



PAKRUOJO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA

SPRENDIMAS

DĖL PAKRUOJO M., VYTAUTO DIDŽIOJO G. 24 ESANČIO ŽEMĖS SKLYPO (KADASTRINIS NR. 6553/0005:202) DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO

2013 m. rugpjūčio 22 d. Nr. T-213

Pakruojis

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo (Žin., 1994, Nr. 55-1049; 2008, Nr. 113-4290) 16 straipsnio 3 dalies 8 punktu, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo (Žin., 1995, Nr. 107-2391; 2013, Nr. 76-3824) 26 straipsnio 4 dalimi ir atsižvelgdama į Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos Šiaulių teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros skyriaus 2013 m. liepos 24 d. teritorijų planavimo dokumento patikrinimo aktą Nr. TP1-1907-(19.4), Pakruojo rajono savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a,

patvirtinti žemės sklypo, esančio Pakruojo m., Vytauto Didžiojo g. 24 (kadastrinis Nr. 6553/0005:202), detalų planą, paruoštą 2013 m. uždarnosios akcinės bendrovės „R. G. studija“. Plane 0,0315 ha kitos paskirties žemės sklypo esamas gyvenamosios teritorijos naudojimo būdas papildytas kitu – komercinės paskirties objektų teritorijos, naudojimo pobūdis (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos) taip pat papildytas kitu – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos, ir sklypui nustatyti tvarkymo, naudojimo režimo reikalavimai.

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

Objektas: Pakruojo m., Vytauto Didžiojo g. 24 esančio žemės sklypo (kadastrinis Nr. 6553/0005:202) detalusis planas
Planavimo organizatorius: Pakruojo rajono savivaldybės administratorius

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. Bendrieji duomenys

Atliekamas sklypo, kurio kadastrinis Nr.6553/0005:202, esančio Vytauto Didžiojo g. 24, Pakruojo m., detalusis planas. **Planavimo tikslas** – papildyti esamą 0,0315 ha žemės sklypo naudojimo būdą/ pobūdį (gyvenamosios teritorijos/ vienubučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos) komercinės paskirties objektų teritorija/ prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statyba ir nustatyti sklypo tvarkymo bei naudojimo režimą.

Detalusis planas rengiamas pagal šiuos dokumentus:

- Planavimo užduotį;
- Planavimo sąlygų sąvadą detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr.13.5, išduotą 2013-04-17;
- Nuosavybės dokumentus;
- Pakruojo miesto teritorijos bendrasis planas, registro Nr. 000500;
- J. Černiausko IĮ atliktą toponuotruką M 1:500.

II. Esamos padėties analizė

Vieta, teritorijos gretimybės. Sklypai yra Pakruojo miesto centrinėje dalyje. Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė; naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, žemės sklypo plotas: 0,0315 ha. Iš šiaurinės ir vakarų pusių sklypas ribojasi su Vytauto Didžiojo ir Žemeitės gatvėmis, iš rytinės pusės – su mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos sklypu, iš pietų pusės – su laisva valstybine žeme. Pakruojo m. bendrajame plane šioje vietoje yra numatyta gyvenamoji teritorija.

Sklypas žemės patikėjimo teise yra valdomas Nacionalinės žemės tarnybos prie ŽŪM. Žemės sklype esantys inžineriniai tinklai ir įrenginiai: vandentiekio, buitinių nuotekų, drenažo, elektros įvadas, ryšių tinklai. Naudojimo apribojimai: elektros linijų, ryšių linijų, vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zonos bei kelio servitutas. Sklype yra pastatytas gyvenamas vieno aukšto namas su kosmetikos salonu. Pastatas priklauso bendrasavininkams: D. Milevičienei, V. Maračkinienei, V. Sakalienei, R. Medveckaitėi ir V. Gaižauskui.

Želdiniai. Sklype želdinių nėra.

Gamtos ir kultūros paveldo objektai. Sklypas nepatenka į NATURA 2000 teritoriją, į saugomas ir kultūros paveldo objektų teritorijas ir jų apsaugos zonas.

Esama susisiekimo sistema. Į sklypą patenkama iš Vytauto Didžiojo gatvės.

Reljefas. Planuojamos teritorijos reljefas su nežymiu nuolydžiu į šiaurės pusę, absoliutinės altitudės svyruoja nuo 65,69 iki 65,83 virš Baltijos jūros lygio.

III. Detaliojo plano sprendiniai

Teritorijos vystymo tendencijos. Sklypui papildomas naudojimo būdas ir pobūdis: naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, naudojimo pobūdis – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos.

