

**TERITORIJOS TARP STURTUPIO G., A. VIENUOLIO G. IR EŽERO G., AŽUOŽERIŲ K.,
ANYKŠČIŲ SEN., ANYKŠČIŲ R. SAV. DETALIOJO PLANO
(plotas apie 0,50 ha)**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Detaliojo plano rengimo pagrindas –

- 1) Anykščių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. gegužės mėn. 21d. įsakymas Nr. 1-AĮ– 438 „Dėl teritorijos tarp Sturtupio g., A. Vienuolio g. ir Ežero g., Ažuožerių k., Anykščių sen., Anykščių r. sav. detaliojo plano rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“.
- 2) Teritorijų planavimo programa , Anykščių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas 2021-06-08 Nr.1-AĮ-507
Planavimo sąlygos.

2. Detaliojo plano organizatorius – Anykščių rajono savivaldybės administracijos direktorius (J.Biliūno g. 23, ŠLT-29111 Anykščiai, tel.8 381 42315).

3. Detaliojo plano rengėjas – UAB „Archinova“, fil. „ER projektai“ (Tilžės g. 170-420, Šiauliai).

4. Detaliojo plano rengimo ir tvirtinimo tvarka : bendroji.

II. SITUACIJOS ANALIZĖ IR SIŪLYMAI

5. Nagrinėjama teritorija – Ažuožerių kaimas, yra išsidėsčiusi už Anykščių miesto pietvakarinėje pusėje, nutolusi nuo Anykščių miesto per 3,4km, prie Ilgio ežero. Teritorija tarp Sturtupio, A.Vienuolio ir Ežero gatvių yra Ažuožerių kaimo centre. Iš šiaurės, vakarų ir pietų pusės teritorija ribojasi D kategorijos gatvėmis, iš rytų pusės – su privačiais gyvenamosios paskirties sklypais ir komercinės paskirties sklypu Sturtupio g. 2. Mūsų nagrinėjama teritorija į kultūros vertybių ar regioninio parko teritoriją ar apsaugos zoną nepatenka.

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai, vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginiai dokumentai:

bendrieji planai:

- 1) Anykščių rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemos keitimas, T00082514, 2018-10-11
- 2) Anykščių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimas, T00079835, 2017-02-20

specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

- 1) Anykščių rajono turizmo ir rekreacinių teritorijų specialusis planas, T00008006 (000342000835), 2012-10-26

Pagal Anykščių rajono savivaldybės tarybos 2016-12-22 sprendimu Nr.1-TS-322 patvirtintą Anykščių rajono Bendrojo plano keitimą, teritorija patenka į Ui funkcinio prioriteto teritoriją, kur nustatyta dominuojanti kita paskirtis, kurioje galimi sklypų naudojimo būdai – G1;G2;K;V; B; I2; II; E ir R (Gyvenamosios teritorijos, komercinės teritorijos, visuomeninės teritorijos, viešo naudojimo teritorijos, techninės infrastruktūros teritorijos, atskirųjų želdynų ir rekreacinės teritorijos). Aprašomojoje reglamentų lentelėje nurodyta, kad prioritetinės plėtros teritorijos plėtojamos vadovaujantis vietovės lygmens kompleksinio ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentais.

Todėl planuojamiems sklypams pagrindiniai reglamentai nustatomi detaliuoju planu.

Planuojamuose dviejuose G1 ir viename G2 sklypuose numatoma galimybė plėtrai – esamų pastatų rekonstravimui ar naujų statybai. Formuojami sklypai apie esamus pastatus, taip pat suformuojamas infrastruktūros (susisiekimo komunikacijų ir inžinerinių tinklų koridorių) sklypas privažiavimui prie esamų sklypų Ežero g. 2 ir Ežero g. 2A. Suformuotiems sklypams Nr. 01 ir Nr.02 paliekami esami įvažiavimai į sklypus. Naujai formuojamam sklypui Nr.03 projektuojamas

privažiavimas iš A. Vienuolio gatvės. Šalia teritorijos esančiam komercinės paskirties sklypui Sturtupio g. 2 paliekamas vienas esamas įvažiavimas į sklypą iš Sturtupio gatvės. Formuojamiems sklypams numatomi intensyvumo ir tankumo reglamentai įvertinant esamą padėtį.

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

Nauji inžineriniai tinklai planuoti nenumatomi. Teritorijoje praeina visi reikalingi inžineriniai tinklai. Gaisriniam transportui apsisukimas nenumatomas, kadangi formuojamų sklypų kvartalas apvažiuojamas iš visų pusių esamomis gatvelėmis.

Visi inžineriniai tinklai, kertantys sklypą ir aptarnaujantys kaimo objektus išsaugomi, jiems numatant apsaugos zonas ir servitutus. Numatoma vieta modulinei elektros transformatorinei, kaimo galimos plėtos poreikių užtikrinimui.

