

**Žemės sklypų (Stoties g. 1, Panevėžys, kadastro Nr. 2701/0011:25 Panevėžio m.k.v.) ir
(Stoties g. 3, Panevėžys, kadastro Nr. 2701/0011:445 Panevėžio m.k.v.)
detaliojo plano**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1.0 Projektavimo pagrindas

- 1.1 Pažymėjimas apie nekilnojamojo turto registre įregistruotą žemės sklypą ir teises į jį.
1993-05-14
Registro įrašo Nr. 27/367
Žemės sklypo kadastro Nr. 2701/0011:25 Panevėžio m.k.v.
- 1.2 Žemės sklypo planas M 1:500
- 1.3 Pažymėjimas apie nekilnojamojo turto registre įregistruotą žemės sklypą ir teises į jį.
2011-09-05
Registro įrašo Nr. 44/1446505
Žemės sklypo kadastro Nr. 2701/0011:445 Panevėžio m.k.v.
- 1.4 Žemės sklypo planas M 1:500
- 1.3 Planavimo sąlygų sąvadas detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr.DSS-01, 2012.02.23
- 1.4 Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartis
Nr.22.95, 2012.01.24.
- 1.5 Planavimo sąlygos detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. DS-01, 2012-02-23
- 1.6 Teritorijų planavimo dokumento planavimo užduotis patvirtinta 2012-01-27
- 1.7 Panevėžio regiono aplinkos apsaugos departamento raštas Nr. N5-225, 2012-02-03.
- 1.8 AB „Lesto“ Tinklo eksploatavimo skyriaus (PR) planavimo sąlygos Nr.TS-45030-12-0275, 2012-02-10
- 1.9 UAB „Aukštaitijos vandenys“ projektavimo sąlygos Nr. 12-2, 2012-02-09
- 1.10 AB „Lietuvos dujos“ Panevėžio filialo planavimo sąlygos Nr. 2012/M-34
- 1.11 TEO LT AB planavimo sąlygos Nr. 03-2-07-3/0284, 2012-01-31
- 1.12 Panevėžio visuomenės sveikatos centro planavimo sąlygos Nr. S (7.48)-421, 2012-02-06
- 1.13 Panevėžio apskrities vyriausiojo policijos komisariato kelių policijos biuro privalomosios sąlygos Nr. 50-9-S-562, 2012-02-02
- 1.14 Panevėžio miesto savivaldybės administracijos miesto ūkio skyriaus planavimo sąlygos Nr. IS-12.1.6-581, 2012-02-08
- 1.15 UAB „Panevėžio gatvės“ planavimo sąlygos Nr. 3-39, 2012-02-06
- 1.16 AB „Panevėžio energija“ raštas Nr. 102-542-275, 2012-02-14
- 1.13 Sklypo topografinė nuotrauka M 1:500

2.0 Bendrieji sklypo duomenys

Esama padėtis

Planuojami žemės sklypai: (kadastro Nr. 2701/0011:25) esantis Stoties g. 1, Panevėžyje, jo plotas – 311 kv. m., pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, bei (kadastro Nr. 2701/0011:445) esantis Stoties g. 3, Panevėžyje, jo plotas yra 248 kv. m., pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, naudojimo pobūdis – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos. Abu sklypai nuosavybės teise priklauso Remigijui Navikui ir Aistei Navikienei, gyv. Alksnyno g. 10, Panevėžyje. Sklypai neužstatyti, neapželdinti, apaugę pieva, su dideliu reljefo perkritimu.

Rytinėje sklypų dalyje yra Stoties gatvė. Pietinėje dalyje – Upės gatvė. Šiaurinėje ir vakarinėje pusėse ribojasi su kaimyniniais sklypais. Žemės paviršiaus altitudės svyruoja nuo 47.05 iki 51.05.

Sklypams nustatytos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Žemės sklypui, kadastro Nr. 2701/0011:25- elektros linijų apsaugos zonos (VI). Žemės sklypui, kadastro Nr. 2701/0011:445- elektros linijų apsaugos zonos (VI), vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (XLIX).

