

TERITORIJOS PAKRUOJO MIESTE, ŠALIA STATYBININKŲ IR SAVANORIŲ
GATVIŲ SANKIRTOS DETALUSIS PLANAS
(TPD Nr. K-VT-65-26-229)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Bendrieji duomenys

Detaliojo plano rengimo pagrindas –

1.1. Pakruojo rajono savivaldybės mero 2026 m. vasario 11 d. potvarkis Nr.

MV-50 „Dėl Teritorijos Pakruojo mieste, šalia Statybininkų ir Savanorių gatvių sankirtos, detaliojo plano rengimo pradžios ir planavimo tikslų“.

1.2 Pakruojo rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2026-02-13 Nr. AV-80 įsakymas

„Dėl teritorijos Pakruojo mieste, šalia Statybininkų ir Savanorių gatvių sankirtos, 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 0,32 ha ploto teritorija Pakruojo mieste, Statybininkų ir Savanorių gatvių sankirtos. Nagrinėjama teritorija - teritorija esanti Pakruojo mieste, šalia Statybininkų ir Savanorių gatvės sankirtos, plotas apie 0,81 ha (pagal pridedamą detaliojo plano schemą).

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

Planavimo tikslas: laisvoje valstybinėje žemėje Pakruojo mieste, šalia Statybininkų ir Savanorių gatvių sankirtos, suformuoti apie 0,32 ha žemės sklypą, nustatyti žemės sklypo paskirtį „Kitos paskirties žemė“, žemės naudojimo būdą „Komerčinės paskirties objektų teritorijos“, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą, vadovaujantis Pakruojo miesto teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, patvirtintais Pakruojo rajono savivaldybės tarybos 2025 m. spalio 30 d. sprendimu Nr. T-304 „Dėl Pakruojo miesto teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“.

Planavimo uždaviniai: nustatyti teritorijos užstatymo tankį, užstatymo intensyvumą, pastatų aukštį bei kitus teritorijų naudojimo reglamentus, nepažeidžiant teisės aktų reikalavimų ir Pakruojo miesto teritorijos bendrojo plano sprendinių; nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas; nustatyti servitutus; nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus; 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 mieste, Savanorių ir Statybininkų gatvių sankirtoje, netoli Pakruojo miesto pietrytinės administracinės ribos. Planuojama teritorija (~0,32 ha) ribojasi su Statybininkų gatve (B kategorijos gatvė) – valstybinės reikšmės krašto keliu Nr. 149 (Smilgiai - Pakruojis), Savanorių gatve (D kategorijos gatvė), įvažiavimu iš Statybininkų gatvės, šalia kurio yra automobilių stovėjimo aikštelė, bei Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos sklypu, kuriame yra AB „Pakruojo arka“ teritorija su pramonės ir sandėliavimo paskirties grupės gamybos, pramonės paskirties pastatais (dirbtuvės, sandėliai, katilinė). Kiek toliau, už įvažiavimo yra Komerčinės paskirties objektų teritorijos sklypas su pramonės ir sandėliavimo paskirties grupės gamybos, pramonės paskirties pastatu (mėsos perdirbimo cechais) bei komercinių paskirties grupės prekybos paskirties pastatu (paviljonas). Priešingoje Statybininkų gatvės (krašto kelio) pusėje – Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos sklypas su jame esančiais pastatais bei inžineriniais statiniais. Kitoje Savanorių gatvės pusėje priešais planuojamą teritoriją Susisiekimo ir inžinerinių

komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos sklypas, kuriame yra transporto paskirties grupės pastai – garažai. Planuojama teritorija yra dalis laisvos valstybinės žemės, kurioje nesuformuoti sklypai, teritorijoje tarp Savanorių, Statybininkų gatvių ir įregistruotų sklypų Statybininkų g. 26, 26A ir 28. Nagrinėjama teritorija, kuri nurodyta prie planavimo programos pridedamoje schemeje, apima apie ~0,81 ha, tai teritorija iki Statybininkų gatvės, apimanti dalį Savanorių gatvės bei privažiavimą su automobilių stovėjimo aikštele, bei dalį besiribojančio sklypo Savanorių g. 26 (iki sklypo Savanorių g. 26A).

