

Detaliojo plano Dubijos g.20, Šiauliuose, (TPDR Nr. T00040419) koregavimas, keičiant reglamentus sklype Dubijos g.20, Šiaulių m. sav.

## 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.....	3
2.2	Teritorijos įvertinimas paminklosauginiu aspektu .....	3
2.3	Kraštovaizdis.....	4
2.4	Teritorijos įvertinimas aplinkosauginiu aspektu .....	7
2.5	Taikomi galiojantys teritorijų planavimo dokumentai: .....	7
3.	Detaliojo plano sprendinių koregavimas .....	9
3.1	Sklypo koreguojami reglamentai.....	9
3.2	Inžinerinis teritorijos aprūpinimas .....	10
3.3	Susisiekimas. Eismo saugumas .....	10
3.4	Aplinkos apsauga.....	10
3.5	Gaisro gesinimas.....	11
3.6	Sprendinių pasekmių vertinimo išvados .....	11

0	2026-05	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@statybuidėja.lt	Projekto pavadinimas: <b>DETALIOJO PLANO DUBIJOS G.20, ŠIAULIUOSE, (TPDR NR. T00040419) KOREGAVIMAS, KEIČIANT REGLAMENTUS SKLYPE DUBIJOS G.20, ŠIAULIŲ M. SAV.</b>	
A901	PV	R. Budrytė	Dokumento pavadinimas: <b>AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b>	LAI DA 0
LT	Statytojas: <b>UAB „Mingintė“</b> , į.k. 145342785, Dubijos g.20, Šiauliai;		Dokumento žymuo: <b>1116-DP-AR (K-VT-91-26-746)</b>	LAPAS 1 LAPŲ 12

Detaliojo plano Dubijos g.20, Šiauliuose, (TPDR Nr. T00040419) koregavimas, keičiant reglamentus sklype Dubijos g.20, Šiaulių m. sav.

## 1. Bendrieji duomenys

**1.1.** Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:

**Detaliojo plano Dubijos g.20, Šiauliuose, (TPDR Nr. T00040419) koregavimas, keičiant reglamentus sklype Dubijos g.20, Šiaulių m. sav.**

**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:** Detaliuoju planu (TPDR dokumento registravimo Nr. T00004255) nustatytos statybos zonos ir statybos ribos koregavimas suformuotame sklype Šešupės g.14 (kad. Nr. 2901/0025:926 Šiaulių m. k.v.).

**1.5. Planavimo iniciatorius:** UAB „Mingintė“, į. k. 145342785, Dubijos g.20, Šiauliai;

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

**1.7. Teritorijų planavimo dokumento viešinimo procedūrų tvarka:** supaprastinta. Nr. TPDRIS sistemoje K-VT-91-26-746.

## 2. Esamos situacijos analizė

**2.1. Planuojama teritorija:** Suformuoto sklypo Dubijos g. 20, Šiaulių m., paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos.

Planuojamoje teritorijoje yra teisiškai registruoti statiniai:

- **Pastatas – Viešbutis;** unikalus Nr. 2998-6002-1013;
- **Pastatas - Sporto pastatas;** unikalus Nr. 4400-2970-8181;
- **Pastatas - Sporto pastatas;** unikalus Nr. 4400-2970-9068;
- **Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo aikštelė;** unikalus Nr. 4400-2188-3561;
- **Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo aikštelė;** unikalus Nr. 4400-4775-8118;
- **Kiti inžineriniai statiniai - Tvora su vartais;** unikalus Nr. 4400-4775-8218;
- **Kiti inžineriniai statiniai – Kita;** unikalus Nr. 4400-2970-8138;
- **Dujų tinklai - Dujų tinklai;** unikalus Nr. 4400-2970-9057;
- **Vandentiekio tinklai - Vandentiekio tinklai;** unikalus Nr. 4400-2970-8992;
- **Vandentiekio tinklai - Vandentiekio tinklai;** unikalus Nr. 4400-2970-9002;
- **Nuotekų šalinimo tinklai ;** unikalus Nr. 4400-2970-8162;
- **Nuotekų šalinimo tinklai ;** unikalus Nr. 4400-2970-8981;

1116-DP-AR (K-VT-91-26-746)	Lapas	Lapų	Laida
	2	12	0

Detaliojo plano Dubijos g.20, Šiauliuose, (TPDR Nr. T00040419) koregavimas, keičiant reglamentus sklype Dubijos g.20, Šiaulių m. sav.

- **Nuotekų šalinimo tinklai** ; unikalus Nr. 4400-2970-9035;
- **Nuotekų šalinimo tinklai** ; unikalus Nr. 4400-2970-9046;
- **Pastatas – Viešbutis**; unikalus Nr. 4400-2051-5113.

Sklypas ribojasi iš trijų pusių su nesuformuota valstybine žeme, kurios valdytojas yra Šiaulių miesto savivaldybė ir kuriose įrengti privažiavimai prie objektų, o iš ketvirtos pusės - tiesiogiai ribojasi su sklypu Dubijos g.22 (kadastro Nr. 2901/0011:26). Planuojamame sklype Dubijos g. 20, Šiaulių m., yra kito naudotojo statinys (transformatorinė) su sklypu Dubijos g.20D, Šiaulių m. (kadastro Nr. 2901/0011:609).

