



PAKRUOJO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA

SPRENDIMAS DĖL PAKRUOJO RAJONO SAVIVALDYBĖS GUOSTAGALIO KAIMO PREKYVIETĖS DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO

2014 m. sausio 23 d. Nr. T-7
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. TP1-3133-(19.4), Pakruojo rajono savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a

patvirtinti Pakruojo rajono savivaldybės Guostagalio kaimo prekyvietės detalų planą, paruoštą 2013 m. uždarosios akcinės bendrovės „BPII“. Plane suformuotas 0,2200 ha žemės sklypas, nustatytas sklypo tvarkymo ir naudojimo režimas prekyvieteii pastatyti (įrengti).

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

PRIDEDAMA. Detaliojo plano sprendiniai (aiškinamasis raštas ir brėžinys), 4 lapai.

Merė

Asta Jasiūnienė

Pakruojo rajono savivaldybės Guostagalio kaimo 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 11.19 (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 „BPIL“ (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@bpil.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 Guostagalio kaimo centrinėje dalyje, Pakruojo rajono savivaldybėje, teritorijos plotas yra apie ~0.2200 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 sąvadą, techninę užduotį bei inžinerinių tinklų technines sąlygas.

Planuojama teritorija yra Guostagalio kaimo centrinėje dalyje, Pakruojo rajono savivaldybėje, išsidėsčiusi šalia Centrinės g. (sutampančios su rajoniniu keliu Nr. 2902 "Linkuva - Degesiai - Gedučiai") ir seniūnijos pastato, jos plotas yra ~0.2200 ha. Detaliuoju planu yra numatoma suformuoti žemės sklypą prekyviete su jame numatomu tam tikslui skirtu užstatymu (statomi prekybos paviljonai).

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. 6520/0001:216 Guostagalio k.v., savininkas - Lietuvos Respublika, sudaryta panaudos sutartis su Pakruojo rajono savivaldybe.

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

Kultūros paveldas ir kitos saugomos teritorijos

Planuojamoje teritorijoje kultūros paveldo ar kitokių vertybių nėra jokia ūkinė veikla ir sprendiniai, galintys įtakoti nekilnojamas 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.

Artimiausia nekilnojamoji kultūros vertybė yra Akmuo su dubeniu (kodas 13079), nutolusi nuo planuojamos teritorijos apie 0.3 km.

Artimiausia saugoma teritorija Laumenio miškas, vietovės identifikatorius – LTPAK0004) yra nutolusi nuo planuojamos teritorijos apie ~4.6 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 (II "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 ir susisiekimo 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. 29, 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. 44870-11-0327, 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.

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 Centrinės gatvės, sutampančios su rajoniniu keliu Nr. 2902 "Linkuva - Degesiai - Gedučiai".

Vadovaujantis Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų (LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimas Nr. 343) reikalavimais, II skirsnio reikalavimais "Kelių apsaugos zonos", rajoninės reikšmės kelio apsaugos zona yra nutolusi 20 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 gatvės užstatymą, apsaugos zona Centrinei gatvei (rajoniniam keliui) sumažinama iki 10 m.

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 detaliojo plano projekto pagrindiniame brėžinyje L-1. M1:500.
- pėsčiųjų ir aptarnaujančio personalo (prekybininkų) patekimas į sklypą Nr. 01 numatomas iš Centrinės gatvės. 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 kaime beveik visi pirkėjai ateina pėsčiomis ir įvertinant itin mažą žemės sklypo plotą, priimama, kad automobilių stovėjimo aikštelės bus statomos Centrinėje gatvėje ar aplink esančiose teritorijose - automobilių stovėjimo aikštelėje prie seniūnijos ir pan. 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 ~330 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:

