

**Žemės sklypų M.Valančiaus g. 2A (2701/0017:135) ir Respublikos g. 51
(2701/0017:128) Panevėžyje
detalaus plano**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Bendrieji duomenys

Žemės sklypų Respublikos g. 51 (2701/0017:128) ir M.Valančiaus g. 2A (2701/0017:135) Panevėžyje žemės naudojimo būdo ir sklypų ribų keitimo detalusis planas parengtas remiantis Panevėžio miesto savivaldybės administracijos architektūros ir urbanistikos skyriaus parengtu planavimo sąlygų sąvadu 2011-08-25 Nr.15, teritorijų planavimo dokumento PLANAVIMO SĄLYGOMIS išduotomis 2011-08-25 Nr.15, bei inžinerinių tinklų sąlygomis.

Duomenys apie žemės sklypą

Planuojama teritorija yra centrinėje miesto dalyje. Planuojamų žemės sklypų plotai 0,0525 ir 0,0232 ha. Pavertus sklypo koordinatas iš vietinės koordinacių sistemos į LKS, 1 cm sumažėjo kelios sklypų kraštinės, plotas nepasikeitė. Planuojamos teritorijos šiaurinėje pusėje valstybinė žemė, vakarinėje ir rytinėje pusėje privačios valdos, dalis sklypo rytinėje dalyje ribojasi su Respublikos gatve. Sklypuose yra , elektros, dujotiekio , vandentiekio ir fekalinės kanalizacijos tinklai. Detaliajame plane numatyta vieta tinklams į esamą pastatą M.Valančiaus g. 2A ir suplanuotą pastatą Respublikos g. 51. Sklype M.Valančiaus g. 2A esantį pastatą numatyta rekonstruoti, o pastatus esančius Respublikos g. Nr. 51 griauti ir statyti komercinės paskirties pastatą prie Respublikos gatvės. Sklypų reljefas sąlyginai lygūs. Sklypuose nėra saugotinių medžių ar kitokių vertingų želdinių. Želdiniai gyvenamojo namo sklype sudarys ne mažiau kaip 30% neužstatytos teritorijos, o komercinės paskirties 15%. Esamas įvažiavimas į sklypą M.Valančiaus g.2A esamas iš M.Valančiaus gatvės, įvažiavimas į Respublikos gatvės 51 planuojamą sklypą esamas iš Respublikos gatvės.

Architektūrinis - planinis sprendimas.

Detaliojo planavimo tikslas – pakeisti sklypų ribas ir žemės naudojimo būdą. Šiuo metu sklypo M.Valančiaus gatvėje Nr. 2A žemė -kitos paskirties žemė-komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektams, planuojama- kitos paskirties žemė, gyvenamosios teritorijos- daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos. Respublikos g. 51 sklypo esama žemės paskirtis kita-gyvenamosios teritorijos, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos - planuojama – kitos paskirties žemė, komercinės paskirties objektų teritorijos-prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos. Keičiant sklypų ribas M.Valančiaus g.2A sklypas padidinamas Respublikos g. 51 sklypo sąskaita nuo 232 m² iki 620 m², Respublikos g. 51 sklypas sumažėja nuo 525 m² iki 138 m². Prie gyvenamojo namo automobiliams numatyta parkavimo vieta kieme, prie komercinio pastato šalia pastato. Įrenginėjant naujas patalpas techniniame projekte automobilių parkavimo vietų skaičius bus tikslinamas, numatyti automobilių parkavimui reikalingą kiekį vietų: prekybos patalpoms 1 vieta kiekvienam 30 m² prekybos salės ploto, gyvenamojo namo 1,2 vieta kiekvienam butui. Detalaus plano sprendiniai atitinka Panevėžio miesto bendrojo plano ir specialiųjų planų reikalavimus. Planuojamoje teritorijoje vadovaujantis užsakovo (planavimo organizatoriaus) pageidavimu, Panevėžio miesto savivaldybės administracijos išduotomis sąlygomis ir remiantis Panevėžio miesto bendroju planu planuojamas sklypas:

Sklypas **Nr. 01-** plotas 138 m². pastatų aukštingumas 1-2 aukštai, galimas užstatymo plotas 36 %. Privažiavimas prie sklypo esamas iš Respublikos gatvės.

