

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendroji dalis

Bendra tvarka rengiamas Žemės sklypo (prie pastatų J.Basanavičiaus g. 69a ir pastatų J.Basanavičiaus g. 69c), Panevėžyje detalusis planas kurio planavimo uždaviniai ir tikslas:

- Žemės sklypo (prie pastatų J.Basanavičiaus g. 69a ir J.Basanavičiaus g. 69c) sklypo formavimas reikalingas šių pastatų eksplotavimui.
- Tikslas- žemės sklypo prie esamų pastatų suformavimas.
- Tvarkymo, naudojimo ir statybos reglamentų nustatymas.
- Nustatyti inžinerinės infrastruktūros koridorių ribas.
- Nustatyti eismo organizavimo sprendinius.

Sklypo detalusis planas rengiamas laikantis sekančių galiojančių teritorijų planavimo dokumentų (bendrieji, specialieji, detalieji planai, projektai ir schemos) reikalavimų:

1. Panevėžio miesto bendrasis planas;
2. Panevėžio miesto šilumos ūkio specialusis planas;
3. Panevėžio miesto kultūros paveldo tinklų schema;

Planavimo pagrindas, tai sutartis dėl detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo pastatų J.Basanavičiaus g. 69a ir J.Basanavičiaus g. 69c savininkui: UAB "ŠILUMOMATIS" j.k.148084393, J. Basanavičiaus g. 69a, Panevėžys, atstovaujama direktoriaus Raimondo Gatavecko.

- Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartis 2011 03 01, Nr.22-4.38-184;
- Sąlygų sąvadas detaliojo planavimo dokumentui rengti su priedais patvirtintas 2011-04-04 Nr. 04, priedai:
 1. Panevėžio miesto savivaldybės administracijos architektūros ir urbanistikos sk., 2011 04 05, Nr. 04;
 2. Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos Panevėžio žemėtvarkos sk. 2011 01 28 Nr. 23SD-349;
 3. Panevėžio visuomenės sveikatos centras, 2011 03 15, Nr. S(7.48)-849;
 4. Panevėžio apskrities VPK kelių policijos biuras, 2011 03 14, Nr.50-9-S-1007;
 5. Panevėžio m. savivaldybės administracijos miesto ūkio skyrius, 2011 04 04, Nr.IS-1.8-1637;
 6. AB „LESTO“ sąlygos 2011 03 21 Nr.TS-45030-11-0384;
 7. UAB „Aukštaitijos vandenys“ techninės sąlygos, 2011 03 22, Nr.11-146;
 8. AB „Lietuvos dujos“ Panevėžio filialo sąlygos 2011 03 15 Nr. 25-48-32;
 9. UAB „Panevėžio gatvės“ techninės sąlygos, 2011 03 16;
 10. AB TEO LT sąlygos 2011 03 22 Nr.03-2-07-3/0584;
 11. AB „Panevėžio energija“ sąlygos 2011 03 17, Nr.102-1292-610;

Planavimo procesas laikomas pradėtu, išdavus planavimo sąlygas.

- Kita dokumentacija:

1. Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartis 2011 03 01, Nr.22-4.38-184;
2. Valstybinės žemės nuomos sutartis;
3. Pastatų nuosavybės dokumentai;
4. AB Šiaulių banko Panevėžio filialo sutikimas;

2. Esamoji būklė

Esamas sklypas yra prie J. Basanavičiaus gatvės, J. Basanavičiaus g.69a, kadastro Nr. 2701/0029:46, Panevėžyje, kurio nuomininkas yra UAB „ŠILUMOMATIS“ j.k.148084393. Žemės sklypas yra kitos paskirties (naudojimo būdas- Komercinės paskirties objektų teritorijos, naudojimo pobūdis- Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (tp9 K1), sklypo plotas- 0,0157 ha. Prie pastato J. Basanavičiaus g.69c žemės sklypas nesuformuotas.