Statinių statybos vieta, statybos riba. Sklypų užstatymo zona esama, papildomas užstatymas neplanuojamas. Statinio architektūra sprendžiama techninio projekto stadijoje, pastatų silueta, kompozicija, ir fasadų medžiagas derinant su aplinka.

Susisiekimo sistemos organizavimas. Mašinos statomos Žemaitės gatvėje. Reikalinga parkavimo aikštelė 2 mašinoms: – 120 m² naudingo ploto reikia 2 vietų (mašinų statymo vietų skaičius nustatytas pagal STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ reikalavimus). Pėstieji į sklypą pateks iš Vytauto Didžiojo gatvės.

Teritorijos tvarkymas, vertikalus planiravimas. Planuojamos teritorijos reljefas yra tinkamas statybai, keisti reljefo nenumatoma. Galimas minimalius planiravimas, tvarkant sklypo teritoriją.

Inžineriniai tinklai. Tinklai esami.

Šildymas. Esamas, kietu kuru.

Gaisrinė sauga.

Rengiant detalųjį planą, vadovautasi „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“ patvirtintais Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7d įsakyму. Nr. 1-338, bendrosiomis gaisrinės saugos taisyklėmis (BPST), patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-08-19. Minimalus atsparumo ugniai laipsnis – III, išlaikant atstumus tarp pastatų. Jei atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas konstrukcinėmis priemonėmis. Priešgaisrinis vandentiekis yra numatytas esamoje vandentiekio trasoje Vytauto Didžiojo gatvėje.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

| Pastato atsparumo laipsnis | ugniai | 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 |

Planuojamos teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimai, servitutai, specialiosios sąlygos.

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

Sklypas Nr. 1 – 315 m²;

Planuojamam sklypui nustatomas šis tvarkymo ir naudojimo režimas:

- Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kita; teritorijos naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos bei gyvenamosios teritorijos; pobūdis – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (K1, tp9), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (G1, tp 6).
- Leistinas statinių aukštis – 8,5 m.
- Leistinas užstatymo tankumas – 55%.
- Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 110%.
- Priklausomųjų želdynų norma – 15%.

Sklypo daliai nustatomas kelio servitutas S1 (25 m²).

Sklypui Nr. 1 nustatomos **specialiosios žemės naudojimo sąlygos** pagal „Specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas“, patvirtintas LR Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343:

1 – ryšių linijų apsaugos zonos (I) po 2 m;

6 – elektros linijos apsaugos zona (VI str.19) po 1 m;

49 – vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos;

52 – dirvožemio apsaugos zona (LII).

IV. Sprendinių pasekmių vertinimas

Vadovaujantis LR Vyriausybės nutarimu Nr.920 (2004-07-16) „Dėl Teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, atliekamas detaliojo plano sprendinių poveikio vertinimas.

Pritaikius šiuolaikinius sprendinius ir technologijas, aplinkos kokybė ir higieninė būklė turi atitikti aplinkosaugos ir higienos reikalavimus. Pastatų statybai ir apdailai naudojamos tradicinės statybinės ir apdailos medžiagos. Vykdomi darbai turi didinti vietovės estetinį potencialą.

Detaliojo plano sprendinių pasekmių poveikio vertinimas:

- Poveikis teritorijos vystymo darnai ir planuojamai veiklai.

Esamas kraštovaizdis urbanizuotas. Numatytas pastato naudojimo būdo keitimas nepažeis esamų užstatymo principų, 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 ekonominei, socialinei aplinkai.

Planuojamas teigiamas poveikis ekonominei ir socialinei aplinkai, nes bus įrengtos kelios darbo vietos. Sprendinių įgyvendinimas nepažeidžia vietos bendruomenės interesų.

- Poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.

Esamas kraštovaizdis urbanizuotas, vizualiai veikiamas esamų pastatų. Numatoma pastato rekonstrukcija nepažeis esamų užstatymo principų.

- 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.

Vykiant statybą, būtina saugoti reljefą, naudingą dirvožemio sluoksnį panaudoti vejų įrengimui.

