

UAB „Geodezijos linija“

Įm. k. 302641399, Buveinės adresas: Tilžės g. 82A, Šiauliai
tel 8 600 22380, El. paštas : info@geoline.lt

Architektė Aldona Adomaitienė

Projekto vadovo atestato Nr. A 751

OBJEKTAS: Žemės sklypo Pakruojo r. sav., Sigutėnų k., Šiaulių g. 14,
detaliojo plano koregavimo projektas

PLANAVIMO INICIATORIAI: J.M., A.M.

STADIJA: Detalusis planas

ŠIAULIAI
2024

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS – SPRENDINIAI

1. TERITORIJOS NAUDOJIMO IR TVARKYMO REGLAMENTAI

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai parengti vadovaujantis Pakruojo rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. spalio 21 d. įsakymu Nr. AV-592 „Dėl detaliojo plano „J. Morkūnienės 1,0325 ha sklypo Sigutėnų k. padalinimas į tris sklypus ir vieno iš jų naudojimo būdo keitimo į komercinį“ koregavimo pradžios ir planavimo tikslų“, planavimo darbų programa, 2024 m. spalio mėn. teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi ir išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis. Detaliojo plano koregavimo metu siekiama pakeisti žemės sklypo Šiaulių g. 14, Sigutėnų k., naudojimo būdą iš komercinės paskirties objektų teritorijos į pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijas, pakeisti žemės sklypų detaliojo plano reglamentus bei nustatyti papildomus suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus pagal Pakruojo savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius. Numatoma sandėlio, garažo statyba.

Sklypui Nr. 1 nustatomas teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentas:

Sklypo plotas – 3080 m²

Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija – atitinkantis Pakruojo rajono savivaldybės teritorijos bendrajame plane nustatytu reglamentavimu.

Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Užstatymo reglamentai:

Pastatų aukštis – max 10m, 1-2a, max altitudė 75,00.

Užstatymo tankis - 20%.

Užstatymo intensyvumas – 0,36.

Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas – ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais.

Statinių paskirtys – vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto - $\geq 25\%$.

Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklype.

Sklypui Nr. 2 nustatomas teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentas:

Sklypo plotas – 3667 m²

Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija – atitinkantis Pakruojo rajono savivaldybės teritorijos bendrajame plane nustatytu reglamentavimu.

Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Užstatymo reglamentai:

Pastatų aukštis – max 10m, 1-2a, max altitudė 75,00.

Užstatymo tankis - 19%.

Užstatymo intensyvumas – 0,34.

Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas – ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais.

Statinių paskirtys – vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto - $\geq 25\%$.

Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklype.

Sklypui Nr. 3 nustatomas teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentas:

Sklypo plotas – 3578 m²

Teritorijos naudojimo tipas – pramonės ir sandėliavimo teritorija – atitinkantis Pakruojo rajono savivaldybės teritorijos bendrajame plane nustatytu reglamentavimu.

Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

Užstatymo reglamentai:

Pastatų aukštis – max 15m, 1-3a, max altitudė 80,00.

Užstatymo tankis - 80%.

Užstatymo intensyvumas – 2,20.

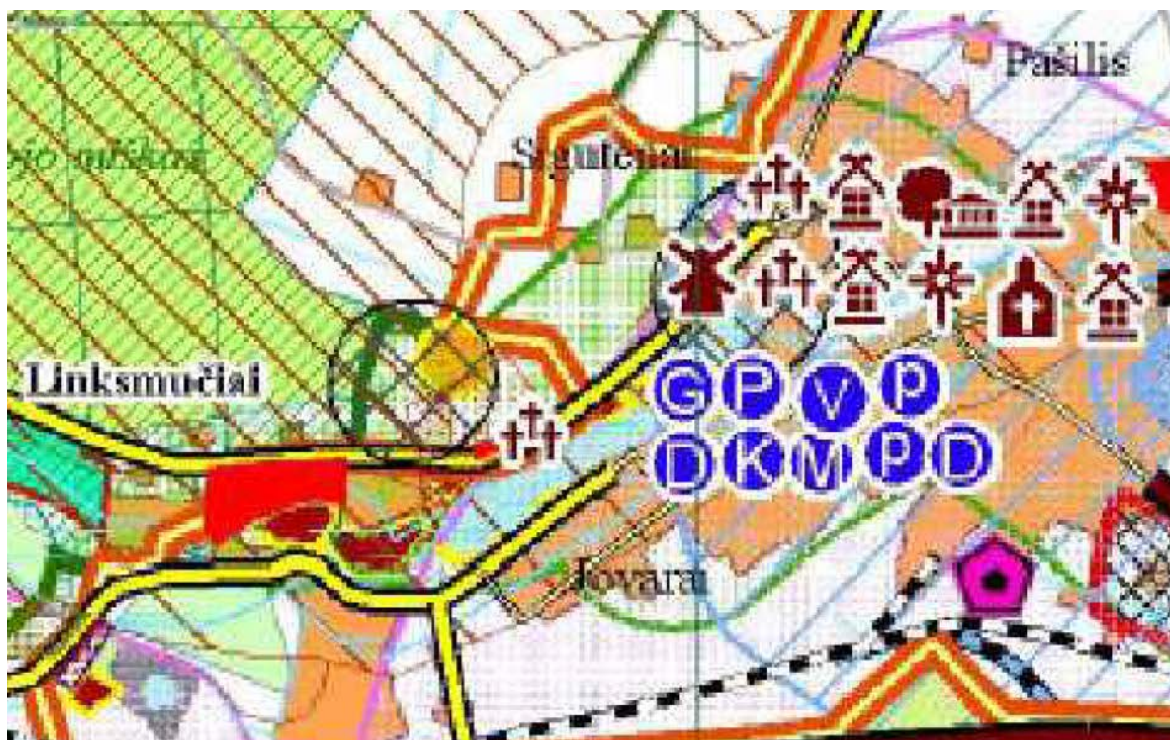
Užstatymo tipas – pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas – gamybos ir technologinių procesų nulemtas, dažnai uždaras nuo aplinkinių teritorijų, aiškių užstatymo principų neturintis, pramonės (sandėliavimo) ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas, kuriame dominuoja didelio tūrio pastatai.

