

**Žemės sklypo (kad. nr. 6682/0007:4) padalijimo ir žemės naudojimo paskirties keitimo
Venslaviškių k., Miežiškių sen., Panevėžio r. detalusis planas**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Bendrieji duomenys

Žemės sklypo padalijimo Venslaviškių k., Miežiškių sen., Panevėžio r., detalaus planavimo projektas parengtas remiantis užsakovo Egidijaus Alekno pateikta projektavimo užduotimi ir Panevėžio rajono savivaldybės Architektūros skyriaus išduotu projektavimo sąlygų sąvadu Nr.285 - 07 (2007-05-31).

Duomenys apie žemės sklypą

Planuojama teritorija yra Panevėžio rajone Venslaviškių kaime šiaurės-rytinėje nuo Panevėžio miesto dalyje, tarp siaurojo geležinkelio, vedančio Anykščių kryptimi ir geležinkelio, vedančio Daugpilio kryptimi. Sklypas yra šalia (ribojasi su) Panevėžio miesto ribos. Vakarine, pietine ir šiaurine pusėmis sklypas ribojasi su laisvo valstybinio fondo žeme, ties šiaurės-rytine ir rytine ribomis ribojasi su kaimyniniais žemės ūkio paskirties žemės sklypais su esančiomis namų valdomis – vienkiemiais. Patekimas į dalijamą sklypą - iš rytinės pusės, – iš esančio privažiavimo susiformavusio iš anksčiau einančio lygiagrečiai siaurojo geležinkelio (150m nuo jo) ruožui, einančio pro buvusias nefunkcionuojančias ir kitas veikiančias įmones nuo Tinklų gatvės. Sklypo plotas 5,3889ha. Žemės pagrindinė esama tikslinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio paskirties žemė. Planuojama padalinti sklypą į aštuonis sklypus, iš kurių du – inžinerinės infrastruktūros teritorijoms; likusieji – komercinės paskirties objektų statyboms. Sklypas nėra užstatytas statiniais, planuojamas padalinti į atskirus sklypus keičiant naudojimo paskirtį nustatant naudojimo būdą, suteikiant adresus.

Naujai planuojami žemės sklypai, kurių plotai: sklypo nr. **1 – 25064** m², sklypo nr. **2 – 57** m², sklypo nr. **3 – 1694** m², sklypo nr. **4 – 3247** m², sklypo nr. **5 – 4373** m², sklypo nr. **6 – 9042** m², sklypo nr. **7 – 2325** m², sklypo nr. **8 – 9087** m².

Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja šiuo metu baigiamam parengti Panevėžio rajono bendrojo plano sprendiniams.

Architektūrinis - planinis sprendimas

Detaliojo planavimo tikslas - žemės sklypo ribų ir naudojimo paskirties keitimas (padalijimas į aštuonis atskirus sklypus) – teritorijoms komercinių objektų bei inžinerinės infrastruktūros objektų 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, 3, 4, 5, 6, 7, 8 bus kitos paskirties žemė, pagal žemės naudojimo būdą sklypai Nr.1, 3, 4, 6, 7, 8 – komercinės paskirties objektų teritorijos tp9, pagal žemės naudojimo pobūdį – teritorija, skirta prekybos, paslaugų ir pramogų statiniams statyti – indeksas – K . Pagal žemės naudojimo būdą sklypai Nr. 2 ir 5 – inžinerinės infrastruktūros teritorijos tp10, pagal žemės naudojimo pobūdį sklypas Nr. 2 - žemės sklypai, kuriuose yra esamos arba numatomos statyti ... inžinerinių sistemų maitinimo šaltinių statiniai ir įrenginiai (transformatorinės, boilerinės ir kiti panašios paskirties statiniai ... I1, pagal žemės naudojimo pobūdį sklypas Nr. 5 - žemės sklypai, kuriuose yra esami ar numatomi keliai, gatvės ... šilumos, naftos, dujų ar kito kuro, technologiniai vamzdynai, vandentiekio, nuotekų šalinimo, energijos bei nuotolinio ryšio (telekomunikacijų) linijos ... I2.