### **2.1.1 Duomenys apie planuojamą sklypą:**

*Adresas:* Dubijos g. 20, Šiaulių m. , Šiaulių m. sav. (Kad. Nr. 2901/0011:336).

*Nuosavybės teisė:* UAB „Mingintė“ a. k. 145342785 - pastatai ir statiniai, žemės sklypo - ilgalaikė nuoma iki 2097-03-24;

*Plotas:* 1, 6720 ha.

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

- geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonos (III skyrius, trečiasis skirsnis)- 2123,00 kv. m.;

- elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 108, 00 kv. m.;

- vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 8595,00 kv. m.;

- šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)- 6902,00 kv. m.;

- požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 16720.00 kv. m.;

- skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)- 397,00 kv. m.;

- elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 1464,00 kv. m.;

- aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); - 16720.00 kv. m.

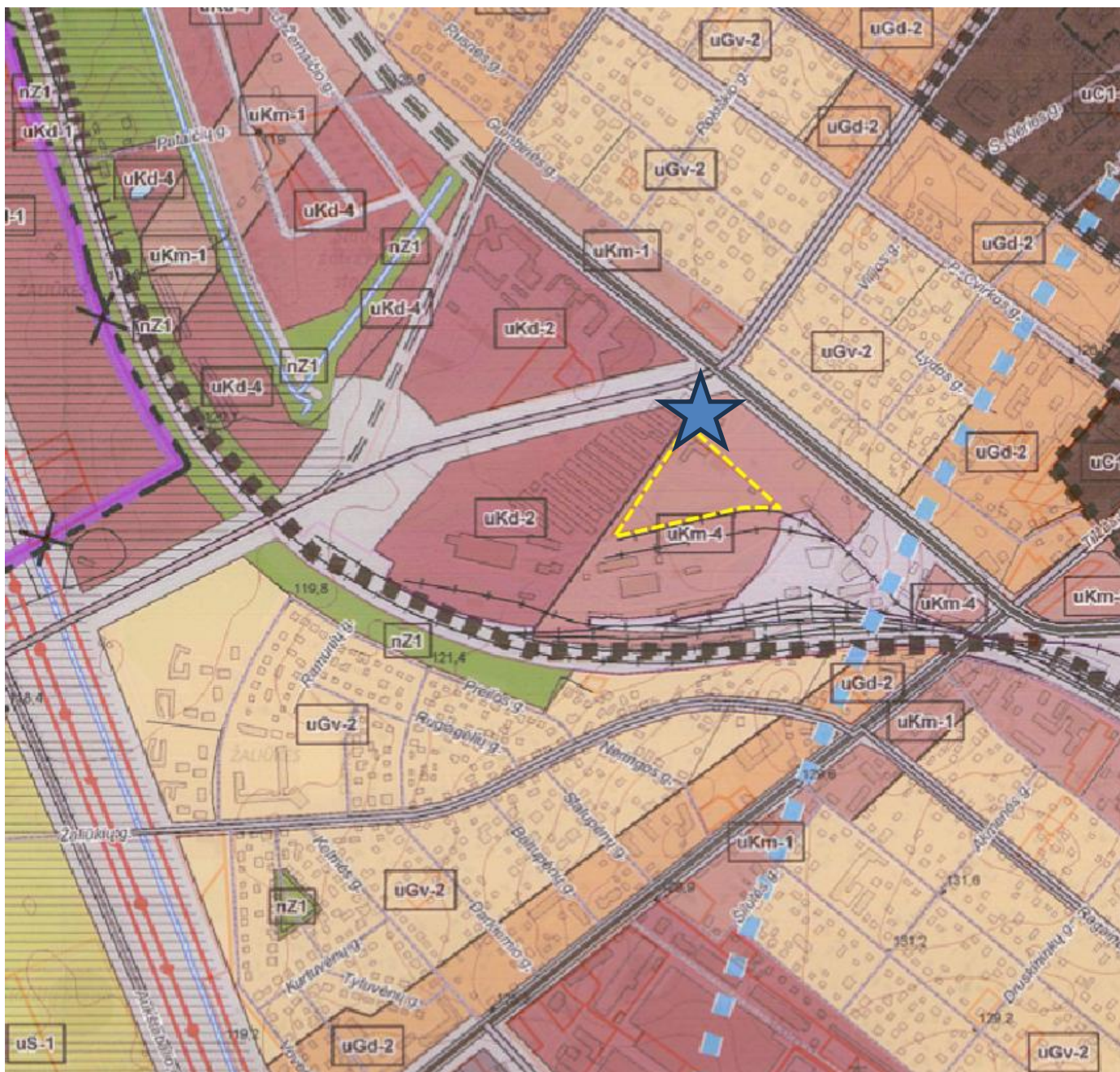
**2.2 Teritorijos įvertinimas paminklosauginiu aspektu:** Planuojama teritorija nėra kultūros paveldo objektų teritorijose ar apsaugos zonose ir, kaip atskiras objektas, neturi nustatyto teritorijos tvarkymo režimo, todėl papildomų reikalavimų ir apribojimų nėra.

