

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Formuojamas sklypas: Parko g., Telšių mieste, valstybinėje žemėje. Planuojamos teritorijos plotas ~ 30, 6045 ha.

Detaliojo planavimo organizatorius – Telšių rajono savivaldybės administracijos direktorius. Žemaitės g. 14, Telšiai, tel. (8 444) 56176, tel./faks. (8 444) 52229.

Detaliojo plano rengėjas – UAB „GEOMETRA“, Taikos pr. 88A Kaunas, tel. (8 37) 313 337, faks./tel. (8 37) 311 733, Kontaktinis asmuo – Agnė Venckutė, tel. 8 (46) 365 886.

Plano rengimo tikslas – sklypų suformavimas; žemės paskirties, naudojimo būdų ir pobūdžių, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

Detalusis planas rengiamas remiantis Telšių rajono savivaldybės tarybos 2010-09-30 sprendimu dėl leidimo rengti rekreacinės teritorijos Parko gatvėje, Telšių mieste, detalųjį planą bei sąlygomis detaliam planui rengti:

1. Telšių rajono savivaldybės 2010-11-29 sąlygų sąvadas detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. 10-11-64;
2. Akcinės bendrovės „VST“ 2010-11-23 parengtos sąlygos Nr. TS-10-27-3320;
3. Šiaulių regiono aplinkos apsaugos departamento 2010-11-19 parengtos sąlygos Nr.980;
4. Telšių visuomenės sveikatos centro 2010-11-15 parengtos sąlygos Nr. STP-54;
5. UAB „Telšių vandenys“ 2010-11-23 parengtos sąlygos Nr. 1011-9;
6. Telšių r. savivaldybės administracijos Telšių miesto seniūnijos 2010-11-05 parengtos sąlygos Nr. S-215;
7. AB TEO LT Šiaulių tinklo eksploatavimo centro tinklo resursų ir statybos skyriaus 2010-11-15 parengtos sąlygos Nr. 03-2-06-2/4568;
8. Kultūros paveldo departamento Telšių teritorinio padalinio 2010-11-10 parengtos sąlygos Nr. 12.14 Te-49;

II. TERITORIJOS PADĖTIES ANALIZĖ

Planuojamos teritorijos padėties analizei atlikti panaudota UAB „Geometra“ 2012m. 02 mėn. atlikta topografinė nuotrauka, statinių ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro, bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Planuojamos teritorijos plotas apie 30, 6045 ha., planuojama teritorija kurioje rengiamas detalusis planas yra Parko gatvėje Telšių mieste, Mąščio ežero pietvakarinėje pakrantėje. Pagal topografinę medžiagą teritorijoje žemės paviršiaus altitudės tarpais svyruoja apie 13 – 14 m pagal Baltijos aukščių sistemą. Planuojama teritorija apsupta preliminariais ir kadastriniais matavimais suformuotais sklypais, vakarinėje pusėje yra parengti teritorijų detalieji planai, iš šiaurės bei rytų teritoriją supa Mąščio ežeras. Per planuojamą teritoriją eina Parko gatvė. Iš pietų riboja esami sodai. Teritorijoje yra medžių bei krūmų.

Formuojamas sklypas randasi aplinkosauginiu požiūriu jautrioje teritorijoje, gretimybėse arti yra gyvenamųjų namų.

1. Esami planuojamos teritorijos naudojimo apribojimai

Planuojamą teritoriją nesuformuota, todėl apribojimai nėra nustatyti.

