

**Žemės sklypų (Marių g. 15 ir Marių g. 17, Panevėžys)
DETALUSIS PLANAS**

TURINYS

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Turinys	1 lapas
Aiškinamasis raštas	2-4 lapai

BRĖŽINIAI

Esama padėtis	5 lapas
Situacijos schema iš miesto bendrojo plano	6 lapas
Teritorijų užstatymo reglamentai. Pagrindinis brėžinys	7 lapas
Teritorijos tvarkymo režimo pagrindinių sprendinių aprašomoji lentelė (pagrindinio brėžinio priedas)	8 lapas
Koordinačių brėžinys	9 lapas

PROCEDURŲ DOKUMENTAI

Planavimo sąlygų sąvadas	10-47 lapai
Viešo svarstymo susirinkimo ataskaita	48 lapas
Informacija interneto svetainėje	49 lapas
Informacija spaudoje	50 lapas
Informacija kaimyniniams sklypams	51 lapai
Viešo svarstymo susirinkimo protokolas	52 lapas
Viešo svarstymo dalyvių sąrašas	53 lapas
Poveikio vertinimo lentelė	54 lapas
Kvalifikacijos atestatas	55 lapas
Toponuotrauka	56 lapas
Projektinis pasiūlymas	57 lapas
Derinimai	58- lapai

Projekto autorius

Ričardas Dobrovolskas

**Žemės sklypų (Marių g. 15 ir Marių g. 17, Panevėžys)
DETALUSIS PLANAS**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

**PLANAVIMO ORGANIZATORIUS: Genovaitė Vasilevskaja, Gitana Vasilevskienė, Rina
Marijona Čepokienė, Antanas Klebonas, Irena
Venslavičienė, Algirdas Bartkevičius**

DETALOJO PLANO RENGĖJAS: R.DOBROVOLSKO INDIVIDUALI ĮMONĖ

BENDRIEJI DUOMENYS:

Detalusis planas paruoštas vadovaujantis 2008-10-30 Panevėžio miesto savivaldybės Tarybos sprendimu Nr.1-25-1 patvirtintu Panevėžio miesto bendroju planu (korektūra), Panevėžio miesto savivaldybės administracijos architektūros ir urbanistikos skyriaus 2013-03-05 išduotu planavimo sąlygų sąvadu detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr.DSS-06, Panevėžio miesto savivaldybės administracijos architektūros ir urbanistikos skyriaus 2013-03-05 išduotomis planavimo sąlygomis detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr.DS-06, 2013-03-05 teritorijų planavimo dokumento planavimo užduotimi, 2013-02-11 detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartimi Nr.22-143, Panevėžio miesto šilumos ūkio specialiuoju planu (registro Nr.005273000700).

ESAMA PADĖTIS:

Planuojamas sklypas yra Panevėžio miesto rytinėje dalyje, apribota: vakaruose- privačiais gyvenamosios paskirties sklypais, šiaurėje- VŽF (bendrojo naudojimo teritorija), rytuose- VŽF (Marių gatve), pietuose- VŽF (Marių gatve). Planuojami žemės sklypai: kadastro Nr.2701/0019:31, Marių g. 15, Panevėžys, esama pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis, būdas ir pobūdis- kita paskirtis (gyvenamosios teritorijos, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos), plotas- 1630 m²; kadastro Nr.2701/0019:46, Marių g. 17, Panevėžys, esama pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis, būdas ir pobūdis- kita paskirtis (gyvenamosios teritorijos, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos), plotas- 1706 m².

Pagal Panevėžio miesto bendrąjį planą, sklypas patenka į gyvenamąją teritoriją, vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos. Vyraujantys teritorijos (funkcinės zonos) požymiai: vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos teritorijos, sutankintos vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos teritorijos, mišrios vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos teritorijos su daugiabute statyba, mišrios vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos teritorijos su komerciniais pastatais. Šioje zonoje galimi žemės sklypų naudojimo būdai ir pobūdžiai: gyvenamosios teritorijos; visuomeninės paskirties teritorijos; komercinės paskirties objektų teritorijos; inžinerinės infrastruktūros teritorijos; rekreacinės teritorijos; bendro naudojimo teritorijos.

Sklype Marių g. 15, Panevėžys yra daugiabutis pastatas (unikalus Nr.2795-7007-4010). Sklype Marių g. 17, Panevėžys yra daugiabutis pastatas (unikalus Nr.2795-7007-5018). Taip pat planuojamoje teritorijoje yra du ūkiniai pastatai (unikalūs Nr.2795-7007-5029 ir Nr.2795-7007-5034), nuosavybės teise priklausantys planavimo organizatoriams. Teritorijos reljefas beveik lygus: absoliutinės aukščio altitudės kinta nuo 52.44m iki 53.42. Sklypuose ir šalia sklypų yra visos, pastatų eksploatacijai reikalingos, centralizuotos miesto bei kvartalinės inžinerinės sistemos. Atmosferos, dirvožemio užteršimo šaltinių joje nenustatyta. Ekologiškai svarbių bei natūralių teritorijų, istorijos, kultūros, gamtos ir kt. vertybių nėra. Sklypai patenka į Nevėžio upės apsaugos zoną.

