

DETALIOJO PLANO "MIKOLIŠKIO GYVENVIETĖS IŠPLANAVIMO PROJEKTAS"
KOREGAVIMAS (suplanuotos teritorijos dalyje)
(K-VT-65-23-523)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Bendrieji duomenys

Detaliojo plano rengimo pagrindas:

1.1 Pakruojo rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-06-26 įsakymas Nr. AV-366 „Dėl detaliojo plano „Mikoliškio gyvenvietės išplanavimo projektas“ koregavimo pradžios ir planavimo tikslų“.

1.2 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis 2023-06-30 Nr. SA17-7.

Detaliojo plano organizatorius: Pakruojo rajono savivaldybės administracijos direktorius, Kęstučio g. 4, 83152 Pakruojis, tel. (8 421) 69 080, 69 088, faks. (8 421) 69 090, el. p. savivaldybe@pakruojis.lt, savivaldybės interneto svetainės adresas www.pakruojis.lt.

Detaliojo plano iniciatorius: pagal sutartį Nr. SA17-7 privatūs asmenys.

Plano rengėjas: Sigita Janušauskienė įmonė (Ežero g. 16-8, Šiauliai, tel. 8 614 20783, el. paštas: sigita@monoarka.lt).

Planuojamos teritorijos adresas: žemės sklypai Lauko g. 2 (kadastro Nr. 6550/0001:204), Miško g. 2 (kadastro Nr. 2901/0001:690) ir sklypas (kadastro Nr. 6550/0001:202), Mikoliškio k., Žeimelio sen., Pakruojo r. sav. Planuojamos teritorijos plotas 0,8689 ha.

TPD pavadinimas: Detaliojo plano „Mikoliškio gyvenvietės išplanavimo projektas“ koregavimas (suplanuotos teritorijos dalyje).

1. Planavimo tikslai:

sujungti žemės sklypą (kadastro Nr. 6550/0001:37), esantį Miško g. 2, Mikoliškio k., Žeimelio sen., Pakruojo r. sav., žemės sklypą (kadastro Nr. 6550/0001:202), esantį Mikoliškio k., Žeimelio sen., Pakruojo r. sav., ir žemės sklypą (kadastro Nr. 6550/0001:204), esantį Lauko g. 2, Mikoliškio k., Žeimelio sen., Pakruojo r. sav., į vieną bendrą apie 0,8689 ha ploto žemės sklypą ir nustatyti žemės sklypo pagrindinę naudojimo paskirtį – „Kita“, naudojimo būdą – „Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos“.

2. 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 teritorijos naudojimo reglamentus; nustatyti ir / ar patikslinti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas; nustatyti ir / ar panaikinti servitutus; numatyti ir / ar patikslinti susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridorius.

Esamos padėties analizė

Mikoliškio kaimas yra Pakruojo rajono šiaurės rytinėje dalyje. Nagrinėjama Mikoliškio kaime teritorija - Miško, Lauko ir Centrinės gatvėmis apribota apie 4,6 ha ploto teritorijacyra mikoliškio kaimo gyvenamojoje dalyje. Pagal centrinę gatvę nagrinėjamoje teritorijoje yra vienbučių –dvibučių gyvenamųjų sklypų eilė, kuriuose arčiau gatvės yra gyvenamųjų pastatų eilė, o į sklypų gilumą - pagalbinio ūkio pastatai. Ties Lauko ir Miško gatvių sankita yra dvi sodybos (planuojami sklypai Lauko g. 2 ir Miško g. 2), o tarp jų planuojamas žemės ūkio paskirties sklypas. Planuojamame sklype Miško g. 2 yra registruotas vieno buto gyvenamasis namas ir du pagalbinio ūkio pastatai, žemės sklype Lauko g. 2 yra registruotas pagalbinio ūkio pastatas. Viduryje nagrinėjamos teritorijos yra žemės ūkio paskirties sklypai.

Planuojamoje teritorijoje esantys sklypai priklauso tiems patiems bendrasavininkams ir sklypų teritorija bei juose esantys pastatai naudojami kaip viena sodyba, todėl iškilo poreikis sujungti juos į vieną vienbučių – dvibučių teritorijos sklypą.