Suformuoto sklypo **Nr.1** plotas – **25064** m², numatomas iki 12,0m 1-3 aukštų pastatų aukštingumas, galimas užstatymui skirtas plotas (formuotas atblokus normatyviniais atstumais nuo inžinerinių tinklų ir sklypo ribų) viso - iki 10026,0m², užstatymo tankumas – 0,40, leistinas užstatymo intensyvumas – 1,20.

Suformuoto sklypo **Nr.2** plotas – **57** m², numatomas iki 4,50m 1-1,5 aukšto pastatų (planuojama transformatorinė pastotė) aukštingumas, galimas užstatymui skirtas plotas viso - iki 30,0 m², užstatymo tankumas – 0,50, leistinas užstatymo intensyvumas – 0,75.

Suformuoto sklypo **Nr.3** plotas – **1694** m², numatomas iki 12,0m 1-3 aukštų pastatų aukštingumas, galimas užstatymui skirtas plotas (formuotas atblokus normatyviniais atstumais nuo inžinerinių tinklų ir sklypo ribų) viso - iki 847,0m², užstatymo tankumas – 0,50, leistinas užstatymo intensyvumas – 1,50.

Suformuoto sklypo **Nr.4** plotas – **3247 m²**, numatomas iki 12,0m 1-3 aukštų pastatų aukštingumas, galimas užstatymui skirtas plotas (formuotas atblokus normatyviniais atstumais nuo inžinerinių tinklų ir sklypo ribų) viso - iki 1948,0m², užstatymo tankumas – 0,60, leistinas užstatymo intensyvumas – 1,80.

Suformuoto sklypo **Nr.5** plotas – **4373 m²**, nenumatoma pastatų statyba, numatoma gatvė bei inžinerinių tinklų tiesimas.

Suformuoto sklypo **Nr.6** plotas – **9042 m²**, numatomas iki 12,0m 1-3 aukštų pastatų aukštingumas, galimas užstatymui skirtas plotas (formuotas atblokus normatyviniais atstumais nuo inžinerinių tinklų ir sklypo ribų) viso - iki 5425,0m², užstatymo tankumas – 0,60, leistinas užstatymo intensyvumas – 1,80.

Suformuoto sklypo **Nr.7** plotas – **2325 m²**, numatomas iki 12,0m 1-3 aukštų pastatų aukštingumas, galimas užstatymui skirtas plotas (formuotas atblokus normatyviniais atstumais nuo inžinerinių tinklų ir sklypo ribų) viso - iki 1395,0m², užstatymo tankumas – 0,60, leistinas užstatymo intensyvumas – 1,80.

Suformuoto sklypo **Nr.8** plotas – **9087 m²**, numatomas iki 12,0m 1-3 aukštų pastatų aukštingumas, galimas užstatymui skirtas plotas (formuotas atblokus normatyviniais atstumais nuo inžinerinių tinklų ir sklypo ribų) viso - iki 4852,0m², užstatymo tankumas – 0,60, leistinas užstatymo intensyvumas – 1,80.

Perspektyvinę sklypų Nr.3, Nr.4 ir Nr.8 užstatymo ribą nuo siaurojo geležinkelio pusės diktuoja siaurojo geležinkelio kaip nekilnojamosios kultūros vertybės apsaugos zona pagal 2007m specialiojo plano numatytus fizinio poveikio apribojimus (ribos linija pažymėta pagrindiniame brėžinyje).

Planuojamų sklypų kampų pažymėjimą žiūrėti detaliojo plano brėžinyje DP-SP.

Inžinerinė infrastruktūra

Įvažiavimai (patekimai) į formuojamus sklypus nurodyti pagrindiniame brėžinyje P/0806-DP-SP, - iš esamo ir pratęsiamo kelio su žvyro dangą, kuri perspektyvoje numatoma asfaltuoti ar įrengti kitą kietąją dangą. Į suformuotus sklypus planuojama privesti Tinklų gatvės vandentiekio, nuotėkų, dujotiekio, ryšių inžinerinius tinklus, sklypuose numatomi ryšių, buitinių, lietaus nuotėkų tinklų koridoriai. Numatomas inžinerinių tinklų koridorių įrengimas po geležinkelio bėgiais prastūmimo būdu. Elektros prijungimui sąlygos nurodo keičiamą elektros transformatorinę KT E-244 į tranzitinę modulinę MT, su reikiamos galios transformatoriumi ir prijungus nuo 10kV esamos linijos, atlikus oro linijos rekonstrukciją į kabelinę.

