



PAKRUOJO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA

**SPRENDIMAS
DĖL PAKRUOJO R., PAKRUOJO K. ESANČIO ŽEMĖS SKLYPO (KAD. NR.
6543/0014:84) DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO**

2010 m. rugsėjo 30 d. Nr. T-284
Pakruojis

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo (Žin., 1995, Nr. 107-2391; 2004, Nr. 21-617; 2006, Nr. 66-2429) 26 straipsnio 4 dalimi ir atsižvelgdama į Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos Šiaulių teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros skyriaus 2010 m. rugpjūčio 23 d. teritorijų planavimo dokumento patikrinimo aktą Nr. TP1-1979-(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 sen., Pakruojo k. (sklypo kadastrinis Nr. 6543/0014:84), detalų planą, paruoštą 2010 m. UAB „Pakruojo projektavimo biuras“. Plane 0,7519 ha žemės sklypas padalintas į 5 sklypus, pakeista žemės sklypų paskirtis iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios teritorijos/mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) ir nustatytas sklypams tvarkymo ir naudojimo režimas gyvenamiesiems namams bei pagalbiniams pastatams statyti.

PRIDEDAMA. Detaliojo plano sprendiniai (aiškinamasis raštas ir pagrindinis brėžinys), 8 lapai.

Meras

Saulius Gegieckas

Objektas: Pakruojo r. Pakruojo k. žemės sklypo (kad. Nr. 6543/0014:84) paskirties keitimo detalusis planas

Planavimo organizatorius: Auksė Nikalajevienė, Virmantas Nikalajevas

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. Bendrieji duomenys

Atliekamas sklypo (kad. Nr.6543/0014:84), esančio Pakruojo k. paskirties keitimo detalusis planas. **Planavimo tikslas** – padalinti 0,7519 ha žemės sklypą į 4 – 5 sklypus, pakeisti žemės sklypų paskirtį iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) ir nustatyti sklypų tvarkymo ir naudojimo režimą gyvenamiesiems namams ir pagalbiniais pastatams statyti.

Detalusis planas rengiamas pagal šiuos dokumentus:

- Planavimo užduotį;
- Pakruojo rajono savivaldybės tarybos sprendimą Nr. T-395, priimtą 2008-12-29 „Dėl Pakruojo r. sav. Pakruojo k. esančio 0,75 ha žemės sklypo (kad. Nr. 6543/0014:84) paskirties keitimo detaliojo plano atlikimo“;
- Sutartimi „Dėl detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo“ (Nr.14 2009-07- 21);
- Planavimo sąlygų sąvadą detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. 9.102 2009-10-5;
- Nuosavybės dokumentus;
- Mažeikių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto papildymą, registro Nr. 000280;
- Pakruojo k. detalųjį planą, registro Nr. 000066;
- Pakruojo rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą, registro Nr. 000349;
- A.Naujoko įmonėje atliktą toponuotrauką M 1:500.

Planavimo organizatoriaus teisės ir pareigos perduotos A.Nikalajevienei ir V.Nikalajevui (Pakruojo rajono savivaldybės administracijos direktorės ir A.Nikalajevienės , V.Nikalajevu detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartis Nr. 14 2009-07-21).

II. Esamos padėties analizė

Vieta, teritorijos gretimybės. Planuojamas sklypas yra Pakruojo k. pietinėje dalyje, rezervinėje teritorijoje. Sklypo dydis –0,7519 ha, paskirtis – žemės ūkio. Iš rytų pusės sklypas ribojasi su ūkiniu pravažiavimu, iš pietų – su Puknionių gatve , vakarinėje pusėje ribojasi su Susivienijimo gatve, iš šiaurės pusės – su laisva valstybinio fondo žeme. Sklypas neužstatytas. Pakruojo k. detaliojame plane šioje vietoje buvo numatyta rezervinė teritorija.

