

**Žemės sklypo adresu Šiaulių miesto savivaldybė, Šiaulių miestas, Skalvių g. 13, detaliojo plano keitimo**

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**PROJEKTO SUDĖTIS**

**Tekstinė dalis:**

**I. Aiškinamasis raštas:**

1. Bendrieji sklypo duomenys;
2. Nuorodos – pagrindiniai normatyviniai dokumentai, kuriais vadovaujantis rengtas detalusis planas ir galiojančių planavimo dokumentų reikalavimai;
3. Sklypo planavimo ir tvarkymo režimų nustatymas:  
Architektūrinis planinis sprendimas:
  - Esama padėtis;
  - Planavimo tikslas;
  - Projektiniai sprendiniai;
  - Projektuojamų sklypų aprašomoji lentelė.

**II. Inžinerinis sprendimas:**

1. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:
  - 101 Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
  - 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).
2. Servitutai:  
222 Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

**III. Projektavimo pagrindas. Dokumentai:**

Planavimo sąlygos detaliojo planavimo dokumentui rengti 2021 m. gegužės 28 d. Nr. REG180362.

Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. balandžio 22 d. įsakymas Nr. A-594 „Dėl žemės sklypų Skalvių g. 9, 11, 13, Šiauliuose, detaliojo plano keitimo“.

Detaliojo teritorijų planavimo proceso inicijavimo 2021 m. balandžio 29 d. sutartis Nr. SŽ-341.

**IV. Projekto viešas svarstymas su visuomene**

**V. Grafinė dalis :**

Detaliojo plano keitimo sprendiniai M 1:500

Esamos būklės brėžinys M 1:500

Inžinerinių tinklų schema M 1:500

# I. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## 1. Bendrieji sklypo duomenys

1 . OBJEKTO VIETA: žemės sklypas: kadastrinis Nr. 2901/0029:944, adresas: Šiaulių m. sav., Šiaulių m., Skalvių g. 13.

2 . PLANAVIMO ORGANIZATORIUS: Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktorius (Vasario 16-osios g. 62, Šiaulių m.).

3 . PLANAVIMO INICIJATORIUS: OU Litrada Group filialas.

4 . DETALIOJO PLANO RENGIMO TIKSLAS:

Žemės sklypo padalinimas, naudojimo būdo keitimas (iš daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos), teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas vadovaujantis Šiaulių miesto savivaldybės bendrojo plano ir jo koregavimų sprendimais Šiaulių m. sav., Šiaulių m., Skalvių g. 13, kadastro Nr. 2901/0029:944.

5 . PLANUOJAMŲ SKLYPŲ SKAIČIUS: 4 vnt.

6 . PLANUOJAMOS TERITORIJOS PLOTAS: 0,3978 ha.

7 . PLANUOJAMAS UŽSTATYMO AUKŠTINGUMAS: 1-2 aukštai.

8 . ŽEMĖS SKLYPŲ NAUDOJIMO FUNKCINĖS PASKIRTYS:

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT), naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

9 . PLANAVIMO JURIDINIS DOKUMENTAS:

Planavimo sąlygos detaliojo planavimo dokumentui rengti 2021 m. gegužės 28 d. Nr. REG180362.

Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. balandžio 22 d. įsakymas Nr. A-594 „Dėl žemės sklypų Skalvių g. 9, 11, 13, Šiauliuose, detaliojo plano keitimo“.

Detaliojo teritorijų planavimo proceso inicijavimo 2021 m. balandžio 29 d. sutartis Nr. SŽ-341.

10 . DETALIOJO PLANO RENGIMO IR VIEŠO SVARSTYMO SU VISUOMENE TVARKA :

Detalusis planas ruošiamas, derinamas ir svarstomas su visuomene bendrąja tvarka.

11 . PLANAVIMO TERMINAS :

2021 m. II-as ir 2021 m. IV-as ketvirtis.

## 2. Sklypo planavimo ir tvarkymo režimo nustatymas

### **Architektūrinis planinis sprendimas**

#### **Esama padėtis**

Detalusis planas patvirtintas 2009 m. birželio 25 d. Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-248 "Dėl žemės sklypų Skalvių g. 9, Skalvių g. 11, Skalvių g. 13, Šiauliuose, detaliojo plano patvirtinimo“.

Sklypas esantis Šiaulių miesto savivaldybėje, Šiaulių m., Skalvių g. 13 (kadastro Nr. 2901/0029:944) yra pietvakarinėje Šiaulių miesto dalyje.

Esamas 3978 m<sup>2</sup> ploto žemės sklypas, kurio paskirtis - kita, naudojimo būdas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) adresu Šiaulių m. sav., Šiaulių m., Skalvių g. 13, kadastrinis Nr. 2901/0029:944. Sklype šiuo metu nėra registruotų statinių. Sklypo užstatymo tankumas - 40%, aukštingumas – 1-4a (15m), užstatymo intensyvumas – 0,80. Žemės savininkas: OU Litrada Group filialas.

Žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 179 m<sup>2</sup>;

109 Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) – 540 m<sup>2</sup>;

120 Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 3978 m<sup>2</sup>;

149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 491 m<sup>2</sup>;

165 Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 3978 m<sup>2</sup>.

Įregistruoti servitutai:

207 Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – 444 m<sup>2</sup>.

Vakarinėje (Skalvių g., Šiaulių m.), šiaurinėje ir rytinėje pusėje sklypas ribojasi su valstybine žeme. Pietinėje pusėje sklypas ribojasi su A.P., D.P., E.M.-U. ir D.U. (skl. kad. Nr. 2901/0029:635, Luknės g., Šiaulių m.) priklausiančiu žemės sklypu.

Sklype jokių saugotinių želdinių nėra.

#### **Planavimo tikslas:**

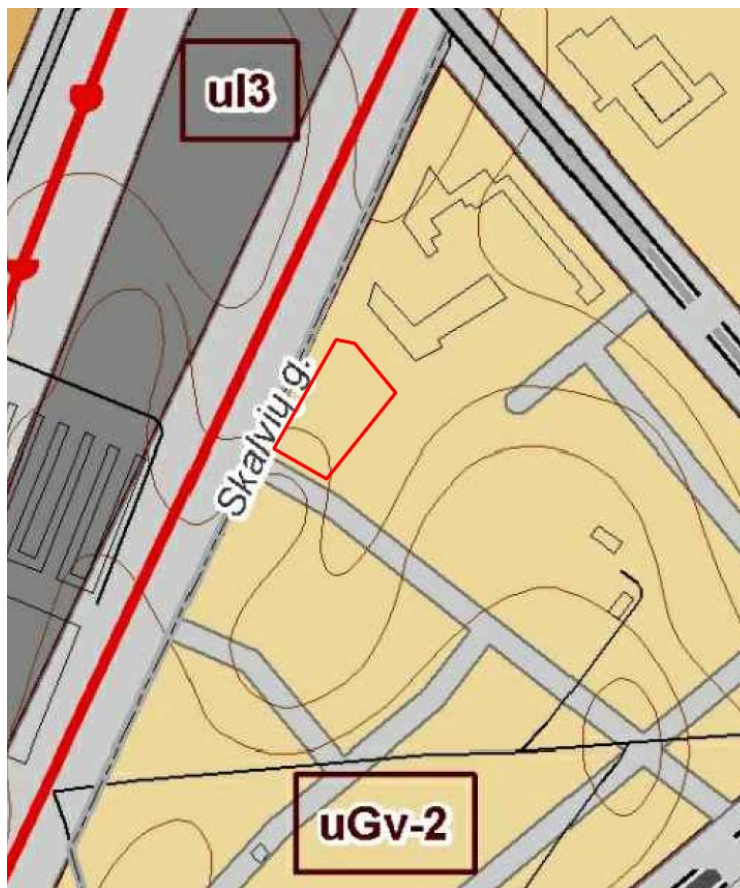
Detaliojo plano keitimas: žemės sklypo padalinimas, naudojimo būdo keitimas (iš daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos), teritorijos naudojimo

reglamentų nustatymas vadovaujantis Šiaulių miesto savivaldybės bendrojo plano ir jo koregavimų sprendiniais Šiaulių m. sav., Šiaulių m., Skalvių g. 13, kadastro Nr. 2901/0029:944.

### Projektiniai sprendiniai:

Esamas kitos paskirties žemės sklypas padalinamas į 4 sklypus, keičiamas naudojimo būdas (iš daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos), nustatomi reglamentai vadovaujantis Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano ir jo koregavimų sprendiniais.

Pagal Šiaulių miesto bendrąjį planą, patvirtintą Šiaulių miesto tarybos 2009 m. sausio 29 d. sprendimu Nr. T-1, žemės sklypas patenka į uGv-2 tvarkymo zoną, kuriai nustatyti šie reglamentai: gyvenamosios vidutinio užstatymo intensyvumo teritorijos. Galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo reglamentai: miškų ūkio paskirtis; kita paskirtis: gyvenamosios teritorijos, visuomeninės teritorijos, komercinių objektų teritorijos, techninės infrastruktūros teritorijos, viešo naudojimo teritorijos, rekreacinės teritorijos. Maksimalus užstatymo intensyvumas gyvenamosioms teritorijoms – 0,8, užstatymo aukštingumas ir aukštis – 4a/15m.



Ištrauka iš Šiaulių miesto bendrojo plano

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

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.