1116-DP-AR (K-VT-91-26-746)	Lapas	Lapų	Laida
	3	12	0

Detaliojo plano Dubijos g.20, Šiauliuose, (TPDR Nr. T00040419) koregavimas, keičiant reglamentus sklype Dubijos g.20, Šiaulių m. sav.

**2.3 Kraštovaizdis:** Planuojamoje teritorijoje yra didelių medžių, kurie planuojami išsaugoti. Sklypas yra Šiaulių miesto vandenviečių apsaugos zonoje.

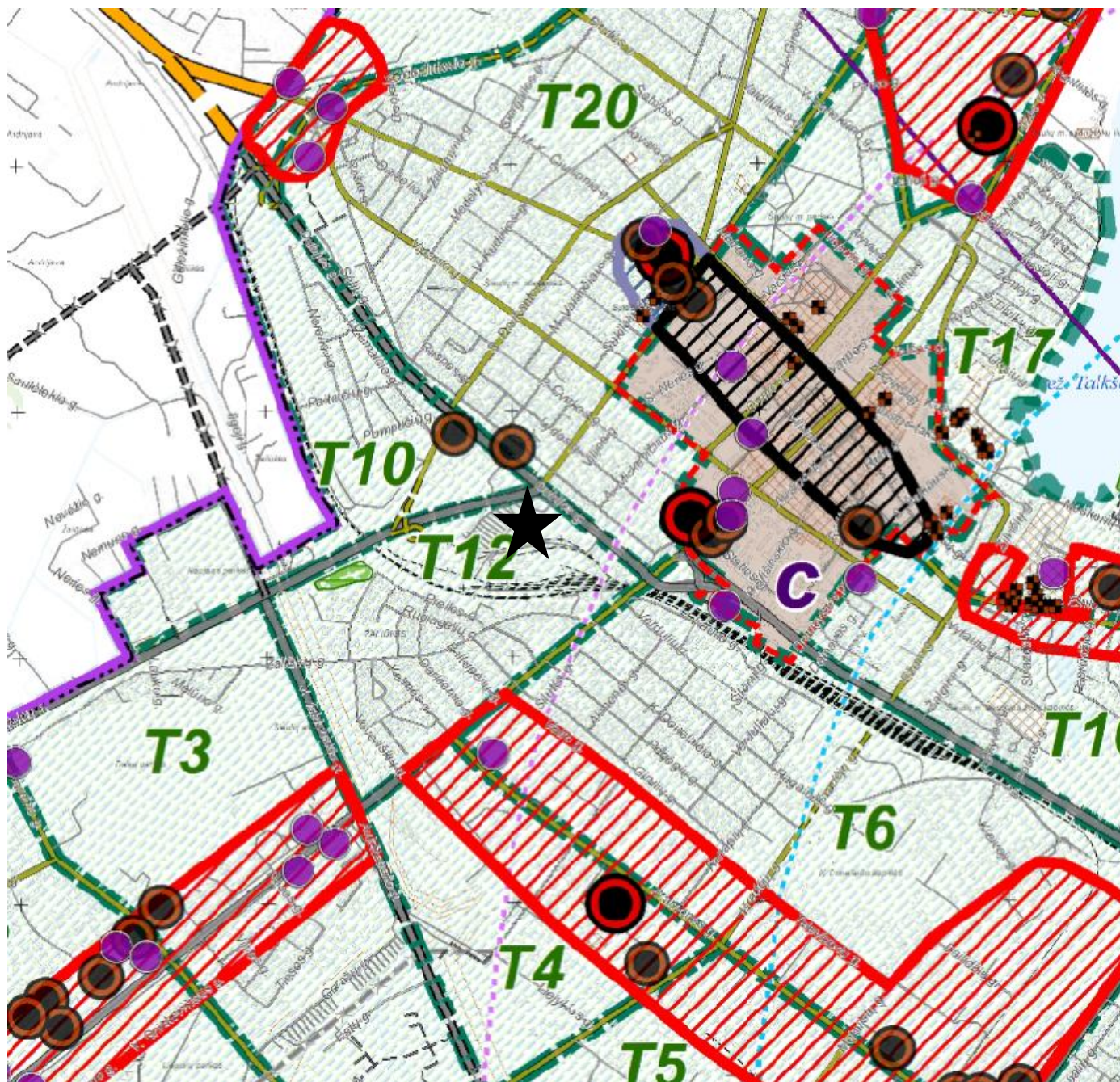
Ištrauka iš T00039005 Savivaldybės bendrojo plano (Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas).



1116-DP-AR (K-VT-91-26-746)	Lapas	Lapy	Laida
	4	12	0

Detaliojo plano Dubijos g.20, Šiauliuose, (TPDR Nr. T00040419) koregavimas, keičiant reglamentus sklype Dubijos g.20, Šiaulių m. sav.

