

DETALIOJO PLANO „ŽEIMELIO MSTL. IŠPLANAVIMO PROJEKTAS“ KOREGAVIMAS
(TPD Nr. K-VT-65-24-1194)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Bendrieji duomenys

Detaliojo plano rengimo pagrindas –

1.1. Pakruojo rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-10-21 Nr. AV-591 įsakymas „Dėl detaliojo plano „Žeimelio mstl. išplanavimo projektas“ koregavimo pradžios ir planavimo tikslų”.

1.2 Pakruojo rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-11-12 Nr. AV-640 įsakymas „Dėl detaliojo plano „Žeimelio mstl. išplanavimo projektas“ koregavimo planavimo darbų programos patvirtinimo”.

Detaliojo plano organizatorius – Pakruojo rajono savivaldybės administracijos direktorius, Kęstučio g. 4, 83152 Pakruojis, tel. (+370 421) 69 080, 69 088, faks. (+370 421) 69 090, el. p. savivaldybe@pakruojis.lt, savivaldybės interneto svetainės adresas www.pakruojis.lt

Planuojamos teritorijos adresas: apie 0,4230 ha ploto teritorija prie Plytinės g., Žeimelio sen., Pakruojo r. sav. (pagal pridedamą detaliojo plano koregavimo schemą).
Nagrinėjama teritorija: teritorija, esanti tarp Plytinės g., Bauskės g., Malūno g., Žeimelio mstl., Pakruojo r. sav., plotas apie 4,5122 ha (pagal pridedamą detaliojo plano koregavimo schemą).

Plano rengėjas: Sigitos Janušauskienės įmonė (Ežero g. 16-8, Šiauliai, tel. +370 614 20783, el. p. sigita@monoarka.lt).

Planavimo tikslas: suformuoti naują žemės sklypą (buitinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo aikštelę) Plytinės gatvėje, Žeimelio miestelyje, ir nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą.

Planavimo uždaviniai: nustatyti teritorijos užstatymo tankį, užstatymo intensyvumą, pastatų aukštį bei kitus teritorijų naudojimo reglamentus, nepažeidžiant teisės aktų reikalavimų ir Pakruojo rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių; nustatyti ir / ar patikslinti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas; nustatyti ir / ar panaikinti servitutus; numatyti ir / ar patikslinti susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridorius.

Tyrimai ir galimybių studijos: neatliekamos.

Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atlikimo būtinumas: neatliekama.

Koncepcijos rengimas: nerengiama.

Esamos padėties analizė

Planuojama teritorija yra Pakruojo rajono savivaldybėje Žeimelio miestelyje, šalia Plytinės gatvės, Žeimelio miestelio šiaurės rytinėje dalyje. Planuojama teritorija (~ 4230 m²) ribojasi su vienu sklypu kitos paskirties mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (sklypo dalimi, kurioje yra pagalbinio ūkio pastatai, kita sklypo dalis, kurioje yra vieno buto gyvenamasis namas, yra kitoje Plytinės gatvės pusėje). Iš kitų pusių registruotų sklypų besiribojančių su planuojama teritorija, nėra. Planuojama teritorija ribojasi su valstybine žeme, kurioje nesuformuoti sklypai.

Į planuojamą teritoriją privažiuojama nuo Plytinės gatvės (gatvės statinys registruotas nekilnojamojo turto registre, toliau – NTR).

Nagrinėjama teritorija, kuri nurodyta prie planavimo programos pridedamoje schemoje, apima apie 4,5122 ha, tai teritorija, esanti tarp Plytinės, Bauskės ir Malūno gatvių, Žeimelio mstl., Pakruojo r. sav. (teritorija atitinkanti kvartalo sąvoką). Besiribojančiuose ir aplinkiniuose sklypuose yra gamybos, pramonės, sandėliavimo, paslaugų, administraciniai pastatai, kuriuose vykdoma panaši ūkinė veikla, kaip ir planuojamuose sklypuose.

Planuojama teritorija yra nagrinėjamos teritorijos (kvartalo) dalyje prie plytinės gatvės. Nagrinėjama teritorija užstatyta tik dalinai, prie Bauskės gatvės esančiose namų valdose yra gybenamieji vienbučiai pastatai su pagalbinio ūkio pastatais. Arčiau Malūno gatvės už planuojamos teritorijos yra malūno (gamybos, pramonės paskirties) pastatas ir prie jo priblokuotas sandėlis (sandėliavimo paskirties pastatas). Sklypas prie šių pastatų nesuformuotas. Už namų valdų šalia Bauskės gatvės yra du apleisti negyvenamieji pastatai (galimai sandėliai ar kiti žemės ūkio pastatai), sklypai prie šių pastatų nesuformuoti. kairiajame nagrinėjamos teritorijos pakraštyje yra Atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (sąvartynai) teritorijos sklypas, kuriame yra atliekų surinkimo aikštelė. Nagrinėjamoje teritorijoje valstybinėje žemėje, kurioje nesuformuoti sklypai, teritorija apleista, neprižiūrima, kai kur apaugusi savaiminiais krūmais. Nagrinėjamoje teritorijoje yra 0,4 kV ir 10 kV elektros oro linijos, dujotiekio tinklai, registruotos šių inžinerinių tinklų apsaugos zonos. Dalis nagrinėjamos teritorijos (link Bauskės gatvės) pakliūna į kultūros paveldo objekto teritoriją - Žeimelio kapinynas, unikalus objekto kodas 17179.

