

**Žemės sklypo (J.Bielinio g. 24, kadastrinis Nr.2701/0020:149, Panevėžys)  
DETALUSIS PLANAS**

## TURINYS

### AIŠKINAMASIS RAŠTAS

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| Turinys .....             | 1 lapas   |
| Aiškinamasis raštas ..... | 2-4 lapai |

### BRĖŽINIAI

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

### PROCEDURŲ DOKUMENTAI

|                                 |             |
|---------------------------------|-------------|
| Planavimo sąlygų sąvadas .....  | 10-34 lapai |
| Viešo svarstymo ataskaita ..... | 35-64 lapai |
| Projektinis pasiūlymas .....    | 65 lapas    |
| Kvalifikacijos atestatas .....  | 66 lapas    |
| Toponuotrauka .....             | 67 lapas    |
| Derinimai .....                 | 68- lapai   |

Projekto autorius

Ričardas Dobrovolskas

**Žemės sklypo (J.Bielinio g. 24, kadastrinis Nr.2701/0020:149, Panevėžys)  
DETALUSIS PLANAS**

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

PLANAVIMO ORGANIZATORIUS: **Vitalė Bružienė**

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 bendruoju planu (korektūra), Panevėžio miesto savivaldybės administracijos architektūros ir urbanistikos skyriaus 2010-06-30 išduotu planavimo sąlygų sąvadu detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr.17, Panevėžio miesto savivaldybės administracijos architektūros ir urbanistikos skyriaus 2010-06-30 išduotomis planavimo sąlygomis detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr.17, 2010-05-26 teritorijų planavimo dokumento planavimo užduotimi, 2010-05-25 detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartimi Nr.22-4.38-489, Panevėžio miesto šilumos ūkio specialiuoju planu (registro nr.005273000700), sklypų (J.Bielinio g. 22, 22a) detalioju planu (registro nr.005273000165), sklypo (J.Bielinio g. 24) detalioju planu (registro nr.005273000737).

**ESAMA PADĖTIS:**

Planuojama teritorija yra Panevėžio miesto centrinėje dalyje, mišrioje miesto centro teritorijoje su visuomenine, komercine, gyvenamąja statyba, apribota: šiaurėje ir rytuose- privačiais gyvenamosios paskirties sklypais, vakaruose - VŽF (J.Bielinio gatvės raudonąja linija), pietuose - VŽF (esamu pravažiuoju). Planuojamas žemės sklypas: kadastro Nr.2701/0020:149, plotas 326 m<sup>2</sup>, esama pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis, būdas ir pobūdis- kita paskirtis, komercinės paskirties objektų teritorija, prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos.

Planuojamoje teritorijoje yra komercinės paskirties pastatas (klinika). Esami statiniai prijungti prie centralizuotų miesto inžinerinių komunikacijų. Teritorijos reljefas su nuolydžiu šiaurės kryptimi: absoliutinės aukščio altitudės kinta nuo 55.80m iki 55.64m. Atmosferos, dirvožemio užteršimo šaltinių joje nenustatyta. Ekologiškai svarbių bei natūralių teritorijų, istorijos, kultūros, gamtos ir kt. vertybių nėra.

**PLANAVIMO TIKSLAS:**

Žemės sklypo ribų ir ploto keitimas (žemės sklypo dalių sujungimas su įsiterpusiu valstybinės žemės plotu), privalomųjų teritorijos tvarkymo, naudojimo reglamentų nustatymas.

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

**ARCHITEKTŪRINIS PLANAVIMAS:**

Šiuo detalioju planu suformuojamas laisvos valstybinės žemės sklypas Nr.2(a), kurio dydis 18 m<sup>2</sup>, ir šiam sklypui Nr.2(a) nustatomi servitutai: teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas, aptarnauti jas ir jomis naudotis bei kelio servitutas, suteikiantis teisę važiuoti transporto priemonėmis, teisę naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas). Suformuotam sklypui nustatomas žemės naudojimo būdas bei pobūdis: kita paskirtis, komercinės paskirties objektų teritorija, prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (tp9,K1). Taip pat šiuo detalioju planu numatomas šio sklypo Nr.2(a) sujungimas su esamu sklypu Nr.1, kurio dydis 326 m<sup>2</sup> (kadastro Nr.2701/002:149). Sujungus šiuos sklypus suformuojamas sklypas Nr.3, kurio dydis 344 m<sup>2</sup>. Tuo pačiu suformuotam sklypui nustatomas žemės naudojimo būdas bei pobūdis (nekeičiamas) : kita paskirtis, komercinės paskirties objektų teritorija, prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (tp9,K1). Sklypo daliai Nr.3(b) nustatomi servitutai: teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas, aptarnauti jas ir jomis naudotis bei kelio servitutas, suteikiantis teisę važiuoti transporto priemonėmis, teisę naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas). Servituto turėtojas AB „Lesto“ ir kitos inžinerines komunikacijas eksploatuojančios įmonės.

