

**SPRENDINIAI.**

*Aiškinamasis raštas. Teritorijų planavimo dokumento Nr. K-VT-27-24-1431.*

**BENDROJI DALIS**

**Detaliojo plano organizatorius** - Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktorius, Laisvės a. 20 LT-35200 Panevėžys, (+370 45) 50 13 54, el. paštas: [administracija@panevezys.lt](mailto:administracija@panevezys.lt)

**Detaliojo plano iniciatorius** – UAB „Aukštaitijos prekyba“.

**Detaliojo plano rengėjas** - UAB „Želdima“, Jaunimo g. 29 LT-38176, Dembava, Panevėžio r. sav., projektų vadovė Aurelija Čergelienė, tel. +370 676 42727, el. paštas [aurcerg@gmail.com](mailto:aurcerg@gmail.com)

**Detaliojo plano rengimo pagrindas** – Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. spalio 25 d. įsakymas Nr. A-738 „Dėl žemės sklypo, sklypo (kadastrinis Nr. 2701/0013:41), detaliojo plano korektūros, planavimo tikslų, finansavimo, pavedimo Teritorijų planavimo ir architektūros skyriui“.

**Nagrinėjama / planuojama teritorija** – apie 0,4249 ha / apie 0,1005 ha.

**Planavimo tikslas** – koreguoti sklypo (kadastrinis Nr. 2701/0013:41) detaliojo plano sprendinius pakeičiant žemės sklypo Smėlynės g. 94, Panevėžyje, žemės naudojimo būdą į komercinės paskirties objektų teritorijos ir nustatant 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; nurodyti teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, servitutų poreikį; numatyti statinių statybos zoną, ribą ir liniją; nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus; numatyti pėsčiųjų, dviračių takų ryšių sistemą, kitas susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį (jei to reikia).

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) neatliekamas. Detaliojo plano viešinimo procedūros atliekamos bendra tvarka.

SKLYPO (KADASTRINIS NR. 2701/0013:41) DETALIOJO PLANO KOREKTŪRA (Toliau - Detalusis planas) rengiama vadovaujantis Lietuvos Respublikos įstatymais, Vyriausybės nutarimais, ministrų įsakymais, galiojančiomis taisyklėmis, normomis:

- Teritorijų planavimo, Želdynų, Žemės, Nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos, Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų ir kitais įstatymais;
- Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašu (Vyriausybės 1999-09-29 d. nutarimas Nr. 1073);
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo (Aplinkos ministro 2014-01-02 Nr. D1-8); Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija (Aplinkos ministro 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-1009), Žemės naudojimo būdų turinio aprašu (Aplinkos ministro 2024-06-17 įsakymas Nr. D1-199);
- Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti (Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymas Nr. D1-995/1-312); Statybos techniniu reglamentu STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“; STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, Statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“;

**SPRENDINIAI.**

*Aiškinašasis raštas. Teritorijų planavimo dokumento Nr. K-VT-27-24-1431.*

kitais teisės aktais ir dokumentais, vadovaujamosi detaliojo plano planavimo darbų programa, patvirtinta Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-11-11 įsakymu Nr. A-763 „DĖL SKLYPO (KADASTRINIS NR. 2701/0013:41) DETALIOJO PLANO KOREKTŪROS PLANAVIMO DARBŲ PROGRAMOS PATVIRTINIMO, PAVEDIMO TERITORIJŲ PLANAVIMO IR ARCHITEKTŪROS SKYRIUI“.

