

SIGUTĖNŲ KAIMO DALIES DETALUSIS PLANAS
(TPD Nr. K-VT-65-25-851)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Bendrieji duomenys

Detaliojo plano rengimo pagrindas –

1.1. Pakruojo rajono savivaldybės mero 2025 m. birželio 4 d. potvarkis Nr. MV-257 „Dėl Sigutėnų kaimo dalies detaliojo plano rengimo pradžios ir planavimo tikslų“.

1.2 Pakruojo rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-06-06 Nr. AV-320 įsakymas „Dėl Sigutėnų kaimo dalies detaliojo plano 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 1,6 ha ploto teritorija prie Pakruojo tvenkinio Šiaulių g., Sigutėnų k., Pakruojo sen., Pakruojo r. sav. (pagal pridedamą detaliojo plano schemą).

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

Planavimo tikslas: laisvoje apie 1,6 ha valstybinėje žemėje (prie Pakruojo tvenkinio) suformuoti kitos paskirties, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių (apie 0,65 ha žemės sklypą savivaldybės projektui „Socialinės globos namų įkūrimas senyvo amžiaus asmenims Pakruojo rajone“ įgyvendinti) ir bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) sklypus bei nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą.

Planavimo uždaviniai: nustatyti teritorijos užstatymo tankį, užstatymo intensyvumą, užstatymo tipą, pastatų aukštį, statybos zoną, ribą bei kitus teritorijų naudojimo reglamentus, nepažeidžiant teisės aktų reikalavimų ir Pakruojo rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių; numatyti teritorijas želdynams; nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas; nustatyti servitutus; numatyti 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 Sigutėnų kaime, netoli Pakruojo miesto pietvakarinės administracinės ribos. Planuojama teritorija (~1,6 ha) ribojasi su rajoniniu keliu Nr. 2908 (Pakruojis–Lygumai–Naisiai), Pakruojo tvenkiniu (UETEK kadastro identifikavimo kodas 41050061), su dviem Sigutėnų kaimo sklypais (link Pakruojo miesto pusės) - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypu Šiaulių g. 16, kuriame yra vienbutis gyvenamasis namas, ir pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos sklypu Šiaulių g. 14, kuriame yra Konditerijos gaminių - kukurūzų traškučių cechas ir garažas. Kiek toliau, priešingoje pusėje už upelio Verdenio (UETEK neregistruotas), įtekančio į tvenkinį, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypas Linksmučių k., Lygumų g. 2A, kuriame yra vienbutis gyvenamasis namas. Priešingoje rajoninio kelio pusėje – žemės ūkio paskirties sklypai. Planuojama teritorija ribojasi yra laisva valstybinė žemė, kurioje nesuformuoti sklypai. Nagrinėjama teritorija, kuri nurodyta prie planavimo programos pridedamoje schemeje, apima apie ~3,6 ha, tai dalis Sigutėnų kaimo teritorijos tarp Pakruojo tvenkinio iki kelio Nr. 2908, iki Verdenio upelio, į kurią pakliūna laisvoje valstybinėje žemėje planuojama teritorija ir aukščiau aprašyti sklypai Šiaulių g. 14 ir 16.

Į planuojamą teritoriją privažiuojama iš rajoninio kelio Nr. 2908 dviem esamomis nuvažiomis,

tarp kurių yra ~50 m atstumas. Dalis planuojamos teritorijos pakliūna į rajoninio kelio apsaugos zoną. Lygiagrečiai kelio praeina 0,4 kV elektros oro linija ir vandentiekio tinklas. Visa planuojama teritorija patenka į paviršinio vandens telkinio - Pakruojo tvenkinio apsaugos zoną, dalis planuojamos teritorijos patenka į paviršinio vandens telkinio apsaugos juostą. Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos ir paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos neįregistruotos, pagal nepatvirtintą žemėlapij pakrantės juosta nurodyta 10 m nuo vandens kranto linijos.

