



## PAKRUOJO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA

### SPRENDIMAS

### DĖL PAKRUOJO R., KLOVAINIŲ SEN., KRIVAIČIŲ K. ESANČIO ŽEMĖS SKLYPO (KAD. NR. 6530/0001:65) DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO

2010 m. gegužės 27 d. Nr. T-161  
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. balandžio 30 d. teritorijų planavimo dokumento patikrinimo aktą Nr. TP1-1108-(19.4), Pakruojo rajono savivaldybės taryba **n u s p r e n d ž i a**:

Patvirtinti žemės sklypo, esančio Pakruojo r. sav., Klovainių sen., Krivaičių k., detalų planą, paruoštą 2010 m. UAB „Pakruojo projektavimo biuras“. Plane 4,0444 ha (kadastrinis Nr. 6530/0001:65) žemės sklypas padalintas į du sklypus: vienas sklypas (2,8116 ha) lieka žemės ūkio paskirties, kito sklypo (1,2328 ha) paskirtis pakeista kita paskirtimi (naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija) – statyti administracinius, sandėliavimo ir garažų pastatus bei transformatorinę, reikalingą dėl dolomito karjero eksploatacijos.

PRIDEDAMA. Detaliojo plano sprendiniai (aiškinamasis raštas ir pagrindinis brėžinys), 6 lapai.

Meras

Saulius Gegieckas

**Objektas: Pakruojo r. Krivaičių k. žemės sklypo (kad. Nr. 6530/0001:65) dalies paskirties keitimo detalusis planas**  
**Planavimo organizatorius: UAB „Skalduva“**

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**I. Bendrieji duomenys**

Atliekamas sklypo (kad. Nr.6530/0001:65), esančio Krivaičių k. padalinimo ir dalies sklypo paskirties keitimo detalusis planas. **Planavimo tikslas** – pakeisti 4,00 ha žemės sklypo (apie 1,30 ha) paskirtį iš žemės ūkio į kitą (pramonės ir sandėliavimo objektų teritoriją) ir nustatyti sklypo dalies (apie 1,30 ha) tvarkymo ir naudojimo režimą įmonės administraciniams, pramonės ir sandėliavimo pastatams statyti.

Detalusis planas rengiamas pagal šiuos dokumentus:

- Planavimo užduotį;
- Pakruojo rajono savivaldybės tarybos sprendimą Nr. T- 60 2009-02-19 „Dėl žemės sklypo Krivaičių k., Klovainių sen., Pakruojo r. sav., detaliojo plano atlikimo“;
- Sutartimi „Dėl detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo“( Nr.10 2009-03-03);
- Planavimo sąlygų sąvadą detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. 9.33 2009-04-02;
- Nuosavybės dokumentus;
- Klovainių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto papildymą, registro Nr. 000274;
- Pakruojo r., Klovainių s., Krivaičių k. sklypų (kadastriniai Nr.6530/0001:5, Nr.6530/0001:6, Nr.6530/0001:28, Nr.6530/0001:50, Nr.6530/0001:51, Nr.6530/0001:62, Nr.6530/0001:124, Nr.6530/0001:146) paskirties keitimo detalusis planas, registro Nr. 000356;
- Pakruojo rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą, registro Nr. 000349;
- Lino Viliopo įmonėje atliktą toponuotrauką M 1:500.

Planavimo organizatoriaus teisės ir pareigos perduotos UAB „Skalduva“.

**II. Esamos padėties analizė**

**Užstatymas.** Planuojamas sklypas yra Krivaičių k. pietinėje dalyje. Iš pietryčių pusės sklypas ribojasi su keliu Nr.2903 „Rimšoniai – Klovainiai – Rozalimas“, iš pietvakarių pusės su naudingųjų iškasenų sklypu (savininkas UAB „Skalduva“) iš kitų pusių su žemės ūkio paskirties sklypais (savininkas UAB „Skalduva“). Sklype yra sunykę sodybiniai pastatai, kuriuos planuojama griauti. Dalyje sklypo yra naudingų iškasenų (dolomito) telkinys.

**Inžineriniai tinklai.** Sklypas melioruotas, sklypu praeina 10 kV ir 0,4 KV orinės elektros linijos, 2 telefono kabeliai. Sklypas patenka į kelio Nr.2903 apsaugos zoną.

