

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Rengiamas žemes sklypo kadastrinis Nr. 2701/0009:205, Alyvu g.110A, Panevežys detalusis planas, vadovaujantis projektavimo salygu savadu 2010.12.13, Nr.35 ir šiais dokumentais:

- § Panevežio miesto savivaldybės administracijos architektūros ir urbanistikos skyriaus, 2010 m. gruodžio 13 d. planavimo salygomis Nr.35 „Planavimo salygos detaliojo planavimo dokumentui rengti“;
- § Panevežio visuomenės sveikatos centro, 2010 m. gruodžio 3 d. planavimo salygomis Nr.S(7.48)-3840 „Planavimo salygos detaliojo planavimo dokumentui rengti“;
- § Panevežio apskrities vyriausiojo policijos komisariato, keliu policijos biuro, 2010 m. lapkričio 22 d. planavimo salygomis Nr.50-9-S-4968 „Planavimo salygos detaliojo planavimo dokumentui rengti“;
- § Panevežio miesto savivaldybės administracijos miesto ukio skyriaus 2010 m. lapkričio 30 d. planavimo salygomis Nr.IS-1.8-5182 „Planavimo salygos detaliojo planavimo dokumentui rengti“;
- § AB RST Panevežio regiono Panevežio skyriaus 2010 m. lapkričio 24 d. techniniais salygomis Nr.30210-10-01130;
- § UAB „Aukštaitijos vandenys“ 2010 m. lapkričio 26 d. techniniais salygomis Nr.10-916 „Planavimo salygos detaliojo planavimo dokumentui rengti“;
- § AB „Lietuvos dujos“ Panevežio filialas 2010 m. lapkričio 19 d. techniniais salygomis Nr.25-48-245 „Planavimo salygos detaliojo planavimo dokumentui rengti“;
- § UAB „Panevežio gatves“ 2010 m. lapkričio 24 d. techniniais salygomis „Planavimo salygos detaliojo planavimo dokumentui rengti“;
- § TEO LT, AB 2010 m. lapkričio 26 d. salygomis Nr.03-2-07-3/4672 „Planavimo salygos detaliojo planavimo dokumentui rengti“;
- § UAB „Panevežio energija“ 2010 m. lapkričio 22 d. techniniais salygomis Nr.102-5207-2392 „Planavimo salygos detaliojo planavimo dokumentui rengti“;
- § Prano Matuzo patvirtinta „Teritorijų planavimo dokumento planavimo užduotimi“;
- § Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisiu ir pareigu perdavimo 2010 m. lapkričio 9 d. sutartimi Nr.22-4-38-997.

Projekto rengejas: UAB „GA Projektai“, Siesrauto g.9, Panevežys.


Detaliojo plano tikslas – žemes sklypo naudojimo budo keitimas (iš komercinės paskirties objektu teritorijos į gyvenamosios teritorijos, vienbuciu ir dvibuciu gyvenamųjų pastatų statybos), privalomųjų teritorijos tvarkymo, naudojimo ir statybos reglamentų nustatymas.

ESAMOS PADETIES ANALIZĖ

Planuojamas žemes sklypas, kurio bendras plotas – 0.0550 ha, kadastrinis Nr. 2701/0009:205, Alyvu g.110A, Panevežys. Planuojamoje teritorijoje yra žemes sklypas registruotas valstybės imoneje Registru centras, nuosavybės teise priklausantis Pranui Matuzui. Sklypui, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr.343 „Specialiosios žemes ir miško naudojimo salygos“, ir ju pakeitimais apribojimu nera.

Planuojamas žemes sklypas ribojasi su Alyvu gatves skersgatviu, o aplinkui yra namų valdos žemes sklypai. Žemes sklypas pastatais neužstatytas. Ivažiavimas į planuojama žemes sklypa iš Alyvu gatves skersgatvio.

Planuojamoje teritorijoje atmosferos, dirvožemio užteršimo šaltiniu, istorijos ir kultūros

Atestato Nr.		UAB "GA PROJEKTAI" I.k. 300008249 Tel. 8 687 82958	Žemes sklypo Alyvu g.110A, Panevežys detalusis planas			
A1149	PV	G. Aleliunas		2011	Laida	
A1149	PDV	G. Aleliunas		2011		
Aiškinamasis raštas					0	
Stadija	Organizatorius:			11-03-29-DDP	Lapas	Lapu
DPP					1	3

paveldo paminklu nera. Planuojamajame sklype nera saugotinu želdiniu (medžiu ir krumu), auganciu ne mišku ukio paskirties žemeje. Teritorijos žemes paviršius – su nežymiu nuolydžiu, altitudes 52.50 - 52.83.

