

**Žemės sklypo (kadastrinis Nr.6690/0004:189),  
Preidžių k., Velžio sen., Panevėžio rajone  
DETALUSIS PLANAS**

## PROJEKTO SUDĖTIS

### 1. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 2. BRĖŽINIAI

Brėž. Nr.	Lapo Nr.	Laida	Brėžinio pavadinimas	Pastabos
1.	S-1	0	Esama padėtis	M1:500
2.	S-2-1	0	Perspektyvinių gatvių tinklo pasiūlymas (situacijos schema)	M 1:2500
3.	S-2	0	Teritorijų užstatymo reglamentai. Pagrindinis brėžinys.	M 1:500
4.	S-2-2	0	Teritorijos tvarkymo režimo pagrindinių sprendinių aprašomoji lentelė (pagrindinio brėžinio priedas)	2 lapai
5.	S-3	0	Koordinatinių brėžinys	M 1:2000

### 3. PROCEDURŲ DOKUMENTAI

**Žemės sklypo (kadastrinis Nr.6690/0004:189),  
Preidžių k., Velžio sen., Panevėžio rajone  
DETALUSIS PLANAS**

## **AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**PLANAVIMO ORGANIZATORIUS: Vytautas Gumbelevičius ir Bronė Gumbelevičienė**  
**DETALOJO PLANO RENGĖJAS: R.DOBROVOLSKO INDIVIDUALI ĮMONĖ**

### **BENDRIEJI DUOMENYS:**

Detalusis planas paruoštas vadovaujantis 2008-07-03 Panevėžio rajono savivaldybės Tarybos sprendimu Nr.T-154 patvirtintu Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendroju planu, Panevėžio rajono savivaldybės administracijos architektūros skyriaus išduotu planavimo sąlygų sąvadu: 2010-06-02 Nr.TP.164-10(GD9-428); Panevėžio rajono savivaldybės administracijos architektūros skyriaus išduotomis planavimo sąlygomis detalojo planavimo dokumentui rengti: 2010-06-02 Nr.TP.164-10; teritorijų planavimo dokumento planavimo užduotimi: 2010-06-02; detalojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartimi: 2010-02-25 Nr.S3-13 bei 2010-05-14 susitarimu Nr.S3-62; Panevėžio RAAD sąlygomis: 2010-03-17 Nr.N5-1210.

### **ESAMA PADĖTIS:**

Planuojama teritorija yra Preidžių kaime, rajono bendrajame plane numatytoje ekstensyvaus užstatymo teritorijoje, apribota: žemės ūkio paskirties sklypu (kadastro Nr.6690/0004:186). Planuojamos teritorijos plotas- 2514 m<sup>2</sup>. Planuojamo žemės sklypo kadastro Nr. 6690/0004:189, Velžio k.v. Esama pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis- kita paskirtis, transporto, ryšių ir kitiems objektams.

Planuojamoje teritorijoje statinių nėra. Planuojamoje teritorijoje yra melioracinės sistemos bei įrenginiai. Vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje paklotas 0,4 kV elektros kabelis. Perspektyvoje numatomi vietiniai vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų, dujotiekio, telekomunikacijų bei elektros kvartaliniai tinklai. Teritorijos reljefas su nuolydžiu vakarų kryptimi: absoliutinės aukščio altitudės kinta nuo 61.90m iki 61.40m. Atmosferos, dirvožemio užteršimo šaltinių joje nenustatyta. Ekologiškai svarbių bei natūralių teritorijų, istorijos, kultūros, gamtos ir kt. vertybių nėra. Planuojamas sklypas nepatenka į Moliupio upelio apsaugos zoną (atstumas iki vandens apie 230m).

### **PLANAVIMO TIKSLAS:**

Atlikti esamos padėties analizę, žemės sklypo naudojimo būdo ir pobūdžio keitimą, nustatyti teritorijos tvarkymo, naudojimo ir statybos režimus.

Detalusis planas ruošiamas, derinamas ir svarstomas su visuomene bendra tvarka.

