SPRENDINIAI
AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendri duomenys

1.1. Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:
Žemės sklypo Serbentų g. 222, Šiauliuose, detaliojo plano koregavimas.

1.2. Detaliojo plano organizatorius:
Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktorius, Vasario 16-osios g. 62, Šiauliuose, tel.: +370 41 596200.

1.3. Detaliojo plano iniciatorius:
H. A. Č.

1.4. Planuojamos teritorijos adresas:
Žemės sklypai Serbentų g. 222B (kadastro Nr. 2901/0023:0983), Serbentų g. 222C (kadastro Nr. 290100230967), Serbentų 222D (kadastro Nr. 290100230985), Serbentų g. 222E (kadastro Nr. 290100231021) ir Serbentų g. 222F (kadastro Nr. 290100231020), Šiauliuose. Sklypų bendras plotas – 2,1442 ha.

1.5. Detaliojo plano rengimo pagrindas:
1) Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. gruodžio 1 d. įsakymas Nr. A-1940 „Dėl žemės sklypo Serbentų g. 222, Šiauliuose, detaliojo plano koregavimo“.
2) Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis, 2021 m. gruodžio 14 d. Nr. SŽ-1511;
3) 2021 m. gruodžio 20 d. žemės sklypo Serbentų g. 222, Šiauliuose, detaliojo plano koregavimo planavimo darbų programa Nr. AUV-44, patvirtinta Šiaulių m. savivaldybės administracijos direktoriaus Antano Bartulio.
4) Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėse nurodytų institucijų išduotos planavimo sąlygos;
5) Projektavimo sutartis sudaryta tarp užsakovo H. A. Č. ir projektuotojo ARCHITEKTUM UAB.

1.6. Detaliojo plano rengėjas:
ARCHITEKTUM UAB, Biliškių k. 2, Kelmės r., tel.: +370 698 23369.

1.7. Teritorijų planavimo dokumento rūšis ir lygmuo:
Kompleksinis. Vietovės.

1.8. Planavimo tikslai:
1. Žemės sklypo Serbentų g. 222B, Šiauliuose, formavimo ir pertvarkymo projekto, patvirtinto Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-10-02

įsakymu Nr. A-1637, ir Žemės sklypo Serbentų g. 222E, Šiauliuose, formavimo ir pertvarkymo projekto, patvirtinto Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-06-03 įsakymu Nr. A-725, sprendinių įvertinimas (suplanavimas);
2. žemės sklypo padalijimas;
3. servitutų vietos keitimas;
4. žemės sklypų tvarkymo ir naudojimo reglamentų nustatymas, vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais ir Šiaulių miesto bendrojo plano sprendiniais.

1.9. Planavimo uždaviniai:
1. nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus;
2. numatyti inžinerinę infrastruktūrą, funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis;
3. vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu ir įstatymo įgyvendinamaisiais teisės aktais, nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas ir nurodyti teritorijas, kuriose jos taikomos;
4. nustatyti reikalingus servitutus;
5. sklypuose suplanuoti želdynus, automobilių stovėjimo ir atliekų surinkimo konteinerių aikšteles.

1.10. Papildomos sąlygos:
Galimybių studijos - nebus atliekamos;
Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) - nebus atliekamas;
Konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti - nebus rengiamas;
Teritorijos vystymo koncepcija ir jos nepriklausomas profesinis vertinimas - nebus rengiami.

1.11. Detaliojo plano keitimo rengimo etapai:
1) esamos būklės analizė;
2) sprendinių konkretizavimas (sprendinių brėžiniai rengiami M 1 : 500);
3) baigiamasis etapas.

1.12. Detaliojo plano rengimo procesą sudaro 3 etapai:
1) Parengiamasis;
2) Rengimo;
3) Baigiamasis.

1.12.1. Parengiamasis etapas:
- pagal nustatytus planavimo tikslus numatoma planuojama teritorija;
- parengiama ir patvirtinama planavimo darbų programa;
- reikiamos apimties topografinės nuotraukos parengimas;
- Aplinkos ministerijos nustatyta tvarka kreipiamasi planavimo sąlygų.

1.12.2. Rengimo etapas (3 stadijos):
1) esamos būklės analizė;
2) bendrųjų sprendinių formavimas (detaliojo plano koncepcija nerengiama);

ARCHITEKTUM
ANNO 2006
ARCHITEKTUM UAB Įm. kodas 300573387. Adresas Biliškių k. 2, Kelmės apyl. sen., Kelmės r., Lietuva. Tel. +370 698 23369,
www.architektum.lt

3) sprendinių konkretizavimas.
Pastaba: Bendrųjų sprendinių formavimo stadijoje rengiama detaliojo plano koncepcija, jei planavimo darbų programoje numatyta ją rengti („Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių" p. 288). Rengiamo teritorijų planavimo dokumento planavimo darbų programos, patvirtintos 2016 m. kovo 31 d., p. 9. nurodyta, kad teritorijos vystymo koncepcija nerengiama.

1.12.3. Baigiamasis etapas (4 stadijos):
1) detaliojo plano sprendinių viešinimas;
2) detaliojo plano derinimas Teritorijų planavimo komisijoje;
3) detaliojo plano tikrinimas teritorijų planavimo valstybinę priežiūrą atliekančioje institucijoje;
4) detaliojo plano tvirtinimas ir registravimas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre.

1.13. Detaliojo plano viešinimo procedūrų tvarka: bendroji.
Viešinimo procedūros vykdomos vadovaujantis Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais, patvirtintais LR Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 (2013 m. gruodžio 18 d. nutarimo Nr. 1267 redakcija).
Informacija teikiama planavimo organizatoriaus internetiniame tinklalapyje www.siauliai.lt; planavimo iniciatoriaus įgalioto atstovo ir plano rengėjo patalpose (Biliškių k., Kelmės r.) ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS) www.planuojustatau.lt.

