

**ŽEMĖS SKLYPO (ŠILAGALIO K., VELŽIO SEN., PANEVĖŽIO R.)
DETALUSIS PLANAS**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDRIEJI DUOMENYS

1. Objekto vieta: sklypai (kadastro Nr. 6677/0003:47 Šilagalio k.v. ir Nr. 6677/0004:70 Šilagalio k.v.).

2. Detaliojo plano rengimo tikslas: sklypų apjungimas, padalinimas ir žemės paskirties keitimas komercinių gamybinių ir sandėliavimo objektų statybai

3. Planuojamos teritorijos plotas – 25,1422 ha.

4. Planuojamas (visų) sklypų plotas – 251422,0 m².

5. Planuojamų sklypų skaičius – 4 vnt.

6. Užstatymo aukštingumas (metrais) – ÷17,0 m.

7. Žemės naudojimo tikslinė paskirtis/naudojimo būdas: kita paskirtis (G kodas – tp5), naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (G kodas – tp8 indeksas P/P2), komercinės paskirties objektų teritorijos

8. Detaliojo plano rengimo ir viešo svarstymo su visuomene tvarka: bendra tvarka.

BENDROJI DALIS

Planavimo organizatorius: Panevėžio r. savivaldybės administracijos direktorius, Vasario 16-osios g. 27, Panevėžys.

Sklypo savininkai: UAB „Kavaska“, Ramygalos g. 149, Panevėžys.


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 2007-12-12 išduotomis planavimo sąlygomis detaliojo plano dokumentams rengti Nr. 330-07.

2. Patvirtinta ir suderinta teritorijų planavimo užduotimi, 2007-12-12.

3. AB TEO LT, AB Technologijų tarnybos Paslaugų diegimo ir priežiūros departamento Panevėžio PDP centro 2007-11-26 išduotomis techninėmis sąlygomis Nr. 03-2-06/7534.

Laida	Data	Keitimų pavadinimas (priežastis)			
Įmonė	Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Parašas	Data
	PV	Vidmantas Skukauskas	12943		2008-11
	Arch.	Vida Koncevičienė	A 1309		2008-11

4.AB „Lietuvos dujos“ 2007-11-21 išduotomis projektavimo sąlygomis Nr. 25-49/140.
5.AB „Rytų skirstomieji tinklai“ 2007-12-05 išduotomis tech. sąlygomis Nr. 30240-6768.

6.UAB „Aukštaitijos vandenys“ 2007-11-19 išduotomis tech. sąlygomis Nr. 07-1090.

7.Automobilių kelių direkcijos prie LR SM 2007-11-21 išduotomis sąlygomis Nr. PS-361.

8.LR AM Panevėžio RAAD. Planavimo sąlygos detaliojo planavimo dokumentams rengti Nr. N5-4718.

9.Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyriaus 2007-11-27 raštu „Dėl UAB „Kavaska“ prašymo detaliojo planavimo dokumentui rengti“ Nr. SD-712.

10.VĮ Registrų centras Panevėžio filialo pažymėjimais (registro įrašas Nr. 66/4618, 2007-01-18, žemės sklypo kadastro Nr. 6677/0003:47, paskirtis – žemės ūkio, plotas – 16,48 ha; šis sklypas, atlikus tikslius geodezinius matavimus dėl įsiterpusio, linijinio objekto – bendro naudojimo kelio, padalintas į du sklypus bei prijungtas faktiškai naudojamas žemės sklypas, plotas – 1,5562 ha; registro įrašas Nr. 44/1014631, 2007-12-14., žemės sklypo kadastro Nr. 6677/0003:184, paskirtis – žemės ūkio, plotas – 8,9006 ha; registro įrašas Nr. 44/1014772, 2007-12-17, žemės sklypo kadastro Nr. 6677/0003:186, paskirtis – žemės ūkio, plotas – 9,1456 ha; registro įrašas Nr. 66/36109, 2007-12-17, žemės sklypo kadastro Nr. 6677/0004:70, paskirtis – žemės ūkio, plotas – 7,106 ha).

11.Žemės sklypo planais.

12.Inžinerine topografinė nuotrauka.

Sanitarinės apsaugos zonos nustatymas

Planuojamoje teritorijoje (I žemės sklypas (sklypo plotas – 88906,0 m²), III žemės sklypas (sklypo plotas 91456,0 m²), IV žemės sklypas (sklypo plotas – 71060,0 m²) numatyta statyti pramoninių- bakalėjos prekių sandėlius. Sanitarinė apsaugos zona yra nustatoma pagal normatyvą CH- 245-71 (V kenksmingumo klasės įmonės). Nuo užstatymo linijos iki gyvenamųjų pastatų nustatoma 50 metrų sanitarinė apsaugos zona. II žemės sklypas (sklypo plotas- 100 m²) suformuojamas infrastruktūrai, jam sanitarinė apsaugos zona nenustatinėjama. Gyvenamieji pastatai į sanitarinę apsaugos zoną nepatenka.

