

## **SPRENDINIAI** **AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

### **1. Bendri duomenys**

#### **1. Teritorijų planavimo dokumento rengimo pagrindas:**

Šiaulių miesto savivaldybės mero 2025 m. balandžio 29 d. potvarkis Nr. M-649 „Dėl detaliojo plano keitimo“.

#### **1. Planavimo dokumento pavadinimas:**

Supaprastinta tvarka parengto detaliojo plano nuosavybės teisėms atkurti į Bonifaco Valančiaus turėtą žemės sklypą, buv. Pakartuvių g. 58 (K. Kalinausko g. 58a) (TPDR reg. Nr. T00040308) keitimą, teritorijų planavimo inicijavimo pagrindu.

#### **2. Planuojamos teritorijos adresas:**

Į planuojamą teritoriją patenka sklypai Serbentų g. 78 (kadastro Nr. 2901/0012:394) ir Serbentų g. 78A (kadastro Nr. 2901/0012:395), Šiauliuose.

#### **3. Planuojamos ir nagrinėjamos teritorijos plotas:**

Planuojamos teritorijos plotas – 0,2683 ha, nagrinėjamos teritorijos plotas – apie 0,3750 ha.

#### **4. Kvartalo ribos:**

Planuojama teritorija atitinka kvartalo apibrėžimą pagal Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 10 dalies nuostatas – planuojamą teritoriją iš dviejų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai: vakaruose – Dubijos g., pietinėje – Serbentų g., šiaurėje – suformuotas ir įregistruotas nekilnojamojo turto registre žemės sklypas, rytinėje pusėje laisva nesuformuota valstybinė žemė.

#### **5. Planavimo organizatorius:**

Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktorius, Vasario 16-osios g. 62, LT-76295 Šiauliai, tel. +370 41 509490, el. p. info@siauliai.lt .

#### **6. Planavimo iniciatorius:**

Fizinis asmuo.

#### **7. Rengėjas:**

ARCHITEKTUM UAB, Biliškių k. 2, Kelmės r., tel.: +370 698 23369.

#### **8. Planavimo tikslai:**

Teritorijos naudojimo reglamento nustatymas, vadovaujantis galiojančių teisės aktų reikalavimais ir Šiaulių miesto bendrojo plano sprendiniais.

## **10. Detaliojo plano uždaviniai:**

10.1. Žemės sklypų performavimas;

10.2. Žemės sklypams nustatyti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdus, nustatyti privalomus ir papildomus teritorijos naudojimo reglamentus ir/ ar žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principus vadovaujantis Šiaulių miesto bendrojo plano sprendiniais. (pagal pridedamą schemą).

## **9. Papildomi detaliojo plano uždaviniai:**

Numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuoti susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorius ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį, vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus.

## **10. Papildomi reglamentai:**

Nenustatomi.

## **11. Tyrimai ir galimybių studijos:**

Parengti planuojamos teritorijos topografinį planą; atlikti planuojamos ir aplinkinės teritorijos gamtinės ir urbanistinės aplinkos analizę. Parengti suvestinį inžinerinių tinklų, susisiekimo, želdynų, sklypo ribų nužymėjimo ir servitutų bei kitus brėžinius paaiškinančius planuojamus sprendinius ir pan.

## **12. SPAV reikalingumas:**

Nereikalingas arba nustatomas pagal institucijų sąlygas.

## **13. Detaliojo plano koncepcijos rengimas:**

Nerengiama.

## **14. Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti:**

Nerengiamas.

## **17. Sprendinių nepriklausomas ekspertinis vertinimas:**

Nerengiamas.

## **18. Suplanuotų urbanistinių struktūrų vizualizacijos 3D formatu ir maketo parengimas:**

Įvertinus esamą būklę ir parengus detaliojo plano sprendinius, sprendinių Elektroninio dokumento nuorašas 0,2683 ha, nagrinėjamos teritorijos plotas – apie 0,3750 ha. 2 konkretizavimo stadijoje vyriausiajam architektui, įvertinus poreikį, pateikti formuojamų urbanistinių struktūrų maketą ir (ar) 3D modelį, reikalingą detaliojo plano sprendiniams paaiškinti.

## **19. Informacinio (ių) stendo (ų) vieta(os) ir stendo matmenys:**

Informacinio stendo vieta nurodyta planuojamos teritorijos schemoje. Informacinio stendo matmenys nemažesni nei 40 x 50 cm.

**20. Detaliojo planavimo etapai:**

Parengiamasis, rengimo ir baigiamasis.

**21. Viešumo užtikrinimas:**

Detaliojo plano rengimo viešumo procedūros atliekamos teisės aktuose nustatyta tvarka. Jas užtikrina planavimo organizatorius ir jo įgaliotas asmuo.

**22. Planavimo terminai:**

Nurodyti teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartyje.

**23. Derinimo procedūra:**

Detalų planą derinti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS).

**24. Kiti reikalavimai:**

Trūkstantis planavimui pradinis duomenis organizatorius paveda surinkti rengėjui. Projektą rengti ant skaitmeninių žemėlapių, panaudojant M 1:500 – M1:1000 duomenis. Planavimo organizatorius patvirtintą dokumentą turi užregistruoti [www.planuojustatau.lt](http://www.planuojustatau.lt).

**25. Planavimo darbų atlikimo terminas:**

2025 m.