Esamos padėties aprašomoji lentelė

Sklypo Nr.	Sklypo adresas	Sklypo plotas kv.m.	Sklypo užstatymo procentas	Sklypo naudojimo būdas bei pobūdis	Specialiosios sklypo naudojimo sąlygos	Servitutai
1 Kad. Nr. 2701/0011:25 Pnevėžio m.k.v.	Stoties g. 1 Panevėžys	311	-	G/G1	VI
3 Kad. Nr. 2701/0011:445 Pnevėžio m.k.v.	Stoties g. 3 Panevėžys	248	-	K/K1	VI XLIX

3.0. Nuorodos – pagrindiniai normatyviniai dokumentai, kuriais vadaujantis rengtas detalusis planas ir galiojančių planavimo dokumentų reikalavimai

3.1 Lietuvos respublikos teritorijų planavimo įstatymas (V. Žin., 1995, Nr.107-2391; 2004, Nr.21-617, Nr.152-5532; 2006, Nr.66-2429, 2009, Nr.159-7205; 2010, Nr.65-3195, 2010, Nr.84-4404).

3.2 Detaliųjų planų rengimo taisyklės (Žin., 2004, Nr.79-2809; 2006, Nr.114-4364; 2008, Nr.145-6462; 2009, Nr.145-6462; 2010, Nr.14-673).

3.3 Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų, patvirtintų LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimo Nr. 343 (V. Žin., 1992, Nr.22-652; 1996 Nr.2-43; 2008, Nr. 33-1152) reikalavimais.

3.4 Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymas „Dėl žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties būdų ir pobūdžių specifikacijos patvirtinimo“. (Žin., 2005, Nr.41-1317; 2006, Nr.47-1633; Žin., 2010, Nr.114-5848).

3.5 Teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo tvarkos aprašas (V. Žin., 2004, Nr. 152-5545).

3.6 LR Aplinkos ministro įsakymas 2006-05-17 Nr. D1-236 „Dėl nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ V.Ž.2007-10-25, Nr.110-4522.

3.7 Lietuvos Respublikos vyriausybės nutarimas „Dėl visuomenės informavimo ir dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatų patvirtinimo“ (Žin., 1996, Nr. 90-2099; 2004, Nr. 112-4189, 2007, Nr. 33-1190, 2010, Nr.78-4010).

3.8 Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas Nr. X-258, 2005-06-21 (V.Ž. 2005 Nr. 84-3105).

3.9 LR vyriausybės 2004-05-26 nutarimo Nr. 635 „Dėl detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo ir sutarties sudarymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 86-3120) reikalavimais.

4.0 STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ reikalavimais.

4.1 Panevėžio m. bendrasis planas (korektūra), 2008-10-30, Panevėžio miesto savivaldybės Tarybos sprendimas Nr. 1-25-1.

4.2 Panevėžio miesto šilumos ūkio specialusis planas, Reg. Nr.0052730007000

4.3 Nevėžio upės rekreacijos Panevėžio miesto ribose schema (specialusis planas), Reg.Nr. 005272001024.

4.4 Panevėžio miesto istorinės dalies teritorijos ir apsaugos zonų ribų specialiojo plano koncepsija (patvirtinta 2011-08-31 Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr.A-873)

4.5 STR 2.02.09:2005 „vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, HN 33:2011 „triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ 7p. reikalavimais.

4.0. Sklypo planavimo ir tvarkymo režimo nustatymas

4.1. Planavimo tikslas

Žemės sklypo (Stoties g.1, Panevėžys) naudojimo būdo keitimas (į komercinės paskirties objektų teritorijos, tp9, K1) ir sklypų ribų keitimas (sklypų: Stoties g. 1 ir Stoties g. 3, Panevėžyje, sujungimas į vieną sklypą), privalomųjų teritorijos tvarkymo, naudojimo ir statybos reglamentų nustatymas.

4.2. Architektūrinis planinis sprendimas

Planuojamas sklypas yra centrinėje Panevėžio miesto dalyje. Remiantis Panevėžio miesto bendruoju planu (korektūra) 2008-10-30 patvirtintu Panevėžio m. savivaldybės Tarybos sprendimu Nr. 1-25-1, planuojamas sklypas patenka į miesto identitetą atspindinčios teritorijos ribas. Vyraujantys teritorijos (funkcinės zonos) požymiai: mišrios miesto centro teritorijos su visuomenine, komercine, gyvenamąja statyba, kurioms keliami ypatingi reikalavimai pastatų ir viešųjų erdvių architektūrai. Maksimalus pastatų aukštingumas leidžiamas iki 5a. Stoties gatvėje iki Šiaulių gatvės, planuojamas perimetrinis užstatymas.

