Talkšos ežero ir jo prieigų, Ežero gyvenamojo rajono bei teritorijos Vilniaus g. 72, Šiauliuose, detaliojo plano (T00039867) koregavimas sklypų Trakų g. 6, Trakų g. 6A ir Trakų g. 6B, Šiauliuose ribose
(TPD Nr. K-VT-29-25-756)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliojo plano rengimo pagrindas:
1. Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. gegužės 7 d. įsakymas Nr. A-457 „Dėl detaliojo plano koregavimo“.
2. Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartis 2025-01-17 Nr. SŽ-48.

Detaliojo plano organizatorius – Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktorius.

Detaliojo plano iniciatorius: pagal 2025-05-22 sutartį Nr. SŽ-988 - privatus asmuo V. B.

Plano rengėjas: Sigitos Janušauskienės įmonė (Ežero g. 16-8, Šiauliai, tel. +370 614 20783, el. p. sigita@monoarka.lt).

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:
Talkšos ežero ir jo prieigų, Ežero gyvenamojo rajono bei teritorijos Vilniaus g. 72, Šiauliuose, detaliojo plano (TPDR Nr. T00039867) koregavimas sklypų Trakų g. 6, Trakų g. 6A ir Trakų g. 6B, Šiauliuose ribose.

Planuojamos teritorijos adresas: į planuojamą teritoriją patenka žemės sklypai Trakų g. 6 (kadastro Nr. 2901/0012:365), Trakų g. 6A (kadastro Nr. 2901/0012:527) ir Trakų g. 6B (kadastro Nr. 2901/0012:367) Šiauliuose.
Planuojamos ir nagrinėjamos teritorijos plotas: planuojama teritorija apie 2891 kv. m., nagrinėjama teritorija apie 0,6 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 ir užstatyta teritorija.

Planavimo tikslai: teritorijos naudojimo reglamento keitimas, vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais ir Šiaulių miesto bendrojo plano sprendiniais.

Detaliojo plano uždaviniai: sujungti žemės sklypus, nustatyti privalomus ir papildomus teritorijos naudojimo reglamentus daugiabučių paskirties pastatams, 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 komunikacijų koridorių tinklą, kitas susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti 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 Trakų g. 6, Trakų g. 6A ir Trakų g. 6B, Šiauliuose, yra šalia Šiaulių miesto centrinės dalies, kvartale tarp Trakų, Padirsių ir Ginkūnų gatvių. Tai kvartalas istoriškai susiklosčiusioje šalia Šiaulių tardymo izoliatoriaus buvusioje pramoninėje Šiaulių miesto dalyje, kuri šiuo metu apsupta gyvenamosiomis daugiabučių ir vienbučių dvibučių teritorijomis.

Planuojamų žemės klypų paskirtis – kita, naudojimo būdai – Trakų g. 6 (plotas 1580 m²) ir Trakų g. 6A (plotas 730 m²) - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, sklypo Trakų g. 6B (plotas 581 m²) - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Sklypai nuosavybės teise priklauso privačiam asmeniui. Planuojamuose sklypuose yra negyvenamieji pramonės ir

sandėliavimo, administracinių, pagalbinių pasakirties pastatai, kiti inžineriniai statiniai.

Įvažiavimai į planuojamą teritoriją iš Trakų gatvės gatvės (NTR registre C2 kategorija, Šiaulių miesto transporto specialiajame plane D1 kategorijos gatvė), ir iš Ginkūnų gatvės (NTR registre Ds kategorija, Šiaulių miesto transporto specialiajame plane D3 kategorijos gatvė).

Planuojama teritorija apie 0,2891 ha, į planuojamą teritoriją patenka žemės sklypai Trakų g. 6, Trakų g. 6A ir Trakų g. 6B, Šiauliuose. Planuojama teritorija ribojasi su Trakų gatve, Padirsių gatve, bendrabučio palei Trakų gatvę teritorija, transformatorinės ir garažų teritorija (sklypai suformuoti patvirtintu detaliojo plano koregavimu, bet neįregistruoti) bei vienbučių – dvibučių sklypu. Besiribojančiose teritorijose yra bendrabučio, transformatorinės, garažų pastatai bei registruotame sklype vienbutis gyvenamasis namas. Kitoje Padirsių gatvės pusėje – vienbučių – dvibučių paskirties sklypai ir juose esantys pastatai. Kitoje Trakų gatvės pusėje – daugiabučių gyvenamųjų namų teritorija.

