

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. Architektūrinė dalis

1. Bendrieji duomenys

Žemės sklypų ribų keitimas (padalijimas į 2 atskirus sklypus), atidalyto žemės sklypo naudojimo būdo keitimas į komercinės paskirties objektų teritorijos, Smėlynės g. 214, kadastrinis Nr. 2701/0037:57, Panevėžyje, detalusis planavimo projektas parengtas remiantis sklypo savininko (užsakovo) Algirdo Šidlausko pateikta preliminarina projektavimo užduotimi ir Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus išduotu planavimo sąlygų sąvadu Nr. 14, 2011 m. rugpjūčio 24 d.

2. Duomenys apie sklypą

Planuojama teritorija yra Panevėžio mieste, Smėlynės g. 214, sklypo kadastrinis Nr. 2701/0037:57. Sklypas ribojasi iš pietinės, vakarinės ir rytinės pusių, priklausomybę turinčius Linai Dainienei, Dalinai Narvydienei, Juditai Snicorienei, Vidmantui Snicoriui, Rimantui Snicoriui, Daivai Ringienei ir Liudvikai Jovaišienei (kad. Nr. 2701/0037:63 ir Nr. 2701/0037:623)

Griaunami sklype esami pastatai:

1. *Ūkinis pastatas unikalus Nr. 6693-8019-9038, 311m*
2. *Ūkinis pastatas unikalus Nr. 6693-8019-9049, 411m*
3. *Ūkinis pastatas unikalus Nr. 6693-8019-9052, 511m*
4. *Ūkinis pastatas unikalus Nr. 6693-8019-9066, 611m*
5. *Ūkinis pastatas unikalus Nr. 6693-8019-9070, 711m*
6. *Ūkinis pastatas unikalus Nr. 6693-8019-9081, 811m*
7. *Ūkinis pastatas unikalus Nr. 6693-8019-9027, 211m*

3. Architektūrinis – planinis sprendimas

Detaliojo planavimo tikslas – žemės sklypų ribų keitimas (padalijimas į 3 atskirus sklypus), atidalyto žemės sklypo naudojimo būdo keitimas į komercinės paskirties objektų teritorijos. Naudojimo būdas iš gyvenamosios teritorijos keičiamas į komercinės paskirties

Žemės sklypo Smėlynės g. 214, Panevėžio m.
(Kadastrini Nr. 2701/0037:57) detaliojo planavimo
projektas

Dok. Nr.P/006-DP-SP
Lapas 1 Lapų 5 Laida 0 2012

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

objektų teritorijos (tp9,K), privalomųjų teritorijos tvarkymo, naudojimo ir statybos reglamentų nustatymas. Kadangi pagal miesto bendrąjį planą yra numatyta C2 kategorijos gatvė šalia planuojamo sklypo ir gatvės raudonosios linijos nuo esamo kelio ašinės linijos numatomos po 15 m į abi puses, tokiu atveju projekte sklypas padalijamas į 3 atskirus sklypus, kur papildomai išskiriamas vienas sklypas I2 teritorijos.

Pagal pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį sklype Nr. 1 bus kitos paskirties žemė, pagal žemės naudojimo būdą – komercinės paskirties objektų teritorijos K, pagal žemės naudojimo pobūdį - prekybos paslaugų ir pramogų objektų statybos – tp9

Suformuoto sklypo Nr. 1 plotas – 1600 m², numatomas 6,5 – 12,0 m 1-2 aukštų pastatų aukštingumas, galimas užstatymui skirtas plotas (formuotas atribojus normatyviniais atstumais nuo inžinerinių tinklų, sklypo ribų bei priešgaisriniais atstumais nuo esamų statinių) viso – iki 0,76, leistinas intensyvumas – iki 1,52.