Esamas sklypas Stoties g. 1, Panevėžys (kadastrinis Nr. 2701/0011:25), plotas – 0,0311 ha, pagrindinė naudojimo paskirtis- kita, naudojimo būdas- gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis- mažaukščių gyvenamųjų namų statybos. Jo naudojimo būdas keičiamas į komercinės paskirties objektų teritorijos, tp9, K1. Kitas esamas sklypas Stoties g. 3, Panevėžys (kadastrinis Nr. 2701/0011:445), plotas- 0,0248 ha, pagrindinė naudojimo paskirtis- kita, naudojimo būdas- komercinės paskirties objektų teritorijos, naudojimo pobūdis- prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos. Abu sklypai sujungiami į vieną (į komercinės paskirties objektų teritorijos, tp9, K1). Suformuoto sklypo dydis- 0,0559 ha. Sklypų išorinės ribos nesikeičia. Šiaurinėje pusėje planuojamas sklypas ribojasi su Arūno Likpetrio sklypu (kad. Nr. 2701/0011:396), vakarinėje pusėje ribojasi su Petro Norvaišos sklypu (kad. Nr. 2701/0011:229). Pietinėje pusėje ribojasi su Upės gatvė , rytinėje pusėje- Stoties gatvė.

Įvažiavimas į sklypą numatomas iš D1 kategorijos Upės gatvės. Kadangi reljefas yra nelygus, žemės paviršiaus aukščių perkrytis yra 4 metrai. Altitudės svyruoja nuo 47.05 iki 51.05. Automobilių parkavimas projektuojamas žemiausioje sklypo vietoje, po dalimi pastato. Suformuotam sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir servitutai: elektros linijų apsaugos zonos (VI) ir vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (XLIX). Servitutai: 206- teisę tiesti požemines ir antžemines komunikacijas,

207- teisę aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas, 208- teisę naudotis požeminėmis ir antžeminėmis komunikacijomis.

Sklype numatytas maksimalus leistinas sklypo užstatymo tankis, intensyvumas, bei pastatų aukštis. Numatoma statyti odontologinę polikliniką. Rengiant pastato techninį projektą, sklype turi būti numatytas želdinių plotas, ne mažesnis kaip 20 % sklypo ploto. (LR Aplinkos ministro įsakymas Nr. D1-694, 2007-12-21“Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ patvirtintomis atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normomis.

Planuojamo sklypo ir jam nustatytų teritorijos tvarkymo ir režimo reglamentų lentelė.

Sklypo Nr.	Sklypo adresas	Sklypo plotas kv.m.	Sklypo užstatymo procentas	Sklypo naudojimo būdas bei pobūdis	Specialiosios sklypo naudojimo sąlygos	Servitutai
1	Stoties g. 1, Panevėžys	559	57 %	K/K1-sklypo naudojimo būdas-komercinės paskirties objektų teritorijos. Naudojimo pobūdis-prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos	VI XLIX	206 -servitutas-teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas); 207 -servitutas-teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas); 208 -servitutas-teisė naudotis požeminėmis ir antžeminėmis komunikacijomis (tarnaujantis daiktas);

4.3. Inžinerinis sprendimas

Planuojamas pastatas bus prijungtas prie visų pastato eksploatacijai reikalingų miesto inžinerinių tinklų. Yra išduotos techninės sąlygos prie miesto tinklų prisijungimo. Stoties gatvėje yra esami ryšių, paviršinių vandens nuotekų tinklai, prie kurių numatoma jungtis. Yra numatoma jungtis prie vandentiekio, bei kanalizacijos tinklų Upės gatvėje. Elektros kabelis praeina per sklypo pakraštį. Upės gatvėje numatoma vieta dujotiekio tinklams. **Rengiant pastato techninį projektą, bus išimtos techninės sąlygos, tiksliau nurodančios kur jungtis prie esamų miesto inžinerinių tinklų, bei bus parengti atskiri projektai.** Sklypui nustatytos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos: elektros linijų apsaugos zonos (VI), vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (XLIX). Sklypui numatomi servitutai- 208, 206, 207. Servitutais naudosis AB LESTO ir kitos inžinerinius tinklus eksploatuojančios organizacijos.

