

SKLYPO KLAIPĖDOS G. 103 DETALAUŠ IŠPLANAVIMO PROJEKTO KOREGAVIMAS

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDRIEJI DUOMENYS

Planuojama teritorija – žemės sklypas (kadastro Nr. 2701/0021:164, Panevėžio m. k.v.), adresas: Klaipėdos g. 103, Panevėžys.

Teritorijų planavimo dokumento tikslas – koreguoti Sklypo Klaipėdos g. 103 detalaus išplanavimo projekto, patvirtinto Panevėžio miesto valdybos 1997 m. spalio 21 d. sprendimu Nr. 335v „Dėl detalaus planavimo projekto patvirtinimo“, sprendinius.

Planavimo uždaviniai – patikslinti žemės sklypui Klaipėdos g. 103, Panevėžyje (kad. Nr. 2701/0021:164) nustatytą statybos zoną, statybos ribas, patekimus į sklypą, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalimi, išskyrus 18 straipsnio 1 dalies 1-4 punktuose nurodytus reglamentus, Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3. punktu: nekeičiant nustatyto užstatymo tipo, skirtingo leidžiamojo aukščio ir (ar) leidžiamosios aukščio altitudės pastatų (jų dalių) išdėstymo, nustatytų žemės sklypų ribų ir nemažinant viešųjų erdvių ploto 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“ (su vėlesniais pakeitimais), sprendinius.

Planuojamos teritorijos plotas – 1.0554 ha.

Planuojamų sklypų skaičius – 1 vnt.

Planuojamo žemės sklypo – pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (Erdvinio objekto kodas – KT), žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (Erdvinio objekto kodas – K).


Detaliojo plano rengimo, visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo, priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo, tvarka – atliekama supaprastinta tvarka, informacija apie priimtą sprendimą skelbiama Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo, priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų III skyriaus „Supaprastinta teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka“, 23 punkto nustatyta tvarka.

BENDROJI DALIS

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

Planavimo iniciatorius – UAB „Kniaudiškių šeimos klinika“, Klaipėdos g. 103-5, LT-37131 Panevėžys.

Projekto rengėjas – D. Naruševičienės įmonė, Staniūnų g. 53, LT-36141 Panevėžys.

Atestato Nr.	D. NARUŠEVIČIENĖS ĮMONĖ (IP98 - 90; KODAS 148210949) +370 698 80499 danguolen@gmail.com				Kompleksinis teritorijų planavimo dokumentas: Sklypo Klaipėdos g. 103 detalaus išplanavimo projekto koregavimas		
A 803	PV	D. Naruševičienė		2025-11	Objektas: Žemės sklypas (kadastro Nr. 2701/0021:164, Panevėžio m. k.v.) Klaipėdos g. 103, Panevėžys		
A 803	ARCH.	D. Naruševičienė		2025-11			
Etapas	Planavimo organizatorius: PANEVĖŽIO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS				AIŠKINAMASIS RAŠTAS		Laida
DP	Planavimo iniciatorius: UAB "KNIAUDIŠKIŲ ŠEIMOS KLINIKA"						Indeksas: 2025.12-DP-AR
						1	16

Detaliojo plano koregavimas parengtas teritorijų planavimo rengimo procedūrų ir kitų dokumentų pagrindu:

1. „Sklypo Klaipėdos g. 103 detalaus išplanavimo projektas“.
2. VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašu 2025-12-15, Registro Nr. 27/5356;
3. VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašu 2025-12-23, Registro Nr. 35/50654;
4. Žemės sklypo, kadastro Nr. 2701/0021:164, planu;
5. Topografinė medžiaga.

Planavimo procesas pradėtas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalimi, išskyrus 18 straipsnio 1 dalies 1-4 punktuose nurodytus reglamentus, Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3. punktu: nekeičiant nustatyto užstatymo tipo, skirtingo leidžiamo aukščio ir (ar) leidžiamosios aukščio altitudės pastatų (jų dalių) išdėstymo, nustatytų žemės sklypų ribų ir nemažinant viešųjų erdvių ploto 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“ (su vėlesniais pakeitimais), sprendinius.

Trumpinimai - Panevėžio miesto teritorijos bendrasis planas - **BP**.

ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

Bendra informacija apie planuojamą teritoriją.

Planuojama teritorija (*Sklypo Klaipėdos g. 103 detalaus išplanavimo projektas*)/ žemės sklypas Klaipėdos g. 103 yra Panevėžio miesto savivaldybės vakarinėje dalyje ir patenka į teritoriją (**T6**) - specializuotų kompleksų funkcinę zoną (**U_SK_F**). Pagal teritorijų naudojimo tipų klasifikatorių – specializuotų kompleksų teritoriją (**SK**), kurioje galimi pagrindinės - kitos paskirties žemės naudojimo būdai (**K/R/I1/I2/B/E**), kurios maksimalus pastatų užstatymo aukštis (aukštai) H_{max} – 5 aukštai (~17 m), didžiausias leidžiamasis pastatų užstatymo intensyvumas sklypuose UI_{max} – 2,0 (pagal **BP**). Žemės sklypas Klaipėdos g. 103 ribojasi su intensyvaus užstatymo zona - gyvenamąja teritorija, kurioje galimi pagrindinės - kitos paskirties žemės naudojimo būdai (**G2/V/G1/K/R/I1/I2/B/E**).

Žemės sklypas Klaipėdos g. 103 ribojasi su nesuformuota sklypais laisva valstybine žeme bei Projektuotojų gatvės žemės sklypu. Į šiaurę nuo planuojamos teritorijos, už laisvos valstybinės žemės – Klaipėdos gatvė, suformuotas žemės sklypas. Rytinėje pusėje sklypas Klaipėdos g. 103 ribojasi su Projektuotojų gatvės žemės sklypu, pietinėje pusėje – laisva valstybinė žemė, kurioje numatyta Ainių gatvė. Vakarinėje pusėje - laisva valstybinė žemė, teritorijos plotis daugiau nei 10 m, ūkinis pravažiavimas. Pagrindiniai du patekimai į sklypą iš Projektuotojų gatvės ir ūkinis, pagalbinis patekimas – iš Klaipėdos gatvės.

Planuojamame sklype yra šie centralizuoti inžineriniai tinklai: elektros tinklai, skirstomojo dujotiekio tinklai, vandentiekio tinklai, buitinių nuotekų tvarkymo tinklai, paviršinių (lietaus) nuotekų surinkimo tinklai, elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūra.

Planuojamame sklype atmosferos, dirvožemio užteršimo šaltinių, paveldo ir gamtos paminklų nėra. Žemės sklype Klaipėdos g. 103 saugotinių želdinių nėra. Reljefas planuojamų sklypų teritorijoje – sąlyginai lygus. Teritorija prižiūrima.

Sklypas užstatytas – komercinės, prekybos paskirties pastatas su priklausiniais - kompresorine, automobilių stovėjimo aikštele.

