

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Turinys

1.	Bendrieji duomenys.....	2
1.1.	Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas	2
1.2.	Planavimo pagrindas	2
1.3.	Planavimo organizatorius	2
1.4.	Planavimo tikslai.....	2
1.5.	Planavimo iniciatorius	2
1.6.	Detaliojo plano rengėjas	2
1.7.	Teritorijų planavimo dokumento viešinimo procedūrų tvarka	2
2.	Esamos situacijos analizė.....	2
2.1.	Planuojama teritorija.....	2
2.1.1	Duomenys apie planuojamą sklypą.....	2
2.2	Teritorijos įvertinimas paminklosauginiu aspektu	3
2.3	Kraštovaizdis.....	3
2.4	Teritorijos įvertinimas aplinkosauginiu aspektu	4
2.5	Taikomi galiojantys teritorijų planavimo dokumentai:	4
3.	Detaliojo plano sprendinių koregavimas	7
3.1	Sklypo koreguojami reglamentai.....	7
3.2	Inžinerinis teritorijos aprūpinimas	7
3.3	Susisiekimas. Eismo saugumas.....	8
3.4	Aplinkos apsauga.....	8
3.5	Gaisro gesinimas.....	8
3.6	Sprendinių pasekmių vertinimo išvados	10

0	2025-10	Detaliojo plano koregavimui		
Laida	Išleidimo data	Laidos statusas. Keitimo priežastis (jei taikoma)		
KVAL. PATV. DOK. NR.	 MB „STATYBŲ IDĖJA“ Aušros al. 66a-13, Šiauliai Tel. +37067361089 El.p. info@statybuideja.lt		Statinio projekto pavadinimas: ŽEMĖS SKLYPŲ BAČIŪNŲ G.12A IR 12 B, ŠIAULIUOSE DETALIOJO PLANO (T00037946) KOREGAVIMAS, KEIČIANT REGLAMENTUS SKLYPE BAČIŪNŲ G.12A	
A901	PV	R. Budrytė	Dokumento pavadinimas: AIŠKINAMASIS RAŠTAS	
			LAPAS	
			LAPŲ	
LT	Statytojas: UAB „JUNASA“ Į.k. 14569020		Dokumento žymuo: 1037-01-DP_T00037946 K-VT-29-25-1398	
			1	11

1. Bendrieji duomenys

1.1. Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Žemės sklypų Bačiūnų g.12A ir 12A, Šiauliuose detaliojo plano (T00037946) koregavimas, keičiant reglamentus sklype Bačiūnų g.12A

1.2. Planavimo pagrindas: pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str., 9 p.

1.3. Planavimo organizatorius: Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktorius.

1.4. Planavimo tikslai: Detalioju planu (TPDR dokumento registravimo Nr. T00037946) nustatytos statybos zonos, statybos ribos ir automobilių parkavimo vietų koregavimas bei užstatymo linijos naikinimas suformuotame sklype Bačiūnų g.13 (kad. Nr. 2901/0018:191 Šiaulių m. k.v.).

1.5. Planavimo iniciatorius: UAB „Junasa“; į.k. 145659020.

1.6. Detaliojo plano rengėjas: MB „Statybų idėja“.

1.7. Teritorijų planavimo dokumento viešinimo procedūrų tvarka: supaprastinta. Nr. TPDRIS sistemoje K-VT-29-25-1398.

2. Esamos situacijos analizė

2.1. Planuojama teritorija: Suformuoto sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos.

Planuojamoje teritorijoje yra teisiškai registruotas degalinės pastatas: parduotuvė - operatorinė (u.k. 4400-1000-4870), inžineriniai tinklai ir statiniai (buitinių nuotekų šalinimo kanalizacija (4400-1000-485); šulinys (u.k. 4400-1000-5113), suskystintų dujų kolonėlė (u.k. 4400-1000-4970)) Sklypas iš dviejų pusių ribojasi su Pramonės (u.k. 4400-5160-6494; kadastro Nr. 2901/7001:23) ir Bačiūnų (u. k. 4400-5238-6108; kadastro Nr. 2901/7001:48) gatvėmis, kurių paskirtis kita, naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos), danga – asfaltas, panaudos gavėjas- Šiaulių miesto savivaldybė (a.k. 111109429); iš kitų dviejų pusių su nesuformuota sklypais teritorija bei miškų ūkio paskirties sklypu, kurio naudojimo būdas- rekreacinių miškų sklypai (2901/0018:883; nuosavybės teisė - Lietuvos Respublika, patikėjimo teisė – Šiaulių miesto savivaldybė (į.k.111109429)). Šiam sklypui adresas nesuteiktas.