Šiuo metu nuomuojamame žemės sklype yra esama siurblinė, o prie Transformatorinės sklypas nesuformuotas. Abu pastatai nuosavybės teise priklauso UAB „ŠILUMOMATIS“.

Kadangi žemės sklypo ribos ir užstatymo reglamentai neatitinka planuojamos veiklos, pastatų savininkas ir žemės sklypo nuomininkas kreipėsi dėl leidimo keisti žemės sklypo ribas (suformuojant bendrą prie pastatų sklypą), nustatyti būdą bei tvarkymo, naudojimo ir statybos reglamentus.

Pagrindiniame brėžinyje esamas žemės sklypas identifikuojamas sekančiais:

- Esamas žemės sklypas yra kitos paskirties (naudojimo būdas- Komercinės paskirties objektų teritorijos, naudojimo pobūdis- Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (tp9 K1), sklypo plotas- 0,0157 ha. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus, kadastrinių duomenų fiksavimo data 2003-02-20, koordinatų sistema vietinė.

3. Projektiniai sprendiniai

3.1. Architektūrinė-planinė dalis

Architektūrinius-planinius sprendinius sąlygoja Panevėžio miesto bendrojo plano sprendiniai, o taip pat išduotos planavimo sąlygos detaliojo planavimo dokumentui rengti. Naikinamos esamo sklypo J. Basanavičiaus g.69a, kadastro Nr. 2701/0029:46 ribos ir formuojamas naujas sklypas prie esamų pastatų J.Basanavičiaus g. 69a ir J.Basanavičiaus g. 69c. Formuojamo sklypo paskirtis kita, naudojimo būdas- Komercinės paskirties objektų teritorijos, pobūdis- Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (tp9 K1).

Sklypas Nr.1 planuojamas vadovaujantis tokiais principais:

- Planuojamo sklypo ribos keičiamos;
- Planuojamo sklypo žemės paskirtis nesikeičia, nustatomas naudojimo būdas bei pobūdis; Žemės sklypo būdai ir pobūdžiai nustatomi: naudojimo būdas- Komercinės paskirties objektų teritorijos, pobūdis- Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (tp9 K1).
- Nustatomi privalomieji teritorijos tvarkymo, naudojimo ir statybos reglamentai.
- Numatoma statyti 1-2 aukštų pastatus;
- Parkavimo vietos įrengiamos sklypo ribose (vietų skaičius nustatomas pagal Statybos techninių reikalavimų reglamentą STR 2.06.01:1999 Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos (1 kiekv. 30 m² prekybos salės ploto) rengiant techninį projektą);

- Lentelėje surašyti sklypo kampų pažymėjimai ir koordinatės, koordinacių sistema valstybinė LKS-1994:

Sklypo Nr.	Sklypo kampų pažymėjimas plane	Sklypo kampų koordinatės		Sklypo plotas m ²
		X	Y	
1	1	6175806.80	523371.32	1289
	2	6175807.35	523426.20	
	3	6175781.89	523426.04	
	4	6175780.89	523383.91	
	5	6175800.52	523371.41	
	6s	6175801.66	523371.39	
	7s	6175805.54	523371.34	
	8s	6175806.12	523375.03	
	9s	6175804.46	523383.70	
	10s	6175804.24	523397.79	
	11s	6175794.58	523399.51	
	12s	6175790.75	523402.46	
	13s	6175781.37	523404.08	
	14s	6175781.30	523401.05	
	15s	6175789.51	523399.63	
	16s	6175793.33	523396.68	
	17s	6175801.28	523395.27	
	18s	6175794.57	523405.27	
	19s	6175794.62	523408.26	
	20s	6175781.49	523408.50	
	21s	6175781.52	523410.50	

Subalansuoto projektavimo reikalavimai:

- Pastato sklype naujiems pastatams ar statiniams projektuoti, bei esamiems rekonstruoti reikalinga gauti statybą leidžiantį dokumentą;
- Želdynai turi užimti ne mažiau kaip 15 % sklypo ploto, tai gali būti medžiai, veja;
- Statybvietėje reikalingi laikini pastatai ūkiniams, gamybiniams ir buitiniams reikalams. Laikini pastatai išdėstomi atsižvelgiant į priešgaisrinės saugos reikalavimus, turi būti statomi už pavojingos darbo su mechanizmais zonos ribų;
- Bendras visų pastato sklype esančių pastatų užimamas žemės plotas neturi viršyti lentelėje nurodytų dydžių:

Projektuojamas sklypo 1 plotas, m ²	Projektuojamas maksimalus sklypo užstatymo tankumas, %	Projektuojamas maksimalus pastatų užimamas sklypo plotas, m ²
1289	15	193

3.2. Teritorijos tvarkymas ir naudojimas

Detalusis planas nustato **sklypo Nr. 1 tvarkymo ir naudojimo režimą**.

Sklypo Nr. 1 tvarkymo ir naudojimo režimas:

Formuojamas sklypas prie esamų pastatų, nustatoma pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kita paskirtis, nustatomi būdai ir pobūdžiai: Komercinės paskirties objektų teritorijos, pobūdis- Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statyba tp9 (K1);

(„Žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacija“ 2005-03-17 įsakymas Nr. D1-151). Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

Apribojimas
Elektros linijų apsaugos zonos(Nr. 343 p. VI, red. Nr. 1640)
Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (Nr. 343 p. XLIX, red. Nr. 1640)
Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos (Nr. 343 p. XLVIII, red. Nr. 1640)
Saugotini medžių ir krūmų želdiniai augantys ne miško žemėje (Nr. 343 p. XXVII, red. Nr. 1640)
<i>S- Servitutas- teisė tiesti ir aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas ir jomis naudotis(tarnaujantis daiktas)(kodai 206, 207, 208)-0,0189 ha servituto gavėjas AB LESTO.</i>

3.4. Inžinerinė infrastruktūra

Aplink planuojamą teritoriją yra reikalinga inžinerinė įranga numatomiems statiniams. Inžineriniai tinklai bus pajungti nuo esančių tinklų, atsižvelgiant į atitinkamų tinklus eksploatuojančių organizacijų reikalavimus. Rengiant detalųjį planą pagrindiniame brėžinyje yra numatytas inžinerinių tinklų koridorius, bei apribojimai. Inžineriniai tinklai tame tarpe šilumos, elektros, telekomunikacijų, dujotiekio, vandentiekio, nuotekų ir lietaus kanalizacija jungiami prie miesto magistralinių inžinerinių tinklų. Inžineriniai tinklai įrengiami parengus techninius projektus pagal nuo esančių magistralinių tinklų, atsižvelgiant į atitinkamų tinklus eksploatuojančių organizacijų reikalavimus.

3.5 Planuojami statyti, rekonstruoti statiniai

Formuojamame sklype esamus pastatus numatoma rekonstruoti. Planuojama pastatų paskirtis- komercinė. Užstatomas plotas ne didesnis kaip 193 m².

3.6 Eismo saugumas

Vadovaujantis Panevėžio apskrities VPK kelių policijos biuro, 2011 03 14, Nr.50-9-S-1007 ir Panevėžio m. savivaldybės administracijos miesto ūkio skyriaus, 2011 04 04, Nr.IS-1.8-1637 sąlygomis, rengiant techninį projektą laikytis 2007 05 31 Miesto savivaldybės tarybos sprendimo Nr. 1-4-7 „Dėl automobilių stovėjimo vietų skaičiaus Panevėžio mieste nustatymo taisyklių patvirtinimo“ nustatytų reikalavimų stovėjimo vietoms įrengti. Prie įėjimų ir išėjimų numatyti vietas automobiliams sustoti, žmonėms išlipti ir įlipti. Numatyti automobilių stovėjimo aikštelių apšvietimą, kelio ženklų išdėstymą, kelių bei aikštelių ženklumą, numatyti atitvarus ir apsaugines tvoreles, vaizdo kameras sklypo aikštelių stebėjimui. Konkrečius eismo organizavimo sprendinius numatoma priimti rengiant techninius projektus. Detaliojo plano sprendiniai eismo saugumui įtakos neturės, kadangi planuojami įvažiavimai paliekami esami.

