SUPAPRASTINTA TVARKA PARENGTO DETALIOJO PLANO BUV. VERDULIUKŲ KM. SKL. NR. 6 (SUTEIK. ADRES. ŽIEMGALIŲ G. 219; 283; 251) KOREGAVIMO SKLYPO ŽIEMGALIŲ G. 291 RIBOSE

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## 1. BENDRIEJI DUOMENYS

***Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas*** – Supaprastinta tvarka parengto detaliojo plano buv. Verduliukų km. skl. Nr. 6 (suteik. adres. Žiemgalių g. 219; 283; 251) koregavimą sklypo Žiemgalių g. 291 ribose.

***Planavimo pagrindas*** – Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2026-06-18 d. įsakymas Nr. A-424 „Dėl detaliojo plano koregavimo“, 2026-06-23 d. „Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis“ Nr. SŽ-1173, planavimo darbų programa, planavimo sąlygos.
***Planuojamos teritorijos adresas:*** žemės sklypas Žiemgalių g. 291 (kadastro Nr. 2901/0029:542).
***Planuojamos ir nagrinėjamos teritorijos plotas:*** planuojamos teritorijos plotas – 0,20 ha, nagrinėjamos teritorijos plotas – apie 2,66 ha.
***Kvartalo ribos:*** nagrinėjama teritorija atitinka kvartalo apibrėžimą pagal Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 10 dalies nuostatas. Nagrinėjama teritorija iš trijų pusių apribota infrastruktūros koridoriais: Žiemgalių gatve (kad. Nr. 2901/0029:228).
***Detaliojo plano organizatorius*** – Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktorius (Vasario 16-osios g. 62, LT-76295 Šiauliai, tel. +370 41 509 490).
***Detaliojo plano iniciatorius*** – privatus asmuo.
***Detaliojo plano rengėja*** – A.Pūkienės individuali veikla Nr. 955044, PV. A.Pūkienė, atestato Nr. A 2347.
***Detaliojo planavimo tikslai*** – žemės sklypo padalijimas; teritorijos naudojimo reglamento nustatymas, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.
***Detaliojo plano uždaviniai:*** padalinti žemės sklypą į tris žemės sklypus bei nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.
***Papildomi detaliojo plano uždaviniai:*** numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis; suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą; vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus.
***Papildomi reglamentai:*** teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos reikalavimai. Parengti sklypų ribų nužymėjimo ir servitutų (pagal poreikį) bei kitus brėžinius, paaiškinančius planuojamus

sprendinius ir pan.

***Tyrimai ir galimybių studijos:*** parengti planuojamos teritorijos topografinį planą; atlikti planuojamos ir aplinkinės teritorijos gamtinės ir urbanistinės aplinkos analizę.

***SPAV*** – strateginis pasekmių aplinkai vertinimas neatliekamas.

***Planavimo procedūros*** – detaliojo plano koregavimo ir viešinimo procedūros atliekamos bendrąja tvarka. Koncepcija nerengiama, urbanistinė idėja nerengiama, atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai parengti neorganizuojamas.

**Žemės sklypo kad. Nr.** - 2901/0029:542 Šiaulių m. k.v.

**Žemės sklypo naudojimo paskirtis** – Kita;

**Žemės sklypo naudojimo būdas** - Gyvenamosios teritorijos;

**Žemės sklypo naudojimo pobūdis** - Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;

**Sklype esantys statiniai** – nėra.

**Įregistruoti servitutai:**

- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis);
- Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis);

**Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:**

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

**Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu:** įrašų nėra.

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

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas – 1999 kv.m.;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis), plotas – 21 kv.m.

## 2. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

### 2.1. PATVIRTINTI TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI:

#### 2.1.1. Bendrieji planai

##### 2.1.1.1. Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas 2009-01-29 d. Šiaulių miesto tarybos sprendimu Nr. T-1 (T00039005)

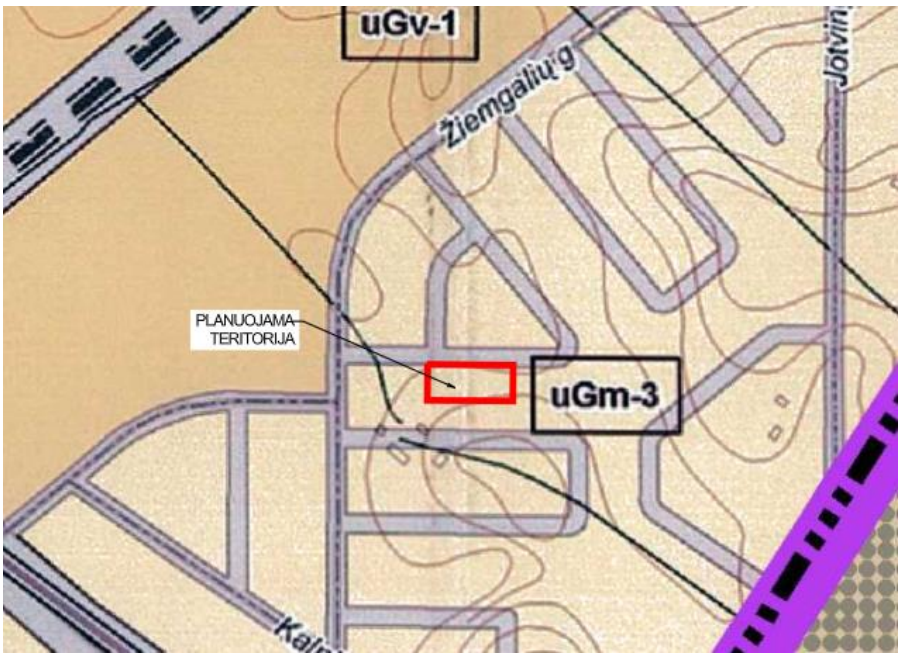
Pagal Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, patvirtinto 2009-01-29 d Šiaulių miesto tarybos sprendimu Nr. T-1, sprendinius, planuojama teritorija patenka į uGm-3 teritoriją. Tai gyvenamosios mažo užstatymo intensyvumo teritorijos, kurioje galima pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kita ir miškų ūkio, galimi naudojimo būdai – gyvenamosios, visuomeninės, komercinių objektų, techninės infrastruktūros, viešo naudojimo ir rekreacinės teritorijos. Galimas gyvenamųjų teritorijų užstatymo intensyvumas (UI) – 0,4. Galimas užstatymo aukštingumas (a/m) – 3/12. Galimi plėtros būdai – atnaujinimas, nauja plėtra. Ribojama gamybinė veikla.




*1 pav. Ištrauka iš Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Pagrindinio (reglamentų) brėžinio“*

### 2.1.1.2. Šiaulių miesto bendrojo plano koregavimas, patvirtintas 2018-04-05 d. Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-87 (T00081766)

Pagal Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo, patvirtinto 2018-04-05 d Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-87, sprendinius, planuojama teritorija patenka į uGm-3 teritoriją. Tai gyvenamosios mažo užstatymo intensyvumo teritorijos, kurioje galima pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kita ir miškų ūkio, galimi naudojimo būdai – gyvenamosios, visuomeninės, komercinių objektų, techninės infrastruktūros, viešo naudojimo ir rekreacinės teritorijos. Galimas gyvenamųjų teritorijų užstatymo intensyvumas (UI) – 0,4. Galimas užstatymo aukštingumas (a/m) – 3/12. Galimi plėtros būdai – atnaujinimas, nauja plėtra. Ribojama gamybinė veikla. Visi reglamentai išlieka tokie patys, kokie buvo nustatyti Šiaulių miesto bendruoju planu (T00039005). Planuojama teritorija nepatenka į koreguojamas teritorijas.




*2 pav. Ištrauka iš Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Pagrindinio (reglamentų) brėžinio“*

**2.1.1.3. Šiaulių miesto bendrojo plano dalies - prekybos centrų išdėstymo schemos koregavimas, patvirtintas 2018-03-01 d. Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-24 (T00081697)**

Pagal Šiaulių miesto bendrojo plano dalies - prekybos centrų išdėstymo schemos koregavimo, patvirtinto 2018-03-01 d. Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-24, sprendinius, planuojama teritorija patenka į T13 teritoriją, kuriuose galima prekybos centrų statyba. Šioje teritorijoje galima prekybos centrų bei visų tipų prekybos įmonių statyba, jeigu Šiaulių miesto bendrojo plano sprendiniai numato tose teritorijose komercijos atsiradimą bei techninio projekto metu bus užtikrintos visos, tokioms teritorijoms funkcionuoti reikalingos sąlygos (teritorijos aprūpinimas inžineriniais tinklais, automobilių parkavimo vietų, eismo saugumo ir kt. klausimai, išlaikomos statybos ir higienos normos). Naujų prekybos centrų statyba galima tik T1-T21 teritorijose.




*3 pav. Ištrauka iš Šiaulių miesto bendrojo plano dalies - prekybos centrų išdėstymo schemos koregavimo „Prekybos centrų išdėstymo schemos“*

**2.1.2. Specialieji planai:**

**2.1.2.1. Šiaulių miesto degalinių išdėstymo schemos koregavimo specialusis planas (T00038882).** Pagal šio specialiojo plano sprendinius, planuojamoje teritorijoje nėra numatyta degalinių statyba. Artimiausia naujos degalinės vieta – (Nr. 54) yra Sembos g. ir Baltų g. sankryžoje.

