

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ŽEMĖS SKLYPO (KADASTRO NR. 2701/0033:26) DETALIOJO PLANO KEITIMO SPRENDINIAI

BENDROJI DALIS

Teritorijų planavimo dokumentas rengiamas Lietuvos respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje – TPDRIS.

Teritorijų planavimo dokumento Nr. K-VT-27-22-331.

Planavimo organizatorius: Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktorius, Laisvės a. 20, LT-35200 Panevėžys.

Planavimo iniciatorius: (pagal teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartį 2017.03.20, Nr.22-567) UAB „Viktauga“ j.k.300064835, Respublikos g.36, LT-35173 Panevėžys.

Plano rengėjas: UAB „GA Projektai“ j.k.300008249, Siesrauto g.9, LT-37450 Panevėžys.

Planuojama teritorija – apie 3,1823 ha.

Žemės sklypo (kadastro Nr.2701/0033:26) detaliojo plano keitimo koregavimas parengtas teritorijų proceso, sąlygų ir kitų dokumentų pagrindu:

1. Panevėžio miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis 2022.05.09, Nr.22-1228.

2. Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. balandžio 6 d. įsakymu Nr. A-345 „Dėl žemės sklypo (kadastro Nr. 2701/0033:26) detaliojo plano keitimo koregavimo, planavimo tikslų, finansavimo, pavidimo Teritorijų planavimo ir architektūros skyriui“.

3. Planavimo darbų programa, patvirtinta 2022-04-07, įsakymu Nr.A-346.

4. Panevėžio miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygomis 2023-02-06 Nr. REG262872.

5. AB „Telia Lietuva“ teritorijų planavimo sąlygomis 2023-02-06 Nr. REG262830.

6. Panevėžio apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos teritorijų planavimo sąlygomis 2023-02-09 Nr. REG263501.

7. AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ teritorijų planavimo sąlygos 2023-02-02 Nr. REG262272.

8. Nacionalinės visuomenės sveikatos centro prie sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygomis 2023-02-03 Nr. REG262534.

9. UAB „Panevėžio gatvės“ planavimo sąlygomis 2023-02-03 Nr. REG262543.




10. UAB „Aukštaitijos vandenys“ planavimo sąlygomis 2023-02-02 Nr. REG262373.

11. AB „Panevėžio energija“ planavimo sąlygomis 2022-07-19 Nr. REG233378.

12. VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašais.

13. Žemės sklypų planais, M 1:500.

14. Inžinerinė topografinė nuotrauka 2023 m, M 1:500.

Atestato Nr.		UAB "GA PROJEKTAI" j.k. 300008249 Tel. 8 687 82958			Žemės sklypo (kadastro Nr. 2701/0033:26) detaliojo plano keitimo koregavimas			
ATP 1149	TPV	G. Aleliūnas		2023.08	Aiškinamasis raštas		Laida	
ATP 1149	ARCH.	G. Aleliūnas		2023.08				
Etapas	Planavimo organizatorius: PANEVĖŽIO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS				GA 23-03-29-AR-SP		Lapas	Lapų
DP	Planavimo iniciatorius: UAB „VIKTAUGA“						1	15

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Planavimo tikslas – koreguoti žemės sklypo (kadastro Nr. 2701/0033:26) detaliojo plano keitimo, patvirtinto Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018 m. spalio 11 d. įsakymu Nr. A-706(4.1E) „Dėl žemės sklypo (kadastro Nr. 2701/0033:26) detaliojo plano keitimo patvirtinimo“, sprendinius, pakeičiant žemės sklypą, esančių Kniaudiškių g. 151, 151A, 151B, 151C, 151D, 151E, 153, 153A, 153B, 153C, 155, 155A, 155B, 157, 157A, 157B, 157C, 157D, 157E, Panevėžio mieste, užstatymo tipą į vienbutį blokuotą užstatymą, padalijant žemės sklypą (kadastro Nr. 2701/0033:494) į keletą (du ar daugiau) atskirų žemės sklypų ir nustatant šių naujai suplanuotų bei kitų žemės sklypų privalomuosius teritorijos naudojimo reglamentus pagal Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo (T00079711), patvirtinto Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016 m. lapkričio 24 d. sprendimu Nr. 1-408 „Dėl Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo patvirtinimo“, sprendinius.