Nagrinėjama teritorija apie 6,0 ha (pagal prie planavimo programos pridedamą schemą). 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 Trakų, Padirsių, Ginkūnų gatvės ir užstatyta teritorija. Nagrinėjamoje teritorijoje yra planuojami sklypai, bendrabučio pastato teritoija ir transformatorinės teritorija (sklypai NTR neįregistruoti). Prie bendrabučio pastato ir prie transformatorinės pastato patvirtintu detaliojo plano koregavimu suformuoti sklypai, atitinkamai daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos prie bendrabučio pastato ir infrastruktūros objektų teritorijos prie transformatorinės pastato. Nagrinėjamoje teritorijoje užstatymas nuo 1 iki 5 aukštų, planuojamuose sklypuose yra vieno aukšto pastatai. Teritorijoje aplink Trakų gatvę vyrauja 5 aukštų užstatymas, vienbučių – dvibučių kvartale – 1-2 mažaaukštis užstatymas. Prie Ežero gatvės yra 9 ir 5 aukštų daugiabučiai pastatai.

Į nagrinėjamą teritoriją privažiuojama iš Trakų ir Ginkūnų gatvių.

Planuojama teritorija patenka į Talkšos ežero ir jo prieigų, Ežero gyvenamojo rajono bei teritorijos Vilniaus g. 72, Šiauliuose, detaliuoju planu (T00039867), patvirtintu 2008-08-21 sprendimu Nr. T-288 ir patvirtinimo patikslinimu 2008-1218, sprendimu Nr. T-420, suplanuotą teritoriją. Planuojamai teritorijai galioja šio detaliojo plano koregavimai – koregavimas sklypuose Trakų g. 6A ir Trakų g. 6B, Šiauliuose , patvirtintas 2023-04-06 Nr. A-588 bei koregavimas, į kurio planuojamą teritoriją patenka sklypas Trakų g. 6, Šiauliuose, patvirtintas 2025-07-14 Nr. M-1052.

Duomenys planuojamus sklypus:

Sklypas Nr. 01a
Adresas – Šiauliai, Trakų g. 6
Kadastrinis Nr. – 2901/0012:365 Šiaulių m. k.v.
Pagrindinė tiklsinė naudojimo paskirtis – kita
Naudojimo būdas – Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.
Žemės sklypo plotas – 0.1580 ha
Nuosavybės teisė – privatus asmuo

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis), plotas: 0.0603 ha
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas: 0.158 ha
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas: 0.0145 ha
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) plotas: 0.158 ha
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas: 0.0034 ha

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis):
  teritorijos unikalus numeris: plotas: 1 kv. m,

teritorijos unikalus numeris: 100258718, plotas: 110 kv. m,
teritorijos unikalus numeris: 100214776, plotas: 109 kv. m,
teritorijos unikalus numeris: 100196993, plotas: 1 kv. m,
teritorijos unikalus numeris: 100187786, plotas: 24 kv. m,
teritorijos unikalus numeris: 100184564, plotas: 25 kv. m,
teritorijos unikalus numeris: 100181709, plotas: 19 kv. m,

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis):
  teritorijos unikalus numeris: 100711293, plotas: 1580 kv. m,
  teritorijos unikalus numeris: 100702862, plotas: 1580 kv. m

Servitutai pagal NTR išrašą: nėra
Planuojamame sklype yra registruoti pastatai ir kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai:

- Pastatas – sandėlis, unikalus Nr: 2995-6015-1014, paskirties grupė: pramonės ir sandėliavimo, paskirtis: sandėliavimo.
- Pastatas – sandėlis, unikalus Nr: 2995-6015-1028, paskirties grupė: pramonės ir sandėliavimo, paskirtis: sandėliavimo.
- Pastatas - praėjimo postas, unikalus Nr: 2995-6015-1052, paskirties grupė: administracinių, paskirtis: administracinių

