

AIŠKINAMASIS RAŠTAS
DEKORATYVINIŲ AUGALŲ MEDELNO TERITORIJOS VYNUPĖS KAIME DETALIOJO
PLANO KOREGAVIMAS
BENDRIEJI DUOMENYS

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 3, 8, 9 dalimis, Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 „Dėl Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“, 318.3.1, 318.3.3 ir 318.3.4 papunkčiais, Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016 m. lapkričio 24 d. sprendimu Nr. 1-408 „Dėl Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo patvirtinimo“ rengiama dekoratyvinių augalų teritorijos Vynupės kaime detaliojo plano, patvirtinto Panevėžio miesto valdybos 2000 m. rugsėjo 12 d. sprendimo Nr. 359v koregavimas.

Remiantis „Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis“

318.3. Savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu techninio projekto rengimo metu, jei koregavimas nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir jei detaliojo plano koregavimui raštu pritarė visi žemės sklypo valdytojai ir naudotojai bei Teritorijų planavimo komisija, kai Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 8 dalyje nustatytais atvejais koreguojama:

318.3.1. statybos zona, statybos riba, statybos linija.

Rengiant dekoratyvinių augalų teritorijos Vynupės kaime detaliojo plano koregavimą, koreguojama statybos zona ir statybos riba. Taikoma supaprastinta teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalimi.

ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ




Planuojamas žemės sklypas (kadastro Nr.2701/0035:93) Vynupės g.9, plotas – 0,994 ha yra Panevėžio miesto šiaurinėje dalyje. Pietinėje, šiaurinėje ir vakarinėje pusėse sklypas ribojasi su vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų paskirties sklypais, rytinėje pusėje – Vynupės gatve. Įvažiavimas - išvažiavimas į planuojamą žemės sklypą iš Vynupės gatvės. Planuojamoje teritorijoje nėra saugotinių želdinių (medžių ir krūmų), augančių ne miškų ūkio paskirties žemėje. Žemės sklypas neužstatytas pastatais.

Sklypui, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, 2019 m. birželio 6 d., dokumento Nr.XIII-2166, yra šie apribojimai:

Sklype Vynupės g.9, Panevėžys:

- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), plotas-994 m²;
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas-994 m².

Planuojamoje teritorijoje atmosferos, dirvožemio užteršimo šaltinių, istorijos ir kultūros paveldo paminklų nėra. Žemės sklype Vynupės g.9, Panevėžyje teritorijos žemės paviršius – su nežymiu nuolydžiu, altitudės 47.06 – 47.64.

Atestato Nr.		UAB "GA PROJEKTAI" Į.k. 300008249 Tel. 8 687 82958			DEKORATYVINIŲ AUGALŲ MEDELNO TERITORIJOS VYNUPĖS KAIME DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS			
A 1149	TPV	G. Aleliūnas		2023.02	Aiškinamasis raštas		Laida	
A 1149	ARCH.	G. Aleliūnas		2022.02				
Etapas	Planavimo organizatorius: PANEVĖŽIO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS				GA 22-12-29-DP-AR-SP		Lapas	Lapų
DP	Planavimo iniciatorius: A M, A M						1	7

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Rengiant žemės sklypų detaliojo plano koregavimą, analizuoti ir įvertinti detaliojo plano rengimo reikalavimai. Išnagrinėta planuojama teritorija, kurioje galioja šie teritorijų planavimo dokumentai:

1. Panevėžio miesto bendrojo plano keitimas, T00079711, 2017-01-18;
2. Panevėžio miesto taršos šaltinių specialusis planas. Koregavimas ištaisant technines klaidas, T00071682, 2014-06-03;
3. Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialusis planas. Keitimas, T00077538, 2015-11-26;
4. Panevėžio miesto šilumos ūkio specialusis planas. Keitimas, T00047019 (000272000700);
5. Panevėžio miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00002732 (000272001611), 2013-04-11;
6. Panevėžio miesto paviršinių nuotekų infrastruktūros specialusis planas, T00075437, 2015-04-01;
7. Koreguojamas „Dekoratyvinių augalų medelyno teritorijos vynuopės kaime detaliojo plano koregavimas“.

Vadovaujamosi Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu „Dėl pritarimo (duomenys neskelbtini) pasiūlymui rengti dekoratyvinių augalų teritorijos Vynuopės kaime detaliojo plano koregavimą ir pavedimo teritorijų planavimo ir architektūros skyriui“, 2022-10-10 Nr. A-898.