2.1.1 Duomenys apie planuojamą sklypą:

1037-01- DP_T00037946 K-VT-29-25-1398	Lapas	Lapų	Laida
	2	11	0

Adresas: Bačiūnų g. 12A, Šiaulių m. , Šiaulių m. sav. (Kad. Nr. 2901/0018:191).

Nuosavybės teisė: UAB „Junasa“; į.k. 145659020.

Plotas: 4000 kv. m.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

- požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (4000.00 kv.m).
- aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) (4000.00 kv.m).

Servitutai: nėra.

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

- elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)žeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 53.00 kv. m;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)- 1 kv. m.;
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) - 59,00 kv. m.

2.2 Teritorijos įvertinimas paminkloauginiu aspektu: Planuojama teritorija nėra kultūros paveldo objektų teritorijose ar apsaugos zonose ir, kaip atskiras objektas, neturi nustatyto teritorijos tvarkymo režimo, todėl papildomų reikalavimų ir apribojimų nėra.

2.3 Kraštovaizdis: Planuojamoje teritorijoje nėra medžių. Sklypas yra Šiaulių miesto gamtinio karkaso teritorijoje. Ištrauka iš Šiaulių miesto bendrojo plano dalies „Kraštovaizdžio ir nekilnojamojo kultūros paveldo tvarkymas“ koregavimas (T00082837)