Už su nagrinėjama ir planuojama teritorija besiribojančios Plytinės gatvės, priešais esamą atliekų surinkimo aikštelę, yra infrastruktūros sklypas, kuriame yra Žeimelio mstl. nuotekų valyklos teritorija. Kiek toliau link Bauskės gatvės yra trys namų valdos sklypai, kuriuose yra vienbučiai gyvenamieji pastatai su pagalbinio ūkio pastatais. Už infrastruktūros sklypo ir namų valdų sklypų bei už kitoje Bauskės gatvės pusėje esančių sklypų teka upelis Beržstalis.

Planuojamai teritorijai galioja „Žeimelio mstl. išplanavimo projektas“ detalusis planas, kurio TPD registracijos Nr. T00040031. Detalioju planu buvo suplanuota Žeimelio centrinė gyvenvietė (projekto parengimo metai 1974 m.).

Žeimelio mstl. išplanavimo projekto sprendiniuose detaliojo plano koregavimu planuojamoje teritorijoje buvo suplanuoti dviejų daugiabučių gyvenamųjų namų sklypai bei pakliūna dalis infrastruktūros teritorijos – prie suplanuotos skysto kuro katilinės. Nagrinėjamoje teritorijoje įgyvendinta dalis Žeimelio mstl. išplanavimo projektu suplanuotų sprendinių – susisiekimo komunikacijų išdėstymas (Malūno, Bauskės ir Plytinės gatvės) bei individualių namų sklypai palei Bauskės gatvę.

Planuojama teritorija – apie 0,4230 ha ploto teritorija prie Plytinės g., Žeimelio sen., Pakruojo r. sav. (pagal prie planavimo programos pridėdamą detaliojo plano koregavimo schemą). Registruotų sklypų planuojamoje teritorijoje nėra.

Esami inžineriniai tinklai. Teritorija dalinai inžineriškai aprūpinta: kitoje Plytinės gatvės pusėje yra 0,4 kV oro linija, šalia planuojamos teritorijos praeina dujotiekio tinklas. Artimiausi vandentiekio (už ~60 m) ir buitinių nuotekų tinklai (už ~30 m) yra ties Plytinės g. 12 sklypu.

Teritorijos įvertinimas paminklosauginiu aspektu:

Planuojama teritorija nėra kultūros paveldo objektų teritorijose ar apsaugos zonose ir, kaip atskiras objektas, neturi nustatyto teritorijos tvarkymo režimo, todėl papildomų reikalavimų ir apribojimų nėra. Už ~ 30 m nuo planuojamos teritorijos (link Bauskės gatvės) yra kultūros paveldo objekto teritorija - Žeimelio kapinynas, unikalus objekto kodas 17179.

Kraštovaizdis. Nagrinėjamoje teritorijoje valstybinėje žemėje, kurioje nesuformuoti sklypai, teritorija apleista, neprižiūrima, kai kur apaugusi savaiminiais krūmais. Planuojama teritorija pakliūna į šią neprižiūrimą teritoriją, dalyje planuojamos teritorijos auga savaiminiai krūmai, saugomų želdinių teritorijoje nėra. Planuojama teritorija nėra Pakruojo rajono savivaldybės gamtino karkaso teritorijoje.

Susisiekimas. Iki planuojamos teritorijos privažiuojama esama Plytinės gatve (asfalto danga, statinys registruotas NTR), iki Plytinės gatvės iš Žeimelio centrinės dalies privažiuojama Bauskės gatve.

Teritorijų planavimo dokumentai.

Planuojamai teritorijai galioja „Žeimelio mstl. išplanavimo projektas“ detalusis planas, kurio TPD registracijos Nr. T00040031. Nustatyti reglamentai aprašyti skiltyje „Esamos padėties analizė“.

Bendrasis planas:

Planuojamai teritorijai galioja Pakruojo rajono savivaldybės bendrojo plano keitimo, TPD Nr. T00072623, sprendiniai. Planuojama teritorija yra Statybų plėtros teritorijos zonoje. Teritorijos požymiai – infrastruktūros koridoriai, inžinerinių komunikacijų plėtros veikla, kurioje leistina kita naudojimo paskirtis ir būdai – leistina bet kuri ūkinė veikla, neprieštaraujanti Specialiosioms žemės ir miško naudojimo sąlygoms bei kitais teisės aktais nustatytais reikalavimais. Teritorija yra bendrojo plano sprendinių brėžinyje pažymėtoje gamybinių ir komunalinių objektų (kapinių, buitinių atliekų surinkimo ir utilizavimo įrenginių, pramoninės gyvulininkystės objektų, buitinių nuotekų valymo įrenginių) sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonoje, kurioje leistina kita naudojimo paskirtis ir būdai – inžinerinės infrastruktūros ir kelių tinklo plėtra, miškų ūkio ir kita ūkinė veikla, neprieštaraujanti teisės aktuose nustatytiems apribojimams. Teritorija yra brėžinyje pažymėtoje atliekų surinkimo punkto vietoje. Planuojama teritorija nėra Pakruojo rajono savivaldybės gamtinio karkaso teritorijoje.