Planavimo uždaviniai: nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus, numatyti žemės sklypų pertvarkymo galimybes, nurodyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Teritorijos tvarkymas ir naudojimas.

Žemės sklypų esančių Kniaudiškių g. 151, 151A, 151B, 151C, 151D, 151E, 153, 153A, 153B, 153C, 155, 155A, 155B, 157, 157A, 157B, 157C, 157D, 157E, Panevėžio mieste, užstatymo tipas keičiamas į vienbutį blokuotą užstatymą. Šiuose sklypuose planuojami statyti blokuoti vienbučiai, dvibučiai gyvenamieji namai.

Žemės sklypas (kadastro Nr. 2701/0033:494) dalinamas į du atskirus žemės sklypus, nustatant šių naujai suplanuotų žemės sklypų naudojimo būdą - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (žemės sklypai, skirti vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais).

Detaliojo plano sprendiniai neprieštaruoja aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų.

Nustatomus privalomuosius teritorijos naudojimo reglamentus žiūrėti sprendinių brėžinyje (GA 23-03-09-DP-1) ir teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje.

Statinių sklype išdėstymo reikalavimai vadovaujantis (vadovautis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, 8 priedo 1.1.p.):

1. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki sklypo ribos ir gatvių radonųjų linijų, išskyrus atvejus, kai mažesnis atstumas numatytas teritorijų planavimo dokumentuose, ir kiti reikalavimai:

1.1. Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“ [3.2]. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, 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. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą;

Žemės sklypų privalomieji ir papildomi naudojimo reglamentai – naudojimo paskirtis ir būdai, leistinas pastatų aukštis, užstatymo tankis, intensyvumas, tipas, želdynų norma ir pastatų aukštų skaičius, bei kiti reglamentai nurodyti brėžinyje „Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje“.

Nustatyti žemės sklypo naudojimo paskirtis ir būdas atitinka Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo (T00079711), patvirtinto Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016 m. lapkričio 24 d. sprendimu Nr. 1-408, sprendinius.

Architektūrinis planinis sprendimas

Planuojami žemės sklypai yra pietvakarinėje Panevėžio miesto dalyje ir pagal Panevėžio miesto bendrojo plano keitimą, T00079711, 2017-01-18, patenka į mažo intensyvumo užstatymo zoną, teritoriją Nr.28, kurioje aukščiau lentelėje aprašytos galimos funkcinės zonos ir teritorijos naudojimo tipai, galimi žemės naudojimo būdai, maksimalus užstatymo aukštis (aukštais), didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI.

Panevėžio miesto bendrojo plano keitimo, T00079711, 2017-01-18, fragmentas.



Reglamentų lentelė. Nagrinėjamų užstatymo reglamentai (taikomi naujai statybai)

Nagrinėjamos teritorijos Nr.	Funkcinės zonos pavadinimas	Galimas funkcinų zonų ir teritorijos naudojimo tipų sisteminis ryšys	Galimi žemės naudojimo būdai	Maksimalus užstatymo aukštis (aukštai)	Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI sklypuose	Pastabos
T28	Mažo užstatymo intensyvumo zona	Mišri gyvenamoji teritorija	G2/G1/K/V/B/E/I1/I2/	3	0,4	

Susisiekimo sprendiniai

Susisiekimo komunikacijų sprendiniai projektuojami vadovaujantis STR 2.06.042014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai.“

Motorizuoto eismo gatvių tinklas turi užtikrinti priešgaisrinių ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonių privažiavimą iki pastatų, ne tolimesniu kaip 25 m atstumu.

Statant, rekonstruojant, remontuojant statinius ir (ar) keičiant jų paskirtį privalomos automobilių stovėjimo vietos įrengiamos šio statinio ar statinių grupės žemės sklypo ribose. Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius įvairios paskirties statiniams nustatomas vadovaujantis šia lentele:

Eil. Nr.	Pastatų	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
1.	Gyvenamosios paskirties pastatai	
1.1.	Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 m^2 – 1 vieta; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m^2 , bet neviršija 140 m^2 – 2 vietos; Pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m^2 – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 m^2 didesniai kaip 140 m^2 esančiam naudingajam plotui
1.2.	Gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 140 m^2 – 2 vietos; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m^2 – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 m^2 didesniai kaip 140 m^2 esančiam naudingajam plotui

Pastabos. Nustatant automobilių vietų skaičių šio punkto 1.1 ir 1.2 papunkčiuose nurodytais atvejais garažo patalpų plotas neįskaičiuojamas į naudingąjį plotą.