PLANAVIMO TIKSLAS:

Žemės sklypų ribų keitimas, trijų žemės sklypų suformavimas (prie esamo pastato-gyvenamojo namo, unikalus Nr.2795-7007-4010, adresu Marių g. 15, Panevėžys; prie esamo pastato- gyvenamojo namo, unikalus Nr.2795-7007-5018 ir priklausinių, adresu Marių g. 17, Panevėžys; prie esamo ūkinio pastato, unikalus Nr.2795-7007-5029), žemės naudojimo būdo (gyvenamosios teritorijos, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos, tp6, G2) nustatymas, privalomų teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimų nustatymas.

Detalusis planas ruošiamas, derinamas ir svarstomas su visuomene bendra tvarka.

ARCHITEKTŪRINIS PLANAVIMAS:

Šiuo detaliuoju planu suformuojami 3 sklypai. Suformuotiems sklypams nustatomi (keičiami) nauji žemės naudojimo būdai bei pobūdžiai. Sklypo Nr.1 (dydis 1564 m²) (prie esamo pastato- gyvenamojo namo, unikalus Nr.2795-7007-4010, adresu Marių g. 15, Panevėžys) naudojimo paskirtis, būdas ir pobūdis– kita paskirtis, gyvenamosios teritorijos, daugiabučių gyvenamųjų namų statybos, (tp6, G2). Sklypo Nr.2 (dydis 506 m²) (prie esamo ūkinio pastato, unikalus Nr.2795-7007-5029) naudojimo paskirtis, būdas ir pobūdis– kita paskirtis, gyvenamoji teritorija, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (tp6,G1). Sklypo Nr.3 (dydis 1646 m²) (prie esamo pastato- gyvenamojo namo, unikalus Nr.2795-7007-5018 ir priklausinių, adresu Marių g. 17, Panevėžys) naudojimo paskirtis, būdas ir pobūdis– kita paskirtis, gyvenamosios teritorijos, daugiabučių gyvenamųjų namų statybos, (tp6, G2).

Užstatymo linija nenustatoma. Užstatymas esamas. Esamų statinių aukštingumas 1-2 aukštai (8,5 m), užstatymo tankis- 0,36- 0,4. Sklypuose užstatymo riba nuo gretimų sklypų ribų siūloma 3,0m atstumu nuo sklypų ribos bei 5,0m nuo Marių gatvės raudonosios linijos. Aukštesniems kaip 8,5 m statiniams, statomiems 3 m ir didesniu atstumu nuo sklypo ribos, šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Automobilių parkavimas esamas sklypo ribose. Remiantis aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. Įsakymu Nr. D1-69 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ priklausomųjų želdinių norma sklypams Nr.1 ir Nr.3 siūloma ne mažiau 30% nuo viso žemės sklypo ploto, o sklypui Nr.2 siūloma ne mažiau 25% nuo viso žemės sklypo ploto.

Vadovaujantis Nevėžio upės rekreacijos Panevėžio miesto ribose schema, Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerijos įsakymu 2007-02-14 Nr.D1-98 „Dėl paviršinio vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ Nevėžio upei nustatoma 10 m apsaugos juosta (kai pakrantės žemės paviršiaus vidutinis nuolydžio/polinkio kampas nuo 0° iki 5°- 5 m, kuri miestuose didinama 2 kartus). Nevėžio upės apsaugos zona 200,0m. Visa planuojama teritorija patenka į Nevėžio upės apsauginę zoną.

Visi reglamentai, techniniai sklypų duomenys, specialiosios žemės naudojimo sąlygos (apribojimai), servitutai ir kt. pateikiami pagrindiniame brėžinyje bei aprašomojoje lentelėje.

VEIKLOS APRIBOJIMAI (pagal 1992 05 12 LR Vyriausybės nutarimą Nr.343):

Sklypui Nr.1 numatomi apribojimai- vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (Nr.343 p.XLIX) (kodas 49) (plotas 639 m²), elektros linijų apsaugos zona (Nr.343 p.VI str.18, red.Nr.1640) (kodas 6) (plotas 46 m²), ryšių linijų apsaugos zonos (kodas 1) (plotas 6 m²), paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos (kodas 63) (plotas 1564 m²). Sklypui Nr.2 numatomi apribojimai- vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (Nr.343 p.XLIX) (kodas 49) (plotas 75 m²), paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos (kodas 63) (plotas 506 m²). Sklypui Nr.3 numatomi apribojimai- vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (Nr.343 p.XLIX) (kodas 49) (plotas 383 m²), elektros linijų apsaugos zona (Nr.343 p.VI str.18, red.Nr.1640) (kodas 6) (plotas 57 m²), ryšių linijų apsaugos zonos (kodas 1) (plotas 108 m²), paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos (kodas 63) (plotas 1646 m²).