Nagrinėjamos teritorijos plotas apie ~ 4,6 ha, planuojamos teritorijos plotas - 0,8689 ha

Planuojamai teritorijai galioja detalusis planas „Mikoliškio gyvenvietės išplanavimo projektas“, kuriuo buvo suplanuota Mikoliškio kaimo centrinė gyvenvietė. Detaliojo plano koregavimas atliekamas šio teritorijų planavimo dokumento dalyje - planuojama teritorija - žemės sklypas (kadastrinis Nr. 6550/0001:37), esantį Miško g. 2, Mikoliškio k., Žeimelio sen., Pakruojo r. sav., žemės sklypas (kadastrinis Nr. 6550/0001:202), esantis Mikoliškio k., Žeimelio sen., Pakruojo r. sav., ir žemės sklypas (kadastrinis Nr. 6550/0001:204), esantis Lauko g. 2, Mikoliškio k., Žeimelio sen., Pakruojo r. sav. Detaliojo plano koregavimu šiuos sklypus numatoma sujungti, suformuojant 0,8689 ha ploto žemės sklypą ir nustatyti žemės sklypo pagrindinę naudojimo paskirtį – „Kita“, naudojimo būdą – „Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos“.

Patvirtintu „Mikoliškio gyvenvietės išplanavimo projektas“ suformuotiems sklypams nebuvo nustatyti statybos reglamentai.

Duomenys apie žemės sklypus planuojamoje teritorijoje:

Sklypas Nr. 1

Adresas – Miško g. 2, Mikoliškio k., Žeimelio sen., Pakruojo r. sav.

Kadastrinis Nr. – 6550/0001:37.

Pagrindinė naudojimo paskirtis – kita.

Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypo plotas – 2541 m²

Sklypo savininkas – privatūs asmenys

Sklype yra vieno buto gyvenamasis namas, unikalus Nr. 6598-9012-7013,

pagalbinio ūkio pastatai: unikalus Nr. 6598-9012-7024 ir unikalus Nr. 6598-9012-7035

Sklypas Nr. 2

Adresas – Mikoliškio k., Žeimelio sen., Pakruojo r. sav.

Kadastrinis Nr. – 6550/0001:202.

Pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio

Naudojimo būdas – Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Žemės sklypo plotas – 3438 m²

Sklypo savininkas – privatūs asmenys

Sklype registruotų pastatų nėra

Sklypas Nr. 3

Adresas – Lauko g. 2, Mikoliškio k., Žeimelio sen., Pakruojo r. sav.

Kadastrinis Nr. – 6550/0001:204.

Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita.

Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypo plotas – 2710 m²

Sklypo savininkas – privatūs asmenys

Sklype yra statomas pagalbinio ūkio pastatas, unikalus Nr. 4400-4162-3569

Sklypuose įregistruoti servitutai: nėra

SŽNS: Duomenys apie NTR įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kitos NTR išrašuose įrašytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pateiktos brėžinio „Esamos padėties planas“ aprašomojoje lentelėje.

Duomenys apie nagrinėjamoje teritorijoje esančius sklypus pateikti brėžinyje „Esamos padėties planas“.

Esami inžineriniai tinklai. Teritorija beveik inžineriškai aprūpinta. Miško gatvėje yra 0,4 kV elektros oro linija, pastatai planuojamuose sklypuose prijungti pro šiuos tinklus. Palei sklypų ribą su Lauko gatve praeina gyvenvietės vandentiekio tinklas. Centralizuotų butinių ir lietaus nuotekų tinklų planuojamoje teritorijoje nėra. Butinės nuotekos sklypuose surenkamos į vietinius tinklus.

Teritorijos įvertinimas paminkloauginiu 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.

Kraštovaizdis. Planuojamoje teritorijoje yra keletas želdinių – keletas medžių, dekoratyvinių krūmų, gyvatvorės, sodo želdiniai. Planuojama teritorija yra Pakruojo rajono savivaldybės gamtinio karkaso teritorijoje.

Susisiekimas. Į planuojamą teritoriją įvažiuojama iš Lauko ir iš Miško gatvių.

Teritorijų planavimo dokumentai.

Planuojamai teritorijai galioja „Mikoliškio gyvenvietės išplanavimo projektas“, patvirtintas Pakruojo rajono LDT VK sprendimu 1984-06-21 Nr. 140.

Bendrasis planas:

Planuojama ir nagrinėjama teritorija pagal Pakruojo rajono savivaldybės bendrojo plano keitimo, TPD Nr. T00072623, sprendinius yra statybų plėtros zonoje. Planuojama teritorija yra Pakruojo rajono savivaldybės gamtinio karkaso teritorijoje – rajoniniai ir svarbiausi vietiniai vidinio stabilizavimo mazgai ir juostos (sprendinių žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinys). Pagal sprendinių inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinį – suplanuojama teritorija besiribojančios Miško ir lauko gatvės nustatoma 10 m kelio apsaugos zona, o su nagrinėjama teritorija besiribojanti Centrinė gatvė – rajoninis kelias, kuriam nustatoma 20 m kelio apsaugos zona.

