



## PAKRUOJO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA

### SPRENDIMAS DĖL PAKRUOJO R., LINKUVOS M., PAŠVITINIO G. 43 ESANČIO ŽEMĖS SKLYPO DALIES DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO

2009 m. gegužės 28 d. Nr. T-171  
Pakruojis

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo (Žin., 1995, Nr. 107-2391; 2004, Nr. 21-617; 2006, Nr. 66-2429) 26 straipsnio 4 dalimi ir atsižvelgdama į Šiaulių apskrities viršininko administracijos Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros departamento 2009 m. gegužės 7 d. teritorijų planavimo dokumento patikrinimo aktą Nr. SA-153, Pakruojo rajono savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a:

Patvirtinti žemės sklypo, esančio Pakruojo r. sav., Linkuvos m., Pašvitinio g. 43, detalų planą, paruoštą 2009 m. UAB „Pakruojo projektavimo biuras“. Plane pakeistas 0,1829 ha žemės sklypo dalies (0,0329 ha) naudojimo būdas ir pobūdis iš gyvenamosios teritorijos/mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos į komercinės paskirties objektų teritoriją/prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybą bei nustatytas sklypo dalies tvarkymo ir naudojimo režimas prekybos paviljonui statyti.

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

Meras

Saulius Gegieckas

**Objektas: Pakruojo r. Linkuvos m. Pašvitinio g. 43 žemės sklypo dalies naudojimo būdo keitimo detalusis planas**  
**Planavimo organizatorius: Stasys Kvedaras**

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### I. Bendrieji duomenys

Atliekamas sklypo, esančio Pašvitinio g. 43, Linkuvos m., naudojimo būdo keitimo detalusis planas. **Planavimo tikslas** – pakeisti dalies 0,1829 ha žemės sklypo naudojimo būdą ir pobūdį iš gyvenamosios teritorijos / mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos į komercinės paskirties objektų teritorijos / prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos bei nustatyti sklypui tvarkymo ir naudojimo režimą prekybos paviljonui statyti.

Detalusis planas rengiamas pagal šiuos dokumentus:

- Planavimo užduotį;
- Planavimo sąlygų sąvadą detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. 8.246 2009-01-07;
- Nuosavybės dokumentus;
- Linkuvos miesto išplanavimą, registro Nr. 000084;
- Pakruojo rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą, registro Nr. 000349;
- Alberto Naujoko įmonėje atliktą toponuotrauką M 1:500.

Planavimo organizatoriaus teisės ir pareigos perduotos Pakruojo rajono savivaldybės administracijos direktorei sklypo savininkui pasirašius detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartį 2008-12-17, Nr. 15.

### II. Esamos padėties analizė

**Užstatymas.** Planuojamas sklypas yra Linkuvos m. šiaurinėje dalyje, vienbučių gyvenamųjų namų kvartale. Iš šiaurinės pusės sklypas ribojasi su Pašvitinio gatve, rytinėje pusėje ribojasi su Draugystės gatve, pietų pusėje – su valstybine žeme. Sklype yra pastatytas gyvenamasis namas, ūkinis pastatas, lauko virtuvė.

**Inžineriniai tinklai.** Į sklypą yra atvestas centralizuotas vandentiekis, telefono kabelis, elektros orinis įvadas.

**Gatvės.** Įvažiavimas į sklypą yra įrengtas iš Pašvitinio ir Draugystės gatvių.

**Želdiniai.** Sklype yra vaismedžių, bet nėra vertingų medžių ar krūmų.

**Gamtos ir kultūros paveldo objektai.** Planuojamame sklype gamtos ir kultūros paveldo objektų nėra.

**Probleminės situacijos.** Nesukurta inžinerinė infrastruktūra: nėra centralizuotų buitinių nuotekų tinklų, nėra šaligatvių.

### III. Sprendiniai

**Teritorijos vystymo tendencijos.** Pagal Linkuvos miesto išplanavimą, į kurį patenka planuojamas sklypas, numatyta mažaaukščių gyvenamųjų namų teritorija.

**Teritorijos naudojimo ir apsaugos kryptys, tvarkymo prioritetai.**

Kraštovaizdžio vertybių ir savitumų išsaugojimo aspektu teritorija nėra ypatinga. Dominuoja gyvenamoji funkcija. Atsižvelgiant į esamą padėtį, galiojančius teritorijų planavimo dokumentus ir teritorijų planavimą reglamentuojančių teisės aktų nuostatas bei išduotas planavimo sąlygas planuojamame sklype nustatyti šiuos tvarkymo prioritetus: dalyje palikti numatytą mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos funkciją, o kitoje dalyje numatyti prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos pobūdį, numatant vietą prekybos paviljono statybai.

Inžinerinė infrastruktūra bus detalizuojama techninio projekto stadijoje derinant su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis. Ūkinė veikla nebus agresyvi aplinkai.

#### **Transporto organizavimas ir pėsčiųjų eismas.**

Planuojama, kad į prekybos zoną pėstieji pateks iš Pašvitinio gatvės įrengtu šaligatviu. Mašinos bus statomos gatvėse. Rengiant techninį projektą privaloma vadovautis STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“.

#### **Planuojamos teritorijos reglamentai, specialiosios sąlygos**

Įvertinus esamą padėtį, galiojančių teritorijų planavimo dokumentų nuostatas, planavimo tikslus, konkretizuojami detaliojo plano sprendiniai:

##### **Sklypo dalis Nr. 1a – 1500 m<sup>2</sup>;**

Planuojamai sklypo daliai nustatomi šie **reglamentai**:

- Teritorijos naudojimo pobūdis:  
**G1** – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.
- Leistinas statinių aukštis – 8,5 m.
- Leistinas užstatymo tankumas – 25 %.
- Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 50 %.
- Buitinės nuotekos pagal Linkuvos m. išplanavimo projektą (laikiniai – vietiniai tinklai).

##### **Sklypo dalis Nr. 1b – 329 m<sup>2</sup>;**

Planuojamai sklypo daliai nustatomi šie **reglamentai**:

- Teritorijos naudojimo pobūdis:  
**K1** – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos.
- Leistinas statinių aukštis – 5 m.
- Leistinas užstatymo tankumas – 60 %.
- Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 50 %.
- Buitinės nuotekos pagal Linkuvos m. išplanavimo projektą (laikiniai – vietiniai tinklai).
- Prekybos paviljono statyba.

##### **Sklypas Nr. 1 – 1829 m<sup>2</sup>;**

Planuojamai sklypo daliai nustatomi šie **reglamentai**:

- Teritorijos naudojimo pobūdis:  
**G1** – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;  
**K1** – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos.
- Leistinas statinių aukštis – 8,5 m.
- Leistinas užstatymo tankumas – 31 %.
- Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 60 %.
- Buitinės nuotekos pagal Linkuvos m. išplanavimo projektą (laikiniai – vietiniai tinklai).
- Prekybos paviljono statyba.

Planuojamos teritorijos **specialiosios žemės naudojimo sąlygos** nustatomos pagal „Specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas“, patvirtintas LR Vyriausybės 1995 m. gruodžio 29 d. nutarimu Nr. 1640:

- 1 – ryšių linijos apsaugos zona (I) po 2 m;
- 6 – elektros linijos iki 1 kV apsaugos zona (VI) po 2 m;
- 49 – vandentiekio tinklų apsaugos zona (XLIX);
- 52 – dirvožemio apsaugos zona (LII).

#### **IV. Sprendinių pasekmių vertinimas**

Pritaikius šiuolaikinius sprendinius ir technologijas, aplinkos kokybė ir higieninė būklė turi atitikti aplinkosaugos ir higienos reikalavimus.

Tarp sklypų statinių būtina išlaikyti priešgaisrinius atstumus pagal STR 2.01.04:2004 „Gaisrinė sauga. Pagrindiniai reikalavimai“, STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji namai“. Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas - II, išlaikant atstumus tarp pastatų. Jei atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas konstrukcinėmis priemonėmis.

Rengiant statybos projektą, projektuojant būsto visumą trečiųjų asmenų pagrįstų interesų apsauga turi būti įvertinta dviem aspektais: trečiųjų asmenų poveikis projektuojamam pastatui ir jo aplinkai sklype, taip pat ir gyventojams, projektuojamosios visumos poveikis tretiesiems asmenims. Visumos projekto sprendinių, tarp jų ir želdinių lokalizavimas, neturi sumažinti trečiųjų asmenų sklypų ir gyvenamųjų patalpų insoliacijos dydžių, nustatytų STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“.

Ūkinė veikla vykdoma neviršijant planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai Lietuvos Respublikos normatyvais (Higienos norma 35-1998 „Gyvenamosios aplinkos atmosferos orą teršiančių medžiagų didžiausia leidžiama koncentracija“, Higienos norma 33-1:2007 „Akustinis triukšmas. Leidžiami lygiai gyvenamojoje ir darbo aplinkoje. Matavimo metodikos bendrieji reikalavimai“) nustatytą didžiausios leidžiamos teršalų koncentracijos atmosferoje.

#### **Detaliojo plano sprendinių pasekmių poveikio vertinimas:**

- Poveikis teritorijos vystymo darnai ir planuojamai veiklai.

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimybes, detaliojame plane nustatytas ūkinės veiklos sąlygas ir apribojimus, daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniuose numatyta ūkinė veikla, atlikus detaliojame plane nurodytas statybas ir įvykdžius ūkinę veiklą reglamentuojančių dokumentų reikalavimus, turės minimalų poveikį aplinkai, nesukels papildomų apribojimų gretimoms žemės sklypams ir jų paskirčiai. Sprendiniai galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams bei Pakruojo rajono savivaldybės administracijos išduotoms planavimo sąlygoms neprieštarauja.

- Poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.

Želdynai formuojami nedideliais masyvais, pavienių medžių grupėmis, maksimaliai apželdinant sodybą. Apželdinama tradiciškai naudojant vaismedžius ir vaiskrūmius. Esamas kraštovaizdis urbanizuotas. Numatoma pastatų statyba nesuardys urbanizuotos erdvės, nepažeis esamų užstatymo principų. Iš esmės eismo organizavimas nekeičiamas. Aplinkos kokybės ir higieninės būklės aspektu.

Planuojamos ūkinės veiklos poveikis aplinkai numatomas minimalus, vietos biologinei įvairovei ir gamtiniams resursams poveikio neturės ir papildomų apsaugos priemonių nereikalauja.

- Inžinerinės infrastruktūros plėtojimo aspektu.

Planuojama prisijungti prie centralizuotų ir vietinių inžinerinių įrenginių. Parkavimas numatomas sklypų ribose. Vykdamas statybą, klojant inžinerinius tinklus būtina saugoti reljefą, naudingą dirvožemio sluoksnį panaudoti vejų įrengimui.

#### **Teritorijų planavimo dokumento sprendinių poveikio vertinimo lentelė**

1.	Teritorijų planavimo dokumento organizatorius: Stasys Kvedaras
2.	Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: UAB „Pakruojo projektavimo biuras“, vadovė R. Siriūnaitė
3.	Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Pakruojo r. Linkuvos m. Pašvitinio g. 43 žemės sklypo dalies naudojimo būdo keitimo detalusis planas
4.	Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais: Pakruojo rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, reg. Nr. 000349; Linkuvos m. išplanavimas reg. Nr. 000084.

5.	Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais: –		
6.	<i>Status quo</i> situacija: sklypo naudojimo pobūdis yra mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, naudojamas pagal paskirtį.		
7.	Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius: – pakeisti dalies 0,1829 ha žemės sklypo naudojimo būdą ir pobūdį iš gyvenamosios teritorijos / mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos į komercinės paskirties objektų teritorijos / prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos bei nustatyti sklypui tvarkymo ir naudojimo režimą prekybos paviljonui statyti		
8.	Galimo sprendinių poveikio vertinimas (pateikiamas apibendrintas poveikio aprašymas ir įvertinimas)		
9.	Vertinimo aspektai	Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis	Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis
	Sprendinio poveikis:		
	teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	Nesukels papildomų apribojimų gretimiems žemės sklypams ir jų paskirčiai.	
	ekonominei aplinkai	Bus skatinamas verslas	
	socialinei aplinkai	Bus įsteigtos darbo vietos	
	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	Numatoma pastatų statyba nesuardys urbanizuotos erdvės, nepažeis esamų užstatymo principų	
10.	Siūlomos alternatyvos poveikis:	Alternatyva nenagrinėjama	
	teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	–	–
	ekonominei aplinkai	–	–
	socialinei aplinkai	–	–
	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	–	–

### **Išvada.**

Įvertinus planuojamos teritorijos urbanistinę situaciją, gretimų žemės sklypų paskirtį bei numatomus ūkinės veiklos būdus, daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniuose numatyta ūkinė veikla, vykdoma laikantis nustatytų urbanistinių apribojimų, planuojamai teritorijai galiojančių aplinkos apsaugos, higienos bei statybos ir projektavimo normatyvinių dokumentų reikalavimų, neturės neigiamo poveikio aplinkai bei gretimybėms. Detaliojo plano sprendiniai nenustato papildomų apribojimų gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai ar jų paskirčiai. Siekiant užtikrinti sveiką aplinką (atitikimą nustatytoms normoms) detaliojame plane numatomos sekančios priemonės: Detaliojo plano sprendiniuose nustatyti sklypų tvarkymo reglamentai - užstatymo tankis ir intensyvumas, statinių aukštis, sklypo užstatymo koncepcija užtikrins kraštovaizdžio kokybę. Statybos metu ir eksploatuojant naujus bei esamus pastatus numatomos taikyti naujausias žinomas technologijas. Ūkinė veikla bus vykdoma neviršijant nustatytų leidžiamų triukšmo lygių (LTL). Šio detaliojo plano sprendiniai neprieštaruoja galiojančių (ruošiamų) teritorinio planavimo dokumentų nuostatom.

Sudarė R. Siriūnaitė, PV (kv. atestatas Nr. 11, galioja iki 2013-02-06)

Planavimo organizatorius Stasys Kvedaras