



PAKRUOJO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA

SPRENDIMAS DĖL PAKRUOJO RAJONO SAVIVALDYBĖS LINKUVOS MIESTO PREKYVIETĖS DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO

2014 m. sausio 23 d. Nr. T-4
Pakruojis

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 16 straipsnio 3 dalies 8 punktu, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo priedo 3 straipsnio 1 dalimi ir atsižvelgdama į Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos Šiaulių teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros skyriaus 2013 m. gruodžio 10 d. teritorijų planavimo dokumento patikrinimo aktą Nr. TP1-3131-(19.4), Pakruojo rajono savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a

patvirtinti Pakruojo rajono savivaldybės Linkuvos miesto prekyvietės detalų planą, paruoštą 2013 m. uždarnosios akcinės bendrovės „BPII“. Plane suformuotas 0,0763 ha žemės sklypas, nustatytas sklypo tvarkymo ir naudojimo režimas prekyvietei pastatyti (įrengti).

Šis sprendimas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

PRIDEDAMA. Detaliojo plano sprendiniai (aiškinamasis raštas ir brėžinys), 5 lapai.

Merė

Asta Jasiūnienė

Pakruojo rajono savivaldybės Linkuvos miesto prekyvietės detaliojo plano AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliojo plano rengimo pagrindas:

1. Techninė užduotis teritorijų planavimo dokumentams parengti Pakruojo rajono savivaldybėje (2012 m. rugsėjo 26 d.).
2. Planavimo sąlygų sąvadas detaliojo planavimo dokumentui rengti 11.13 (2011 m. spalio 3 d.) su priedais.
3. Pakruojo rajono savivaldybės tarybos 2011 m. liepos 7 d. sprendimas Nr. T-200 "Dėl prekyviečių detaliųjų planų rengimo".

Detaliojo plano organizatorius:

Pakruojo rajono savivaldybės administracijos direktorius, Kęstučio g. 4, Pakruojis, tel. 8 421 69070, faks. 8 421 69090.

Detaliojo plano užsakovas:

Pakruojo rajono savivaldybės administracijos direktorius, Kęstučio g. 4, Pakruojis, tel. 8 421 69070, faks. 8 421 69090.

Detaliojo plano rengėjas:

UAB „BPII“ (kv. atestato Nr. 6554), L. Petravičiaus a. 4A, LT-85132 Naujoji Akmenė. Tel. 8 425 53321, faksas 8 425 53321, mob. tel 8 687 74084 el. p. juozas@bpii.lt (projekto vadovas – Juozas Bučius (kv. atestato Nr.13770), architektas – Gediminas Tušas (kv. atestato Nr. A1959)).

Detaliojo plano rengimo ir tvirtinimo tvarka:

Detalusis planas rengiamas bendra tvarka. Lygmuo pagal teritorijų planavimo dokumentą tvirtinančią instituciją – savivaldybės, lygmuo pagal planuojamos teritorijos dydį ir sprendinių konkretizavimo lygį – vietovės.

Planuojamos teritorijos adresas ir plotas:

Planuojama teritorija Linkuvos miesto centrinėje dalyje, Pakruojo rajono savivaldybėje, teritorijos plotas yra apie ~0.0763 ha.

Planuojamos teritorijos plotas sutampa su planuojamo sklypo ribomis, analizuojama teritorija apima šiek tiek didesnę plotą.

Planavimo tikslai ir uždaviniai bei numatoma veikla:

Detaliojo plano rengimo tikslai ir uždaviniai bei numatoma veikla: suformuoti žemės sklypą, nustatyti sklypo tvarkymo ir naudojimo režimą prekyviete pastatyti / įrengti.

Situacijos analizė ir bendroji apžvalga

Detaliojo plano projektas rengiamas planavimo organizatoriaus Pakruojo rajono savivaldybės administracijos direktoriaus užsakymu pagal išduotą planavimo sąlygų sąvada, techninę užduotį bei inžinerinių tinklų technines sąlygas.

