

**Žemės sklypų (kadastro Nr. 6655/0005:7 ir Nr.6655/0005:155) Palėvenės g.3, Paliūniškio k.,
Karsakiškio sen., Panevėžio r. detaliojo plano**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1.0. Projektavimo pagrindas

- 1.1 Pažymėjimas apie nekilnojamojo turto registre įregistruotą žemės sklypą 1999-04-27
Registro įrašo Nr.66/23316
Kadastro Nr. 6655/0005:7 Paliūniškio k.v.
- 1.2 Žemės sklypo planas M1:500.
- 1.3 Pažymėjimas apie nekilnojamojo turto registre įregistruotus statinius ir teises į juos 220-02-06
Registro įrašo Nr.35/39892
- 1.4 Pažymėjimas apie nekilnojamojo turto registre įregistruotą žemės sklypą 2002-09-09
Registro įrašo Nr.66/36770
Kadastro Nr. 6655/0005:155 Paliūniškio k.v.
- 1.5 Žemės sklypo planas M1:500
- 1.6 Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartis Nr.53-126, 2009-06-08
- 1.7 Panevėžio apskrities viršininko administracijos raštas Nr.20-1367-(1.16,1-60), 2009-05-12
- 1.8 Planavimo sąlygos detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. 188-08, 2008-08-01.
- 1.9 Teritorijų planavimo dokumento planavimo užduotis patvirtinta 2008-08-01
- 1.10 AB „Rytų skirstomieji tinklai“ Panevėžio regiono Panevėžio skyriaus techninės sąlygos Nr.360082N0903, 2008-07-22
- 1.11 Elektros energijos pirkimo pardavimo sutartis 2005-04-14
- 1.12 UAB „Aukštaitijos vandenys“ raštas „Dėl projektavimo sąlygų“ Nr.1.3.1-905
- 1.13 TEO LT AB Projektavimo sąlygos Nr.03-2-07-3/3303, 2008-07-24
- 1.14 AB „Lietuvos dujos“ Panevėžio filialo raštas „Dėl projektavimo sąlygų“ Nr.25-49-138, 2008-07-16
- 1.15 Sklypo topografinė nuotrauka M1:500, 2009-09-15

2.0. Bendrieji sklypo duomenys

Esama padėtis

Planuojami žemės sklypai Palėvenės g. Nr.3 (kadastroNr.6655/0005:7 ir Nr.6655/0005:155) yra šiaurės vakarinėje Paliūniškio gyvenvietės dalyje, mažaaukštės, intensyvaus užstatymo (>9 arų),

gyvenamosios statybos teritorijoje. Sklypas Palėvenės g. Nr.3 (kadastro Nr.6655/0005:7) yra 2500 m² ploto. Sklype yra pastatytas dviejų aukštų mūrinis gyvenamasis namas, ūkio pastatas ir du laikini (statybos laikotarpiui)mediniai statiniai, kurie baigus statybos darbus bus nugriauti. Gyvenamasis namas prijungtas prie gyvenvietės vandentiekio ir elektros tinklų, pakloti lietaus nuotekų ir rūšio drenažo tinklai. Sklype įveistas sodas. Sklypas melioruotas, apželdintas. Sklypo reljefas turi nuolydį Lėvens upės kryptimi. Žemės paviršiaus altitudės svyruoja nuo 52,31 šiaurės vakarinėje sklypo dalyje iki 55,32 pietrytinėje sklypo dalyje.

Sklypas Palėvenės g. (kadastro Nr.6655/0005:155) yra 503 m² ploto, neužstatytas, neapželdintas, apaugęs pieva, melioruotas. Sklypą kerta 04 kV elektros oro linija.

Žemės paviršiaus altitudės svyruoja nuo 52,07 šiaurės vakarinėje sklypo dalyje iki 55,03 pietrytinėje sklypo dalyje.

Planuojami sklypai šiaurės rytuose ribojasi su Petro Blažio sklypu, pietryčiuose su Palėvenės gatve, pietvakariuose ir šiaurės vakaruose su valstybine žeme, užliejamomis pievomis.

Esančių sklypų Paliūniškio g. Nr.3 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
3	Palėvenės g. Nr.3, Paliūniškio k., Karsakiškio sen., Panevėžio raj.	2500	13.04%	Pagrindinė tikslinė žemės paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (GKODAS-tp6, indeksas- G/G1)	VI-(6) XXI-(21) XXIX (29) XLIX-(49)	-
	Palėvenės g., Paliūniškio k., Karsakiškio sen., Panevėžio raj.	503		Pagrindinė tikslinė žemės paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (GKODAS-tp6, indeksas- G/G1)	VI-(6) XXI-(21) 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 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“

3.6. Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas. Patvirtintas Panevėžio rajono savivaldybės Tarybos sprendimu Nr. T-154. 2008-07-03

4.0. Sklypo planavimo ir tvarkymo režimo nustatymas

4.1. Planavimo tikslas

Kitos paskirties žemės sklypų ribų keitimas, sklypų apjungimas ir padalinimas į atskiras namų valdas (pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis lieka kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (G/G1)). Žemės sklypai, kuriuose yra esami arba numatomi statyti vieno ar trijų aukštų gyvenamieji namai ir jų priklausiniai.

4.2. Architektūrinis planinis sprendimas

Panevėžio apskrities administracijai leidus, detaliuoju planu koreguojamos išorinės sklypo ribos, nekeičiant jų bendro ploto (2009-05-12 raštas Nr.20-1367-(1.16.1-60)). Be to, detaliuoju planu sklypai apjungiami į vieną 3003m² ploto sklypą. Šis sklypas dalinamas į dvi atskiras namų valdas. Prie esančio gyvenamojo namo suformuojamas 1503m² ploto sklypas. Pietvakarinėje sklypo dalyje suformuojamas 1500m² ploto sklypas. Sklype nurodoma užstatyti leidžiama teritorija, nustatomas maksimalus galimas užstatymo tankis, intensyvumas ir pastatų aukštis. Norint pastatyti pastatus suformuotame sklype, iš sklypo būtina iškelti esančią 04kV elektros liniją ir esanti 04 kV elektros kabelį.