Esama teritorijos būklė

Planuojama teritorija yra Šilagalio k., Velžio sen., Panevėžio r. Planuojamoje teritorijoje yra trys sklypai. Sklypai neužstatyti, sklypuose yra melioracijos sistema bei įrenginiai, dvejuose sklypuose yra vandentiekio, lietaus ir fekalinė kanalizacija bei kabeliai. Yra kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėms. Vienas sklypas ribojasi su Šermuto upeliu, kiti du sklypai ribojasi su keliu A17.

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

Teritorijos paviršius sąlyginai lygus (absoliutinės altitudės 54,30 ÷ 58,90).

Bendrieji projektiniai sprendiniai

Šiuo detaliuoju planu, keičiama trijų žemės sklypų (kadastro Nr. 6677/0003:184, Nr. 6677/0003:186, Nr. 6677/0004:70) paskirtis bei žemės naudojimo būdas (pobūdis). Sklypai nesujungiami, nekeičiamos išorinės sklypų ribos, taip pat numatomas sklypas infrastruktūrai.

Pagal Panevėžio rajono savivaldybės administracijos žemės ūkio skyriaus išduotas sąlygas 2007-11-27 Nr. SD-712 vadovaujantis Žemės ūkio ministerijos 1996-07-01 įsakymu Nr. 283 projektuojant pastatus ir inžinerines komunikacijas sklypuose 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

Šiam žemės sklypui iš žemes ūkio paskirties keičiama: pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Naudojimo pobūdis: sandėliavimo statinių statybos. Naudojimo būdo ir pobūdžio turinys: žemės sklypai, kuriuose yra esami ar numatomi statyti terminalai ir kiti sandėliavimo statiniai (G kodas tp8, indeksas P2). Sklype numatoma galima statomų statinių zona. Automobilių stovėjimo aikštelių numatomos vietos (automobilių stovėjimo vietų išdėstymas bus numatytas techniniame projekte). Įvažiavimas ir išvažiavimas iš sklypo numatomas iš vietinės reikšmės kelio.

Sklypo plotas – 88906,0 m².

Numatomas užstatymas – 35%.

Numatomas aukštingumas – apie 17,0 m.

Planuojamo sklypo inžinerinė įranga bus įgyvendinama vadovaujantis atitinkamų inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotų techninių sąlygų reikalavimais. Sklype numatyti inžinerinės infrastruktūros koridoriai. Telekomunikacijų tinklams numatytos inžinerinių tinklų trasos sklypo ribose. Elektros energijos pajungimas iš naujai numatomos transformatorinės vietos. Sklypo ribose numatomi elektros tinklų koridoriai. Vandentiekį, buitines nuotekas ir dujas numatoma pajungti nuo gretimame sklype (UAB „Kavaska“) esančių tinklų. Lietaus nuotekas po išvalymo numatoma išleisti į Šermuto upelį. Gaisro gesinimui numatomas priešgaisrinis rezervuaras bei hidrantai.

Priklausomųjų želdynų norma (plotas) nuo viso žemės sklypo ploto turi būti ne mažiau kaip 10%.

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 „*Pagrindinis brėžinys SP-2*“.

Numatomas sklypas Nr. 2

Šis žemės sklypas suformuojamas infrastruktūrai. Šiam žemės sklypui iš žemės ūkio paskirties keičiama: pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – inžinerinės infrastruktūros teritorijos. Naudojimo pobūdis – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos. Naudojimo būdo ir pobūdžio turinys: Žemės sklypai, kuriuose yra esamos arba numatomos statyti autobusų ir geležinkelio stotys, oro uostai ir aerodromai, jūros ir vidaus vandenų uostai ir priplaukos, automobilių saugyklos (garažai, automobilių stovėjimo aikštelės), ryšių (telekomunikacijų) linijos, inžinerinių sistemų maitinimo šaltinių statiniai ir įrenginiai (transformatorinės, boilerinės ir kiti panašios paskirties statiniai). (G kodas tp10, indeksas I1).

Sklype numatomas elektros sistemos maitinimo šaltinių (transformatorinės) užstatymas.

Sklypo plotas – 100,0 m².

Planuojamų sklypo inžinerinė įranga bus įgyvendinama, vadovaujantis atitinkamų inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotų techninių sąlygų reikalavimais.

