

UAB „Geodezijos linija“

Įm. k. 302641399, Buveinės adresas: Tilžės g. 82A, Šiauliai
tel +370 600 22380, El. paštas : projektai@geoline.lt

Architektė Aldona Adomaitienė

Projekto vadovo atestato Nr. A 751

OBJEKTAS:

Bendra tvarka parengto, teritorijos prie Gegužių ir Karaliaučiaus gatvių sankryžos (adresai Gegužių g. 36, 34, 32, 30, 28, Karaliaučiaus g. 2B, K. Korsako g. 63), Šiauliuose, detaliojo plano koregavimas

PLANAVIMO INICIATORIAI:

UAB „DII“, UAB „BFIII Šiauliai“

STADIJA:

Detalusis planas

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS – SPRENDINIAI

1. TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2026 m. sausio 19 d. įsakymu Nr. A-23 „Dėl detaliojo plano koregavimo“, planavimo darbų programa ir išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis.

Planavimo dokumentu siekiama planuojamoje teritorijoje sujungti žemės sklypus, padalinti, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentus pagal Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano ir jo koregavimų sprendinius.

Sklypas Nr. 1, nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas – 27259 m²

Teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija – atitinkantis Šiaulių miesto bendrajame plane nustatytu reglamentavimu.

Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijos.

Užstatymo reglamentai sklypui:

Pastatų aukštis – max 18m, 1-2a, max altitudė 148,00.

Užstatymo tankis - 50%.

Užstatymo intensyvumas – 0,60.

Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių. Šis užstatymo tipas buvo plačiai taikomas 1940–1990 metų miestų planavime.

Statinių paskirtys – komercinės, administracinės paskirties pastatai.

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto - $\geq 10\%$.

Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklypo ribose bei valstybinėje žemėje (už sklypo ribų).

Sklypas Nr. 2, nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas – 32817 m²

Teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija – atitinkantis Šiaulių miesto bendrajame plane nustatytu reglamentavimu.

Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijos.

Užstatymo reglamentai sklypui:

Pastatų aukštis – max 18m, 1-2a, max altitudė 151,00.

Užstatymo tankis - 65%.

Užstatymo intensyvumas – 0,70.

Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių. Šis užstatymo tipas buvo plačiai taikomas 1940–1990 metų miestų planavime.

Statinių paskirtys – komercinės, administracinės paskirties pastatai.

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto - $\geq 10\%$.

Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklypo ribose bei valstybinėje žemėje (už sklypo ribų).

Sklypas Nr. 3, nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas – 63 m²

Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius – atitinkantis Šiaulių miesto bendrajame plane nustatytu reglamentavimu.

Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Pastatų aukštis – max 0m, 0a, max altitudė 0.

Užstatymo tankis - 0%.

Užstatymo intensyvumas – 0.

Sklypas Nr. 4, nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas – 346 m²

Teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius – atitinkantis Šiaulių miesto bendrajame plane nustatytu reglamentavimu.

Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Pastatų aukštis – max 0m, 0a, max altitudė 0.

Užstatymo tankis - 0%.

Užstatymo intensyvumas – 0.

Aukštesniems kaip 8,5 m statiniams, statomiems 3 m ir didesniu atstumu nuo sklypo ribos, šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, gavus rašytinį gretimo sklypo savininko sutikimą.

Pagal Šiaulių miesto bendrąjį planą ir jo koregavimų sprendiniais patvirtintais Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2018 m. balandžio 5 d. sprendimu Nr. T-87, planuojama teritorija patenka į uC2-1 (miesto periferiniai centrai) tvarkymo zoną.

uC2-1: Teritorijos, kuriose galimos žemės paskirtys: **konservacinė paskirtis:** kultūros paveldo objektų žemės sklypai; **kitos paskirties žemė:** gyvenamoji teritorija; visuomeninės paskirties teritorijos; komercinės paskirties teritorijos; susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos; susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; bendrojo naudojimo teritorijos; atskirųjų želdynų teritorijos; teritorijos krašto apsaugos tikslams; rekreacinės teritorijos. Maksimalus užstatymo intensyvumas: gyvenamųjų teritorijų – 2,0, negyvenamųjų teritorijų – 2,5. Maksimalus užstatymo aukštingumas ir aukštis: gyvenamųjų/negyvenamųjų teritorijų – 9/30m.



Ištrauka iš Šiaulių miesto bendrojo plano

Transportiniai sprendiniai:

Detaliojo plano transportiniai sprendiniai parengti vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, įvertinti Šiaulių miesto bendrojo plano, galiojančių ir rengiamų teritorijų planavimo dokumentų bei parengtų ir rengiamų techninių projektų sprendiniai.