Planuojama teritorija ribojasi su detaliuoju planu „Detaliojo plano „J. Morkūnienės 1,0325 ha sklypo Sigutėnų k. padalinimas į tris sklypus ir vieno iš jų naudojimo būdo keitimo į komercinį“ (TPD registracijos Nr.T00040183) suplanuota teritorija, kuriai galioja šio detaliojo plano koregavimo (TPD registracijos Nr. T00095750) sprendiniai. Detaliuoju planu ir jo koregavimu suplanuoti trys sklypai - vienas pramonės ir sandėliavimo (Šiaulių g. 14, Sigutėnų k.), du vienbučių dvibučių teritorijos (Šiaulių g. 16 ir 12, Sigutėnų k.). Šiuo detaliuoju planu iš rajoninio kelio suplanuoti du įvažiavimai. Vienu iš šių įvažiavimų važiuojama taip pat ir į planuojamą teritoriją.

Planuojama teritorija – apie 1,6 ha 1,6 ha ploto teritorija prie Pakruojo tvenkinio Šiaulių g., Sigutėnų k., Pakruojo sen., Pakruojo r. sav. (pagal prie planavimo programos pridėdamą detaliojo plano schemą). Registruotų sklypų planuojamoje teritorijoje nėra.

Esami inžineriniai tinklai. Teritorija dalinai inžineriškai aprūpinta: lygiagrečiai rajoniniam keliui praeina vandentiekio tinklas, 0,4 kV elektros oro linija. Artimiausi buitinių nuotekų tinklai yra už ~100 m nuo planuojamos teritorijos ties Šiaulių g. 12, Sigutėnų k. 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. Artimiausia kultūros paveldo objekto teritorija (~ už 170 m nuo planuojamos teritorijos) - Pakruojo žydų senosios kapinės, unikalus objekto kodas 20649.

Kraštovaizdis. Planuojamoje valstybinės žemės teritorijoje, kurioje nesuformuoti sklypai, statinių nėra, auga keletas želdinių. Teritorija ribojasi su paviršiniu vandens telkiniu – Pakruojo tvenkiniu, dalis teritorijos ribojasi su į tvenkinį įtekančiu Verdenio upeliu. Planuojama teritorija yra Pakruojo rajono savivaldybės gamtinio karkaso teritorijoje.

Susisiekimas. Į planuojamą teritoriją privažiuojama iš rajoninio kelio Nr. 2908 dvejomis esamomis nuovažomis, tarp kurių yra ~50 m atstumas.

Teritorijų planavimo dokumentai.

Bendrasis planas:

Planuojamai teritorijai galioja Pakruojo rajono savivaldybės bendrojo plano TPD Nr. T00040704, bei Pakruojo rajono savivaldybės bendrojo plano keitimo, TPD Nr. T00072623, sprendiniai. Planuojama teritorija yra Statybų plėtros teritorijos zonoje. Planuojama teritorija yra Pakruojo rajono savivaldybės gamtinio karkaso teritorijoje (pagal Pakruojo r. savivaldybės bendrąjį planą planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso regioninių ir svarbiausių rajoninių slėnių bei dubaklonių migracijos koridorius).

Taikymo tvarka.

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

Ginčo atvejais prioritetas 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.

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 lentelė) 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 detaliaisiais planais. Kaimo vietovėse prie kompaktiškai apstatytų (gatvinio, savaiminio ar padriko tipo) kaimų ir miestelių gyvenamai statybai skirtos teritorijos žemė gali būti naudojama gyvenamiesiems namams 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.

Pridedamos Pakruojo rajono savivaldybės bendrojo plano TPD Nr. T00040704, 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, šalia Pakruojo miesto aglomeracijos.

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, bei Pakruojo rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schemas, TPD Nr. T00054157, brėžinių ištraukos su pažymėta planuojama teritorija.

