

SPRENDINIAI **AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

1. Bendri duomenys

1. Teritorijų planavimo dokumento rengimo pagrindas:

Šiaulių miesto savivaldybės mero 2025 m. balandžio 29 d. potvarkis Nr. M-649 „Dėl detaliojo plano keitimo“.

1. Planavimo dokumento pavadinimas:

Supaprastinta tvarka parengto detaliojo plano nuosavybės teisėms atkurti į Bonifaco Valančiaus turėtą žemės sklypą, buv. Pakartuvių g. 58 (K. Kalinausko g. 58a) (TPDR reg. Nr. T00040308) keitimą, teritorijų planavimo inicijavimo pagrindu.

2. Planuojamos teritorijos adresas:

Į planuojamą teritoriją patenka sklypai Serbentų g. 78 (kadastro Nr. 2901/0012:394) ir Serbentų g. 78A (kadastro Nr. 2901/0012:395), Šiauliuose.

3. Planuojamos ir nagrinėjamos teritorijos plotas:

planuojamos teritorijos plotas –

4. Kvartalo ribos:

Planuojama teritorija atitinka kvartalo apibrėžimą pagal Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 10 dalies nuostatas – planuojamą teritoriją iš dviejų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai: vakaruose – Dubijos g., pietinėje – Serbentų g., šiaurėje – suformuotas ir įregistruotas nekilnojamojo turto registre žemės sklypas, rytinėje pusėje laisva nesuformuota valstybinė žemė.

5. Planavimo organizatorius:

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

6. Planavimo iniciatorius:

Fizinis asmuo.

7. Rengėjas:

ARCHITEKTUM UAB, Biliškių k. 2, Kelmės r., tel.: +370 698 23369.

8. Planavimo tikslai:

Teritorijos naudojimo reglamento nustatymas, vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais ir Šiaulių miesto bendrojo plano sprendiniais.

10. Detaliojo plano uždaviniai:

10.1. žemės sklypų performavimas;

10.2. žemės sklypams nustatyti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdus, nustatyti privalomus ir papildomus teritorijos naudojimo reglamentus ir/ ar žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principus vadovaujantis Šiaulių miesto bendrojo plano sprendiniais. (pagal pridedamą schemą).

9. Papildomi detaliojo plano uždaviniai:

Numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuoti susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorius ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį, vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus.

10. Papildomi reglamentai:

Nenustatomi.

11. Tyrimai ir galimybių studijos:

Parengti planuojamos teritorijos topografinį planą; atlikti planuojamos ir aplinkinės teritorijos gamtinės ir urbanistinės aplinkos analizę. Parengti suvestinį inžinerinių tinklų, susisiekimo, želdynų, sklypo ribų nužymėjimo ir servitutų bei kitus brėžinius paaiškinančius planuojamus sprendinius ir pan.

12. SPAV reikalingumas:

Nereikalingas arba nustatomas pagal institucijų sąlygas.

13. Detaliojo plano koncepcijos rengimas:

Nerengiama.

14. Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti:

Nerengiamas.

17. Sprendinių nepriklausomas ekspertinis vertinimas:

Nerengiamas.

18. Suplanuotų urbanistinių struktūrų vizualizacijos 3D formatu ir maketo parengimas:

Įvertinus esamą būklę ir parengus detaliojo plano sprendinius, sprendinių Elektroninio dokumento nuorašas 0,2683 ha, nagrinėjamos teritorijos plotas – apie 0,3750 ha. 2 konkretizavimo stadijoje vyriausiajam architektui, įvertinus poreikį, pateikti formuojamų urbanistinių struktūrų maketą ir (ar) 3D modelį, reikalingą detaliojo plano sprendiniams paaiškinti.

19. Informacinio (ių) stendo (ų) vieta(os) ir stendo matmenys:

Informacinio stendo vieta nurodyta planuojamos teritorijos schemoje. Informacinio stendo matmenys nemažesni nei 40 x 50 cm.

20. Detaliojo planavimo etapai:

Parengiamasis, rengimo ir baigiamasis.

21. Viešumo užtikrinimas:

Detaliojo plano rengimo viešumo procedūros atliekamos teisės aktuose nustatyta tvarka. Jas užtikrina planavimo organizatorius ir jo įgaliotas asmuo.

22. Planavimo terminai:

Nurodyti teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartyje.

23. Derinimo procedūra:

Detalų planą derinti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS).

24. Kiti reikalavimai:

Trūkstantis planavimui pradinis duomenis organizatorius paveda surinkti rengėjui. Projektą rengti ant skaitmeninių žemėlapių, panaudojant M 1:500 – M1:1000 duomenis. Planavimo organizatorius patvirtintą dokumentą turi užregistruoti www.planuojustatau.lt.

25. Planavimo darbų atlikimo terminas:

2025 m.

26. Pagrindiniai teritorijų planavimo dokumentai, kuriais vadovaujamas rengiant projektą:

- T00081697 Šiaulių miesto bendrojo plano dalies - prekybos centrų išdėstymo specialusis 2018-03-29;
- T00087007 Dėl Lietuvos Respublikos teritorijos bendrojo plano rengimo 2021-11-19;
- 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);
- 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;

27. Pagrindiniai teisės aktai, kuriais vadovaujamosi rengiant planavimo dokumentą:

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. Nagrinėjama teritorija:

Nagrinėjama teritorija yra Šiaulių miesto gyvenamosios mažo užstatymo intensyvumo teritorijos dalyje, kurios užstatymas yra dalinai susiformavęs (žiūr. pridedamą VĮ Registrų centro kadastro žemėlapiu ištrauką ir Šiaulių miesto BP koregavimo ištrauką). Šioje Šiaulių m. dalyje susiformavusi laisvo planavimo užstatymo ir atskirai stovinčių gyvenamosios bei komercinių pastatų zonos. Nagrinėjamoje teritorijoje yra komercinei veiklai naudojami pastatai, vienbučiai gyvenamieji pastatai bei dar neužstatyti žemės sklypai. Nagrinėjamos teritorijos kraštovaizdis tolygus, laisvi teritorijos plotai dalinai apželdinti medžiais ir krūmais, reljefas tolygus, urbanistinė struktūra laisvo užstatymo, inžinerinė ir socialinė infrastruktūra išvystyta.