**26. Pagrindiniai teritorijų planavimo dokumentai, kuriais vadovaujamas rengiant projektą:**

- T00081697 Šiaulių miesto bendrojo plano dalies - prekybos centrų išdėstymo specialusis 2018-03-29;
- T00087007 Dėl Lietuvos Respublikos teritorijos bendrojo plano rengimo 2021-11-19;
- Šiaulių miesto bendrojo plano koregavimas, T00081766, 2018-04-17;
- Šiaulių miesto bendrojo plano dalies „Kraštovaizdžio ir nekilnojamojo kultūros paveldo tvarkymas“ koregavimas, T00082837, 2018-12-28;
- Šiaulių miesto bendrasis planas, T00039005 (000292001569);
- Šiaulių miesto vandenviečių sanitarinių zonų nustatymo specialusis planas, T00038864 (000292000996);
- Antrinių žaliavų ir mišriųjų atliekų konteinerių aikštelių Šiauliuose specialusis planas, T00039093 (000292001653);
- Transporto organizavimo Šiaulių mieste specialusis planas, T00077169, 2015-10-15;

- Bendra tvarka parengtas specialusis planas Šiaulių miesto pietinio aplinkelio - Serbentų, Aukštabalio, Išradėjų, Sembos, Statybininkų gatvėmis, T00040671 (000292000841);
- Šiaulių miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtos specialiojo plano keitimas, T00080732, 2017-08-30;
- Dviračių transporto Šiaulių mieste vystymo schema, T00040209 (000292000449);
- Energijos rūšies parinkimo ir panaudojimo Šiaulių mieste specialiojo plano ir reglamento koregavimas, T00076409, 2015-07-14;
- Šiaulių miesto paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtos specialusis planas, T00082754, 2018-12-04;
- Šiaulių miesto degalinių išdėstymo schemas koregavimo specialusis planas, T00038882 (000292001014);
- Šiaulių miesto išorinės vaizdinės reklamos specialusis planas, 2015-04-07, T00075486;

## **27. Pagrindiniai teisės aktai, kuriais vadovaujamosi rengiant planavimo dokumentą:**

Įstatymai:

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas;
  - Lietuvos Respublikos žemės įstatymas;
  - Lietuvos Respublikos statybos įstatymas;
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimai:
- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registro nuostatai;
  - Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos;
  - Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašas;
  - Pasiūlymų teikimo dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo tvarkos aprašas;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatai:
- Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatai;
- Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymai:
- Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normos ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas;
  - Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas;
  - Gamtinio karkaso nuostatai;
  - Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės;
  - Statybos techninis reglamentas STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“;
- Teritorijų planavimo dokumentų, registruojamų Teritorijų planavimo dokumentų registre, klasifikatorius:
- Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija;
  - Teritorijų planavimo normos;
  - Nuotekų tvarkymo reglamentas;

- Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentas.  
Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymai:
- Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti;
- Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai;  
Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymai:
- Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės.  
Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymai:
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo;
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas;
- Teritorijų planavimo dokumentų tikrinimo tvarkos aprašas.

## **2. Esamos būklės įvertinimas.**

(Esamos būklės analizę žiūr. Esamos būklės brėžinyje).

### **2.1. Nagrinėjama teritorija:**

Nagrinėjama teritorija yra Šiaulių miesto gyvenamosios mažo užstatymo intensyvumo teritorijos dalyje, kurios užstatymas yra dalinai susiformavęs (žiūr. priedamą VĮ Registrų centro kadastro žemėlapiu ištrauką ir Šiaulių miesto BP koregavimo ištrauką). Šioje Šiaulių m. dalyje susiformavusi laisvo planavimo užstatymo ir atskirai stovinčių gyvenamosios bei komercinių pastatų zonos. Nagrinėjamoje teritorijoje yra komercinei veiklai naudojami pastatai, vienbučiai gyvenamieji pastatai bei dar neužstatyti žemės sklypai. Nagrinėjamos teritorijos kraštovaizdis tolygus, laisvi teritorijos plotai dalinai apželdinti medžiais ir krūmais, reljefas tolygus, urbanistinė struktūra laisvo užstatymo, inžinerinė ir socialinė infrastruktūra išvystyta. Į nagrinėjamą teritoriją patenka žemės sklypas Serbentų g. 78B, Šiauliai.

### **Šiaulių miesto bendrojo plano koregavimo Nr. T00081766 planuojamai teritorijai nustatyti reglamentai:**

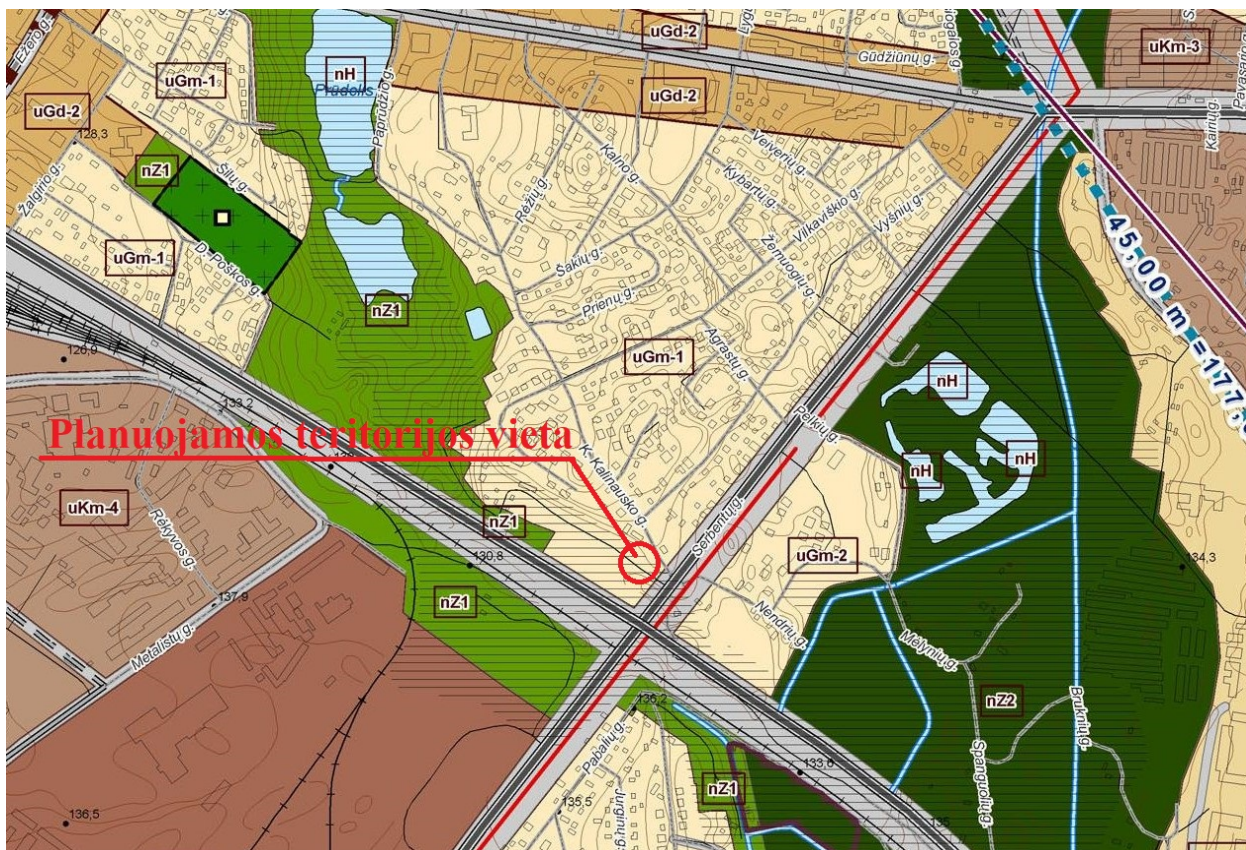
- teritorijos indeksas(teritorijos naudojimo tipas): uGm-1;
- teritorijos pavadinimas ir charakteristika: mišri gyvenamoji teritorija;
- galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai: kita paskirtis - gyvenamosios teritorijos, visuomeninės teritorijos, komercinių objektų teritorijos, techninės infrastruktūros teritorijos, viešo naudojimo teritorijos, rekreacinės teritorijos.