1.14. Planavimo darbų atlikimo terminas: 2024 m.

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

- Šiaulių miesto bendrojo plano koregavimas, T00081766, 2018-04-17;
- Šiaulių miesto bendrojo plano dalies „Kraštovaizdžio ir nekilnojamojo kultūros paveldo tvarkymas" koregavimas, T00082837, 2018-12-28;
- Šiaulių miesto bendrasis planas, T00039005 (000292001569);
- 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;
- Bendra tvarka parengtas specialusis planas Šiaulių miesto pietinio aplinkelio - Serbentų, Aukštabalio, Išradėjų, Sembos, Statybininkų gatvėmis, T00040671 (000292000841);

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

- Šiaulių miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas, T00080732, 2017-08-30;
- 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 paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00082754, 2018-12-04;
- Šiaulių miesto degalinių išdėstymo schemos koregavimo specialusis planas, T00038882 (000292001014);
- Šiaulių miesto išorinės vaizdinės reklamos specialusis planas, 2015-04-07, T00075486.

1.16. Pagrindiniai teisės aktai, kuriais vadovaujamasi rengiant projektą:

Įstatymai:
• Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas;
• Lietuvos Respublikos žemės įstatymas;
• Lietuvos Respublikos statybos įstatymas;
Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimai:
• 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;
Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatai:
• Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatai;
Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymai:
• 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 dokumentų, registruojamų Teritorijų planavimo dokumentų registre, klasifikatorius:
• Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija;
• Teritorijų planavimo normos;
• Nuotekų tvarkymo reglamentas;
• Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentas.
Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymai:
• Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti;

• Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai;
Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymai:
• Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės.
Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymai:
• Žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo;
• Žemės naudojimo būdų turinio aprašas;
• Teritorijų planavimo dokumentų tikrinimo tvarkos aprašas.

2. Esamos būklės įvertinimas.

(Esamos būklės analizę žiūr. Esamos būklės brėžinyje).

2.1. Esami planuojamos teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai.

Planuojama teritorija yra Šiaulių miesto pramoninėje dalyje, kurios užstatymas yra dalinai susiformavęs (žiūr. pridedamą VĮ Registrų centro kadastro žemėlapio ištrauką ir Šiaulių miesto BP ištrauką). Šioje Šiaulių m. dalyje susiformavusi laisvo planavimo užstatymo ir atskirai stovinčių pramoninių bei komercinių pastatų zonos. Planuojamos teritorijos gretimybėse yra komercinei bei pramoninei veiklai naudojami pastatai bei dar neužstatyti žemės sklypai.

Šiaulių miesto bendrajame plane planuojamai teritorijai nustatyti reglamentai:
• teritorijos indeksas(teritorijos naudojimo tipas): uKd-1;
• uPS-1 pramonės ir sandėliavimo funkcinė zona;
• galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai: kita paskirtis - gyvenamosios teritorijos, visuomeninės teritorijos, komercinių objektų teritorijos, pramonės ir sandėliavimo teritorijos, techninės infrastruktūros teritorijos, viešo naudojimo teritorijos, krašto apsaugos tikslams, rekreacinės teritorijos.

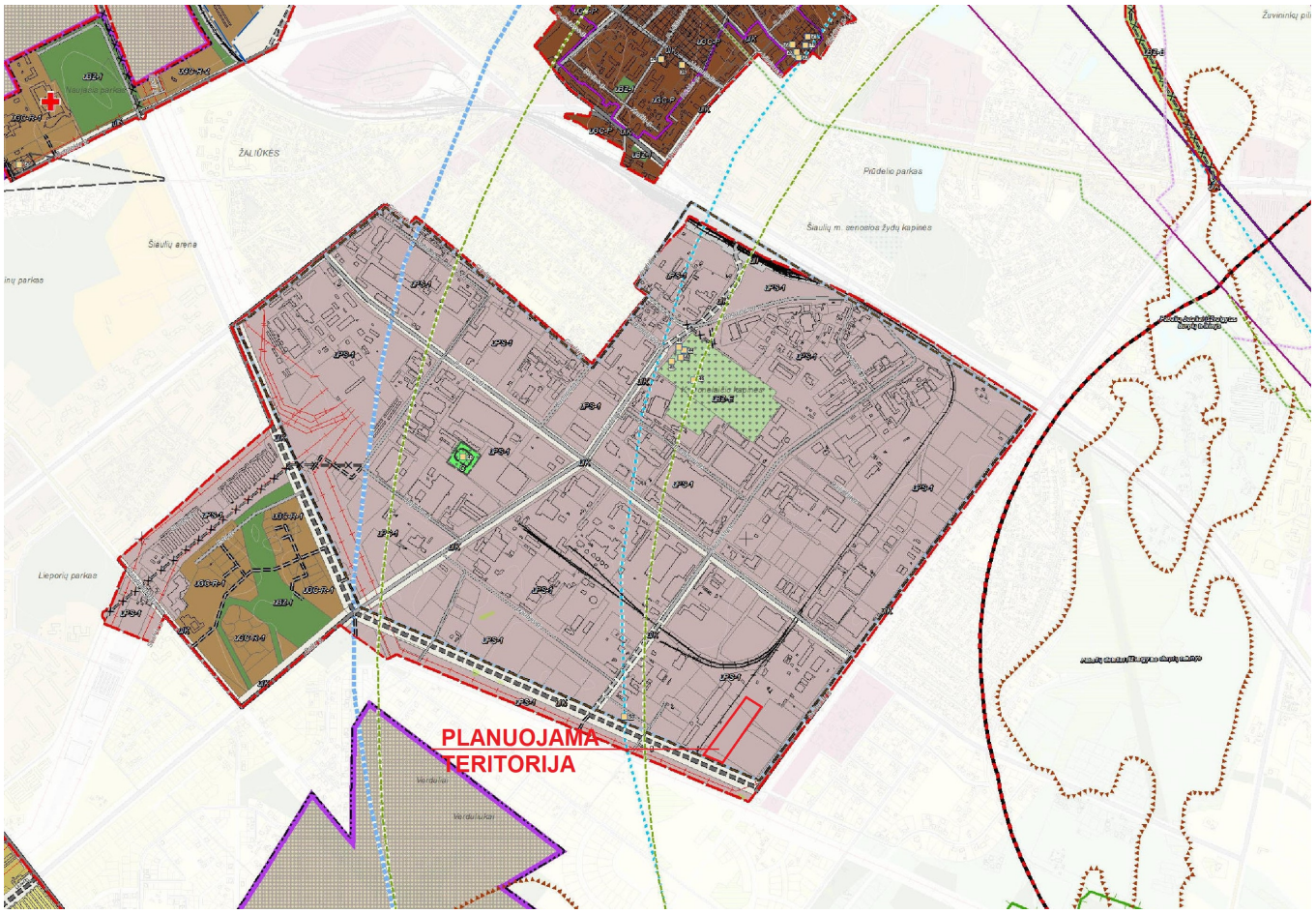
uPS-1 pramonės ir sandėliavimo funkcinė zonos teritorijų užstatymo reglamentai:
užstatymo intensyvumas UI: 2,5.
užstatymo aukštingumas/aukštis: 6/24.
Pagal Šiaulių miesto bendrojo plano koregavimo, kurio TPDR Nr. T00081766, sprendinius, planuojamoje teritorijoje galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo budai:

