

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendroji dalis

Pagrindinis darbo tikslas – padalinti žemės sklypą, pakeisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį (iš žemės ūkio į kitos paskirties) būdą ir pobūdį (į gyvenamąsias teritorijas, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), nustatyti reglamentus. Detalioju planu keičiama sklypo pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis iš žemės ūkio paskirties į kitą, naudojimo būdas į gyvenamą teritoriją, naudojimo pobūdis nustatomas į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos. Apibrėžiamos sklypų užstatymo galimybės, nustatomas teritorijos tvarkymo režimas. Esamo sklypo išorinės ribos nekeičiamos.

Planuojama vadovautis:

1. Teisių ir pareigų perdavimo sutartimi Nr. 20-767.
2. Planavimo užduotimi.
3. Planavimo sąlygų sąvadu detaliojo planavimo dokumentui rengti reg. Nr. 74s.
4. Planavimo sąlygomis detaliojo planavimo dokumentui rengti, reg. Nr. 74.
5. UAB „Ukmergės vandenys“ pažyma dėl prisijungimo Nr. 18/500.
6. Techninėmis sąlygomis AB „LESTO“ Nr. 47260/12/384.
7. Aplinkos apsaugos departamento planavimo sąlygomis Nr. VR-4.2-1166.
8. Nekilnojamo turto registro centrinio duomenų banko išrašu Nr. 44/114758.
9. Žemės sklypo planu M 1:1000.
10. V.Į. Registrų centro pažyma apie sklypo gretimybes
11. Kadastro žemėlapio ištrauka 1:5000.
12. Topografinė nuotrauka, atlikta UAB „GEODARBAI“ M 1:500.
13. Ukmergės rajono savivaldybės bendruoju planu.
14. Ukmergės rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu.
15. LR teritorijų planavimo įstatymu.
16. Detaliųjų planų taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-239, 2004-05-03.
17. Specialiosiomis žemės ir miško naudojimo sąlygomis, patvirtintomis LRV nutarimu 343 1992-05-24.
18. LR sveikatos apsaugos ministro įsakymu Nr. V-568 „Dėl sanitarinių zonų nustatymo ir priežiūros tvarkos patvirtinimo“, 2004-08-19.
19. LR aplinkos ministro įsakymu Nr. DI-151 2005-03-17 „Dėl žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikos patvirtinimo“.
20. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymo Nr. 61 „Dėl STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekiimo sistemos“ patvirtinimo“ pakeitimo.
21. Aplinkos ministro įsakymas: statinių kadastro ir apskaitos metodika.
22. Žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacija.

Atestato Nr.	UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ „REMONTO IR STATYBOS PROJEKTAS“			0,8131 ha ŽEMĖS SKLYPO (KAD.NR.: 8103/0004:278) UKMERGĖS R., SIESIKŲ SEN., ATKOČIŲ V., TOLIŪNŲ K. DETALUSIS PLANAS			
4241							
3535	PV	B. KUDŽMIENĖ	2013	Planavimo dokumentas Detalusis planas		Laida	
3535	PDV	B. KUDŽMIENĖ	2013			0	
29442	PDA	M. SLAVIKAS	2013				
Stadija	Planavimo organizatorius			57450 - Aiškinamasis raštas		Lapas	Lapų
DP	Jonė Lynda					1	6

2. Esama būklė

Esama teritorija-žemės sklypas kurio plotas 0,8131 ha, Toliūnų k., Siesikų sen., Ukmergės rajone. Sklypo kadastrinis Nr. 8103/0004:278 Atkočių k.v.

Sklype nėra pastatų.

Esama žemės naudojimo paskirtis- žemės ūkio.

Naudojimo būdas- kiti žemės ūkio paskirties sklypai.

Žemės naudojimo apribojimai sklypui:

XXI. Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai- 0,8131 ha.

XXIX. Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos- 0,8131 ha.