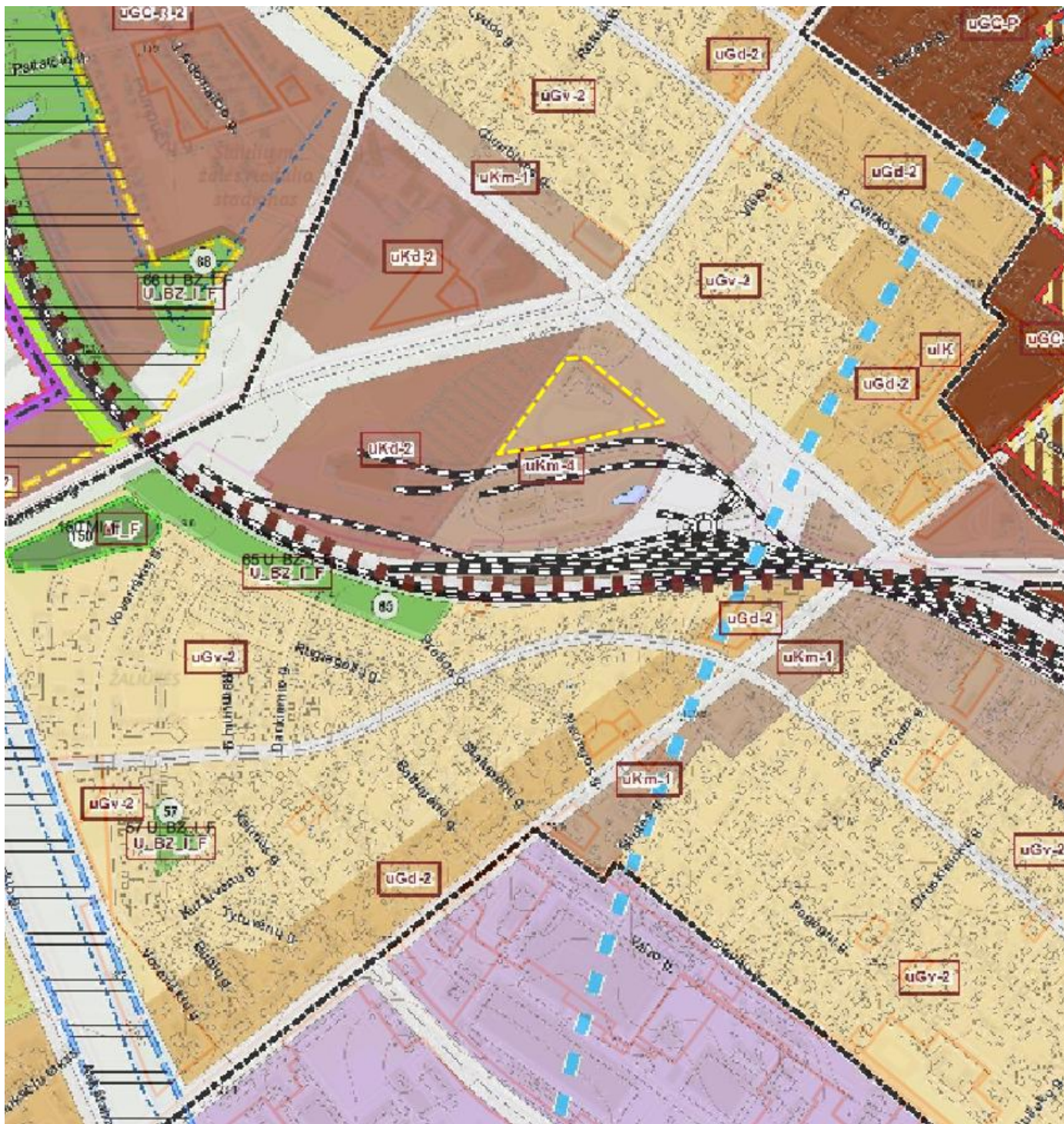
T00081697 Savivaldybės bendrasis planas Šiaulių miesto bendrojo plano dalies - prekybos centru išdėstymo schemos



1116-DP-AR (K-VT-91-26-746)	Lapas	Lapų	Laida
	5	12	0

Detaliojo plano Dubijos g.20, Šiauliuose, (TPDR Nr. T00040419) koregavimas, keičiant reglamentus sklype Dubijos g.20, Šiaulių m. sav.

