

ŽEMĖS SKLYPŲ LIEJYKLOS G. 8 IR 10, ŠIAULIUOSE, DETALIOJO PLANO, KEITIMAS  
(TPD Nr. K-VT-29-23-467)

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**Bendrieji duomenys**

**Detaliojo plano rengimo pagrindas –**

- 1.1 Šiaulių miesto savivaldybės mero 2022 m. gegužės 22 d. potvarkis Nr. M- 295 „Dėl žemės sklypų Liejyklos g. 8 ir 10, Šiauliuose, detaliojo plano keitimo”.
- 1.2 Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartis 2023-05-24 Nr. SŽ-941.

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

**Detaliojo plano iniciatorius:** pagal sutartį Nr. SŽ-941 - UAB „Manukas“.

**Planuojamos teritorijos adresas:** žemės sklypai: Liejyklos g. 8, kurio kadastro Nr. 2901/0023:1065, Liejyklos g. 10, kurio kadastro Nr. 2901/0023:1063, ir Liejyklos g. 12, kurio kadastro Nr. 2901/0023:1064, Šiauliuose.  
Planuojamos teritorijos plotas yra 3,8381 ha, nagrinėjamos teritorijos plotas apie – 12,00 ha (pagal planavimo darbų programą).

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

**Planavimo tikslas –** žemės sklypų tvarkymo ir naudojimo reglamentų nustatymas vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais ir Šiaulių miesto bendrojo plano sprendiniais.

**Planavimo uždaviniai:**

- 1.1. nustatyti planuojamai teritorijai naudojimo reglamentus;
- 1.2. vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu ir įstatymo įgyvendinamaisiais teisės aktais, nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas ir nurodyti teritorijas, kuriose jos taikomos;
- 1.3. nustatyti reikalingus servitutus.

**SPAV reikalingumas** sprendžiamas, vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimu Nr. 967 „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

**Esamos padėties analizė**

Planuojami žemės sklypai yra Liejyklos gatvėje, istoriškai susiformavusioje Šiaulių miesto pramoninėje dalyje, kvartale tarp Pramonės, Liejyklos ir Išradėjų gatvių. Planuojama teritorija ribojasi su dviem sklypais, kurių naudojimo būdai pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos bei valstybine žeme (sklypas nesuformuotas), kurioje yra bendro naudojimo privažiavimas prie vieno ir planuojamų ir aplinkinių sklypų. Planuojamuose sklype yra negyvenamieji gamybos, pramonės, paslaugų, administracinis bei kitos (ūkio) paskirties pastatai.

Į planuojamą teritoriją privažiuojama esamais privažiavimais iš Liejyklos gatvės ir esamu bendru privažiuoimu valstybinėje žemėje.

Nagrinėjama teritorija, nurodyta prie planavimo programos pridedamoje schemoje, apima ~12 ha. Tai teritorija tarp Liejyklos ir Išradėjų gatvių ir privažiavimo valstybinėje žemėje. Besiribojančiuose ir aplinkiniuose sklypuose yra gamybos, pramonės, sandėliavimo, paslaugų, administraciniai pastatai, kuriuose vykdoma panaši ūkinė veikla, kaip ir planuojamuose sklypuose.

Planuojama teritorija yra nagrinėjamos teritorijos (kvartalo) vakariniame pakraštyje ir užima ~ trečdalį nagrinėjamos teritorijos. Nagrinėjamoje teritorijoje užstatymas beveik urbanistiškai

susiformavęs. Teritorijoje esančiuose sklypuose, kaip ir planuojamuose sklypuose, užstatymas laisvo planavimo, 1-2 aukštų, pastatai industrinio stiliaus. Kvartalo tarp Pramonės, Liejyklos ir Išradėjų gatvių viduryje, šalia nagrinėjamos teritorijos, yra bendro naudojimo želdynų sklypas – kultūros paveldo objekto teritorija (karių kapinės).