Planuojama teritorija atitinka kvartalo apibrėžimą pagal Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 10 dalies nuostatas – planuojamą teritoriją iš vienos pusės riboja susisiekimo ir infrastruktūros koridorius - Statybininkų gatvė (krašto kelias) bei šalia jos esančios inžinerinės infrastruktūros tinklų trąsos, iš kitos pusės – susisiekimo koridorius Savanorių gatvė, iš trečios pusės - susisiekimo koridorius bendro naudojimo įvažiavimas iš Statybininkų gatvės ir antropogeniniai komponentai - šalia įvažiavimo esanti automobilių stovėjimo aikštelė, už įvažiavimo želdinių teritorija. Planuojama teritorija taip pat ribojasi su užstatyta teritorija - įregistruotu sklypu (antropogeninis komponentas).

Planuojama teritorija – apie 0.32 ha ploto teritorija tarp Savanorių, Statybininkų gatvių, bendro naudojimo privažiavimo su automobilių stovėjimo aikštele bei registruoto sklypo (pagal prie planavimo programos pridedamą detaliojo plano schemą). Registruotų sklypų planuojamoje teritorijoje nėra.

Esami inžineriniai tinklai. Teritorija inžineriškai aprūpinta: lygiagrečiai kelio šalia planuojamos teritorijos praeina buitinių nuotekų, dujotiekio, ryšių tinklai, kitoje kelio pusėje elektros kabelinė linija ir vandentiekio tinklas. Netoli planuojamos teritorijos (iš dviejų pusių) yra transformatorinės pastotės. Elektros kabelinė linija bei ryšių ir buitinių nuotekų tinklai yra kitoje Savanorių gatvės pusėje. Paviršinių nuotekų tinklų planuojamoje teritorijoje nėra.

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.

Kraštovaizdis. Planuojamoje valstybinės žemės teritorijoje, kurioje nesuformuoti sklypai, statinių nėra, auga keletas želdinių - medžių. Teritorija ribojasi su Pakruojo miesto savivaldybės gamtinio karkaso teritorija, esančia šalia Statybininkų gatvės.

Susisiekimas. Į planuojamą teritoriją privažiuoti galima iš Savanorių gatvės (D kategorijos gatvė) bei iš bendro naudojimo privažiavimo per besiribojančią automobilių stovėjimo aikštelę. Visa planuojama teritorija pakliūna į valstybinės reikšmės krašto kelio Nr. 149 apsaugos zoną.

Teritorijų planavimo dokumentai.

Bendrasis planas:

Planuojamai teritorijai galioja Pakruojo miesto teritorijos bendrojo plano keitimo TPD Nr. T00096396 sprendiniai. Planuojama teritorija yra paslaugų teritorijos reglamentinėje zonoje PA_1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita, galimi naudojimo būdai - K, V, R, B, I1, I2, E. Kiti reglamentai UI – iki 1.6, UT – iki 60%, aukštingumas 1-3 aukštai, iki 12 m užstatymo tipas – Ip (laisvo planavimo), didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas - iki 2500 m², teritorijos vystymosi režimas – modernizavimas, nauja plėtra, rezervavimas.

Planuojama teritorija ribojasi su nustatyta bendro naudojimo želdynų teritorijos funkcinė zona BZ_2 (šalia Statybininkų gatvės – krašto kelio), bei su – pramonės ir sandėliavimo funkcinė zona – PER_1. Planuojama teritorija nėra Pakruojo miesto gamtinio karkaso teritorijoje, tačiau ribojasi sus bendruoju planu nustatyta gamtinio karkaso teritorija (šalia Statybininkų gatvės – krašto kelio) - vietinės svarbos vidinio stabilizavimo arealas, degraduotas (Gd) gamtinio karkaso geoekologinis potencialas, esamų želdynų, želdinių grupių lygio ir būklės gerinimas.

Bendrojo plano sprendiniuose Statybininkų gatvei (krašto kelias) nustatyta B kategorija, Savanorių gatvei – D kategorija. Planuojama teritorija patenka į vandenvietės apsaugos zonos 3-iąją juostą. Planuojama teritorija patenka į neprioritetinę plėtros teritoriją.

