

SPRENDINIAI.

Aiškinamasis raštas. *Teritorijų planavimo dokumento Nr. K-VT-27-23-196.*

BENDROJI DALIS

Detaliojo plano organizatorius - Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktorius, Laisvės a. 20 LT-35200 Panevėžys, (8 45) 50 13 54, el. paštas: administracija@panevezys.lt

Detaliojo plano iniciatorius – fizinis asmuo (informacija neviešintina).

Detaliojo plano rengėjas - UAB „Želdima“, Jaunimo g. 29 LT-38176, Dembavos k., Panevėžio r. sav., projekto vadovė Aurelija Čergelienė, tel. +370 676 42727, el. paštas: aurcerg@gmail.com

Detaliojo plano rengimo pagrindas – Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. vasario 24 d. įsakymas Nr. A146 „Dėl teritorijos (prie transformatorinės pastotės CSP-85, J. Janonio g. 11A) detaliojo plano koregavimo, planavimo tikslų, finansavimo, pavedimo Teritorijų planavimo ir architektūros skyriui“.

Nagrinėjama / planuojama teritorija – apie 5,4063 ha / 0,0250 ha.

Planavimo tikslas – koreguoti teritorijos (prie transformatorinės pastotės CSP-85, J. Janonio g. 11A) detaliojo plano, patvirtinto Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2008 m. balandžio 18 d. įsakymu Nr. A-509, sprendinius, keičiant žemės sklypo J. Janonio g. 11A, Panevėžyje, žemės naudojimo būdą iš susisiekiimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos į komercinės paskirties objektų teritorijos, privažiavimo į šį žemės sklypą vietą ir nustatant žemės sklypo 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, nurodyti teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, servitutų poreikį.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) neatliekamas. Detaliojo plano viešinimo procedūros atliekamos bendrąja tvarka.

TERITORIJOS (PRIE TRANSFORMATORINĖS PASTOTĖS CSP-85, J. JANONIO G. 11A) DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS (Toliau - Detalusis planas) rengiamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos įstatymais, Vyriausybės nutarimais, taisyklėmis, normomis:

- Teritorijų planavimo, Želdynų, Žemės, Nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos, Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų ir kitais įstatymais;
- Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašu (Vyriausybės 1999-09-29 d. nutarimas Nr. 1073);
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo (Aplinkos ministro 2014-01-02 Nr. D1-8); Teritorijų planavimo erdvių duomenų specifikacija (Aplinkos ministro 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-1009), Žemės naudojimo būdų turinio aprašu (Žemės ūkio ministro ir Aplinkos ministro 2005-01-25 įsakymu Nr. 3D-37/D1-40);
- Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti (Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymas Nr. D1-995/1-312); Statybos techniniu reglamentu STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“; STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, Statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės

SPRENDINIAI.

Aiškinamasis raštas. *Teritorijų planavimo dokumento Nr. K-VT-27-23-196.*

keliai. Bendrieji reikalavimai”,
kitais teisės aktais ir dokumentais, vadovaujamosi detaliojo plano planavimo darbų programa, patvirtinta Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-02-27 įsakymu Nr. A-156, teritorijų planavimo sąlygomis, išduotomis:

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos, 2023-06-29, Nr. REG284185;
- UAB „Panevėžio gatvės“, 2023-06-30, REG284354;
- AB „Energijos skirstymo operatorius“, 2023-06-27, Nr. REG283782;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos, 2023-06-29, Nr. REG284004;
- Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos, 2023-07-04, Nr. REG284608;
- AB „Panevėžio energija“, 2023-07-03, Nr. REG284427;
- UAB „Aukštaitijos vandenys“, 2023-06-28, Nr. REG283828;
- Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos, 2023-07-12, REG284801;
- Telia Lietuva, AB , 2023-06-28, REG283849.

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai:

- Panevėžio miesto bendrojo plano keitimas, T00079711, 2017-01-18;
- PANEVĖŽIO MIESTO TERITORIJOS BENDROJO PLANO KEITIMO KOREGAVIMAS, T00089337, 2023-05-29;
- Panevėžio miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas., T00002732 (000272001611), 2013-04-11;
- Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialusis planas, T00077538, 2015-12-08;
- Panevėžio miesto šilumos ūkio specialusis planas. Keitimas, T00047019 (000272000700):
- Panevėžio miesto paviršinių (lietaus) nuotekų infrastruktūros specialusis planas. T00075437, 2015-04-01;
- Panevėžio miesto taršos šaltinių specialusis planas. Koregavimas ištaisant technines klaidas, T00071682, 2014-06-03.

**BENDRŲJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMAS IR KONKRETIZAVIMAS
PAGRINDINIAI TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REGLAMENTAI.**

Planuojama teritorija yra kitos paskirties žemės sklypas, kadastro Nr. 2701/0010:285, adresas: J. Janonio g. 11A, Panevėžys, žemės naudojimo būdas (NAUD_BUD) – Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), žemės sklypo savininkas – Lietuvos Respublika, valstybinės žemės patikėjimo teisė – Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos. Žemės sklype registruotas pastatas – Transformatorinė, daikto pagrindinė naudojimo paskirtis – Gamybos, pramonės. Pastato savininkas – fizinis asmuo.

SPRENDINIAI.

Aiškinamasis raštas. Teritorijų planavimo dokumento Nr. K-VT-27-23-196.

Rengiant detalų planą, laikomasi nustatytų **planavimo tikslų**: koreguoti teritorijos (prie transformatorinės pastotės CSP-85, J. Janonio g. 11A) detaliojo plano, patvirtinto Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2008 m. balandžio 18 d. įsakymu Nr. A-509, sprendinius, keičiant žemės sklypo J. Janonio g. 11A, Panevėžyje, žemės naudojimo būdą iš susisiekiavimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos į komercinės paskirties objektų teritorijos, privažiavimo į šį žemės sklypą vietą ir nustatant žemės sklypo 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“ (Toliau – BP), sprendinius;

planavimo uždavinių: nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus, nurodyti teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, servitūtų poreikį.

Žemės sklype **Nr. 1** nustatyti reglamentai vadovaujantis BP sprendiniais, 1 pav., reglamentus žiūrėti aiškinamojo rašto 1 – oje lentelėje ir sprendinių brėžinyje 23/118-DP-SPR.

Planuojamos teritorijos riba sutampa su gretimų žemės sklypų ribomis, detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų, neprieštaruoja aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

Planuojamoje teritorijoje vidutinė žemės paviršiaus aukščio altitudė 50.5 m.

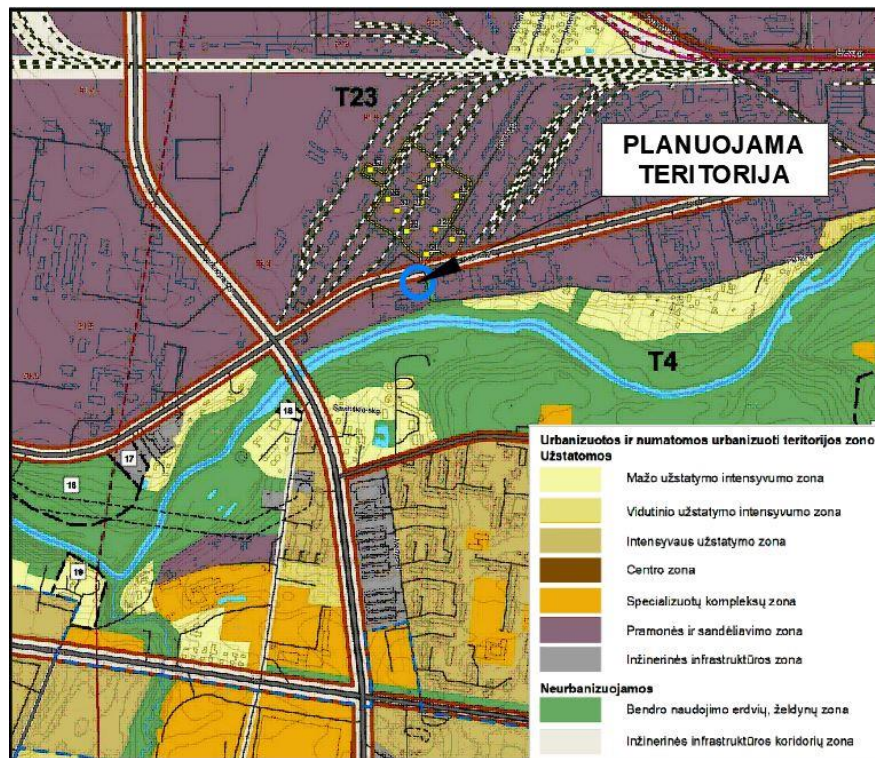
1. Lentelė. Privalomieji teritorijos naudojimo reikalavimai

Privalomieji reikalavimai										Kiti	
Sklypo Kad. Nr. ir (ar) Sklypo dalies Nr.	Planuojamo sklypo Nr.	Sklypo Plotas (m ²)	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis PAGR_PASK / Žemės naudojimo būdas (-ai) NAUD_BUD	Leistinas pastatų aukštis		Užstatymo tankis %	Užstatymo Intensyvumas/tūrio tankis	Užstatymo tipas	Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	Pastatų aukštų skaičiai	*Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatos (skyrus, skirsnio Nr./plotas, m ²)
				nuo žemės paviršiaus, m	Altitudė, m						
2701/0010:285, plotas 250 m ² ,	1	250	Kitos paskirties žemė (KT) / Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)	15,0	65,5	30	2.0	Laisvo planavimo (lp)	10	1 - 5	III skyrius, 4 skirsnis/174; III skyrius, 10 skirsnis/10.