Koreguojama detaliuoju planu numatyta statybos zona ir riba kiti detaliojo plano sprendiniai nekeičiami (žiūr. Teritorijos planas, pagrindinis brėžinys).

Žemės sklypui nustatomi šie privalomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimai, vadovaujantis žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacija, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. kovo 17 d. įsakymu Nr. D1-151 „Dėl žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacijos patvirtinimo“ (Žin., 2006.04.25, Nr. 45-1633):

Žemės sklypo Nr.1 (Vynuopės g.9, Panevėžys), plotas – 994 m².

Naudojimo būdas NAUD_BUD - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (EO kodas G1, skaitinis kodas – 3271). Žemės sklypai, skirti vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.

- **leistinas pastatų aukštis** – 1- 2 aukštai;
- **leistinas užstatymo tankis** – 29 %;
- **leistinas užstatymo intensyvumas** - iki 0,40;
- **leistinas pastatų aukštis metrais** nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško – iki 8,5 m;
- **statinių aukštis iki karnizo** – nenormuojamas;
- **užstatymo tipas** – vienbutis ir dvibutis užstatymas (vd);
- **želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto** – 25 %.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, 2019 m. birželio 6 d., dokumento Nr.XIII-2166, yra šie apribojimai:

- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), plotas-994 m²;
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas-994 m².

Žemės sklype Nr.1 servitutų nėra.

Statinių sklype išdėstymo reikalavimai vadovaujantis (vadovautis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, 8 priedo 1.1.p.):

1. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki sklypo ribos ir gatvių radonųjų linijų, išskyrus atvejus, kai mažesnis atstumas numatytas teritorijų planavimo dokumentuose, ir kiti reikalavimai:

1.1. Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“ [3.2]. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą;

Architektūrinis planinis sprendimas

Planuojamame žemės sklype (kadastro Nr.2701/0035:93), Panevėžio m. k. v., adresas: Vynupės g.9, Panevėžys, planuojamas statyti vienbutis gyvenamosios paskirties pastatas. 2000 m rengtame detalajame plane numatytos per mažos užstatymo galimybės, netenkinančios šių dienų poreikių. To pasekoje koreguojamajame detalajame plane, praplečiamos užstatymo galimybės, keičiama statybos zona ir statybos riba.

Pagal 2016 m. Panevėžio miesto bendrąjį planą, sklypas patenka į Mažo užstatymo intensyvumo zoną (T26).





Planuojamas žemės sklypas yra šiaurinėje Panevėžio miesto dalyje ir pagal Panevėžio miesto bendrojo plano keitimą, T00079711, 2017-01-18, patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną, teritoriją Nr.T26, kurioje žemiau lentelėje aprašytos galimos funkcinės zonos ir teritorijos naudojimo tipai, galimi žemės naudojimo būdai, maksimalus užstatymo aukštis (aukštais), didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI.

Reglamentų lentelė. Nagrinėjamų užstatymo reglamentai (taikomi naujai statybai)

Nagrinėjamos teritorijos Nr.	Funkcinės zonos pavadinimas	Galimos funkcinės zonų ir teritorijos naudojimo tipų sisteminis ryšys	Galimi žemės naudojimo būdai	Maksimalus užstatymo aukštis (aukštais)	Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI sklypuose	Pastabos
T26	Mažo užstatymo intensyvumo zona	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	G1/K/I2/E/11/	3	0,4	

Susisiekimo sprendiniai

Susisiekimo sprendiniai atitinka Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimą (T00079711), patvirtinto Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016 m. lapkričio 24 d. sprendimu Nr. 1-408 susisiekimo infrastruktūros sprendinius.

Planuojamas žemės sklypas Vynupės g.9, Panevėžys iš rytinės pusės ribojasi su Vynupės D1 kategorijos gatve, atstumas iki RL=20 m.

Susisiekimo komunikacijų sprendiniai projektuojami vadovaujantis STR 2.06.042014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai.“

Motorizuoto eismo gatvių tinklas turi užtikrinti priešgaisrinių ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonių privažiavimą iki pastatų, ne tolimesniu kaip 25 m atstumu.

