

**Supaprastinta tvarka parengto detaliojo plano
teritorijos prie A. Mickevičiaus g. 5 keitimo koregavimas žemės sklype A. Mickevičiaus g. 5,
(kadastro Nr. 2901/0011:0597)
AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

1. BENDRIEJI DUOMENYS

1.1. Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Supaprastinta tvarka parengto detaliojo plano teritorijos prie A. Mickevičiaus g. 5 keitimo koregavimas žemės sklype A. Mickevičiaus g. 5, (kadastro Nr. 2901/0011:0597), Šiauliuose (toliau – DP koregavimas).

1.2. Planavimo pagrindas: Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 punktu.

1.3. Planavimo organizatorius – Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktorius.

1.4. Planavimo iniciatorė – UAB „Lamija“.

1.5. Planavimo tikslai: Supaprastinta tvarka parengto detaliojo plano teritorijos prie A. Mickevičiaus g. 5 keitimu (TPDR TPD Nr. T00082430) nustatytų servitutų Nr. 206, 207, 208 sklype A. Mickevičiaus g. 5 (kadastro Nr. 2901/0011:0597), Šiauliuose, vietos tikslinamas (t. y. nustatomas servitutų koordinatės).

1.6. Detaliojo plano rengėja – ARCHITEKTUM UAB (įmonės kodas 300573387), adresas: Biliškių k. 2, Kelmės apyl. sen., Kelmės r. Projekto vadovė Egidė Butkė.

1.7. Teritorijų planavimo dokumento viešinimo procedūrų tvarka: supaprastinta.

2. ESAMOS SITUACIJOS ANALIZĖ

2.1. Planuojama teritorija ir duomenys apie planuojamą sklypą:

Planuojamo sklypo A. Mickevičiaus g. 3 (kadastro Nr. 2901/0011:0597), Šiauliuose, žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, sklypo plotas – 0,0793 ha. Sklypas nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, Valstybinės žemės patikėjimo teisė Šiaulių miesto savivaldybės, žemės sklypo nuomininkas: UAB „Lamija“. Planuojamas žemės sklypas yra A. Mickevičiaus gatvėje, istoriškai susiformavusioje centrinėje Šiaulių miesto dalyje, kvartale tarp A. Mickevičiaus, Vilniaus, Dvaro ir Vytauto gatvių. Planuojama teritorija ribojasi su A. Mickevičiaus gatve. Planuojamos teritorijos

gretimybėse yra suformuoti keli žemės sklypai, kuriose yra daugiabučiai gyvenamieji pastatai, mažaaukštis gyvenamasis namas, visuomeninės paskirties pastatas. Kitoje A. Mickevičiaus gatvės pusėje yra dviaukščiai pastatai, visuomeninės paskirties pastatas, daugiabučiai gyvenamieji pastatai.

2.2. Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal NTR išrašą:

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

2.2.1. Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota
Nekilnojamojo turto registre: Požeminio vandens
vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis
skirsnis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-2194-0190

Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės
naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166
2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro
įsakymas Nr. 3D-711

Plotas: 0.0793 ha

2.2.2. Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota
Nekilnojamojo turto registre: Vandens tiekimo ir nuotekų,
paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos
zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-2194-0190

Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės
naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166
2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro
įsakymas Nr. 3D-711

Plotas: 0.002 ha

2.2.3. Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota
Nekilnojamojo turto registre: Šilumos perdavimo tinklų
apsaugos zonos (III skyrius, dvilyktasis skirsnis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-2194-0190

Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės
naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166
2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro
įsakymas Nr. 3D-711

Plotas: 0.0253 ha

2.2.4. Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota
Nekilnojamojo turto registre: Elektros tinklų apsaugos
zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-2194-0190

Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės
naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166
2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro
įsakymas Nr. 3D-711

Plotas: 0.0015 ha

2.2.5. Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota
Nekilnojamojo turto registre: Aerodromo apsaugos zonos
(III skyrius, pirmasis skirsnis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-2194-0190

Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės
naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166
2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro
įsakymas Nr. 3D-711

Plotas: 0.0793 ha

2.2.6. Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota
Nekilnojamojo turto registre: Elektroninių ryšių tinklų
elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III
skyrius, vienuoliktasis skirsnis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-2194-0190

Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės
naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166
2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro
įsakymas Nr. 3D-711

Plotas: 0.0005 ha

2.3. Servitutai pagal NTR išrašą:

- Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) - plotas: 0.0009 ha
- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - plotas: 0.3960 ha
- Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - plotas: 0.3960 ha

2.4. Planuojamame sklype yra registruoti pastatai ir kiti inžineriniai statiniai:

Duomenys iš VĮ Registrų centras (Registro Nr.: 40/82638):

Pastatas - Daugiabutis gyvenamasis namas;

Unikalus daikto numeris: 2994-6004-0016;

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų - daugiabučiai pastatai).

