

**Žemės sklypų (Pušaloto g. 76, Pušaloto g. 76A, Pušaloto g. 76B, Panevėžys)
DETALUSIS PLANAS**

TURINYS

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Turinys	1 lapas
Aiškinamasis raštas	2-4 lapai

BRĖŽINIAI

Esama padėtis	5 lapas
Situacijos schema iš miesto bendrojo plano	6 lapas
Teritorijų užstatymo reglamentai. Pagrindinis brėžinys	7 lapas
Teritorijos tvarkymo režimo pagrindinių sprendinių aprašomoji lentelė (pagrindinio brėžinio priedas)	8 lapas
Koordinačių brėžinys	9 lapas

PROCEDURŲ DOKUMENTAI

Planavimo sąlygų sąvadas	10-66 lapai
Viešo svarstymo susirinkimo ataskaita	67 lapas
Informacija interneto svetainėje	68 lapas
Informacija spaudoje	69 lapas
Informacija kaimyniniams sklypams	70-71 lapai
Viešo svarstymo susirinkimo protokolas	72 lapas
Viešo svarstymo dalyvių sąrašas	73 lapas
Projektinis pasiūlymas	74 lapas
Kvalifikacijos atestatas	75 lapas
Toponuotrauka	76 lapas
Derinimai	77- lapai

Projekto autorius

Ričardas Dobrovolskas

**Žemės sklypų (Pušaloto g. 76, Pušaloto g. 76A, Pušaloto g. 76B, Panevėžys)
DETALUSIS PLANAS**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

PLANAVIMO ORGANIZATORIUS: **V.Kriovės įmonė „Burbuliukas“,
Darius Ivankevičius**

DETALOJO PLANO RENGĖJAS: **R.DOBROVOLSKO INDIVIDUALI ĮMONĖ**

BENDRIEJI DUOMENYS:

Detalusis planas paruoštas vadovaujantis 2008-10-30 Panevėžio miesto savivaldybės Tarybos sprendimu Nr.1-25-1 patvirtintu Panevėžio miesto bendruoju planu (korektūra), Panevėžio miesto savivaldybės administracijos architektūros ir urbanistikos skyriaus 2012-07-26 išduotu planavimo sąlygų sąvadu detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr.DSS-7, Panevėžio miesto savivaldybės administracijos architektūros ir urbanistikos skyriaus 2012-07-26 išduotomis planavimo sąlygomis detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr.DS-7, 2012-07-05 teritorijų planavimo dokumento planavimo užduotimi, 2012-07-03 detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartimi Nr.22-855, Panevėžio miesto šilumos ūkio specialiuoju planu (registro Nr.005273000700), teritorijų prie esamų daugiaaukščių gyvenamųjų namų ir laisvos valstybinės žemės Panevėžio mieste detalioju planu (rengiamas).

ESAMA PADĖTIS:

Planuojamas sklypas yra Panevėžio miesto centrinės dalies šiaurės vakarų pusėje, apribota: vakaruose- privačiais gyvenamosios paskirties sklypais, šiaurėje- daugiabučio namo teritorija, rytuose- VŽF (Raginėnų gatve), pietuose- VŽF (Pušaloto gatve). Planuojamų sklypų plotas- 1695 m². Planuojami žemės sklypai: kadastro Nr.2701/0011:250, esama pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis, būdas ir pobūdis- kita paskirtis (kitai specialiai paskirčiai); kadastro Nr.2701/0011:173, esama pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis, būdas ir pobūdis- kita paskirtis, gyvenamosios teritorijos, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos; kadastro Nr.2701/0011:171, esama pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis, būdas ir pobūdis- kita paskirtis, gyvenamosios teritorijos, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Pagal Panevėžio miesto bendrąjį planą, sklypas patenka į miesto centro funkcinę zoną. Vyraujantys teritorijos (funkcinės zonos) požymiai: mišrios miesto centro teritorijos su visuomenine, komercine, gyvenamąja statyba, kurioms keliami ypatingi reikalavimai pastatų ir viešųjų erdvių architektūrai. Šioje zonoje galimi žemės sklypų naudojimo būdai ir pobūdžiai: gyvenamosios teritorijos; visuomeninės paskirties teritorijos; komercinės paskirties objektų; inžinerinės infrastruktūros teritorijos; rekreacinės teritorijos; bendro naudojimo teritorijos.