Sklypas **Nr. 02-** plotas 620 m². pastatų aukštingumas 1-4 aukštai, galimas užstatymo plotas 32 %. Privažiavimas prie sklypo esamas iš M.Valančiaus gatvės.

Sklypuose perspektyvinio užstatymo linijos nutolusios nuo kaimyninių žemės valdų - pagal galiojančias normas. Esamas statinių aukštis 15,45 m, numatomas užstatymo aukštingumas – iki 12.00 m.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

Apribojimai skl. Nr.01

VI. Elektros linijų apsaugos zonos
XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos

Apribojimai skl. Nr.02

VI. Elektros linijų apsaugos zonos
IX. Dujotiekių apsaugos zonos
XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos

Sklypo savininkai, naudotojai, numatantys apsaugos zonose vykdyti darbus, privalo nustatyta tvarka gauti leidimą atlikti žemės darbus, o tinklus eksploatuojančios įmonės nustato darbus, atliekamus šių tinklų apsaugos zonose, taip pat jų atlikimo sąlygas.

VI. Elektros linijų apsaugos zonos

18. Elektros oro linijos apsaugos zona - žemės juosta ir oro erdvė tarp dviejų vertikalių plokštumų, lygiagrečių elektros linijos ašiai, matuojant horizontalų atstumą nuo kraštinių jos laidų. Elektros oro linijos apsaugos zonos plotis nustatomas atsižvelgiant į šios linijos įtampą:

- iki 1 kV - po 2 metrus;
- 6,10 kV - po 10 " ;
- 35 kV - po 15 " ;
- 110 kV - po 20 " ;
- 330 kV - po 30 " ;
- 750 kV - po 40 " .

19. Požeminės elektros kabelių linijos apsaugos zona - žemės juosta, kurios plotis po 1 metru nuo linijos konstrukcijų kraštinių taškų. Nuotolis nuo šios linijos iki pastatų ir statinių - 0,6 metro.

20. Elektros linijos apsaugos zonoje be elektros tinklų įmonės raštiško leidimo draudžiama:

20.1. statyti, kapitališkai remontuoti, rekonstruoti arba griauti pastatus, statinius ir inžinerinius tinklus;

20.2. vykdyti kalnakasybos, krovimo, žemės kasybos bei lyginimo, sprogdinimo, melioravimo ir laistymo darbus;

20.3. sodinti arba kirsti medžius ir krūmus;

20.4. važiuoti mašinoms ar kitiems mechanizmom, kurių aukštis su kroviniu arba be jo yra daugiau kaip 4,5 metro nuo kelio paviršiaus (elektros oro linijos apsaugos zonoje);

20.5. rengti gyvulių laikymo aikšteles, tvirti vielų užtvartas ir metalines tvoras.

21. Elektros linijos apsaugos zonoje draudžiama:

21.1. įrengti žaidimų aikšteles, stadionus, turgavietes, visuomeninio transporto stoteles, visų rūšių mašinų ir mechanizmų aikšteles, organizuoti renginius, į kuriuos susirenka daug žmonių;

21.2. sandėliuoti pašarus, šiaudus, trąšas, durpes, malkas ir kitas medžiagas;

21.3. įrengti degalines, kuro ir tepalų sandėlius;

21.4. įrengti sąvartynus, teršti gruntą ir atmosferą, kūrenti laužus;

21.5. užgriozdinti kelius prie elektros tinklų objektų;

21.6. leisti aitvarus ir kitokius skraidančiuosius įtaisus, taip pat kitaip pažeisti elektros oro linijos izoliaciją;

21.7. sustoti visokiam transportui, išskyrus geležinkelio (330 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijų apsaugos zonoje).