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: nurodyti „*Pagrindinis brėžinys SP-2*“

Numatomas sklypas Nr. 3

Šio žemės sklypo paskirtis iš žemės ūkio keičiama: pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Naudojimo pobūdis – sandėliavimo statinių statybos. Naudojimo būdo ir pobūdžio turinys: žemės sklypai, kuriuose yra esami ar numatomi statyti terminalai ir kiti sandėliavimo statiniai (G kodas tp8, indeksas P2). Sklypui yra apribojimas keisti daikto pagrindinę tikslinę paskirtį 15662 /91456 penkis metus nuo sklypo įsigijimo dienos, terminas iki 2013-01-21. Todėl

dalį sklypo lieka žemės ūkio paskirties. Sklype numatoma galima statomų statinių zona, infrastruktūra, automobilių stovėjimo aikštelių vietos (automobilių stovėjimo vietų išdėstymas bus numatytas techniniame projekte). Įvažiavimas ir išvažiavimas iš sklypo numatomas iš vietinės reikšmės kelio per UAB „Trukstalis“ teritoriją.

Sklypo plotas – 91456,0 m².

Numatomas užstatymas – 45%.

Numatomas aukštingumas – apie 17,0 m.

Planuojamo sklypo inžinerinė įranga bus įgyvendinama vadovaujantis atitinkamų inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotų techninių sąlygų reikalavimais. Sklype numatyti inžinerinės infrastruktūros koridoriai. Telekomunikacijų tinklams numatytos inžinerinių tinklų trasos sklypo ribose. Elektros energijos pajungimas iš naujai numatomos transformatorinės vietos. Sklypo ribose numatomi elektros tinklų koridoriai. Vandentiekį, buitines nuotekas ir dujas numatoma pajungti nuo gretimame sklype (UAB „Kavaska“) esančių tinklų. Lietaus nuotekas po išvalymo numatoma išleisti į Šermuto upelį. Gaisro gesinimui numatomi priešgaisrinis rezervuaras bei hidrantai.

Priklausomųjų želdynų norma (plotas) nuo viso žemės sklypo ploto turi būti ne mažiau kaip 10%.

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 „*Pagrindinis brėžinys SP-2*“.

Numatomas sklypas Nr.4

Šio žemės sklypo paskirtis iš žemės ūkio keičiama: pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Naudojimo pobūdis – sandėliavimo statinių statybos. Naudojimo būdo ir pobūdžio turinys: žemės sklypai, kuriuose yra esami ar numatomi statyti terminalai ir kiti sandėliavimo statiniai (G kodas tp8, indeksas P2). Sklypui yra apribojimas keisti daikto pagrindinę tikslinę paskirtį 15260/71060 penkis metus nuo sklypo įsigijimo dienos, terminas iki 2011-08-09. Todėl dalis sklypo lieka žemės ūkio. Sklype numatoma galima statomų statinių zona, infrastruktūra automobilių stovėjimo aikštelių vietos (automobilių stovėjimo vietų išdėstymas bus numatytas techniniame projekte). Įvažiavimas ir išvažiavimas iš sklypo numatomas iš vietinės reikšmės kelio

Sklypo plotas – 71060,0 m².

Numatomas užstatymas – 30%.

Numatomas aukštingumas – apie 17,0 m.

Planuojamų sklypo inžinerinė įranga bus įgyvendinama, vadovaujantis atitinkamų inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotų techninių sąlygų reikalavimais. Sklype numatyti inžinerinės infrastruktūros koridoriai. Telekomunikacijų tinklams numatytos inžinerinių tinklų trasos sklypo ribose. Elektros energijos pajungimas numatomas iš UAB „Trukstalis“ sklype esančios transformatorinės. Sklypo ribose numatomi elektros tinklų koridoriai. Vandentiekį, buitines nuotekas ir dujas numatoma pajungti nuo gretimame sklype (UAB „Kavaska“) esančių tinklų. Lietaus nuotekas po išvalymo numatoma išleisti į Šermuto upelį. Gaisro gesinimui numatomi priešgaisrinis rezervuaras bei hidrantai.

Priklausomųjų želdynų norma (plotas) nuo viso žemės sklypo ploto turi būti ne mažiau kaip 10%.

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 „*Pagrindinis brėžinys SP-2*“.

Objekto pavojingumas kitiems objektams, aplinkai ir kraštovaizdžiui

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

Paviršinės nuotekos turi būti tvarkomos atskirai nuo buitinių nuotekų. Detaliojo plano sprendiniuose numatoma paviršinių nuotekų surinkimo sistema. Prieš išleidžiant nuotekas į priimtuvą jos turi būti išvalomos iki leistinos teršalų koncentracijos tipiniuose valymo įrenginiuose, kurių atitikimas aplinkosauginiams reikalavimams įvertintas teigiamai.

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.

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