

**DETALIOJO PLANO „SKLYPO (KADASTRO NR. 2701/0033:13,
PAGOJAUS MKR.)“ KOREGAVIMAS“**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

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-27-25-70.

Planavimo organizatorius: Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktorius, Laisvės a. 20, LT-35200 Panevėžys, (0 45) 50 13 60.

Detaliojo plano iniciatorius – Fiziniai asmenys (informacija neviešintina).

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

Nagrinėjama / planuojama teritorija – nagrinėjama apie 4,1220 ha / planuojama 0,1600 ha.

Planavimo pagrindas – Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. gruodžio 5 d. įsakymas Nr. A-811 „Dėl Sklypo (kadastro Nr. 2701/0033:13, Pagojaus mkr.) detaliojo plano koregavimo, planavimo tikslų, finansavimo, pavedimo Teritorijų planavimo ir architektūros skyriui“.

Papildomi reglamentai: numatyti statinių statybos zoną, liniją ir ribą, aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus, susisiekimo komunikacijas, funkcinius ir kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, numatyti teritorijas želdiniams.

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 Teritorijų planavimo ir statybos vartus.

Detaliojo plano koncepcija nerengiama.

Strateginis poveikio aplinkai vertinimas nerengiamas.




Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti nereikalingas.

Sprendinių profesinis vertinimas nereikalingas.

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

Derinimo procedūra: detalusis planas teikiamas derinti kartu su visuomenės dalyvavimo ataskaita. Detaliojo plano derinimą atlieka Teritorijų planavimo komisija.

Planuojamos teritorijos analizei panaudota UAB „Geodera“ 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			Detaliojo Plano „Sklypo (kadastro Nr. 2701/0033:13, Pagojaus mkr.)“ detaliojo plano koregavimas		
ATP 1149	TPV	G. Aleliūnas		2025.04	Aiškinamasis raštas	Laida	
ATP 1149	ARH.	G. Aleliūnas		2025.04		0	
Etapas	Planavimo organizatorius: PANEVĖŽIO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS				GA 25-01-29-DP-AR	Lapas	Lapų
	DP	Planavimo iniciatorius: Fiziniai asmenys				1	10

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

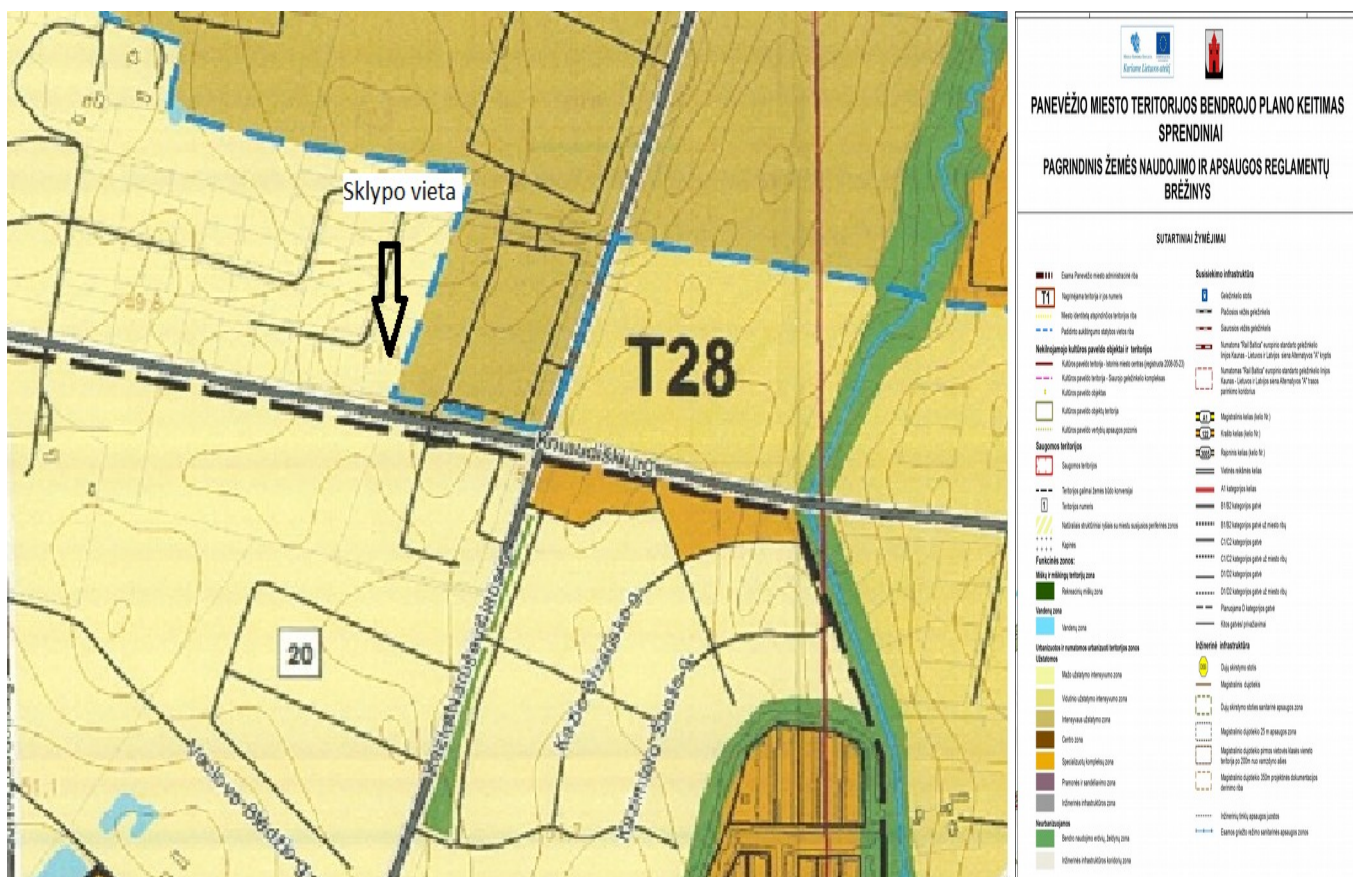
Planavimo tikslai: koreguoti Sklypo (kadastro Nr. 2701/0033:13, Pagojaus mkr.) detaliojo plano sprendinius padalijant žemės sklypą Klaipėdos g. 163N, Panevėžyje, į du sklypus ir nustatant žemės sklypams privalomuosius teritorijos naudojimo reglamentus pagal Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano 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 visoje planuojamoje teritorijoje.

