Supaprastinta tvarka parengto detaliojo plano teritorijai S. Lukausko g. 18 ir 20 keitimas
(TPD Nr. K-VT-29-26-509)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Bendrieji duomenys

Detaliojo plano rengimo pagrindas:
1. Šiaulių miesto savivaldybės mero 2026 m. kovo 6 d. potvarkis Nr. M-356 (toliau – Potvarkis) „Dėl detaliojo plano keitimo“.
2. Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartis 2026-03-16 Nr. SŽ-465.

Detaliojo plano organizatorius – Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktorius (Vasario 16-osios g. 62, LT-76295 Šiauliai, tel. +370 41 509490, el. p. info@siauliai.lt).

Detaliojo plano iniciatorius: pagal sutartį Nr. SŽ-465 - privatūs asmenys M. B. ir V. V.

Planuojamos teritorijos adresas:
Planuojama teritorija – žemės sklypai S. Lukauskio g. 18 (kadastro Nr. 2901/0008:318), S. Lukauskio g. 20 (kadastro Nr. 2901/0008:319) ir laisvos valstybinės žemės plotas, esantis šalia žemės sklypo S. Lukauskio g. 20, Šiauliuose.

Planuojamos ir nagrinėjamos teritorijos plotas: Planuojamos teritorijos plotas yra apie 0,19 ha, nagrinėjamos teritorijos plotas – apie 0,58 ha (žr. pridedamą schemą).
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 komunikacijų koridoriai (pietinėje pusėje – S. Lukauskio g., vakarinėje – Vaisių g., šiaurinėje – Topolių g., rytinėje – užstatyta vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais pastatais teritorija.

Plano rengėjas: UAB „Projektavimo centras“ (Tilžės g. 170-204, Šiauliai, tel. +370 41 523103; +370 614 20783, el. p. sigita@projektcentras.lt).

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:
Supaprastinta tvarka parengto detaliojo plano teritorijai S. Lukausko g. 18 ir 20 keitimas.

Planavimo tikslai: žemės sklypo suformavimas laisvoje įsiterpusioje žemėje; žemės sklypų sujungimas; žemės sklypų padalijimas; teritorijos naudojimo reglamento nustatymas vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais, Šiaulių miesto bendrojo plano ir jo koregavimų sprendiniais.
Detaliojo plano uždaviniai: laisvoje valstybinėje žemėje suformuoti žemės sklypą ir numatyti jo prijungimą prie esamo sklypo; nustatyti privalomus ir papildomus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Šiaulių miesto bendrojo plano sprendiniais. (pagal pridedamą schemą).
Papildomi detaliojo plano uždaviniai: numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis; suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą; suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą ir reikalingų servitutų poreikį; vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus.
Detaliojo plano koncepcija nerengiama. SPAV neatliekamas.
Teritorijų planavimo dokumento viešinimo procedūrų tvarka bendroji.

Esamos padėties analizė

Planuojama teritorija žemės sklypai S. Lukausko g. 18 ir S. Lukausko g. 20 yra Šiaulių miesto centrinėje dalyje, šalia (kitoje S. Lukausko gatvės pusėje) Grafų Zubovų (Didždvario) parko esančiame mažaaukščių gyvenamųjų pastatų kvartale. Sklypai ribojasi su vienbučių-dvibučių paskirties sklypais, kuriuose yra vienbučiai gyvenamieji ir pagalbinio ūkio pastatai, vienu neįregistruotu sklypu, kuriame yra daugiabutis gyvenamasis pastatas, bei valstybinės žemės ruožu, įsiterpusiu tarp planuojamų sklypų ir S. Lukauskio gatvės statinio ((unikalus Nr. 4400-1135-

8333). Sklypuose S. Lukausko g. 18 ir S. Lukausko g. 20 yra vienbučiai gyvenamieji namai.

