

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### ŽEMĖS SKLYPO (KADASTRO NR. 2701/0028:269) DETALIOJO PLANO KEITIMO KOREGAVIMAS

#### 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. K-VT-27-23-949.**

**Planavimo organizatorius:** Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktorius, Laisvės a. 20, LT-35200 Panevėžys, +370645501360.

**Detaliojo plano iniciatorius** – Fiziniai asmenys (informacija neviešintina).

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

**Nagrinėjama / planuojama teritorija** – apie 1,0607 ha / apie 0,1419 ha.

**Planavimo pagrindas** – Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. spalio 6 d. įsakymas Nr. A-811 „Dėl sklypų (Gėlainių g. 36, 38 ir 40) detalaus planavimo projekto korektūros rengimo, planavimo tikslų, finansavimo, pavedimo Teritorijų planavimo ir architektūros skyriui“.

**Tyrimai ir galimybių studijos neatliekami.**

**Planavimo dokumento rengimo etapai:** parengiamasis, rengimo ir baigiamasis. Visos teritorijų planavimo proceso (parengiamojo, rengimo ir baigiamojo etapų) procedūros privalomai vykdomos per TPDRIS.

**Koncepcijos rengimas** – koreguojamo detaliojo plano koncepcija nerengiama.




**Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas** – nerengiamas.

**Konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti** – nereikalingas.

**Sprendinių profesinis vertinimas** – nereikalingas.

**Viešinimo užtikrinimas** – parengiamajame etape planavimo organizatorius Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka viešai paskelbia priimtą sprendimą dėl detaliojo plano korektūros rengimo pradžios, planavimo tikslų ir planavimo darbų programą. Detaliojo plano viešinimo procedūros atliekamos bendra tvarka.

Planuojamos teritorijos analizei panaudota UAB „Geodezinių matavimų projektai“ parengta skaitmeninė inžinerinių tyrinėjimų techninė ataskaita (topografinė nuotrauka LKS-94 kordinačių sistema, Baltijos aukščių sistema).

Atestato Nr.		UAB "GA PROJEKTAI" J.k. 300008249 Tel. +370 687 82958			Žemės sklypo (kadastro Nr. 2701/0028:269) detaliojo plano keitimo koregavimas			
ATP 1149	TPV	G. Aleliūnas		2025.03	Aiškinamasis raštas		Laida	
ATP 1149	ARCH.	G. Aleliūnas		2025.03			0	
Etapas	Planavimo organizatorius: PANEVĖŽIO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS				GA 24-06-09-DP-AR		Lapas	Lapų
DP	Planavimo iniciatorius: Fiziniai asmenys						1	10



## 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>T33</b>	<b>Mažo užstatymo intensyvumo zona</b>	<b>Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija</b>	<b>G2/G1/K/V/B/E/I1/I2/</b>	<b>3</b>	<b>0,4</b>	

Planuojamas žemės sklypas yra centrinėje Panevėžio miesto dalyje ir pagal Panevėžio miesto bendrojo plano keitimą, T00079711, 2017-01-18, patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną, teritoriją T33, kurioje aukščiau lentelėje aprašytos galimos funkcinės zonos ir teritorijos naudojimo tipai, galimi žemės naudojimo būdai, maksimalus užstatymo aukštis (aukštis), didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI.

### 2. Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

2.1. Panevėžio miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00002732 (000272001611), 2013-04-11. Planuojamoje teritorijoje yra Gėlainių gatvės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo centralizuoti tinklai.

2.2. Panevėžio miesto šilumos ūkio specialusis planas. Keitimas., T00047019 (000272000700). Koreguojama teritorija pagal Panevėžio miesto šilumos ūkio specialųjį planą patenka į mišraus šilumos tiekimo zoną.

2.3. Panevėžio miesto paviršinių (lietaus) nuotekų infrastruktūros specialusis planas, T00075437, 2015-04-01. Koreguojamoje teritorijoje yra Gėlainių gatvės paviršinių lietaus nuotekų centralizuoti tinklai.

2.4. Panevėžio miesto (pietinės) susisiekimo komunikacijų specialusis planas, T00077526, 2015-12-04.

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

#### **Sklype Gėlainių g. 36, Panevėžys:**

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

## TERITORIJOS TVARKYMAS IR NAUDOJIMAS

Žemės sklypui Gėlainių g.36, Panevėžio mieste, nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai ir prijungiamas įsiterpęs laisvos valstybinės žemės sklypas, nurodomos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Prie esamo žemės sklypo Gėlainių g.36, Panevėžyje, plotas 1201 m<sup>2</sup>, (plane pažymėtas 1-1), prijungiamas įsiterpęs žemės sklypas, plotas 218 m<sup>2</sup>, (plane pažymėtas 1-2), esantis laisvoje valstybinėje žemėje.

Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų.

Nustatomus privalomuosius teritorijos naudojimo reglamentus žiūrėti sprendinių brėžinyje (GA 24-06-09-DP-1) ir teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje.

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 radonijų 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;

Žemės sklypų privalomieji ir papildomi naudojimo reglamentai – naudojimo paskirtis ir būdai, leistinas pastatų aukštis, užstatymo tankis, intensyvumas, tipas, želdynų norma ir pastatų aukštų skaičius, bei kiti reglamentai nurodyti brėžinyje „Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelė“.

Žemės sklypui Gėlainių g. 36, Panevėžio m. sav., nustatyti privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai pagal Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo (T00079711), patvirtinto Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016 m. lapkričio 24 d. sprendimu Nr. 1-408, sprendinius.

**Konkretus teritorijos naudojimo tipas NAUD\_TIP** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (Erdvinio objekto kodas – GV).