22. Elektros tinklų įmonių darbuotojams suteikiama teisė elektros oro linijos apsaugos zonoje laisvai vaikščioti, o atliekant eksploataavimo bei remonto darbus - važinėti ir kasti žemę, įspėjus apie tai žemės savininkus ar naudotojus. Kirsti medžius, esančius už proskynos, leidžiama tik suderinus tai su miško valdytoju ar savininku ir nustatytą tvarka įforminus medžių kirtimo dokumentus. Visais atvejais žemės ir miško savininkams ir naudotojams turi būti atlyginti padaryti nuostoliai.

vykdant bet kokią kitą ūkinę veiklą elektros tinklų apsaugos zonoje būtina laikytis Energetikos ministerijos patvirtintų Elektros tinklų apsaugos taisyklių.

IX. Dujotiekių apsaugos zonos

35. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų privaloma laikytis naudojantis žeme, kuri priskirta prie dujotiekio apsaugos zonos ir per kurią eina antžeminis dujotiekis. Dujotiekio apsaugos zoną sudaro žemės juosta abipus dujotiekio (jo šulinio). Šios juostos plotis nustatomas šia tvarka:

35.1. žemo slėgio dujotiekiams (iki 0,5 kg/cm²) - po 2 metrus;

35.2. vidutinio slėgio dujotiekiams (iki 3 kg/cm²) - po 4 metrus;

35.3. aukšto slėgio dujotiekiams (iki 6 kg/cm²) - po 7 metrus;

35.4. aukšto slėgio dujotiekiams (iki 12 kg/cm²) - po 10 metrų.

Dujų reguliavimo punkto apsaugos zona - 10 metrų pločio žemės juosta apie šio punkto sienas.

36. Dujotiekio apsaugos zonoje be raštiško dujotiekį eksploatuojančios įmonės sutikimo draudžiama:

36.1. statyti kapitalinius ir laikinuosius statinius bei įrenginius;

36.2. sandėliuoti statybines medžiagas bei konstrukcijas, trašas, pašarus, kaupti grunto atliekas, rengti lauko stovyklas, kurti laužus;

36.3. užtvirti ir užversti kelius prie dujotiekio šulinių ir kitų įrenginių;

36.4. sodinti medžius ir krūmus arčiau kaip per 1,5 metro nuo dujotiekio;

36.5. kasti žemę ekskavatoriais, buldozeriais bei kita technika, taip pat kasinėti žemę ten, kur nutiesti katodinės apsaugos įžeminimo kontūrai, kabeliai ir laidai;

36.6. įrengti automobilių, traktorių bei kitos technikos pervažas ar aikšteles;

36.7. atidaryti dujotiekio įrenginių (dujų reguliavimo punktų, šulinių, katodinių stočių) duris bei liukų dangčius, užversti juos, savavališkai jungti naujus dujotiekio įvadus prie veikiančių dujotiekių;

36.8. likviduoti dujofikuotus objektus, nesuderinus šio klausimo su dujotiekį eksploatuojančia įmone;

36.9. daryti geologines nuotraukas, vykdyti paieškas, geodezinius ir kitus tyrinėjimus, kasti duobes ir imti grunto pavyzdžius;

36.10. griauti ir rekonstruoti tiltus, pastatus ir kitus statinius, kurie gali užversti dujotiekio tinklus ir įrenginius, arba statinius, kuriuose nutiesti dujotiekiai ir įrengti dujotiekio tinklai bei įrenginiai.

Šiuos darbus galima vykdyti tik tada, kai iš anksto susitarus su įmone, kurios žinioje yra šie tinklai ir įrenginiai, jie perkeliama į kitą vietą;

36.11. užversti ir laužyti skiriamuosius ženklus, įrengti dujotiekio trasose rūgščių, druskų, srutų bei šarmų nuotakus;

36.12. statyti pastatus ir kitus statinius arčiau kaip per 10 metrų nuo dujų reguliavimo punkto, jeigu dujų slėgis jame iki 6 kg/cm², ir arčiau kaip per 15 metrų, jeigu dujų slėgis jame didesnis kaip 6 kg/cm²;

36.13. tiesti automobilių kelius arčiau kaip per 5 metrus nuo dujų reguliavimo punkto, jeigu dujų slėgis jame iki 6 kg/cm², ir arčiau kaip per 8 metrus, jeigu dujų slėgis jame didesnis kaip 6 kg/cm²;

36.14. tiesti orines elektros linijas prie dujų reguliavimo punkto ar šulinio arčiau negu tuo atstumu, kuris gaunamas, atramos aukštį padauginus iš 1,5.