### **uGm-1 teritorijų užstatymo reglamentai:**

užstatymo intensyvumas UI: 0,4 (gyvenamosios teritorijos) bei 1,2 (negyvenamosios teritorijos);

užstatymo aukštingumas/aukštis: 3/12 (gyvenamosios teritorijos) bei 3/12 (negyvenamosios teritorijos).

Ištrauka iš Šiaulių miesto BP ir reglamentų lentelė:





- kita paskirtis - visuomeninės paskirties teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, bendro naudojimo teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos, rekreacinės teritorijos.

Nagrinėjama ir planuojama teritorijos patenka į vietinės migracijos svarbos koridoriai.

### **Teritorijų užstatymo reglamentai:**

užstatymo intensyvumas UI: 0,15 (gyvenamosios teritorijos) bei 0,30 (negyvenamosios teritorijos);

užstatymo aukštingumas/aukštis: 2/8,5 (gyvenamosios teritorijos) bei 3/12 (negyvenamosios teritorijos).

Ištrauka iš plano:



### **Nagrinėjamoje teritorijoje buvo rengti teritorijų planavimo dokumentai:**

1. Supaprastinta tv. parengtame det. planas nuosavybės teisėms atkurti į Bonifaco Valančiaus turėtą ž. sklypą buv. Pakartuvių g.58 (K.Kalinausko g.58a) Nr. T00040308, patvirtintame Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2003-03-27 sprendimu „Dėl detaliųjų planų patvirtinimo“ Nr. T-664 (rengėjas „Šiaulių planas“) sklypams nustatyti reglamentai:

Žemės sklypas Nr. 1 (adresas Serbentų g. 78, Šiauliai):

- teritorijos žemės paskirties kita;
- teritorijos naudojimo būdas K (Komercinės paskirties objektų teritorijos);
- teritorijos naudojimo pobūdis K1 (komercinės paskirties, smulkios gamybos įmonėms statyti, įrengti ir eksploatuoti) statybos);

**SPRENDINIAI**  
**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

- maksimalus pastatų aukštingumas metrais: 7;
- maksimalus užstatymo tankumo indeksas: 0,3;
- maksimalus užstatymo intensyvumo indeksas: 0,6.

Žemės sklypui Nr. 2 (adresas Serbentų g. 78A, Šiauliai) teritorijos reglamentai nenustatyti.

Žemės sklypo K. Kalinausko g. 58 (0,2514 ha, žemės sklypo (kadastro Nr. 2901/0012:0308) žemėtvarkos projektas parengtas 2020 m. patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020-09-16 įsakymu Nr. A-1251 (rengėjas UAB „Altagis“):

*Suformuojamas žemės sklypas proj. Nr. 1, kurio plotas – 0,1616 ha.* Priklauso M.G.; G.G. Pagrindinė žemės sklypo paskirtis – kita. Teritorijos naudojimo būdas – vienbučių dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (0,1233 ha), komercinės paskirties objektų teritorijos (0,0383 ha). Žemės sklype yra statinių priklausančių M.G.: gyvenamasis namas (unikalus Nr. 2992-5002-9012); kiemo rūsys (unikalus Nr. 2992-5002-9026); tvartas (unikalus Nr. 2992-5002-9030); sandėlis (unikalus Nr. 2992-5002-9041); sandėlis (unikalus Nr. 2992-5002-9052); kiemo statiniai (unikalus Nr. 2992-5002-9063). Žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

165 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,1616 ha;

106 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0,0188 ha;

120 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,1616 ha;

149 - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0,0644 ha.

Žemės sklypui siūloma nustatyti servitutą Nr. 222 esamų elektros tinklų bei vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos:

Servitutas Nr. 222 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, pažymėta plane 222-1) – 0,0633 ha.

Servitutas Nr. 222 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, pažymėta plane 222-2) – 0,0196 ha.

Suformuotam žemės sklypui siūloma sutartimis tarp savininkų nustatyti servitutą Nr. 215, Nr. 115, Nr. 222.

215 - kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas, pažymėta plane 215-1) – 0,0103 ha

Nr. 115 - kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas, pažymėta plane 115-3) – 0,0073 ha

Nr. 222 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, pažymėta plane 222-6) – 0,0103 ha.

