

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Planavimo organizatorius: **AB "Kelmės melioracija"**.

Detaliojo plano rengėjas: **UAB "Siena", Trakų g. 9-3, Šiaulių m.**

Planuojamos teritorijos adresas: **Vilties g. 15., Kelmės m.**

Planavimo tikslai:

**1. Esamo (nuomojamo) sklypo padalijimas į atskirus sklypus prie nuosavybės teise valdomų pastatų;**

**2. Nustatyti šių sklypų naudojimo ir veiklos juose sąlygas, teises ir prievolės, statybos ir teritorijos tvarkymo reikalavimus, žemės servitutus.**

Planavimo pagrindas:

1. Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo ir priėmimo 2008-06-17 sutartis Nr.SŽ-577;
2. 2008-07-28 Kelmės raj. savivaldybės vyriausiojo architekto patvirtintos Planavimo sąlygos detaliam planui rengti sklypo (kadastrinis Nr.5422/0011:79), esančio Vilties g.15,Kelmės mieste, Nr.(18.9)-SR-41.

### ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS (ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖS STADIJA )

**Esama padėtis : 10.0628 ha žemės sklypas.**

**Esama žemės sklypo paskirtis : Kitos paskirties žemė (transporto, ryšių ir kitoms komunikacijoms statyti ir eksploatuoti).**

**Esamas teritorijos užstatymas:** teritorija – buvusi Kelmės melioracijos įmonės (šiuo metu AB "Kelmės melioracija") gamybinė bazė su įvairios paskirties gamybinės, administracinės ir infrastruktūros objektais (viso 20 pastatų pagal nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą 2007-03-29). Šiuo metu dalis pastatų nuosavybės teise yra valdoma kitų įmonių.

**Esamas teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas: nenustatytas.**

**Esami inžineriniai tinklai:** sklype yra visos komunikacijos, išskyrus dujotiekį. Katilinės pastatas (5G2p) yra valdomas UAB "Šiaulių techninių apžiūrų centras" nuosavybės teise ir šiuo metu neveikia, todėl ir esančios teritorijoje šilumos ir karšto vandens tiekimo trasos – neveikiančios.

**Esamos gatvės ir privažiavimai:** Į esamą sklypą galima įvažiuoti iš Vilties ir Raseinių gatvių. Šiuo metu įvažiavimas yra iš Vilties gatvės, tačiau anksčiau yra buvęs įvažiavimas ir iš Raseinių gatvės.

**Esami želdiniai:** vertingų želdinių sklype nėra. Esami želdynai reikalingi rekonstrukcijos.

**Planuojamos teritorijos plėtros tendencijos: nenumatytos.**

Šiuo metu planuojamam žemės sklypui taikomi šių galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

1. Kelmės rajono bendrasis planas, patvirtintas 2007-02-14 Kelmės rajono tarybos sprendimu Nr.T-43;
2. Kelmės miesto bendrasis planas, patvirtintas Kelmės rajono savivaldybės tarybos 2008-06-27 sprendimu Nr.T-187.
3. Kelmės rajono šilumos ūkio specialusis planas, patvirtintas Kelmės rajono savivaldybės tarybos 2005-02-25 sprendimu Nr.T-55.

### PLANUOJAMOS TERITORIJOS KONCEPCIJA ( KONCEPCIJOS NUSTATYMO STADIJA )

Planuojamos teritorijos naudojimo ir apsaugos svarbiausios kryptys ir tvarkymo prioritetai:

Sklypams numatomas teritorijos naudojimo būdas pagal pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties žemės sklypų naudojimo būdų turinį bei žemės sklypų naudojimo pobūdžių sąrašą ir jų turinį, patvirtintą žemės ūkio ir aplinkos ministrų 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr. 3D-521/D1-40 (Žin., Nr. 2005, Nr. 14-450) :

