

**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., Vyturių g. 14C, kad. Nr. 2901/0112:226 ir Vyturių g. 14F, kad. Nr. 2901/0112:227 detaliojo plano keitimo projektas

**PLANAVIMO INICIATORIUS:**

A.Š.

**STADIJA:**

Detalusis planas

# DETALIOJO PLANO KEITIMAS – SPRENDINIAI

## 1. TERITORIJOS NAUDOJIMO IR TVARKYMO REGLAMENTAI

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai parengti vadovaujantis Šiaulių miesto savivaldybės mero 2023 m. birželio 28 d. potvarkiu Nr. M-519 „Dėl žemės sklypų Vyturių g. 14C ir 14F, Šiauliuose, detaliojo plano keitimo“, planavimo darbų programa, 2023 m. spalio 5 d. teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. SŽ-1678 ir išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis. Esami kitos paskirties žemės sklypai sujungiami, nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai pagal galiojančių teisės aktų reikalavimus bei Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano ir jo koregavimų sprendinius.

### **Sklypui Nr. 1 nustatomas teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentas:**

Sklypo plotas – 2000 m<sup>2</sup>

Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija – atitinkantis Šiaulių rajono bendrajame plane nustatytu reglamentavimu.

Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Užstatymo reglamentai:

Pastatų aukštis – max 8,5m, 1-2a, max altitudė 139,50.

Užstatymo tankis - 22%.

Užstatymo intensyvumas – 0,15.

Užstatymo tipas – kitas užstatymas – gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–2 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype.

Statinių paskirtys – vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto -  $\geq 35\%$ .

Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklype.

Sujungtų 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 bendrąjį planą ir jo koregavimų sprendiniais patvirtintais Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2018 m. balandžio 5 d. sprendimu Nr. T-87, planuojama teritorija patenka į nZ2 (ekstensyvaus naudojimo želdynai) tvarkymo zoną, kurioje galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys: konservacinė paskirtis (naudojimo būdas: saugomų objektų teritorijos); miškų ūkio paskirtis; vandens ūkio paskirtis; kitos paskirties teritorijos (naudojimo būdai: techninės infrastruktūros teritorijos; viešo naudojimo teritorijos, miškai ir atskirieji želdynai; gyvenamosios teritorijos, visuomeninės teritorijos, komercinių objektų teritorijos, teritorijos krašto apsaugos tikslams, rekreacinės teritorijos).



Ištrauka iš Šiaulių miesto 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, galiojančių ir rengiamų teritorijų planavimo dokumentų bei parengtų ir rengiamų techninių projektų sprendiniai.

Įvažiavimas į žemės sklypą iš esamos nuvažios Svajonės g., Šiaulių m.

Įvažiavimų/išvažiavimų vietos ir parametrai konkretizuojami techninio projekto studijoje.

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

Detaliojo plano keitimo sprendiniais papildomos eismo saugumo priemonės neplanuojamos.

### **Inžinerinė infrastruktūra:**

Planuojamos teritorijos gatvių tinklas – esamas, funkciškai planuojama teritorija rišasi su Vyturio, Svajonės gatvėmis, 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 studijoje, gavus technines prisijungimo sąlygas.

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

Vadovaujantis AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2023 m. gruodžio 6 d. sąlygomis Nr. REG3057863, šalia planuojamos teritorijos yra elektros, dujotiekiai tinklai, bet į jų apsaugos zonas sklypas - nepatenka.

Vadovaujantis UAB „Šiaulių vandenys“ 2023 m. gruodžio 14 d. sąlygomis Nr. REG306817, žemės sklypas patenka į Šiaulių miesto vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų nustatymo specialiuoju planu nustatytas vandenviečių apsaugos zonas. Vandentiekio tinklai projektuojami iš artezinio gręžinio, buitinės nuotekos projektuojamos į vietinius buitinių nuotekų valymo įrenginius. Paviršinės lietaus nuotekos nuo sklypo kietų dangų tvarkomos sklypo ribose, kaupiant rezervuaruose ar infiltruojant į gruntą. Perspektyvoje, vadovaujantis Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2017 m. liepos 27 d. sprendimu Nr. T-290 „Dėl Šiaulių miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo“, prie planuojamos teritorijos paklojus centralizuotus vandentiekio bei buitinių nuotekų tinklus, privaloma prie jų prisijungti.