LII. Dirvožemio apsauga- 0,8131 ha.

Teritorijos reljefas lygus. Paviršiaus altitudė nuo 79,52 iki 81,00 absoliutinių altitudžių.

Aukščių sistema – Baltijos, koordinacių sistema – LKS-94.

Ukmergės rajono bendrajame plane patvirtintame 2008. gruodžio 17d. planuojama teritorija yra U3 urbanizuotas ir urbanizuojamas teritorijas, prioritetinės plėtros centrus, (pridedamas bendrojo plano fragmentas).

Ukmergės rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiajame plane planuojama teritorija nepatenka į viešo vandens tiekimo teritoriją. Planuojamas sklypas randasi perspektyvinės viešo vandens tiekimo teritorijoje, kuri pagal Ukmergės rajono bendrąjį planą turi didelį plėtros potencialą, tačiau iki šiol nėra urbanizuotos.

3. Sklypo gretimybės

- Sklypo riba plane 1-2 gretimo sklypo savininkė Rasa Makulavičienė. Žemės sklypo kadastrinis Nr. 8103/0004:285.
- Sklypo riba plane 2-3-4-6 laisva valstybinė žemė.
- Sklypo riba plane 6-7-8-9-10 gretimo sklypo savininkai Saulius Kuliešius ir Rita Kuliešienė. Žemės sklypo kadastrinis Nr. 8103/0004:281.
- Sklypo riba plane 10-11 gretimo sklypo savininkai Albinas Kuliešius ir Irutė Valienė, Saulius Kuliešius. Žemės sklypo kadastrinis Nr. 8103/0004:56.
- Sklypo riba plane 11-12-5-1 gretimo sklypo savininkė Elena Rindzevičienė. Žemės sklypo kadastrinis Nr. 8103/0004:309.

4. Teritorijos planavimo sprendiniai

Padalinti žemės sklypą, pakeisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį (iš žemės ūkio į kitos paskirties) būdą ir pobūdį (į gyvenamąsias teritorijas, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), nustatyti reglamentus. Įvertinus esamą padėtį, galiojančių teritorijų planavimo dokumentų nuostatas, planavimo tikslus, konkretizuojami detaliojo plano sprendiniai:

Sklypo Nr. plane - 1

Sklypo plotas – 0,4300 ha.

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė.

Žemės sklypo naudojimo būdas – gyvenamoji teritorija.

Žemės sklypo naudojimo pobūdis – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos.

Leistinas pastatų aukštis statant gyvenamąjį namą (metrais) – 8,0 m.

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – 11%.

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,5.

Želdynų plotas nuo viso sklypo ploto – 50%.

0,8131 ha ŽEMĖS SKLYPO (KAD.NR.: 8103/0004:278) UKMERGĖS R., SIESIKŲ SEN., ATKOČIŲ V., TOLIŪNŲ K. DETALUSIS PLANAS 57450	Lapas	Lapų	Laida
	2	6	0

Sklypo Nr. plane - 2

Sklypo plotas – 0,3831 ha.

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė.

Žemės sklypo naudojimo būdas – gyvenamoji teritorija.

Žemės sklypo naudojimo pobūdis – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos.

Leistinas pastatų aukštis statant gyvenamąjį namą (metrais) – 8,0 m.

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – 14%.

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,5.

Želdynų plotas nuo viso sklypo ploto – 50%.

Visuose sklypuose:

Inžinerinės infrastruktūros objektų, reikalingų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos sklypuose, statomų pastatų eksploatacijai, statybos vykdomos žemės sklypų savininkų lėšomis. Infrastruktūros sprendiniai ne sklypų ribose sutarčių pagrindu sprendžiami su savivaldybe ir tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis.

5. Privažiavimai

Iki planuojamų sklypo bus privažiuojama per laisvoje valstybinėje žemėje esantį pravažiavimą.

