

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### DETALIOJO PLANO „SKLYPO (TINKLŲ G. 9) DETALUSIS PLANAS“ KEITIMAS

#### BENDRIEJI DUOMENYS

Teritorijų planavimo dokumentas rengiamas Lietuvos respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje – TPDRIS.

**Teritorijų planavimo dokumento Nr. TPDRIS sistemoje: K-VT-27-21-635.**

**Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:** Detaliojo plano „Sklypo (Tinklų g. 9) detalusis planas“ keitimas .

**Teritorijų planavimo rūšis:** kompleksinis (detalusis planas).

**Teritorijų planavimo dokumento lygmuo:** vietovės.

**Planavimo organizatorius:** Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktorius, Laisvės a. 20, LT-35200 Panevėžys.

**Planavimo iniciatorius:** AB "Pieno žvaigždės", į.k.124665536, Perkūnkiemio g.3, LT-12127, Vilnius.

**Plano rengėjas:** UAB „GA Projektai“, į.k.300008249, Siesrauto g.9, LT-37450 Panevėžys.

**Planuojama teritorija** – apie 8,2418 ha.

Detaliojo plano „Sklypo (Tinklų g. 9) detalusis planas“ keitimas parengtas teritorijų proceso, sąlygų ir kitų dokumentų pagrindu:

1. Panevėžio miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis 2021.107.15, Nr.22-1861.

2. Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. rugsėjo 21 d. įsakymas Nr. A-832 „Dėl detaliojo plano „Sklypo (Tinklų g. 9) detalusis planas“ keitimo, planavimo tikslų, finansavimo, pavidimo Teritorijų planavimo ir architektūros skyriui“.

3. Planavimo darbų programa, patvirtinta 2021-09-24, įsakymu Nr. A-841.

4. Panevėžio miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygomis 2022-07-12 Nr. REG232362.

5. AB „Telia Lietuva“ teritorijų planavimo sąlygomis 2022-07-14 Nr. REG232755.

6. Panevėžio apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos teritorijų planavimo sąlygomis 2022-07-11 Nr. REG232146.

7. AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ teritorijų planavimo sąlygomis 2022-07-07 Nr. REG231968.

8. Nacionalinės visuomenės sveikatos centro prie sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygomis 2022-07-15 Nr. REG232973.

9. UAB „Panevėžio gatvės“ planavimo sąlygomis 2022-07-11 Nr. REG232136.

10. UAB „Aukštaitijos vandenys“ planavimo sąlygomis 2022-07-11 Nr. REG232136.




11. Akcinė bendrovė "Lietuvos geležinkeliai" planavimo sąlygomis 2022-07-14 Nr. REG232848.

12. Panevėžio apskrities vyriausiojo policijos komisariato planavimo sąlygomis 2022-07-14 Nr. REG232789.

13. AB "Panevėžio energija" teritorijų planavimo sąlygomis 2022-07-19 Nr. REG233378.

14. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos planavimo sąlygomis 2022-07-11 Nr. REG232157.

15. VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašais 2017-12-19, registro Nr.27/9603.

Atestato Nr.		UAB "GA PROJEKTAI" Į.k. 300008249 Tel. 8 687 82958	DETALIOJO PLANO „SKLYPO (TINKLŲ G. 9) DETALUSIS PLANAS“ KEITIMAS				
A 1149	TPV	G. Aleliūnas		2023.07	Aiškinamasis raštas	Laida	
A 1149	ARCH.	G. Aleliūnas		2023.07		0	
Etapas	Planavimo organizatorius: PANEVĖŽIO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS				22-01-03-DP-AR	Lapas	Lapų
DP	Planavimo iniciatorius: AB "Pieno žvaigždės"					1	7

16. Žemės sklypo (kadastro Nr.2701/0014:23) planu, M 1:500.

17. Inžinerinė topografinė nuotrauka 2021.09.09 m, M 1:500.

## DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

**Planavimo tikslas** – keisti detaliojo plano „Sklypo (Tinklų g. 9) detalusis planas“, patvirtinto Panevėžio miesto savivaldybės valdybos 2002 m. liepos 2 d. sprendimo Nr. 198v „Dėl supaprastinta tvarka parengtų detaliųjų planų tvirtinimo ir adresų suteikimo“ 3 punktu, sprendinius, keičiant leidžiamą žemės sklypo, esančio Tinklų g. 9, Panevėžyje, užstatymo tankį, intensyvumą, leidžiamą pastatų aukštį šiame žemės sklype ir nustatant privalomuosius teritorijos naudojimo reglamentus pagal Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo (T00079711), patvirtinto Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016 m. lapkričio 24 d. sprendimu Nr. 1-408 „Dėl Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo patvirtinimo“, sprendinius.

**Planavimo uždaviniai:** nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus, numatyti funkcinius ryšius su gretimomis teritorijomis, nurodyti teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, servitutų poreikį.