Šiaulių miesto bendrojo plano koregavimo Nr. T00081766 planuojamai teritorijai nustatyti reglamentai:

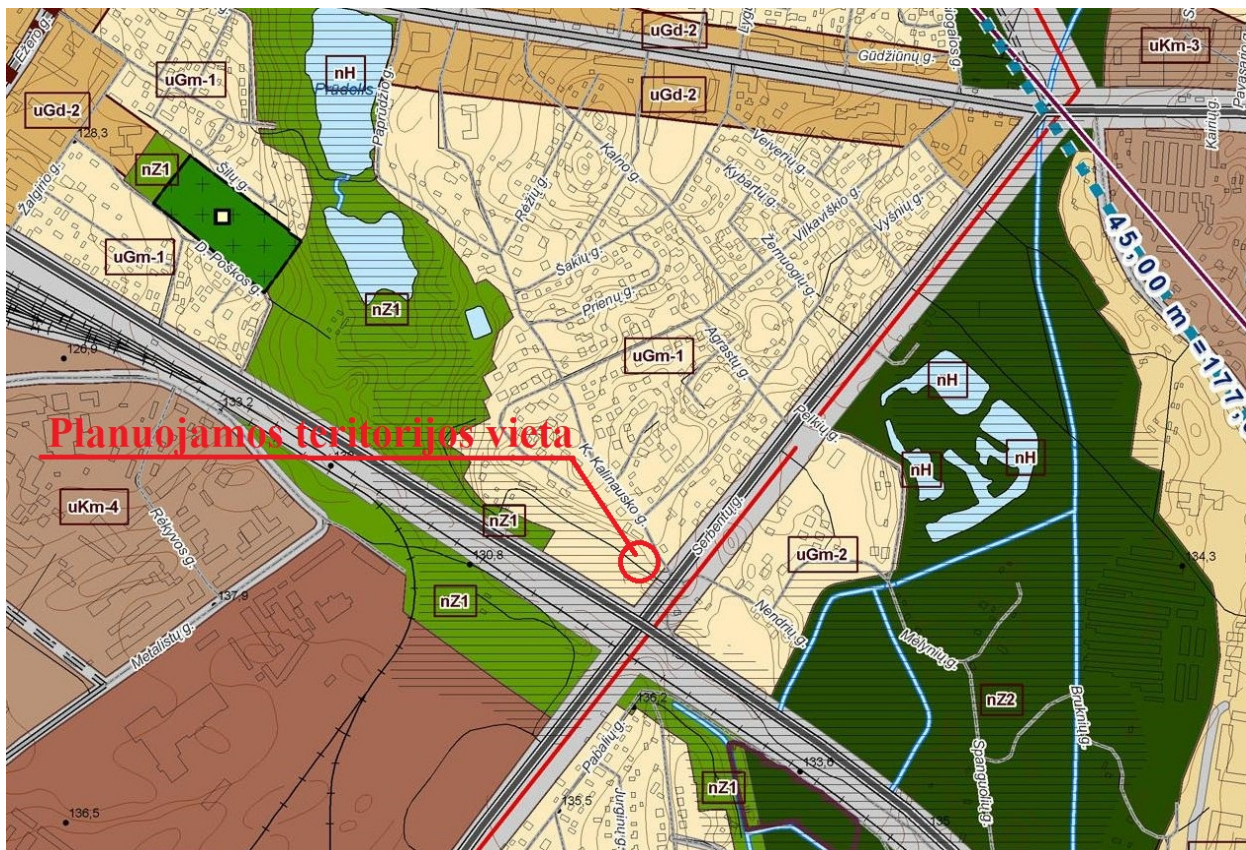
- teritorijos indeksas(teritorijos naudojimo tipas): uGm-1;
- teritorijos pavadinimas ir charakteristika: mišri gyvenamoji teritorija;
- galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai: kita paskirtis - gyvenamosios teritorijos, visuomeninės teritorijos, komercinių objektų teritorijos, techninės infrastruktūros teritorijos, viešo naudojimo teritorijos, rekreacinės teritorijos.

uGm-1 teritorijų užstatymo reglamentai:

užstatymo intensyvumas UI: 0,4 (gyvenamosios teritorijos) bei 1,2 (negyvenamosios teritorijos);

užstatymo aukštingumas/aukštis: 3/12 (gyvenamosios teritorijos) bei 3/12 (negyvenamosios teritorijos).

Ištrauka iš Šiaulių miesto BP ir reglamentų lentelė:



**SPRENDINIAI
AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

Supaprastinta tvarka parengto detaliojo plano nuosavybės teisėms atkurti į Bonifacio Valančiaus turėtą žemės sklypą, buv. Pakartuvių g. 58 (K. Kalinausko g. 58a) (TPDR reg. Nr. T00040308) keitimas