Taikymo tvarka.

Pakruojo rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais privalo vadovautis valstybės institucijos, savivaldybės, visuomeninės ir nevyriausybinės organizacijos, fiziniai ir juridiniai asmenys, planuojantys ar vykdančys veikla šioje teritorijoje. Jeigu Pakruojo rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniuose nėra suformuluotos aiškos nuostatos dėl konkrečios veiklos, tuomet reikia vadovautis bendrojo plano sprendiniu bendrosiomis nuostatomis.

Ginčo atvejais prioritetą teikiamas viešajam interesui, t.y. žmogaus sveikatai, ekstremalių situacijų prevencijai, viešųjų paslaugų plėtrai, aplinkos ir kultūros paveldo vertybių apsaugai, žemės ūkio naudmenų ir miško išteklių apsaugai, infrastruktūros plėtrai.

Teritorijos tvarkymo, reglamentavimo, naudojimo ir apsaugos principai.

Vienas iš bendrųjų Pakruojo rajono teritorijų tvarkymo principų:

- Ekologinio efektyvumo (dematerializacijos) principu vadovaujamas siekiant efektyviau naudoti gamtos išteklius ir tvarkyti atliekas.

Pakruojo rajono savivaldybės miestų, miestelių ir kaimų bendrųjų, specialiųjų ir detaliųjų planų, taip pat žemėtvarkos, miškotvarkos, vandentvarkos ir kitų teritorijų planavimo organizatoriai (užsakovai) ir rengėjai privalo laikytis šių planavimo principų:

- derinti visuomenės socialinės ir ekonominės plėtros bei ekologinius interesus, griežtai laikytis gyventojų aprūpinimo socialine ir inžinerine infrastruktūra normų, nepabloginti gyvenamosios aplinkos kokybės;
- saugoti šiuo metu naudojamas ir numatyti (rezervuoti) pagal normatyvus bei poreikį naujas bendro naudojimo atviras erdves, skirtas gyventojų poilsiui, sportui, pramogoms;
- numatyti visuomenės poreikiams paimamas ir rezervuojamas teritorijas transporto, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai plėtoti, atliekoms surinkti, rūšiuoti, saugoti ir utilizuoti;
- susieti planuojamą ūkinę veiklą su transporto, inžinerinės ir socialinės infrastruktūros plėtra.

Teritorija kitos paskirties objektų statybai (gyvenamajai statybai, infrastruktūros plėtrai, naudingųjų iškasenų telkinių eksploatavimui, tvenkinių įrengimui, pramonės ir ūkinių objektų statybai ir kt.) gali būti parinkta ir projektuojama vadovaujantis 3 skyriuje išdėstytais gyvenviečių sistemos plėtros ir 4 skyriuje išdėstytais ūkio plėtros sprendiniais Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinyje bei Teritorijos naudojimo funkcinių prioritetų brėžinyje nurodytose zonose, išskyrus nedidelius žemės sklypus, kurie negali būti išreikšti šių brėžinių mastelyje (t.y. mažesnius kaip 5 ha).

Teritorijos naudojimo reglamentai (Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentu brėžinys)

Teritorijose, kuriose numatoma galimybė keisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, žemė, gali būti naudojama pagal žemės nuosavybės dokumentuose įrašytą pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir pobūdį arba gali būti keičiama į kitą paskirtį rengiant teritorijų planavimo dokumentus. Pakruojo rajono teritorijos bendrojo plano reglamentų nuostatos (žr. 5.4.2 lentelę) turi būti įrašytos išduodant sąlygas teritorijų planavimo dokumentams rengti;

Naujos statybos plėtros zonų ribos nurodytos Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinyje. Plėtojamų teritorijų reglamentai nustatomi plėtojamų kaimų ir miestelių detaliesiais

planais. Kaimo vietovėse prie kompaktiškai apstatytų (gatvinio, savaiminio ar padriko tipo) kaimų ir miestelių gyvenamai statybai skirtos teritorijos žemė gali būti naudojama gyvenamiesiems namas statyti, smulkaus verslo ir viešųjų paslaugų (švietimo, sveikatos, sporto) statiniams statyti arba patalpoms įrengti, bendro naudojimo želdynams (ne mažiau 10 % teritorijos ploto), gatvėms ir inžineriniams tinklams, įrenginiams statyti ir eksploatuoti. Užstatymo aukštingumas neturi būti didesnis kaip 3 a., užstatymo intensyvumo rodikliai neturi viršyti: gyvenamosios paskirties sklypams – 0,4; negyvenamosios paskirties sklypams – 1,2.

Kitos ūkinės veiklos prioriteto teritorijos. Joms priskirtos: Gyvenamųjų vietovių plėtros teritorijos (brėžinyje pažymėtos indeksu U). Tai teritorijos prie miestų ir miestelių ir kaimų, kuriose pagal parengtus miestų bendruosius planus ir kaimų bei miestelių detaliuosius planus ar urbanistinius plėtros specialiuosius planus vystytina gyvenamoji, visuomeninės, komercinės, pramoninės paskirties statyba bei kita ne žemės ūkio veikla.

