

UAB „Geodezijos linija“

Įm. k. 302641399, Buveinės adresas: Tilžės g. 82A, Šiauliai
tel 8 600 22380, El. paštas : projektai@geoline.lt

Architektė Aldona Adomaitienė

Projekto vadovo atestato Nr. A 751

OBJEKTAS: Žemės sklypo Dubijos g. 83, Šiauliuose, detaliojo plano keitimas

PLANAVIMO INICIATORIUS: Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktorius

STADIJA: Detalusis planas

DETALIOJO PLANO KEITIMAS – SPRENDINIAI

1. TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis Šiaulių miesto savivaldybės mero 2025 m. birželio 5 d. potvarkiu Nr. M-845 „Dėl žemės sklypo Dubijos g. 83, Šiauliuose, detaliojo plano keitimo“, planavimo darbų programa ir išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis.

Planavimo dokumentu siekiama planuojamoje teritorijoje esantiems sklypams nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus pagal Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius.

Sklypas Nr. 1, nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas – 1144 m²

Teritorijos naudojimo tipas – nenustatomas vadovaujantis TPI 18 straipsnio 1 dalies 1 punktu, nes vietovės lygmens bendrasis planas nėra parengtas.

Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos.

Užstatymo reglamentai:

Pastatų aukštis – max 12m, 1-3a, max altitudė 142,00.

Užstatymo tankis - 30%.

Užstatymo intensyvumas – 0,90.

Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių. Šis užstatymo tipas buvo plačiai taikomas 1940–1990 metų miestų planavime.

Statinių paskirtys – prekybos, paslaugų ir pramogų paskirties pastatai.

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto - $\geq 20\%$.

Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklype.

Sklype registruoti/tikslinami servitutai:

215 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – 139 m².

Servitutas numatomas sklype Nr. 1, servituto naudotojas sklypas Nr. 2.

222 servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 410 m².

Statyba, paviršinių lietaus tinklų apsaugos zonoje, galima tik demontavus/perkėlus paviršinių lietaus nuotekų tinklą sklypo savininko (užsakovo) lėšomis.

Sklypas Nr. 2, nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas – 4042 m²

Teritorijos naudojimo tipas – nenustatomas vadovaujantis TPI 18 straipsnio 1 dalies 1 punktu, nes vietovės lygmens bendrasis planas nėra parengtas.

Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdai – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos; komercinės paskirties objektų teritorijos.

Užstatymo reglamentai susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos naudojimo būdui:

Pastatų aukštis – max 12m, 1-3a, max altitudė 142,00.

Užstatymo tankis - 30%.

Užstatymo intensyvumas – 0,90.

Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių. Šis užstatymo tipas buvo plačiai taikomas 1940–1990 metų miestų planavime.

Statinių paskirtys – transporto paskirties grupės pastatai, nuotekų valyklų statiniai, inžinerinių tinklų maitinio šaltinių statiniai ir įrenginiai, ir jų priklausiniai.

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

Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklype.

Užstatymo reglamentai komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdai:

Pastatų aukštis – max 12m, 1-3a, max altitudė 142,00.

Užstatymo tankis - 30%.

Užstatymo intensyvumas – 0,90.

Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių. Šis užstatymo tipas buvo plačiai taikomas 1940–1990 metų miestų planavime.

Statinių paskirtys – transporto paskirties grupės pastatai, nuotekų valyklų statiniai, inžinerinių tinklų maitinio šaltinių statiniai ir įrenginiai, ir jų priklausiniai.

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

Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklype.

Sklype registruoti servitutai:

222 servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 1275 m².

Sklypui siūlomi nustatyti servitutai:

115 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) – 139 m².

Servitutas numatomas sklype Nr. 1, servituto naudotojas sklypas Nr. 2.

Statyba, paviršinių lietaus tinklų apsaugos zonoje, galima tik demontavus/perkėlus paviršinių lietaus nuotekų tinklą sklypo savininko (užsakovo) lėšomis.

* - Kai detalajame plane nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi keli galimi žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai, pirmuoju įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetinis, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdas tvirtinant detalų planą, kitais detalajame plane pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytais žemės naudojimo būdais žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai keičiami mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.