4.4. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

VI. Elektros linijų apsaugos zonos

Žemės sklypų (Stoties g. 1, Panevėžys, kadastro Nr. 2701/0011:25 Panevėžio m.k.v.) ir (Stoties g. 3, panevėžys, kadastro Nr. 2701/0011:445 Panevėžio m.k.v.) detalusis planas

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 ir 10 kV	– po 10 metrų;
35 kV	– po 15 metrų;
110 kV	– po 20 metrų;
330 ir 400 kV	– po 30 metrų;
750 kV	– po 40 metrų.

Punkto pakeitimai:

Nr. [1150](#), 2010-08-12, Žin., 2010, Nr. 98-5089 (2010-08-17)

19. Požeminės elektros kabelių linijos apsaugos zona - žemės juosta, kurios plotis po 1 metrą 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 zonose).

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.

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

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 ministerija ir Sveikatos apsaugos ministerija;
- 198.5. įrengti pervažas per vamzdynų trasas, automobilių, traktorių bei kitos technikos aikšteles.

Punkto pakeitimai:

Nr. [1031](#), 2007-09-26, *Žin.*, 2007, Nr. 105-4294 (2007-10-11)

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.

4.5. Servitutai:

Suformuotam sklypui nustatomi servitutai:

208- servitutas- teisė naudotis požeminėmis ir antžeminėmis komunikacijomis (tarnaujantis daiktas); 206- servitutas- teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas); 207- servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas); Servituto plotas – 92 kv. m. Servitutais naudosis AB LESTO ir kitos inžinierinius tinklus eksploatuojančios organizacijos.

5.0. Detaliojo plano sprendinių poveikio aplinkai vertinimas

Planavimo organizatoriai: Remigijus Navikas, Aistė Navikienė, gyv. Alksnyno g. 10, Panevėžys. Tel. 8 698 00592.

Plano rengėjas: N. Zubienės projektavimo įmonė, buveinė J. Žemgilio g. 46, Panevėžys. Tel. 8686- 03048.

Projekto vadovas: N. Zubienė, atestato Nr. A1147.

Planavimo dokumento pavadinimas: žemės sklypų (Stoties g. 1 ir Stoties g. 3, Panevėžys) detalusis planas.

Planuojamam žemės sklypui taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

1. Panevėžio miesto bendrasis planas (korektūra), 2008-10-30, Panevėžio miesto savivaldybės Tarybos sprendimu Nr. 1-25-1.

Esama situacija: Planuojami žemės sklypai yra adresu: Stoties g. 1, Panevėžys (kadastro Nr. 2701/0011:25), plotas- 0,0311 ha ir Stoties g. 3, Panevėžys (kadastro Nr. 2701/0011:445), plotas- 0,0248 ha. Sklypas, esantis Stoties g. 1, Panevėžys, nuosavybės teise priklauso Remigijui Navikui, pagrindinė naudojimo paskirtis- kita, naudojimo būdas- gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis- mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Sklypas, esantis Stoties g. 3, Panevėžys, nuosavybės teise priklauso Remigijui Navikui ir Aistei Navikienei, pagrindinė naudojimo paskirtis- kita, naudojimo būdas- komercinės paskirties objektų teritorijos, naudojimo pobūdis- prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos.

Sklypai neužstatyti, neapželdinti. Žemės paviršius turi nuolydį šiaurės vakarų kryptimi. Kadangi sklypai jungiasi palei Stoties gatvę, žemės paviršiaus altitudės svyruoja per abu sklypus nuo 47.05 šiaurės rytų dalyje, iki 51.05 pietvakarinėje dalyje. Rytinėje dalyje sklypai ribojasi su Stoties gatve. Pietinėje dalyje 1 sklypas (Stoties g. 1) ribojasi su Upės gatve, vakarinėje dalyje – su kaimyniniu sklypu, priklausančiu Petriui Norvaišai (kad. Nr. 2701/0011:229). Šiaurinėje ir vakarinėje dalyje 3 sklypas (Stotiesg. 3) ribojasi su kaimyniniu sklypu, priklausančiu Arūnui Likpetriui (kad. Nr. 2701/0011:396).

