

Žemės sklypo, Žemdirbių g. Nr.53, Velžio k., Velžio sen., Panevėžio raj. , padalijimo į dvi atskiras namų valdas detaliojo plano

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1.0. Projektavimo pagrindas

- 1.1 Pažymėjimas apie nekilnojamojo turto registre įregistruotą žemės sklypą 2007-10-30. Registro Nr.66/10286, kadastro Nr.6690/0007:81.
- 1.2 Žemės sklypo planas M1:500.
- 1.3 Planavimo sąlygos detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. 338-07, 2007-11-30.
- 1.4 Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartis Nr.SI-1009, 2007-11-05.
- 1.5 Teritorijų planavimo dokumento planavimo užduotis patvirtinta 2007-12-03.
- 1.6 AB „Rytų skirstomųjų tinklų“ Panevėžio regiono, Panevėžio skyriaus techninės sąlygos Nr.360072N1347 , 2007-11-20.
- 1.7 UAB „Aukštaitijos vandenys“ techninės sąlygos Nr.07-1087, 2007-11-19.
- 1.8 AB „Lietuvos dujos“ Panevėžio filialo raštas Nr.25-49/140, 2007-11-21 “Dėl projektavimo sąlygų”.
- 1.9 TEO LT AB projektavimo sąlygos Nr.03-2-06/7528, 2007-11-26.
- 1.10 Topografinė nuotrauka M1:500, 2008-01-18.

2.0. Bendrieji sklypo duomenys

Esamo sklypo Žemdirbių g.53, Velžio k., Velžio sen., Panevėžio raj. aprašomoji lentelė

Sklypo Nr.	Sklypo adresas	Sklypo plotas m ²	Leidžiamas (esamas) sklypo užstatymo procentas	Sklypo naudojimo būdas bei pobūdis	Specialiosios sklypo naudojimo sąlygos	Servitutai
53	Žemdirbių g. 53, Velžio k., Velžio sen., Panevėžio raj.	2503	15,08	Pagrindinė tikslinė žemės paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (GKODAS-tp6, indeksas- G/G1)	VI-(6) XXI-(21) XLIX-(49)	-

3.0. Nuorodos – pagrindiniai normatyviniai dokumentai, kuriais vadovaujantis rengtas detalusis planas ir galiojančių planavimo dokumentų reikalavimai

3.1 Lietuvos respublikos teritorijų planavimo įstatymas (V. Žin., 1995, Nr.107-2391; 1997, Nr.65-1548, Nr.96-2427; 2000, Nr.34-953, Nr.42-1195; Nr.58-1708, Nr.92-2881; 2001, Nr.39-1358; 2003, Nr.42-1916 ir 2004, Nr.21-617)

- 3.2 Lietuvos respublikos vyriausybės 2007-03-14, nutarimas Nr.247 „Dėl visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatų patvirtinimo“
- 3.3 Detaliųjų planų rengimo taisyklės (2006-10-18 Nr D1 – 473, V. Žin. Nr.114-4364)
- 3.4 Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos (V. Žin., 1992, Nr.22-652; 1996 Nr.2-43; 1998-03-24 LR Vyriausybės nutarimas Nr.345)
- 3.5 LR Aplinkos ministro įsakymas 2006-04-15, Nr D1 – 188 „Dėl žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacijos patvirtinimo“

4.0. Sklypo planavimo ir tvarkymo režimo nustatymas

4.1. Planavimo tikslas

Kitos paskirties žemės sklypo padalinimas į dvi atskiras namų valdas (pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

4.2. Architektūrinis planinis sprendimas

Esama padėtis

Sklypas Žemdirbių g.53 yra pietvakarinėje Velžio gyvenvietės dalyje, mažaaukštės gyvenamosios statybos teritorijoje. Sklypo plotas 2503m². Sklype yra pastatytas vieno aukšto, vieno buto, mūrinis gyvenamasis namas ir mūrinis ūkio pastatas. Gyvenamasis namas prijungtas prie gyvenvietės vandentiekio, ūkio nuotekų ir elektros tinklų. Be to, sklypą kerta vandentiekio ir ūkio nuotekų tinklai į gretimą gyvenamąjį namą Žemdirbių g. Nr. 56. Sklype įveistas sodas. Reljefas lygus. Žemės paviršiaus altitudės svyruoja nuo 59,03 šiaurėje iki 58,40 pietuose. Sklypas – melioruotas.