Statant, rekonstruojant, remontuojant statinius ir (ar) keičiant jų paskirtį privalomos automobilių stovėjimo vietos įrengiamos šio statinio ar statinių grupės žemės sklypo ribose. Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius įvairios paskirties statiniams nustatomas vadovaujantis šia lentele:

Eil. Nr.	Pastatų	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
1.	Gyvenamosios paskirties pastatai	
1.1.	Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 m ² – 1 vieta; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m ² , bet neviršija 140 m ² – 2 vietos; Pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m ² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 m ² didesniai kaip 140 m ² esančiam naudingajam plotui
1.2.	Gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 140 m ² – 2 vietos; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m ² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 m ² didesniai kaip 140 m ² esančiam naudingajam plotui

Pastabos. Nustatant automobilių vietų skaičių šio punkto 1.1 ir 1.2 papunkčiuose nurodytais atvejais garažo patalpų plotas neįskaičiuojamas į naudingąjį plotą.

Aplinkos apsauga

Atliekant detaliojo plano koregavimą, buvo atsižvelgta į eilę įtakančių veiksnių sklypo perspektyviniam vystymui. Tai perspektyvinis užstatymas, autotransporto, dviratinių ir pėsčiųjų srutai, gatvių ir pėsčiųjų takų pralaidumas, inžinerinės infrastruktūros išvystymas.

Rengiant statinių techninius projektus stengtis maksimaliai išsaugoti žaliuosius plotus ir naudmenas. Saugotinių medžių kirtimo atveju reikia gauti Panevėžio miesto savivaldybės administracijos, architektūros ir urbanistikos skyriaus leidimą.

Teritorijoje paviršinės nuotekos bus tvarkomos vadovaujantis Aplinkosaugos reikalavimais paviršinėms nuotekoms tvarkyti (Žin., 2004, Nr.10-289).

Susidariusias atliekas tvarkyti, vadovaujantis Atliekų tvarkymo įstatymu (Žin., 1998, Nr.61-1726; 2002, Nr. 78-3016).

Paviršinės nuotekos turi būti tvarkomos atskirai nuo buitinių nuotekų.

Gaisrinė sauga

Planuojama vadovaujantis „Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti“ reikalavimais, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31d. įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti. Kelių, skirtų gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti, projektavimo reikalavimai:

1. privažiuoti prie pastatų, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos;

2. kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų;

3. keliai privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m, turi būti įrengiami iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobalinėmis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus;

4. keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobalinėmis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visus kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus;

5. turi būti numatyti keliai įvažiuoti į uždarus ar pusiau uždarus kiemus, kai juose esančių pastatų aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m. Keliai įvažiuoti į uždara kiemą įrengiami ne rečiau kaip kas 800 m išorinio statinio perimetro ilgio;

6. kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m;

7. ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, aklakelis turi baigtis ne mažesne kaip 12×12 m aikštele, o ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, aklakelis turi baigtis 16×16 m aikštele;