REGLAMENTŲ LENTELĖ

Teritorijos indeksas	Teritorijos pavadinimas ir charakteristika	Galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai	Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtos tvarkymo zonomis						Kultūros paveldo saugojimas	Pietros būdas						Kiti reikalavimai	Pastabos
			Teritorijų struktūra		Užstatymo reglantai					Atnaujinimas	Konversija	Nauja plėtra	Aukštybinių pastatų teritorija	Didelių prekybos centrų koncentracijos zona	Gamybinės veiklos apribojimas		
			Viešo naudojimo teritorijos, parkai, skvermai	Viešosios teritorijos, sporto, kultūros, rekreacijos teritorijos	Užstatymo intensyvumas, UI	Užstatymo aukštumas ir aukštis, a/m	Gyvenamųjų teritorijų	Negyvenamųjų teritorijų									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS																	
uC1-1	Miesto centras - senamiestis	Konservacinė paskirtis: viešosios teritorijos; Kita paskirtis: gyvenamosios teritorijos; komercinių objektų teritorijos; techninės infrastruktūros teritorijos; viešo naudojimo teritorijos; teritorijos brėžio sąlygomis ribojama; rekreacinės teritorijos.	10	20	2,0	2,5	*	*	+	+	+	+	-	-	+	Saugoma maik lozian planine apsauga 1* - papildomi reikalavimai	
uC1-2		Konservacinė paskirtis: viešosios teritorijos; Kita paskirtis: gyvenamosios teritorijos; komercinių objektų teritorijos; techninės infrastruktūros teritorijos; viešo naudojimo teritorijos; teritorijos brėžio sąlygomis ribojama; rekreacinės teritorijos.	10	20	2,0	2,5	5/20*	5/20*	+	+	+	+	+	-	+	Saugoma maik lozian planine apsauga 2* - papildomi reikalavimai	
uC2-1	Miesto periferiniai centrai	Konservacinė paskirtis: viešosios teritorijos; Kita paskirtis: gyvenamosios teritorijos; komercinių objektų teritorijos; techninės infrastruktūros teritorijos; viešo naudojimo teritorijos; teritorijos brėžio sąlygomis ribojama; rekreacinės teritorijos.	15	10	>2,0	>2,5	>9/30	>9/30	+	-	+	+	+	+	+	Pastatų aukštis be aukštų apribojimo	
uC2-2		Konservacinė paskirtis: viešosios teritorijos; Kita paskirtis: gyvenamosios teritorijos; komercinių objektų teritorijos; techninės infrastruktūros teritorijos; viešo naudojimo teritorijos; teritorijos brėžio sąlygomis ribojama; rekreacinės teritorijos.	15	10	2,0	2,5	9/30	9/30	+	+	+	+	+	+	-	Galima naujai gyvinti sąlyšis	
uC2-3		Konservacinė paskirtis: viešosios teritorijos; Kita paskirtis: gyvenamosios teritorijos; komercinių objektų teritorijos; techninės infrastruktūros teritorijos; viešo naudojimo teritorijos; teritorijos brėžio sąlygomis ribojama; rekreacinės teritorijos.	15	10	-	2,0	-	6/24	-	-	+	+	-	-	+	Be naujos gyvenamosios statybos	
uC2-4		Konservacinė paskirtis: viešosios teritorijos; Kita paskirtis: gyvenamosios teritorijos; komercinių objektų teritorijos; techninės infrastruktūros teritorijos; viešo naudojimo teritorijos; teritorijos brėžio sąlygomis ribojama; rekreacinės teritorijos.	15	10	1,6	2,0	9/30	9/30	+	-	-	+	+	+	+	Galima naujai gyvinti sąlyšis	
uC2-5		Konservacinė paskirtis: viešosios teritorijos; Kita paskirtis: gyvenamosios teritorijos; komercinių objektų teritorijos; techninės infrastruktūros teritorijos; viešo naudojimo teritorijos; teritorijos brėžio sąlygomis ribojama; rekreacinės teritorijos.	15	10	1,6	2,0	6/20	6/20	-	-	-	+	+	+	+	Galima naujai gyvinti sąlyšis	
uKd-1	Mišrios didelio užstatymo intensyvumo teritorijos	Kita paskirtis: gyvenamosios teritorijos; Kita paskirtis: gyvenamosios teritorijos; komercinių objektų teritorijos; techninės infrastruktūros teritorijos; viešo naudojimo teritorijos; teritorijos brėžio sąlygomis ribojama; rekreacinės teritorijos.	15	10	1,2	2,0	5/17	5/20	+	-	+	+	-	+	+	Prisitaikyti visuomeninė ir komercinė veikla	
uKd-2		Kita paskirtis: gyvenamosios teritorijos; Kita paskirtis: gyvenamosios teritorijos; komercinių objektų teritorijos; techninės infrastruktūros teritorijos; viešo naudojimo teritorijos; teritorijos brėžio sąlygomis ribojama; rekreacinės teritorijos.	15	10	1,6	2,0	6/20	6/20	-	-	+	+	-	-	+	Prisitaikyti visuomeninė statybos	
uKd-3		Kita paskirtis: gyvenamosios teritorijos; Kita paskirtis: gyvenamosios teritorijos; komercinių objektų teritorijos; techninės infrastruktūros teritorijos; viešo naudojimo teritorijos; teritorijos brėžio sąlygomis ribojama; rekreacinės teritorijos.	15	10	1,2	1,6	5/17	5/17	-	-	+	+	-	-	+	Prisitaikyti visuomeninė ir komercinė veikla	
uKd-4		Kita paskirtis: gyvenamosios teritorijos; Kita paskirtis: gyvenamosios teritorijos; komercinių objektų teritorijos; techninės infrastruktūros teritorijos; viešo naudojimo teritorijos; teritorijos brėžio sąlygomis ribojama; rekreacinės teritorijos.	15	10	>2,0	>2,5	>9/30	>9/30	-	-	+	+	+	+	+	Prisitaikyti visuomeninė ir komercinė veikla	
uKm-1	Mišrios mažo užstatymo intensyvumo teritorijos	Konservacinė paskirtis: viešosios teritorijos; Kita paskirtis: gyvenamosios teritorijos; komercinių objektų teritorijos; techninės infrastruktūros teritorijos; viešo naudojimo teritorijos; teritorijos brėžio sąlygomis ribojama; rekreacinės teritorijos.	15	10	1,0	1,2	5/17	5/17	+	-	+	+	-	-	+	Prisitaikyti gyvenamosios statybos	
uKm-2		Kita paskirtis: gyvenamosios teritorijos; Kita paskirtis: gyvenamosios teritorijos; komercinių objektų teritorijos; techninės infrastruktūros teritorijos; viešo naudojimo teritorijos; teritorijos brėžio sąlygomis ribojama; rekreacinės teritorijos.	20	20	1,0	1,2	4/15	4/15	+	-	+	+	-	-	+	Prisitaikyti rekreacinę funkciją	
uKm-3		Kita paskirtis: gyvenamosios teritorijos; Kita paskirtis: gyvenamosios teritorijos; komercinių objektų teritorijos; techninės infrastruktūros teritorijos; viešo naudojimo teritorijos; teritorijos brėžio sąlygomis ribojama; rekreacinės teritorijos.	15	10	1,0	1,2	4/15	4/15	-	-	+	+	-	-	+	Prisitaikyti komercinę veiklą	