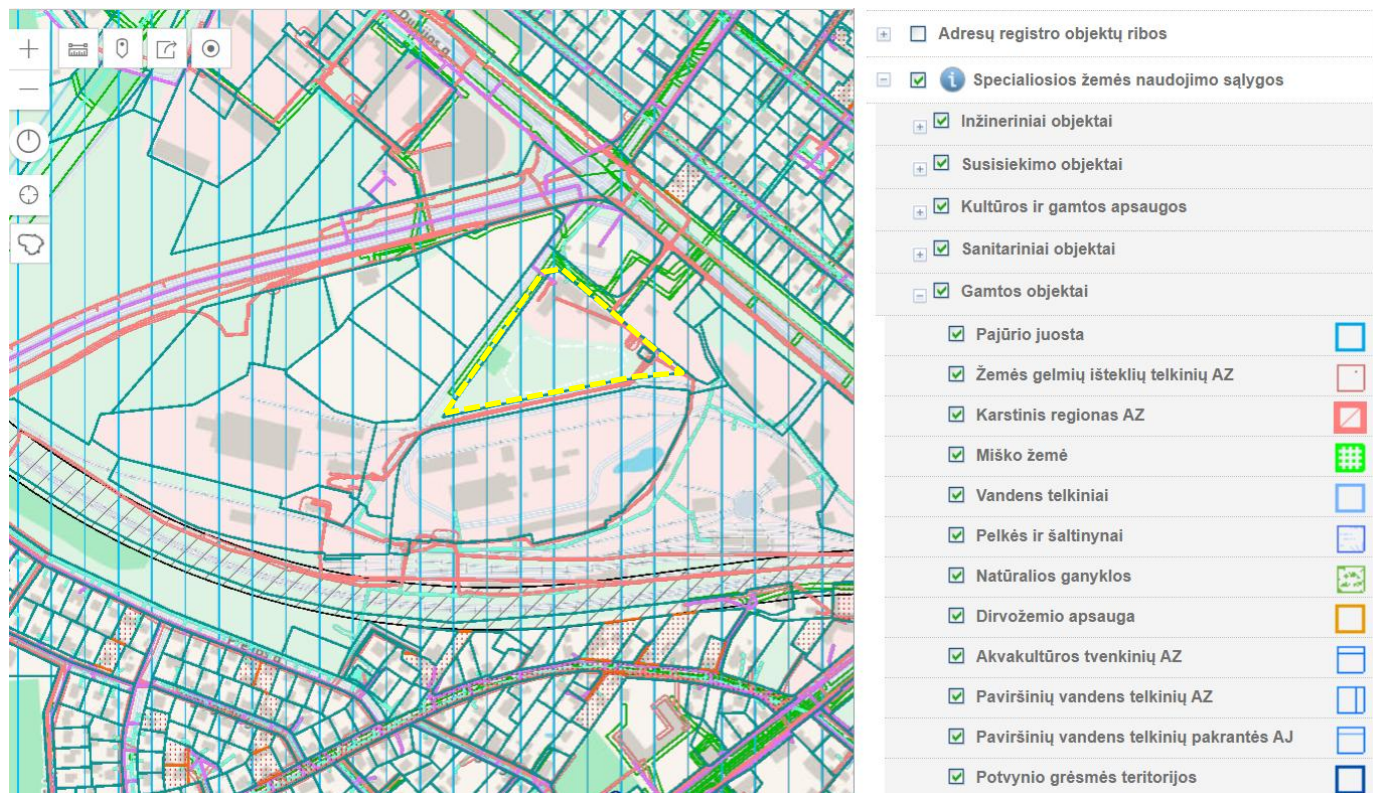
Sklypo vieta Šiaulių miesto bendrojo plano kontekste (kraštovaizdžio sprendiniai, T00082837; Savivaldybės bendrasis planas Šiaulių miesto bendrojo plano dalies „Kraštovaizdžio ir nekilnojamojo kultūros paveldo tvarkymas“ koregavimas).



1116-DP-AR (K-VT-91-26-746)	Lapas	Lapy	Laida
	6	12	0

Detaliojo plano Dubijos g.20, Šiauliuose, (TPDR Nr. T00040419) koregavimas, keičiant reglamentus sklype Dubijos g.20, Šiaulių m. sav.

Šaltinis- REGIA.LT- teritorija yra paviršinių vandens telkinių apsaugos zonoje



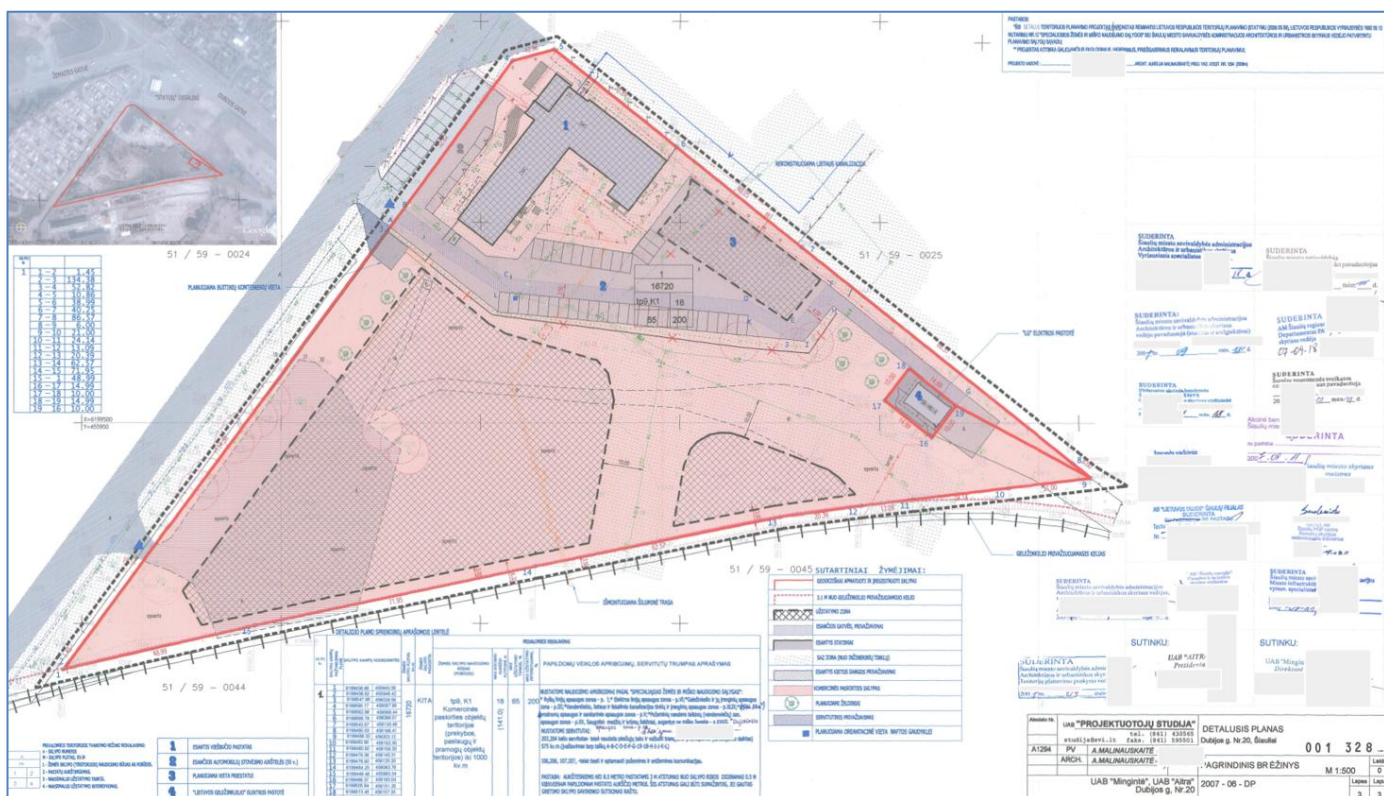
**2.4 Teritorijos įvertinimas aplinkosauginiu aspektu:** Sklypas nepatenka į Gamybinių objektų sanitarines apsaugos zonas,.

