



PAKRUOJO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA

SPRENDIMAS

DĖL PAKRUOJO R., GRIKPĖDŽIŲ K. ESANČIŲ ŽEMĖS SKLYPŲ (KAD. NR. 6518/0001:155 IR NR. 6518/0001:188) DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO

2010 m. sausio 28 d. Nr. T-5
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 Šiaulių apskrities viršininko administracijos Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros departamento 2009 m. gruodžio 21 d. teritorijų planavimo dokumento patikrinimo aktą Nr. SA-415, Pakruojo rajono savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a:

Patvirtinti žemės sklypų, esančių Pakruojo r. sav., Žeimelio sen., Grikpėdžių k., detalų planą, paruoštą 2009 m. UAB „Pakruojo projektavimo biuras“. Plane 0,2944 ha (kadastrinis Nr. 6518/0001:155) ir 0,2868 ha (kadastrinis Nr. 6518/0001:188) žemės sklypai sujungti į vieną, nustatytas suformuoti 0,5812 ha žemės sklypo tvarkymo ir naudojimo režimas kaimo turizmo pastatams ir statiniams statyti.

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

Meras

Saulius Gegieckas

Objektas: Pakruojo r. Griepėdžių k. žemės sklypų (kad. Nr. 6518/0001:155 ir Nr. 6518/0001:188) sujungimo ir tvarkymo bei naudojimo režimo nustatymo detalusis planas
Planavimo organizatorius: Arūnas Valantinas

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. Bendrieji duomenys

Atliekamas sklypų (kad. Nr. 6518/0001:155 ir Nr. 6518/0001:188), esančių Griepėdžių k., sujungimo ir tvarkymo bei naudojimo režimo nustatymo detalusis planas.

Planavimo tikslas – 0,29 ha ir 0,29 ha žemės sklypų sujungimas į vieną sklypą, suformuoto sklypo tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas kaimo turizmo pastatams ir statiniams statyti.

Detalusis planas rengiamas pagal šiuos dokumentus:

- planavimo užduotį;
- sutartį Nr.15 „Dėl detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo“, sudarytą 2009 m. rugsėjo 9 d.;
- Planavimo sąlygų sąvadą detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. 9.121 2009-09-18;
- nuosavybės dokumentus;
- Griepėdžių gyvenvietės išplanavimo projektus, reg. Nr.000054;
- Griepėdžių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto papildymą, registro Nr. 000271;
- Pakruojo rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą, registro Nr. 000349;
- UAB „Geoauga“ įmonėje atliktą toponuotrauką M 1:500.

II. Esamos padėties analizė

Užstatymas. Planuojama teritorija yra neužstatyta. Iš šiaurės vakarų pusės sklypai ribojasi su gyvenamosios mažaaukštės statybos sklypais, iš pietryčių pusės – su vietiniu keliu, iš kitų pusių – su žemės ūkio paskirties sklypais.

Inžineriniai tinklai. Planuojama teritorija yra melioruota.

Želdiniai. Planuojamoje teritorijoje želdinių nėra.

Gamtos ir kultūros paveldo objektai. Gamtos ir kultūros paminklų nėra.

Probleminės situacijos. Nesukurta inžinerinė infrastruktūra – nėra centralizuotų vandentiekio, buitinių nuotekų tinklų, elektros tiekimo linijos.

III. Sprendiniai

Teritorijos vystymo tendencijos. Pagal Griepėdžių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto papildymą, šioje vietoje yra suprojektuoti 2 žemės ūkio paskirties sklypai. Sklypo savininko pageidavimu, šie sklypai sujungiami ir numatomi reglamentai kaimo turizmo sodybai įkurti.

Teritorijos naudojimo ir apsaugos kryptys, tvarkymo prioritetai.

Atsižvelgiant į esamą padėtį, galiojančius teritorijų planavimo dokumentus ir teritorijų planavimo reglamentuojančių teisės aktų nuostatas bei išduotas planavimo sąlygas planuojamoje teritorijoje nustatyti šiuos tvarkymo prioritetus:

- A) Rekreatinio naudojimo žemės sklypai (žemės ūkio paskirties sklypai, naudojami statinių kaimo turizmo paslaugoms teikti, statybai ir rekonstrukcijai;

Vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai – vietiniai, elektros tiekimas iš esamos D. Valantinienės namų valdos.

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. Ūkinė veikla nebus agresyvi aplinkai. Teritorija melioruota požeminių drenažu. Vadovaujantis LR melioracijos įstatymo (Žin., 1993, Nr. 71-1326) 5 str. 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. Darbai atliekami užsakovo lėšomis.

Sklypas apželdinamas medžiais iš pietų pusės, iš kitų pusių – dekoratyviniais krūmais, išlaikant reikiamus atstumus nuo sklypo ribos.