- Konservacinės paskirties žemė*: kulturos paveldo objektu žemės sklypai;
- 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**.

ARCHITEKTUM
ANNO 2006
ARCHITEKTUM UAB Įm. kodas 300573387. Adresas Biliškių k. 2, Kelmės apyl. sen., Kelmės r., Lietuva. Tel. +370 698 23369,
www.architektum.lt

- Miškų ūkio paskirties žemė****: ekosistemų apsaugos miškų sklypai; rekreaciniu miškų sklypai; apsauginių miškų sklypai; ūkinių miškų sklypai.

Ištrauka iš Šiaulių miesto BP situacijos schema ir reglamentų lentelė:



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

	uPS-1	Pramonės ir sandėliavimo zona	Teritorijos, kuriose dominuoja gamybinė ar kita panaši ūkinė veikla su šių veiklų aptarnavimui 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 komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos; atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (sąvartynai) 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*****: ekosistemų 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, suformavus sklypus prie kultūros paveldo objektų. **Pramonės ir sandėliavimo funkcinėje zonoje išimtinai galimi šie žemės naudojimo būdai: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos bei daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, esamiems gyvenamiesiems pastatams bei sklypams, kuriems iki Šiaulių miesto BP koregavimo, teritorijų planavimo ir žemėtvarkos planavimo dokumentais, buvo nustatyti šie naudojimo būdai teritorijoms funkcionuoti. Gyvenamųjų teritorijų plėtra pramonės ir sandėliavimo funkcinėje zonoje – galima tik siekiant vieningai užbaigti 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 ir/ar techniniais projektais, atsižvelgiant į bendrojo plano dalies- Aukštybinių pastatų zonų išdėstymo brėžinio reglamentus. Galioja patvirtintame teritorijų planavimo dokumente Tarptautinio Šiaulių karinio oro uosto teritorijos ir jos prieigų Šiaulių mieste (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 ir/ar techniniais projektais. *****Valstybinėje žemėje esantys miškų plotai, vadovaujantis Miškų įstatymo nuostatomis ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka, gali būti paverčiami kitomis naudmenomis, numatant kompensacines priemones. 3*- Papildomi reglamentai.
	uPS-2				2,5***	9 /30 m***	+	+	+	+	
	uPS-3				***	5 /17 m***	+	+	+	+	

Žemės sklypo Serbentų g. 222, Šiauliuose, detaliajame plane, parengtame 2013 m. (rengėjas UAB „ Dujų sfera“), žemės sklypo Serbentų g. 222B, Šiauliuose, formavimo ir pertvarkymo projekto, patvirtinto Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-10-02 įsakymu Nr. A-1637 (rengėjas UAB „ Dujų sfera“) bei žemės sklypo Serbentų g. 222E, Šiauliuose, formavimo ir pertvarkymo projekto, patvirtinto Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-06-03 įsakymu Nr. A-725 (rengėjas UAB „ Ių Geodezijos studija“) nustatyti reglamentai:

Žemės sklypas Nr. 1 (adresas Serbentų g. 222B, Šiauliai):
• teritorijos naudojimo būdas P (pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos);
• teritorijos naudojimo pobūdis P1 (pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos);
• maksimalus pastatų aukštingumas aukštais: 1-3;
• maksimalus užstatymo tankumo indeksas: 0,58;
• maksimalus užstatymo intensyvumo indeksas: 1,40.

Žemės sklypas Nr. 2 (adresas Serbentų g. 222D, Šiauliai):
• teritorijos naudojimo būdas P (pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos);
• teritorijos naudojimo pobūdis P1 (pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos);
• maksimalus pastatų aukštingumas aukštais: 1-3;
• maksimalus užstatymo tankumo indeksas: 0,58;
• maksimalus užstatymo intensyvumo indeksas: 1,40.

Žemės sklypas Nr. 3 (adresas Serbentų g. 222E, Šiauliai):
• teritorijos naudojimo būdas P (pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos);
• teritorijos naudojimo pobūdis P1 (pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos);
• maksimalus pastatų aukštingumas aukštais: 1-3;
• maksimalus užstatymo tankumo indeksas: 0,58;

• maksimalus užstatymo intensyvumo indeksas: 1,40.