Planuojamai teritorijai galioja Žemės sklypų Liejyklos g. 8 ir 10, Šiauliuose, detaliojo plano, patvirtinto Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2011 m. spalio 27 d. sprendimu Nr. T-292 „Dėl žemės sklypų Liejyklos g. 8 ir 10, Šiauliuose, detaliojo plano patvirtinimo“, sprendiniai. Detalioju planu buvo sujungti ir padalinti kitos paskirties sklypai, suformuojant tris sklypus, kurių naudojimo būdas ir pobūdis – komercinės paskirties objektų teritorijos, prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos, degalinių ir autoservisų statinių statybos.

1. Detalioju planu sklypui nustatyti pagrindiniai reglamentai (detaliajame plane sklypas Nr. 1) (sklypas suformuotas prie esamų administracinės, gamybos pramonės bei paslaugų paskirties pastatų), plotas 19322 m<sup>2</sup>:

- užstatymo tankis – 70 %;
- užstatymo intensyvumas – 2,0;
- aukštingumas 15 m (1-4 aukštai)

Servitutai: 203 , plote 1555 m<sup>2</sup>; 206 , plote 5796 m<sup>2</sup>; 207 , plote 5796 m<sup>2</sup>.

2. Detalioju planu sklypui nustatyti pagrindiniai reglamentai (detaliajame plane sklypas Nr. 2) (sklype pastatų nėra), plotas 9295 m<sup>2</sup>:

- užstatymo tankis – 70 %;
- užstatymo intensyvumas – 2,0;
- aukštingumas 15 m (1-4 aukštai)

Servitutai: 206 , plote 2788 m<sup>2</sup>; 207 , plote 2788 m<sup>2</sup>.

2. Detalioju planu sklypui nustatyti pagrindiniai reglamentai (detaliajame plane sklypas Nr. 3) (sklypas suformuotas prie esamo gamybos pramonės paskirties pastato), plotas 9764 m<sup>2</sup>:

- užstatymo tankis – 70 %;
- užstatymo intensyvumas – 2,0;
- aukštingumas 15 m (1-4 aukštai)

Servitutai: 206 , plote 2929 m<sup>2</sup>; 207 , plote 2929 m<sup>2</sup>.

Nurodytas teritorijos naudojimo tipas – paslaugų, užstatymo tipas sklypuose – laisvo planavimo.

Planuojama teritorija – Žemės sklypų Liejyklos g. 8 ir 10, Šiauliuose, detaliojo plano, patvirtinto Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2011 m. spalio 27 d. sprendimu Nr. T-292 „Dėl žemės sklypų Liejyklos g. 8 ir 10, Šiauliuose, detaliojo plano patvirtinimo“, suformuoti žemės sklypai: Liejyklos g. 8, kurio kadastro Nr.2901/0023:1065, Liejyklos g. 10, kurio kadastro Nr. 2901/0023:1063, ir Liejyklos g. 12, kurio kadastro Nr. 2901/0023:1064, Šiauliuose.

### **Duomenys apie planuojamus sklypus:**

**Sklypas Nr. 1** (keičiamame detaliajame plane sklypas Nr. 1)

- **Adresas** – Liejyklos g. 10, Šiauliai
- **Kadastrinis Nr.** – 2901/0023:1063.
- **Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis** – kita.
- **Naudojimo būdas** – Komercinės paskirties objektų teritorijos
- **Žemės sklypo plotas** – 1,9322 ha
- **Nuosavybės teisė** – UAB „Manukas“

• **Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

pagal NTR išrašą, surašytos esamos padėties brėžinyje „Žemės sklypų, esančių planuojamoje teritorijoje, aprašomojoje lentelėje“

**Sklype įregistruoti servitutai:** Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 0.5796 ha; Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 0.5796 ha

**Sklype esantys pastatai:**

Pastatas - Gamybinis prekybinis pastatas  
Unikalus daikto numeris: 2996-8011-6011  
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Gamybos, pramonės  
Pastatas - Administracinis pastatas  
Unikalus daikto numeris: 2996-8011-6022  
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Administracinė  
Pastatas - Automobilių plovykla ir techninių apžiūrų centras  
Unikalus daikto numeris: 4400-1070-3763  
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Paslaugų  
Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai  
Unikalus daikto numeris: 2996-8011-6044  
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kiti inžineriniai statiniai