uKm-4		Kita paskirtis: gyvenamosios teritorijos; Kita paskirtis: gyvenamosios teritorijos; komercinių objektų teritorijos; techninės infrastruktūros teritorijos; viešo naudojimo teritorijos; teritorijos brėžio sąlygomis ribojama; rekreacinės teritorijos.	15	10	0,8	1,2	3/12	4/15	-	+	-	-	-	-	-	+	
uV-1	Teritorijos visuomenės poreikiams	Kita paskirtis: gyvenamosios teritorijos; Kita paskirtis: gyvenamosios teritorijos; komercinių objektų teritorijos; techninės infrastruktūros teritorijos; viešo naudojimo teritorijos; teritorijos brėžio sąlygomis ribojama; rekreacinės teritorijos.	20	-	-	1,2	-	5/17	+	+	+	+	-	-	-	Esant ypatingai urbaninei situacijai aukštumoms leidžiamas iki 9m	
uV-2		Kita paskirtis: gyvenamosios teritorijos; Kita paskirtis: gyvenamosios teritorijos; komercinių objektų teritorijos; techninės infrastruktūros teritorijos; viešo naudojimo teritorijos; teritorijos brėžio sąlygomis ribojama; rekreacinės teritorijos.	20	-	-	2,0	-	9/30	-	+	+	+	-	-	-	Prisitaikyti visuomeninė funkcijos (industrializacijos) plėtra. Taip pat šio objekto plėtra skatinama gamybos pramonės, verslo, rekreacijos, sporto	
uS-1	Specializuotos ir kompleksų teritorijos	Mišių ūkio paskirtis: gyvenamosios teritorijos; komercinių objektų teritorijos; techninės infrastruktūros teritorijos; viešo naudojimo teritorijos; teritorijos brėžio sąlygomis ribojama; rekreacinės teritorijos.	20	-	-	1,2	-	5/17	-	+	+	+	-	-	+	Be naujos gyvenamosios statybos	
uS-2		Mišių ūkio paskirtis: gyvenamosios teritorijos; komercinių objektų teritorijos; techninės infrastruktūros teritorijos; viešo naudojimo teritorijos; teritorijos brėžio sąlygomis ribojama; rekreacinės teritorijos.	20	-	-	*	-	5/17	+	+	-	+	-	-	-	Sauginio ūkio apribojimas dėl oro uosto veiklos zonos 8* - papildomi reikalavimai	
uGd-1	Gyvenamosios didelio užstatymo intensyvumo teritorijos	Kita paskirtis: gyvenamosios teritorijos; Kita paskirtis: gyvenamosios teritorijos; komercinių objektų teritorijos; techninės infrastruktūros teritorijos; viešo naudojimo teritorijos; teritorijos brėžio sąlygomis ribojama; rekreacinės teritorijos.	20	20	1,4 (1,6)	2,0	5/17* (9/30*)	5/20* (9/30*)	-	+	-	-	-	-	+	Mūsų teritorija, kurioje pritaikoma visuomeninė statybos (industrializacijos) funkcijos (daugumai) teritorija. Iki 15 pav. teritorijos leidžiama naudoti iki 15 aukštų 2* - papildomi reikalavimai	
uGd-2		Kita paskirtis: gyvenamosios teritorijos; Kita paskirtis: gyvenamosios teritorijos; komercinių objektų teritorijos; techninės infrastruktūros teritorijos; viešo naudojimo teritorijos; teritorijos brėžio sąlygomis ribojama; rekreacinės teritorijos.	20	20	1,2	2,0	5/17*	5/20*	-	+	+	+	+	-	+	Mūsų teritorija, kurioje pritaikoma visuomeninė statybos (industrializacijos) funkcijos (daugumai) teritorija. Iki 15 pav. teritorijos leidžiama naudoti iki 15 aukštų 2* - papildomi reikalavimai	
uGd-3		Kita paskirtis: gyvenamosios teritorijos; Kita paskirtis: gyvenamosios teritorijos; komercinių objektų teritorijos; techninės infrastruktūros teritorijos; viešo naudojimo teritorijos; teritorijos brėžio sąlygomis ribojama; rekreacinės teritorijos.	20	20	1,2	2,0	5/17	5/20	+	-	+	+	+	-	+		
uGd-4		Kita paskirtis: gyvenamosios teritorijos; Kita paskirtis: gyvenamosios teritorijos; komercinių objektų teritorijos; techninės infrastruktūros teritorijos; viešo naudojimo teritorijos; teritorijos brėžio sąlygomis ribojama; rekreacinės teritorijos.	20	20	1,2	2,0	5/17	5/20	-	+	+	+	+	-	+		
uGv-1	Gyvenamosios vidutinio užstatymo intensyvumo teritorijos	Mišių ūkio paskirtis: gyvenamosios teritorijos; komercinių objektų teritorijos; techninės infrastruktūros teritorijos; viešo naudojimo teritorijos; teritorijos brėžio sąlygomis ribojama; rekreacinės teritorijos.	20	10	0,8	1,6	4/15*	5/20*	-	+	-	+	-	-	+	Mūsų teritorija, kurioje pritaikoma visuomeninė statybos (industrializacijos) funkcijos (daugumai) teritorija. Iki 15 pav. teritorijos leidžiama naudoti iki 15 aukštų 2* - papildomi reikalavimai	
uGv-2		Mišių ūkio paskirtis: gyvenamosios teritorijos; komercinių objektų teritorijos; techninės infrastruktūros teritorijos; viešo naudojimo teritorijos; teritorijos brėžio sąlygomis ribojama; rekreacinės teritorijos.	20	10	0,8	1,6	4/15*	4/15*	-	+	+	+	-	-	+	Mūsų teritorija, kurioje pritaikoma visuomeninė statybos (industrializacijos) funkcijos (daugumai) teritorija. Iki 15 pav. teritorijos leidžiama naudoti iki 15 aukštų 2* - papildomi reikalavimai	
uGm-1	Gyvenamosios mažo užstatymo intensyvumo teritorijos	Mišių ūkio paskirtis: gyvenamosios teritorijos; komercinių objektų teritorijos; techninės infrastruktūros teritorijos; viešo naudojimo teritorijos; teritorijos brėžio sąlygomis ribojama; rekreacinės teritorijos.	20	10	0,4	1,2	3/12	3/12	-	+	-	-	-	-	+	Mūsų teritorija, kurioje pritaikoma visuomeninė statybos (industrializacijos) funkcijos (daugumai) teritorija. Iki 15 pav. teritorijos leidžiama naudoti iki 15 aukštų 2* - papildomi reikalavimai	
uGm-2		Mišių ūkio paskirtis: gyvenamosios teritorijos; komercinių objektų teritorijos; techninės infrastruktūros teritorijos; viešo naudojimo teritorijos; teritorijos brėžio sąlygomis ribojama; rekreacinės teritorijos.	20	10	0,4	1,2	3/12	3/12	-	+	-	-	-	-	+	Mūsų teritorija, kurioje pritaikoma visuomeninė statybos (industrializacijos) funkcijos (daugumai) teritorija. Iki 15 pav. teritorijos leidžiama naudoti iki 15 aukštų 2* - papildomi reikalavimai	
uGm-3		Mišių ūkio paskirtis: gyvenamosios teritorijos; komercinių objektų teritorijos; techninės infrastruktūros teritorijos; viešo naudojimo teritorijos; teritorijos brėžio sąlygomis ribojama; rekreacinės teritorijos.	20	10	0,4	1,2	3/12	3/12	+	-	-	+	-	-	+		
uGm-4		Mišių ūkio paskirtis: gyvenamosios teritorijos; komercinių objektų teritorijos; techninės infrastruktūros teritorijos; viešo naudojimo teritorijos; teritorijos brėžio sąlygomis ribojama; rekreacinės teritorijos.	20	5	0,4	1,2	2/10	3/12	-	+	-	-	-	-	+		