Sklypas Nr. 01b
Adresas – Šiauliai, Trakų g. 6A
Kadastrinis Nr. – 2901/0012:527 Šiaulių m. k.v.
Pagrindinė tiklsinė naudojimo paskirtis – kita
Naudojimo būdas – Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.
Žemės sklypo plotas – 0.0730 ha
Nuosavybės teisė – privatus asmuo

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis), plotas: 0.0408 ha
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas: 0.073 ha
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas: 0.0002 ha
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas: 0.073 ha
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas: 0.0034 ha

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100328494, plotas: 10 kv. m,
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100711293, plotas: 730 kv. m,
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100702862, plotas: 730 kv. m

Servitutai pagal NTR išrašą: nėra
Planuojamame sklype yra registruoti pastatai ir kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai:

- Pastatas – dirbtuvės, unikalus Nr: 2995-6015-1030, paskirties grupė: pramonės ir sandėliavimo, paskirtis: gamybos, pramonės.

Sklypas Nr. 01c
Adresas – Šiauliai, Trakų g. 6B
Kadastrinis Nr. – 2901/0012:367 Šiaulių m. k.v.
Pagrindinė tiklsinė naudojimo paskirtis – kita
Naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.
Žemės sklypo plotas – 0.0581 ha
Nuosavybės teisė – privatus asmuo

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis) Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas, plotas: 0.0272 ha
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas: 0.0581 ha
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas: 0.0092 ha
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas: 0.0581 ha
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) plotas: 0.0059 ha

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100328494, plotas: 10 kv. m,
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100711293, plotas: 581 kv. m,
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100702862, plotas: 581 kv. m

Servitutai pagal NTR išrašą:

- Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) daiktas, plotas: 0.0581 ha
- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) daiktas, plotas: 0.0581 ha

Planuojamame sklype yra registruoti pastatai ir kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai:

- Pastatas – sandėlis, unikalus Nr: 2995-6015-1041, paskirties grupė: pramonės ir sandėliavimo, paskirtis: sandėliavimo.
- Pastatas - kiemo rūsys, unikalus Nr: 2995-6015-1063, paskirties grupė: pagalbinių paskirtis: pagalbinio ūkio

Esami inžineriniai tinklai. Teritorija inžineriškai aprūpinta: pastatai prijungti prie elektros, ryšių, vandentiekio ir nuotekų tinklų. Gretimybėse bei gatvėse yra yra vandentiekio, nuotekų, dujų, elektros, ryšių inžineriniai tinklai. Netoli esančioje Ežero gatvėje yra lietaus nuotekų tinklai. Šalia planuojamos teritorijos yra transformatorinė.

Teritorijos įvertinimas paminklosauginiu ir saugomų teritorijų aspektu. Planuojama teritorija nėra kultūros paveldo objektų teritorijose ar apsaugos zonose bei nėra saugomose teritorijose (ir su jomis nesiriboja) ir, kaip atskiras objektas, neturi nustatyto teritorijos tvarkymo rėžimo, todėl papildomų reikalavimų ir apribojimų nėra. Artimiausia kultūros paveldo objektų teritorija (už ~ 58 m) - Šiaulių kalėjimo statinių kompleksas, unikalus objekto kodas 28219 (Šiauliai,Trakų g. 10). Kompleksą sudaro Šiaulių kalėjimo statinių komplekso administracinis pastatas (28220); Šiaulių kalėjimo statinių komplekso kalėjimas (28221); Šiaulių kalėjimo statinių komplekso sandėlis (28222); Šiaulių kalėjimo statinių komplekso tvoros ir vartų liekanos (28223). Kitoje Ežero gatvės pusėje kultūros paveldo objektų teritorijos vizualinės apsaugos pozonis (už ~ 79 m), kultūros paveldo objektų teritorija (už ~ 170 m) statinių kompleksas, vad. Chaimo Frenkelio rūmais, unikalus objekto kodas 26171. Kompleksą sudaro Statinių komplekso, vad. Chaimo Frenkelio rūmais, vila (1785); Statinių komplekso, vad. Chaimo Frenkelio rūmais, namas (26172); Statinių komplekso, vad. Chaimo Frenkelio rūmais, fontanas (26173); Statinių komplekso, vad. Chaimo Frenkelio rūmais, tvora su vartais (26174).