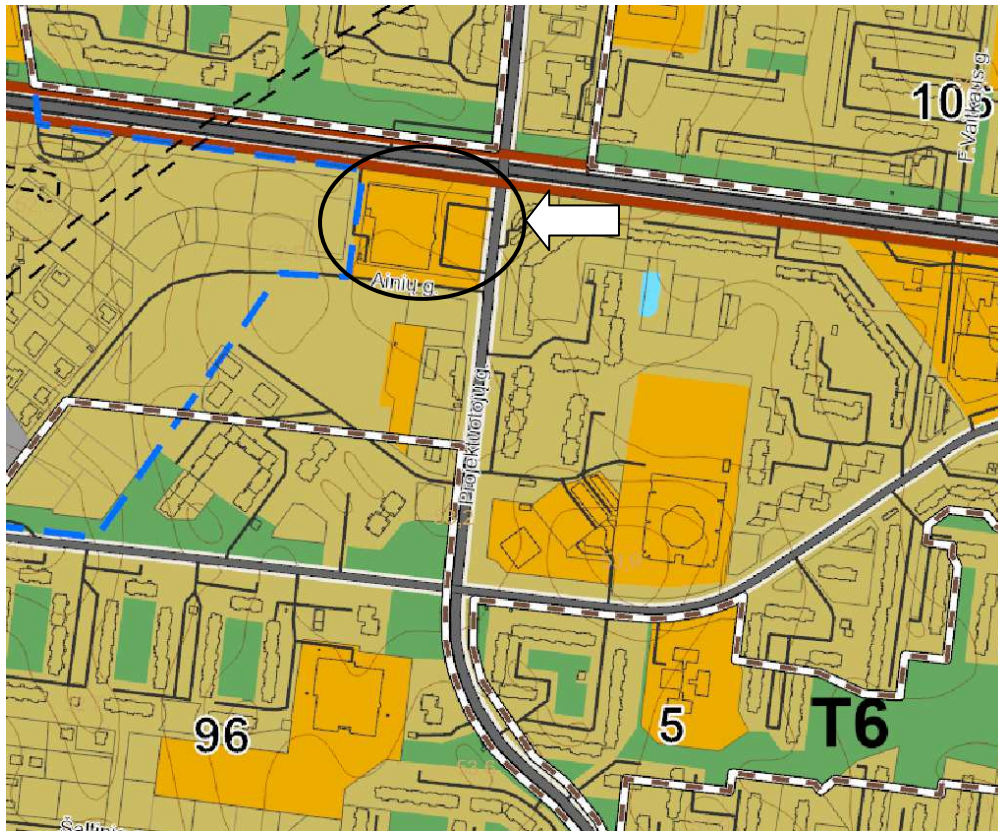
Planuojamas žemės sklypas Nr. 1		
1	Žemės sklypo adresas	Klaipėdos g. 103, Panevėžio m., Panevėžio m. sav.
2	Unikalus daikto numeris	2701-0021-0164
3	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	2701/0021:164 Panevėžio m. k.v.
4	Bendras žemės sklypo plotas	1.0554 ha
5	Paskirtis	Kitos paskirties žemė
6	Naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos
7	Statiniai	1E1g, Prekybos centras – komercinės, prekybos paskirties pastatas, unikalus Nr. 2799-8002-8014; 2P1g, Kompresorinė – pramonės ir sandėliavimo gamybos, pramonės paskirties pastatas, unikalus Nr. 4400-0183-6824
	Bendrasis statinių plotas	5846.02 m ²
	Užstatymo plotas	5711 m ²
	Užstatymo tankumas	56 %
	Užstatymo intensyvumas	0.54
	Esamas pastatų aukštis	9.30 m
8	Žemės sklypo nuosavybė: Žemės sklypo savininkas	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555; NŽT prie Žemės ūkio ministerijos, a.k. 188704927
9	Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė	Panevėžio miesto savivaldybė, a.k. 111104115
10	Juridiniai faktai Nuomininkas/ naudotojas	UAB „Kniaudiškių šeimos klinika“, a.k. 148231352 Sudaryta nuomos sutartis 2001-05-23, Nr. N27/01-0062.
		AB „Lėvuo“, a.k. 147609112 Sudaryta nuomos sutartis 2011-12-20, Nr. 23SŽN-131.
		UAB „Seramas“, a.k. 302908418 Sudaryta nuomos sutartis 2003-03-10, Nr. N27/03-0022.
		UAB „Pievų dilgė“ a.k. 248109470 Sudaryta nuomos sutartis 2001-05-24, Nr. N27/01-0064.
		Tomas Grėbliūnas, gim. 1969-06-30 Sudaryta nuomos sutartis 2024-07-16, Nr. 22-1332.
		Maurikijus Grėbliūnas, gim. 1966-02-08 Sudaryta nuomos sutartis 2024-07-16, Nr. 22-1332.
11	Servitutai	nėra
12	Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (esama padėtis)	Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas: 10554 m ² . Elektros linijų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas: 188 m ² . Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas: 208 m ² . Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas: 1703 m ² . Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas: 6 m ² .

Planuojamos teritorijos ryšys su galiojančiais aukštesnio lygmens kompleksinio ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentais.

Pagal Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius, patvirtintus Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016 m. lapkričio 24 d. sprendimu Nr. 1-408, planuojama teritorija (*Sklypo Klaipėdos g. 103 detalaus išplanavimo projektas*)/ žemės sklypas Klaipėdos g. 103 yra Panevėžio miesto savivaldybės vakarinėje dalyje ir patenka į teritoriją (**T6**) - specializuotų kompleksų funkcinę zoną (**U_SK_F**). Pagal teritorijų naudojimo tipų klasifikatorių – specializuotų kompleksų teritoriją (**SK**), kurioje galimi pagrindinės - kitos paskirties žemės naudojimo būdai (**K/R/I1/I2/B/E**), kurios maksimalus pastatų užstatymo aukštis (aukštai) H_{max} – 5 aukštai (~17 m), didžiausias leidžiamasis pastatų užstatymo intensyvumas sklypuose UI_{max} – 2,0 (pagal **BP**). Žemės sklypas Klaipėdos g. 103 ribojasi su intensyvaus užstatymo zona - gyvenamąja teritorija, kurioje galimi pagrindinės - kitos paskirties žemės naudojimo būdai (**G2/V/G1/K/R/I1/I2/B/E**). Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimo sprendiniai, patvirtinti Panevėžio miesto savivaldybės

tarybos 2023 m. gegužės 29 d. sprendimu Nr. 1-161, planuojama teritorijai (*Sklypo Klaipėdos g. 103 detalaus išplanavimo projektas*)/ žemės sklypas Klaipėdos g. 103 įtakos neturi, planuojama teritorija į koreguojamų teritorijų ribas, prioritetingos plėtros teritoriją nepatenka.

ištrauka iš Panevėžio miesto teritorijos _bp koregavimo_Reglamentų brėžinio:



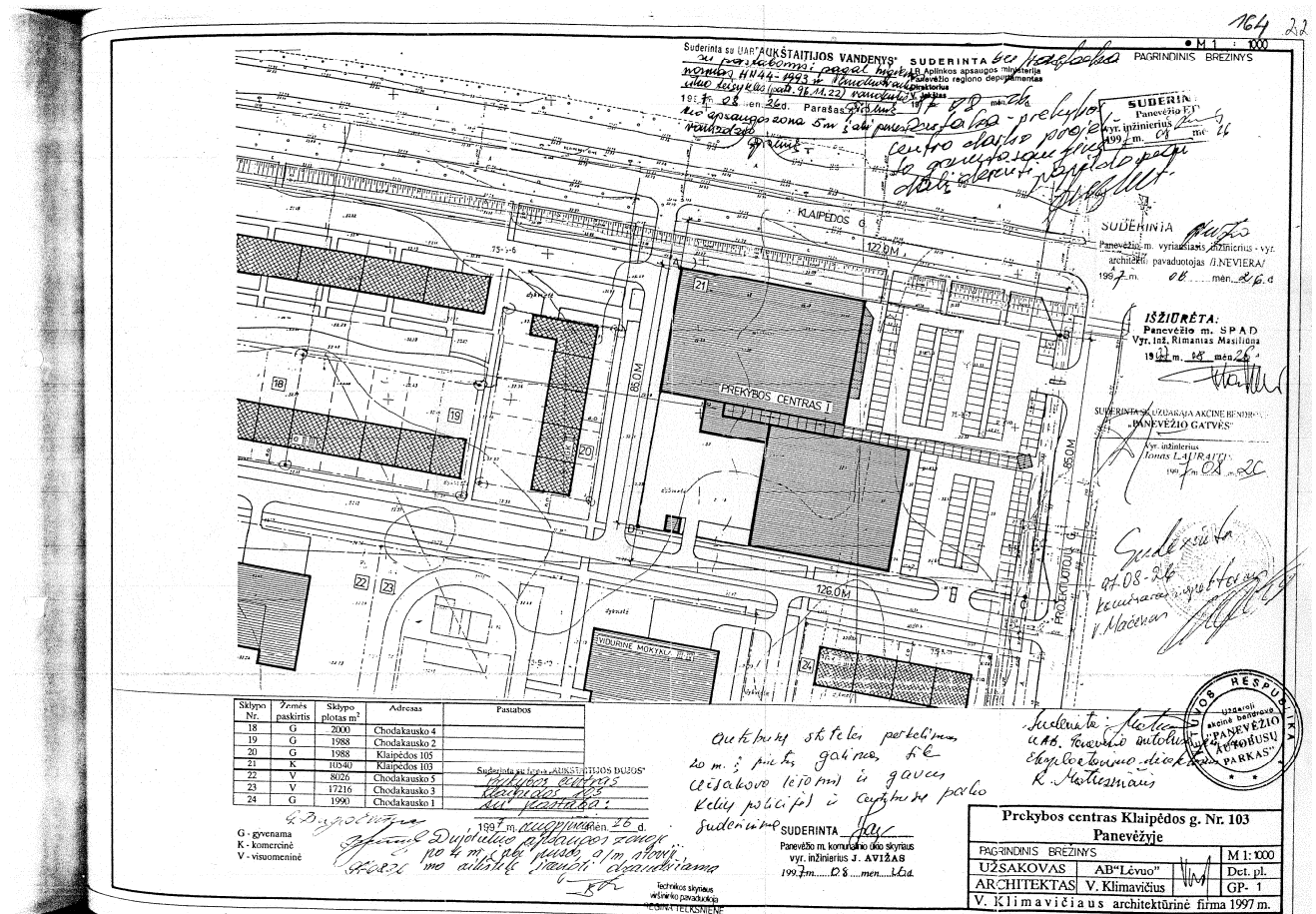
SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Esama Panevėžio miesto administracinė riba Nagrinėjama teritorija ir jos numeris Miesto identitetai atspindinčios teritorijos riba Padidinto aukštumo statybos vietos riba Nekilnojamojo kultūros paveldo objektai ir teritorijos Kultūros paveldo teritorija - istorinis miesto centras (registruota 2008-05-23) Kultūros paveldo teritorija - Sraurojo geležinkelio kompleksas Kultūros paveldo objektas Kultūros paveldo objekto teritorija Kultūros paveldo vertėbų apsaugos pozonis Saugomos teritorijos Saugomos teritorijos Teritorijos galimai žemės budo konversijai Teritorijos numeris Natūralūs struktūriniai ryšiai su miestu susijusios periferinės zonos Kapinės Funkcinės zonos: Mišky ir miškingų teritorijų zona Rekreacinių miškų zona Vandens zona Vandens zona Urbanizuotos ir numatomos urbanizuoti teritorijos zonos Užstatomos Mažo užstatymo intensyvumo zona Vidutinio užstatymo intensyvumo zona Intensyvaus užstatymo zona Centro zona Specializuotų kompleksų zona Pramonės ir sandėliavimo zona Inžinerinės infrastruktūros zona Neurbanizuojamos Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona Gamtinio karkaso teritorijos Prioritetingos plėtros teritorijos 10 proc. polivinių tikimybės zona | <ul style="list-style-type: none"> Susisiekimo infrastruktūra Geležinkelio stotis Plačiosios vėžės geležinkelis Saurosios vėžės geležinkelis Numatoma "Rail Baltica" europinio standarto geležinkelio linijos Kaunas - Lietuvos ir Latvijos siena Alternatyvos "A" kryptis Numatomas "Rail Baltica" europinio standarto geležinkelio linijos Kaunas - Lietuvos ir Latvijos siena Alternatyvos "A" tramos patikrinimo koridorius Magistralinis kelias (kelio Nr.) Krašto kelias (kelio Nr.) Rajoninis kelias (kelio Nr.) Vietinės reikšmės kelias: A1 kategorijos kelias B1/B2 kategorijos gatvė B1/B2 kategorijos gatvė už miesto ribų C1/C2 kategorijos gatvė C1/C2 kategorijos gatvė už miesto ribų D1/D2 kategorijos gatvė D1/D2 kategorijos gatvė už miesto ribų Planuojama D kategorijos gatvė Kitos gatvės privažavimai Inžinerinė infrastruktūra Dujų skirstymo stotis Magistralinis dujotiekis Magistralinio dujotiekio apsaugos zona (po 25 m į abi puses nuo vamzdyno ašies), bei žemės įėjai, kurio ribos yra 25 m atstumu apink teritoriją, kuriuose yra magistralinio dujotiekio įrenginiai ar stoties Magistralinio dujotiekio pirmos vietovės klasės teritorijos riba (po 200 m į abi puses nuo vamzdyno ašies) Inžinerinių tinklų apsaugos juostos Esamos griežto režimo sanitarinės apsaugos zonos Aerodromo apsaugos zona Požeminio vandens vandenvietės 1 VAZ juosta 2 VAZ juosta 3 VAZ juosta Nagrinėjama teritorija ir jos numeris, koregavimo metu numatoma keisti |
|---|--|

Rengiamo detaliojo plano ryšys su patvirtintu vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentu. Sklypo Klaipėdos g. 103 detalaus išplanavimo projektas, patvirtintas Panevėžio miesto valdybos 1997 m. spalio 21 d. sprendimu Nr. 335v „Dėl detalaus planavimo projekto patvirtinimo“.

Rengiamu detaliojo planu patikslinama žemės sklypui Klaipėdos g. 103, Panevėžyje (kad. Nr. 2701/0021:164) nustatyta statybos zona, statybos ribos, pateikiami į sklypą. Reglamentų patikslinimas numatomas dėl esamos situacijos – esamo statinių sklype išdėstymo - neatitikimo esamiems detaliojo plano sprendiniams ir numatomo vykdyti pastato rekonstravimo. Taip pat pagal galiojančius **BP** sprendinius nustatomi nenustatyti reglamentai.

Detaliojo plano_dp_„Pagrindinis brėžinys“:



KOREGUOJAMO DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Teritorijos tvarkymas ir naudojimas.

Planuojamas žemės sklypas (kadastro Nr. kadastro Nr. 2701/0021:164, Panevėžio m. k.v.), adresu – Klaipėdos g. 103, Panevėžio m., Panevėžio m. sav., plotas – 1,0554 ha, pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 „Teritorijų planavimo normos“, 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-1009 „Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacija“ bei Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2015-04-13 įsakymu Nr. 3D-275/D1-308 „Dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“ aktualiomis redakcijomis su vėlesniais papildymais ir pakeitimais, žemės naudojimas nustatomas taip:

Žemės sklypui: Nr. 1, plotas – 10554 m²:

– konkretus teritorijos naudojimo tipas NAUD_TIP – specializuotų kompleksų teritorija (SK). Teritorija, skirta ligoninių, sanatorijų, aukštųjų mokyklų, krašto apsaugos, visuomenės saugos

kompleksams ir kitiems specializuotiems kompleksams, nurodant jų tikslinę paskirtį. Negyvenamieji mokslo, gydymo, sporto, religinės, kultūros, poilsio, specialiosios paskirties pastatai.

– pagrindinė žemės naudojimo paskirtis PAGR_PASK – kitos paskirties žemė (Erdvinio objekto kodas – KT);

– žemės naudojimo būdas NAUD_BUD – komercinės paskirties objektų teritorijos (Erdvinio objekto kodas – K). Tai žemės sklypai, skirti *komercinės*, administracinės, visuomeninės, specialiųjų paslaugų pastatų paskirties grupių pastatams, sporto paskirties inžineriniams statiniams, įstaigų, teikiančių socialinės globos ar socialinės priežiūros paslaugas su apgyvendinimu pastatams, degalinėms.