Esama žemes naudojimo paskirtis planuojamame sklype - kitos paskirties žeme. Žemes naudojimo budas– komercines paskirties objektu teritorijos, G kodas tp9, indeksas K, žemes naudojimo pobudis– prekybos paslaugu ir pramogu objektu statybos, G kodas tp9, indeksas K1.

SPRENDINIAI

Rengiant detalui plana, analizuota ir ivertinta planavimo salygose nurodyta teritorija, kurioje galioja šie teritoriju planavimo dokumentai:

- § Panevežio miesto bendrasis planas (korektura) Panevežio miesto savivaldybes Tarybos sprendimas Nr.1-25-1;
- § Panevežio miesto šilumos ukio specialusis planas, Reg. Nr.005273000700;
- § Teritorijos (i šiaure nuo geležinkelio kroviniu stoties tarp Amerikos, Pievu ir Rožiu g.) detalusis planas, Reg. Nr.005273000034.

Projektuojamo žemes sklypo naudojimo budas keiciamas i gyvenamosios teritorijos, vienbuciu ir dvibuciu gyvenamuju pastatu statybos, susisiekingo ir inžineriniu tinklu koridoriams, nustatomi teritorijos tvarkymo, naudojimo ir statybos reglamentai.

Pagrindinis ivaziavimas i planuojama žemes sklypa planuojamas iš Alyvu gatves skersgatvio vakarineje sklypo dalyje. Antra ivaza rytineje sklypo dalyje planuojama jei sklype butu statomas dvibutis gyvenamas namas.

Žemes sklype esantis griovys yra skirtas paviršiniam lietaus vandeniui surinkti nuo aplinkines teritorijos. Griovys kertantis žemes sklypa butu naikinamas, irengiant naujus griovius pagal žemes sklypu ribas.

Žemes sklypui nustatomi šie privalomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimai, vadovaujantis žemes sklypu pagrindines tikslines žemes naudojimo paskirties, budu ir pobudžiu specifikacija, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. kovo 17 d. isakymu Nr. D1-151 „Del žemes sklypu pagrindines tikslines žemes naudojimo paskirties, budu ir pobudžiu specifikacijos patvirtinimo“ (Žin., 2006.04.25, Nr. 45-1633).

Sklypui Nr.1 - plotas 0,0550 ha:

- § **žemes naudojimo paskirtis** - kitos paskirties žeme;
- § **žemes naudojimo budas** - gyvenamosios teritorijos, G kodas tp6, indeksas G;
- § **žemes naudojimo pobudis**– vienbuciu ir dvibuciu gyvenamuju pastatu statybos, G kodas tp6, indeksas G1;
- § **konkretus teritorijos naudojimo tipas** –gyvenamoji teritorija (G1);
- § **leistinas pastatu aukštis** – 1- 2 aukštai;
- § **leistinas užstatymo tankis** – iki 36 %;
- § **leistinas užstatymo intensyvumas** - iki 73 %;
- § **leistinas pastatu aukštis metrais** nuo žemes sklypo paviršiaus vidutines altitudes iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško – iki 8,5 m;
- § **statiniu aukštis iki karnizo** – nenormuojamas.

Sklypui, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužes 12 d. nutarimu Nr.343 „Specialiosios žemes ir miško naudojimo salygos“ ir ju pakeitimais naudojimo apribojimu nera.

Sklypo ribos, plotas, naudojimo ir statybos reglamentai nurodyti detaliojo plano pagrindiniame brežinyje, žemes sklypo ribu nužymėjimo brežinyje bei veiklos apribojimu lenteleje.

Statiniu statybos vieta (žemes sklypo dalis, kurioje numatoma statyti pastatus (statinius), statybos riba – linija, už kurios negalima pastatu (statiniu) statyba, ar statybos linija – linija, su kuria turi sutapti pastato (statinio) gatves fasado projekcija, išskyrus inžinerinius tinklus; komunaliniu ar vietiniu inžineriniu tinklu, teritorijos (žemes sklypo) inžinerinio aprupinimo budai ir komunikaciniai koridoriai (numatomos vietos skirstomiesiems (elektros) tinklams ir nuoteku rinktuvams (nuoteku šuliniams), bei aptarnaujanciu gatviu ir pagalbinu gatviu trasoms) pažymeta pagrindiniame brežinyje.