Projektiniai sprendiniai

Detalioju planu 2503m² ploto sklypas, dalinamas į dvi atskiras namų valdas. Prie esančio gyvenamojo namo ir ūkio pastato suformuojamas 1647m² ploto sklypas. Pietinėje sklypo dalyje suformuojamas 855m² ploto sklypas, kuriame numatoma vieta gyvenamojo namo su priblokuotu garažu ir ūkio patalpomis statybai. Projektuojamą gyvenamąjį namą numatyta prijungti prie gyvenvietės vandentiekio ir ūkio nuotekų, dujotiekio, elektros ir ryšių tinklų.

Projektuojamų sklypų Žemdirbių g. 53, Velžio k., Velžio sen., Panevėžio raj aprašomoji lentelė

Sklypo Nr.	Sklypo adresas	Sklypo plotas m ²	Leidžiamas (esamas) sklypo užstatymo procentas	Sklypo naudojimo būdas bei pobūdis	Specialiosios sklypo naudojimo sąlygos	Servitutai
53	Žemdirbių g. Velžio k., Velžio sen., Panevėžio raj.	1647	22,7	Pagrindinė tikslinė žemės paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis –	VI-(6) XXI-(21) XLIX-(49)	207
A	Žemdirbių g. Velžio k., Velžio sen., Panevėžio raj.	855	31,0		mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (G/G1)	VI-(6) XXI-(21) XLIX-(49)

4.3. Inžinerinis sprendimas

Planuojamame sklype Žemdirbių g. Nr. 53 esantis gyvenamasis namas yra prijungtas prie gyvenvietės vandentiekio, ūkio nuotekų ir elektros tinklų. Sklypas melioruotas. Be to, sklypą kerta vandentiekio d 20 ir ūkio nuotekų d 150 tinklai, prie kurių prijungtas kaimyninis gyvenamasis namas Žemdirbių g. Nr.55.

Naujai formuojamą sklypą kerta ūkio nuotekų tinklai d150. Statant gyvenamąjį namą, dalį ūkio nuotekų tinklų gali tekti iškelti.

Suformuotame sklype projektuojamas gyvenamasis namas numatytas prijungti prie gyvenvietės vandentiekio, ūkio nuotekų, dujotiekio, elektros ir ryšių tinklų. Paklojus dujotiekio tinklus pagal Saulėtekio gatvę, atsiranda galimybė prijungti esantį gyvenamąjį namą.

4.4. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

VI. Elektros linijų apsaugos zonos (6)

18. Elektros oro linijos apsaugos zona - žemės juosta ir oro erdvė tarp dviejų vertikalių plokštumų, lygiagrečių elektros linijos ašiai, matuojant horizontalų atstumą nuo kraštinių jos laidų. Elektros oro linijos apsaugos zonos plotis nustatomas atsižvelgiant į šios linijos įtampą:

iki 1 kV - po 2 metrus; (0261)

6,10 kV - po 10 " ; (0262)

35 kV - po 15 " ; (0263)

110 kV - po 20 " ; (0264)

330 kV - po 30 " ; (0265)

750 kV - po 40 " . (0266)

19. Požeminės elektros kabelių linijos apsaugos zona (0267) - žemės juosta, kurios plotis po 1 metrą nuo linijos konstrukcijų kraštinių taškų. Nuotolis nuo šios linijos iki pastatų ir statinių - 0,6 metro.

20. Elektros linijos apsaugos zonoje be elektros tinklų įmonės raštiško leidimo draudžiama:

20.1. statyti, kapitališkai remontuoti, rekonstruoti arba griauti pastatus, statinius ir inžinerinius tinklus;

20.2. vykdyti kalnakasybos, krovimo, žemės kasybos bei lyginimo, sprogdinimo, melioravimo ir laistymo darbus;

20.3. sodinti arba kirsti medžius ir krūmus;

20.4. važiuoti mašinoms ar kitiems mechanizmams, kurių aukštis su kroviniu arba be jo yra daugiau kaip 4,5 metro nuo kelio paviršiaus (elektros oro linijos apsaugos zonoje);

20.5. rengti gyvulių laikymo aikšteles, tvirti vielų užtvartas ir metalines tvoras.

21. Elektros linijos apsaugos zonoje draudžiama:

21.1. įrengti žaidimų aikšteles, stadionus, turgavietes, visuomeninio transporto stoteles, visų rūšių mašinų ir mechanizmų aikšteles, organizuoti renginius, į kuriuos susirenka daug žmonių;

21.2. sandėliuoti pašarus, šiaudus, trąšas, durpes, malkas ir kitas medžiagas;

21.3. įrengti degalines, kuro ir tepalų sandėlius;

21.4. įrengti sąvartynus, teršti gruntą ir atmosferą, kūrenti laužus;

21.5. užgriozdinti kelius prie elektros tinklų objektų;

21.6. leisti aitvarus ir kitokius skraidančiuosius įtaisus, taip pat kitaip pažeisti elektros oro linijos izoliaciją;

21.7. sustoti visokiam transportui, išskyrus geležinkelio (330 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijų apsaugos zonoje).

