

**Žemės teritorijos Ramygalos miesto dalyje ties “Via Baltica” keliu, pramoninei zonai suformuoti, “Plyno lauko” investicijoms skatinti – žemės padalinimo ir paskirties keitimo statybai Ramygalos mieste, Panevėžio rajone
detalaus planavimo projekto**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Bendrieji duomenys

Ramygalos miesto dalies teritorijos ties “Via Baltica” keliu, komercinės zonos suformavimo “plyno lauko” investicijoms skatinti žemės padalinimo ir paskirties keitimo statybai detalus planavimo projektas parengtas remiantis Panevėžio rajono savivaldybės administracijos architektūros skyriaus parengta PROJEKTAVIMO UŽDUOTIMI, ir SĄLYGOMIS bendriesiems, detaliesiems planams ir specialiojo planavimo dokumentams rengti, išduotomis 2005-02-18, Nr12-05, bei prisijungimo prie inžinerinių tinklų sąlygomis.

Duomenys apie žemės sklypa

Planuojama teritorija yra Panevėžio rajono Ramygalos miesto dalyje ties “Via Baltica” keliu dešinėje kelio pusėje Panevėžio kryptimi (vakarinė sklypo dalis). Planuojamą teritoriją iš vakarų riboja “Via Baltica”, iš šiaurės - kelias į Vadoklius, iš pietų - kelias į Daniūnus. Planuojamos teritorijos plotas - 12,42ha.

Architektūrinis - planinis sprendimas.

Detaliojo planavimo tikslas - Ramygalos miesto dalies ties “Via Baltica” keliu, pramoninei zonai suformuoti, “Plyno lauko” investicijoms skatinti – teritorijos padalinimas ir žemės ūkio paskirties naudojimo būdo keitimas statybai Ramygalos mieste, Panevėžio rajone.

. Planuojamoje teritorijoje, kurią sudaro 124208m²(12,42ha) bendras plotas, formuojamos sklypų Nr.1, Nr.2, Nr.3 ir Nr.4 ribos vadovaujantis užsakovų (planavimo organizatorių) pageidavimu, suformuojami keturios teritorijos dalys (sklypai).

Teritorijos dalyse (Sklypuose Nr.1, Nr.2, Nr.3, Nr.4) bus keičiama žemės naudojimo paskirtis, būdas ir pobūdis Planuojamo žemės sklypo dalys pagal tikslinę žemės naudojimo paskirtį turės šias paskirtis :

Atsižvelgiant į Panevėžio regiono aplinkos apsaugos departamento atrankos išvadą dėl Ramygalos miesto dalies ties Via Baltica keliu detaliojo plano pramoninės zonos suformavimui, “plyno lauko” investicijoms gauti Panevėžio raj., poveikio aplinkai privalomojo vertinimo - detaliam plane nenumatoma jokia pramoninės gamybos veikla, bet mažiau tarši aplinkai komercinė ir smulkaus verslo objektams statyti, įrengti ir eksploatuoti teritorija, bei prekybos urmu sandėliams statyti, įrengti ir eksploatuoti teritorija.

**Pagal tikslinę žemės naudojimo paskirtį sklypas Nr.1 (Sklypo plotas-50372) bus kitos paskirties žemė, tp5, pagal žemės naudojimo būdą bus – 1.Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija, tp8, pagal žemės naudojimo pobūdį - Teritorijos prerkybos urmu ir kitokiems sandėliams statyti, įrengti ir eksploatuoti - indeksas – P4 - kodas – 970. Sklypo dalis -1a
2.Komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektų teritorijos,tp9, pagal žemės naudojimo pobūdį - Teritorijos prekybos, smulkios gamybos įmonėms statyti, įrengti ir eksploatuoti -indeksas – K1 - kodas – 972.**

Sklypo dalis-1b

Suformuotos sklypo dalies (Nr.1a) plotas -49412m², pastatų aukštingumas 1-3 aukštų,galimas užstatymo plotas procentais - 73. Suformuotos sklypo dalies (Nr.1b) plotas -960m², pastatų aukštingumas 1-3 aukštų,galimas užstatymo plotas procentais - 2.