Perspektyvinė sklypo Nr. 1 statybos riba nuo šiaurinės pusės numatomas apribojimas išskiriant sklypą -inžinerinės infrastruktūros teritoriją - I2. Rytinėje ir pietinėje pusėse paliekami po 3,0 m. nuo sklypo ribos. Nuo vakarinės pusės paliekami 10,5 m. nuo sklypo ribos, numatant automobilių stovėjimo vietas ir suformuojant inžinerinių tinklų koridorius. Įvažiavimas į sklypo teritoriją projektuojamas nuo šiaurinės pusės. Per šį sklypą yra numatomas servitutas, patekimui į sklypą Nr. 3

Sklypui Nr. 1 yra numatomas geriamo vandens prijungimas nuo šiaurės vakarinės sklypo pusės esamos vandentiekio linijos Ø 110. Nuotekų prisijungimui numatomas nuo šiaurės vakarinės sklypo pusės esamos slėginės nuotekų tinklų linijos Ø 150. Vandentiekio ir nuotekų tinklų statinių statybai išsiimant technines sąlygas.

Elektros tinklams yra numatomi inžinerinių tinklų techniniai koridoriai. Elektros tinklų prijungimas numatomas nuo esamos transformatorinės MT S 2506, bei atlikus reikiamus pertvarkimus ir sumontavus 0.4 kV kabelio liniją su tranzitine apskaitos spinta.

Dujų pasijungimui numatomi inžinerinių tinklų techniniai koridoriai.

Ryšių tinklams yra numatomi inžinerinių tinklų techniniai koridoriai iki abiejų būsimų vartotojų ir nuo artimiausio ryšio kabelio kanalų šulinio TŠ 1231 Smėlynės gatvėje (su perėjimu per Smėlynės gatvę).

Planuojamo sklypo kampų pažymėjimą žiūrėti detaliojo plano brėžinyje DP SP-2.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Pagal pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį sklype Nr. 2 bus kitos paskirties žemė, pagal žemės naudojimo būdą – inžinerinės infrastruktūros teritorijos, I2 , pagal žemės naudojimo pobūdį - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams – tp10.

Suformuoto sklypo Nr. 2 plotas – 664 m² .

Pagal pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį sklype Nr. 3 bus kitos paskirties žemė, pagal žemės naudojimo būdą – gyvenamosios teritorijos, G, pagal žemės naudojimo pobūdį - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos – tp6 .

Suformuoto sklypo Nr. 3 plotas – 3780 m² , numatomas 6,5 – 8,50m 1-2 aukštų pastatų aukštingumas, galimas užstatymui skirtas plotas (formuotas atsižvelgiant į normatyvinius atstumais nuo inžinerinių tinklų, sklypo ribų bei priešgaisriniais atstumais nuo esamų statinių) viso – iki procentais - iki 0,13, leistinas intensyvumas – iki 0,26.

Perspektyvinė sklypo Nr. 2 statybos riba nuo šiaurinės, pietinės, vakarinės ir rytinės pusių numatoma atitraukti po 3 m.

Įvažiavimas į sklypo teritoriją projektuojamas nuo šiaurinės pusės per sklypo Nr.1.

Sklypui Nr. 2 yra numatomas geriamo vandens prijungimas nuo šiaurės vakarinės sklypo pusės esamos vandentiekio linijos Ø 110. Nuotekų prisijungimui numatomas nuo šiaurės vakarinės sklypo pusės esamos slėginės nuotekų tinklų linijos Ø 150. Vandentiekio ir nuotekų tinklų statinių statybai išsiimant technines sąlygas.

Elektros tinklams yra numatomi inžinerinių tinklų techniniai koridoriai. Elektros tinklų prijungimas numatomas nuo esamos transformatorinės MT S 2506, bei atlikus reikiamus pertvarkymus ir sumontavus 0.4 kV kabelio liniją su tranzitine apskaitos spinta.

Dujų pasijungimui numatomi inžinerinių tinklų techniniai koridoriai.

Ryšių tinklams yra numatomi inžinerinių tinklų techniniai koridoriai iki abiejų būsimų vartotojų ir nuo artimiausio ryšio kabelio kanalų šulinio TŠ 1231 Smėlynės gatvėje (su perėjimu per Smėlynės gatvę).

