DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS

Teritorijos prie Pramonės ir Išradėjų gatvių sankirtos detaliojo plano koregavimas (sklypų Televizorių g. 3A ir Pramonės g. 13B sujungimas) (K-VT-29-21-673)

ESAMOS PADĖTIES AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Detaliojo plano rengimo pagrindas
   - Sprendimas dėl TPD koregavimo (2021-10-22 Nr. A-1711) (Nr.REG198802; 2021-10-22)
   - Planavimo darbų programa SVA-1344
   - Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. SŽ-1369 2021-11-09
   - Topografinė nuotrauką GKTR2014-15-13359 Pramonės g.13, 13A Šiauliai.

2. Detaliojo plano organizatorius – Šiaulių miesto savivaldybės administracija (Juridinių asmenų registras, kodas 188771865 Vasario 16-osios g. 62, LT-76295 Šiauliai)

3. Detaliojo plano iniciatorius – UAB „Plieno fortas“

4. Detaliojo plano rengėjas – UAB "Architektų gildija" (įmonės kodas: 300935676, adresas: S. Moniuškos g. 10-7, LT-08121 Vilnius, tel. +370 684 30306) P.V. Rokas Mazuronis

5. Teritorijų planavimo dokumento rūšis – Kompleksinis

6.Detaliojo plano koregavimas rengimo ir tvirtinimo tvarka – bendra tvarka.

7. Planuojamos teritorijos plotas – 0,6991 ha

8. Planavimo tikslas ir uždaviniai
   - Sujunti žemės sklypus, esančius Televizorių g. 3A (kad. Nr. 2901/0023:576) ir Pramonės g. 13B (kad. Nr. 2901/0023:1088) bei nustatyti suformuoto žemės sklypo naudojimo reglamentus, vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais bei Šiaulių miesto bendrojo plano ir jo koregavimų sprendiniais .
   - Nustatyti urbanizuotų ar urbanizuojamų teritorijų naudojimo reglamentus;
   - Suplanuoti optimalų planuojamos teritorijos inžinerinių komunikacinių koridorių tinklą.
   - Suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą.
   - Nustatyti prioritetinės savivaldybės infrastruktūros vystymo etapus.

ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

Nagrinėjamas kvartalas apie 4,41ha yra tarp Pramonės ir Išradėjų gatvių, esamų UAB „Šiaulių Tauro Energetikos“ sklypų teritorijos ir D2 kategorijos vidinės gatvės gamyklos teritorijoje. Pramonės gatvė kvartalą juosia iš pietinės pusės, Išradėjų gatvė – iš vakarų, buvusios televizorių gamyklos teritorija – iš šiaurės ir vidinė D2 kat. gatvelė – kvartalą uždaro iš rytų pusės.

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka, VĮ registrų centras Vilniaus filialo žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro bei planavimo iniciatoriaus pateikti duomenys.

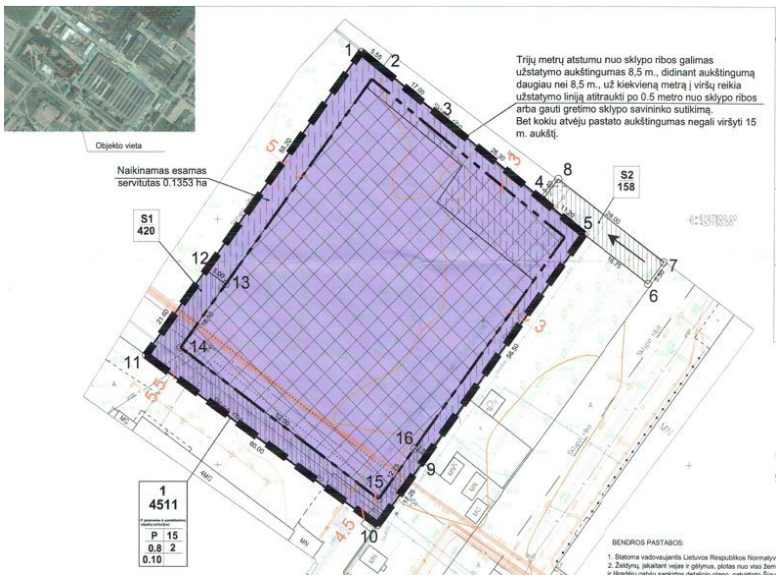
Detalus planas žemės sklypams **Televizorių g. 3A ir Pramonės g. 13B**, patvirtintas 2005 -01-20 Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-28.