Sklypai yra prie S. Lukauskio gatvės (D kategorija), į kurią patenkama iš Dvaro gatvės (C2 kategorija) ir iš Vaisių gatvės (D kategorija). Nagrinėjama teritorija - teritorija tarp S. Lukauskio gatvės, Vaisių ir Topolių gatvės (D kategorija). Nagrinėjama teritorija atitinka kvartalo apibrėžimą pagal Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 10 dalies nuostatas – nagrinėjamą teritoriją iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai (pietinėje pusėje – S. Lukauskio g., vakarinėje – Vaisių g., šiaurinėje – Topolių g., rytinėje – užstatyta vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais pastatais teritorija. Už Vaisių gatvės S. Lukauskio gatvė veda iki įėjimo į Šiaulių centrinio parko teritoriją. Šioje teritorijoje yra septyni registruoti namų valdos sklypai ir vienas neregistruotas sklypas. Visuose sklypuose yra 1-2 aukštų gyvenamieji namai, keliuose sklypuose yra ir pagalbinio ūkio pastatai, teritorijoje, kurioje sklypas neįregistruotas, yra daugiabutis gyvenamasis namas. Įvažiavimai į nagrinėjamoje teritorijoje esančius sklypus yra iš besiribojančių D kategorijos gatvių.

Nagrinėjamai teritorijai, pagal Šiaulių miesto bendrojo plano koregavimo sprendinius nustatyta uGC-P - pagrindinio centro zona. Reglamentai: UI – 2.5 , aukštingumas - 5 /20m. Nagrinėjama teritorija yra kultūros paveldo objekto Šiaulių dvaro sodyba, vad. Didždvariu, unikalus objekto kodas 626, apsaugos zonoje – vizualinės apsaugos pozonyje.

Duomenys planuojamus sklypus (iš NTR registro išrašų):

Sklypas Nr. 1

- **Adresas –** Šiauliai, S. Lukauskio g. 20.
- **Kadastrinis Nr. –** 2901/0008:319 Šiaulių m. k.v.
- **Pagrindinė naudojimo paskirtis** – kita.
- **Naudojimo būdas** – Gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
- **Žemės sklypo plotas** – 0.0848 ha.
- **Nuosavybės teisė** -- privatus asmuo.
- **Sklype esantys pastatai:** paskirties grupė: Vienbučių ir dvibučių, paskirtis: Vienbučių, unikalus numeris: 2900-1003-5010, žymėjimas plane: 1A2p.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (SŽNS):
Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:
požeminio vandensvandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis;)
aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)
SŽNS, įregistruotos NTR:
Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100328494, plotas, patenkantis į Teritoriją:
48 kv. m;
Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100690222, plotas, patenkantis į Teritoriją: 847 kv. m;
Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100711293, plotas, patenkantis į Teritoriją: 847 kv. m;
Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100702862, plotas, patenkantis į Teritoriją: 847 kv. m

- **Servitutai:**

Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), Apskrities viršininko įsakymas Nr. 1307;
Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), Apskrities viršininko įsakymas Nr. 1307.

Sklypas Nr. 2

- **Adresas –** Šiauliai, S. Lukauskio g. 18.
- **Kadastrinis Nr. –** 2901/0008:318 Šiaulių m. k.v.
- **Pagrindinė naudojimo paskirtis** – kita.
- **Naudojimo būdas** – Gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
- **Žemės sklypo plotas** – 0.0995 ha.

- **Nuosavybės teisė** -- privatus asmuo.
- **Sklype esantys pastatai:** paskirties grupė: Vienbučių ir dvibučių, paskirtis: Vienbučių, unikalus numeris: 2900-1003-5010, žymėjimas plane: 1A2p.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (SŽNS):
Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:
požeminio vandensvandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis;)
aerodromo apsaugos zonos (IIIskyrius, pirmasis skirsnis)
SŽNS, įregistruotos NTR:
Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100328494, plotas, patenkantis į Teritoriją: 54 kv. m;
Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100690222, plotas, patenkantis į Teritoriją: 995 kv. m;
Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100711293, plotas, patenkantis į Teritoriją: 995 kv. m;
Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100702862, plotas, patenkantis į Teritoriją: 995 kv. m

- **Servitutai:** nėra.

Esami inžineriniai tinklai. Teritorija inžineriškai aprūpinta: sklypuose esantys pastatai prijungti prie elektros, dujų, ryšių, vandentiekio ir nuotekų tinklų.