**Sklypas Nr. 2** (keičiamame detaliajame plane sklypas Nr. 2)

- **Adresas** – Liejyklos g. 8, Šiauliai
- **Kadastrinis Nr.** – 2901/0023:1065.
- **Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis** – kita.
- **Naudojimo būdas** – Komerčinės paskirties objektų teritorijos
- **Žemės sklypo plotas** – 0.9295 ha
- **Nuosavybės teisė** – UAB „Manukas“
- **Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**  
pagal NTR išrašą, surašytos esamos padėtisės brėžinyje „Žemės sklypų, esančių planuojamoje teritorijoje, aprašomojoje lentelėje“

**Sklype įregistruoti servitutai:** Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 0.2788 ha; Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 0.2788 ha

**Sklype esantys pastatai:**

Pastatas - Gamybinis su autoservisu  
Unikalus daikto numeris: 2996-8011-6033  
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Gamybos, pramonės

**Sklypas Nr. 3** (keičiamame detaliajame plane sklypas Nr. 3)

- **Adresas** – Liejyklos g. 12, Šiauliai
  - **Kadastrinis Nr.** – 2901/0023:1064.
  - **Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis** – kita.
  - **Naudojimo būdas** – Komerčinės paskirties objektų teritorijos
  - **Žemės sklypo plotas** – 0.9764 ha
  - **Nuosavybės teisė** – privatūs asmenys
  - **Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**  
pagal NTR išrašą, surašytos esamos padėtisės brėžinyje „Žemės sklypų, esančių planuojamoje teritorijoje, aprašomojoje lentelėje“
- Sklype įregistruoti servitutai:** Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 0.2929 ha; Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 0.2929 ha
- Sklype esantys pastatai:** nėra

- **Esami inžineriniai tinklai.** Teritorija inžineriškai aprūpinta: yra elektros, ryšių tinklai, pastatai prijungti prie šių tinklų. Pastatai prijungti prie vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų. Lietaus nuotekų tinklai praeina per planuojamą sklypą. Šilumos tinklai yra šalia sklypo ir planuojamoje teritorijoje (pagal Liejyklos gatvę).

**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. Nagrinėjama teritorija ribojasi su bendro naudojimo želdynų sklypu, kuris yra kultūros paveldo objekto teritorija (karių kapinės).

**Kraštovaizdis.** Planuojamoje teritorijoje esantys sklypai dengti kieta danga (dėl technologinių reikalavimų). Planuojamą teritoriją iš dviejų pusių supa želdynų juostos - palei Liejyklos gatvę esančioje valstybinės žemės teritorijoje bei teritorijoje aplink bendrą privažiavimą iš Liejyklos gatvės. Priešais sklypą tarp esamų parkavimo vietų išsaugota pavienių medžių eilė. Kitoje Liejyklos gatvės pusėje priešais planuojamą teritoriją už ~40 m (už sklypo Liejyklos g. 9) Šiaulių miesto bendrojo plano dalies koregavimu „Kraštovaizdžio ir nekilnojamo kultūros paveldo tvarkymas“ suplanuota bendrojo naudojimo želdynų teritorija bei kitoje planuojamos teritorijos pusėje už ~65 m (už sklypo Liejyklos g. 16) yra bendro naudojimo želdynų sklypas (karių kapinės). Planuojamas sklypas nėra Šiaulių miesto savivaldybės gamtinio karkaso teritorijoje.

**Susisiekimas** Į planuojamą teritoriją privažiuojama esamais privažiavimais iš Liejyklos gatvės bei esamu bendru privažiuoju, esančiu valstybinėje žemėje planuojamos teritorijos šiaurinėje pusėje šalia planuojamo sklypo Liejyklos g. 8.

### **Teritorijų planavimo dokumentai.**

Planuojamai teritorijai galioja Šiuo detaliuoju planu suformuotam žemės sklypui nustatyti reglamentai aprašyti skiltyje „Esamos padėties analizė“ bei esamos padėties brėžinyje.

