



PAKRUOJO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA

SPRENDIMAS

DĖL ŽEMĖS SKLYPO, ESANČIO PERGALĖS GATVĖJE (SKLYPO KADASTRINIS NR. 6553/0005:248), PAKRUOJO MIESTE, DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO

2011 m. liepos 7 d. Nr. T-202

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 Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos Šiaulių teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros skyriaus 2011 m. birželio 17 d. teritorijų planavimo dokumento patikrinimo aktą Nr. TP1-1291-(19.4), Pakruojo rajono savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a:

Patvirtinti žemės sklypo, esančio Pakruojo r. sav., Pakruojo m., Pergalės g. (sklypo kadastrinis Nr. 6553/0005:248), detalų planą, paruoštą 2011 m. UAB „R. G. studija“. Plane pakeistas 0,0426 ha žemės sklypo naudojimo būdas/pobūdis iš gyvenamosios teritorijos/mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos į komercinės paskirties objektų teritorijos/prekybos, paslaugų ir pramogų objektų teritorijos bei nustatytas sklypui tvarkymo ir naudojimo režimas komerciniam pastatui statyti.

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

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

Meras

Saulius Gegieckas

Objektas: Pakruojo m. Pergalės g. žemės sklypo (kadastrinis Nr.6553/0005:248) naudojimo būdo ir pobūdžio keitimo komerciniam pastatui pastatyti detalusis planas

Planavimo organizatorius: UAB „Melda“

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. Bendrieji duomenys

Atliekamas sklypo (kad. Nr. 6553/0005:248), esančio Pergalės gatvėje Pakruojo m. naudojimo būdo ir pobūdžio keitimo detalusis planas. **Planavimo tikslas** – pakeisti 0,0426 ha žemės sklypo naudojimo būdą/pobūdį iš gyvenamosios teritorijos/mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos į komercinės paskirties objektų teritoriją/ prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos ir nustatyti sklypo tvarkymo bei naudojimo režimą komercinės paskirties pastatui pastatyti.

Detalusis planas rengiamas pagal šiuos dokumentus:

1. planavimo užduotį;
2. Pakruojo rajono savivaldybės tarybos 2010 m. spalio 21 d. sprendimą Nr. T- 322 „Dėl žemės sklypo Pergalės g., Pakruojo m. (kad. Nr. 6553/0005:248) detaliojo plano atlikimo“;
3. Planavimo sąlygų sąvadą detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. 10.134 2010-11-30;
4. Nuosavybės dokumentus;
5. Pakruojo miesto išplanavimą, registro Nr.000075;
6. Pakruojo rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą, registro Nr. 000349;
7. Sutartimi „Dėl detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo“(Nr.5 2010-11-11);
8. J.Černiausko ind. įmonėje atliktą toponuotrauką M 1:500.

Planavimo organizatoriaus teisės ir pareigos perduotos UAB „Melda“ (Pakruojo rajono savivaldybės administracijos direktorės ir UAB „Melda“ detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartis Nr. 5 2010-11-11).

II. Esamos padėties analizė

Planuojamame sklype yra pastatytas kilnojamas paviljonas (neveikiantis). Jis bus iškeliamas. Sklypas yra 426 m² dydžio, sklypo naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Sklypo savininkas – UAB „Melda“. Iš pietvakarių ir pietryčių pusių sklypas ribojasi su Pergalės ir Vilniaus gatvėmis, iš šiaurinės pusės – su mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos sklypu, iš rytų pusės – su laisva valstybine žeme. Pakruojo m. išplanavimo projekte šioje vietoje yra numatyta visuomeninių pastatų teritorija.

Šalia sklypo yra nutiesti magistraliniai vandentiekio, buitinių nuotekų, gamtinių dujų, oriniai elektros tinklai. Planuojamoje teritorijoje želdinių nėra.

III. Sprendiniai

Teritorijos naudojimo ir apsaugos kryptys, tvarkymo prioritetai.

Atsižvelgiant į esamą padėtį, galiojančius teritorijų planavimo dokumentus ir teritorijų planavimą reglamentuojančių teisės aktų nuostatas, išduotas planavimo sąlygas, planuojamoje teritorijoje nustatomas naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorija. Sklype planuojama statyti komercinį pastatą, kuriame būtų įrengti biurai, prekybos patalpos.