Transporto organizavimas ir pėsčiųjų eismas.

Privažiavimo kelias – esamas. Mašinos statomos sklype įrengtoje aikštelėje.

Gaisrinė sauga.

Tarp 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. Projektuojama kūdra naudojama kaip priešgaisrinis rezervuaras.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp gyvenamųjų pastatų bei kitų statinių

Gyvenamojo bei kitos paskirties pastato atsparumo ugniai 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

Planuojamos teritorijos reglamentai, specialiosios sąlygos, servitutai

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

Sklypas Nr. 1 – 5812 m²;

Planuojamam sklypui nustatomi šie **reglamentai**:

- Teritorijos naudojimo būdas:
Z3 – rekreacinio naudojimo žemės sklypai;
- Leistinas statinių aukštis – 9 m;
- Leistinas užstatymo tankumas – 20 %;
- Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 40 %;
- Vandentiekis, buitinės nuotekos – vietiniai tinklai.

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 (po 1 m);

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

49 – vandentiekio, buitinių nuotekų tinklų apsaugos zona (XLIX) po 5 m;

52 – dirvožemio apsaugos zona (LII).

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. Tvoros turi turėti architektūrinį vientisumą visoje planuojamojoje teritorijoje ir derėti prie pastatų architektūrinės išraiškos. Atliekami 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 projektuojamiems pastatams ir jo aplinkai sklype, projektuojamosios visumos poveikis tretiesiems asmenims.

Detaliojo plano sprendinių pasekmių poveikio vertinimas:

- Poveikis teritorijos vystymo darnai ir planuojamai veiklai.

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimybes, detalajame plane nustatytas ūkinės veiklos sąlygas ir apribojimus, daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniuose numatyta ūkinė veikla, įvykdžius detalajame plane nurodytą statybas bei ūkinę veiklą reglamentuojančių dokumentų reikalavimus, turės minimalų poveikį aplinkai, nesukels papildomų apribojimų gretimoms 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 vystomas kaimo turizmas, pagerės aplinkos kokybė.

- Poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.

Želdynai formuojami nedideliais masyvais. Numatomas nedidelis pastatų užstatymas nepažeis užstatymo principų.

- Aplinkos kokybės ir higieninės būklės aspektu.

Planuojamos ūkinės veiklos poveikis aplinkai numatomas minimalus, vietos biologinei įvairovei ir gamtiniais resursams poveikio neturės ir papildomų apsaugos priemonių nereikalauja.

Teritorijų planavimo dokumento sprendinių poveikio vertinimo lentelė

1.	Teritorijų planavimo dokumento organizatorius: Arūnas Valantinas		
2.	Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: UAB „Pakruojo projektavimo biuras“, vadovė R. Siriūnaitė		
3.	Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Pakruojo r. Grikpėdžių k. žemės sklypų (kad. Nr.6518/0001:155 ir Nr.6518/0001:188) sujungimo ir tvarkymo bei naudojimo režimo nustatymo detalusis planas		
4.	Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais: Pakruojo rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, reg. Nr. 000349; Grikpėdžių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto papildymas, registro Nr.000271.		
5.	Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais: –		
6.	<i>Status quo</i> situacija: Sklypai yra žemės ūkio paskirties, neužstatyti, užsėti pieva.		
7.	Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius: – žemės sklypų 0,29 ha ir 0,29 ha sujungimas į vieną sklypą, suformuoto sklypo tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas kaimo turizmo pastatams ir statiniams 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	–	
	ekonominei aplinkai	Bus vystomas kaimo turizmas	
	socialinei aplinkai	Pagerės aplinkos kokybė	
	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	–	
10.	Siūlomos alternatyvos poveikis:	Alternatyva nenagrinėjama	
	teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	–	–
	ekonominei aplinkai		–
	socialinei aplinkai	–	–

