



## PAKRUOJO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA

### SPRENDIMAS

### DĖL ŽEMĖS SKLYPŲ MEILIONIŲ K., PAŠVITINIO SEN., PAKRUOJO R. SAV. (KADASTRINIS NR. 6508/0001:506 IR NR. 6508/0001:124) DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO

2011 m. lapkričio 24 d. Nr. T-333  
Pakruojis

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo (Žin., 1995, Nr. 107-2391; 2004, Nr. 21-617; 2009, Nr. 159-7205) 26 straipsnio 4 dalimi ir atsižvelgdama į Lietuvos Respublikos valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos Šiaulių teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros skyriaus 2011 m. rugsėjo 13 d. teritorijų planavimo dokumento patikrinimo aktą Nr. TP1-1902-(19.4), Pakruojo rajono savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a:

Patvirtinti žemės sklypų, esančių Pakruojo r. sav., Pašvitinio sen., Meilionių k. (kadastrinis Nr. 6508/0001:124 ir Nr. 6508/0001:506), detalų planą, paruoštą 2011 m. UAB „Šiaulių komprojektas“. Plane iš 6,3168 ha žemės ūkio paskirties sklypo (kadastrinis Nr. 6508/0001:506) atidalintas 0,5000 ha žemės sklypas ir jis sujungtas su 1,2000 ha žemės sklypu (kadastrinis Nr. 6508/0001:124), pakeista žemės sklypo paskirtis iš kitos į žemės ūkio ūkininko sodybai statyti (bendras sodybos plotas 1,700 ha).

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

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

Savivaldybės mero pavaduotojas,  
pavaduojantis savivaldybės merą

Romas Medzveckas

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### Teritorijos planavimo dokumento pavadinimas:

Žemės sklypų Meilionių k., Pašvitinio sen., Pakruojo r. sav. (kadastriniai Nr. 6508/0001:124 ir Nr. 6508/0001:506) detalusis planas.

### Detaliojo plano rengimo pagrindas:

1. Sutartis dėl detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo 2010 m. lapkričio 23 d. Nr. 6.
2. Planavimo sąlygų sąvadas detaliojo planavimo dokumentui rengti 2010 m. gruodžio 10 d. Nr. 10.135.

**Planavimo tikslai** – iš 6,3168 ha žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad.Nr.6508/0001:506) atidalinti apie 0,5 ha žemės sklypo ir jį sujungti su šalia esančiu 1,2 ha žemės sklypu (kad. Nr.6508/0001:124) bei pakeisti 1,2 ha žemės sklypo paskirtį iš kitos – į žemės ūkio, ūkininko sodybai statyti.

**Planavimo organizatorius** – Gražina Petronienė, Meilionių k., Pašvitinio sen., Pakruojo r. sav. mob.tel.861437896.

**Projektą rengianti organizacija:** UAB „Šiaulių komprojektas“, Tilžės 170-403, Šiauliai, tel. 8 41 523520.

### Esamos būklės analizė

Projektuojami sklypai yra Pakruojo rajone, Pašvitinio seniūnijoje, Meilionių kaime, į pietų pusę nuo Pašvitinio.

Žemės sklypas kad. Nr. 6508/0001:506:

- Sklypo plotas 6,3168 ha;
- Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio, kiti žemės ūkio paskirties sklypai;
- Savininkas – Gražina Petronienė.

Žemės sklypas šiaurinėje pusėje ribojasi su bendro naudojimo keliu, iš kitų pusių yra apsuptas kitų žemės ūkio paskirties žemės sklypų bei pravažiavimo. Žemės sklype yra 477 m<sup>2</sup> kelio servitutas (tarnaujantis daiktas) ir apribojimai: ryšių linijų apsaugos zona, kelių apsaugos zona, elektros linijų apsaugos zona bei žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai.

Žemės sklypas kad. Nr. 6508/0001:124:

- Sklypo plotas 1,2000 ha;
- Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kita (individualiems namams/statiniams statyti ir eksploatuoti);
- Bendrasavininkai – Gražina Petronienė ir Juozas Voronavičius.

Žemės sklypas įsiterpęs į žemės sklypą kad. Nr. 6508/0001:506, iš kitos pusės ribojasi su kitu žemės ūkio paskirties žemės sklypu. Žemės sklype yra kelio servitutas (tarnaujantis daiktas) ir apribojimai: elektros linijų apsaugos zona. Žemės sklype yra pastatas – gyvenamasis namas, pastatas – tvartas, kiti statiniai (inžineriniai) – kiemo statiniai (šulinys, kiemo tualetas, stoginės). Žemės sklype yra kūdra, želdiniai, vaismedžių sodas.

Besiribojančių sklypų savininkus žiūr. brėžinyje 1 – esama situacija, bei nekilnojamojo turto registro išrašuose – pažymėjimuose.