Inžineriniai tinklai. Sklypas melioruotas, sklypu praeina 10 kV orinė elektros linija, telefoninė kanalizacija, buitinių nuotekų tinklai, gamtinės dujos.

Želdiniai. Sklype želdinių nėra, sklypas apsėtas grūdinėmis kultūromis , nuo Puknionių gatvės pusės apželdintas apsaugine medžių juosta.

Gamtos ir kultūros paveldo objektai. Sklypas ribojasi su nekilnojamojo kultūros paveldo objektu – Pakruojo dvaro sodybos (364,G104KP) teritorija, yra šio objekto aplinkoje.

Esama susisiekimo sistema. Į sklypą patenkama iš Susivienijimo gatvės.

Reljefas. Planuojamos teritorijos reljefas sąlyginai lygus, absoliutinės altitudės svyruoja nuo 60,40 iki 61,18 virš Baltijos jūros lygio.

III. Detaliojo plano sprendiniai

Teritorijos vystymo tendencijos. Sklypas dalinamas į kitos paskirties žemę, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Teritorijos naudojimo ir apsaugos kryptys, tvarkymo prioritetai. Sklypas dalinamas į penkis sklypus, kuriuose numatoma pastatyti vienbučius gyvenamus namus. Sklypas dalinamas ir reglamentai nustatomi, atsižvelgiant į:

- Esamą sklypo infrastruktūrą;
- Pakruojo gyvenvietės Puknionių gatvės užstatymo liniją.
- STR 2.02.09:2005 Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai.

Statinių statybos vieta, statybos riba. Didžioji dalis sklypo yra kelio Nr.151 „Pakruojis – Linkuva“ 50 m. apsaugos zonoje. Patvirtintame Pakruojo kaimo detalajame plane (registro Nr.000137), užstatymas yra 30 m nuo kelio briaunos. Šioje kaimo dalyje vyrauja perimetrinis užstatymas. Atlikus oro taršos ir triukšmo lygio tyrimus modeliavimo pagalba, nustatyta, kad tarša 30 m. kelio apsaugos zonoje neviršys leistinų koncentracijų. Todėl paliekama kelio apsaugos zona – 30 m. Sklypų užstatymo zona nustatoma 3 m. atstumu nuo sklypo ribos, bei 35 m. nuo kelio (Puknionių g.) briaunos.

Nuo krašto kelio pusės gyvenamajai zonai taikomos kompensacinės priemonės:

- apsauginis želdinimas;
- konstrukcinės priemonės: garsą izoliuojantys langai, sienos;
- planinės priemonės: ūkinė gyvenamųjų namų zona įrengiama nuo kelio pusės.

Statinių architektūra sprendžiama techninio projekto stadijoje, siluetą, kompoziciją, mastelį ir fasadų medžiagas derinant su aplinka.

Susisiekimo sistemos organizavimas. Įvažiavimas į sklypus numatomas iš Susivienijimo gatvės (D1 kategorijos gatvė). Patekimui į sklypus Nr. 2,3,4,5 numatomas kelio servitutas (5,5 pločio įvažiavimas su apsisukimo aikštele). Mašinos parkuojamos sklypuose įrengtose aikštelėse.

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

Privalomieji ir pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai, sąlygos, servitutai
Įvertinus esamą padėtį, galiojančių teritorijų planavimo dokumentų nuostatas, planavimo tikslus, konkretizuojami detaliojo plano sprendiniai:

Sklypas Nr. 1 – 1438 m²;

Sklypui nustatomi šie **reglamentai**:

- Teritorijos naudojimo pobūdis:
G1 – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;
- Leistinas statinių aukštis – 8,5 m;
- Leistinas užstatymo tankumas – 25 %;
- Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 50 %;
- Priklausomųjų želdynų norma – 25%;
- Užstatymo tipas – linijinis.