Kraštovaizdis. Planuojamoje teritorijoje yra keletas medžių yra šalia Trakų gatvės, sklype yra želdynų plotai – savaiminiai žolynai, krūmai. Sklypas nėra Šiaulių miesto gamtinio karkaso teritorijoje.

Teritorijos įvertinimas aplinkosauginiu aspektu:
Nors planuoje teritorijoje esančiuose žemės sklypuose yra pramonės ir sandėliavimo pastatai, ūkinė veikla juose nevykdoma. Sklypai nepatenka į Gamybinių objektų sanitarines apsaugos

zonas. Arti nėra potencialių taršos židinių.

Susisiekimas. Įvažiavimai į planuojamą teritoriją iš Trakų gatvės gatvės (NTR registre C2 kategorija, Šiaulių miesto transporto specialiajame plane D1 kategorijos gatvė), ir iš Ginkūnų gatvės (NTR registre Ds kategorija, Šiaulių miesto transporto specialiajame plane D3 kategorijos gatvė).

Teritorijų planavimo dokumentai.

Bendrasis planas

Planuojamas sklypas yra teritorijoje, kuriai pagal Šiaulių miesto bendrojo plano sprendinius ir 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 nustatyta funkcinė zona uGd-2 - Gyvenamoji didelio užstatymo intensyvumo teritorija – mišri teritorija, kurioje prioritetas teikiamas dominuojančiai gyvenamajai (daugiaaukštei) funkcijai. Užstatymo intensyvumas gyvenamosioms teritorijoms – 1.2, aukštingumas iki 5 a./17 m

Pagal Šiaulių miesto bendrojo plano dalies koregavimo „Kraštovaizdžio ir nekilnojamojo kultūros paveldo tvarkymas“ (TPD reg. Nr. T00082837) sprendinius planuojama ir nagrinėjama teritorija nėra Šiaulių miesto gamtinio karkaso teritorijoje.

Specialieji planai

Transporto organizavimo Šiaulių mieste specialiajame (TPD reg. Nr. T00077169) plane besiribojančios Trakų gatvė - D1 kategorijos gatvė, Ginkūnų ir Padirsių gatvės D3 kategorijos gatvės.

Energijos rūšies parinkimo ir panaudojimo Šiaulių mieste specialiojo plano ir reglamento koregavimo specialiajame plane (TPD reg. Nr. T00076409) planuojama teritorija patenka į CŠT4 centralizuoto šilumos tiekimo zoną, 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 esamą paviršinių nuotekų surinkimo teritoriją.

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

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 planuojamoje teritorijoje nėra.

Detalieji planai:

Planuojama teritorija patenka į Talkšos ežero ir jo prieigų, Ežero gyvenamojo rajono bei teritorijos Vilniaus g. 72, Šiauliuose, detaliuoju planu (T00039867), patvirtintu 2008-08-21 sprendimu Nr. T-288 ir patvirtinimo patikslinimu 2008-1218, sprendimu Nr. T-420 suplanuotą teritoriją.

Planuojamoje teritorijoje parengti Talkšos ežero ir jo prieigų, Ežero gyvenamojo rajono bei teritorijos Vilniaus g. 72, Šiauliuose, detaliojo plano (T00039867) koregavimai – koregavimas sklypuose Trakų g. 6A ir Trakų g. 6B, Šiauliuose , patvirtintas 2023-04-06 Nr. A-588 bei koregavimas, į kurio planuojamą teritoriją patenka sklypas Trakų g. 6, Šiauliuose, patvirtintas 2025-07-14 Nr. M-1052. Detaliojo plano koregavimų sprendiniais planuojamoje teritorijoje buvo suformuoti sklypai daugiabučių gyvenamųjų namų statybai.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai

Įvertinus aplinkinį užstatymą, parengtus teritorijai galiojančius planavimo dokumentus, inžinerinio aprūpinimo infrastruktūrą, parengtas Talkšos ežero ir jo prieigų, Ežero gyvenamojo rajono bei teritorijos Vilniaus g. 72, Šiauliuose, detaliojo plano (T00039867) koregavimas sklypų Trakų g. 6, Trakų g. 6A ir Trakų g. 6B, Šiauliuose ribose (TPD Nr. K-VT-29-25-756).

Į planuojamą teritoriją patenka žemės sklypai Trakų g. 6 (kadastro Nr. 2901/0012:365), Trakų g. 6A (kadastro Nr. 2901/0012:527) ir Trakų g. 6B (kadastro Nr. 2901/0012:367) Šiauliuose. Planuojama teritorija apie 2891 kv. m., nagrinėjama teritorija apie 0,6 ha (žr. pridedamą schemą).

Detaliojo plano koregavimu sujungiami trys kitos paskirties sklypai - sklypas Trakų g. 6 (plotas 1580 m²), sklypas Trakų g. 6A (plotas 730 m²) ir sklypas Trakų g. 6B (plotas 581 m²). Visų trijuų sujungiamų sklypų savininkas privatus asmuo (iniciatorius). Suformuotam sklypui nustatomi žemės sklypo tvarkymo ir naudojimo reglamentai, vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais ir Šiaulių miesto bendrojo plano bei jo koregavimų sprendiniais. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai įgyvendina planavimo darbų programoje nurodytus planavimo tikslus ir uždavinius.

Detaliuoju planu nustatyti reglamentai

Sklypas Nr. 01:

Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė , naudojimo būdas – Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Sklypo plotas – 2891 m². Užstatymo aukštingumas statybos zonoje 1_stat_z (pagrindinėje) 1-5 a./ iki 17 m, užstatymo aukštingumas statybos zonose 2.1_stat_z ir 2.2_stat_z (prie šoninių sklypo ribų) 1 a./ iki 6 m. Užstatymo tankis – 65 %, užstatymo intensyvumas 1,2. Sklypas suformuotas sujungiant tris sklypus - Nr. 01a (1580 m²), Nr. 01b (730 m²) IR Nr. 01c (581 m²). Visas sklypui nustatytas reglamentas nurodytas pagrindinio brėžinio reglamentų aprašomojoje lentelėje.

Statybos zonose (prie šoninių sklypo ribų - šalia Padirsių gatvės ir šalia priešais esančios sklypo ribos) galima tik vieno aukšto statyba (pagrindiniame brėžinyje pažymėta grafiškai). Statybos zonos su skirtingu leidžiamuoju pastatų aukščiu atskirtos sutartiniu ženklu „skirtingo reglamento riba“, skirtingi leistini pastatų aukščio reglamentai pažymėti pagrindinio brėžinio reglamentų lentelėje, nurodant skirtingą leidžiamąjį pastatų aukštį m., altitudę ir pastatų aukštų skaičių.

Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas laikantis reikalavimo, kad kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui, viršijančiam 8,5 m aukščio ribą, atstumas nuo žemės sklypo ribos didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą (reikalavimai galioja naujų statinių statybai ir rekonstruojant esamus statinius, kai didinamas jų aukštis).

Gyvenamieji pastatai ir su jais susiję (jiems tarnaujantys) tame pačiame sklype statomi statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad būtų įgyvendinti teisės aktais nustatyti šiame sklype statomų bei esančių pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimai, taip pat šiame sklype esančių ar įrengiamų vaikų žaidimo aikštelių insoliacijos reikalavimai. Statinių išdėstymas sklype taip pat neturi pažeisti ir gretimų sklypų ir pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimų.

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.

