

**Žemės sklypo (kad. Nr.6613/0004:239) Aušrinės g., Velželio k.,  
Velžio sen., Panevėžio raj. detaliojo plano**

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**1.0. Planavimo pagrindas**

- 1.1 Pažymėjimas apie nekilnojamojo turto registre įregistruotą turtą Registro įrašas Nr.44/496388.  
Žemės sklypo kadastro Nr.6613/0004:239 Dembavos k.v.
- 1.2 Žemės sklypo planas M 1:500.
- 1.3 Planavimo sąlygų sąvadas detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr.46-08 (GD9-1475), 2009-02-20.
- 1.4 Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartis Nr.S3-260, 2008-12-11.
- 1.5 Planavimo sąlygos detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr.446-08, 2009-02-20.
- 1.6 Teritorijų planavimo dokumento planavimo užduotis patvirtinta 2009-05-04.
- 1.7 Panevėžio regiono aplinkos apsaugos departamento planavimo sąlygos detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr.N5-548, 2009-02-06.
- 1.8 AB "Rytų skirstomieji tinklai" Panevėžio regiono Panevėžio skyriaus techninės sąlygos Nr.21/09/0166, 2009-02-10.
- 1.9 UAB „Aukštaitijos vandenys“ projektavimo sąlygos Nr.08-1473, 2009-01-06.
- 1.10 AB "Lietuvos dujos" Panevėžio filialo raštas „Dėl projektavimo sąlygų“. Nr. 25-49-2, 2009-01-07.
- 1.11 Panevėžio rajono savivaldybės administracijos žemės ūkio skyriaus raštas „Dėl Sigito Račiūno ir Elvyros Bronės Abloževičienės prašymo sąlygoms detaliojo planavimo dokumentui rengti“ Nr.SD-90, 2009-02-10.
- 1.12 TEO LT AB projektavimo sąlygos Nr.03-2-03-3/61, 2009-01-12.
- 1.13 Topografinė nuotrauka M 1:500, 2009-06-10.

**2.0. Bendrieji sklypo duomenys**

Planuojamas sklypas, Aušrinės g., Velželio k., Velžio sen., Panevėžio raj., kadastro Nr.6613/0004:239, priklauso:

Sigitui Račiūnui 1/2 sklypo;

Elvyrai, Bronei Abloževičienei 1/2 sklypo;

Sklypo plotas – 0,3900 ha.

Sklypas neužstatytas, apaugęs pieva. Sklypo šiaurinėje dalyje yra senas sodas, kuriame auga vyšnios ir kelios obelys. Prie šiaurės rytinės sklypo ribos auga du seni džiūstantys gluosniai. Sklypas sąlyginai lygus. Žemės paviršiaus altitudės svyruoja nuo 57,47 šiaurinėje sklypo dalyje, iki 56,25 pietinėje sklypo dalyje.

**Esamo sklypo aprašomoji lentelė**

Sklypo Nr.	Sklypo adresas	Sklypo plotas m <sup>2</sup>	Sklypo užstatymo procentas	Sklypo naudojimo būdas bei pobūdis	Specialiosios sklypo naudojimo sąlygos	Servitutai
01	Kadastro Nr.6613/0004:239 Aušrinės g., Velželio k., Velžio sen., Panevėžio raj.	3900	---	Z/Z4- sklypo naudojimo būdas – Kiti žemės ūkio paskirties sklypai. Naudojimo pobūdis – Kiti žemės sklypai, kuriuose galima žemės ūkio veikla	IX-(9) XXVII-(27) XXIX-(29)	---

### **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 Visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatai (V. Žin., 2007 03 20, Nr. 33-1190).
- 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“.
- 3.6 Teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo tvarkos aprašas (V. Žin., 2004, Nr.152-5545).
- 3.7 STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“.
- 3.8 Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašas (V. Žin., 2007, Nr.23-892).
- 3.9 Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašas. Patvirtintas Lietuvos respublikos aplinkos ministro 2008-01-31 d. įsakymu Nr.D1-87 (V. Žin., 2008, Nr.17-611).
- 3.10 Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas. (Patvirtintas Panevėžio rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T154, 2008-07-03).
- 3.11 Velželio gyvenvietės generalinis planas.