Planuojama teritorija patenka į *Pramonės ir sandėliavimo funkcinę zoną* (BP brėžinyje teritorija žymima T24) (1 pav.), teritorijos naudojimo tipas (NAUD_TIP) – *Pramonės ir sandėliavimo teritorija* (PR). Žemės sklype **Nr. 1** nustatomas žemės naudojimo būdas *Komercinės paskirties objektų teritorijos* (K), leistinas didžiausias užstatymo intensyvumas (U_{Imax}) 2.0, užstatymo tankis (U_{Tmax}) 30 %, maksimalus užstatymo aukštis h_{max} – 5 aukštai, maksimalus pastatų aukštis metrais nuo 15,0 m. Užstatymo tipas – *Laisvo planavimo užstatymas* (lp), statybos linija nenustatoma.

SPRENDINIAI.

Aiškinamasis raštas. Teritorijų planavimo dokumento Nr. K-VT-27-23-196.



1 pav. Panevėžio miesto bendrojo plano keitimo Pagrindinio (reglamentų) brėžinio fragmentas su planuojamos teritorijos situacija.

SAVOKŲ PAAIŠKINIMAS (LR Teritorijų planavimo įstatymas, 2 straipsnis, 39 p., 40 p.):

Užstatymo intensyvumas – visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu.

Užstatymo tankis – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu.

Žemės sklype **Nr. 1** želdynams priskiriamas minimalus plotas nuo viso žemės sklypo ploto 10 %, tai sudaro 25 m² plotą, įskaitant vejas ir gėlynus, vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų, normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, *tiksli priklausomųjų želdynų vieta žemės sklype nustatoma rengiant statinio projektą.*

PAPILDOMI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI. Statinių išdėstymas žemės sklype sprendžiamas vadovaujantis STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“, t. y. statiniai turi būti išdėstyti sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai.

SPRENDINIAI.

Aiškinamasis raštas. Teritorijų planavimo dokumento Nr. K-VT-27-23-196.

Statinių paskirtys žemės sklype **Nr. 1** - viešbučių paskirties pastatai; administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams) pastatai; prekybos paskirties pastatai; paslaugų paskirties pastatai; maitinimo paskirties pastatai ir sporto paskirties pastatais.

Susisiekimo infrastruktūra. Įvažiavimas į žemės sklypą **Nr. 1** nuo Plukių g. Įvažiavimo į žemės sklypą plotis ne siauresnis kaip 3,5 m. Automobilių stovėjimo vietų skaičius sklype sprendžiamas, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai, bendrieji reikalavimai“, kitais reglamentais, rengiant statinio projektą, pagal žemės sklype numatomos vykdyti veiklos pobūdį.

Inžinerinė infrastruktūra. Planuojamoje teritorijoje, gretimybėje yra centralizuoti inžineriniai tinklai: vandentiekio ir nuotekų, elektros, dujotiekio, šilumotiekio, ryšių tiekimo. Inžinerinių tinklų rekonstravimas, iškėlimas ar naikinimas bei tinklų prijungimo sąlygos sprendžiamos techninio projekto rengimo metu, pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių institucijų nustatytus reikalavimus. Rekonstravimas vykdomas statytojo (užsakovo) lėšomis.

Pagal Panevėžio miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendinius, planuojama teritorija patenka į mišraus šilumos tiekimo zoną.

Gaisrinė sauga sprendžiama vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti reikalavimais (patvirtintais Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d.). Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu „Dėl normatyvinių statinio saugos dokumentų patvirtinimo“, 2007 m. vasario 22 d. Nr. 1-66, suvestinė redakcija nuo 2024-01-12, lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių 74 punktu: „Užstatytose pastatais ir statiniais teritorijose gaisriniai hidrantai vandentiekio tinkluose turi būti įrengiami kas 150–200 m. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m“. Detaliojo plano sprendiniuose gaisrų gesinimui vandens paėmimas numatytas iš gaisrinių hidrantų, esančių J. Janonio gatvės vandentiekio tinkluose, šulinio Nr. 127 ir Nr. 162, didžiausias pasiekiamumo spindulys 60 m (žiūrėti sprendinių brėžinį). Rengiant statinio projektą, papildomai numatyti gaisrinius hidrantus, pagal nustatytus reikalavimus ir poreikį. Įvažiavimo į žemės sklypą plotis ne siauresnis kaip 3,5 m.