Planuojama teritorija Linkuvos miestelio centrinėje dalyje, Pakruojo rajono savivaldybėje, įsiterpusi tarp registruotų žemės sklypų ir, išsidėsčiusi šalia Taikos ir Žaliosios gatvių sankirtos, jos plotas yra ~0.0763 ha. Detaliuoju planu yra numatoma suformuoti žemės sklypą prekyviete su jame numatomu tam tikslui skirtu užstatymu (statomi prekybos paviljonai), negožiančiu aplink esančių kultūros paveldo vertybių (plačiau žr. atskirą skyrių).

Žemės sklypas Nr. 01 formuojamas įvertinant esamą faktinę teritorijos būklę, maksimaliai racionalų teritorijos panaudojimą, gatvių raudonąsias linijas, gretimų žemės sklypų ribas ir pan. Suformuotam žemės

sklypui nustatomi nauji tvarkymo ir naudojimo reglamentai ir režimai, apsaugos zonos, servitutai ir kiti būtini privalomieji reikalavimai.

Formuojamas žemės sklypas ribojasi su laisvo valstybinio žemės fondo žeme ir su registruotu sklypu. Pateikiamas gretimų sklypų, su kuriais ribojasi planuojami sklypai, sąrašas:

1. kad. Nr. 6538/0001:107 Linkuvos m. k.v., Audrius Balašauskas, Lietuvos Respublika.

Šių sklypų savininkai ir (ar) naudotojai buvo asmeniškai raštu (registruotais laiškais) informuojami apie detaliojo plano rengimo procedūras (plačiau žr. svarstymo su visuomene ataskaitos aiškinamąjį raštą).

Kultūros paveldas ir kitos saugomos teritorijos

Planuojamoje teritorijoje yra kultūros paveldo ar kitokių vertybių, tačiau jokia ūkinė veikla ir sprendiniai, galintys įtakoti nekilnojamąsias kultūros vertybes, jų apžvelgiamumą ir pan. nenumatomi, nenumatomi statiniai, įrenginiai ar veiksmai, galintys pažeisti aplinkinėse teritorijose esančius kultūros paveldo objektus, jų teritorijas bei apsaugos zonas. Numatoma suformuoti žemės sklypus prekyvietėms, kuriose būtų statomi nedisonuojantys su aplinka prekyviečių paviljonai.

Planuojama teritorija patenka į nekilnojamųjų vertybių teritoriją:

- Linkuva (kodas 17096). Vertingosios savybės (vertybės sudėtis, apimtis, vertingos dalys ir elementai): gatvių tinklas, aikštės planas ir tūrinė erdvinė kompozicija, kapitalinio užstatymo fragmentai, miesto panorama, gamtinė aplinka, amžius: XVI a.; XVII a.-XIX a. vid.

- Senojo miesto vieta (kodas 30334).

Kitos nekilnojamosios kultūros vertybės esančios netoli planuojamos teritorijos:

- Karmelitų vienuolyno ansamblis (kodas 1517)

- Pastatas (kodas 2245)

- Sinagoga (kodas 2585)

- Kalvė (kodas 12725)

Artimiausia saugoma teritorija yra Linkuvos geomorfologinis draustinis (identifikavimo kodas – 0210200000037), nutolęs nuo planuojamos teritorijos apie ~2.3 km. Kitos saugomos teritorijos yra išsidėsčiusios dar toliau, nei nurodyta, šiai ir kitoms saugomoms teritorijoms numatoma veikla nedarys jokios neigiamos įtakos, planavimo sąlygos nepateiktos, todėl atskiri reikalavimai netaikomi ir sprendiniai nerengiami.

Teritorijos statusas ir atitiktis Pakruojo rajono bendrajam planui

Rengiant detalųjį planą, buvo įvertinti Pakruojo rajono bendrojo plano sprendiniai (IĮ "Atkulos projektai"). Detaliojo plano sudėtyje pridedamos bendrųjų planų sprendinių ištraukos.