Sklypui Nr. 1 **specialiosios žemės naudojimo sąlygos** nustatomos pagal „Specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas“, patvirtintas LR Vyriausybės 1995 m. gruodžio 29 d. nutarimu Nr. 1640:

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

2 – kelių apsaugos zonos (II) ;

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

9 – dujotiekių apsaugos zonos (IX) po 2 m;

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

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

52 – dirvožemio apsaugos zona (LII).

Sklypo dalyje yra nustatoma **kelio servituto** S1 dalis – 118 m². Taip pat šiam sklypui nustatomas **servitutas** S2 (407 m²) – teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (206,207,208).

Sklypas Nr. 2 – 1472 m²;

Sklypui nustatomi šie **reglamentai**:

- Teritorijos naudojimo pobūdis:
G1 – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;
- Leistinas statinių aukštis – 8,5 m;
- Leistinas užstatymo tankumas – 25 %;
- Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 50 %;
- Priklausomųjų želdynų norma – 25%;
- Užstatymo tipas – linijinis.

Sklypui Nr.2 **specialiosios žemės naudojimo sąlygos** nustatomos pagal „Specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas“, patvirtintas LR Vyriausybės 1995 m. gruodžio 29 d. nutarimu Nr. 1640:

2 – kelių apsaugos zonos (II) ;

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).

Sklypo dalyje yra nustatoma **kelio servituto** S1dalis – 130 m².

Sklypas Nr. 3 – 1542 m²;

Sklypui nustatomi šie **reglamentai**:

- Teritorijos naudojimo pobūdis:
G1 – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;
- Leistinas statinių aukštis – 8,5 m;
- Leistinas užstatymo tankumas – 25 %;
- Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 50 %;
- Priklausomųjų želdynų norma – 25%;
- Užstatymo tipas – linijinis.

Sklypui Nr.3 **specialiosios žemės naudojimo sąlygos** nustatomos pagal „Specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas“, patvirtintas LR Vyriausybės 1995 m. gruodžio 29 d. nutarimu Nr. 1640:

2 – kelių apsaugos zonos (II) ;

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).

Sklypo dalyje yra nustatoma **kelio servituto** S1dalis – 134 m².

Sklypas Nr. 4 – 1577 m²;

Sklypui nustatomi šie **reglamentai**:

- Teritorijos naudojimo pobūdis:
G1 – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;
- Leistinas statinių aukštis – 8,5 m;
- Leistinas užstatymo tankumas – 24 %;
- Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 48 %;
- Priklausomųjų želdynų norma – 25%;
- Užstatymo tipas – linijinis.

Sklypui Nr.4 **specialiosios žemės naudojimo sąlygos** nustatomos pagal „Specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas“, patvirtintas LR Vyriausybės 1995 m. gruodžio 29 d. nutarimu Nr. 1640:

2 – kelių apsaugos zonos (II) ;

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).

Sklypo dalyje yra nustatoma **kelio servituto S1**dalis – 220 m².

Sklypas Nr. 5 – 1490 m²;

Sklypui nustatomi šie **reglamentai**:

- Teritorijos naudojimo pobūdis:
G1 – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;
- Leistinas statinių aukštis – 8,5 m;
- Leistinas užstatymo tankumas – 25 %;
- Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 50 %;
- Priklausomųjų želdynų norma – 25%;
- Užstatymo tipas – linijinis.

Sklypui Nr.5 **specialiosios žemės naudojimo sąlygos** nustatomos pagal „Specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas“, patvirtintas LR Vyriausybės 1995 m. gruodžio 29 d. nutarimu Nr. 1640:

2 – kelių apsaugos zonos (II) ;

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).

Privažiavimui į sklypą Nr.5 sklypams Nr.1,2,3,4 nustatomas **kelio servitutas S1**– 602 m² (101,201).

Visų sklypų elektros kabelio teisimui nustatomas **servitutas S3** (206,207,208) 838 m² (206,207,208) – teisė tiesti , aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas. Servitutas nustatomas laisvoje valstybinėje žemėje ir sklypuose kad. Nr. 6543/0014:230 ir Nr.6543/0014:169, kuriuos pagal panaudos sutartį valdo Pakruojo rajono savivaldybė.