*Suformuojamas žemės sklypas proj. Nr. 2, kurio plotas – 0,1067 ha.* Priklauso V.Š. Pagrindinė žemės sklypo paskirtis – kita. Teritorijos naudojimo būdas – vienbučių dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklype nėra statinių. Į žemės sklypa suformuotas 4 m pločio privažiavimas per žemės sklypus proj. Nr. 1 ir proj. Nr. 2. Žemės sklypui nustatytos

specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

165 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,1067 ha;

120 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,1067 ha;

149 - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0,0562 ha.

Žemės sklypui siūloma nustatyti servitutą Nr. 222 esamų vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos:

Servitutas Nr. 222-3 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, pažymėta plane 222-3) – 0,0562 ha.

Suformuotam žemės sklypui siūloma sutartimis tarp savininkų nustatyti servitutus Nr. 115, Nr. 218

Nr. 115 - kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas, pažymėta plane 115-1) – 0,0103 ha

Nr. 115 - kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas, pažymėta plane 115-3) – 0,0073 ha

Nr. 218 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas, pažymėta plane 218) – 0,0103 ha.

***Suformuojamas žemės sklypas proj. Nr. 3, kurio plotas – 0,1067 ha.*** Priklauso L. N. Pagrindinė žemės sklypo paskirtis – kita. Teritorijos naudojimo būdas – vienbučių dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (0,0214 ha), komercinės paskirties objektų teritorijos (0,0853 ha). Žemės sklype nėra statinių. Žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

165 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,1067 ha;

120 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,1067 ha;

149 - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0,0397 ha.

Žemės sklypui siūloma nustatyti servitutą Nr. 222 esamų vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos:

Servitutas Nr. 222 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, pažymėta plane 222-4) – 0,0031 ha.

Servitutas Nr. 222 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, pažymėta plane 222-5) – 0,0366 ha.

Suformuotam žemės sklypui siūloma sutartimis tarp savininkų nustatyti servitutus Nr. 215, Nr. 115

Nr. 115 - kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas, pažymėta plane 115-1) – 0,0103 ha

Nr. 215 - kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas, pažymėta plane 215-3) – 0,0073 ha

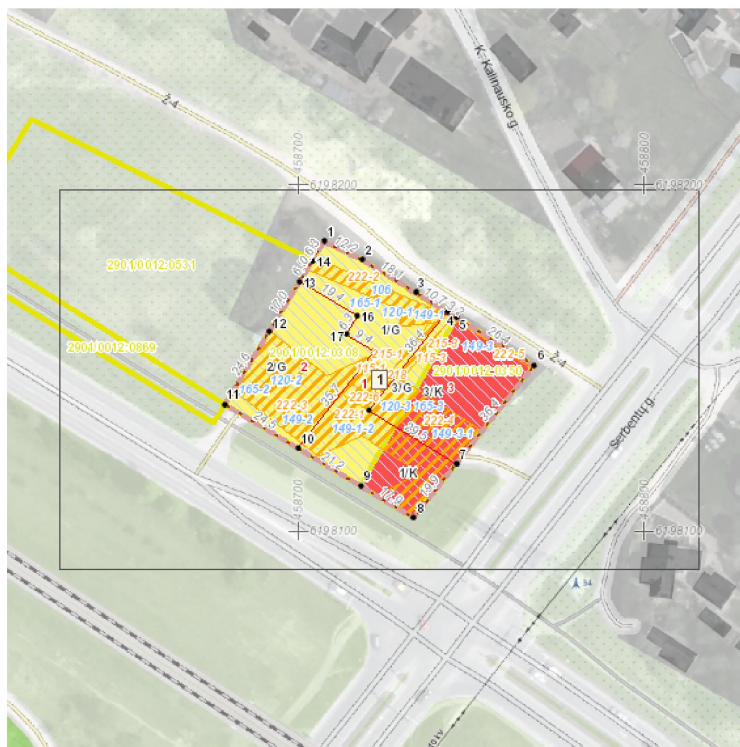
Ištrauka iš projekto:

**Sprendinių brėžinys (Žemės sklypų formavimo projektas)**

Iniciatorius (-ai): \*\*\*  
Organizatorius: Šiaulių miesto savivaldybė  
Projekto rengėjas: \*\*\*  
Žemės sklypo adresas: Šiaulių apskr., Šiaulių m. sav., Šiauliai, Serbentų g. 78; Šiaulių apskr., Šiaulių m. sav., Šiauliai, K. Kalinausko g. 58  
Žemės sklypo (sklypų) kadastro Nr.(plotas, ha): 2901/0012:0350 (0,1236ha), 2901/0012:0308 (0,2514ha)