### **ARCHITEKTŪRINIS PLANAVIMAS:**

Šiuo detaliuoju planu keičiamas žemės naudojimo būdas bei pobūdis. Sklypui Nr.1 naudojimo paskirtis, būdas ir pobūdis– kita paskirtis, gyvenamoji teritorija, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (tp6,G1). Esamame sklype Nr.2 nustatomi servitutai (tarnaujantis daiktas) kvartalinių inžinerinių tinklų paklojimui bei patekimui į sklypą Nr.1: esamas servitutas Nr.2(a)- kelio servitutas, suteikiantis teisę važiuoti transporto priemonėmis, teisę naudotis pėsčiųjų taku; naujai nustatomas servitutas Nr.2(b)- teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas, aptarnauti jas ir jomis naudotis bei kelio servitutas, suteikiantis teisę važiuoti transporto priemonėmis, teisę naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas).

Užstatymo linija nenustatoma, nustatoma tik leidžiama užstatymo teritorija. Sklype Nr.1 reglamentuojamas statinių aukštingumas 1-2 aukštai (12,0 m), užstatymo tankis- 0,20. Rekomenduotina pastatų forma- tradicinė, su šlaitiniais stogais, siūloma fasadams naudoti natūralias gamtos spalvas. Automobilių parkavimas numatomas sklypo ribose. Remiantis aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. Įsakymu Nr. D1-69 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“

priklausomųjų želdinių norma sklypui Nr.1 numatoma ne mažiau 25% nuo viso žemės sklypo ploto.

Regiant pastatų bei statinių techninius projektus būtina išsaugoti esamus melioracinės sistemos įrenginius. Nesant galimybės juos išsaugoti, nustatyta tvarka turi būti parengti ir suderinti jų iškėlimo techniniai projektai.

Visi reglamentai, techniniai sklypų duomenys, specialiosios žemės naudojimo sąlygos (apribojimai), servitutai ir kt. pateikiami pagrindiniame brėžinyje bei aprašomojoje lentelėje.

**VEIKLOS APRIBOJIMAI** (pagal 1992 05 12 LR Vyriausybės nutarimą Nr.343):

Sklypui Nr.1 numatomi apribojimai- elektros linijų apsaugos zona (Nr.343 p.VI str.18, red.Nr.1640) (kodas 6), melioracinės sistemos bei įrenginiai (kodas 21). Sklypui Nr.2 siūlomi apribojimai: elektros linijų apsaugos zona (Nr.343 p.VI str.18, red.Nr.1640) (kodas 6), melioracinės sistemos bei įrenginiai (kodas 21), kelių apsaugos zonos (kodas 2), vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos (Nr.343 p.XXIX str.127; red.Nr.1640 p.XXIX) (kodas 29).

**SERVITUTAI:**

Sklype Nr.2 nustatomi servitutai: esamas servitutas Nr.2(a)- kelio servitutas, suteikiantis teisę važiuoti transporto priemonėmis, teisę naudotis pėsčiųjų taku; naujai nustatomas servitutas Nr.2(b)- teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas, aptarnauti jas ir jomis naudotis bei kelio servitutas, suteikiantis teisę važiuoti transporto priemonėmis, teisę naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas). Šiais servitutais naudosis sklypo Nr.1 naudotojai (viešpataujantis daiktas).

**INŽINERINIAI TINKLAI:**

Planuojamų sklypų inžinerinė įranga bus įgyvendinama, vadovaujantis atitinkamų inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotų techninių sąlygų reikalavimais. Elektros energijos tiekimas bus vykdomas iš ST V-226 (pagal technines sąlygas 2009-04-21 Nr.21/09/0494). Vandentiekis- vietinis iš šachtinio šulinio. Buitinės nuotekos numatomos į hermetinę išgriebimo duobę. Šildymas numatomas kietu kuru. Numatomi techniniai koridoriai perspektyviniams dujotiekio bei telekomunikacijų tinklams, taip pat ir kitoms inžinerinėms komunikacijoms.

**PRIVAŽIAVIMAI:**

Įvažiavimas į sklypą numatomas iš kelio Velžys- Jotainiai. Visi keliai, dviračių takai bei šaligatviai projektuojami, prisijungiant prie būsimų kelyje Velžys- Jotainiai.