2. Planuojamos teritorijos gretimybės (įregistruoti žemės sklypai):

- Sklypas kad. Nr. 7868/0017762 nuosavybės teise Irena Zinaida Rimkūnienė (žemės ūkio - sodų);
- Sklypas kad Nr. 7868/0017:97 nuosavybės teisė Stanislovas Karečka (žemės ūkio);
- Sklypas kad Nr. 7868/0017:103 nuosavybės teisė Antanina Karečkienė(žemės ūkio);
- Sklypas kad Nr. 7868/0017:96 nuosavybės teisė Žemaitienė (žemės ūkio - sodų);
- Sklypas kad Nr. 7868/0017:95 nuosavybės teisė Vytautas Laurinavičius (žemės ūkio);
- Sklypas kad Nr. 7868/0017:94 nuosavybės teisė Stasė Pučkorienė (žemės ūkio);
- Sklypas kad Nr. 7868/0017:93 nuosavybės teisė Filomena Mažutienė (žemės ūkio-sodų);
- Sklypas kad Nr. 7868/0017:92 nuosavybės teisė Petras Vaičkus (žemės ūkio - sodų);
- Sklypas kad Nr. 7868/0017:91 nuosavybės teisė Algirdas Vaseris (žemės ūkio - sodų);
- Sklypas kad Nr. 7868/0017:90 nuosavybės teisė Arūnas Sutkevičius (žemės ūkio - sodų);
- Sklypas kad Nr. 7868/0017:89 nuosavybės teisė Irena Siaurienė (žemės ūkio);
- Sklypas kad Nr. 7868/0017:88 nuosavybės teisė Gražina Tarutienė (žemės ūkio - sodų);
- Sklypas kad Nr. 7868/0017:87 nuosavybės teisė Daiva Petkuvienė (žemės ūkio - sodų);
- Sklypas kad Nr. 7868/0017:86 nuosavybės teisė Juozas Krutulis(žemės ūkio - sodų);
- Sklypas kad Nr. 7868/0018:29 nuosavybės teisė Mačiulskis (kita paskirtis, gyvenamosios teritorijos);
- Sklypas kad Nr. 7868/0017:104 nuosavybės teisė Emilija Kniežienė (kita paskirtis, gyvenamosios teritorijos);
- Sklypas kad Nr. 7868/0017:91 nuosavybės teisė Lietuvos Resbulika (paskirtis – kita, visuomeninės paskirties teritorijos);

3. Planuojamos teritorijos inžinerinė įranga:

- **Vandentiekis, nuotekos:** planuojamoje teritorijoje vandentiekio tinklą nėra.
- **Elektros energija:** planuojamoje teritorijoje yra esamų oro linijų, kai kurias numatoma iškelti kabeliuojant po žeme.
- **Ryšių kabeliai.** ryšių kabelių planuojamoje teritorijoje nėra.
- **Melioracijos sistema:** teritorija nemelioruota.

III. KONCEPCIJA

1. Informacija apie planuojamą ūkinę veiklą

Planuojama ūkinė veikla – rekreacinės paskirties sklypų suformavimas, kuriuose numatoma įrengti aktyvaus poilsio kompleksą su administraciniu – apgyvendinimo pastatu, apžvalgos bokštu, dviračių, pėsčiųjų bei žirgų jodinėjimo takais, infrastruktūros objektais bei kitais reikalingais objektais. Detaliojo plano koncepcijos stadijos metu dalyje teritorijos išskiriama aktyvaus poilsio zona, jos nedetalizuojant. Vėlesnėse stadijose ar net gi techninių projektų metu, turint tikslią techninę užduotį, ši dalis bus išdetalizuota ir šioje vietoje turėtų atsirasti patrauklus aktyvaus poilsio pasiūlą teikiantis traukos centras.

Planuojamoje teritorijoje dviračių, pėsčiųjų ir žirgų jodinėjimo takai suplanuoti su galimybe juos keisti (vėlesnėje detaliojo plano stadijoje ar techninių projektų metu) paaiškėjus, kad taip įrengti neįmanoma arba atsiradus racionalesnesniems nutiesimo būdams.

2. Numatomas veiklos pobūdis

Planuojamos teritorijos plotas – 30, 6045 ha.