Užstatymo (statybos) linija planuojama lygiagrečiai nutolusi nuo kelio Panevėžys - Kaunas – 162m.
Nuo Upytės upelio – 100 m

Perspektyvinio užstatymo linija nutolusi nuo kaimyninių žemės valdų - pagal galiojančias normas.
Pagal tikslią žemės naudojimo paskirtį sklypas Nr.2 (Sklypo plotas 51164) bus kitos paskirties žemė, **tp8**, pagal žemės naudojimo būdą bus – **1.Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija, tp8**, pagal žemės naudojimo pobūdį - **Teritorijos prerkybos urmu ir kitokiems sandėliams statyti, įrengti ir eksploatuoti** - indeksas – **P4** - kodas – **970**. Sklypo dalis -2a
2.Komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektų teritorijos, tp9, pagal žemės naudojimo pobūdį - **Teritorijos prekybos, smulkios gamybos įmonėms statyti, įrengti ir eksploatuoti** - indeksas – **K1** - kodas – **972**. Sklypo dalis-2b

Suformuotos sklypo dalies (Nr.2a) plotas -50204m², pastatų aukštingumas 1-3 aukštų, galimas užstatymo plotas procentais – 70. Suformuotos sklypo dalies (Nr.2b) plotas -960m², pastatų aukštingumas 1-3 aukštų, galimas užstatymo plotas procentais - 2.

. Užstatymo (statybos) linija planuojama lygiagrečiai nutolusi nuo kelio Panevėžys - Kaunas – 125m. Nuo Upytės upelio – 55-60 m

Perspektyvinio užstatymo linija nutolusi nuo kaimyninių žemės valdų - pagal galiojančias normas.

Perspektyvinio užstatymo aukštingumas – 15m.

Privažiavimas į planuojamą sklypą Nr.2 iš Vienkiemio gatvės.

Pagal tikslią žemės naudojimo paskirtį sklypas Nr.3 (Sklypo plotas-18260) bus kitos paskirties žemė, **tp8**, pagal žemės naudojimo būdą bus – **1.Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija, tp8**, pagal žemės naudojimo pobūdį - **Teritorijos prerkybos urmu ir kitokiems sandėliams statyti, įrengti ir eksploatuoti** - indeksas – **P4** - kodas – **970**. Sklypo dalis -3a.
2.Komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektų teritorijos, tp9, pagal žemės naudojimo pobūdį - **Teritorijos prekybos, smulkios gamybos įmonėms statyti, įrengti ir eksploatuoti** - indeksas – **K1** - kodas – **972**

Sklypo dalis-3b.

Suformuotos sklypo dalies (Nr.3a) plotas -17300m², pastatų aukštingumas 1-3 aukštų, galimas užstatymo plotas procentais - 32. Suformuotos sklypo dalies (Nr.3b) plotas -960m², pastatų aukštingumas 1-3 aukštų, galimas užstatymo plotas procentais - 5.

Užstatymo (statybos) linija planuojama lygiagrečiai nutolusi nuo kelio Panevėžys - Kaunas – 70m.
Nuo Upytės upelio – 30 m

Perspektyvinio užstatymo linija nutolusi nuo kaimyninių žemės valdų - pagal galiojančias normas.

Perspektyvinio užstatymo aukštingumas – 15m.

Privažiavimas į planuojamą sklypą Nr.3 iš Vienkiemio gatvės ir kelio vedančio į Daniūnus.

Pagal tikslią žemės naudojimo paskirtį sklypas Nr.4(Sklypo plotas 4412) bus kitos paskirties žemė, pagal žemės naudojimo būdą bus – **1.Komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektų teritorijos, tp9**,

pagal žemės naudojimo pobūdį

Teritorijos prekybos, smulkios gamybos įmonėms statyti, įrengti ir eksploatuoti - indeksas – **K1** - kodas – **972**.