**POVEIKIS APLINKAI:**

Poveikio aplinkai vertinimo procedūra neatliekama, nes numatoma vykdyti viena veikla (mažaaukščių individualių namų statyba) bei numatomas užstatymas nebus didesnis kaip 0,5 ha. Taip pat numatomos veiklos įgyvendinimo pasekmės bus nereikšmingos aplinkai. Vandentiekis numatomas vietinis iš šachtinio šulinio. Nuotekoms numatoma atskiroji nuotekų tvarkymo sistema su reikalavimus atitinkančiais hermetiniais nuotekų kaupimo rezervuarais. Šis sprendimas siūlomas dėl nepalankių gamtinių sąlygų- aukšti gruntiniai vandenys ir šiame kaime nėra centralizuotų buitinių nuotekų tinklų.

Planuojamo objekto inžinerinės komunikacijos bus prijungtos prie centralizuotų tinklų. Nustatant naujus žemės sklypų naudojimo būdus ir pobūdžius, tvarkymo reglamentus ir kt., vadovaujamosi bendroju Panevėžio rajono planu, atsižvelgiama į bendrą situaciją planuojamoje teritorijoje, jos perspektyvas, aplinkinius sklypus, planavimo organizatorių pageidavimus, įvertinami poveikio aplinkai faktoriai. Ateityje, projektuojant statinius, būtina prisilaikyti žemės paviršiaus linijos. Atliekant žemės kasybos darbus, nuimtas derlingas dirvožemio sluoksnis bus panaudotas sklypo sutvarkymui. Likęs gruntas sandėliuojamas tam tikslui numatytose vietose ir reikalui esant, išvežamas į saugojimo aikšteles pagal atskirus susitarimus su savivaldybe (panaudojamas kitoms reikmėms). Be to statybos metu, ruošiant darbo vietą, atliekant žemės kasimo darbus, klojant tinklus ir dangas, galimi poveikiai aplinkai. Reikėtų numatyti ir įvertinti šiuos aspektus: dirvos erozija ir dirvos paviršiaus slinkimas dėl viršutinio sluoksnio nuėmimo ir augmenijos sunaikinimo; dirvos sutankinimas nuo sunkiųjų mechanizmų, dėl ko sumažėja dirvos

imlumas absorbuoti nuotekas. Statybos laikotarpiu susidarys nedaug statybinių atliekų, kurios bus išvežamos į savartyną. Pavojiškos, radioaktyvios medžiagos planuojamoje teritorijoje nebus naudojamos ir saugojamos. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos triukšmo valdymo įstatymo nuostatomis, statinyje esančių triukšmo šaltinių skleidžiamas triukšmas neturi viršyti Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2007 m. liepos 2 d. įsakymu Nr. V-555 dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2007 „Akustinis triukšmas. Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ nustatytų triukšmo ribinių dydžių vietovei, kurioje naudojami triukšmo šaltiniai. Vibracijos lygis nepakis. Šviesos, šilumos, jonizuojančio ar nejonizuojančio (elektromagnetinio) spinduliavimo neigiamo poveikio nebus. Ekstremalių situacijų tikimybė minimali. Fizikiniai ir biologiniai teršalai nesusidarys.

Visuomenės nepasitenkinimas planuojama ūkine veikla neprognozuojamas. Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius suformuojamos sąlygos šiems palankiems procesams: sudaromos sąlygos investicijoms ir ūkinei veiklai plėtoti; statinių statybos projektams rengti ir žemės sklypams naudoti; suderinami fizinių ir juridinių asmenų, visuomenės, savivaldybės interesai dėl teritorijos ir žemės sklypų naudojimo bei veiklos juose plėtojimo.

Numatomas užstatymas neturės reikšminio poveikio aplinkai, Lietuvoje galiojančių įstatymų ir normų nepažeis. Detaliojo plano sprendiniai yra pozityvūs.

Nustačius naujus žemės naudojimo pobūdžius, statybos reglamentus bei teritorijos tvarkymo režimų reikalavimus, atsižvelgus į tai, kad numatomos veiklos sklypuose neprieštarauja bendrajame Panevėžio rajono plane numatytai, bei laikantis visų gamtos apsaugos, higieninės saugos reikalavimų, neigiamo poveikio aplinkai ir kraštovaizdžiui nedarys. Oras, dirvožemis, gruntiniai bei paviršiniai vandenys nebus teršiami. Esami vertingi želdiniai išsaugomi.