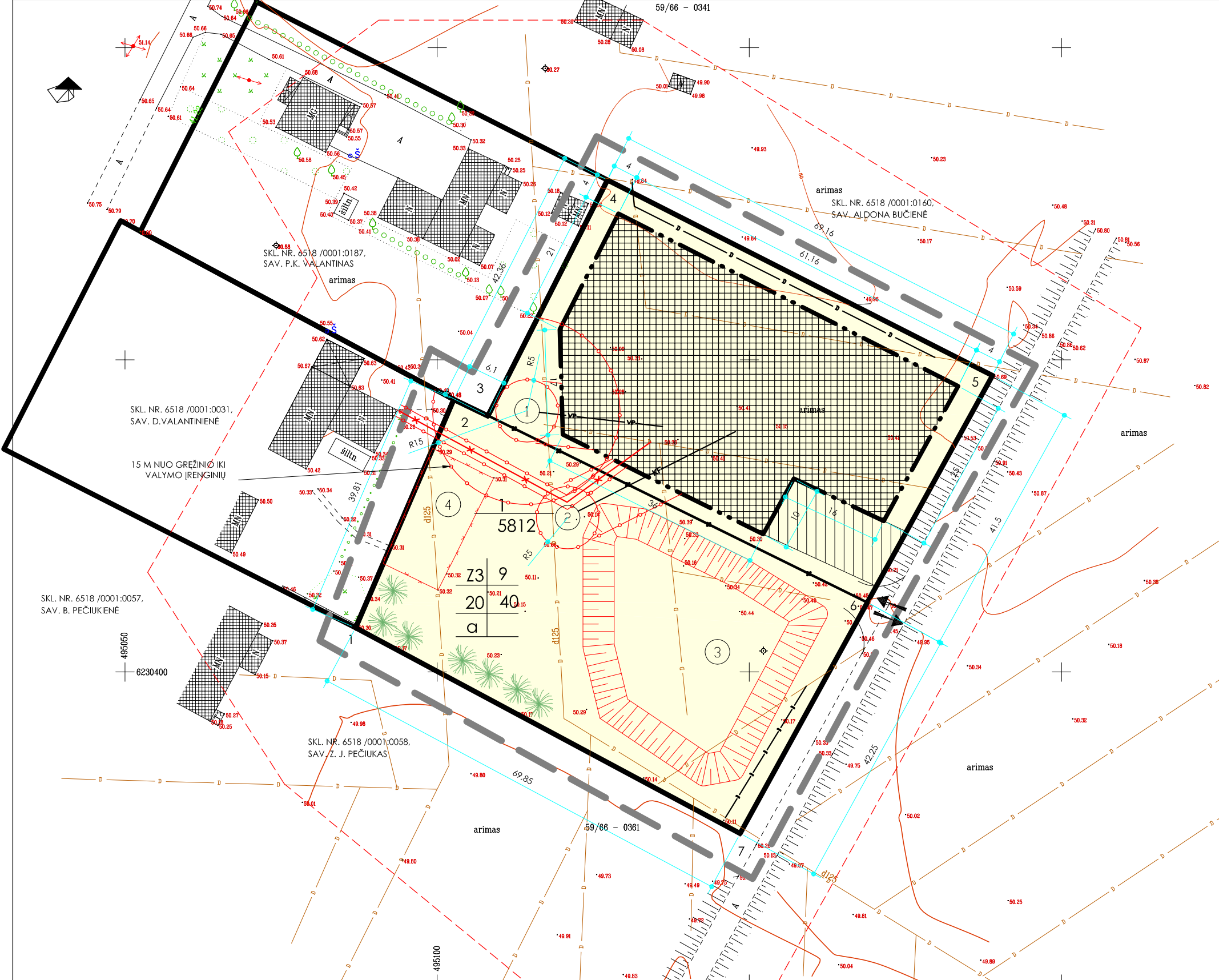
gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	–	–
--------------------------------------	---	---

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 (atitiktį nustatytoms normoms) detaliojo plane numatomos tokios priemonės: detaliojo plano sprendiniuose nustatyti sklypo tvarkymo reglamentai - užstatymo tankis ir intensyvumas, statinių aukštis, sklypo užstatymo koncepcija. Ūkinė veikla bus vykdoma neviršijant nustatytų leidžiamų triukšmo lygių (LTL). Šio detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja galiojančių (ruošiamų) teritorinio planavimo dokumentų nuostatomis.

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

Planavimo organizatorius A. Valantinas



PLANAVIMO TIKSLAS:
 ŽEMĖS SKLYPŲ 0,29 HA IR 0,29 HA SUJUNGIMAS Į VIENĄ SKLYPĄ, SUFORMUOTO SKLYPO TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO NUSTATYMAS KAIMO TURIZMO PASTATAMS IR STATINIAMS STATYTI.

SU SPRENDINIAIS SUSIPAŽINAU:

- DALĖ VALANTININĖ: PARAŠAS.
- PAKRUOJO RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS VIETINIO ŪKIO IR STATYBOS SKYRIAUS VYRIAUSIASIS ARCHITEKTAS ARTŪRAS ŠUKYS : SUDERINTA (PARAŠAS) NR. 115 2009-12-03
- SUDERINTA: AKCINĖ BENDROVĖ "VST" PAKRUOJO SKYRIAUS VIRŠININKAS MARIUS ŠIMANSKIS(PARAŠAS)2009-12-23
- TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO PATIKRINIMO AKTO NR. SA- 415 2009 M. GRUODŽIO 31 D. PATIKRINIMO IŠVADA TEIGIAMA (PARAŠAS) RIMVYDAS ŠILEIKA -ŠAVA TSPVPD TERITORIJŲ PLANAVIMO VALSTYBINĖS PRIEŽIŪROS SKYRIAUS SPECIALISTAS (EKSPERTAS)