Detaliojo plano sprendiniai

Įvertinus aplinkinį užstatymą, parengtus teritorijai galiojančius planavimo dokumentus, inžinerinio aprūpinimo infrastruktūrą, parengtas Sigutėnų kaimo dalies detalusis planas, kuriuo, suformuojamas kitos paskirties, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių sklypas savivaldybės projektui „Socialinės globos namų įkūrimas senyvo amžiaus asmenims Pakruojo rajone“ įgyvendinti) ir bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) sklypas ir nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas, vadovaujantis planuojamai teritorijai taikomų aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentais. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai įgyvendina planavimo darbų programoje nurodytus planavimo tikslus ir uždavinius.

Detalioju planu nustatyti reglamentai

Sklypas Nr. 01:

Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Sklypo plotas – 7320 m². Užstatymo aukštingumas - 1 a./ iki 3 m. Užstatymo tankis – 30 %, užstatymo intensyvumas 0,4. Visas sklypui nustatytas reglamentas nurodytas pagrindinio brėžinio reglamentų aprašomojoje lentelėje.

Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas laikantis reikalavimo, kad kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui, viršijančiam 8,5 m aukščio ribą, atstumas nuo žemės sklypo ribos didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Gyvenamieji pastatai ir su jais susiję (jiems tarnaujantys) tame pačiame sklype statomi statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad būtų įgyvendinti teisės aktais nustatyti šiame sklype statomų bei esančių pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimai, taip pat šiame sklype esančių ar įrengiamų vaikų žaidimo aikštelių insoliacijos reikalavimai. Statinių išdėstymas sklype taip pat neturi pažeisti ir gretimų sklypų ir pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimų.

Sklypas Nr. 02:

Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, nustatomi du galimi žemės naudojimo būdai: Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos; Atskirųjų želdynų teritorijos. Sklypo plotas – 7500 m². Užstatymo reglamentai nenustatomi. Visas sklypui nustatytas reglamentas nurodytas pagrindinio brėžinio reglamentų aprašomojoje lentelėje.

Detaliajame plane nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir sklypų žemės naudojimo būdai. Sklypui Nr. 02 nurodomi du galimi žemės sklypo naudojimo būdai: pirmasis (Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos) įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetinis, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo žemės naudojimo būdas tvirtinant detalųjį planą. Kitu (Atskirųjų želdynų teritorijos) detalijame plane pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytu žemės naudojimo būdu žemės sklypo Nr. 02 žemės naudojimo būdas keičiamas savivaldybės mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų, patvirtintų Lietuvos respublikos vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 „Dėl visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“, nustatyta tvarka informuojama visuomenė.

Servitutai.

Suformuotame sklype Nr. 02 nustatomi kelio servitutai ir servitutai inžineriniams tinklams. Servitutas Nr. S1 (kodas 215) nustatomas privažiavimui esama nuovaža iš rajoninio kelio (nuo esamos nuovažos iki suformuoto sklypo Nr. 01). Servitutas Nr. S2 (kodas 215) nustatomas privažiavimui kita esama nuovaža iš rajoninio kelio suformuotam sklypui Nr. 01 ir esamam privažiavimui iki sklypo Šiaulių g. 14, Sigutėnų k. Atitinkamai servitutas Nr. S1 (kodas 115) nustatomas viešpataujantis sklypui Nr. 01, servitutas Nr. S2 (kodas 115) nustatomas viešpataujantis sklypui Nr. 01 ir sklypui Šiaulių g. 14, Sigutėnų k.

Suformuotame sklype Nr. 02 lygiagrečiai rajoniniam keliui nustatomas servitutas S3 (kodas 222) inžinerinių tinklų koridoriui - bendro naudojimo (centralizuotiems) inžineriniams tinklams.

Teritorijos, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Suformuotame sklype Nr. 02 nustatomos registruotos NTR teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (toliau SŽNS). Suformuotame sklype Nr. 01 registruotų NTR teritorijų, kuriose taikomos SŽNS nėra.

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 erdvinius 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), įregistruotos ir neįregistruotos nekilnojamojo turto registre (toliau - NTR). Neįregistruotos NTR teritorijos, kuriose taikomos SŽNS (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.