Servitutai

Naikinami įregistruoti (sklype Trakų g. 6B) servitutai: Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) daiktas, plotas: 0.0581 ha ir Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) daiktas, plotas: 0.0581 ha

Nenurodytos inžinerinių komunikacijų įmones, kurioms galėjo būti nustatytas šie įregistruoti servitutai, servitutai nepažymėti grafiškai, servitutai buvo nustatyti visame sklypo plote, neįvertinus sklype esančio užstatymo bei apribojant statinių statybą. Planuojama teritorija inžineriškai aprūpinta, Trakų gatvė pakankamo pločio, bendro naudojimo inžineriniai tinklai yra įrengti gatvės sklypo ribose. Įvertinus sklype esančius ir perspektyvinius inžinerinius tinklus, suformuotame žemės sklype Nr. 01 detaliojo plano koregavimu nustatomi tarnaujantys servitutai inžinerinių tinklų koridoriui (bendro naudojimo ižineriniams tinklams): 222 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), S1 plote 167 m² (servitutas grafiškai pažymėtas sprendinių brėžiniuose ir įrašytas aprašomojoje reglamentų lentelėje).

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, patikslintos, 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 įregistruotas nekilnojamojo turto registre (toliau NTR) 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 nustatoma Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (registruota NTR , teritorijų unikalūs numeriai: 100702862 ir 100711293).

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

Nustatomos SŽNS sklype ar šalia sklypo esantiems vandentiekio ir nuotekų (neįregistruotos), elektros (registruotos), ryšių (registruotos) 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.

Sprendiniai pasijungimui į inžinerinius tinklus

Teritorija inžineriškai aprūpinta – esami pastatai prijungti prie elektros, ryšių, vandentiekio ir

nuotekų tinklų.

Vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas. pastatas prijungtas prie centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų. Inžinerinių tinklų , pakliūnančiu po planuojamu užstatymu iškėlimas (ar rekonstravimas), naujų pastatų inžinerinis aprūpinimas ir prijungimas prie esamų tinklų sprendžiamas pagal inžinerinius tinklus valdančių institucijų technines sąlygas.

Paviršinių nuotekų tinklų Trakų gatvėje nėra, paviršinių nuotekų tinklus pajungti į esamus paviršinių nuotekų tinklus Ežero gatvėje. Paviršinių nuotekų surinkimas ir paskirstymas sklype esamas ir turi būti sprendžiamas, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų.

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 centralizuoto šilumos tiekimo zoną, kurioje numatytas kietojo kuro (tame tarpe biokuro) naudojimo ribojimas. Esami pastatai nėra prijungti prie centralizuotų šilumos tiekimo tinklų. Naujų pastatų šildymo būdas turi būti sprendžiamas, vadovaujantis Energijos rūšies parinkimo ir panaudojimo Šiaulių mieste specialiojo plano ir reglamento koregavimo specialiojo plano (TPD reg. Nr. T00076409) sprendiniais. Konkretus šildymo būdas nustatomas, rengiant statinių projektus. TPDRIS sistemoje buvo pateiktas prašymas AB Šiaulių energija išduoti teritorijų planavimo sąlygas, institucija sąlygų neišdavė, pateikė atsisakymą nagrinėti prašymą ne pagal kompetenciją (projekto rengimo reikalavimų išduoti neaktualu, planuojamoje teritorijoje AB „Šiaulių energija“ šilumos perdavimo tinklų nėra).

Visi inžineriniai tinklai, įrenginiai ir statiniai, reikalingi detaliojo plano sprendinių įgyvendinimui planuojamos teritorijos ribose, kurie nėra savivaldybės infrastruktūra, projektuojami bei įrengiami (rekonstruojami) sklypų savininkų (planavimo iniciatorių) lėšomis, savivaldybės infrastruktūra įrengiama pagal savivaldybės infrastruktūros plėtros sutartį, vadovaujantis Lietuvos Respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtos įstatymo nuostatomis.

Sprendiniai susisiekimui ir automobilių parkavimui

Privažiuojama esamais dviem privažiavimais iš Trakų or Ginkūnų gatvių, pagal patvirtintus detaliojo plano koregavimus. Susisiekimo schema nesikeičia.