Sklypas Nr. 3, nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas:

Sklypo plotas – 814 m²

Teritorijos naudojimo tipas – nenustatomas vadovaujantis TPI 18 straipsnio 1 dalies 1 punktu, nes vietovės lygmens bendrasis planas nėra parengtas.

Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Pastatų aukštis – max 0m, 0a, max altitudė 0.

Užstatymo tankis - 0%.

Užstatymo intensyvumas – 0.

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.

Planuojama veikla turi būti organizuojama taip, kad sanitarinė apsaugos zona (jeigu ji būtų nustatoma pagal galiojančių teisės aktų reikalavimus) neperžengtų planuojamo žemės sklypo ribų.

Pagal Šiaulių miesto bendrąjį planą ir jo koregavimų sprendimais patvirtintais Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2018 m. balandžio 5 d. sprendimu Nr. T-87, planuojama teritorija patenka į uGm-1 (gyvenamosios mažo užstatymo intensyvumo teritorijos) tvarkymo zoną.

uGm-1: Teritorijos, kuriose galimos žemės paskirtys: **kitos paskirties žemė:** gyvenamosios teritorijos; visuomeninės paskirties teritorijos; komercinės paskirties teritorijos; susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos; susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; bendrojo naudojimo teritorijos; atskirųjų želdynų teritorijos; rekreacinės teritorijos bei miškų ūkio paskirtis. Maksimalus užstatymo intensyvumas: gyvenamųjų teritorijų – 0,4,

negyvenamųjų teritorijų – 1,2. Maksimalus užstatymo aukštingumas ir aukštis: gyvenamųjų/negyvenamųjų teritorijų – 3/12m.



Ištrauka iš Šiaulių miesto bendrojo plano

Transportiniai sprendiniai:

Detaliojo plano 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.

Į esamą žemės sklypą Nr. 1 įvažiuojama iš esamos Dubijos g., Šiaulių m. Į esamą žemės sklypą Nr. 2 įvažiuojama iš esamos Dubijos g., Šiaulių m. (per sklypą Nr. 1). Kelias (gatvė) – Dubijos g., Šiaulių m., un. Nr. 4400-4395-1760, gatvės kategorija – D, plotis tarp esamų sklypų ~ 44 m.

Automobilių parkavimas numatomas sklypų ribose.

Įvažiavimų/išvažiavimų vietos ir parametrai konkretizuojami techninio projekto stadijoje.

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 sprendiniais papildomos eismo saugumo priemonės neplanuojamos.

Inžinerinė infrastruktūra:

Aplink planuojamą teritoriją nutiesti elektros kabeliai, ryšių tinklai, vandentiekio, buitinių nuotekų, paviršinių lietaus nuotekų tinklai.

Planuojama teritorija patenka į NR11 šilumos gamybos naudojant gamtines dujas zoną (kietojo kuro (tame tarpe ir biokuro) naudojimo ribojimas numatytas visos NR zonos).

NR11 šilumos gamybos naudojant gamtines dujas zona

Šioje zonoje planuojant, projektuojant naują pastatą, rekonstruojant, atnaujinant/remontuojant esamą pastatą nagrinėjant aprūpinimą šiluma suteikiama pirmenybė gamtinių dujų kurui bei ekologiškai švariems energijos šaltiniams (išskyrus kietąjį biokurą).

Planuojant vietinį šildymą kietu kuru (tame tarpe ir biokuru), dėl padidintos kietųjų dalelių koncentracijos būtina papildomai įsirengti ne mažesnio kaip 85 proc. efektyvumo dūmų valymo nuo kietųjų dalelių įrenginius.

Nagrinėjamos teritorijos gatvių tinklas – esamas, funkciškai planuojama teritorija rišasi su Dubijos gatve.

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 operatorius“ 2025 m. birželio 26 d. sąlygomis Nr. REG37503825, planuojamoje teritorijoje yra elektros, dalis sklypų patenka į jų apsaugos zonas.