Planuojami sklypai yra teritorijoje, kuriai pagal Šiaulių miesto bendrojo plano koregavimo, patvirtinto (2018-04-05 Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimas Nr. T-87, TPD reg. Nr. T00081766) sprendinius nustatyta funkcinė zona uPs-1 – pramonės ir sandėliavimo zona (teritorijos, kuriose dominuoja gamybinė ar panaši ūkinė veikla su šių veiklų aptarnavimui reikalinga susisiekimo, inžinerine, paslaugų ir kita infrastruktūra. Planuojamai teritorijai taikomi reglamentai: didžiausias UI – 2,5, aukštingumas iki 6 a./ 24 m.

Planuojami sklypai yra teritorijoje, kuriai 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 nagrinėjama teritorija ribojasi su bendro naudojimo želdynų sklypu. Planuojami sklypai nėra Šiaulių miesto gamtinio karkaso teritorijoje.

Transporto organizavimo Šiaulių mieste specialiajame (TPD reg. Nr. T00077169) plane Liejyklos gatvė, iš kurios įvažiuojama į planuojamą teritoriją – esama pagalbinė gatvė (D2 kategorijos).

Energijos rūšies parinkimo ir panaudojimo Šiaulių mieste specialiojo plano ir reglamento koregavimo specialiajame plane planuojama teritorija patenka į konkurencinio aprūpinimo šiluma zoną, dalis teritorijos patenka į teritoriją, kurioje pagal bendrąjį planą nėra gamybinės veiklos apribojimų nėra aplinkosauginių apribojimų, galima naujų pramoninių (tame tarpe centralizuoto šilumos tiekimo) biokuro katilinių statyba.

Šiaulių miesto paviršinių nuotekų infrastruktūros plėtros specialiajame plane (TPD reg. Nr. T00082754) planuojama teritorija – esamų paviršinių nuotekų surinkimo teritorija (paviršinės (lietaus) nuotekos tvarkomos centralizuotai).

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

### **Detaliojo plano keitimo sprendiniai**

Įvertinus aplinkinį užstatymą, parengtus teritorijai galiojančius planavimo dokumentus, inžinerinio aprūpinimo infrastruktūrą, parengtas Žemės sklypų Liejyklos g. 8 ir 10, Šiauliuose, detaliojo plano keitimas, kurio sprendiniais planuojami žemės sklypai Liejyklos g. 10, Liejyklos g.

8, ir Liejyklos g. 12, Šiauliuose. Prie esamo administracinio pastato suformuojamas atskiras sklypas, kuriam nustatomas komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdas (sklypas suformuojamas atidalinant iš žemės sklypo Liejyklos g. 10). Išlaikomas žemės sklypo Liejyklos g. 10 plotas, tuo tikslu prijungiant dalį Žemės sklypo Liejyklos g. 12 ploto. Žemės sklypams Liejyklos g. 10, Liejyklos g. 8, ir Liejyklos g. 12 nustatomas pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos naudojimo būdas Vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais bei Šiaulių miesto bendrojo plano ir jo koregavimų sprendiniais, nustatomi kiti suformuotų žemės sklypų naudojimo reglamentai.

### **Detaliojo plano keitimu suformuotas sklypas:**

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

– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Sklypo plotas – 19322 m<sup>2</sup>. Užstatymo aukštingumas iki 4 a./ iki 20 m, užstatymo tankis – 70 %, užstatymo intensyvumas 2.0 (200%), tūrio tankis 7 %.

statinių paskirtys - negyvenamieji gamybos ir pramonės, sandėliavimo paskirties pastatai; pagrindinės ūkinės veiklos aptarnavimui skirti negyvenamieji prekybos, paslaugų, maitinimo paskirties pastatai (pagal STR 2.03.02:2005 "Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas").

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

– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – Komercinės paskirties objektų teritorijos. Sklypo plotas – 874 m<sup>2</sup>. Užstatymo aukštingumas iki 4 a./ iki 20 m, užstatymo tankis – 80 %, užstatymo intensyvumas 2.0 (200%).

statinių paskirtys - negyvenamieji prekybos, paslaugų, maitinimo paskirties pastatai.