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 teikėjo aptarnavimo teritorijoje.

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

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai

[vertinus aplinkinį užstatymą, parengtus teritorijai galiojančius planavimo dokumentus, inžinerinio aprūpinimo infrastruktūrą, parengtas Detaliojo plano „Mikoliškio gyvenvietės išplanavimo projekto“ koregavimas (suplanuotos teritorijos dalyje).

Planuojama teritorija – žemės sklypas (kadastro Nr. 6550/0001:37), esantį Miško g. 2, Mikoliškio k., Žeimelio sen., Pakruojo r. sav., žemės sklypas (kadastro Nr. 6550/0001:202), esantis Mikoliškio k., Žeimelio sen., Pakruojo r. sav., ir žemės sklypas (kadastro Nr. 6550/0001:204), esantis Lauko g. 2, Mikoliškio k., Žeimelio sen., Pakruojo r. sav.

Detaliojo plano koregavimu suformuoti sklypai

Sklypas Nr. 01:

Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 8689 m². Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 16 %, užstatymo intensyvumas 0.4 (40%). Sklypas suformuotas sujungus šiuos sklypus: sklypas Nr. 01a (plotas 2541 m², Miško g. 2, kita paskirtis), sklypas Nr. 01b (plotas 3438 m², žemės ūkio paskirtis), sklypas Nr. 01c (plotas 2710 m², Lauko g. 2, kita

paskirtis). Suformuotame sklype yra vieno buto gyvenamasis namas, du pagalbinio ūkio pastatai ir statomas pagalbinio ūkio pastatas.

Statybos zona bei statybos riba nustatoma esamiems ir 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.

Servitutai. nenustatomi.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Suformuotuose sklypuose, įvertinus esamus inžinerinius tinklus ir apribojimus, nustatomos, patikslinamos bei papildomos teritorijos, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Apsaugos zonų plotai ir kodai pateikiami detaliojo plano sprendinių brėžinyje esančiose lentelėse. Lentelėje surašytos įregistruotos ir neįregistruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Neįregistruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (ir jų plotai sklypuose), turi būti tikslinamos, vadovaujantis Lietuvos respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų statymu, jas įregistravus nekilnojamojo turto registre.

Sprendiniai susisiekimui ir pasijungimui į inžinerinius tinklus

Teritorija beveik inžineriškai aprūpinta. Miško gatvėje yra 0,4 kV elektros oro linija, pastatai planuojamuose sklypuose prijungti pro šiu tinklų. Palei sklypų ribą su Lauko gatve praeina gyvenvietės vandentiekio tinklas. Centralizuotų butinių ir lietaus nuotekų tinklų planuojamoje teritorijoje nėra. Butinės nuotekos sklypuose surenkamos į vietinius tinklus. Naujus statinius suformuotuose sklypuose prijungti pagal institucijų išduotas technines sąlygas.

Į planuojamą teritoriją įvažiuojama esamais įvažiavimais iš Lauko ir iš Miško gatvių. Susisiekimo sprendiniai nesikeičia. Automobilių parkavimas sklypuose pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai").

Visi inžineriniai tinklai, įrenginiai, privažiavimo keliai, gatvės ir statiniai, reikalingi detaliojo plano koregavimo sprendinių įgyvendinimui, projektuojami bei įrengiami (rekonstruojami) sklypų savininkų (naudotojų) lėšomis.

Esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonų plotai nurodyti detaliojo plano sprendinių brėžinyje reglamentų lentelėje. Inžinerinių tinklų bei įrenginių apsaugos zonos sklypuose turi būti nustatomos (tikslinamos), įrengus perklojus ar demontavus inžinerinius tinklus, vadovaujanti specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Vertinimas aplinkos kokybės ir higieninės būklės aspektu

Planuojamoje teritorijoje formuojamas vienbučių - dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypas, jokia kita ūkinė veikla nenumatoma. Susidarantys teršalai – buitinės nuotėkos ir buitinės atliekos. Numatoma veikla sklypuose atitinka Pakruojo rajono bendrojo plano keitimo sprendinius, neprieštarauja teritorijai galiojančių specialiųjų planų sprendiniams, numatomi statyti pastatai sklype turi būti projektuojami, įvertinant aplinkos gamtinę ir urbanistinę struktūrą.