Sklypo naudojimo apribojimai nustatomi detaliuoju planu

Apribojimai sklype Nr. 1

Elektros linijų apsaugos zonoskodas 6
Saugotinių medžių ir krūmų želdiniai, augantys ne miško žemėje.....kodas 27

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Apribojimai sklype Nr. 2

Elektros linijų apsaugos zonoskodas 6
Saugotinių medžių ir krūmų želdiniai, augantys ne miško žemėje.....kodas 27

Apribojimai sklype Nr. 3

Elektros linijų apsaugos zonoskodas 6

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

4. Aplinkos apsauga

Poveikio aplinkai vertinimas

Planuojamos teritorijos žemės sklypas yra lygiau reljefo. Suplanuotame sklype ūkinė veikla neturi daryti neigiamo poveikio aplinkai ir kraštovaizdžiui.

Suformuotame sklype ūkinė veikla numatoma neturinti neigiamo poveikio aplinkai ir kraštovaizdžiui, bei aplinkos kokybei ir gamtos objektų apsaugai. Apželdinimui skirti ne mažiau komercinės paskirties objektų teritorijai-15% visos sklypo teritorijos, gyvenamajai teritorijai-25% visos sklypo teritorijos.

Rengiant pastatų techninius projektus, inžineriniai tinklai numatomi modernūs, sertifikuoti ir atitinkantys Lietuvos Respublikos gamtosauginius ir aplinkosauginius reikalavimus.

5. Planuojamos teritorijos tvarkymo režimas

Sklypas Nr. 1

Sklypo adresas: Smėlynės g. 214, Panevėžio m.

Sklypo plotas: 1600 m².

Sklypo savininkai: Algirdas Šidlauskas

Sklypo tvarkymo reglamentai:

1-teritorijos naudojimo pobūdis – **komercinės paskirties objektų teritorijos (K), prekybos paslaugų ir pramogų statybos —tp9.**

2- leistinas pastatų aukštis – 6,5-12,0, m

3- leistinas užstatymo tankumas- 0,76

Žemės sklypo Smėlynės g. 214, Panevėžio m.
(Kadastrini Nr. 2701/0037:57) detaliojo planavimo
projektas

***Dok. Nr.P/006-DP-SP
Lapas 4 Lapų 5 Laida 0 2012***

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

4- leistinas intensyvumas – 1,52

Servitutas – S2

Sklypo plotas: 134 m².

Sklypas Nr. 2

Sklypo adresas: Smėlynės g. 214, Panevėžio m.

Sklypo plotas: 664m².

Sklypo savininkas: Algirdas Šidlauskas

Sklypo tvarkymo reglamentai:

2-teritorijos naudojimo pobūdis – **inžinerinės infrastruktūros teritorijos (I2), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams –tp10.**

Servitutas – S1

Sklypo plotas: 55 m².

Sklypas Nr. 3

Sklypo adresas: Smėlynės g. 214, Panevėžio m.

Sklypo plotas: 3780m².

Sklypo savininkas: Algirdas Šidlauskas

Sklypo tvarkymo reglamentai:

3-teritorijos naudojimo pobūdis – **gyvenamoji teritorija (G), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos –tp6.**

2- leistinas pastatų aukštis – 6,5-8,50m

3- leistinas užstatymo tankumas- 0,13

4- leistinas intensyvumas – 0,26

Projekto viešas svarstymas su visuomene

Detalusis planas rengiamas ir derinamas bendra tvarka. Apie rengiamą sklypo padalijimo Panevėžio mieste, Smėlynės g. detalųjį planą registruotais laiškais informuojami gretimų sklypų savininkai pasiūlant galimybę susipažinti su detaliojo plano sprendimais.

Žemės sklypo Smėlynės g. 214, Panevėžio m.
(Kadastrini Nr. 2701/0037:57) detaliojo planavimo
projektas



PV S. Šleivienė
Atestato Nr. 26557

Dok. Nr.P/006-DP-SP
Lapas 5 Lapų 5 Laida 0 2012