Sklypo (kadastrinis Nr. 2701/0013:41) detalusis planas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2007 m. rugsėjo 28 d. įsakymo Nr. 224-A-792 „Dėl supaprastinta tvarka parengtų detaliųjų planų patvirtinimo ir adresų suteikimo“ 1 punktu (T00045925) (toliau – galiojantis detalusis planas), buvo rengiamas vadovaujantis institucijų išduomis planavimo sąlygomis, 2027 m. liepos 13 d. Planavimo sąlygų sąvadas detaliojo planavimo dokumentui rengti pridedamas TPDRIS. Rengiant galiojančio detaliojo plano korektūrą, naujų planavimo sąlygų neprašoma, vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 320.3. p.: „numatomi koreguojamo detaliojo plano <.....> sprendiniai atitinka planavimo sąlygose (jų dalyje), išduotose dėl patvirtinto šioje dalyje nurodyto teritorijų planavimo dokumento, nustatytus reikalavimus ir nereikia kreiptis dėl naujų planavimo sąlygų.“, t. y. planavimo tikslai yra tie patys – nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus.

*Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai:*

- Panevėžio miesto bendrojo plano keitimas, T00079711, 2017-01-18;
- Panevėžio miesto bendrojo plano keitimo koregavimas, T00089337, 2023-05-29;
- Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano dalies „Gamtinis karkasas ir želdynų bei rekreacijos teritorijų plėtra“ koregavimas, T00090325, 2024-01-02;
- Panevėžio miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas, T00089333, 2023-05-29;
- Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialusis planas, T00077538, 2015-12-08;
- Panevėžio miesto šilumos ūkio specialusis planas. Keitimas, T00047019 (000272000700):
- Panevėžio miesto paviršinių (lietaus) nuotekų infrastruktūros specialusis planas. T00075437, 2015-04-01.

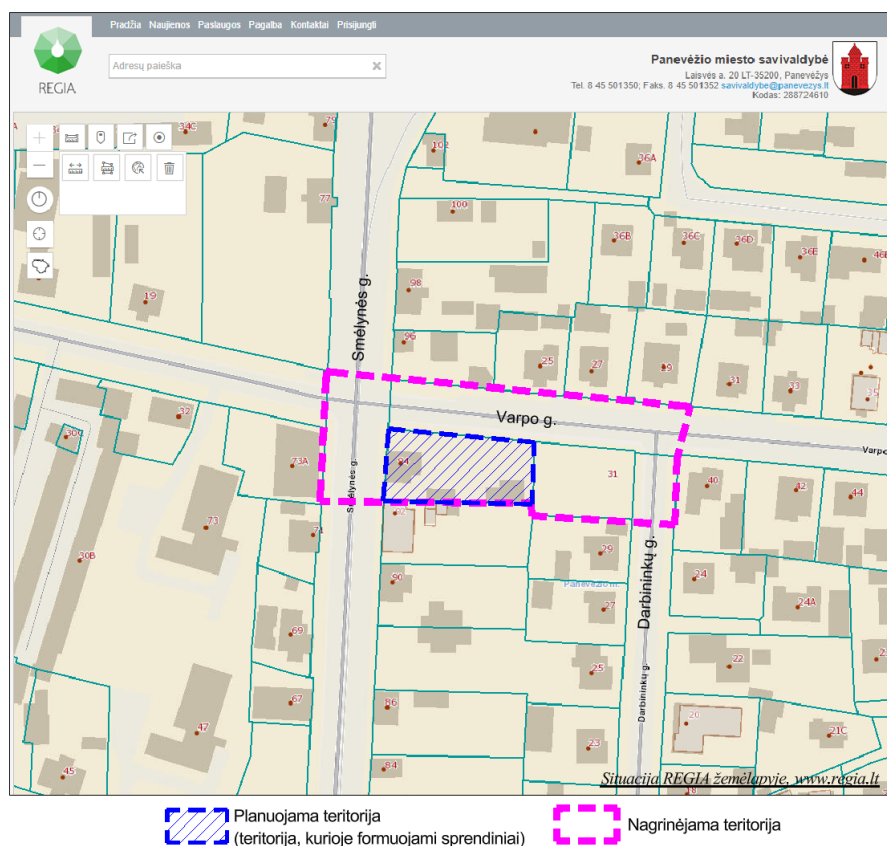
**BENDRŲJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMAS IR KONKRETIZAVIMAS  
PAGRINDINIAI TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REGLAMENTAI**

Planuojama teritorija yra kitos paskirties žemės sklypas, kadastro Nr. 2701/0013:432, Smėlynės g. 94, Panevėžyje, žemės naudojimo būdas (NAUD\_BUD) – Gyvenamosios teritorijos, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybas (G1), žemės sklype yra pastatai, kuriuos numatoma griauti.

