

# DETALIUOJU PLANU (TPD NR. T00087468) NUSTATYTŲ STATINIŲ STATYBOS ZONOS, STATYBOS RIBOS IR SERVITUTŲ KOREGAVIMAS SUFORMUOTAME SKLYPE NR. 2 (PRIE ŽEMOJI G., ŠIAULIAI)

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1. BENDRIEJI DUOMENYS

- 1.1 Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:** Detaliuoju planu (TPD Nr. T00087468) nustatytų statinių statybos zonos, statybos ribos ir servitutų koregavimas suformuotame sklype Nr. 2 (prie Žemoji g., Šiauliai).
- 1.2 Planavimo pagrindas:** pagal LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str., 9 p.
- 1.3 Planavimo organizatorius:** Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktorius.
- 1.4 Planavimo tikslai:** detaliuoju planu Talkšos ežero ir jo prieigų, Ežero gyvenamojo rajono bei teritorijos Vilniaus g. 72, Šiauliuose, detaliojo plano (T00039867) koregavimo, patvirtinto Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-03-17 įsakymu Nr. A-456 "Dėl Talkšos ežero ir jo prieigų, Ežero gyvenamojo rajono bei teritorijos Vilniaus g. 72, Šiauliuose, detaliojo plano koregavimo patvirtinimo" (TPD NR. T00087468) nustatytų statinių statybos zonos, statybos ribos ir servitutų koregavimas suformuotame sklype Nr. 2.
- 1.5 Planavimo iniciatorius:** privatūs asmenys.
- 1.6 Detaliojo plano rengėjas:** Sigitos Janušauskienės įmonė.
- 1.7 Teritorijų planavimo dokumento viešinimo procedūrų tvarka:** supaprastinta.

### 2. ESAMOS SITUACIJOS ANALIZĖ

#### 2.1 Planuojama teritorija.

Suformuoto sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos. Kadangi patvirtintame detaliojame plane (TPD Nr. T00087468) numatyti tik žemės sklypų formavimo ir (ar) pertvarkymo principai, detaliojo plano sprendiniams įgyvendinti, suformuotame sklype Nr. 2 buvo parengtas žemės sklypo Žemoji g. 15 (kadastro Nr. 2901/0009:478), Šiauliuose, formavimo ir pertvarkymo projektas, patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės mero potvarkiu 2024-06-26 Nr. M-862 "Dėl žemės sklypo Žemoji g. 15, Šiauliuose, formavimo ir pertvarkymo projekto patvirtinimo", kuriuo, pagal detaliojo plano nustatytus teritorijos naudojimo reglamentus suformuoti nauji žemės sklypai, vadovaujantis detaliojame plane numatytais principais, suformuotiems sklypams nustatytas konkretus naudojimo būdas (vadovaujantis teritorijų planavimo įstatymo, 19 straipsniu, 2 dalies, 1 punktu). Formavimo ir pertvarkymo projektu detaliuoju planu suplanuotame sklype Nr. 2 buvo suformuota 15 kitos paskirties vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypų, panaikintas detaliuoju planu nustatytas servitutas S2, vietoje jo, įvertinus projekte servitutų poreikį, nustatyti servitutai suformuotuose sklypuose. Žemės sklypų savininkai - privatūs asmenys.

Planuojama teritorija yra netoli miesto centrinės dalies, Šiaulių miesto „Kalniuko“ gyvenamajame rajone, šalia Talkšos ežero (iš Vakarų pusės). Planuojamoje teritorijoje pastatų ir statinių nėra, sklypas ribojasi su valstybinė žemės sklypu šalia ežero, Rygos ir Žemoji gatvėmis, Ilgoji ir tiesioji gatvių atkarpomis (visos besiribojančios gatvės D kategorijos), devyniais namų valdos sklypais. Besiribojantys Ilgoji ir Tiesioji gatvių sklypai geodeziniai matuoti, Žemoji ir Rygos gatvės sklypai neįregistruoti, besiribojančio valstybinės žemės sklypo šalia ežero naudojimo būdai: rekreacinės teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos. Lygiagrečiai pertvarkomo sklypo valstybinės žemės sklype žvyro dangos gatvė, jungianti Švendrių iki Vingių gatvės (Šiaulių miesto transporto organizavimo specialiajame plane ši gatvė – D kategorijos). Prie pertvarkomo sklypo privažiuojama iš visų besiribojančių gatvių (Transporto organizavimo Šiaulių mieste specialiajame plane – pagalbinės D kategorijos gatvės).