Pakruojo rajono bendrojo plano sprendiniuose planuojama teritorija pažymėta kaip „statybų plėtros zonos riba“.

Rengiant detalųjį planą, teritorijai priskiriamas statusas ir nustatomi užstatymo intensyvumo ir tankumo rodikliai atitiktų pagal bendrojo plano sprendinius, nežymiai tikslinant, keičiant ar koreguojant bendrojo plano sprendiniuose nubrėžtas ribas, kadangi tai atitiktų planuojamų teritorijoje numatomos veiklos funkcinę paskirtį ir būsimą teritorijos faktinį naudojimą.

Inžinerinė infrastruktūra

Vandens tiekimo ir buitinių bei lietaus nuotėkų šalinimo tinklai

Vandens tiekimo ir buitinių nuotėkų tinklams projektuoti išduotos UAB „Pakruojo vandentiekis“ 2011 m. rugsėjo 29 d. planavimo sąlygos detaliam planui rengti Nr. 28, kuriose nurodomi bendrovės keliami atitinkami reikalavimai.

Nagrinėjamoje teritorijoje praeina šalto vandens tiekimo ir buitinių nuotėkų šalinimo tinklai, prie kurių numatoma prisijungti vadovaujantis Geriamojo vandens tiekimo ir nuotėkų tvarkymo įstatymu Nr. X-764, 2006-06-13 ir statybos techniniu reglamentu STR 2.07.01:2003.

Elektra ir elektroniniai ryšiai, jų tiekimas

Elektros tinklai planuojami vadovaujantis planavimo sąlygomis Nr. 44870-11-0321, išduotomis 2011 m. rugsėjo 12 d. Pagal pateiktas sąlygas numatoma teritoriją elektrifikuoti iš AB „Lesto“ priklausančių el. tinklų. Elektroniniai ryšiai nenumatomi.

Dujotiekio tinklai

Teritorijos dujofikuoti nenumatoma, kadangi planuojamoje teritorijoje dujotiekių tinklų nėra.

Planuojamame sklype yra lietaus nuotėkų šalinimo, elektros ir ryšių tinklai. Taip pat vienas laikinas statinys stovi ant ryšių kabelio, jį ateityje numatoma griauti ir statyti naujus prekybos paviljonus.

Esamiems vandens tiekimo, buitinių ir lietaus nuotėkų šalinimo, ryšių ir elektros tinklams numatomos apsaugos zonos, vadovaujantis Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų (LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimas Nr. 343) reikalavimais.

Susisiekimo infrastruktūra

Žemės sklypas išsidėstęs šalia Žaliosios ir Taikos gatvių, Lietuvos Respublikos kelių įstatymo (Žin., 1995, Nr. 44-1076; 2002, Nr. 101-4492) 3 straipsnio 3 dalyje 1 punkte nurodyta, kad gatvės gyvenamosiose vietovėse priskiriamos vietinės reikšmės viešiesiems keliams.

Vadovaujantis Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų (LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimas Nr. 343) reikalavimais, II skirsnio reikalavimais "Kelių apsaugos zonos", vietinės reikšmės kelio apsaugos zona yra nutolusi 10 m nuo kelio briaunų į abi puses.

Tuo pačiu 3.2 punkte nurodyta, kad kelių apsaugos zonas miestuose, kaimo gyvenamosiose vietovėse įstatymų nustatyta tvarka gali tikslinti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatyme numatyti planavimo organizatoriai, turintys teisę tvirtinti teritorijų planavimo dokumentus (bendruosius, detaliuosius, specialiuosius planus), todėl, įvertinant susiformavusį istorinį užstatymą, apsaugos zona sutapatinama su egzistuojančia užstatymo linija, sutampančia su sklypo ribomis.