Atliekų tvarkymas.

Šiaulių regiono atliekų tvarkymo centras organizuoja ir plėtoja regioninį komunalinių atliekų tvarkymą, derinant veiklos apimtį su savivaldybėmis, įgyvendina regioninės komunalinių atliekų tvarkymo sistemos kūrimo projektą bei regioninės atliekų tvarkymo sistemos tęstinumą.

Siekiant Pakruojo rajono atliekų tvarkymo sistemos darnaus vystymosi iki 2018 m. Pakruojo rajono bendrajame plane numatyta:

- Savivaldybės teritorijoje 2 etapais įdiegti funkcionalią atliekų surinkimo sistemą: I-jame etape įrengiant atliekų priėmimo punktus bei konteinerines aikšteles pagal esamą apkrovą, o II-ame etape - įrengiant papildomas aikšteles perspektyvinei apkrovai. Šiuo metu jau įrengta 17 A ir B tipo konteinerinių aikštelių ir 5 atliekų priėmimo punktai;
- A ir B tipo konteinerinių aikštelių įrengimo vietos: A tipo šiose gyvenvietėse – Guostagalio, Balsių, Bardiškių, Degėsių, Medikonių, Pamūšio, Plauciškių, Staciunų, Šukionių, Udekų kaimuose, o B tipo šiose gyvenvietėse – Linkuvos m., Petrašiunų, Pašvitinio, Pakruojo (senamiestyje), Pakruojo (naujamiestyje), Jovaruose ir Pakruojo kaime;
- Įdiegti atskirai antrinių žaliavų (popieriaus, plastiko ir stiklo) surinkimo sistemą;
- Įdiegti stambiagabaričių ir pavojingų atliekų surinkimo sistemas rajono teritorijoje, taikant specialias surinkimo priemones. Šios atliekos planuojamos rinkti atliekų priėmimo punktuose ir apvažiavimo būdu iš gyventojų ir įmonių pagal patvirtintus grafikus;
- Uždaryti visus iki šiol neuždarytus sąvartynus Pakruojo rajone iki 2007 m. lapkričio mėn. Į regioninį sąvartyną atliekos vežamos nuo rinkliavos įvedimo pradžios (rinkliava planuota įvesti nuo 2007 m. rugsėjo 1 d.). Rekultivuoti užterštus plotus, senus šiukšlynus ir sąvartynus, suteikiant galimybę jų vietoje atsirasti pramoniniams, rekreaciniams ar kitokios paskirties zonoms;
- Organizuoti atliekų surinkimą ir išvežimą iš miestų ir gyvenviečių viešųjų zonų, tokiu kaip parkai, viešojo transporto stotelės, gatvės ir kt.. Šiose vietose pastatyti reikiama kieki šiukšlių dėžių skirtų mišrioms atliekoms ar/ir antrinėms žaliavoms (pvz. popieriui, stiklui, pakuotėms);
- Įrengti žalių atliekų kompostavimo aikštelę ir stambiagabaričių atliekų surinkimo aikštelę Aleknaičiu kaime, buvusio ir likviduojamo sąvartyno vietoje.

Pridedamos Pakruojo rajono savivaldybės bendrojo plano keitimo, TPD Nr. T00072623, brėžinių ištraukos su pažymėta planuojama teritorija bei aiškinamojo rašto reglamentų 5.4.2 lentelės ištraukos su planuojamai teritorijai galiojančiais reglamentais.

Specialieji planai:

Pakruojo rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo, TPD Nr. T00088972, sprendiniuose pažymėta, kad nagrinėjama ir planuojama teritorija yra Viešojo vandens tiekėjo aptarnavimo teritorijoje.

Pakruojo rajono savivaldybės nekilnojamo kultūros paveldo tinklų schemoje, TPD Nr. T00054157, pažymėtų nekilnojamojo kultūros paveldo vertybių planuojamoje teritorijoje nėra.

Pridedama Pakruojo rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo, TPD Nr. T00088972 brėžinio ištrauka su pažymėta planuojama teritorija.

Kiti dokumentai, planai:

Pakruojo rajono savivaldybės atliekų prevencijos ir tvarkymo 2021-2027 m. planas (patvirtintas Pakruojo rajono savivaldybės tarybos 2023 m. rugpjūčio 24 d. sprendimu Nr. T-249).

DGASA (Didelių gabaritų atliekų surinkimo aikštelių) tinklo plėtra. Siekiant užtikrinti didesnį statybinių, didelių gabaritų atliekų ir kitų atliekų surinkimo ir rūšiavimo patogumą visiems komunalinių atliekų turėtojams, taip pat vykdant Valstybiniame atliekų tvarkymo 2021-2027 metų plane numatytą užduotį iki 2027 m. išplėsti DGASA tinklą, kad kaimo vietovėse DGASA būtų įrengta ne didesniu kaip 15 km atstumu nuo gyvenamųjų teritorijų, o miestuose – vieną DGASA 10 km atstumu tarp tokių aikštelių arba aprūpinančią bent 40 000 gyventojų, iki 2027 m. Pakruojo rajone planuojama įrengti 1 papildomą DGASA šiaurinėje savivaldybės dalyje. Įrengus naująją DGASA bus uždarytas Žeimelio seniūnijos atliekų priėmimo punktas (APP).

