

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

SKLYPO (KADASTRO NR. 6626/0005:380), PADALINIMO MAŽAAUKŠČIŲ GYVENAMŪJŲ NAMŲ STATYBAI, DETALIOJO PLANO

BENDRIEJI DUOMENYS

- Objekto vieta:** Naujikų k., Karsakiškio sen., Panevėžio r. sav.
- Detaliojo plano rengimo tikslas:** kitos paskirties sklypo padalinimas į atskirus kitos paskirties žemės sklypus - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybai.
- Planuojamos teritorijos plotas "brutto":** 0.2395ha
- Planuojamas (visų) sklypų plotas "netto":** 2395m²
- Planuojamų sklypų skaičius:** 2 vnt.
- Užstatymo aukštingumas (metrais):** 8.5m.
- Žemės naudojimo tikslinė paskirtis/naudojimo būdas:**
 - kita paskirtis (G kodas -tp5), naudojimo būdas -gyvenamosios teritorijos (G kodas -tp6 indeksas G/G1).
- Detaliojo plano rengimo ir viešo svarstymo su visuomene tvarka:** supaprastinta tvarka.

BENDROJI DALIS

Planavimo organizatorius (teisių ir pareigų įgijėjai) - sklypo valdytoja Lina Paškevičienė, gyv. Dainavos g.16-17, LT-36242 ir Darija Juodzevičienė gyv. Dainavos g.17-22, LT-36244 Panevėžys.

Projekto rengėjas: V. Undzėno įmonė, įmonės kodas 147731714.

Detaliojo plano projektas parengtas 2009-03-25 planavimo sąlygų sąvado detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr.64-09(GD9-151) dokumentų pagrindu:

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos detaliojo teritorijų planavimo organizatorių teisių ir pareigų perdavimo 2009-01-30 sutartis Nr.S3-45.
- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2009-03-25 planavimo sąlygomis Nr.64-09 detaliojo planavimo dokumentams rengti.
- Patvirtinta 2009-03-30 ir suderinta 2009-03-25 teritorijų planavimo dokumento planavimo užduotimi.
- SB "Papartis" 2009-03-17 raštas dėl elektros energijos tiekimo.
- UAB "Aukštaitijos vandenys" 2009-03-10 išduotomis techninėmis sąlygomis Nr.1.3.1-202.
- AB "Lietuvos dujos" Panevėžio filialo 2009-03-04 išduotomis projektavimo sąlygomis Nr.25-49-25.
- TEO LT, AB Technologijų tarnyba Paslaugų diegimo ir priežiūros departamento Panevėžio PDP centro 2009-03-23 projektavimo sąlygos Nr.03-2-07-3/825.
- VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registro 2009-08-05 išrašas-pažymėjimas Nr.784478, apie nekilnojamojo daikto ir daiktinių teisių į jį įregistravimą nekilnojamojo turto registre, registro įrašo Nr.66/18916.
- Žemės sklypo, kadastro Nr.6626/0005:380, planu.
- Inžinerinė topografinė nuotrauka 2009m.

Atestato Nr.	V. UNDŽENO ĮMONĖ Įmonės kodas 147731714				SKLYPO, (KADASTRO NR.6626/0005:380) DETALUSIS PLANAS		
	4109	PV.	V. UNDŽENAS		2009.10	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Laida
933	ARCH.	V. UNDŽENAS		2009.10	O		
DP	Planavimo organizatorius: Lina Paškevičienė, gyv. Dainavos g.16-17 Panevėžys Darija Juodzevičienė, gyv. Dainavos g.17-22 Panevėžys				U/09-DP-01	Lapas	Lapų
						DP-1	3

PLANAVIMO DOKUMENTO SPRENDINIAI

Esama teritorijos būklė:

Planuojamas sklypas yra Naujūkių kaime Karsakiškio seniūnijoje Panevėžio rajone, kitos paskirties žemėje, gyvenamojoje teritorijoje (kadastro Nr.6626/0005:380). Sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Iš visų pusių sklypas ribojasi su sodininkų bendrijos "Papartis" teritorijos sklypais. Pagrindinė teritorijos dalis visiškai laisva. Sklype įrengta valstybei priklausanti melioracijos sistema bei įrenginiai (griovys).

Teritorijoje atmosferos, dirvožemio užteršimo šaltinių, gamtos paminklų, istorijos ir kultūros paveldo paminklų nėra. Sklype auga saugotini želdiniai, augantys ne miško žemėje.