Rengiant „Sklypo (Tinklų g. 9) detalusis planas“ keitimą, vadovautasi planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentais, vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planais ir kitais strateginiais dokumentais:

1. Bendrieji planai:

1) Panevėžio miesto bendrojo plano keitimas, T00079711, 2017-01-18.

2. Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

1) Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialusis planas, T00077538, 2015-12-08.

2) Panevėžio miesto paviršinių nuotekų infrastruktūros specialusis planas, T00075437, 2015-04-01.

3) Panevėžio miesto šilumos ūkio specialusis planas. Keitimas, T00047019 (000272000700).

4) Panevėžio miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00002732 (000272001611), 2013-04-11.

5) Nevėžio upės rekreacijos Panevėžio miesto ribose schema (specialusis planas), T00046383 (000272001024), 2007-11-30.

6) Panevėžio miesto taršos šaltinių specialusis planas. Koregavimas ištaisant technines klaidas, T00071682, 2014-06-03.

Planuojama teritorija pagal Panevėžio miesto bendrojo plano keitimą.

Panevėžio miesto bendrojo plano keitimo, T00079711, 2017-01-18, fragmentas.





## PLANUOJAMA TERITORIJA

Reglamentų lentelė. Nagrinėjamų užstatymo reglamentai (taikomi naujai statybai)

Nagrinėjamos teritorijos Nr.	Funkcinės zonos pavadinimas	Galimas funkcinų zonų ir teritorijos naudojimo tipų sisteminis ryšys	Galimi žemės naudojimo būdai	Maksimalus užstatymo aukštis (aukštai)	Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI sklypuose	Pastabos
<b>T12</b>	Pramonės ir sandėliavimo zona	Pramonės ir sandėliavimo teritorija	PK/I1/I2/B/E	5	2	Dalis miškų ūkio žemės keičiama į kitą būdą (Prioritetas B/E)

Planuojamas žemės sklypas Tinklų g. 9, Panevėžyje pagal Panevėžio miesto bendrojo plano keitimą, T00079711, 2017-01-18, patenka į Pramonės ir sandėliavimo zoną, šios teritorijos Nr.T12, kurioje aukščiau lentelėje aprašytos galimos funkcinės zonos ir teritorijos naudojimo tipai, galimi žemės naudojimo būdai, maksimalus užstatymo aukštis (aukštai), didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI.

## Teritorijos tvarkymas ir naudojimas.

Žemės sklypo Tinklų g.9, Panevėžyje sklypo ribos nekeičiamos, žemės sklypui nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai, numatomi funkciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis, nurodomos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo (T00079711), patvirtinto Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016 m. lapkričio 24 d. sprendimu Nr. 1-408, sprendinius.

### Žemės sklypo Nr.1, plotas – 82418 m<sup>2</sup>.

**Konkretus teritorijos naudojimo tipas NAUD\_TIP** – pramonės ir sandėliavimo teritorija (erdvinio objekto kodas – PR).

**Pagrindinės žemės naudojimo paskirtis PAGR\_PASK** – kitos paskirties žemė (erdvinio objekto kodas – KT).

**Naudojimo būdas NAUD\_BUD** - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (EO kodas P, skaitinis kodas – 316). Žemės sklypai, skirti vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.

**Teritorijos užstatymo tipas – UZST\_TIP** - pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas (erdvinio objekto kodas – pi).

- **leistinas pastatų aukštis (nuožemės paviršiaus, m)** – iki 35 m;
- **leistinas pastatų aukštis (altitudė, m)** – iki 92.20 m;
- **statinių aukštų skaičius** – 1 - 5 aukštai;
- **leistinas užstatymo tankis** – 90 %;
- **leistinas užstatymo intensyvumas** – 2;
- **priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %** – 10 %;
- **statinių paskirtys** – neyvenamieji: gamybos, pramonės paskirties pastatai, sandėliavimo paskirties pastatai.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu TAR, 2019-06-19, Nr. 9862, žemės sklype nustatomos šios apsaugos zonos:

- Geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonos (III skyrius, trečiasis skirsnis) - 0.1504 ha;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.8415 ha;
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) - 0.0278 ha;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - 2.0177 ha;
- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.8415 ha;
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) - 0.495 ha;
- Sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) - 0.624 ha;
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zona (VI skyrius, septintasis skirsnis) - 8.2418 ha.

## 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.

Į sklypą esami ne siauresni kaip 3.5 m pločio įvažiavimai.