Automobilių parkavimas suformuotame sklype pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" XIII skyriaus reikalavimus. automobilių parkavimas sklype, turi būti sprendžiamas išlaikont norminius atstumus nuo nuo automobilių stovėjimo vietų IKI gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatų. Automobilių parkavimo vietos planuojamame sklype gali būti sprendžiamos įrengiant parkavimo vietas sklype kiemo aikštelėse, pastate (-uose) arba požeminiame parkinge, bei už sklypo ribų, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" XIII skyriaus 112 punto nuostatomis. Reikalingas automobilių vietų skaičius, automobilių vietų išdėstymo bei parkavimo būdai tikslinami pagal konkrečias pastatų ir patalpų paskirtis ir sprendžiami rengiant statinių projektus.

Visi privažiavimo keliai, gatvės ir statiniai, reikalingi detaliojo plano sprendinių įgyvendinimui planuojamos teritorijos ribose, kurie nėra savivaldybės infrastruktūra, projektuojami bei įrengiami (rekonstruojami) sklypų savininkų (planavimo iniciatorių) lėšomis, savivaldybės infrastruktūra įrengiama pagal savivaldybės infrastruktūros plėtros sutartį, vadovaujantis Lietuvos Respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtos įstatymo nuostatomis.

Vertinimas aplinkos kokybės ir higieninės būklės aspektu

Planuojamas esamas sklypas, kuriam nustatomas Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, kuriame planuojama daugiabučio gyvenamojo namo statyba, prireikus – su bendro naudojimosi patalpomis. Daugiabučiame name gali būti ir negyvenamųjų patalpų – prekybos, administracinių, paslaugų, visuomeninių, pagalbinio ūkio ir kitų, kurias naudojant nebloginamos sąlygos kitų paskirčių patalpų, esančių tame pačiame pastate, naudojimui pagal paskirtį, nedaroma žala bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančiam turtui ir laikomasi pagrindinei pastato paskirčiai nustatytų saugos ir veiklos privalomųjų reikalavimų.
Susidarantys teršalai – buitinės nuotėkos ir buitinės atliekos.

Atliekų (buitinių) surinkimas numatomas į buitinių atliekų konteinerius.
Geriamo vandens tiekimas esamas iš centralizuotų vandentiekio tinklų
Buitinių nuotekų išleidimas esamas į centralizuotus buitinių nuotekų tinklus.

Lietaus nuotekos į centralizuotus lietaus nuotekų tinklus. Sklypo planiravimas turi užtikrinti, kad lietaus nuotekos sklypuose būtų surenkamos į lietaus nuotekų tinklus ar sklandžiai pasiskirstytų į žalius plotus, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.
Aplinkos oro taršai detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamos įtakos neturės.
Želdiniai. Kraštovaizdis. Planuojamoje prie sklypo ribos su Trakų gatve yra keletas medžių, kuriuos numatoma išsaugoti. Detaliojo plano koregavimo sprendiniais želdinių (medžių) mažinimas nenumatomas. Želdiniai, kurie pagal kriterijus priskiriami saugotiniems (pagal lietuvos respublikos vyriausybė nutarimu (patvirtinta Lietuvos respublikos vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 (Lietuvos respublikos vyriausybės 2018 m. gegužės 30 d. nutarimo Nr. 521 redakcija)) , turi būti tvarkomi pagal Saugotinų medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atvejų, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašą (patvirtinta Lietuvos respublikos aplinkos ministro 2008 m. sausio 31 d. įsakymu nr. d1-87), saugotinų medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo, genėjimo darbai turi būti vykdomi turint savivaldybės išduotą leidimą šiems darbams vykdyti ir įvykdžius jame numatytas želdinių pertvarkymo kompensacines priemones. Sklypai nėra Šiaulių miesto gamtiniame karkase. Sutvarkyta teritorija, kokybiškos architektūros nauji pastatai pagerins kraštovaizdžio estetinę kokybę. Konkrečios priklausomųjų želdynų plotų vietos sklype sprendžiamos rengiant statinių projektus, išlaikant sklype ne mažesnį nei 30% sklypo ploto priklausomųjų želdynų plotą. Želdynų plotai ar šių plotų kompensavimas sklype, rengiant statinių projektus, sprendžiami, vadovaujantis „Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu“ (didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų normų dalis pagal Aprašo 8.2 ir 8.3 papunkčius – 1/2). Sklype turi tilpti vaikų žaidimo aikštelė, sporto aikštelė paaugliams ir vieta ramiam vyresnio amžiaus ir asmenų su negalia namo gyventojų poilsiui. Tam gali būti naudojamas želdynų plotas.