### Sprendiniai

Detalusis planas vykdomas dviem etapais:

- Pirmas etapas – žemės sklypas kad. Nr. 6508/0001:506 (63168 m<sup>2</sup>) dalijamas į du sklypus: sklypas 1 – 58168 m<sup>2</sup> ir sklypas 1A – 5000 m<sup>2</sup>.
- Antras etapas – žemės sklypas 1A (5000 m<sup>2</sup>) sujungiamas su žemės sklypu kad. Nr. 6508/0001:124 (12000 m<sup>2</sup>) ir suformuojamas sklypas 2 (17000 m<sup>2</sup>). Keičiamas žemės naudojimo būdas ir pobūdis į žemės ūkio paskirties žemę, kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Žemės sklype 2, skirtame ūkininko sodybai statyti pagal LR ūkininko ūkio įstatymą bei įstatymo pakeitimus ir papildymus numatyta ūkininko sodyba – nuosavybės teise priklausančiame sklype galimas statyti vienas gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatais, reikalingais ūkininko veiklai vykdyti. Leidimas statyti ūkininko sodybą išduodamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos statybos įstatymu. Pagal statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedo 1 punktą, žemės ūkio paskirties sklypuose

ūkininkų sodybose Namų užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m<sup>2</sup>, o bendras užstatymo plotas 50%.

Detaliojo plano sprendiniuose nustatomas leistinas maksimalus sklypo užstatymo tankumas 11,5 %, įvertinant esamą ir numatomą galimą statinių statybos vietą. Nustatomas leistinas maksimalus sklypo užstatymo intensyvumas 34,5 %, įvertinant galimą statinių aukštingumą.

Įvažiavimai į sklypus naudojami esami. Į sklypą „1“ įvažiuojama tiesiai iš bendro naudojimo kelio. Įvažiavimui į sklypą „2“ sklype „1“ numatytas kelio servitutas (tarnaujantis daiktas), plane pažymėtas S-1. Sklypas „2“ nuosavybės teise priklauso 2 bendrasavininkams, sudarytas bendraturčių susitarimas dėl naudojimosi nekilnojamoju daiktu (sklypo dalimis bei statiniais). Pasikeitus sklypo plotui, turi būti perdaromas sklypo pasiskirstymo dalimis tarp bendrasavininkų planas. Detaliojo plano sprendiniuose numatyta kelio servitutas (tarnaujantis daiktas) - J.Voronavičiui leidžiama naudotis 570 m<sup>2</sup> žemės sklypu, plane pažymėtu S-2, važiuoti keliu, prieiti prie jam priklausančių pastatų dalių.

Planavimo organizatoriaus pageidavimu detaliojo plano sprendiniuose numatytas preliminarus ūkininko sodybos statinių išdėstymas išlaikant leistinus priešgaisrinius atstumus tarp pastatų, leistinus sanitarinius atstumus tarp statinių. Numatytos vietos statyti sekančius pastatus bei statinius:

- numatoma vieta esamo gyvenamojo namo plėtimui;
- numatoma vieta žemės ūkio technikos sandėliui;
- numatoma vieta grūdų džiovyklai;
- numatoma vieta grūdų saugykloms;
- numatoma vieta paukštidei (iki 200 dedeklių arba iki 1000 broilerių);
- numatoma vieta lengvųjų automobilių saugyklai ir buitiniams patalpoms;
- numatoma vieta pirčiai ir bityno ūkinėms patalpoms;
- numatoma vieta esamos kūdros plėtimui;
- numatoma vieta naujai kūdrai;
- numatoma vieta vandens gręžiniui;
- numatoma vieta vietinei buitinių nuotekų valyklai.

Planuojant ūkininko sodybą atskiriama gyvenamoji – poilsio zona nuo ūkinės veiklos zonos. Gyvenamojoje – poilsio zonoje yra esamas gyvenamasis namas, sprendiniuose numatyta vieta jo plėtimui. Vakarinėje sklypo dalyje, esamos medžių alėjos užuovėjoje planuojama vieta vandens kūdrai, pirtelei bei bityno ūkinėms patalpoms. Gyvenamoje – poilsio zonoje gali būti plečiamas vaismedžių sodas, daržas, šiltnamiai bei kiti statiniai. Ūkinės veiklos zona yra kitoje pravažiavimo servituto pusėje. Šalia esamų ūkinių statinių planavimo organizatoriaus pageidavimu numatytos vietos žemės ūkio technikos sandėliui, grūdų džiovyklai bei saugykloms, paukštidei, lengvųjų automobilių saugyklai ir buitiniams patalpoms. Numatyta vieta vietinei buitinių nuotekų valyklai, esamos kūdros plėtimui, vandens gręžiniui.