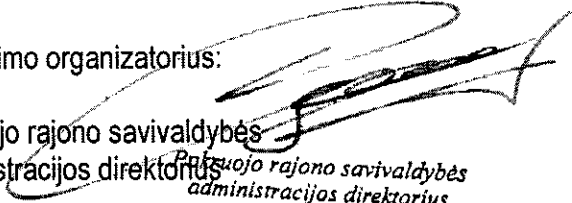
Formuojamas žemės sklypas Nr. 01

Planuojamoje teritorijoje, t.y. laisvoje valstybinėje žemėje, yra formuojamas žemės sklypas:

- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;
- žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
- žemės naudojimo pobūdis - Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (K1). Žemės sklypai, kuriuose yra esami arba numatomi statyti prekybos įmonių (maisto ir kitų prekių pardavimo), finansų įstaigų (bankai, kredito įstaigos, investicinės bendrovės, draudimo įmonės ir kt.) pastatai, turizmo (viešbučiai, moteliai, sanatorijos, poilsio namai, kempingai), parodų kompleksų bei kitų paslaugų įmonių statiniai, stadionai, universalūs (daugiafunkciniai) sporto ir pramogų kompleksai, vandens bei sporto šakų statiniai.
- žemės sklypo plotas, numatomi maksimalus pastatų aukštingumas, užstatymo tankumas ir užstatymo intensyvumas pateikiami detaliąjo plano projekto pagrindiniame brėžinyje L-1. M1:500.
- pėsčiųjų ir aptarnaujančio personalo (prekybininkų) pateikimas į sklypą Nr. 01 numatomas iš Taikos ir Žaliosios gatvių. Sklypo gilumoje numatomos buitinių atliekų konteinerių aikštelės, iš kurių atliekų išvežimas būtų organizuojamas atskira tvarka sudarius su tokias paslaugas teikiančia įmone.
- automobilių parkavimo vietų skaičius sklypuose nustatomas remiantis STR 2.06.01:1999 "Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos". Kadangi tokia teritorija, kaip lauko prekyvietė teisės akto lentelėje nėra numatoma ir atsižvelgiant į tai, kad mažame mieste beveik visi pirkėjai ateina pėsčiomis ir įvertinant itin mažą žemės sklypo plotą, priimama, kad automobilių stovėjimo aikštelės bus statomos šalia formuojamo sklypo esančiose gatvėse ar aplink esančiose teritorijose. Vietų skaičius ir išdėstymas detaliau būtų sprendžiamas ir tikslinamas techninio projekto stadijoje.

- pagal žemės sklypo būdą ir pobūdį (prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos sklypai), numatoma sklypų dalis, skirta želdynams – ne mažesnė 15% (atitinkamai sklypo Nr. 01 dalis ~115 m²) sklypo ploto, tuo užtikrinamas norminis ar didesnis teisės aktais nustatytas želdynų plotas. Priklausomųjų želdynų normos (plotai) nustatomi vadovaujantis 2007 m. gruodžio 21 d. LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdinių normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

