



## PAKRUOJO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA

### SPRENDIMAS

#### DĖL PAKRUOJO R. SAV., PAKRUOJO K. ESANČIO ŽEMĖS SKLYPO (KADASTRINIS NR. 6543/0014:249) PASKIRTIES KEITIMO DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO

2011 m. balandžio 28 d. Nr. T-104

Pakruojis

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo (Žin., 1995, Nr. 107-2391; 2010, Nr. 84-4404) 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. kovo 16 d. teritorijų planavimo dokumento patikrinimo aktą Nr. TP1-502-(19.4), Pakruojo rajono savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a:

1. Patvirtinti žemės sklypo, esančio Pakruojo r. sav., Pakruojo sen., Pakruojo k. (kadastrinis Nr. 6543/0014:249), detalų planą, paruoštą 2011 m. UAB „R. G. studija“. Plane pakeista 0,1504 ha žemės sklypo paskirtis iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios teritorijos/vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos) bei nustatytas sklypui tvarkymo ir naudojimo režimas gyvenamajam namui statyti.

2. 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 r. Pakruojo k. žemės sklypo (kad. Nr. 6543/0014:249)  
paskirties keitimo detalusis planas  
Planavimo organizatorius: Jūratė Marcinkevičienė**

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**I. Bendrieji duomenys**

Atliekamas sklypo (kad. Nr.6543/0014:249), esančio Pakruojo k. paskirties keitimo detalusis planas.

**Planavimo tikslas** – pakeisti 0,15 ha žemės sklypo paskirtį iš žemės ūkio į kitą paskirtį, nustatyti sklypo tvarkymo ir naudojimo režimą mažaaaukščiam gyvenamajam namui statyti.

Detalusis planas rengiamas pagal šiuos dokumentus:

1. Planavimo užduotį;
2. Pakruojo rajono savivaldybės tarybos 2010 m. balandžio 29 d. sprendimą Nr. T-135 „Dėl 0,15 ha žemės sklypo (kadastrinis Nr. 6543/0014:249), esančio Pakruojo r. sav. Pakruojo k. detaliojo plano rengimo“;
3. Sutartimi „Dėl detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo“ (Nr.4 2010-05-20);
4. Planavimo sąlygų sąvadą detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. 10.92 2010-07-12;
5. Nuosavybės dokumentus;
6. Mažeikonių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto papildymą, registro Nr. 000265;
7. Pakruojo kaimo detalų planą, registro Nr. 000066;
8. Pakruojo rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą, registro Nr. 000349;
9. UAB „Imposta“ atliktą toponuotrauką M 1:500.

Planavimo organizatoriaus teisės ir pareigos perduotos Jūratei Marcinkevičienei (Pakruojo rajono savivaldybės administracijos direktorės ir J.Marcinkevičienės detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartis Nr. 4 2010-05-20).

**II. Esamos padėties analizė**

Planuojamas sklypas yra Pakruojo k., centrinėje dalyje. Iš rytų ir pietų pusių sklypas ribojasi su daugiabučių gyvenamųjų namų teritorija, iš vakarų ir šiaurės – su kaimo Kvedarų ir Tiltos gatvėmis. Sklypas neužstatytas, apaugęs žolynais. Sklypo dydis – 1504 m<sup>2</sup> (patikslintas atlikus kadastrinius matavimus). Sklypo savininkė – Jūratė Marcinkevičienė.

**Inžineriniai tinklai.** Sklypu eina vandentiekio, drenažo tinklai, praeina orinė elektros linija.

**Želdiniai.** Sklype želdinių nėra.

**Gamtos ir kultūros paveldo objektai.** Sklype gamtos ir kultūros paminklų nėra.

**III. Sprendiniai**

Pagal Pakruojo kaimo detalų planą, šioje vietoje buvo numatyta žalia zona ir daugiabučių gyvenamųjų namų statyba. Pasikeitus situacijai, atsižvelgiant į sklypo savinkės pageidavimus, keičiama sklypo paskirtis, planuojama statyti gyvenamąjį namą.

Atsižvelgiant į esamą padėtį, galiojančius teritorijų planavimo dokumentus ir teritorijų planavimą reglamentuojančių teisės aktų nuostatas bei išduotas planavimo sąlygas planuojamoje teritorijoje nustatomi šie tvarkymo prioritetai: vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statyba (skl. Nr. 1), inžinerinės infrastruktūros teritorija (skl. Nr. 2).