Teritorijai SPAV atranka nerengiama, vadovaujantis „Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu“, patvirtintu LR Vyriausybės 2014-12-23 nutarimu Nr.1467 ir LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ir 2 priedais, nes nepatenka į vertinamų planuojamos ūkinės veiklos rūšių sąrašą. Planuojama teritorijos žemės paskirtis ir naudojimo būdas atitinka Anykščių rajono Bendrojo plano sprendinius, t.y. aukštesnį TP dokumentą.

Siūlymai:

- 5.1. Suformuoti 1 kitos paskirties sklypą, pagal galiojantį bendrąjį planą – nustatyti prioritetinį naudojimo būdą G2 – daugiabučių ir bendrabučių teritorijos, skirtą galimiems vaikų globos namams įkurti. Kitas naudojimo būdas V, skirtas galimiems visuomeniniams objektams. Taip pat numatoma galimybė trečiam naudojimui K – komercinės paskirties objektams statyti.
- 5.2. Suformuoti 2 kitos paskirties sklypus, pagal galiojantį bendrąjį planą – naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)
Įvažiavimai į sklypus numatomi iš esamų gatvelių (esami privažiavimai).
Automobilių statymo klausimai sprendžiami infrastruktūros sklypo Nr.7 ribose.
- 5.3. Suformuoti 1 kitos paskirties sklypą -susisieikimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, esamam privažiavimui prie Ežero g. 2 ir 2A užtikrinti ir inžineriniams tinklams įrengti (I2).

III. NUMATOMI SPRENDINIAI

Lentelė 1

	Esama padėtis	Numatomi sprendiniai
Planuojama teritorija	Valstybinė žemė	
Teritorijos adresas	Teritorija prie Sturtupio, A.Vienuolio ir Ežero gatvės, Ažuožerių kaime, Anykščių rajone	Formuojami 3 nauji sklypai
Nagrinėjamos teritorijos plotas	~0,50 ha	
1. Formuojamas sklypas daugiabučių gyvenamųjų pastatų paskirties objektų teritorijai		
1.1. sklypo plotas viso :		0,1912 ha
1.2. sklypo paskirtis	Valstybinė žemė	Kitos paskirties žemė

	Esama padėtis	Numatomi sprendiniai
1.3. žemės sklypo naudojimo būdas		Prioritetinis G2- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos V – visuomeninės paskirties objektų teritorijos; K – komercinės paskirties objektų teritorijos
1.4. papildomų veiklos apribojimų ir servitutų trumpas aprašymas		106 – 115 m ² ; 149 – 240 m ² ; 101 – 202 m ² ; S1.1 – 20 m ² ; S2.1 – 468 m ² .
2. Formuojamas sklypas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų paskirties objektų teritorijai		
2.1. sklypo plotas viso :		0,0847 ha
2.2. sklypo paskirtis	Valstybinė žemė	Kitos paskirties žemė
2.3. žemės sklypo naudojimo būdas	-	G1- žemės sklypai, skirti vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais
2.4. papildomų veiklos apribojimų ir servitutų trumpas aprašymas		106 – 32 m ² ; 149 – 292 m ² ; 101 – 102m ² ; S2.2 – 286 m ² , iš jo S2.2.1 -58m ² tarnauja sklypui Nr.03
3. Formuojamas sklypas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų paskirties objektų teritorijai		
3.1. sklypo plotas viso :		0,0750 ha
3.2. sklypo paskirtis	Valstybinė žemė	Kitos paskirties žemė
3.3. žemės sklypo naudojimo būdas	-	G1- žemės sklypai, skirti vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais
3.4. papildomų veiklos apribojimų ir servitutų trumpas aprašymas		106 – 24 m ² ; 149 – 80 m ² ; 101 – 62m ² ; S2.3 – 142 m ² ; S2.2.1 -58m ² viešpatauja Sklype Nr.02
4. Formuojamas sklypas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijoms		
3.1. sklypo plotas viso :		0,0571 ha
3.2. sklypo paskirtis	Valstybinė žemė	Kitos paskirties žemė

	Esama padėtis	Numatomi sprendiniai
3.3. žemės sklypo naudojimo būdas	-	I2- susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai
3.4. papildomų veiklos apribojimų ir servitutų trumpas aprašymas		106 –86 m ² ; 149 – 235 m ² ; 101-79 m ² ; S1.2 –571 m ² ; S2.4 – 501 m ² .

SPECIALIOSIOS SĄLYGOS IR APRIBOJIMAI

Detaliojo plano teritorijai nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir apribojimai vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, priimtu LR vyriausybės 2019-06-06 Nr.XIII-2166:

III. Inžinerinė infrastruktūra:

4 – Elektros linijų apsaugos zonos – 1m (kodas 106) – 257 m²;

10 – Vandentiekio, lietaus, fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos-2,5m (k. 149) – 847 m²;

11 – Ryšių linijų apsaugos zonos – po 1m abipus požeminio kabelio (k. 101) – 445 m².