**Želdiniai.** Sklype yra keletas peraugusių vaismedžių, kurie kertami.

**Gamtos ir kultūros paveldo objektai.** Sklype gamtos ir kultūros paminklų nėra. Dalis sklypo patenka į Daugyvenės upės apsaugos zoną.

**III. Sprendiniai**

**Teritorijos vystymo tendencijos.** Sklypas dalinamas į du sklypus, viena dalis (Skl. Nr.2-28116 m<sup>2</sup>) lieka – žemės ūkio paskirties, o kita (Skl. Nr.1 -12328 m<sup>2</sup>) – kitos paskirties, pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos bei infrastruktūros.

Sklypo Nr. 1 dalyje Nr. 1a (12276 m<sup>2</sup>) – numatoma administracinių, sandėliavimo ir garažų pastatų statyba (reikalinga dolomito karjero eksploatacijai), kitoje dalyje Nr. 1b (52 m<sup>2</sup>) – numatoma vieta aukštos įtampos transformatorinės iki 1000 kw galios statybai. Statyba numatoma išsaugant 100 m. atstumą nuo Daugyvenės upės.

### **Transporto organizavimas ir pėsčiųjų eismas.**

Planuojama kad į sklypus pėstieji ir lengvieji automobiliai pateks iš kelio Nr.2903 per esamą nuovažą. Patekimui į sklypą Nr.2 – numatomas kelio S1 servitutas. Mašinos parkuojamos sklype Nr.1 įrengtoje aikštelėje.

### **Inžinerinė infrastruktūra.**

Inžinerinė infrastruktūra bus detalizuojama techninio projekto stadijoje derinant su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis pagal išduotas projektavimo sąlygas. Inžinerinės infrastruktūros objektų, reikalingų sklype statomų pastatų eksploatacijai, statybos vykdomos žemės sklypų savininkų lėšomis. Teritorija melioruota požeminių drenažu. Vadovaujantis LR Melioracijos įstatymo (Žin., 1993, Nr.71-1326) 5str. 2.punktu: „ Žemės savininkai naujas melioracijos sistemas statyti, melioracijos statinius remontuoti ir rekonstruoti privalo Statybos įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.“ sprendžiama STR techninio projekto rengimo metu rekonstruojant esamą melioracijos sistemą, nepažeidžiant gretimų žemės sklypų savininkų interesų.

Vanduo imamas iš gręžinio, iškasamo sklype. Vandens poreikis 90 m<sup>3</sup>/metus.

Buitinės nuotekos surenkamos ir išvalomos buitinių nuotekų valymo įrenginiuose (1 m<sup>2</sup>/parą) ir išvalytos iki norminių dydžių išleidžiamos į Daugyvenės upę. Trasa tiesiama per kelią Nr.2903 ir valstybine žeme. Orientacinis buitinių nuotekų kiekis 90 m<sup>3</sup>/metus.

Lietaus nuotekos surenkamos , išvalomos iki norminių dydžių ir išleidžiamos į Daugyvenės upę.

Elektros tiekimas. Elektra tiekama nuo esamos 0,4 kV elektros linijos, ateityje numatyta transformatorinės statyba. Elektros poreikis – 25 metai.

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

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

#### **Sklypas Nr. 1 – 12328 m<sup>2</sup>;**

Planuojamam sklypui nustatomi šie **reglamentai**:

- Teritorijos naudojimo pobūdis:
  - P1** – pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos;
  - II** – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos;
- Leistinas statinių aukštis – 12 m;
- Leistinas užstatymo tankumas – 50 %;
- Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 80 %;
- Vandentiekis, buitinės nuotekos – vietiniai tinklai;
- Priklausomųjų želdynų norma – 20 %.

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:

- 1 – ryšių linijos apsaugos zona (I) – po 2 m;
- 6 – elektros linijos apsaugos zona (VI str.18) po 2, 10 m;
- 14 – gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos (XIV) – 50 m;
- 29 – vandens telkinių apsaugos juostos bei zonos (XXIX);
- 49 – vandentiekio , lietaus ir ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos – po 5 m;
- 52 – dirvožemio apsauga (LII).

Sklypo dalyje yra nustatomas **kelio servitutas S1** (103,203) – 861 m<sup>2</sup> – teisė važiuoti transporto priemonėmis .

Atskirai nustatomi 1 sklypo naudojimo pobūdžiai:

**Nr.1a (12276 m<sup>2</sup>) – P1** – pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos;

**II** – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos;

- Leistinas statinių aukštis – 12 m;

- Leistinas užstatymo tankumas – 50 %;
- Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 80 %;
- Vandentiekis, buitinės nuotekos – vietiniai tinklai;
- Priklausomųjų želdynų norma – 20 %.