Užstatymo liniją siūloma išlaikyti esančią. Sklypui Nr.3 reglamentuojamas statinių aukštingumas (esamas) 1-2 aukštai (8,0-12,0 m), užstatymo tankis- 0,55. Naujas užstatymas nenumatomas. Automobilių parkavimo aikštelės klausimas šiuo detaliuoju planu nesprenžiamas, nes esama žemės sklypo (J.Bielinio g. 24) paskirtis- kitos paskirties žemė, naudojimo būdas- komercinės paskirties objektų teritorija. Pastato paskirtis- klinika (esama). Klinikos pastatas pastatytas 1996 metais, o rekonstrukcija atlikta 2000- 2005 metais ir pastatas teisiškai registruotas. Šiuo detaliuoju planu nei žemės paskirtis, nei būdas nekeičiami, statinio paskirties keitimas taip pat nenumatomas, todėl esamai situacijai rengiamas detalusis planas įtakos neturi. 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 sklypui Nr.3 numatoma ne mažiau 15% nuo viso žemės sklypo ploto.

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), elektros linijų apsaugos zona (Nr.343 p.VI str.18, red.Nr.1640) (kodas 6), ryšių linijų apsaugos zonos (kodas 1), dujotiekių apsaugos zona (Nr.343 p.IX, red.Nr.1640) (kodas 9). Sklypui Nr.2(a) numatomi apribojimai- vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (Nr.343 p.XLIX) (kodas 49), dujotiekių apsaugos zona (Nr.343 p.IX, red.Nr.1640) (kodas 9). Sklypui Nr.3 (naujai suformuotam sklypui) numatomi apribojimai- vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (Nr.343 p.XLIX) (kodas 49), elektros linijų apsaugos zona (Nr.343 p.VI str.18, red.Nr.1640) (kodas 6), ryšių linijų apsaugos zonos (kodas 1), dujotiekių apsaugos zona (Nr.343 p.IX, red.Nr.1640) (kodas 9).

**SERVITUTAI:**

Sklypui Nr.2(a) nustatomi servitutai: teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas, aptarnauti jas ir jomis naudotis bei kelio servitutas, suteikiantis teisę važiuoti transporto priemonėmis, teisę naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas).

Sklypo daliai Nr.3(b) nustatomi servitutai: teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas, aptarnauti jas ir jomis naudotis bei kelio servitutas, suteikiantis teisę važiuoti transporto priemonėmis, teisę naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas). Servituto turėtojas AB „Lesto“ ir kitos inžinerines komunikacijas eksploatuojančios įmonės.

**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 numatomas dujiniu kuru arba elektra.

**PRIVAŽIAVIMAI:**

Įvažiavimai į sklypą numatomas iš J.Bielinio gatvės. Visi keliai, dviračių takai bei šaligatviai projektuojami, prisijungiant prie esamų J.Bielinio gatvėje.

**POVEIKIS APLINKAI:**

Poveikio aplinkai vertinimo procedūra neatliekama, nes vykdoma viena veikla, statiniai prijungti prie centralizuotų inžinerinių tinklų. Taip pat veiklos vykdymo pasekmės nereikšmingos aplinkai. Šildymas siūlomas dujomis, kietu kuru arba elektra.

Objekto inžinerinės komunikacijos prijungtos prie centralizuotų tinklų. Nustatant žemės sklypų naudojimo būdus ir pobūdžius, tvarkymo reglamentus ir kt., vadovujamasi 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. Pavojingos, 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 vietovei, 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.

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

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

#### PROJEKTO VIEŠAS SVARSTYMAS SU VISUOMENE

Apie parengtą detalų planą planavimo organizatorius paskelbė vietinėje spaudoje bei raštiškai informavo gretimų sklypų bei pastatų savininkus ir naudotojus.

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

Projekto autorius

Ričardas Dobrovolskas