Teritorijos paviršius praktiškai lygus (absoliutinės altitudės 56,88 ÷ 57,62).

Teritorijos tvarkymas ir naudojimas:

Kitos paskirties, gyvenamosios teritorijos sklypas (kadastro Nr.6626/0005:380), nekeičiant tikslinės žemės paskirties, padalinamas į du sklypus mažaaukščių gyvenamųjų namų bei jų priklausinių statybai

Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2005-03-17 įsakymu Nr. D1-151, pakeitimas 2006-04-13, įsakymas Nr. D1-188 „Dėl žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacijos patvirtinimo“, žemės naudojimas nustatomas sekančiai:

Sklypams: Nr.1, plotas -909m² ir Nr.2, plotas -1486m²:

- žemės paskirtis -kita paskirtis (G kodas -tp5)

- naudojimo būdas -gyvenamoji teritorija (G kodas -tp6 indeksas G)

- naudojimo pobūdis -mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (indeksas G1), -tai žemės sklypai, kuriuose yra esami arba numatomi statyti vieno ar trijų aukštų gyvenamieji namai ir jų priklausiniai.

Vadovaujantis LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr.343 "Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos" sklypuose numatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurios nurodytos „Teritorijos tvarkymo režimo pagrindinių sprendimų lentelėje“, Priedas Nr.1.

Teritorijos tvarkymo režimo pagrindiniai sprendiniai: užstatymo tankis, intensyvumas, aukštingumas ir reglamentai nurodyti „Pagrindinis brėžinyje DP-3“.

Architektūrinis planinis sprendimas:

Atliekant sklypo padalinimo, numatant mažaaukščių gyvenamųjų namų ir jų priklausinių statybą, buvo atsižvelgta į Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą (2008-07-03 patvirtintas Panevėžio rajono savivaldybės Tarybos sprendimu Nr. T-154) esamą sodininkų bendrijos "Papartis" teritorijos išplanavimą, bei inžinerinių tinklų infrastruktūrą.

Planuojamuose sklypuose numatoma galima statomų statinių ir jų priklausinių zona, atlikta, vadovaujantis STR 2.01.04:2004 "Gaisrinė sauga. Pagrindiniai reikalavimai" ir STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai gyvenamieji pastatai", išlaikant 3 (tris) metrus nuo gretimų sklypų ribų ir keliamus gaisrinės saugos reikalavimus. Kiekviename naujai suplanuotame sklype numatoma galima statomų statinių zona. Vienbučių gyvenamųjų pastatų aukštis: -8.5m. Statomų statinių architektūrinės išraiškos priemonės neregamentuojamos.

Suformuotų mažaaukščių gyvenamųjų namų ir jų priklausinių statybos valdas numatoma aptverti tvora.

Transportas:

Detaliojo plano sprendiniai išlaiko sodininkų bendrijos "Papartis" gatvių tinklo struktūrą ir užtikrina patekimą į (gretimų) sklypus.

Planuojamų sklypų aptarnavimas numatomas nuo esamo privažiavimo.

Sanitarinė apsauga:

Detaliojo plano sprendiniuose išlaikomi mažiausi leistini sanitariniai atstumai tarp statinių priklausomai nuo jų paskirties, o pagal LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimo "Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo" XIV. Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos, XV. Gyvulininkystės, paukštinkystės ir žemės ūkio įmonių pastatų sanitarinės apsaugos zonos reikalavimus ir LR sveikatos apsaugos ministro 2004-08-19 įsakymą Nr. V-586 planuojami mažaaukščiai gyvenamieji namai nepatenka į jokios ūkinės veiklos sanitarinės apsaugos zonas (SAZ), todėl nepažeidžia leistinų normų ir atitiks visuomenės sveikatos norminius teisės aktų reikalavimus.

Objekto pavojingumas kitiems objektams ir gamtinei aplinkai

Planuojamas sklypas yra Panevėžio rajono savivaldybės teritorijoje Naujikų kaime šalia sodininkų bendrijos "Papartis" teritorijos.

Atliekant detalų planą, buvo atsižvelgta į esamą sodininkų bendrijos "Papartis" užstatymą ir inžinerinę infrastruktūrą.