Žemės sklypų naudojimo būdas	Žemės sklypų naudojimo būdo turinys	Žemės sklypų naudojimo pobūdis	Žemės sklypų naudojimo pobūdžio turinys
<b>I. Kitos paskirties žemė</b>			
18. Komercinės paskirties objektų teritorijos	Teritorija, skirta prekybos, paslaugų ir pramogų statiniams statyti	18.1. Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos	Žemės sklypai, kuriuose yra esami arba numatomi statyti prekybos įmonių (maisto ir kitų prekių pardavimo), finansų įstaigų (bankai, kredito įstaigos, investicinės bendrovės, draudimo įmonės ir kt.) pastatai, turizmo (viešbučiai, moteliai, sanatorijos, poilsio namai, kempingai), parodų kompleksų bei kitų paslaugų įmonių statiniai, stadionai, universalūs (daugiafunkciniai) sporto ir pramogų kompleksai, vandens bei sporto šakų statiniai
17. Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	Teritorija, skirta pramonės ir gamybos įmonių, sandėlių, terminalų bei kitų sandėliavimo objektų statybai	17.1. Pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos	Žemės sklypai, kuriuose yra esami arba numatomi statyti pramonės, gamybos įmonių ir sandėlių pastatai
19. Inžinerinės infrastruktūros teritorijos	Visų rūšių transporto ir pėsčiųjų judėjimo, inžinerinių statinių bei inžinerinių tinklų teritorijos	19.1. Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos	Žemės sklypai, kuriuose yra esamos arba numatomos statyti autobusų ir geležinkelio stotys, oro uostai ir aerodromai, jūros ir vidaus vandenų uostai ir prielaukos, automobilių saugyklos (garažai, automobilių stovėjimo aikštelės), ryšių (telekomunikacijų) linijos, inžinerinių sistemų maitinimo šaltinių statiniai ir įrenginiai (transformatorinės, boilerinės ir kiti panašios paskirties statiniai

**Užstatymo rodikliai :**  
Numatomi užstatymo reglamentai:

**užstatymo aukštingumas** (aukštis, skaičiuojamas statinio statybos zonoje metrais nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško):

**001 sklypui** – 1-3 aukštai (12 m aukščio, vidutinė altitudė 140.20);

**002 sklypui** – 1 aukštas (7 m aukščio, vidutinė altitudė 135.20);

**003 sklypui** – 1-2 aukštai (8 m aukščio, vidutinė altitudė 136.20);

**004 sklypui** – 1-3 aukštai (11 m aukščio, vidutinė altitudė 138.20);

**005 sklypui** – 1-4 aukštai (12 m aukščio, vidutinė altitudė 139.10);

**006 sklypui** – 1 aukštas (7 m aukščio, vidutinė altitudė 137.0);

**007 sklypui** – 1-2 aukštai (9 m aukščio, vidutinė altitudė 138.10);

**008 sklypui** – 1-2 aukštai (8 m aukščio, vidutinė altitudė 139.0);

**užstatymo tankumas** (pastatais užstatomo ploto, nustatomo pagal sienų išorines ribas, santykis su visu žemės sklypo plotu):

**001 sklypui** – 10%; **002 sklypui** – 20%; **003 sklypui** – 10%; **004 sklypui** – 10%;

**005 sklypui** – 28%; **006 sklypui** – 15%; **007 sklypui** – 12%; **008 sklypui** – 5%.

**užstatymo intensyvumas** (visų pastatų antžeminės dalies patalpų bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu):

**001 sklypui** – 15% (0.15); **002 sklypui** – 20% (0.20); **003 sklypui** – 10% (0.20);

**004 sklypui** – 25% (0.25); **005 sklypui** – 112% (1.12); **006 sklypui** – 15% (0.15);

**007 sklypui** – 24% (0.24); **008 sklypui** – 10% (0.10).

**Inžinerinė įranga:** vandens tiekimas esamas iš miesto tinklų, nuotėkos į miesto nuotėkų tinklus. Numatomas: šildymas – vietinis centrinis. Kuro rūšis – kietas kuras arba elektra (perspektyvoje galimas dujinis arba geotermiškas šildymas). Elektros tiekimas esamas arba pagal išduotas technines sąlygas iš greta esančių transformatorių pastotčių. Ryšių tinklai esami. Padidėjus poreikiui, ryšių linijos projektuojamos pagal atskiras technines sąlygas ir projektą.

**Transporto eismo intensyvumas ir automobilių stovėjimo vietų skaičius:**

Parkavimo aikštelės planuojamos sklypų ribose. Lietaus nuotėkos nuo sklypų numatomos surinkti, išvalyti ir nuvesti į esamą lietaus vandens nuotėkyną.