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

– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Sklypo plotas – 8890 m<sup>2</sup>. Užstatymo aukštingumas iki 4 a./ iki 20 m, užstatymo tankis – 70 %, užstatymo intensyvumas 2.0 (200%), tūrio tankis 7 %.

statinių paskirtys - negyvenamieji gamybos ir pramonės, sandėliavimo paskirties pastatai; pagrindinės ūkinės veiklos aptarnavimui skirti negyvenamieji prekybos, paslaugų, maitinimo paskirties pastatai (pagal STR 2.03.02:2005 "Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas").

#### **4. Sklypas Nr. 04:**

– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Sklypo plotas – 9295 m<sup>2</sup>. Užstatymo aukštingumas iki 4 a./ iki 20 m, užstatymo tankis – 70 %, užstatymo intensyvumas 2.0 (200%), tūrio tankis 7 %.

statinių paskirtys - negyvenamieji gamybos ir pramonės, sandėliavimo paskirties pastatai; pagrindinės ūkinės veiklos aptarnavimui skirti negyvenamieji prekybos, paslaugų, maitinimo paskirties pastatai (pagal STR 2.03.02:2005 "Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas").

Statybos zona bei statybos riba nustatoma esamam 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.

Mažesniu nei 3 m atstumu iki sklypo ribos (statybos zonos ribose) naujų pastatų ar turinčių stogą inžinerinių statinių statybai, 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.

Prie detaliojo plano koregavimu suformuotų sklypų privažiuojama esamais ir suplanuotu privažiavimais iš Liejyklos gatvės ir privažiavimu valstybinėje žemėje (susisiekimo schema nesikeičia).

### **Servitutai. Teritorijos, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.**

Naikinami planuojamiems sklypams Liejyklos g. 10, Liejyklos g. 8 ir Liejyklos g. 12 nustatyti servitutai. Žemės sklype Liejyklos g. 10 keičiamu detaliuoju plano nustatyti ir įregistruoti servitutai – 206, plote 5796 m<sup>2</sup>; 207, plote 5796 m<sup>2</sup> bei keičiamu detaliuoju plano nustatytas neįregistruotas servitutas 203, plote 1555 m<sup>2</sup>. Naikinami žemės sklype Liejyklos g. 8 keičiamu detaliuoju plano nustatyti ir įregistruoti servitutai – 206, plote 2788 m<sup>2</sup>; 207, plote 2788 m<sup>2</sup>. Naikinami žemės sklype Liejyklos g. 12 keičiamu detaliuoju plano nustatyti ir įregistruoti servitutai – 206, plote 2929 m<sup>2</sup>; 207, plote 2929 m<sup>2</sup>.

Įvertinus esamus per sklypą praeinančius inžinerinius tinklus bei jų apsaugos zonas, suformuotame sklype Nr. 04 nustatomas servitutas inžinerinių tinklų koridoriui S6 - 222(T), plote 362 m<sup>2</sup>. Suformuotame sklype Nr. 01 nustatomas kelio servitutas bei servitutas inžinerinių tinklų koridoriui S1 – 215(T) ir 222(T), plote 362 m<sup>2</sup>. Suformuotame sklype Nr. 01 nustatomi kelio servitutai S2 – 215(T), plote 110 m<sup>2</sup> ir S3 – 215(T), plote 224 m<sup>2</sup>. Suformuotame sklype Nr. 02 nustatomi kelio servitutai S4 – 215(T), plote 45 m<sup>2</sup> ir S5 – 215(T), plote 70 m<sup>2</sup>. Atitinkamai servitūtų S1, S2, S3, S4 ir S5 plotuose nustatomi viešpataujantys servitutai: S1 – 115(V) ir 218(V), plote 362 m<sup>2</sup>, S2 – 115(V), plote 110 m<sup>2</sup>, S3 – 115(V), plote 224 m<sup>2</sup>, S4 – 115(V), plote 45 m<sup>2</sup>, S5 – 115(V), plote 70 m<sup>2</sup>.