**2.1.2.2. Šiaulių miesto paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas 2018-10-04 d. Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T–346 (T00082754).** Pagal šio specialiojo plano sprendinius, planuojama teritorija nepatenka į esamą paviršinių nuotekų surinkimo sistemą. Artimiausias esamas lietaus nuotekų išleistuvas Nr. 90 yra Sembos g.

**2.1.2.3. Šiaulių miesto išorinės vaizdinės reklamos specialusis planas, patvirtintas 2015-03-26 d. Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T–75 (T00075486).** Pagal šio specialiojo plano sprendinius, planuojama teritorija

patenka į ekstensyvios išorinės reklamos zoną (C zona). Ekstensyvios išorinės reklamos zona apima gyvenamuosius kvartalus, kuriuose dominuoja daugiaaukščiai, vienbučiai, dvibučiai gyvenamieji namai ir visuomeniniai objektai (pvz. mokyklos, darželiai, gydymo įstaigos), todėl siekiant neapkrauti gyvenamųjų ir visuomeninių teritorijų išorinę vaizdinę reklamą (IVR) numatoma riboti IVR įrengimą ant pastato/statinio ugniasienių ir fasadų, tai yra neleisti įrengti virš 50 $m^2$ IVR bei riboti IVR įrengimą ant pastato stogo, išskyrus tik tuo atveju, kai ant stogo jau yra iškelti inžineriniai įrenginiai ir sistemos (pvz. kondicionavimo įrenginiai), kuriu negalima įrengti taip, kad nesimatytų.

**2.1.2.4. Šiaulių miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas, patvirtintas 2017-07-27 d. Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T–290 (T00080732).** Pagal šio specialiojo plano sprendinius, planuojama teritorija patenka į numatomą viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritoriją (Nr. 3/ Pavadinimas – Lieporių-Šventupio (prietrytinė dalis) / debitas – 9,0 m3/h). Šalia planuojamos teritorijos – Žiemgalių g. numatyti planuojami vandentiekio ir savitakiniai nuotekų tinklai.

**2.1.2.5. Transporto organizavimo Šiaulių mieste specialusis planas, patvirtintas 2015-10-08 d. Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T–268 (T00077169).** Pagal šio specialiojo plano sprendinius, Žiemgalių g. atkarpa, esanti šalia planuojamos teritorijos, yra priskiriama pagalbinei D2 kategorijos gatvei. Gatvės raudonosios linijos numatytos gatvės sklypo ribose.

**2.1.2.6. Energijos rūšies parinkimo ir panaudojimo Šiaulių mieste specialiojo plano ir reglamento koregavimas, patvirtintas 2015-06-25 d. Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T–198 (T00076409).** Pagal šio specialiojo plano sprendinius, aprūpinimo šiluma būdo pasirinkimas netaikomas vieno ir dviejų butų namams.

**1.1.1.1. Šiaulių miesto vandenviečių sanitarinių zonų nustatymo specialusis planas (T00038864).** Pagal šio specialiojo plano sprendinius, planuojama teritorija patenka į vandenviečių sanitarinės apsaugos zonos (SAZ) III-ios cheminės taršos apribojimo 3B sektorių.

**1.1.1.2. Didelio gabarito atliekų aikštelių teritorijų Šiauliuose specialusis planas, patvirtintas 2008-06-26 d. Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T–236 (T00041356).** Pagal šio specialiojo plano sprendinius, planuojama teritorija nepatenka į didelio gabarito atliekų surinkimo aikštelių vietas ir jų sanitarines apsaugos zonas.

**1.1.1.3. Antrinių žaliavų ir mišriųjų atliekų konteinerių aikštelių Šiauliuose specialusis planas (T00039093).** Pagal „Antrinių žaliavų konteinerinių aikštelių išdėstymo brėžinį“, bei „Mišrių atliekų konteinerinių aikštelių išdėstymo schemą“ šalia planuojamos teritorijos nėra esamų antrinių žaliavų bei mišrių atliekų konteinerinių laikino saugojimo aikštelių. Artimiausia planuojama kombinuota antrinių žaliavų bei mišrių atliekų konteinerinė aikštelė garažų kvartaluose planuojama per esamų garažų, esančių prie Sembos ir Baltų gatvių sankryžos.

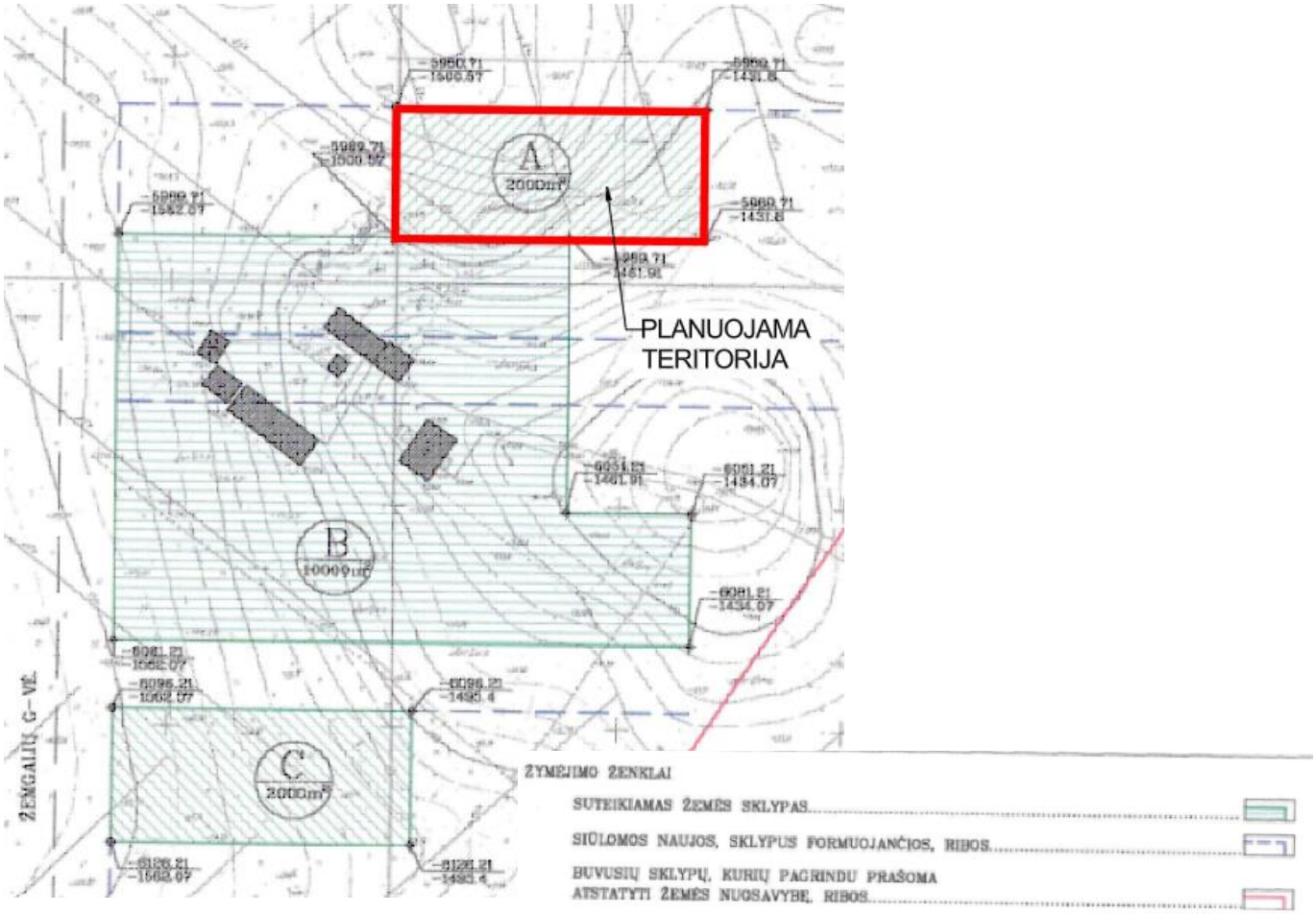
**1.1.1.4. Dviračių transporto Šiaulių mieste vystymo schema (T00040209).** Pagal šio specialiojo plano sprendinius, pro planuojamą teritoriją nėra įrengtų esamų ar planuojamų dviračių takų. Artimiausias naujai planuojamas dviračių takas numatytas Sembos ir Baltų g.

**1.1.1.5. Dėl Šiaulių apskrities miškų tvarkymo schemos keitimo (T00085699).** Pagal šio specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinius, planuojama teritorija nepatenka į miškų grupes ar pogrupius.

**1.1.2. Detalieji planai:**

**1.1.2.1. Supaprastinta tvarka parengtas detalusis planas buv. Verduliukų km. skl. Nr.6 (suteik. adres. Žemgalių g.219; 283; 251), patvirtintas 1999-02-10 d. Šiaulių miesto mero potvarkiu Nr. 65 (T00040195).** Tai yra koreguojamas detalusis planas.

Šio detaliojo plano tikslai buvo suformuoti 3 žemės sklypus nuosavybėms teisėms į žemės sklypą atkurti. Detaliuoju planu suformuoti 3 žemės sklypai (A, B ir C). Sklypas A – 2000 kv.m., suteiktas adresas Žemgalių g. 219, sklypas B – 10000 kv.m., suteiktas adresas Žemgalių g. 251 ir sklypas C – 2000 kv.m., suteiktas adresas Žemgalių g. 283. Sklypų paskirtis – namų valdai.