Teritorijoje formuojami 4 sklypai:

Nr. 1 -1332 m² - inžinerinės infrastruktūros teritorijos (I);

Nr. 2 -37213 m² - rekreacinės teritorijos (R);

Nr. 3 -7644 m² - rekreacinės teritorijos (R);

Nr. 4 -259856 m² - rekreacinės teritorijos (R);

2. Leistinas pastatų aukštis – 15 m.

3. Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas (*pastatais užstatomo ploto, nustatomo pagal sienų išorines ribas, santykis su visu žemės sklypo plotu*) – 0,03;

4. Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas (*visų pastatų antžeminės dalies patalpų bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu*) – 0,14;

5. Statinių statybos zona (*žemės sklypo dalis, kurioje numatoma statyti pastatus (statinius), statybos riba – linija, už kurios negalima pastatų (statinių) statyba*) pastatų ir statinių grafinis pavaizdavimas „Pagrindinis brėžinys“ brėžinyje;

6. Inžinerinė įranga

Tikslus inžinerinių tinklų prijungimas, prie esamų komunikacijų, bus sprendžiamas techniniu (-ais) projektu(-ais). Detalioju planu išnagrinėti galimi planuojamų sklypų aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai. Rengiant inžinerinių tinklų techninį (-ius) projektą(-us) įvertinti esamą situaciją, ar nėra ekonominiu ir techniniu požiūriu tikslingesnių aprūpinimo būdų.

Vandens tiekimo, nuotekų šalinimo – vandens tiekimą ir nuotekų šalinimą planuojama pajungti į šalia planuojamos teritorijos parengtu detalioju planu numatytus tinklus.

Elektros energija - elektros tiekimą planuojama atvesti iš šalia planuojamos teritorijos parengtu detalioju planu numatytos transformatorinės.

7. Transporto eismo intensyvumas, automobilių stovėjimo vietos

Į Planuojamą teritoriją patenkama iš esamos Parko gatvės.

Planuojamoje teritorijoje numatoma 50 automobilių stovėjimo vietų.

Detalusis planas parengtas vadovaujantis LR 1995-12-12 Teritorijų planavimo įstatymu Nr. I-1120, kitais įstatymais ir poįstatyminiais aktais, normatyviniais dokumentais, atitinka aplinkosauginius, higieninius ir priešgaisrinius reikalavimus.

Bet kuris inžinerinių tinklų ir įrangos pertvarkymas, atliekant statybos darbus planuojamoje teritorijoje, privalo būti vykdomas pagal atitinkamus tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas ir patvirtintas technines sąlygas. Pagal šias sąlygas turi būti parengiama atitinkama projektinė dokumentacija, suderinama su eksploatuojančiomis organizacijomis, įforminti reikalingi leidimai.

Detalų planą keisti galima Teritorijų planavimo įstatymo, šio įstatymo poįstatyminių aktų nustatyta tvarka, pakeitimus derinant su detalų planą derinančiomis institucijomis.

Teritorijoje yra valstybinis miškas, tačiau jis patenka į miesto teritoriją, todėl medžius bei krūmus planuojama tvarkyti savivaldybės nuožiūra. Dalį medžių bei krūmų planuojama naikinti, taip sutvarkant visą planuojamos teritorijos kraštovaizdį, išvalant teritoriją nuo savaiminių sąžalynų, o taip pat nuo trukdysiančių įrengti takus, pastatus ir kitus reikalingus infrastruktūros objektus. Kiek įmanoma reikia išsaugoti brandžius ir vertingus medžius (tikslios takų, pastatų ir kitų objektų vietos bus parenkamos techninių projektų metu, kad būtų išvengiama nereikalingų kirtimų). Taip pat planuojama atsodinti naujus medžius tinkamose vietose (jos paaiškės techninių projektų metu).

Kitos sąlygos, susijusios su planuojama ūkine veikla

LR aplinkos apsaugos įstatymas (Žin., 1992, Nr.5-75; Žin., 2000, Nr. 39-1093; Žin., 2004, Nr. 60-2121; Žin., 2008, Nr. 120-4550);

LR teritorijų planavimo įstatymas (Žin., 1995, Nr. 107-2391; 2004, Nr. 21-617; Žin., 2010, Nr.84-4404);

LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimas Nr.343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“;

Projekto vadovas (27861)

A. Venckutė