Kitų tinklų teisimui ir eksploatacijai nustatomas **servitutas S4** (206,207,208) 638 m² (206,207,208) – teisė tiesti , aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas. Servitutas nustatomas laisvoje valstybinėje žemėje.

Inžineriniai tinklai

Visų požeminių tinklų planuojamos kloti vietos pažymėtos preliminariai. Jos gali būti tikslinamos , rengiant statinių techninius projektus, laikantis norminių atstumų tarp tinklų ir statinių. Inžinerinė infrastruktūra bus detalizuojama techninio projekto stadijoje derinant su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis pagal išduotas projektavimo sąlygas. Tinklai tiesiami suformuoti 7 m pločio tinklų koridoriais laisvoje valstybinėje žemėje ir sklypais kad. Nr. 6543/0014:230 ir Nr.6543/0014:169. Šie sklypai pagal panaudą perduoti Pakruojo rajono savivaldybei.

Vandentiekio tinklai. Buitinių nuotekų tinklai. Planuojamus sklypus numatoma prijungti prie artimiausių centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų pagal UAB „Pakruojo vandentiekis“ planavimo sąlygas Nr. 18 2009-12-18. Vandentiekis projektuojamas nuo Susivienijimo g. ir rytiniame pravažiavime esančių tinklų d100. Buitinės nuotekos jungiamos į artimiausius tinklus d160 vamzdžiais.

Elektros tinklai. Elektros energijos tiekimui numatoma atvesti kabelinę liniją iš esamos transformatorinės MT Pr-111 pagal AB „VST“ sąlygas Nr TS-09-14-0392, parengtas 2009-08-12. Skirstomąją ir apskaitos spintas numatoma statyti ant sklypų ribų. 0,4 kV trasa tiesiama laisva valstybine žeme ir sklypais kad. Nr. 6543/0014:230 ir Nr.6543/0014:169.

Ryšiai. Ryšių pajungimas numatomas nuo sklype esančios ryšių tinklų pagal AB „TEO“ sąlygas Nr.03-2-06-2/3431, išduotas 2009m. rugpjūčio 17 d.

Drenažas. Teritorija melioruota požeminių drenažu. Esamas drenažo rinktuvos iškeliamas iš sklypo pagal Pakruojo rajono savivaldybės žemės ūkio skyriaus sąlygas Nr. 000091, išduotas 2009-12-07. Darbai atliekami žemės savininko lėšomis.

Šildymas. Šildymas – vietinis, kūrenama kietu kuru arba gamtinėmis dujomis. šildymo sistema pasirenkama techninio projekto rengimo etape.

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. Priešgaisrinis rezervuaras yra 60 m. atstumu nuo planuojamos teritorijos Skvero gatvėje.

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

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. 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. Rengiant statybos projektą, projektuojant pastato visumą trečiųjų asmenų pagrįstų interesų apsauga turi būti įvertinta dviem aspektais: trečiųjų asmenų poveikis projektuojamam pastatui ir jo aplinkai sklype; projektuojamosios visumos poveikis tretiesiems asmenims. Planuojamų mažaaukščių gyvenamųjų sklypų užstatymo tankumo ir intensyvumo indeksai nustatyti vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“.

Detaliojo plano sprendinių pasekmių poveikio vertinimas:

- Poveikis teritorijos vystymo darnai ir planuojamai veiklai.

Esamas kraštovaizdis urbanizuotas. Numatyta statyba nesuardys urbanizuotos erdvės, nepažeis esamų užstatymo principų, 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. Užstačius numatytus sklypus, bus užpildyta tuščia Puknionių gatvės erdvė, bus išnaudotos galimybės prisijungti prie esamos infrastruktūros.

- Poveikis ekonominei, socialinei aplinkai.