Nagrinėjama teritorija – kvartalas, apribotas Smėlynės g., Varpo g. ir Darbininkų g. Situacija pavaizduota REGIA žemėlapio ištraukoje, I pav.

**SPRENDINIAI.**

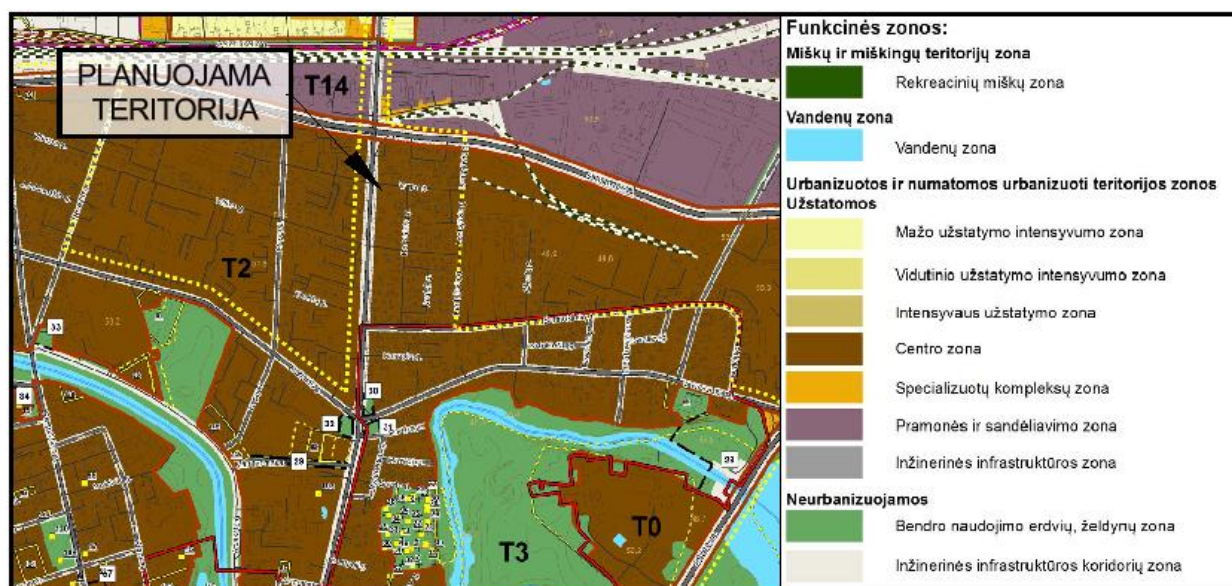
Aiškinamasis raštas. Teritorijų planavimo dokumento Nr. K-VT-27-24-1431.



1 pav. Planuojamos teritorijos situacijos schema

Rengiant detalų planą laikomasi nustatytų *planavimo tikslų*: koreguoti sklypo (kadastrinis Nr. 2701/0013:41) detaliojo plano sprendinius pakeičiant žemės sklypo Smėlynės g. 94, Panevėžyje, žemės naudojimo būdą į komercinės paskirties objektų teritorijos ir nustatant 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 uždavinių*: nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus; nurodyti teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, servitūtų poreikį; numatyti statinių statybos zoną, ribą ir liniją; nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus; numatyti pėsčiųjų, dviračių takų ryšių sistemą, kitas susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitūtų poreikį (jei to reikia).

