

Žemės sklypo kadastro Nr.6644/0002:689 Molainių k. Naujamiesčio sen., Panevėžio rajone ribų keitimo (padalijimo į atskirus sklypus, suteikiant adresus) detaliojo planavimo projekto

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Bendrieji duomenys

Žemės sklypo, kadastro Nr.6644/0002:689 Molainių k. Naujamiesčio sen., Panevėžio rajone detalaus planavimo projektas parengtas remiantis užsakovo pateikta projektavimo užduotimi, Panevėžio rajono Savivaldybės ARCHITEKTŪROS skyriaus išduotu projektavimo sąlygų sąvadu Nr.128-08 (2008-06-06).

Duomenys apie žemės sklypa

Planuojama teritorija yra Panevėžio rajono pirmojo Molainių kaimo dalyje, kvartalo, ribojamo Žaliosios, Molainos gatvės iš vakarų ir pietų pusių bei Šakinės upelio iš rytinės pusių. Perplanuojamo sklypo plotas 0,2216ha. Sklypą riboja rekreacinės paskirties sklypo teritorija iš šiaurės pusės, žemės ūkio paskirties iš rytų bei likusios kaimyninės teritorijos – inžinerinės infrastruktūros sklypams skirtos teritorijos tarp gatvės ir perplanuojamo sklypo. Gatvės teritorijos - Valstybinio žemės fondo žemės. Esamo užstatymo planuojamame sklype nėra. Perplanuojamoje teritorijoje dalį ploto užima jaunas parkas, kurio želdynus numatoma perkelti į rekreacinę gretimą teritoriją, kuri priklauso čia aprašomo detaliojo plano užsakovams.

Naujai planuojami žemės sklypai, kurių plotai:
sklypo nr. 1 – 903 m²,
sklypo nr. 2 – 1313 m².

Architektūrinis - planinis sprendimas

Detaliojo planavimo tikslas - žemės sklypo ribų keitimas (padalijimas į du atskirus sklypus, suteikiant adresus) gyvenamajai statybai, esamos padėties analizės atlikimas, apribojimų bei specialiųjų naudojimo sąlygų nustatymas plėtojant sklype suplanuotą veiklą.

Pagal pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį sklypuose Nr.1, 2 bus kitos paskirties žemė, pagal žemės naudojimo būdą – gyvenamosios teritorijos, tp6, pagal žemės naudojimo pobūdį – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos – indeksas – G1.

Suformuoto sklypo **Nr.1** plotas – **903** m², numatomas iki 9,0m 1-2 aukštų pastatų aukštingumas, galimas užstatymui skirtas plotas (formuotas atibojus normatyviniais atstumais nuo inžinerinių tinklų, sklypo ribų) viso - iki 270,90m², procentais – iki 30, leistinas užstatymo intensyvumas – 0,60.

Suformuoto sklypo **Nr.2** plotas – **1313** m², numatomas iki 9,0m 1-2 aukštų pastatų aukštingumas, galimas užstatymui skirtas plotas (formuotas atibojus normatyviniais atstumais nuo inžinerinių tinklų, sklypo ribų) viso - iki 354,51m², procentais – iki 27, leistinas užstatymo intensyvumas – 0,54.

Perspektyvinė sklypų Nr.1 ir Nr.2 užstatymo linija Žaliosios gatvės atžvilgiu numatoma 6,0m nuo sklypo ribos, tai sudarys 8,5m nuo esamos neasfaltuotos gatvės kelkraščio. Esamo užstatymo suformuotame sklypuose Nr.1 ir Nr.2 nėra. Įvažiavimai į sklypus Nr.1 ir Nr.2 numatomi tiesiogiai iš Žaliosios gatvės – iš pietvakarinės pusės, paliekamas galioti pagal prieš tai buvusį detalųjį planą.

Į suformuotus sklypus numatoma pristoti visus reikiamus greta esančius Molainių kaimo bei Panevėžio miesto infrastruktūros inžinerinius tinklus.