Įvažiavimas į žemės sklypą Nr. 1 yra iš esamos Gegužių g. bei Karaliaučiaus g., Šiaulių m. Kelias (gatvė) - Gegužių g., Šiaulių m., un. Nr. 4400-5589-5433, gatvės kategorija - B, plotis tarp esamų sklypų ~ 45,5 m. Kelias (gatvė) - Karaliaučiaus g., Šiaulių m., un. Nr. 4400-0978-4408, gatvės kategorija - B, plotis tarp esamų sklypų ~ 52 m.

Į žemės sklypą Nr. 2 įvažiuojama iš esamos Karaliaučiaus g., perspektyvinės D1 kategorijos Rugių g. ir Aido g. planuojamo tęsinio (numatyto Transporto organizavimo Šiaulių mieste specialiuoju planu (TPDR Nr. T00077169)), Šiaulių m. Kelias (gatvė) - Karaliaučiaus g., Šiaulių m., un. Nr. 4400-0978-4408, gatvės kategorija - B, plotis tarp esamų sklypų ~ 52 m. Automobilių parkavimas numatomas sklypų ribose bei valstybinėje žemėje šalia sklypų.

Įvažiavimų/išvažiavimų vietos ir parametrai konkretizuojami techninio projekto stadijoje.

Automobilių stovėjimo vietos numatomos sklypo ribose ir statybos zonoje, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus „Automobilių stovėjimo vietų reglamentavimas“, išlaikant 123 punkto nurodytus atstumus iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų pastatų.

Detaliojo plano sprendiniais papildomos eismo saugumo priemonės neplanuojamos.

Inžinerinė infrastruktūra:

Aplink planuojamą teritoriją nutiesti elektros kabeliai, dujotiekio, ryšių tinklai, vandentiekio, buitinių nuotekų, paviršinių lietaus nuotekų tinklai.

Planuojama teritorija patenka į CŠT14 centralizuoto šilumos tiekimo zoną (kietojo kuro (tame tarpe ir biokuro) naudojimo ribojimas numatytas CŠT1, CŠT2, CŠT3, CŠT4, CŠT5, CŠT6, CŠT7, CŠT8, CŠT10, CŠT11, CŠT12, CŠT13, CŠT14 ir CŠT15 zonose).

Centralizuoto šilumos tiekimo (CŠT) zona

Esamiems šios zonos šilumos vartotojams aprūpinimo šiluma būdo keitimas iš centralizuoto į necentralizuotą (atjungiant nuo centralizuoto šilumos tiekimo tinklų), išskyrus šiame reglamente numatytus atvejus, yra laikomas neatitinkančiu savivaldybės šilumos ūkio specialiojo plano.

Statomų naujų pastatų šilumos vartotojų aprūpinimas šiluma ne iš centralizuotų aprūpinimo šiluma sistemų, išskyrus šiame reglamente numatytus atvejus, yra laikomas neatitinkančiu savivaldybės šilumos ūkio specialiojo plano ir yra vykdomas šiam atvejui Lietuvos Respublikos teisės aktuose ir/arba specialiajame plane numatyta tvarka.

CŠT14 zonoje nagrinėjant necentralizuoto aprūpinimo šiluma būdą suteikiama primenybė ekologiškai švariems energijos šaltiniams (išskyrus kietąjį biokurą) bei gamtinių dujų kurui. Planuojant šioje zonoje įrengti kietojo biokuro katilines, būtina papildomai įrengti ne mažesnio 85 proc. efektyvumo dūmų valymo nuo kietųjų dalelių įrenginius.

Nagrinėjamos teritorijos gatvių tinklas – esamas, funkciškai planuojama teritorija rišasi su Gegužių, Karaliaučiaus bei perspektyvine Rugių, gatvėmis.

Inžinerinių tinklų rekonstravimas/nauja statyba, planuojamo naujo užstatymo prijungimas prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų bei esamų tinklų iškėlimas sprendžiamas techninio projekto stadijoje, gavus technines prisijungimo sąlygas.

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 274.6 punktu, dėl planuojamoje teritorijoje esančių inžinerinių tinklų ir nekilnojamojo turto registre registruotų apsaugos zonų kreiptasi į inžinerinius tinklus eksploatuojančias įmones dėl teritorijų planavimo sąlygų išdavimo:

Vadovaujantis AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2026 m. vasario 4 d. sąlygomis Nr. REG48660212, planuojamoje teritorijoje yra elektros tinklai, dalis sklypų patenka į jų apsaugos zonas.