6. Vandens tiekimas

Pagal UAB „Ukmergės vandenys“ išduotą pažymą dėl prisijungimo Nr.18/500, vandens tiekimui numatomas vietinis vandens gręžinys sklype Nr.1. Nuo jo bus pajungiamas vandens tiekimas sklypui Nr.2. Numatomas vandens kiekis buitiniams reikmėms – 1,6m³/parą

7. Buitinių nuotekų nuvedimas

Pagal UAB „Ukmergės vandenys“ išduotą pažymą dėl prisijungimo Nr.18/500, buitiniams nuotekoms numatoma vietinė nuotekų valykla ir infiltracinis šulinys sklype Nr.1. Į ją bus surenkamos ir valomos nuotekos iš sklypo Nr.2. Vadovaujantis nuotekų tvarkymo reglamento 10 punktu, nuotekų išleidimui pasirenkamas mažiausiai jautrus aplinkai priimtuvas, t.y. išvalytos nuotekos filtracijos būdu bus įterpamos į gruntą. Nuotekų valymo įrenginys užtikrina organinių teršalų išvalymo efektyvumą: BDS₅-97,2%; ChDS_{Schr}-88,1%; Skendinčios medžiagos- 94,0%. Buitinių nuotekų kiekis – 1,6m³/parą. Atsiradus galimybei prisijungti prie gyvenvietės centralizuotų nuotekų nuvedimo tinklų, bus prisijungta prie jų.

8. Elektros energijos tiekimas

Į planuojamą sklypą elektros kabeliai bus pajungti nuo gyvenvietėje esančių 0,4 kV oro linijų. Per laisvą valstybinę žemę nutiesiant požeminį elektros kabelį iki sklypo ribos ir sumontuojant elektros apskaitos spintą.

9. Dujų tiekimas

Į sklypus dujotiekio tinklai neprojektuojami.

10. Atliekų išvežimas

Buitinės atliekos bus rūšiuojamos patalpose, sudedamos į maišus ir nunešamos į numatytą įrengtą aikštelę rūšiuotoms buitiniams atliekoms laikinai sandėliuoti. Buitinių atliekų išvežimui bus sudaryta sutartis nuolatiniam atliekų išvežimui su atliekas išvežančia ir tvarkančia įmone.

11. Aplinkos apsauga, higiena

Planuojamoje teritorija nenumatoma veikla, kenksminga supančiai aplinkai. Sklypas randasi Toliūnų kaime, gyvenamoje teritorijoje. Gyvenamosios paskirties objektai neigiamos įtakos neturės. Sklypo teritorija yra lygi, reljefo formų keitimas nenumatomas. Numatomas medžių sodinimas laisvuose nuo užstatymo plotuose. Želdynų plotas nustatomas pagal Pagal 2010 m. 07 16 d. įsakymą Nr. D1-624 patvirtintus gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus nustatomas želdynų plotas 50% nuo planuojamos teritorijos ploto. Į planuojamus sklypus patenka paviršinių

0,8131 ha ŽEMĖS SKLYPO (KAD.NR.: 8103/0004:278) UKMERGĖS R., SIESIKŲ SEN., ATKOČIŲ V., TOLIŪNŲ K. DETALUSIS PLANAS 57450	Lapas	Lapų	Laida
	3	6	0

vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos. Apskaičiuota vandens telkinio apsaugos juosta – 10m pločio. Apskaičiuota vandens telkinio apsaugos zona -200m.