Planuojamame sklype yra komercinis pastatas su gyvenamosiomis patalpomis (unikalus Nr.2799-5002-1014) bei parkavimo aikštelės (kiti statiniai (inžineriniai)- kiemo aikštelė, unikalus Nr.4400-1469-8365). Pastato bendras plotas 1882.06 m². Pastate yra 18 patalpų, suformuotų kaip atskiri nekilnojamieji daiktai: 3 patalpos negyvenamosios paskirties, kurių bendras plotas 862.36 m²; 15 patalpų gyvenamosios paskirties (butai), kurių bendras plotas 819.93 m². Šiaurės rytų dalyje yra želdynai. Teritorijos reljefas su nuolydžiu rytų kryptimi: absoliutinės aukščio altitudės kinta nuo 52.20m iki 51.93m. Sklype ir šalia sklypo yra visos, pastato eksploatacijai reikalingos, centralizuotos miesto bei kvartalinės inžinerinės sistemos. Atmosferos, dirvožemio užteršimo šaltinių joje nenustatyta. Ekologiškai svarbių bei natūralių teritorijų, istorijos, kultūros, gamtos ir kt. vertybių nėra.

PLANAVIMO TIKSLAS:

Žemės žemės sklypų ribų keitimas (sklypų sujungimas), žemės naudojimo būdų ir pobūdžių keitimas (į komercinės paskirties objektų teritorijos, prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos tp9, K1; gyvenamosios teritorijos, daugiabučių gyvenamųjų namų statybos, tp6, G2), privalomųjų teritorijos tvarkymo, naudojimo ir statybos reglamentų nustatymas.

Detalusis planas ruošiamas, derinamas ir svarstomas su visuomene bendra tvarka.

ARCHITEKTŪRINIS PLANAVIMAS:

Šiuo detalioju planu 3 žemės sklypai sujungiami ir suformuojamas 1 sklypas. Suformuotam sklypui nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis– kita paskirtis. Tuo pačiu nustatomi (keičiami) ir du nauji žemės naudojimo būdai bei pobūdžiai. Sklypo Nr.1 (dydis 1694 m²) naudojimo paskirtis, būdai ir pobūdžiai– kita paskirtis, pagrindinis naudojimo būdas komercinės paskirties objektų teritorijos, prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (tp9, K1) ir gretutinis naudojimo būdas gyvenamosios teritorijos, daugiabučių gyvenamųjų namų statybos, (tp6, G2). Sklypo skirtingų naudojimo būdų ir pobūdžių dalys nustatomos proporcingai skirtingų pastato paskirčių patalpų dalims.

Užstatymo linija nenustatoma. Užstatymas esamas, naujas užstatymas nenumatomas. Esamų statinių aukštingumas 2- 4 aukštai (14,0 m), užstatymo tankis- 0,36. Automobilių parkavimas esamas sklypo ribose. Remiantis aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. Įsakymu Nr. D1-69 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ priklausomųjų želdinių norma sklypams Nr.1 siūloma ne mažiau 15% nuo viso žemės sklypo ploto.

Visi reglamentai, techniniai sklypų duomenys, specialiosios žemės naudojimo sąlygos (apribojimai), servitutai ir kt. pateikiami pagrindiniame brėžinyje bei aprašomojoje lentelėje.

VEIKLOS APRIBOJIMAI (pagal 1992 05 12 LR Vyriausybės nutarimą Nr.343):

Sklypui Nr.1 numatomi apribojimai- šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zona (Nr.343 p.XLVIII) (kodas 48), vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (Nr.343 p.XLIX) (kodas 49), elektros linijų apsaugos zona (Nr.343 p.VI str.18, red.Nr.1640) (kodas 6), ryšių linijų apsaugos zonos (kodas 1).

SERVITUTAI:

Nėra.

INŽINERINIAI TINKLAI:

Planuojamų sklypų inžinerinė įranga bus įgyvendinama, vadovaujantis atitinkamų inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotų techninių sąlygų reikalavimais. Inžinerinė infrastruktūra esama ir pilnai suformuota. Šildymas centralizuotas.

PRIVAŽIAVIMAI:

Įvažiavimai į sklypą esami iš Pušaloto ir Raginėnų gatvių. Visi keliai, dviračių takai bei šaligatviai projektuojami, prisijungiant prie esamų Pušaloto ir Raginėnų gatvėse.