Planuojamas teigiamas poveikis ekonominei ir socialinei aplinkai, nes bus įsisavinta teritorija, esanti šalia inžineriškai įrengtos teritorijos. Sprendinių įgyvendinimas nepažeidžia vietos bendruomenės interesų.

- Poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.

Esamas kraštovaizdis urbanizuotas, vizualiai veikiamas iš vienos pusės Pakruojo dvaro pastatų, iš kitos pusės – esamų ūkinių pastatų (garažai, ūkiniai pastatai). Numatomas nedidelis pastatų užstatymas nepažeis kaimo užstatymo principų.

- Aplinkos kokybės ir higieninės būklės aspektu.

Planuojama teritorija patenka į kelio Nr.151 “Pakruojis –Linkuva” kelio apsaugos zoną. Atlikus oro taršos ir triukšmo lygio tyrimus modeliavimo pagalba, nustatyta, kad oro tarša ir triukšmo lygis siūlomoje 30 m. kelio apsaugos zonoje neviršys leistinų koncentracijų.

Triukšmo modeliavimo duomenimis, ties planuojamais pastatų fasadais didžiausias paros L_{dnv} triukšmo lygis kinta nuo 57,9 iki 58,7 dBA ir neviršija leistinų normų HN 33: 2007 patvirtintų ribinių dydžių (65 dBA). Nakties triukšmo lygis ties pastatų fasadais kinta nuo 51,0 iki 51,7 dBA ir taip pat neviršija leistinos vertės (55 dBA). Triukšmo rodiklių viršijimai gauti šalia kelio esančioje teritorijoje, nutolusioje nuo kelio vidurio 15- 20 m atstumu.

Oro užterštumo modeliavimo duomenimis, anglies monoksido koncentracija skaičiavimo taškuose neviršija ribinės vertės (10 mg/m³) ir kinta nuo 1,4 iki 8,4 µg/m³. Azoto oksidų koncentracija skaičiavimo taškuose neviršija ribinės vertės (200 µg/m³) ir kinta nuo 1,1 iki 9,2 µg/m³. Kietųjų dalelių koncentracija skaičiavimo taškuose neviršija ribinės vertės (50 µg/m³) ir kinta nuo 0,04 iki 0,26 µg/m³. Didžiausia teršalų koncentracija gauta pavėjine kryptimi šalia kelio esančioje teritorijoje, nutolusioje nuo kelio vidurio 20-25 m.

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, ryšių, elektros tinklų. Yra numatyta galimybė prisijungti prie vidutinio slėgio skirstomųjų dujotiekio tinklų. Vykdytą 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: A.Nikalajevienė, V.Nikalajevas		
2.	Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: UAB „Pakruojo projektavimo biuras“, vadovė R. Siriūnaitė		
3.	Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Pakruojo r. Pakruojo k. žemės sklypo (kad. Nr. 6543/0014:84) 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.000280; 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 grūdinėmis kultūromis.		
7.	Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius: padalinti 0,7519 ha žemės sklypą į 4 – 5 sklypus, pakeisti žemės sklypų paskirtį iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) ir nustatyti sklypų tvarkymo ir naudojimo režimą gyvenamiesiems namams ir pagalbiniam pastatams 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, vykdoma laikantis nustatytų apribojimų, planuojamai teritorijai galiojančių aplinkos apsaugos, higienos bei statybos ir projektavimo normatyvinių dokumentų reikalavimų, neturės neigiamo poveikio aplinkai bei gretimybėms. Detaliojo plano sprendiniai nenustato papildomų apribojimų gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai ar jų paskirčiai. Siekiant užtikrinti sveiką aplinką (atitikimą nustatytoms normoms) detaliojo plane numatomos sekančios priemonės: detaliojo plano sprendiniuose nustatyti sklypų tvarkymo reglamentai - užstatymo tankis ir intensyvumas, statinių aukštis. Sklypo užstatymo reglamentai užtikrins kraštovaizdžio kokybę. Šio detaliojo plano sprendiniai neprieštaruja galiojančių (ruošiamų) teritorinio planavimo dokumentų nuostatom.