Naudojimo apribojimai – apsaugos zonos (pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą, 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166):

Žemės sklypui Nr. 1 nustatyti šie apribojimai:

Aerodromo apsaugos zonos (zona "D")

(III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas: 1,05543 ha;

Elektros tinklų apsaugos zonos

(III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas: 0,0188 ha;

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos

(III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas: 0,0208 ha;

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos

(III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas: 0,1703 ha;

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos

(III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas: 0,0006 ha.

Servitutas: žemės sklype Nr. 1, plotas – 188 m² elektros tinklų apsaugos zonų ribose, CK 4.124 straipsnio 2 dalis ir Elektros energetikos įstatymo 75 straipsnio 3 dalies nuostata nustato servitutą – teisę (207) aptarnauti (remontuoti, rekonstruoti, modernizuoti) ir (208) naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), servituto naudotojas elektros energetikos įmonė. Šios įstatymų nustatytos daiktinės teisės neregistruojamos Nekilnojamojo turto registre.

Pastabos:

- nustatyta žemės sklypo naudojimo paskirtis ir būdas atitinka Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo (su vėlesniais pakeitimais) sprendinius.
- detaliojo plano koregavimas neprieštarauja Valstybinės žemės nuomos sutarčių: 2001 m. gegužės 23 d. sutartis Nr. N27/01-0062, 2011 m. gruodžio 20 d., Nr. 23SŽN-131, 2003 m. kovo 10 d., Nr. N27/03-0022, 2001 gegužės 24 d., Nr. N27/01-0064 ir 2024 m. liepos 16 d. sutartis Nr. 22-1332 reikalavimams.

Inžinerinių tinklų, susisiekimo komunikacijų bei kitų objektų teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, valdytojai, nustato sąlygas, kurių laikantis nurodytųjų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų apsaugos zonose galima atlikti šiuos darbus: statyti pastatus ir įrenginius, sodinti medžius ir krūmus, melioruoti, drėkinti ir sausinti žemę, kasti ir lyginti gruntą. Be minėtų sąlygų, tinklų ir įrenginių apsaugos zonose vykdyti darbus draudžiama.

Architektūrinis planinis sprendimas.

Rengiant kompleksinį vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentą, t.y. koreguojant „Sklypo Klaipėdos g. 103 detalaus išplanavimo projektas“, nustatytą statybos zoną, statybos ribas, patekimus į sklypą, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalimi, išskyrus 18 straipsnio 1 dalies 1-4 punktuose nurodytus reglamentus, Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3. punktu: nekeičiant nustatyto užstatymo tipo, skirtingo leidžiamo aukščio ir (ar) leidžiamosios aukščio altitudės pastatų (jų dalių) išdėstymo, nustatytų žemės sklypų ribų ir nemažinant viešųjų erdvių ploto 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“ (su vėlesniais pakeitimais), sprendinius buvo atsižvelgta į **BP** sprendinius, esamą užstatymą, teritorijos planinę struktūrą bei susisiekimo ir inžinerinius tinklus. Planuojamas žemės sklypas patenka į teritoriją (**T6**) - specializuotų kompleksų funkcinę zoną (**U_SK_F**). Pagal teritorijų naudojimo tipų klasifikatorių – specializuotų kompleksų teritoriją (**SK**), kurioje galimi pagrindinės - kitos paskirties žemės naudojimo būdai (**K/R/I1/I2/B/E**), kurios maksimalus pastatų užstatymo aukštis (aukštai) H_{max} – 5 aukštai (~17 m), didžiausias leidžiamasis pastatų užstatymo intensyvumas sklypuose UI_{max} – 2,0 (pagal **BP**). Žemės sklypas Klaipėdos g. 103 ribojasi su intensyvaus užstatymo zona - gyvenamąja teritorija, kurioje galimi pagrindinės - kitos paskirties žemės naudojimo būdai (**G2/V/G1/K/R/I1/I2/B/E**), užstatymo tipas – pavienis užstatymas (ap), laisvo planavimo užstatymas (lp).

Pagal Teritorijų planavimo normų II skirsnio Užstatymo intensyvumo ir užstatymo tankio rodyklių reikšmės 3 lentelė rekomenduojamos didžiausios leistinos žemės sklypų UI ir UT rodyklių reikšmės priklausomai nuo naudojimo tipo, užstatymo aukštų skaičiaus ir vyraujančio užstatymo tipo:

3 lentelė

Teritorijos naudojimo tipas	Pastatų aukštų skaičius (vnt.)	Didžiausias leistinas žemės sklypų UT (%)	Didžiausias leistinas žemės sklypų UI pagal užstatymo tipus	
			Perimetrinis ar laisvo planavimo užstatymas	atskirai stovintys pastatai
Specializuotų kompleksų teritorija	≥5	80	1,60	3*

Pastabos: * – ypatingos urbanistinės situacijos atveju, jeigu nepavyksta pasiekti aplinkiniam užstatymui būdingų parametru, reikalingų užbaigti urbanistinę struktūrą, UI galima didinti iki 5.

Atsižvelgiant į gyvenamosios vietovės dydį (gyventojų skaičių) nurodyti šio skyriaus 3 lentelėje UI ir UT rodykliai rekomenduojami mažinti, taikant pataisos koeficientą, nurodytą 4 lentelėje.

4 lentelė

Gyvenamosios vietovės			Gyventojų skaičius	UI ir UT rodyklių pataisos koeficientai
Miesto gyvenamosios vietovės	Miestai	Didmiesčiai	daugiau kaip 100 tūkst.	1
		Vidutiniai miestai	10–100 tūkst.	0,9
		Maži miestai	3–10 tūkst.	0,7

(Panevėžys, 87 913 gyventojai, 2023 m. pradžioje išankstiniais duomenimis, Lietuvos statistikos departamentas).

Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūros pastaba: teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 97 metrų.

Planuojamame žemės sklype Nr. 1, vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“ bei STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ galimų *komercinės*, administracinės, visuomeninės, specialiuųjų paslaugų pastatų paskirties grupių pastatams, sporto paskirties inžineriniams statiniams, įstaigų, teikiančių socialinės globos ar socialinės priežiūros paslaugas su apgyvendinimu pastatams, degalinėms (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) iki 8.5 m aukščio išlaikomi ne mažiau kaip 3 (trys) metrai nuo sklypo ribos iki statinio (naujai statomiems). 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 (naujai statomiems). Kitų (antžeminių) statinių, neįskaitant inžinerinių tinklų, tvorų ir atraminių sienelių – išlaikomas 1 (vienas) metras. Minimalus atstumas tiesiamų inžinerinių tinklų iki kaimyninio žemės sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 1 metras, jei nepažeidžiami kaimyninio sklypo savininko (naudotojo) interesai. Statybos

linija nenustatoma, nes planuojamoje teritorijoje nėra susiformavusi aiški urbanistinė struktūra bei išreikšta užstatymo linija. Pastatai ir statiniai projektuojami laisvai. Statant statinius iki leidžiamojo Bendrajame Plane 17 m aukščio, atstumas nustatomas taip:

$$17,0 - 8,5 = 8,50 \times 0,50 = 4,25 + 3,0 = 7,25 \text{ m nuo gretimo sklypo ribos.}$$

Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą. *Reikalavimas netaikomas sklype esamiems ir įregistruotiems Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje pastatams bei statiniams.*

Suformuotam sklypui Nr. 1 nustatoma taip:

– kai leidžiamasis visuomeninės paskirties teritorijos statinių aukštingumas (H_{\max} – 5 a (~17 metrai nuo vidutinės žemės sklypo altitudės);

– leidžiamasis sklypo užstatymo tankumas (UT) $\leq 72\%$ (~7599 m² – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu);

– leidžiamasis sklypo užstatymo intensyvumas (UI) $\leq 2,0$ (~21108 m² – visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu);

– užstatymo tipas UZST_TIP: pavienis užstatymas (ap), laisvo planavimo užstatymas (lp);

– statinių paskirtis: negyvenamieji, komercinės paskirties teritorijos statiniai – (4. Komercinių pastatų paskirties grupė (pastatai, skirti komercinei veiklai vykdyti, išskyrus kitose paskirtyse nurodytuose pastatuose vykdomą komercinę veiklą) – remiantis STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“, statinių paskirtis turi atitikti 1 priedo dalies „Negyvenamieji pastatai“ šio tipo statinius apibūdinančias 4.3. prekybos punkto nuostatas: parduotuvė, vaistinė, knygynas, prekybos paviljonas ir kiti pastatai, atitinkantys paskirties aprašymą (pastatas skirtas didmeninei ir mažmeninei prekybai), kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio esamai ir planuojamai aplinkai.

