

## **UAB „LAVA projects“**

J. Basanavičiaus g. 144, LT-76137 Šiauliai, mob. tel. 0 619 19201. el.p. [kristijonas@lavaprojects.lt](mailto:kristijonas@lavaprojects.lt)  
Įmonės kodas 304439058 VĮ Registrų centras, Šiaulių filialas



## **DETALIOJO PLANO NEPAGRINDINIO RODIKLIO (STATYBOS ZONOS, STATYBOS RIBOS) KEITIMAS**

### **Projektuojama teritorija:**

Iniciatoriai: J.V., G.V.

Šiaulių apskritis, Šiaulių miesto savivaldybė  
Šiaulių miestas,  
Lazdynėlių g. 12,  
kad. Nr. 2901/0031:1199;  
Lazdynėlių g. 14,  
Kad. Nr. 2901/0031:1200.

## 1. BENDRIEJI DUOMENYS

Sklypas Lazdynėlių g. 12, Šiaulių m. yra įregistruotas Nekilnojamo turto registre Nr.: 44/2740924; kad. Nr. 2901/0031:1199 Šiaulių m. k.v.

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Plotas: 0,0837 ha.

Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso: J.V., G.V.

Žemės sklype registruotų pastatų nėra.

Žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

120 Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0837 ha;

165 Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,0837 ha.

Žemės sklype registruotų servitutų nėra. Detalioju planu siūlyti servitutai:

115 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) – 0,0056 ha;

206 Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0,0197 ha;

207 Servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0,0197 ha;

208 Servitutas – teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0,0197 ha;

215 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – 0,0213 ha.

Žemės sklypas Lazdynėlių g. 12, Šiaulių m. suformuotas Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2015 m. birželio 25 d. sprendimu Nr. T-195 „Dėl žemės sklypo Mažosios Lietuvos g. 1D, Šiauliuose, detaliojo plano patvirtinimo“. Rengiant detalųjį planą nagrinėjamas sklypas buvo įvardintas numeriu 2.

Sklypas Lazdynėlių g. 14, Šiaulių m. yra įregistruotas Nekilnojamo turto registre Nr.: 44/2740925; kad. Nr. 2901/0031:1200 Šiaulių m. k.v.

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Plotas: 0,0850 ha.

Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso: J.V., G.V.

Žemės sklype registruotų pastatų nėra.

Žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

120 Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0850 ha;

165 Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,0850 ha.

Žemės sklype registruotų servitutų nėra. Detalioju planu siūlyti servitutai:

115 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) – 0,0056 ha;

115 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) – 0,0213 ha.

Žemės sklypas Lazdynėlių g. 14, Šiaulių m. suformuotas Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2015 m. birželio 25 d. sprendimu Nr. T-195 „Dėl žemės sklypo Mažosios Lietuvos g. 1D, Šiauliuose, detaliojo plano patvirtinimo“. Rengiant detalų planą nagrinėjamas sklypas buvo įvardintas numeriu 3.

**Detaliojo plano sprendinių tikslinimo iniciatoriai** – J.V., G.V.

**Projekto rengėjas** – UAB „LAVA projects“, J. Basanavičiaus g. 144, Šiauliai, tel. Nr. 0 619 19201, el.p. [kristijonas@lavaprojects.lt](mailto:kristijonas@lavaprojects.lt), projekto vadovas – Donatas Žebrauskas, at. Nr. A1824.

**Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:** Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2015 m. birželio 25 d. sprendimu Nr. T-195 „Dėl žemės sklypo Mažosios Lietuvos g. 1D, Šiauliuose, detaliojo plano patvirtinimo " patvirtinto detaliojo plano koregavimas (statybos zonos, statybos ribos, statybos linijos keitimas, sklypuose Nr. 2 ir Nr. 3, dabartinis adresas – Lazdynėlių g. 12, 14, Šiaulių m.).

**Detaliojo plano sprendinių koregavimo projekto rengimo tikslas ir uždaviniai** – 318.3.1. statybos zonos, statybos ribos, statybos linijos patvirtintame detaliojame plane sklypuose Nr. 2 ir Nr. 3 keitimas.