Žemės sklypas Nr. 4 (adresas Serbentų g. 222F, Šiauliai):
• teritorijos naudojimo būdas P (pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos);
• teritorijos naudojimo pobūdis P1 (pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos);
• maksimalus pastatų aukštingumas aukštais: 1-3;
• maksimalus užstatymo tankumo indeksas: 0,58;
• maksimalus užstatymo intensyvumo indeksas: 1,40.

Žemės sklypas Nr. 5 (adresas Serbentų g. 222C, Šiauliai):
• teritorijos naudojimo būdas P (pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos);
• teritorijos naudojimo pobūdis P1 (pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos);
• maksimalus pastatų aukštingumas aukštais: 1-3;
• maksimalus užstatymo tankumo indeksas: 0,52;
• maksimalus užstatymo intensyvumo indeksas: 1,24.

2.2. Planuojamos teritorijos žemės sklypų ir juose esančių statinių duomenys:
Planuojamą teritoriją sudaro penki žemės sklypai:

Žemės sklypas Nr. 1:
Adresas: Serbentų g. 222B, Šiauliai (sklypo kad. Nr. 2901/0023:983);
Plotas: 0.3300 ha;
Savininkas: Uždaroji akcinė bendrovė "Rekana";
Naudojimo paskirtis: kita;
Naudojimo būdas: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

Žemės sklypas Nr. 2:
Adresas: Serbentų g. 222D, Šiauliai (sklypo kad. Nr. 2901/0023:985);
Plotas: 0.4755 ha;
Savininkas: H. A. Č.;
Naudojimo paskirtis: kita;
Naudojimo būdas: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

Žemės sklypas Nr. 3:
Adresas: Serbentų g. 222E, Šiauliai (sklypo kad. Nr. 2901/0023:1021);
Plotas: 0.5300 ha;
Savininkas: H. A. Č.;
Naudojimo paskirtis: kita;
Naudojimo būdas: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

Žemės sklypas Nr. 4:
Adresas: Serbentų g. 222F, Šiauliai (sklypo kad. Nr. 2901/0023:1020);
Plotas: 0.4546 ha;
Savininkas: A. P.;
Naudojimo paskirtis: kita;

Naudojimo būdas: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

Žemės sklypas Nr. 5:
Adresas: Serbentų g. 222C, Šiauliai (sklypo kad. Nr. 2901/0023:967);
Plotas: 0.3541 ha;
Savininkas: Lietuvos Respublika;
Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos;
Naudojimo paskirtis: kita;
Naudojimo būdas: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

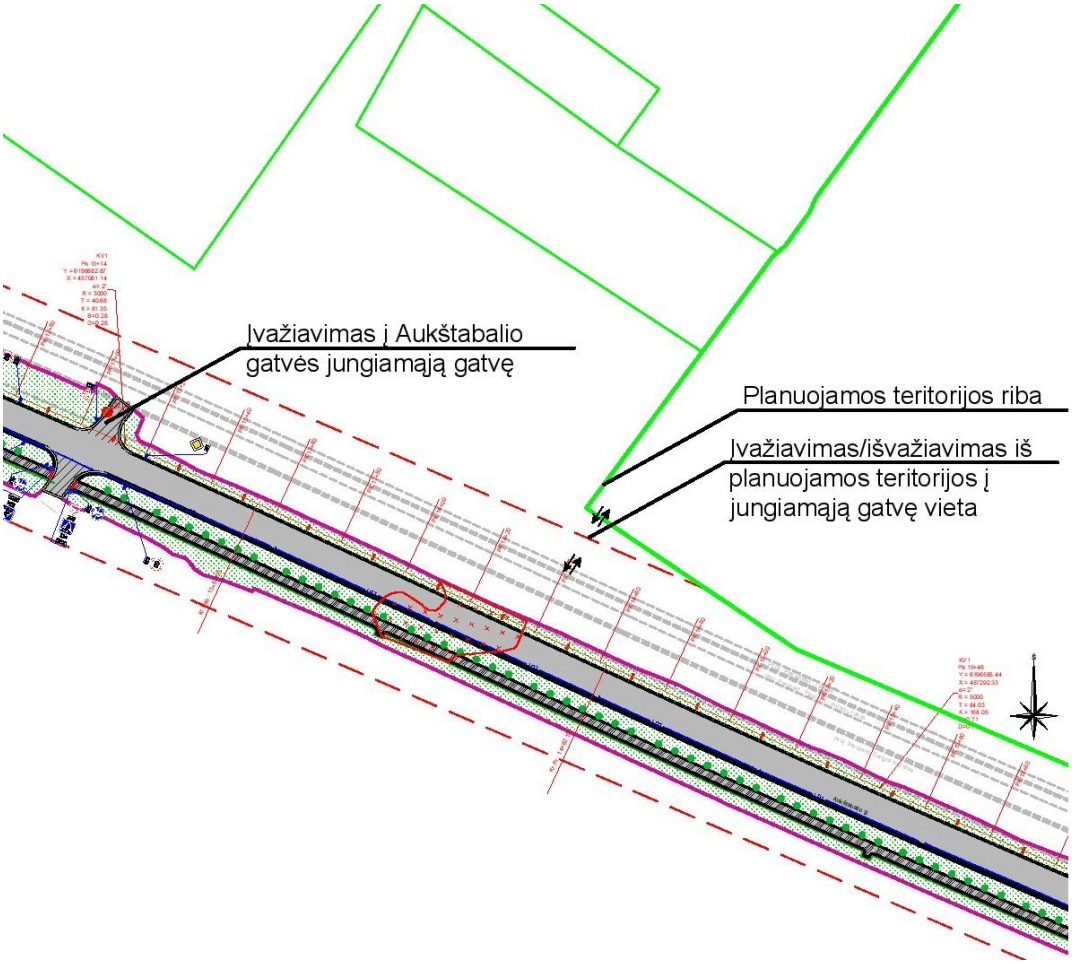
Kai kurie reglamentai, rengiant žemės sklypo Serbentų g. 222, Šiauliuose, koregavimą, keičiami.