*4 pav. Ištrauka iš detaliojo plano „Pagrindinio brėžinio“*

**1.1.2.2. Tarptautinio Šiaulių karinio oro uosto teritorijos ir jos prieigų Šiaulių mieste (Lietuvos kariuomenės karinių oro pajėgų aviacijos bazė) detalusis planas, patvirtintas 2012-06-28 d. Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T–201 (T00038987).** Planuojama teritorija nepatenka į šio detaliojo plano sprendinius.

### 1.1.3. Kitos teritorijų planavimo sąlygos:

**1.1.3.1. Lietuvos kariuomenės (toliau – LK) vado 2016 m. vasario 15 d. įsakymu Nr. V-217 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų, kuriose gali būti ribojami vėjo elektrinių (aukštų statinių) projektavimo ir statybos darbai, žemėlapio patvirtinimo“ patvirtintas žemėlapis (ir būsimi jo pakeitimai).** Vadovaujantis šiuo dokumentu, planuojama teritorija patenka į teritoriją, kurioje vėjo elektrinių projektavimo ir statybos darbai draudžiami.

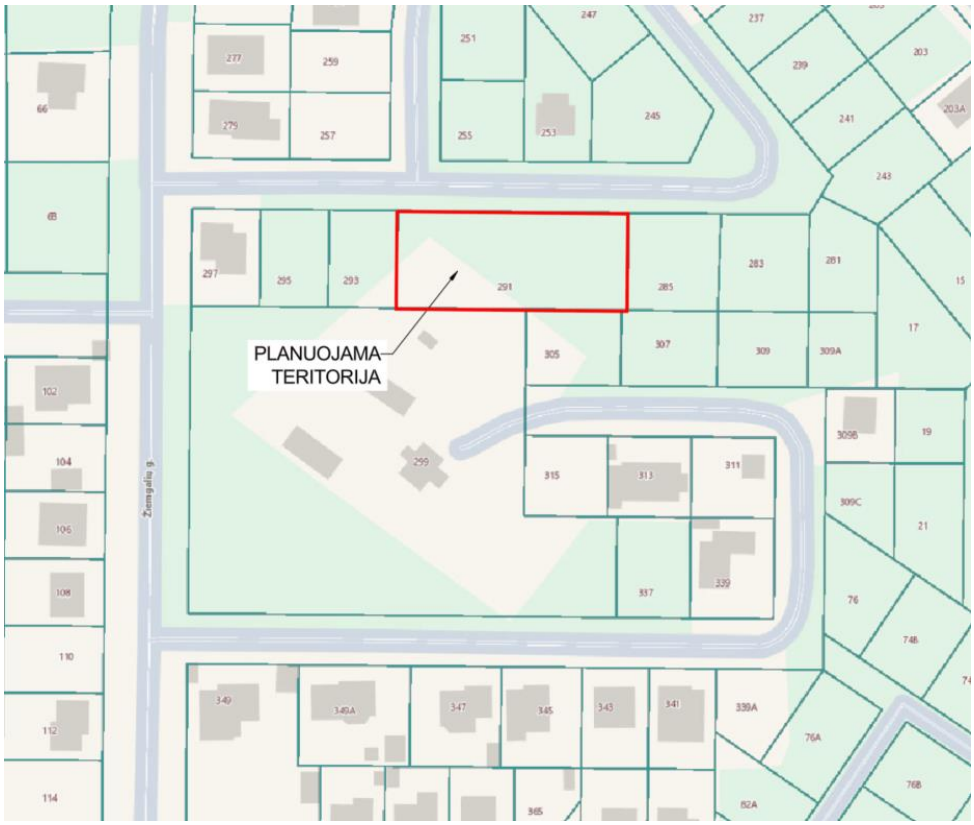
**1.1.3.2. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 29 d. nutarimo Nr. 625 „Dėl Aviacijai galinčių kliudyti statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo ir želdinių sodinimo (įveisimo) derinimo tvarkos aprašo patvirtinimo ir įgaliojimų suteikimo“ nuostatai.** Detaliojo plano sprendiniai šiems nuostatams neprieštarauja, nes sklype nėra planuojami aukštesni kaip 100 m aukščio pastatai.

**1.1.3.3. Radiolokatorių apsaugos zonų žemėlapis.** Vadovaujantis šio žemėlapio duomenimis, planuojama teritorija patenka į specialiąją radiolokatoriaus apsaugos zoną 30 000 metrų. Žemės sklypams turi būti nustatomos „Radiolokatorių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VII sk., ketvirtasis skirsnis).

## 1.1. VIETOVĖS URBANISTINĖ STRUKTŪRA

### 1.1.1. Planuojamos teritorijos vieta

Planuojama teritorija – žemės sklypas Žiemgalių g. 291 (kadastro Nr. 2901/0029:542)., plotas – 0,20 ha. Žemiau patiekiama ištrauka iš internetinio puslapio www.regia.lt, su pažymėta planuojamos teritorijos vieta.




*5 pav. Situacijos schema*

Pagal parengtą planuojamos teritorijos topografinę medžiagą, žemės paviršiaus altitudės kinta nuo 129,58 m iki 132,70 m (Baltijos aukščių sistema).

Planuojama teritorija patenka į SŽNSĮ 119 str. 2 dalyje minimą karinių radiolokatorių apsaugos zoną, todėl plano brėžinyje ir žemės nuosavybės dokumentuose būtina įrašyti, kad sklypuose galioja minėta apsaugos zona ir yra nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neplanuoti veiklos ir statinių ar įrenginių, galinčių kelti elektromagnetinius trukdžius LK Karinių oro pajėgų (toliau – KOP) radiolokacinio posto radiolokatoriaus, esančio Šiaulių r., Sutkūnų k., ir LK KOP Aviacijos bazėje esančio radiolokatoriaus darbui.

**1.1.2. Planuojamos teritorijos užstatymas** (VĮ „Registrų centro“ informacija)

Planuojamoje teritorijoje Žiemgalių g. 291, Šiauliai, nėra esamų įregistruotų pastatų.

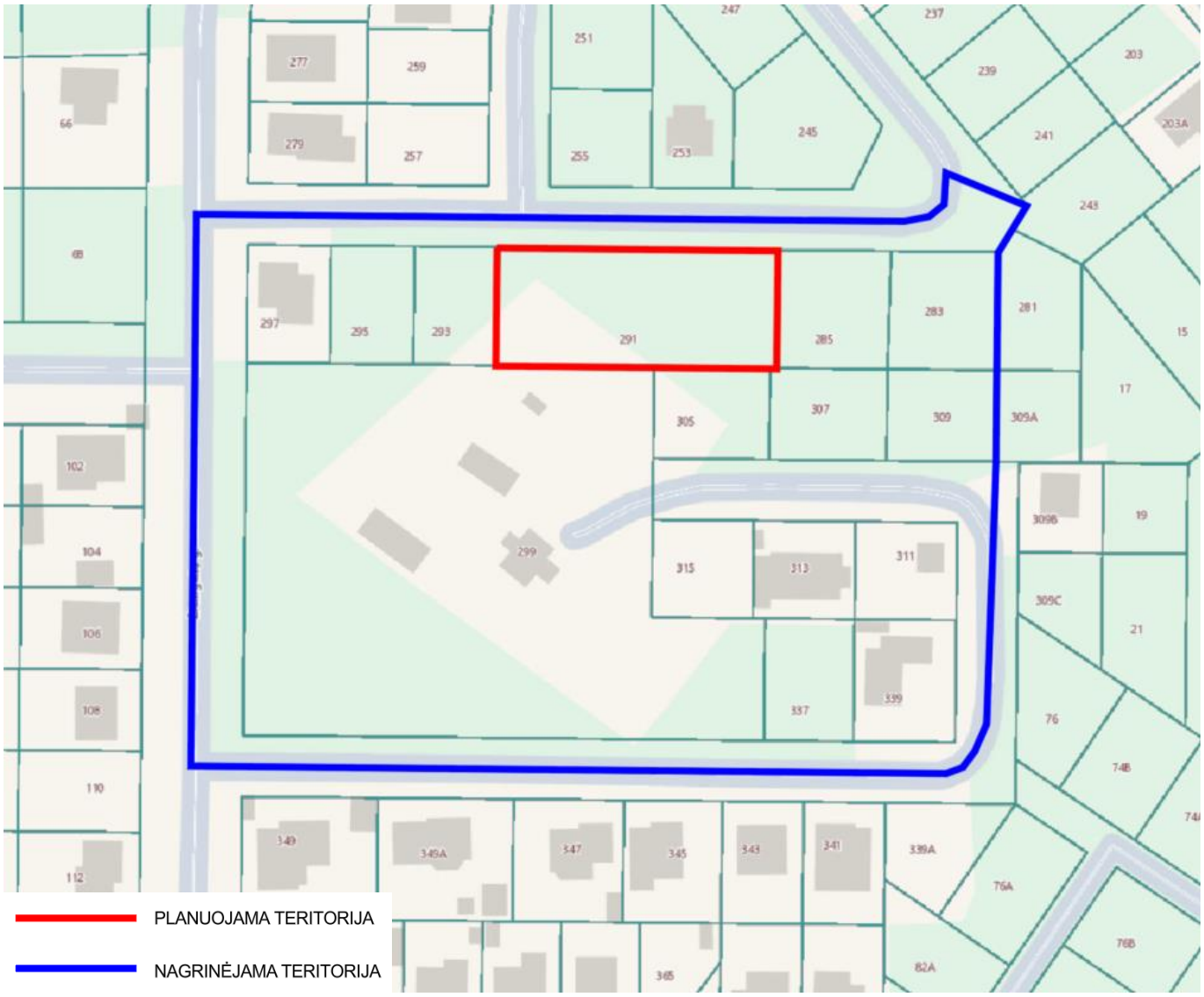
**1.1.3. Gretimybės** (VĮ „Registrų centro“ informacija)