POVEIKIS APLINKAI:

Poveikio aplinkai vertinimo procedūra neatliekama, statiniai prijungti prie centralizuotų inžinerinių tinklų. Taip pat veiklos vykdymo pasekmės nereikšmingos aplinkai. Šildymas centralizuotas.

Objekto inžinerinės komunikacijos prijungtos prie centralizuotų tinklų. Nustatant žemės sklypo naudojimo būdus ir pobūdžius, tvarkymo reglamentus ir kt., vadovaujamosi bendruoju Panevėžio miesto planu bei esamų statinių paskirtimi, atsižvelgiama į bendrą situaciją planuojamoje teritorijoje, jos perspektyvas, aplinkinius sklypus, planavimo organizatorių pageidavimus, įvertinami poveikio aplinkai faktoriai. Atliekant žemės kasimo darbus, klojant tinklus ir dangas, galimi poveikiai aplinkai. Atliekant žemės kasybos darbus, nuimtas derlingas dirvožemio sluoksnis bus panaudotas sklypo sutvarkymui. Reikėtų numatyti ir įvertinti šiuos aspektus: dirvos erozija ir dirvos paviršiaus slinkimas dėl viršutinio sluoksnio nuėmimo ir augmenijos sunaikinimo; dirvos sutankinimas nuo sunkiųjų mechanizmų, dėl ko sumažėja dirvos imlumas absorbuoti nuotekas. Statybos laikotarpiu susidarys nedaug statybinių atliekų, kurios bus išvežamos į savartyną. Pavojaingos, radioaktyvios medžiagos planuojamoje teritorijoje nebus naudojamos ir saugojamos. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos triukšmo valdymo įstatymo nuostatomis, statinyje esančių triukšmo šaltinių skleidžiamas triukšmas neturi viršyti Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2007 m. liepos 2 d. įsakymu Nr. V-555 dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2007 „Akustinis triukšmas. Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir

visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ nustatytų triukšmo ribinių dydžių vietai, kurioje naudojami triukšmo šaltiniai. Vibracijos lygis nepakis. Šviesos, šilumos, jonizuojančio ar nejonizuojančio (elektromagnetinio) spinduliavimo neigiamo poveikio nebus. Ekstremalių situacijų tikimybė minimali. Fizikiniai ir biologiniai teršalai nesusidarys.

Visuomenės nepasitenkinimas planuojama ūkine veikla neprognozuojamas. Numatomas užstatymas neturės reikšminio poveikio aplinkai, Lietuvoje galiojančių įstatymų ir normų nepažeis. Detaliojo plano sprendiniai yra pozityvūs.

Nustačius naujus žemės naudojimo pobūdžius, statybos reglamentus bei teritorijos tvarkymo režimų reikalavimus, atsižvelgus į tai, kad numatomos veiklos sklypuose neprieštarauja bendrajame Panevėžio miesto plane numatytai, bei laikantis visų gamtos apsaugos, higieninės saugos reikalavimų, neigiamo poveikio aplinkai ir kraštovaizdžiui nedarys. Oras, dirvožemis, gruntiniai bei paviršiniai vandenys nebus teršiami. Esami vertingi želdiniai išsaugomi.

Pastatams gaisro ir avarijų tikimybė minimali, nes bus numatomos visos apsaugos priemonės. Bus įrengiama priešgaisrinė signalizacijos sistema, priešgaisrinio vandentiekio hidrantai gatvių vandentiekio linijose, pastatai apsaugoti žaibosaugos įrengimais ir žaibosaugos požeminiu kontūru.

PROJEKTO VIEŠAS SVARSTYMAS SU VISUOMENE

Apie parengtą detalųjį planą planavimo organizatorius paskelbė vietinėje spaudoje bei raštiškai supažindino gretimų sklypų bei pastatų savininkus ir naudotojus. Viešo svarstymo ataskaita pridedama.

Teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai nustatyta tvarka apsvarstyti, suderinti su atitinkamo lygmens galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais bei visi detaliojo plano rodikliai (kaip parodyta pagrindiniame brėžinyje) atitinka galiojančias normas.

Projekto autorius

Ričardas Dobrovolskas