Galima ir esama veikla – komercijos reikmėms skirti pastatai. Tiksliai naujų statinių paskirtis nustatoma techninių projektų rengimo metu. Konkrečios statomų statinių vietos turėtų būti nustatomos (tikslinamos) techninių projektų sprendiniais, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų (įvertinus atsparumą ugniai), inžinerinių tinklų ir įrenginių, vadovaujantis galiojančiais normatyviniais dokumentais. Statomi nauji statiniai turi būti išdėstomi žemės sklype taip, kad nebūtų pažeisti ar suvaržyti teisės aktuose garantuojami gretimų žemės sklypų savininkų ar naudotojų interesai.

Želdynai.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo“ su vėlesniais pakeitimais ir papildymais, patvirtinto priedo „Saugotinių medžių ir krūmų kriterijai“ reglamentavimu, saugotiniams želdiniams priskiriami: (teritorija 6.) Kitos paskirties žemėje, pramonės ir sandėliavimo, komercinės paskirties objektų teritorijose – 20 cm ir didesnio skersmens *ažuolai, uosiai, klevai, skroblai, skirpstai, guobos, bukai, vinkšnos, pušys, eglės, maumedžiai, pocūgės, kėniai, beržai, juodalksniai, liepos, gluosniai, šermukšniai, riešutmedžiai, kaštonai, miškinės obelys, miškinės kriaušės*, nėra atitinkančių šias nuostatas planuojamame žemės sklype Nr. 1.

Saugotinių želdinių šalinimo, atkuriamosios vertės atlyginimo ir leidimų išdavimo tvarką reglamentuoja Lietuvos Respublikos želdynų įstatymas.

Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano dalies „Gamtinis karkasas ir želdynų bei rekreacijos teritorijų plėtra“ koregavimo sprendiniai, patvirtinti Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2023 m. gruodžio 28 d. sprendimu Nr. 1-420, planuojamam žemės sklypui Nr. 1 įtakos neturi, suformuotas žemės sklypas į koreguojamų teritorijų ribas nepatenka.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ aprašu su vėlesniais pakeitimais:

– planuojamos visuomeninės paskirties teritorijos (sklypas Nr. 1) mažiausia priklausomųjų želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, norma (plotas) nustatoma procentas nuo viso žemės sklypo ploto – 10 % (~1055 m²).

Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų dalis (procentiniai punktai) – 5 % (~528 m²). Nurodytame žemės sklype želdynų norma gali būti mažinama tiek, kiek galima kompensuoti išvardintais būdais:

– taikant kompensavimą vertikaliuoju apželdinimu (apželdinant pastatų sienas). Šiuo atveju turi būti apželdinamas tris kartus didesnis plotas už kompensuojamą plotų normos dalį;

– visa trūkstama plotų norma gali būti kompensuojama, kai nurodyto žemės sklypo savininkas, valdytojas ar naudotojas savivaldybės administracijai pateikia teritorijų planavimo dokumentą, žemės valdos projektą ar atsakingos institucijos sprendimą dėl pagrindinės žemės sklypo žemės naudojimo paskirties ir (ar) žemės naudojimo būdo keitimo, patvirtinantį, kad žemės sklypo savininkas, valdytojas ar naudotojas, konkretaus vieno žemės sklypo plotų normos kompensavimui planuoja ne didesniu kaip 200 m atstumu nuo žemės sklypo ribos įkurti viešąjį atskirąjį želdyną arba teisės aktuose nustatyta tvarka įveisti IIB grupės mišką ne mažesnio ploto nei užima konkrečiam žemės sklypui taikoma plotų norma, nustatyta pagal Aprašo priedą arba Aprašo 7 ir 8 punktus. Tokiais atvejais su savivaldybe sudaroma sutartis, įpareigojanti žemės sklypo savininką, naudotoją ar valdytoją viešąjį atskirąjį želdyną arba IIB grupės mišką įveisti ne vėliau kaip per dvejus metus nuo statybą leidžiančio dokumento žemės sklype išdavimo dienos.

Į priklausomųjų želdynų plotų normą įskaičiuojami apželdinti statinių stogai ir statinių požeminės dalys, kai ant jų įrengto grunto sluoksnis yra 20 cm ir storesnis. Įskaičiuojant į plotų normą apželdintus statinių stogus ir statinių požemines dalis, faktinis apželdintas plotas, įvertinus įrengto grunto sluoksnio storį, dauginamas iš šių užskaitos koeficientų, kai:

- minimalus grunto sluoksnio storis 20 cm – koeficientas 0,3;
- minimalus grunto sluoksnio storis 40 cm – koeficientas 0,6;
- minimalus grunto sluoksnio storis 100 cm – koeficientas 0,9.

Šioje teritorijoje saugomų gamtos vertybių nėra. Įtakos neturės.

Žemės sklypo privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai: teritorijos naudojimo tipas, žemės naudojimo paskirtis ir būdai, leidžiamasis pastatų aukštis, užstatymo tankis, intensyvumas, tipas ir želdynų norma bei papildomi: pastatų aukštų skaičius, statinių paskirtis, nustatytos teritorijos, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir kiti reglamentai, nurodyti grafiškai išreikštų teritorijų planavimo sprendinių bei teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje „Pagrindinis brėžinys“.

Saugomos gamtos teritorijos ir kiti objektai

Nagrinėjamoje (numatomų sprendinių įtaką patirianti) teritorijoje, planuojamų žemės sklypų aplinkoje ir sklypuose nėra „Natura 2000“ teritorijų artima aplinka – tiesiogiai besiribojanti su „Natura 2000“ teritorija arba esanti netoli jos, taip pat atmosferos, dirvožemio užteršimo šaltinių, gamtos paminklų nėra.

Paveldas.

Planuojamas žemės sklypas Nr. 1 nepatenka į 2018 m. Kultūros vertybių registre nustatytos Panevėžio miesto istorinės dalies (plotas - 147,3738 ha) teritoriją (unikalus kodas 31872 Kultūros vertybių registre). Pagal Lietuvos Respublikos kultūros ministro 2011 m. rugpjūčio 16 d. įsakymo Nr. IV-538 „Dėl paveldo tvarkybos reglamento PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ III. skyriaus Archeologinių tyrimų privalomumo atvejai, įtvirtintas nuostatas, planuojamas žemės sklypas – nepatenka į kultūros paveldo objektų bei kultūros paveldo vietovių apsaugos zonas (12.3 p.), pagal Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos aplinkai vertinimo įstatymo 3 straipsnio 4 dalį – planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos (12.5 p.) ir teritorijose, kuriose pagal bendrojo ar specialiojo planavimo dokumentų sprendinius išskirtuose plotuose numatyta galimybė keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ar miškų ūkio

paskirties į kitą bei leistina naujų statinių statyba – rengimo, patvirtinimo ir žemės sklypo naudojimo paskirties nustatymo arba iki sprendimo išduoti leidimą statyti naują ar rekonstruoti statinį priėmimo, arba iki sprendimo pritarti statinio projektui (12.6 p.) – *turimais duomenimis pagrįdžiamos archeologinio pobūdžio vertingųjų savybių buvimo tikimybės nėra* – archeologiniai tyrimai neatlikti ir neatliekami.