Brėžinys sugeneruotas: 2020-07-09

**Situacijos schema, lapų išdėstymas**



### Sutartiniai ženklai

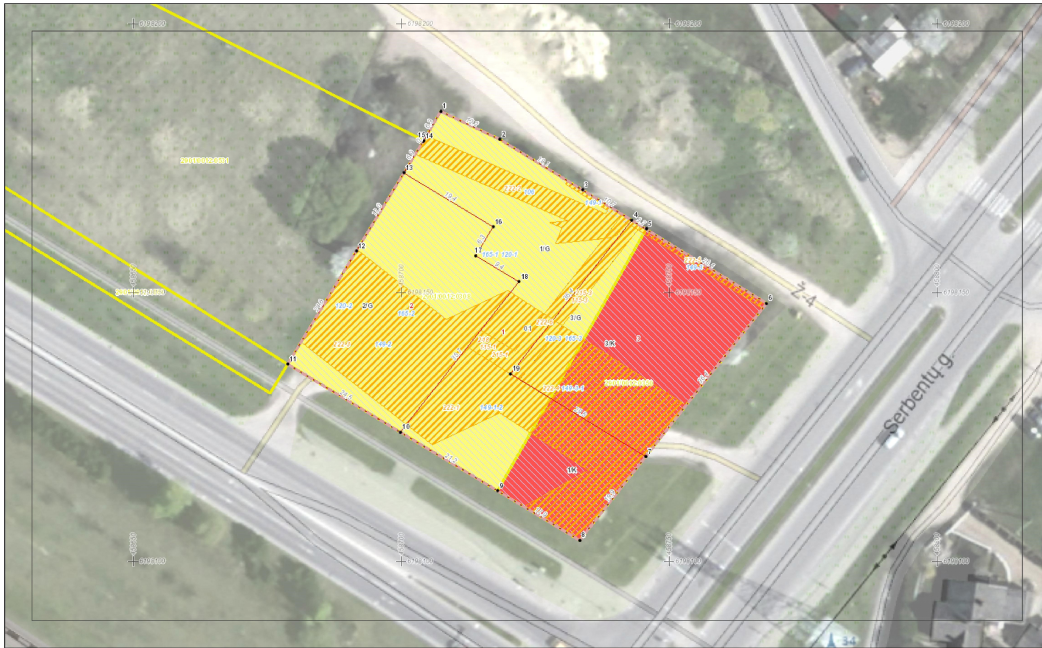
●	Projektuojamų žemės sklypų ribų posūkio taškų koordinatės		Gyvenamoji teritorija
	Galiojimo riba		Mišri gyvenamoji teritorija
	Kiti sklypai		Mišri centro teritorija
	Formuojami privati žemės sklypai		Socialinės infrastruktūros teritorija
	Formuojami valstybinės žemės sklypai		Specializuotų kompleksų teritorija
	Formuojami savivaldybių žemės sklypai		Paslaugų teritorija
	Formuojami mišrios nuosavybės žemės sklypai		Pramonės ir sandėliavimo teritorija
	Laisvos valstybinės žemės plotai po sklypų formavimo		Inžinerinės infrastruktūros teritorija
	Matmenys		Inžinerinės infrastruktūros koridorius
	Projektuojamų sklypų linijų ilgiai		Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija
	Tarpiniai projektuojami žemės sklypai		Vandenys
	Servitutai		Aikštė
	Apribojimai (išskyrus paviršinio vandens telkinių pakrantės apsaugos juostas)		Vandenvietė
	Paviršinio vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos		Naudingųjų iškasenų teritorija
	Plotai, kuriuose numatoma miško žemę paversti kitomis naudmenomis		
	Esami sklypai		
	Laisvos valstybinės žemės plotai iki projektavimo		
	Žemės naudmenos		
<b>Reglamentinė zona</b>			
	Kitos reikšmės		
<b>Teritorijos naudojimo tipas</b>			
	Miškai ir miškingos teritorijos		
	Neužstatoma žemės ūkio teritorija		
	Žemės ūkio ir specializuotų ūkių teritorija		
	Rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija		
	Sodininkų bendrijų teritorija		
	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorija		

### Žemėlapyje naudojamų duomenų autorių teisės



GDR10LT – Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 georeferencinių erdvių duomenų rinkinys © Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos  
ORT10LT – Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 skaitmeninis rastrinis

Sprendinių brėžinys (Žemės sklypų formavimo projektas)  
1 Lapas M 1:500



**ŽEMĖS SKLYPŲ FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTAS**  
**SPRENDINIŲ BRĖŽINYS M 1:500**  
Formuojamos teritorijos bendras plotas 3750 m<sup>2</sup>



Sutarciniai šaltiniai	
1	Projektoje žemės sklypo ribos
130m²	Formuojamo žemės sklypo projekcinis Nr. plotas
2001/0008-281	Ordnans žemės sklypo kadastrinis Nr.
o v	Projekto šaltiniai
	Reguliacinio pobūdžio matavimo sklypo ribos
	Vandens telkiai, lėšas ir šaltinius išskiriančios žaliųjų ir įvairių apsaugos zonų
	Elektrinės linijų apsaugos zonos
	Techninių, atliekų, gyvenamųjų pastatų, techninių naudojimui būdo reguliavimo zona
	Komerčiškai paskirtas objektų teritorijos naudojimo būdo reguliavimo zona
4-6	Industrijos, šiluminės
S-222	Servitutas Nr. 222 galiojimo zona
S-205	Kelio servitutas Nr. 205/116 galiojimo zona

Pastabos:  
Visi pertvarkant teritoriją išimamas spec. nulygis:  
R-12-Valandinio vandens nuotekinių apsaugos zonos,  
R-1-Aerodromo apsaugos zonos.  
Servitutas Nr. 222 – teisė liesti, aptarnauti naudoti polelines ir antenas komunikacijai (tarnaujančias dalikas)  
Kelio servitutas – teisė naudoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku

ALTA				
Jūratės g. 10-14, LT-04011, Vilnius, LT, P. 01 02 02 00, Tel. 05 45 10 00 00				
Įmonės kodas 140800017, VĮ užsienio reikalų departamentas, 4-oji rūpinimo grupė				
Paviršius	Eval. pat. Nr. data	Varian. paruošė	Parengė	Data
Architektas		Albinas Tuzmedžius		2020.07
Proj. vadovas	2004-02-10 Nr. 7P-04	Albinas Tuzmedžius		2020.07

## **2.2. Planuojamos teritorijos žemės sklypų ir juose esančių statinių duomenys:**

Planuojamą teritoriją sudaro du žemės sklypai:

Žemės sklypas Nr. 1:

Adresas: Serbentų g. 78, Šiauliai (sklypo kad. Nr. 2901/0012 : 394);

Plotas: 0.1067 ha;

Savininkas: R. B.;

Naudojimo paskirtis: kita;

Naudojimo būdai: komercinės paskirties objektų teritorijos ir vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorijos.

Sklype yra statinys.

