

**UAB „Geodezijos linija“**

---

Įm. k. 302641399, Buveinės adresas: Tilžės g. 170-115, Šiauliai  
tel 8 643 40 115, El. paštas : [projektai@geoline.lt](mailto:projektai@geoline.lt)

---

**Architektė Aldona Adomaitienė**

Projekto vadovo atestato Nr. A 751

**OBJEKTAS:** Žemės sklypų Šiaulių r. sav., Ginkūnų sen., Ginkūnų k., Šiaurinė g. 3,  
3A ir kad. Nr. 9120/0008:423, detaliojo plano keitimo projektas

**PLANAVIMO INICIATORIUS:** E.R., R.R., A.K., S.R., R.S., E.S.

**STADIJA:** Detalusis planas

## DETALIOJO PLANO KEITIMAS – SPRENDINIAI

### 1. TERITORIJOS NAUDOJIMO IR TVARKYMO REGLAMENTAI

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai parengti vadovaujantis Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. vasario 2 d. įsakymu Nr. A-173 „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo, organizavimo bei planavimo tikslų ir sutarties sudarymo“, planavimo darbų programa ir išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis. Esamam žemės ūkio paskirties žemės sklypui keičiam pagrindinė žemės paskirtis, sklypai sujungiami, padalijami, nustatomi žemės naudojimo reglamentai.

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

Sklypo plotas – 1200 m<sup>2</sup>

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

Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Užstatymo reglamentai:

Pastatų aukštis – max 10m, 1-2a, max altitudė 126,00.

Užstatymo tankis - 27%.

Užstatymo intensyvumas – 0,40.

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 – gyvenamosios ir pagalbinio ūkio paskirties pastatai.

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

Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklype.

#### **Sklypui Nr. 2 nustatomas teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentas:**

Sklypo plotas – 965 m<sup>2</sup>

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

Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Užstatymo reglamentai:

Pastatų aukštis – max 10m, 1-2a, max altitudė 127,00.

Užstatymo tankis - 29%.

Užstatymo intensyvumas – 0,40.

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 – gyvenamosios ir pagalbinio ūkio paskirties pastatai.

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

Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklype.

#### **Sklypui Nr. 3 nustatomas teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentas:**

Sklypo plotas – 1315 m<sup>2</sup>

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

Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Užstatymo reglamentai:

Pastatų aukštis – max 10m, 1-2a, max altitudė 127,00.

Užstatymo tankis - 26%.

Užstatymo intensyvumas – 0,40.

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 – gyvenamosios ir pagalbinio ūkio paskirties pastatai.

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

Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklype.

Suformuotų 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 rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą nagrinėjama teritorija patenka į 126/K tvarkymo zoną, kur: N2 – gėlo vandens išteklių teritorijos tvarkymas; U1 – metropolinio centro teritorijų urbanizacijos reglamentas.



Ištrauka iš Šiaulių rajono savivaldybės bendrojo plano

Pagal Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimą nagrinėjama teritorija patenka į U\_1SG\_F tvarkymo zoną, kuriai nustatyti šie reglamentai: Struktūrinės gyvenamosios vietovės Šiaulių miesto prieigose. Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys – dominuojanti: kitos paskirties žemė; Kitos: konservacinės paskirties žemė, vandens ūkio paskirties žemė, miškų ūkio paskirties žemė, žemės ūkio paskirties žemė.



Ištrauka iš Šiaulių rajono savivaldybės bendrojo plano keitimo

### **Transportiniai sprendiniai:**

Detaliojo plano keitimo transportiniai sprendiniai parengti vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, įvertinti Šiaulių rajono bendrojo plano, Šiaulių rajono bendrojo plano keitimo, Šiaulių rajono Susisiekimo sistemos specialiojo plano, galiojančių ir rengiamų teritorijų planavimo dokumentų bei parengtų ir rengiamų techninių projektų sprendiniai.

Įvažiavimas į planuojamą teritoriją yra esamas iš esamos Šiaurinės gatvės, Ginkūnų k.

Įvažiavimų/išvažiavimų vietos ir parametrai konkretizuojami techninio projekto studijoje.

Automobilių stovėjimo vietos numatomos sklypo ribose, 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 Šiaurine gatve, 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 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 operatoriaus" 2022 m. birželio 1 d. sąlygomis Nr. REG226859, planuojamoje teritorijoje yra veikiančių elektros tinklų kurie patenka į elektros tinklų apsaugos zoną.