37. Antžeminio žemo slėgio dujotiekio apsaugos zonoje draudžiama:

37.1. laužyti dujotiekio armatūrą ir kitaip gadinti dujotiekį ir jo atramas, taip pat užversti juos;

37.2. atvirame ore sandėliuoti degius skysčius bei medžiagas arčiau kaip per 20 metrų nuo dujotiekio;

37.3. tiesti požemines inžinerines komunikacijas arčiau kaip per metrą nuo dujotiekio atramos pamato;

37.4. tiesti kelius arčiau kaip per 1,5 metro nuo dujotiekio;

37.5. įrengti elektros skirstymo įrenginį, kurio aptvaras būtų arčiau kaip 10 metrų nuo dujotiekio.

38. Dujotiekį eksploatuojančios įmonės darbuotojams leidžiama priėti prie dujotiekio, suderinus tai su žemės savininkais ir naudotojais. Kai reikia likviduoti dujotiekio avariją, dujų įmonės tarnyboms leidžiama važiuoti dujotiekio apsaugos zona ir dirbti darbus taip, kaip to reikalauja situacija, atlyginant žemės savininkams ir naudotojams padarytus nuostolius.

39. Pažeidus dujotiekį, jo įrenginį, taip pat pajutus dujų nuotėkį, apie tai būtina skubiai pranešti dujų įmonei.

XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos

196. Prie vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių priskiriami: vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos vamzdynai, kaupimo rezervuarai, sklendžių kameros, persiurbimo stotys, išleistuvai, vandentiekio bokštai, slėginiai rezervuarai, lietaus ir fekalinės kanalizacijos valymo įrenginiai.

197. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zona yra žemės juosta, kurios plotis po 5 metrus nuo vamzdynų ašies. Magistralinių vamzdynų, kurių skersmuo yra 400 milimetrų ir didesnis, apsaugos zona yra žemės juosta, kurios plotis po 10 metrų nuo vamzdynų ašies sausame grunte, o drėgname grunte - ne mažiau kaip po 25 metrus. Vandens rezervuarų, skaidrintuvų, kaupiklių apsaugos zonos plotis po 30 metrų, o vandentiekio bokštų ir kitų įrenginių - ne mažiau kaip po 15 metrų nuo išorinių sienelių.

198. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonose draudžiama:

198.1. sandėliuoti pašarus, trąšas bei chemines medžiagas;

198.2. įrengti sąvartynus, nuodingųjų atliekų saugojimo aikšteles, pilti chemines medžiagas ir jų tirpalus, naftą ir jos produktus;

198.3. vykdyti grunto sprogdinimo darbus;

198.4. vandens telkiniuose mesti ir vilkti inkarus, grandines, vilkimo lynus ir tralus, gilinti vandens telkinius, kasti bei siurbti jų dugną, cheminėmis medžiagomis naikinti augaliją, nesuderinus šių darbų su Aplinkos apsaugos ministerija ir Sveikatos apsaugos ministerija;

198.5. įrengti pervažas per vamzdynų trasas, automobilių, traktorių bei kitos technikos aikšteles.

199. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklus ir įrenginius eksploatuojančios įmonės nustato sąlygas, kurių laikantis nurodytųjų tinklų ir įrenginių apsaugos zonose galima atlikti šiuos darbus:

199.1. statyti pastatus ir įrenginius;

199.2. sodinti medžius ir krūmus, nesuderinus to su nurodytuosius tinklus ir įrenginius eksploatuojančiomis įmonėmis;

199.3. melioruoti, drėkinti ir sausinti žemę;

199.4. kasti ir lyginti gruntą;

199.5. vykdyti geologines paieškas, geodezijos bei kitus darbus, susijusius su gręžinių

įrengimu ir grunto (išskyrus dirvą) bandinių ėmimu;

199.6. atidaryti vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos šulinių bei kitų įrenginių angas, vartus ar duris, atsukti ir užsukti čiaupus, sklendes, išjungti arba įjungti vamzdynų ryšio ar elektros tiekimo įtaisus.

200. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklus ir įrenginius eksploatuojančioms įmonėms (organizacijoms) leidžiama prie šių tinklų ir įrenginių privažiuoti automobiliais ir kita technika, aptarnauti ir remontuoti juos, įspėjus apie tai žemės savininką ar naudotoją.

201. Žemės savininkas ar naudotojas, pastebėjęs vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklo ar įrenginio gedimą, turi nedelsdamas apie tai pranešti vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklus ir įrenginius eksploatuojančiai įmonei (organizacijai) arba miesto (rajono) valdybai, kuri privalo šią avariją tuojau pat likviduoti.

202. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklus ir įrenginius eksploatuojančios įmonės (organizacijos), atlikusios planinius arba avarinius šių tinklų ir įrenginių remonto arba atstatymo darbus, turi atlyginti žemės savininkui ar naudotojui nurodytųjų darbų metu padarytus nuostolius ir žemės naudmenas šių darbų rajone sutvarkyti taip, kad jos būtų tinkamos toliau naudoti pagal paskirtį.

Poveikio aplinkai vertinimas.

Planuojamos teritorijos žemės sklypas yra lygaus reljefo.

Teritorijoje nėra saugotinių medžių, ar kitų vertingų želdinių. Sklype esantis ir planuojamas pastatas turi visas galimybes jungtis prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų. Ūkinė veikla neturi daryti neigiamo poveikio aplinkai ir kraštovaizdžiui, nes bus eksploatuojamas jau esantis pastatas ir mažas naujas pastatas. Numatomas minimalus oro užterštumas nuo esamų patalpų šildymo dujiniu katilu.

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

Projekto viešas svarstymas su visuomene.

Projektas buvo ruošiamas bendra tvarka, apie rengiamą detalų planą visi kaimyninių sklypų savininkai buvo informuoti laiškais, asmeniškai supažindinti kaimynai pasirašė ant pagrindinio brėžinio. Prie planuojamos teritorijos buvo įrengtas informacinis skydas. Apie rengiamą detalų planą ir viešą svarstymą su visuomene buvo informuota Panevėžio miesto savivaldybės internetiniame puslapyje ir dienraštyje „Sekundė“ 2012-07-05. Panevėžio miesto savivaldybės priimamojo skelbimų lentoje buvo galima susipažinti su parengtu detaliuoju planu. Iki viešo svarstymo Respublikos g.53 gyventojai, gavę laiškus apie rengiamą detalų planą, pareiškė pastabas dėl teritorijų planavimo dokumento sprendinių. Viešo svarstymo metu buvo svarstomos pareikštos pastabos ir buvo nutarta parašyti išsipareigojimo raštą, kuriame detaliojo plano organizatoriai išsipareigoja nepažeisti gyventojų interesų, o padarius žalą gyventojų turtui, atstatyti žalos padarinius. Parašius išsipareigojimo raštą, V.Paškevičius asmeniškai supažindino gyventojus su detaliojo plano sprendiniais ir išsipareigojimo raštu ir pastabas pareiškę gyventojai pasirašė ant pagrindinio brėžinio. Viešo svarstymo metu dalyvavo Respublikos 53 namo gyventojai Juozas Dirsė, Birutė Adelė Misiūnaitė, plano organizatorius V.Paškevičius, projekto vadovas A.Beresnevičius, visuomenės atstovai nedalyvavo.

Projekto vadovas Algirdas Beresnevičius

Atestato Nr. A -1242