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 norminius minimalius gaisrinius atstumus, vadovaujantis Reglamentu:

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

SPRENDINIAI.

Aiškinamasis raštas. *Teritorijų planavimo dokumento Nr. K-VT-27-23-196.*

Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstytos Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių projektus. Minimalus priešgaisrinis atstumas iki statinių 6 m. Nesant galimybei išpildyti nustatytų reikalavimų, turi būti sprendžiamas priešgaisrinės sienos įrengimas rengiant statinio projektą.

Atstumas iki priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinio (J. Janonio g. 25, Panevėžys) dislokacijos yra apie 1,0 km. Rengiant statinių techninius bei darbo projektus, turi būti laikomasi saugių atstumų tarp pavojingųjų objektų, kuriems taikomi Pramoninių avarijų prevencijos, likvidavimo ir tyrimo nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 17 d. nutarimu Nr. 966, taip pat nuo šių objektų iki planuojamoje teritorijoje numatomų statinių.

***Specialiosios žemės naudojimo sąlygos.**

Planuojamoje teritorijoje, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, nustatomos šios specialiosios sąlygos:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis),

apsaugos zonų plotas (m²) nurodytas sprendinių brėžinyje 23/118-DP-SPR ir aiškinamojo rašto 1-oje lentelėje.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatomos ir registruojamos nekilnojamojo turto registre (NTR) galiojančių teisės aktų nustatyta tvarka.

Servitutas nenustatomas.

Aplinkos, visuomenės sveikatos apsauga. Žemės sklype Nr. 1 vykdoma veikla nesukels neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai. Numachių ar vykdant konkrečią veiklą žemės sklype, rengiant statinio projektą, privaloma atlikti planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai ar poveikio visuomenės sveikatai vertinimą, vadovaujantis Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu.

Triukšmo dydžiai gyvenamojoje aplinkoje neturi viršyti Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ nurodytų triukšmo ribinių dydžių.

Atliekos turi būti tvarkomos vadovaujantis Lietuvos Respublikos Atliekų tvarkymo įstatymu (1998 m. birželio 16 d. Nr. VIII-787 (su vėlesniais pakeitimais ir papildymais)), Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 1999-07-14 įsakymu Nr. 217 „Dėl atliekų tvarkymo taisyklių patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais ir papildymais). Atliekos perduodamos atliekų tvarkytojui, regiono atliekų tvarkymo centrui.

Vandens tiekimas iš miesto centralizuotų tinklų, pagal *Panevėžio miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendinius*. Nuotekos tvarkomos vadovaujantis Nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr. D-1236 „Dėl nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“, Panevėžio miesto paviršinių (lietaus) nuotekų infrastruktūros specialiojo plano sprendiniais – jungiamasi į Panevėžio miesto centralizuotus inžinerinius tinklus.

SPRENDINIAI.

Aiškinamasis raštas. *Teritorijų planavimo dokumento Nr. K-VT-27-23-196.*

Vadovaujantis planavimo darbų programa, Strateginio pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) neatliekamas. SPAV būtinumas: rengiamas detalusis planas atitinka Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo 3.4 p. nuostatas, detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje jau yra atliktas savivaldybės bendrojo plano SPAV pilnas vertinimas. Šioje teritorijoje rengiamu detaliuoju planu nėra nagrinėjamas joks kitas kiekybinis ir kokybinis poveikis aplinkai, išskyrus pirmiau įvertintą.

Saugomos teritorijos, gamtinė aplinka.

Gamtinio karkaso, saugomų teritorijų nėra. Žemės sklype saugotinių želdinių nėra.

VISUOMENĖS INFORMAVIMAS IR DALYVAVIMAS TERITORIJŲ PLANAVIMO PROCESE. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vyriausybės 1996-09-18 nutarimu Nr. 1079 „Dėl visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“, visuomenė, suinteresuoti asmenys informuoti apie rengiamą projektą, paskelbta Panevėžio miesto savivaldybės administracijos skelbimų lentoje, interneto svetainėje www.panevezys.lt, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumento rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS) www.tpdris.lt, teritorijų planavimo dokumento (TPD) Nr. K-VT- 27-23-196.

Projektų vadovė Aurelija Čergelienė
Atestato Nr. TPV 0055