Teritorijų planavimo dokumento sprendinių poveikio vertinimo lentelė

| | |
|----|--|
| 1. | Teritorijų planavimo dokumento organizatorius: Pakruojo rajono savivaldybės administracijos direktorius |
| 2. | Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: UAB „R.G. studija“, direktorė R. Siriūnaitė |
| 3. | Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Pakruojo m., Vytauto Didžiojo g. 24 esančio žemės sklypo (kadastrinis Nr.6553/0005:202) detalusis planas |
| 4. | Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais: Pakruojo miesto teritorijos bendrasis planas, reg. Nr. 000500. |
| 5. | Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais: – |
| 6. | <i>Status quo</i> situacija: Sklypas yra kitos paskirties, jame yra pastatytas gyvenamas namas su verslo patalpomis. |
| 7. | Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius: papildyti esamą 0,0315 ha žemės sklypo naudojimo būdą/ pobūdį (gyvenamosios teritorijos/ vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos) komercinės paskirties objektų teritorija/ prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statyba ir nustatyti sklypo tvarkymo bei naudojimo režimą. |
| 8. | Galimo sprendinių poveikio vertinimas (pateikiamas apibendrintas poveikio aprašymas ir įvertinimas) |

| | Vertinimo aspektai | Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis | Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis |
|-----|--|---|---|
| 9. | Sprendinio poveikis: | | |
| | teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai | Teigiamas poveikis centras. | |
| | ekonominei aplinkai | Teigiamas | |
| | socialinei aplinkai | Teigiamas | |
| | gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui | Teigiamas | |
| 10. | Siūlomos alternatyvos poveikis: | Alternatyva nenagrinėjama | |
| | teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai | – | – |
| | ekonominei aplinkai | | – |
| | socialinei aplinkai | – | – |
| | gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui | – | – |

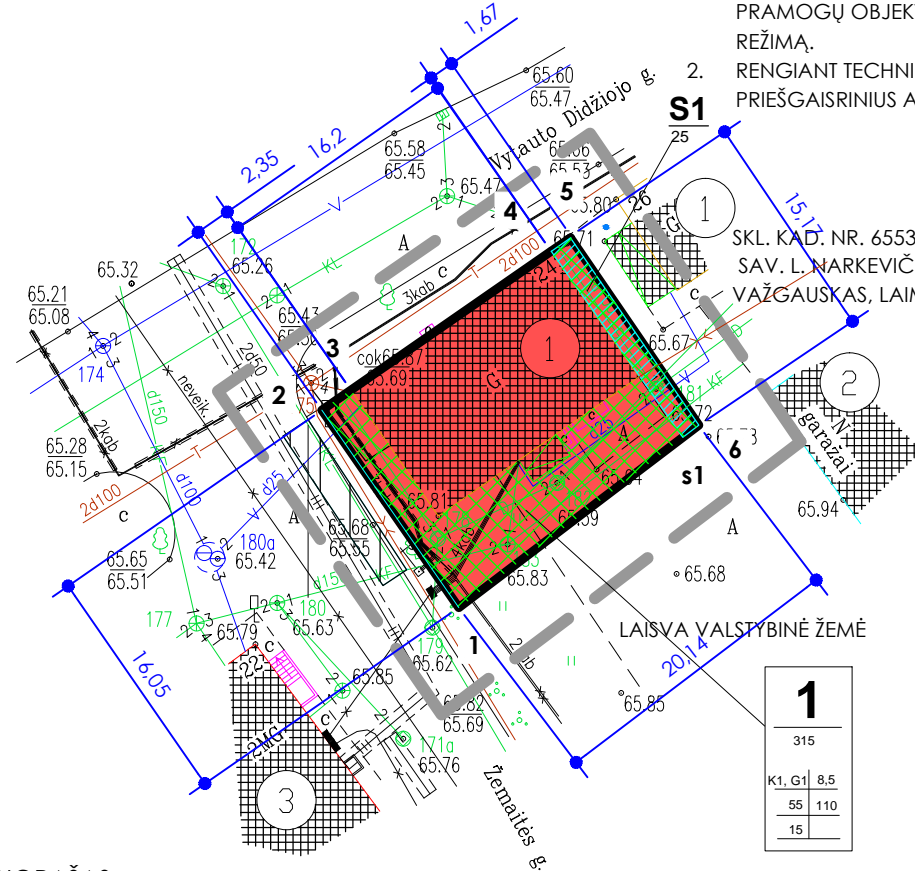
Išvada.

Įvertinus planuojamos teritorijos situaciją, gretimų žemės sklypų paskirtį, daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniuose numatyta veikla, vykdoma laikantis nustatytų apribojimų, planuojamai teritorijai galiojančių aplinkos apsaugos, higienos bei statybos ir projektavimo normatyvinių dokumentų reikalavimų, neturės neigiamo poveikio aplinkai bei gretimybėms. Sklypo užstatymo reglamentai užtikrins kraštovaizdžio kokybę. Šio detaliojo plano sprendiniai neprieštaruoja galiojančių (ruošiamų) teritorinio planavimo dokumentų nuostatoms.

Projektavo: R. Siriūnaitė, projekto vadovė (kvalifikacijos atestatas Nr. 11, išduotas 2012-12-19).