Žemės sklypas Nr. 2:

Adresas: Serbentų g. 78A, Šiauliai (sklypo kad. Nr. 2901/0012 : 395);

Plotas: 0.1616 ha;

Savininkai: G. G. ir M. G.;

Naudojimo paskirtis: kita;

Naudojimo būdai: komercinės paskirties objektų teritorijos ir vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorijos.

Sklype yra įregistruotų statinių bei pastatų.

Planuojamos teritorijos sklypuose yra statiniai ir pastatai. Duomenys nurodyti vadovaujantis VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašais:

- Registro Nr. 44/2594867;
- Registro Nr. 44/2593863.

Po detaliojo plano bei žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto parengimo, patikrinimo ir patvirtinimo buvo parengti sklypų kadastriniai matavimai, sklypai įregistruoti NT registre.

## **2.3. Susisiekimo komunikacijos.**

Planuojama teritorija ribojasi su Dubijos bei Serbentų gatvėmis, kurios vadovaujantis Transporto organizavimo Šiaulių mieste specialiojo plano, patvirtinto 2015 m. spalio 8 d. Šiaulių miesto tarybos sprendimu Nr. T-268 priskirtos esamų pagrindinių gatvių B1-Serbentų g. bei B2 - Dubijos gatvių kategorijai. Raudonųjų linijų atstumai nustatyti sulyg registruotomis sklypų ribomis. Į žemės sklypus Serbentų g. 78 ir 78A patenkama iš įvažiavimo šiaurinėje planuojamos teritorijos pusėje. Tada, per žemės sklypą Serbentų g. 78A, suplanuotu servitutiniu keliu patenkama į žemės sklypą Serbentų g. 78B bei 78 (papildomas įvažiavimas). Iš Dubijos gatvės yra įvažiavimas į žemės sklypą Serbentų g. 78B (kad. Skl Nr. 2901/0012:0308).

## **2.4. Inžineriniai tinklai.**

Planuojamoje teritorijoje yra vandentiekio, nuotekų bei lietaus kanalizacijos bei elektros inžineriniai tinklai. *(Duomenys nurodyti vadovaujantis „78, 78A Serbentų g. Šiaulių“ topografiniu planu, parengtu 2025-06, rengėjas: Deividas Berteška, žiūr. Topografinio plano duomenyse).*

## **2.5. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, servitutai, apribojimai. (žiūr.VĮ Registrų centro NT registro centrinio duomenų banko išrašus).**

Sklypui Serbentų g. 78, Šiauliai, yra nustatytos ir įregistruotos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos nurodytos pagal VĮ Registrų centras išrašą:

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, nurodytos pagal VĮ Registrų centras išrašą:

1. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.1067 ha.
2. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - 0.0397 ha.
3. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 0.1067 ha.

Sklypui yra nustatyti ir įregistruoti servitutai:

Sklypui yra nustatyti ir įregistruoti servitutai:

- 115 - kelio servitutas teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) – 0.0103 ha.
- 215 - kelio servitutas teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) – 0.00073 ha.
- 222 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)– 0.0562 ha.

Sklypui Serbentų g. 78A, Šiauliai, yra nustatytos ir įregistruotos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos nurodytos pagal VĮ Registrų centras išrašą:

1. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.0021 ha.

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre, nurodytos pagal VĮ Registrų centras išrašą:

1. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.1616 ha.
2. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - 0.0644 ha.
3. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 0.1616 ha.
4. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.0188 ha.

Sklypui yra nustatyti ir įregistruoti servitutai:

- 115 - kelio servitutas teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) – 0.0073 ha.
- 215 - kelio servitutas teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) – 0.0103 ha.
- 222 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)– 0.0932 ha.

## **2.6. Želdiniai.**

Sklypuose Serbentų g. 78A bei 78B yra medžiai ir krūmai. Sklype Serbentų g. 78 nėra medžių ar krūmų.

## **2.7. Gretimos teritorijos.**

Greta planuojamos teritorijos:

- iš šiaurės pusės – valstybinė žemė;
- iš vakarų pusės – Serbentų gatvės žemės sklypas (naudojimo paskirtis: kita; naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; savininkė – Lietuvos Respublika, patikėtinis - Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos);
- iš pietų pusės – žemės sklypas Dubijos gatvė (naudojimo paskirtis: kita; naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; savininkė – Lietuvos Respublika, patikėtinis - Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos);
- iš rytų pusės – žemės sklypas Dubijos g. 83, Šiauliai (kadastrinis Nr. 4400-5558-3778); naudojimo paskirtis: kita; naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos; savininkas: P. P.

*Duomenys apie apie kaimyninius sklypus nurodyti vadovaujantis VĮ Registrų centro išrašais.*