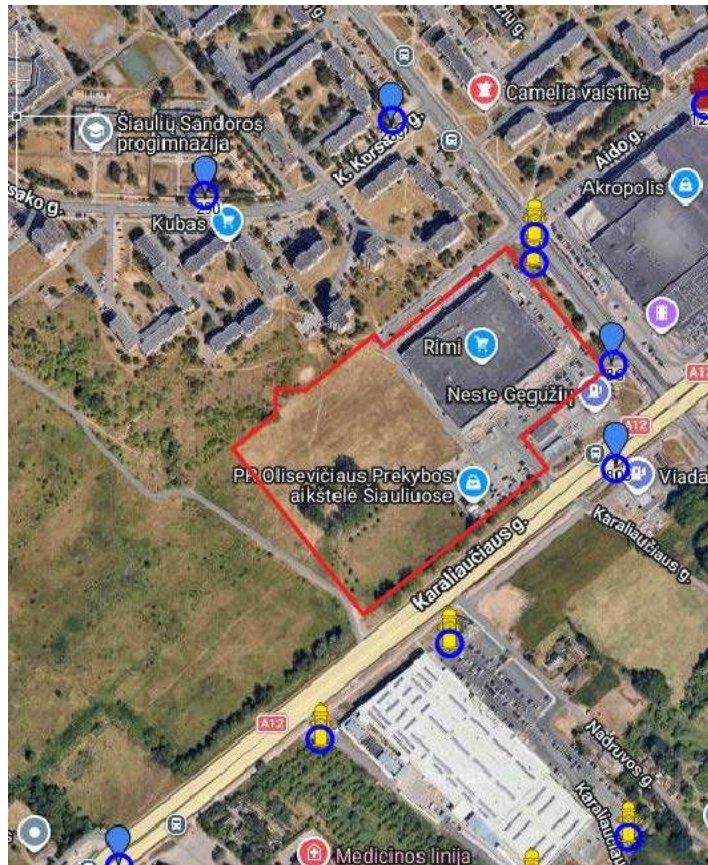
Vadovaujantis UAB „Šiaulių vandenys“ 2026 m. vasario 13 d. sąlygomis Nr. REG49113179, žemės sklypai patenka į Šiaulių miesto vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų nustatymo specialiuoju planu nustatytas vandenviečių apsaugos zonas.

Vandentiekio tinklų prijungimas planuojamas prie esamų vandentiekio tinklų DN 300 mm šalia K. Korsako g. 7, Šiaulių m.

Buitinių nuotekų tinklų prijungimas planuojamas prie esamų buitinių nuotekų tinklų DN 400 mm šalia K. Korsako g. 7, Šiaulių m.

Paviršinių nuotekų tinklų prijungimas planuojamas prie esamų paviršinių nuotekų tinklų DN 800 mm Aido - Gegužių g., Šiaulių m.

Artimiausi priešgaisriniai hidrantai yra šiaurinėje planuojamos teritorijos pusėje – Gegužių g. 28, Šiaulių m. (ties „Neste“ degaline) bei Gegužių g. 30, Šiaulių m.



Vadovaujantis Telia Lietuva, AB 2026 m. vasario 4 d. sąlygomis Nr. REG48677783, planuojamoje teritorijoje yra ryšių tinklai, dalis sklypų patenka į jų apsaugos zoną.

Planuojamoje teritorijoje yra AB „Šiaulių energija“ nuosavybės teise priklausančios veikiančios šilumos perdavimo tinklai, pakloti pramoniniu būdu izoliuotais vamzdžiais bekanaliu būdu ir teritorija patenka į jų apsaugos zoną, kuri yra po 5 metrus į abi puses.

Planuojama teritorija patenka į CŠT14 centralizuoto šilumos tiekimo zoną (kietojo kuro (tame tarpe ir biokuro) naudojimo ribojimas numatytas CŠT1, CŠT2, CŠT3, CŠT4, CŠT5, CŠT6, CŠT7, CŠT8, CŠT10, CŠT11, CŠT12, CŠT13, CŠT14 ir CŠT15 zonose).

Esamiems inžineriniams tinklams nustatyti žemės naudojimo apribojimai ir specialiosios žemės naudojimo sąlygos, galioja tipinės apsaugos zonos pagal teisės aktų reikalavimus, servitutai esamiems inžineriniams tinklams nenustatomi. Esamų tinklų rekonstravimui ar iškėlimui, naujų tinklų projektavimui būtina gauti inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės technines prisijungimo sąlygas.

Nauji inžineriniai tinklai ar susisiekimo komunikacijos tiesiami statytojo (užsakovo) ir inžinerinių tinklų ar susisiekimo komunikacijų savininko ar naudotojo sutarčių pagrindu.

Aplinkos apsauga:

Komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdai, ne mažiau kaip 10%, sklypo ploto bus skiriama žaliems plotams išlaikant želdinių vientisumą, kadangi planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą.

