

Žemės sklypo (kadastru Nr.6613/0005:461) Liūdynės k., Velžio sen., Panevėžio r., naudojimo paskirties keitimo detaliojo planavimo projekto

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Bendrieji duomenys

Reg. nr:T2-96

2013.04.24

Žemės sklypo žemės naudojimo paskirties keitimo Liūdynės k., Velžio sen., Panevėžio r., detalus planavimo projektas parengtas remiantis užsakovo – Gintaro Nakrošiaus pateikta projektavimo užduotimi ir Panevėžio raj. savivaldybės Architektūros skyriaus išduotu projektavimo sąlygų sąvadu Nr.TP.251 - 12 (GD9-1122, 2012-11-29).

Duomenys apie žemės sklypa

Planuojama teritorija yra Panevėžio rajone Liūdynės kaime, kuris yra pietryčių kryptimi nuo Panevėžio miesto, ties kelio Panevėžys-Miežiškiai atkarpos vidurine dalimi. Liūdynės kaimo atžvilgiu planuojama teritorija (sklypas) yra vakarinėje dalyje nuo gyvenvietės tarpe pagrindinio užstatymo masyvo ir Nevėžio upės. Sklypas vakarine riba ribojasi su valstybine žeme einančiu pravažiuoju keliu ir planuojamą bei gretimus žemės ūkio paskirties sklypus, kuris prasideda nuo artimiausio pagrindinio kelio (Panevėžys-Raguva) atkarpos tarp Velžio gyvenvietės ir Liūdynės kaimo, kuri eina šiaurės-pietų kryptimi. Planuojamas sklypas taisyklingo stačiakampio formos ilgesniosiomis kraštinėmis orientuotas rytų-vakarų kryptimis, su kaimyniniais žemės ūkio paskirties sklypais ribojasi šiaurine, pietine bei rytine ribomis. Ši kaimo teritorijos dalis šiuo metu neurbanizuota, bet perspektyvoje numatoma užstatymo plėtra. Sklypo plotas 0,1436ha. Esama žemės naudojimo paskirtis žemės ūkio. Esamo ilgalaikio užstatymo planuojamame sklype nėra. Sklype yra inžinerinių tinklų - tai žemos įtampos elektros oro linija bei lauko melioracinių įrenginių (drenažas) 5cm diametro linijos. Planuojama pakeisti sklypo teritorijos naudojimo paskirtį į kitą, numatant naudojimo būdus – vienbučių-dvibučių gyvenamųjų namų statyboms (suteikiant adresą) bei inžinerinės infrastruktūros teritorijoms.

Planuojamo žemės sklypo **plotas 1436 m²** keičiamas į dvi dalis: **Nr.1 - 1342 m²** ir **Nr.2 - 94 m²**.

Architektūrinis - planinis sprendimas

Detaliojo planavimo tikslas - žemės sklypo naudojimo paskirties keitimas iš žemės ūkio į kitos paskirties, numatant naudojimo būdus vienbučių-dvibučių gyvenamųjų namų statyboms bei inžinerinės infrastruktūros teritorijos, esamos padėties analizės atlikimas, inžinerinės infrastruktūros, apribojimų bei specialiųjų naudojimo sąlygų nustatymas plėtojant sklype suplanuotą veiklą.

Pagal pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį sklype Nr.1 bus **kitos paskirties žemė**, pagal žemės naudojimo būdą – **gyvenamosios teritorijos**, kodas **tp6**, pagal žemės naudojimo pobūdį – **vienbučių-dvibučių gyvenamųjų namų statybos** – indeksas – **G1**, **sklype Nr.2** - **kitos paskirties žemė**, pagal žemės naudojimo būdą – **inžinerinės infrastruktūros teritorijos**, kodas **tp10**, **pobūdis - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams** – indeksas – **I2**.

Planuojamo sklypo **Nr.1** plotas – **1342 m²** numatomas nuo 6,5m iki 8,5m 1-2 aukštų pastatų aukštingumas (dominuojančiam užstatymui), galimas užstatymui skirtas plotas (formuotas atstumu nuo normatyviniais atstumais nuo inžinerinių tinklų, sklypo ribų) viso - iki 348,92m², užstatymo tankumas – 0,26, leistinas užstatymo intensyvumas – 0,52.

