt

Pagal galiojantį techninį darbo projektą į žemės sklypą Nr. 2 yra suprojektuotas ir Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-05-21 įsakymu Nr. A-529 patvirtintas įvažiavimas yra iš Aukštabalio gatvės.

2.4. Inžineriniai tinklai.
Planuojamoje teritorijoje nėra inžinerinių tinklų.
(Duomenys nurodyti vadovaujantis „Išradėjų g. 21, Šiauliai" topografiniu planu, parengtu 2024-11, rengėjas: Regimantas Anglickis, žiūr. Topografinio plano duomenyse).

2.5. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, servitutai, apribojimai. (žiūr.VĮ Registrų centro NT registro centrinio duomenų banko išrašus).
Sklypui Išradėjų g. 21, Šiauliai, yra nustatytos ir įregistruotos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos nurodytos pagal VĮ Registrų centras išrašą:
1. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.0315 ha.
Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre, nurodytos pagal VĮ Registrų centras išrašą:
1. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 1.1412 ha.
2. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 1.1412 ha.
Sklypui yra įregistruoti servitutai:
1. Teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – 1.1412 ha;
2. Teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – 1.1412 ha.

Sklypui Išradėjų g., Šiauliai, yra nustatytos ir įregistruotos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos nurodytos pagal VĮ Registrų centras išrašą:
Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, nurodytos pagal VĮ Registrų centras išrašą:
1. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.1695 ha.
Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre, nurodytos pagal VĮ Registrų centras išrašą:
2. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.1695 ha.
3. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 0.1695 ha.
Sklypui yra įregistruoti servitutai:
1. Teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – 0.1695 ha;
2. Teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – 0.1695 ha;
3. Teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – 0.1695 ha.

2.6. Želdiniai.

ARCHITEKTUM UAB Įm. kodas 300573387. Adresas Biliškių k. 2, Kelmės apyl. sen., Kelmės r., Lietuva. Tel. +370 698 28369,
www.architektum.lt

Žemės sklypuose Išradėjų g. 21 bei Išradėjų g. (sklypo kad. Nr. 2901/0023 : 456) nėra medžių ar želdinių.

2.7. Gretimos teritorijos besiribojančios su planuojama teritorija.

• iš šiaurės pusės – privatūs žemės sklypai (naudojimo paskirtis: kita; naudojimo būdas: Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos);
• iš vakarų pusės – Išradėjų gatvės žemės sklypas (naudojimo paskirtis: kita; naudojimo būdas: Inžinerinės infrastruktūros teritorijos; savininkė – Lietuvos Respublika, patikėtinis - Šiaulių miesto savivaldybė;
• iš pietų pusės – žemės sklypas Aukštabalio gatvė (naudojimo paskirtis: kita; naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; savininkė – Lietuvos Respublika, patikėtinis – Šiaulių miesto savivaldybė;
• iš rytų pusės – žemės sklypas Daubos gatvė, (naudojimo paskirtis: kita; naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; savininkė – Lietuvos Respublika, patikėtinis - Šiaulių miesto savivaldybė.

Duomenys apie kaimyninius sklypus nurodyti vadovaujantis VĮ Registrų centro išrašais.

3. Detaliojo plano keitimo sprendiniai:

Rengiant supaprastinta tvarka teritorijos šalia Išradėjų ir Aukštabalio gatvių sankirtos Šiauliuose detaliojo plano koregavimą sklype Išradėjų g. 21, kurio kadastro Nr. 2901/0023:0694, ir sklype, kurio kadastro Nr. 2901/0023:0456 bus įvykdomi planavimo tikslai uždaviniai numatyti planavimo darbų programoje:

- Pagal galiojančius teisės aktus ir vadovaujantis Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai, taip pat numatyti funkcinius ryšius su gretimomis teritorijomis, nurodytos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, servitutai (pagal poreikį);

- Numatytos statinių statybos zonos, ribos ir linijos, numatytos teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos reikalavimai, aprūpinimas inžineriniais tinklais būdai, susisiekimo komunikacijos, teritorijos želdiniams, automobilių parkavimo aikštelės;

- Įvažiavimai/išvažiavimai į/iš suplanuotus žemės sklypus:

1. Įvažiavimai/išvažiavimai į/iš žemės sklypą Nr. 1 - numatomi iš Išradėjų gatvės bei iš Aukštabalio gatvės suprojektuoto įvažiavimo (2025-05-21 Šiaulių miesto savivaldybės administracijos Nr. A-529 " Dėl projekto tvirtinimo Šiaulių m. Aukštabalio gatvės kapitalinio remonto").
2. Įvažiavimas/išvažiavimas į/iš žemės sklypą Nr. 2 - suplanuotas per žemės sklypą Nr. 1 bei iš Išradėjų gatvės bei iš Aukštabalio gatvės suprojektuoto įvažiavimo (2025-05-21 Šiaulių miesto savivaldybės administracijos Nr. A-529 " Dėl projekto tvirtinimo Šiaulių m. Aukštabalio gatvės kapitalinio remonto").
3. Įvažiavimas/išvažiavimas į/iš žemės sklypą Nr. 3 - suplanuotas iš Daubos gatvės.