Planuojama teritorija apima du žemės sklypus:
Sklypas Nr. 1
Adresas – (kad. nr. 2901/0023:576) Televizorių g. 3A, Šiauliai
PRIVALOMI TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REIKALAVIMAI:
Sklypo planas 4511 m²
Teritorijos naudojimo tipas:

1. Esama žemės naudojimo paskirtis	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ;
2. Esamas žemės naudojimo būdas	PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO OBJEKTŲ TERITORIJA
3. Esamas užstatymo intensyvumas	2
4. Esamas užstatymo tankumas	0.8
5. Esamas leistinas aukštis	15 m.

• susisiekimo sistemos organizavimas - įvažiavimas į sklypą numatomi per esamus įvažiavimus iš Televizorių gatvės.
• buitinių atliekų išvežimas, pagal šiukšlių išvežimo sutartis.
• teritorijos apželdinimas - pagal LR Aplinkos ministro įsakymą „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynu plotu normų ir priklausomųjų želdynu normų (plotu) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo" priedą, sklypo želdiniams skirta 10% priklausomųjų želdynu nuo viso sklypo ploto;

Apsaugos zonos taikomos sklypui:
1.Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
2.Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)
3.Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis)
4. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)
5.Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
6.Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)

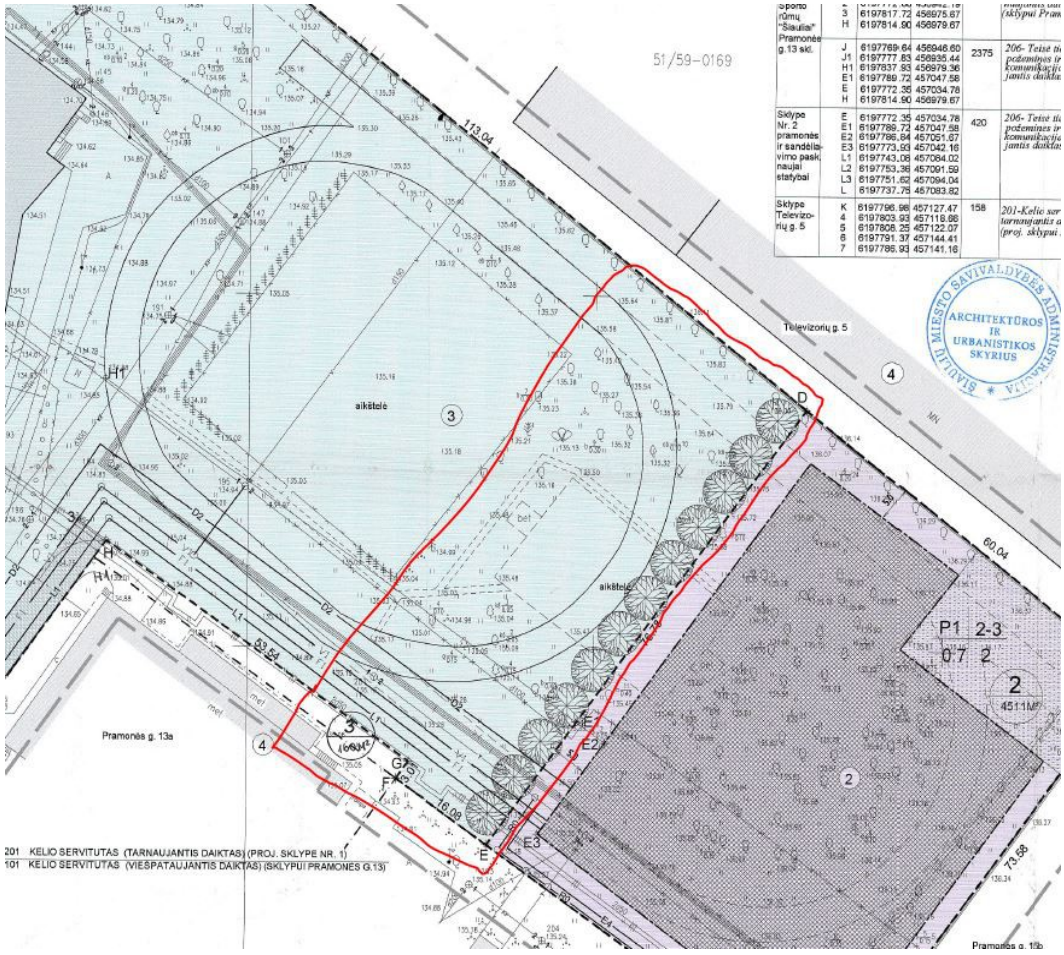


Sklypo schema

Sklypas Nr. 2
Adresas – <u>(kad. nr. 2901/0023:1088) Pramonės g. 13B, Šiauliai</u>
PRIVALOMI TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REIKALAVIMAI:
Sklypo planas 2480 m²
<u>Teritorijos naudojimo tipas:</u>

1. Esama žemės naudojimo paskirtis	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ;
2. Esamas žemės naudojimo būdas	REKREACINĖ TERITORIJOS
3. Esamas užstatymo intensyvumas	1
4. Esamas užstatymo tankumas	0.3
5. Esamas leistinas aukštis	15 m.

