

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendroji dalis

Bendra tvarka rengiamas žemės sklypo Žygeivių g. 2a, kadastro Nr. 2701/0021:361, Panevėžyje detalusis planas, kurio planavimo uždaviniai ir tikslas:

- Žemės sklypo naudojimo būdo bei pobūdžio keitimas.
- Žemės sklypo tvarkymo, naudojimo ir statybos reglamentų nustatymas.
- Tikslas- sklypo naudojimo būdo bei pobūdžio keitimas į komercinės paskirties objektų teritorijos (prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos) tp9, K1.

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. Teritorijos tarp Molainių ir V. Alanto gatvių detalusis planas;

Planavimo pagrindas, tai sutartis dėl detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypo savininkei: Monikai Meižytei, gyv. Molainių g. 5, Panevėžys.

- Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartimi 2012 04 30, Nr. 22-482.
- Planavimo sąlygų sąvadas detaliojo planavimo dokumentui rengti su priedais patvirtintas 2012-09-20 Nr. DSS-12, priedai:
 1. Panevėžio miesto savivaldybės administracijos architektūros ir urbanistikos sk., 2012-09-20 Nr. DS-12;
 2. Panevėžio visuomenės sveikatos centras, 2012 09 06, Nr. S(7.48)-2809;
 3. Panevėžio apskrities VPK kelių policijos biuras, 2012 09 03, Nr.50-9-S-3357;
 4. Panevėžio m. savivaldybės administracijos miesto ūkio skyrius, 2012 09 12, Nr.IS-1.21.5-3832;
 5. AB „LESTO“ sąlygos 2012 09 11 Nr.TS-45030-12-2681;
 6. UAB „Aukštaitijos vandenys“ techninės sąlygos, 2012 09 04, Nr.12-412;
 7. AB „Lietuvos dujos“ Panevėžio filialo sąlygos 2012 08 31 Nr. 25-48-192;
 8. UAB „Panevėžio gatvės“ techninės sąlygos, 2012 09 10, Nr. 3-242;
 9. AB TEO LT sąlygos 2012 08 31 Nr.03-2-07-3/2187;
 10. AB „Panevėžio energija“ sąlygos 2012 09 05, Nr.102-4601-1813;

Planavimo procesas laikomas pradėtu, išdavus planavimo sąlygas.

- Kita dokumentacija:
 1. Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartis **2012 04 30, Nr. 22-482;**
 2. Rimanto Maldūno ir Audronės Maldūnienės 2012 12 05 sutikimas.
 3. UAB „Vaikutis“ 2012 12 05 sutikimas.
 4. Žemės sklypo nuosavybės dokumentai;

2. Esama būklė

Planuojama teritorija yra Panevėžio mieste prie Molainių gatvės, bendrajame plane numatytoje teritorijoje (G1, K), apribota: pietuose inžinerinės infrastruktūros sklypu, vakaruose kitos paskirties (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų) sklypu, šiaurėje esamos Molainių gatvės gatvės, rytuose komercinės paskirties

sklypo. Planuojamos teritorijos plotas- 0,1300 ha. Esama pagrindinė tikslinė žemės sklypo paskirtis- kitos paskirties, būdas- gyvenamosios teritorijos, pobūdis- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos.

Teritorijos reljefas su nuolydžiu vakarų kryptimi: absoliutinės aukščio altitudės kinta nuo 53,70 m iki 53,38 m. Planuojamoje teritorijoje želdinių nėra.

Esamas žemės sklypas identifikuojamas sekančiais:

- Esamas žemės sklypas yra kitos paskirties, naudojimo būdas-Gyvenamosios teritorijos; naudojimo pobūdis- Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus 2003 02 20, koordinacių sistema vietinė. Bendras sklypo plotas- 0,1300 ha.