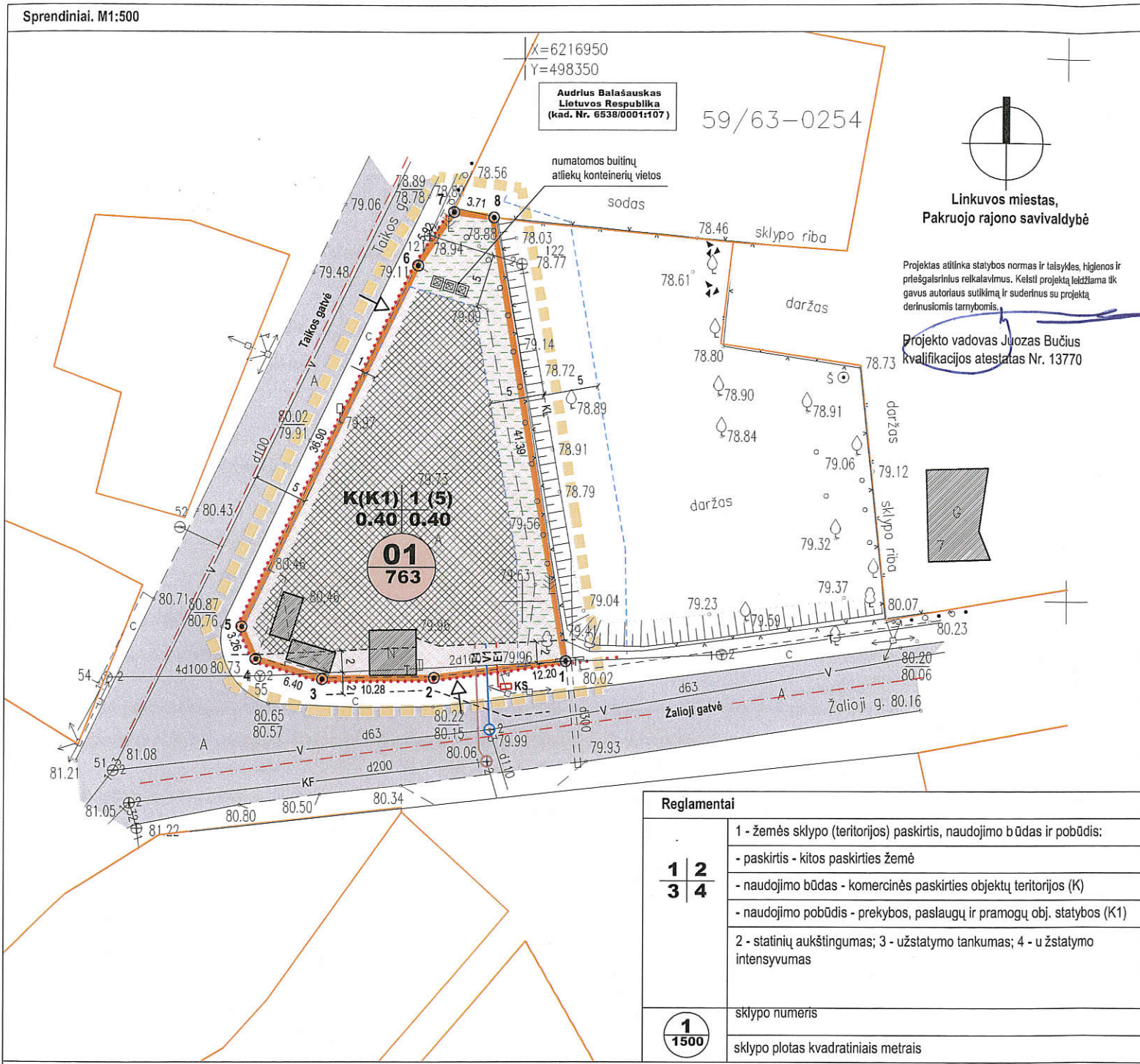
Planavimo organizatorius:


Pakruojo rajono savivaldybės
administracijos direktorius
VIRGINIJUS GRIGONIS

Projekto vadovas


Juozas Bučius
(kv. atestato Nr.13770)

Pakruojo rajono savivaldybės administracijos
Strateginės plėtros ir statybos skyriaus
Architektūros poskyrio vedėjas
Artūras Šukys



Linkuvos miestas,
Pakruojo rajono savivaldybė

Projektas atitinka statybos normas ir taisykles, higienos ir priešgaisrinis reikalavimus. Kestai projektą leidžiama tik gavus autoriaus sutikimą ir suderinus su projekto derinimo tarnyba.
Projekto vadovas Juozas Bučius
Kvalifikacijos atestatas Nr. 13770

Reglamentai	
1 - žemės sklypo (teritorijos) paskirtis, naudojimo būdas ir pobūdis:	
1/2 - paskirtis - kitos paskirties žemė	
3/4 - naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos (K)	
- naudojimo pobūdis - prekybos, paslaugų ir pramogų obj. statybos (K1)	
2 - statinių aukštėjimas; 3 - užstatymo tankumas; 4 - užstatymo intensyvumas	
1 - sklypo numeris	
1500 - sklypo plotas kvadratiniais metrais	

