

**UAB „Geodezijos linija“**

---

Įm. k. 302641399, Buveinės adresas: Tilžės g. 82A, Šiauliai  
tel 8 600 22380, El. paštas : [info@geoline.lt](mailto:info@geoline.lt)

---

**Architektė Aldona Adomaitienė**

Projekto vadovo atestato Nr. A 751

**OBJEKTAS:**

Žemės sklypų Šiaulių m. sav., Šiaulių m., Birutės g. 57D,  
kad. Nr. 2901/0003:761, Birutės g. 57E, kad. Nr. 2901/0003:763  
detaliojo plano keitimo projektas

**PLANAVIMO INICIATORIAI:**

R.M, V.M.

**STADIJA:**

Detalusis planas

## DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS – SPRENDINIAI

### 1. TERITORIJOS NAUDOJIMO IR TVARKYMO REGLAMENTAI

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai parengti vadovaujantis Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. gegužės 5 d. įsakymas Nr. A-716 „Dėl žemės sklypo Birutės g. 57, Šiauliuose, detaliojo plano keitimo“, planavimo darbų programa, 2021 m. gegužės 14 d. teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. SŽ-587 ir išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis. Suformuojami du valstybinės žemės plotai ir prijungiami prie esamų kitos paskirties žemės sklypų, nustatomi reglamentai vadovaujantis Šiaulių miesto bendroju planu ir jo koregavimais.

#### **Suformuojamas sklypas Nr. 1A, nustatomas teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentas:**

Sklypo plotas – 179 m<sup>2</sup>

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija – atitinkantis Šiaulių miesto savivaldybės bendrajame plane nustatytu gyvenamosios teritorijos reglamentavimu.

Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

#### **Suformuotas sklypas Nr. 1A sujungiamas su esamu sklypu Birutės g. 57D, nustatomas teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentas:**

Sklypo plotas – 1179 m<sup>2</sup>

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija – atitinkantis Šiaulių miesto savivaldybės bendrajame plane nustatytu gyvenamosios teritorijos reglamentavimu.

Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Užstatymo reglamentai:

Pastatų aukštis – max 9m, 1-2a, max altitudė 119,70.

Užstatymo tankis - 28%.

Užstatymo intensyvumas – 0,4.

Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių.

Statinių paskirtys – gyvenamosios paskirties ir pagalbinio ūkio paskirties pastatai.

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto -  $\geq 25\%$ .

Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklype.

#### **Suformuojamas sklypas Nr. 2A, nustatomas teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentas:**

Sklypo plotas – 86 m<sup>2</sup>

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija – atitinkantis Šiaulių miesto savivaldybės bendrajame plane nustatytu gyvenamosios teritorijos reglamentavimu.

Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

#### **Suformuotas sklypas Nr. 2A sujungiamas su esamu sklypu Birutės g. 57E, nustatomas teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentas:**

Sklypo plotas – 665 m<sup>2</sup>

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija – atitinkantis Šiaulių miesto savivaldybės bendrajame plane nustatytu gyvenamosios teritorijos reglamentavimu.

Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Užstatymo reglamentai:

Pastatų aukštis – max 9m, 1-2a, max altitudė 119,70.

Užstatymo tankis - 34%.

Užstatymo intensyvumas – 0,4.

Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių.

Statinių paskirtys – gyvenamosios paskirties ir pagalbinio ūkio paskirties pastatai.

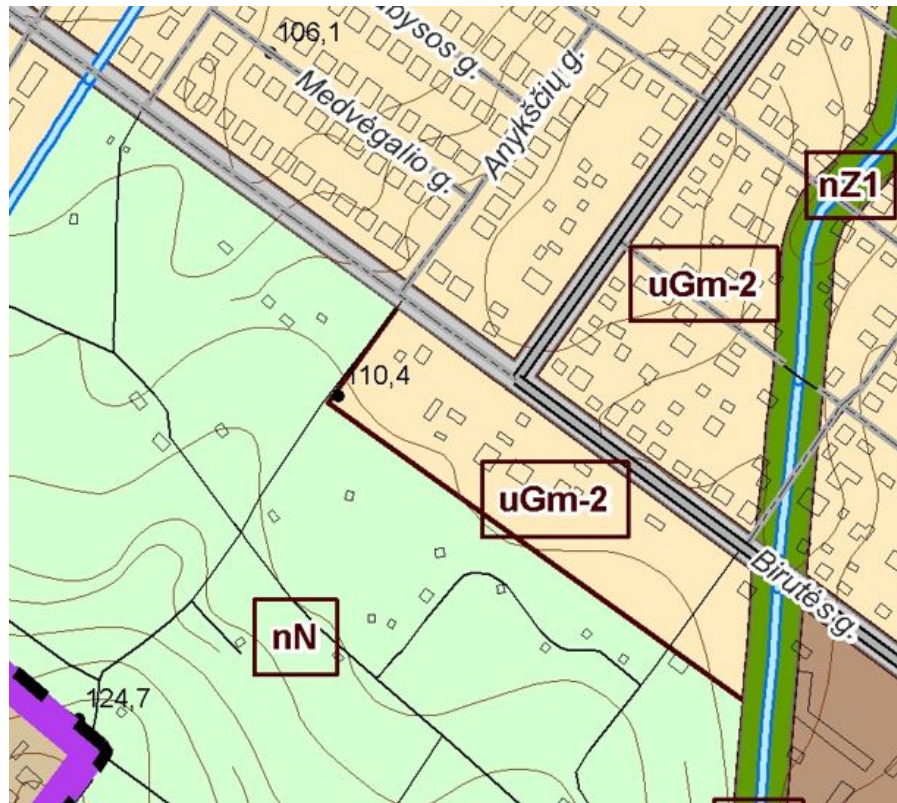
Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto -  $\geq 25\%$ .

Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklype.

Suformuotų sklypų užstatymo tankio rodikliai nustatyti vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai“ 9 priedo reikalavimais. Rengiant techninį projektą būtina vadovautis STR 2.02.09:2005

„Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ IV skyriaus ir 9 priedo reikalavimais, STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priedo reikalavimais.

Pagal Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą nagrinėjama teritorija patenka į uGm-2 tvarkymo zoną – gyvenamosios mažo užstatymo intensyvumo teritorijos, užstatymo tankumas – 0,4, aukštingumas – 3/12.



Ištrauka iš Šiaulių miesto savivaldybės bendrojo plano

### **Transportiniai sprendiniai:**

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

Įvažiavimas į planuojamą teritoriją yra esamas iš pagalbinės Birutės gatvės (D1 kategorija).

Įvažiavimų/išvažiavimų vietos ir parametrai konkretizuojami techninio projekto stadijoje.

Automobilių stovėjimo vietos numatomos sklypo ribose, 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 koregavimo sprendiniais papildomos eismo saugumo priemonės neplanuojamos.

### **Inžinerinė infrastruktūra:**

Planuojamos teritorijos gatvių tinklas – esamas, funkciškai planuojama teritorija rišasi su Birutės gatve, kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis vystomi natūraliu būdu. Projektuojant konkrečius statinius techninio projekto rengimo metu, rengiamo detaliojo plano sprendiniai gretimoms teritorijoms įtakos neturės.

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 operatoriaus" 2021 m. birželio 3 d. sąlygomis Nr. REG181072, planuojama teritorija patenka į elektros ir skirstomųjų dujotiekių tinklų apsaugos zonas.

Vadovaujantis UAB „Šiaulių vandenys“ 2021 m. birželio 14 d. sąlygomis Nr. REG182299, planuojamoje teritorijoje yra eksploatuojamų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų. Artimiausias priešgaisrinis hidrantas yra prie Birutės g. 84 namo (nutolęs apie ~110m nuo planuojamos teritorijos).

Vadovaujantis Telia Lietuva, AB 2021 m. birželio 4 d. sąlygos Nr. REG181144, planuojamoje teritorijoje nėra įmonei priklausančių tinklų.

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.

#### **Aplinkos apsauga:**

Ne mažiau kaip 25 % sklypo ploto bus skiriama žaliems plotams išlaikant želdinių vientisumą, kadangi planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

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.

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 2021 m. rugpjūčio 30 d. sąlygomis Nr. REG190495 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.

Naujai projektuojamų tūrių parametrai, konfigūracija ir statybos vieta numatomi techninio projekto metu, užtikrinant gaisrinės saugos reikalavimus, vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“ ir LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 patvirtintais „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“ ir 2011 m. vasario 22d. įsakymu Nr. 1-64 patvirtintomis "Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklėmis".

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 – 9 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).

Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priedą statiniai turi būti išdėstomi sklypuose taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Bendroju atveju, mažiausi atstumai nuo pastatų (priestatų) iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m iki sklypo ribos. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

Artimiausias priešgaisrinis hidrantas yra prie Birutės g. 84 namo (nutolęs apie ~110m nuo planuojamos teritorijos).

#### **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:**

Detaliojo plano keitimo metu tikslinamos bei papildomos naujomis specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- 106 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- 109 Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- 120 Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- 149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- 165 Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Projekto vadovas



Aldona Adomaitienė