### **4.0. Sklypo planavimo ir tvarkymo režimo nustatymas**

#### **4.1. Planavimo tikslas**

Žemės ūkio paskirties žemės sklypo paskirties keitimas į kitos paskirties žemę, žemės sklypo padalijimas į keturias namų valdas. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio keičiama į kitos paskirties žemę, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos – pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Privalomųjų teritorijos tvarkymo, naudojimo ir statybos reglamentų nustatymas.

#### **4.2. Architektūrinis planinis sprendimas**

##### **Esama padėtis**

Planuojamas žemės sklypas (kadastro Nr.6613/0004:239) yra Velželio kaimo pietinėje dalyje, Fermų ir Aušrinės gatvių šiaurės vakariniame kampe, mažaaukštės gyvenamosios statybos intensyvaus užstatymo (>9 a) teritorijoje. Planuojamo sklypo žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio. Sklypo plotas 0,3900 ha. Sklypas neužstatytas, apaugęs pieva. Šiaurinėje sklypo dalyje yra senas sodas, kuriame auga vyšnios ir kelios obelys. Prie šiaurės rytų sklypo ribos auga du seni džiuštantys gluosniai. Sklypas sąlyginai lygus, žemės paviršiaus altitudės svyruoja nuo 56,25 pietinėje sklypo dalyje iki 57,47 šiaurinėje sklypo dalyje.

##### **Projektiniai sprendiniai**

Detalioju planu keičiama sklypo naudojimo paskirtis iš žemės ūkio (Z/Z4) į kitos paskirties žemę, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (G/G1). Be to, detalioju planu numatoma rekonstruoti Aušrinės gatvę į D1 kategorijos. Tuo

tikslu dalyje planuojamo sklypo lygiagrečiai Aušrinės gatvės suformuojamas 108 m<sup>2</sup> ploto inžinerinės infrastruktūros (I/I2) žemės sklypas Nr.05. Šiam sklypui nustatomi servitutai 206 ir 207. Taip pat planuojamas sklypas dalinamas į keturias namų valdas.

Sklypas Nr.01 – 902 m<sup>2</sup> ploto, sklypas Nr.02 – 1085 m<sup>2</sup> ploto, sklypas Nr.03 – 900 m<sup>2</sup> ploto, sklypas Nr.04 – 905 m<sup>2</sup> ploto. Suformuotuose sklypuose numatomos vietos gyvenamųjų namų statybai, nustatomas užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas ir maksimalus galimas pastatų aukštis.

Aušrinės gatvės planuojamų raudonųjų linijų zonoje numatytos vietos vandentiekio, ūkio ir lietaus nuotekų, elektros ir ryšių tinklų statybai. Šiuo metu gatvės zonoje yra pastatyti dujotiekio tinklai, prie kurių planuojama prijungti projektuojamus gyvenamuosius namus.

### Suformuotų sklypų sąrašas ir jiems nustatytų teritorijos tvarkymo režimo reglamentų lentelė.

Sklypo Nr.	Sklypo adresas	Sklypo plotas m <sup>2</sup>	Sklypo užstatymo procentas	Sklypo naudojimo būdas bei pobūdis	Specialiosios sklypo naudojimo sąlygos	Servitutai
01	Kadastro Nr.6613/0004: 239 Aušrinės g., Velželio k., Velžio sen., Panevėžio raj.	902	29,98 %	G/G1- sklypo naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos. Naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	XXIX-(29)	---
02		1085	28,46 %	G/G1- sklypo naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos. Naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	XXIX-(29)	---
03		900	30 %	G/G1- sklypo naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos. Naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	XXIX-(29)	---
04		905	29,96 %	G/G1- sklypo naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos. Naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	XXIX-(29)	---
05		108	---	I/I2 – sklypo naudojimo būdas – inžinerinės infrastruktūros teritorijos. Naudojimo pobūdis – žemės sklypai kuriuose yra esami ar numatomi keliai, gatvės, dujų, vandentiekio, nuotekų šalinimo, energijos bei nuotolinio ryšio (telekomunikacijų) linijos	XXIX-(29)	<i>Servituto S05: 206 - servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 207 - servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Servituto plotas – 108 m<sup>2</sup></i>

### 4.3. Inžinerinis sprendimas

Planuojamas sklypas yra Fermų ir Aušrinės gatvių šiaurės vakariniame kampe. Šios gatvės numatomos rekonstruoti į D1 kategorijos gyvenvietės gatves. Tuo tikslu detaliuoju planu nustatomos gatvių raudonosios linijos. Planuojamo sklypo dalyje, patenkančioje į Aušrinės gatvės raudonųjų linijų zoną, suformuojamas inžinerinės infrastruktūros sklypas Nr.05 – 108 m<sup>2</sup> ploto.

