

Žemės sklypų Pilėnų g. 67B, 67C, 67F ir kadastro Nr.2701/0040:471 Panevėžyje ribų ir naudojimo būdo (sklypui Nr.2701/0040:471) keitimo detaliojo planavimo projekto

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Bendrieji duomenys

Žemės sklypų Pilėnų g. 67B, 67C, 67F ribų ir naudojimo būdo (sklypui Nr.2701/0040:471) keitimo Panevėžyje detalaus planavimo projektas parengtas remiantis užsakovu – Vilmos Tuomienės, Atūro Tuomo, Astos Kulbienės, Linos Stapulionienės ir Gintaro Stapulionio, pateikta projektavimo užduotimi ir Panevėžio miesto savivaldybės Architektūros skyriaus išduotu projektavimo sąlygų sąvadu Nr.DSS-13 (2013-12-09).

Duomenys apie žemės sklypus

Planuojama teritorija yra Panevėžio mieste, pietvakarinėje jo dalyje, Pilėnų gatvės pabaigoje, apie 1,8-2,2km nuo centrinės Panevėžio miesto (Laisvės aikštė) dalies. Planuojamos teritorijos kvartalas ribojamas „Panevėžio specialaus autotransporto“ UAB naudojamo sklypo iš šiaurės pusės, lengvųjų automobilių mūrinių garažų komplekso iš rytų ir neužstatytų žemės ūkio paskirties sklypų iš pietų bei gyvenamosios paskirties (vienbučiams-dvibučiams gyvenamiesiems namams) sklypų iš vakarų. Kvartalą sudaro 11 gyvenamajai statybai skirtų sklypų. Privažiavimas prie teritorijos numatomas dar galutinai neįrengta žvyro dangos gatve, kuriai šiuo metu galima būtų taikyti šiuolaikinės gatvės D1-2 (D2-2) kategorijos reikalavimus. Esama planuojamų sklypų Pilėnų g. 67B, 67C, 67F žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, sklypo 2701/0040:471 paskirtis – kita, būdas – inžinerinės infrastruktūros teritorijos. Sklypuose Pilėnų g. 67C, 67F yra esamas ilgalaikis užstatymas (vienbučiai gyvenamieji namai), pastatų unikalūs Nr. 4400-1654-2344 (Pilėnų g. 67C) ir Nr. 4400-1654-2371 (Pilėnų g. 67F). Pilėnų g. 67B ir 2701/0040:471 esamo užstatymo nėra.

Bendras planuojamas plotas – **0,2442ha**. Naujai planuojami žemės sklypai, kurių **plotai**:

sklypo **nr. 1** – 447 m², **nr. 2** – 986 m², **nr. 3** – 979 m².

Architektūrinis - planinis sprendimas

Detaliojo planavimo tikslas - žemės sklypo Nr.2701/0040:471 naudojimo būdo keitimas, visų paminėtų sklypų (Pilėnų g. 67B, 67C, 67F, Nr.2701/0040:471) ribų keitimas (padalijimas, sujungimas), teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentų nustatymas, apribojimų bei specialiųjų naudojimo sąlygų nustatymas plėtojant sklype suplanuotą veiklą.

Pagal pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį sklypuose Nr.1,2,3 bus kitos paskirties žemė, pagal žemės naudojimo būdą – gyvenamosios teritorijos, pagal žemės naudojimo pobūdį – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos – indeksas – **G1**, teritorijos naudojimo tipas – **tp6** gyvenamoji teritorija.

Suformuotuose sklypuose **Nr.1, Nr.2** ir **Nr.3** numatomas nuo 6,0m iki 8,5m (dominuojantiems statiniams (ne priklausiniams)) **1-2** aukštų pastatų aukštingumas, galimas užstatymui skirtas plotas (formuotas atibojus normatyviniais atstumais nuo sklypo ribų bei inžinerinių tinklų (juos rekonstravus)), užstatymo tankumai ir intensyvumai sekats:

skl.Nr. 1 – 0,38 (iki 181,26 m²), užstatymo intensyvumas – 0,76,

skl.Nr. 2 – 0,29 (iki 285,94 m²), užstatymo intensyvumas – 0,58,

skl.Nr. 3 – 0,29 (iki 283,91 m²), užstatymo intensyvumas – 0,58.