Įvažiavimai į sklypus numatomi iš numatomo servitutinio pravažiavimo, esančio 001 sklype.

**PLANUOJAMOS VEIKLOS PASEKMĖS :**

Šiuo detaliuoju planu nenumatoma žymiai didinti esamas veiklos teritorijoje apimtis. Dabartiniu metu teritorija ir pastatai reikalingi rekonstrukcijos. Teritorija pagrindinai naudojama kaip sandėlių, automobilių bei kitos technikos saugojimo bei remontavimo bazė. Atstumai nuo esamų garažų bei gamybinių dirbtuvių iki gyvenamųjų namų pagal STR 2.06.01:1999 "Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos" nurodymus yra pakankami. Detaliuoju planu formuojami sklypai, atsižvelgiant į esamą pastatų paskirtį.

**PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI**  
(SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA)

**Planuojamos teritorijos parametrai:**

Sklypams planuojamas žemės naudojimo būdas ir pobūdis:

Žemės sklypų naudojimo būdas	Žemės sklypų naudojimo būdo turinys	Žemės sklypų naudojimo pobūdis	Žemės sklypų naudojimo pobūdžio turinys
<b>I. Kitos paskirties žemė</b>			
18. Komercinės paskirties objektų teritorijos	Teritorija, skirta prekybos, paslaugų ir pramogų statiniams statyti	18.1. Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos	Žemės sklypai, kuriuose yra esami arba numatomi statyti prekybos įmonių (maisto ir kitų prekių pardavimo), finansų įstaigų (bankai, kredito įstaigos, investicinės bendrovės, draudimo įmonės ir kt.) pastatai, turizmo (viešbučiai, moteliai, sanatorijos, poilsio namai, kempingai), parodų kompleksų bei kitų paslaugų įmonių statiniai, stadionai, universalūs (daugiafunkciniai) sporto ir pramogų kompleksai, vandens bei sporto šakų statiniai
17. Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	Teritorija, skirta pramonės ir gamybos įmonių, sandėlių, terminalų bei kitų sandėliavimo objektų statybai	17.1. Pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos	Žemės sklypai, kuriuose yra esami arba numatomi statyti pramonės, gamybos įmonių ir sandėlių pastatai
19. Inžinerinės infrastruktūros teritorijos	Visų rūšių transporto ir pėsčiųjų judėjimo, inžinerinių statinių bei inžinerinių tinklų teritorijos	19.1. Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos	Žemės sklypai, kuriuose yra esamos arba numatomos statyti autobusų ir geležinkelio stotys, oro uostai ir aerodromai, jūros ir vidaus vandenų uostai ir prieklauskos, automobilių saugyklos (garažai, automobilių stovėjimo aikštelės), ryšių (telekomunikacijų) linijos, inžinerinių sistemų maitinimo šaltinių statiniai ir įrenginiai (transformatorinės, boilerinės ir kiti panašios paskirties statiniai

Planuojamas sklypų skaičius – **aštuoni** (001-008), iš jų pramonės ir sandėliavimo teritorijos – 4 (001; 003; 005; 008); komercinės teritorijos bei pramonės ir sandėliavimo teritorijos – 1 (004) ir inžinerinės infrastruktūros teritorijos – 3 (002; 006; 007).

Planuojamas sklypų plotas:

**001 – 43672 m<sup>2</sup>; 002 – 5684 m<sup>2</sup>; 003 – 5377 m<sup>2</sup>; 004 – 7590 m<sup>2</sup>; 005 – 1115 m<sup>2</sup>; 006 – 11305 m<sup>2</sup>; 007 – 10645 m<sup>2</sup>; 008 – 15240 m<sup>2</sup>.**

Numatomas užstatymo intensyvumas:

**001 sklypui – 15% (0.15); 002 sklypui – 20% (0.20); 003 sklypui – 10% (0.20); 004 sklypui – 25% (0.25); 005 sklypui – 112% (1.12); 006 sklypui – 15% (0.15); 007 sklypui – 24% (0.24); 008 sklypui – 10% (0.10).**

Numatomas užstatymo tankumas:

**001 sklypui – 10%; 002 sklypui – 20%; 003 sklypui – 10%; 004 sklypui – 10%; 005 sklypui – 28%; 006 sklypui – 15%; 007 sklypui – 12%; 008 sklypui – 5%.**

Numatomas pastatų aukštingumas :