TPD koregavimo motyvai: siekiama efektyviai išnaudoti žemės sklypo teritoriją, statant statinius ar įrenginius, išnaudojant esamą susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų infrastruktūrą. TPD rengiamas atsižvelgiant į užsakovų J.V. ir G.V. sutartį dėl detaliojo plano koregavimo. Sklype Nr. 3 šiuo metu projektuojamas vieno buto gyvenamosios paskirties pastatas, projektą rengia UAB "LAVA projects", projekto pavadinimas: „Vieno buto gyvenamojo namo Lazdynėlių g. 14, Šiauliuose, statybos projektas“

Projektas paruoštas remiantis sklypo savininko prašymu bei vadovaujantis Šiaulių miesto bendrojo plano sprendiniais. Patvirtinto žemės sklypo (kadastro Nr. 2901/0031:1199) Lazdynėlių g. 12 ir žemės sklypo (kadastro Nr. 2901/0031:1200) Lazdynėlių g. 14 detaliojo plano statybos zonos, statybos ribos, statybos linijos, keitimo projektas rengiamas vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 punktu. 2015 m. detalioju planu nustatyti sklypų Nr. 2 ir Nr. 3 privalomieji teritorijos tvarkymo reglamentai nekeičiami. Atliekami pakeitimai nekeičia kompleksinio teritorijos tvarkymo esmės, nepažeidžia LR įstatymų ir kitų teisės aktų, nekelti neigiamų padarinių gretimų teritorijų gyvenimo ir aplinkos kokybei. Teritorijos naudojimo reglamentai, nustatyti kitiems 2015 m. DP suprojektuotiems sklypams, taip pat yra nekeičiami.

## **2. DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS**

Žemės sklypo (kadastro Nr. 2901/0031:1199) Lazdynėlių g. 12, Šiaulių m. detalajame plane sklypui Nr. 2 buvo nustatyti tokie privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai: užstatymo tankis – 30%, užstatymo intensyvumas – 0,60. Detalajame plane sklype Nr. 2 suprojektuotos statybos zonos ir statybos ribos dydis – 392 m<sup>2</sup>. Šiuo projektu didinama statybos zona ir statybos riba iki 475 m<sup>2</sup> ploto.

Žemės sklypo (kadastro Nr. 2901/0031:1200) Lazdynėlių g. 14, Šiaulių m. detalajame plane sklypui Nr. 3 buvo nustatyti tokie privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai: užstatymo tankis – 30%, užstatymo intensyvumas – 0,60. Detalajame plane sklype Nr. 3 suprojektuotos statybos zonos ir statybos ribos dydis – 462 m<sup>2</sup>. Šiuo projektu didinama statybos zona ir statybos riba iki 578 m<sup>2</sup> ploto. Statinių statybos zona ir statybos riba keičiama siekiant pastatyti gyvenamosios paskirties pastatą sklype ir ateityje efektyviai išnaudoti žemės sklypą.

Rengiamo TPD sprendiniais planuojamame žemės sklype koreguojama statybos zona, statybos riba, statybos linija. Statybos linija - nenustatoma. Statybos zona, statybos riba koreguojama atsižvelgiant į TP projektuojamo pastato išdėstymą bei siūlomą perspektyvinį užstatymą.

Aukštesniems kaip 8,5 m statiniams, statomiems 3 m ir didesniu atstumu nuo sklypo ribos, šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valstybinės žemės valdytojo rašytinį sutikimą. 2015 m. DP nustatytas leidžiamas pastatų aukštis sklypuose Nr. 2 ir Nr. 3 yra 12 m.

Pakeitus sklypo statinių statybos zoną, statybos ribą sklype Nr. 3 bus statomas vieno buto gyvenamosios paskirties pastatas, atitinkantis žemės naudojimo būdą – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Statiniai bus statomi išlaikant privalomą 3m atstumą nuo sklypo ribos, kai statinių aukštis yra iki 8,5 metrų. Inžinerinių komunikacijų iškėlimas, jei reikia, bus detalizuojamas rengiant techninius ar techninius darbo projektus.

Vandens ir buitinių nuotekų tinklų planuojamoje teritorijoje nėra. Vandentiekio ir nuotekų tinklų pajungimas numatomas nuo anksčiau "Šventupio" specialiajame plane suprojektuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų Mažosios Lietuvos gatvėje. Vandentiekio tinklai projektuojami žiediniai, perspektyvoje prijungiant prie specialiuoju planu suprojektuotų žiedinių vandentiekio tinklų. Kaip laikinas sprendimas, iki kvartale bus įrengti centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai, galimi vietiniai tinklai: geriamo vandens tiekimas iš šachtinių šulinių bei nuotekų surinkimas į laikinus sertifikuotus nuotekų kaupimo rezervuarus. Įrengus centralizuotus vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklus, būtina jungtis prie bendrųjų sistemų, pertvarkant laikinuosius tinklus.