3. Projektiniai sprendiniai

3.1. Architektūrinė-planinė dalis

Architektūrinius-planinius sprendinius sąlygoja Panevėžio bendrojo plano sprendiniai, o taip pat išduotos planavimo sąlygos detaliojo planavimo dokumentui rengti. Šiuo detaliuoju planu keičiami žemės sklypo naudojimo būdas bei pobūdis. Esama sklypo Nr. 1 naudojimo paskirtis, būdas ir pobūdis– kita paskirtis, gyvenamoji teritorija, skirta vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai (tp6,G1) keičiamas būdas į Komercinės paskirties objektų teritorijos, pobūdis į Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (tp9, K1).

Užstatymo riba nustatoma detaliuoju planu ir pažymėta pagrindiniame brėžinyje.

Reglamentuojamas statinių aukštingumas 1-3 aukštai (13 m), užstatymo tankis- nuo 0,4 iki 1,2.

Automobilių parkavimas numatomas 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 sklypui numatoma 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.

Sklypas Nr.1 planuojamas vadovaujantis tokiais principais:

- Planuojamo sklypo ribos nesikeičia;
- Tvarkymo ir statybos reglamentų nustatymas.
- Numatoma statyti 1-3 aukštų pastatus;
- Parkavimo vietos įrengiamos planuojamame sklype;
- 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	6176353.78	521239.18	1300
	2	6176393.69	521236.47	
	3	6176395.94	521268.88	
	4	6176356.03	521271.60	

Subalansuoto projektavimo reikalavimai:

- Pastato sklype naujiems pastatams ar statiniams statyti privaloma 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 Nr.1 plotas, m ²	Projektuojamas maksimalus sklypo užstatymo tankumas, %	Projektuojamas maksimalus pastatų užimamas sklypo plotas, m ²
1300	0,4	520

3.2 Teritorijos tvarkymas ir naudojimas

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

Sklypo Nr. 1 tvarkymo ir naudojimo režimas:

Planuojamas sklypas formuojamas keičiant sklypo naudojimo būdą ir pobūdį, pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis- kita, būdas- Komercinės paskirties objektų teritorijos, pobūdis- Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (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:

Apribojimai
Nėra

3.3. Inžinerinė infrastruktūra

Visi pastatai bus prijungti prie centralizuotų bendrų vandentiekio, buitinės kanalizacijos tinklų. Detaliajame plane numatomos zonos perspektyvinių inžinerinių tinklų tiesimui.

Planuojamų sklypų inžinerinė įranga bus įgyvendinama, vadovaujantis atitinkamų inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotų techninių sąlygų reikalavimais. Elektros energijos tiekimas numatomas nuo MT-422 suprojektavus ir atlikus reikiamus pertvarkymus bei suprojektavus ir sumontavus 0,4 kV kabelinį tinklą su tranzitine apskaitos spinta prie sklypo ribos. Vandentiekio pasijungimas numatomas prie centralizuotų tinklų. Buitinių nuotekų šalinimas numatomas centralizuotais tinklais.

3.4. Higieninė būklė ir SAZ

Planuojamo sklypo inžinerinė įranga bus įgyvendinama, vadovaujantis atitinkamų inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotų techninių sąlygų reikalavimais. Vandentiekio pasijungimas numatomas į centralizuotus tinklus. Buitinių nuotekų šalinimas numatomas į centralizuotus tinklus. Planuojamuose sklypuose yra išnagrinėta planuojama veikla, teritorija, vandens tiekimo ir nuotekų surinkimas, šildymas ir karšto vandens ruošimas, elektros energija, naudojamos žaliavos, atliekų tvarkymas ir kt., cheminės ir pavojingos sveikatai medžiagos nebus naudojamos.

Planuojamai teritorijai sanitarinė apsaugos zona nenustatoma.

3.5. Eismo saugumas

[važiavimas į teritoriją planuojamas iš esamos Molainių gatvės (D1 kategorijos). Visi keliai, dviračių takai bei šaligatviai projektuojami, prisijungiant prie esamų. Detaliojo plano sprendiniai eismo saugumui

neigiamos įtakos neturės. Rengiant techninius projektus numatyti kelio ženklų bei ženklinimo išdėstymą, kitų techninių eismo reguliavimo priemonių įrengimą.

