

**ŽEMĖS SKLYPO (ŠVIESOS G.15, ŠILAGALIO K., PANEVĖŽIO SEN., PANEVĖŽIO R.)
DETALUSIS PLANAS**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDRIEJI DUOMENYS

Objekto vieta: sklypas (kadastro Nr. 6677/0001:562 Šilagalio k.v.).

Detaliojo plano rengimo tikslas: kitos paskirties žemės sklypo padalijimas į atskirus kitos paskirties žemės sklypus – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybai.

Planuojamos teritorijos plotas – 0,3747 ha.

Planuojamas (visų) sklypų plotas – 3747 m².

Planuojamų sklypų skaičius – 3 vnt.

Užstatymo aukštumas (metrais) – esamas ±8,5 m.

Planuojamos žemės naudojimo tikslinė paskirtis/naudojimo būdas, pobūdis:

kitos paskirties žemė (G kodas – tp6), naudojimo būdas – kitos paskirties žemė, naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (G kodas – tp6, indeksas G1).

Detaliojo plano rengimo ir viešo svarstymo su visuomene tvarka: supaprastinta tvarka.

BENDROJI DALIS

Planavimo sąlygų sąvado rengėjas: Panevėžio rajono savivaldybės administracijos architektūros skyrius, Vasario 16-osios g. 27, Panevėžys.


Planavimo organizatorius: Donatas Daukša (pagal 2008-11-28 įgaliojimą, pasirašytą Vandos Daukšienės), Saltoniškių g.36-10, Vilnius.

Sklypo savininkas: Vanda Daukšienė.

Projekto rengėjas: UAB „Statinių projektavimo biuras“, J.Zikaro g. 43, Panevėžys.

Detaliojo plano projektas parengtas vadovaujantis šiais dokumentais:

1. Panevėžio r. savivaldybės administracijos architektūros skyriaus 2009-04-20 išduotomis planavimo sąlygomis detaliojo plano dokumentui rengti Nr. 114-09.
2. Patvirtinta ir suderinta teritorijų planavimo užduotimi, 2009-05-06.

Laida	Data	Keitimų pavadinimas (priežastis)			
Įmonė	Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Parašas	Data
	PV	Vidmantas Skukauskas	12943		2009-07
	Arch.	Vida Koncevičienė	A 1309		2009-07
		Ramunė Leonaitė			2009-07

3. AB „Rytų skirstomieji tinklai“ Panevėžio regiono Panevėžio skyriaus 2009-04-08 išduotomis sąlygomis Nr. 21/09/0444.

4. UAB „Aukštaitijos vandenys“ 2009-03-27 išduotomis techninėmis sąlygomis Nr. 07-1012.

5. AB „Lietuvos dujos“ Panevėžio filialo 2007-10-18 raštas „Dėl projektavimo sąlygų“ Nr. 25-49/134; projektavimo sąlyga Nr. 2007/R17 – 22.

6. AB TEO LT 2007-11-06 išduotomis sąlygomis detaliam planui parengti Nr. 03-2-06/7042.

7. Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyriaus raštas „Dėl V.Daukšienės prašymo sąlygoms detaliojo planavimo dokumentui rengti“ 2009-04-06, Nr. SD-203.

8. VĮ Registrų centro pažymėjimu:

- registro įrašas Nr. 44/419994, 2005-11-29, žemės sklypo kadastro Nr. 6677/0001:562, paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, plotas – 0,3749ha;

9. Žemės sklypo planu: N. Tauro įmonės 2005-06-09.

10. Inžinerine topografinė nuotrauka 2009-06-15, UAB Korporacija „Matininkai“.

Esama teritorijos būklė

Planuojama teritorija yra Šviesos g. 15, Šilagalio k., Panevėžio r., kadastrinis Nr. 6677/0001:562. Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso Vandai Daukšienei. Bendras žemės sklypo plotas – 3749m² (pagal vietinę koordinačių sistemą). Teritorijoje yra esami pastatai: gyvenamasis namas, ūkinis pastatas, šiltnamis, pirtis, kiemo statiniai, kurie taip pat nuosavybės teise priklauso Vandai Daukšienei. Esami pastatai sklype sužymėti detaliojo plano brėžiniuose.

Sklype yra drenažo, dujotiekio, vandentiekio, buitinių nuotekų, 0,4kV elektros kabeliai, želdynai. Esama žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (G kodas – tp6, indeksas G1).

Gretimų sklypų savininkai:

- kadastrinis Nr. 6677/0001:0563– Aleksandras Kopūstas;
- kadastrinis Nr. 6677/0001:087– Evaldas Sapeliauskas;

Sklypas ribojasi su Šviesos gatve.