Naujų statinių statyba arba esamų rekonstrukcija tinklų ir įrenginių apsaugos zonose, galima tik suderinus tai su nurodytuosius tinklus ir įrenginius eksploatuojančiomis įmonėmis.

SERVITUTAI:

Nėra.

INŽINERINIAI TINKLAI:

Planuojamų sklypų inžinerinė įranga bus įgyvendinama, vadovaujantis atitinkamų inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotų techninių sąlygų reikalavimais. Inžinerinė infrastruktūra esama ir pilnai suformuota. Šildymas dujomis, elektra arba kietu kuru.

PRIVAŽIAVIMAI:

Įvažiavimai į sklypus esami iš Marių gatvių. Visi keliai, dviračių takai bei šaligatviai projektuojami, prisijungiant prie esamų Marių gatvėse.

POVEIKIS APLINKAI:

Poveikio aplinkai vertinimo procedūra neatliekama, statiniai prijungti prie centralizuotų inžinerinių tinklų. Taip pat veiklos vykdymo pasekmės nereikšmingos aplinkai. Šildymas centralizuotas.

Objekto inžinerinės komunikacijos prijungtos prie centralizuotų tinklų. Nustatant žemės sklypo naudojimo būdus ir pobūdžius, tvarkymo reglamentus ir kt., vadovaujamosi bendruoju Panevėžio miesto planu bei esamų statinių paskirtimi, atsižvelgiama į bendrą situaciją planuojamoje teritorijoje, jos perspektyvas, aplinkinius sklypus, planavimo organizatorių pageidavimus, įvertinami poveikio aplinkai faktoriai. Atliekant žemės kasimo darbus, klojant tinklus ir dangas, galimi poveikiai aplinkai. Atliekant žemės kasybos darbus, nuimtas derlingas dirvožemio sluoksnis bus panaudotas sklypo sutvarkymui. Reikėtų numatyti ir įvertinti šiuos aspektus: dirvos erozija ir dirvos paviršiaus slinkimas dėl viršutinio sluoksnio nuėmimo ir augmenijos sunaikinimo; dirvos sutankinimas nuo sunkiųjų mechanizmų, dėl ko sumažėja dirvos imlumas absorbuoti nuotekas. Statybos laikotarpiu susidarys nedaug statybinių atliekų, kurios bus išvežamos į savartyną. Pavojaingos, radioaktyvios medžiagos planuojamoje teritorijoje nebus naudojamos ir saugojamos. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos triukšmo valdymo įstatymo nuostatomis, statinyje esančių triukšmo šaltinių skleidžiamas triukšmas neturi viršyti Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2007 m. liepos 2 d. įsakymu Nr. V-555 dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2007 „Akustinis triukšmas. Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ nustatytų triukšmo ribinių dydžių vietai, kurioje naudojami triukšmo šaltiniai. Vibracijos lygis nepakis. Šviesos, šilumos, jonizuojančio ar nejonizuojančio (elektromagnetinio) spinduliavimo neigiamo poveikio nebus. Ekstremalių situacijų tikimybė minimali. Fizikiniai ir biologiniai teršalai nesusidarys.

Visuomenės nepasitenkinimas planuojama ūkine veikla neprognozuojamas. Numatomas užstatymas neturės reikšminio poveikio aplinkai, Lietuvoje galiojančių įstatymų ir normų nepažeis. Detaliojo plano sprendiniai yra pozityvūs.

Nustačius naujus žemės naudojimo pobūdžius, statybos reglamentus bei teritorijos tvarkymo režimų reikalavimus, atsižvelgus į tai, kad numatomos veiklos sklypuose neprieštarauja bendrajame Panevėžio miesto plane numatyta, bei laikantis visų gamtos apsaugos, higieninės saugos reikalavimų, neigiamo poveikio aplinkai ir kraštovaizdžiui nedarys. Oras, dirvožemis, gruntiniai bei paviršiniai vandenys nebus teršiami. Esami vertingi želdiniai išsaugomi.

Pastatams gaisro ir avarių tikimybė minimali, nes bus numatomos visos apsaugos priemonės. Bus įrengiama priešgaisrinė signalizacijos sistema, priešgaisrinio vandentiekio hidrantai gatvių vandentiekio linijose, pastatai apsaugoti žaibosaugos įrengimais ir žaibosaugos požeminiu kontūru.

PROJEKTO VIEŠAS SVARSTYMAS SU VISUOMENE

Apie parengtą detalųjį planą planavimo organizatorius paskelbė vietinėje spaudoje bei raštiškai supažindino gretimų sklypų bei pastatų savininkus ir naudotojus. Viešo svarstymo ataskaita pridedama.

Teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai nustatyta tvarka apsvarstyti, suderinti su atitinkamo lygmens galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais bei visi detaliojo plano rodikliai (kaip parodyta pagrindiniame brėžinyje) atitinka galiojančias normas.

Projekto autorius

Ričardas Dobrovolskas