Šiuo metu gatvės raudonųjų linijų zonoje yra pakloti vidutinio slėgio  $\varnothing$  70 mm dujotiekio tinklai, prie kurių numatoma prijungti planuojamus statyti gyvenamuosius namus.

Aušrinės gatvės raudonųjų linijų zonoje numatoma vieta vandentiekio, ūkio ir lietaus nuotekų, elektros ir ryšių tinklų statybai. Elektros energija planuojami pastatai aprūpinami vadovaujantis techninėmis sąlygomis Nr.21/09/0166, 2009-02-10. Detaliajame plane numatyta vieta 0,4 kV elektros kabeliui nuo KTV-233 iki planuojamų pastatų, kur numatyta vieta tranzitinės apskaitos spintos statybai.

Planuojamus gyvenamuosius namus prie gyvenvietės vandentiekio, ūkio ir lietaus nuotekų tinklų bus galima prijungti pastačius tuos tinklus. Laikinais iki kol bus pastatyti vandentiekio ir ūkio nuotekų tinklai, aprūpinimas vandeniu sprendžiamas iš šachtinių šulinių, ūkio nuotekos nuvedamos į nuotekų kaupimo rezervuarus.

### 4.4. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

#### **XXIX. Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos (29)**

125. Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos nustatomos pagal patvirtintus jų nuostatus ir pažymimos ūkinės veiklos apribojimų planuose. Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos miestuose, miesteliuose ir kaimuose tvarkomos pagal miestų, miestelių ir kaimų planavimo projektus.

126. Pakrantės apsaugos juostose draudžiama:

126.1. statyti statinius (išskyrus hidrotechninius, vandens paėmimo ir išleidimo į vandens telkinius įrenginius, vandenvietes, paplūdimių įrangą), tvirti tvoras;

126.2. tiesti kelius;

126.3. naudoti trąšas, pesticidus ir kitus chemikalus;

126.4. dirbti žemę, ardyti velėnas (išskyrus kultūrinių pievų atsėjimą, suderinus šį darbą su aplinkos apsaugos tarnybomis), ganyti gyvulius;

126.5. įrengti poilsia vietas (išskyrus paplūdimius), statyti autotransporto priemones, kūrenti laužus;

126.6. ne miškų ūkio paskirties žemėje kirsti saugotinus medžius ir krūmus;

126.7. vykdyti pagrindinius plynus miško kirtimus, naikinti miško paklotę.

*Punkto pakeitimai:*

*Nr. 207, 2008-03-12, Žin., 2008, Nr. 33-1152 (2008-03-20)*

127. Vandens telkinių apsaugos zonose draudžiama:

127.1. įrengti galvijų vasaros aikšteles, neišsprendus klausimų, susijusių su nuotekų surinkimu ir nukenksminimu;

127.2. lieti srutas arba skystą mėšlą:

127.2.1. neįterpant jų į gruntą, arčiau nei per 100 metrų nuo kranto linijos, kai pakrantės nuolydis mažesnis kaip 5 laipsniai, ir arčiau nei per 200 metrų nuo kranto linijos, kai pakrantės nuolydis didesnis kaip 5 laipsniai;

127.2.2. įterpant juos į gruntą, arčiau nei per 5 metrus nuo sureguliuotų upelių, melioracijos griovių ir kanalų, kai jų baseino plotas mažesnis kaip 10 kv. kilometrų, ir arčiau nei per 10 metrų nuo vandens apsaugos juostos, kai vandens telkinių baseino plotas ne mažesnis kaip 10 kv. kilometrų;