Planavimo organizatorius: Pakruojo rajono savivaldybės administracijos direktorius V. Grigonis.

Projekto vadovė
Ramutė Siriūnaitė
Kv. atestatas Nr. 11



PASTABOS:

1. PLANAVIMO TIKSLAS: PAPILDYTI ESAMĄ 0,0315 HA ŽEMĖS SKLYPO NAUDOJIMO BŪDĄ/ POBŪDĮ (GYVENAMOSIOS TERITORIJOS/ VIENBUČIŲ IR DVIBUČIŲ GYVENAMŲJŲ PASTATŲ STATYBOS) KOMERCINĖS PASKIRTIES OBJEKTŲ TERITORIJĄ/ PREKYBOS, PASLAUGŲ IR PRAMOGŲ OBJEKTŲ STAYTBA/ IR NUSTATYTI SKLYPO TVARKYMO BEI NAUDOJIMO REŽIMĄ.
2. RENGIANTECHNINĮ PROJEKTĄ BŪTINA IŠLAIKYTI SANITARINIUS, HIGIENINIUS IR PRIEŠGAISRINIUS ATSTUMUS TARP PASTATŲ IR INŽINERINIŲ TINKLŲ.

SKL. KAD. NR. 6553/0005:251,
SAV. L. NARKEVIČIŪTĖ VAŽGAUSKIENĖ, VALDAS
VAŽGAUSKAS, LAIMA UŠINSKIENĖ

| |
|--------------|
| 1 |
| 315 |
| K1, G1 8,5 |
| 55 110 |
| 15 |

| EKSPLIKACIJA | |
|--------------|------------------------|
| NR. | PAVADINIMAS |
| 1 | ESAMAS GYVENAMAS NAMAS |
| 2 | ESAMAS GARAŽAS |
| 3 | ESAMI KULTŪROS NAMAI |

| REGLAMENTAI | |
|-------------|--|
| 1 | SKLYPO NUMERIS |
| 315 | SKLYPO PLOTAS, m ² |
| X Y | X – ŽEMĖS SKLYPO NAUDOJIMO BŪDAS, POBŪDIS (INDEKSAS) : |
| Q Z | G1 – VIENBUČIŲ IR DVIBUČIŲ GYVENAMŲJŲ PASTATŲ STATYBOS (tp6) |
| a b | K1 – PREKYBOS, PASLAUGŲ IR PRAMOGŲ OBJEKTŲ STATYBOS (tp9) |
| | Y – LEISTINAS STATINIŲ AUKŠTIS, M |
| | Q – LEISTINAS ŽEMĖS SKLYPO UŽSTATYMO TANKUMAS, % |
| | Z – LEISTINAS ŽEMĖS SKLYPO UŽSTATYMO INTENSIVUMAS, % |
| | a – PRIKLAUSOMŲJŲ ŽELDYNŲ NORMA, % |

SUDERINIMŲ NUORAŠAS:

1. PLANAVIMO ORGANIZATORIUS – PAKRUOJO RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS VIRGINIJUS GRIGONIS (PARAŠAS) 2013.07.12
 2. NŪT PRIE ŽŪM PAKRUOJO SKYRIAUS L.E.P. VEDĖJAS AUDRIUS RADECKIS (PARAŠAS) 2013-07-04
 3. PAKRUOJO RAJONO SAVIVALDYBĖS VYR. ARCHITEKTAS ARTŪRAS ŠUKYS (PARAŠAS) NR.5. 2013-07-11
 4. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO PATIKRINIMO AKTO NR. TP-1907- (19.4) 2013M. LIEPOS 24 D. PATIKRINIMO IŠVADA TEIGIAMA. ŠIAULIŲ TPSVP SKYRIAUS SPECIALISTAS RIMVYDAS ŠILEIKA (PARAŠAS)
- NUORAŠAS TIKRAS: PROJEKTO VADOVĖ R. SIRIŪNAITĖ