Vykdoma veikla turės atitikti leidžiamus triukšmo lygius, numatytus triukšmo valdymo įstatymo, HN 33-1:2007 „Akustinis triukšmas“ bei STR 2.01.07:2003 „Pastatų vidaus ir išorės apsauga nuo triukšmo“ reikalavimus. Pastatų išorės garso klasė turės būti ne žemesnė kaip C,

triukšmo lygis sklype turės būti ne didesnis kaip 50 dBA, naktį – 40 dBA (STR 2.01.07:2003 „Pastatų vidaus ir išorės apsauga nuo triukšmo“ lent.16).

Inžineriniai tinklai.

Vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai – centralizuoti iš esamų miesto tinklų, elektros tiekimas – iš artimiausių elektros tinklų, gamtinės dujos – iš esamo vid. slėgio dujotiekio. Šildymas – kietu kuru arba gamtinėmis dujomis.

Transporto organizavimas ir pėsčiųjų eismas.

Įvažiavimas į sklypą – iš Pergalės gatvės. Mašinos statomos sklype ir Pergalės gatvėje įrengtoje aikštelėje. Reikalinga parkavimo aikštelė 6 mašinoms: biurams – 50 m² naudojimo ploto reikia 2 vietų, parduotuvei – 120 m² prekybos ploto reikalingos 4 vietos (mašinių statymo vietų skaičius nustatytas pagal STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ reikalavimus). Pėstieji į sklypą pateks iš Pergalės gatvės įrengtu šaligatviu.

Gaisrinė sauga.

Tarp gretimų sklypų statinių būtina išlaikyti priešgaisrinius atstumus pagal Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 patvirtintus Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus. Minimalus atsparumo ugniai laipsnis – III, išlaikant atstumus tarp pastatų. Jei atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas konstrukcinėmis priemonėmis.

Planuojamos teritorijos reglamentai, specialiosios sąlygos

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

Sklypas Nr. 1 – 426 m²

Planuojamam sklypui nustatomi šie **reglamentai**:

1. Teritorijos naudojimo būdas **K** – komercinės paskirties objektų teritorija; pobūdis K1 – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos;
2. Leistinas statinių aukštis – 8,5 m;
3. Leistinas užstatymo tankumas – 50 %;
4. Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 100 %;
5. Priklausomųjų želdynų norma – 15%.

Planuojamo sklypo **specialiosios žemės naudojimo sąlygos** nustatomos pagal „Specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas“, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. gruodžio 29 d. nutarimu Nr. 1640:

49 – vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (XLIX) po 5 m;

52 – dirvožemio apsaugos zona (LII).

IV. Sprendinių pasekmių vertinimas

Pritaikius šiuolaikinius sprendinius ir technologijas, aplinkos kokybė ir higienos būklė turi atitikti aplinkosaugos ir higienos reikalavimus. Pastatų statybai ir apdailai naudojamos tradicinės statybinės ir apdailos medžiagos. Tvoros turi turėti architektūrinį vientisumą visoje planuojamojoje teritorijoje ir derėti prie pastatų architektūrinės išraiškos.

Detaliojo plano sprendinių pasekmių poveikio vertinimas

- Poveikis teritorijos vystymo darnai ir planuojamai veiklai.

Įvertinus veiklos pobūdį, gretimybes, detaliojo plane nustatytas komercinės veiklos sąlygas ir apribojimus, daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniuose numatyta ūkinė veikla, įvykdžius nurodytus reikalavimus, turės minimalų poveikį aplinkai, nesukels papildomų apribojimų gretimoms

Pakruojo m. Pergalės g. žemės sklypo (kad. Nr. 6553/0005:248) naudojimo būdo ir pobūdžio keitimo komerciniam pastatui pastatyti detalūs planas

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 padidės komercinių pastatų pasiūla, bus įkurtos darbo vietos.

- Poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.

Numatomas pastatų užstatymas nepažeis 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.