Planuojamos teritorijos sklypuose yra statiniai ir pastatai. Duomenys nurodyti vadovaujantis VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašais:
• Registro Nr. 44/1753206;
• Registro Nr. 44/2311078;
• Registro Nr. 44/2311079;
• Registro Nr. 44/2067551;
• Registro Nr. 44/2066251.

Po 2013 m. detaliojo plano bei žemės sklypų formavimo ir p[ertvarkymo projektų parengimo, patikrinimo ir patvirtinimo buvo parengti sklypų kadastriniai matavimai, sklypai įregistruoti NT registre.

2.3. Susisiekimo komunikacijos.
Į žemės sklypą Serbentų g. 222C patenkama iš jungiamosios gatvės į kurią patenkama iš Aukštabalio gatvės (gatvės kategorija – B1 (suplanuota pagrindinė gatvė)), kuriai yra nustatytas gatvių – 60 m raudonųjų linijų atstumas. Tada, per žemės sklypą Serbentų g. 222C, suplanuotu servitutiniu keliu patenkamaį žemės sklypą Serbentų g. 222F, per jį – į Serbentų g. 222E, tada – į Serbentų g. 222B ir – į Serbentų g. 222D. Visiems penkiems žemės sklypams yra nustatytas kelio servitutas.

Aukšabalio gatvės esamo įvažiavimo vietos į projektuojamą jungiamosios gatvės schema:



2.4. Inžineriniai tinklai.

Planuojamoje teritorijoje nėra įrengtos inžinerinės infrastruktūros.
(Duomenys nurodyti vadovaujantis „Serbentų g. 222B, C, D, E, F“ topografiniu planu, parengtu 2021-12, rengėjas: UAB „Geodezijos linija”; 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 Serbentų g. 222B, Šiauliai, yra nustatytos ir įregistruotos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos nurodytos pagal VĮ Registrų centras išrašą:
1. XIV Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) 0.3300 ha (kodas 150);
2. XX Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) 0.3300 ha (kodas 120).
3. XIV Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) 0.3300 ha (kodas 114);
4. X Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) 0.3300 ha (kodas 165).

Servitutai nustatyti žemės sklypo kadastriniuose matavimuose:
1. Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 0.0397 ha;
2. Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 0.0397 ha;
3. Servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 0.0397 ha;
4. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėms (tarnaujantis daiktas) 0.0265 ha.

Sklypui Serbentų g. 222D, Šiauliai, yra nustatytos ir įregistruotos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos nurodytos pagal VĮ Registrų centras išrašą:
1. XIV Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) 0.4755 ha (kodas 150);
2. XX Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) 0.4755 ha (kodas 120).
3. XIV Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) 0.4755 ha (kodas 114);
4. X Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) 0.4755 ha (kodas 165).
Servitutai nustatyti žemės sklypo kadastriniuose matavimuose:
1. Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 0.0568 ha;
2. Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 0.0568 ha;
3. Servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 0.0568 ha;
4. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėms (tarnaujantis daiktas) 0.0379 ha.

Sklypui Serbentų g. 222E, Šiauliai, yra nustatytos ir įregistruotos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos nurodytos pagal VĮ Registrų centras išrašą:
1. XX Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) 0.5300 ha (kodas 120).
2. X Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) 0.5300 ha (kodas 165).
Servitutai nustatyti žemės sklypo kadastriniuose matavimuose:
1. Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 0.0631 ha;
2. Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 0.0631 ha;
3. Servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 0.0631 ha;
4. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėms (tarnaujantis daiktas) 0.0421 ha.

Sklypui Serbentų g. 222F, Šiauliai, yra nustatytos ir įregistruotos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos nurodytos pagal VĮ Registrų centras išrašą:
1. XX Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) 0.4546 ha (kodas 120).
2. X Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) 0.4546 ha (kodas 165).
Servitutai nustatyti žemės sklypo kadastriniuose matavimuose:
1. Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 0.0541 ha;
2. Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 0.0541 ha;
3. Servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 0.0541 ha;
4. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėms (tarnaujantis daiktas) 0.0361 ha.

Sklypui Serbentų g. 222C, Šiauliai, yra nustatytos ir įregistruotos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos nurodytos pagal VĮ Registrų centras išrašą:
1. XLIX Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis) 0.0357 ha (kodas 149);
2. XX Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) 0.3541 ha (kodas 120).
3. XIV Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) 0.3541 ha (kodas 150);
4. XIV Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) 0.3541 ha (kodas 114);
5. IX Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) 0.0045 ha (kodas 109);
6. IV Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 0.0048 ha (kodas 106);
7. X Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) 0.3541 ha (kodas 165).
8. 1 Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) 0.0103 ha (kodas 101).
Servitutai nustatyti žemės sklypo kadastriniuose matavimuose:
1. Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 0.0361 ha;
2. Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 0.0361 ha;
3. Servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 0.0361 ha;
4. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėms (tarnaujantis daiktas) 0.0215 ha.

2.6. Želdiniai.

Sklypuose yra nesaugotini medžiai ir krūmai.