Planuojamų žemės sklypų pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita, žemės sklypų naudojimo būdai du:

- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (EO kodas G1);
- susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (EO kodas I1);

### **Žemės sklypo Nr.1, plotas – 1419 m<sup>2</sup>.**

**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** – 25 %;
- **leistinas užstatymo intensyvumas** - iki 0,4;
- **leistinas pastatų aukštis metrais** nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško – iki 12 m, (vadovautis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, 8 priedo 1.1.p.);
- **statinių aukštis iki karnizo** – nenormuojamas;
- **užstatymo tipas** – sodybinis užstatymas (su);

• **želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto – 25 %.**

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

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

## 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 visus sklypus planuojami 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 susisiekiimo 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 automobilineis 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 uždarą 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;

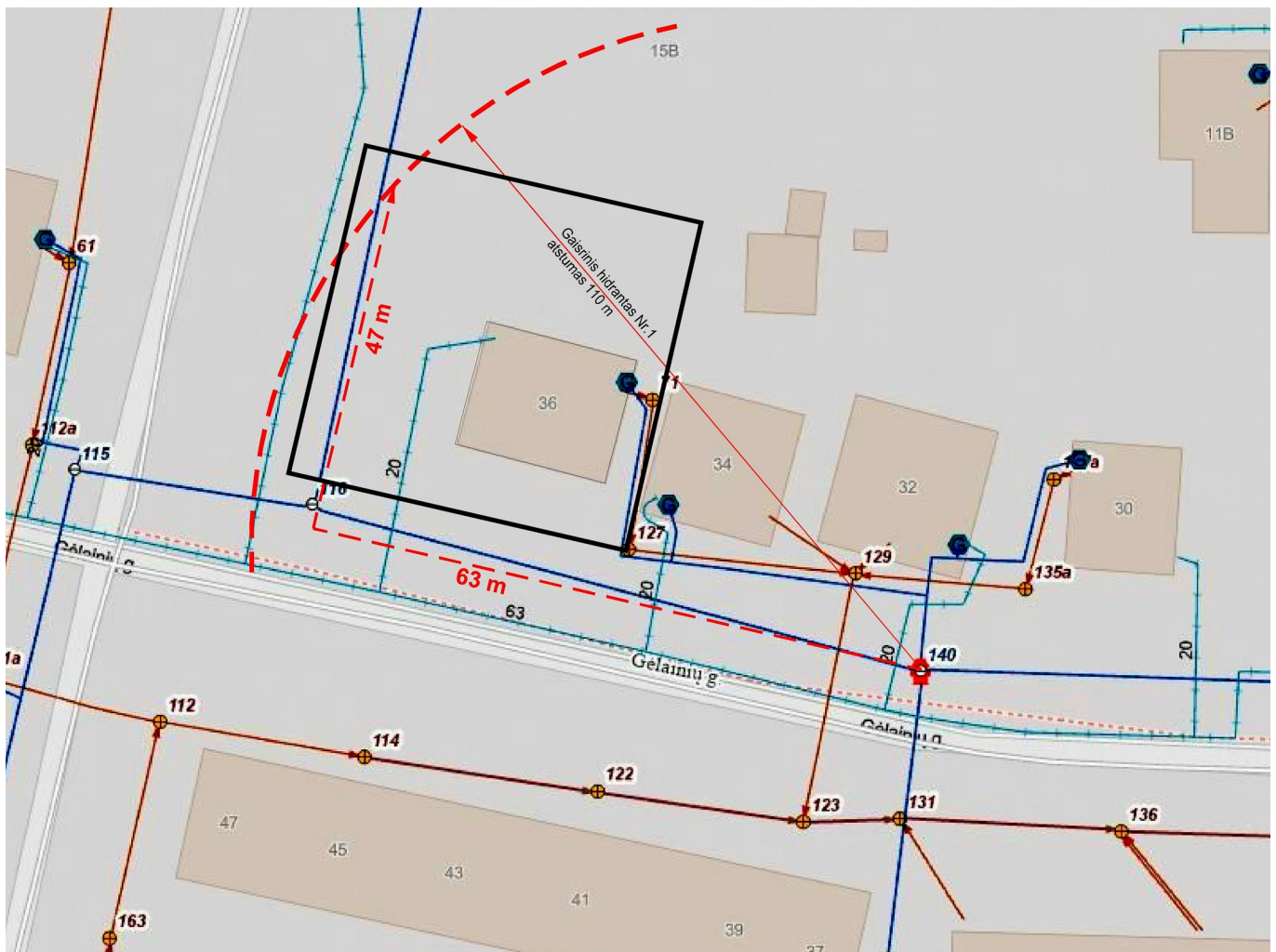
9. tarp statinių ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtytys;

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 kiliančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio

patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Gaisrų gesinimui vandens paėmimas numatomas nuo artimiausio vandens hidranto Nr.40, esančio 110 m atstumu nuo planuojamos teritorijos.

Gaisrinių hidrantų schema.



Atstumas iki artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (esančios Ramygalos gatvėje) yra maždaug už 2.1 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.

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.

## 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".

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

Eil. Nr.	Pastatų tipai, paskirčių grupės, paskirtys, pavadinimai	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
	Pastatai	
I	Gyvenamieji pastatai	
1.	Vienbučių ir dvibučių pastatų paskirties grupė	
1.1.	vienbučių paskirties pastatai	1 vieta, bet ne daugiau kaip 4 būstui
1.2.	dvibučių paskirties pastatai	

## INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Planuojamoje teritorijoje yra šie inžineriniai tinklai:

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

## ŽELDINIAI

Planuojamajame žemės sklype yra saugotinių medžių. Visi želdiniai saugomi. 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