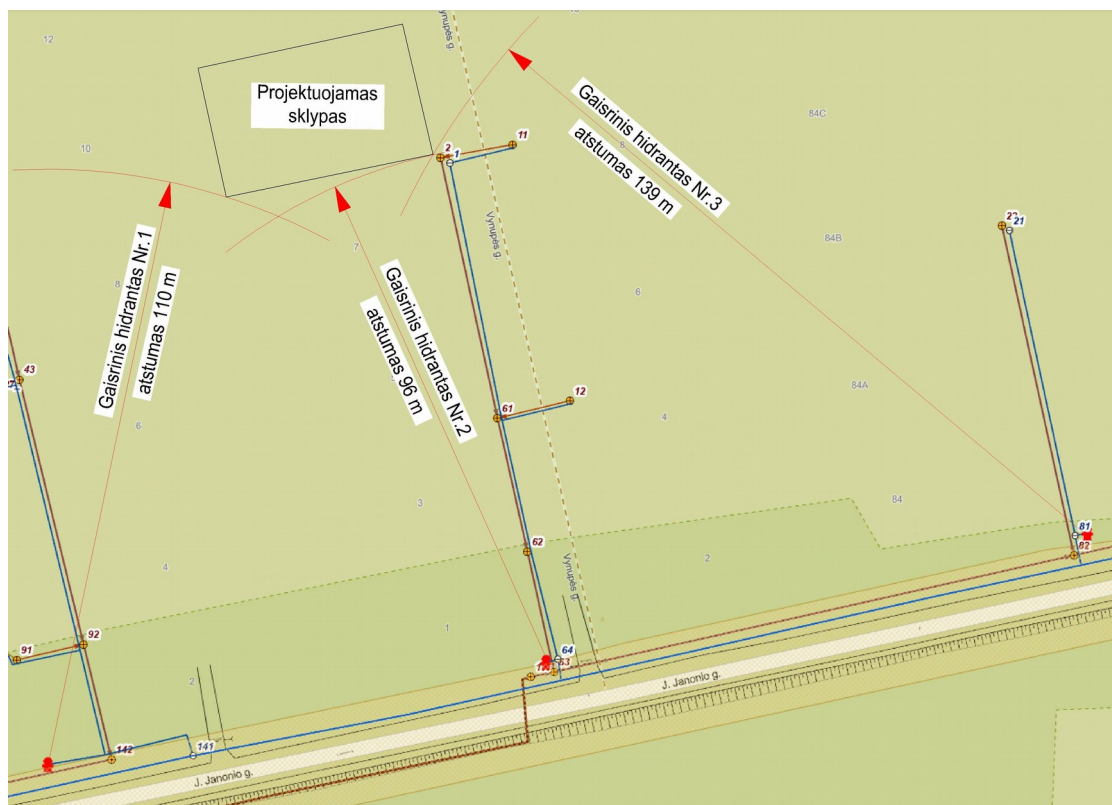
8. automobilineis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais pastatyti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, atsižvelgiant į statinio aukštį ir automobilineis kopėčių ir (arba) automobilineis keltuvų technines galimybes, 7–16 m atstumu iki pastato turi būti įrengta ne siauresnė kaip 6 m pločio važiuojamoji dalis arba 16×16 m dydžio aikštelė. Įrengiant 6 m pločio važiuojamąją dalį arba 16×16 m dydžio aikštelę, atstumai iki pastato gali būti nustatomi atsižvelgiant į priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos operacijų rajone turimų automobilineis kopėčių ir (arba) automobilineis keltuvų technines galimybes;

9. tarp statinių ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys;

Teritorijos aprūpinimo vandentiekio tinklais ir statiniais būdai turi būti numatyti pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Gaisrų gesinimui vandens paėmimas numatomas nuo 3 artimiausių vandens hidrantų, esančių J. Janonio gatvėje – 96-139 m atstumu nuo planuojamos teritorijos žr. „Gaisrinių hidrantų schema“.

Gaisrinių hidrantų schema.



Atstumas iki artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (esančios J. Janonio gatvėje) yra maždaug už 2.7 km.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Numatomiems pastatams nustatant statybos zoną, ribą ir linijas, pagal pastatams keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus leidžiama pasirinkti I atsparumo ugniai laipsnį. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose, patvirtintuose Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 (Žin., 2010, Nr. 146-7510) ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Išlaikomi priešgaisriniai atstumai tarp pastatų.

Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų (šis plotas gali būti sumažintas, jei gautas kaimyniniuose žemės sklypuose esančių pastatų savininkų rašytinis sutikimas sujungti projektuojamą pastatą ir kaimynui (kaimynams) priklausančią (priklausančius) pastatą (pastatus) į vieną gaisrinį skyrių) neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto.

Gaisro plitimas į kitus statinius gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (priešgaisrinėmis sienomis), kurios atskiria gretimus statinius ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje kilęs gaisras neišplistų į už jos esantį gretimą statinį. Priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys turi būti ne mažesni kaip didesniojo statinio išoriniai matmenys arba įrengiamų priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys parenkami atsižvelgiant į gaisro šiluminio poveikio plitimo galimybes.

Rengiant pastatų ir kitų statinių techninius projektus, pastatų ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų norminių dokumentų reikalavimų.

Inžinerinė infrastruktūra

Planuojamoje teritorijoje yra šie inžineriniai tinklai:

- elektros tinklai,
- vandentiekio tinklai,
- buitinių nuotekų tinklai,

Želdiniai

Žemės sklype Nr. 1 nėra saugotinių medžių. Minimalus želdynų plotas nustatomas vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ 2014 m. sausio 14d. įsakymu Nr.D1-36.

Gamtos ir kultūros paveldo objektai

Planuojamoje teritorijoje atmosferos, dirvožemio užteršimo šaltinių, registruotų gamtos, istorijos ir nekilnojamojo kultūros paveldo vertybių nėra.

Teritorijų planavimo vadovas



Gintaras Aleliūnas