Teritorijų planavimo dokumento sprendinių poveikio vertinimo lentelė

1.	Teritorijų planavimo dokumento organizatorius: UAB „Melda“		
2.	Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: UAB „R.G. studija“ direktorė R. Siriūnaitė		
3.	Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Pakruojo m. Pergalės g. žemės sklypo (kadastrinis Nr. 6553/0005:248) naudojimo būdo ir pobūdžio keitimo komerciniam pastatui pastatyti detalūs planas		
4.	Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais: Pakruojo rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, reg. Nr. 000349; Pakruojo miesto išplanavimas, registro Nr. 000075.		
5.	Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais: –		
6.	<i>Status quo</i> situacija: Sklypas yra kitos paskirties, naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.		
7.	Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius: pakeisti 0,0426 ha žemės sklypo naudojimo būdą/pobūdį iš gyvenamosios teritorijos/mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos į komercinės paskirties objektų teritoriją/ prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos ir nustatyti sklypo tvarkymo bei naudojimo režimą komercinės paskirties pastatui pastatyti.		
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 vystymui ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	–	
	ekonominei aplinkai	Padidės komercinių pastatų pasiūla	
	socialinei aplinkai	Bus įkurtos kelios darbo vietos	
10.	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	Nepažeis užstatymo principų	
	Siūlomoms alternatyvos poveikis:	Alternatyva nenagrinėjama	
	teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	–	–
	ekonominei aplinkai		–
	socialinei aplinkai	–	–

Pakruojo m. Pergalės g. žemės sklypo (kad. Nr. 6553/0005:248) naudojimo būdo ir pobūdžio keitimo komerciniam pastatui pastatyti detalusis planas

	gamtoje aplinkai ir kraštovaizdžiui	–	–
--	-------------------------------------	---	---

Išvada.

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

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

Planavimo organizatorius UAB „Melda“ direktorė V.Lampickienė

PASTABOS:

1. PLANAVIMO TIKSLAS: PAKEISTI 0,0426 HA ŽEMĖS SKLYPO NAUDOJIMO BŪDA/POBŪDĮ IŠ GYVENAMOSIOS TERITORIJOS /MAŽAAUKŠČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ STATYBOS Į KOMERCINĖS PASKIRTIES OBJEKTŲ TERITORIJĄ/ PREKYBOS, PASLAUGŲ IR PRAMOGŲ OBJEKTŲ STATYBĄ IR NUSTATYTI SKLYPO TVARKYMO BEI NAUDOJIMO REŽIMĄ KOMERCINĖS PASKIRTIES PASTATUI PASTATYTI.
2. RENGIANČIŲ TECHNINIŲ PROJEKTŲ BŪTINA IŠLAIKYTI SANITARINIUS, HIGIENINIUS IR PRIEŠGAISRINIUS ATSTUMUS TARP PASTATŲ IR INŽINERINIŲ TINKLŲ.

PLANAVIMO ORGANIZATORIUS: UAB "MELDA"

DETALUSIS PLANAS
M 1:500

EKSPLIKACIJA
1. ESAMAS GYVENAMAS NAMAS
2.ESAMAS ŪKINIS PASTATAS

REGLAMENTAI

1	2	1 – TERITORIJOS NAUDOJIMO BŪDAS/ POBŪDIS:
3	4	K – KOMERCINĖS PASKIRTIES OBJEKTŲ TERITORIJOS
α		K1 – PREKYBOS, PASLAUGŲ IR PRAMOGŲ OBJEKTŲ STATYBOS
		2 – LEISTINAS PASTATŲ AUKŠTIS M
		3 – LEISTINAS UŽSTATYMO TANKUMAS %
		4 – LEISTINAS UŽSTATYMO INTENSIVUMAS %
		α – PRIKLAUSOMŲJŲ ŽELDYNŲ NORMA

SUTARTINIAI ŽENKLAI

	KOMERCINĖS PASKIRTIES OBJEKTŲ TERITORIJOS
	INFRASTRUKTŪROS TERITORIJOS
	SKLYPO NUMERIS
	SKLYPO PLOTAS (M2)
	ESAMAS UŽSTATYMAS
	UŽSTATYTI LEIDŽIAMA TERITORIJA
	INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS KORIDORIŲ RIBOS
	TRANSPORTO JUDĖJIMO KRYPTIS
	DETALIOJO PLANO GALIOJIMO RIBA
	ESAMOS SKLYPO RIBOS
	STATYBOS RIBA
	AUTOMOBILIŲ PARKAVIMO VIETA 200 M2
	PROJEKTUOJAMI ŽELDYNAI
	NAGRINĖJAMA TERITORIJA
	VANDENTIEKIO TRĄŠOS VIETA
	BUITINIŲ NUOTEKŲ TRĄŠOS VIETA
	ELEKTROS TINKLŲ ĮVADAS
	GAMTINIŲ DUJŲ ĮVADAS
	ESAMI TELEFONINĖS KANALIZACIJOS TINKLAI
	ESAMI VANDENTIEKIO TINKLAI
	ESAMA BUITINĖ NUOTEKYNĖ
	ESAMAS DRENAŽAS
	ESAMI ŠILUMOS TINKLAI
	TELEFONO KABELIS
	AUKŠTOS ĮTAMPOS KABELIS
	VID. SLĖGIO DUJOTIEKIS



SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS

- 9 – DUJOTIEKIŲ APSAUGOS ZONOS (IX) PO 2 M;
- 49 –VANDENTIEKIO, LIETAUS IR FEKALINĖS KANALIZACIJOS TINKLŲ IR ĮRENGINIŲ APSAUGOS ZONOS (XLIX).
- 52- DIRVOŽEMIO APSAUGA (LII).

SUDERINTA

1. PLANAVIMO ORGANIZATORIUS UABA "MELDA" DIREKTORĖ V. LAMPICKIENĖ (PARAŠAS)
2. PAKRUOJO RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS VIETINIO ŪKIO IR STATYBOS SKYRIAUS VYRIAUSIASIS ARCHITEKTAS ARTŪRAS ŠUKYS (PARAŠAS) NR. 8, 2011-05-26
3. ŠIAULIŲ TERITORINIO PLANAVIMO IR STATYBOS VALSTYBINĖS PRIEŽIŪROS SKYRIAUS SPECIALISTAS RIMVYDAS ŠILEIKA (PARAŠAS) TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO PATIKRINIMO AKTO NR. TP1-1291-(19.4) 2011 M. BIRŽELIO 17 D. PATIKRINIMO IŠVADA TEIGIAMA

NUORAŠAS TIKRAS: PROJEKTO VADOVĖ R. SIRIŪNAITĖ

DETALIOJO PLANO TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO PAGRINDINIŲ SPRENDIMŲ APRAŠOMŲ LENTELĖ

Slėgio žemės Nr.	Slėgio žemės tvarkymo planas	Slėgio žemės dalies koordinacijos		Slėgio žemės plotas, kv. m	kategorija, naudojimo paskirtis	galima žemės naudojimo paskirtis (prieštaraujama)	Prieštaraujama naudojimo paskirtis					Kitas				
		X	Y				teritorijos plotas, kv. m	skaitmeninis žemės plotas, kv. m	skaitmeninis žemės plotas, kv. m	skaitmeninis žemės plotas, kv. m	skaitmeninis žemės plotas, kv. m	skaitmeninis žemės plotas, kv. m	skaitmeninis žemės plotas, kv. m	skaitmeninis žemės plotas, kv. m	skaitmeninis žemės plotas, kv. m	
1	1	6204850.00	4909000.00	426	komercinė	K1	8,5	7,20	89,2	50	100	-	0,12 (30%)	1-2	2011-05-26	4909000.00 (4260000.00)

11 01 - 1			
JONO ČERNIAUSKO II			
Licencijos Nr. 175TK-433, išd. 2004 07 23			
Pareigos	Pavardė	Parašas	Data
Vykdytojas	J.Černiauskas		2011 01
Objektas : Žemės sklypas Pergalės g. 11, Pakruojis.		Stadija	Lapas Lapų
Topografinė nuotrauka			1 1
		Mastelis 1:500	

RG STUDIA		Įmonės kodas: 302476951 Tel.: 8 614 10 722, (8 421) 47 559 El.p.: studija.rg@gmail.com A/š.: LT51401094560026873 AB DBS NCRD BANKAS		PAKRUOJO M. PERGALĖS G. ŽEMĖS SKLYPO (KADASTRINIS NR.6553/0005:248) NAUDOJIMO BŪDO IR POBŪDŽIO KEITIMO KOMERCINIAM PASTATUI PASTATYTI DETALUSIS PLANAS	
DIREKTORĖ	R. SIRIŪNAITĖ		2010-12		M
PV	R. SIRIŪNAITĖ		2010-12		1:500
PROJEKTAVO	R. SIRIŪNAITĖ		2010-12	PAGRINDINIS BRĖŽINYS	LAPAS
Stadija: DET.PL.	PLANAVIMO ORGANIZATORIUS: UAB "MELDA"				D.PL-2