Statinių paskirtys – gamybos ir pramonės, sandėliavimo paskirties pastatai.

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto - $\geq 10\%$.

Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklype.

Pagal Pakruojo rajono bendrojo plano keitimo sprendinių Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinį, patvirtintu Pakruojo rajono savivaldybės tarybos 2014 m. balandžio 24 d. sprendimu Nr. T-106, žemės sklypai patenka į gyvenamųjų vietovių plėtros teritoriją. Vystytina gyvenamoji, visuomeninė, komercinė, pramonės paskirties statyba bei kita ne žemės ūkio veikla. Rengiami detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka Pakruojo rajono savivaldybės bendrojo plano keitimo sprendinius.



Ištrauka iš Pakruojo rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo

Transportiniai sprendiniai:

Detaliojo plano koregavimo transportiniai sprendiniai parengti vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, įvertinti Pakruojo rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, galiojančių ir rengiamų teritorijų planavimo dokumentų bei parengtų ir rengiamų techninių projektų sprendiniai.

Įvažiavimai į žemės sklypus yra iš esamo rajoninio kelio Nr. 2908 Pakruojis-Lygumai-Naisiai (Šiaulių g.), Sigutėnų k., esamų nuvažų.

Automobilių stovėjimo vietos numatomos sklypo ribose, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus „Automobilių stovėjimo vietų reglamentavimas“, išlaikant 123 punkto nurodytus atstumus iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų pastatų.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais papildomos eismo saugumo priemonės neplanuojamos.

Inžinerinė infrastruktūra:

Planuojamos teritorijos gatvių tinklas – esamas, funkciškai planuojama teritorija rišasi su Šiaulių gatve. Projektuojant konkrečius statinius techninio projekto rengimo metu, rengiamo detaliojo plano sprendiniai gretimoms teritorijoms įtakos neturės.

Inžinerinių tinklų rekonstravimas/nauja statyba, planuojamo naujo užstatymo prijungimas prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų bei esamų tinklų iškėlimas sprendžiamas techninio projekto stadijoje, gavus technines prisijungimo sąlygas.

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 274.6 punktu, dėl planuojamoje teritorijoje esančių inžinerinių tinklų ir nekilnojamojo turto registre registruotų apsaugos zonų kreiptasi į inžinerinius tinklus eksploatuojančias įmones dėl teritorijų planavimo sąlygų išdavimo:

Vadovaujantis AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2025 m. sausio 3 d. sąlygomis Nr. REG28207009, planuojamoje teritorijoje yra elektros tinklai, į kurių apsaugos zoną sklypai patenka.

Vadovaujantis UAB „Pakruojo vandentiekis“ 2025 m. vasario 5 d. sąlygomis Nr. REG29798419, žemės sklypai nepatenka į Pakruojo rajono vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų nustatymo specialiuoju planu nustatytas vandenviečių apsaugos zonas. Vandentiekio tinklai esami iš centralizuotų miesto tinklų, buitinės nuotekos surenkamos į centralizuotus miesto tinklus. Artimiausias priešgaisrinis hidrantas yra prie Šiaulių g. 6, Sigutėnų k., teniso kortų (~190 m).

Vadovaujantis Telia Lietuva, AB 2025 m. sausio 3 d. sąlygomis Nr. REG28206402, planuojamoje teritorijoje yra ryšių tinklai, į kurių apsaugos zoną sklypai patenka.

Esamiems inžineriniams tinklams nustatyti žemės naudojimo apribojimai ir specialiosios žemės naudojimo sąlygos, galioja tipinės apsaugos zonos pagal teisės aktų reikalavimus, servitutai esamiems inžineriniams tinklams nenustatomi. Esamų tinklų rekonstravimui ar iškėlimui, naujų tinklų projektavimui būtina gauti inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės technines prisijungimo sąlygas.

