

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Rengiamas žemes sklypo kadastrinis Nr. 2701/0020:350, Vasario 16-osios g.55, Panevežys detalusis planas, vadovaujantis projektavimo salygu savadu 2011.07.14, Nr.10 ir šiais dokumentais:

- § Panevežio miesto savivaldybės administracijos architektūros ir urbanistikos skyriaus, 2011 m. liepos 14 d. planavimo salygomis Nr.10 „Planavimo salygos detaliojo planavimo dokumentui rengti“;
- § Panevežio visuomenės sveikatos centro, 2011 m. birželio 23 d. planavimo salygomis Nr.S(7.48)-2203 „Planavimo salygos detaliojo planavimo dokumentui rengti“;
- § Panevežio apskrities vyriausiojo policijos komisariato, keliu policijos biuro, 2011 m. birželio 20 d. planavimo salygomis Nr.50-9-S-2289 „Planavimo salygos detaliojo planavimo dokumentui rengti“;
- § Panevežio miesto savivaldybės administracijos miesto ukio skyriaus 2011 m. birželio 17 d. planavimo salygomis Nr.IS-1.8-3138 „Planavimo salygos detaliojo planavimo dokumentui rengti“;
- § AB RST Panevežio regiono Panevežio skyriaus 2011 m. birželio 21 d. techniniais salygomis Nr.45030-11-1340;
- § UAB „Aukštaitijos vandenys“ 2011 m. birželio 23 d. techniniais salygomis Nr.11-593 „Planavimo salygos detaliojo planavimo dokumentui rengti“;
- § AB „Lietuvos dujos“ Panevežio filialas 2011 m. birželio 20 d. techniniais salygomis Nr.25-48-117 „Planavimo salygos detaliojo planavimo dokumentui rengti“;
- § UAB „Panevežio gatves“ 2011 m. birželio 28 d. techniniais salygomis „Planavimo salygos detaliojo planavimo dokumentui rengti“;
- § TEO LT, AB 2011 m. birželio 28 d. salygomis Nr.03-2-07-3/1643 „Planavimo salygos detaliojo planavimo dokumentui rengti“;
- § UAB „Panevežio energija“ 2011 m. birželio 20 d. techniniais salygomis Nr.102-3354-1432 „Planavimo salygos detaliojo planavimo dokumentui rengti“;
- § UAB „Metmontas“ direktoriaus Arvydo Tautkaus patvirtinta „Teritorijų planavimo dokumento planavimo užduotimi“;
- § Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisiu ir pareigu perdavimo 2011 m. gegužės 3 d. sutartimi Nr.22-4-38-520.

Projekto rengejas: UAB „GA Projektai“, Siesrauto g.9, Panevežys.


Detaliojo plano tikslas – žemes sklypo naudojimo budo keitimas (iš komercinės paskirties objektu teritorijos į gyvenamosios teritorijos, daugiabučiu gyvenamųjų pastatų ir bendrabučiu statyboms), privalomųjų teritorijos tvarkymo, naudojimo ir statybos reglamentų nustatymas.

### ESAMOS PADETIES ANALIZĖ

Planuojamas žemes sklypas, kurio bendras plotas – 0.1687 ha, kadastrinis Nr. 2701/0020:350, Vasario 16-osios g.55, Panevežys. Planuojamoje teritorijoje yra žemes sklypas registruotas valstybės imoneje Registru centras, nuosavybės teise priklausantis UAB „Metmontas“. Sklypui, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr.343 „Specialiosios žemes ir miško naudojimo salygos“, ir jų pakeitimais yra šie apribojimai:

**Sklype kadastrinis Nr.2701/0020:350:**

- § Elektros linijų apsaugos zonos, kodas-6(VI);
- § Ryšiu linijų apsaugos zonos, kodas-1(I);
- § Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklu apsaugos zonos, kodas-48(XLVIII).

Atestato Nr.		UAB "GA PROJEKTAI" I.k. 300008249 Tel. 8 687 82958	Žemes sklypo Vasario 16-osios g.55, Panevežys detalusis planas			
A1149	PV	G. Aleliunas		2012	Laida  0	
A1149	PDV	G. Aleliunas		2012		
Stadija	Organizatorius:  12-06-07-DDP				Lapas	Lapu
DPP					1	4

§ Vandentiekio, lietaus ir fekalines kanalizacijos tinklu ir irenginiu apsaugos zonos, kodas-49(XLIX).

Planuojamas žemes sklypas ribojasi su Vasario 16-osios gatve, o aplinkui yra daugiabuciu gyvenamuju pastatu žemes sklypai. Žemes sklype stovi nebaigto statyti daugiabucio gyvenamo namo pamatai. Ivažiavimas i planuojama žemes sklypa iš Vasario 16-osios gatves.

Planuojamoje teritorijoje atmosferos, dirvožemio užteršimo šaltiniu, istorijos ir kultūros paveldo paminklu nera. Planuojamajame sklype yra saugotinu želdiniu (medžiu ir krumu), auganciu ne mišku ukio paskirties žemeje. Teritorijos žemes paviršius – su nežymiu nuolydžiu, altitudes 53.42 - 53.90.