Esamų ir planuojamų DGASA Pakruojo rajono savivaldybėje schemeje planuojama įrengti DGASA šiaurinėje savivaldybės dalyje pažymėta prie Plytinės gatvės (detaliojo plano koregavimu planuojamoje teritorijoje).

Pridedama Pakruojo rajono savivaldybės atliekų prevencijos ir tvarkymo 2021-2027 m. plano ištrauka su "Esamomis ir planuojamomis DGASA Pakruojo rajono savivaldybėje".

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai

Įvertinus aplinkinį užstatymą, parengtus teritorijai galiojančius planavimo dokumentus, inžinerinio aprūpinimo infrastruktūrą, parengtas Detaliojo plano „Žeimelio mstl. išplanavimo projektas“ koregavimas, kurio sprendiniais planuojamoje teritorijoje suformuojamas naujas žemės sklypas (buitinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo aikštei) Plytinės gatvėje, Žeimelio miestelyje, ir nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas, vadovaujantis planuojamai teritorijai taikomų aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentais.

Planuojamai teritorijai taikomų aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų ir šiais dokumentais, planuojamai teritorijai nustatomų Teritorijos naudojimo reglamentų taikymas ir atitikimas:

Planuojamai teritorijai galioja Pakruojo rajono savivaldybės bendrojo plano keitimo, TPD Nr. T00072623, sprendiniai. Planuojama teritorija yra Statybų plėtros teritorijos zonoje. Teritorijos požymiai – infrastruktūros koridoriai, inžinerinių komunikacijų plėtros veikla, kurioje leistina kita naudojimo paskirtis ir būdai – leistina bet kuri ūkinė veikla, neprieštaraujanti Specialiosioms žemės ir miško naudojimo sąlygoms bei kitais teisės aktais nustatytais reikalavimais. Teritorija yra bendrojo plano sprendinių brėžinyje pažymėtoje gamybinių ir komunalinių objektų (kapinių, buitinių atliekų surinkimo ir utilizavimo įrenginių, pramoninės gyvulininkystės objektų, buitinių nuotekų valymo įrenginių) sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonoje, kurioje leistina kita naudojimo paskirtis ir būdai – inžinerinės infrastruktūros ir kelių tinklo plėtra, miškų ūkio ir kita ūkinė veikla, neprieštaraujanti teisės aktuose nustatytiems apribojimams. Teritorija yra bendrojo plano sprendinių brėžinyje pažymėtoje atliekų surinkimo punkto vietoje.

Teritorija kitos paskirties objektų statybai (gyvenamajai statybai, infrastruktūros plėtrai, naudingųjų iškasenų telkinių eksploatavimui, tvenkinių įrengimui, pramonės ir ūkinių objektų statybai ir kt.) gali būti parinkta ir projektuojama vadovaujantis 3 skyriuje išdėstytais gyvenviečių sistemos plėtros ir 4 skyriuje išdėstytais ūkio plėtros sprendiniais Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinyje bei Teritorijos naudojimo funkcinių prioritetų brėžinyje nurodytose zonose, išskyrus nedidelius žemės sklypus, kurie negali būti išreikšti šių brėžinių mastelyje (t.y. mažesnius kaip 5 ha).

Koreguojamo Žeimelio mstl. išplanavimo projekto (TPD registracijos Nr. T00040031) sprendiniuose detaliojo plano koregavimu planuojamoje teritorijoje buvo suplanuoti dviejų daugiabučių gyvenamųjų namų sklypai bei pakliūna dalis infrastruktūros teritorijos – prie suplanuotos skysto kuro katilinės. Pakruojo rajono savivaldybės bendrojo plano keitimo, TPD Nr. T00072623, sprendiniuose pažymėta, kad daugiabučiai pastatai ir jų grupės plėtotinos tik miestuose Pakruojyje ir Linkuvoje. Vadovaujantis bendrojo plano nuostatomis, detalusis planas

koreguojamas, suplanuotai daugiabučių gyvenamųjų namų teritorijai numatant kitą naudojimo būdą (-us), vadovaujantis Pakruojo rajono savivaldybės bendrojo plano keitimu bei kitaip planuojamai teritorijai galiojančiais planavimo dokumentais.