Planuojamų sklypų kampų pažymėjimą žiūrėti detaliojo plano brėžinyje DP-SP (1, 2 lapai).

Sklypų naudojimo apribojimai nustatomi detaliuoju planu

Apribojimai sklype Nr.1
Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

Ryšių linijų apsaugos zonos kodas **1** (0010).
Kelių apsaugos zonos kodas **2** (0020).
Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracinės sistemos ir įrenginiai kodas **21** (6210).
Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje kodas **27** (9270).
Vandens telkinių aps. zonos ir juostos kodas **29** (7290).

Apribojimai sklype Nr.2
Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

Ryšių linijų apsaugos zonos kodas **1** (0010).
Kelių apsaugos zonos kodas **2** (0020).
Elektros linijų apsaugos zonos kodas **6** (0260).
Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracinės sistemos ir įrenginiai kodas **21** (6210).
Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje kodas **27** (9270).
Vandens telkinių aps. zonos ir juostos kodas **29** (7290).

Servitutai sklype Nr. 1 :

teisė aptarnauti inž. komunikacijas, melioracijos įrenginius (207) tarnaujantis daiktas

Servitutai sklype Nr. 2:

teisė aptarnauti inž. komunikacijas, melioracijos įrenginius (207) tarnaujantis daiktas

Sklypų savininkai, naudotojai, numatantys apsaugos zonose vykdyti kasinėjimo darbus, privalo nustatyta tvarka gauti leidimą, o tinklus eksploatuojančios įmonės nustato darbus, atliekamus šių tinklų apsaugos zonose, taip pat jų atlikimo sąlygas.

Aplinkosauga

Poveikio aplinkai vertinimas. Planuojamos teritorijos žemės sklypas yra lygaus reljefo. Teritorijoje yra saugotinių medžių, kurių dalis perkeliama į greta esančią rekreacinės paskirties žemės teritoriją. Perkeliama tik tie nedidelio diametro medeliai kurie patenka į inžinerinių tinklų apsaugos zonas bei numatomo faktinio užstatymo ribas, likusieji privalo būti apsaugoti nuo statybų metu jiems gresiančių pažeidimų pavojaus.

Suformuotuose sklypuose paviršinių nutekamųjų vandenų valymas bei nuvedimas numatomas spręsti techniniame projekte su planuojamu nuvedimu į greta tekančią Šakinės upelį. Projektu numatomas perspektyvinis gyvenamasis bei pagalbinis sklypų užstatymas planuojamas jungti prie visų esančių greta inžinerinių tinklų infrastruktūros.

Buitinių bei statybinių šiukšlių išvežimas planuojamas centralizuotas, atitinkamai žemės valdų savininkams sudarius sutartis su įmonėmis, atliekančiomis atliekų išgabenimą į sąvartyną ar utilizavimo įmones.

Suformuotuose sklypuose ūkinė veikla numatoma neturinti neigiamo poveikio aplinkai ir kraštovaizdžiui. Apželdinimui privaloma skirti ne mažiau **25%** visos kiekvieno sklypo teritorijos.

Rengiant pastatų techninius projektus, inžineriniai tinklai numatomi modernūs, sertifikuoti, aprobuti naudojimui Lietuvos Respublikoje atitiksiantys gamtosauginius ir aplinkosaugos reikalavimus.

Numatomo perspektyvinio užstatymo architektūrinė-planinė išraiška bus sprendžiama tolimesnėje projektavimo eigoje.

Projekto viešas svarstymas su visuomene

Detalusis planas rengiamas ir derinamas supaprastinta tvarka. Apie rengiamą sklypo padalijimo Nr.6644/0002:689 Molainių k. Naujamiesčio sen., Panevėžio rajone detalų planą registruotais laiškais neinformuojami gretimų sklypų savininkai, nes suformuoti gretimų besiribojančių sklypų savininkai ir detaliojo plano organizatoriai – tie patys.

Aiškinamąjį raštą sudarė arch. Artūras Survila
Atestato Nr. 1110