127.3. statyti pramonės įmones, cechus, nuodingųjų chemikalų, trąšų sandėlius bei aikšteles, pavojingų atliekų surinkimo punktus, naftos produktų sandėlius, degalines, mechanines remonto dirbtuves bei technikos aikšteles, taip pat kitus objektus, galinčius turėti neigiamos įtakos gamtinei aplinkai, nesuderinus šio klausimo su Aplinkos ministerija (tačiau visais atvejais atstumai nuo šių objektų iki vandens telkinio kranto linijos turi būti ne mažesni už nurodytuosius 127.9 punkte);

127.4. steigti kapines;

127.5. užkasti kritusius gyvulius bei šiukšles, įrengti sąvartynus;

127.6. barstyti iš lėktuvų pesticidus ir mineralines trąšas;

127.7. plynai kirsti medžius ir krūmus šlaituose, kurių nuolydis didesnis kaip 10 laipsnių, išskyrus piliakalnių šlaitus, tvarkomus pagal projektus;

127.8. auginant žemės ūkio kultūras, hektarui sunaudoti daugiau kaip 80 kilogramų azoto ir 15 kilogramų fosforo veikliosios medžiagos, jeigu skaičiavimų nenustatytos kitos ekologiniu požiūriu pagrįstos normos;

127.9. statyti naujus gyvenamuosius namus, vasarnamius, ūkininko ūkio ir kitus pastatus už miestų, miestelių ir kaimų ribų arčiau kaip:

127.9.1. 100 metrų iki vandens telkinio kranto linijos arba 50 metrų - nuo terasos šlaito briaunos (bet visais atvejais - potvynio metu neužliejamoje teritorijoje).

Esamose sodybose mažesniu atstumu gali būti statomas ir rekonstruojamas gyvenamasis namas bei jo priklausiniai (tvartas, garažas, lauko virtuvė, klėtis, daržinė, malkinė, asmeninio naudojimo pirtis, kurios bendrasis plotas ne didesnis kaip 25 kv. metrai, ir kt.), kai projektuose numatomos neigiamo poveikio aplinkai išvengimo priemonės, suderintos su Aplinkos ministerija.

Nurodytuosius pastatus taip pat draudžiama statyti vandens telkinių šlaituose, kurių nuolydis didesnis kaip 10 laipsnių;

127.9.2. 50 metrų nuo kranto šlaito viršutinės briaunos, kai vandens telkiniams - sureguliuotoms upėms ir kanalams, kurių baseino plotas mažesnis kaip 10 kv. kilometrų, ir ežerams bei tvenkiniams, kurių plotas mažesnis kaip 0,5 hektaro - nustatytos tik pakrantės apsaugos juostos.

*Punkto pakeitimai:*

*Nr. 531, 1996 05 06, Žin., 1996, Nr. 43-1057 (1996 05 10)*

*Nr. 1031, 2007-09-26, Žin., 2007, Nr. 105-4294 (2007-10-11)*

***Papildyta skyriumi:***

*Nr. 1031, 2007-09-26, Žin., 2007, Nr. 105-4294 (2007-10-11)*

#### **4.5. Servitutai:**

Į Aušrinės gatvės raudonųjų linijų zoną patenkančiai planuojamo sklypo daliai, sklypui Nr.05, 108 m<sup>2</sup> ploto nustatomi servitutai: 206- teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) ir 207- teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)

#### **5.0. Detaliojo plano sprendinių poveikio aplinkai vertinimas**

Planavimo organizatorius: Sigitas Račiūnas ir Elvyra Bronė Abloževičienė V. Alanto g. Nr.19<sup>A</sup>, Panevėžys. Tel.8675-29333.

Plano rengėjas: J. Nebilevičiaus projektavimo firma J.Žemgulis g.46, Panevėžys.

Tel.8686-34921.

Projekto vadovas: Jonas Nebilevičius. Atestato Nr.12942.

Planavimo dokumentų pavadinimas: Žemės sklypo (kad. Nr.6613/004:239) Velželio k., Velžio sen., Panevėžio raj. Detalusis planas.

Planuojamam žemės sklypui taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

1. Velželio gyvenvietės generalinis planas.

2. Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas. (Patvirtintas Panevėžio rajono savivaldybės Tarybos sprendimu Nr.T-154, 2008-07-03).