| Eil. Nr. | Sklypo kadastro Nr. | Adresas | Pagr. naudojimo paskirtis; Naudojimo būdas (-ai); Naudojimo pobūds (-iai) | Sklypo nuosavybė |
|---|---|---|---|---|
| 1. | 2901/0029:193 | Žiemgalių g. 285, Šiauliai | Kita; Gyvenamosios teritorijos | Fizinis asmuo |
| 2. | 2901/0029:800 | Žiemgalių g. 307, Šiauliai | Kita; Gyvenamosios teritorijos; Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos | Fizinis asmuo |
| 3. | 2901/0029:592 | Žiemgalių g. 305, Šiauliai | Kita; Gyvenamosios teritorijos; Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos | Fiziniai asmenys |
| 4. | 2901/0029:523 | Žiemgalių g. 299, Šiauliai | Kita; Gyvenamosios teritorijos; Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos | Fiziniai asmenys |
| 5. | 2901/0029:589 | Žiemgalių g. 293, Šiauliai | Kita; Gyvenamosios teritorijos; Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos | Fizinis asmuo |
| 6. | 2901/0029:228 | Žiemgalių g., Šiauliai | Kita; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos | Lietuvos Respublika; patikėtinis - Šiaulių miesto savivaldybė |
| 7. | 2901/0029:599 | Žiemgalių g. 257, Šiauliai | Kita; Gyvenamosios teritorijos; Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos | Fiziniai asmenys |
| 8. | 2901/0029:598 | Žiemgalių g. 255, Šiauliai | Kita; Gyvenamosios teritorijos; Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos | Fiziniai asmenys |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 9. | 2901/0029:597 | Žiemgalių g. 253, Šiauliai | Kita;<br>Gyvenamosios teritorijos; | Fiziniai asmenys |
| 10. | 2901/0029:614 | Žiemgalių g. 245, Šiauliai | Kita;<br>Gyvenamosios teritorijos;<br>Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos | Fizinis asmuo |

**1.1.4. Nagrinėjama teritorija** (VĮ „Registrų centro“ informacija)

Nagrinėja teritorija apima kvartalą, apribotą Žiemgalių g. (D2 kat.) atkarpos šiaurinėje dalyje, Žiemgalių g. (D1 kat.) atkarpų vakarinėje, pietinėje ir rytinėje dalyse, bei žemės sklypų kad. Nr. 2901/0029:1186, 2901/0029:840. Kvartalas yra stačiakampio formos.




*6 pav. Nagrinėjamos teritorijos ribos*

Kvartalas iš visų pusių apribotas Žiemgalių gatvės, kuri kvartale užsibaigia akligatviu.

Šiaurinėje pusėje kvartalas ribojasi su Žiemgalių gatve ir už jos esančiu sodybinio užstatymo kvartalu (sklypai Nr. 255, 253, 245, 257 ir kt.). Vakarinėje pusėje ribojasi su Žiemgalių gatve ir priešais esančia susiformavusia mažaaukščių gyvenamųjų namų užstatymo juosta (sklypai Nr. 102, 104, 106, 108 ir kt.). Pietinėje pusėje ribojasi su Žiemgalių gatve ir gretimu sodybinio tipo gyvenamuoju kvartalu (sklypai Nr. 349, 347, 345, 343 ir kt.). Rytinėje

pusėje ribojasi su Žiemgalių gatve ir gretimais individualių namų sklypais (sklypai Nr. 281, 309A, 309B, 309C, 76).

Kvartale yra 15 įregistruotų privačių žemės sklypų bei Žiemgalių gatvės sklypas, priklausantis Lietuvos Respublikai (patikėtinis - Šiaulių miesto savivaldybė). Analizuojamo kvartalo vyraujantis žemės sklypų naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos).

Kvartalui būdingas mažo užstatymo tankumo, sodybinio/vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos užstatymas. Dominuoja mažaaukštė (1–2 aukštų) gyvenamoji statyba. Pačioje nagrinėjamoje teritorijoje (pažymėtoje mėlyna linija) matomi keli užstatyti sklypai (pvz., Žiemgalių g. 297, 299, 313, 339 ir kt. su esamais statiniais) bei nemaža dalis dar neužstatytų ar laisvų žemės sklypų (įskaitant planuojamą sklypą Žiemgalių g. 291). Užstatymas sklypuose išdėstytas atitraukiant pastatus nuo sklypų ribų, išlaikant minimalius atstumus bei formuojant privačias vidines kiemo erdves.

Teritorija nėra tankiai užstatyta, šiuo metu įregistruotų statinių yra penkiuose iš penkiolikos žemės sklypų. Žemės sklype Žiemgalių g. 315 yra leidimas vykdyti statybos darbus.

Nagrinėjamoje teritorijoje yra tik gyvenamieji sklypai, tačiau tiesioginėje kvartalo kaimynystėje (pėsčiomis pasiekiamu spinduliu) socialinė infrastruktūra gerai išvystyta:

- <u>Švietimas ir ugdymas:</u>
  - Šiaurės rytuose – Šiaulių Gegužių pradinė mokykla, nuo analizuojamos teritorijos nutolusi apie 1,3 km.
  - Šiaurėje – Lopšelis – darželis „Pasaka“, nuo analizuojamos teritorijos nutolęs apie 2,2 km.
  - Šiaurės rytuose – Šiaulių „Sandoros“ progimnazija, nuo analizuojamos teritorijos nutolusi apie 2,7 km.
  - Šiaurėje – Šiaulių technologijų mokymų centras, nuo analizuojamos teritorijos nutolęs apie 1,6 km.
- <u>Sveikatos apsauga ir paslaugos:</u>
  - Šiaurės rytų pusėje – Antėja, nuo analizuojamos teritorijos nutolusi apie 2,5 km.
  - Šiaurinėje pusėje – Meliva Kardiolitos klinikos, nuo analizuojamos teritorijos nutolę apie 2,8 km.
- <u>Kultūra, rekreacija ir bendruomenė:</u>
  - Šiaurinėje dalyje – Šiaulių arena, nuo analizuojamos teritorijos nutolęs apie 3.6 km.
  - Pietuose – Rėkyvos pažintinis takas ir Rėkyvos aukštapelkė.
  - Pietvakariuose – Rėkyvos tvenkinys (prūdas).
- <u>Verslas ir bendruomeninės paslaugos:</u>
  - Šiaurės rytų pusėje, maždaug už 2,5 km įsikūręs Šiaulių “Akropolis“, parduotuvės DEPO, Jysk, Lidl, Iris ir kt.

Inžinerinė infrastruktūra išvystyta gerai, suplanuotos ir įrengtos gatvės (su žvyro danga). Kvartalą ribojančios Žiemgalių g. yra gatvių tinklo elementai, aptarnaujantys kvartale esančius žemės sklypus. Kvartale ir palink vyrauja vietinės reikšmės (ramaus judėjimo) gatvės, skirtos vidiniam kvartalo sklypų aptarnavimui.

Kvartale yra centralizuoti miesto tinklai (elektra, dujos, ryšio, vandens tiekimo, buitinių nuotekų tinklai). Miško žemės nėra.

Gamtos ir kultūros paveldo objektų analizuojamo kvartalo ribose nėra. Artimiausios

kultūros paveldo teritorijos yra Lieporių kaimo senosios kapiės (unik. Objekto kodas – 4669), nuo analizuojamos teritorijos į rytus nutolęs apie 1,5 km.

Teritorijos plėtra taikoma vykdant gyvenamosios paskirties veiklą. Analizuojama kvartalas nėra pilnai užstatytas, yra laisvos vietos plėtrai.