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

Planavimo organizatorius – Auksė Nikalajevienė
Virmantas Nikalajevienė

PLANAVIMO TIKSLAS:
 PADALINTI 0,7519 HA ŽEMĖS SKLYPĄ Į 4-5 SKLYPUS, PAKEISTI ŽEMĖS SKLYPŲ PASKIRTI IŠ ŽEMĖS ŪKIO Į KITA (GYVENAMOSIOS TERITORIJOS/MAŽAAUKŠČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ STATYBOS) IR NUSTATYTI SKLYPAMS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMA GYVENAMIESiems NAMAMS IR PAGALBINIAMS PASTATAMS STATYTI.
PASTABOS:
 1. SKLYPŲ KOORDINATĖS NUSTATYTOS GRAFIŠKAI. ATLIEKANT TIKSLIUS GEODEZINIUS MATAVIMUS - SKLYPO RIBŲ ILGIAI, PLOTAI GALI BŪTI KOREGUOJAMI.
 2. DĖL GALIMŲ NEIGIAMŲ PASEKMIŲ KELIO APSAUGOS ZONOJE (50 M NUO KELIO BRIAUNOS) ATSAKINGI ŽEMĖS SKLYPŲ SAVININKAI

PLANAVIMO ORGANIZATORIUS: AUKSĖ NIKALAJEVIENĖ, VIRMANTAS NIKALAJEVAS

DETALUSIS PLANAS
 M 1:500

EKSPLIKACIJA

1.ESAMAS GYVENAMAS NAMAS

REGLAMENTAI

1	2	1- TERITORIJOS NAUDOJIMO POBŪDIS:
3	4	G1-MAŽAAUKŠČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ STATYBOS
a	b	2- LEISTINAS PASTATŲ AUKŠTIS M
		3-LEISTINAS UŽSTATYMO TANKUMAS %
		4- LEISTINAS UŽSTATYMO INTENSIVUMAS %
		g- PRIKLAUSOMŲJŲ ŽELDYNŲ NORMA
		b- UŽSTATYMO TIPAS - LINIJINIS

SUTARTINIAI ŽENKLAI

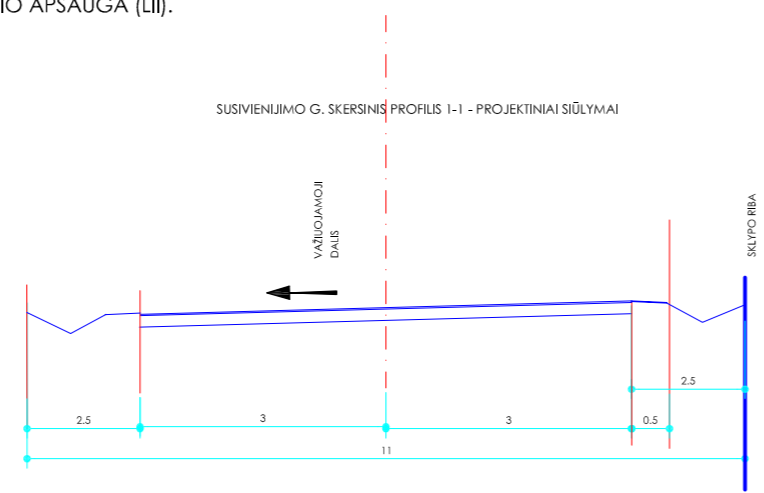
MAŽAAUKŠČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ STATYBOS TERITORIJA
 SKLYPO NUMERIS
 SKLYPO PLOTAS (M2)
 ESAMAS UŽSTATYMAS
 UŽSTATYTI LEIDŽIAMA TERITORIJA
 SERVITUTO RIBOS
 INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS KORIDORIŲ RIBOS