ARCHITEKTUM
ANNO 2006
ARCHITEKTUM UAB Įm. kodas 300573387. Adresas Biliškių k. 2, Kelmės apyl. sen., Kelmės r., Lietuva. Tel. +370 698 23369,
www.architektum.lt

2.7. Gaisrinė sauga.

Kadangi nėra žinoma planuojama ūkinė veikla, planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis, tūriniai ir planiniai sprendiniai bus nustatomi techninio projekto metu. Vandens paėmimas gaisro gesinimui iš lauko tinklų sprendžiamas techninio projekto metu (vadovaujantis „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (2013-12-31, Nr. D1-995/1-312), Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2011 m. balandžio 20 d. įsakymu Nr. 1-138 (2011, 48-2343) ir Statinių vidaus gaisrinio vandentiekio sistemų projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-66 (Žin., 2007, Nr. 25-953).

Techninio projekto metu, apskaičiavus vandens kiekį išorės ir vidaus gaisrų gesinimui 3 ar 2 val. laikotarpiui, įrengiant gaisrinius hidrantus, įvertinti galimybę užprašant vandens tiekimo įmonės vandens tiekimo sąlygų, ar šalia sklypų esantis centralizuotas vandens tinklas (priklausantis UAB „Šiaulių vandenys“) tenkins gaisrams gesinti reikiamus kiekius, slėgį ir kitus reikalavimus pagal minėtus teisės aktus.

Nesant galimybei prijungti prie centralizuotų vandens tinklų ir neužtikrinant vandens kiekio išoriniam ir vidaus gaisrų gesinimui, sklypuose projektuoti vandens rezervuarus ar dirbtinį/natūralų vandens telkinį. Vandens paėmimą iš rezervuarų, kurių turi būti ne mažiau, kaip du, talpinantys po 50 proc. vandens kiekviename, arba vieno vandens telkinio, numatyti nuo I laipsnio pastatų - 10 m atstumu, II ar III laipsnio pastatų - 30 m atstumu. Numatyti prie vandens paėmimo vietų iš rezervuarų ar vandens telkinių gaisrų gesinimo automobiliams apsisukimo aikštelę 12 x 12 m su privažiavimu ir vandens paėmimo vietos ženklinimu. Nesant galimybės įrengti aikštelės, projektuoti gaisrinių automobilių eismą ratu aplink pastatus su galimybe sustoti prie vandens paėmimo vietų. Nesant galimybės paimti tiesiogiai vandens iš rezervuarų ar vandens telkinio, projektuoti paėmimo šulinius, kaip numato minėti teisės aktai.

Įvertinus planuojamą užstatymą, nuo vandens paėmimo vietų iš gaisrinių hidrantų, rezervuarų ar vandens telkinio, turi būti ne didesnis, kaip 200 m atstumas iki planuojamo pastato perimetro tolimiausio taško. Statiniai sklypuose turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai ir išlaikyti norminiai priešgaisriniai atstumai tarp jų.

Artimiausi gaisriniai hidrantai yra už planuojamos teritorijos rytų pusėje, pasiekiamas už 195 m, ties Treniotos g. 2 bei Serbentų g. 119a.

2.8. Gretimos teritorijos.

Greta planuojamos teritorijos:

• iš vakarų ir šiaurės pusių – žemes sklypas Serbentų g. 222 (kadastrinis Nr. 2901/0023:968 Šiaulių m. k. v.); naudojimo paskirtis: kita; naudojimo būdas: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos; savininkė – Lietuvos Respublika, patikėtinis - Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, naudotojas – UAB „Transmėjos NT“.

• iš rytų pusės – žemes sklypas Serbentų g. 226 (kadastrinis Nr. 2901/0023:942 Šiaulių m. k. v.); naudojimo paskirtis: kita; naudojimo būdas: pramonės ir sandėliavimo

objektų teritorijos; savininkai: UAB „Ivasa“ ir S. I.; žemes sklypas Serbentų g. 228 (kadastrinis Nr. 2901/0023:187 Šiaulių m. k. v.); naudojimo paskirtis: kita; naudojimo būdas: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos; savininkas: A. P.
• iš pietų pusės – žemes sklypas Aukštabalio gatvė (kadastrinis Nr. 2901/0023:942 Šiaulių m. k. v.); naudojimo paskirtis: kita; naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; savininkė – Lietuvos Respublika, naudotojas – Šiaulių miesto savivaldybė.

Duomenys apie kaimyninius sklypus nurodyti vadovaujantis VĮ Registrų centro Išrašais.

2.9. Nekilnojamosios kultūros paveldo vertybės

Visa planuojama teritorija nepatenka į LR nekilnojamųjų kultūros vertybių vietovę.

3. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai:

Rengiant žemės sklypo Serbentų g. 222, Šiauliuose, detaliojo plano koregavimą, įvykdomi planavimo tikslai uždaviniai numatyti Planavimo darbų programoje:
- Žemės sklypo Serbentų g. 222B, Šiauliuose, formavimo ir pertvarkymo projekto, patvirtinto Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-10-02 įsakymu Nr. A-1637, ir Žemės sklypo Serbentų g. 222E, Šiauliuose, formavimo ir pertvarkymo projekto, patvirtinto Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-06-03 įsakymu Nr. A-725, sprendinių įvertinimas (suplanavimas), žemės sklypo padalijimas;
- Servitutų vietų keitimas;
- Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu ir įstatymo įgyvendinamaisiais teisės aktais, nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir nurodytos teritorijss, kuriose jos taikomos;
- 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;
- Nustatyti žemės sklypų tvarkymo ir naudojimo reglamentai, vadovaujantis galiojančiais teisės aktų reikalavimais ir Šiaulių miesto bendrojo plano sprendiniais;
- Numatyta inžinerinė infrastruktūra, funkciniai bei kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis;
- Automobilių stovėjimo vietos sprendžiamos sklypų ribos, o jų kiekis apskaičiuojamas techninio darbo projekto metu. Sklypuose automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius turi atitikti statybos techninį reglamentą STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“;
- Įvažiavimai/išvažiavimai į planuojamus žemės sklypus numatytas tik iš esamo įvažiavimo jungiamąja gatve iš Aukštabalio gatvės;
- Taršos aplinkai nenumatoma.
- Statybos linija detaliuoju planu nenustatinėjama.
- SPAV neatliekamas, nes vadovaujantis Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu, rengiant žemės sklypo Serbentų g. 222, Šiauliuose, detaliojo plano koregavimą, planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai

vertinimas neatliekamas, nes keičiamo detaliojo plano žemės sklype nenumatoma vykdyti veiklų, apibrėžtų minėtame įstatyme, jo prieduose ar lydinčiuose dokumentuose;
- Sklypuose suplanuoti želdynai, automobilių stovėjimo ir atliekų surinkimo konteinerių aikštelės;
- Sprendžiant sklypuose užstatymą techninių darbo projektų stadijose 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);
- Sklype vadovautis 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.".
- Energijos rūšies parinkimo ir panaudojimo Šiaulių mieste specialiojo plano ir reglamento koregavimo specialiajame plane planuojama teritorija patenka į konkurencinio aprūpinimo šiluma zoną (K2 teritorija):

Konkurencinė (mišri) aprūpinimo šiluma zona

Šioje zonoje statant naujus pastatus, kurių naudingasis plotas ne didesnis negu 1000 m^2, statytojo pasirinkimu numatomas aprūpinimo šiluma iš centralizuoto aprūpinimo šiluma sistemos, gavus prisijungimo sąlygas iš šilumos tiekėjo, arba iš vietinių (individualių) katilinių, kūrenamų ekologišku kuru arba gamtinėmis dujomis.

Šioje zonoje planuojant, projektuojant naujus pastatus, kurių naudingasis plotas didesnis negu 1000 m^2, rengiant žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus privalomai atliekamas prijungimo prie centralizuoto šilumos tiekimo sistemos galimybių įvertinimas. Pasirenkant necentralizuotą aprūpinimo šiluma būdą atliekamas centralizuoto ir necentralizuoto aprūpinimo šiluma būdo palyginimas techniniu ir ekonominiu požiūriais. Šį vertinimą atlieka teritorijų planavimo dokumentų rengėjai. Šių vertinimų rezultatų išvada ir nustatytas aprūpinimo šiluma būdas pastatui nurodomas specialiuose architektūriniuose reikalavimuose.

Esamiems šios zonos šilumos vartotojams aprūpinimo šiluma būdo keitimas iš centralizuoto į necentralizuotą (atsijungiant nuo šilumos tiekimo tinklų) išskyrus CŠT zonų reglamente numatytus atvejus, yra laikomas neatitinkančiu savivaldybės šilumos ūkio specialiojo plano.

Esamiems šios zonos šilumos vartotojams, kurie nėra aprūpinami šiluma centralizuotai, leidžiama prisijungti prie centralizuoto aprūpinimo šiluma tinklų gavus atitinkamas prisijungimo sąlygas iš šilumos tiekėjo.

Konkurencinio aprūpinimo šiluma zonų vartotojams taikomos Šilumos ūkio įstatymo 1 skirsnio 2 str.15p. nuostatos dėl šilumos tiekimo konkurencinės zonos.

K1, K2, K5, K13, K20, K21 zonų teritorijose, kuriose vidutinė metinė kietųjų dalelių (KD10) koncentracija, viršija ribinę vertę, neleistina įrengti kieto kuro (tame tarpe ir biokuro) katilinių.

K3, K4, K6, K7; K14, K19 zonose bei K1, K2, K5, K13, K20, K21 zonų teritorijose, kuriose vidutinė metinė kietųjų dalelių (KD10) koncentracija ribinių verčių neviršija, nagrinėjant necentralizuoto aprūpinimo šiluma būdą suteikiama pirmenybė ekologiškai švariems energijos šaltiniams (išskyrus kietąjį biokurą) bei gamtinių dujų kurui. Planuojant šiose zonose įrengti kietojo kuro (tame tarpe ir biokuro) katilines, būtina papildomai įrengti ne mažesnio 85 proc. efektyvumo dūmų valymo nuo kietųjų dalelių įrenginius.

K8; K9; K10; K11; K12; K15; K16; K17 ir K18 zonose vietinio šildymo biokuru plėtra šiose zonose galima.

BENDRIEJI REIKALAVIMAI SKLYPUI NR. 1 (Sklypo plotas 3300 m2)

Sklypo Nr. 1 pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdas - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

Papildomieji reikalavimai

Vadovaujantis 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), priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto): pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoms - 10 %.

Kiti parametrai

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

Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoms:
Leistinas pastatų aukštis: 20.00 m (esami 5 aukštai);
Leistinas užstatymo tankumas: 70 %;
Leistinas užstatymo intensyvumas: 2.00.
Galimas užstatymo tipas: pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas.

Specialiosios naudojimo sąlygos:
1. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) 0.3300 ha (kodas 120).
2. Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) 0.3300 ha (kodas 165).
3. Nacionalinio saugumo apsaugos zonos (X skyrius, antrasis skirsnis) - 0.3300 ha.
4. Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.3300 ha.

Servitutai nustatyti žemės sklype:
1. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) 0.1300 ha;
2. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėms (viešpataujantis daiktas) 0.1129 ha.

BENDRIEJI REIKALAVIMAI SKLYPUI NR. 2 (Sklypo plotas 4755 m2)

Sklypo Nr. 2 pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdas - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

Papildomieji reikalavimai

Vadovaujantis 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), priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto): pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoms - 10 %.