Planuojamai teritorijai galioja Pakruojo rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo TPD Nr. T00097039 sprendiniai. Planuojama teritorija yra Pakruojo miesto zonoje U_P_F, šiai funkcinei zonai galioja Pakruojo miesto teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniai.

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 miesto aglomeracijoje.

Pakruojo rajono savivaldybės teritorijos dalių šilumos ūkio specialiojo plano keitimo TPD Nr. T00096069 sprendiniuose, planuojamai teritorijai nustatytų reglamentų nėra.

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

Pridedamos planuojamai teritorijai galiojančių teritorijų planavimo dokumentų brėžinių ištraukos su pažymėta planuojama teritorija.

Detaliojo plano sprendiniai

Įvertinus aplinkinį užstatymą, parengtus teritorijai galiojančius planavimo dokumentus, inžinerinio aprūpinimo infrastruktūrą, parengtas Teritorijos Pakruojo mieste, šalia Statybininkų ir Savanorių gatvių sankirtos detalusis planas, kuriuo, savivaldybės nustatytoje planuojamoje teritorijoje suformuotas kitos paskirties sklypas ir nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas, vadovaujantis planuojamai teritorijai taikomų aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentais. Sklypas formuojamas, įvertinus bendrajame plane nustatytos paslaugų teritorijos funkcinės zonos ribas bei gatvių raudonąsias linijas, įvertinus įregistruotų sklypų bei įregistruotų inžinerinių statinių (gatvių) ribas. Detaliojo plano sprendiniai įgyvendina planavimo darbų programoje nurodytus planavimo tikslus ir uždavinius.

Detaliojo planu nustatyti reglamentai

Sklypas Nr. 01:

Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorija (prioritetinis): leistinas pastatų aukštis 1-3 a./ iki 12 m, užstatymo tankis – 60 %, užstatymo intensyvumas 1.6; naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos: leistinas pastatų aukštis 1-3 a./ iki 12 m, užstatymo tankis – 60 %, tūrio tankis – 7. Sklypo plotas– 3200 m².

Siekiant teritorijos daugiafunkciškumo, suformuotam sklypui, kuris yra bendrojo planu nustatytoje paslaugų teritorijos reglamentinėje zonoje, nustatomi keli galimi žemės naudojimo būdai. Pirmasis - komercinės paskirties objektų teritorija - įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetinis, pagal jį nustatomas žemės sklypo žemės naudojimo būdas tvirtinant detalųjį planą, kitais nurodytais - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos žemės naudojimo būdais keičiama 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.

Visas sklypui nustatytas reglamentas nurodytas pagrindinio brėžinio reglamentų aprašomojoje lentelėje.

Statybos zona bei statybos riba nustatoma naujai statomiems statiniams. 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“. Atstumas nuo statinių (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) iki 8,5 m aukščio iki gretimo sklypo ribos ne mažesnis kaip 3 m. Aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko (ar valdytojo) 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 – suformuotame sklype servitutai nenustatomi.

Teritorijos, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Suformuotame sklype Nr. 01 nustatomos registruotos NTR teritorijos ir neįregistruotos NTR teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (toliau SŽNS).

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 planuojamoje teritorijoje įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos SŽNS, formuojant sklypus, išlaikomi įregistruotų teritorijų, kuriose taikomos SŽNS, plotai.

Visas suformuotas sklypas patenka į valstybinės reikšmės krašto kelio Nr. 149 apsaugos zoną. Suformuotam sklypui visame plote nustatoma Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) (unikalus Nr. 100417808).

Įvertinus aktualią informaciją apie požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonas (Lietuvos geologijos tarnybos interneto svetainėje (<https://igt.lrv.lt/epaslaugos/>)), suformuotam sklypui visame plote nustatoma Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zoną (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (neįregistruota NTR) (sklypas patenka į vandenvietės apsaugos zonos 3-iąją juostą).

Įvertinus, kad šalia suformuoto sklypo ir per suformuoto sklypo dalį praeina vandentiekio infrastruktūros tinklai, inžinerinių tinklų apsaugos zonų plote, patenkančiame į suformuotą sklypą, suformuotame sklype nustatoma Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (neįregistruota NTR).

