



PAKRUOJO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA

SPRENDIMAS

DĖL PAKRUOJO M., PRAMONĖS G. 11 ESANČIO ŽEMĖS SKLYPO TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO PAKAITIMO DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO

2009 m. rugsėjo 24 d. Nr. T-286
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. rugpjūčio 19 d. teritorijų planavimo dokumento patikrinimo aktą Nr. SA-267, Pakruojo rajono savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a:

Patvirtinti žemės sklypo (kadastrinis Nr. 6553/0005:64), esančio Pakruojo m., Pramonės g. 11, detalų planą, paruoštą 2009 m. UAB „Pakruojo projektavimo biuras“. Plane pakeistas 6,0349 ha žemės sklypo tvarkymo ir naudojimo režimas statyti iki 6000 t talpos grūdų sandėlį, 100 t/h našumo grūdų valymo punktą, 20 t/h šachtinę grūdų džiovyklą, 4x300 t grūdų laikymo talpas ir skystųjų azotinių trąšų sandėlį su 4x50 m³ talpomis.

PRIDEDAMA. Detaliojo plano sprendiniai (aiškinamasis raštas ir pagrindinis brėžinys), 6 lapai.

Meras

Saulius Gegieckas

Objektas: Pakruojo m. Pramonės g. 11 sklypo (kad. Nr. 6553/0005:64) tvarkymo ir naudojimo režimo pakeitimo detalusis planas
Planavimo organizatorius: UAB „Romunda“

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. Bendrieji duomenys

Atliekamas sklypo, esančio Pramonės g. 11 Pakruojo m.. tvarkymo ir naudojimo režimo pakeitimo detalusis planas. **Planavimo tikslas** – pakeisti 6,0349 ha žemės sklypo tvarkymo ir naudojimo režimą statyti iki 6000 t. talpos grūdų sandėlį, 100 t/h našumo grūdų valymo punktą, 20 t/h šachtinę grūdų džiovyklą, 4*300 t grūdų laikymo talpas ir skystųjų azotinių trąšų sandėlį su 4*50 m³ talpomis.

Detalusis planas rengiamas pagal šiuos dokumentus:

- Planavimo užduotį;
- Planavimo sąlygų sąvadą detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. 9.26 2009-03-30;
- AB „Romunda“ prašymą 2009-02-23;
- Nuosavybės dokumentus;
- Pakruojo rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą, registro Nr. 000349;
- Pakruojo m. Pramonės g. 11 , sklypo kad. Nr. 6553/0005:64 reglamentų nustatymo skystųjų azotinių talpų ir grūdų sandėlio statybai detalusis planas , registro Nr. 000340;
- Sutartį dėl detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo Nr.7 , sudaryta 2009 m. vasario 11 d;
- Šiaulių visuomenės sveikatos centro projektavimo dokumentų higieninės ekspertizės protokolą Nr.707 2007-06-29;
- UAB „Romunda“ planuojamos ūkinės veiklos poveikio visuomenės sveikatai vertinimo ataskaitą (rengėjas UAB „R.A.C.H.E.L. Cosulting“ 2007 m.);
- ŠRAAD atrankos išvadą dėl skystųjų azotinių trąšų talpų ir grūdų sandėlio statybos poveikio aplinkai vertinimo Nr.100 2007-10-12;
- Toponuotrauką M 1:500, atliktą Jono Černiausko IĮ.,

Planavimo organizatoriaus teisės ir pareigos perduotos Pakruojo rajono savivaldybės administracijos direktorei ir sklypo savininkui pasirašius detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartį 2009-02-11, Nr. 7.

II. Esamos padėties analizė

Užstatymas. Sklypas yra Pakruojo miesto pramonės zonoje, Pramonės gatvės pietvakarinėje dalyje. Sklypo dydis -6,0349 ha. Sklype yra administracinis pastatas, 4000 t., 2 po 2800 t. ir 2000 t. talpos grūdų sandėliai, grūdų džiovinimo –valymo kompleksas (2*200 t. talpos), svarstyklės, arkinis universalios paskirties sandėlys, ožinis kranas, transformatorinė, Artimiausia sodyba yra už 200 m. nuo suplanuotos azotinių trąšų talpų vietos. Objektui nustatyta 100 m. sanitarinė apsaugos zona, į kurią nepatenka gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatai (žiūr. det. planas , registro Nr.000340).

Inžineriniai tinklai. Yra vandentiekio gręžinys, buitinės nuotekos pajungtos į miesto tinklus, lietaus kanalizacijos , drenažo tinklai, gamtinių dujų trasa, oriniai aukštos įtampos elektros tinklai, transformatorinė.