Detaliojo planu suplanuotiems sklypams Nr. 01, Nr. 02, Nr. 03 ir Nr.04 nustatytas galiojantis servitutas S2 - 222 – Teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) - 1397 m², iš jų servitutas S2-222 sklype Nr.02 - 58 m² tarnauja sklypui Nr.03.

Nustatytas servitutas S2-220 – teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) sklypui Nr.03, viešpataujantis sklype Nr.02 – 58 m².

Sklypui Nr.01 ir Nr.04 nustatytas galiojantis servitutas S1.1 ir S1.2 (215) – Teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku - 591 m²;

INŽINERINIAI TINKLAI IR INFRASTRUKTŪRA

Vadovaujantis Anykščių rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus 2021-06-29 Nr. REG183593 išduotomis detaliojo plano rengimo sąlygomis, teritorijoje tarp Sturtupio, A.Vienušio ir Ežero gatvių, Ažuožerių kaime, planuojami 4 kitos paskirties sklypai. Projektuojamas vienas sklypas inžinerinės infrastruktūros koridorių įrengimui (esamas privažiavimas). Teritorijoje suplanuoti trys gyvenamosios paskirties sklypai, kurių užstatymo tankis numatomas - G2 sklypui 40% ir G1 sklypams 30% projektuojamų sklypų ploto.

Šioje dalyje yra aprašomi vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų, elektros, ryšių, dujotiekio bei šilumos tinklų įrengimo ir tvarkymo sprendiniai.

Vandentiekis

Teritorijoje yra pakloti esami vandentiekio tinklai. UAB „Anykščių vandenys“ techninės sąlygos 2021-06-29 Nr. REG183663 nurodo vadovautis STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvais. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ reikalavimais. Planuojamame kvartale yra veikiantys vandentiekio tinklai d110 ir įvadai į esamus pastatus d32.

Nauji vandentiekio tinklai nenumatomi. Kvartalas pilnai aprūpintas vandentiekio tinklais

Formuojamam infrastruktūros sklypui ir gyvenamosios paskirties sklypams numatomas servitutas 222 - leisti tiesti, aptarnauti ir naudoti inžinerinius tinklus, tarnaujantis daiktas.

Detaliajame plane numatyta vandentiekio apsaugos zona 2,5m nuo vamzdžio ašies.

Ant magistralinio vandentiekio tinklo prie daugiabučio namo Sturtupio g. 3 yra įrengtas 1 hidrantas gaisrų gesinimui kvartalo ribose. Pagal esamą žmonių skaičių, pastatų aukštingumą ir kt. reikalavimus išorės gaisrų gesinimui reikės $q_h=15$ l/s vandens.

Buitinių nuotekų tinklai

UAB „Anykščių vandenys“ techninės sąlygos 2021-06-29 Nr. REG183663 nurodo vadovautis STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvais. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ reikalavimais.

Planuojamame kvartale yra veikiantys buitinių nuotekų tinklai d150 ir įvadai į gyvenamuosius namus d150.

Nauji buitinių nuotekų tinklai nenumatomi. Kvartalas pilnai aprūpintas buitinių nuotekų tinklais.

Formuojamam infrastruktūros sklypui ir gyvenamosios paskirties sklypams numatomas servitutas 222 - leisti tiesti, aptarnauti ir naudoti inžinerinius tinklus, tarnaujantis daiktas.

Detaliajame plane numatyta buitinių nuotekų tinklo apsaugos zona 2,5m nuo vamzdyno ašies.

Lietaus nuotekų tinklai

Nagrinėjamoje teritorijoje tarp Sturtupio, A.Vienuolio ir Ežero gatvių, Ažuožerių kaime lietaus nuotekų tinklų nėra, papildomų priemonių įrengti lietaus nuotekų tinklus šiuo detaliuoju planu neprojektuojame. Lietaus nuotekų sistema turėtų būti sprendžiama specialiuoju planu.

Nauji lietaus nuotekų tinklai nenumatomi.

Elektra ir ryšiai

Vadovaujantis AB „ESO“ išduotomis techninėmis sąlygomis 2021-06-10 Nr. REG181924, esamiems 0,4kv ir 10 kv elektros kabeliams ir 0,4Kv oro linijai numatytas servitutas 222 - leisti tiesti, aptarnauti ir naudoti inžinerinius tinklus ir apsaugos zona po 1m nuo kabelio ašies, oro linijai – 2m. Pagal sąlygas, numatoma vieta modulinei elektros transformatorinei statyti, esant poreikiui.