- Automobilių stovėjimo vietos sprendžiamos sklypų ribose, o jų kiekis apskaičiuojamas techninio darbo projekto metu. Planuojamuose sklypuose

ARCHITEKTUM UAB Įm. kodas 300573387. Adresas Biliškių k. 2, Kelmės apyl. sen., Kelmės r., Lietuva. Tel. +370 698 23369.
www.architektum.lt

automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius turi atitikti statybos techninį reglamentą STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai";

- Suplanuotuose sklypuose būtina įrengti atliekų surinkimo konteinerių vietas.
- SPAV neatliekamas, nes vadovaujantis Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu, rengiant žemės sklypų Išradėjų g. 21 bei Išradėjų g., Šiauliuose, detaliojo plano koregavimą, planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas neatliekamas, nes rengiamo detaliojo plano žemės sklypuose nenumatoma vykdyti veiklų, apibrėžtų minėtame įstatyme, jo prieduose ar lydinčiuose dokumentuose.
- Planuojamoje teritorijoje nebus vykdoma veikla susijusi su tarša, todėl neigiamos įtakos gretimoms teritorijoms neturės. Jei rengiant statybos projektus bus numatoma tarši veikla, pagal galiojančius teisės aktus būtina atlikti SPAV ir/ar PAV dokumentus.
- Teritorijoje planuojamoms veikloms reikalinga sanitarinė apsaugos zona privalo tilpti sklype, kuriame bus vykdoma ši veikla.
- 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 necentralizuoto aprūpinimo šiluma zoną NR11, kurioje gali būti numatytas kietojo kuro ribojimas, atsižvelgiant į aplinkosauginio vertinimo rezultatus;
- Suformuota optimali urbanistinė struktūra, suplanuoti susisiekimo ir inžineriniai komunikacijų koridoriai ir jų apsaugos zonos, žemės sklype Nr. 1 nustatomas kelio servitutas;
- Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų, valdytojų ar naudotojų (ir kt.) teisėti interesai. Detaliuoju planu nustatoma, kad tarp planuojamų sklypų statybos užstatymo riba galima 3.0 m atstumu nuo sklypų ribų arba didinant pastato aukštingumą nuo 8.50 m, užstatymo linija nuo kaimyninių žemės sklypų atitraukiama po 0.5 m vienam aukščio metrui nuo vidutinės žemės paviršiaus altitudės arba gauti gretimo sklypo rašytinį savininko sutikimą. Bet kokiu atveju komercinės paskirties objektų teritorijose pastatų aukštingumas negali viršyti 24 m aukštį. Detaliojo plano įgyvendintojai (nekilnojamojo turto savininkai) inžinerinius tinklus, susisiekimo komunikacijas, reikalingus suplanuotiems statiniams funkcionuoti, perkelia, išmontuoja, išplečia ar nutiesia savo lėšomis teisės aktų nustatyta tvarka.
- Sprendžiant sklypuose užstatymą techninių darbo projektų stadijose būtina vadovautis priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarka, patvirtinta Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 (Žin., 2007, Nr. 137-5624) bei Lietuvos Respublikos želdynų įstatymu (Žin., 2007, Nr. 80-3215), Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniems, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniems" (Žin., 2008, Nr. 33-1151), Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. sausio 31 d. įsakymu Nr. D1-87 „Dėl Saugotinų medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atvejų, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų (Žin., 2008, Nr. 17-611) aprašo patvirtinimo."

ARCHITEKTUM UAB Įm. kodas 300573387. Adresas Biliškių k. 2, Kelmės apyl. sen., Kelmės r., Lietuva Tel. +370 698 23369
www.architektum.lt

- Šiuo detaliuoju planu visi esami įregistruoti servitutai planuojamoje teritorijoje yra naikinami.

BENDRIEJI REIKALAVIMAI SKLYPUI NR. 1 (Sklypo plotas 4570 m2)

Sklypo Nr. 1 pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdai - komercinės paskirties objektų teritorijos (prioritetinis) ir pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (galimas).

Papildomieji reikalavimai

Vadovaujantis „Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2023 m. gegužės 11 d. įsakymo Nr. D1-146 redakcija) priedo „Priklausomųjų želdynų plotų normos“ 3 punktu, kad mažiausias priklausomiesiems želdynams priskiriamas plotas nustatomas 10 % sklypo ploto.

Kiti parametrai

Suformuoto žemės sklypo reglamentai nurodyti brėžinyje (žr. brėžinį „ Pagrindinis sprendinių brėžinys. Suvestinis inžinerinių tinklų brėžinys“).

Leistinas pastatų aukštis: 24.00 m (6 aukštai);

Leistinas užstatymo intensyvumas arba užstatymo tūrio tankis: 2.00 (14.0).

Leistinas užstatymo tankis: 70.

Galimas užstatymo tipas: laisvo planavimo užstatymas.