Keliai. Į sklypą patenkama Pramonės gatve, ateina geležinkelio atšaka. Planuojama geležinkeliu išvežti grūdus, atvežti skystas azotines trąšas, kurios uždara technologine sistema bus perpumpuojamos į 4 po 50 m³ specialias metalines talpas- rezervuarus, o vėliau į klientų autocisternas.

Želdiniai. Sklypo pietinėje ir šiaurinėje pusėje yra menkaverčių krūmų.

Gamtos ir kultūros paveldo objektai. Sklype gamtos ir kultūros paveldo objektų nėra.

Probleminės situacijos. Vystant grūdų centralizuotą supirkimą, per maži esami pajėgumai, todėl išnaudojant esamą infrastruktūrą, planuojama plėsti grūdų priėmimo, sandėliavimo pastatus.

III. Sprendiniai

Teritorijos vystymo tendencijos. Pagal Pakruojo m. pramonės objektų išdėstymo schemą (registro Nr.000078) sklypas yra pramonės teritorijoje.

Teritorijos naudojimo ir apsaugos kryptys, tvarkymo prioritetai.

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:

A) Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

Sanitarinė apsaugos zona – 100 m. Detalesni sprendiniai pateikiami techninio projekto stadijoje.

Gaisrinė sauga

Tarp statinių būtina išlaikyti priešgaisrinius atstumus pagal STR 2.01.04:2004 „Gaisrinė sauga. Pagrindiniai reikalavimai“. Minimalus atsparumo ugniai laipsnis - III, išlaikant atstumus tarp pastatų. Jei atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas konstrukcinėmis priemonėmis.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp gyvenamųjų pastatų bei kitų statinių

Gyvenamoji bei kitos paskirties pastato ugniai atsparumo laipsnis	Atstumas (m) iki gyvenamųjų pastatų bei kitų pastatų, kurių ugniai atsparumo laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Transporto organizavimas ir pėsčiųjų eismas.

Transportas ir pėstieji pateks iš esamos Pramonės gatvės, azotinės trąšos ir grūdai transportuojami geležinkeliu.

Inžinerinė įranga.

Inžinerinė infrastruktūra – esama. Prie suskystintų azotinių trąšų 4*50 m³ specialių talpų aikštelės yra numatyta įrengti lietaus vandens valymo įrenginius, iš kurių išvalytas vanduo bus nuvedamas į drenažo tinklus.

Vertikalinis planiravimas.

Planuojamos teritorijos paviršius yra sąlyginai lygus, su nežymiu nuolydžiu į pietvakarių pusę. Vertikalinis planiravimas atliekamas taip, kad užtikrinti būtinus nuolydžius aikštelių, takų eksploatavimui pagal galiojančias normas. Rengiant projektinę dokumentaciją, būtina atsižvelgti į gretimų teritorijų altitudes.

Atliekos. Rūšiuojamos į konteinerius, surenkamos centralizuotai.

Detalesni sprendiniai bus pateikiami techniniame projekte.

Planuojamos teritorijos reglamentai, specialiosios sąlygos.

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

Sklypas Nr. 1 – 60349 m².

Planuojamam sklypui nustatomi šie **reglamentai**:

- Teritorijos naudojimo pobūdis:
- **P1** – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija;
- Leistinas statinių aukštis – 40 m;
- Leistinas užstatymo tankumas – 30 %;
- Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 60 %;
- Vieta skystųjų azotinių trąšų talpoms pastatyti;

- 6000 t. talpos grūdų sandėlio, grūdų valymo punkto, džiovyklos, 4*300 t. grūdų laikymo talpų statybos vieta.
- Priklausomųjų želdynų norma – 10%.

Planuojamo sklypo **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;
- 3-geležinkelio kelių ir jų įrenginių apsaugos zonos (III) -5 m;
- 6-elektros linijos apsaugos zona (VI str.18) po 2 m;10 m;
- 9- dujotiekių apsaugos zonos (IX)- po 4 m;
- 14-gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (XIV)-100 m;
- 20- požeminių vandens telkinių (vandenviečių) apsaugos zonos (XX) – 5 m;
- 49-vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos -5 m;
- 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.

Rengiant statybos techninį projektą, trečiųjų asmenų pagrįstų interesų apsauga turi būti įvertinta dviem aspektais: trečiųjų asmenų poveikis projektuojamam statiniui ir jo aplinkai sklype, taip pat ir gyventojams; projektuojamosios visumos poveikis tretiesiems asmenims.