Lietaus nuotekų tinklų planuojamoje teritorijoje nėra. Sklypus numatoma suplanuoti taip, kad lietaus nuotekos sklandžiai pasiskirstytų link gatvių, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų. Numatomas prijungimas prie anksčiau "Šventupio" specialiajame plane suprojektuotų lietaus nuotekų tinklų Mažosios Lietuvos gatvėje.

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 saugojimo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m. Projektuojant užstatymą sklype 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). Nesant galimybei išlaikyti normatyvinį atstumą iki kaimyninių pastatų bus formuojamos priešgaisrinės sienos (ugniasienės).

Gaisrų išoriniam gesinimui vandens tiekimas perspektyvoje, įrengus centralizuotus vandentiekio tinklus, numatomas iš antžeminių priešgaisrinių hidrantų. "Šventupio" specialiajame plane numatyta, kad, projektuojant centralizuotus vandentiekio tinklus, turi būti įrengti priešgaisriniai hidrantai, išdėstyti ne rečiau kas 200 m. Iki įrengiant centralizuotus vandentiekio tinklus, vandens tiekimas gaisro gesinimui galimas iš antžeminio vandens telkinio – sklype Mažosios Lietuvos g. 1H esančio prūdo (~120m).

Turi būti užtikrintas gaisrinių automobilių privažiavimas prie gaisrinių rezervuarų ir telkinių vadovaujantis taisyklių 94 punktu. Prie vandens telkinio turi būti įrengta gaisrinei technikai tinkama kietos dangos aikštelė 12m×12m ir vandens paėmimo vieta.



1 pav. Gaisro gesinimo schema

Detalioju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nekeičiami, paliekami patvirtintame detaliojame plane nustatyti režimai:

Sklypas Nr. 2:

Sklypo plotas – 0,0837 ha;

Pagrindinės tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kita;

Naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Sklypo užstatymo tankis – 30%;

Sklypo užstatymo intensyvumas – 0,60;

Statinių aukštis – 12 m;

Užstatymo tipas – sodybinis, laisvo planavimo;

Statinių paskirtys – vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatais su pagalbiniu 9kio paskirties pastatais.

	Patvirtintu detalioju planu nustatyti sklypo reikalavimai (iki)	Sklypo reikalavimai patikslinus statybos zoną (po)	PASTABOS (normatyvinių dokumentų reikalavimai)
	PRIVALOMIEJI		
Sklypo plotas	837 m <sup>2</sup>	837 m <sup>2</sup>	
Užstatymo tankis	30	30	
Užstatymo intensyvumas	0,60	0,60	
Statinių aukštis nuo žemės paviršiaus	12m	12m	
	KITI REIKALAVIMAI		
Priklausomųjų želdynų proc/plotas	50	50	

Sklypas Nr. 3:

Sklypo plotas – 0,0850 ha;

Pagrindinės tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kita;

Naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Sklypo užstatymo tankis – 30%;

Sklypo užstatymo intensyvumas – 0,60;

Statinių aukštis – 12 m;

Užstatymo tipas – sodybinis, laisvo planavimo;

Statinių paskirtys – vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatais su pagalbinio 9kio paskirties pastatais.

	Patvirtintu detaliuoju planu nustatyti sklypo reikalavimai (iki)	Sklypo reikalavimai patikslinus statybos zoną (po)	PASTABOS (normatyvinių dokumentų reikalavimai)
	PRIVALOMIEJI		
Sklypo plotas	850 m <sup>2</sup>	850 m <sup>2</sup>	
Užstatymo tankis	30	30	
Užstatymo intensyvumas	0,60	0,60	
Statinių aukštis nuo žemės paviršiaus	12m	12m	
	KITI REIKALAVIMAI		
Priklausomųjų želdynų proc/plotas	50	50	

Pakoreguoti žemės sklypų Lazdynėlių g. 12, 14, Šiaulių m. detaliojo plano sprendiniai nepablogins esamų gretimų žemės sklypų naudojimo sąlygų, nesukels neigiamų padarinių gyvenimo kokybei, nepažeis LT įstatymų ir kitų teisės aktų.

Projekto vadovas

\_\_\_\_\_  
(parašas)

Donatas Žebrauskas

Architektas

\_\_\_\_\_  
(parašas)

Kristijonas Murauskas