1037-01- DP_T00037946 K-VT-29-25-1398	Lapas	Lapų	Laida
	3	11	0

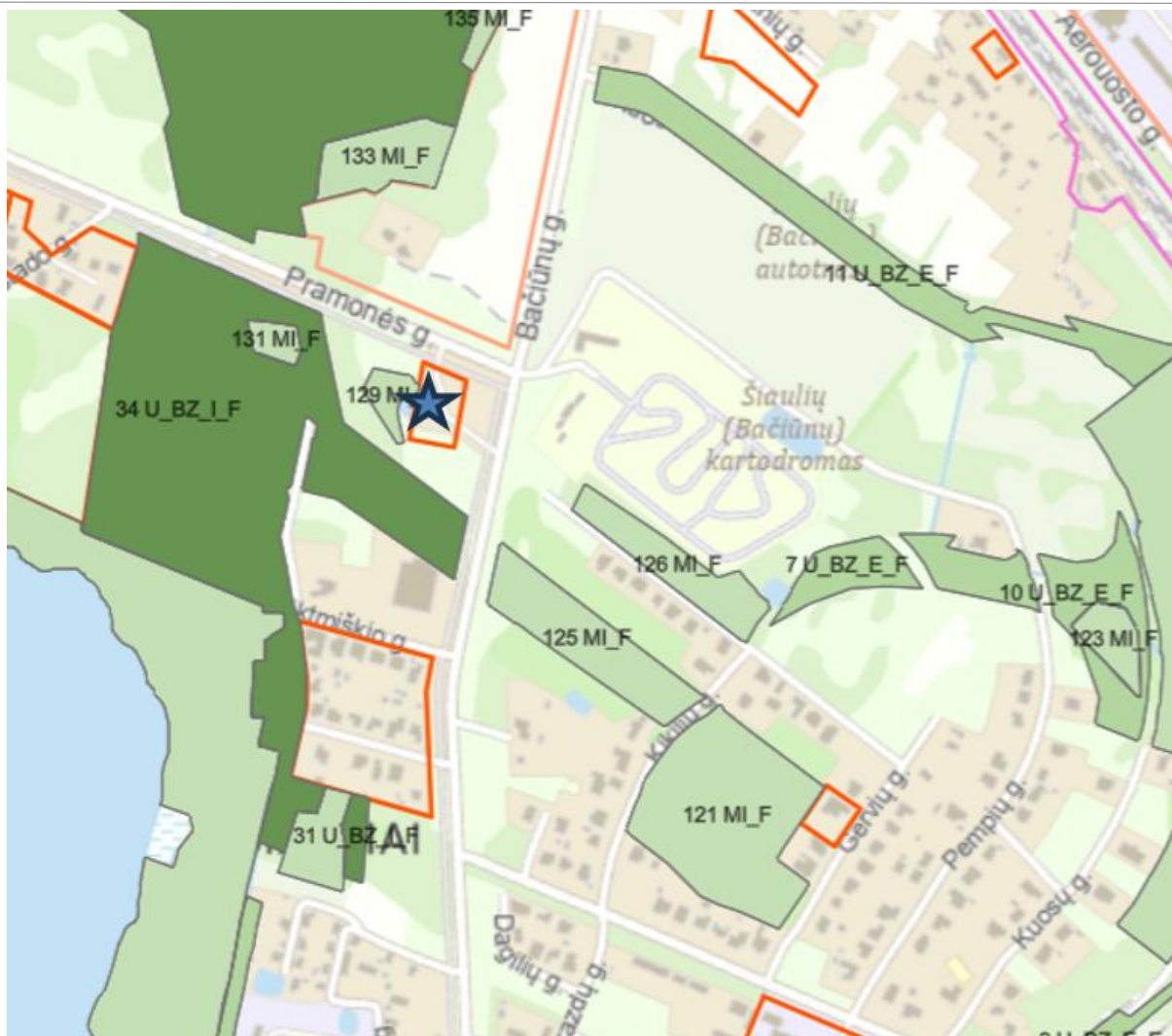


Planuojama teritorija parodyta raudonu punktyriniu kontūru.

2.4 Teritorijos įvertinimas aplinkosauginiu aspektu: Sklypas nepatenka į Gamybinių objektų sanitarines apsaugos zonas.

2.5 Taikomi galiojantys teritorijų planavimo dokumentai: Šiaulių miesto bendrojo plano dalies „Kraštovaizdžio ir nekilnojamojo kultūros paveldo tvarkymas“ koregavimas (T00082837). Sklypas yra teritorijoje, kuriai Šiaulių miesto bendrojo plano koregavimo sprendiniuose nustatyta funkcinė zona uGm-3 – gyvenamosios mažo užstatymo intensyvumo teritorijos, kuriai nustatytas negyvenamųjų teritorijų max UI – 0,4, negyvenamųjų teritorijų aukštingumas iki 3a./12 m. Privalomųjų želdynų norma 10 %. Tarp šioje funkcinėje zonoje galimų žemės naudojimo paskirčių – miškų ūkių paskirtis ir kita paskirtis, tarp galimų naudojimo būdų – gyvenamosios teritorijos, visuomeninės teritorijos, komercinių objektų teritorijos. Techninės infrastruktūros teritorijos, viešo naudojimo teritorijos, rekreacinės teritorijos.