- Pastabos**
- Koordinacių sistema - LKS-94. Matmenys duoti metrais.
 - Žemės sklypų plotai ir koordinatės, atliekant kadastrinius matavimus, gali būti patikslinti.
 - Planuojamos teritorijos adresas - Linkuvos miestas, Pakruojo rajono savivaldybė.
 - Detaliojo plano organizatorius ir užsakovas: Pakruojo rajono savivaldybės administracijos direktorius, Kęstučio g. 4, Pakruojis, tel. 8 421 69070, faks. 8 421 69090.
 - Detaliojo plano rengimo pagrindas:
 - Techninė užduotis teritorijų planavimo dokumentams parengti Pakruojo rajono savivaldybėje (2012 m. rugsėjo 26 d.).
 - Planavimo sąlygų sąvadas detaliojo planavimo dokumentui rengti 11.13 (2011 m. spalio 3 d.) su priedais.
 - Planuojamas teritorijos statusas:
 - pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita;
 - žemės naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
 - žemės naudojimo pobūdis - prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (K1). Žemės sklypai, kuriuose yra esami arba numatomi statyti prekybos įmonių (maisto ir kitų prekių pardavimo), finansų įstaigų (bankai, kredito įstaigos, investicinės bendrovės, draudimo įmonės ir kt.), pastatali, turizmo (viešbučiai, moteliai, sanatorijos, poilsio namai, kempingai), parodų kompleksų bei kitų paslaugų įmonių statiniai, stadionai, universalūs (daugiafunkciniai) sporto ir pramogų kompleksai, vandens bei sporto šakų statiniai.
 - Planavimo tikslai ir uždaviniai bei numatoma veikla: suformuoti žemės sklypą, nustatyti sklypo tvarkymo ir naudojimo režimą prekyvietei pastatyti / įrengti.
 - Detalusis planas rengiamas remiantis išduotomis planavimo sąlygomis ir atitinka Pakruojo rajono bendrojo plano sprendinius.
 - Pagal žemės sklypo būdą ir pobūdį (prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos sklypai), numatoma sklypo dalis, skirta želdynams - ne mažesnė 15% sklypo ploto (paskaičiavimą žr. aiškinamajame rašte), tuo užtikrinamas norminis ar didesnis teisės aktais nustatytas želdynų plotas. Priklausomųjų želdynų normos (plotai) nustatomi vadovaujantis 2007 m. gruodžio 21 d. LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“.
 - Automobilių parkavimo vietų vietos nustatomos remiantis STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemoms“. Skaičiavimą ir pagrindimą žr. aiškinamajame rašte.
 - Esami medžiai, patenkantys į sklypo ribas, išsaugomi.
 - Esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonų plotai nurodyti reglamentų lentelėje, jie bus tikslinami techninio projekto stadijoje patikslinus jų vietas. Visus inžinerinius tinklus ir susisiekimo komunikacijas (jei tai reikalinga) užsakovas ar statytojas įrengia savomis lėšomis.
 - Esami inžineriniai tinklai, patenkantys į sklypo užstatymo zoną (statinių statybos teritoriją), rengiant techninį projektą, privalo būti išskeliami.
 - Servitutai esamais ir planuojamais tinklams, esant poreikiui, tarp sklypo savininko ir tinklų valdytojų, nustatomi administraciniu teisės aktu. Servitutų zonos ir plotai sutampa su apsaugos zonos ribomis ir plotu.