Teritorijos įvertinimas paminklosauginiu ir saugomų teritorijų aspektu. Planuojama teritorija yra kultūros paveldo objekto Šiaulių dvaro sodyba, vad. Didždvariu, unikalus objekto kodas 626, apsaugos zonoje – vizualinės apsaugos pozonyje.

Kraštovaizdis. Planuojamuose sklypuose yra keletas medžių, keletas iš jų spygliuočiai, keli lapuočiai ir sodo želdiniai, sklype yra priklausomieji želdynai – gazonai. Sklypai nepatenka į Šiaulių miesto gamtinio karkaso teritoriją.

Susisiekimas. Privažiavimas prie planuojamų sklypų esamas iš S. Lukauskio gatvės gatvės (D gatvės kategorija). Per šį privažiavimą privažiuojama į abu planuojamus sklypus.

Teritorijų planavimo dokumentai.

Bendrieji planai

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 uGC-P - pagrindinio centro zona. Šiai funkcinei zonai taikomi reglamentai: UI – 2.5 , aukštingumas - 5/20m.

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 funkcinė zona uGC-P, kurioje yra planuojama ir nagrinėjama teritorija patenka į miesto centrą - senamiestį (senojo miesto vieta, dvarvietė). Planuojama ir nagrinėjama teritorija nepatenka (bet ribojasi) į Šiaulių miesto gamtinio karkaso teritoriją .

Specialieji planai

Transporto organizavimo Šiaulių mieste specialiajame (TPD reg. Nr. T00077169) plane S, Lukauskio gatvė, iš kurios yra privažiavimas į planuojama teritoriją, nustatyta D2 kategorija (esamos pagalbinės gatvės). 1.2. Gatvių raudonųjų linijų nustatymas: Tais atvejais, kai specialiuoju planu esamoms Šiaulių miesto gatvėms nustatomos raudonosios linijos patenka į privačių žemės sklypų teritoriją, bet nėra numatomi žemės plotai, reikalingi paimti visuomenės poreikiams, minėtas linijas būtina laikyti rekomendacinio pobūdžio, taip pat rengiant žemesnio lygmens kompleksinius teritorijų planavimo dokumentus arba techninius projektus galima jas tikslinti. 1.2.1. Gatvių žemės sklypų formavimas: Esamų gatvių žemės sklypai suformuojami pagal raudonąsias linijas, siekiant nurodyti teritorijas, kuriose yra išdėstyti inžineriniai tinklai ir kiti gatvės techniniai elementai. Tais atvejais, kada raudonosios linijos kerta esamų žemės sklypų ribas – gatvių žemės sklypai suformuojami iki greta esančių žemės sklypų ribų, o žemės sklypų teritorijos patenkančios į

raudonųjų linijų ribas gali būti tikslinamos rengiant žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus arba techninius projektus. Pažymėtina, kad suformuotų gatvių žemės sklypų ribos gali būti koreguojamos ir tikslinamos kadastrinių matavimų metu.

Energijos rūšies parinkimo ir panaudojimo Šiaulių mieste specialiojo plano ir reglamento koregavimo specialiajame plane (TPD reg. Nr. T00076409) planuojama teritorija patenka į centralizuoto šilumos tiekimo zoną CŠT4, kurioje numatytas kietojo kuro (tame tarpe biokuro) naudojimo ribojimas.

Šiaulių miesto paviršinių nuotekų infrastruktūros plėtros specialiajame plane (TPD reg. Nr. T00082754) planuojama teritorija patenka į planuojamą paviršinių nuotekų surinkimo teritoriją.

Šiaulių miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitime (TPD reg. Nr. T00082754) planuojama teritorija į sprendinius nepatenka, planuojamoje teritorijoje yra vandentiekio ir nuotekų tinklai.

Šiaulių miesto vandenviečių sanitarinių zonų nustatymo (TPD reg. Nr. T00038864 (000292000996)) specialiajame plane planuojama teritorija yra SAZ III-ios cheminės taršos apribojimo 3B sektoriuje.

Antrinių žaliavų ir mišriųjų atliekų konteinerių aikštelių specialiajame plane (TPD reg. Nr. T00039039) pažymėtų atliekų saugojimo ar konteinerių aikštelių nėra.