Planavimo uždaviniai: nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus, nurodyti teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, servitutų poreikį.

Planuojamai teritorijai taikomi galiojantys aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai.

1.1. PANEVĖŽIO MIESTO TERITORIJOS BENDROJO PLANO KEITIMO KOREGAVIMAS, T00089337, 2023-05-29

1.2. Panevėžio miesto bendrojo plano keitimo, T00079711, 2016-11-24, fragmentas.



Reglamentų lentelė. Nagrinėjamo užstatymo reglamentai (taikomi naujai statybai)

Nagrinėjamos teritorijos Nr.	Funkcinės zonos pavadinimas	Galimas funkcinė zonų ir teritorijos naudojimo tipų sisteminis ryšys	Galimi žemės naudojimo būdai	Maksimalus užstatymo aukštis (aukštai)	Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI sklypuose	Pastabos
T28	Mažo užstatymo intensyvumo zona	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	G2/G1/K/V/ B/E/I1/I2/	2	0,4	

Planuojami žemės sklypai yra vakarinėje Panevėžio miesto dalyje ir pagal Panevėžio miesto bendrojo plano keitimą, T00079711, 2016-11-24, patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną, teritoriją T28, kurioje aukščiau lentelėje aprašytos galimos funkcinės zonos ir teritorijos naudojimo tipai, galimi žemės naudojimo būdai, maksimalus užstatymo aukštis (aukštis), didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI.

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai, vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginiai dokumentai:

Bendrieji planai:

- 1) T00090325 Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano dalies „Gamtinis karkasas ir želdynų bei rekreacijos teritorijų plėtra“ koregavimas 2024-01-02;
- 2) T00089337 Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimas 2023-05-29;
- 3) T00079711 Panevėžio miesto bendrojo plano keitimas 2017-01-18.

Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

- 1) T00075437 Panevėžio miesto paviršinių (lietaus) nuotekų infrastruktūros specialusis planas. 2015-04-01;
- 2) T00077526 Panevėžio miesto (pietinės) susisiekimo komunikacijų specialusis planas 2015-12-04;
- 3) T00047019 (000272000700) Panevėžio miesto šilumos ūkio specialusis planas. Keitimas;
- 4) T00002732 (000272001611) Panevėžio miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas. 2013-04-11.

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 2008 m. sausio 8 d. įsakymu Nr. 3D-12/D1-8 „Dėl žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacijos patvirtinimo“ (Žin., 2008.01.12, Nr.5-179):

Žemės sklypo Nr.1, plotas – 802 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** – 31%;
- **leistinas užstatymo intensyvumas** – 0.4;
- **leistinas pastatų aukštis metrais** nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško – 10 m;
- **statinių aukštis iki karnizo** – nenormuojamas;
- **užstatymo tipas** – (su) sodybinis užstatymas;
- **želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto** – 25%.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, 2025 m. gegužės 25 d., dokumento Nr.XV-199, yra šie apribojimai:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)
- Žemės sklype Nr.1 servitutų nėra.

Žemės sklypo Nr.2, plotas – 802 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** – 31%;
- **leistinas užstatymo intensyvumas** – 0.4;
- **leistinas pastatų aukštis metrais** nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško – 10 m;
- **statinių aukštis iki karnizo** – nenormuojamas;
- **užstatymo tipas** – (su) sodybinis užstatymas;
- **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:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)
Žemės sklype Nr.2 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.

Susisiekimo sprendiniai

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

Planuojamas žemės sklypas Gumbės g.28A, Panevėžys iš vakarinės Gumbės g. pusės.