2.5. 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.

2.6. Kraštovaizdis:

Planuojamame sklype medžių nėra, keletas medžių yra šalia planuojamo sklypo ir priešais sklypą šalia gatvės, sklype yra želdynų plotai - gazonai. Sklypas nėra Šiaulių miesto gamtinio karkaso teritorijoje.

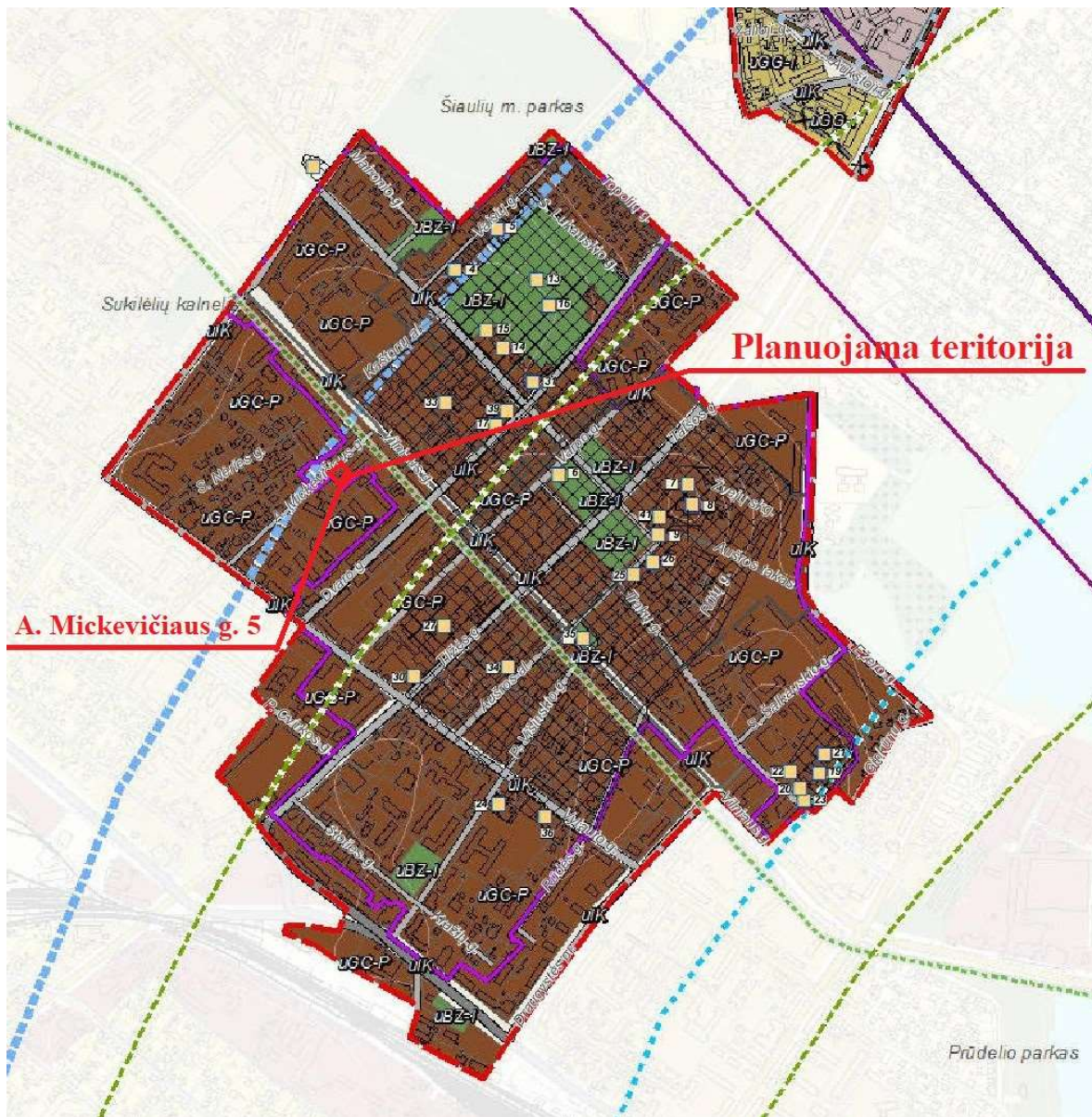
2.7. Teritorijos įvertinimas aplinkosauginiu aspektu:

Planuojamas žemės sklypas yra istoriškai susiformavusioje Šiaulių miesto centrinėje dalyje. Greta sklypo yra susiformavusios gyvenamosios, visuomeninės paskirties teritorijos. Sklypas nepatenka į gamybinių objektų sanitarines apsaugos zonas.

