



PAKRUOJO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA

SPRENDIMAS DĖL PAKRUOJO RAJONO SAVIVALDYBĖS ŽEIMELIO MIESTELIO PREKYVIETĖS DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO

2013 m. spalio 16 d. Nr. T-272
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. rugsėjo 26 d. teritorijų planavimo dokumento patikrinimo aktą Nr. TP1-2495-(19.4), Pakruojo rajono savivaldybės taryba **n u s p r e n d ž i a,**

patvirtinti Pakruojo rajono savivaldybės Žeimelio miestelio prekyvietės detalų planą, paruoštą 2013 m. uždarnosios akcinės bendrovės „BPII“. Plane suformuotas 0,1477 ha žemės sklypas, nustatytas žemės sklypo tvarkymo ir naudojimo režimas prekyvietai įrengti (statyti).

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 Žeimelio miestelio 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 11.15 (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 „BPII“ (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@bpii.lt (projekto vadovas – Juozas Bučius (kv. atestato Nr.13770), architektas – Gediminas Tušas (kv. atestato Nr. A1969)).

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 Žeimelio miestelio centrinėje dalyje, Pakruojo rajono savivaldybėje, teritorijos plotas yra apie ~0.15 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 prekyvietai 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 Žeimelio miestelio centrinėje dalyje, Pakruojo rajono savivaldybėje, įsiterpusi tarp E. Leijerio alėjos, žemės ūkio mokyklos stadiono ir bažnyčios, jos plotas yra apie ~0.15 ha. Detaliojo planu yra numatoma suformuoti žemės sklypą prekyvietai su jame numatomu tam tikslui skirtu užstatymu (statomi prekybos paviljonai), negožiančiu aplink esančių kultūros paveldo vertybių (plačiau žr. atskirą skyrių).

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. 6523/0006:344 Kairelių k.v., Lietuvos Respublika (sudaryta panaudos sutartis Žeimelio žemės ūkio mokykla).

Šių sklypų savininkai ir (ar) naudotojai buvo asmeniškai informuojami apie detaliojo plano rengimo procedūras.

Kultūros paveldas ir kitos saugomos teritorijos

Planuojamoje teritorijoje yra kultūros paveldo ar kitokių vertybių, tačiau jokia ūkinė veikla ir sprendiniai, galintys įtakoti nekilnojamosios 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.

Artimiausios nekilnojamosios kultūros vertybės esančios planuojamoje teritorijoje ar šalia jos:

- Senojo miesto vieta, kodas 30335
- Žeimelis, kodas 17128
- Žeimelio evangelikų liuteronų bažnyčia, kodas 16039

Artimiausia saugoma teritorija (Glėbavo pedologinis draustinis, vietovės identifikatorius – 0210400000001) yra nutolusi nuo planuojamos teritorijos apie ~3.2 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 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. 26, kuriose nurodomi bendrovės keliami atitinkami reikalavimai.

Nagrinėjamoje teritorijoje praeina šalto vandens tiekimo ir buitinių nuotėkų šalinimo tinklai, prie kurių numatoma prisijungti.

Elektra ir elektroniniai ryšiai, jų tiekimasis

Elektros tinklai planuojami vadovaujantis planavimo sąlygomis Nr. 44870-11-0324, 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.

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) pateikimas į sklypą Nr. 01 numatomas iš E. Leijerio alėjos. 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 miestelyje beveik visi pirkėjai ateina pėsčiomis, priimama, kad automobilių stovėjimo aikštelės bus statomos E. Leijerio alėjoje. Vietų skaičius ir išdėstymas detaliau būtų sprendžiamas ir tikslinamas numatomo rengti E. Leijerio alėjos sutvarkymo techninio projekto stadijoje, o išdėstymo schema pateikta pagrindiniame brėžinyje L-1 (M1:500).
- 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 ~230 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“.
- informacija apie servitutus pateikiama pagrindiniame brėžinyje L-1 (M1:500).