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 automobilineis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas 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;

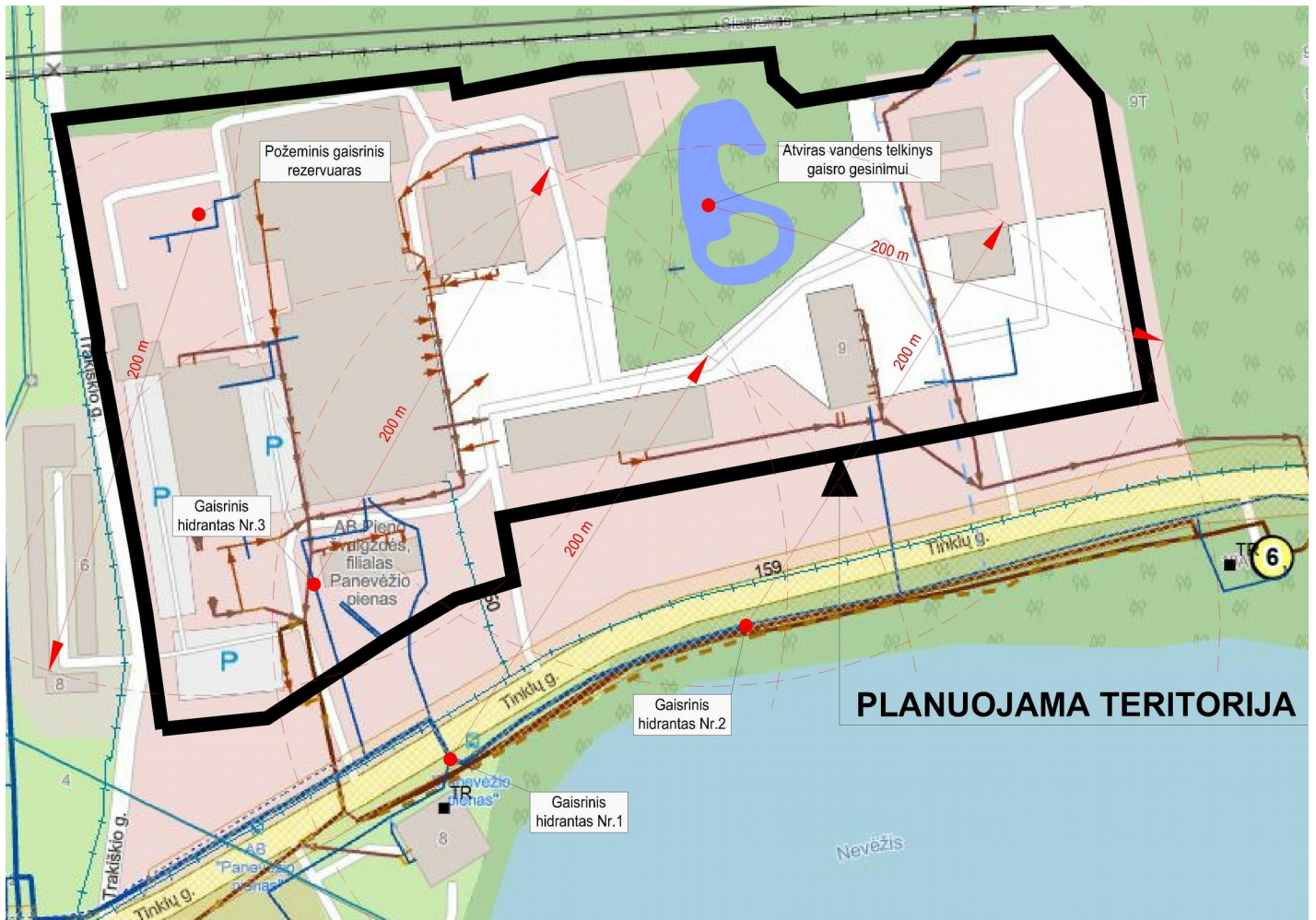
8. automobilineis kopėčioms ir (arba) automobilineis keltuivams pastatyti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, atsižvelgiant į statinio aukštį ir automobilineis kopėčių ir (arba) automobilineis keltuvų technines galimybes, 7–16 m atstumu iki pastato turi būti įrengta 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 artimiausių 3 vandens hidrantų, esančių sklypo teritorijoje, 53-55 m atstumu nuo planuojamos teritorijos. Gaisrų gesinimui taip pat naudojami požeminis vandens rezervuaras ir atviras vandens telkinys esantys planuojamoje teritorijoje.

### Gaisrinių hidrantų požeminio vandens rezervuaro ir vandens telkinio schema.



Atstumas iki artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (esančios Ramygalos gatvėje) yra maždaug už 3.5 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) priklausantį (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.

Renigiant 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.

### **Susisiekimo planavimo sprendiniai**

Susisiekimo planavimo sprendiniai projektuojami vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakymu Nr.D1-533 patvirtintu statybos techniniu reglamentu STR 2.06.02:2014, „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Planuojamas žemės sklypas iš pietinės pusės ribojasi su Tinklų gatve, iš vakarinės pusės su Trakiškio gatve.

Esami įvažiavimai ir išvažiavimai į planuojamą žemės sklypą yra esami ir nekeičiami.

Automobilių minimalus stovėjimo vietų skaičius nustatomas STR 2.06.04:2014, „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelė:

### **Inžinerinė infrastruktūra**

Planuojamoje teritorijoje yra šie inžineriniai tinklai:

- ryšių tinklai,
- elektros tinklai,
- šilumos tinklai,
- vandentiekio tinklai,
- buitinių nuotekų tinklai,
- paviršinių nuotekų tinklai.

### **Želdiniai**

Planuojamajame žemės sklype yra 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