Parenkant vietą planuojamoje teritorijoje numatoma Didelių gabaritų atliekų surinkimo aikštelei, įvertinta aplinkinėse teritorijose vykdoma ūkinė veikla, esamas užstatymas bei esama infrastruktūra, susiejant planuojamą ūkinę veiklą su transporto ir inžinerinės infrastruktūros plėtra. Sklype numatomi statiniai bus prijungiami prie esamos infrastruktūros - vandentiekio, buitinių nuotekų, elektros ir kitų esamų (pagal poreikį) inžinerinių tinklų. Sklypas planuojamas šalia esamos Plytinės gatvės, į kurią privažiuojama iš rajoninio (kelio Nr. 2912, Bauskės g.) bei vietinės reikšmės kelio. Į Bauskės gatvę privažiuojama iš esamų valstybinės reikšmės krašto kelių (kelio Nr. 209 ir Nr. 211). Sklypas formuojamas neužstatytoje valstybinėje žemėje, kurioje nesuformuoti sklypai, teritorija apleista, neprižiūrima, kai kur apaugusi savaiminiais krūmais. Arčiau Malūno gatvės už planuojamos teritorijos yra malūno (gamybos, pramonės paskirties) pastatas ir prie jo priblokuotas sandėlis (sandėliavimo paskirties pastatas). Netoliese yra Atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (sąvartynai) teritorijos sklypas, kuriame yra atliekų surinkimo aikštelė - Žeimelio seniūnijos atliekų priėmimo punktas (APP). Už Plytinės gatvės, priešais esamą atliekų surinkimo aikštelę (APP), yra infrastruktūros sklypas (Plytinės g. 12), kuriame yra Žeimelio mstl. nuotekų valykla, kurią numatoma rekonstruoti, teritorija.

Pakruojo rajono savivaldybės atliekų prevencijos ir tvarkymo 2021-2027 m. plane (patvirtintame 2023 m. rugpjūčio 24 d. sprendimu Nr. T-249) numatyta DGASA (Didelių gabaritų atliekų surinkimo aikštelių) tinklo plėtra. Planuojama įrengti DGASA šiaurinėje savivaldybės dalyje pažymėta prie Plytinės gatvės (detaliojo plano koregavimu planuojamoje teritorijoje).

Įrengus planuojamame sklype naująją DGASA (Didelių gabaritų atliekų surinkimo aikštelę) bus uždarytas Žeimelio seniūnijos atliekų priėmimo punktas (APP).

Detaliojo plano keitimu suformuotas sklypas:

1. Sklypas Nr. 01:

– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (sąvartynai) teritorijos (prioritetinis) bei pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Sklypo plotas – 4230 m².

Užstatymo aukštumas iki 2 a./ iki 10 m

Atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (sąvartynai) teritorijos užstatymo tankis – 25 %, užstatymo intensyvumas 0,5, priklausomųjų želdynų želdinių procentas – nenustatomas.

Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos užstatymo tankis – 50 %, užstatymo intensyvumas 1, tūrio tankis 7, priklausomųjų želdynų želdinių procentas - 10 %.

Statinių paskirtys - atliekų naudojimo, atliekų paruošimo naudoti ar šalinti, atliekų surinkimo ir atliekų laikymo statiniai ir (ar) įrenginiai. Negyvenamieji gamybos ir pramonės, sandėliavimo, specialiosios paskirties pastatai; pagrindinės ūkinės veiklos aptarnavimui skirti negyvenamieji prekybos, paslaugų, kiti pagalbiniai pastatai bei inžineriniai statiniai.

Statybos zona bei statybos riba nustatoma naujai statomiems statiniams, nurodytas atstumas – 3 m nuo leidžiamos užstatyti ribos iki gretimo sklypo ribos galioja pastatams ir turintiems stogą inžineriniams statiniams iki 8,5 m aukščio. Aukštesniems pastatams ir turintiems stogą inžineriniams statiniams atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

Statant pastatus, turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai nuo kituose sklypuose esančių pastatų arba, rengiant pastatų techninius projektus, turi būti įvykdomi reikalavimai gaisro plitimo į kitus statinius ribojimui pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas.

Prie detaliojo plano koregavimu suformuotų sklypų privažiuojama esama Plytinės gatvė (susisiekimo schema nesikeičia).

Servitutai. Teritorijos, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Servitutai suformuotame sklype nenustatomi.

Teritorijos, neįregistruotos NTR, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą Nr. XIII-2166, patikslintos, įvertinus specialiųjų žemės naudojimo sąlygų erdvinis duomenis bei teritorijoje esančius inžinerinius tinklus bei apribojimus. Įvertinti duomenys apie planuojamuose sklypuose įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos SŽNS, formuojant sklypus, išlaikomi įregistruotų teritorijų, kuriose taikomos SŽNS, plotai.

Pagrindinio brėžinio aprašomojoje reglamentų lentelėje įrašytos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (tame tarpe esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonų plotai), neįregistruotos nekilnojamojo turto registre (toliau - NTR). Neįregistruotos NTR teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (jų plotai sklypuose), tikslinami, jas įregistravus NTR, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Apsaugos zonos ir jų plotai pateikiami detaliojo plano sprendinių brėžinyje esančiose lentelėse.

Planuojamoje teritorijoje yra melioracijos statiniai – nustatoma melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), visame suformuoto sklypo plote.

Suformuotame sklype rengiant statinių projektus, atlikti Inžinerinius geologinius ir geotechninius tyrimus (IGG), vadovaujantis STR 1.04.02:2011 „Inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai“.

Sprendiniai susisiekimui ir prisijungimui į inžinerinius tinklus

Prie detaliojo plano koregavimu suformuoto sklypo privažiuojama Plytinės gatvė (D kategorija). Automobilių parkavimas suformuotame sklype pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai".