DETALIOJO PLANO TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO PAGRINDINIŲ SPRENDINIŲ APRASOMOJI LENTELĖ

| Sklypo Nr. | Sklypo kampų žymėjimas plane | Sklypo (jo dalies) koordinatės | | Sklypo plotas, m ² | konkretus teritorijos naudojimo tipas | galimi žemės sklypo naudojimo būdai (pobūdžiai) | Privalomieji reikalavimai | | | | Kiti | | | | | |
|------------|------------------------------|--|--|-------------------------------|---------------------------------------|---|---------------------------|--------------------|------------------------|-----------------|------------|------------------------------------|--------------------|------------------------|---|--|
| | | X | Y | | | | statinio aukštis | užstatymo tankumas | užstatymo intensyvumas | užstatymo tipas | servitutai | statinių aukštų skaičius (nuo-iki) | statinių paskirtys | papildomi reikalavimai | | |
| 1 | 1 2 3 4 5 6 | 6204834,18 6204847,37 6204848,71 6204857,93 6204858,88 6204846,36 | 490510,06 490500,92 490502,85 490516,17 490517,54 490526,10 | 315 | Miesto centrinė dalis | K1/G1 | 8,5 | 74,20 | 74,2 | 55 | 110 | - | S1(25m2) | 1-2 | Komercinės paskirties pastatas su gyvenamosios patalpomis | 1 (17 m2), 6 (80m2), 49 (124 m2) 52 (315m2) |
| S1 | 4 5 6 | 6204857,93 6204858,88 6204846,36 | 490516,17 490517,54 490526,10 | 25 | | | | | | | | | | | | Servitutas – kelio servitutas (201) |

| | | | | | | | |
|--|---------------|---------|---------|---|---------|-------|------|
| JONO ČERNIAUSKO IĮ | | | | 12 01 – 6 | | | |
| Licencijos Nr. 1GKV-301, išd. 2011 06 07 | | | | Objektas : | Stadija | Lapas | Lapų |
| | | | | Žemės sklypas, Vytauto Didžiojo g. 24, Pakruojis. | | 1 | 1 |
| Pareigos | Pavardė | Parašas | Data | Topografinė nuotrauka | | | |
| Vykdytojas | J.Černiauskas | | 2012 01 | Mastelis 1:500 | | | |

| | |
|----------------------------------|--|
| PLANAVIMO ORGANIZATORIUS | PAKRUOJO RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS |
| | DETALUSIS PLANAS M 1:500 |
| ŽEMĖS SKLYPO KADASTRINIS NUMERIS | 6553/0005:202 |
| ADRESAS | VYTAUTO DIDŽIOJO G.24, PAKRUOJO M. |
| SKLYPO DYDIS | 0,0315 HA |

| SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI | |
|-----------------------|---|
| | PLANUOJAMOS TERITORIJOS RIBA |
| | ESAMŲ SKLYPŲ RIBOS |
| | KOMERCINĖS PASKIRTIES OBJEKTŲ TERITORIJOS |
| | ESAMAS UŽSTATYMAS |
| | SERVITUTO RIBOS (ZONA) |
| | AUTOMOBILIŲ STOVĖJOMO RIBA |
| | SUSISIEKIMO IR INŽINERINIŲ TINKLŲ KORIDORIŲ RIBOS |
| | ESAMI VANDENTIEKIO TINKLAI |
| | ESAMI BUITINIŲ NUOTEKŲ TINKLAI |
| | ESAMI DRENAŽO TINKLAI |
| | ESAMI LIETAUS NUOTEKŲ TINKLAI |
| | ESAMA TELEFONO KANALIZACIJA |
| | ESAMI 0,4 KV ELEKTROS KABELIAI |
| | ESAMAS TELEFONO KABELIS |
| | ESAMA POŽEMINĖ ŠILUMOS TRĄSA |

SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS
 1 – RYŠIŲ LINIJŲ APSAUGOS ZONOS (I) PO 2 M;
 6 – ELEKTROS LINIJŲ APSAUGOS ZONOS (VI) PO 1 M;
 49 – VANDENTIEKIO, LIETAUS IR FEKALINĖS KANALIZACIJOS TINKLŲ IR ĮRENGINIŲ APSAUGOS ZONOS (XLIX) PO 5 M;
 52- DIRVOŽEMIO APSAUGA (LII).

| | | | | | | |
|----------|--|--|--|---|--|--------|
| | | Įmonės kodas: 302476951 Tel.: 8 614 10 722, (8 421) 47 559 El.p.: studija_rg@gmail.com A/S : LT514010045600206873 AB DnB NORD BANKAS | | PAKRUOJO M., VYTAUTO DIDŽIOJO G. 24 ESANČIO ŽEMĖS SKLYPO (KADASTRINIS NR. 6553/0005:202) DETALUSIS PLANAS | | |
| | DIREKTORĖ | R. SIRIŪNAITĖ | | 2013-05 | TERITORIJŲ TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO NUSTATYMO BRĖŽINYS | M |
| 11 | PV | R. SIRIŪNAITĖ | | 2013-05 | | 1:500 |
| | PLANAVIMO ORGANIZATIUS: | | | | LAPAS | |
| Stadija: | PAKRUOJO RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS | | | | | D.PL-2 |