Specialiosios naudojimo sąlygos:

1. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.4570 ha.
2. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 0.4570 ha.
3. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.1876 ha.
4. Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.4570 ha.
5. Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, antrasis skirsnis) - 0.4570 ha.

Sklypui nustatyti servitutai:

115 - kelio servitutas teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) – 0.0753 ha. Servitutas skirtas sklypams Nr. 2.

215 - kelio servitutas teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) – 0.0753 ha.

219 - servitutas teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) - 0.0338 ha. Servitutas skirtas sklypams Nr. 2 ir Nr.3.

222 - servitutas teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.0338 ha.

Jei atsirastų galimybė prisijungti inžinerinius tinklus iš Daubos ar Aukštabalio gatvių pusės, servitutas gali būti naikinimas.

ARCHITEKTUM
ARCHITEKTUM UAB Įm. kodas 300573387, Adresas Bilišklų k. 2, Kelmės apyl. sen., Kelmės r., Lietuva. Tel. +370 698 23369,
www.architektum.lt

BENDRIEJI REIKALAVIMAI SKLYPUI NR. 2 (Sklypo plotas 4443 m2)

Sklypo Nr. 2 pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdai - komercinės paskirties objektų teritorijos (prioritetinis) ir pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (galimas).

Papildomieji reikalavimai

Vadovaujantis „Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo", patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2023 m. gegužės 11 d. įsakymo Nr. D1-146 redakcija) priedo „Priklausomųjų želdynų plotų normos" 3 punktu, kad mažiausias priklausomiesiems želdynams priskiriamas plotas nustatomas 10 % sklypo ploto.

Kiti parametrai

Suformuoto žemės sklypo reglamentai nurodyti brėžinyje (žr. brėžinį „ Pagrindinis sprendinių brėžinys. Suvestinis inžinerinių tinklų brėžinys").

Leistinas pastatų aukštis: 24.00 m (6 aukštai);

Leistinas užstatymo intensyvumas arba užstatymo tūrio tankis: 2.00 (14.0).

Leistinas užstatymo tankis: 70.

Galimas užstatymo tipas: laisvo planavimo užstatymas.

Specialiosios naudojimo sąlygos:

1. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.4443 ha.
2. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 0.4443 ha.
3. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.0072 ha.
4. Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.4443 ha.
5. Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, antrasis skirsnis) - 0.4443 ha.

Sklypui nustatytas servitutas:

222 - servitutas teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 0.0338 ha. Servitutas skirtas sklypui Nr. 3. Jei atsirastų galimybė prisijungti inžinerinius tinklus iš Aukštabalio gatvės pusės, servitutas gali būti naikinimas.

BENDRIEJI REIKALAVIMAI SKLYPUI NR. 3 (Sklypo plotas 4090 m2)

Sklypo Nr. 3 pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdai - komercinės paskirties objektų teritorijos (prioritetinis) ir pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (galimas).

Papildomieji reikalavimai

Vadovaujantis „Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo", patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2023 m. gegužės 11 d. įsakymo Nr. D1-146 redakcija) priedo „Priklausomųjų želdynų plotų normos" 3 punktu, kad mažiausias priklausomiesiems želdynams priskiriamas plotas nustatomas 10 % sklypo ploto.

ARCHITEKTUM UAB Įm. kodas 300573387. Adresas Biliškių k. 2, Kelmės apyl. sen., Kelmės r., Lietuva. Tel. +370 698 23369,
www.architektum.lt

Kiti parametrai

Suformuoto žemės sklypo reglamentai nurodyti brėžinyje (žr. brėžinį „ Pagrindinis sprendinių brėžinys. Suvestinis inžinerinių tinklų brėžinys").

Leistinas pastatų aukštis: 24.00 m (6 aukštai);

Leistinas užstatymo intensyvumas arba užstatymo tūrio tankis: 2.00 (14.0).

Leistinas užstatymo tankis: 70.

Galimas užstatymo tipas: laisvo planavimo užstatymas.

Specialiosios naudojimo sąlygos:

1. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.4090 ha.
2. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 0.4090 ha.
3. Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.4090 ha.
4. Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, antrasis skirsnis) - 0.4090 ha.

Sklypui nustatytas servitutas:

219 - Servitutas teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) - 0.0338 ha. Jei atsirastų galimybė prisijungti inžinerinius tinklus iš Daubos ar Aukštabalio gatvių, servitutas gali būti naikinimas.

Projekto tikslų įgyvendinimas

Detaliojo plano koregavimas 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, 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 žemės naudojimo būdo paskirties keitimo ir papildymo sprendiniai neigiamo poveikio aplinkai bei gretimybėms nedarys.

Projekto vadovė, plano rengėja — Egidė Butkė
įgaliota detaliojo plano iniciatoriaus — (kval. atest. A)

ARCHITEKTUM UAB Įm. kodas 300573387. Adresas Biliškių k. 2, Kelmės apyl. sen., Kelmės r., Lietuva. Tel. +370 698 23369,
www.architektum.lt