Nagrinėjama teritorija patenka į gamtinį karkasą.

Šiaulių miesto bendrojo plano dalies „Kraštovaizdžio ir nekilnojamojo kultūros paveldo tvarkymas“ koregavimą reg. Nr. T00082837 planuojamai teritorijai nustatyti reglamentai:

- teritorijos indeksas(teritorijos naudojimo tipas): U_BZ_I_F;
- teritorijos pavadinimas ir charakteristika: bendro naudojimo erdvių, želdynų zona - intensyviai naudojami želdynai;
- galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai:
 - konservacinė paskirtis - kultūros paveldo objektų žemės sklypai.
 - vandens ūkio paskirtis;
 - kita paskirtis - visuomeninės paskirties teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, bendro naudojimo teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos, rekreacinės teritorijos.

Teritorijų užstatymo reglamentai:

užstatymo intensyvumas UI: 0,15 (gyvenamosios teritorijos) bei 0,30 (negyvenamosios teritorijos);

užstatymo aukštingumas/aukštis: 2/8,5 (gyvenamosios teritorijos) bei 3/12 (negyvenamosios teritorijos).



Nagrinėjamoje teritorijoje buvo rengti teritorijų planavimo dokumentai:

1. Supaprastinta tv. parengtame det. planas nuosavybės teisėms atkurti į Bonifacio Valančiaus turėtą ž. sklypą buv. Pakartuvių g.58 (K.Kalinausko g.58a) Nr. T00040308, patvirtintame Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2003-03-27 sprendimu „Dėl detaliųjų planų patvirtinimo“ Nr. T-664 (rengėjas „Šiaulių planas“) sklypams nustatyti reglamentai:

Žemės sklypas Nr. 1 (adresas Serbentų g. 78, Šiauliai):

- teritorijos žemės paskirties kita;
- teritorijos naudojimo būdas K (Komerčinės paskirties objektų teritorijos);
- teritorijos naudojimo pobūdis K1 (komercinės paskirties, smulkios gamybos įmonėms statyti, įrengti ir eksploatuoti) statybos);
- maksimalus pastatų aukštingumas metrais: 7;
- maksimalus užstatymo tankumo indeksas: 0,3;
- maksimalus užstatymo intensyvumo indeksas: 0,6.

Žemės sklypui Nr. 2 (adresas Serbentų g. 78A, Šiauliai) teritorijos reglamentai nenustatyti.

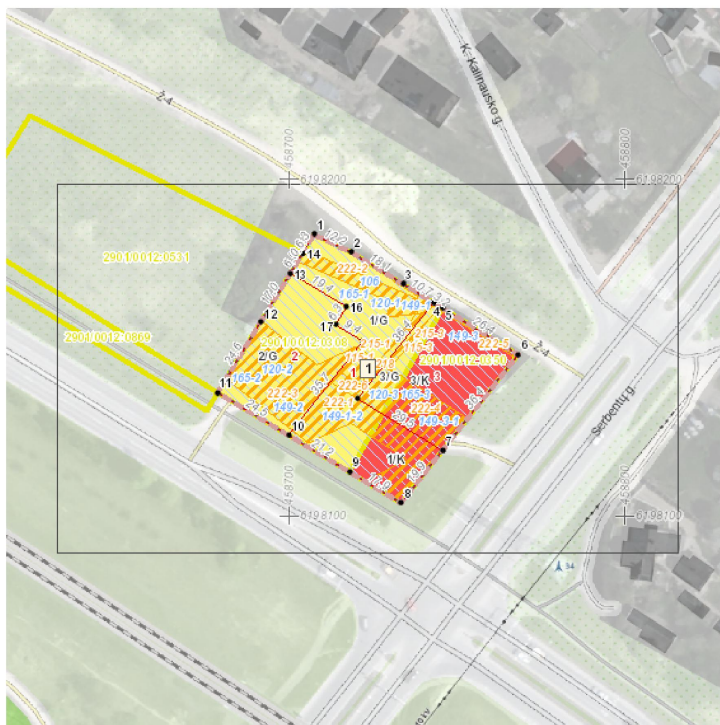
2. Žemės sklypo K. Kalinausko g. 58 (0,2514 ha, žemės sklypo (kadastro Nr. 2901/0012:0308) žemėtvarkos projektas parengtas 2020 m. patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020-09-16 įsakymu Nr. A-1251 (rengėjas UAB „Altagis“).

Sprendinių brėžinys (Žemės sklypų formavimo projektas)

Iniciatorius (-ai): ***
Organizatorius: Šiaulių miesto savivaldybė
Projekto rengėjas: ***
Žemės sklypo adresas: Šiaulių apskr., Šiaulių m. sav., Šiauliai, Serbentų g. 78; Šiaulių apskr., Šiaulių m. sav., Šiauliai, K. Kalinausko g. 58
Žemės sklypo (sklypų) kadastro Nr.(plotas, ha): 2901/0012:0350 (0,1236ha), 2901/0012:0308 (0,2514ha)

Brėžinys sugeneruotas: 2020-07-09

Situacijos schema, lapų išdėstymas



Sutartiniai ženklai

●	Projektuojamų žemės sklypų ribų posūkio taškų koordinatės		Gyvenamoji teritorija
	Galiojimo riba		Mišri gyvenamoji teritorija
	Kiti sklypai		Mišri centro teritorija
	Formuojami privati žemės sklypai		Socialinės infrastruktūros teritorija
	Formuojami valstybinės žemės sklypai		Specializuotų kompleksų teritorija
	Formuojami savivaldybių žemės sklypai		Paslaugų teritorija
	Formuojami mišrios nuosavybės žemės sklypai		Pramonės ir sandėliavimo teritorija
	Laisvos valstybinės žemės plotai po sklypų formavimo		Inžinerinės infrastruktūros teritorija
	Matmenys		Inžinerinės infrastruktūros koridorius
	Projektuojamų sklypų linijų ilgiai		Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija
	Tarpiniai projektuojami žemės sklypai		Vandenys
	Servitutai		Aikštė
	Apribojimai (išskyrus paviršinio vandens telkinių pakrantės apsaugos juostas)		Vandenvietė
	Paviršinio vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos		Naudingųjų iškasenų teritorija
	Plotai, kuriuose numatoma miško žemę paversti kitomis naudmenomis		
	Esami sklypai		
	Laisvos valstybinės žemės plotai iki projektavimo		
	Žemės naudmenos		
Reglamentinė zona			
	Kitos reikšmės		
Teritorijos naudojimo tipas			
	Mišakai ir miškingos teritorijos		
	Neužstatoma žemės ūkio teritorija		
	Žemės ūkio ir specializuotų ūkių teritorija		
	Rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija		
	Sodininkų bendrijų teritorija		
	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorija		