Planuojama teritorija neturi išvystytos centralizuotos inžinerinės infrastruktūros, todėl sklypo valdytojas reikalingų inžinerinių tinklų pasijungimą sprendžia pagal tinklus eksploatuojančių žinybų techninių sąlygų reikalavimus arba individualiose sistemose.

Buitinių ir komunalinių atliekų tvarkymas.

Buitinės ir komunalinės atliekos gali būti surenkamos dviem būdais: į spec. konteinerius ir specialiuoju transportu išvežama į regiono sąvartyną (pagal sudarytą sutartį su spec. firma) arba ūkio būdu -sklypo valdytojas organizuoja atliekų išvežimą į sąvartyną bendrąją tvarka.

Statybos laikotarpiu susidarys nedaug statybinių atliekų. Statytojas, vykdydamas statybos darbus, privalo vadovautis LR Aplinkos apsaugos ministro 2006m. gruodžio 29d. įsakymu NR.D1-637 dėl statybinių atliekų tvarkymo.

Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2007m. gruodžio 21d. įsakymu Nr. D1-694 "Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos" aprašu priklausomųjų želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, norma (plotas) procentas nuo viso žemės sklypo ploto -25%.

Sklypuose augantys saugotini želdiniai ne miško žemėje išsaugomi.

Pateikti sprendiniai detalajame plane neigiamo poveikio gretimoms teritorijoms ir aplinkai neturi. Numatoma mažaaukščių gyvenamųjų namų ir jų priklausinių statyba bei eksploatacija, laikantis gamtosauginių bei higieninių saugos reikalavimų, poveikio aplinkai bei kraštovaizdžiui nedarys, dirvožemis, gruntiniai bei paviršiniai vandenys nebus teršiami.

Teritorijos inžinerinė infrastruktūra:

Planuojama teritorija aprūpinta centralizuotais tik elektros tiekimo tinklais.

Teritorijoje, greta nėra ir techninių požiūriu nesant galimybei prisijungti komunalinių inžinerinių tinklų, numatyta vietinių inžinerinių tinklų plėtra bei inžinerinės infrastruktūros koridoriai. Atsiradus galimybei prisijungti prie komunalinių inžinerinių tinklų, sklypų valdytojai reikalingų inžinerinių tinklų pasijungimą sprendžia pagal tinklus eksploatuojančių žinybų techninių sąlygų reikalavimus.

Vandentiekis

Vandens tiekimo centralizuotų tinklų nėra. Vandens tiekimas sprendžiamas, įrengiant šachtinį šulinį arba gręžinį. Vanduo bus naudojamas tik buities reikmėms.

Ūkio nuotekynė

Ūkio nuotekos tinklų nėra. Buitinės nuotekos, vadovaujantis "Nuotekų tvarkymo reglamento" (Žin., 2007, Nr.110-4522) III ir VI skyrių reikalavimais, nėra veikiančios centralizuoto nuotekų surinkimo sistemos (25p.), nuotekų tvarkymui planuojam individuali nuotekų tvarkymo sistema - kaupiamasis rezervuaras, užtikrinantis lygiavertį bendrai nuotekų tvarkymo sistemai aplinkos apsaugos lygį (26p.). Nuotekų užterštumas bus artimas vidutiniams ūkio-buities vandenims. *Pastaba: buitinių nuotekų tinklus projektuoti taip, kad atsiradus galimybei, būtų galima jungtis prie bendros nuotekų tvarkymo sistemos.*

Paviršinės nuotekos

Pastatų lietaus ir drenažo vandenį planuojama surinkti ir išleisti į esamą melioracijos įrenginį -griovį.

Dujotiekis

Dujotiekio tiekimo tinklų nėra.

Elektrotechninė dalis ir ryšiai

Elektros energijos tiekimas planuojamiems sklypams numatomas nuo esamų SB "Papartis" elektros tiekimo tinklo. Elektros energijos vartotojo įrenginių pajungimas prie tinklų numatomas vykdyti nuo esamos apskaitos spintos prie atramos sklype, sumontavus 0.4kV kabelį iki planuojamos statomų statinių zonos. Kabelis tinklas klojamas tranšėjoje žaliojoje sklypų zonoje.

Ryšių kabelinio tinklo nėra.

Vykdam mažaaukščių gyvenamųjų namų ir jų priklausinių statybą, visais atvejais privaloma vadovautis LR normatyviniais statybos dokumentais (STR), kuriuos reglamentuoja *Statybos įstatymas*.

Projekto vadovas (PV)

architektas V. Undženas