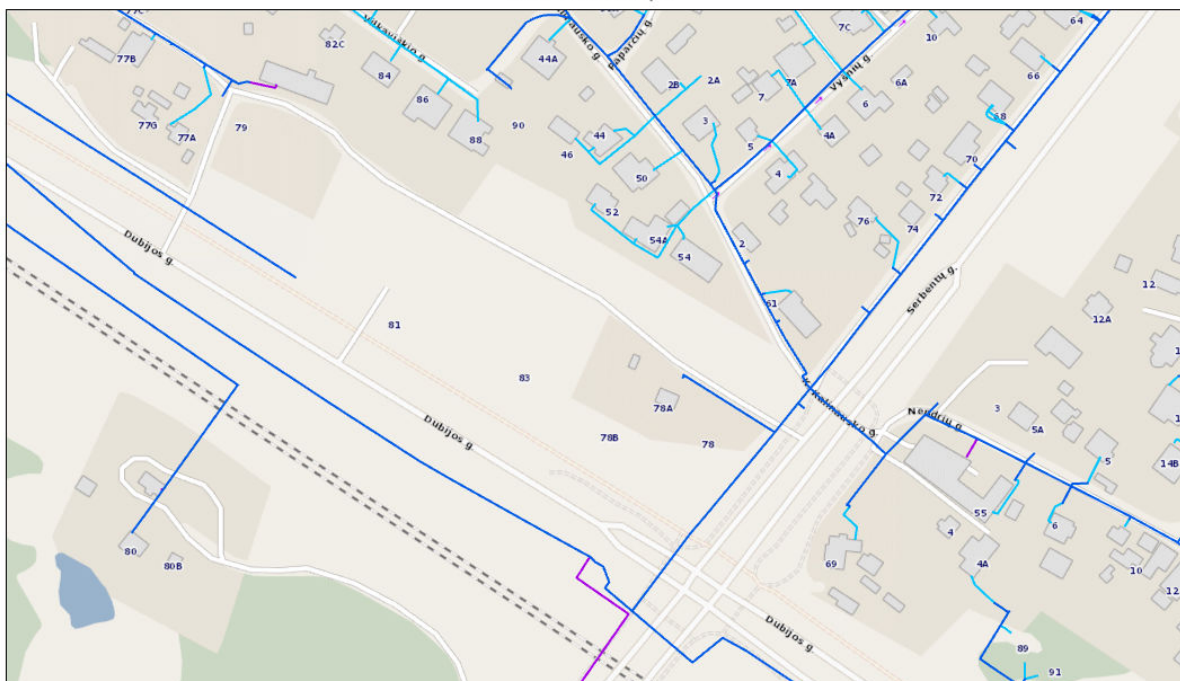
## **2.8. Nekilnojamosios kultūros paveldo vertybės**

Visa planuojama teritorija nepatenka į LR nekilnojamųjų kultūros vertybių vietovę.

## **2.9. Gaisrinė sauga.**

Artimiausias gaisrinis hidrantas yra planuojamos teritorijos gretimybėje, šiaurinėje pusėje, pasiekiamas už 100 m nuo esamo planuojamos teritorijos, K. Kalinausko bei Vyšnių gatvių sankirtoje.

### A4 Landscape



August 18, 2025

- Gyventojų vandentiekio tinklai
- Įmonių vandentiekio tinklai
- Vandentiekio vamzdynas

1:2,000  
0 5 10 20 Metrai

### 3. Detaliojo plano keitimo sprendiniai:

Rengiant supaprastinta tvarka parengto detaliojo plano nuosavybės teisėms atkurti į Bonifaco Valančiaus turėtą žemės sklypą, buv. Pakartuvių g. 58 (K. Kalinausko g. 58a) (TPDR reg. Nr. T00040308) keitimą, įvykdomi planavimo tikslai uždaviniai numatyti Planavimo darbų programoje:

- Pagal galiojančius teisės aktus ir vadovaujantis Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai, taip pat numatyti funkcinis ryšius su gretimomis teritorijomis, nurodytos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, servitutai (pagal poreikį);
- Numatytos statinių statybos zonos, ribos ir linijos, numatytos teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos reikalavimai, aprūpinimas inžineriniais tinklais būdai, susisiekimo komunikacijos, teritorijos želdiniams, automobilių parkavimo aikštelės;
- Įvažiavimai/išvažiavimai:
  - į/iš Serbentų g. 78 žemės sklypą numatomas - iš planuojamos teritorijos šiaurinėje pusėje esamo pravažiavimo. Iš Serbentų gatvės patekimas į sklypą naikinamas;

**SPRENDINIAI  
AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

- į/iš Serbentų g. 78A žemės sklypą yra esamas - iš planuojamos teritorijos šiaurinėje pusėje esamo pravažiavimo. Nustatytu servitutu žemės sklype adresu Serbentų g. 78A, patenkama į žemės sklypus Serbentų g. 78 ir Serbentų g. 78B;
- Sklype suplanuoti želdynai, automobilių stovėjimo ir atliekų surinkimo konteinerių vietos. Automobilių stovėjimo vietos sprendžiamos sklypų ribose, o jų kiekis apskaičiuojamas techninio darbo projekto metu. Planuojamuose sklypuose automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius turi atitikti statybos techninį reglamentą STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“;
- SPAV neatliekamas, nes vadovaujantis Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu, rengiant planuojamos teritorijos detaliojo plano keitimą, planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas neatliekamas, nes keičiamo detaliojo plano žemės sklype nenumatoma vykdyti veiklą, apibrėžtą minėtame įstatyme, jo prieduose ar lydinčiuose dokumentuose.
- Taršos aplinkai nenumatoma;
- Planuojamai teritorijai taikomas “Energijos rūšies parinkimo ir panaudojimo Šiaulių mieste specialusis planas ir reglamentas“ (patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2015-06-25 sprendimu Nr. T-198). Pagal šį dokumentą planuojama teritorija patenka į necentralizuoto aprūpinimo šiluma zoną NR11, kurioje gali būti numatytas kietojo kuro ribojimas, atsižvelgiant į aplinkosauginio vertinimo rezultatus;
- Paliekamas esamas pastato/ų šildymas kietu kuru arba atsinaujinančiais energijos šaltiniais ant pastato/ų stogo/ų ar ant žemės ir panašiai;
- Suformuota optimali urbanistinė struktūra, suplanuoti susisiekimo ir inžineriniai komunikacijų koridoriai ir jų apsaugos zonos, nustatytas kelio servitutas;
- Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų, valdytojų ar naudotojų (ir kt.) teisėti interesai. Detalioju planu nustatoma, kad tarp planuojamų sklypų statybos užstatymo riba galima 3.0 m atstumu nuo sklypų ribų arba didinant pastato aukštingumą nuo 8.50 m, užstatymo linija nuo kaimyninių žemės sklypų atitraukiama po 0.5 m vienam aukščio metrui nuo vidutinės žemės paviršiaus altitudės arba gauti gretimo sklypo rašytinį savininko sutikimą. Bet kokiu atveju komercinės paskirties objektų teritorijose pastatų aukštingumas negali viršyti 12 m aukštį, o vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorijose - 8.50 m. Detaliojo plano įgyvendintojai (nekilnojamojo turto savininkai) inžinerinius tinklus, susisiekimo komunikacijas, reikalingus suplanuotiems statiniams funkcionuoti, perkelia, išmontuoja, išplečia ar nutiesia savo lėšomis teisės aktų nustatyta tvarka.
- Sprendžiant sklypuose užstatymą techninių darbo projektų stadijose vadovautis priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarka, patvirtinta Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 (Žin., 2007, Nr. 137-5624);
- Rengiant techninius darbo projektus sklypuose vadovautis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymu (Žin., 2007, Nr. 80-3215), Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ (Žin., 2008, Nr. 33-1151), Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. sausio 31 d. įsakymu Nr. D1-87 „Dėl Saugotinių

medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų (Žin., 2008, Nr. 17-611) aprašo patvirtinimo."

