



**UAB „AJ archi“**  
Įm. k. 300500567, Buveinės adresas: Tilžės g. 170-408,  
Šiauliai  
tel 8 686 69443, El. paštas : [a.jelinskas@siauliai.lt](mailto:a.jelinskas@siauliai.lt)  
**Architektas Arūnas Jelinskas**  
**Projekto vadovo atestato Nr. A838**

**OBJEKTAS:** Suplanuotų žemės sklypų Šiaulių r. sav., Šiaulių k. sen., Andrijavos k.,  
detaliojo plano koregavimo projektas

**PLANAVIMO INICIATORIUS:** V.Š.

**STADIJA:** Detalusis planas

# DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS – SPRENDINIAI

## 1. TERITORIJOS NAUDOJIMO IR TVARKYMO REGLAMENTAI

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai parengti vadovaujantis Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. liepos 11 d. įsakymu Nr. A-1114 „Dėl teritorijų planavimo proceso organizavimo bei planavimo tikslų ir sutarties sudarymo“, planavimo darbų programa ir išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis. Detaliojo planu siekiama sujungti detaliojo planu suplanuotus sklypus į vieną, nustatyti naudojimo būdus (komercinės paskirties objektų teritorijas, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijas), nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus pagal Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius.

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

Sklypo plotas – 14241 m<sup>2</sup>

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

Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos; pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

Užstatymo reglamentai:

Pastatų aukštis – max 12m, 1-3a, max altitudė 125,00.

Užstatymo tankis - 48%.

Užstatymo intensyvumas – 1,50.

Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių.

Statinių paskirtys – administracinės, prekybos ir paslaugų paskirties pastatai; pramonės, gamybos ir sandėliavimo paskirties pastatai.

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto -  $\geq 10\%$ .

Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklype.

Pagal Šiaulių rajono savivaldybės bendrojo plano keitimą planuojama teritorija patenka į U\_1G\_F (Kitos gyvenamosios vietovės Šiaulių miesto prieigose) tvarkymo zoną, kurioje dominuojanti pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė, galimos 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 koregavimo transportiniai sprendiniai parengti vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, įvertinti Šiaulių rajono bendrojo plano, Šiaulių rajono Susisiekimo sistemos specialiojo plano, galiojančių ir rengiamų teritorijų planavimo dokumentų bei parengtų ir rengiamų techninių projektų sprendiniai.

Į projektuojamą sklypą įvažiuojama iš valstybinės žemės tarpo tarp sklypų skirto privažiuoti.

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 koregavimo sprendiniais papildomos eismo saugumo priemonės neplanuojamos.

### **Inžinerinė infrastruktūra:**

Planuojamos teritorijos gatvių tinklas – esamas, funkciškai planuojama teritorija rišasi su Beržų, Ažuolų ir Pervazos gatvėmis, 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 studijoje, 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" 2023 m. rugpjūčio 4 d. sąlygomis Nr. REG289359, planuojamoje teritorijoje yra veikiančių elektros bei dujų tinklų kurie patenka į elektros ir dujų tinklų apsaugos zonas.

Vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. Lietuvos Respublikos specialiųjų Žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166, III skyriaus ketvirtojo skirsnio "Elektros tinkle apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios Žemės naudojimo sąlygos" 25 straipsnio "Specialiosios Žemės naudojimo sąlygos elektros tinkle apsaugos zonos", elektros tinkle apsaugos zonose draudžiama:

1) statyti gyvenamosios, kultūros, mokslo, gydymo, maitinimo, paslaugų, prekybos, administracinės, viešbučių, transporto, sporto paskirties pastatus 110 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonose;

2) statyti ir (ar) įrengti stadionus, sporto, žaidimų aikšteles, turgavietes, pavojingų medžiagų talpyklas ir saugyklas, sąvartynus, viešojo transporto stoteles;

3) statyti ir (ar) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir (ar) mechanizmų stovėjimo ir saugojimo aikšteles oro linijų apsaugos zonose;

4) organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu;

5) gadinti, užtvirti ar užversti kelius, skirtus privažiuoti prie elektros tinklų;

6) laidyti aitvarus ir skraidymo aparatų sportinius modelius, skraidyti bet kokio tipo skraidymo aparatais žemiau kaip 30 metrų virš aukščiausio oro linijos laido, išskyrus elektros tinklų naudotojų naudojamus elektros tinklų priežiūrai skirtus skraidymo aparatus;

7) stovėti visų rūšių transporto priemonėms ir (ar) mechanizmams po oro linijų laidais 330 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonose;

8) barstyti iš lėktuvų ir kitų skraidymo aparatų trąšas ir chemikalus ant 35 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų, transformatorių pastatų, skirstyklų ir srovės keitimo stočių;

9) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus, įrengti bei naudoti laužavietes, kepsnines, turistines viryklės, laikinąsias lauko pirtis ir kitus atvirus arba uždarus ugnies šaltinius, taip pat bet kokius aukštos temperatūros, galinčius sukelti ugnį, įrenginius, išskyrus atvejį, nurodytą šio straipsnio 2 dalies 8 punkte;

10) sandėliuoti bet kokias medžiagas, išskyrus skirtas elektros tinklų statybos darbams vykdyti.

Vadovaujantis UAB „Kursėnų vandenys“ 2023 m. rugpjūčio 10 d. sąlygomis Nr. REG290255 ir UAB „Šiaulių vandenys“ 2023 m. rugpjūčio 10 d. sąlygomis Nr. REG290310, planuojamoje teritorijoje nėra centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų. Vandentiekio tinklai projektuojami iš artezinio gręžinio, buitinių nuotekų surinkimas projektuojamas į vietinius buitinių nuotekų valymo įrenginius. Paviršinių lietaus nuotekų vanduo surenkamas į infiltracinę šulinį sklypo ribose. Artimiausias priešgaisrinis vandens telkinys (ne mažiau 300 kv.m.) yra projektuojamo sklypo ribose, prie kurio yra numatoma 12x12m sutankinto grunto apsisukimo aikštelė. Planuojama teritorija nepatenka į geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo prioritetinės plėtos teritoriją.

Vadovaujantis Telia Lietuva, AB 2023 m. rugpjūčio 4 d. sąlygos Nr. REG289341, šalia planuojamos teritorijos yra veikiančių ryšių tinklų kurie nepatenka 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:**

Komercinės paskirties bei pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos sklypams ne mažiau kaip 10% 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. kovo 2 d. sąlygomis Nr. REG213965 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 „Visuomeninės paskirties 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 – 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).

Statiniai turi būti išdėstomi sklypuose taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Bendruoju 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 gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

Artimiausias priešgaisrinis vandens telkinys (ne mažiau 300 kv.m.) yra projektuojamo sklypo ribose, prie kurio yra numatoma 12x12m sutankinto grunto apsisukimo aikštelė.

### **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 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.

**Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

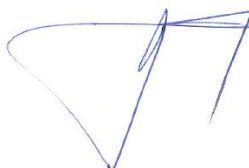
Detaliojo plano koregavimo metu tikslinamos/siūlomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

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

**Naikinami servitutai:**

- 206 Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis);
- 207 Servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis);
- 215 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas);

Projekto vadovas



Arūnas Jelinskas