

Žemės sklypo adresu Ramygalos g. 206 (kad. Nr. 2701/0040:282), Panevėžyje naudojimo būdo keitimo pramonės ir sandėliavimo objektų statybai detaliojo planavimo projekto

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Bendrieji duomenys

Žemės sklypo adresu Ramygalos g. 206 (sklypo kad. Nr. 2701/0040:282), Panevėžyje, naudojimo būdo keitimo pramonės ir sandėliavimo objektų statybai detaliojo planavimo projektas parengtas remiantis užsakovo (UAB „Resvitas“, įgaliotasis asmuo Valentas Gabulas) pateikta projektavimo užduotimi, Panevėžio miesto Savivaldybės Administracijos architektūros ir urbanistikos skyriaus išduotu projektavimo sąlygų sąvadu Nr. DSS-3 (2012-04-24).

Duomenys apie žemės sklypa

Planuojama teritorija yra pietinėje Panevėžio miesto dalyje, pramoninėje zonoje, į vakarus nuo Ramygalos gatvės, į pietus nuo įmonių „Durapart“ UAB adresu Ramygalos g. 194E ir „ADAX“ UAB adresu Ramygalos g. 190E sklypų. Sklypas - 1,9993ha ploto, lygiagretainio formos plane, išsitiesęs vakarų-rytų kryptimi apie 295m (apie 68m pločio), rytine kraštine priartėjęs prie Ramygalos gatvės, iš kurios turi įvažiavimą (patekimą). Esamu metu sklypo žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – inžinerinės infrastruktūros teritorijos. Sklype numatomas formuoti tik naujas užstatymas, esamo nėra. Planuojamo sklypo plotas remiantis pateiktais kadastro registro pažyma bei žemės ribų planu, atliktu vietinėje koordinacijų matavimo sistemoje, sudaro 2,0000ha, programiniai perskaičiavus ir pervedus (transformavus) į LKS koordinacijų matavimo sistemą, gautas 7,0m² bendras dalijamo sklypo ploto sumažėjimas (rezultate-19993m²), leidžiama santykinė paklaida 1/1000 t.y. iki 19,99m².

Architektūrinis - planinis sprendimas

Detaliojo planavimo tikslas - žemės sklypo naudojimo būdo keitimo iš inžinerinės infrastruktūros į pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijas, esamos padėties analizės atlikimas, inžinerinės infrastruktūros ir statybos reglamentų nustatymas, apribojimų bei specialiųjų naudojimo sąlygų nustatymas plėtojant sklype suplanuotą veiklą.

Pagal pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį sklype Nr.1 bus kitos paskirties žemė, pagal žemės naudojimo būdą – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, tp8 (P), pagal žemės naudojimo pobūdį – pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos – indeksas – P1.

Planuojamo sklypo **Nr.1** plotas – **19152 m²**, numatomas nuo 4,0 iki 10,5m 1-3 aukštų pastatų aukštingumas (dominuojančiam užstatymui), galimas užstatymui skirtas plotas (formuotas atribojus normatyviniais atstumais nuo inžinerinių tinklų, sklypo ribų) viso - iki 10534m², nustatomas leistinas užstatymo tankumas – 0,55 (procentais – iki 55), leistinas užstatymo intensyvumas – 1,65.

Sklypas **Nr.2** formuojamas kaip inžinerinė teritorija esamai Ramygalos gatvės (**C1** kategorija) perspektyvinei infrastruktūrai plėsti bei gatvei platinti. Planuojamo sklypo **Nr.2** plotas – **841 m²**, statiniai nenumatomi.

Perspektyvinį sklypo **Nr.1** užstatymą diktuoja numatomų užstatymo vietų, pateiktų užsakovo, dislokacijos vietos, inžinerinių tinklų bei transporto judėjimo srautų organizavimo koridoriai taip pat sklypo ribose formuojamos automobilių parkavimo bei apželdinimo zonos. Pagrindinis pateikimas (ir sunkiuoju transportu) į sklypą – iš rytinės pusės, iš esamos Ramygalos gatvės. Sklypo teritoriją kerta ryšių inžineriniai tinklai, jiems numatomos apsaugos zonos, o trims kabeliams numatomos perkėlimo vietos inžinerinės infrastruktūros formuojamame sklype **Nr.2** prie Ramygalos gatvės. Planuojamą sklypo užstatymą numatoma jungti prie miesto centralizuotų inžinerinių tinklų infrastruktūros remiantis tinklus eksploatuojančių organizacijų pateiktomis planavimo sąlygomis. Elektros tiekimui sklype numatoma įrengti tranzitinę modulinę transformatorinę, užmaitinant ją nuo netoliese esamų 10kV kabelių linijų tarp pastočių SP185 ir MT440. Vandens tiekimui planuojamas prijungimas nuo Ramygalos gatvės esamo d150 tinklo (šulinys Nr.86). Yra galimybė įrengti savitakius tinklus lietaus ir buitinių nuotėkų nuvedimui. Buitines nuotėkas planuojama nuvesti pajungiant jų tinklą į d315 kvartalo nuotėkų rinktuvą, einantį palei vakarinėje nuo sklypo pusėje už maždaug 300m esantį melioracinį įrenginį (griovį) į kurį lygiagrečiai buitinių nuotėkų trasai numatoma ir sklypo lietaus nuotėkų nuvedimo trasa. Į planuojamą teritoriją numatoma taip pat atvesti ryšių ir dujotiekio tinklus. Teritoriją numatoma aptverti apsaugine tvora su įvažiavimo-išvažiavimo vartais. Nagrinėjant situaciją eismo saugos aspektu, numatoma galimybė įrengti surenkamąjį kelią einantį išilgai numatomos automobilių parkavimo aikštelės lygiagrečiai Ramygalos gatvei.