#### 2.2.1 Duomenys apie sklypus:

- Žemoji g. 15, kad. Nr. 2901/0009:491, sklypo plotas – 700 m<sup>2</sup>;  
Žemoji g. 17, kad. Nr. 2901/0009:492, sklypo plotas – 1100 m<sup>2</sup>;  
Žemoji g. 19, kad. Nr. 2901/0009:493, sklypo plotas – 600 m<sup>2</sup>;  
Žemoji g. 21, kad. Nr. 2901/0009:494, sklypo plotas – 700 m<sup>2</sup>;  
Žemoji g. 23, kad. Nr. 2901/0009:495, sklypo plotas – 725 m<sup>2</sup>;

Žemoji g. 25, kad. Nr. 2901/0009:486, sklypo plotas – 785 m<sup>2</sup>;  
Žemoji g. 27, kad. Nr. 2901/0009:487, sklypo plotas – 700 m<sup>2</sup>;  
Žemoji g. 27A, kad. Nr. 2901/0009:497, sklypo plotas – 1025 m<sup>2</sup>;  
Žemoji g. 29, kad. Nr. 2901/0009:488, sklypo plotas – 925 m<sup>2</sup>;  
Žemoji g. 31, kad. Nr. 2901/0009:496, sklypo plotas – 1000 m<sup>2</sup>;  
Žemoji g. 33, kad. Nr. 2901/0009:489, sklypo plotas – 887 m<sup>2</sup>;  
Žemoji g. 35, kad. Nr. 2901/0009:490, sklypo plotas – 900 m<sup>2</sup>;  
Iloji g. 24, kad. Nr. 2901/0009:498, sklypo plotas – 700 m<sup>2</sup>;  
Iloji g. 29, kad. Nr. 2901/0009:499, sklypo plotas – 894 m<sup>2</sup>;  
Tiesioji g. 40, kad. Nr. 2901/0009:500, sklypo plotas – 865 m<sup>2</sup>.

Sklypų pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

**Nuosavybės teisė** – privatūs asmenys

**2.2** Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo pagal NTR išrašus.

**2.3** Servitutai pagal NTR išrašus: nėra.

**2.4** Planuojamame sklype nėra registruotų pastatų. Į keletą sklypų patenka registruoti vandentiekio ir nuotekų tinklai, kurių aptarnavimui bei naudojimui formavimo ir pertvarkymo projektu sklypuose nustatyti servitutai inžinerinių tinklų koridoriui (šių inžinerinių tinklų apsaugos zonos plotyje).

### **2.5 Teritorijos įvertinimas paminklosauginiu aspektu:**

Planuojama teritorija nėra kultūros paveldo objektų teritorijose ar apsaugos zonose ir, kaip atskiras objektas, neturi nustatyto teritorijos tvarkymo režimo, todėl papildomų reikalavimų ir apribojimų nėra.