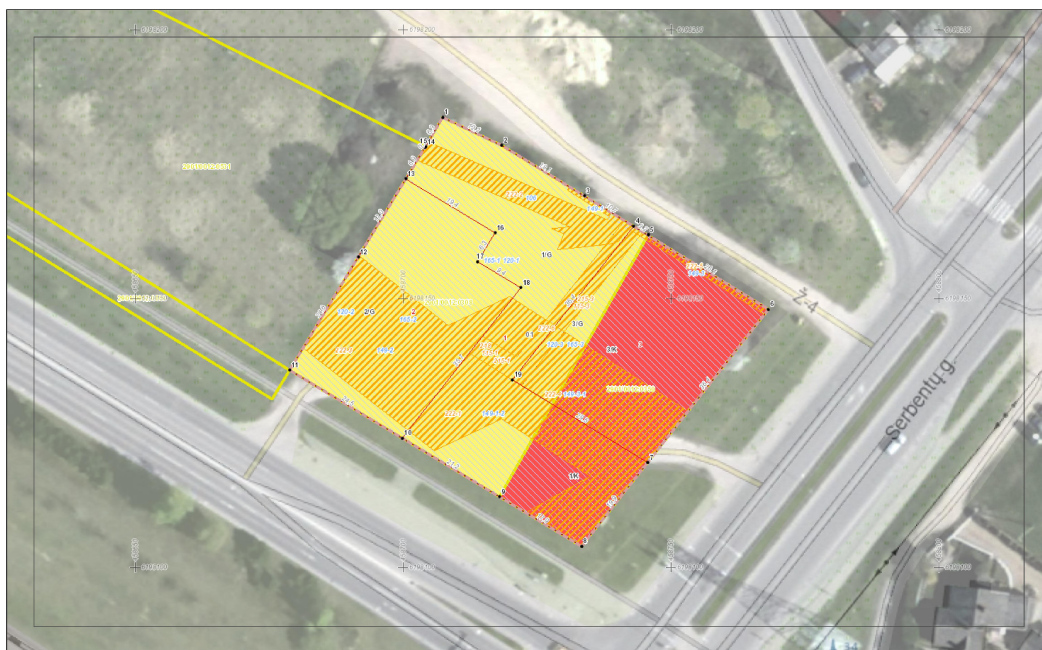
Žemėlapyje naudojamų duomenų autorių teisės



GDR10LT – Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 georeferencinių erdvių duomenų rinkinys © Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos
ORT10LT – Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 skaitmeninis rastrinis

Supaprastinta tvarka parengto detaliojo plano nuosavybės teisės atkurti į Bonifacio Valančiaus turėtą žemės sklypą, buv. Pakartuvių g. 58 (K. Kalinausko g. 58a) (TPDR reg. Nr. T00040308) keitimas

1 Lapis. M 1:500



Formuojamos teritorijos bendras plotas 3750 m²

[illegible]

Pastabos:
Visai perivertusiai teritorijai taikomos spec. sąlygos:
Nr. IX - Putimio vandens vandensėčių apsaugos zona,
Nr. V - aerodromo apsaugos zona.
Servitutas Nr. 222 - tiesiogiai, aptarnauti, naudoti požeminės ir antilimines komunikacijas (teraujančias daiktas)
Kito servitutas - tiesiogiai naudoti transporto priemonėmis, naudotis pietinių takų

ALTAgs

Adrese: atēlo 46-48, 12-12023 Rūdolfs, LV (4) 25 25 25 Faks: (4) 25 25 25
 Izmanto tālruni 140000564 PIV: uzskaites kods 22103012550, d. p. altagss@altagss.lv

Pareizs	Kval. pak. Nr.	Vārds, pavārds	Pareizs	Datums
Direktorijs	2004.12.10	Albinas Tarnokšins	<i>Tarnokšins</i>	2020.0
Proj. vadotājs	2004.12.10 M.-P.V.-25	Albinas Tarnokšins	<i>Tarnokšins</i>	2020.0

2.2. Planuojamos teritorijos žemės sklypų ir juose esančių statinių duomenys:

Planuojamą teritoriją sudaro du žemės sklypai:

Žemės sklypas Nr. 1:

Adresas: Serbentų g. 78, Šiauliai (sklypo kad. Nr. 2901/0012 : 394);

Plotas: 0.1067 ha;

Savininkas: R. B.;

Naudojimo paskirtis: kita;

Naudojimo būdai: komercinės paskirties objektų teritorijos ir vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorijos.

Sklype yra statinys.

Žemės sklypas Nr. 2:

Adresas: Serbentų g. 78A, Šiauliai (sklypo kad. Nr. 2901/0012 : 395);

Plotas: 0.1616 ha;

Savininkai: G. G. ir M. G.;

Naudojimo paskirtis: kita;

Naudojimo būdai: komercinės paskirties objektų teritorijos ir vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorijos.

Sklype yra įregistruotų statinių bei pastatų.

Planuojamos teritorijos sklypuose yra statiniai ir pastatai. Duomenys nurodyti vadovaujantis VI Registų centro Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašais:

- Registro Nr. 44/2594867;
- Registro Nr. 44/2593863.

Po detaliojo plano bei žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto parengimo, patikrinimo ir patvirtinimo buvo parengti sklypų kadastriniai matavimai, sklypai įregistruoti NT registre.

2.3. Susisiekimo komunikacijos.

Nagrinėjama teritorija ribojasi su Dubijos bei Serbentų gatvėmis, kurios vadovaujantis Transporto organizavimo Šiaulių mieste specialiojo plano, patvirtinto 2015 m. spalio 8 d. Šiaulių miesto tarybos sprendimu Nr. T-268 priskirtos esamų pagrindinių gatvių B1-Serbentų g. bei B2 - Dubijos gatvių kategorijai. Raudonųjų linijų atstumai nustatyti sulyg registruotomis sklypų ribomis. Į žemės sklypus Serbentų g. 78 ir 78A patenkama iš įvažiavimo šiaurinėje planuojamos teritorijos pusėje. Tada, per žemės sklypą Serbentų g. 78A, suplanuotu servitutiniu keliu patenkama į žemės sklypą Serbentų g. 78B bei 78 (papildomas įvažiavimas). Iš Dubijos gatvės yra įvažiavimas į žemės sklypą Serbentų g. 78B (kad. Skl Nr. 2901/0012:0308).

2.4. Inžineriniai tinklai.

Planuojamoje teritorijoje yra lietaus kanalizacijos bei elektros inžineriniai tinklai.

(Duomenys nurodyti vadovaujantis „78, 78A Serbentų g. Šiauliai“ topografiniu planu, parengtu 2025-06, rengėjas: Deividas Berteška, 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. 78, Šiauliai, yra nustatytos ir įregistruotos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos nurodytos pagal VĮ Registrų centras išrašą:

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, nurodytos pagal VĮ Registrų centras išrašą:

1. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.1067 ha.

2. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - 0.0397 ha.

3. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 0.1067 ha.

Sklypui yra nustatyti ir įregistruoti servitutai:

Sklypui yra nustatyti ir įregistruoti servitutai:

115 - kelio servitutas teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) – 0.0103 ha.

215 - kelio servitutas teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) – 0.00073 ha.

222 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)– 0.0562 ha.