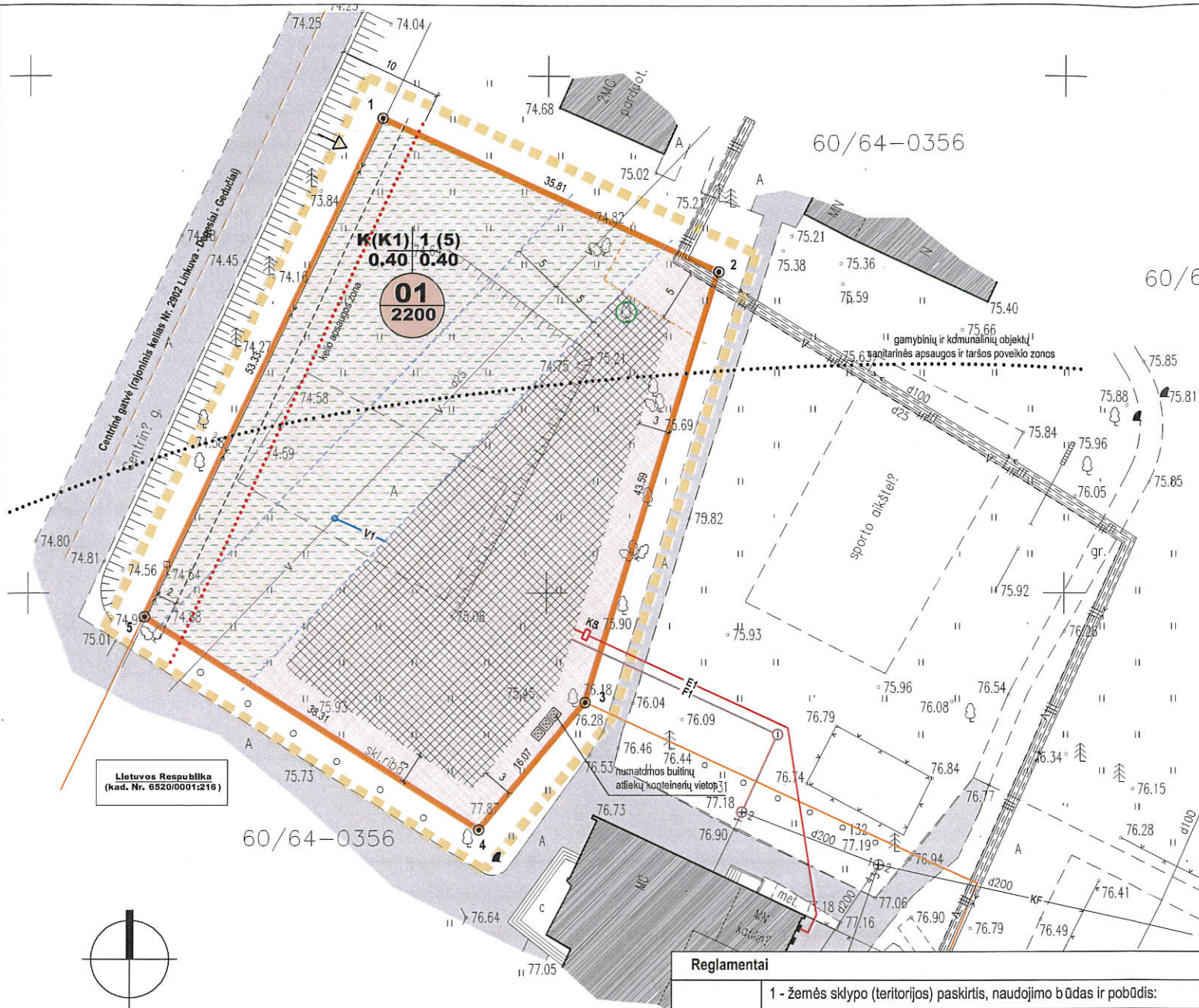
Pakruojo rajono savivaldybės
administracijos direktorius
VIRGINIJUS GRIGONIS

Projekto vadovas

Juozas Bučius
(kv. atestato Nr.13770)

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

Sprendiniai. M1:500



Guostagalio kaimas,
Pakruojo rajono savivaldybė

Projektas atitinka statybos normas ir taisykles, higienos ir priešgaisrinius reikalavimus. Kelsi projektą leidžiam tik gavus autoritetaus sutikimą ir suderinus su projekta derinusiomis tarnybomis.