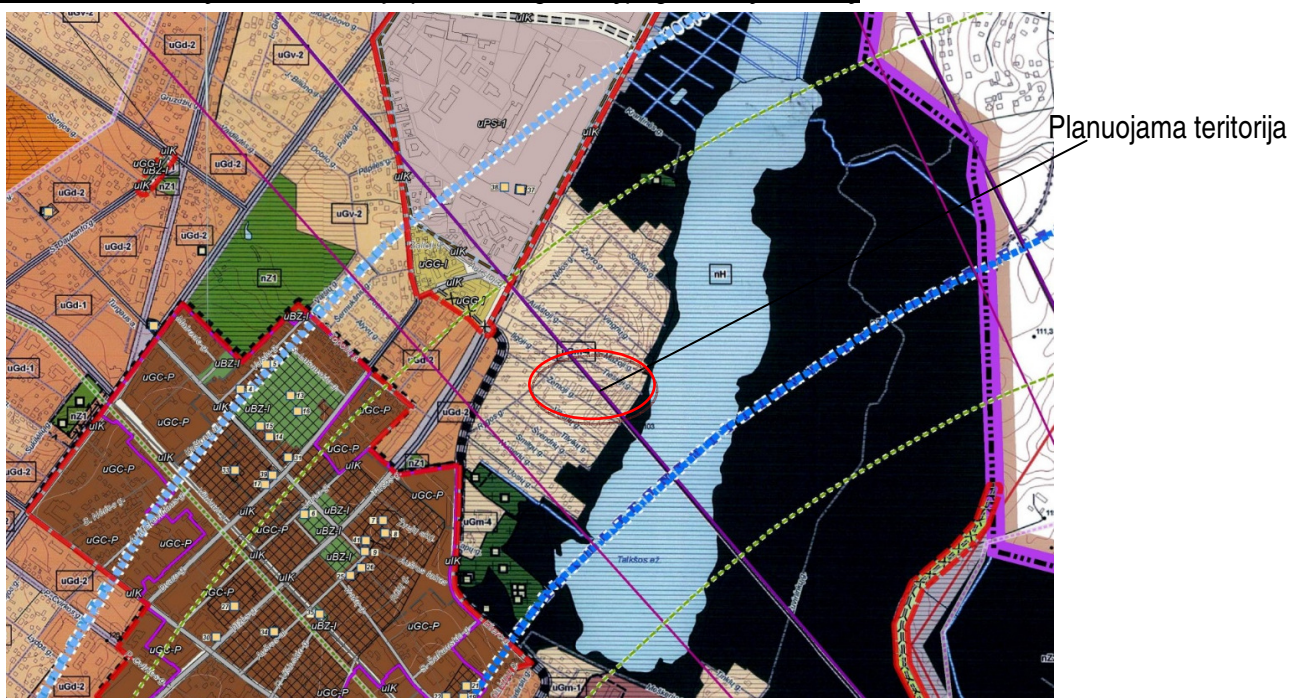
**2.6 Kraštovaizdis.** Planuojamoje teritorijoje yra keletas medžių. Sklypas yra Šiaulių miesto gamtinio karkaso teritorijoje.

**2.7 Teritorijos įvertinimas aplinkosauginiu aspektu:** Sklypas nepatenka į Gamybinių objektų sanitarines apsaugos zonas.

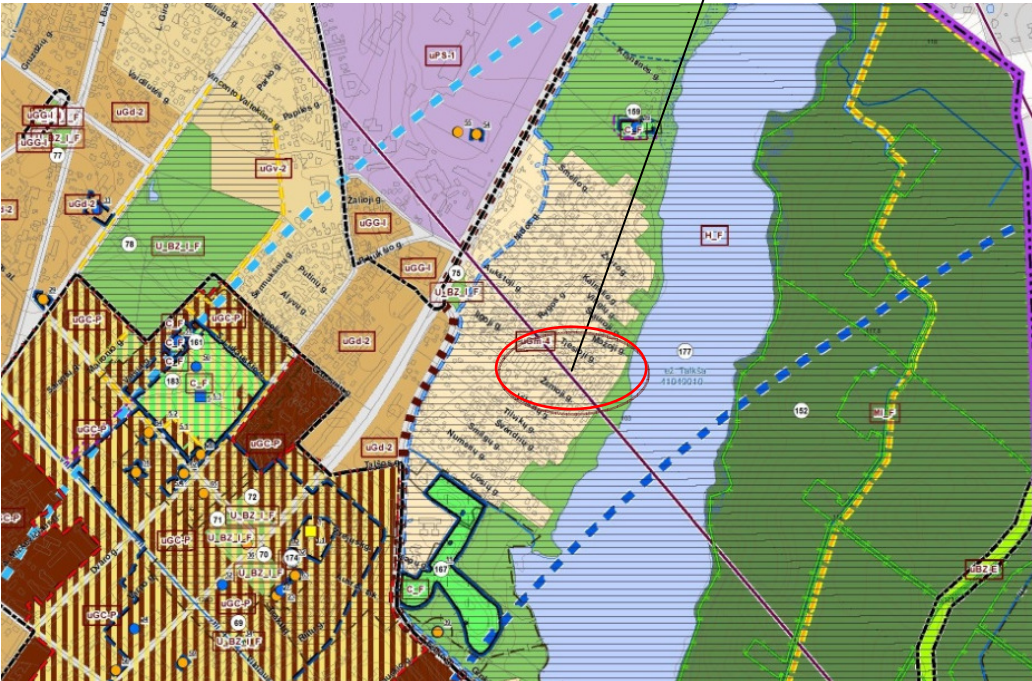
### **2.8 Taikomi galiojantys teritorijų planavimo dokumentai**