Servitūtų vietos, kodai ir žymėjimai pateikiami sprendinių brėžinyje bei jame esančiose lentelėse. Servitutai nustatomi sandoriu arba administraciniu aktu. Perleidus sklypų nuosavybę kitiems asmenims ar pasikeitus sklypų naudotojams, turi išlikti sklypuose nustatyti servitutai.

Teritorijos, neįregistruotos NTR, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą Nr. XIII-2166, patikslintos, įvertinus specialiųjų žemės naudojimo sąlygų erdvinius duomenis bei teritorijoje esančius inžinerinius tinklus bei apribojimus. Įvertinti duomenys apie planuojamuose sklypuose įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos SŽNS, formuojant sklypus, išlaikomi įregistruotų teritorijų, kuriose taikomos SŽNS, plotai.

Pagrindinio brėžinio aprašomojoje reglamentų lentelėje įrašytos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (tame tarpe esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonų plotai), įregistruotos ir neįregistruotos nekilnojamojo turto registre (toliau - NTR). Neįregistruotos NTR teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (jų plotai sklypuose), tikslinami, jas įregistravus NTR, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Apsaugos zonos ir jų plotai pateikiami detaliojo plano sprendinių brėžinyje esančiose lentelėse.

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, žemėlapio patvirtinimo“ patvirtinto žemėlapio 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).

Planuojama teritorija patenka į Šiaulių I (Lepšių) vandenvietės apsaugos zonos 3 (b sektorius) cheminės taršos apribojimo juostą. Teritorija požeminio vandens vandenviečių ir jų apsaugos zonų teritorijose planuojama, vadovaujantis Žemės gelmių įstatymo 27 str. nuostatomis ir Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 106 str. nuostatomis. Detaliojo plano keitimu suformuotuose sklypuose nustatyta Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) specialiosios sąlygos.

### **Geologinė informacija:**

Teritorijoje yra registruoti 2 potencialūs taršos židiniai - Nr. 9897, plovykla ir Nr. 9896, technikos

kiemas "Pramonės, energetikos, transporto ir paslaugų objektai". Vadovaujantis Ūkinės veiklos teritorijų ekogeologinių sąlygų vertinimo rekomendacijomis, patvirtintomis LGT direktoriaus įsakymu 2010-12-16 Nr. 1-248, 11 p., potencialių geologinės aplinkos taršos židinių teritorijoje gruntas ir/ar požeminis vanduo dažniausiai yra užterštas naftos produktais, azoto junginiais, sunkiaisiais metalais ar pesticidais. Šių objektų pavojingumas aplinkai yra vertinamas panaudojant apžiūros (inventorizacijos) duomenis, atsižvelgiant į daugelį techninių, konstrukcinių, aplinkosauginių ir geologinių kriterijų. Informacija apie potencialius taršos židinius ir jų pavojingumą aplinkai yra kaupiama Valstybinėje geologijos informacinėje sistemoje (GEOLIS, posistemis „Taršos židiniai“). 19. Preliminariai pavojingų geologinės aplinkos taršos židinių teritorijose rekomenduojama atlikti ekogeologinį tyrimą (techninio projekto rengimo metu) pagal Ekogeologinių tyrimų reglamento nuostatas ir dėl taršos įvertinti galimus gruntų fizikinių mechaninių savybių pokyčius.

Vadovaujantis Cheminėmis medžiagomis užterštų teritorijų tvarkymo aplinkos apsaugos reikalavimų 2 priedu, pagal jautrumą taršai planuojama teritorija priskiriama 5. Ketvirtos grupės (mažai jautrios) teritorijoms, 5.1 pramoninės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

Teritorijoje atlikti tyrimai: tepalo ir akmens anglies silosai, Liejyklos g. 10, Šiaulių m. II-os geotechninės kategorijos projektiniai inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai ( Nr. 40380-2022). Suformuotuose sklypuose rengiant statinių projektus, atlikti Inžinerinius geologinius ir geotechninius tyrimus (IGG), vadovaujantis STR 1.04.02:2011 „Inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai“.