Žemės sklypo **Nr. 1** reglamentus žiūrėti aiškinamojo rašto 1 – oje lentelėje ir *Sprendinių brėžinyje 24/163-DP-SPR*. Reglamentai nustatyti vadovaujantis *Panevėžio miesto bendrojo plano keitimo (T00079711, 2017-01-18) sprendiniais (toliau – BP)*, 2 pav. Planuojama teritorija patenka į *Centro* funkcinę zoną (T2), teritorijos naudojimo tipas (NAUD\_TIP) – *Mišri centro teritorija* (GC), didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas ( $UI_{max}$ ) 1.2, maksimalus užstatymo aukštis  $h_{max}$  - 5 aukštai, pastatų aukštis metrais neregamentuotas.



2 pav. Panevėžio miesto bendrojo plano keitimo Pagrindinio (reglamentų) brėžinio fragmentas su planuojamos teritorijos situacija.

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

Planuojamoje teritorijoje vidutinė žemės paviršiaus aukščio altitudė 53.0 m.

1. Lentelė. Privalomieji teritorijos naudojimo reikalavimai

Privalomieji reikalavimai									Kiti		
Sklypo Kad. Nr. ir (ar) Sklypo dalies 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/tūrio tankis	Užstatymo tipas	Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	Pastatų aukštis skaičius	*Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatos (skyrus, skirsnio Nr./plotas, m <sup>2</sup> )
				nuo žemės paviršiaus, m	Altitudė, m						
2701/0013:432, plotas 1005 m <sup>2</sup>	1	1004 Patikslintas plotas pagal LKS-94	Kitos paskirties žemė (KT) / Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)	9,0	62,0	70	1.2	Perimetris (per)	10	1 -2	III skyrius, 4 skirsnis/17; III skyrius, 6 skirsnis/96; III skyrius, 10 skirsnis/6; III skyrius, 11 skirsnis/20;

Žemės sklype želdynams priskiriamas minimalus plotas nuo viso žemės sklypo ploto 10 %, įskaitant vejas ir gėlynus, vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų, normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, tiksliai priklausomųjų želdynų vieta žemės sklype nustatoma rengiant statinio projektą.

**SPRENDINIAI.**

*Aiškinaamasis raštas. Teritorijų planavimo dokumento Nr. K-VT-27-24-1431.*

SAVOKŲ PAAIŠKINIMAS (LR Teritorijų planavimo įstatymas, 2 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.*

**PAPILDOMI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI.** Statinių išdėstymas žemės sklype sprendžiamas vadovaujantis STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“, t. y. statiniai turi būti išdėstyti sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. *Detaliojo plano sprendiniuose statybos linija nenustatoma, nes sklype nustatytas perimetrinis užstatymo tipas (per), įvertinus esamos gatvės užstatymą.*

**Statinių paskirtys** žemės sklype, pagal žemės naudojimo būdą (NAUD\_BUD):

1. *Komercinės paskirties objektų teritorijose (K)* - komercinės, administracinės, visuomeninės, specialiųjų paslaugų pastatų paskirties grupių pastatai, sporto paskirties inžineriniams statiniai, įstaigų, teikiančių socialinės globos ar socialinės priežiūros paslaugas su apgyvendinimu pastatai, degalinės.

**Susisiekimo infrastruktūra.** Įvažiavimas/išvažiavimas į/iš žemės sklypą/o Nr. 1 – nuo/į Varpo gatvės/ę. Įvažiavimo į žemės sklypą plotis ne siauresnis kaip 3,5 m. Automobilių stovėjimo vietų skaičius žemės sklype sprendžiamas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai, bendrieji reikalavimai“, rengiant statinio projektą.

**Inžinerinė infrastruktūra.** Planuojama teritorija yra miesto centrinėje dalyje, planuojamame žemės sklype, ar šalia jo, yra reikalingi inžineriniai tinklai - vandentiekio ir nuotekų, dujų, elektros, ryšių. Tinklų prijungimas sprendžiamas rengiant techninį statinio projektą, pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių institucijų nustatytus reikalavimus.

Užstatymas ant esamų inžinerinių tinklų, inžinerinių tinklų pertvarkymas, t. y. rekonstravimas, iškėlimas ar naikinimas bei prijungimo sąlygos sprendžiamos techninio projekto rengimo metu, pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių institucijų nustatytus reikalavimus. Rekonstravimas vykdomas statytojo (užsakovo) lėšomis.