Sklypas yra teritorijoje, kuriai Šiaulių miesto bendrojo plano koregavimo sprendiniuose nustatyta funkcinė zona uGm-4 – gyvenamosios mažo užstatymo intensyvumos teritorijos, kuriai nustatytas gyvenamųjų teritorijų max UI – 0,4, gyvenamųjų teritorijų aukštingumas iki 2 a./10 m. Tarp šioje funkcinėje zonoje galimų žemės naudojimo paskirčių – kita paskirtis, tarp galimų naudojimo būdų – gyvenamosios teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Sklypas pakliūna į Šiaulių miesto gamtinio karkaso teritoriją.

Ištraukos iš Šiaulių miesto bendrojo plano koregavimų pagrindinių brėžinių:



Planuojama teritorija



Transporto organizavimo Šiaulių mieste specialiojo plano sprendiniuose Rygos, Žemoji, Ilgoji, Tiesioji gatvės ir lygiagrečiai šalia sklypo žvyro dangos gatvė, kurios ribojasi su pertvarkomu sklypu – D kategorijos.

Šiaulių miesto paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendiniuose pažymėti esami paviršinių nuotekų tinklai ir esamas griovys Žemoji gatvėje.

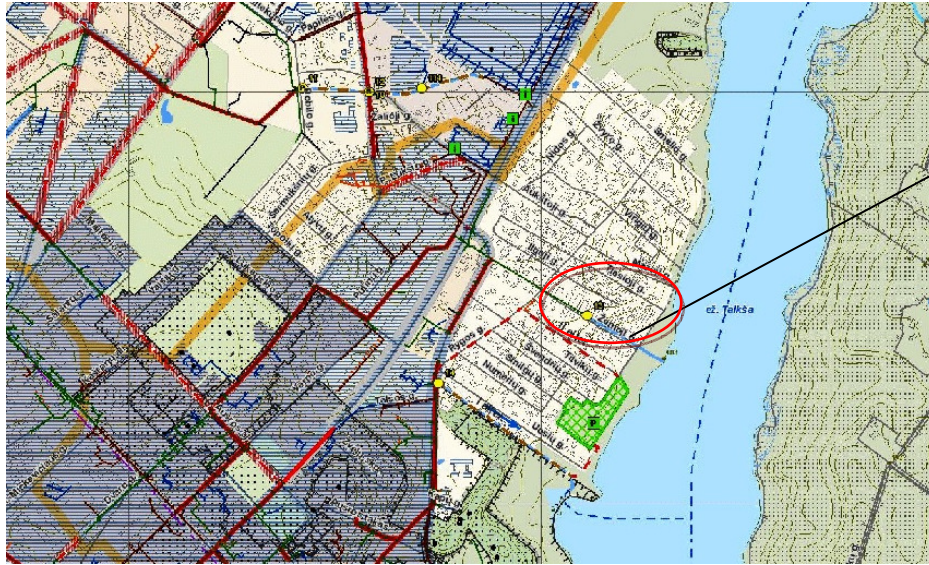
Specialiųjų planų brėžinių ištraukos:

Transporto organizavimo Šiaulių mieste specialiojo plano ištrauka



Planuojama teritorija

## Šiaulių miesto paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano ištrauka



Planuojama teritorija

Planuojamai teritorijai galioja Talkšos ežero ir jo prieigų, Ežero gyvenamojo rajono bei teritorijos Vilniaus g. 72, Šiauliuose, detaliojo plano (T00039867) koregavimas (TPD Nr. T00087468). Šio detaliojo plano dokumentai pridedami.