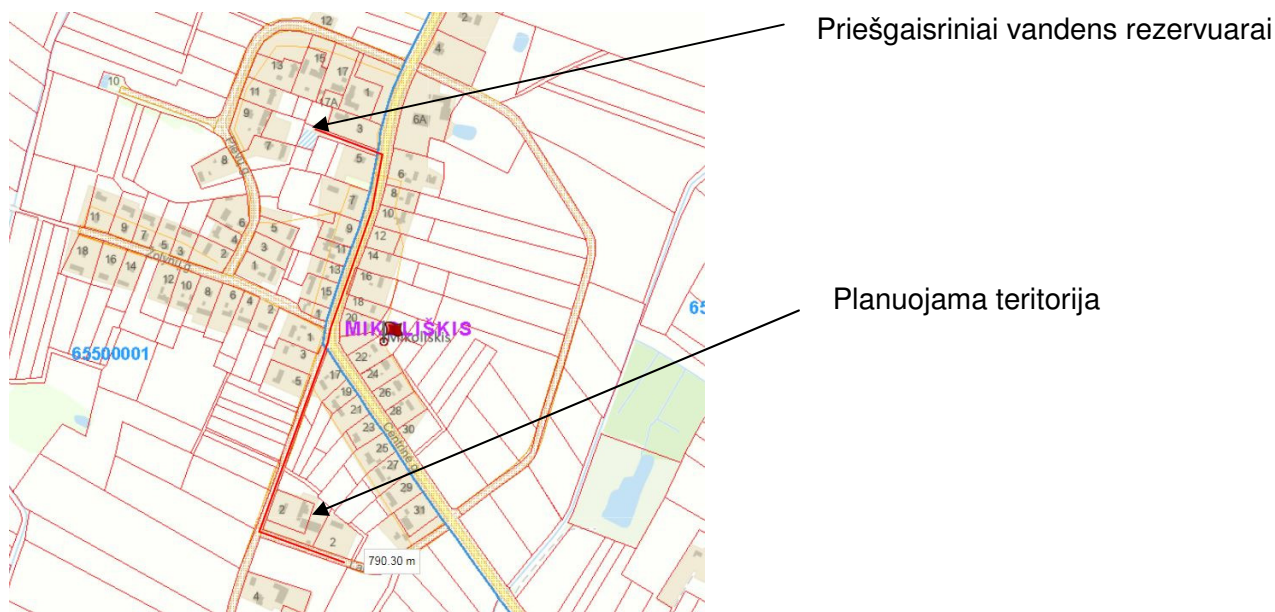
Atliekų (buitinių) surinkimas esamas į buitinių atliekų konteinerius. Statybinės atliekos tvarkomos ir surenkamos pagal reikalavimus ir išvežamos pagal sutartis.

Geriamo vandens tiekimas esamas iš esamų centralizuotų vandentiekio tinklų.
Buitinių nuotekų esamas išleidimas į esamus vietinius kiemo buitinių nuotekų tinklus ir įrenginius.
Lietaus nuotekos. Lietaus nuotekos sklypo planiravimo pagalba turi sklandžiai pasiskirstyti į žalius plotus ar link gatvių, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.
Aplinkos oro taršai detaliojo plano sprendiniai neigiamos įtakos neturės. Skatintinas aplinką tausojantis, iš atsinaujinančių šaltinių numatomų pastatų šildymo būdas.

Želdiniai. Tvarkant teritoriją, turi būti sprendžiami jos apželdinimo principai. Sklypai formuojami, tausojant gamtinę rekreacinę aplinką, planuojamoje teritorijoje numatomi želdinių plotai, išlaikant 40% skl. priklausomųjų želdynų plotą (sklypas yra gamtiniame karkase, nustatant priklausomųjų želdynų plotą, įvertinta, kad Mikoliškio gyvenvietės išplanavimo projekte suplanuoti Mikoliškio gyvenvietės atskirųjų želdynų plotai - susisiekiančios gamtinės struktūros). Detaliojo plano sprendiniai nenumato esamų vertingų želdinių mažinimo.

Vertinimas priešgaisrinio aspektu

Gaisrų išoriniam gesinimui vandens paėmimas iš esamų priešgaisrinių vandens rezervuarų su priešgaisrinio privažiavimu (pagal gyvenvietės išplanavimo projektą, žiūr. apačioje pridedamoje schemoje). Atstumas nuo esamų priešgaisrinių rezervuarų iki tolimiausio užstatymo suformuotame sklype ~790 m.



Planiniai detaliojo plano keitimo 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 keitimo 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.

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 užtvarų įrengimo reikalavimai išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

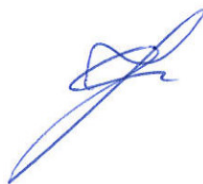
Detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio priešgaisrinio aspektu neturės.

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 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 koregavimo sprendiniai neigiamo poveikio aplinkai bei gretimybėms nedarys.

Architektė



Sigita Janušauskienė