Perspektyvinė sklypų Nr.1 ir 2 užstatymo riba nuo esamos gatvės pusės formuojama paliekant 6m atstumą nuo gatvės sklypo ribos. Į suformuotus sklypus, kuriuose yra esanti ar perspektyvoje numatoma statyba, yra atvesti pagrindiniai inžineriniai tinklai (vandentiekio-nuotėkų lietaus nuotėkų linijos, elektros kabeliai). **Planuojamų sklypų kampų pažymėjimą žiūrėti detaliojo plano koordinacių brėžinyje DP-SP.**

Apribojimai sklype Nr.1 (specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos):

- a) elektros linijų apsaugos zonos kodas 6 (0260),
- b) vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zonos kodas 49 (0500).

Apribojimai sklypuose Nr. 2 ir Nr. 3 (specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos):

- a) elektros linijų apsaugos zonos kodas 6 (0260),
- b) vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zonos kodas 49 (0500),
- c) gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos kodas 14 (4130).

Anksčiau buvę įforminti servitutai 203 ir 206 sklype Nr. 2701/0040:471 šiuo detaliuoju planu panaikinami, kadangi visi naujai formuojami sklypai įgauna tiesioginį priėjimą prie Pilėnų gatvės sklypo, taipogi ir tiesioginius įvažiavimus bei priėjimus prie gatvėje esamų inžinerinių tinklų infrastruktūros.

Sklypų savininkai, naudotojai, numatantys apsaugos zonose vykdyti kasinėjimo darbus, privalo nustatyta tvarka gauti leidimą, o tinklus eksploatuojančios įmonės nustato darbus, atliekamus šių tinklų apsaugos zonose, taip pat jų atlikimo sąlygas.

Aplinkosauga, sveikatos apsauga

Poveikio aplinkai vertinimas. Planuojamos teritorijos žemės sklypai yra nežymiai tolygiai žemėjančio (aukštėjančio) reljefo, absoliučios altitudės svyruoja tarp 54.18 ir 54.84. Teritorijoje nėra saugotinių medžių, tik šalia esamų gyvenamųjų namų keletas individualiai tvarkomų dekoratyvinių medelių bei vaismedžių.

Buitinių bei statybinių šiukšlių išvežimas planuojamas centralizuotas, atitinkamai žemės valdų savininkams sudarius sutartis su įmonėmis, atliekančiomis atliekų išgabenimą į sąvartyną ar utilizavimo įmones.

Suformuotuose sklypuose ūkinė veikla neturi daryti neigiamo poveikio aplinkai ir kraštovaizdžiui.

Rengiant pastatų techninius projektus, inžineriniai tinklai turi atitikti gamtosauginius ir aplinkosaugos reikalavimus.

Planuojama, kad želdynai sudarys nemažesnę kaip 25% suformuotų gyvenamosios paskirties sklypų plotų dalį.

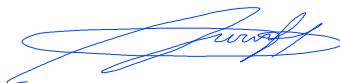
Sklypuose Nr. 2 ir Nr. 3 nustatoma sanitarinės apsaugos zona nuo komunalinių objektų, konkrečiai, - nuo esamų kaimynystėje garažų kooperatyvo teritorijoje esamų garažų kraštinės išilginės mūro sienos.

Numatomo perspektyvinio užstatymo architektūrinė-planinė išraiška bus sprendžiama tolimesnėje projektavimo eigoje, techninio projekto stadijoje.

Projekto viešas svarstymas su visuomene

Apie rengiamą sklypų Pilėnų g. 67B, 67C, 67F ir kadastro Nr.2701/0040:471 detalųjį planą paskelbiama vietos spaudoje (laikraščiai-dienraščiai), registruotais laiškais informuojami gretimų besiribojančių sklypų ar namų valdų savininkai (naudotojai), suteikiant jiems galimybę susipažinti su detaliojo plano sprendiniais juos pakomentuojant bei priimant pasiūlymus ir pretenzijas raštu ir raštu pateikiant motyvuotus atsakymus pareiškėjams, taipogi, esant būtinumui, atliekant korektūras (pataisymus) detaliojo plano projekto sprendiniuose. Viešasis projekto aptarinimas (svarstymas) įvyko 2014 metų vasario 10 dieną 12.20val., Panevėžio miesto savivaldybės priimamajame. Viešojo svarstymo procedūra pateikiama šio projekto byloje.

Aiškinamąjį raštą sudarė



arch. Artūras Survila (atestato Nr. A1110)