Rengiant statinių techninius projektus, privaloma išlaikyti leistinus sanitarinius atstumus tarp pastatų bei statinių, nurodytus: „Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklės“; 2009m. gruodžio 21d.Nr.V-1052 pakeitimo 46 punktą; „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“, XV. Gyvulininkystės, paukštininkystės ir žemės ūkio įmonių pastatų sanitarinės apsaugos zonos. Nuo ūkininkų sodybų ūkinių pastatų iki gyvenamųjų namų siūlomas toks atstumas:

- paukštidei iki 200 dedeklių arba iki 1000 broilerių arba parduoti skirtų paukščių – 50 m;
- žemės ūkio technikos garažas – 15 m;
- gręžinys – 30-50 m;
- vaisių, daržovių, bulvių, grūdų ir kitos žemės ūkio produkcijos saugyklos – 50 m.

Rengiant gręžinį privaloma vadovautis HN 44:2006 „Vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų nustatymas ir priežiūra“. 1-oji juosta (griežto režimo) – 5 metrai, 2-os ir 3-os juostos ūkinė veikla reguliuojama pagal minėtų HN 44:2006 2 priedo I vandenviečių grupei taikomus reikalavimus.

Rengiant statinių techninius projektus, privaloma išlaikyti leistinus priešgaisrinius atstumus tarp namų ir kitų pastatų priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio. Išoriniam gaisro gesinimui naudojama esanti kūdra (su numatytu plėtimu), prie kurios turi būti įrengtas kietos dangos kelias su 12x12m aikštele.

Planuojamame sklype „2“ yra esamų želdinių – sklypo vakarinėje pusėje yra medžių alėja, sklypo vidurinėje dalyje auga du dideli medžiai, vaismedžių sodas. Detaliojo plano sprendiniuose siūloma medžių alėją pratęsti ir iš šiaurinės sklypo pusės, taip suformuojant jaukesnę gyvenamąją – poilsio zoną, pridengtą nuo bendro naudojimo kelio bei šiaurinių vėjų.

Inžineriniai tinklai ir statiniai. Esanti sklype inžinerinė įranga dalinai patenkins naujus poreikius, įvertinus juos atitinkamų žinybų išduotomis inžinerinių tinklų techninėmis sąlygomis. Naujai numatoma inžinerinė įranga privalo būti naujai projektuojama techninių projektų stadijoje. Vandens ir energijos sąnaudos bei nuotekų kiekiai nustatomi įvertinus numatomų statybų sklype apimtis bei pastatų ir patalpų programas. Elektros poreikiai tenkinami iš esamų elektros tinklų. Ūkininko sodybos vandens poreikiams tenkinti numatyta vieta vandens gręžiniui (yra ir esamas šachtinis šulinys). Buitiniams nuotekoms valyti numatoma vietinė buitinių nuotekų valykla, išvalytas vanduo išleidžiamas į esamą kūdrą.

### **Privalomieji teritorijos tvarkymo režimo reglamentai**

Išnagrinėjus gautus dokumentus ir esamą situaciją, planuojamoje teritorijoje nustatomi žemės sklypo naudojimo ir tvarkymo režimai:

#### **1 sklypas – sklypo plotas 58168 m<sup>2</sup>;**

- Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio paskirties žemė;
- Žemės sklypo naudojimo būdas (pobūdis) – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;
- Statinio aukštis – 0;
- Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – 0 %;
- Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0 %.

#### **Specialiosios žemės naudojimo sąlygos**

1 – ryšių linijų apsaugos zona – 400 m<sup>2</sup>;  
2 – kelių apsaugos zona – 1375 m<sup>2</sup>;  
6 – elektros linijų apsaugos zona – 1013 m<sup>2</sup>;  
21 – melioracijos sistemos ir įrenginiai - 58168 m<sup>2</sup>.

#### **Servitutai**

214 - kelio servitutas (tarnaujantis daiktas) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku, teisė varyti galvijus – 371 m<sup>2</sup>.

#### **2 sklypas – sklypo plotas 17000 m<sup>2</sup>;**

- Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio paskirties žemė;
- Žemės sklypo naudojimo būdas (pobūdis) – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;
- Statinio aukštis nuo žemės paviršiaus – 15 m;
- Statinio aukščio altitudė m – 73,2 m;
- Statinio aukštis iki karnizo – 68,2 m;
- Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – 11,5 %;
- Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 34,5 %;
- Užstatymo tipas – taškinis;
- Statinių aukštų skaičius – 1-3 aukštai;
- Statinių paskirtys – ūkininko sodybos statiniai.

#### **Specialiosios žemės naudojimo sąlygos**

6 – elektros linijų apsaugos zona – 589 m<sup>2</sup>;  
21 – melioracijos sistemos ir įrenginiai - 17000 m<sup>2</sup>.

#### **Servitutai**

215 – kelio servitutas (tarnaujantis daiktas) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku – 570 m<sup>2</sup>.

**Planavimo organizatorius:** G.Petronienė .....

**Projekto vadovė:** R.Miceikienė .....