Naujų elektros tinklų teritorijoje neplanuojama.

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

Ryšių tinklai teritorijoje nekeičiami.

VšĮ „Plačiąjuostis internetas“ techninėse sąlygose 2021-06-11 Nr. REG181995 sąlygų nenustato.

Teritorijoje nėra plačiąjuosčio interneto tinklų.

Vadovaujantis AB „TELIA“ išduotomis sąlygomis 2021-06-15 Nr. REG182442, numatoma esamus tinklus išsaugoti ir numatyti tinklo apsaugos zonas.

Visiems ryšių tinklams numatytas servitutas 222 - leisti tiesti, aptarnauti ir naudoti inžinerinius tinklus ir apsaugos zona po 1 m nuo kabelio ašies.

Naujų ryšių tinklų teritorijoje neplanuojama.

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

Dujotiekio tinklai

Dujotiekio tinklų teritorijoje nėra.

Naujų dujotiekio tinklų teritorijoje neplanuojama.

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

Šilumos tinklai

Šilumos tinklų Ažuožerių kaime nėra.

Naujų centralizuotų šilumos tinklų teritorijoje neplanuojama.

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

Infrastruktūra – gatvės

Parengtame 3 sklypų, kurių naudojimo būdas G1(vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos) ir G2 (daugiabučių ir bendrabučių teritorijos) kvartalo detaliajame plane planuojamas sklypas Nr.04 - I2 (infrastruktūros – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams) , skirtas privažiavimui prie sklypų Ežero g. 2 ir Ežero g. 2A, kurio kategorija Ds. Į planuojamus sklypus Nr. 01 ir Nr.02 išlaikomi esami įvažiavimai: Į sklypą Nr.01 – iš Sturtupio gatvės, į sklypą Nr.02 - iš A. Vienuolio gatvės. Į planuojamą sklypą Nr.03 numatomas įvažiavimas iš A. Vienuolio gatvės. Į besiribojantį komercinės paskirties sklypą Sturtupio g. 2 – paliekamas vienas įvažiavimas iš Sturtupio gatvės.

Gaisrų gesinimui bus naudojamos kvartalą juosiančios D kategorijos gatvelės, todėl papildomo apsisukimo nenumatome.

Esamos gatvės Ažuožerių kaime - Sturtupio, A.Vienuolio ir Ežero yra D kategorijos, į kurias įvažiavimų į sklypus atstumai yra nereglamentuojami , pagal STR 2.6.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Aplinkos apsauga

Įvertinus Anykščių rajono teritorijos Bendrojo plano sprendinius, 0,5 ha teritorijoje Ažuožerių kaime tarp Sturtupio, A.Vienuolio ir Ežero gatvių detaliajame plane formuojami sklypai, atitinka bendrojo plano reikalavimus urbanizuotoms teritorijoms Ui, o reglamentai nustatyti detaliuoju planu kaip nurodyta BP teritorijų detaliųjų reglamentų aprašomojoje lentelėje

Aukščiau aprašytose inžinerinių sprendinių dalyse matome, kad visi suplanuoti sklypai yra prijungti prie inžinerinių tinklų, kas užtikrina maksimalią aplinkos apsaugą nuo taršos.

Numatomas leistinas pagal bendrąjį planą sklypų užstatymo tankumas iki 40%, o intensyvumas iki 1,0, aukštingumas –nuo 1 iki 3a., kas leidžia užtikrinti teritorijoje esantiems mažaaukščiams gyvenamiesiems namams turėti betarpišką ryšį su atsiveriančiu vakarinėje ir šiaurinėje teritorijos dalyje kraštovaizdžiu.

Suplanuotų gyvenamųjų (G1 ir G2) sklypų teritorijos yra apželdintos, ne mažiau kaip 30% skirta želdiniams. Suplanuotuose sklypuose auga keletas lapuočių medžių iki 50cm skersmens. Detaliojo plano sprendinių brėžinyje jie nurodomi saugoti, vadovaujantis LR Vyriausybės 2018-03-12 nutarimu Nr.203 „Dėl kriterijų pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“.

Ši teritorija detalajame plane numatyta kaip gyvenamoji, todėl taršos aplinkai nenumatoma arba ji bus minimali. Teritorijoje numatyta vietos šiukšlių konteineriams. Šiuo metu ji yra pilnai įrengta.

Anykščių rajono savivaldybės teritorijos dviračių transporto infrastruktūros plėtros specialiajame plane dviračių takai šioje teritorijoje nenumatyti..

Teritorijoje yra pagrindiniai miesto inžineriniai tinklai: vandentiekis, buitinės nuotekos, ryšių bei požeminiai elektros kabeliai . Nauji inžineriniai tinklai neplanuojami.

PV, Atest.Nr.A 084



Rimantas Stuopelis