3.7 Aplinkos apsaugos ir naudojimo režimas

Aplink planuojamą teritoriją yra reikalinga inžinerinė įranga numatomiems statiniams. Inžineriniai tinklai bus pajungti nuo esančių tinklų, atsižvelgiant į atitinkamų tinklus eksploatuojančių organizacijų reikalavimus. Vandentiekio, nuotekų įrenginiai planuojami pajungti nuo kvartalo skirstomųjų tinklų.

Visos specialiosios naudojimo sąlygos (apribojimai) įvardintos detaliojo plano teritorijos tvarkymo režimo pagrindinių sprendinių aprašomojoje lentelėje

Vykdamas pastatų statybą, visais atvejais privaloma vadovautis LR normatyviniais statybos techniniais dokumentais (STR), kuriuos reglamentuoja Statybos įstatymas.

Vadovaujantis 2007 m. gruodžio 21 d. Nr. D1-694 LIETUVOS RESPUBLIKOS APLINKOS MINISTRO ĮSAKYMU "DĖL ATSKIRŲJŲ REKREACINĖS PASKIRTIES ŽELDYNŲ PLOTŲ NORMŲ IR PRIKLAUSOMŲJŲ ŽELDYNŲ NORMŲ (PLOTŲ) NUSTATYMO TVARKOS APRAŠO PATVIRTINIMO" sklypą apželdinti, įskaitant vejas ir gėlynus, 15 procentų nuo bendro sklypo ploto.

3.8 Sanitarinės apsaugos zonos

Planuojamas sklypas ribojasi su kitos paskirties žemės sklypais, kuriuose vykdoma komercinė ar gamybinė veikla.

Vietovėje saugomų teritorijų (valstybinių rezervatų, nacionalinių ar regioninių parkų, gamtos draustinių) nėra. Nagrinėjamas sklypas neįeina į Europos ekologinio tinklo Natura 2000 teritorijų ribas.

Gamtinių, istorinių, kultūrinių ir archeologinių vertybių nenustatyta. Planuojamas sklypas nepatenka į specialiuoju planu (2005 11 24 Nr. 1-39-5) patvirtintą Panevėžio miesto istorinės dalies teritoriją.

Sklypui sanitarinė apsaugos zona nenustatoma.

3.9 Viešinimo procedūros

Apie rengiamą detalųjį planą buvo skelbta laikraštyje "Panevėžio rytas" 2011 11 08, taip pat Panevėžio miesto savivaldybės interneto puslapyje, informuoti registruotais laiškais gretimų sklypų savininkai, nuomininkai bei prie planuojamos teritorijos įrengtame stende. Vieša detaliojo plano ekspozicija vyko nuo 2011 11 25, viešas susirinkimas vyko 2011 12 12 dieną 9 valandą Panevėžio miesto savivaldybės gyventojų priimamojo pasitarimų salėje. Pretenzijų ir pasiūlymų iki viešo susirinkimo negauta. Detaliojo plano pristatyme dalyvavo rengėjo IĮ R. Paužos architektūros ir urbanistikos studija architektas Rimantas Pauža, planavimo organizatorius: UAB „ŠILUMOMATIS“ atstovaujama direktoriaus Raimondo Gatavecko. Per vieną valandą nuo susirinkimo pradžios daugiau dalyvių neatvyko ir pasiūlymų nepateikė, konstatuojama, kad viešo susirinkimo procedūra atlikta. Laikoma, kad visuomenė pritaria detaliojo plano sprendiniams.

Projekto vadovas

Rimantas Pauža