Planuojamo sklypo **Nr.2** plotas **94m²**, paskirtis – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams: žemės sklypai, kuriuose yra esami ar numatomi keliai, gatvės, geležinkelio infrastruktūros statiniai, šilumos, naftos, dujų ar kito kuro, technologiniai vamzdiniai, vandentiekio, nuotėkų šalinimo, energijos bei nuotolinio ryšio (telekomunikacijų) linijos, požeminio vandens (geriamojo, gėlo, mineralinio, pramoninio ir gamybinio) vandenviečių ir kitai gavybai reikalingi įrenginiai. Užstatymas pastatais nenumatomas.

Perspektyvinės sklypo **Nr.1** užstatymo ribos nuo šiaurinės, rytinės bei pietinės sklypo kraštinių formuojamos paliekant 3,0m atstumą. Esamai sklype drenažo surinkimo linijai numatoma palikti po 5m apsaugos zoną išilgai tinklo. Planuojant užstatymą ant drenažo surinkimo linijos, būtina parengti drenažo pertvarkymo projektą remiantis sąlygomis, išduotomis Panevėžio rajono savivaldybės Žemės ūkio skyriaus. Ties patekimu į sklypą, kuris yra esamas ir nekeičiamas, užstatymo riba patraukiama iki 6,0m atstumo nuo perspektyvinės gatvės (privažiavimo), sklypu **Nr.2** formuojamos raudonosios linijos, planuojant palikti vietos įvažiuojančiam į teritoriją automobiliui. Į sklypą planuojama privesti perspektyvoje inžineriniame koridoriuje numatomus vandentiekio, buitinių nuotėkų, dujotiekio, elektros tiekimo, ryšių, lietaus nuotėkų inžinerinius tinklus. Šiame planavimo etape numatomi lokaliniai vandentiekio (šachtinis šulinys) ir buitinių nuotėkų (uždaro tipo nuotėkų kaupimo rezervuaras) vietiniai tinklai. Elektros prijungimui sąlygos nurodo elektros oro liniją nuo netoliese

esančios oro linijos Nr.239 stulpinės transformatorinės pastotės ST V-239, atlikus reikiamus pertvarkymus bei suprojektavus ir sumontavus 0,4kV el. kabelio liniją su komercinės apskaitos spinta.

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

Apribojimai sklype Nr.1

Reg. nr:T2-96
2014 m. rugsėjis

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

elektros linijų apsaugos zonos kodas **6** (0260),
žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai kodas **21** (6210),
vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos ir zonos kodas **29** (1640).

Apribojimai sklype Nr.2

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos ir zonos kodas **29** (1640).

Servitutas S1 (plotas 94m²) sklype Nr. 2:

teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas **206** (tarnaujantis daiktas),
teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas **207** (tarnaujantis daiktas),
teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas ... **208** (tarnaujantis daiktas).

Sklypu savininkai, naudotojai, numatantys apsaugos zonose vykdyti kasinėjimo darbus, privalo nustatyta tvarka gauti leidimą, o tinklus eksploatuojančios įmonės nustato darbus, atliekamus šiu tinklų apsaugos zonose, taip pat jų atlikimo sąlygas.

Aplinkosauga

Poveikio aplinkai vertinimas. Planuojamos teritorijos žemės sklypas yra lygaus reljefo. Teritorijoje augančių medžių nėra.

Teritorija neturi išvystytos inžinerinės infrastruktūros tad šiame etape numatomi vietinio tipo vandentiekio šaltiniai su vietiniais nuotėkų kaupimo rezervuarais, netoliese yra tik planuojamo įrengti elektros inžinerinio tinklo prisijungimo vieta prie esamos stulpinės modulinės transformatorinės, tačiau projektu numatomi perspektyvinė inžinerinė infrastruktūra – tai yra D1-1 (D1-2) kategorijos gatvė su lietaus, buitinių nuotėkų, vandentiekio, dujotiekio, ryšių bei elektros tinklais, dabartiniu metu kai kurių minėtų tinklų nei teritorijoje, nei netoliese nėra. Projektu numatomas sklypų užstatymas jungti prie perspektyvoje planuojamų inžinerinių tinklų numatomų infrastruktūros koridoriuje.