Sutvarkyta teritorija, kokybiškos architektūros nauji pastatai pagerins kraštovaizdžio estetinę kokybę.

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

Sprendinių įtaka kvartalo urbanistinėms struktūroms

Kvartalo esamoms urbanistinėms struktūroms detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamos ar reikšmingos įtakos neturės, nes planuojamas vienas nedidelis sklypas, kuriame numatoma daugiabučio gyvenamojo namo statyba. Planuojamame sklype nustatomi reglamentai - sklypo užstatymo tankio ir užstatymo intensyvumo rodikliai nustatomi, neprieštaraujantys bendrojo plano sprendiniams bei esamam aplinkiniam urbanistiniam kontekstui.

Nagrinėjamoje teritorijoje esamos kvartalo urbanistinės struktūros nepilnai susiformavusios, užstatymas gana chaotiškas ir menkos architektūrinės vertės, detaliojo plano koregavimo sprendiniai sudaro sąlygas planuojamos teritorijos vystymui bei teritorijos pagal Trakų gatvę urbanistinio audinio užpildų atsiradimui (teritorija pagal Trakų gatvę . Teritorijų miesto viduje urbanizavimas, išnaudojant esamą inžinerinę infrastruktūrą, saugo gamtinius išteklius, daro efektyvesnėmis ekonomines investicijas ir kuria vientisą socialinį miesto kūną.

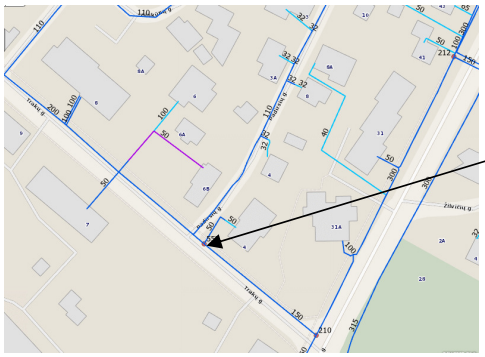
Vertinimas priešgaisriniu aspektu

Gaisrų išoriniam gesinimui vandens tiekimas iš esamų priešgaisrinių hidrantų Gaisrų išoriniam gesinimui vandens tiekimas iš esamo priešgaisrinio hidranto. Artimiausias priešgaisrinis vandens hidrantas yra Trakų g. 2, Šiaulių m. (žiūr. schemą su gaisriniais hidrantais).

Kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m.

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).



Schema su gaisriniais hidrantais

Artimiausias hidrantas Trakų g., nuo kurio iki planuojamo tolimiausio užstatymo sklype ~80 m

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.

Trečiųjų asmenų interesų apsauga

Projektuojant būsto visumą trečiųjų asmenų pagrįstų interesų apsauga turi būti įvertinta dviem aspektais: trečiųjų asmenų poveikis projektuojamam pastatui ir jo aplinkai sklype, taip pat ir pastato gyventojams; projektuojamosios būsto visumos poveikis tretiesiems asmenims. Projektuojamosios būsto visumos poveikis tretiesiems asmenims turi būti toks, kad pastatyta būsto visuma, juos naudojant ir prižiūrint, trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygas nepablogėtų, palyginus su sąlygomis, kurias jie turėjo iki statybos pradžios. Jeigu sąlygų pasikeitimas dėl objektyvių priežasčių yra neišvengiamas, tai pasikeitimas negali viršyti normatyvinių statybos techninių dokumentų ir normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų reikalavimų leistinų ribų.

Rengiant detaliojo plano koregavimą, 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