Inžineriniai tinklai.

Vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai – centralizuoti iš suprojektuotų kaimo tinklų, elektros tiekimas – iš artimiausių elektros tinklų.

Transporto organizavimas ir pėsčiųjų eismas.

Į sklypą Nr. 1 patenkama iš Kvedarų arba Tildo gatvių. Mašinos statomos sklype įrengtoje aikštelėje.

#### **Planuojamos teritorijos reglamentai, specialiosios sąlygos, servitutai**

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

Sklypas Nr. 1 – 1130 m<sup>2</sup>;

Planuojamam sklypui nustatomi šie **reglamentai**:

1. Teritorijos naudojimo būdas: **G** – gyvenamosios teritorijos;  
Teritorijos naudojimo pobūdis:  
**G1** – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;
2. Leistinas statinių aukštis – 8,5 m;
3. Leistinas užstatymo tankumas – 28 %;
4. Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 50 %;
5. Priklausomųjų želdynų norma – 25%.

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:

6 – elektros linijos iki 1 kV apsaugos zona (VI str.18) po 2 m;

21 – žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (XXI);

49 – vandentiekio ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos – po 5 m;

52 – dirvožemio apsaugos zona (LII).

#### **Sklypas Nr. 2 – 374 m<sup>2</sup>;**

Planuojamam sklypui nustatomi šie **reglamentai**:

1. Teritorijos naudojimo būdas: **I** – inžinerinės infrastruktūros teritorijos;  
Teritorijos naudojimo pobūdis:  
**I2** –susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams;
2. Leistinas statinių aukštis – m;
3. Leistinas užstatymo tankumas – ;
4. Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – .

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:

6 – elektros linijos iki 1 kV apsaugos zona (VI str.18) po 2 m;

21 – žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (XXI);

49 – vandentiekio ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos – po 5 m;

52 – dirvožemio apsaugos zona (LII).

Sklypui yra nustatomas **servitutas** (206,207,208) – 374 m<sup>2</sup> – teisė tiesti , aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas.

#### **IV. Sprendinių pasekmių 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. Neleidžiama aptverti namų neperregimomis tvoromis, jei nėra būtinybės įrengti ekraninės triukšmo užtvaros nuo kelio. Tvoros turi turėti architektūrinį vientisumą visoje planuojamojoje teritorijoje ir derėti prie pastatų architektūrinės išraiškos. Vykdomi darbai turi didinti vietovės estetinį potencialą, išsaugoti ir išryškinti reljefo įvairovę. Planuojamo sklypo užstatymo tankumo ir intensyvumo indeksai nustatyti vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“.

### Gaisrinė sauga

Tarp sklypų 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

### Detaliojo plano sprendinių pasekmių poveikio vertinimas:

- Poveikis teritorijos vystymo darnai ir planuojamai veiklai.

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimybes, detaliojame plane nustatytas ūkinės veiklos sąlygas ir apribojimus, daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniuose numatyta ūkinė veikla, įvykdžius detaliojame plane nurodytą statybas bei ūkinę veiklą reglamentuojančių dokumentų reikalavimus, turės minimalų poveikį aplinkai, nesukels papildomų apribojimų gretimiems 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 įsisavinta teritorija, esanti šalia inžineriškai įrengtos teritorijos.

- Poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.

Želdynai formuojami nedideliais masyvais. Numatomas nedidelis pastatų užstatymas nepažeis kaimo 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.

Planuojama prisijungti prie centralizuotų vandentiekio, buitinių nuotekų tinklų. Vykdamas statybą, klojant inžinerinius tinklus būtina saugoti reljefą, naudingą dirvožemio sluoksnį panaudoti vejų įrengimui.

### Teritorijų planavimo dokumento sprendinių poveikio vertinimo lentelė

1.	Teritorijų planavimo dokumento organizatorius: <b>Jūratė Marcinkevičienė</b>
2.	Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: UAB „R.G. studija“, direktorė R. Siriūnaitė
3.	Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Pakruojo r. Pakruojo k. žemės sklypo (kad. Nr. 6543/0014:249) paskirties keitimo detalusis planas
4.	Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais: Pakruojo rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, reg. Nr. 000349; Mažeikių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto papildymas, registro Nr.000265; Pakruojo kaimo detalusis planas, registro Nr.000066.
5.	Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais: -
6.	<i>Status quo</i> situacija: Sklypas yra žemės ūkio paskirties, užsėtas pieva.