### 3. DETALIOJO PLANO NEPAGRINDINIŲ SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS

#### 3.1 Sklypo koreguojami nepagrindiniai reglamentai.

Koreguojami detalioju planu Talkšos ežero ir jo prieigų, Ežero gyvenamojo rajono bei teritorijos Vilniaus g. 72, Šiauliuose, detaliojo plano (T00039867) koregavimu, patvirtintu Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-03-17 įsakymu Nr. A-456 "Dėl Talkšos ežero ir jo prieigų, Ežero gyvenamojo rajono bei teritorijos Vilniaus g. 72, Šiauliuose, detaliojo plano koregavimo patvirtinimo" (TPD NR. T00087468) sklype Nr. 2 nustatyti šie reglamentai: statinių statybos zona, statybos riba ir servitutai.

Detaliajame plane nustatytų statybos zonos, statybos ribos ir servitutų koregavimas žemės sklype suformuotame sklype Nr. 2, rengiamas, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 str., 9 p. planuojamoje teritorijoje galioja visi kiti Talkšos ežero ir jo prieigų, Ežero gyvenamojo rajono bei teritorijos Vilniaus g. 72, Šiauliuose, detaliojo plano (T00039867) koregavimo, patvirtinto Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-03-17 įsakymu Nr. A-456 "Dėl Talkšos ežero ir jo prieigų, Ežero gyvenamojo rajono bei teritorijos Vilniaus g. 72, Šiauliuose, detaliojo plano koregavimo patvirtinimo" (TPD Nr. T00087468) sprendiniai bei nustatyti reglamentai (galiojančiuose detaliosiuose planuose vartotų sąvokų turinys turi būti suvokiamas pagal šių planų rengimo metu galiojusį teisinį reguliavimą, išskyrus atvejus, kai, patvirtinus detaliuosius planus, įsigalioja teisinis reguliavimas, pagal pakeistas sąvokų apibrėžtis nustatantis daugiau galimybių suplanuoti veiklai vykdyti (suvestinė redakcija nuo 2023-01-04 patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės 330 p.).

Planuojamoje teritorijoje - detalioju planu suformuotame sklype Nr. 2 sujungiamos detalioju planu nustatytos planuojama bei galima statybos zonos, nustatant bendrą planuojamą statybos zoną - naikinama detalioju planu nustatyta sąlyga galimai statybos zonai ("Galima statybos zona, įrengus uždara paviršinių nuotekų surinkimą lietaus nuotekų tinklais, panaikinus esamus griovius"). Argumentai: esamas lietaus nuotekų surinkimo griovys nėra melioracijos griovys (nėra reikalavimų jam nustatyti 15 m apsaugos zoną), įvertinama, kad įrengus vietoje griovio uždara surinkimą lietaus nuotekų tinklais, iki užstatymo zonos liktų 10 m atstumas (kaip ir nuo iki griovio Žemoji gatvėje esančių lietaus nuotekų tinklų). Kitoje planuojamos teritorijos dalyje lieka detalioju planu suplanuota statybos zona.

Statybos zona ir statybos riba nustatoma naujai statomiems statiniams. Nurodytas atstumas – 3 m nuo leidžiamos užstatyti ribos iki gretimo sklypo ribos galioja pastatams ir turintiems stogą inžineriniams

statiniams iki 8,5 m aukščio. Aukštesniems statiniams didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. Planuojamoje teritorijoje esančiuose pertvarkymo formavimo projektu suformuotuose sklypuose statyti pastatus ar stogą turinčius inžinerinius statinius (statybos zonos ribose) mažesniu nei 3 m atstumu ar blokuoti (suporinti) pastatus galima, gavus gretimo sklypo savininko sutikimą konkrečioms sprendiniams, vadovaujantis aukščiau išdėstyta nuostata.