Probleminių situacijų nėra, teritorija tinkama vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai.

| **Sklypo kadastro Nr.** | **Adresas** | **Pagr. naudojimo paskirtis; Naudojimo būdas (-ai); Naudojimo pobūds (-iai)** | **Sklypo nuosavybė** |
|---|---|---|---|
| 2901/0029:591 | Žiemgalių g. 297, Šiauliai | Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos | Fiziniai asmenys |
| 2901/0029:590 | Žiemgalių g. 295, Šiauliai | Kita; Gyvenamosios teritorijos; Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos | Fizinis asmuo |
| 2901/0029:589 | Žiemgalių g. 293, Šiauliai | Kita; Gyvenamosios teritorijos; Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos | Fizinis asmuo |
| 2901/0029:542 | Žiemgalių g. 291, Šiauliai | Kita; Gyvenamosios teritorijos; Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos | Fiziniai asmenys |
| 2901/0029:193 | Žiemgalių g. 285, Šiauliai | Kita; Gyvenamosios teritorijos | Fizinis asmuo |
| 2901/0029:1186 | Žiemgalių g. 283, Šiauliai | Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos | Fiziniai asmenys |
| 2901/0029:840 | Žiemgalių g. 309, Šiauliai | Kita; Gyvenamosios teritorijos; Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos | Fizinis asmuo |
| 2901/0029:800 | Žiemgalių g. 307, Šiauliai | Kita; Gyvenamosios teritorijos; Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos | Fizinis asmuo |
| 2901/0029:592 | Žiemgalių g. 305, Šiauliai | Kita; Gyvenamosios teritorijos; Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos | Fiziniai asmenys |
| 2901/0029:523 | Žiemgalių g. 299, Šiauliai | Kita; Gyvenamosios teritorijos; Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos | Fiziniai asmenys |
| 2901/0029:593 | Žiemgalių g. 315, Šiauliai | Kita; Gyvenamosios teritorijos; Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos | UAB "Ekorenka" |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2901/0029:71 | Žiemgalių g. 313, Šiauliai | Kita;<br>Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos | Fiziniai asmenys |
| 2901/0029:50 | Žiemgalių g. 337, Šiauliai | Kita;<br>Gyvenamosios teritorijos;<br>Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos | Fizinis asmuo |
| 2901/0029:66 | Žiemgalių g. 339, Šiauliai | Kita;<br>Gyvenamosios teritorijos;<br>Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos | Fiziniai asmenys |
| 2901/0029:228 | Žiemgalių g., Šiauliai | Kita;<br>Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos | Lietuvos Respublika;<br>patikėtinis - Šiaulių miesto savivaldybė |

### 1.1.5. Susisiekimo sistema

Prie planuojamos teritorijos privažiuoti ir patekti į joje esančius objektus galima iš:

- Žiemgalių g. (D2 kat.)*. Šiaulių miesto bendrajame plane gatvės kategorija nenurodoma. Transporto organizavimo Šiaulių mieste specialiajame plane Žiemgalių g. nurodoma kaip D2, D1 kategorijos gatvė (kuri gatvės atkarpos dalis priklauso kuriai kategorijai, žr. sprendinių br.).

**Gatvių kategorijos nustatytos vadovaujantis Transporto organizavimo Šiaulių mieste specialiojo plano sprendiniais ir STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 2019-04-26 pakeitimais Nr. D1-231.*

### 1.1.6. Inžinerinė infrastruktūra

Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos esantys inžineriniai tinklai bei jų apsaugos zonos pateikti Esamos būklės brėžinyje.

Elektros tinklai

Su planuojama teritorija besiribojančiame infrastruktūros koridoriuje (Žiemgalių g.) yra esami požeminiai 0,4 KV kabeliai. Į planuojamą teritoriją šie tinklai nepatenka.

Ryšių tinklai

Analizuojamoje teritorijoje (jos pietinėje dalyje) yra esami požeminiai ryšių kabeliai. Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos esančioje Žiemgalių gatvėje šių tinklų nėra.

Vandentiekio, buitinių ir paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai

Su planuojama teritorija besiribojančiame infrastruktūros koridoriuje yra esami centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai. Abeji tinklai atvesti iki planuojamos teritorijos ribos.

Dujotiekio tinklai

Analizuojamoje teritorijoje (jos rytinėje ir pietinėje dalyse) yra esami mažo slėgio dujotiekio tinklai. Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos esančioje Žiemgalių gatvėje šių tinklų nėra.

Priešgaisrinė sistema

Planuojama teritorija yra už 3,5 km nuo Šiaulių PGV 2 komandos (Gaisrininkų g. 3). Šalia planuojamos teritorijos, prie Žiemgalių g., įrengtas priešgaisrinis hidrantas Nr. 14. Jis nuo planuojamos teritorijos nutolęs ~3,5 m (informacija paimta iš topografinės nuotraukos ir UAB „Šiaulių vandenys“ gaisrinių hidrantų išdėstymo schemos (internetinė svetainė - https://maps.siauliuvandenys.lt/hidrantai1.0/).

Atliekų surinkimas ir tvarkymas

Šalia analizuojamos teritorijos nėra esamų antrinių žaliavų bei mišrių atliekų konteinerinių laikino saugojimo aikštelių.

Planuojamoje teritorijoje esančių gyvenamųjų namų valdytojai atliekas tvarko individualiai. Atliekos išvežamos pagal sutartis su atliekas išvežančiomis ir tvarkančiomis įmonėmis.

### 1.1.7. Inžinerinės geologinės sąlygos

Planuojamoje teritorijoje nėra įregistruota artezinių gręžinių.

Planuojama teritorija nepateka į naudingųjų iškasenų telkinių ir (ar) naudingųjų išteklių plotus.

Planuojama teritorija patenka į Šiaulių I-osios (Lepšių, IIb1 grupė) ir Šiaulių II-osios (Birutės, IIa1 grupė) vandenviečių apsaugos zonų (VAZ) III-iosios (cheminės taršos apribojimo) juostos 3B sektorių, todėl planuojamiem žemės sklypams Nr. 1-3 taikomi Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., vienuoliktasis skirsn.) apribojimai.

### 1.1.8. Vandens telkiniai

Planuojamoje teritorijoje nėra natūralių ar dirbtinių vandens telkinių. Artimiausias vandens telkinys yra Rėkyvos ežeras, nutolęs apie 1,4 km į pietryčius nuo planuojamos teritorijos.

### 1.1.9. Planuojamos teritorijos želdiniai

Planuojamoje teritorijoje auga pavieniai medžiai, želdinių inventorizacija neatlikta.

Perspektyvoje konkrečių techninių projektų rengimo metu žemė sklype turės būti įvertinti esami medžiai, galintys patekti į perspektyvoje numatomų statinių užstatymo zonas.

### 1.1.10. Miško žemė. Valstybinis miškas

Nėra.

### 1.1.11. Saugomos teritorijos. „Natura 2000“

Planuojama teritorija į saugomas teritorijas ar jų buferines zonas nepatenka.

Planuojama teritorija į Natura 2000 buveinių apsaugai svarbias teritorijas (BAST) ir paukščių apsaugai svarbias teritorijas (PAST) nepatenka.

### 1.1.12. Gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo objektai

Planuojama teritorija į gamtos paminklų, kultūros paveldo objektų teritorijas ir apsaugos zonas bei pozonius nepatenka.

Planuojama teritorija į gamtinio karkaso teritoriją nepatenka.

Gamtos ir kultūros paveldo objektų analizuojamo kvartalo ribose nėra. Artimiausios kultūros paveldo teritorijos yra Lieporių kaimo senosios kapinės (unik. Objekto kodas – 4669),

nuo analizuojamos teritorijos į vakarus nutolęs apie 1,5 km, bei Lieporių senovės gyvenvietė II (unik. Objekto kodas – 23876), į vakarus nutolęs apie 1,7 km. Artimiausias gamtos paveldo objektas – Lieporių liepa (GPO – Valstybės saugomas), kodas nk1, nuo analizuojamos teritorijos į vakarus nutolęs apie 2 km.

### 1.1.13. Teritorijos vystymo tendencijos

Pagal Šiaulių miesto bendrojo plano koregavimo sprendinius, teritorija patenka į gyvenamąją mažo užstatymo intensyvumo teritoriją, pažymėtą indeksu uGm-3. uGm-3 - tai gyvenamosios mažo užstatymo intensyvumo teritorijos, kurioje prioritetas teikiamas dominuojančiai gyvenamajai (mažaaukštei) funkcijai. Detaliojo plano tikslai, bei uždaviniai neprieštarauja bendrojo plano sprendiniams.

### 1.1.14. Probleminės situacijos

Planuojamos teritorijos gretimybėse pavojingų objektų, turinčių poveikį planuojamai aplinkai ir gyventojų sveikatai bei detaliojo plano koregavimo sprendiniams nėra. Nėra veikiančių fermų, pramonės ir (ar) kitų objektų, kurie darytų įtaką planuojamai teritorijai. Analizuojamame kvartale, sklype adresu Žiemgalių g. 299, stovi gėlių auginimo šiltnamiai.

Planuojama teritorija nesiriboja su teritorijomis, kurių vykdomoje ūkinėje veikloje numatytas pavojingų, radioaktyvių medžiagų naudojimas ir saugojimas, todėl neigiamo poveikio žmonių sveikatai nėra.

## 2. SPRENDINIAI

Detaliojo plano Sprendinių konkretizavimo stadija parengta vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, teritorijų planavimo sąlygose nustatytais reikalavimais, planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais.

### 2.1. Žemės sklypų suformavimas

Įvertinus detaliojo plano koregavimo tikslus bei uždavinius, planavimo darbų programoje ir teritorijų planavimo sąlygose nustatytus reikalavimus bei išanalizavus planuojamos teritorijos esamos būklės duomenis, planuojamoje teritorijoje formuojami 3 žemės sklypai.

### 2.2. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentas

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais žemės sklypams Nr. 1-3 nustatomi naudojimo reglamentai. Žemės sklypui įregistruoti servitutai (teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) ir teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)) naikinami.

**SKLYPAS NR. 1:**

Sklypo plotas – 0,0667 ha;
Teritorijos naudojimo tipas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);
Žemės naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
Leistinas užstatymo tankis – 33%;
Leistinas užstatymo intensyvumas – 0,40;
Leistinas pastatų aukštis ir aukštingumas: 9 m;

Užstatymo tipas – vienbutis dvibutis (vd);
Pastatų paskirtys – 1.1. Vienbučių; 1.2. Dvibučių;
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 25%;
Apribojimai:

- Aerodromų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III sk., pirmasis skirsnis), plotas – 0,0667 ha);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, dešimtasis skirsnis), plotas – 0,0004 ha;
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas – 0,0667 ha);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI sk., vienuoliktasis skirsnis), plotas – 0,0667 ha);
- Radiolokatorių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VII sk., ketvirtasis skirsnis), plotas – 0,0667 ha);
- Teritorijose, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai, taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (X sk., antrasis skirsnis), plotas – 0,0667 ha).