Planavimo organizatorius:

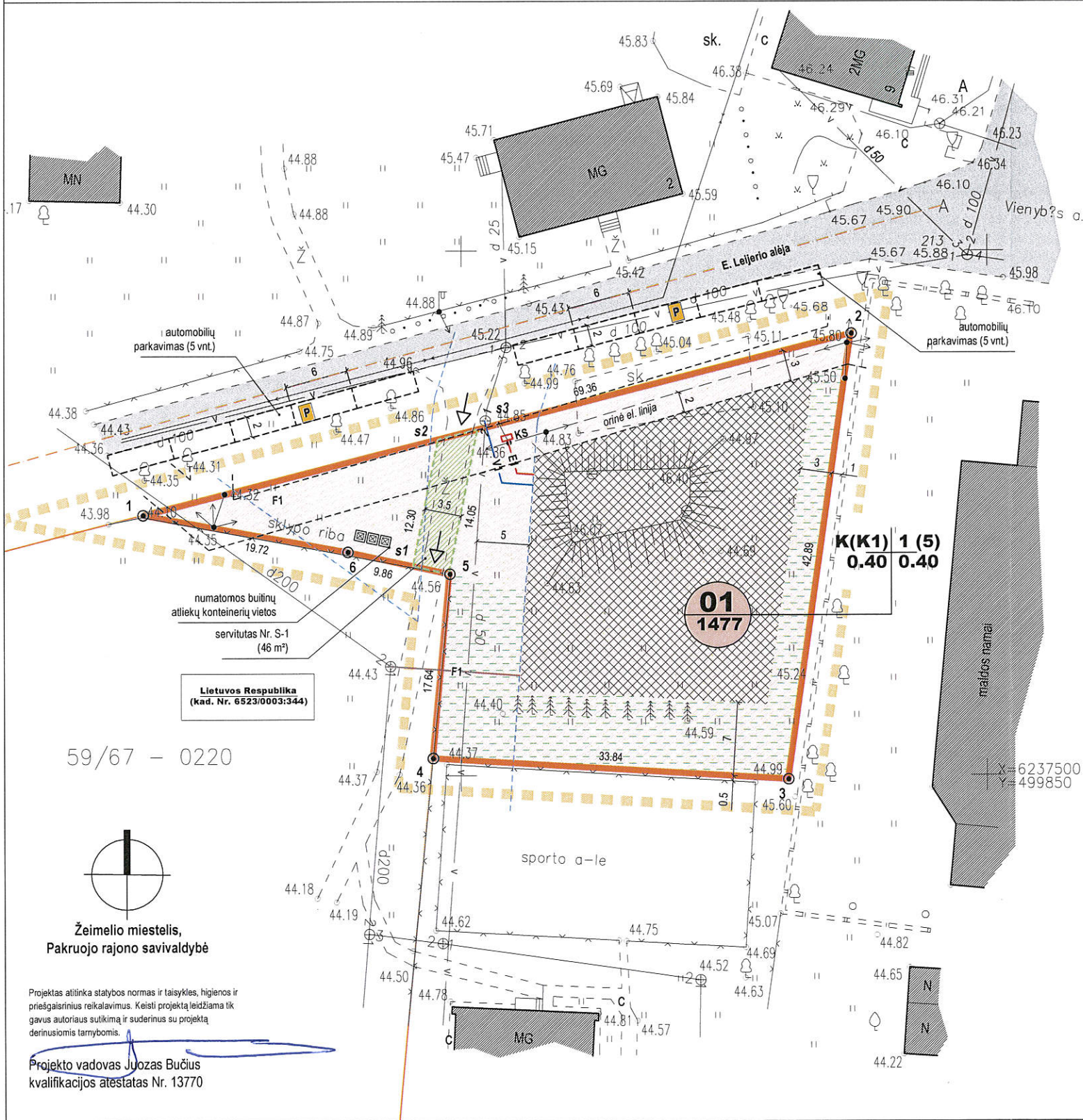
Pakruojo rajono savivaldybės
administracijos direktorė

*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



Pastabos

- Koordinacių sistema - LKS-94. Matmenys duoti metrais.
- Žemės sklypų plotai ir koordinatės, atliekant kadastrinius matavimus, gali būti patikslinti.
- Planuojamos teritorijos adresas - Žeimelio miestelis, 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:
 - Techninė užduotis teritorijų planavimo dokumentams parengti Pakruojo rajono savivaldybėje (2012 m. rugsėjo 26 d.).
 - Planavimo sąlygų sąvadas detaliojo planavimo dokumentui rengti 11.15 (2011 m. spalio 3 d.) su priedais.
- Planuojamas teritorijos statusas:
 - 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, universaliai (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 rekreacinių paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdinių normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“.
- Automobilių parkavimo vietų vietos nustatomos remiantis STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“. 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 esamais ir planuojamais 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
	kielių dangų elementų (gatvių, privažiavimų, šaligatvių ir kt.) kontūrai
	patekimo į sklypą vieta
	esamas užstatymas
	galimas užstatymas (statybos vieta)
	komercinės paskirties objektų teritorijos (K)
	esama E. Lejterio gatvės ir kitų pravažiavimų važiujamoji dalis
	automobilių parkavimo vietos
	numatomos buitinių atliekų konteinerių vietos
	žalioji zona sklype
	esamų gatvių ir pravažiavimų ašinės linijos
	planuojamos servitutų zonos
	planuojami vandentiekio tinklai
	planuojami buitinių nuotėkų tinklai
	planuojami požeminiai elektros kabeliai
	planuojamos KS vieta
	esamų 0.4kV el. linijų apsaugos zona (2 m)
	esamų vandens tiekimo ir lietaus nuotėkų tinklų psaugos zona (5 m)