Planuojama statyti 4 talpas po 50 m³ skystoms azotinėms trąšoms (karbamido ir amonio salietros tirpalas) laikyti ir 7200 t. talpos sandėlius grūdams su priėmimo , valymo, džiovinimo įranga. Trąšos bus atvežamos esamu geležinkeliu ir uždara technologine sistema perpumpuojamos į metalines talpas- rezervuarus, vėliau į klientų autocisternas. Galimiems cheminių medžiagų avariniams išsiliejimams numatoma po rezervuarais įrengti talpas. Lietaus nuotekų nuo teritorijos valymui numatomi naftos produktų valymo įrenginiai. Po valymo nuotekos išleidžiamos į miesto tinklus.

Ūkinė veikla bus vykdoma neviršijant planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai Lietuvos Respublikos normatyvais nustatytą didžiausios leidžiamos teršalų koncentracijos atmosferoje.

Detaliojo plano sprendinių pasekmių poveikio vertinimas:

- Poveikis teritorijos vystymo darnai ir planuojamai veiklai.

Išnaudojama patogi geografinė padėtis –esama geležinkelio atšaka. Sprendiniai galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams bei Pakruojo rajono savivaldybės administracijos išduotoms planavimo sąlygoms neprieštarauja.

- Poveikis ekonominei, socialinei aplinkai.

Naudojamas pigesnis transportas – geležinkelis, sumažėja transportavimo kaštai.

- Poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.

Bus pastatytas naftos produktų gaudytuvas lietaus nuotekoms valyti, avarijos atveju bus įrengta avarinio išsiliejimo talpa skystoms trąšoms subėgti. Kraštovaizdžiui numatoma veikla įtakos neturės.

- 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.

Teritorijų planavimo dokumento sprendinių poveikio vertinimo lentelė

1.	Teritorijų planavimo dokumento organizatorius: UAB „Romunda“
2.	Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: UAB „Pakruojo projektavimo biuras“, vadovė R. Siriūnaitė
3.	Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Pakruojo m. Pramonės g. 11 sklypo (kad. Nr. 6553/0005:64) tvarkymo ir naudojimo režimo pakeitimo detalusis planas

4.	Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais: Pakruojo rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, reg. Nr. 000349; Pakruojo m. Pramonės g. 11 , sklypo kad. Nr. 6553/0005:64 reglamentų nustatymo skystųjų azotinių talpų ir grūdų sandėlio statybai detalusis planas , registro Nr. 000340. Pakruojo m. pramonės objektų išdėstymo schema, registro Nr.000078; Pakruojo miesto detalusis planas, registro Nr.000075.		
5.	Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais: –		
6.	<i>Status quo</i> situacija: Sklype yra UAB „Romunda“ administracinis pastatas ir grūdų sandėliai, techninių apžiūrų centras, UAB „Robusta“ grūdų saugyklos ir grūdų džiovinimo –valymo kompleksas. Sklype yra šios komunikacijos: elektros, telefono, vandentiekio, lietaus ir buitinių nuotekų, gamtinės dujos, geležinkelio atšaka . Sklypas ribojasi su UAB „Krovera“, UAB „Pakruojo elsana“ ir valstybės valdomais sklypais bei Pramonės gatve		
7.	Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius: – pakeisti 6,0349 ha žemės sklypo tvarkymo ir naudojimo režimą statyti iki 6000 t. talpos grūdų sandėlį, 100 t/h našumo grūdų valymo punktą, 20 t/h šachtinę grūdų džiovyklą, 4*300 t grūdų laikymo talpas ir skystųjų azotinių trąšų sandėlį su 4*50 m³ talpomis.		
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 išnaudota patogi geografinė padėtis ir geležinkelio atšaka	
	socialinei aplinkai	–	
	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	Bus pastatytas naftos produktų gaudytuvas lietaus nuotekoms valyti, įrengta avarinio išsiliejimo talpa skystoms trąšoms subėgti. Kraštovaizdžiui numatoma veikla įtakos neturės	
10.	Siūlomoms alternatyvoms poveikis:	Alternatyva nenagrinėjama	
	teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	–	–
	ekonominei aplinkai		–
	socialinei aplinkai	–	–
	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	–	–

Išvada.

Įvertinus planuojamos teritorijos situaciją, gretimų žemės sklypų paskirtį bei numatomus ūkinės veiklos būdus, daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniuose numatyta ūkinė veikla, vykdoma laikantis nustatytų 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) detalajame plane numatomos sekančios priemonės: detaliojo plano sprendiniuose nustatyti sklypo tvarkymo reglamentai - užstatymo tankis ir intensyvumas, želdynų plotas, nustatomi pajėgumai. Statybos metu ir eksploatuojant statinius numatomos taikyti naujausias žinomas technologijas. Ūkinė veikla bus vykdoma neviršijant nustatytų leidžiamų triukšmo lygių (LTL). Šio detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja galiojančių (ruošiamų) teritorinio planavimo dokumentų nuostatoms.

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

Planavimo organizatorius – UAB „Romunda“