PROJEKTUOJAMAS ŽELDINIMAS MEDŽIAIS
 TRANSPORTO JUDEJIMO KRYPTIS
 DETALIOJO PLANO GALIOJIMO RIBA
 ESAMOS SKLYPO RIBOS
 PROJEKTUOJAMOS SKLYPŲ RIBOS
 SANITARINIŲ BEI APSAUGINIŲ ZONŲ RIBA
 NAGRINĖJAMA TERITORIJA
 STATYBOS RIBA

VANDENTIEKIO TRĄŠOS VIETA
 BUITINIŲ NUOTEKŲ TRĄŠOS VIETA
 0,4 KV ELEKTROS KABELIO TRĄŠOS VIETA
 DRENAŽO TRĄŠOS VIETA
 RYŠIŲ TINKLŲ TRĄŠOS VIETA
 PROJ. VID. SLĖGIO DUJOTIEKIS
 ESAMI VANDENTIEKIO TINKLAI
 ESAMI TELEFONINĖS KANALIZACIJOS TINKLAI
 ESAMA BŪTINĖ NUOTEKYNĖ
 ESAMI DRENAŽO TINKLAI
 ESAMAS DUJOTIEKIS
 10 KV ORINĖ ELEKTROS LINIJA

SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS

- 1 - RYŠIŲ LINIJŲ APSAUGOS ZONOS (I) PO 2 M.
- 2 - KELIŲ APSAUGOS ZONOS (III).
- 6 - ELEKTROS LINIJŲ APSAUGOS ZONOS (VI) PO 10 M.
- 9 - DUJOTIEKIŲ APSAUGOS ZONOS (IX) PO 2 M.
- 21 - ŽEMĖS SKLYPE ĮRENGTOS VALSTYBEI PRIKLAUSANČIOS MELIORACIJOS SISTEMOS BEI ĮRENGINIAI (XXI).
- 49 - VANDENTIEKIO, LIETAUS IR FEKALINĖS KANALIZACIJOS TINKLŲ IR ĮRENGINIŲ APSAUGOS ZONOS (XLIX).
- 52 - DIRVOŽEMIO APSAUGA (LII).



DETALIOJO PLANO TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO PAGRINDINIŲ SPRENDINIŲ APRASOMOJI LENTELĖ

Sklypo (jo dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies) kategorija	Sklypo (jo dalies) plotas, m²	Sklypo parakšinio būdo plotas (po bėd.)	Leist. statyb. aukštis m	Leist. užstatymo tankum. %	Leist. užstatymo intensyv. %	Kiti reikavimai		
1	2	1205392,43	492078,91	1438	G1	8,5	23	50	Projekto rengimo būdų norma - 25%; Užstatymo - laisvas; 1 - 120 m²; 2 - 392 m²; 3 - 438 m²; 4 - 43 m²; 5 - 43 m²; 6 - 1438 m²; 7 - 48 - 48 m²; 8 - 52 - 1438 m²; Servituto S1 dalis (118 m²)
2	1-1	1205399,08	492149,89	1472	G1	8,5	25	50	Projekto rengimo būdų norma - 25%; Užstatymo - laisvas; 1 - 404 m²; 2 - 1472 m²; 3 - 49 - 87 m²; 4 - 1472 m²; Servituto S1 dalis (138 m²)
3	2-1	1205408,17	492138,28	1542	G1	8,5	23	50	Projekto rengimo būdų norma - 25%; Užstatymo - laisvas; 1 - 395 m²; 2 - 1542 m²; 3 - 49 - 392 m²; 4 - 1542 m²; Servituto S1 dalis (134 m²)
4	3-1	1205411,50	492167,74	1577	G1	8,5	24	48	Projekto rengimo būdų norma - 25%; Užstatymo - laisvas; 1 - 375 m²; 2 - 1577 m²; 3 - 49 - 85 m²; 4 - 1577 m²; Servituto S1 dalis (129 m²)
5	4-1	1205417,00	492197,57	1498	G1	8,5	25	50	Projekto rengimo būdų norma - 25%; Užstatymo - laisvas; 1 - 370 m²; 2 - 1498 m²; 3 - 49 - 83 m²; 4 - 1498 m²

INŽINERINŲ TINKLŲ SERVITUTUS ŽIŪR. BR. DPL-4

ALBERTO NAUJOKO ?MON?