Sklypuose ir šalia sklypų esantiems inžineriniams tinklams nustatomos apsaugos zonos.

Projektuojamų žemės sklypų Palėvenės g. Nr.3 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
3	Palėvenės g. Nr.3, Paliūniškio k., Karsakiškio sen., Panevėžio raj	1503	21.7%	Pagrindinė tikslinė žemės paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (GKODAS-tp6, indeksas- G/G1)	VI-(6) XXI-(21) XXIX-(29) XLIX-(49)	-
1	Palėvenės g., Paliūniškio k., Karsakiškio sen., Panevėžio raj	1500	25%	Pagrindinė tikslinė žemės paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (GKODAS-tp6, indeksas- G/G1)	VI-(6) XXI-(21) XXIX-(29) XLIX-(49)	-

4.3. Inžinerinis sprendimas

Esantis, statomas gyvenamasis namas yra prijungtas prie gyvenvietės vandentiekio ir elektros tinklų. Įrengti rūšio drenažo ir lietaus nuotekų tinklai. Gyvenvietės vandentiekio linija prie kurios prijungtas gyvenamasis namas yra neveikianti.

Detalioju planu siūloma į planuojamą sklypą patenkančią 04 kV elektros oro liniją iškelti už sklypo ribų. Tam tikslui numatoma 04 kV elektros kabelio vieta šalia sklypo ribos. Taip pat numatoma vieta apskaitos spintos statybai. Be to Palėvenės gatvės raudonųjų linijų zonoje numatomos vietos vandentiekio, ūkio nuotekų, dujotiekio ir telekomunikacijų tinklų statybai.

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 mechanizmom, 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 zonose).

22. Elektros tinklų įmonių darbuotojams suteikiama teisė elektros oro linijos apsaugos zonoje laisvai vaikščioti, o atliekant eksploatacavimo bei remonto darbus - važinėti ir kasti žemę, išpejus 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.

Vykdamt bet kokią kitą ūkinę veiklą elektros tinklų apsaugos zonose 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.

IX. 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 zonose draudžiama:

- 198.1. sandėliuoti pašarus, trąšas bei chemines medžiagas;
- 198.2. įrengti sąvartynus, nuodingųjų atliekų saugojimo aikštes, 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 aikštes.

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:

Servitutų nėra

5.0. Poveikio aplinkai vertinimas

Planuojami žemės sklypai Palėvenės g. Nr.3 (kadastronr.6655/0005:7 ir Nr.6655/0005:155) yra šiaurės vakarinėje Paliūniškio gyvenvietės dalyje, mažaaukštės gyvenamosios statybos teritorijoje.

Sklype Palėvenės g. Nr.3 (kadastronr.6655/0005:7) yra pastatytas dviejų aukštų mūrinis gyvenamasis namas ir ūkio pastatas. Gyvenamasis namas prijungtas prie gyvenvietės vandentiekio ir elektros tinklų, pakloti lietaus nuotekų ir rūšio drenažo tinklai.

Detalioju planu keičiamos išorinės sklypų ribos, nekeičiant jų bendro ploto. Be to, detalioju planu sklypai apjungiami į vieną 3003m² ploto sklypą. Šis sklypas dalinamas į dvi atskiras namų valdas. Prie esančio gyvenamojo namo suformuojamas 1503m² ploto sklypas. Pietvakarinėje sklypo dalyje suformuojamas 1500m² ploto sklypas. Sklype nurodoma užstatyti leidžiama teritorija, nustatomas maksimalus galimas užstatymo tankis, intensyvumas ir pastatų aukštis.

Palėvenės gatvės raudonųjų linijų zonoje numatomos vietos vandentiekio, ūkio nuotekų, dujotiekio, elektros ir telekomunikacijų tinklų statybai. Pastačius šiuos tinklus, gyvenamieji namai prie jų bus prijungti.

Planuojami gyvenamieji namai savo aukščiu ir tūriu neišsiskirs iš greta esančių pastatų, pastačius tinklus, bus prijungti prie visų pastato eksploatacijai reikalingų inžinerinių tinklų, todėl detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio aplinkos kokybei ir kraštovaizdžiui neturės.

6.0. Projekto viešas svarstymas su visuomene

Apie rengiamą žemės sklypų, Palėvenės g. Nr.36, Paliūniškio k., Karsakiškio sen., Panevėžio r., detalų planą, registruotu laišku buvo informuotas besiribojančio sklypo Palėvenės g. Nr.5 savininkas Petras Blažys.

Su detaliojo plano sprendiniais buvo galima susipažinti, pateikti motyvuotas pastabas ir pasiūlymus raštu J. Nebilevičiaus projektavimo firmoje J. Žemgulio g. Nr. 46, Panevėžyje nuo 2009-09-28 iki 2008-10-09d. nuo 8⁰⁰ val. iki 17⁰⁰ val.

Susipažinimo su detaliojo plano sprendiniais laikotarpiu pastabų ir pasiūlymų nebuvo gauta.

- Priedai: 1. Situacijos schema su besiribojančių sklypų savininkų identifikavimu – 1 lapas.
2. AB „Lietuvos paštas“ kvitas apie registruoto laiško išsiuntimą – 1 lapas.
3. Pranešimas Petriui Blažiui – 1 lapas.

Projekto vadovas.....J. Nebilevičius