Apribojimai sklype Nr.1

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

elektros linijų apsaugos zonos kodas **6** (0260),
žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracinės sistemos ir įrenginiai kodas **21** (6210),
vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos ir zonos kodas **29** (1640).

Apribojimai sklype Nr.2

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

elektros linijų apsaugos zonos kodas **6** (0260).

Apribojimai sklype Nr.3

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

elektros linijų apsaugos zonos kodas **6** (0260).
nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos kodas **19** (9190),
žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracinės sistemos ir įrenginiai kodas **21** (6210).

Apribojimai sklype Nr.4

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos kodas **19** (9190),
žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracinės sistemos ir įrenginiai kodas **21** (6210).

Apribojimai sklype Nr.5

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracinės sistemos ir įrenginiai kodas **21** (6210).

Apribojimai sklype Nr.6
Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracinės sistemos ir įrenginiai kodas **21** (6210).

Apribojimai sklype Nr.7
Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracinės sistemos ir įrenginiai kodas **21** (6210).

Apribojimai sklype Nr.8
Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos kodas **19** (9190),
žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracinės sistemos ir įrenginiai kodas **21** (6210).

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

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas neatliekamas, nes rengiami dokumentai nėra planai ir programos skirti pramonės, energetikos, transporto, telekomunikacijų, turizmo, žemės ūkio, miškų ūkio, žuvininkystės, vandens ūkio plėtrai, atliekų tvarkymui, žemės naudojimui (paskirčiai) nustatyti ar teritorijoms planuoti ir nelemia ūkinės veiklos projektų, įrašytų į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ar 2 priedėlius, plėtros pagrindus.

Poveikio aplinkai vertinimas. Planuojama teritorija nepatenka į Nevėžio upės SAZ ribas (> kaip 500m), žemės sklypas yra lygaus reljefo, sklypo teritorijoje saugotinių medžių nėra, esanti planuojamame sklype Nr.1 nedidelė kūdra yra 160m² ploto, ją numatoma rekultivuoti ir pritaikyti rekreaciniams (gerbūvio) poreikiams ar kaip priemonę priešgaisriniam vandens telkiniui.

Suformuotuose sklypuose buitinių nutekamųjų vandenų nuvedimas bei valymas planuojamas spręsti techniniame projekte, sklype Nr.1 įrengiant filtracijos-valymo šiuolaikinę įrangą, išvalytus vandenį išleisti į greta esantį melioracinį kanalą. Projektu numatomas perspektyvinis sklypų užstatymas planuojamas jungti prie esančių bei kitų artimiausiu metu planuojamų įrengti 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 neturi daryti neigiamo poveikio aplinkai ir kraštovaizdžiui.

Rengiant pastatų techninius projektus, inžineriniai tinklai privalo atitikti gamtosauginius ir aplinkosaugos reikalavimus.

Numatoma, kad želdynai sudarys nemažesnę kaip 15% neužstatyto pastatais sklypo ploto dalį.

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

Projekto viešas svarstymas su visuomene

Detalusis planas rengiamas ir derinamas bendra tvarka. Apie rengiamą sklypo (kad. nr. 6682/0007:4) padalijimo Venslaviškių k., Miežiškių sen., Panevėžio r. detalų planą registruotais laiškais informuojami gretimų sklypų namų valdų savininkai (naudotojai), suteikiant jiems galimybę susipažinti su detaliojo plano sprendiniais juos pakomentuojant, tuo pačiu su jais suderinant patvirtinus parašais pagrindiniame brėžinyje (arba priimant pasiūlymus ir pretenzijas raštu ir raštu pateikiant motyvuotus atsakymus pareiškėjams), taipogi, esant būtinumui, atliekant korektūras (pataisymus) detaliojo plano projekto sprendiniuose. Apie rengiamą detalų planą buvo paskelbta dienraštyje „Panevėžio balsas“ Nr. 280 (2006-12-13). Apie viešo projekto svarstymo su visuomene datą buvo paskelbta dienraštyje „Panevėžio balsas“ Nr.87 (2008-04-19). Viešas projekto aptarimas numatytas 2008m gegužės 20 dieną, 11.00 valandą.

Aiškinamąjį raštą sudarė arch. Artūras Survila
Atestato Nr. 1110