Derinimai

Planavimo organizatorius:
Pakruojo rajono savivaldybės administracijos direktorius
Virginijus Grigonis
Pakruojo rajono savivaldybės administracijos direktorius
Artūras Šukys

Pakruojo rajono savivaldybės vyriausiasis architektas
Artūras Šukys

2013 m. rugsėjo 26 d.

Servitutai

Servitutas Nr. S-1:
kelio servitutas Nr. 215 (tarnaujantis daiktas), plotas 46 m² (tarp taškų s1-s2-s3-s5).
Teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (privažiavimu / priejimu) prie sklypo kad. Nr. 6523/0003:344 Kairelių k.v. (Lietuvos Respublika).

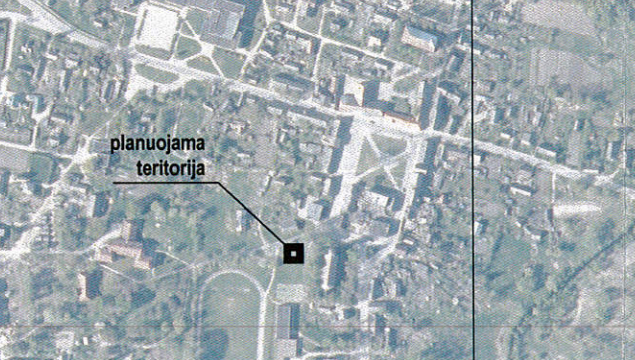
Žeimelio žemės direktoriaus pavaduotojo uždėmuis Svetlana Kocėnė

teritorijų planavimo dokumento patikrinimo akto Nr. TPI-2495-194
2013 m. rugsėjo 26 d.
Patikrinimo išvada: *Teigiama*
Šiaulių teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros skyriaus specialistas
Rimvydas Šileika

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 (aukštais)	Statinio aukštumas (metrais)	Statinio aukštumas (absoliutinė altituda)	Maksimalus užstatymo tankumo indeksas	Maksimalus užstatymo intensyvumo indeksas	VI Elektros linijų a.z. plotas (m²)	XLIX Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų įrenginių a.z. plotas (m²)	XIX Nekilnojamojo kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos plotas (m²)		
01 formuojamas sklypas	1	6237524.86	499769.91	1477 m² 0.1477 ha	K / K1	1	5	49.60	0.40	0.40	235	301	1477		
	2	6237542.09	499837.10												
	3	6237499.62	499831.13												
	4	6237501.64	499797.35												
	5	6237519.21	499798.94												
	6	6237521.31	499789.31												

Situacijos schema bendramiestinėje situacijoje



UAB BPII

6554	ARCHITEKTŪRINIS IR URBANISTINIS PROJEKTAVIMAS		
PROJEKTO PAVADINIMAS	Pakruojo rajono savivaldybės, Žeimelio miestelio prekyvietės detalusis planas		
ADRESAS	Žeimelio miestelis, Pakruojo rajono savivaldybė		
13770	PV	Juozas Bučius	2013-08
A1959	arch.	Gediminas Tušas	2013-08
STADIJA TPD	PLANAVIMO ORGANIZATORIUS	Pakruojo rajono savivaldybės administracija	
	OBJEKTAS	380-13/13-BPII-DP	
BRĖŽINYS	Sprendiniai. M1:500		LAPAS LAPŲ
	I-oji	1	1

Architektūriniai - urbanistiniai apribojimai

A1 - žemės kasimo dabams giliau kaip 30 cm būtina turėti kompleksiskai suderintą projekcinę dokumentaciją ir leidimą vykdyti darbus

A2 - sklypo užstatymą vykdyti vadovaujantis Lietuvos Respublikos statybos normomis ir taisyklėmis, bei projekto dokumentacija

A3 - statinių rekonstrukcija ar statyba galima gavus statybą leidžiantį dokumentą įstatymų nustatyta tvarka Pakruojo rajono savivaldybėje

A4 - Galiojo nekilnojamojo kultūros vertybių reikalavimai, nustatyti Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos