

**Žemės sklypo adresu Pilėnų g. 43 (kad. Nr. 2701/0028:229) Panevėžyje naudojimo būdo keitimo, nustatant kelis naudojimo būdus, detaliojo planavimo projekto**

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**Bendrieji duomenys**

Žemės sklypo adresu Pilėnų g. 43 (sklypo kad. Nr. 2701/0028:229) Panevėžyje, naudojimo būdo keitimo, nustatant kelis žemės naudojimo būdus, pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotų žemės sklype esančių pastatų ir kitų statinių (inžinerinių) pagrindinę naudojimo paskirtį detaliojo planavimo projektas parengtas remiantis užsakovo (AB „Panevėžio specialus autotransportas“) pateikta projektavimo užduotimi, Panevėžio miesto Savivaldybės Administracijos architektūros ir urbanistikos skyriaus išduotu projektavimo sąlygų sąvadu Nr. DSS-9 (2012-08-20).

**Duomenys apie žemės sklypą**

Planuojama teritorija yra pietinėje Panevėžio miesto dalyje, Pilėnų gatvės gale, į rytus nuo jos bei į pietus nuo įmonių teritorijos adresu Beržų g. 4 ir Beržų g. 6 sklypų. Sklypas - 5,0156ha ploto, beveik stačiakampio formos orientuotas vakarų-rytų kryptimi apie 250m (apie 200m pločio), vakarine kraštine priartėjęs prie Pilėnų gatvės, iš kurios turi įvažiavimus (pagrindinį bei priešgaisrinį). Esamu metu sklypo žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – inžinerinės infrastruktūros teritorijos, pobūdis – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos. Sklype yra esamas užstatymas. Planuojamo sklypo plotas remiantis pateiktais kadastro registro pažyma bei žemės ribų planu, atliktu vietinėje koordinacinių matavimo sistemoje, sudaro 5,0173ha, programiniai perskaičiavus ir pervedus (transformavus) į LKS koordinacinių matavimo sistemą, gautas 17,0m<sup>2</sup> bendras planuojamo sklypo ploto sumažėjimas (rezultate-50156m<sup>2</sup>), leidžiama santykinė paklaida 1/1000 t.y. iki 50,16m<sup>2</sup>.

**Architektūrinis - planinis sprendimas**

Detaliojo planavimo tikslas - detaliuoju planu pakeisti nuomojamo žemės sklypo (unikalus Nr. 2701-0028-0229) žemės naudojimo būdą, nustatant kelis žemės naudojimo būdus pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotų žemės sklype esančių pastatų ir kitų statinių (inžinerinių) pagrindinę naudojimo paskirtį, taip pat nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimus.

**Pagal žemės naudojimo paskirtį sklype Nr.1** bus kitos paskirties žemė, numatomas žemės naudojimo būdas sklypo dalyje **1a – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, tp8 (P)**, žemės naudojimo pobūdis – **pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos** – indeksas – **P1**. Numatomi žemės naudojimo būdai sklypo dalyje **1b – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos tp8 (P) ir visuomeninės paskirties teritorijos, tp7 (V)**, žemės naudojimo pobūdis – **pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos** – indeksas – **P1** ir **administracinių pastatų statybos** – indeksas – **V1**. Numatomas žemės naudojimo būdas sklypo dalyje **1c – atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (sąvartynai) teritorijos, tp15 (S)**.

Planuojamo sklypo **Nr.1** plotas – **50156 m<sup>2</sup>**, esamas nuo 3,0 iki 10,5m 1-3 aukštų pastatų aukštingumas (dominuojančiam užstatymui), papildomo (perspektyvinio) užstatymo zonos nenustatomos, esamas ir galimi papildomi užstatymui skirti plotai neformuojami, tačiau, esant poreikiui, suplanuotoje sklypo teritorijoje vykdyti statybos darbus, juos vykdyti, vadovaujantis LR statybos teisės aktais bei normomis. Esamas užstatymo tankumas – 0,22 (procentais – iki 22), nustatomas leistinas užstatymo tankumas – **0,60**. Esamas užstatymo intensyvumas – 0,40, nustatomas leistinas užstatymo intensyvumas – **1,80**.

Planuojamų skirtingų naudojimo būdų teritorijos sklype numatomos tokių dydžių: **1a - 47166 m<sup>2</sup>, 1b – 1818 m<sup>2</sup>, 1c – 1172 m<sup>2</sup>**.

Sklypo **Nr.1** užstatymą sudaro statinių dislokacijos vietos, inžinerinių tinklų bei transporto judėjimo srautų organizavimo koridoriai taip pat sklypo ribose formuojamos automobilių parkavimo bei apželdinimo zonos. Pagrindinis patekimas (ir sunkiuoju transportu) į sklypą – iš vakarinės pusės, iš esamos D1-2 kategorijos Pilėnų gatvės. Sklypo teritorijoje yra ryšių, elektros, vandentiekio, buitinių bei lietaus nuotėkų ir termofikacinio vandens inžineriniai tinklai, jiems numatomos apsaugos zonos. Sklypo užstatymas prijungtas prie miesto centralizuotų inžinerinių tinklų infrastruktūros. Teritorija aptverta apsaugine tvora su įvažiavimo-išvažiavimo vartais. Sklype yra esamas antras įvažiavimas skirtas gaisro gesinimo transporto patekimui į teritoriją. Šis patekimas į numatomą 1a teritoriją planuojamas per teritoriją 1c.

**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 ,  
elektros linijų apsaugos zonos ..... kodas 6 ,  
šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos ..... kodas 48 ,  
vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos ..... kodas 49 .

Sklype Nr.1, elektros linijų apsaugos zonos ribose esantiems elektros kabeliams ir TP-265, vadovaujantis CK 4.124 straipsnio 1 dalimi ir Elektros energijos įstatymo 75 straipsnio 3 punkto nuostatomis, nustatomi servitutai: **207** - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas, **208** - teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantys daiktai).

**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 lygus, nežymiai tolygiai žemėjančio reljefo. Paviršinių nutekamųjų vandenų nuvedimas bei valymas vykdomas atsižvelgiant į šiuolaikius reikalavimus. Teritorijoje eksploatuojama visa eilė inžinerinės miesto infrastruktūros tinklų, išskyrus dujotiekio tinklą, nes objekto eksploatavimo procese nėra poreikio naudoti gamtines dujas nei technologiskai, nei šildymo prasme. Šildymui naudojamas miesto centrinio šildymo termofikacinis vanduo.

Aplinkinė planuojamo sklypo teritorija – urbanizuota. Greta įsikūrę statybos transporto įmonių bei komercinės paskirties objektų teritorijos, šiek tiek tolimesnė – gyvenamoji teritorija. Projektu nėra numatoma perspektyvinio sklypo (papildomo) užstatymo zonos (ar ribos), užstatymas planuojamas vykdyti vadovaujantis LR statybos teisės aktais bei normomis ir jungti prie visų artimiausiai esančių miesto inžinerinių tinklų infrastruktūros remiantis tam tikslui pateikiamų techninių sąlygų reikalavimais. Perspektyvinio užstatymo architektūrinė-planinė išraiška bus sprendžiama tolimesnėje projektavimo eigoje – techniniuose projektuose.

Buitinių bei statybinių šiukšlių išvežimas planuojamas centralizuotas, atitinkamai žemės savininkams (ar naudotojams) sudarius sutartis su įmonėmis, atliekančiomis atliekų išgabenimą į sąvartyną ar utilizavimo įmones. Esamu atveju nagrinėjamoje teritorijoje veikia įmonė, kurios veikla susijusi su įvairių miesto atliekų tvarkymu ar gabenimu utilizuoti. Sklype skirtingo naudojimo režimo ribomis išskiriama didžiagabaričių atliekų tvarkymo (naudojimo būdas tp15, S) aikštelė (dalis 1c), veiklos organizatorius – Panevėžio miesto savivaldybė, eksploatuoja AB „Panevėžio specialus autotransportas“.

Ūkinė veikla sklype neturi daryti neigiamo poveikio aplinkai ir kraštovaizdžiui. Numatomas planuojamo pramonės ir sandėliavimo teritorijos (sklypo dalis Nr.1a) nemažiau 20% sklypo ploto apželdinimas įskaitant vejas ir gėlynus, sklypo daliai Nr.1b tai sudarys nemažiau 15% sklypo ploto. Sklypo daliai Nr.1c apželdinimas neregamentuojamas. Šiuo metu esamas teritorijos apželdinimas (žalioji zona) sudaro 24% viso sklypo ploto.

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

### **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. 2 (2013-01-04) ir Nr. 19 (2013-01-24), internetiniame Panevėžio m. savivaldybės puslapyje, planuojamoje teritorijoje patalpintas stendas su planavimo viešinimo informacija. Viešas projekto aptarimas įvyko 2013m. vasario 20 dieną 12.00 valandą. Svarstymo procedūrų dokumentacija bei ataskaita pateikiama projekto byloje.