NUORAŠAS TIKRAS: PROJEKTO VADOVĖ R. SIRIŪNAITĖ

PLANAVIMO ORGANIZATORIUS: ARŪNAS VALANTINAS

**DETALUSIS PLANAS
M 1:500**

EKSPLIKACIJA

- VIETA VANDENS GRĘŽINIUI IKI 10 M³/ PARA
- VIETA BUITINIŲ NUOTEKŲ VANDENS VALYKLAI IKI 1 M³/ PARA
- VIETA PRIEŠGAISRINIAM REZERVUARUI – KŪDRAI
- VIETA TENISO KORTAMS

REGLAMENTAI

1	2
3	4
a	

- TERITORIJOS NAUDOJIMO BŪDAS:
Z3 – REKREACINIO NAUDOJIMO ŽEMĖS SKLYPAI
- LEISTINAS PASTATŲ AUKŠTIS M
- LEISTINAS UŽSTATYMO TANKUMAS %
- LEISTINAS UŽSTATYMO INTENSIVUMAS %
- α- VANDENTIEKIS, BUITINĖS NUOTEKOS - VIETINIAI TINKLAI

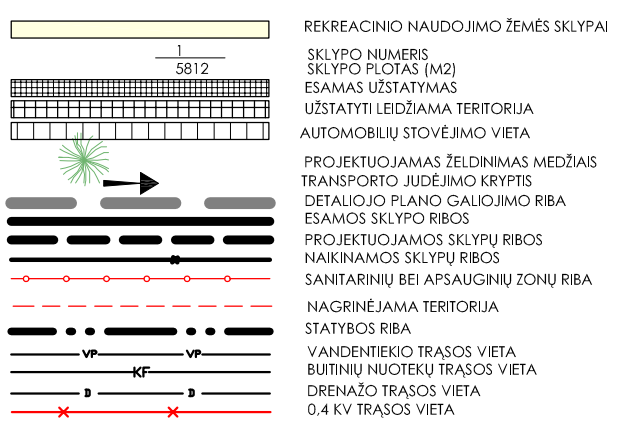
**DETALIOJO PLANO TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO PAGRINDINIŲ SPRENDINIŲ
APRAŠOMOJI LENTELĖ**

Sklypo (jo dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies), kampų pažymėjimas plane	Sklypo (jo dalies) kampų koordinatės		Sklypo (jo dalies) plotas, m ²	Privalomieji reikalavimai				Kiti reikalavimai
		X	Y		Sklypo naudojimo būdas (pobūd.)	Leist. statinių aukštis m	Leist. užstatymo tankum. %	Leist. užstatymo intensyv. %	
1	1	6230407,08	495086,93	5812	Z3	9	20	40	6 (68 m ²),21(5812 m ²),49(317 m ²),52 (5812 m ²)
	2	6230443,66	495102,65						
	3	495108,14	6230441,01						
	4	6230478381	495127,28						
	5	6230447,48	495188,94						
	6	6230411,14	495168,90						
	7	6230374,13	495148,52						

SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS

- 6 – ELEKTROS LINIJS IKI 1 KV APSAUGOS ZONA (VI STR.18) PO 1 M.
- 21 –ŽEMĖS SKLYPE ĮRENGTOS VALSTYBĖI PRIKLAUSANČIOS MELIORACIJOS SISTEMOS BEI ĮRENGINIAI (XXI).
- 49 –VANDENTIEKIO, BUITINIŲ NUOTEKŲ TINKLŲ APSAUGOS ZONA (XLIX) PO 5 M.
- 52 – DIRVOŽEMIO APSAUGOS ZONA (LIJ).

SUTARTINIAI ŽENKLAI



UAB „GEOAUGA“ LICENCIJOS NR. TK-787-(987)			
Pareigos	Vardas, pavardė	Parašas	Data
Inžinierė	G. Varnienė		2009.09.
A.V.			
Užsakovas	Arūnas Valantinas		
Objektas	Pakruojo rajonas, Žeimelio seniūnija, Griepėdžių kaimas Topografinė nuotrauka M 1:500		
Koordinacių sistema	LKS-94	LAPŲ	LAPAS
Aukščių sistema	Baltijos	1	1

PV(11)	R.SIRIŪNAITĖ	PAKRUOJO R. GRIEPĖDŽIŲ K. ŽEMĖS SKLYPŲ (KAD. NR. 6518 /0001:155 IR 6518 /0001:188) SUJUNGIMO IR TVARKYMO BEI NAUDOJAMO REŽIMO NUSTATYMO DETALUSIS PLANAS	PAGRINDINDINIS BRĖŽINYS	PAKRUOJO PROJEKTAVIMO BŪRAS
PROJEKTAVO	R.SIRIŪNAITĖ		STADIJA	
			MASELIS D.PL.	
			LAPAS G-2	