Esama žemes naudojimo paskirtis planuojamame sklype - kitos paskirties žeme. Žemes naudojimo budas– komercines paskirties objektu teritorijos, G kodas tp9, indeksas K, žemes naudojimo pobudis– prekybos paslaugu ir pramogu objektu statybos, G kodas tp9, indeksas K1.

## SPRENDINIAI

Rengiant detaluji plana, analizuota ir ivertinta planavimo salygose nurodyta teritorija, kurioje galioja šie teritoriju planavimo dokumentai:

- § Panevežio miesto bendrasis planas (korektura) Panevežio miesto savivaldybes Tarybos sprendimas Nr.1-25-1;
- § Panevežio miesto šilumos ukio specialusis planas, Reg. Nr.005273000700;
- § Teritorijos Tulpiu-Vasario 16-osios g. pietvakarines dalies detalaus išplanavimo projektas, Reg. Nr.005273000058;
- § Sklypo (Vasario 16-osios g.55, Panevežys) detalusis planas, Reg. Nr.005273000515;
- § TR 328 Vasario 16- osios g.57A detalusis planas, Reg. Nr.005273001237.

Projektuojamo žemes sklypo naudojimo budas keiciamas (iš komercines paskirties objektu teritorijos i gyvenamosios teritorijos, daugiabuciu gyvenamuju pastatu ir bendrabuciu statybos), nustatomi teritorijos tvarkymo, naudojimo ir statybos reglamentai.

Pagrindinis ivaziavimas i planuojama žemes sklypa planuojamas iš Vasario 16-osios gatves šiaurineje sklypo dalyje.

Žemes sklypui nustatomi šie privalomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimai, vadovaujantis žemes sklypu pagrindines tikslines žemes naudojimo paskirties, budu ir pobudžiu specifikacija, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. kovo 17 d. isakymu Nr. D1-151 „Del žemes sklypu pagrindines tikslines žemes naudojimo paskirties, budu ir pobudžiu specifikacijos patvirtinimo“ (Žin., 2006.04.25, Nr. 45-1633).

### Sklypui Nr.1 - plotas 0,1687 ha:

- § **žemes naudojimo paskirtis** - kitos paskirties žeme;
- § **žemes naudojimo budas** - gyvenamosios teritorijos, G kodas tp6, indeksas G;
- § **žemes naudojimo pobudis**– daugiabuciu gyvenamuju pastatu ir bendrabuciu statybos, G kodas tp6, indeksas G2;
- § **konkretus teritorijos naudojimo tipas** –gyvenamoji teritorija (G2);
- § **leistinas pastatu aukštis** – 5 aukštai;
- § **leistinas užstatymo tankis** – iki 46 %;
- § **leistinas užstatymo intensyvumas** - iki 2,30;
- § **leistinas pastatu aukštis metrais** nuo žemes sklypo paviršiaus vidutines altitudes iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško – iki 18 m;
- § **statiniu aukštis iki karnizo** – nenormuojamas;
- § **plotui pažymetam plane indeksu S1 nustatomas servitutas:**

**S1** – servitutas (206, 207, 208) – teise tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), plotas-260 m<sup>2</sup>.

Sklypui, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybes 1992 m. gegužes 12 d. nutarimu Nr.343 „Specialiosios žemes ir miško naudojimo salygos“ ir ju pakeitimais nustatyti naudojimo apribojimai:

- § Elektros liniju apsaugos zonos, kodas-6(VI);
- § Ryšiu liniju apsaugos zonos, kodas-1(I);

12-06-07-DDP	Lapas	Lapu	Laida
	2	4	0

- § Saugotini medžiu ir krumu želdiniai, augantys ne miško žemeje, kodas-27(XXVII)
- § Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklu apsaugos zonos, kodas-48(XLVIII).
- § Vandentiekio, lietaus ir fekalines kanalizacijos tinklu ir irenginiu apsaugos zonos, kodas-49(XLIX).

Sklypo ribos, plotas, naudojimo ir statybos reglamentai nurodyti detaliojo plano pagrindiniame brežinyje, žemes sklypo ribų nužymėjimo brežinyje bei veiklos apribojimu lenteleje.

Statinių statybos vieta (žemes sklypo dalis, kurioje numatoma statyti pastatus (statinius), statybos riba – linija, už kurios negalima pastatu (statinių) statyba, ar statybos linija – linija, su kuria turi sutapti pastato (statinio) gatvės fasado projekcija, išskyrus inžinerinius tinklus; komunaliniu ar vietiniu inžineriniu tinklu, teritorijos (žemes sklypo) inžinerinio aprūpinimo budai ir komunikaciniai koridoriai (numatomos vietos skirstomiesiems (elektros) tinklams ir nuoteku rinktuvams (nuoteku šuliniams), bei aptarnaujanciu gatviu ir pagalbiniu gatviu trasoms) pažymeta pagrindiniame brežinyje.