Šiaulių dvaro sodybos, vad. Didžiadvariu (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 626, buvęs kodas G310K), nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano (TPD reg. Nr. T00053357) sprendiniai galioja planuojamai teritorijai. Vertybinės teritorijos bei apsaugos zonų ribų projekto sprendiniuose nustatyta, kad planuojama teritorija patenka į apsaugos zonos vizualinio apsaugos pozonio teritoriją V. Paveldotvarkos projekto sprendiniuose nustatytas indeksas V2, kuriame leistinas statinių aukštis iki 11 m (skaičiuojamas nuo pastatu užstatomo žemės paviršiaus ploto nuolydžio vidurkio iki stogo kraigo).

Detalieji planai
Planuojamai teritorijai galioja Supaprastinta tvarka parengto detaliojo plano teritorijai S. Lukausko g. 18 ir 20, patvirtinto 1999-09-06, (TPD reg. Nr. T00041490) sprendiniai.
Supaprastinta tvarka parengto detaliojo plano sklypo St. Lukauskio g.16 (TPD reg. Nr. T00040546) sprendinių brėžinyje siūloma prie planuojamų sklypų S. Lukauskio 18 ir 20 prijungti tarp gatvės ir sklypų įsiterpusius valstybinės žemės plotus.

Detaliojo plano sprendiniai

Įvertinus aplinkinį užstatymą, parengtus teritorijai galiojančius planavimo dokumentus, inžinerinio aprūpinimo infrastruktūrą, parengtas Supaprastinta tvarka parengto detaliojo plano teritorijai S. Lukausko g. 18 ir 20 keitimas.

Detaliojo plano keitimu keičiamos planuojamų žemės sklypų S. Lukauskio g. 20 ir S. Lukauskio g. 18 tarpusavio ribos bei prie jų prijungiami įsiterpę tarp planuojamų sklypų ir S. Lukauskio gatvės statinio valstybinės žemės plotai. Suformuotiems sklypams nustatomi reglamentai, vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais, Šiaulių miesto teritorijos bendruoju planu ir jo koregavimo sprendiniais.

Detaliuoju planu nustatyti reglamentai

Sklypas Nr. 01(suformuotas prie sklypo Nr. 01a prijungiant įsiterpusį sklypą Nr. 01b):
– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė , naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 949 m². Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 11 m, užstatymo tankis – 30 %, užstatymo intensyvumas 0.4 (40%).
Sklypas Nr. 01a (esamas žemės sklypas, pakeitus planuojamų sklypų tarpusavio ribą):
– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė , naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 848 m². Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 11 m, užstatymo tankis – 30 %, užstatymo intensyvumas 0.4 (40%).

Sklypas Nr. 01b (įsiterpęs valstybinės žemės sklypas):
– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė , naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 101 m². Užstatymo reglamentai nenustatomi.

Sklypas Nr. 02 (suformuotas prie sklypo Nr. 02a prijungiant įsiterpusį sklypą Nr. 02b):
– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė , naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 1007 m². Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 11 m, užstatymo tankis – 29 %, užstatymo intensyvumas 0.4 (40%).
Sklypas Nr. 02a (esamas žemės sklypas, pakeitus planuojamų sklypų tarpusavio ribą):
– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė , naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 995 m². Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 11 m, užstatymo tankis – 29 %, užstatymo intensyvumas 0.4 (40%).
Sklypas Nr. 02b (įsiterpęs valstybinės žemės sklypas):
– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė , naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 12 m². Užstatymo reglamentai nenustatomi.

Visas detaliuoju planu nustatytas reglamentas aprašytas pagrindiniame sprendinių brėžinyje (pažymėtas grafiškai ir aprašytas sprendinių aprašomojoje lentelėje).

Statybos zona bei statybos riba nustatoma esamiems ir naujai statomiems statiniams. reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.07.01:2010 „statybą leidžiantys dokumentai“. Atstumas nuo statinių iki 8,5 m aukščio iki gretimo sklypo ribos ne mažesnis kaip 3 m. aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu (reikalavimai galioja naujų statinių statybai ir rekonstruojant esamus statinius, kai didinamas jų aukštis).
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.