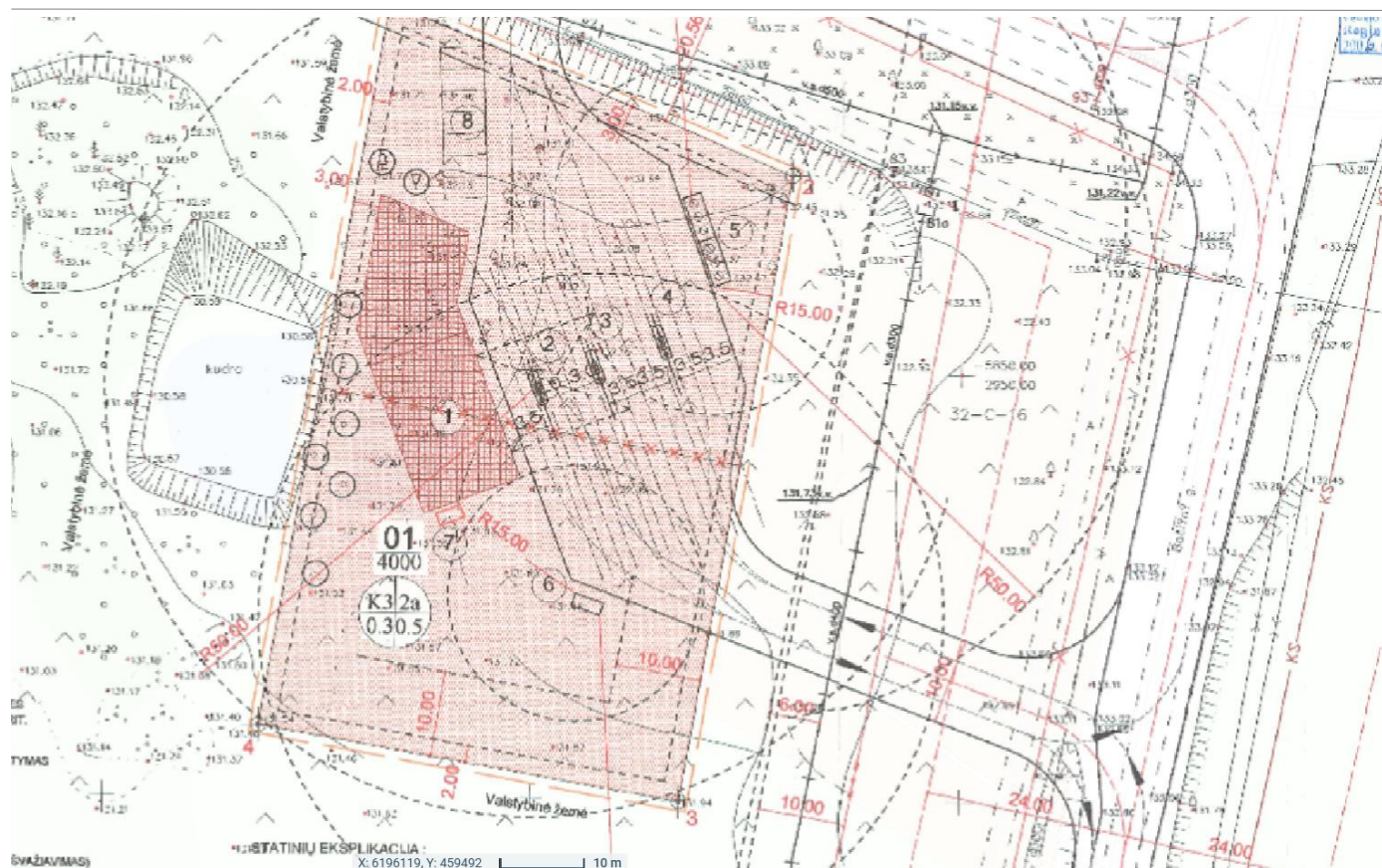
1037-01- DP_T00037946 K-VT-29-25-1398	Lapas	Lapų	Laida
	4	11	0



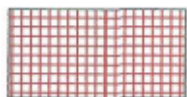
Projektuojamas sklypas pažymėtas žvaigždute

Yra priimtas mero potvarkis „Dėl žemės sklypų Bačiūnų g. 12a ir 12b, Šiauliuose, detaliojo plano koregavimo taisant techninę klaidą tvirtinimo“ 2025-10-15 Nr. M-1421, kuriame nustatytas galimas užstatymo tankio rodiklis **UT -0,3**.

1037-01- DP_T00037946 K-VT-29-25-1398	Lapas	Lapų	Laida
	5	11	0



1pav. Ištrauka iš Detaliojo plano T00037946 Užstatymo zona pažymėta taip:



GALIMAS UŽSTATYMAS

Parkavimo vietos pažymėtos taip:

8. PARKAVIMO VIETOS

Faktinė situacija (šaltinis REGIA.LT)

1037-01- DP_T00037946 K-VT-29-25-1398	Lapas	Lapy	Laida
	6	11	0



3. Detaliojo plano sprendinių koregavimas

3.1 Sklypo koreguojami reglamentai.

2006-03-30 Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-114 patvirtintas Žemės sklypų Bačiūnų g.12A ir 12B, Šiauliuose, detalusis planas (TPDR dokumento registravimo Nr. T00037946. Koreguojami Detaliojo planu (TPDR dokumento registravimo Nr. T00001236, TPDRIS Nr. K-VT-29-25-1398) nustatyti reglamentai – galimos užstatytos teritorijos plotas, užstatymo ribos, automobilių parkavimo vietos. Naikinama užstatymo linija iš Pramonės gatvės pusės kaip nustatyta nepagrįstai.