Vadovaujantis Panevėžio miesto šilumos ūkio specialiuoju planu (T00047019 (000272000700)), planuojama teritorija patenka į centralizuotos šilumos tiekimo zoną.

**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 2024-04-24, 74 punktu: „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“.

**SPRENDINIAI.**

*Aiškinaamasis raštas. Teritorijų planavimo dokumento Nr. K-VT-27-24-1431.*

Detaliojo plano sprendiniuose gaisrų gesinimui vandens paėmimas numatytas iš artimiausio gaisrinio hidranto (GH), esančio Smėlynės g., vandentiekio šulinio Nr. 174, pasiekiamumas - apie 60 m (žiūrėti sprendinių brėžinį).

Papildomų gaisrinių hidrantų skaičius ir vieta žemės sklype nustatoma rengiant statinio projektą, pagal poreikį, laikantis nustatytų reikalavimų. Ivažiavimo 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 išdėstytos Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių projektus. Minimalus priešgaisrinis atstumas iki statinių 6 m. Nesant galimybei išpildyti nustatytų reikalavimų, turi būti sprendžiamas priešgaisrinės sienos įrengimas rengiant statinio projektą.

Atstumas iki priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinio (Ramygalos g. 14, Panevėžys) dislokacijos yra apie 2,2 km. Rengiant statinių 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.

**\*Specialiosios žemės naudojimo sąlygos.**

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, planuojamos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis 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).

*Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatomos ir registruojamos nekilnojamojo turto registre (NTR) galiojančių teisės aktų nustatyta tvarka.*

**Aplinkos, visuomenės sveikatos apsauga.**

Žemės sklype vykdoma veikla nesukels neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai.

*Triukšmo dydžiai* 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. Planuojamoje teritorijoje ar jos gretimybėje nėra triukšmą skleidžiančių objektų (pramonės ar komercinės paskirties, kelių), dėl kurių reikėtų atlikti triukšmo lygių matavimus.

**SPRENDINIAI.**

*Aiškinaamasis raštas. Teritorijų planavimo dokumento Nr. K-VT-27-24-1431.*

Dirvožemio taršos cheminėmis medžiagomis nėra, nes šioje teritorijoje nenustatyta jokia veikla, galėjusi sukelti dirvožemio taršą cheminėmis medžiagomis.

*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.

Vandens tiekimas iš miesto centralizuotų tinklų, pagal *Panevėžio miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo sprendinius*. Nuotekos tvarkomos vadovaujantis Nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr. D-1236 „Dėl nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“, Panevėžio miesto paviršinių (lietaus) nuotekų infrastruktūros specialiojo plano sprendiniais – jungiamasi į Panevėžio miesto centralizuotus inžinerinius tinklus.

Vadovaujantis planavimo darbų programa, Strateginio pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) neatliekamas.

**GAMTINĖ APLINKA. SAUGOMOS TERITORIJOS.**

Šiuo detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje gamtinio karkaso, saugotinių želdinių - nėra.

**VISUOMENĖS INFORMAVIMAS IR DALYVAVIMAS TERITORIJŲ PLANAVIMO PROCESĖ.** Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vyriausybės 1996-09-18 nutarimu Nr. 1079 „Dėl visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“, visuomenė, suinteresuoti asmenys informuoti apie rengiamą projektą, paskelbta Panevėžio miesto savivaldybės administracijos skelbimų lentoje, interneto svetainėje [www.panevezys.lt](http://www.panevezys.lt), Topografijos, inžinerinės infrastruktūros, teritorijų planavimo ir statybos elektroninių vartų informacinėje sistemoje (TPS „Vartai“) [www.planuojustatau.lt](http://www.planuojustatau.lt) → Rengiamų TPD paieška, teritorijų planavimo dokumento (TPD) Nr. K-VT-27-24-1431.

Projekto vadovė Aurelija Čergelienė

Atestato Nr. TPV 0055