Statant pastatus, turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai nuo kituose sklypuose esančių pastatų arba, rengiant pastatų techninius projektus, turi būti įvykdomi reikalavimai gaisro plitimo į kitus statinius ribojamui pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas.

Naikinami planuojamoje teritorijoje - sklype Nr. 2 sklypuose registruoti tarnaujantys servitutai (pažymėtas detaliojame plane S2, plote 2 777m<sup>2</sup>) (servitutas panaikintas formavimo ir pertvarkymo projektu):

- Naikinamas servitutas 222 inžinerinių tinklų koridoriui, įvertinus projekte šio servituto poreikį: teritorija inžineriškai aprūpinta, inžineriniai tinklai esami, planuojamoje teritorijoje sklype nėra suplanuota tiesti centralizuotus (bendrojo naudojimo) inžinerinės infrastruktūros tinklus (požemines ir antžemines komunikacijas);
  - Žemoji gatvė sklypas susisiekimo koridoriui (gatvėms ir šaligatviams įrengti) ir pakankamo pločio inžinerinių tinklų koridoriui (inžineriniams tinklams (esamiems ir perspektyviniams įrengti))
- Naikinamas kelio servitutas 215 ir naikinamas servitutas visuomenės poreikiams 212, įvertinus projekte šių servitutų poreikį:
  - nes privažiavimai į planuojamoje teritorijoje pertvarkymo formavimo projektu suformuotus sklypus užtikrinami iš esamų gatvių;
  - nes planuojamoje teritorijoje nėra nei detalioju planu nei kitais teritorijų planavimo dokumentais suplanuotų privažiavimo kelių ar pėsčiųjų takų prieiti prie kapinių, rekreacinių ir kitų gyventojams bendrai naudoti skirtų teritorijų bei gamtos ir kultūros paveldo teritorinių kompleksų ir objektų, nėra suplanuota tiesti kelius ir takus, jais naudotis ir juos aptarnauti;
  - Žemoji gatvė sklypas suplanuotas Transporto organizavimo Šiaulių mieste specialioju planu, pakankama pločio (pagal STR „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai) susisiekimo koridoriui (gatvėms ir šaligatviams įrengti) ir pakankamo pločio inžinerinių tinklų koridoriui (inžineriniams tinklams (esamiems ir perspektyviniams įrengti)) – gatvė D kategorijos, tarp gatvės raudonųjų linijų, kurios yra tarp įregistruotų sklypų ribų, 15 m atstumas.

Servitutų, nustatytų formavimo ir pertvarkymo projektu suformuotuose sklypuose sprendinius žiūrėti patvirtintame Žemės sklypo Žemoji g. 15, Šiauliuose, formavimo ir pertvarkymo projekte (ŽPDRIS sistemoje Nr. ZSFP- 128602). Formavimo ir pertvarkymo projekte vietoje naikinamo servituto Nr. 222 (inžinerinių tinklų koridoriui), įvertinus servitutų poreikį, formavimo ir pertvarkymo projektu suformuotuose sklypuose, į kuriuos patenka esami inžineriniai tinklai, buvo nustatyti tarnaujantys servitutai 222 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (esamų inžinerinių tinklų koridoriui), detalioju planu nustatyto servituto Nr. 222, dalys suformuotuose sklypuose buvo padalintos, šio servituto plotai patikslinti. Sklypuose ties kurių ribomis yra statiniai kituose sklypuose, formavimo ir pertvarkymo projektu siūlomi nustatyti servitutai (kodas 7) Servitutas - teisė statinių savininkui naudotis žemės sklypu. Pastaba: leisti ties sklypo riba kitame sklype esančio statinio savininkams, naudotis žemės sklypu aptarnaujant, naudojant, remontuojant šį statinį 1 m. atstumu nuo pastato sienos. Formavimo ir pertvarkymo projektu suformuotuose sklypuose nustatyti servitutai nėra detaliojo plano sprendinys, todėl detaliojo plano sprendinių koregavimo brėžinyje nepažymėti.