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

Sprendiniai susisiekimui ir pasijungimui į inžinerinius tinklus

Į planuojamą teritoriją privažiuojama iš rajoninio kelio Nr. 2908 dviem esamomis nuovažomis, tarp kurių yra ~50 m atstumas. Sklype Nr. 02 privažiavimams prie sklypo Nr. 01 ir privažiavimui prie esamo sklypo Šiaulių g. 16, Sigutėnų k. nustatomi kelio servitutai. Automobilių parkavimas suformuotame sklype pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" (automobilių parkavimo vietų išdėstymas sklype, parkavimo būdai bei reikalingas automobilių vietų skaičius sprendžiami rengiant statinių projektus).

Teritorija dalinai inžineriškai aprūpinta: lygiagrečiai rajoniniam keliui praeina vandentiekio tinklas, 0,4 kV elektros oro linija. Artimiausios transformatorinės abipus rajoninio kelio už ~140 m nuo planuojamos teritorijos. Artimiausi buitinių nuotekų tinklai yra už ~100 m nuo planuojamos teritorijos ties Šiaulių g. 12, Sigutėnų k. sklypu. Paviršinių nuotekų tinklų planuojamoje teritorijoje nėra.

Vandens tiekimas numatomas pasijungiant į lygiagrečiai kelio esančius vandentiekio tinklus. Buitinių nuotekų išleidimas numatomas pasijungiant į artimiausius buitinių nuotekų tinklus Šiaulių gatvėje.

Paviršinių nuotekų tinklų planuojamoje teritorijoje nėra. Paviršinės nuotekos sklype turi būti surenkamos, valomos ir išleidžiamos, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų, siekiant apsaugoti aplinką nuo taršos pagal „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentą“.

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

Pasijungimas į ryšių tinklus iš esamų ryšių tinklų Šiaulių gatvėje.

Prie esamų inžinerinių tinklų prisijungiama pagal šiuos inžinerinius tinklus eksploatuojančių

institucijų technines sąlygas. Konkretūs inžinerinių tinklų sprendiniai projektuojami, rengiant statinių projektus.

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

Visi inžineriniai tinklai, įrenginiai, privažiavimo keliai, gatvės ir statiniai, reikalingi detaliojo plano sprendinių įgyvendinimui, kita savivaldybės infrastruktūra įrengiama, vadovaujantis Lietuvos respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo nuostatomis.

Vertinimas aplinkos kokybės ir higieninės būklės aspektu

Planuojamas sklypas, kuriam nustatomas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, kuriame planuojama įvairių socialinių grupių paskirties pastatas (socialinės globos namai senyvo amžiaus asmenims).

Susidarantys teršalai – buitinės nuotėkos ir buitinės atliekos.

Atliekų (buitinių) surinkimas numatomas į esamus buitinių atliekų konteinerius (sklypo ribose).

Geriamo vandens tiekimas iš centralizuotų vandentiekio tinklų

Buitinių nuotekų išleidimas į centralizuotus buitinių nuotekų tinklus.

Paviršinės nuotekos. Paviršinės nuotekos nuo sklypo išleidžiamos į sklypo (-ų) lietaus nuotekų tinklus ir, jei reikalinga įrengti, lietaus nuotekų valymo įrenginius suformuotame sklype (-uose) (lietaus nuotekų valymo įrenginių poreikis sprendžiamas rengiant statinių projektus). Paviršinių nuotekų tinklų planuojamoje teritorijoje nėra. Sklypai turi būti suplaniruoti taip, kad lietaus nuotekos būtų surenkamos ir išleidžiamos, 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 yra Pakruojo rajono savivaldybės gamtinio karkaso teritorijoje.

Sklype Nr. 01 nustatytos priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys 35% sklypo ploto (želdinių dalys nustatomos, įvertinant, kad planuojamoje teritorijoje formuojamas atskirųjų želdynų teritorijos sklypas Nr. 02). Besijungiančios gamtinio karkaso struktūros sklypuose formuojamos atskirųjų ir priklausomųjų želdynų plotais. Naujus želdinius sodinti pagal konkrečių projektų sprendinius.