3.6 Aplinkos apsauga

Aplink planuojamą teritoriją reikalinga inžinerinė infrastruktūra yra išvystyta ir planuojama statinius prijungti prie centralizuotų tinklų.

Poveikio aplinkai vertinimo procedūra neatliekama. Taip pat numatomos veiklos įgyvendinimo pasekmės bus nereikšmingos aplinkai.

Planuojamo objekto inžinerinės komunikacijos bus prijungtos prie centralizuotų tinklų. Nustatant naują žemės sklypo naudojimo būdą ir pobūdį, tvarkymo reglamentus ir kt., vadovaujamosi Panevėžio miesto bendruoju planu, atsižvelgiama į bendrą situaciją planuojamoje teritorijoje, jos perspektyvas, aplinkinius sklypus, planavimo organizatorių pageidavimus, įvertinami poveikio aplinkai faktoriai. Ateityje, projektuojant statinius, būtina prisilaikyti žemės paviršiaus linijos. Atliekant žemės kasybos darbus, nuimtas derlingas dirvožemio sluoksnis bus panaudotas sklypo sutvarkymui. Likęs gruntas sandėliuojamas tam tikslui numatytose vietose ir reikalui esant, išvežamas į saugojimo aikšteles pagal atskirus susitarimus su savivaldybe (panaudojamas kitoms reikmėms). Be to statybos metu, ruošiant darbo vietą, atliekant žemės kasimo darbus, klojant tinklus ir dangas, galimi poveikiai aplinkai. 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. 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.

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 numatoma veikla sklype neprieštarauja Panevėžio bendrajame plane numatyta, bei laikantis visų gamtos apsaugos, higieninės saugos reikalavimų, reikšmingo neigiamo poveikio aplinkai ir kraštovaizdžiui nedarys. Oras, dirvožemis, gruntiniai bei paviršiniai vandenys nebus teršiami. Naikinamų medžių nėra.

Pačių statinių sklype detalesnis funkcinis zonavimas, jų architektūrinė išraiška ir kt. klausimai, įvertinus visus apribojimus ir reglamentus, bus sprendžiami techniniuose projektuose.

Naujiems pastatams gaisro ir avarijų tikimybė minimali, nes bus numatomos visos apsaugos priemonės. Bus įrengiama priešgaisrinė signalizacijos sistema, pastatai apsaugoti žaibosaugos įrengimais ir žaibosaugos požeminiu kontūru.

Visos specialiosios naudojimo sąlygos (apribojimai) įvardintos detaliojo plano teritorijos tvarkymo režimo pagrindinių sprendinių aprašomojoje lentelėje. Numatomos planuojamoje teritorijoje veiklos, laikantis gamtos apsaugos bei higieninės saugos reikalavimų, poveikis aplinkos kokybei bei kraštovaizdžiui bus

nežymus, dirvožemis, gruntiniai bei paviršiniai vandenys nebus teršiami. Kadangi poveikis aplinkai nežymus, dalis "Žemės apsauga" neruošiama.

Vykdamant pastatų statybą, visais atvejais privaloma vadovautis LR normatyviniais statybos techniniais dokumentais (STR), kuriuos reglamentuoja Statybos įstatymas. Sklypą planuojama apželdinti- 15%, sklypo ploto.

Atliekos bus perdirbamos pagal sutartis su organizacijomis, kurios turi teisę atlikti šių atliekų perdirbimą.

3.7 Viešinimo procedūros

Apie rengiamą detalųjį planą buvo skelbta laikraštyje "Panevėžio rytas" 2012 12 18, taip pat Panevėžio miesto savivaldybės interneto puslapyje, informuoti registruotais laiškais gretimų sklypų savininkai bei prie planuojamos teritorijos įrengtame stende. Vieša detaliojo plano ekspozicija vyko nuo 2013 01 11, viešas susirinkimas vyko 2013 01 28 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 Monika Meižytė. 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