Planuojamas sklypas yra teritorijoje, kuriai pagal Šiaulių miesto bendrojo plano koregavimo, patvirtinto (2018-04-05 Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimas Nr. T-87, TPD reg. Nr. T00081766) sprendinius nustatyta funkcinė zona uGC-P – pagrindinio centro zona (teritorijos, kuriose dominuoja mišri didelio užstatymo miesto centro teritorija, kurioje vyrauja gyvenamoji aplinka, paslaugų, prekybos ir kitos taršos nesukeliančios veiklos.

Planuojamai teritorijai taikomi reglamentai: didžiausias UI – 2,5, pastatų aukštis iki 5 a./ 20 m.

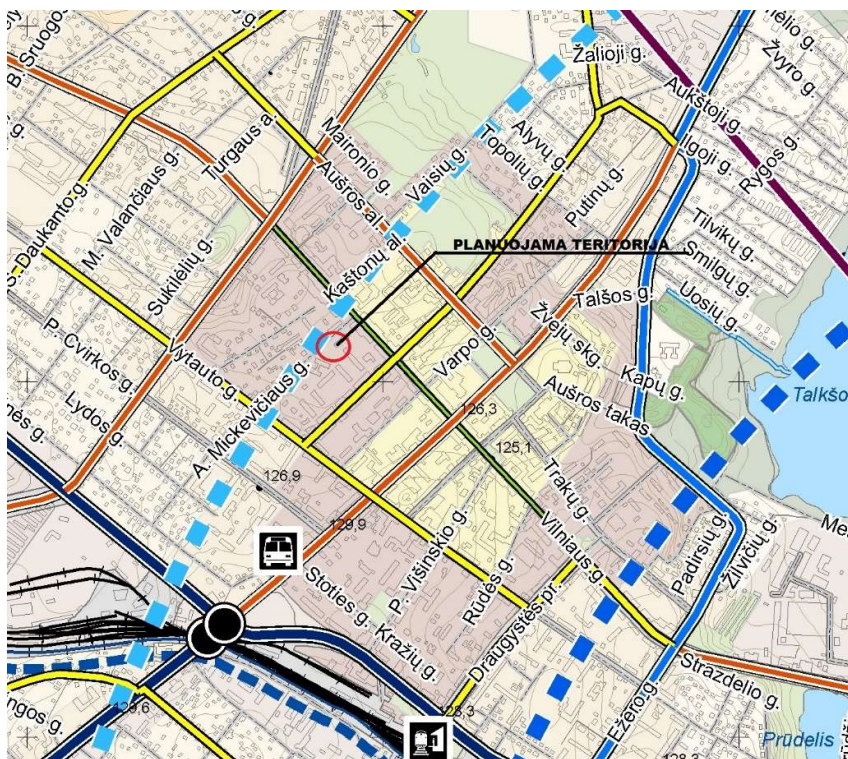
Ištrauka iš Šiaulių miesto bendrojo plano pagrindinio brėžinio



KOREGUOJAMŲ TERITORIJŲ REGLAMENTŲ LENTELE

| 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 aukštis/metrais | Saugojimas | Modernizavimas | Konversija | Nauja plėtra | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | |
| URBANIZUOTOS IR URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS | | | | | | | | | | | |
|  | UGC-P | Pagrindinio centro zona | Mišri didelio užstatymo intensyvumo miesto centro teritorija, kurioje vyrauja gyvenamoji aplinka, administravimo, paslaugų, prekybos ir kitos laisvos nesukeliančios ūkinės veiklos kartu su šiuo veikliu aplaparavimu ir reikalinga socialinė, inžinerinė, susisiekimo ir kita infrastruktūra, rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis | Konservacinės paskirties žemė: kultūros paveldo objektų žemės sklypai Kita paskirtis: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; komercinės paskirties objektų teritorijos; visuomeninės paskirties teritorijos; rekreacinės teritorijos; bendrojo naudojimo teritorijos; susisiekimo ir inžinerinių tinklų kordonų teritorijos; atskirųjų želdynų teritorijos; pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos* | 2,5 | 5/20 m | + | + | + | + | *Pagrindinio centro zonoje galima kitos paskirties žemė (naudojimo būdas: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos) esantiems vystomos nelaisvos gamybos ir sandėliavimo objektams eksploatuoti. Neeksploatuojamų gamybinių pastatų tvarkymas - taikant konversiją. 1*. Papildomi reglamentai 2*. Papildomi reglamentai 3*. Papildomi reglamentai |