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“. Artimiausi potencialūs taršos židiniai: degalinė (už ~150m), plovykla, sandėlis, technikos kiemas.

Sprendiniai susisiekimui

Į suformuotą sklypą numatomi du įvažiavimai - iš Savanorių gatvės (D kategorijos gatvė) bei iš bendro naudojimo privažiavimo per besiribojančią automobilių stovėjimo aikštelę. 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).

Visas suformuotas sklypas patenka į valstybinės reikšmės krašto kelio Nr. 149 Smilgiai-Pakruojis (toliau – krašto kelias) apsaugos zoną (po 50 metrų nuo šio kelio briaunų, apsaugos

zona įregistruota NTR). Naujos nuovažos iš krašto kelio neplanuojamos. Kelio apsaugos zonoje planuojamos vykdyti veiklos atitinka „Pritarimo projektui ar numatomi veiksmai kelių apsaugos zonose tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro 2021 m. liepos 20 d. įsakymu Nr. 3-353, kriterijus. Statybos zona ir statybos riba kelio atžvilgiu nustatoma, vadovaujantis "Pritarimo projektui ar numatomi veiksmai kelių apsaugos zonose tvarkos aprašo" II skyriaus punktais: 5.1. statyti ir (ar) rekonstruoti statinius, įrengti įrenginius, įskaitant pastatus, kurie susiję su transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu, šiomis sąlygomis:

5.1.1.2. miestų ir miestelių teritorijose, įsiterpusiose tarp šalia (nutolusių ne didesniu kaip po 300 metrų atstumu į abi puses išilgine kelio kryptimi) tos pačios kelio pusės apsaugos zonoje esančių pastatų ir antžeminių statinių, nustatius tiksliai jų padėtį kelio atžvilgiu (atstumas nuo kelio briaunos iki statinių 30 m), neartinant suplanuoto užstatymo į kelio pusę. statyba kelio apsaugos zonoje suplanuotoje statybos zonoje galima, gavus kelio valdytojo pritarimą projektui. šio aprašo 5.1.2. punkte nurodytų pastatų, kurių statyba galima, tik įvertinus kelių eismo sukiamą triukšmą, sklype, suformuotame detaliuoju planu, statyba nenumatoma.

Vandens nuvedimas nuo planuojamos teritorijos į kelio vandens nuleidimo įrenginius neplanuojamas. Inžinerinių komunikacijų tinklai planuojami už krašto kelio juostos (žemės sklypo) ribų.

Sprendimui pasijungimui į inžinerinius tinklus

Teritorija inžineriškai aprūpinta: lygiagrečiai kelio šalia planuojamos teritorijos praeina buitinių nuotekų, dujotiekio, ryšių tinklai, kitoje kelio pusėje elektros kabelinė linija ir vandentiekio tinklas. Netoli planuojamos teritorijos (iš dviejų pusių) yra transformatorinės pastotės. Elektros kabelinė linija bei ryšių ir buitinių nuotekų tinklai yra kitoje Savanorių gatvės pusėje. Paviršinių nuotekų tinklą planuojamoje teritorijoje nėra.

Vandens tiekimas numatomas pasijungiant į kitoje Statybininkų gatvės pusėje esančius vandentiekio tinklus. Buitinių nuotekų išleidimas numatomas pasijungiant į artimiausius buitinių nuotekų tinklus (esančius lygiagrečiai Statybininkų gatvei) šalia suformuoto sklypo.

Paviršinių nuotekų tinklą planuojamoje teritorijoje nėra. Artimiausi paviršinių nuotekų tinklai šalia Statybininkų gatvės. 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 Savanorių gatvėje pagal prisijungimo sąlygas.

Pasijungimas į ryšių tinklus iš esamų ryšių tinklų esančius lygiagrečiai Statybininkų gatvei.

Prie esamų inžinerinių tinklų prisijungiama pagal šiuos inžinerinius tinklus eksploatuojančių institucijų technines sąlygas. Konkretūs inžinerinių tinklų sprendiniai projektuojami, rengiant statinių projektus.