Gaisrinė sauga.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-955/1-312 „Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo“ keliamais gaisrinės saugos reikalavimais, planuojamoje teritorijoje numatoma:

- *Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp statinių ir galimos statinių statybos zonos.*

Išlaikomi minimalūs priešgaisriniai atstumai 6 (šeši metrai) nuo šalia planuojamo žemės sklypo esamų pastatų ir statinių bei galimos statomų statinių zonos (pastatų, kai pastato atsparumas ugniai I laipsnis). 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 rašytinį sutikimą sujungti projektuojamą pastatą ir kaimynui (kaimynams) priklausantį (priklausančius) pastatą (pastatus) į vieną gaisrinį skyrių) neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto.

- *Kelių gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas.*

Prie statinių zonos gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimai ne siauresni kaip 3,50 m užtikrinami nuo esamo Panevėžio miesto gatvių tinklo prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

- *Vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas.*

Avarijoms ar stichinėms nelaimėms likviduoti, gaisrams gesinti bus naudojami centralizuotuose vandentiekio tinkluose (d200, d300) įrengti (artimiausi) gaisriniai (2 vnt.) hidrantai (tolimiausia planuojamų sklypų hidranto pasiekiamumo zona ~159 m, gaisrinių hidrantų pasiekiamumo zonos persidengia). Gaisrinių hidrantų išdėstymas ir hidrantų pasiekiamumo zonos nurodyta sprendinių brėžinyje – du hidrantai Nr. 142 ir Nr. 213B – atitinkamai - Klaipėdos gatvės ribose į šiaurę nuo planuojamos teritorijos bei Projektuotojų gatvės ribose į rytus nuo planuojamos teritorijos. Visi hidrantai yra valstybinėje neužstatytoje žemėje. Jei esamas vandentiekis ir hidrantai neveikiantys, juos būtina atstatyti ar įrengti naujus.

- *Teritorijų, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją, išdėstymas.*

Atstumas iki artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (esančios Panevėžio mieste Ramygalos gatvėje, 2-oji komanda) yra apie 2.500 km nuo tolimiausia planuojamos teritorijos taško.

Rengiant naujų pastatų ir kitų statinių techninius projektus, pastatų ugniaatsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai turi būti projektuojami vadovaujantis galiojančių gaisro saugos „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ (PAGD prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 07 d. įsakymas Nr. 1-338); „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės“ (PAGD prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007 m. vasario 22 d. įsakymas Nr. 1-66) ir kitų norminių dokumentų reikalavimų. Statinių techniniuose projektuose turi būti skaičiavimais ir norminių dokumentų reikalavimais užtikrintas lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kylančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas; 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. bei pagrįsti sprendimai dėl vidaus priešgaisrinės sistemos įrengimo.

Kiti priešgaisriniai sprendiniai pagal poreikį sprendžiami techninio projekto rengimo metu.

Susisiekimo infrastruktūra.

Susisiekimo komunikacijų sprendiniai pateikti, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymu Nr. D1-933 Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. bendrieji reikalavimai“ patvirtinimo (toliau – STR 2.06.04:2014) reikalavimais.

Detaliojo plano sprendiniai išlaiko Panevėžio miesto susisiekimo tinklo struktūrą ir užtikrina tęstinumą bei patekimą, planuojant ir kitas (gretimas) teritorijas. Motorizuoto eismo gatvių tinklas turi užtikrinti priešgaisrinių ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonių privažiavimą iki pastatų ne tolimesniu kaip 25 m atstumu.

Planuojamo žemės sklypo Nr. 1 naudotojams privažiavimai ir priėjimai numatomi esami, kaip numatyti „Sklypo Klaipėdos g. 103 detalaus išplanavimo projektas“ sprendiniuose, arba esami koreguojami ir numatomi nauji - du įvažiavimai/išvažiavimai iš rytų pusės į Projektuotojų (C2 kategorija, aptarnaujanti, RL=20.0 m) gatvę, vienas ūkinis įvažiavimas/išvažiavimas iš šiaurinės pusės į Klaipėdos (C1 kategorija, aptarnaujanti, RL=40.0 m) gatvę.

Automobilių saugyklų poreikis žemės sklypo ribose nustatomas vadovaujantis STR 2.02.07:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ bei STR 2.02.08:2012 „Automobilių saugyklų projektavimas“ reikalavimais ir yra skirta tik sklype esančio pastato reikmėms. Jeigu pastatas mišrios paskirties, turi būti įvertintas papildomas poreikis. Automobilių saugyklos įrengiamos atviro tipo, antžeminės.

Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius prie įvairios paskirties statinių nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 XIII skyriaus „Automobilių stovėjimo reglamentavimas“, 107 punktą (*stantant, rekonstruojant, remontuojant statinius, formuojant nekilnojamojo turto objektus ir (ar) keičiant jų paskirtį privalomos automobilių stovėjimo vietos įrengiamos (rekonstruojant, remontuojant statinius 30 lentelėje nurodytam padidėjusiam plotui, naujiems kambariams (numeriams), butams, kabinetams, gyventojų, įrenginių, remonto vietų, mokinių, studentų, vaikų skaičiui) šio statinio ar statinių grupės žemės sklypo ribose, išskyrus šio skyriaus 112 punkte nurodytus atveju*), vadovaujantis 30 lentele, kai:

30 lentelė

Eil. Nr.	Pastatų tipai, paskirčių grupės, paskirtys, pavadinimai	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
II	Pastatai. Negyvenamieji pastatai	
4.	Komercinių pastatų paskirties grupė	
4.3.	prekybos paskirties pastatai	
4.3.1.	maisto produktų parduotuvė	1 vieta 20 m ² prekybos salės ploto
4.3.2.	prekybos centras	1 vieta 30 m ² prekybos salės ploto
4.3.3.	ne maisto produktų parduotuvė	1 vieta 30 m ² prekybos salės ploto
	<u>Papildomas poreikis</u>	
8.3.2.	poliklinika	3 vietos konsultacijų kabinetui

Tikslus naujai statomų pastatų automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos sprendžiamos techninio projekto rengimo metu, patvirtinus projektuojamo pastato rodiklius.

STR 2.06.04:2014, 111 punktas. Statiniams, nepatenkantiems į 30 lentelę, automobilių stovėjimo vietų poreikis apskaičiuojamas individualiai, įvertinant vykdomos veiklos specifiką, darbuotojų bei lankytojų skaičių, pastato padėtį mieste, teritorijos aprūpinimą viešuoju transportu ir kitus faktorius.

Prie visų viešojo naudojimo pastatų turi būti įrengtos neįgaliųjų automobilių stovėjimo vietos pagal STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“. 7 punktas. Neįgaliųjų automobilių stovėjimo vietos įrengiamos arčiausiai įėjimų į pastatą ne didesniu kaip 50 m atstumu. Kai to pasiekti negalima, ne didesniu kaip 30 m atstumu nuo įėjimų į objektą turi būti įrengtos ne siauresnės kaip 3 600 mm ir ne trumpesnės kaip 9 000 mm išlaipinimo aikštelės šalia gatvės ar privažiavimo važiuojamosios dalies su bortelio rampa.