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus Reikalų ministerijos direktoriaus 2007 m. vasario 22 d. įsakymo Nr. 1-66 „Dėl normatyvinių statinio saugos dokumentų patvirtinimo“ „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės“ IV skyriaus „Vandens gaisrams gesinti sąnaudos“ 19 punkto, 2 lentelę, sklype numatomas ne mažesnis kaip 111 m<sup>3</sup> (37 m<sup>2</sup> x 3m gylio) požeminis priešgaisrinis vandens rezervuaras gaisro gesinimui. Vandens kiekis vienam gaisrui gesinant gyvenamuosius pastatus numatomas 10l/s, kadangi planuojamo statinio tūris ≤1000 m<sup>3</sup>.

Vadovaujantis Telia Lietuva, AB 2023 m. gruodžio 6 d. sąlygomis Nr. REG305722, šalia planuojamos teritorijos yra ryšių tinklai, bet į jų apsaugos zonas sklypas - nepatenka.

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

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

### **Aplinkos apsauga:**

Ne mažiau kaip 35% sklypo ploto bus skiriama žaliems plotams išlaikant želdinių vientisumą, kadangi planuojama teritorija patenka 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.

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

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

### **Priešgaisrinės saugos reikalavimai:**

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2023 m. gruodžio 8 d. sąlygomis Nr. REG306004 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.

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 ≥ 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 – 8,5 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).

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.

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus Reikalų ministerijos direktoriaus 2007 m. vasario 22 d. įsakymo Nr. 1-66 „Dėl normatyvinių statinio saugos dokumentų patvirtinimo“ „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės“ IV skyriaus „Vandens gaisrams gesinti sąnaudos“ 19 punkto, 2 lentelę, sklype numatomas ne mažesnis kaip 111 m<sup>3</sup> (37 m<sup>2</sup> x 3m gylio) požeminis priešgaisrinis vandens rezervuaras gaisro gesinimui. Vandens kiekis vienam gaisrui gesinant gyvenamuosius pastatus numatomas 10l/s, kadangi planuojamo statinio tūris ≤1000 m<sup>3</sup>.

### **Sveikatos apsauga:**

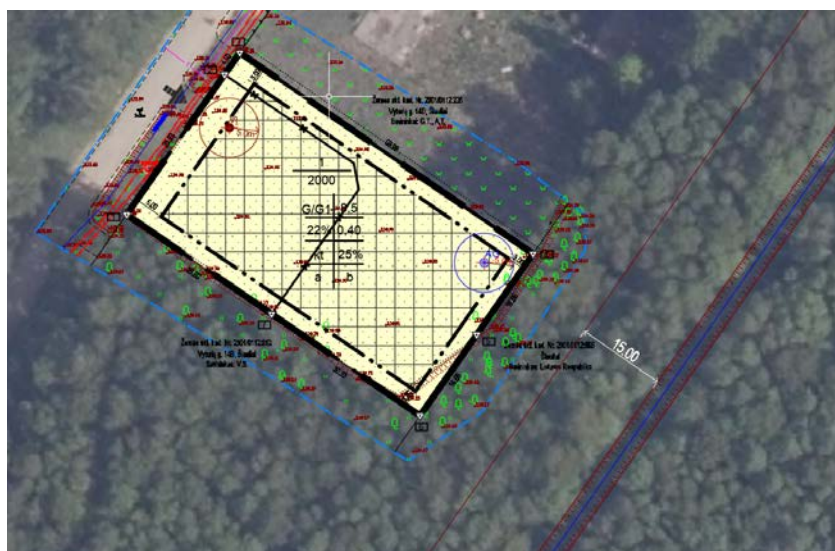
Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Planuojant pastatų tūrius turi būti užtikrinti visi STR normomis 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 derinant 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:**

- 120 Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- 155 Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- 165 Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

### **Naikinami servitutai:**

213 Servitutas – teisė įrengti ir aptarnauti komunikacijas, melioracijos įrenginius (tarnaujantis), kadangi planuojama teritorija nepatenka į melioracinio griovio 15 m apsaugos zoną.



Projekto vadovas

Aldona Adomaitienė