Teritorija beveik inžineriškai aprūpinta. Kitoje Plytinės gatvės pusėje yra 0,4 kV oro linija, šalia planuojamos teritorijos praeina dujotiekio tinklas. Artimiausi vandentiekio (už ~60 m) ir buitinių nuotekų tinklai (už ~30 m) yra ties Plytinės g. 12 sklypu.

Vandens tiekimas ir buitinių nuotekų išleidimas numatomas prisijungiant į Plytinės gatvėje esančius vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklus pagal prisijungimo sąlygas.

Elektros tiekimas iš esamų el. tinklų Plytinės gatvėje pagal prisijungimo sąlygas.

Prie esamų inžinerinių tinklų prisijungiama pagal šiuos inžinerinius tinklus eksploatuojančių institucijų technines sąlygas. Sprendžiama rengiant statinių projektus.

Inžinerinių tinklų apsaugos zonos turi būti nustatomos (tikslinamos), įrengus, perklojus ar demontavus tinklus.

Suformuotame sklype ir šalia sklypo yra bendrojo naudojimo drenažo rinktuvai. Bendrojo naudojimo drenažo rinktuvų apsaugos zona - žemės juosta išilgai drenažo rinktuvo, kurios ribos yra po 15 metrų į abi puses nuo rinktovo ašies. Tiksliai nustačius (atsikodus) drenažo rinktovo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės administracijos direktoriaus įgaliotu savivaldybės administracijos atstovu, - po 5 metrus į abi puses nuo drenažo rinktovo (išskyrus taršos šaltinius).

Sklype yra valstybei priklausantys melioracijos statiniai. Sklype, rengiant statinių projektus, po užstatymu pakliūnantys drenažo rinktuvai turi būti iškeliami (pertvarkomi), prie jų prijungiant esamus sausintuvus. Po pastatais pakliūnantys drenažo sausintuvai turi būti iškeliami, įrengiant apvedimus aplink projektuojamus pastatus. Melioracijos įrenginiai pertvarkomi (rekonstruojami), gavus Pakruojo rajono savivaldybės žemės ūkio skyriaus technines sąlygas ir parengus melioracijos statinių iškėlimo (rekonstravimo) projektus, vadovaujantis Lietuvos respublikos melioracijos įstatymu, Melioracijos techniniu reglamentu MTR 2.02.01:2006 „Melioracijos statiniai. pagrindiniai reikalavimai“ bei nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų.

Visi inžineriniai tinklai, įrenginiai, privažiavimo keliai, gatvės ir statiniai, reikalingi detaliojo plano sprendinių įgyvendinimui, kita savivaldybės infrastruktūra įrengiama, vadovaujantis Lietuvos

respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtos įstatymo nuostatomis.

Vertinimas aplinkos kokybės ir higieninės būklės aspektu

Suformuotame žemės sklype numatoma vykdyti ūkinę veiklą – įvairių buityje susidariusių didelių gabaritų atliekų, nepavojingųjų ir buityje susidariusių pavojingųjų atliekų surinkimas iš gyventojų, jų išrūšiavimas, paruošimas naudoti pakartotinai ir laikymas. Pavojingosios atliekos laikomos uždaro tipo pastate ir/arba uždaruose konteineriuose ribotą laiką ir išvežamos į sąvartynus ar utilizavimo įmones.

Gretimame sklype vykdoma panaši ūkinė veikla - įvairių buityje susidariusių nepavojingųjų ir pavojingųjų atliekų surinkimas iš gyventojų, atliekų išrūšiavimas, paruošimas naudoti pakartotinai ir laikymas (sanitarinė apsaugos zona šiai aikštei nenustatyta).

Žemės sklypui, kuriame planuojama buitinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo aikštelė, detaliojo plano sprendiniais apsaugos zona nenustatoma, nes aikštelėje nenumatomas neigiamas veiklos poveikis visuomenės sveikatai ir aplinkai: orui, vandeniui, klimatui, kraštovaizdžiui, biologinei įvairovei, dirvožemiui, žemės paviršiui.

Jei būtų poreikis buitinių atliekų surinkimo aikštei nustatyti sanitarinę apsaugos zoną, ji turėtų būti nustatoma, rengiant aikštelės statinio (-ių) projektą, įvertinus konkrečios sklype planuojamos vykdyti ūkinės veiklos apimtį - numatomų laikyti atliekų kiekius, tvarkymo būdai, atliekų kodai ir kt. Tokiu atveju sanitarinės apsaugos zonos ribos nustatomas vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 51 straipsniu „Sanitarinės apsaugos zonų nustatymo pagrindai“.

Geriamo vandens tiekimas - pasijungiama į esamus vandentiekio tinklus Plytinės gatvėje.

Buitinių nuotekų išleidimas į esamus buitinių nuotekų tinklus Plytinės gatvėje.

Lietaus nuotekos. Lietaus nuotekos nuo sklypo išleidžiamos į lietaus nuotekų tinklus ir lietaus nuotekų valymo įrenginius suformuotame sklype (lietaus nuotekų valymo įrenginių poreikis sprendžiamas rengiant statinių projektus). Paviršinių nuotekų tinklų planuojamoje teritorijoje nėra. Sklypas turi būti suplanuotas taip, kad lietaus nuotekos būtų, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų. Paviršinės nuotekos sklype turi būti surenkamos, valomos ir išleidžiamos, siekiant apsaugoti aplinką nuo taršos pagal „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentą“.