Servitutai – neplanuojami.

**SKLYPAS NR. 2:**
Sklypo plotas – 0,0667 ha;
Teritorijos naudojimo tipas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);
Žemės naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
Leistinas užstatymo tankis – 33%;
Leistinas užstatymo intensyvumas – 0,40;
Leistinas pastatų aukštis ir aukštingumas: 9 m;
Užstatymo tipas – vienbutis dvibutis (vd);
Pastatų paskirtys – 1.1. Vienbučių; 1.2. Dvibučių;
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 25%;
Apribojimai:

- Aerodromų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III sk., pirmasis skirsnis), plotas – 0,0667 ha);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, dešimtasis skirsnis), plotas – 0,0004 ha;
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas – 0,0667 ha);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI sk., vienuoliktasis skirsnis), plotas – 0,0667 ha);
- Radiolokatorių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VII sk., ketvirtasis skirsnis), plotas – 0,0667 ha);
- Teritorijose, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai, taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (X sk., antrasis skirsnis), plotas – 0,0667 ha).

Servitutai – neplanuojami.

**SKLYPAS NR. 3:**
Sklypo plotas – 0,0666 ha;
Teritorijos naudojimo tipas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);
Žemės naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
Leistinas užstatymo tankis – 33%;
Leistinas užstatymo intensyvumas – 0,40;
Leistinas pastatų aukštis ir aukštingumas: 9 m;
Užstatymo tipas – vienbutis dvibutis (vd);
Pastatų paskirtys – 1.1. Vienbučių; 1.2. Dvibučių;
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – ne mažiau 25%;
Apribojimai:

- Aerodromų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III sk., pirmasis skirsnis), plotas – 0,0666 ha);
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas – 0,0666 ha);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI sk., vienuoliktasis skirsnis), plotas – 0,0666 ha);
- Radiolokatorių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VII sk., ketvirtasis skirsnis), plotas – 0,0666 ha);
- Teritorijose, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai, taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (X sk., antrasis skirsnis), plotas – 0,0666 ha).

Servitutai – neplanuojami.

### 2.3. Urbanistiniai ir architektūriniai sprendiniai

Įgyvendinant Šiaulių miesto BP koregavimo sprendinius, detaliojo plano koregavimu suplanuota teritorija, kurioje numatyti trys vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų sklypai su jiems funkcionuoti reikalinga infrastruktūra.

Planuojamiems žemės sklypams, įvertinus susidariusias faktines aplinkybes, numatoma maksimali galima statybos zona, statybos riba, apsaugos zonos, maksimalūs užstatymo tankio, intensyvumo bei leistino pastatų aukščio rodikliai, numatomas užstatymo tipas. Statybos zona ir statybos riba numatytos taip, kad nebūtų pažeisti gretimų žemės sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Statybos zonos ribose galimas statinių išdėstymas. Statinių vietos, jų užimamas plotas sprendžiamas pagal poreikius techninių projektų rengimo metu, nepažeidžiant statybos ribos bei statybos normatyvų.

Projektuojami statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Iki 8,5 m aukščio statinių atstumas iki gretimo sklypo ribos – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

Atsižvelgiant į tai, kad rengiamo detaliojo plano koregavimo galiojimo laikas yra

neterminuotas ir siekiant, kad pasikeitus aplinkybėms, statant naujus ar rekonstruojant esamus pastatus, žemės sklypams detaliojo plano koregavimo sprendiniais nustatyti principiniai maksimalūs teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai.

Planuojant statybos darbus ir parenkant architektūrinius sprendimus turi būti tinkamai įvertintas kraštovaizdžio pobūdis, gretimų pastatų architektūra, nauji pastatai turi sudaryti darnią bendrą visumą su gretima aplinka. Statant naujus statinius turi būti išlaikomi gretimuose žemės sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai.

Objektų statyba žemės sklype turi būti sprendžiama techniniais projektais pagal užsakovo techninę užduotį projektavimui bei suinteresuotų institucijų išduodamas projektavimo sąlygas. Konkrečios pastatų vietos ir statinių kiekis bei tipas turi būti nustatyti (tikslinami) techninių projektų rengimo metu, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų (įvertinus atsparumą ugniai), inžinerinių tinklų (taip pat, įvertinant ir jų apsaugos zonas) ir įrenginių bei vadovaujantis galiojančiais teisės aktais. Pastatų užimamą plotą, aukštį (nekeičiant reglamentuoto) spręsti atsižvelgiant į socialinius poreikius, finansines galimybes ir kitus faktorius.

**2.3.1.** Papildomi apribojimai ir reikalavimai statinių statybai

1) Planuojama teritorija patenka į Šiaulių I-osios (Lepšių, IIb1 grupė) ir Šiaulių II-osios (Birutės, IIa1 grupė) vandenviečių apsaugos zonų (VAZ) III-iosios (cheminės taršos apribojimo) juostos 3B sektorių, todėl planuojamam žemės sklypui Nr. 1 taikomas Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk., vienuoliktasis skirsn.) apribojimai.

2) Planuojamam žemės sklypui taikomi Aerodromo apsaugos zonos (III sk., pirmasis skirsn.) apribojimai.

3) Planuojama teritorija patenka į Lietuvos kariuomenės Karinių oro pajėgų (toliau – LK KOP) radiolokacinio posto radiolokatoriaus, esančio Šiaulių r., Sutkūnų k., specialiąją apsaugos zoną ir LK KOP Aviacijos bazėje esančio radiolokatoriaus specialiąją apsaugos zoną, kurioje draudžiama planuoti veiklą ir statinius ar įrenginius, galinčius kelti elektromagnetinius trukdžius minėtų radiolokatorių darbui. Planuojamam žemės sklypams taikomi Radiolokatorių apsaugos zonos (VII sk., ketvirtasis skirsnis) apribojimai.

## 2.4. Statinių išdėstymas sklype

Projektuojant vienbutį arba dvibutį gyvenamąjį pastatą vadovaujamasi STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priedu:

- Atstumas iki sklypo ribos ir gatvių raudonųjų linijų nuo pastatų (priestatų) iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios pastato ar jo dalies.
- Inžinerinių statinių (išskyrus sklypo aptvarus) atstumas iki sklypo ribos – ne mažesnis kaip 1,0 m.
- Šie atstumai gali būti sumažinti tik gavus gretimo žemės sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu.

Statiniai sklype išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai.

## 2.5. Besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų rašytinių sutikimų privalomumo atvejai

Įgyvendinant detaliojo plano koregavimo sprendinius naujai suformuotuose žemės sklypuose, rašytiniai besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų sutikimai (susitarimai) privalomi vadovaujantis STR 1.05.01:2017 „ Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priedu šiais atvejais:

1. Statant pastatus ar stogą turinčius inžinerinius statinius:
- ant sklypo ribos (sublokuotus pastatus);
- arčiau kaip 1 m nuo sklypo ribos;
- arčiau kaip 3 m atstumu nuo sklypo ribos (bet ne arčiau kaip 1 m), kai statinio bet kurios konstrukcijos taško aukštis, matuojamas nuo žemės paviršiaus ties sklypų riba (žemesniojo paviršiaus, jei yra aukščių skirtumas), yra didesnis už horizontalų atstumą nuo šio taško iki sklypų ribos.

2. Statant stogo neturinčius inžinerinius statinius, inžinerinius tinklus ar susisiekimo komunikacijas:
- arčiau kaip 1 m atstumu nuo sklypo ribos (išskyrus atvejus, kai turimi servituto nustatymą patvirtinantys dokumentai).

3. Statant užtvarus (tvoras):
- ant sklypo ribos (konstrukcijoms peržengiant sklypo ribą);
- arčiau kaip 1 m iki sklypo ribos (konstrukcijoms neperžengiant ribos):
  * jei kiaurymių plotas < 50 % bendro užtvaro ploto – kai statmena šešėlio kryptis į gretimą sklypą yra šiaurės kryptimi (tarp >330° ir <30°);
  * jei kiaurymių plotas < 25 % bendro užtvaro ploto – kai statmena šešėlio kryptis į gretimą sklypą yra rytų (tarp 30° ir 90°) arba vakarų (tarp 270° ir 330°) kryptimis;
- jei užtvaros su cokoliais kliudo paviršinio vandens nutekėjimui nuo gretimo sklypo ar valstybinės žemės (privaloma susitarti dėl paviršinio vandens nutekėjimo sistemos įrengimo).

4. Statant atramines sieneles:
- ant sklypo ribos;
- savo sklype, jei sienelės bet kurios konstrukcijos taško aukštis nuo žemės paviršiaus ties sklypų riba yra didesnis už horizontalų atstumą nuo šio taško iki sklypų ribos (taikoma ir šalia esant laisvai valstybinei žemei).