### Esama situacija:

Planuojamas žemės sklypas (kadastro Nr.6613/0004:239) yra Velželio kaimo pietinėje dalyje Fermų ir Aušrinės gatvių šiaurės vakariniame kampe, mažaaukštės gyvenamosios statybos intensyvaus užstatymo (>9 a) teritorijoje. Planuojamo sklypo žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio. Sklypo plotas 0,3900 ha. Sklypas neužstatytas, apaugęs pieva. Šiaurinėje sklypo dalyje yra senas sodas, kuriame auga vyšnios ir kelios obelys. Prie šiaurės rytų sklypo ribos auga du seni džiūstantys gluosniai. Sklypas sąlyginai lygus, žemės altitudės svyruoja nuo 56,25 pietinėje sklypo dalyje, iki 57,47 šiaurinėje sklypo dalyje.

### Tikslas kuriuo siekiama įgyvendinti teritorijų planavimo sprendinius:

Žemės ūkio paskirties žemės sklypo paskirties keitimas į kitos paskirties žemę, žemės sklypo padalijimas į keturias namų valdas. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio keičiama į kitos paskirties žemę, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (G/G1). Privalomųjų teritorijos tvarkymo, naudojimo ir statybos reglamentų nustatymas.

### Detaliojo plano sprendinių poveikio vertinimas

Vadovaujantis Panevėžio regiono aplinkos apsaugos departamento planavimo sąlygomis Nr.N5-548, 2009-02-06 sprendinių poveikio vertinimas atliekamas šiais aspektais: kraštovaizdžio ir aplinkos kokybės, biologinės įvairovės, ekosistemų, gamtos objektų apsaugos.

Panevėžio rajono bendrajame plane Velželio kaime numatyta intensyvaus užstatymo (>9 a) gyvenamosios statybos teritorija. Detalioju planu planuojamas sklypas dalinamas į keturias namų valdas: sklypas 01 - 902 m<sup>2</sup> ploto, sklypas 02 - 1085 m<sup>2</sup> ploto, sklypas 03 - 900 m<sup>2</sup> ploto ir sklypas 04 - 905 m<sup>2</sup> ploto. Sklypuose numatytos vietos gyvenamųjų namų statybai, nustatomas galimas maksimalus užstatymo tankis, intensyvumas ir pastatų aukštis. Sklype statomi pastatai savo dydžiu ir tūriu neišsiskirs iš gyvenvietėje esančių ir statomų pastatų, neigiamo poveikio kraštovaizdžiui neturės.

Planuojami pastatai numatyti prijungti prie Aušrinės gatvėje esančių dujotiekio tinklų bei numatomų pastatyti gyvenvietės vandentiekio, ūkio ir paviršinio vandens nuotekų, elektros ir ryšių tinklų. Laikiniai iki tol kol bus pastatyti vandentiekio ir ūkio nuotekų tinklai, aprūpinimas vandeniu sprendžiamas iš šachtinių šulinių, ūkio nuotekos nuvedamos į hermetinius ūkio nuotekų kaupimo rezervuarus iš kurių periodiškai specialiu autotransportu bus išvežamos į artimiausią ūkio nuotekų valyklą.

Pasatyti gyvenamieji namai neigiamo poveikio oro, požeminių ir paviršinių vandenių kokybei nekels.

Planuojamoje teritorijoje prie šiaurės rytų sklypo ribos auga du seni džiūstantys gluosniai, kurie patenka į formuojamą inžinerinės infrastruktūros (gatvės raudonųjų linijų) sklypą. Tiesiant gatvės inžinerinius tinklus šie medžiai gali būti sunaikinti. Esant reikalui kirsti minėtus medžius sklypo savininkas privalo vadovautis „Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo“ (V. ž. Nr.17-611, 2008) reikalavimais.

Rengiant gyvenamųjų namų statybai techninius projektus, projektuojamų želdynų plotas turi būti ne mažesnis kaip 25% neužstatyto sklypo ploto (STR2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“).

Detaliojo plano sprendiniai ekosistemai, biologinei įvairovei, kraštovaizdžio ekologiškai pusiausvyrai ir estetinei kokybei bei neigiamo poveikio aplinkai neturės.

Planuojamoje teritorijoje saugotinių gamtos ir kultūros vertybių nėra.

Priedas – detaliojo plano sprendinių poveikio vertinimo lentelė (2 lapai)

Projekto vadovas ..... J. Nebilevičius