Kiti parametrai

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

Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoms:
Leistinas pastatų aukštis: 20.00 m (esami 5 aukštai);
Leistinas užstatymo tankumas: 70 %;
Leistinas užstatymo intensyvumas: 2.00.
Galimas užstatymo tipas: pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas.

Specialiosios naudojimo sąlygos:
1. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) 0.4755 ha (kodas 120).
2. Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) 0.4755 ha (kodas 165).
3. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.0095 ha.
4. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius,vienuoliktasis skirsnis) - 0.0095 ha.
5. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) - 0.0095 kv.m.

6. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (IIIskyrius, dešimtasis skirsnis) - 0.0711 ha.
7. Nacionalinio saugumo apsaugos zonos (X skyrius, antrasis skirsnis) - 0.4755 ha.
8. Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.4755 ha.

Servitutai nustatyti žemės sklype:
1. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 0.0330 ha;
2. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) 0.0970 ha;
3. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėms (tarnaujantis daiktas) 0.0285 ha;
4. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėms (viešpataujantis daiktas) 0.0844 ha.

BENDRIEJI REIKALAVIMAI SKLYPUI NR. 3 (Sklypo plotas 5300 m2)

Sklypo Nr. 3 pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdas - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

Papildomieji reikalavimai

Vadovaujantis 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), priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto): pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoms - 10 %.

Kiti parametrai

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

Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoms:
Leistinas pastatų aukštis: 20.00 m (esami 5 aukštai);
Leistinas užstatymo tankumas: 70 %;
Leistinas užstatymo intensyvumas: 2.00.
Galimas užstatymo tipas: pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas.

Specialiosios naudojimo sąlygos:
1. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) 0.5300 ha (kodas 120).
2. Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) 0.5300 ha (kodas 165).
3. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.0106 ha.
4. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius,vienuoliktasis skirsnis) - 0.0106 ha.
5. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) - 0.0106 kv.m.

6. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (IIIskyrius, dešimtasis skirsnis) - 0.0792 ha.
7. Nacionalinio saugumo apsaugos zonos (X skyrius, antrasis skirsnis) - 0.5300 ha.
8. Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.5300 ha.

Servitutai nustatyti žemės sklype:
1. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 0.0369 ha;
2. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) 0.0601 ha;
3. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėms (tarnaujantis daiktas) 0.0317 ha;
4. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėms (viešpataujantis daiktas) 0.0527 ha;

BENDRIEJI REIKALAVIMAI SKLYPUI NR. 4 (Sklypo plotas 4546 m2)

Sklypo Nr. 4 pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdas - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

Papildomieji reikalavimai

Vadovaujantis 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), priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto): pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoms - 10 %.

Kiti parametrai

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

Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoms:
Leistinas pastatų aukštis: 20.00 m (esami 5 aukštai);
Leistinas užstatymo tankumas: 70 %;
Leistinas užstatymo intensyvumas: 2.00.
Galimas užstatymo tipas: pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas.

Specialiosios naudojimo sąlygos:
1. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) 0.4546 ha (kodas 120).
2. Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) 0.4546 ha (kodas 165).
3. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.0090 ha.
4. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius,vienuoliktasis skirsnis) - 0.0090 ha.
5. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) - 0.0090 kv.m.

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

6. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (IIIskyrius, dešimtasis skirsnis) - 0.0678 ha.
7. Nacionalinio saugumo apsaugos zonos (X skyrius, antrasis skirsnis) - 0.4546 ha.
8. Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.4546 ha.

Servitutai nustatyti žemės sklype:
1. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 0.0310 ha;
2. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) 0.0291 ha;
3. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėms (tarnaujantis daiktas) 0.0271 ha;
4. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėms (viešpataujantis daiktas) 0.0256 ha.

BENDRIEJI REIKALAVIMAI SKLYPUI NR. 5 (Sklypo plotas 3541 m2)

Sklypo Nr. 5 pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdas - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

Papildomieji reikalavimai

Vadovaujantis 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), priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto): pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoms - 10 %.

Kiti parametrai

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

Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoms:
Leistinas pastatų aukštis: 20.00 m (esami 5 aukštai);
Leistinas užstatymo tankumas: 70 %;
Leistinas užstatymo intensyvumas: 2.00.
Galimas užstatymo tipas: pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas.

Specialiosios naudojimo sąlygos:
1. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) 0.3541 ha (kodas 120).
2. Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) 0.3541 ha (kodas 165).
2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.0084 ha.
3. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius,vienuoliktasis skirsnis) - 0.0084 ha.
4. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) - 0.0084 kv.m.

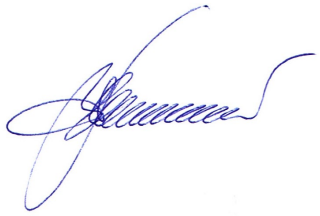
ARCHITEKTUM UAB Įm. kodas 300573387. Adresas Biliškių k. 2, Kelmės apyl. sen., Kelmės r., Lietuva. Tel. +370 698 23369,
www.architektum.lt

5. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (IIIskyrius, dešimtasis skirsnis) - 0.0636 ha.
6. Nacionalinio saugumo apsaugos zonos (X skyrius, antrasis skirsnis) - 0.3541 ha.
7. Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.3541 ha.

Servitutai nustatyti žemės sklype:
1. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 0.0291 ha;
2. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėms (tarnaujantis daiktas) 0.0256 ha.

Žemės sklypui Nr. 2 naikinama saugotinų želdinių (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje specialioji apsaugos zona, nes tokios teisės aktuose nebėra.
Žemės sklypams Nr. 1, 2 ir 5 naikinamosk komunalinių gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos naikinamos, nes tokių teisės aktuose nebėra.

Projekto vadovė, plano rengėja
įgaliota detaliojo plano iniciatoriaus Egidė Butkė
(kval. atest. A1569)



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