Detaliojo plano sprendiniais želdinių (medžių) mažinimas nenumatomas. Želdiniai, kurie pagal kriterijus priskiriami saugotiniems (pagal Lietuvos respublikos vyriausybės nutarimu (patvirtinta Lietuvos respublikos vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 (Lietuvos respublikos vyriausybės 2018 m. gegužės 30 d. nutarimo Nr. 521 redakcija)), turi būti tvarkomi pagal Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atvejų, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašą (patvirtinta Lietuvos respublikos aplinkos ministro 2008 m. sausio 31 d. įsakymu nr. d1-87), saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo, genėjimo darbai turi būti vykdomi turint savivaldybės išduotą leidimą šiems darbams vykdyti ir įvykdžius jame numatytas želdinių pertvarkymo kompensacines priemones.

Kraštovaizdis

Sutvarkyta teritorija, kokybiškos architektūros nauji pastatai pagerins kraštovaizdžio estetinę kokybę. Užpildant teritoriją naujais urbanistiniais elementais, išnaudojama bei pagerinama esama infrastruktūra, teritorija papildoma naujais infrastruktūros elementais.

Sklypai formuojami, laikantis gamtinio karkaso nuostatų, išsaugant gamtinio kraštovaizdžio elementus, tausojant gamtinę rekreacinę aplinką, numatant ir įgyvendinant įvairiapuses priemones antropogeniniam poveikiui kompensuoti, gamtiniam kraštovaizdžiui ir biologinei įvairovei išsaugoti.

Detalioju planu neplanuojamos kompaktiškai užstatytos teritorijos, Detaliojo plano sprendiniai nepažeis Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos įstatymo 12⁴ straipsnio nuostatos.

Detaliojo plano sprendiniais statybos zonos planuojamoje teritorijoje, kuri yra vandens telkinio apsaugos zonoje, nėra formuojamos šlaituose, kurių nuolydis didesnis kaip 15 laipsnių.

Suformuotas sklypas Nr. 01, kuriame nustatyta statybos zona, nesiriboja su paviršiniu vandens telkiniu ir yra ~25 m nutolęs nuo vandens kranto linijos, todėl šiame sklype pakrantės apsaugos juosta nenumatoma. Planuojama teritorija yra Pakruojo rajono savivaldybės bendrajame plane

išskirtoje urbanizuojamoje teritorijoje Sigutėnų kaime, kuri ne daugiau kaip 200 m nutolusi nuo kompaktiškai užstatytos teritorijos (Pakruojo miesto ir Sigutėnų kaimo), todėl sklype Nr. 01 statybos zona nustatoma arčiau nei 50 m iki paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos (vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo VII skirsn. 99 straipsnio 8 punkto b papunkčiu).

Vadovaujantis Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr. 540 „Dėl Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, planuojama teritorija patenka į paviršinio vandens telkinio apsaugos zoną. Vadovaujantis Aprašo preambulės 2.2 papunkčio nuostatomis, paviršinio vandens telkinio apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos detaliuoju planu nekoreguojamos ir (ar) netikslinamos, kol teisės aktų nustatyta tvarka nėra patvirtintas žemėlapis ir (ar) schema, kuriuose nustatomos paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos. Sprendinių brėžinyje pažymėta preliminari paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juosta.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2014 m. rugpjūčio 6 d. įsakymu Nr. D1-55 „Dėl potvynių grėsmės ir potvynių rizikos žemėlapių Nemuno, Ventos, Lielupės ir Dauguvos upių baseinų rajonuose patvirtinimo“ potvynių rizikos žemėlapiams, planuojama teritorija patenka į sniego tirpsmo ir liūčių potvynių ekonominės rizikos zoną (1 proc. tikimybės potvynis).