Pačių statinių sklypuose detalesnis funkcinis zonavimas, jų architektūrinė išraiška ir kt. klausimai, įvertinus visus apribojimus ir reglamentus, bus sprendžiami techniniuose projektuose. Naujiems pastatams gaisro ir avarių tikimybė minimali, nes bus numatomos visos apsaugos priemonės. Bus įrengiama priešgaisrinė signalizacijos sistema, pastatai apsaugoti žaibosaugos įrengimais ir žaibosaugos požeminiu kontūru.

## PROJEKTO VIEŠAS SVARSTYMAS SU VISUOMENE

Apie parengtą detalųjį planą planavimo organizatorius paskelbė vietinėje spaudoje bei raštiškai supažindino gretimų sklypų bei pastatų savininkus ir naudotojus.

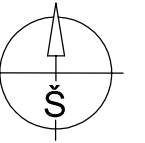
Teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai nustatyta tvarka apsvarstyti, suderinti su atitinkamo lygmens galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais bei visi detaliojo plano rodikliai (kaip parodyta pagrindiniame brėžinyje) atitinka galiojančias normas.

Projekto autorius

Ričardas Dobrovolskas

Žemės sklypo (kadastro Nr.6690/0004:189) Preidžių k.,  
Velžio sen., Panevėžio rajone detalusis planas

PAGRINDINIS BRĖŽINYS M 1:500



SUTARTINIAI ŽENKLAI

- PLANUOJAMOS TERITORIJOS RIBA
- PLANUOJAMŲ SKLYPŲ RIBOS
- ESAMŲ SKLYPŲ RIBOS
- n/m** SKLYPO NUMERIS/SKLYPO PLOTAS (kv.m.)  
 [VAŽIAVIMAS – IŠVAŽIAVIMAS, EISMO KRYPTIS]
- UŽSTATYTI LEIDŽIAMA TERITORIJA
- INŽINERINIŲ TINKLŲ KORIDORIUS
- SERVITUTAI
- GYVENAMOSIOS TERITORIJOS
- STATYBOS RIBA
- UŽSTATYMO LINIJA

SPEC.SĄLYGOS:

EKSPLOATUOJANT SKLYPĄ VADOVAUTIS  
"SPECIALIOSIOMIS ŽEMĖS IR MIŠKŲ NAUDOJIMO SĄLYGOMIS"  
VYRIAUSYBĖS NUTARIMAS 1992 05 12 Nr.343  
IR NUTARIMO REDAKCIJA 1995 12 29 Nr. 1640