**001 sklypui – 1-3 aukštai (12 m aukščio, vidutinė altitudė 140.20);  
002 sklypui – 1 aukštas (7 m aukščio, vidutinė altitudė 135.20);  
003 sklypui – 1-2 aukštai (8 m aukščio, vidutinė altitudė 136.20);  
004 sklypui – 1-3 aukštai (11 m aukščio, vidutinė altitudė 138.20);  
005 sklypui – 1-4 aukštai (12 m aukščio, vidutinė altitudė 139.10);  
006 sklypui – 1 aukštas (7 m aukščio, vidutinė altitudė 137.0);  
007 sklypui – 1-2 aukštai (9 m aukščio, vidutinė altitudė 138.10);  
008 sklypui – 1-2 aukštai (8 m aukščio, vidutinė altitudė 139.0).**

#### **Sklypuose numatoma:**

Numatomos statybos orientaciniai parametrai :

#### **Statinių architektūrinis – planinis sprendimas:**

Nauja statyba numatoma tik **002** sklype – 1 aukšto garažas 20-30 automobilių. Kiti statiniai paliekami esami arba numatoma esamų statinių rekonstrukcija.

Statinių vandentiekis: *esamas iš Kelmės miesto tinklų.*

Statinių nuotėkynas: *esamas į Kelmės miesto nuotėkyną.*

Elektros tiekimas: *iš AB VST tinklų esamas, o didėjant pajėgumų poreikiui, pagal atskiras technines sąlygas ir projektą.*

Statinių telekomunikacijos: *esami TEO AB LT tinklai, didėjant pajėgumų poreikiui, pagal technines sąlygas ir projektą.*

Statinių šildymas ir vėdinimas: *šildymas iš individualių katilinių. Kuro rūšis – kietas kuras arba elektra, galimas geoterminis šildymas. Atsiradus galimybei jungtis prie AB „Lietuvos dujos“ tinklų, numatomas dujinis šildymas, pagal išduotas technines sąlygas ir projektą.*

#### **Teritorijos naudojimo ir apsaugos priemonės:**

*Detalioju planu formuojami sklypai esamoje, geodeziškai koordinuotoje teritorijoje prie naudojamų įvairios paskirties pastatų. Pastatų paskirtis – pagal nekilnojamo turto registro centrinio duomenų banko išrašą 2007-03-29 nekilnojamo turto, adresu Vilties g. 15, Kelmės mieste (registro Nr.40/20335, sudarymo data 1995-05-09), nekilnojamojo turto objekto kadastrinių matavimų bylą Nr.822, nekilnojamojo turto registre 2003-07-16 įregistruotą turtą adresu Vilties g. 15c, Kelmės mieste, registro įrašo Nr.44/4462 bei 1998-02-09 sudarytą nekilnojamojo turto objekto kadastrinių matavimų bylą Nr.2208 adresu Vilties 15a.*

*Visos kietos dangos aikštelės yra esamos. Teritorijoje yra į objektus atvestos komunikacijos. Dalinant teritoriją atskirais sklypais skirtingiems naudotojams numatomi servitutai inžinerinių komunikacijų apsaugos zonų ribose. Servitutai nustatomi administraciniais aktais arba vėliau, įgijus nuosavybės teisę į sklypus, sandoriais tarp sklypų savininkų. Kiekvienam sklypui numatomi paviršinio lietaus vandens pirminio valymo įrenginiai. Jie turi būti įrengiami pagal kiekvieno sklypo veiklos pobūdį bei aikštelių, nuo kurių turi būti valomas vanduo, plotą. Šiuo detalioju planu nenumatoma ženkliai didinti ar keisti veiklos planuojamuose*

sklypuose pobūdį ir apimtis, todėl ypatingos teritorijos apsaugos priemonės nenumatomos.

