

## BENDROJI DALIS

**Planavimo organizatorius** - Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktorius, Laisvės a. 20 LT-35200 Panevėžys, (8 45) 50 13 54, el. paštas: [administracija@panevezys.lt](mailto:administracija@panevezys.lt)

**Planavimo iniciatorius** – UAB „Aukštaitijos prekyba“, įmonės kodas 302538805, Janonio g. 1, Panevėžys, El. p.: [aukstaitijosprekyba@gmail.com](mailto:aukstaitijosprekyba@gmail.com), Tel. 8 652 58803

**Plano rengėjas** - UAB „Želdima“, Jaunimo g. 29 LT-38176, Dembavos k., Panevėžio r. sav., projekto vadovė Aurelija Čergelienė, tel. 8 676 42727, el. paštas [aurcerg@gmail.com](mailto:aurcerg@gmail.com)

**Detaliojo plano koregavimo pagrindas** – Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. spalio 22 d. įsakymas Nr. A-907 „Dėl pritarimo UAB „Aukštaitijos prekyba“ pasiūlymui rengti žemės sklypo (Vilniaus g. 64) detaliojo plano koregavimą ir pavedimo Teritorijų planavimo ir architektūros skyriui“.

**Detaliojo plano koregavimo tikslas** – koreguoti statybos ribą ir statybos zoną, įvažiavimo į žemės sklypą vietą žemės sklype, kadastro Nr. 2701/0025:63, adresas: Vilniaus g. 64, Panevėžys (koreguojamame detalijame plane sklypo Nr. 01). Kiti ŽEMĖS SKLYPO (VILNIAUS G. 64) DETALIOJO PLANO, patvirtinto Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2008 m. rugpjūčio 25 d. įsakymu Nr. 1-24-29 „Dėl žemės sklypo (Vilniaus g. 64) detaliojo plano patvirtinimo“ reglamentai nekeičiami, tikslinami pagal šiuo metu galiojančią teisinę reguliavimą.

**Planuojama/koreguojama teritorija** – žemės sklypas, kadastro Nr. 2701/0025:63, Vilniaus g. 64, Panevėžys, plotas 0,1189 ha.

Žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas *nekeičiami* ir yra: kitos paskirties žemė (KT), Komercinės paskirties objektų teritorijos (K).

ŽEMĖS SKLYPO (VILNIAUS G. 64) DETALIOJO PLANO KOREGAVIMUI taikoma supaprastinta teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalimi ir Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3 papunktyje nurodytais detaliųjų planų koregavimo atvejais:

„318.3. <.....> Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje nustatytais atvejais savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu koreguojama:

318.3.1. statybos zona, statybos riba, statybos linija;

318.3.2. inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos;

318.3.3. konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto;

318.3.4. automobilių stovėjimo vietų išdėstymas;

318.3.5. apželdinama teritorijos dalis;

318.3.6. planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis.”

Rengiant ŽEMĖS SKLYPO (VILNIAUS G. 64) DETALIOJO PLANO *koregavimą* (toliau – detalusis planas), vadovaujamosi Lietuvos Respublikos įstatymais ir Vyriausybės nutarimais, ministrų įsakymais, galiojančiomis taisyklėmis, normomis bei *planuojamai teritorijai taikomais aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentais*:

- Panevėžio miesto bendrojo plano keitimas, T00079711, 2017-01-18;
- Panevėžio miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas., T00002732 (000272001611), 2013-04-11;



ŽEMĖS SKLYPO (VILNIAUS G. 64) DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS

Sprendiniai.

Aiškinamasis raštas.

DETALIOJO PLANO TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO PAGRINDINIŲ SPRENDINIŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ.  
SKLYPO, VILNIAUS G. 64, PANEVĖŽYJE DETALUSIS PLANAS.

Sklypo Nr.	Sklypo dalies Nr.	Sklypo (jo dalies) kampų pažymėjimas plane	Sklypo (jo dalies) kampų koordinatės		Sklypo (jo dalies) plotas, m <sup>2</sup>	Privalomieji reikalavimai				Kiti reikalavimai			
			X	Y		Žemės sklypo naudojimo būdas (pobūdis)	Statinių aukštų skaičius (nuo-iki)	Užstatymo tankis	Užstatymo intensyvumas	Statinio aukščio altitudė, m	Statinio aukštis nuo žemės paviršiaus, m	Statinio aukštis iki karnizo, m	Papildomų veiklos apribojimų, servitutų trumpas aprašymas
1		1	7472.73	9047.40	1189	Tp9, K1	1-3	0,40	0,84	53,0	12,0	12,0	Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (Nr.343 p.XLIX) (kodas 49) Elektros linijų apsaugos zona (Nr.343 p.VI str.18, red.Nr.1640) (kodas 6) Ryšių linijų apsaugos zonos (kodas 1) Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos (Nr.343 p.XXIX str.127; red.Nr.1640 p.XXIX) (kodas 29)
		2	7474.88	9054.68									
		3	7475.61	9057.30									
		4	7477.83	9056.59									
		5	7479.70	9062.47									
		6	7479.06	9062.39									
		7	7481.31	9070.20									
		8	7477.33	9071.24									
		9	7479.33	9080.97									
		10	7442.41	9083.80									
		11	7435.60	9060.57									
		12	7435.44	9059.18									
		13	7435.82	9058.99									

2 pav. Žemės sklypo (Vilniaus g. 64) detaliojo plano reglamentų lentelė (aiškinamojo rašto fragmentas).

Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėje esantys inžineriniai tinklai:

1 lentelė.

Inžineriniai tinklai							
Elektros	Šilumos	Vandentiekio	Buitinių nuotekų	Lietaus nuotekų	Ryšių	Dujotiekio	Drenažas
+	-	+	+	+	+	+	-

+ Yra ; - Nėra

Žemės sklype, Vilniaus g. 64, Panevėžys, saugotinių želdinių nėra.

Iš visų pusių, išskyrus rytinę, žemės sklypas apribotas Nekilnojamojo turto registre registruotais žemės sklypais: pietuose – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, rytuose – komercinės paskirties objektų teritorijos, šiaurėje - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, Vilniaus gatvė, rytuose – Žagienio upė, informaciją žiūrėti sprendinių brėžinyje, žymuo 21/65-DP-SPR.

Esamas įvažiavimas/išvažiavimas į/iš žemės sklypą yra nuo/į Vilniaus gatvės/ę.

Vidutinė žemės paviršiaus aukščio altitudė 50,00.

Servitutų nėra.

**Žemės sklype, kadastro Nr. 2701/0025:63, Vilniaus g. 64, Panevėžys registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis);
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis);
- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

**SPRENDINIAI**

**Planuojama teritorija. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai. Architektūrinis planinis sprendimas.** Rengiant ŽEMĖS SKLYPO (VILNIAUS G. 64) DETALIOJO PLANO koregavimą (toliau – detalusis planas), koreguojama statybos riba ir statybos zona, įvažiavimo į

ŽEMĖS SKLYPO (VILNIAUS G. 64) DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS

Sprendiniai.

Aiškinamasis raštas.

žemės sklypą vieta, kiti reglamentai – nekeičiami, tik tikslinami pagal šiuo metu galiojantį teisinį reguliavimą. Žemės sklype **Nr. 01** (Sklypo numerio žymėjimas atitinka žymėjimą koreguojamojo detaliojo plano pagrindiniame sprendinių brėžinyje, žiūrėti detaliojo plano sprendinių brėžinį ir aiškinamojo tašyto 1 ir 2 paveikslėlių), žemės sklypui nustatomi reglamentai:

Lentelė Nr. 2

Privalomieji reikalavimai										Kiti
Sklypo Kad. Nr.	Planuojamo Sklypo Nr.	Sklypo plotas (m <sup>2</sup> )	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis PAGR_PASK / Žemės naudojimo būdas (-ai) NAUD_BUD	Leistinas pastatų aukštis		Užstatymo tankis %	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatos (skyrus, skirsnio Nr./plotas, m <sup>2</sup> )
				nuo žemės paviršiaus, m	Alitudė, m					
2701/0025:63 plotas 1189 m <sup>2</sup>	<b>01</b>	<b>1189</b>	Kitos paskirties žemė (KT) / Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)	<b>12,0</b>	<b>62,00</b>	<b>40</b>	<b>0.84</b>	Laisvo planavimo	<b>10</b>	III skyrius, 4 skirsnis/ <b>72</b> III skyrius, 10 skirsnis/ <b>173</b> VI skyrius, 8 skirsnis/ <b>330</b> VI skyrius, 7 skirsnis/ <b>330</b> VI skyrius, 11 skirsnis/ <b>1189</b>

Žemės sklype **Nr. 01** - želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto 10 %, įskaitant vejas ir gėlynus, vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų, normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (redakcija nuo 2017-05-30), didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas (U<sub>Imax</sub>) 0.84, užstatymo tankis (UT) 40 %, maksimalus užstatymo aukštis H<sub>max</sub> - 3 aukštai. Užstatymo tipas – laisvo planavimo (lp), statinių paskirtys - viešbučių, administracinės, paslaugų, prekybos, maitinimo ir sporto paskirties pastatai.

SAŲVOKŲ PAAIŠKINIMAS (LR Teritorijų planavimo įstatymas, 1 straipsnis, 39 p., 40 p.):

**Užstatymo intensyvumas** – visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu.

**Užstatymo tankis** – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršius, santykis su žemės sklypo plotu.

Užstatyti leidžiamoje zonoje statinių statyba gali būti vykdoma 3 m atstumu nuo sklypo ribos, 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, negali būti didesnis kaip 8,5 m, didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m, o kitų (antžeminių) statinių, neįskaitant inžinerinių tinklų, tvorų ir atraminių sienučių, išlaikomas 1 (vienas) metras. Statant sublokuotus pastatus ant sklypo ribos ir šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

**Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai.**

Servitutų nėra.

**Susisiekimo infrastruktūra.** Įvažiavimas į žemės sklypą Nr. 01 nuo Vilniaus gatvės. Įvažiavimo vieta gali būti tikslinama statinio projekto rengimo metu, įvažiavimo plotis ne siauresnis kaip 3,5 m. Automobilių stovėjimo vieta ir minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatomas ir projektuojamas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai, bendrieji reikalavimai“, rengiant statinio projektą, pagal numatytos veiklos pobūdį.

**Inžinerinė infrastruktūra.** Planuojamas žemės sklypas aprūpintas elektros tiekimu. Vandentiekio ir nuotekų tvarkymas numatytas centralizuotas vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas. Inžinerinių tinklų prijungimo sąlygos žemės sklypo ribose sprendžiamos techninio projekto rengimo metu, pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių institucijų nustatytus reikalavimus, sąlygas. Pagal Panevėžio miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendinius, planuojamoje teritorijoje numatytas decentralizuotas šilumos tiekimas.

**Specialiosios žemės naudojimo sąlygos.** Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, nustatomos šios sąlygos, įstatymo skyrius ir skirsnis:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis);
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos zonos (VI skyrius, septyntasis skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) –

specialiųjų žemės naudojimo plotus žiūrėti sprendinių brėžinio reglamentų lentelės 18 – amestulpelyje ir aiškinamojo rašto reglamentų lentelėje Nr. 2.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nurodytos detaliojo plano sprendiniuose, nustatomos ir registruojamos Nekilnojamojo turto registre (NTR) galiojančių teisės aktų nustatyta tvarka.

**Aplinkos apsauga, atliekų tvarkymas.** Žemės sklypas, Vilniaus g. 64, Panevėžys, patenka į Panevėžio I vandenvietės apsaugos zoną, paviršinio vandens telkinių pakrantės apsaugos juostą ir zoną.

*Triukšmo dydžiai* planuojamoje gyvenamojoje aplinkoje neturi viršyti Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ nurodytų triukšmo ribinių dydžių.

*Atliekos* turi būti tvarkomos vadovaujantis Lietuvos Respublikos Atliekų tvarkymo įstatymu (1998 m. birželio 16 d. Nr. VIII-787 (su vėlesniais pakeitimais ir papildymais)), Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 1999-07-14 įsakymu Nr. 217 „Dėl atliekų tvarkymo taisyklių patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais ir papildymais). Atliekos perduodamos atliekų tvarkytojui, regiono atliekų tvarkymo centrui.

**Gaisrinė sauga** sprendžiama vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti reikalavimais (patvirtintais Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d.). Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu „DĖL NORMATYVINIŲ STATINIO SAUGOS DOKUMENTŲ PATVIRTINIMO“, 2007 m. vasario 22 d. Nr. 1-66, suvestinė redakcija nuo 2016-05-01, lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių 74 punktu:

## ŽEMĖS SKLYPO (VILNIAUS G. 64) DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS

*Sprendiniai.*

*Aiškinamasis raštas.*

„Užstatytose pastatais ir statiniais teritorijose gaisriniai hidrantai vandentiekio tinkluose turi būti įrengiami kas 150-200 m. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m”. Detaliojo plano sprendiniuose gaisrų gesinimui vandens paėmimas numatytas iš gaisrinio hidranto, esančio Vilniaus gatvės vandentiekio tinkluose, šulinio Nr. 12, žiūrėti sprendinių brėžinį. Įvažiavimo į žemės sklypą plotis ne siauresnis kaip 3,5 m.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Numatomiems pastatams nustatant statybos zoną, ribą ir linijas, pagal pastatams keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus, leidžiama pasirinkti norminius minimalius gaisrinius atstumus, vadovaujantis Reglamentu:

### Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinio projektą. Atstumas iki priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinio (Ramygalos g. 14, Panevėžys) dislokacijos yra apie 1,3 km. Rengiant statinio techninius bei darbo projektus, turi būti laikomasi saugių atstumų tarp pavojingųjų objektų, kuriems taikomi Pramoninių avarijų prevencijos, likvidavimo ir tyrimo nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 17 d. nutarimu Nr. 966, taip pat nuo šių objektų iki planuojamoje teritorijoje numatomų statinių.

Projekto vadovė Aurelija Čergelienė  
Atestato Nr. TPV 0055