12. Planuojamos teritorijos naudojimo režimas ir pagrindiniai rodikliai

PAGRINDINĖ TIKSLINĖ ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTIS	NAUDOJIMO BŪDAS <u>POBŪDIS</u>	SKLYPO NNR.	ŽYM. IND.	SKLYPO PLOTAS, M ²	MAKSIMALUS UŽSTATYMO TANKUMAS PROC/M ²	KITI REIKALAVIMAI
Kitos paskirties žemė	Gyvenamosios teritorijos ————— Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos	1	G/G1	4300	11%	<p>Žemės naudojimo apribojimai:</p> <p>XXIX. Vandens telkinių apsaugos zonos ir juostos- 0,4300 ha</p> <p>LII. Dirvožemio apsauga-0,4300 ha</p> <p>XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos</p> <p>Mažiausias leistinas sanitarinis atstumas nuo vietinės nuotekų valyklos iki namo- 8m.</p> <p>Mažiausias leistinas sanitarinis atstumas nuo vandens gręžinio iki namo- 5m.</p>
Kitos paskirties žemė	Gyvenamosios teritorijos ————— Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos	2	G/G1	3831	14%	<p>Žemės naudojimo apribojimai:</p> <p>XXIX. Vandens telkinių apsaugos zonos ir juostos- 0,3831 ha</p> <p>LII. Dirvožemio apsauga-0,3831 ha</p> <p>XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos</p> <p>Mažiausias leistinas sanitarinis atstumas nuo vietinės nuotekų valyklos iki namo- 8m.</p> <p>Mažiausias leistinas sanitarinis atstumas nuo vandens gręžinio iki namo- 5m.</p>

0,8131 ha ŽEMĖS SKLYPO (KAD.NR.:
8103/0004:278) UKMERGĖS R., SIESIKŲ SEN.,
ATKOČIŲ V., TOLIŪNŲ K. DETALUSIS PLANAS
57450

Lapas	Lapų	Laida
4	6	0

13. SPRENDINIŲ PASEKMIŲ POVEIKIO VERTINIMO ATASKAITA

1.	Teritorijų planavimo dokumento organizatorius: Jonė Lynda		
2.	Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: UAB „Remonto ir statybos projektas“ Vytauto 77, Ukmergė.		
3.	Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: 0,8131 ha ŽEMĖS SKLYPO (KAD.NR.: 8103/0004:278) UKMERGĖS R., SIESIKŲ SEN., ATKOČIŲ V., TOLIŪNŲ K. DETALUSIS PLANAS		
4.	Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais: <i>Bendrieji planai:</i> Ukmergės rajono bendrasis planas (patvirtintas Ukmergės raj. 2008-12-17 tarybos sprendimu Nr. 7-222) <i>Specialieji planai:</i> - Ukmergės rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas 2009-08-20 sprendimu Nr.7-173		
5.	Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais: -		
6.	<i>Status quo</i> situacija: sklypas šiuo metu nėra naudojamas pagal paskirtį, sklype nėra vykdoma jokia žemės ūkio veikla. Sklypas priklauso fiziniam asmeniui. Nepatvirtinus detaliojo plano, sklype nebūtų vystoma jokia žemės ūkio veikla.		
7.	Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius: pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (iš žemės ūkio į kitos paskirties) būdą ir pobūdį (į gyvenamąsias teritorijas, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), nustatyti reglamentus.		
8.	Galimo sprendinių poveikio vertinimas: sklypuose numatomos užstatymo zonos naujiems vienbučiams gyvenamiems namams statyti. Sklype numatomas želdynų įveisimas. Sklype 50% teritorijos paliekama įrengti želdynams. Sklypų užstatymo tankumas ribojamas iki 11% ir 14 %. Jokia aplinkai žalinga veikla nenumatoma. Sklypas yra Toliūnų kaimo teritorijoje, Ukmergės rajone.		
	Vertinimo aspektai	Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis	Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis
9.	Sprendinio poveikis:		
	Teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	Pakeista sklypo paskirtis, naudojimo būdas bei pobūdis turės teigiamos įtakos ilgalaikiai veiklai. Detaliuoju planu įgyvendinami Ukmergės rajono bendrojo plano sprendiniai.	Neigiamo poveikio teritorijos vystymo darnai bei kultūros vertybių apsaugai nenumatoma
	Ekonominei aplinkai	Pagerės gyventojų gyvenimo sąlygos ir aplinkos kokybė.	Neigiamo poveikio ekonominei aplinkai nenumatoma
	Socialinei aplinkai	Sklypas yra Toliūnų kaimo teritorijoje, naujų gyvenamųjų namų atsiradimas turės teigiamos įtakos socialinei aplinkai.	Neigiamo poveikio socialinei aplinkai nenumatoma.
	Gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, gamta nebus teršiama. Gyvenami namai sklypuose neigiamos įtakos gamtiniai aplinkai neturės.	Neigiamo poveikio gamtinei aplinkai bei kraštovaizdžiui, urbanistikai ir aplinkosaugai nenumatoma
10.	Siūlomos alternatyvos poveikis:		
	Teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	-	Nebūtų sutvarkoma aplinka, toliau nebūtų tvarkoma teritorija. Nebūtų įgyvendinami Ukmergės rajono bendrojo plano sprendiniai. Sklypas nebūtų naudojamas pagal paskirtį.
	Ekonominei aplinkai	-	Nevykdoma veiklos nebūtų surenkami mokesčiai į savivaldybės ir valstybės biudžetą
	Socialinei aplinkai	-	Nesiplės Toliūnų kaimo ribos, nedaugės gyventojų skaičius
	Gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	-	Planuojamas sklypas liktų netvarkomas ir neprižiūrimas