Sprendžiami ekologiniai ir su klimato kaitos padariniais susiję uždaviniai – naujai statomi pastatai A++ energetinės klasės, šildymas numatomas iš atsinaujinančių šaltinių, atliekų tvarkymas pagal galiojančius reikalavimus. Detaliojo plano sprendiniai nepablogins planuojamos teritorijos paviršinių vandenų kokybės, neturės įtakos kraštovaizdžio ekologiškai pusiausvyrai.

Vykdamas pastatų statybą suformuotame sklype, visais atvejais privaloma vadovautis LR normatyviniais statybos techniniais dokumentais (STR), kuriuos reglamentuoja Statybos įstatymas. Atliekos turi būti tvarkomos pagal galiojančius reikalavimus.

Vertinimas priešgaisrinio aspekto

Gaisrų išoriniam gesinimui vandens paėmimas numatomas iš esamo antžeminio priešgaisrinio hidranto Šiaulių gatvėje prie sklypo Šiaulių g. 8A, Pakruojis. Nuo priešgaisrinio hidranto iki tolimiausio sklype planuojamo užstatymo atstumas ~470 m (žiūrėti „Schemą su vandens paėmimu gaisro gesinimui“ brėžinyje „Inžinerinių tinklų schema“). Vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių 22 punktu, gyvenamosiose vietovėse, kuriose yra iki 5 tūkst. gyventojų, kai pastatų išorės gaisrui gesinti vandens poreikis neviršija 10 l/s, atstumas nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato išorinio perimetro tolimiausio taško gali būti iki 1 000 m. Jei, rengiant statinių projektus, pastatų išorės gaisrui gesinti vandens poreikis viršija 10 l/s, sprendžiama dėl priešgaisrinio hidranto įrengimo arba vandens paėmimo vietos gaisro gesinimui įrengimo galimybės, atstumu, mažesniu nei 200 m nuo saugomo pastato išorinio perimetro tolimiausio taško. Privažiavimas prie priešgaisrinio hidranto iš Šiaulių gatvės.

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, aukščio gabaritas – ne mažesnis kaip 4,5 m (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, XV skyrius 148.6 p.).

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 kiliančių 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).

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 užtvaros 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 užtvary įrengimo reikalavimai išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių projektus.

Detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio priešgaisrinio aspektu neturės.

Viešųjų paslaugų pasiekiamumas

Planuojama yra netoli Pakruojo miesto administracinės ribos. Viešosios paslaugos pasiekiamos esamoje Pakruojo miesto viešųjų paslaugų infrastruktūroje.

Trečiųjų asmenų interesų apsauga

Projektuojant būsto visumą trečiųjų asmenų pagrįstų interesų apsauga turi būti įvertinta dviem aspektais: trečiųjų asmenų poveikis projektuojamam pastatui ir jo aplinkai sklype, taip pat ir pastato gyventojams; projektuojamosios būsto visumos poveikis tretiesiems asmenims. Projektuojamosios būsto visumos poveikis tretiesiems asmenims turi būti toks, kad pastatyta būsto visuma, juos naudojant ir prižiūrint, trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygas nepablogėtų, palyginus su sąlygomis, kurias jie turėjo iki statybos pradžios. Jeigu sąlygų pasikeitimas dėl objektyvių priežasčių yra neišvengiamas, tai pasikeitimas negali viršyti normatyvinių statybos techninių dokumentų ir normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų reikalavimų leistinų ribų.

Derinami fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių, savivaldybių ir valstybės interesus dėl teritorijos naudojimo ir veiklos plėtojimo teritorijoje sąlygų – detaliojo plano sprendiniai rengiami pagal institucijų išduotas planavimo sąlygas, užtikrinamos viešinimo bei pristatymo visuomenei procedūros, trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

Detalusis planas 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.

Planuojami statyti pastatai 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 sprendiniai neigiamo poveikio aplinkai bei gretimybėms nedarys.

Architektė

Sigita Janušauskienė