Aplinkos oro taršai detaliojo plano sprendiniai neigiamos įtakos neturės. Numatoma pastatų šildymo sistema autonominė, šildymo būdas aplinką tausojantis, iš atsinaujinančių šaltinių.

Želdiniai. Planuojamas sklypas nėra Pakruojo rajono savivaldybės gamtinio karkaso teritorijoje. Sklype nustatytos priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys %, išlaikomos statant/rekonstruojant statinius.

Vertinimas priešgaisrinio aspektu

Gaisrų išoriniam gesinimui vandens paėmimas iš antžeminio vandens telkinio – upės Beržtalio, tarp sklypų Plytinės g. 10 ir 12. Nuo planuojamos vandens paėmimo vietos iki tolimesiausio sklype planuojamo užstatymo atstumas ~185 m (žiūrėti „Schema su vandens paėmimu gaisro gesinimui“ brėžinyje „Inžinerinių tinklų schema“).

Privažiavimas prie vandens telkinio - upelio yra iš Plytinės gatvės. Susisiekimo sistema turi užtikrinti gaisrinių automobilių privažiavimą prie gaisrinių rezervuarų, telkinių ir vandens šulinių (netoli vandens paėmimo vietos privažiavimo gale numatoma įrengti aikštelę apsisukti gaisriniam transportui (12x12 m), privažiavimas ir aikštelės kieta danga).

Planiniai detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio ir gaisro gesinimo vandens šaltinio. Kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m.

Detaliojo plano sprendiniuose nagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo vandentiekio tinklais ir statiniais būdai pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai, nustatomi rengiant statinių techninius projektus (Gaisrinės saugos normos teritorijų

planavimo dokumentams rengti p. 11, 15).

Atstumas nuo gaisrinio automobilio sustojimo vietos arba nuo gaisrinio automobilio siurblio jungiamosios movos prijungimo vietos iki vandens paėmimo vietos turi būti ne didesnis kaip 7 m, vertinant galimų kliūčių visumą, vandens telkinio kranto liniją, nuožulnumą ir kt. Kai tiesiogiai paimti vandenį iš gaisrinio rezervuaro arba telkinio automobiliniais siurbliais yra sudėtinga, reikia numatyti 3–5 kub. m talpos šulinius. Vamzdžių, jungiančių rezervuarą arba vandens telkinį su šuliniu, skersmuo turi būti toks, kad praleistų skaičiuojamąjį vandens kiekį gaisrui gesinti, bet ne mažesnis kaip 200 mm. Vandens paėmimo galimybės sprendžiamos rengiant statinių projektus.

Nustatytoje statybos zonoje projektuojant pastatus, gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (priešgaisrinis atstumas). Priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Neišlaikant priešgaisrinių atstumų tarp pastatų gaisro plitimas į kitus statinius gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (priešgaisrinėmis sienomis (ekranais), kurios atskiria gretimus statinius ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad vienoje priešgaisrinės užtvartos pusėje kilęs gaisras neišplistų į už jos esantį gretimą statinį. Priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys turi būti ne mažesni kaip didesniojo statinio išoriniai matmenys arba įrengiamų priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys parenkami atsižvelgiant į gaisro šiluminio poveikio plitimo galimybes. Priešgaisrinių užtvartų įrengimo reikalavimai išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių projektus.

Detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio priešgaisrinio aspektu neturės.

Detaliojo plano keitimas parengtas, vadovaujantis Lietuvos Respublikoje galiojančių teisės aktų reikalavimais, teritorijų planavimo dokumentais ir jų pakeitimais, įvertinus teritorijai galiojančias sanitarines, apsaugos ar kitokias zonas. Trečiųjų asmenų interesai ir teisės nepažeistos. Planuojama, vadovaujantis Lietuvos Respublikoje galiojančių teisės aktų reikalavimais, įvertinant teritorijai galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, sanitarines, apsaugos ar kitokias zonas, detaliojo plano sprendiniais nepabloginant gretimų teritorijų naudojimo ir funkcionavimo sąlygų ir nenustatant naujų sanitarinių, apsaugos ar kitokių zonų, kurios ribotų veiklą ir infrastruktūros plėtrą gretimose teritorijose.

Planuojami statyti pastatai ar statiniai nėra sanitarinę apsaugos zoną formuojantys objektai. Visos plane numatomos priemonės, aplinkosauginiu, geologiniu, hidrogeologiniu ir higieniniu aspektais, kokių nors pasekmių aplinkai ir gretimiems sklypams neturės. Projekto sprendiniai nenustato papildomų apribojimų gretimuose sklypuose vykdomai ūkinei veiklai ar jų paskirčiai.

Įvertinus planuojamos teritorijos urbanistinę situaciją, gretimų žemės sklypų paskirtį bei numatomus ūkinės veiklos būdus, daroma išvada, kad detaliojo plano keitimo sprendiniai neigiamo poveikio aplinkai bei gretimybėms nedarys.

Architektė

Sigita Janušauskienė