7.	Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius: – pakeisti 0,15 ha žemės sklypo paskirtį iš žemės ūkio į kitą paskirtį, nustatyti sklypo tvarkymo ir naudojimo režimą mažaaukščiam gyvenamajam namui statyti.		
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	Teigiamas poveikis: teritorija planuojama kompleksiskai, darniai vystomas kraštovaizdis.	
	ekonominei aplinkai	Bus įsisavinta inžineriškai įrengta teritorija	
	socialinei aplinkai	–	
	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	Numatoma vystyti susiklosčiusią urbanistinę kaimo užstatymo struktūrą, išlaikant sodybinio pobūdžio užstatymą	
10.	Siūlomos alternatyvos poveikis: teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	Alternatyva nenagrinėjama	
	ekonominei aplinkai	–	–
	socialinei aplinkai	–	–
	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	–	–

Išvada.

Įvertinus planuojamos teritorijos situaciją, gretimų žemės sklypų paskirtį, daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniuose numatyta ūkinė 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 neprieštaruoja galiojančių (ruošiamų) teritorinio planavimo dokumentų nuostatom.

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

Planavimo organizatorė – Jūratė Marcinkevičienė

PASTABOS:

1. PLANAVIMO TIKSLAS: PAKEISTI 0,15 HA ŽEMĖS SKLYPO PASKIRTĮ IŠ ŽEMĖS ŪKIO Į KITA PASKIRTĮ, NUSTATYTI SKLYPO TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMĄ, MAŽAAUKŠČIAM GYVENAMAJAM NAMUI STATYTI.
2. RENGIANČIŲ TECHNINĮ PROJEKTĄ BŪTINA IŠLAIKYTI SANITARINIUS, HIGIENINIUS IR PRIEŠGAISRINIUS ATSTUMUS TARP PASTATŲ IR INŽINERINIŲ TINKLŲ.

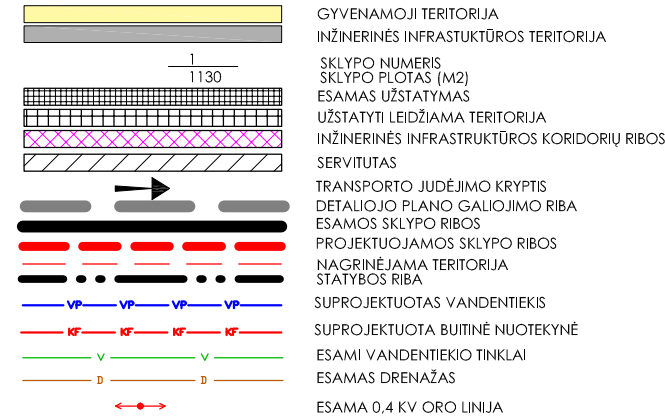
PLANAVIMO ORGANIZATORIUS: JŪRATĖ MARCINKEVIČIENĖ

DETALUSIS PLANAS  
M 1:500

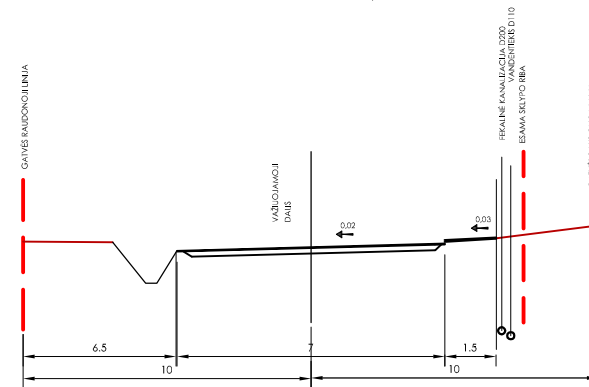
REGLAMENTAI

1	2	1- TERITORIJOS NAUDOJIMO BŪDAS, POBŪDIS: G – GYVENAMOSIOS TERITORIJOS
3	4	G1 – VIENBUČIŲ IR DVIBUČIŲ GYVENAMŲJŲ PASTATŲ STATYBOS 1 – INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS TERITORIJOS 12 – SUSISIEKIMO IR INŽINERINIŲ TINKLŲ KORIDORIAMS
α		2- LEISTINAS PASTATŲ AUKŠTIS M 3- LEISTINAS UŽSTATYMO TANKUMAS % 4- LEISTINAS UŽSTATYMO INTENSIVUMAS % α- PRIKLAUSOMŲJŲ ŽELDYNŲ NORMA