Projekto vadovas Juozas Bučius
kvalifikacijos atestatas Nr. 13770

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

Pastabos

- Koordinatų sistema - LKS-94. Matmenys duoti metrais.
- Žemės sklypų plotai ir koordinatės, atliekant kadastrinius matavimus, gali būti patikslinti.
- Planuojamos teritorijos adresas - Guostagalio kaimas, 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:
 1. Techninė užduotis teritorijų planavimo dokumentams parengti Pakruojo rajono savivaldybėje (2012 m. rugsėjo 26 d.).
 2. Planavimo sąlygų sąvadas detaliojo planavimo dokumentui rengti 11.19 (2011 m. spalio 3 d.) su priedais.
- Planuojamas teritorijos statusas:
 - 6.1. pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita;
 - 6.2. žemės naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
 - 6.3. 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.
- 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 esamiems ir planuojamiems 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 Centrinės gatvės ir kitų pravažiavimų važiuojamoji dalis (rajoninis kelias Nr. 2902 "Linkuva - Degesiai - Gedučiai")
	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 ryšių linijų apsaugos zona (2 m)
	esamų vandens tiekimo ir lietaus nuotėkų tinklų psaugos zona (5 m)
	esamų šilumos tiekimo ir karšto vandens tiekimo tinklų aps. zona (5 m)
	išsaugomas medis
	kelio apsaugos zona
	gamybinių ir komunalinių obj. sanitarinės apsaugos ir taršos pov. zonos

Derinimai

Planavimo organizatorius: Pakruojo rajono savivaldybės administracijos direktorius <i>Virginijus Grigonis</i> VIRGINIJUS GRIGONIS	Pakruojo rajono savivaldybės administracijos vyriausiasis architektas Artūras Sukys <i>Protokolas Nr. 12 2013-11-28</i>
Nacionalinės žemės tarnybos prie ŽŪM Pakruojo skyriaus vedėjas <i>Audrius Radeckis</i> 2013-11-28	teritorijų planavimo dokumento patikrinimo akto Nr. TPJ-3133-(19.4) 2013 m. gruodžio 10 d.
	Patikrinimo išvada <i>teigiama</i> Šiaulių teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros skyriaus specialistas <i>Rimvydas Šileika</i>

Detaliojo plano teritorijos tvarkymo režimo pagrindiniai sprendiniai

Nr.	Nr.	Sklypo kampų koordinatės		Sklypo (jo dalies) plotas (m²)	Žemės sklypo naudojimo būdas (pobūdis)	Privalomieji reikalavimai				Žemės naudojimo spec. sąlygos					
		x	y			Statinio aukštumas (aukštai)	Statinio aukštumas (metrais)	Statinio aukštumas (absoliutinė altitudė)	Maksimalus užstatymo tankumo indeksas	Maksimalus užstatymo intensyvumo indeksas	I Ryslių linijų	II Kelių	XLVIII Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų	XLIX Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių arba be jų, sanitarinės apsaugos zonos	XV Pastatų, kuriuose laikomi okiniai gyvūnai, su esančiais prie jų mėšlo ir srulų kaupimo įrenginiais arba be jų, sanitarinės apsaugos zonos
01 formuojamas sklypas	1	6220595.9200	503933.9100	2200 m² 0.2200 ha	K / K1	1	5	80.00	0.40	0.40	117	216	60	574	1409
	2	6220581.0800	503966.5000												
	3	6220539.4000	503953.7500												
	4	6220527.0700	503943.4500												
	5	6220547.6900	503911.1600												

Architektūriniai - urbanistiniai apribojimai

A1 - žemės kasimo dabams giliau kaip 30 cm būtina turėti kompleksiskai suderintą projeklinę dokumentaciją ir leidimą vykdyti darbus	A2 - sklypo užstatymą vykdyti vadovaujantis Lietuvos Respublikos statybos normomis ir taisyklėmis, bei projekline dokumentacija	A3 - statinių rekonstrukcija ar statyba galima gavus statybą leidžiantį dokumentą įstatymų nustatyta tvarka Pakruojo rajono savivaldybėje
---	---	---

Situacijos schema bendramiestinėje situacijoje



UAB BPII

6554	ARCHITEKTŪRINIS IR URBANISTINIS PROJEKTAVIMAS		
PROJEKTO PAVADINIMAS	Pakruojo rajono savivaldybės, Guostagalio kaimo prekyvietės detalusis planas		
ADRESAS	Guostagalio kaimas, Pakruojo rajono savivaldybė		
13770	PV	Juozas Bučius	2013-09
A1959	arch.	Gediminas Tušas	2013-09
STADIJA TPD	PLANAVIMO ORGANIZATORIUS	Pakruojo rajono savivaldybės administracija	
	OBJEKTAS	380-15/13-BPII-DP	
BRĖŽINYS	Sprendiniai. M1:500	LAIKA	LAPAS
		l-oji	1