Prie kiekvieno naujai statomo ar rekonstruojamo statinio turi būti įrengtas dviračių stovėjimo vietų skaičius, ne mažesnis nei nurodyta 43 lentelėje. Dviračių stovėjimo vietos įrengiamos naujai statomo ar rekonstruojamo pastato sklype, gatvėje ar valstybinėje žemėje, pagal savivaldybės išduotas sąlygas. Atstumas nuo dviračių stovėjimo vietų iki įėjimo į statinį neturi viršyti 50 m. Reglamentuojamas pastatams sklype Nr. 1 minimalus dviračių stovėjimo vietų skaičius:

43 lentelė. Dviračių stovėjimo vietų minimalus skaičius

Eil. Nr.	Pastatai	Minimalus stovėjimo vietų skaičius
3.	Prekybos centrai ir parduotuvės, kurių naudingas plotas neviršija 5000 m ²	1 vieta 200 m ² pagrindinio ploto
4.	Prekybos centrai ir parduotuvės, kurių naudingas plotas viršija 5000 m ²	1 vieta 300 m ² pagrindinio ploto

123 punktas. Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų, taip pat įvažiavimo / išvažiavimo vartų ir vėdinimo sistemos oro šalinimo angų iki 32¹ lentelėje nurodytų pastatų ar patalpų varstomų langų / vėdinimo sistemos oro ėmimo angų turi būti ne mažesni už nurodytus, reikalavimus.

Planuojamoje teritorijoje: (2) mokslo paskirties pastatų ir (3) ligoninių su stacionarais, sanatorijos, rehabilitacijos centrais, medicininės priežiūros įstaigų slaugos namais, nėra. Uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų ir garažų nėra ir nenumatoma.

32¹ lentelė. Atstumai nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų

Pastatų ar patalpų, iki kurių nustatomi atstumai, naudojimo paskirtis	Atstumai (metrais)					
	nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, kai automobilių skaičius**					
	5-10	11-20	21-50	51-100	101-300	daugiau kaip 300
Gyvenamosios paskirties (vienbučių ir dvibučių, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai	5	7	10	20	35	50

Elektromobilių stovėjimo vietoms su įrengta įkrovimo stotele, pažymėtoms specialiu ženkliniu, STR 2.06.04:2014 123 punkto nuostatos netaikomos (123.1 papunktis);

*** atstumas matuojamas nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų dangos krašto iki patalpų varstomų langų ir vėdinimo sistemos oro ėmimo angų (123.5 papunktis);*

Šis reikalavimas neprivalomas, kai aikštelė yra pagrindinio statinio priklausinys žemės sklype (tuo atveju, aikštelės statyba galima neišlaikant privalomojo atstumo iki pagrindinio daikto).

Pastaba: Gatvių kategorijos pateiktos pagal Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo ir Panevėžio miesto (pietinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialiojo plano, patvirtinto Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2015 m. lapkričio 26 d. sprendimu Nr. 1-329, sprendinius.

Konkretus teritorijos aprūpinimas susisiekimo komunikacijomis nustatomas (brėžinyje parodytos siūlomos įvažių ar skaičiuotinos automobilių stovėjimo vietos tikslinamos) statinių techninių projektų sprendiniais, patvirtintus projektuojamo pastato rodiklius, vadovaujantis galiojančiais normatyviniais dokumentais, užtikrinant saugų eisimą.

Poveikis visuomenės sveikatai.

Pagal Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius, planuojamas žemės sklypas Nr. 1 patenka į **(T6)** - specializuotų kompleksų funkcinę zoną **(U_SK_F)**. Pagal teritorijų naudojimo tipų klasifikatorių – specializuotų kompleksų teritoriją **(SK)**, kurioje galimi pagrindinės - kitos paskirties žemės naudojimo būdai **(K/R/I1/I2/B/E)** būdai – nėra komunalines ir gamybinių objektų ūkinės veiklos sanitarines apsaugos zonas (SAZ) formuojantys objektai.

Poveikio visuomenės sveikatai nebus, nes:

- *Elektromagnetinė spinduliuotė.* Planuojamas žemės sklypas nepatenka į elektromagnetinės spinduliuotės šaltinių poveikio zoną. Planuojamame žemės sklype bei gretimybėse radiotechninių ir

kitų objektų, galinčių sukelti neigiamą poveikį dėl skleidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės nėra ir neplanuojama.

- *Komunalinės ir gamybinių objektų ūkinės veiklos sanitarinės apsaugos zonos.* Detaliojo plano projektiniuose sprendiniuose išlaikomi mažiausi leistini sanitariniai atstumai tarp statinių priklausomai nuo jų paskirties, o vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (toliau – Įstatymas), pagal Įstatyme numatytas nuostatas, nurodomos teritorijos, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, inžinerinei infrastruktūrai:

- *Aerodromo apsaugos zonos (zona "D") (III skyrius, pirmasis skirsnis);*
- *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);*
- *Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).*

Pagal Panevėžio miesto taršos šaltinių specialųjį planą, rekonstruojamas prekybos paskirties pastatas nepatenka į arčiausiai sklypuose esančių stacionarių ir potencialių taršos šaltinių objektų ūkinės veiklos sukuriamas sanitarines apsaugos zonas.

- *Insoliacija.* Pagal planuojamo sklypo ir gretimuose žemės sklypuose esančių pastatų funkcijas insoliacijos reikalavimai neaktualūs.

- *Transporto triukšmo poveikis.* Gretimybėje pagal modeliavimo būdu Panevėžio mieste gautus rezultatus:

pramoninis triukšmas paros $L_{paros} < 35$ dBA ir nakties $L_{nakties}$ – nėra;

pagrindinių kelių transporto keliamas triukšmas paros L_{dvn} ir nakties $L_{nakties}$ – nėra;

geležinkelio transporto triukšmas paros L_{paros} ir nakties $L_{nakties}$ – nėra;

autotransporto keliamas triukšmas dienos L_n – 41 - 55 dBA ir nakties $L_{nakties}$ – 1 - 45 dBA (triukšmas mažėja nuo didžiausio planuojamos teritorijos sklype Nr. 1 šiaurinėje dalyje iki mažiausio pietinėje dalyje);

autotransporto keliamas triukšmas šalia Klaipėdos ir Projektuotojų gatvių dienos L_n – 51 - 55 dBA ir nakties $L_{nakties}$ – 51 - 55 dBA; pagal žemėlapi (pavirtiną Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2012 m. vasario 27 d. sprendimu Nr. 1-71 „Dėl Panevėžio miesto strateginio triukšmo žemėlapio patvirtinimo“), neviršija higienos normos HN 33-2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ 1 lentelės 3, 4, 5 punkto nurodytų triukšmo ribinių dydžių, todėl atitinka visuomenės sveikatos norminius teisės aktų reikalavimus.

1 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas*	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L_{AeqT}), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L_{AFmax}), dBA
1	2	3	4	5
3.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	diena vakaras naktis	65 60 55	70 65 60
4.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, išskyrus transporto sukeliama triukšmą	diena vakaras naktis	55 50 45	60 55 50
5.	Maitinimo ir kultūros paskirties pastatų salėse estradinių ar kitų pramoginių renginių metu, kino filmų demonstravimo metu	–	80	85

- *Planuojama ūkinė veikla.* Planuojamo žemės sklypo sprendiniai papildomai nesukuria jokių apsaugos zonų ar gamybinės (ūkinės) veiklos sanitarinių apsaugos zonų, todėl nedaro neigiamo poveikio žmonių sveikatai. Esamame prekybos paskirties pastate pavojingų medžiagų ribiniai kiekiai, elektromagnetinės spinduliuotės į aplinką norma nebus viršijama. Esamame prekybos paskirties

pastate triukšmo šaltinių, pavojingų spinduliuočių, atmosferos taršos, vibracijos šaltinių, elektromagnetinio lauko nenumatoma.

Teritorijos inžinerinė infrastruktūra

Planuojamas žemės sklypas Nr. 1 yra Panevėžio miesto savivaldybės vakarinėje dalyje, komerciniais ir gyvenamaisiais namais užstatytame rajone, šalia C kategorijos gatvių, todėl inžinerinė infrastruktūra yra išvystyta. Nauji inžineriniai tinklai nėra planuojami, nes teritorija aprūpinta centralizuotais elektros, skirstomųjų dujotiekių, vandens tiekimo, buitinių nuotekų tvarkymo bei paviršinių (lietaus) nuotekų surinkimo tinklais, elektroninių ryšių tinklais.