22. Elektros tinklų įmonių darbuotojams suteikiama teisė elektros oro linijos apsaugos zonoje laisvai vaikščioti, o atliekant eksploatavimo bei remonto darbus - važinėti ir kasti žemę, įspėjus apie tai žemės savininkus ar naudotojus. Kirsti medžius, esančius už proskynos, leidžiama tik suderinus tai su miško valdytoju ar savininku ir nustatytą tvarka įforminus medžių kirtimo

dokumentus. Visais atvejais žemės ir miško savininkams ir naudotojams turi būti atlyginti padaryti nuostoliai.

Vykdamas bet kokią kitą ūkinę veiklą elektros tinklų apsaugos zonos būtina laikytis Energetikos ministerijos patvirtintų Elektros tinklų apsaugos taisyklių.

XXI. Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai

96. Pagal Lietuvos Respublikos melioracijos įstatymą (Žin., 1993, Nr.71-1326; 1995, Nr.53-1298) žemės savininkas arba naudotojas, turintis sklypą, kuriame įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai, privalo:

96.1. tausoti melioracijos sistemas ir įrenginius;

96.2. neatlygintinai atlikti jam priskirtų melioracijos įrenginių smulkius priežiūros darbus pagal Žemės ūkio ministerijos patvirtintą sąrašą;

96.3. leisti Žemės ūkio ministerijos ir valstybinių melioracijos tarnybų įgaliotiems asmenims tikrinti ir remontuoti jų žemėje esančius melioracijos įrenginius, atlikti nustatytuosius priežiūros darbus (suderinus šį klausimą su naudotojais);

96.4. derinti su valstybinėmis melioracijos tarnybomis melioruotoje žemėje atliekamus žemės kasimo darbus.

97. Žemės savininkai turi leisti įrengti jų žemėje melioracijos įrenginius, kurių reikia kitų savininkų žemei melioruoti. Žemės savininkams ar naudotojams dėl to padaryti nuostoliai turi būti atlyginti, o melioracijos įrenginių užimta žemė - išpirkta.

XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos

196. Prie vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių priskiriami: vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos vamzdynai, kaupimo rezervuarai, sklendžių kameros, persiurbimo stotys, išleistuvai, vandentiekio bokštai, slėginiai rezervuarai, lietaus ir fekalinės kanalizacijos valymo įrenginiai.

197. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zona yra žemės juosta, kurios plotis po 5 metrus nuo vamzdynų ašies. Magistralinių vamzdynų, kurių skersmuo yra 400 milimetrų ir didesnis, apsaugos zona yra žemės juosta, kurios plotis po 10 metrų nuo vamzdynų ašies sausame grunte, o drėgname grunte - ne mažiau kaip po 25 metrus. Vandens rezervuarų, skaidrintuvų, kaupiklių apsaugos zonos plotis po 30 metrų, o vandentiekio bokštų ir kitų įrenginių - ne mažiau kaip po 15 metrų nuo išorinių sienelių.

198. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos draudžiama:

198.1. sandėliuoti pašarus, trąšas bei chemines medžiagas;

198.2. įrengti sąvartynus, nuodingųjų atliekų saugojimo aikšteles, pilti chemines medžiagas ir jų tirpalus, naftą ir jos produktus;

198.3. vykdyti grunto sprogdinimo darbus;

198.4. vandens telkiniuose mesti ir vilkti inkarus, grandines, vilkimo lynus ir tralus, gilinti vandens telkinius, kasti bei siurbti jų dugną, cheminėmis medžiagomis naikinti augaliją, nesuderinus šių darbų su Aplinkos apsaugos ministerija ir Sveikatos apsaugos ministerija;

198.5. įrengti pervažas per vamzdynų trasas, automobilių, traktorių bei kitos technikos

aiškšteles.

199. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklus ir įrenginius eksploatuojančios įmonės nustato sąlygas, kurių laikantis nurodytųjų tinklų ir įrenginių apsaugos zonose galima atlikti šiuos darbus:

199.1. statyti pastatus ir įrenginius;

199.2. sodinti medžius ir krūmus, nesuderinus to su nurodytuosius tinklus ir įrenginius eksploatuojančiomis įmonėmis;

199.3. melioruoti, drėkinti ir sausinti žemę;

199.4. kasti ir lyginti gruntą;

199.5. vykdyti geologines paieškas, geodezijos bei kitus darbus, susijusius su gręžinių įrengimu ir grunto (išskyrus dirvą) bandinių ėmimu;

199.6. atidaryti vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos šulinių bei kitų įrenginių angas, vartus ar duris, atsukti ir užsukti čiaupus, sklendes, išjungti arba įjungti vamzdynų ryšio ar elektros tiekimo įtaisus.

200. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklus ir įrenginius eksploatuojančioms įmonėms (organizacijoms) leidžiama prie šių tinklų ir įrenginių privažiuoti automobiliais ir kita technika, aptarnauti ir remontuoti juos, įspėjus apie tai žemės savininką ar naudotoją.

201. Žemės savininkas ar naudotojas, pastebėjęs vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklo ar įrenginio gedimą, turi nedelsdamas apie tai pranešti vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklus ir įrenginius eksploatuojančiai įmonei (organizacijai) arba miesto (rajono) valdybai, kuri privalo šią avariją tuojau pat likviduoti.

202. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklus ir įrenginius eksploatuojančios įmonės (organizacijos), atlikusios planinius arba avarinius šių tinklų ir įrenginių remonto arba atstatymo darbus, turi atlyginti žemės savininkui ar naudotojui nurodytųjų darbų metu padarytus nuostolius ir žemės naudmenas šių darbų rajone sutvarkyti taip, kad jos būtų tinkamos toliau naudoti pagal paskirtį.

4.5. Servitutai:

Sklypui Žemdirbių g. Nr.53 nustatomas servitutas Nr.207 suteikiantis teisę gyvenamojo namo Žemdirbių g. Nr. 55 savininkui aptarnauti požemines komunikacijas(vandentiekio ir ūkio nuotekų tinklus) – tarnaujantis daiktas.

Naujai suformuotam sklypui „A“ nustatomas servitutas Nr. 207 suteikiantis teisę gyvenamojo namo Žemdirbių g. Nr. 55 savininkui aptarnauti požemines komunikacijas(ūkio nuotekų tinklus) – tarnaujantis daiktas.

5.0. Poveikio aplinkai vertinimas

Planuojamas sklypas Žemdirbių g. Nr.53 yra pietvakarinėje Velžio gyvenvietės dalyje, mažaaukštės gyvenamosios statybos teritorijoje.

Sklypo plotas 2503 m². Sklype yra pastatytas vieno aukšto, vieno buto, mūrinis gyvenamasis namas ir mūrinis ūkio pastatas. Gyvenamasis namas prijungtas prie gyvenvietės vandentiekio, ūkio nuotekų ir elektros tinklų. Sklype įveistas sodas. Reljefas lygus, sklypas melioruotas.

Detalioju planu sklypas dalinamas į dvi atskiras namų valdas. Prie esančio gyvenamojo namo ir ūkio pastato suformuojamas 1647m² ploto sklypas. Pietinėje sklypo dalyje suformuojamas 855m² ploto sklypas, kuriame numatoma vieta gyvenamojo namo su priblokuotu garažu ir ūkio patalpomis statybai. Projektuojamas gyvenamasis namas numatytas prijungti prie gyvenvietės vandentiekio, ūkio nuotekų, dujotiekio, elektros ir ryšių tinklų.

Planuojamas gyvenamasis namas savo aukščiu ir tūriu neišsiskirs iš greta esančių gyvenamųjų namų, bus prijungtas prie visų pastato eksploatacijai reikalingų inžinerinių tinklų.

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybei ir kraštovaizdžiui neigiamo poveikio neturės.

6.0. Projekto viešas svarstymas su visuomene

Apie rengiamą žemės sklypo Žemdirbių g. Nr.53, Velžio k., detalų planą ir galimybę susipažinti su detaliuoju planu buvo pranešta su planuojamu sklypu besiribojančių sklypų savininkams:

Petrui Sederkevičiui, Saulėtekio g. Nr.6, Velžio km.

Edmandui Žičkui, Žemdirbių g. Nr. 55, Velžio km.

Su detaliojo plano sprendiniais buvo galima susipažinti J. Nebilevičiaus projektavimo firmoje Katedros g. Nr. 3, Panevėžyje 2008-01-29 iki 2008-02-11 d. nuo 8⁰⁰ iki 17⁰⁰ val.

Susipažinimo su detaliuoju planu laikotarpyje pastabų ir pasiūlymų raštu negauta.

Priedai: 1. Pranešimai apie rengiamą detalų planą – 2 lapai.

Projekto vadovas.....J. Nebilevičius