Buitinių bei statybinių šiukšlių išvežimas planuojamas centralizuotas, atitinkamai žemės valdų savininkams sudarius sutartis su įmonėmis, atliekančiomis atliekų išgabenimą į sąvartyną ar utilizavimo įmones.

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

Rengiant pastatų techninius projektus, inžineriniai tinklai turi atitikti gamtosauginius ir aplinkosaugos reikalavimus. Pietinė sklypo Nr.1 ir pietvakarinė sklypo Nr.2 dalys patenka į Nevėžio upės 200m apsaugos zoną. Į nepadalinto sklypo teritoriją apsaugos zona įsiterpia apie 11m.

Visa sklypo teritorija patenka į gamtinio karkaso zoną. Remiantis „Gamtinio karkaso nuostatais“ planuojama, kad visi sklypo želdynai sudarys nemažesnę kaip 50% suformuoto gyvenamosios paskirties sklypo ploto dalį, sklypo užstatymas statiniais maksimaliai sudarys 26%.

Projekto viešas svarstymas su visuomene

Apie rengiamą sklypo žemės naudojimo paskirties keitimo Liūdynės k., Velžio sen., Panevėžio r. detalų planą paskelbiama vietos spaudoje (laikraščiai-dienraščiai), Panevėžio rajono savivaldybės internetiniame puslapyje, registruotais laiškais informuojami gretimų sklypų savininkai (naudotojai), suteikiant jiems galimybę susipažinti su detaliojo plano sprendiniais juos pakomentuojant tuo pačiu su jais suderinant patvirtintus parašais pagrindiniame brėžinyje (arba priimant pasiūlymus ir pretenzijas raštu ir raštu pateikiant motyvuotus atsakymus pareiškėjams, taipogi, esant būtinumui, atliekant korektūras (pataisymus) detaliojo plano projekto sprendiniuose.

Skelbimai apie rengiamą detalų planą bei apie viešą jo ekspoziciją ir viešojo svarstymo datą publikuoti dienraštyje „Sekundė“ Nr. 9 (2013m. sausio mėn. 12d.) ir Nr. 18 (2013m. sausio mėn. 23d.). Viešasis projekto aptarimas įvyko 2013m. vasario mėn. 19 dieną. Pastabų bei pasiūlymų nesulaukta.

Aiškinamąjį raštą sudarė arch. Artūras Survila
(atestato Nr. A1110)

TERITORIJOS PLANAS M1:500

Reg. nr.: T2-96
2013.04.24

priskaitomybė:
Rita Černeckienė,
Vigantas Nakrošis,
Vitalijus Jančys
0,1532 iš 5,09ha
ž.ū. paskirtis
(nuosavybės teise)
kad. Nr.6613/0005:99

priskaitomybė:
Vitalis Miliūnas,
Gintautas Barzda
5,0009ha
ž.ū. paskirtis
(nuosavybės teise)
kad. Nr.6613/0005:175

priskaitomybė:
Saulius Nakrošius,
0,1532ha
ž.ū. paskirtis
(nuosavybės teise)
kad. Nr.6613/0005:460

Kadangi šiuo metu
vietovėje nėra
vandentiekio-nuotėkų
tinklų, planuojamame
sklype numatomi
vietiniai lokalizuoti
vandentiekio (šachtiniai
šuliniai) bei nuotėkų
tvarkymo (uždari
nuotėkų kaupimo
rezervuarai) tinklai,
(punktyrinėmis
linijomis pažymėta
numatoma
perspektyvinė tinklų
infrastruktūra).

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:

| | Skl. | Nr.2 | Nr.1 |
|---|------|------|------|
| 1 | 2 | 2 | 1 |
| 1 | 2 | 2 | 1 |
| 3 | 4 | 3 | 4 |
| | | 1 | 2 |
| | | 2 | 3 |
| | | 3 | 4 |
| | | 4 | 5 |

SKLYPO NUMERIO IR JO PLOTO ŽYMĖJIMAS:
n / m → SKLYPO (JO DALIES) NUMERIS /SKLYPO PLOTAS m².