Užstatymo reglamentai sklypui nustatomi remiantis Statybos techninio reglamento STR 1.01.06:2010 „Ypatingi statiniai“ bei atsižvelgiant į kitus normatyvinius reikalavimus, esamus bei planuojamus irengti inžinerinius tinklus ir irenginius bei jų apsaugos zonas. Užstatymo ribos, rengiant techninius statinių projektus, gali būti koreguojamos atsižvelgiant į techniniame projekte projektuojamos inžinerinės infrastruktūros tinklu ir irenginiu apsaugos zonas.

Pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 gruodžio 21d. isakyma Nr. D1-694 „Dėl atskiru rekreacines paskirties želdynu plotu normu ir priklausomuju želdynu normu (plotu) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, nustatomas planuojamoje teritorijoje, skirtoje daugiabuciu gyvenamuju pastatu ir bendrabuciu statybos sklypuose priklausomuju želdynu, iskaitant vejas ir gelynus, plotas – 30% nuo viso žemes sklypo ploto. Atskiruju rekreacines paskirties želdynu išdestymas miesto planineje strukturoje atitinka normas. Vietinio želdyno didžiausias pasiekiamumo spindulys (atstumas nuo miesto gyvenamojo rajono gyventojų iki želdyno) 800 m. Rengiant pastatu ir statinių techninius projektus privalu sklype išlaikyti minimalu želdynu plotą.

#### Susisiekimo planavimo sprendiniai

Planuojamojoje teritorijoje įvažiavimas-išvažiavimas numatomas į esama įvažiavimą iš Vasario 16-osios gatvės.

Automobiliu stovėjimo vietų minimalus skaičius nustatomas vadovaujantis STR 2.06.01:1999, „Miestu, miesteliu ir kaimu susisiekimo sistemos“ (Žin., 1999, Nr. 27-773) ir 2007 m. gegužės 31d. Panevėžio miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.1-4-7 „Dėl automobiliu stovėjimo vietų skaičiaus Panevėžio mieste nustatymo taisykliu patvirtinimo“. Dalis automobiliu stovėjimo vietų planuojama prie Vasario 16-osios gatvės, kiti požeminiame pastato aukšte. Konkretus susisiekimo planavimo sprendiniai bus pateikti rengiant pastato techninį projektą

#### Aplinkos apsauga

Atliekant detalaus išplanavimo projektą, buvo atsižvelgta į eile itakojanciu veiksmu sklypo perspektyviniam vystymui. Tai perspektyvinis užstatymas, autotransporto, dviratininku ir pesciuju srautai, gatviu ir pesciuju taku pralaidumas, inžinerines infrastruktūros išvystymas. Sprendžiant šiuos klausimus, buvo stengtasi maksimaliai išsaugoti žaliuosius plotus ir naudmenas.

Ryšium su sklypo detaliojo plano sprendiniais kertama 1 vnt. saugotinu medžiu. Prieš kertant medžius reikia gauti Panevėžio miesto savivaldybės administracijos leidimą.

Teritorijoje paviršines nuotekas bus tvarkomos vadovaujantis Aplinkosaugos reikalavimais paviršinems nuotekoms tvarkyti (Žin., 2004, Nr.10-289).

Susidariusias atliekas tvarkyti, vadovaujantis Atlieku tvarkymo istatymu (Žin., 1998, Nr.61-1726; 2002, Nr.72-3016).

12-06-07-DDP	Lapas	Lapu	Laida
	3	4	0

Paviršines nuotekos turi būti tvarkomos atskirai nuo buitinių nuotekų.  
Konkrečiau visos aplinkos apsaugos priemonės būtų numatomos rengiant techninį projektą.

#### Teritorijos inžinerinė infrastruktūra

Planuojama teritorija aprūpinta ryšiu, vandentiekio, dujotiekio, šilumos bei elektros centralizuotais tinklais.

##### Elektros tiekimas

Elektros energijos tiekimas sklypui numatomas vykdyti nuo esamos TR-328. Rengiant techninius projektus statinių statybai ir elektros kabeliu klojimui, privalu gauti technines sąlygas iš imones - elektros energijos tiekėjos.

##### Vandentiekis

Vandens tiekimas numatomas iš šalia žemės sklypo pietinėje dalyje esančiu magistraliniu tinklu. Vanduo bus naudojamas buitinių reikiams.

##### Buitinės nuotekos.

Buitinės nuotekos bus jungiamos nuo žemės sklype esančiu magistraliniu tinklu.

##### Paviršines nuotekos

Paviršines nuotekas nuo pastato stogo ir kietųjų dangų surenkamos ir jungiamos į žemės sklype esančius magistralinius tinklus.

##### Šildymas

Pastatas bus šildomas nuo šalia žemės sklypo pietinėje dalyje esančiu magistraliniu šilumos tinklu.

##### Ryšiai

Pastatas aprūpinamas nuo artimiausio ryšiu kabeliu kanalo šulinio TŠ193.

Sekanciuose projektavimo etapuose, visais atvejais, privaloma vadovautis LR normatyviniais statybos techniniais dokumentais (STR), kuriuo reglamentuojama Statybos įstatymas.

Proj. Vad.

G. Aleliunas

11-03-29-DDP	Lapas	Lapu	Laida
	4	4	0