### **BENDRIEJI REIKALAVIMAI SKLYPUI NR. 1 (Sklypo plotas 1067 m<sup>2</sup>)**

Sklypo Nr. 1 pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos.

#### **Papildomieji reikalavimai**

Vadovaujantis „Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2023 m. gegužės 11 d. įsakymo Nr. D1-146 redakcija) priedo „Priklausomųjų želdynų plotų normos“ 3 punktu, kad komercinės paskirties objektų paskirties naudojimo būdo žemės sklype mažiausias priklausomiesiems želdynams priskiriamas plotas nustatomas atsižvelgus į pastatų paskirtį – nustatomas 20 %.

#### **Kiti parametrai**

Suformuoto žemės sklypo reglamentai nurodyti brėžinyje (žr. brėžinį „Pagrindinis sprendinių brėžinys. Suvestinis inžinerinių tinklų brėžinys“).

Komercinės paskirties objektų teritorijoms:

Leistinas pastatų aukštis: 12.00 m (3 aukštai);

Leistinas užstatymo tankumas: 30 % (užstatymas);

Leistinas užstatymo intensyvumas: 0.90.

Galimas užstatymo tipas: laisvo planavimo užstatymas.

Inžinerinių komunikacijų koridoriai:

1. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.1067 ha.
2. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - 0.0291 ha.
3. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 0.1067 ha.

Sklypui nustatyti servitutai:

115 - kelio servitutas teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) – 0.0103 ha.

215 - kelio servitutas teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) – 0.0073 ha.

### **BENDRIEJI REIKALAVIMAI SKLYPUI NR. 2 (Sklypo plotas 1616 m<sup>2</sup>)**

Sklypo Nr. 2 pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdai - komercinės paskirties objektų ir vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorijos.

#### **Papildomieji reikalavimai**

Vadovaujantis „Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2023 m. gegužės 11 d. įsakymo Nr. D1-146 redakcija) priedo „Priklausomųjų želdynų plotų normos“ 3 punktu, kad mažiausias priklausomiesiems želdynams priskiriamas plotas nustatomas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos pastatui - 35 % sklypo ploto, komercinės paskirties objektų teritorijai - 20 % sklypo ploto.

### **Kiti parametrai**

Suformuoto žemės sklypo reglamentai nurodyti brėžinyje (žr. brėžinį „Pagrindinis sprendinių brėžinys. Suvestinis inžinerinių tinklų brėžinys“).

Prioritetinei vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorijai:

Leistinas pastatų aukštis: 8.50 m (2 aukštai);

Leistinas užstatymo tankumas: 15 % (užstatymas);

Leistinas užstatymo intensyvumas: 0.30.

Galimas užstatymo tipas: laisvo planavimo užstatymas.

Galimami komercinės paskirties objektų teritorijai:

Leistinas pastatų aukštis: 12.00 m (3 aukštai);

Leistinas užstatymo tankumas: 30 % (užstatymas);

Leistinas užstatymo intensyvumas: 0.90.

Galimas užstatymo tipas: laisvo planavimo užstatymas.

Inžinerinių komunikacijų koridoriai:

1. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.1067 ha.
2. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - 0.0340 ha.
3. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 0.1067 ha.
4. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.0084 ha.

Sklypui nustatyti servitutai:

115 - kelio servitutas teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) – 0.0103 ha.

215 - kelio servitutas teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) – 0.0103 ha.

### **Projekto tikslų įgyvendinimas**

Detaliojo plano keitimas parengtas, vadovaujantis Lietuvos Respublikoje galiojančių teisės aktų reikalavimais, teritorijų planavimo dokumentais ir jų pakeitimais, įvertinus teritorijai galiojančias sanitarines, apsaugos ar kitokias zonas. Trečiųjų asmenų interesai ir teisės nepažeistos. Planuojama, vadovaujantis Lietuvos Respublikoje galiojančių teisės aktų reikalavimais, įvertinant teritorijai galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, detaliojo plano sprendiniais nepabloginant gretimų teritorijų

naudojimo ir funkcionavimo sąlygų ir nenustatant naujų sanitarinių, apsaugos ar kitokių zonų, kurios ribotų veiklą ir infrastruktūros plėtrą gretimose teritorijose.

Planuojami statyti pastatai nėra sanitarinę apsaugos zoną formuojantys objektai. Visos plane numatomos priemonės, aplinkosauginiu, geologiniu, hidrogeologiniu ir higieniniu aspektais, kokių nors pasekmių aplinkai ir gretimiems sklypams neturės. Projekto sprendiniai nenustato papildomų apribojimų gretimuose sklypuose vykdomai ūkinei veiklai ar jų paskirčiai.

Įvertinus planuojamos teritorijos urbanistinę situaciją, gretimų žemės sklypų paskirtį bei numatomus ūkinės veiklos būdus, daroma išvada, kad detaliojo plano žemės naudojimo būdo paskirties keitimo ir papildymo sprendiniai neigiamo poveikio aplinkai bei gretimybėms nedarys.

Projekto vadovė, plano rengėja  
įgaliota detaliojo plano iniciatoriaus

Egidė Butkė  
(kval. atest. A1569)