Gaisrinė sauga

Planuojama vadovaujantis Panevėžio apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos teritorijų planavimo sąlygomis 2017-03-30, Nr.REG26961, „Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti“ reikalavimais, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31d. įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti. Kelių, skirtų gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti, projektavimo reikalavimai:

1. privažiuoti prie pastatų, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos;

2. kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų;

3. keliai privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m, turi būti įrengiami iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobalinėmis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus;

4. keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobilineis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus;

5. turi būti numatyti keliai įvažiuoti į uždarus ar pusiau uždarus kiemus, kai juose esančių pastatų aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m. Keliai įvažiuoti į uždara kiemą įrengiami ne rečiau kaip kas 800 m išorinio statinio perimetro ilgio;

6. kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m;

7. ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, aklakelis turi baigtis ne mažesne kaip 12×12 m aikštele, o ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, aklakelis turi baigtis 16×16 m aikštele;

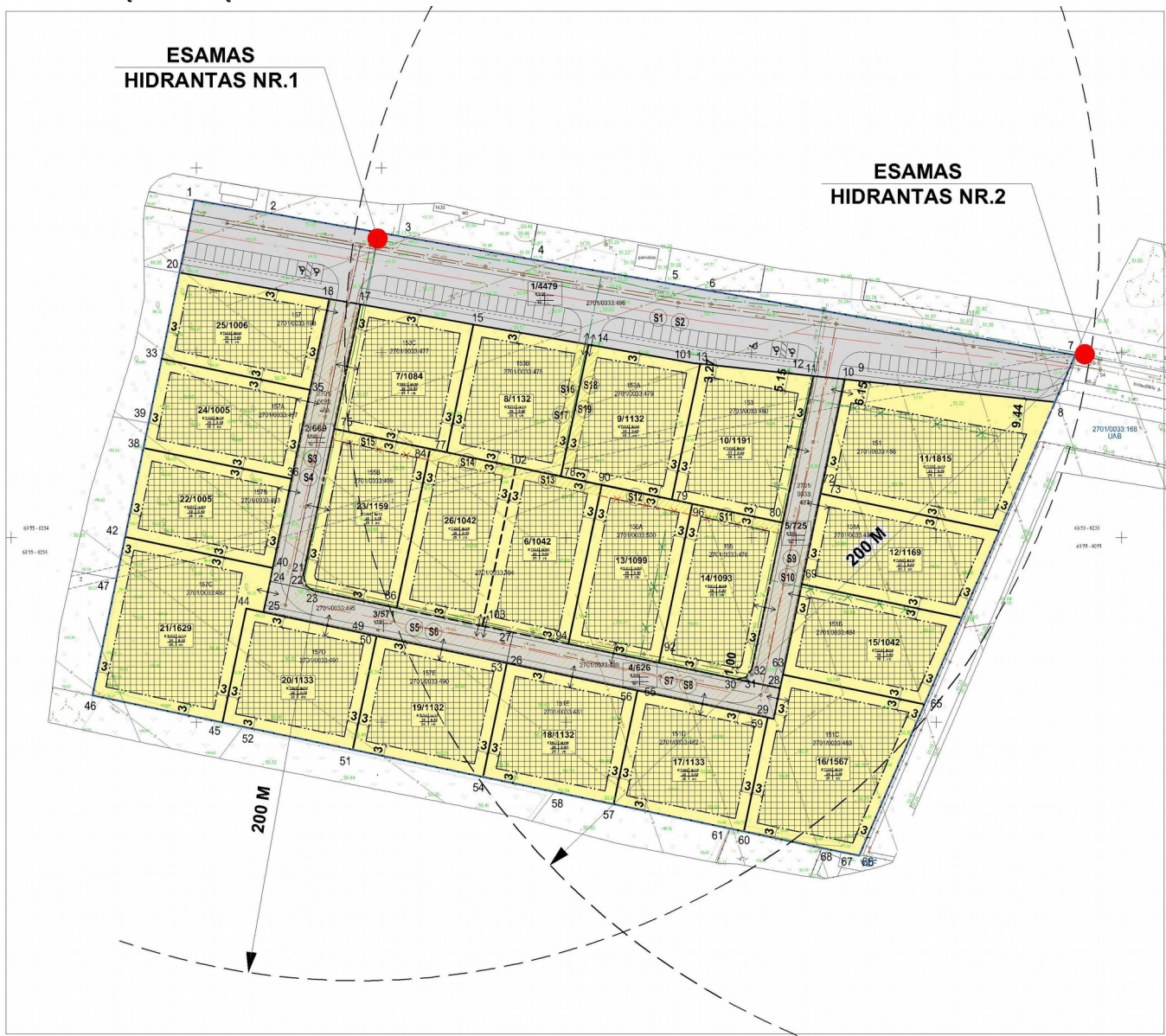
8. automobilineis kopėčioms ir (arba) automobilineis keltuvams pastatyti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, atsižvelgiant į statinio aukštį ir automobilineis kopėčių ir (arba) automobilineis keltuvų technines galimybes, 7–16 m atstumu iki pastato turi būti įrengta ne siauresnė kaip 6 m pločio važiuojamoji dalis arba 16×16 m dydžio aikštelė. Įrengiant 6 m pločio važiuojamąją dalį arba 16×16 m dydžio aikštelę, atstumai iki pastato gali būti nustatomi atsižvelgiant į priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos operacijų rajone turimų automobilineis kopėčių ir (arba) automobilineis keltuvų technines galimybes;