11-03-29-DDP	Lapas	Lapu	Laida
	2	3	0

Užstatymo reglamentai sklypui nustatomi remiantis Statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbuciai ir dvibuciai gyvenamieji pastatai“ bei atsižvelgiant į kitus normatyvinius reikalavimus, esamus bei planuojamus įrengti inžinerinius tinklus ir įrenginius bei jų apsaugos zonas. Užstatymo ribos, rengiant techninius statinių projektus, gali būti koreguojamos atsižvelgiant į techniniame projekte projektuojamos inžinerinės infrastruktūros tinklu ir įrenginių apsaugos zonas.

Pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 gruodžio 21 d. įsakymą Nr. D1-694 „Dėl atskiru rekreacines paskirties želdynu plotu normu ir priklausomųjų želdynu normu (plotu) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, nustatomas planuojamoje teritorijoje, skirtoje mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos sklypuose priklausomųjų želdynu, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas – 25% nuo viso žemės sklypo ploto. Atskirųjų rekreacines paskirties želdynu išdėstymas miesto planinėje struktūroje atitinka normas. Vietinio želdyno didžiausias pasiekiamumo spindulys (atstumas nuo miesto gyvenamojo rajono gyventojų iki želdyno) 800 m. Rengiant pastatų ir statinių techninius projektus privalu sklype išlaikyti minimalų želdynu plotą.

Aplinkos apsauga

Atliekant detalaus išplanavimo projektą, buvo atsižvelgta į eilę itakojančių veiksnių sklypo perspektyviniame vystyme. Tai perspektyvinis užstatymas, autotransporto, dviratininkų ir pėsčiųjų srautai, gatvių ir pėsčiųjų takų pralaidumas, inžinerinės infrastruktūros išvystymas. Sprendžiant šiuos klausimus, buvo stengtasi maksimaliai išsaugoti žaliuosius plotus ir naudmenas.

Ryšium su sklypo detaliojo plano sprendiniais kertama 4 vnt. saugotinu medžiu. Prieš kertant medžius reikia gauti Panevėžio miesto savivaldybės administracijos leidimą.

Teritorijoje paviršines nuotekas bus tvarkomos vadovaujantis Aplinkosaugos reikalavimais paviršinems nuotekoms tvarkyti (Žin., 2004, Nr.10-289).

Susidariusias atliekas tvarkyti, vadovaujantis Atliekų tvarkymo įstatymu (Žin., 1998, Nr.61-1726; 2002, Nr.72-3016).

Paviršines nuotekas turi būti tvarkomos atskirai nuo buitinių nuotekų.

Konkrečiau visos aplinkos apsaugos priemonės būtų numatomos rengiant techninį projektą.

Teritorijos inžinerinė infrastruktūra

Planuojama teritorija aprūpinta ryšiu, vandentiekio, dujotiekio, bei elektros centralizuotais tinklais.

Elektros tiekimas

Elektros energijos tiekimas sklypui numatomas vykdyti nuo naujai suprojektuotos ir sumontuotos MT-456 KS kabelinio tinklo. Rengiant techninius projektus statinių statybai ir elektros kabelių klojimui, privalu gauti technines sąlygas iš imones - elektros energijos tiekėjos.

Vandentiekis

Vandens tiekimas numatomas iš Alyvu gatvėje esančių magistralinių tinklų. Vanduo bus naudojamas buitines reikmėms.

Buitinės nuotekos.

Buitinės nuotekos bus jungiamos nuo Alyvu gatvėje esančių magistralinių tinklų.

Paviršines nuotekos

Paviršines nuotekas nuo pastato stogo ir kietųjų dangų nesurenkamos.

Šildymas

Pastatai bus šildomi dujomis nuo Rožių gatvėje esančių magistralinių dujotiekio tinklų arba kieto kuro katilais.

Sekanciuose projektavimo etapuose, visais atvejais, privaloma vadovautis LR normatyviniais statybos techniniais dokumentais (STR), kuriuo reglamentuojama Statybos įstatymas.

Proj. Vad.

G. Aleliunas

11-03-29-DDP	Lapas	Lapu	Laida
	3	3	0