Sutartinis žymėjimas	
	nagrinėjamos teritorijos riba
	esamų gretimų kadastrinių sklypų ribos
	formuojamo sklypo Nr. 01 ribos
	formuojamo sklypo Nr. 01 kampų riboženkliai
	kietųjų dangų elementų (gatvių, privažiavimų, šaligatvių ir kt.) kontūrai
	patekimo į sklypą vieta
	esamas užstatymas
	galimas užstatymas (statybos vieta)
	komercinės paskirties objektų teritorijos (K)
	esama Taikos ir Žaliosios gatvių ir kitų pravažiavimų važiuojamoji dalis
	numatomos buitinių atliekų konteinerių vietos
	žalioji zona sklype
	esamų gatvių ir pravažiavimų ašinės linijos
	planuojami vandentiekio tinklai
	planuojami buitinių nuotėkų tinklai
	planuojami požeminiai elektros kabeliai
	planuojamos KS vieta
	esamų 0.4kV el. ir ryšių linijų apsaugos zona (2 m)
	esamų vandens tiekimo ir lietaus nuotėkų tinklų psaugos zona (5 m)
	kello apsaugos zona (sutampa su žemės sklypo ribomis)

Derinimai

Planavimo organizatorius:
Pakruojo rajono savivaldybės administracijos direktorius
VIRGINIJUS GRIGONIS
2013-11-28

Pakruojo rajono savivaldybės administracijos direktorius
PROTOKOLAS NR. 15
2013-11-28

Nacionalinės žemės tarnybos prie ŽŪM
Pakruojo skyriaus vedėjas
Audrius Radeckis
2013-11-28

teritorijų planavimo dokumento patikrinimo akto Nr. *TP1-3131-(194)*
2013 m. gruodžio 10 d.
Patikrinimo išvada *teigiamas*
Šiaulių teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros skyriaus specialistas
Rimvydas Šileika

Detaliojo plano teritorijos tvarkymo režimo pagrindiniai sprendiniai

Nr.	Nr.	Sklypo kampų koordinatės		Sklypo (jo dalies) plotas (m²)	Privalomieji reikalavimai	Žemės naudojimo spec. sąlygos								
		x	y			Žemės sklypo naudojimo būdas (pobūdis)	Statinio aukštėjimas (aukštis)	Statinio aukštėjimas (metrais)	Statinio aukštėjimas (absoliutinė altitudė)	Maksimalus užstatymo tankumo indeksas	Maksimalus užstatymo intensyvumo indeksas	I Ryšių linijų a.z. plotas (m²)	VI Elektros linijų a.z. plotas (m²)	XLIX Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių a.z. plotas (m²)
01 formuojamas sklypas	1	6216894.52	498353.94	763 m² 0.0763 ha	K / K1	1	5	85.00	0.40	0.40	66	15	167	763
	2													
	3													
	4													
	5													
	6													
	7													
	8													

Architektūriniai - urbanistiniai apribojimai

A1 - žemės kasimo dabams giliau kaip 30 cm būtina turėti kompleksiskai suderintą projektinę dokumentaciją ir leidimą vykdyti darbus	A2 - sklypo užstatymą vykdyti vadovaujantis Lietuvos Respublikos statybos normomis ir taisyklėmis, bei projektiškai dokumentacija	A3 - statinių rekonstrukcija ar statyba galima gavus statybą leidžiantį dokumentą įstatymų nustatyta tvarka Pakruojo rajono savivaldybėje	A4 - Galioja nekilnojamųjų kultūros vertybių reikalavimai, nustatyti Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Situacijos schema bendramiestinėje situacijoje

UAB BPII

6554	ARCHITEKTŪRINIS IR URBANISTINIS PROJEKTAVIMAS		
PROJEKTO PAVADINIMAS	Pakruojo rajono savivaldybės, Linkuvos miesto prekyvietės detalusis planas		
ADRESAS	Linkuvos miestas, Pakruojo rajono savivaldybė		
13770	PV	Juozas Bučius	2013-09
A1959	arch.	Gediminas Tušas	2013-09
STADIJA TPD	PLANAVIMO ORGANIZATORIUS	Pakruojo rajono savivaldybės administracija	
	OBJEKTAS	380-5/13-BPII-DP	
BRĖŽINYS	Sprendiniai. M1:500	LAIKA	LAPAS
		I-oji	1