9. tarp statinių ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys;

Teritorijos aprūpinimo vandentiekio tinklais ir statiniais būdai turi būti numatyti pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklą skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Gaisrų gesinimui vandens paėmimas numatomas nuo artimiausių vandens hidrantų, esančių Kniaudiškių gatvėje Nr. 1 ir Nr. 2 žr. „Gaisrinių hidrantų schema“.

Gaisrinių hidrantų schema.



Atstumas iki artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (esančios J. Janonio gatvėje) yra maždaug už 3.1 km.

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 I atsparumo ugniai laipsnį. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose, patvirtintuose Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 (Žin., 2010, Nr. 146-7510) ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Išlaikomi priešgaisriniai atstumai tarp pastatų.

Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų (šis plotas gali būti sumažintas, jei gautas kaimyniniuose žemės sklypuose esančių pastatų savininkų rašytinis sutikimas sujungti projektuojamą pastatą ir kaimynui (kaimynams) priklausantį (priklausančius) pastatą (pastatus) į vieną gaisrinį skyrių) neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto.

Gaisro plitimas į kitus statinius gali būti ribojamas priešgaisrinėmis uždvaromis (priešgaisrinėmis sienomis), kurios atskiria gretimus statinius ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad vienoje priešgaisrinės uždvaros pusėje kilęs gaisras neišplistų į už jos esantį gretimą statinį. Priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys turi būti ne mažesni kaip didesniojo statinio išoriniai matmenys arba įrengiamų priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys parenkami atsižvelgiant į gaisro šiluminio poveikio plitimo galimybes.

Rengiant pastatų ir kitų statinių techninius projektus, pastatų ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų norminių dokumentų reikalavimų.

Inžinerinė infrastruktūra

Šalia planuojamos teritorijos yra šie inžineriniai tinklai:

- elektros tinklai,
- vandentiekio tinklai,
- buitinių nuotekų tinklai,
- paviršinių nuotekų tinklai,

Susisiekimas

Planuojami žemės sklypai yra pietinėje Panevėžio miesto dalyje ir ribojamas šiaurinėje dalyje Kniaudiškių gatvės tęsiniu. Įvažiavimas į planuojamą sklypą iš Kniaudiškių gatvės tęsinio.

Želdiniai

Planuojamas žemės sklypas statiniais neužstatytas, reljefas lygus, su nežymiu nuolydžiu, absoliutinės altitudės 50.03 – 50.81, Baltijos aukščių sistema. Žemės sklype nėra saugotinių medžių.

Gamtos ir kultūros paveldo objektai

Planuojamoje teritorijoje atmosferos, dirvožemio užteršimo šaltinių, registruotų gamtos, istorijos ir nekilnojamojo kultūros paveldo vertybių nėra.

Teritorijų planavimo vadovas



Gintaras Aleliūnas