Sklypui Serbentų g. 78A, Šiauliai, yra nustatytos ir įregistruotos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos nurodytos pagal VĮ Registrų centras išrašą:

1. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.0021 ha.

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre, nurodytos pagal VĮ Registrų centras išrašą:

1. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.1616 ha.

2. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - 0.0644 ha.

3. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 0.1616 ha.

4. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.0188 ha.

Sklypui yra nustatyti ir įregistruoti servitutai:

115 - kelio servitutas teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) – 0.0073 ha.

215 - kelio servitutas teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) – 0.0103 ha.

222 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)– 0.0932 ha.

2.6. Želdiniai.

Sklypuose Serbentų g. 78A bei 78B yra medžiai ir krūmai. Sklype Serbentų g. 78 nėra medžių ar želdinių.

2.7. Gretimos teritorijos.

Greta planuojamos teritorijos:

- iš šiaurės pusės – valstybinė žemė;
- iš vakarų pusės – Serbentų gatvės žemės sklypas (naudojimo paskirtis: kita; naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; savininkė – Lietuvos Respublika, patikėtinis - Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos);
- iš pietų pusės – žemės sklypas Dubijos gatvė (naudojimo paskirtis: kita; naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; savininkė – Lietuvos Respublika, patikėtinis - Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos);
- iš rytų pusės – žemės sklypas Dubijos g. 83, Šiauliai (kadastrinis Nr. 4400-5558-3778); naudojimo paskirtis: kita; naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos; savininkas: P. P.

Duomenys apie kaimyninius sklypus nurodyti vadovaujantis VI Registrų centro išrašais.

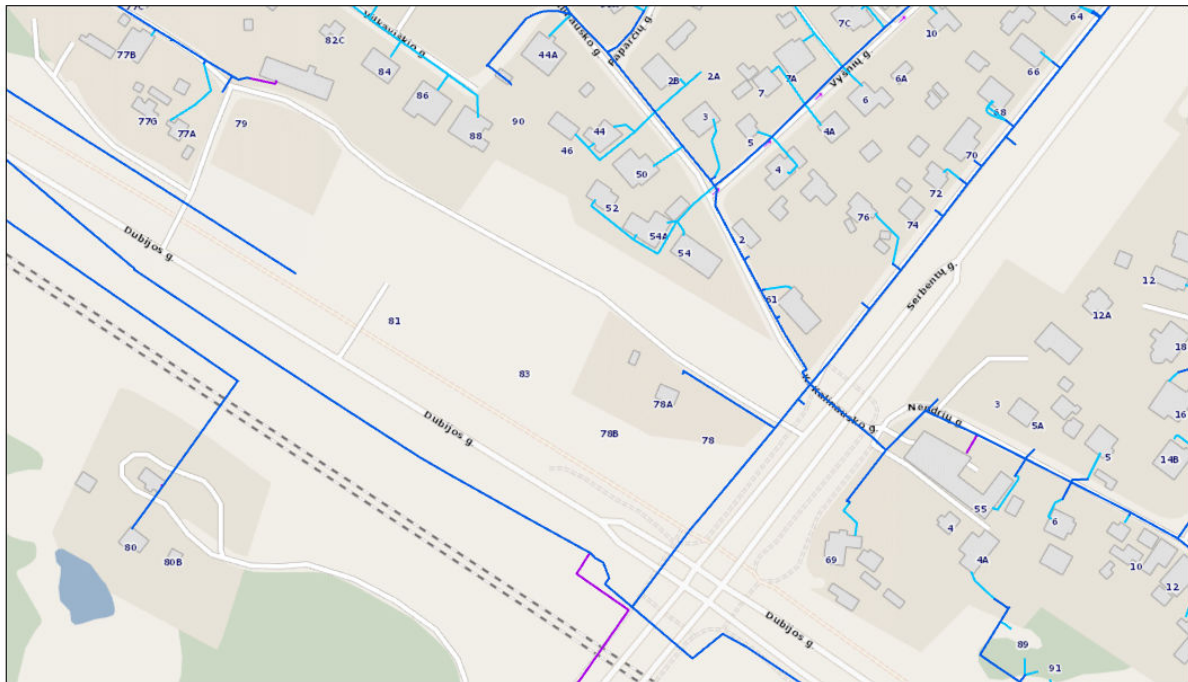
2.8. Nekilnojamosios kultūros paveldo vertybės

Visa planuojama teritorija nepatenka į LR nekilnojamųjų kultūros vertybių vietovę.

2.9. Gaisrinė sauga.

Artimiausias gaisrinis hidrantas yra planuojamos teritorijos gretimybėje, šiaurinėje pusėje, pasiekiamas už 100 m nuo esamo planuojamos teritorijos, K. Kalinausko bei Vyšnių gatvių sankirtoje.

A4 Landscape



August 18, 2025

- Gyventojų vandentiekio tinklai
- Įmonių vandentiekio tinklai
- Vandentiekio vamzdynas

1:2,000
0 5 10 20 Metrai

3. Detaliojo plano keitimo sprendiniai:

Rengiant supaprastinta tvarka parengto detaliojo plano nuosavybės teisėms atkurti į Bonifaco Valančiaus turėtą žemės sklypą, buv. Pakartuvių g. 58 (K. Kalinausko g. 58a) (TPDR reg. Nr. T00040308) keitimą, įvykdomi planavimo tikslai uždaviniai numatyti Planavimo darbų programoje:

- Pagal galiojančius teisės aktus ir vadovaujantis Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai, taip pat numatyti funkcinis ryšius su gretimomis teritorijomis, nurodytos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, servitutai (pagal poreikį);
- 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;
- Įvažiavimai/išvažiavimai:

- į/iš Serbentų g. 78 žemės sklypą numatomas - iš planuojamos teritorijos šiaurinėje pusėje esamo pravažiavimo. Iš Serbentų gatvės patekimas į sklypą naikinamas;