Įvertinus tai, jog sklypą **Nr.1** kerta minimalaus diametro (5,0cm) drenažo linijos, techniniuose teritorijos numatomų statinių projektuose būtina numatyti drenažo pertvarkymą arba, išnagrinėjus

situaciją dėl galimybės jo (drenažo) atsisakyti, nepažeidžiant trečiųjų asmenų teisių, numatyti panaikinimą, sutvarkant lietaus nuotėkų surinkimą nuo teritorijos.

Planuojamų sklypų kampų pažymėjimą žiūrėti detaliojo plano brėžinyje DP-SP.

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

ryšių linijų apsaugos zona kodas **1** (0010),
žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracinės sistemos ir įrenginiai kodas **21** (6210).

Apribojimai sklype Nr.2 (Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos):

ryšių linijų apsaugos zona kodas **1** (0010),
kelių apsaugos zonos kodas **2** (0020).

Servitutai sklype - Nr.1 : S3 - plotas 1085 m², kodas **203** - kelio servitutas (tarnaujantis daiktas).
S4 - plotas 5205 m², kodas **206** - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, kodas **207** - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas, kodas **208** - teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantys daiktai).

Servituto teisės gavėjas: AB „Lesto“, UAB „Aukštaitijos vandenys“, AB „Teo LT“, AB „Lietuvos dujos“.

Servitutai sklype - Nr.2 : S1 - plotas 841 m², kodas **206** - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, kodas **207** - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas, kodas **208** - teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantys daiktai),

Servituto teisės gavėjas: AB „Lesto“, UAB „Aukštaitijos vandenys“, AB „Teo LT“, AB „Lietuvos dujos“.

S2 - plotas 87 m², kodas **203** - kelio servitutas (tarnaujantis daiktas).

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

Poveikio aplinkai vertinimas.

Planuojamos teritorijos žemės sklypas yra lygaus tolygiai žemėjančio reljefo. Teritorijoje saugotinių medžių nėra. Esamoje situacijoje vietovėje yra dirbamos žemės plotai.

Suformuotame sklype paviršinių nutekamųjų vandenų nuvedimas bei valymas turi būti sprendžiamas techniniame projekte, remiantis išduotomis techninėmis sąlygomis. Projektu numatomas perspektyvinis sklypų užstatymas planuojamas jungti prie visų artimiausiai esančių miesto inžinerinių tinklų infrastruktūros remiantis techninių sąlygų reikalavimais. Pastatų šildymui bei gamybiniam poreikiams bus naudojamos gamtinės dujos.

Buitinių bei statybinių šiukšlių išvežimas planuojamas centralizuotas, atitinkamai žemės savininkams (ar naudotojams) sudarius sutartis su įmonėmis, atliekančiomis atliekų išgabenimą ir sąvartyną ar utilizavimo įmones. Suformuotuose sklypuose ūkinė veikla neturi daryti neigiamo poveikio aplinkai ir kraštovaizdžiui. Numatomas planuojamo pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (sklypas Nr.1) nemažiau 20% sklypo ploto apželdinimas įskaitant vejas ir gėlynus, sklypui Nr.2 tai sudarys nemažiau 12% sklypo ploto. Gamybinės teritorijos tvarkymui vadovautis STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“.

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

Numatomo perspektyvinio užstatymo architektūrinė-planinė išraiška bus sprendžiama tolimesnėje projektavimo eigoje – techniniuose projektuose.

Projekto viešas svarstymas su visuomene

Detaliojo planavimo projektas atliekamas ir derinamas bendra tvarka. Suformuotų gretimų besiribojančių žemės sklypų savininkams išsiųsti informaciniai pranešimai. Apie rengiamą detalų planą buvo paskelbta Panevėžio miesto ir rajono dienraštyje - laikraštyje „Sekundė“ Nr. 107 (2012-05-09) ir Nr. 151 (2012-06-29), internetiniame Panevėžio m. savivaldybės puslapyje. Viešas projekto aptarimas įvyko 2012m. liepos 30 dieną 13 valandą. Svarstymo procedūrų dokumentacija bei ataskaita pateikiama projekto byloje.

Aiškinamąjį raštą sudarė arch. Artūras Survila (atestato Nr. 1110)