Kadangi S. Lukauskio gatvės raudonosios linijos (gatvės pusėje, kurioje yra planuojama teritorija) patenka į dalį žemės sklypų , bet nėra numatomi žemės plotai, reikalingi paimti visuomenės poreikiams, vadovaujantis Transporto organizavimo Šiaulių mieste specialiajame (TPD reg. Nr. T00077169) plane punkte 1.2. išdėstyta nuostata (Tais atvejais, kai specialiuoju planu esamoms Šiaulių miesto gatvėms nustatomos raudonosios linijos patenka į privačių žemės sklypų teritoriją, bet nėra numatomi žemės plotai, reikalingi paimti visuomenės poreikiams, minėtas linijas būtina laikyti rekomendacinio pobūdžio, taip pat rengiant žemesnio lygmens kompleksinius teritorijų planavimo dokumentus arba techninius projektus galima jas tikslinti). Remiantis šiomis specialiojo plano nuostatomis, raudonosios linijos (gatvės pusėje, kurioje yra planuojama teritorija) laikytinos rekomendacinio pobūdžio, todėl tikslinamos (koreguojamos) (žiūrėti detaliojo plano koregavimo pagrindinį sprendinių brėžinį ir S. Lukauskio gatvės raudonųjų linijų tikslinimo schemą) (sprendiniai galioja planuojamos teritorijos ribose, už planuojamos teritorijos ribų raudonųjų linijų tikslinimas (koregavimas) turi būti suprantamas kaip pasiūlymas).

Įsiterpę tarp planuojamų sklypų S. Lukauskio g. 20 (sklypas Nr. 01a) ir S. Lukauskio g. 18 (sklypas Nr. 02a) ir gatvės statinio (unikalus Nr. 4400-1135-8333) valstybinės žemės sklypai (sklypai Nr. 01b ir Nr. 02b) suformuoti, atsižvelgiant į esamą gatvės statinį (gatvės statinio pločio užtenka išdėstyti reikalingus inžinerinius tinklus ir kitus gatvės techninius elementus - esami gatvės statinio techniniai elementai įrengti iki formuojamo įsiterpusio sklypo, inžinerinės infrastruktūros tinklai esami, įrengti gatvės statinio ribose), taip pat, atsižvelgiant į esamo besiribojančio registruoto žemės sklypo ribas, detaliajame plane TPD reg. Nr. T00040546 pateiktus pasiūlymus (dėl įsiterpusių valstybinės žemės sklypų prijungimo prie esamų žemės sklypų S. Lukauskio g. 20 ir S. Lukauskio g. 18) (pridedamas detaliojo plano TPD reg. Nr. T00040546 sprendinių brėžinys).

Servitutai

Naikinami žemės sklype S. Lukauskio g. 20, Šiauliai, įregistruoti servitutai: Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), Apskrities viršininko įsakymas Nr. 1307;

Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), Apskrities viršininko įsakymas Nr. 1307. Servitutai grafiškai nepažymėti, nenurodytas servitutų plotas. Nenurodytos inžinerinių komunikacijų įmones, kurioms galėjo būti nustatytas šie įregistruoti servitutai. Planuojama teritorija inžineriškai aprūpinta, bendro naudojimo inžineriniai tinklai įrengti yra S. Lukauskio gatvės ribose.

Įvertinus servitutų poreikį, trečiųjų šalių interesus, planuojamuose sklypuose nustatomi tarnaujantieji servitutai privažiavimui S1 ir S2 (215) bei tame pačiame plote servitutai inžinerinių tinklų koridoriui (222). Atitinkamai nustatomi viešpataujantieji servitutai S1 ir S2 (115 ir 218).
Servitutai grafiškai pažymėti ir aprašyti sprendinių brėžinyje.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo (toliau SŽNS) sąlygų įstatymą Nr. XIII-2166, nustatomos, įvertinus specialiųjų žemės naudojimo sąlygų erdvinius duomenis bei teritorijoje esančius inžinerinius tinklus bei apribojimus. Apsaugos zonų plotai ir kodai pateikiami detaliojo plano sprendinių brėžinyje esančiose lentelėse („Sprendinių brėžinyje“ aprašomojoje lentelėje).