Suformuotos sklypo dalies (Nr.4) leidžiamas užstatyti plotas -960m², pastatų aukštingumas 1 aukšto, galimas užstatymo plotas procentais - 22. Užstatymo (statybos) linija planuojama lygiagrečiai nutolusi nuo kelio Panevėžys - Kaunas – 30m.

Perspektyvinio užstatymo linija nutolusi nuo kaimyninių žemės valdų - pagal galiojančias normas.

Perspektyvinio užstatymo aukštingumas – 5m.

Privažiavimas į planuojamą sklypą iš kelio vedančio į Daniūnus.

Planuojamo sklypo kampų pažymėjimą žiūrėti detaliojo plano brėžinyje SP-1.

Apribojimai skl. Nr.1

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- Ryšių linijų apsaugos zonos p.I, **kodas 1**
- Kelio apsaugos zona. II, **kodas 2.**
- Elektros linijų apsaugos zona p. VI, **kodas 6.**
- Dujotiekių apsaugos zona p. IX, **kodas 9**
- Melioracijos sistemos bei įrenginiai p. XXI, **kodas 21.**
- Vandens telkiniu apsaugos juostos ir zonos p.XX IX, **kodas 29**
- Vandentiekio tinklų ir įrenginių apsaugos zona p. **XLIX, kodas 49**
- Lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona p. **XLIX, kodas 49**

Apribojimai skl. Nr.2

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- Ryšių linijų apsaugos zonos p.I, **kodas 1**
- Kelio apsaugos zona. II, **kodas 2.**
- Elektros linijų apsaugos zona p. VI, **kodas 6.**
- Dujotiekių apsaugos zona p. IX, **kodas 9**
- Melioracijos sistemos bei įrenginiai p. XXI, **kodas 21.**
- Vandens telkiniu apsaugos juostos ir zonos p.XX IX, **kodas 29**
- Vandentiekio tinklų ir įrenginių apsaugos zona p. **XLIX, kodas 49**
- Lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona p. **XLIX, kodas 49**

Apribojimai skl. Nr.3

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- Ryšių linijų apsaugos zonos p.I, **kodas 1**
- Kelio apsaugos zona. II, **kodas 2.**
- Elektros linijų apsaugos zona p. VI, **kodas 6.**
- Dujotiekių apsaugos zona p. IX, **kodas 9**
- Melioracijos sistemos bei įrenginiai p. XXI, **kodas 21.**
- Vandens telkiniu apsaugos juostos ir zonos p.XX IX, **kodas 29**
- Vandentiekio tinklų ir įrenginių apsaugos zona p. **XLIX, kodas 49**
- Lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona p. **XLIX, kodas 49**

Apribojimai skl. Nr.4

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- Ryšių linijų apsaugos zonos p.I, **kodas 1**
- Kelio apsaugos zona. II, **kodas 2.**
- Elektros linijų apsaugos zona p. VI, **kodas 6.**
- Melioracijos sistemos bei įrenginiai, **p. XXI, kodas 21.**
- Dujotiekių apsaugos zona p. IX, **kodas 9**
- Vandentiekio tinklų ir įrenginių apsaugos zona p. **XLIX, kodas 49**
- Lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona p. **XLIX, kodas 49**

Sklypų savininkai, naudotojai, numatantys apsaugos zonose vykdyti darbus, privalo nustatyta tvarka gauti leidimą atlikti žemės darbus, o tinklus eksploatuojančios įmonės nustato darbus, atliekamus šiuo tinklų apsaugos zonose, taip pat jų atlikimo sąlygas.