### 3.2 Inžinerinis teritorijos aprūpinimas.

Teritorija pilnai inžineriškai aprūpinta. Pasijunginama iš esamų centralizuotų inžinerinių tinklų. Aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai nesikeičia. Visi inžineriniai tinklai, įrenginiai, privažiavimo keliai, gatvės ir statiniai, reikalingi detaliojo plano koregavimo sprendinių įgyvendinimui, kurie nėra savivaldybės infrastruktūra, projektuojami bei įrengiami (rekonstruojami) sklypų savininkų (planavimo iniciatorių) lėšomis, savivaldybės infrastruktūra įrengiama pagal savivaldybės infrastruktūros plėtros sutartį, vadovaujantis Lietuvos Respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo nuostatomis.

**3.3 Susisiekimas. Eismo saugumas.** Privažavimai prie planuojamoje teritorijoje Nr. 2 formavimo ir pertvarkymo projektu suformuotų sklypų iš su sklypais besiribojančių Žemoji, Ilgoji, Tiesioji, Rygos (D kategorijos) bei suprojektuotos (Ds kategorijos) gatvių (pagal pertvarkymo formavimo projekto sprendinius). Automobilių parkavimas sklypuose pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. bendrieji reikalavimai". Bendra susisiekimo schema nesikeičia, detaliojo plano sprendinių koregavimas eismo saugumui neigiamos įtakos neturės.

### **3.4 Aplinkos apsauga**

Atliekų ( buitinių ) surinkimas esamas į buitinių atliekų konteinerius. Statybinės atliekos turi būti tvarkomos pagal galiojančius reikalavimus.

Aplinkos oro taršai detalioju planu nustatytos užstatymo zonos koregavimo sprendiniai neigiamos įtakos neturės.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais esamų želdinių naikinimas nenumatomas. Tvarkant teritoriją, turi būti sprendžiami jos apželdinimo principai, planuojamoje teritorijoje numatomi želdinių plotai, išlaikant sklype ne mažesnę kaip norminį (patvirtintu DP nustatytą 50% (sklypas yra Šiaulių miesto gamtiniame karkase)) priklausomųjų želdynų plotą.

Vykdamas pastatų ar inžinerinių statinių statybą, visais atvejais privaloma vadovautis LR normatyviniais statybos techniniais dokumentais (STR), kuriuos reglamentuoja Statybos įstatymas, kiti šalyje galiojantys įstatymai, norminiai dokumentai, aplinkosauginiai bei kiti reikalavimai.

### **3.5 Gaisro gesinimas**

Gaisrų išoriniam gesinimui vandens tiekimas iš esamų priešgaisrinių hidrantų. Artimiausi priešgaisriniai hidrantai (mažesniu nei 200 m atstumu) yra Žemoji, Ilgoji ir Tiesioji gatvėse (žiūrėti situacijos schemoje sprendinių brėžinyje).

Planiniai detaliojo plano koregavimo sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio ir gaisro gesinimo vandens šaltinio.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniuose nagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo vandentiekio tinklais ir statiniais būdai pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai, nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Statant pastatus, turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai nuo kituose sklypuose esančių pastatų arba, turi būti įvykdomi reikalavimai gaisro plitimo į kitus statinius ribojamui pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių projektus.

Detaliojo plano statybos zonos, statybos ribos ir servitutų koregavimo sprendiniai neigiamo poveikio priešgaisrinio aspektu neturės.

### **3.6 Sprendinių pasekmių vertinimo išvados:**

Detaliojo plano (statybos ribos, statybos zonos ir servitutų) koregavimas nepažeidžia ir nesuvaržo teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų.

Koreguojami nepagrindiniai detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Šiaulių miesto bendrojo plano, jo koregavimų sprendiniams bei kitiems kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, įstatymams ir kitiems teisės aktams, tarp jų teritorijų planavimo normų ir statybos techninių reikalavimų reglamentų reikalavimams, darantiems įtaką projekto sprendiniams.

Projekto vadovė



Sigita Janušauskienė