Vadovaujantis UAB „Kuršėnų vandenys“ 2022 m. birželio 8 d. sąlygomis Nr. REG227946 ir UAB „Šiaulių vandenys“ 2022 m. birželio 8 d. sąlygomis Nr. REG228039, planuojamos teritorijos šiaurinėje dalyje yra centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai. Vandentiekio tinklai projektuojami į centralizuotus miesto tinklus, buitinių nuotekų surinkimas projektuojamas į centralizuotus nuotekų tinklus. Artimiausias priešgaisrinis hidrantas yra prie sklypo Šiaurinė g. 3A, Ginkūnų k. (~5m nuo sklypo ribos).

Vadovaujantis Telia Lietuva, AB 2022 m. birželio 1 d. sąlygomis Nr. REG226831, planuojamoje teritorijoje yra veikiančių ryšių tinklų kurie patenka į ryšių tinklų 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.

### **Aplinkos apsauga:**

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypams ne mažiau kaip 25% sklypo ploto bus skiriama žaliems plotams, kadangi planuojama teritorija nepatenka 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.

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 2022 m. birželio 1 d. sąlygomis Nr. REG226886 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.

Naujai projektuojamų tūrių parametrai, konfiguracija ir statybos vieta numatomi techninio projekto metu, užtikrinant gaisrinės saugos reikalavimus, vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“ ir LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 patvirtintais „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“ ir 2011 m. vasario 22d. įsakymu Nr. 1-64 patvirtintomis "Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklėmis".

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).

Detalioju planu reglamentuojamas maksimalus galimas pastatų aukštis formuojamuose sklypuose – 10 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).

Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priedą statiniai turi būti išdėstomi sklypuose taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Bendroju atveju, 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 gretimų sklypų savininko sutikimas raštu.

Artimiausias priešgaisrinis hidrantas yra prie sklypo Šiaurinė g. 3A, Ginkūnų k. (~5m nuo sklypo ribos).

### **Sveikatos apsauga:**

Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinę 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. 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.

Planuojama teritorija yra netoli LK KOP Aviacijos bazės kilimo ir tūpimo takų, po kliūtis ribojančiomis plokštumomis, virš teritorijos ir greta jos skraidys lėktuvai ir gali būti viršijamas normatyvuose nustatytas gyvenamojoje ir darbo aplinkoje didžiausias leistinas triukšmo lygis. Lietuvos Respublikos triukšmo valdymo įstatymo 1 str. 3 dalyje nurodyta, kad jo nuostatos netaikomos triukšmo dėl karinių veiksmų karinėse teritorijose atvejais. Draudžiama planuoti veiklos ir statinių ar įrenginių, galinčių kelti elektromagnetinius trukdžius LK Karinių oro pajėgų (toliau – KOP) radiolokacinio posto radiolokatoriaus, esančio Šiaulių r., Sutkūnų k., ir LK KOP Aviacijos bazėje esančio radiolokatoriaus darbui. Žemės sklypai yra po paviršiais (plokštumomis), ribojančias kliūtis, todėl teritorijoje ribojamas statinių aukštis (Šiaulių m. savivaldybės tarybos 2012 m. birželio 28 d. sprendimu Nr. T-201 patvirtintas tarptautinio Šiaulių karinio oro uosto teritorijos ir jos prieigų Šiaulių mieste (LK KOP Aviacijos bazė) detalusis planas). Teritorijoje planuojamų statyti statinių ir įrenginių galimą didžiausią aukštį ribojančios plokštumos nurodytos detaliojo plano brėžiniuose Nr. 2011/07/MDP/07/05 ir Nr. 2011/07/MDP/07/07, kliūtis ribojantys paviršiai taip pat nurodyti Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2000 m. vasario 23 d. įsakyme Nr. 42/69 „Dėl Lietuvos Respublikos civilinių aerodromų projektavimo, statybos ir naudojimo specialiųjų reikalavimų patvirtinimo“.

### **Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

Detaliojo plano keitimo metu naikinamos 114 Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) ir 114 Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kadangi vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 3 priedu „Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonų dydis“ steigiamoms naujoms kapinėms ir plečiamoms įsteigtų kapinių teritorijoms sanitarinės apsaugos zonos dydis – 100 m, o nagrinėjami sklypai nuo esamų Ginkūnų kapinių yra nutolę ~180 m. Taip pat paminėtina, kad vadovaujantis 2011 m. balandžio 7 d. Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerijos raštu Nr. (14-2)-D8-3261 „Dėl nenaujų kapinių sanitarinių apsaugos zonų“, sanitarinės apsaugos zonos nuo esamų veikiančių kapinių gali būti naikinamos.

Detaliojo plano keitimo metu tikslinamos bei papildomos 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);

109 Skirstomųjų dujotiekio apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);

120 Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

121 Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);

149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos juostos (III skyrius, dešimtas skirsnis);

155 Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis)\*

165 Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Projekto vadovas



Aldona Adomaitienė