Sklype 001 numatomi du 201 kelio servitutai (tarnaujantys daiktai). Vienas iš jų, 3563 m<sup>2</sup> ploto (tarp taškų 52; 51; 50; 49; 89; 31; 48; 47; 46; 45; 44; 43; 42; 41; 40; 39; 38; 37; 36) skirtas šešių sklypų (004; 005; 006; 007; 008) valdytojams ir (ar) naudotojams, o kitas – 295 m<sup>2</sup> ploto (tarp taškų 49,78,89,94) – privažiuoti prie esamos transformatorinės (AB “VST” nuosavybė). Servitutas tarp taškų yra numatytas kaip infrastruktūros koridorius, kuriame numatoma tvarkingai išdėstyti magistralinius tinklus, kad būtų patogų prisijungti naujiems vartotojams ar pasididinti pajėgumus esamiems vartotojams. Sklype 001 aplink elektros transformatorinę pastotę (7H/2p) yra numatytas 207 servitutas tarp taškų 78,79,80,88,89 – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Sklype 007 numatomi du servitutai 92 - kiti servitutai – (tarnaujantys daiktai). Vienas servitutas 92 50m<sup>2</sup> ploto tarp taškų 68,96,97,98,70,69 skirtas 006 sklypo naudotojams (valdytojams) pastato 15(17G2/p) 16(18G1/p) priežiūrai ir remontui. Antras 92 servitutas 3m<sup>2</sup> ploto tarp taškų 74,100,99,75 skirtas 008 sklypo naudotojams (valdytojams) pastato 17(19H1/p) priežiūrai ir remontui. Atitinkamai sklypui 006 nustatomas 91 servitutas - kiti servitutai- (viešpataujantis daiktas) sklype 007 tarp taškų 68,96,97,98,70,69 pastato 15(17G2/p) 16(18G1/p) priežiūrai ir remontui; sklypui 008 nustatomas 91 servitutas - kiti servitutai- (viešpataujantis daiktas) sklype 007 tarp taškų 74,100,99,75 17(19H1/p) priežiūrai ir remontui. Jei pastatai, kurių priežiūrai ir remontui yra nustatyti servitutai 91 ir 92, bus nugriauti, ar rekonstruoti taip, kad jų priežiūra ir remontas galėtų būti vykdomi savuose sklypuose, atitinkami servitutai 92 sklype 007 ir servitutai 91 sklypuose 006 bei 008 nustoja galioti.

#### **Priešgaisrinės priemonės:**

Gaisro gesinimui numatomi požeminiai priešgaisriniai vandens rezervuarai, bei gesinimas iš esamo vandens telkinio, esančio į rytus nuo sklypo, valstybės fondo žemėje. Gaisro gesinimas iš lauko turi būti organizuojamas, vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007-02-22 įsakymu Nr.1-66 patvirtintomis “Lauko gaisrinio vandentiekio tinklai ir statiniai. Projektavimo ir įrengimo taisyklėmis”.

**Sklypų sutvarkymo sprendimai:** kadangi sklypuose yra esamos kietos dangos aikštelės, susiklostęs inžinerinių komunikacijų tinklas, numatoma visą likusią teritoriją kiek įmanoma daugiau apželdinti.

**Įvažiavimas į sklypą ir parkavimas:** Parkavimo aikštelės planuojamos sklypų ribose. Parkavimo vietų poreikis tikslinamas pagal STR 2.06.01:1999 “Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos”, jei bus numatoma statinių rekonstrukcija. Trūkstant automobilių parkavimo vietų sklypuose automobilių parkavimas gali būti numatomas užstatyti numatytoje teritorijoje arba pastatų tūryje. Įvažiavimas į 004, 005, 006, 007 ir 008 sklypus numatomas per servitutinį įvažiavimą, esantį 001 sklype. Privažiavimui prie AB “VST” elektros transformatorinės pastotės (7H/2p) 001 sklype nustatomas dar vienas kelio servitutas tarp taškų 49; 78; 89; 94. Iš Raseinių gatvės numatomas įvažiavimas į 002 ir 003 sklypus, nustatant kelio servitutus abiejuose sklypuose, naudotis tuo pačiu įvažiavimu.

Servitutai nustatomi administraciniais aktais arba sandoriais tarp sklypų savinikų.

**Suformuotiems sklypams nustatomas specialiausias žemės naudojimo sąlygas pagal LR vyriausybės 1992 –05-12 nutarimą Nr.343 žr. Detaliojo plano pagrindinio brėžinio planuojamos teritorijos tvarkymo režimo pagrindinių sprendinių aprašomosiose lentelėse.**

Detaliojo plano organizatorius  
AB “Kelmės melioracija” direktorius  
Alvonsas Jokūbaitis

Sudarė: D. Ubarevičienė