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.	Vienbučių ir dvibučių pastatų paskirties grupė	
1.1.	vienbučių paskirties pastatai	1 vieta, bet ne daugiau kaip 4 būstui
1.2.	dvibučių paskirties pastatai	

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 privažuoti. Kelių, skirtų gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažuoti, projektavimo reikalavimai:

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

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

5. turi būti numatyti keliai įvažuoti į uždarus ar pusiau uždarus kiemus, kai juose esančių pastatų aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m. Keliai įvažuoti 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;

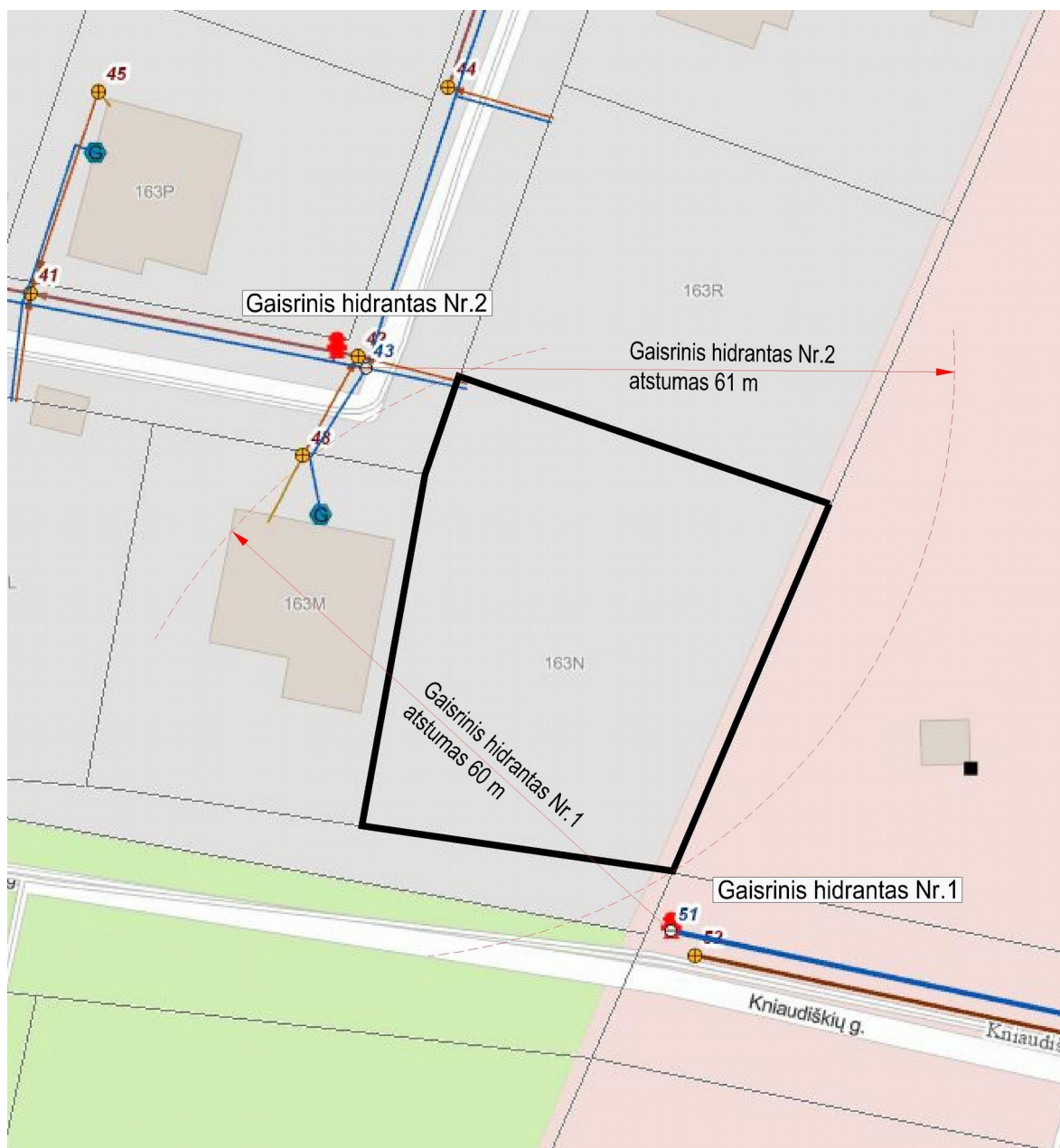
8. automobilinems kopėčioms ir (arba) automobiliais keltuvams pastatyti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, atsižvelgiant į statinio aukštį ir automobilių kopėčių ir (arba) automobilių keltuvų technines galimybes, 7–16 m atstumu iki pastato turi būti įrengta ne siauresnė 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 automobilių kopėčių ir (arba) automobilių keltuvų technines galimybes;

9. tarp statinių ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažuoti 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 2 vandens hidrantų, esančių 60-61 m atstumu nuo planuojamos teritorijos.

Gaisrinių hidrantų schema.



Atstumas iki artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (esančios J. Janonio gatvėje) yra maždaug už 3.2 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.

Želdiniai

Planuojamajame žemės sklype yra saugotinų 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