Nuotekos tvarkomos vadovaujantis Nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymo Nr. D1-236 „Dėl Nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ ir Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. Nr. D1-193 „Dėl Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“.

Atliekų tvarkymui planuojama rūšiuotų atliekų konteinerių aikštelės sklypo ribose. Rūšiuotų atliekų konteinerių aikštelės(-ių) vieta ir dydis tikslinama rengiant statinių statybos techninius

projektus projekto sklypo plano dalyje, remiantis LR Aplinkos ministro 1999 m. liepos 14 d. įsakymu Nr. 217 patvirtintose (2011 m. gegužės 6 d. įsakymu Nr. D1-368 patvirtinta redakcija) „Atliekų tvarkymo taisyklėse“ (redakcija nuo 2017 m. gegužės 6 d. iki 2017 m. gruodžio 31 d.) nustatytais reikalavimais ir rekomendacijomis.

Planuojamoje teritorijoje statant naujus statinius reikalinga įsivertinti inžinerines geologines sąlygas (atlikti geologinius tyrimus).

Detaliojo plano sprendiniais nepažeidžiami trečiųjų šalių interesai: sprendiniai derinami su planuojamos teritorijos savininkais, inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis organizacijomis.

Priešgaisrinės saugos reikalavimai:

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2026 m. vasario 10 d. sąlygomis Nr. REG48919347 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai. Teritorijų planavimo dokumentas parengtas vadovaujantis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312, ir Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Lauko gaisrinio vandentiekio statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, vandentiekio skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m. Lauko gaisrų gesinimui yra numatomas ne mažesnis nei 35 l/s vandens debitas.

Projektuojant užstatymą formuojamuose sklypuose turi būti užtikrinti normatyviniai priešgaisriniai atstumai tarp projektuojamų ir esamų aplinkinių pastatų, numatyti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimo keliai, prie visų planuojamos teritorijos statinių, kurių važiuojamoji dalis turi būti $\geq 3,5$ m pločio, danga - pritaikyta specialiajam transportui, atlaikanti gaisro technikos apkrovas (projektuojami priešgaisriniai privažiavimai prie naujų pastatų, nepabloginamos esamų privažiavimų sąlygos prie esamų pastatų).

Detalioju planu reglamentuojamas maksimalus galimas pastatų aukštis formuojamuose sklypuose – 18 metrų, todėl kelias privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų.

Numatomas planuojamų pastatų atsparumas ugniai - I arba II; sprendinys tikslinamas techninio projekto rengimo metu. Nesant galimybei išlaikyti normatyvinį atstumą iki kaimyninių pastatų bus formuojamos priešgaisrinės sienos (ugniasienės).

Artimiausi priešgaisriniai hidrantai yra šiaurinėje planuojamos teritorijos pusėje – Gegužių g. 28, Šiaulių m. (ties „Neste“ degaline) bei Gegužių g. 30, Šiaulių m.

Sveikatos apsauga:

Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Planuojant pastatų tūrius turi būti užtikrinti visi STR normomis nustatyti reikalavimai dėl automobilių parkavimo, želdynų plotų ir kt. Visi inžineriniai tinklai yra esami, servitutų poreikis nenumatomas. Esant poreikiui servitutai bus nustatomi su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis organizacijomis techninio projekto rengimo metu. Inžinerinė infrastruktūra detalizuojama derinantis su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis techninio projekto rengimo etape. Inžinerinės infrastruktūros objektų, reikalingų sklypuose statomų pastatų eksploatacijai, statybos bus vykdomos žemės sklypo savininkų lėšomis. Infrastruktūros sprendiniai ne sklypo ribose sutarčių pagrindu bus sprendžiami su savivaldybe ir tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

101 Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

106 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

108 Naftos ir naftos produktų įrenginių apsaugos zonos (III skyrius, aštuntasis skirsnis);

120 Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

148 Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);

149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
155 Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis);
165 Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
170 Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, antrasis skirsnis).

Tikslinami servitutai:

206 Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis);
207 Servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

Naikinami servitutai:

202 Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis);
206 Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis);
207 Servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis);
212 Servitutas – teisė ribotai naudotis žemės sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams) (tarnaujantis).

Servitutai naikinami vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 1994 m. balandžio 26 d. Nr. I-446 22 straipsniu „Žemės servitutai“, Lietuvos Respublikos 2000 m. liepos 18 d. Civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymo Nr. VIII-1864 4.135 „Servituto pabaiga išnykus servituto būtinumui“ ir gavus inžinerinių tinklų savininkų sutikimus.

Projekto vadovas

Aldona Adomaitienė