Pastabos ir išimtys:
- Statinių rekonstravimo atveju sutikimai neprivalomi, jei nemažinamas esamas atstumas nuo rekonstruojamo statinio esamų konstrukcijų iki sklypo ribų ir/ar naujos konstrukcijos įrengiamos teisės aktų nustatytais norminiais atstumais.
- Inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų statybai/rekonstravimui miesto ar kaimo gyvenamosios vietovės gatvių raudonosiose linijose taikomos STR 1.05.01:2017 7 priedo 9 punkte numatytos išimtys.

## 2.6. Insoliacija

Projektuojant vienbutį arba dvibutį gyvenamąjį pastatą, vadovautis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ 19 punktu, kuriame teigiama, kad 1–3 kambarių name bent viename kambaryje, o 4 ir daugiau kambarių namuose, – bent dviejuose kambariuose kovo 22 d. arba rugsėjo 22 d. insoliacijos trukmė turi būti ne trumpesnė kaip 2,5 valandos.

Planuojami pastatai ir ūkinė veikla neturi sukelti vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios (elektromagnetinės) spinduliuotės. Taip pat negali sklisti kvapai, galintys sukelti neigiamą poveikį aplinkai ar žmonių sveikatai.

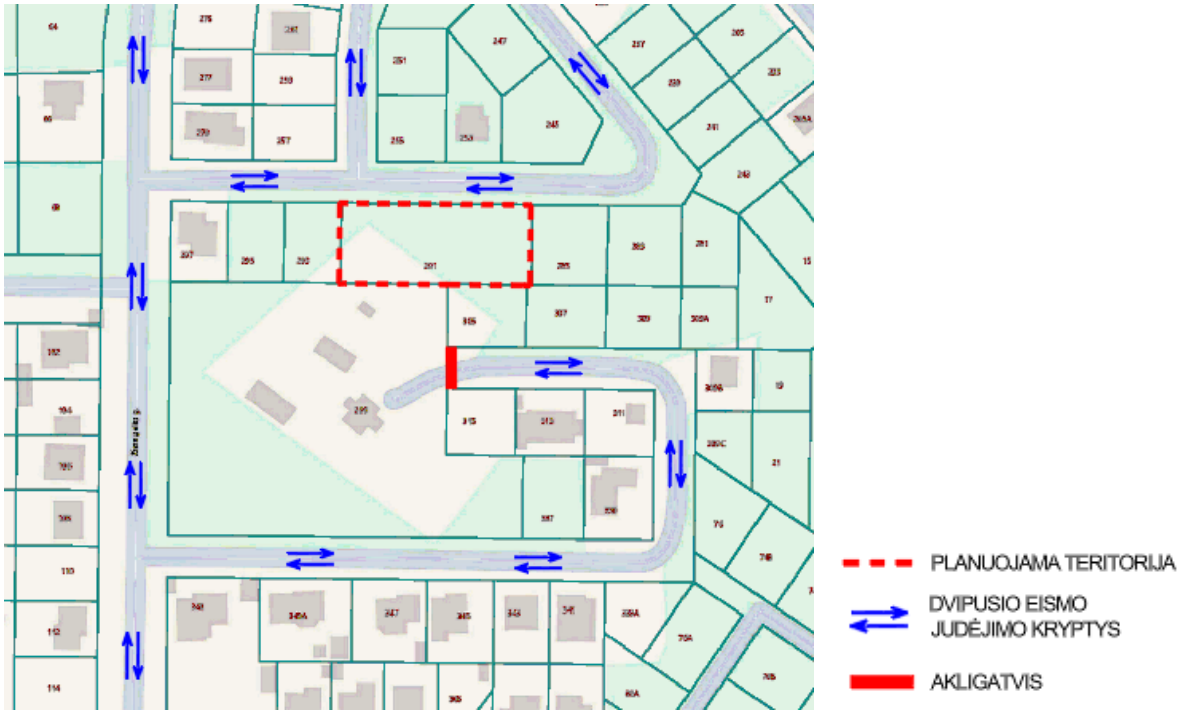
Gretimų žemės sklypų pastatų insoliacija ir natūralus apšvietimas negali pablogėti.

## 2.7. Susisiekimo sistema

Prie planuojamos teritorijos privažiuoti ir patekti į joje esančius objektus galima iš Žiemgalių g.

Įvertinus esamą situaciją, darytina išvada, kad esamas gatvių tinklas užtikrina susisiekimą su planuojama teritorija ir joje esančiais objektais, sudaro vientisą sistemą su esama aplinkine susisiekimo infrastruktūra bei integruojasi su Šiaulių miesto susisiekimo infrastruktūra.

Esamų gatvių tvarkymas – sprendžiamas techniniais projektais pagal užsakovo techninę užduotį projektavimui bei suinteresuotų institucijų išduodamas projektavimo sąlygas.




*7 pav. Transporto judėjimo schema*

** Gatvių kategorijos nustatytos vadovaujantis Transporto organizavimo Šiaulių mieste specialiojo plano sprendiniais ir STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 2019-04-26 pakeitimais Nr. D1-231.*

Planuojama teritorija nesiriboja su valstybinės reikšmės keliais. Planuojamame sklype nėra esamų ar planuojamų kelio servitutų.

## 2.8. Automobilių stovėjimo vietos

Automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ VIII skirsnio 117 punktu, pastatų techninių projektų rengimo metu, žinant konkrečius planuojamų pastatų parametrus bei kitus aktualius rodiklius, išlaikant sanitarinius atstumus ir normas.

Įrengiant automobilių stovėjimo vietas turi būti įvertinti žmonių su negalia poreikiai, vadovaujantis STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“ IV sk. reikalavimais.

Automobilių stovėjimo vietas įrengiant esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonose, turi būti gauti tinklus eksploatuojančių organizacijų sutikimai.

## 2.9. Atliekų tvarkymas ir surinkimas

Esamų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų žemės sklypų valdytojai yra atsakingi už atliekų surinkimą ir išvežimą iš savo žemės sklypų. Atliekų rūšiavimo konteineriai gali būti laikomi uždarose ūkinėse patalpose. Vadovaujantis šiomis taisyklėmis komunalinių atliekų turėtojai privalo užtikrinti, kad specialieji automobiliai netrukdomi privažiuotų prie atliekų konteinerių tuo laiku, kada jie turi būti ištuštinami pagal atliekų tvarkytojo ir komunalinių atliekų tvarkymo sistemos administratoriaus suderintą ir viešai paskelbtą grafiką, ir išstumti atliekų surinkimo priemones ištuštinti prie važiuojamosios kelio dalies.

Atliekų tvarkymas turi būti organizuojamas vadovaujantis Šiaulių miesto savivaldybės komunalinių atliekų tvarkymo taisyklėmis, patvirtintomis Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2014-06-26 sprendimu Nr. T-174.

## 2.10. Inžinerinė infrastruktūra

Planuojamoje teritorijoje inžinerinė infrastruktūra išvystyta.

Į planuojamą žemės sklypą patenkantiems esamiems inžineriniams tinklams bei statiniams taikomi Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo apribojimai.

<u>Elektros tinklai</u>

Šalia planuojamos teritorijos yra esami elektros tinklai. Planuojami nauji elektros tinklai, prisijungiant prie šių Žiemgalių g. esančių tinklų. Prie planuojamos teritorijos (sklypų Nr. 1-3) planuojamos įvadinės elektros apskaitos spintos (ant sklypų ribų).

<u>Ryšių tinklai</u>

Šalia planuojamos teritorijos ir joje nėra esamų ryšio tinklų. Naujus ryšio tinklus planuojama atvesti nuo vakaruose esančios Žiemgalių g. (pasijungimo vietą ir sąlygas derinti su inžineirnių tinklų savininku).

<u>Vandentiekio, buitinių ir paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai</u>

Šalia planuojamos teritorijos, Žiemgalių g. yra esami centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai. Centralizuotų lietaus nuotekų tinklų nėra. Vandentiekio tinklų prijungimas planuojamas prie esamų vandentiekio tinklų DN 160 mm Žiemgalių g. Buitinių nuotekų tinklų prijungimas planuojamas prie esamų buitinių nuotekų tinklų DN 200 mm Žiemgalių g.

Inž. tinklų įvadų vietos nustatomos techninių projektų rengimo metu, įvertinus esamų inžinerinių tinklų pajėgumus ir nustačius naujų komunikacijų poreikį.

<u>Dujotiekio tinklai</u>

Šalia planuojamos teritorijos ir joje nėra esamų dujotiekio tinklų. Nauji dujotiekio tinklai

neplanuojami.

Konkretus planuojamos teritorijos aprūpinimas inžinerinėmis komunikacijomis turi būti nustatytas (tikslinamas) statinių techninių projektų rengimo metu, įvertinus esamų inžinerinių tinklų pajėgumus ir nustačius naujų komunikacijų poreikį.

Naujų inžinerinių tinklų projektavimas ar planuojamo naujo užstatymo prijungimas prie esamų inžinerinių komunikacijų sprendžiamas statinių statybos projektų stadijoje, gavus eksploatuojančių tinklus organizacijų technines sąlygas ir projektinių sprendinių derinimus. Naujiems inžineriniams tinklams bus nustatomi apribojimai pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus. Įrengus naujus ar perkėlus esamus inžinerinius tinklus ir inžineriniams tinklams nustačius atitinkamas apsaugos zonas į žemės sklypų registro duomenis turi būti įrašyti nauji apribojimai pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus.