SUTARTINIAI ŽENKLAI



GATVĖS SKERSINIS PROFILIS, PJŪVIS I-I



SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS

- 6 – ELEKTROS LINIJŲ APSAUGOS ZONOS (VI) PO 2 M.
- 21 – ŽEMĖS SKLYPE ĮRENGTOS VALSTYBEI PRIKLAUSANČIOS MELIORACIJOS SISTEMOS BEI ĮRENGINIAI.
- 49 – VANDENTIEKIO, LIETAUS IR FEKALINĖS KANALIZACIJOS TINKLŲ IR ĮRENGINIŲ APSAUGOS ZONOS (XLIX).
- 52 – DIRVOŽEMIO APSAUGA (LIJ).

SUDERINTA

1. PLANAVIMO ORGANIZATORIAUS ĮGALIOTAS ASMUO J. BAIKŠTIS (PARAŠAS)
2. PAKRUOJO RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS VIETINIO ŪKIO IR STATYBOS SKYRIAUS VYRIAUSIASIS ARCHITEKTAS ARTŪRAS ŠUKYS (PARAŠAS) NR. 2. 2011-02-09
3. ŠIAULIŲ TERITORINIO PLANAVIMO IR STATYBOS VALSTYBINĖS PRIEŽIŪROS SKYRIAUS SPECIALISTAS RIMVYDAS ŠILEIKA (PARAŠAS) TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO PATIKRINIMO AKTO NR. TP1-502-(19.4) 2011 M. KOVO 16 D. PATIKRINIMO IŠVADA TEIGIAMA

NUORAŠAS TIKRAS: PROJEKTO VADOVĖ R. SIRIŪNAITĖ

DETALUSIS PLANAS TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO PAKEITIMUI (SUDERINTI) PARAIŠIMŲ REZULTATAI

Sklypo Nr.	Sklypo plotas (m <sup>2</sup> )	Sklypo pavidolas	Sklypo pavidolas	Teritorijos pavidolas						Pav. plotas	
				teritorijos pavidolas	sklypo plotas (m <sup>2</sup> )	sklypo plotas (m <sup>2</sup> )	sklypo plotas (m <sup>2</sup> )	sklypo plotas (m <sup>2</sup> )	sklypo plotas (m <sup>2</sup> )	sklypo plotas (m <sup>2</sup> )	sklypo plotas (m <sup>2</sup> )
1	1130	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	374	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2

UAB "Imposta"

LICENCIJOS NR. TK - 1101 - (1071)

pareigos	v. pavardė	parašas	data	A. V.
VYKDYTOJAS	J. Gruzdas			
UŽSAKOVAS				
OBJEKTAS	Pakruojo raj., Pakruojo kaimas, Kvedarų g. ir Tiltų g. sankryžos, Topografinė nuotrauka M1:500			
Koordinacių sistema	LKS'94	LAPŲ	LAPAS	
Aukščių sistema	Baltijos	1	1	



Įmonės kodas: 302474951  
Tel.: 8 614 10 72 2 (8 421) 47 559  
El. p.: studija@studia.lt  
A. J.: LT514010045500206873  
A. B. DNR NORB-BANKAS

PAKRUOJO R., PAKRUOJO K., ŽEMĖS SKLYPO (KADASTRINIS NR. 6543/0014:249) PASKIRTIES KEITIMO DETALUSIS PLANAS

DIREKTORĖ	R. SIRIŪNAITĖ	2010-12	M
PV	R. SIRIŪNAITĖ	2010-12	1:500
PROJEKTAVO	R. SIRIŪNAITĖ	2010-12	PAGRINDINIS BRĖŽINYS
PLANAVIMO ORGANIZATORIUS:	JŪRATĖ MARCINKEVIČIENĖ		LAPAS
Stadija:	DET.PL.		D.PL -2