**2.5 Taikomi galiojantys teritorijų planavimo dokumentai:** Šiaulių miesto bendrasis planas (T00039005 ). Sklypas yra teritorijoje, kuriai Šiaulių miesto bendrojo plano koregavimo sprendiniuose nustatyta funkcinė zona uKm-4 (mišrios mažo užstatymo intensyvumo teritorijos).

Sklypas buvo suformuotas detalioju planu (T00040419 Detalusis planas Žemės sklypo Dubijos g. 20, Šiauliuose, detalusis planas; patvirtintas 2007 m. lapkričio 22 d. Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-422 „Dėl žemės sklypo Dubijos g.20, Šiauliuose, detaliojo plano patvirtinimo“).

1116-DP-AR (K-VT-91-26-746)	Lapas	Lapų	Laida
	7	12	0

Detaliojo plano Dubijos g.20, Šiauliuose, (TPDR Nr. T00040419) koregavimas, keičiant reglamentus sklype Dubijos g.20, Šiaulių m. sav.



Sklypui nustatyti tokie teritorijos tvarkymo reglamentai:

Užstatymo tankis **UT – 65%**;

Užstatymo intensyvumas **UI – 200%**

Maksimalus aukštis – **18 m**;

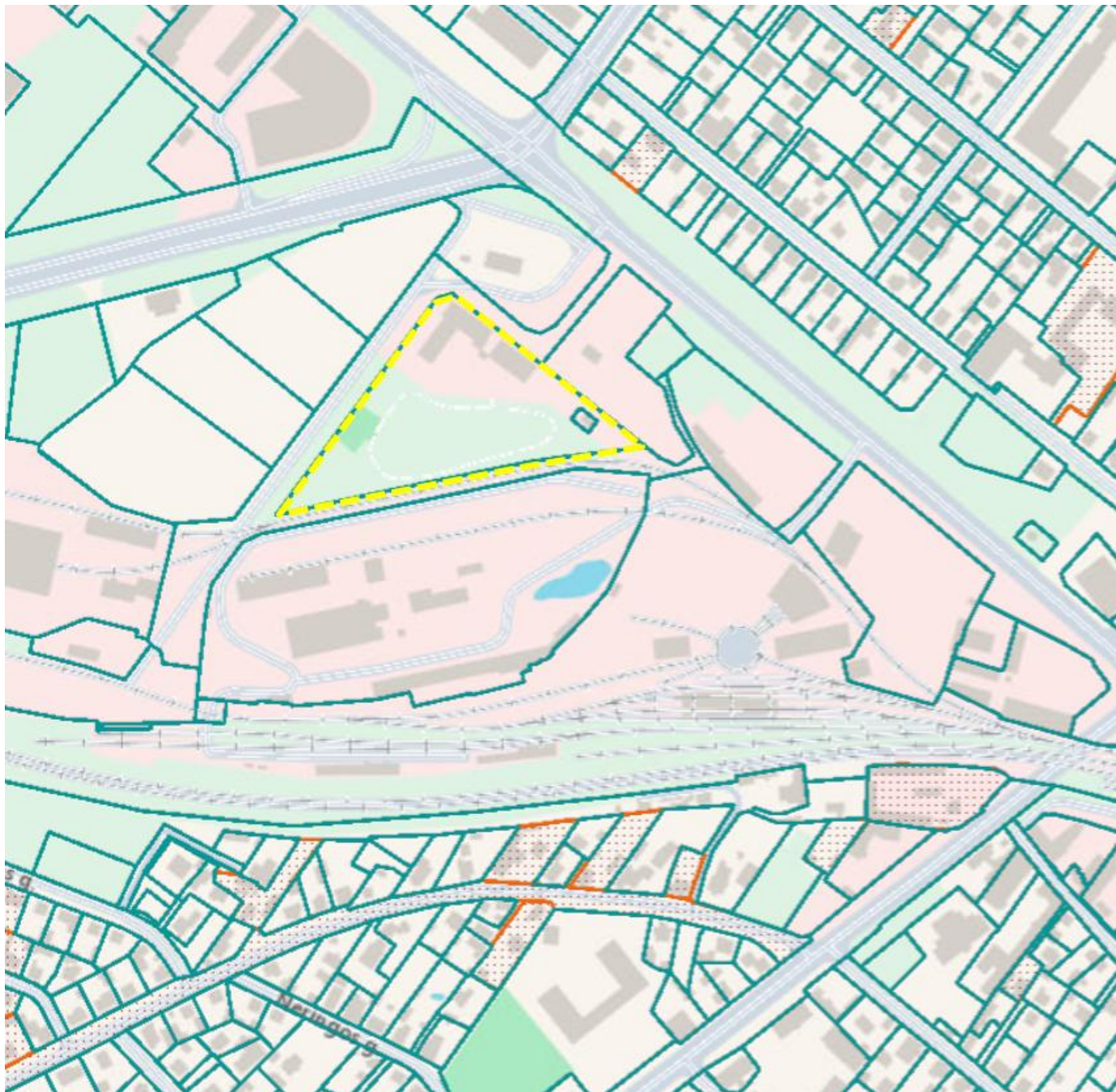
Šie reglamentai nekeičiami.

Faktinė situacija (šaltinis TPDR.LT)

1116-DP-AR (K-VT-91-26-746)	Lapas	Lapy	Laida
	8	12	0

Detaliojo plano Dubijos g.20, Šiauliuose, (TPDR Nr. T00040419) koregavimas, keičiant reglamentus sklype Dubijos g.20, Šiaulių m. sav.

Šaltinis Regia.lt



### 3. Detaliojo plano sprendinių koregavimas

#### 3.1 Sklypo koreguojami reglamentai.

2007-11-22 Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-422 „Dėl žemės sklypo Dubijos g.20, Šiauliuose, detaliojo plano patvirtinimo“ patvirtintas Detalusis planas (TPDR dokumento registravimo Nr. T00040419). Koreguojami Detaliojo planu sklypui Dubijos g. 20, Šiaulių m.) nustatyti reglamentai –

	Lapas	Lapų	Laida
1116-DP-AR (K-VT-91-26-746)	9	12	0

Detaliojo plano Dubijos g.20, Šiauliuose, (TPDR Nr. T00040419) koregavimas, keičiant reglamentus sklype Dubijos g.20, Šiaulių m. sav.

galima statybos zona, statybos riba. Statybos riba ir zona padidinama į pravažiavimo pusę iki sklypo šoninės ŠV ribos bei pagal faktines pastatų, esančių sklype, ribas nekeičiant jokių kitų detaliojo planu nustatytų teritorijos tvarkymo reglamentų. Dėl statybos zonos iki sklypo ribos įteisinimo yra reikalingas besiribojančios teritorijos valdytojo - Šiaulių miesto savivaldybės sutikimas, o šio detaliojo planavimo organizatorius ir yra Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktorius, atstovaujantis nesuformuotos žemės mieste valdytoją. Kadangi planavimo procedūros buvo leistos pradėti, laikytina, kad besiribojančios teritorijos principinis sutikimas yra gautas.

Statiniai sklype neturi pažeisti trečiųjų šalių teisėtų interesų. Statiniams prie statybos ribos maksimalus leistinas aukštis yra 8,5 m nuo žemės paviršiaus. Norint didinti šį aukštį kiekvienam aukščio metrui privaloma atsitraukti nuo ribos per 0,5 m arba gauti rašytinį besiribojančios teritorijos savininko ar valdytojo/naudotojo sutikimą.

Perleidžiant nuosavybės teisę į pastatus ir statinius, esančius sklype, yra privaloma informuoti naująjį savininką apie prisiimamus įsipareigojimus, nustatytus detaliojame plane ir jo korektūroje.

**3.2 Inžinerinis teritorijos aprūpinimas.** Teritorijoje yra visos miesto inžinerinės komunikacijos. Visi inžineriniai tinklai, įrenginiai, privažiavimo keliai, gatvės ir statiniai, kurie gali būti 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.** Privažiavimas prie planuojamo žemės sklypo Dubijos g. 20, Šiauliuose, yra esamas. Automobilių parkavimas sklype taipogi yra esamas, o pagal poreikį gali būti įrengiama daugiau parkavimo vietų, ir jos įrengiamos vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. bendrieji reikalavimai".