Pastatų ar statinių statyba inžinerinių tinklų apsaugos zonoje galima tik gavus šių inžinerinių tinklų savininkų sutikimus. Rengiant statinių projektus, įvertinti teritorijoje veikiančius inžinerinius tinklus, reikalui esant juos išskirti ar rekonstruoti, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų.

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

Planuojama teritorija yra istoriškai susiklosčiusioje Pakruojo miesto paslaugų - pramoninėje dalyje, aplinkinėse teritorijose esančiuose sklypuose vykdoma paslaugų, gamybinė ar panaši ūkinė veikla su šių veiklų aptarnavimui reikalinga susisiekimo, inžinerine, paslaugų ir kita infrastruktūra. Numatoma prekybos, paslaugų, infrastruktūros teritorijų veikla sklype atitinka Pakruojo miesto bendrojo plano keitimo sprendinius, neprieštarauja teritorijai galiojančių specialiųjų planų sprendiniams, planuojami statyti pastatai sklypuose numatomi projektuoti, įvertinant aplinkos gamtinę ir urbanistinę struktūrą. Susidarantys teršalai – buitinės nuotėkos ir buitinės atliekos bei ūkinės veiklos atliekos.

Suformuotas sklypas patenka į vandenvietės apsaugos zonos 3-iąją juostą, kurioje ribojama cheminę taršą galinti sukelti ūkinė veikla.

Atliekų (buitinių) surinkimas numatomas į esamus buitinių atliekų konteinerius (sklypo ribose). Ūkinės veiklos atliekos surenkamos, tvarkomos pagal aplinkosauginius ir kitus reikalavimus bei išvežamos pagal sutartis.

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 (lietaus nuotekų valymo įrenginių poreikis sprendžiamas rengiant statinių projektus). Paviršinių nuotekų tinklų planuojamoje teritorijoje nėra, sklypo paviršinių nuotekų tinklai prijungiami prie artimiausių pakankamo pralaidumo paviršinių nuotekų tinklų, esančių Statybininkų ar Savanorių gatvėse. Sklypas turi būti suplaniruotas 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 nėra Pakruojo miesto gamtinio karkaso teritorijoje, tačiau ribojasi su nustatyta gamtinio karkaso teritorija.

Detaliojo plano sprendiniais želdinių (medžių) mažinimas nenumatomas. Želdiniai, kurie pagal kriterijus priskiriami saugotiniams (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.

Naujus želdinius sodinti pagal konkrečių projektų sprendinius.

Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, planuojamoje teritorijoje sudaromos sąlygos vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą. 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.

Vykdam 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.

Kraštovaizdis. Sprendinių įtaka kvartalo urbanistinėms struktūroms

Kvartalo esamoms urbanistinėms struktūroms detaliojo plano sprendiniai neigiamos ar reikšmingos įtakos neturės, nes planuojama nedidelė esamos paslaugų - pramoninės teritorijos plėtra.

Suformuotame sklype nustatomi reglamentai - užstatymo tankio, užstatymo intensyvumo ar tūrio tankio rodikliai bei aukštingumo rodikliai nustatomi, neprieštaraujantys bendrojo plano sprendiniams bei esamam aplinkiniam urbanistiniam kontekstui.

Nagrinėjamoje teritorijoje esamos kvartalo urbanistinės struktūros nepilnai susiformavusios, užstatymas gana chaotiškas ir menkos architektūrinės vertės, detaliojo plano sprendiniai sudaro sąlygas planuojamos teritorijos vystymui bei paslaugų - pramoninės teritorijos urbanistinio audinio užpildų atsiradimui.

Teritorijų miesto viduje urbanizavimas, išnaudojant esamą inžinerinę infrastruktūrą, saugo gamtinius išteklius, daro efektyvesnėmis ekonomines investicijas ir kuria vientisą socialinį miesto kūną. 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.

Vertinimas priešgaisrinio aspektu

Turi būti užtikrintas vandens paėmimas gaisrų išoriniam gesinimui, atstumu (nuo toliausio suplanuoto užstatymo sklype) mažesniu nei 200 m įrengiant priešgaisrinį hidrantą, rezervuarą ar talpyklą, vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“ (sprendimai turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus).

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.

Trečiųjų asmenų interesų apsauga

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 gretimiesiems 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.