Sklypui (Stoties g. 1, Panevėžys), nustatytos specialiosios naudojimo sąlygos: VI. Elektros linijų apsaugos zonos. Sklypui (Stoties g. 3, Panevėžys), nustatytos specialiosios naudojimo sąlygos: VI. Elektros linijų apsaugos zonos ir XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos.

Planuojamoje teritorijoje gamtos ir kultūros vertybių nėra.

Tikslas kuriuo siekiama įgyvendinti teritorijų planavimo sprendinius: Žemės sklypo (Stoties g.1, Panevėžys) naudojimo būdo keitimas (į komercinės paskirties objektų teritorijos, tp9, K1) ir sklypų ribų keitimas (sklypų: Stoties g. 1 ir Stoties g. 3, Panevėžys, sujungimas į vieną sklypą), privalomųjų teritorijos tvarkymo, naudojimo ir statybos reglamentų nustatymas.

Detaliojo plano sprendinių poveikio vertinimas: Vadovaujantis Panevėžio regiono aplinkos apsaugos departamento rašte „Dėl planavimo sąlygų“ (2012-02-03, Nr. N5-225), kuriame nurodyta, kad pateiktoje paraiškoje nurodyti planuojamos teritorijos planavimo tikslai ir uždaviniai neatitinka „planavimo sąlygų teritorijų planavimo dokumentams rengti parengimo ir šių dokumentų derinimo ministerijoje bei jai pavaldžiose ir reguliavimo sričiai priskirtose įstaigose tvarkos aprašo“ (Žin., 2008, Nr. 66-2516; 2010, Nr. 117-5987) 2.3 punkte nustatytų kriterijų. **Panevėžio RAAD šiai teritorijai planavimo sąlygų nerengia.**

Ruošiamu detaliuoju planu žemės sklypo (Stoties g.1, Panevėžys) naudojimo būdas keičiamas (į komercinės paskirties objektų teritorijos, tp9, K1), bei keičiamos sklypų ribos (sklypai: Stoties g. 1 ir Stoties g. 3, Panevėžys, sujungiami į vieną sklypą), nustatomi privalomieji teritorijos tvarkymo, naudojimo ir statybos reglamentai.

Suformuoto sklypo išorinės ribos nesikeičia. Sujungto sklypo plotas – 559 kv. m. Planuojamas sklypas pagal Panevėžio miesto bendrąjį planą randasi miesto centro funkcinėje zonoje. Šioje zonoje galimas maksimalus pastatų aukštingumas – iki 5 aukštų. Vyraujantys teritorijos (funkcinės zonos) požymiai: mišrios miesto centro teritorijos su visuomenine, komercine, gyvenamąja statyba, kurioms keliami ypatingi reikalavimai pastatų ir viešųjų erdvių architektūrai. Rytinėje pusėje, pagal Stoties gatvę, numatoma statybos linija už 1.5 m nuo sklypo ribos (įvertinus inžinierinių tinklų apsaugos zonas). Numatomas Stoties gatvės perimetrinis užstatymas iki Šiaulių gatvės.

Planuojamas pastatas bus prijungtas prie esamų miesto inžinierinių tinklų. Sklypui nustatytos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos: elektros linijų apsaugos zonos (VI), vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (XLIX). Sklypui numatomi

servitutai- 208, 206, 207. Servitutais naudosis AB LESTO ir kitos inžinierinius tinklus eksploatuojančios organizacijos.

Pastato šildymui gali būti naudojamas dujinis šildymas.

Rengiant odontologinės poliklinikos techninį projektą, projektuojamų želdynų plotas turi būti ne mažesnis kaip 20% sklypo ploto (Aplinkos ministro 2007-12-21 d. Įsakymas Nr. DI-694).

Planuojamoje teritorijoje saugomų gamtos ir kultūros vertybių nėra.

Įvertinus tai, kad planuojamame sklype numatoma vykdyti ūkinė veikla nesukels neigiamo cheminės, fizikinės ir biologinės taršos poveikio artimiausiai gyvenamai aplinkai, detaliojo plano sprendiniai kraštovaizdžio estetinei kokybei bei neigiamo poveikio aplinkai neturės.

Projekto vadovas

N. Zubienė