**3.4 Aplinkos apsauga.** Atliekų (buitinių) surinkimas - į buitinių atliekų konteinerius. 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 priklausomųjų želdynų plotą. Vykdamas pastatų ar inžinerinių statinių statybą, visais atvejais

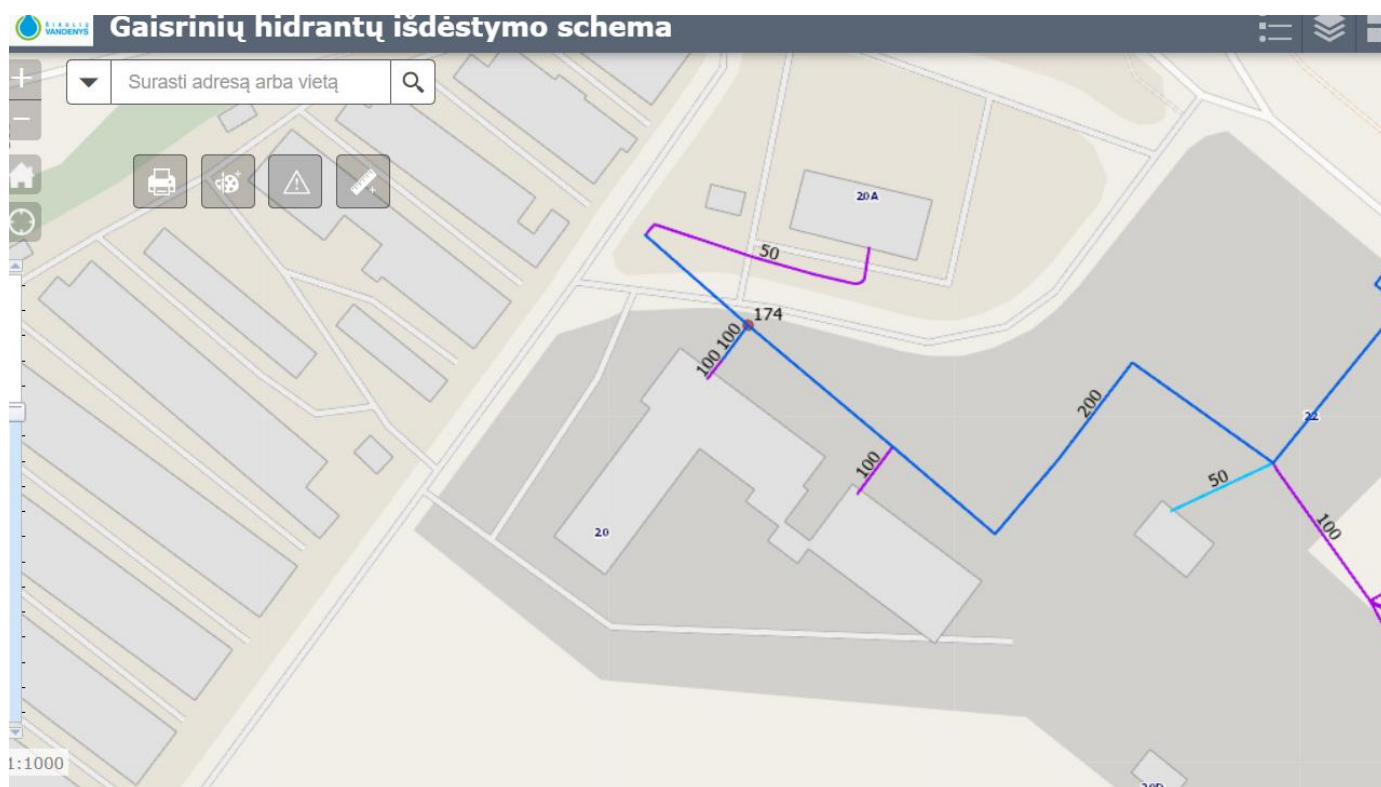
1116-DP-AR (K-VT-91-26-746)	Lapas	Lapų	Laida
	10	12	0

Detaliojo plano Dubijos g.20, Šiauliuose, (TPDR Nr. T00040419) koregavimas, keičiant reglamentus sklype Dubijos g.20, Šiaulių m. sav.

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 hydrantai 200 m atstumu yra – vienas iš jų Nr.174 prie esamo viešbučio pastato.

Šaltinis- UAB „Šiaulių vandenys“ interneto svetainė (<https://www.siauliuvandenys.lt/hidrantai/>)



Besiribojančiose teritorijose šiuo metu pastatų nėra. Yra tik inžineriniai statiniai (gatvės, privažiavimai, inžineriniai tinklai).

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.

**3.6 Sprendinių pasekmių vertinimo išvados:** Detaliojo plano (statybos zonos ir statybos ribos) koregavimas Dubijos g.20, Šiauliuose, 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

1116-DP-AR (K-VT-91-26-746)	Lapas	Lapų	Laida
	11	12	0

Detaliojo plano Dubijos g.20, Šiauliuose, (TPDR Nr. T00040419) koregavimas, keičiant reglamentus sklype Dubijos g.20, Šiaulių m. sav.

planavimo dokumentų sprendiniams, įstatymams ir kitiems teisės aktams, tarp jų teritorijų planavimo normų ir statybos techninių reikalavimų reglamentų reikalavimams, darantiems įtaką projekto sprendiniams.

1116-DP-AR (K-VT-91-26-746)	Lapas	Lapų	Laida
	12	12	0