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

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

Prie detaliojo plano koregavimu suformuotų sklypų privažiuojama esamais ir suplanuotu privažiovimais iš Liejyklos gatvės ir bendru privažiovimu valstybinėje žemėje (susisiekimo schema nesikeičia). Automobilių parkavimas suformuotuose sklypuose pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai".

Teritorija inžineriškai aprūpinta. Planuojamoje teritorijoje esantys pastatai prijungti prie esamų inžinerinių tinklų. Suformuotuose sklypuose planuojamų pastatų inžinerinis aprūpinimas - pasijungiama prie esamų inžinerinių tinklų pagal prisijungimo sąlygas, inžinerinių tinklų, pakliūnančių po numatomu užstatymu, iškėlimas - pagal prisijungimo (rekonstravimo, iškėlimo) sąlygas (projektuojama rengiant statinių projektus). Pastatų ar statinių statyba inžinerinių tinklų apsaugos zonoje galima tik gavus šių inžinerinių tinklų savininkų sutikimus. Po pastatais ar statiniais pakliūnančių inžinerinių tinklų iškėlimas (rekostravimas) galimas, gavus šių inžinerinių tinklų savininko sutikimą ir iškėlimo (rekostravimo) sąlygas bei nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų.

Šalia planuojamos teritorijos ir per sklypą Nr. 04 praeina AB „Šiaulių energija“ šilumos tinklų trasa. Energijos rūšies parinkimo ir panaudojimo Šiaulių mieste specialiojo plano ir reglamento koregavimo specialiajame plane planuojama teritorija patenka į konkurencinio aprūpinimo šiluma zoną, teritorija, kurioje pagal bendrąjį planą nėra gamybinės veiklos apribojimų bei nėra aplinkosauginių apribojimų, galima naujų pramoninių (tame tarpe centralizuoto šilumos tiekimo) biokuro katilinių statyba. Konkretus numatomų statyti pastatų šildymo būdas sprendžiamas rengiant konkrečių statinių projektus.

Esamiems inžineriniams tinklams suformuotame sklype nustatomos (tikslinamos) apsaugos zonos (jų plotai suformuotame sklype pateikiami sprendinių brėžinyje reglamentų aprašomojoje lentelėje). Inžinerinių tinklų apsaugos zonos turi būti tikslinamos, įrengus, perklojus ar demontavus tinklus.

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

Suformuotuose sklypuose vykdoma pastatuose ir teritorijoje UAB „Manukas“ vykdoma ūkinė veikla – krovinių vilkikų transporto ir jų aptarnavimo paslaugos, naudotų dalių sandėliavimas,

prekyba ir remontas. Esamuose gamybos, pramonės pastatuose vykdoma veikla atitinka detaliojo plano keitimu nustatomą pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos naudojimo būdą. Ūkinė veikla - aukšto techninio ir technologinio lygio, bendra infrastruktūra išvystyta. Planuojama teritorija yra istoriškai susiklosčiusioje Šiaulių miesto pramoninėje dalyje, aplinkinėse teritorijose esančiuose sklypuose vykdoma gamybinė ar panaši ūkinė veikla su šių veiklų aptarnavimui reikalinga susisiekimo, inžinerine, paslaugų ir kita infrastruktūra. Numatoma sandėliavimo, gamybos, pramonės veikla sklype atitinka Šiaulių miesto bendrojo plano, jo koregavimų sprendinius, neprieštaruja teritorijai galiojančių specialiųjų planų sprendiniams, planuojami statyti pastatai sklypuose numatomi projektuoti, įvertinant aplinkos gamtinę ir urbanistinę struktūrą.

Žemės sklype Liejyklos g. 10 vykdoma gumos ir poliuretano gaminių gamyba - UAB „Metso Lithuania“ sklype esančiame gamybiniame pastate gamina įvairius presuotus forminius gumos ir poliuretano gaminius, skirtus pramonės technologijoms. Planuojamai ūkinei veiklai buvo parengta ir su atsakingomis institucijomis suderinta atrankos dėl poveikio aplinkai vertinimo informacija, vadovaujantis Planuojamos ūkinės veiklos atrankos dėl poveikio aplinkai vertinimo tvarkos aprašu, kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais. Siekiant nustatyti ir įteisinti UAB „Metso Lithuania“ Liejyklos g. 10, Šiauliuose, sanitarinės apsaugos zonos (SAZ) dydį, 2020 m. atliktas poveikio visuomenės sveikatai vertinimas, kurio metu įvertinti fizikiniai, cheminiai ir kiti aktualūs veiksniai. UAB „Metso Lithuania“ sanitarinės apsaugos zonos ribos nustatytos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 51 straipsniu „Sanitarinės apsaugos zonų nustatymo pagrindai“. Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) nustatytos žemės sklypo Liejyklos g. 10 ribose.