Vadovaujantis UAB „Šiaulių vandenys“ 2025 m. liepos 7 d. sąlygomis Nr. REG37971616, žemės sklypai patenka į Šiaulių miesto vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų nustatymo specialiuoju planu nustatytas vandenviečių apsaugos zonas.

Vandentiekio tinklų pajungimas planuojamas į esamus vandentiekio tinklus DN 300 mm Dubijos g.

Buitinių nuotekų tinklų pajungimas planuojamas į esamus nuotekų tinklus DN 200 mm Serbentų g.

Paviršinių nuotekų tinklų pajungimas planuojamas į esamus paviršinių nuotekų tinklus DN 1000 mm.

Artimiausi priešgaisriniai hidrantai yra vakarinėje planuojamos teritorijos pusėje – Dubijos g. 79, Šiaulių m. prieš įvažiavimą į automobilių aikštelę bei Serbentų g. – Kalinausko g. sankryžoje, Šiaulių m.



Vadovaujantis Telia Lietuva, AB 2025 m. birželio 26 d. sąlygomis Nr. REG37462263, planuojamoje teritorijoje yra ryšių tinklai, dalis sklypų patenka į jų apsaugos zoną.

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:

Komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdai, ne mažiau kaip 20%, o susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos naudojimo būdai, ne mažiau kaip 25%, sklypo ploto bus skiriama žaliems plotams išlaikant želdinių vientisumą, kadangi planuojama teritorija patenka į gamtinį karaksą.

Detaliojo plano sprendiniai nepažeis Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos įstatymo 124 straipsnio nuostatos, kur nurodoma, jog „Gamtinio karkaso teritorijose plėtojant inžinerinę infrastruktūrą išsaugomi ekologiškai ir estetiškai vertingi kraštovaizdžio elementai, jų funkcionalumas (pavieniai saugotini medžiai ar jų alėjos, reljefo formos, natūralios pievos, pelkės, paviršinio vandens telkiniai, laukinės gyvūnijos migracijos kelių vientisumui svarbūs elementai) ir užtikrinamas lygiaverčių kraštovaizdžio elementų atkūrimas kitose vietose, jeigu jie sunaikinami. Vertingų kraštovaizdžio elementų ir jų funkcionalumo išsaugojimo priemonės ir (ar) teritorijos, kuriose bus atkurti sunaikinti vertingi kraštovaizdžio elementai, nurodomos teritorijų planavimo dokumentuose ir (ar) statinių projektuose.“

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 2025 m. birželio 26 d. sąlygomis Nr. REG37460744 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 $\geq 3,5$ m pločio, danga - pritaikyta specialiajam transportui, atlaikanti gaisro technikos apkrovas (projektuojami priešgaisriniai privažiavimai prie naujų pastatų, nepabloginamos esamų privažiavimų sąlygos prie esamų pastatų).

Detaliojo planu reglamentuojamas maksimalus galimas pastatų aukštis formuojamuose sklypuose – 12 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).

Artimiausi priešgaisriniai hidrantai yra vakarinėje planuojamos teritorijos pusėje – Dubijos g. 79, Šiaulių m. prieš įvažiavimą į automobilių aikštelę bei Serbentų g. – Kalinausko g. sankryžoje, Šiaulių m.

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.

Esamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

101 Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

106 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis 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).

Nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

155 Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis);

170 Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, antrasis skirsnis).

Registruoti servitutai:

215 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis);

222 Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

Sklypui Nr. 2 siūlomas servitutas:

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

Naikinami servitutai:

Sklype Nr. 2 naikinamas 222 Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 182 m², kadangi orinė elektros linija panaikinta, o likusi dalis – neveikianti.

Servitutai naikinami vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 1994 m. balandžio 26 d. Nr. I-446 22 straipsniu „Žemės servitutai“, Lietuvos Respublikos 2000 m. liepos 18 d. Civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymo Nr. VIII-1864 4.135 „Servituto pabaiga išnykus servituto būtinumui“.

Tikslinami servitutai:

Sklype Nr. 1 tikslinamas 222 Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), kadangi orinė elektros linija panaikinta, taip pat tikslinamas 215 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), kadangi didinamas kelio plotis iki 6m.

Projekto vadovas



Aldona Adomaitienė