LICENCIJOS NR. 374TK-520

pareigos	v., pavard?	parašas	data	A.V.
VYKDYTOJAS	J.Gruzdas			
SAVININKAS	A.Naujokas			
UŽSAKOVAS				
OBJEKTAS	Pakruojis rajonas, Pakruojis kaimas, Auksė? Nikalajevienė?, žemės sklypo kadastr. Nr. 654300140084 Topografinis nuotrauka M1:500			
Koordinatų sistema	LKS'94	LAP?	LAPAS	
Aukščio sistema	Baltijos	1	1	

SUDERINTA:

1. VĮ "ŠIAULIŲ REGIONO KELIAI" DIREKTORIAUS PAVADUOTOJAS - VYRIAUSIASIS INŽINIERIUS EVALDAS GUDONIS 2010-06-22 (PARAŠAS) PASTABA: DERINTI LAKD;
 2. LAKD PERSPEKTYVINIO PLANAVIMO SKYRIAUS VYRIAUSIOJI SPECIALISTĖ AINA JONUŠKYTĖ 2010-06-23 (PARAŠAS), PASTABA: KELIŲ DIREKCIJA DERINA PLANUOJAMO SKLYPO SPRENDINIUS SUSIJUSIUS SU VALSTYBINĖS REIKŠMĖS KELIAIS;
 3. KULTŪROS PAVELDO DEPARTAMENTO PRIE KULTŪROS MINISTERIJOS ŠIAULIŲ TERITORIJOS PADALINIO VYRIAUSIASIS VALSTYBINIS INSPETORIUS ZENONAS STUNDŽIA (PARAŠAS) 2010-06-22
 4. NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBOS PREI ŽŪM PAKRUOJO ŽEMĖTVARKOS SKYRIAUS VEDĖJO PAVADUOTOJA BIRUTĖ VAITEKAITIENĖ (PARAŠAS)
 5. PAKRUOJO RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS VIETINIO ŪKIO IR STATYBOS SKYRIAUS VYRIAUSIASIS ARCHITEKTAS ARTŪRAS ŠUKYS (PARAŠAS) NR.55 2010-07-23
 6. PLANAVIMO ORGANIZATORIAI (AUKSĖ NIKALAJEVIENĖ -PARAŠAS, VIRMANTAS NIKALAJEVAS - PARAŠAS)
 7. TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO PATIKRINIMO AKTO NR.1p-1979-(19,4) 2010 M. RUGPJŪČIO 23 D. PATIKRINIMO IŠVADA TEIGIAMA. ŠIAULIŲ TERITORIJŲ PLANAVIMO IR STATYBOS VALSTYBINĖS PRIEŽIŪROS SKYRIAUS SPECIALISTAS RIMVYDAS ŠILEIKA (PARAŠAS)
- NUORAŠAS TIKRAS: PROJEKTO VADOVĖ R SIRIUNAITĖ:

PV(11)	R.SIRIUNAITĖ				
PROJEKTAVO	R.SIRIUNAITĖ		PAKRUOJO R. PAKRUOJO K. ŽEMĖS SKLYPO KAD. NR. 6543/0014:84 PASKIRTIES KEITIMO DETALUSIS PLANAS	PAGRINDINIS BRĖŽINYS	
				STADIJA	MASTELIS
				D.PL.	1:500
				LAPAS	DPL-3

PROJEKTOVIMO BIŪRS
 UAB "ALBERTO NAUJOKO ?MON?"