Ištrauka iš Šiaulių miesto bendrojo plano susisiekimo sistemų brėžinio:



SUTARTINIAI ŽENKLAI

RIBOS IR TERITORIJOS

- Esama miesto riba
- Naikinama miesto riba
- Projektuojama miesto riba
- Valstybinių miškų riba
- Saugomos teritorijos

SUSISIEKIMO SISTEMOS ŽYMĖJIMAI

- Esamos pagrindinės gatvės (B1 kategorija)
- Numatomos pagrindinės gatvės (B1 kategorija)
- Esamos pagrindinės gatvės (B2 kategorija)
- Numatomos pagrindinės gatvės (B2 kategorija)
- Esamos aptarnaujančios gatvės (C1 kategorija)
- Numatomos aptarnaujančios gatvės (C1 kategorija)
- Esamos aptarnaujančios gatvės (C2 kategorija)
- Numatomos aptarnaujančios gatvės (C2 kategorija)
- Centrinė gatvė (C3 kategorija)

- Esama dviejų lygių sankryža, viadukas
- Perspektyvinė dviejų lygių sankryža, viadukas
- Autobusų stotis
- Geležinkelio stotis
- Geležinkelio stotelė
- Tarptautinis oro uostas
- Geležinkelis
- Europinis geležinkelio IXB koridorius
- Europinis geležinkelio koridorius RAIL BALTIKA

- Esama dviejų lygių sankryža, viadukas
- Perspektyvinė dviejų lygių sankryža, viadukas
- Autobusų stotis
- Geležinkelio stotis
- Geležinkelio stotelė
- Tarptautinis oro uostas
- Geležinkelis
- Europinis geležinkelio IXB koridorius
- Europinis geležinkelio koridorius RAIL BALTIKA

- Europinis transporto koridorius VIA HANSETIKA
- Esamas magistralinis kelias (su AZ)
- Numatomas magistralinis kelias (su AZ)
- Esamas krašto kelias (su AZ)
- Esamas rajoninis kelias (su AZ)
- Siūdomos kelių trasos
- Susisiekimo infrastruktūros plėtros objektai planuojamam laikotarpiui

- Zoknių oro uosto kilimo takų klišis ribojančių paviršių plokštumų riba
- Saugomo juostos riba
- Pereinamosios plokštumos riba
- Vidinės horizontaliosios plokštumos riba
- Kūginio paviršiaus riba
- Kilimo plokštumos riba
- Priegų paviršiaus riba

Besiribojanti A. Mickevičiaus gatvė, iš kurios įvažiuojama į planuojamą sklypą yra D kategorijos gatvė.

3. DETALIOJO PLANO NEPAGRINDINIŲ SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS

3.1. Koreguojami sklypo A. Mickevičiaus g. 5 nepagrindiniai reglamentai.

DP koregavimu tikslinamos Supaprastinta tvarka parengto detaliojo plano teritorijos prie A. Mickevičiaus g. 5 keitimu (TPDR TPD Nr. T00082430) nustatytų servitutų Nr. 206, 207, 208 (nepagrindinių rodiklių) sklype A. Mickevičiaus g. 5 (kadastro Nr. 2901/0011:0597), Šiauliuose vietos (t. y. nustatomas servitutų koordinatės):

3.1.1. servitutas Nr. 206 – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.0213 ha. Servitutas gali būti tikslinamas po statinių rekonstrukcijos ar statybos.

3.1.2. servitutas Nr. 207 – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.0213 ha. Servitutas gali būti tikslinamas po statinių rekonstrukcijos ar statybos.

3.1.3. servitutas Nr. 208 – teisė naudotis požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.0213 ha. Servitutas gali būti tikslinamas po statinių rekonstrukcijos ar statybos.

Kelio servitutas Nr. 115 – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – 0.0009 ha ir kiti teritorijos naudojimo reglamentai nekeičiami, t. y. lieka galioto tokie, kaip nustatyta Supaprastinta tvarka parengto detaliojo plano teritorijos prie A. Mickevičiaus g. 5 keitimu (TPDR TPD Nr. T00082430).

3.2. Sprendinių pasekmių vertinimo išvados:

Detaliojo plano (statybos ribos ir statybos zonos) koregavimas nepažeidžia ir nesuvaržo teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų.

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

Projekto vadovė

Egidė Butkė