- Į/iš Serbentų g. 78A žemės sklypą yra esamas - iš planuojamos teritorijos šiaurinėje pusėje esamo pravažiavimo. Nustatytu servitutu žemės sklype adresu Serbentų g. 78A, patenkama į žemės sklypus Serbentų g. 78 ir Serbentų g. 78B;
- Sklype suplanuoti želdynai, automobilių stovėjimo ir atliekų surinkimo konteinerių vietos. Automobilių stovėjimo vietos sprendžiamos sklypų ribose, o jų kiekis apskaičiuojamas techninio darbo projekto metu. Planuojamuose sklypuose automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius turi atitikti statybos techninį reglamentą STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“;
- SPAV neatliekamas, nes vadovaujantis Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu, rengiant žemės sklypo Vilniaus g. 47, Šiauliuose, detaliojo plano keitimą, planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas neatliekamas, nes keičiamo detaliojo plano žemės sklype nenumatoma vykdyti veiklą, apibrėžtą minėtame įstatyme, jo prieduose ar lydinčiuose dokumentuose.
- Taršos aplinkai nenumatoma;
- Planuojamai teritorijai taikomas „Energijos rūšies parinkimo ir panaudojimo Šiaulių mieste specialusis planas ir reglamentas“ (patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2015-06-25 sprendimu Nr. T-198). Pagal šį dokumentą planuojama teritorija patenka į necentralizuoto aprūpinimo šiluma zoną NR11, kurioje gali būti numatytas kietojo kuro ribojimas, atsižvelgiant į aplinkosauginio vertinimo rezultatus;
- Paliekamas esamas pastato/ų šildymas kietu kuru arba atsinaujinančiais energijos šaltiniais ant pastato/ų stogo/ų ar ant žemės ir panašiai;
- Suformuota optimali urbanistinė struktūra, suplanuoti susisiekimo ir inžineriniai komunikacijų koridoriai ir jų apsaugos zonos, nustatytas kelio servitutas;
- Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų, valdytojų ar naudotojų (ir kt.) teisėti interesai. Detaliuoju planu nustatoma, kad tarp planuojamų sklypų statybos užstatymo riba galima 3.0 m atstumu nuo sklypų ribų arba didinant pastato aukštingumą nuo 8.50 m, užstatymo linija nuo kaimyninių žemės sklypų atitraukiama po 0.5 m vienam aukščio metrui nuo vidutinės žemės paviršiaus altitudės arba gauti gretimo sklypo rašytinį savininko sutikimą. Bet kokiu atveju komercinės paskirties objektų teritorijose pastatų aukštingumas negali viršyti 12 m aukštį, o vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorijose - 8.50 m. Detaliojo plano įgyvendintojai (nekilnojamojo turto savininkai) inžinerinius tinklus, susisiekimo komunikacijas, reikalingus suplanuotiems statiniams funkcionuoti, perkelia, išmontuoja, išplečia ar nutiesia savo lėšomis teisės aktų nustatyta tvarka.
- 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);
- Rengiant techninius darbo projektus sklypuose 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 saugotiniams, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ (Žin., 2008, Nr. 33-1151), Lietuvos

Respublikos aplinkos ministro 2008 m. sausio 31 d. įsakymu Nr. D1-87 „Dėl Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų (Žin., 2008, Nr. 17-611) aprašo patvirtinimo.“

BENDRIEJI REIKALAVIMAI SKLYPUI NR. 1 (Sklypo plotas 1067 m²)

Sklypo Nr. 1 pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos.

Papildomieji reikalavimai

Vadovaujantis „Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2023 m. gegužės 11 d. įsakymo Nr. D1-146 redakcija) priedo „Priklausomųjų želdynų plotų normos“ 3 punktu, kad komercinės paskirties objektų paskirties naudojimo būdo žemės sklype mažiausias priklausomiesiems želdynams priskiriamas plotas nustatomas atsižvelgus į pastatų paskirtį – nustatomas 20 %.

Kiti parametrai

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

Komercinės paskirties objektų teritorijoms:

Leistinas pastatų aukštis: 12.00 m (3 aukštai);

Leistinas užstatymo tankumas: 30 % (užstatymas);

Leistinas užstatymo intensyvumas: 0.90.

Galimas užstatymo tipas: laisvo planavimo užstatymas.

Inžinerinių komunikacijų koridoriai:

1. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.1067 ha.

2. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - 0.0291 ha.

3. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 0.1067 ha.

Sklypui nustatyti servitutai:

115 - kelio servitutas teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) – 0.0103 ha.

215 - kelio servitutas teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) – 0.0073 ha.

BENDRIEJI REIKALAVIMAI SKLYPUI NR. 2 (Sklypo plotas 1616 m²)

Sklypo Nr. 2 pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdai - komercinės paskirties objektų ir vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorijos.

Papildomieji reikalavimai

Vadovaujantis „Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2023 m. gegužės 11 d. įsakymo Nr. D1-146 redakcija) priedo „Priklausomųjų želdynų plotų normos“ 3 punktu, kad mažiausias priklausomiesiems želdynams priskiriamas plotas nustatomas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos pastatui - 35 % sklypo ploto, komercinės paskirties objektų teritorijai - 20 % sklypo ploto.

Kiti parametrai

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

Prioritetinei vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorijai:

Leistinas pastatų aukštis: 8.50 m (2 aukštai);

Leistinas užstatymo tankumas: 15 % (užstatymas);

Leistinas užstatymo intensyvumas: 0.30.

Galimas užstatymo tipas: laisvo planavimo užstatymas.

Galimami komercinės paskirties objektų teritorijai:

Leistinas pastatų aukštis: 12.00 m (3 aukštai);

Leistinas užstatymo tankumas: 30 % (užstatymas);

Leistinas užstatymo intensyvumas: 0.90.

Galimas užstatymo tipas: laisvo planavimo užstatymas.

Inžinerinių komunikacijų koridoriai:

1. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.1067 ha.
2. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - 0.0340 ha.
3. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 0.1067 ha.
4. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.0084 ha.

Sklypui nustatyti servitutai:

115 - kelio servitutas teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) – 0.0103 ha.

215 - kelio servitutas teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) – 0.0103 ha.

Projekto tikslų įgyvendinimas

Detaliojo plano keitimas parengtas, vadovaujantis Lietuvos Respublikoje galiojančių teisės aktų reikalavimais, teritorijų planavimo dokumentais ir jų pakeitimais, įvertinus teritorijai galiojančias sanitarines, apsaugos ar kitokias zonas. Trečiųjų asmenų interesai ir teisės nepažeistos. Planuojama, vadovaujantis Lietuvos Respublikoje galiojančių teisės aktų reikalavimais, įvertinant teritorijai galiojančius teritorijų

planavimo dokumentus, detaliojo plano sprendiniais nepabloginant gretimų teritorijų naudojimo ir funkcionavimo sąlygų ir nenustatant naujų sanitarinių, apsaugos ar kitokių zonų, kurios ribotų veiklą ir infrastruktūros plėtrą gretimose teritorijose.

Planuojami statyti pastatai nėra sanitarinę apsaugos zoną formuojantys objektai. Visos plane numatomos priemonės, aplinkosauginiu, geologiniu, hidrogeologiniu ir higieniniu aspektais, kokių nors pasekmių aplinkai ir gretimiesiems 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 žemės naudojimo būdo paskirties keitimo ir papildymo sprendiniai neigiamo poveikio aplinkai bei gretimybėms nedarys.

Projekto vadovė, plano rengėja
įgaliota detaliojo plano iniciatoriaus

Egidė Butkė
(kval. atest. A1569)