3.2 Inžinerinis teritorijos aprūpinimas. Teritorija pilnai inžineriniu atžvilgiu aprūpinta. Gatvėse pagal detalųjį planą yra suprojektuoti ir įrengti magistraliniai vandentiekio ir nuotekų šalinimo tinklai. Aprūpinimo inžineriniais tinklais principiniai būdai nesikeičia. Pagal poreikį galimas galios ar pajungimo vietų keitimas

1037-01- DP_T00037946 K-VT-29-25-1398	Lapas	Lapų	Laida
	7	11	0

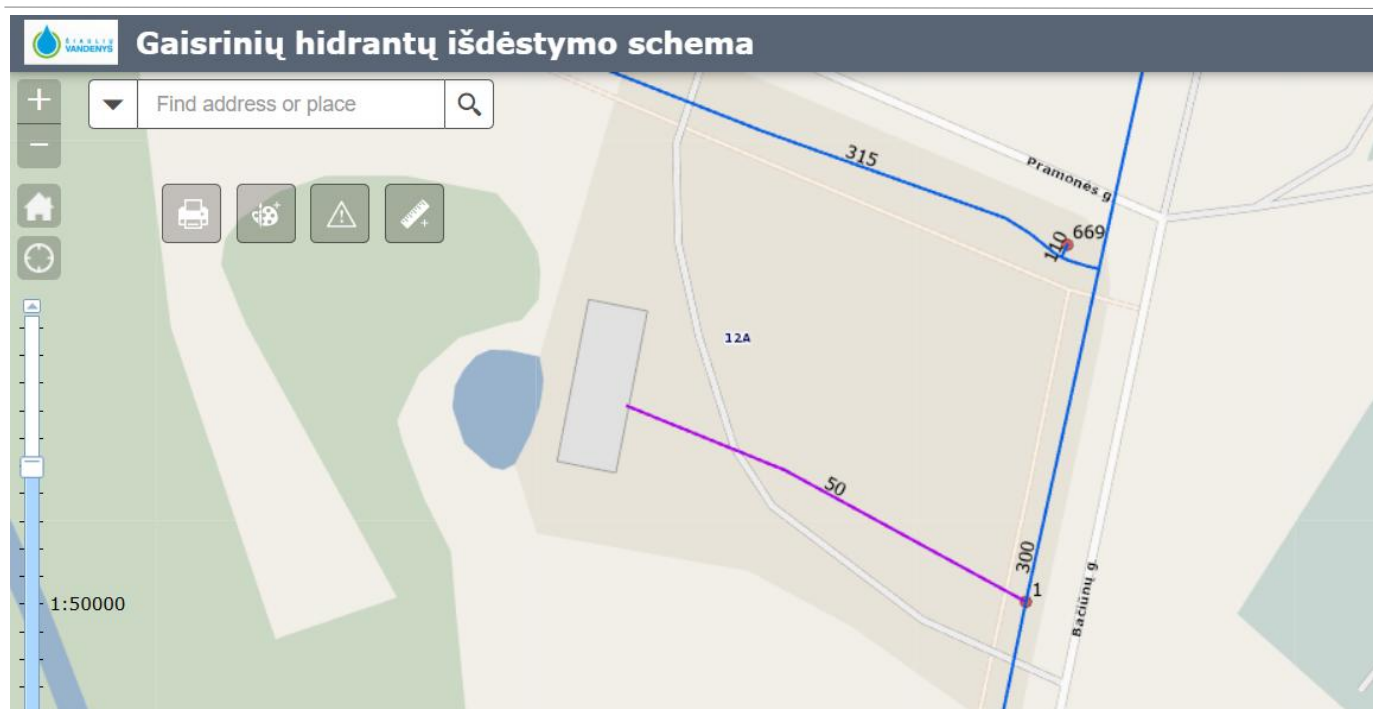
išsiimant technines sąlygas iš inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių techninio projekto stadijoje. Visi inžineriniai tinklai, įrenginiai, privažiavimo keliai, gatvės ir statiniai, reikalingi detaliojo plano koregavimo sprendinių įgyvendinimui, kurie nėra savivaldybės infrastruktūra, projektuojami bei įrengiami (rekonstruojami) sklypo savininko (planavimo iniciatoriaus) lėšomis, savivaldybės infrastruktūra įrengiama pagal savivaldybės infrastruktūros plėtros sutartį, vadovaujantis Lietuvos Respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo nuostatomis.