Duomenys apie SŽNS, įregistruotas nekilnojamojo turto registre (toliau NTR), ir neįregistruotas teritorijas, kuriose taikomos SŽNS įrašyti aprašomojoje lentelėje.

Planuojama teritorija patenka į Šiaulių karinio aerodromo apsaugos zonas (zoną "E"). 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).

Suformuotuose sklypuose nustatyta Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (registruotos NTR , teritorijos unikalus numeris: 100702862 ir teritorijos unikalus numeris: 100711293).

Nustatytos SŽNS (registruotos NTR) sklypus patenkantiems ryšių (teritorijos unikalus numeris: 100328494), elektros ryšių (teritorijos unikalus numeris: 100375902) bei vandentiekio (teritorijos unikalus numeris: 100652032) inžineriniams tinklams. Inžinerinių tinklų apsaugos zonos (įrengus, perklojus ar demontavus tinklus), turi būti nustatomos (tikslinamos), vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, ir registruojamos NTR.
Sklypuose nustatomos Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100690222.

Inžinerinių tinklų apsaugos zonos (įrengus, perklojus ar demontavus tinklus), turi būti nustatomos (tikslinamos), vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, ir registruojamos NTR.

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

Sprendiniai pasijungimui į inžinerinius tinklus

Teritorija inžineriškai aprūpinta - sklypuose esantys pastatai prijungti prie elektros, dujų, ryšių, vandentiekio ir nuotekų tinklų.
Vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas. pastatas prijungtas prie centralizuotų vandentiekio ir

buitinių nuotekų tinklų.
Paviršinių nuotekų tinklai yra S. Lukauskio gatvėje. Paviršinių nuotekų surinkimas ir paskirstymas sklypuose esamas ir turi būti sprendžiamas, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų.

Elektros tiekimas esamas. *Ryšių tinklai esami.*

Energijos rūšies parinkimo ir panaudojimo Šiaulių mieste specialiojo plano ir reglamento koregavimo specialiajame plane (TPD reg. Nr. T00076409) planuojama teritorija patenka į centralizuoto šilumos tiekimo zoną CŠT4, kurioje numatytas kietojo kuro (tame tarpe biokuro) naudojimo ribojimas. AB „Šiaulių energija“ šilumos perdavimo tinklų planuojamoje teritorijoje nėra. Esami pastatai šildomi dujomis. Keičiant esamus pastatų šildymo būdus, turi būti vadovaujamasi Energijos rūšies parinkimo ir panaudojimo Šiaulių mieste specialiojo plano ir reglamento koregavimo specialiojo plano (TPD reg. Nr. T00076409) sprendiniais, sprendžiama, rengiant statinių projektus. Skatinamas ekologiškas šildymo būdas iš atsinaujinančių energijos šaltinių.

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

Sprendiniai susisiekimui ir automobilių parkavimui

Prie planuojamų sklypų privažiuojama esamu privažiavimu iš S. Lukauskio gatvės (D kategorija) Privažiavimas bendras, todėl sufromuotuose sklypuose sklype privažiavimo dalims nustatomi kelio servitutai S1 ir S2. Esama susisiekimo schema nesikeičia.

Automobilių parkavimas suformuotuose sklypuose esamas pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" XIII skyriaus reikalavimus.

Visi privažiavimo keliai, gatvės ir statiniai, reikalingi detaliojo plano koregavimo sprendinių įgyvendinimui, projektuojami bei įrengiami (rekonstruojami) sklypų savininkų (planavimo iniciatorių) lėšomis.

Vertinimas aplinkos kokybės ir higieninės būklės aspektu

Suformuoti sklypai vienbučių - dvibučių gyvenamųjų namų statybai, jokia kita ūkinė veikla nenumatoma. Susidarantys teršalai – buitinės nuotėkos ir buitinės atliekos.
Atliekų (buitinių) surinkimas į buitinių atliekų konteinerius sklypų ribose.
Geriamo vandens tiekimui iš centralizuotų vandentiekio tinklų
Buitinių nuotekų išleidimas į centralizuotus buitinių nuotekų tinklus.
Paviršinių nuotekų tinklai yra S. Lukauskio gatvėje. Paviršinių nuotekų surinkimas ir paskirstymas sklypuose esamas ir turi būti sprendžiamas, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų.
Aplinkos oro taršai detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamos įtakos neturės.