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

**Geriamo vandens tiekimas** esamas pasijungiama į esamus centralizuotus vandentiekio tinklus.

**Buitinių nuotekų** išleidimas į esamus buitinių nuotekų tinklus.

**Lietaus nuotekos.** Lietaus nuotekos nuo sklypo išleidžiamos į lietaus nuotekų tinklus ir lietaus nuotekų valymo įrenginius suformuotuose sklypuose. Sklypai turi būti suplanuoti taip, kad lietaus nuotekos būtų surenkamos į lietaus nuotekų surinkimo trapus, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų. Paviršinės nuotekos sklype turi būti surenkamos, valomos ir išleidžiamos, siekiant apsaugoti aplinką nuo taršos pagal „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentą“.

**Aplinkos oro taršai** detaliojo plano sprendiniai neigiamos įtakos neturės. Numatoma pastatų šildymo sistema autonominė, šildymo būdas aplinką tausojantis, iš atsinaujančių šaltinių.

**Želdiniai.** Planuojamą teritoriją iš dviejų pusių supa želdynų juostos - palei Liejyklos gatvę esančioje valstybinės žemės teritorijoje bei aplink privažiavimą valstybinėje žemėje. Priešais sklypą tarp esamų parkavimo vietų išsaugota pavienių medžių eilė. Taigi sklypas iš trijų pusių apsuptas želdiniais ir želdynais. Kitoje Liejyklos gatvės pusėje už ~40 m nuo planuojamos teritorijos Šiaulių miesto bendrojo plano dalies „Kraštovaizdžio ir nekilnojamo kultūros paveldo tvarkymas“ koregavimu suplanuota bendrojo naudojimo želdynų teritorija bei kitoje planuojamos teritorijos pusėje už ~70 m nuo planuojamos teritorijos yra bendro naudojimo želdynų sklypas (karių kapinės). Planuojamas sklypas nėra Šiaulių miesto savivaldybės gamtinio karkaso teritorijoje.

Detaliojo plano sprendiniais esamų želdinių mažinimas nenumatomas. Visi planuojamoje teritorijoje esantys sklypai dengti kieta danga (dėl technologinių reikalavimų), sklypuose želdinių nėra. Sklypuose nustatytos priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys %, išlaikomos statant/rekonstruojant statinius, įvertinus, kiek tai techniškai ir technologiškai įmanoma įgyvendinti.

### **Vertinimas priešgaisrinio aspektu**

Gaisrų išoriniam gesinimui vandens tiekimas iš esamų priešgaisrinių hidrantų, kurie yra arčiau nei 200 m nuo planuojamos teritorijos (žiūrėti gaisrinių hidrantų išdėstymo schemą brėžinyje „Inžinerinių tinklų schema“) bei teritorijoje esančio priešgaisrinio rezervuaro. 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.



Detaliojo plano keitimo sprendiniuose nagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo vandentiekio tinklais ir statiniais būdai pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklą 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 užtvartos 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 užtvartų 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 sklypų Liejyklos g. 8 ir 10, Šiauliuose, detaliojo plano keitimo

### Pagrindiniai rodikliai

Planuojamos teritorijos plotas.....	3,8381 ha
Suformuotų sklypų plotas.....	3 8381 m <sup>2</sup>
Suformuotų sklypų skaičius.....	4 skl.
Projektuojamas užstatymo procentas.....	70%, 80%
Projektuojamas aukštingumas .....	iki 4 a.

Architektė



Sigita Janušauskienė