0,8131 ha ŽEMĖS SKLYPO (KAD.NR.: 8103/0004:278) UKMERGĖS R., SIESIKŲ SEN., ATKOČIŲ V., TOLIŪNŲ K. DETALUSIS PLANAS 57450	Lapas	Lapų	Laida
	5	6	0

14. Poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui

Detalioju planu esamas sklypas dalinamas į du sklypus ir keičiama sklypų paskirtis iš žemės ūkio į kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos pobūdžio teritorijas. Detaliajame plane numatyti teritorijos planavimo sprendiniai oro kokybei įtakos neturės. Sklypuose numatoma statyti po vieną vienbutį gyvenamąjį namą.

Planuojamame sklype nėra paviršinių vandens telkinių. Į planuojamus sklypus nepatenka paviršinių vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos. Sklypuose nenumatoma veikla galinti įtakoti paviršinių ar požeminių vandenių kokybę. Gyvenamos paskirties sklype planuojama įrengti vietinį vandens gręžinį. Buitinėms nuotekoms numatomi vietiniai buitinių nuotekų biologiniai valymo įrenginiai. Ateityje, gyvenvietėje įrengus centralizuotus nuotekų surinkimo ir nuvedimo tinklus, buitinės nuotekos bus pajungtos į juos.

Planuojamas sklypas šiuo metu yra žemės ūkio paskirties, tačiau žemės ūkio veikla jame nėra vykdoma. Pakeistos paskirties ir naudojimo būdo bei pobūdžio sklypuose numatoma statyti po vienbutį gyvenamą namą, apželdinti, prižiūrėti ir tvarkyti sklypų teritorijas.

Planuojamuose sklypuose numatomas statyti vienbutis gyvenamasis namas neturės įtakos ekosistemoms ir biologinei įvairovei.

Sklype nėra kultūros paveldo objektų.

Planuojamame sklype nėra saugomų gamtos vertybių.

Planuojamame sklype nėra rekreacijos objektų ar teritorijų.

Ukmergės rajono bendrajame plane sklypas randasi U3 urbanizuotoje ir urbanizuojamoje teritorijoje, prioritetinės plėtros centrų teritorijoje. Planuojamas sklypas yra Toliūnų kaimo teritorijoje. Planuojamuose sklypuose numatomas statyti vienbutis gyvenamas namas neturės įtakos kraštovaizdžio ekologiškai pusiausvyrai, estetinei kokybei.

Projekto vadovė _____ Birutė Kudžmienė

0,8131 ha ŽEMĖS SKLYPO (KAD.NR.: 8103/0004:278) UKMERGĖS R., SIESIKŲ SEN., ATKOČIŲ V., TOLIŪNŲ K. DETALUSIS PLANAS 57450	Lapas	Lapų	Laida
	6	6	0