Želdiniai. Kraštovaizdis. Planuojamoje teritorijoje saugotinų želdinių nėra. Sklypai nepatenka į Šiaulių miesto gamtinį karkasą. Sutvarkyta teritorija, kokybiškos architektūros nauji pastatai turi teigiamą įtaką kraštovaizdžio estetinei kokybei. Sklypuose turi būti išlaikomas ne mažesnis kaip 25% (nuo sklypo ploto) priklausomųjų želdynų plotas. Detaliojo plano sprendiniais želdinių naikinimas nenumatomas.

Vykdant pastatų statybą suformuotuose sklypuose , visais atvejais privaloma vadovautis LR normatyviniais statybos techniniais dokumentais (STR), kuriuos reglamentuoja Statybos įstatymas. Atliekos turi būti tvarkomos pagal galiojančius reikalavimus.

Kultūros paveldas

Planuojama teritorija yra kultūros paveldo objekto Šiaulių dvaro sodyba, vad. Didždvariu, unikalus objekto kodas 626, apsaugos zonoje – vizualinės apsaugos pozonyje, kuris nustatytas Šiaulių dvaro sodybos, vad. Didžiadvariu (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 626, buvęs kodas G310K), nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiuoju planu (TPD reg. Nr. T00053357). Vertybinės teritorijos bei apsaugos zonų ribų projekte planuojama teritorija patenka į apsaugos zonos vizualinio apsaugos pozonio teritoriją V. Paveldotvarkos projekto sprendiniuose

nustatytas indeksas V2, kuriame leistinas statinių aukštis iki 11 m (skaičiuojamas nuo pastatu užstatomo žemės paviršiaus ploto nuolydžio vidurkio iki stogo kraigo).

Suformuotuose sklypuose rengiant statinių projektus, vadovautis specialiaisiais paveldosaugos reikalavimais.

Sprendinių įtaka kvartalo urbanistinėms struktūroms

Kvartalo esamoms urbanistinėms struktūroms detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamos ar reikšmingos įtakos neturės, nes planuojami du namų valdos sklypai, kuriuose užstatymas esamas. Planuojamuose sklype nustatomi reglamentai - sklypo užstatymo tankio ir užstatymo intensyvumo rodikliai (mažesni nei leidžiami bendrajame plane) nustatomi, atsižvelgiant į urbanistinį kontekstą.

Vertinimas priešgaisriniu aspektu

Gaisrų išoriniam gesinimui vandens tiekimas iš esamų priešgaisrinių hidrantų Vaisių ir S. Lukauskio gatvėse, atstumai iki kurių ~ 100 m ir ~ 115 m nuo tolimiausio suplanuoto užstatymo sklype (žiūrėti situacijos schemą su priešgaisriniais hidrantais).

Situacijos schema su priešgaisriniais hidrantais:



Kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukščio gabaritas – ne mažesnis kaip 4,5 m (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, XV skyrius 148.6 p.).
Planiniai detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę, rengiant statinių techninius projektus, įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio.

Detaliojo plano 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 kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai, nustatomi rengiant statinių techninius projektus (Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti p. 11, 15).

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 užtvaromis arba pastatai gali būti sujungiami į vieną gaisrinį skyrių pagal Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose išdėstytas nuostatas (sprendimai turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus).

Detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio priešgaisriniu aspektu neturės.

Rengiant detaliojo plano keitimą, derinami fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių, savivaldybių ir valstybės interesus dėl teritorijos naudojimo ir veiklos plėtojimo teritorijoje sąlygų – detaliojo plano sprendiniai rengiami pagal institucijų išduotas planavimo sąlygas, užtikrinamos viešinimo bei pristatymo visuomenei procedūros, trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

Detalusis planas 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.

Esami ar 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 sprendiniai neigiamo poveikio aplinkai bei gretimybėms nedarys.

Architektė  Sigita Janušauskienė