Suplanuotam žemės sklypui Nr. 1 sklype įrengtiems tinklams nustatomos (patikslinamos nustatytos) teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, jų plotai. Nustatytos inžinerinių tinklų apsaugos zonos remiantis topografinė medžiaga ir gali būti tikslinamos naujų statinių techninių projektų rengimo metu pagal techninių projektų sprendinius.

Elektrotechninė dalis

Prekybos paskirties pastatas yra prijungtas nuo esamų elektros skirstomųjų tinklų. Esamiems skirstomiejiems tinklams sklype Nr. 1 (10 kV ir 0.4 kV kabelių linijoms bei transformatorinėms) patikslinamos nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, o CK 4.124 straipsnio 1 dalis ir Elektros energetikos įstatymo 75 straipsnio 3 dalis nuostatos elektros objektų eksploatavimui, aptarnavimui, remontui, rekonstravimui, modernizavimui ir (ar) naudojimui nustato žemės servitutus šių objektų ir įrenginių teisės aktuose nustatytų apsaugos zonų ribose. LR Nekilnojamojo turto registro įstatymo 11 str. 2 d. nustatyta, kad Nekilnojamojo turto registre neregistruojamos įstatymų nustatytos daiktinės teisės.

Vandentiekis

Prekybos paskirties pastatas yra prijungtas ir vanduo tiekiamas nuo esamų centralizuotų 100 diametro vandens tiekimo tinklų planuojamame sklype Nr. 1. Vanduo naudojamas ūkinės veiklos, buities ir gaisrų gesinimo reikmėms. Esamiems vandentiekio tinklams patikslinamos nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. LR Nekilnojamojo turto registro įstatymo 11 str. 2 d. nustatyta, kad Nekilnojamojo turto registre neregistruojamos įstatymų nustatytos daiktinės teisės.

Buitinės nuotekos

Prekybos paskirties pastatas yra prijungtas nuo esamų centralizuotų 110, 160 ir 200 diametro savitakinių buitinių nuotekų surinkimo tinklų, esančių sklypo teritorijoje. Nuotekų užterštumas artimas vidutiniams ūkio–buities vandenims, įvertinus esamą ūkinę veiklą. Esamiems nuotekų tinklams patikslinamos nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos iki pastatų sienų. LR Nekilnojamojo turto registro įstatymo 11 str. 2 d. nustatyta, kad Nekilnojamojo turto registre neregistruojamos įstatymų nustatytos daiktinės teisės.

Paviršinės nuotekos

Prekybos paskirties pastatas yra prijungtas nuo esamų centralizuotų 200 diametro paviršinių (lietaus) nuotekų surinkimo tinklų. Paviršinės nuotekos nuo esamo pastato stogo ir drenažinis vanduo surenkamas ir išleidžiamas į įrengtus centralizuotus tinklus. Esamiems paviršinių nuotekų tinklams patikslinamos nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. LR Nekilnojamojo turto registro įstatymo 11 str. 2 d. nustatyta, kad Nekilnojamojo turto registre neregistruojamos įstatymų nustatytos daiktinės teisės.

Paviršinės nuotekos turi būti tvarkomos atskirai nuo buitinių nuotekų. Siūloma, sumažinant į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį, centralizuotai surinkti pastatų lietaus ir drenažo vandenį. Surinktas paviršines nuotekas panaudoti žaliųjų plotų laistymui ar gaisro gesinimo reikmėms.

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūra

Prekybos paskirties pastatas yra prijungtas nuo esamų centralizuotų 63 diametro elektroninių ryšių tinklų. Esamiems elektroninių ryšių tinklams patikslinamos nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. LR Nekilnojamojo turto registro įstatymo 11 str. 2 d. nustatyta, kad Nekilnojamojo turto registre neregistruojamos įstatymų nustatytos daiktinės teisės.

Skirstomasis dujotiekis

Planuojamame sklype Nr. 1 yra vidutinio slėgio 110, 100 diametro skirstomųjų dujų tiekimo tinklai. Prekybos paskirties pastatas prijungtas prie esamų dujų tiekimo tinklų. Esamiems dujotiekio tinklams patikslinamos nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Pastabos:

Detalioju planu leidžiamoje statybos zonoje užstatymas bus galimas tik iškėlus ir/ arba rekonstravus esamus inžinerinius tinklus pagal tinklus eksploatuojančios institucijos išduotas prisijungimo, iškėlimo (rekonstravimo/ apsaugojimo) sąlygas.

Rekonstravimas ar perkėlimas vykdomas statytojo (užsakovo) lėšomis, įstatymų nustatyta tvarka.

Konkretus žemės sklypo aprūpinimas inžineriniais tinklais nustatomas statinių techninių projektų sprendiniais, pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių institucijų sąlygose nustatytus reikalavimus.

Rengiant techninius projektus, galimi ir kiti inžinerinių tinklų jungimo prie esamų komunikacijų variantai, tikslinant ar keičiant jų vietas, išlaikant normatyvinius atstumus pastatų, sklypų ribų ir kitų objektų, vadovaujantis galiojančiais normatyviniais dokumentais, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.

Nutiesus naujus inžinerinius tinklus, pertvarkius esamus, į sklypo registro duomenis turi būti įrašytos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Tiesiant inžinerines komunikacijas per kitus, privačius sklypus ir (ar) nustatant teritorijas, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos – gauti šių sklypų savininkų sutikimus.

Sprendinių įgyvendinimo eiliškumas

Vykdamas prekybos paskirties pastato rekonstravimą ar remontą ir eksploataciją, visais atvejais privaloma vadovautis Lietuvos Respublikos normatyviniais statybos dokumentais (STR), kuriuos reglamentuoja *Statybos įstatymas*.

Detaliojo plano rodikliai (kaip parodyta pagrindiniame brėžinyje) atitinka galiojančias normas ir kompleksinį teritorijų planavimą reglamentuojančių teisės aktų nuostatas.

Pateikti sprendiniai detalajame plane neigiamo poveikio gretimoms teritorijoms ir aplinkai neturi. Prekybos paskirties pastato rekonstravimas ar remontas ir eksploatacija, laikantis gamtos saugos bei higienos saugos reikalavimų, poveikio aplinkai bei kraštovaizdžiui nedarys, dirvožemis, gruntiniai bei paviršiniai vandenys nebus teršiami.

Teritorijų planavimo dokumento rengiamą reglamentuoja:

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas;
- Lietuvos Respublikos žemės įstatymas;
- Lietuvos Respublikos statybos įstatymas;
- Lietuvos Respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymas;
- Lietuvos Respublikos energetikos įstatymas;
- Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas;
- Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymas;
- Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas;
- Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos įstatymas;
- Lietuvos Respublikos atliekų tvarkymo įstatymas;
- Lietuvos Respublikos želdynų įstatymas;
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013-12-18 nutarimas Nr. 1267;
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013-12-14 įsakymas Nr. D1-830/D1-920;
- Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir PAGD prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-955/1-312;
- Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašas, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-999;
- Teritorijų planavimo normos, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-7;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-8;
- Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacija, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-1009;
- Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2004-08-12 įsakymas Nr. V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“;
- 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“;
- Cheminėmis medžiagomis užterštų teritorijų tvarkymo aplinkos apsaugos reikalavimai, patvirtinti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. balandžio 30 d. įsakymu Nr. D1-230 „Dėl Cheminėmis medžiagomis užterštų teritorijų tvarkymo aplinkos apsaugos reikalavimų patvirtinimo“;
- STR 2.02.07:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“;
- STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“;
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“;
- STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“.

Nustojus galioti rengimo metu galiojantiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Architektė



D. Naruševičienė