Inžinerines komunikacijas tiesiant per kitus privačius ar nuomojamus sklypus, teisės aktų nustatyta tvarka turi būti gauti tų sklypų savininkų arba žemės naudotojų sutikimai.

Vykdant statybas užstatymo zonoje esantys inžineriniai tinklai turi būti iškeliami.

### 2.11. Gaisrinė sauga

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintų 2013-12-31 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Valstybinės reikalų ministerijos (toliau – PAGD prie VRM) direktoriaus įsakymu Nr. D1-995/1-312, reikalavimus.

Planuojama teritorija yra už 3,5 km nuo Šiaulių PGV 2 komandos (Gaisrininkų g. 3). Šalia planuojamos teritorijos, prie Žiemgalių g., įrengtas priešgaisrinis hidrantas Nr. 14. Jis nuo planuojamos teritorijos nutolęs ~3,5 m (informacija paimta iš topografinės nuotraukos ir UAB „Šiaulių vandenys“ gaisrinių hidrantų išdėstymo schemos (internetinė svetainė - https://maps.siauliuvandenys.lt/hidrantai1.0/). Vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių, patvirtintų 2007-02-22 PAGD prie VRM direktoriaus įsakymu Nr. 1-66, VII skyriaus 74 punktu, reikalaujamas 200 m. atstumas nuo statinių perimetro iki hidrantų – išlaikomas.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai iki gretimų pastatų yra išlaikomi. Planuojamos užstatymo zonos yra išsidėsčiusios saugiu atstumu nuo aplink planuojamą kvartalą išsidėsčiusių žemės sklypų. Statant naujus pastatus, pasirinkus ugniai atsparumo laipsnį, būtina išlaikyti mažiausius leidžiamus priešgaisrinius atstumus.

Konkretūs sprendiniai užtikrinantys gaisrų prevenciją planuojamuose naujuose objektuose, bus numatyti techninių projektų stadijoje, laikantis statybos reglamentų reikalavimų, išlaikant reikiamus atstumus bei numatant galimybes priešgaisrinio transporto privažiavimui.

Techninių projektų rengimo stadijoje vandens kiekis išorės gaisrų gesinimui, lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, kiti techniniai sprendiniai turi būti nustatomi vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, patvirtintomis 2007-02-22 PAGD prie VRM direktoriaus įsakymu Nr. 1-66. Pagal šių taisyklių VII skyriaus 74 punktą, užstatytose pastatais ir statiniais teritorijose gaisriniai hidrantai vandentiekio tinkluose turi būti įrengiami kas 150-200 m. 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.

## 2.12. Teritorijos želdiniai

Planuojama teritorija į gamtinio karkaso teritoriją nepatenka. Žemiau pateikta Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694, priedo ištrauka, bendru atveju įvertinus tik galimą pagal detaliojo plano koregavimo sprendiniais žemės sklypui nustatytą žemės naudojimo būdą:

| Žemės sklypo naudojimo būdas | Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, % | Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų sudedamoji procentinė dalis |
|---|---|---|
| Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1):<br>1.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai<br>1.2. esami užstatyti žemės sklypai | <br>25<br>25 | <br>–<br>5 |
| Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2):<br>2.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai<br>2.2. esami užstatyti žemės sklypai | <br>30<br>30 | <br>–<br>5 |
| Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1) | 20 | Vadovaujantis Aprašo 6 punktu |

Vadovaujantis aukščiau išdėstyta informacija, mažiausia priklausomųjų želdynų norma (plotas) planuojamuose žemės sklypuose Nr. 1-3 yra 167 kv. m.

Rengiant žemės sklypo sutvarkymo techninius projektus, žemės sklypas turi būti planuojamas taip, kad būtų išlaikyta priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo viso žemės sklypo ploto.

Konkrečių techninių projektų rengimo metu žemės sklype turi būti įvertinti esami medžiai, galintys patekti į perspektyvoje numatomų statinių užstatymo zonas.

Planuojamame žemės sklype augantys želdiniai turi būti tvarkomi vadovaujantis Šiaulių miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklėmis, patvirtintomis 2022-04-07 Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-107, bei Kriterijais, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniems želdiniams, patvirtintais 2008-03-12 Lietuvos Respublikos vyriausybės nutarimu Nr. 206.

## 2.13. Aplinkos apsauga

Planuojamoje ūkinėje veikloje nenumatomas pavojingų medžiagų naudojimas ir saugojimas. Planuojamoje ūkinėje veikloje nenumatomas radioaktyviųjų medžiagų naudojimas ir saugojimas. Planuojama ūkinė veikla nesukels triukšmo, vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės. Planuojama ūkinė veikla neturės neigiamo poveikio gyvenamajai ar rekreacinei aplinkai ar gyventojų sveikatai.

Planuojamame sklype vykdoma ir numatoma vykdyti ūkinė veikla gretimoms teritorijoms įtakos neturės. Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla taip pat neturės įtakos planuojamai teritorijai. Sanitarinės apsaugos zonos ūkinei veiklai nenustatomos. Jeigu perspektyvoje atsiras poreikis sanitarinių apsaugos zonų nustatymui dėl sklype vykdomos ūkinės veiklos, zonos privalo būti sklypo ribos, kitu atveju turi būti gauti kaimyninių sklypų, į kuriuos ta zona patenka, savininkų sutikimai

Jei esamoje ar planuojamoje gyvenamoje aplinkoje triukšmo lygis neatitiks HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų

aplinkoje” reikalavimų, rengiant gyvenamųjų, komercinių ar visuomeninių pastatų techninius projektus sklypo savininkai turės numatyti ir įrengti kompensacines priemones, mažinančias triukšmo lygį – numatyti medžių sodinimą, numatyti geresnes akustines savybes turinčius langus, numatyti pastatų akustinio komforto klasę, įvertinant gatvių keliamą triukšmą. Naujai statomų pastatų garso klasė (akustinio komforto lygis) turi būti nustatoma vadovaujantis HN 33:2011.

### 2.14. Sprendinių pasekmių vertinimas

Detaliojo plano sprendinių pasekmių poveikio vertinimas atliktas šiais aspektais:

Teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklai:
Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius, teritorija bus išnaudota gyvenamosios bei kitos galimos veiklos plėtojimui. Teritorija išliks patraukli potencialiems investuotojams. Detaliojo plano sprendiniai teigiamai paveiks miesto plėtrą bei socialinį gyvenimą.

Socialinei aplinkai:
Sutvarkius planuojamą teritoriją, bus sukurtos prielaidos žmonių socialiniams santykiams vystytis, kas teigiamai paveiks žmonių gyvenseną. Sutvarkius planuojamą teritoriją, bus užtikrinta miesto plėtra, kuri teigiamai paveiks žmonių gyvenimo kokybę.

Gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui:
Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimas nepaveiks dirvožemio išteklių ir žemės ūkio naudmenų, ekosistemų ir biologinės įvairovės, saugomų gamtos vertybių, gamtinės rekreacinės aplinkos, nepaveiks kraštovaizdžio ekologinės pusiausvyros.

Aplinkos kokybės (taršos):
Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimas nepablogins aplinkos kokybės, nustačius teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimus, teritorija bus prižiūrima ir tvarkoma. Galimas nežymus triukšmo padidėjimas dėl suintensyvėjusio autotransporto srauto, tačiau triukšmo ribiniai dydžiai nebus viršijami. Galimas triukšmo padidėjimas statybos darbų metu dėl veikiančių statybinių mechanizmų, tačiau tai tik laikinas ir lokalus fizinės taršos šaltinis. Statybos darbus rekomenduojama vykdyti darbo dienomis nuo 8 iki 17 val.
Buitinių bei statybinių šiukšlių išvežimas planuojamas centralizuotas, atitinkamai žemės sklypų savininkams ar naudotojams sudarius sutartis su įmonėmis, atliekančiomis atliekų išgabenimą į sąvartyną ar utilizavimo įmones.
Aplinka ir privažiavimai bus sutvarkyti, konfliktai neprognozuojami.

Visuomenės sveikatos saugos aspektu:
Planuojama teritorija yra urbanizuota Šiaulių miesto dalis. Sklypų paskirtis ir galimi naudojimo būdai bei teritorijos naudojimo režimai yra numatyti vadovaujantis Šiaulių miesto BP sprendiniais ir jiems neprieštarauja, todėl nėra nustatomi visuomenės sveikatos rizikos veiksnių normuojamų dydžių/ lygių viršijimai.
Planuojama ūkinė veikla nesukels papildomo triukšmo. Planuojama teritorija nesiriboja su aplinką teršiančiomis gamybinėmis zonomis, todėl neigiamo poveikio žmonių sveikatai vykdoma ūkinė veikla nesukels.
Detaliojo plano sprendiniai higienos sąlygų nepablogins. Planuojama teritorija bus sutvarkyta

atsižvelgiant į higienos normas, reikalavimus bei normatyvinius atstumus, todėl detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamos įtakos higienos būklei.
Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimas pagerins žmonių saugumą, kadangi yra numatomos priemonės žmonių sveikatos saugumui užtikrinti naudojantis planuojama teritorija.

PASTABOS:

- Aiškinamasis raštas turi būti skaitomas kartu su pagrindiniu brėžiniu.
- Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir plėtros programoms, įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams;
- Detaliojo plano koregavimo teritorijos riba sutampa su planuojamo žemės sklypo išorinėmis ribomis.



PV (A 2347) Agnė Pūkienė