Nauji inžineriniai tinklai ar susisiekimo komunikacijos tiesiami statytojo (užsakovo) ir inžinerinių tinkle ar susisiekimo komunikacijų savininko ar naudotojo sutarčių pagrindu.

Aplinkos apsauga:

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypams ne mažiau kaip 25%, o pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos sklypui ne mažiau kaip 10% sklypo ploto bus skiriama žaliems plotams išlaikant želdinių vientisumą, kadangi planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Nuotekos tvarkomos vadovaujantis Nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymo Nr. D1-236 „Dėl Nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ ir Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. Nr. D1-193 „Dėl Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“.

Atliekų tvarkymui planuojama rūšiuotų atliekų konteinerių aikštelės sklypo ribose. Rūšiuotų atliekų konteinerių aikštelės(-ių) vieta ir dydis tikslinama rengiant statinių statybos techninius projektus projekto sklypo plano dalyje, remiantis LR Aplinkos ministro 1999 m. liepos 14 d. įsakymu Nr. 217 patvirtintose (2011 m. gegužės 6 d. įsakymu Nr. D1-368 patvirtinta redakcija) „Atliekų tvarkymo taisyklėse“ (redakcija nuo 2017 m. gegužės 6 d. iki 2017 m. gruodžio 31 d.) nustatytais reikalavimais ir rekomendacijomis.

Planuojamoje teritorijoje statant naujus statinius reikalinga įsivertinti inžinerines geologines sąlygas (atlikti geologinius tyrimus).

Detaliojo plano sprendiniais nepažeidžiami trečiųjų šalių interesai: sprendiniai derinami su planuojamos teritorijos savininkais, inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis organizacijomis.

Priešgaisrinės saugos reikalavimai:

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2025 m. sausio 16 d. sąlygomis Nr. REG28817096 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai. Teritorijų planavimo dokumentas parengtas vadovaujantis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir

Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312, ir Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Lauko gaisrinio vandentiekio statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, vandentiekio skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m.

Projektuojant užstatymą formuojamuose sklypuose turi būti užtikrinti normatyviniai priešgaisriniai atstumai tarp projektuojamų ir esamų aplinkinių pastatų, numatyti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimo keliai, prie visų planuojamos teritorijos statinių, kurių važiuojamoji dalis turi būti $\geq 3,5$ m pločio, danga - pritaikyta specialiajam transportui, atlaikanti gaisro technikos apkrovas (projektuojami priešgaisriniai privažiavimai prie naujų pastatų, nepabloginamos esamų privažiavimų sąlygos prie esamų pastatų).

Detalioju planu reglamentuojamas maksimalus galimas pastatų aukštis formuojamuose sklypuose – 10 ir 15 metrų, todėl kelias privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų.

Numatomas planuojamų pastatų atsparumas ugniai - I arba II; sprendinys tikslinamas techninio projekto rengimo metu. Nesant galimybei išlaikyti normatyvinį atstumą iki kaimyninių pastatų bus formuojamos priešgaisrinės sienos (ugniasienės).

Mažiausi atstumai nuo pastatų (priestatų) iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m iki sklypo ribos. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

Sveikatos apsauga:

Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinę ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Planuojant pastatų tūrius turi būti užtikrinti visi STR normomis nustatyti reikalavimai dėl automobilių parkavimo, želdynų plotų ir kt. Visi inžineriniai tinklai yra esami, servitutų poreikis nenumatomas. Esant poreikiui servitutai bus nustatomi su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis organizacijomis techninio projekto rengimo metu. Inžinerinė infrastruktūra detalizuojama derinant su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis techninio projekto rengimo etape. Inžinerinės infrastruktūros objektų, reikalingų sklypuose statomų pastatų eksploatacijai, statybos bus vykdomos žemės sklypo savininkų lėšomis. Infrastruktūros sprendiniai ne sklypo ribose sutarčių pagrindu bus sprendžiami su savivaldybe ir tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

101 Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

102 Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis);

106 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

114 Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis);

114 Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis);

149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);

163 Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis).

Naikinamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

120 Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), kadangi vadovaujantis Lietuvos žemių gelmių registro duomenimis, planuojama teritorija nepatenka į minėtą apribojimą;

164 Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), kadangi planuojama teritorija nepatenka į minėtą apribojimą.

Esami servitutai:

203 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis).

Naikinami servitutai:

207 Servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

Servitutai naikinami vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 1994 m. balandžio 26 d. Nr. I-446 22 straipsniu „Žemės servitutai“, Lietuvos Respublikos 2000 m. liepos 18 d. Civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymo Nr. VIII-1864 4.135 „Servituto pabaiga išnykus servituto būtinumui“.

Projekto vadovas



Aldona Adomaitienė