PASTABOS:

- GALIMAS SKL.Nr.1 UŽSTAT. PLOTAS (viso) 348,92 m².
- ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTIS - kitos paskirties žemė
- TERITORIJOS NAUDOJIMO BŪDAS SKLYPUOSE Nr.:
1 - inžinerinės infrastruktūros teritorija kodas tp10,
indeksas I2 (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams - žemės sklypai,
kuriuose yra esami ar numatomi keliai, gatvės, geležinkelio infrastruktūros
statiniai, ...)
2 - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos
kodas tp6, indeksas G1 (žemės sklypai, kuriuose yra esami arba numatomi
statyti vieno ar dviejų butų gyvenamieji pastatai ir jų priklausiniai).

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:

- DETALIOJO PLANO GALIOJIMO RIBOS
- PROJEKTUOJAMŲ SKLYPŲ RIBOS
- EISMO KRYPTIS (įvažiavimui-išvažiavimui)
- ESAMOS GREITIMŲ SKLYPŲ RIBOS
- ĮVAŽIAVIMO-IŠVAŽIAVIMO VIETA (VARTAI)
- SKLYPO (JO DALIES) NUMERIS
- GALIMO UŽSTATYMO SKLYPE VIETOS GYVENAMOJI TERITORIJA G1
- INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS TER. I2
- NUMATOMOS GATVĖS AŠIS
- INŽINERINIŲ TINKLŲ KORIDORIAI
- PLANUOJAMAS ELEKTROS TINKLO PRIJUNGIMAS
- PLANUOJAMAS DUJOTIEKIO TINKLO PRIVEDIMAS
- PLANUOJAMAS VANDENTIEKIO TINKLAS
- PLANUOJAMAS BUITINIŲ NUOTEKŲ TINKLAS
- PLANUOJAMAS RYŠIŲ TINKLAS
- PLANUOJAMAS LIETAUS NUOTEKŲ TINKLO PRIVEDIMAS
- VALSTYBINIO ŽEMĖS FONDO ŽEMĖ
- SKLYPŲ RIBŲ KAMPŲ NUMERIAI
- APŽELDINIMO ZONOS
- NUOTEKŲ KAUPIMO REZERVUARAS (vieta nefiksuoja, parenkama techninio projekto metu)
- NKR
- ŠS
- ŠACHTINIS ŠULINYS (ar gręžinys) vieta nefiksuoja, parenkama techninio projekto metu
- NUMATOMI POŽEMINIŲ KABELIŲ FUTLIARAI
- SERVITUTO ZONA
- PLANUOJAMOS GATVĖS RAUDONOSIOS LINIJOS
- PLANUOJAMA VAŽIUOJAMOJI KIETA DANGA
- NUMATOMAS GATVĖS APŠVIETIMO TINKLAS SU ATRAMŲ VIETOMIS
- NUMATOMAS ELEKTROS ORO LINIJOS PERKĖLIMAS Į POŽEMINĮ KABELĮ

| Individualios veiklos vykdymo pažyma | | | | ŽEMĖS SKLYPO (6613/0005:461) LIŪDYNĖS k., VELŽIO sen., PANEVĖŽIO r. DETALUSIS PLANAS | |
|---|-------|------------|----------|--|------|
| Nr.(42.60G)-100-216 informacinis tel.: 8 615 37438 | | | | TERITORIJOS PLANAS M1:500 PAGRINDINIS BRĖŽINYS | |
| A1110 | PV | A. SURVILA | 2013.01. | LAPAS | LAPŲ |
| A1110 | ARCH. | A. SURVILA | 2013.01. | 1 | 2 |
| ETAPAS DP 58.74 | | | | LAPAS LAPŲ | |
| UŽSAKOVAS: GINTARAS NAKROŠIUS (igaliotasis asmuo Ona Grigorjevičienė) | | | | P/1304 - DP - SP | |