REGLAMENTŲ SANTRAUKOS ŠABLONAS

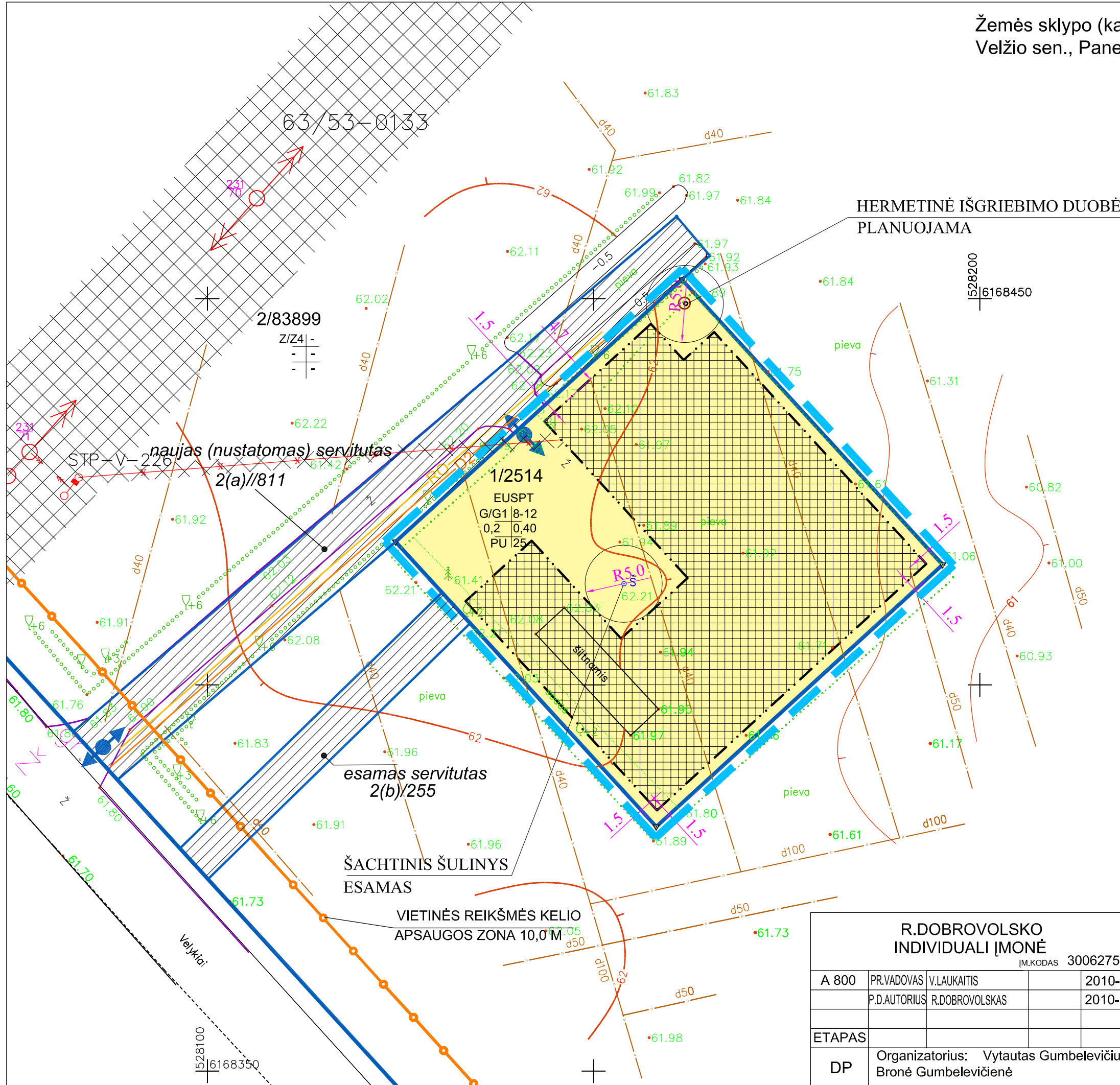
- T- Konkretus teritorijos naudojimo tipas:  
EUSPT- ekstensyvaus užstatymo statybos plėtros teritorija.
1. Teritorijos naudojimo būdas ar pobūdis:  
G - Gyvenamosios teritorijos;
  - G1 - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos.
  2. Leistinas pastatų aukštis (metrais);
  3. Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas;
  4. Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas;
- |   |   |
|---|---|
| T |   |
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| a | b |
- a. užstatymo tipas: PU-pavienis užstatymas;  
b. minimali priklausomųjų želdinių norma (procentais).

SUTARTINIAI PAŽYMĖJIMAI

- E1 - 0,4kV ELEKTROS KABELIS
- R0 - RYŠIŲ KANALIZACIJOS LINIJA
- D2 - DUJOTIEKIO LINIJA

PASTABOS:

1. Sprendinių aprašymą žiūrėti Detaliojo plano teritorijos tvarkymo režimo pagrindinių sprendinių aprašomojoje lentelėje.



<b>R.DOBROVOLSKO INDIVIDUALI ĮMONĖ</b>			
(M.KODAS 300627582)			
A 800	PR.VADOVAS	V.LAUKAITIS	2010-10
	P.D.AUTORIUS	R.DOBROVOLSKAS	2010-10
ETAPAS			
DP	Organizatorius: Vytautas Gumbelevičius, Bronė Gumbelevičienė		

Žemės sklypo (kadastro Nr.6690/0004:189) Preidžių k., Velžio sen., Panevėžio rajone detalusis planas			
<b>TERITORIJŲ UŽSTATYMO REGLAMENTAI</b>			Laida
<b>PAGRINDINIS BRĖŽINYS</b>			0
1006-DP-S-2			Lapas
			Lapų
			1
			1