**Nr.1b (52 m<sup>2</sup>) – II** – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos.

- Leistinas statinių aukštis – 6 m;
- Leistinas užstatymo tankumas – 38 %;
- Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 38 %;

#### **Sklypas Nr. 2 – 28116 m<sup>2</sup>;**

Planuojamam sklypui nustatomi šie **reglamentai**:

- Teritorijos naudojimo būdas:  
**Z4** – kiti žemės ūkio paskirties sklypai;
- Leistinas statinių aukštis – ;
- Leistinas užstatymo tankumas –;
- 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 apsaugos zona (VI str.18) po 1, 10 m;
- 14 – gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos (XIV) – 50 m;
- 21 – žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (XXI);
- 23 – naudingų iškasenų telkiniai;
- 52 – dirvožemio apsauga(LII).

Sklypo dalyje nustatomas **servitutas S2 – 287 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. 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. Sklypo tvarkymo reikalavimai nustatomi vadovaujantis STR 2.03.02:2005 „Gamybos , pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“.

##### **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

Išorės gaisro gesinimui žemės ūkio paskirties sklype rekomenduojama iškasti kūdrą iki 1000 m<sup>2</sup> ploto, 3 m. gylio (pirmo grupės nesudėtingas statinys).

### Detaliojo plano sprendinių pasekmių poveikio vertinimas:

- Poveikis teritorijos vystymo darnai ir planuojamai veiklai.  
Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimybes, detalijame plane nustatytas ūkinės veiklos sąlygas ir apribojimus, daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniuose numatyta ūkinė veikla, įvykdžius detalijame plane nurodytų 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 įkurtos kelios darbo vietos.
- Poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.  
Želdynai formuojami nedideliais masyvais, sklypo užstatymo koncepcija užtikrins kraštovaizdžio kokybę.
- 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.  
Vykdant 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>UAB „Skalduva“</b>	
2.	Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: <b>UAB „Pakruojo projektavimo biuras“</b> , vadovė <b>R. Siriūnaitė</b>	
3.	Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: <b>Pakruojo r. Krivaičių k. žemės sklypo (kad. Nr. 6530/0001:65) dalies paskirties keitimo detalusis planas</b>	
4.	Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais: <b>Pakruojo rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, reg. Nr. 000349; Klovainių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto papildymas, registro Nr.000274; Pakruojo r., Klovainių s., Krivaičių k. sklypų (kadastriniai Nr.6530/0001:5, Nr.6530/0001:6, Nr.6530/0001:28, Nr.6530/0001:50, Nr.6530/0001:51, Nr.6530/0001:62, Nr.6530/0001:124, Nr.6530/0001:146) paskirties keitimo detalusis planas, registro Nr. 000356</b>	
5.	Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais: –	
6.	<i>Status quo</i> situacija: <b>Sklypas yra žemės ūkio paskirties, su nykstančios negyvenamos sodybos statiniais. Sodyba apsodinta vaismedžiais.</b>	
7.	Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius: <b>pakeisti 4,00 ha žemės sklypo (apie 1,30 ha) paskirtį iš žemės ūkio į kitą (pramonės ir sandėliavimo objektų teritoriją) ir nustatyti sklypo dalies (apie 1,30 ha) tvarkymo ir naudojimo režimą įmonės administraciniais, pramonės ir sandėliavimo pastatams statyti.</b>	
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	Teritorija planuojama kompleksiskai, darniai vystomas kraštovaizdis.
	ekonominei aplinkai	Bus plėtojama gamybinė veikla

Pakruojo r. Klovainių s. Krivaičių k. žemės sklypo (kad. Nr. 6530/0001:65) dalies paskirties keitimo detalusis planas

	socialinei aplinkai	Bus įkurtos kelios darbo vietos	
	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	Sklypo užstatymo sprendiniai užtikrins kraštovaizdžio kokybę.	
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 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, priklausomųjų želdynų norma. Sklypo užstatymo sprendiniai užtikrins kraštovaizdžio kokybę. Ūkinė veikla bus vykdoma neviršijant nustatytų leidžiamų triukšmo lygių (LTL). Šio detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja galiojančių (ruošiamų) teritorinio planavimo dokumentų nuostatomis.

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

Planavimo organizatorius UAB „Skalduva“ direktorius V.Puidokas