Teritorijoje atmosferos, dirvožemio užteršimo šaltinių, gamtos paminklų, istorijos ir kultūros paveldo paminklų nėra. Vertingų želdinių nėra.

Teritorijos paviršius sąlyginai lygus (absoliutinės altitudės 59,50 ÷ 60,10).

Bendrieji projektiniai sprendiniai

Iš jo formuojami trys sklypai, kuriems nekeičiama žemės naudojimo paskirtis ir būdas, numatomi statinių užstatymai ir inžinerinių tinklų koridoriai.

Planuojamas žemės sklypas (kadastrinis Nr. 6677/0001:562) išskiriamas į tris sklypus. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas, pobūdis nekeičiamas. Bendras planuojamų sklypų plotas 0,3747ha (pagal valstybinę LKS-94 koordinacių sistemą). Pagal Panevėžio rajono Tarybos 2008-07-03d. patvirtintą Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą (sprendimu Nr. T-154), planuojamas sklypas pagal žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinį priskiriamas intensyvaus užstatymo >9a statybų plėtros zonai, todėl sklypai numatomi ne mažesni kaip 9a.

Žaliosios zonos plotas planuojamas vadovaujantis pagal atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normas, kurios patvirtintos LR aplinkos ministro 2007m. gruodžio 21d. įsakymu Nr. D1-694. Gyvenamosios teritorijos sklypuose želdynų plotas nuo viso žemės sklypo ploto turi būti ne mažiau, kaip 25%. Kiekvienam planuojamam sklypui tenka apie 30% užstatymo, vadinasi likusi dalis lieka įvairiems dekoratyviniams želdiniams.

Pagal Panevėžio rajono savivaldybės administracijos žemės ūkio skyriaus išduotas sąlygas 2009-04-06 Nr. SD-203 tam tikslui, kad nebūtų pažeisti gretimų melioruotos žemės sklypų naudotojų interesai ir užtikrintas vandens nuleidimas nuo sausinamų plotų valstybei nuosavybės teise priklausančiais melioracijos statiniais, vadovaujantis Žemės ūkio ministerijos 1996-07-01 įsakymu Nr. 283 turi būti paruoštas drenažo pertvarkymo projektas. Drenažo pertvarkymo projektas rengiamas iškeliant drenažo tinklus po projektuojamais statiniais, užtikrinant gretimų sklypų drenažo funkcionalumą.

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

Numatomas sklypas Nr. 1

Šis žemės sklypas formuojamas jį atskiriant iš bendro žemės sklypo.

Šiam žemės sklypui paskirtis nekeičiama: pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Naudojimo būdo ir pobūdžio turinys: žemės sklypai, kuriuose yra esami arba numatomi statyti vieno ar dviejų aukštų gyvenamieji namai ir jų priklausiniai (G kodas – tp6, indeksas G1).

Sklypo plotas – 1809 m².

Numatomas užstatymas – esamas.

Numatomas aukštingumas – esamas.

Planuojamo sklypo inžinerinė įranga yra įgyvendinta. Sklype įvertintos esamos inžinerinės infrastruktūros apsaugos zonos. Numatytas servitutas - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas.

Vadovaujantis LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „*Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos*“, sklypuose numatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurios nurodytos „*Teritorijų tvarkymo režimų pagrindinių sprendimų lentelėje*“.

Teritorijos tvarkymo režimo pagrindiniai sprendiniai: užstatymo tankis, intensyvumas, aukštingumas ir reglamentai nurodyti pagrindiniame brėžinyje „*P/0379-DP-2*“.

Numatomas sklypas Nr. 2

Šis žemės sklypas formuojamas jį atskiriant iš bendro žemės sklypo.

Šiam žemės sklypui paskirtis nekeičiama: pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Naudojimo būdo ir pobūdžio turinys: žemės sklypai, kuriuose yra esami arba numatomi statyti vieno ar dviejų aukštų gyvenamieji namai ir jų priklausiniai (G kodas – tp6, indeksas G1).

Sklypo plotas – 909,0 m².

Numatomas užstatymas – 30proc.

Numatomas aukštingumas – 8,5m.

Planuojamo sklypo inžinerinė įranga bus įgyvendinama vadovaujantis atitinkamų inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotų techninių sąlygų reikalavimais. Sklype numatyti inžinerinės infrastruktūros koridoriai ir servitutas-teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas.

Elektros tinklų pajungimas planuojamas nuo KT V-403 L-200.

Vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų pajungimas numatomas nuo kvartalo skirstomųjų vandentiekio tinklų projektuojamų pagal „Nemuno vidurupio baseino vandentiekio ir nuotekų tinklų plėtros programą.“, nurodant tinklų apsaugos zoną.

Dujotiekio tinklo pajungimas planuojamas nuo Šviesos g.15 žemės sklype eksploatuojamo vid. Slėgio dujotiekio.

Telekomunikacijų tinklams numatytos inžinerinių tinklų trasos sklypo ribose.

Vadovaujantis LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „*Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos*“, sklypuose numatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurios nurodytos „*Teritorijų tvarkymo režimų pagrindinių sprendimų lentelėje*“.

Teritorijos tvarkymo režimo pagrindiniai sprendiniai: užstatymo tankis, intensyvumas, aukštingumas ir reglamentai nurodyti pagrindiniame brėžinyje „*P/0379-DP-2*“.

Numatomas sklypas Nr. 3

Šis žemės sklypas formuojamas jį atskiriant iš bendro žemės sklypo.

Šiam žemės sklypui paskirtis nekeičiama: pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis:

mažaaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Naudojimo būdo ir pobūdžio turinys: žemės sklypai, kuriuose yra esami arba numatomi statyti vieno ar trijų aukštų gyvenamieji namai ir jų priklausiniai (G kodas – tp6, indeksas G1).

Sklypo plotas – 1029,0 m².

Numatomas užstatymas – 29 proc.

Numatomas aukštingumas – 8,5 m.

Planuojamo sklypo inžinerinė įranga bus įgyvendinama vadovaujantis atitinkamų inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotų techninių sąlygų reikalavimais. Sklype numatyti inžinerinės infrastruktūros koridoriai.

Elektros tinklų pajungimas planuojamas nuo KT V-403 L-200.

Vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų pajungimas numatomas nuo kvartalo skirstomųjų vandentiekio tinklų projektuojamų pagal „Nemuno vidurupio baseino vandentiekio ir nuotekų tinklų plėtros programą.“, nurodant tinklų apsaugos zoną.

Dujotiekio tinklo pajungimas planuojamas nuo Šviesos g.15 žemės sklype eksplotuojamo vid. slėgio dujotiekio.

Telekomunikacijų tinklams numatytos inžinerinių tinklų trasos sklypo ribose.

Privažiavimas prie planuojamo sklypo numatytas iš miško gatvės. Prie šio sklypo numatoma įrengti transporto apsisukimo aikštelė 12x12m. Techninės sąlygos šiam sklypui bus išduotos tik tada, kai bus suprojektuotas pravažiavimo kelias.

Vadovaujantis LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „*Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos*“, sklypuose numatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurios nurodytos „*Teritorijų tvarkymo režimų pagrindinių sprendimų lentelėje*“.

Teritorijos tvarkymo režimo pagrindiniai sprendiniai: užstatymo tankis, intensyvumas, aukštingumas ir reglamentai nurodyti pagrindiniame brėžinyje „P/0379-DP-2“.

Objekto pavojingumas kitiems objektams, aplinkai ir kraštovaizdžiui

Planuojamoje teritorijoje numatomas reikalingų inžinerinių tinklų pasijungimas pagal techninių sąlygų reikalavimus.

Buitinių atliekų tvarkymas. Buitinės atliekos gali būti surenkamos dviem būdais: į spec. konteinerius ir specialiuoju transportu išvežamos į regiono sąvartyną (pagal sudarytą sutartį su spec. įmone) arba ūkio būdu – sklypo valdytojas organizuoja šiukšlių išvežimą.

Teritorijoje planuojamos veiklos būdai bei jos apimtys poveikio gretimybėms triukšmo, atmosferos taršos ir insoliacijos aspektais neigiamos įtakos neturės, todėl sanitarinė apsaugos zona sklype planuojamam objektui nenustatoma.

Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, žemės naudotojas visais atvejais privalo laikytis aplinkosauginių reikalavimų.

Sklypuose numatomos veiklos, įvykužius visus gamtos apsaugos ir higieninės saugos reikalavimus, neigiamo poveikio aplinkai ir kraštovaizdžiui nedarys, dirvožemis, gruntai bei paviršiniai vandenys nebus teršiami.

Vykdam projektavimą, statybą bei eksploataciją, visais atvejais privaloma vadovautis LR normatyviniais statybos dokumentais (STR), kuriuos reglamentuoja LR Statybos įstatymas.

Informacija PAV atrankai atlikti neteikiama, nes neatitinka planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priede nurodytų kriterijų.