Projektuojant statinius reikalinga vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymo Nr. D1-995/1-312 „Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo“ IV skyriaus „Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas“ 8 punktu „Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas). Numatomiems pastatams nustatant statybos zoną, ribą ir linijas, pagal pastatams keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus leidžiama pasirinkti I atsparumo ugniai laipsnį. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose [6.5] ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.“. Pagal I pastato atsparumo ugniai laipsnį, minimalus atstumas (m) iki gretimų pastatų – 6 m.

Vandentiekio tinklai esami iš centralizuotų miesto tinklų. Buitinės nuotekos surenkamos į esamus centralizuotus miesto tinklus. Artimiausias priešgaisrinis vandens hidrantas yra Skalvių g. – Luknės g. sankryžoje, Šiaulių m.

Į sklypus įvažiuojama iš Skalvių g., Šiaulių m. Automobilių parkavimas numatomas sklypų ribose.

Ne mažiau kaip 25% sklypo ploto bus skiriama želdynams.

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.

Visi inžineriniai tinklai, privažiavimo keliai, gatvės ir statiniai projektuojami bei įrengiami savininkų lėšomis.

**Sklypo Šiaulių m. sav., Šiaulių m., Skalvių g., aprašomoji lentelė:**

Skł. Nr.	Sklypo plotas m <sup>2</sup>	Sklypo užstatymo tankis	Sklypo užstatymo intensyvumas	Sklypo naudojimo būdas	Specialiosios sklypo naudojimo sąlygos m <sup>2</sup>	Servitutai m <sup>2</sup>
1	1012	29	0,40	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	101 – 33 m <sup>2</sup> 106 – 54 m <sup>2</sup> 109 – 104 m <sup>2</sup> 120 – 1012 m <sup>2</sup> 149 – 279 m <sup>2</sup> 165 – 1012 m <sup>2</sup>	222 – 388 m <sup>2</sup>
2	924	30	0,40	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	101 – 29 m <sup>2</sup> 106 – 42 m <sup>2</sup> 109 – 79 m <sup>2</sup> 120 – 924 m <sup>2</sup> 165 – 924 m <sup>2</sup>	222 – 29 m <sup>2</sup> 222 – 83 m <sup>2</sup>
3	985	30	0,40	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	101 – 34 m <sup>2</sup> 106 – 42 m <sup>2</sup> 109 – 77 m <sup>2</sup> 120 – 985 m <sup>2</sup> 149 – 3 m <sup>2</sup> 165 – 985 m <sup>2</sup>	222 – 34 m <sup>2</sup> 222 – 81 m <sup>2</sup>
4	1057	29	0,40	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	101 – 31 m <sup>2</sup> 106 – 50 m <sup>2</sup> 120 – 1057 m <sup>2</sup> 149 – 30 m <sup>2</sup> 165 – 1057 m <sup>2</sup>	222 – 50 m <sup>2</sup> 222 – 50 m <sup>2</sup>

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

101 Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - kadangi sklypai patenka į ryšių apsaugos zoną.

106 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – kadangi sklypuose yra elektros kabeliai ir patenka į elektros jėgų apsaugos zoną;

109 Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) – kadangi sklypuose yra dujotiekio tinklas ir patenka į jo apsaugos zoną;

120 Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – kadangi sklypai patenka į Šiaulių požeminės vandenvietės zoną;

149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – kadangi sklypai patenka į vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų apsaugos zoną;

165 Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – kadangi sklypai patenka į Šiaulių karinio oro uosto apsaugos zoną.

Projekto keitimo metu keičiamas 207 Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) į 222 Servitutą – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Projekto vadovas



Aldona Adomaitienė

## INŽINERINIS SPRENDIMAS

Vandentiekio tinklai esami iš centralizuotų miesto tinklų. Buitinės nuotekos surenkamos į esamus centralizuotus miesto tinklus. Artimiausias priešgaisrinis vandens hidrantas yra Skalvių g. – Luknės g. sankryžoje, Šiaulių m.

Į sklypus įvažiuojama iš Skalvių g., Šiaulių m. Automobilių parkavimas numatomas sklypų ribose.

Ne mažiau kaip 25% sklypo ploto bus skiriama želdynams.

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.

Visi inžineriniai tinklai, privažiavimo keliai, gatvės ir statiniai projektuojami bei įrengiami savininkų lėšomis.

### 1. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos bei servitutai

Eil. Nr.	Kodas	Specialiosios sklypų naudojimo sąlygos
1	101	Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
2	106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
3	109	Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)
4	120	Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
5	149	Vandens tiekimo ir nuotekų paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)
6	165	Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)

Eil. Nr.	Kodas	Servitutai
1	222	Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)

Projekto vadovas



Aldona Adomaitienė