Apsaugos zonos taikomos sklypui:
1.Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
2.Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)
3.Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis)
4. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)
5.Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
6.Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)



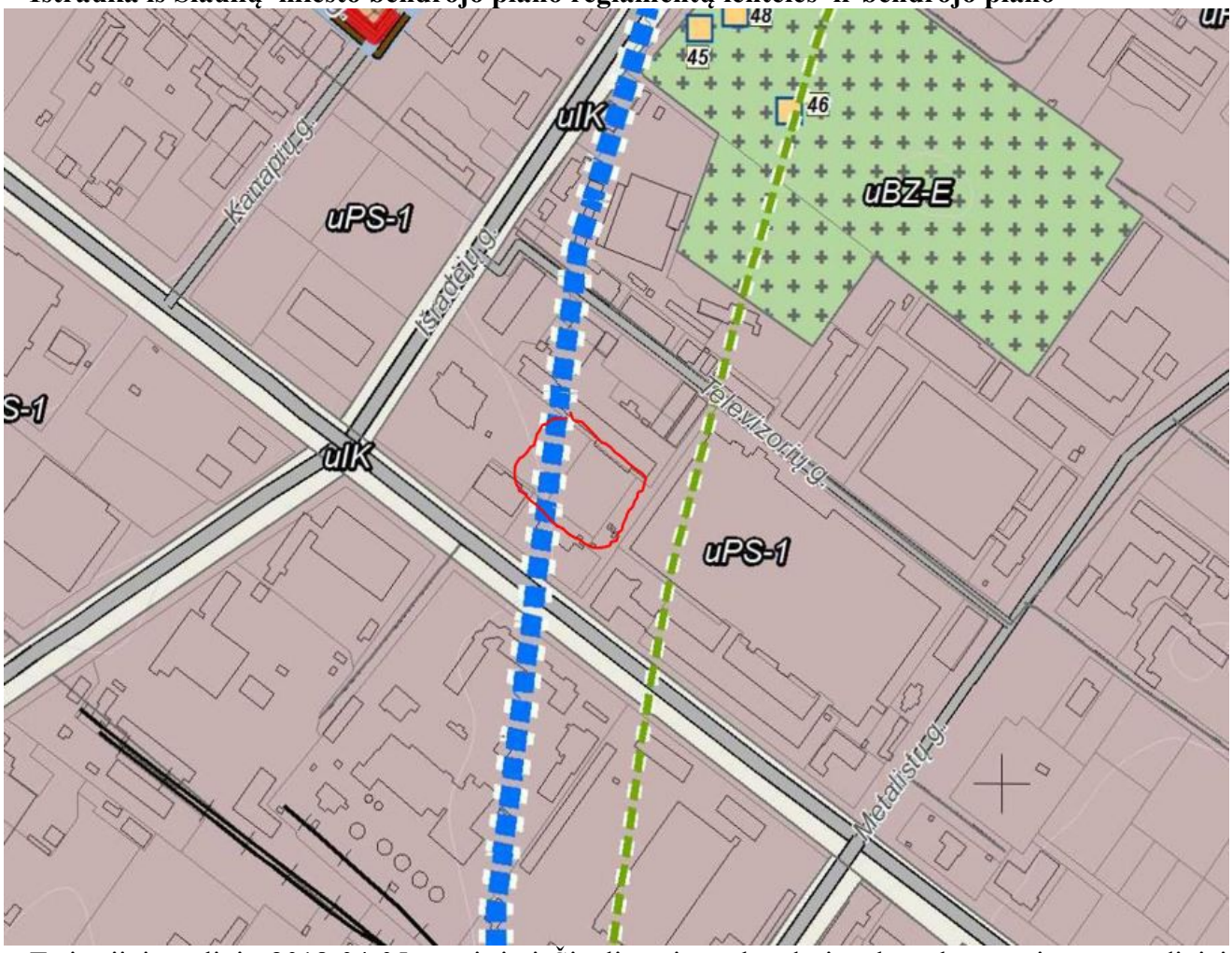
Sklypo schema

Ūkinė veikla – aplinkinėse teritorijose vyrauja pramonės ir sandėliavimo objektų statyba ir eksploatacija.

Susisiekimas.
Numatomi palikti esamas patekimus į sklypą. Norminis parkavimo vietų skaičius numatomas sklypo ribose. 2 įvažiavimai iš Televizorių ir Išradėjų gatvės.

Želdiniai Sklype Nr. 1
Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007 12 21 įsakymu Nr.D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinė paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ mažiausias želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas ne mažesnis kaip 10% viso žemės sklypo ploto.