3.3 Susisiekimas. Eismo saugumas. Privažiavimai prie planuojamo žemės sklypo Kad. Nr. 2901/00025:317 Bačiūnų g. 12A, Šiauliuose, pagal detalųjį planą iš Pramonės ir Bačiūnų gatvių. Automobilių parkavimas sklypuose pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. bendrieji reikalavimai". Bendra susisiekimo schema keičiasi tiek, kad po Pramonės gatvės rekonstrukcijos 2025 m. nebeliko galimybės išvažiuoti į ją iš sklypo kairiniu posūkiu, detaliojo plano sprendinių koregavimas eismo saugumui neigiamos įtakos neturi.

3.4 Aplinkos apsauga. Atliekų (buitinių) surinkimas esamas į buitinių atliekų kontenerius. Statybinės atliekos statybų metu turi būti tvarkomos pagal galiojančius reikalavimus. Aplinkos oro taršai detaliojo planu nustatyto įvažiavimo koregavimo sprendiniai neigiamos įtakos neturės. Detaliojo plano koregavimo sprendiniais esamų želdinių naikinimas nenumatomas. Tvarkant teritoriją, turi būti sprendžiami jos apželdinimo principai, planuojamoje teritorijoje numatomi želdinių plotai, išlaikant sklype ne mažesnę kaip norminį (sklypas yra Šiaulių miesto gamtiniame karkase) priklausomųjų želdynų plotą. Vykdam pastatų ar inžinerinių statinių statybą, visais atvejais privaloma vadovautis LR normatyviniais statybos techniniais dokumentais, kuriuos reglamentuoja Statybos įstatymas, kiti šalyje galiojantys įstatymai, norminiai dokumentai, aplinkosauginiai bei kiti reikalavimai.

3.5 Gaisro gesinimas. Gaisrų išoriniam gesinimui vandens tiekimas pagal detaliojo plano sprendinius nekeičiamas. Priešgaisriniai hidrantai yra iš greta esančio priešgaisrinio tvenkinio ir hidrantų, įrengtų Pramonės (Nr.669) bei Bačiūnų (Nr.1)gatvėse.

1037-01- DP_T00037946 K-VT-29-25-1398	Lapas	Lapų	Laida
	8	11	0



Esamas užstatymas pastatais jau dabar nebeatitinka detaliojo plano sprendinių, nėra galimybės vykdyti plėtrą, nors užstatymo rodikliai plėtros įgyvendinimą leidžia ir sklypo savininkas pageidauja įrengti savitarnos automobilių plovyklą (I gr. nesudėtingą inžinerinį įrenginį) ir pastatyti nedidelį prekybos paskirties pastatą laisvame sklypo plote. Statybos zona keičiama nurodant ją maksimaliai galimą, kuri įmanoma nepažeidžiant trečiųjų šalių (besiribojančių sklypų savininkų) interesus. Analogiškai koreguojama statybos riba. Atitinkamai koreguojamos ir automobilių parkavimo vietos (pagal faktą bei numatant plėtrą). Naikinama užstatymo linija. Besiribojančiose teritorijose šiuo metu pastatų nėra.

1037-01- DP_T00037946 K-VT-29-25-1398	Lapas	Lapų	Laida
	9	11	0



Pagrindinis galiojančio detaliojo plano brėžinys (fragmentas) su ortofoto pagrindu.

Statant pastatus, turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai nuo kituose sklypuose esančių pastatų arba turi būti įvykdomi reikalavimai gaisro plitimo į kitus statinius ribojimui pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių projektus. Detaliojo plano įvažiavimo į sklypą sprendinio koregavimas neigiamo poveikio priešgaisrinio aspektu neturi.

3.6 Sprendinių pasekmių vertinimo išvados: Detaliojo plano (statybos zonos, statybos ribos ir automobilių parkavimo vietų) koregavimas nepažeidžia ir nesuvaržo teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų. Koreguojami detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Šiaulių miesto bendrojo plano, jo koregavimų sprendiniams bei kitiems kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, įstatymams ir kitiems teisės aktams, tarp jų teritorijų planavimo

1037-01- DP_T00037946 K-VT-29-25-1398	Lapas	Lapų	Laida
	10	11	0

normų ir statybos techninių reikalavimų reglamentų reikalavimams, darantiems įtaką projekto sprendiniams.

1037-01- DP_T00037946 K-VT-29-25-1398	Lapas	Lapų	Laida
	11	11	0