Infrastruktūros zona ir Servitutai sklypo dalyse - Nr.1, Nr.2, Nr.3, Nr.4,

- teisė važiuoti transporto priemonėmis (103, 203)
- teisė tiesti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (106,108, 206, 208,)
- teisė ir aptarnauti inž. požemines ir antžemines komunikacijas, (107, 207)

II. Kelių sanitarinės apsaugos zonos

3. Atsižvelgiant į tai, kad būtina plėsti bei rekonstruoti kelių tinklą ir kad autotransportas daro neigiamą poveikį aplinkai, abipus kelio (nuo kelkraščių) nustatoma kelio sanitarinė apsaugos zona. Ši zona pažymima žemėnaudų planuose.
4. Pagal Lietuvos Respublikos kelių įstatymą (Žin., 1995 Nr.44-1076) kelio sanitarinės apsaugos zonos plotis atsižvelgiant į autotransporto eismo intensyvumą yra:
 - daugiau kaip 7000 automobilių per parą (toliau -a/m/p) - po 150 metrų;
 - daugiau kaip 3000 a/m/p - po 70 metrų;
 - daugiau kaip 700 a/m/p - po 50 metrų;
 - daugiau kaip 250 a/m/p - po 20 metrų;Kitais atvejais minimalus sanitarinės apsaugos zonos plotis nustatomas po 10 metrų. Žemė kelio sanitarinėje apsaugos zonoje yra valstybės arba privati.
5. Jeigu kelio sanitarinėje apsaugos zonoje auga vėjo greitį mažinantys želdiniai (3-4 eilės spygliuočių medžių ir krūmų), už jų esančios žemės ūkio naudmenos naudojamos be jokių apribojimų.
6. Jeigu kelio sanitarinėje apsaugos zonoje ištisinių želdinių juostų nėra, žemės ūkio naudmenose draudžiama:
 - 6.1. ganyti gyvulius, šienauti, auginti pašarinius šakniavaisius, bulves, daržoves;
 - 6.2. auginti vaismedžius, vaiskrūmius, medinguosius augalus, vaistažoles, veisti sodus;
 - 6.3. statyti gyvenamuosius namus ir visuomeninius pastatus.
7. Kelio sanitarinėje apsaugos zonoje medžiai, jų grupės ir krūmai, augantys ne miško žemėje, nukertami ar kitaip pertvarkomi savivaldos vykdomajai institucijai išdavus leidimą, nustatytą tvarka suderinta su kitomis valstybinėmis tarnybomis.

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 paskirtų melioracijos įrenginių smulkius 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.
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 - išpirkti.

Aplinkosauga

Poveikio aplinkai vertinimas. Planuojamos teritorijos žemės sklypai yra lygaus reljefo teritorijoje medžių ar želdinių nėra.

Suformuotuose sklypuose apželdinimas, paviršinių vandenių valymas ir kt. spęsis techniniame projekte pagal išduotas sąlygas. Detaliajame plane numatytos vandentiekio, buitinių nuotekų, bei lietaus kanalizacijos centralizuotų tinklų išdėstymo trasos

Suformuotuose sklypuose ūkinė veikla neturi daryti neigiamo poveikio aplinkai ir kraštovaizdžiui.

Rengiant pastatų techninius projektus inžineriniai tinklai turi atitikti gamtosauginius ir aplinkosaugos reikalavimus.

Numatomo perspektyvinio užstatymo architektūrinė-planinė išraiška bus sprendžiama tolimesnėje projektavimo eigoje.

Projekto viešas svarstymas su visuomene. Skelbimas apie parengtą detalaus suplanavimo projektą skelbtas laikraštyje „Sekundė“. Viešas projekto svarstymas su visuomene vyko 2005m kovo mėn 14 d.14val. (protokolas pridedamas). Skelbimas apie parengtą detalaus suplanavimo projektą, teritorinių planavimo sprendinių poveikio aplinkai ataskaitą ir, kad šie sprendiniai yra išeksponuoti Ramygalos seniūnijoje- skelbtas laikraštyje „Panevėžio balsas“. Pakartotinas viešas svarstymas su visuomene įvyko 2005 m. balandžio 01 d. 10val. (protokolas pridedamas).

Aiškinamąjį raštą sudarė Artūras Valuckas

Atestato Nr. A1111

Projekto vadovė Elvyra Klimavičienė

Atestato Nr. 4576