Ištrauka iš Šiaulių miesto bendrojo plano reglamentų lentelės ir bendrojo plano



Teritorijoje galioja 2018-04-05 patvirtinti Šiaulių miesto bendrojo plano koregavimo sprendiniai (Šiaulių miesto savivaldybės Tarybos sprendimas Nr. T-87).
Pagal bendrąjį planą šio teritorijoje galima galimos kitos paskirties žemės teritorijos. Bendrajame plane teritorija pažymėta uPS-1 *Pramonės ir sandėliavimo zona*

Žymėjimas	Funkcinės zonos numeris TPD	Funkcinės zonos pavadinimas	Funkcinės zonos charakteristika	Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai	Reglamentai		Teritorijų plėtros vystymo				Pastabos
					Didžiausias leistinas UI	Maksimalus pastatų aukštingumas aukštais/metrais	Saugojimas	Modernizavimas	Konversija	Nauja plėtra	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
URBANIZUOTOS IR URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS											
	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***	+	+	+	+	

Detaliojo plano sprendiniai, kurių pakeitimai šiame koregavime nepažymėti, toliau galioja pagal detalųjį planą ir jį įgyvendinančius dokumentus.

Teritorijai SPAV atranka nerengiama, vadovaujantis „Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu“, patvirtintu LR Vyriausybės 2014-12-23 nutarimu Nr.1467 ir LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ir 2 priedais, nes nepatenka į vertinamų planuojamos ūkinės veiklos rūšių sąrašą. Planuojama teritorijos žemės paskirtis ir naudojimo būdas atitinka Šiaulių miesto Bendrojo plano sprendinius, t. y. aukštesnį TP dokumentą. Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

Pramonės g. 13 esanti sporto paskirties pastatas, statytas 1975 metais, nėra įtrauktas į kultūros paveldo vertybių registrą, jame nėra saugotinų vertybių (Pasitarimo dėl detaliojo plano koregavimo adresu Pramonės g. 13 protokolas Nr.VAK-229, 2022-03-23, nutarimo punktas 3). Šis perplanavimas reikalingas užtikrinti Šiaulių miesto pramonės ir komercijos objektų plėtrai, galimybei prijungti suformuotą P sklypą prie jau esančių šioje teritorijoje kitos paskirties, naudojimo būdai pramonės ir komercijos, sklypų. Minėtas pastatas nėra įtrauktas į KPD paveldo sąrašą ir nėra nustatyta atskiros vertingos savybės, vadovaujantis UAB "ARCHINOVA" parengtų „Teritorijos prie Pramonės ir Išradėjų gatvių sankirtos detaliojo plano koregavimas“ K-VT-29-21-487.

Gretimybės, galinčios įtakoti detaliojo plano sprendinius:

Planuojamo žemės sklypo gretimybės pagal Valstybės įmonės registrų centro pateiktus duomenis.

Planuojamas sklypas ribojasi su:

1. Šiauliai, Televizorių g. 5. Sklypo kad. Nr. 2901/0023:631 Šiauliai m. Savininkai ir naudotojai: Lietuvos respublika. Nuoma: UAB "Medainė", k. 302347127, UAB "Kalvis", a.k. 257657640, UAB "Langstena", a.k. 145794317.
2. Šiauliai, Pramonės g. 15A. Sklypo kad. Nr.2901/0023:257 Šiauliai m. Savininkai ir naudotojai: Lietuvos respublika. Pastato savininkas: Šiaulių miesto savivaldybė, į. k. 111109429; Panaudos sutartis: Šiaulių Reabilitacijos Centras, VŠĮ 191847935
3. Šiauliai, Pramonės g. 13. Sklypo kad. Nr.2901/0023:1087 Šiauliai m. Savininkai ir naudotojai: Lietuvos respublika. Pastato savininkas: Šiaulių miesto savivaldybė, į. k. 111109429; Panaudos sutartis: Šiaulių sporto centras ,,Dubysa", k..145914542; ŽN sporto klubas ,,Entuziastas", k.193108843; VŠĮ Šiaulių krepšinio akademija "Saulė", k. 302925638;. OKSALIS UAB, k. 121946154
4. Šiauliai, Pramonės g. 13A. Sklypo kad. Nr.2901/0023:436 Šiauliai m. Savininkai ir naudotojai: Lietuvos respublika. Pastato savininkas: UAB "AutoRC", k. 145248161
5. Šiauliai, Pramonės g. 15B.Sklypo kad. 2901/0023:591 Šiauliai m. Savininkai ir naudotojai: Lietuvos respublika, UAB "Plieno fortas", a.k. 244948610.
6. Laisva valstybinė žemė.

Projekto vadovas ..... R. Mazuronis