

**ŽEMĖS SKLYPO
(VYTAUTO G. 1, PANEVĖŽYS)
DETALIOJO PLANO**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

RAIDOS PROGRAMA

1. OBJEKTO VIETA: Žemės klypas Vytauto g. 1, Panevėžys.
2. PLANAVIMO ORGANIZATORIUS:
Marijonas Nakrošis, gyv. Vytauto g. 1, Panevėžys.
3. DETALIOJO PLANO RENGIMO TIKSLAS: žemės naudojimo būdo keitimas (į gyvenamosios teritorijos, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, tp6, G1), privalomųjų teritorijos tvarkymo, naudojimo ir statybos reglamentų nustatymas.
4. PLANUOJAMŲ SKLYPŲ SKAIČIUS: 1 vnt.
5. PLANUOJAMOS TERITORIJOS PLOTAS: 0.1077 ha.
6. PLANUOJAMAS UŽSTATYMO AUKŠTINGUMAS: 1 - 3 a.
7. NUMATOMA SKLYPŲ ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTIS:
žemės naudojimo paskirtis ir būdas esama - kitos paskirties žemė –
komercinės paskirties objektų teritorijos, naudojimo pobūdis - prekybos, paslaugų ir
pramogų objektų statybos,
keičiama - kitos paskirties žemė -
gyvenamoji teritorija “G”, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos
“tp 6, G1” (žemės naudojimo paskirties kodas 950).
8. PLANAVIMO JURIDINIS PAGRINDAS:
Žemės nuosavybės registras: 2006 07 12 Reg. Nr.44/76889;
Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartis
2012 04 24 Nr.22-436, Panevėžys.
9. DETALIOJO PLANO RENGIMO IR VIEŠO SVARSTYMO SU VISUOMENE
TVARKA: bendra tvarka.
10. PLANAVIMO TERMINAS: 2012 06 – 10 mėn.

BENDROJI DALIS

Detalusis planas parengtas, remiantis Marijono Nakrošio, gyv. Vytauto g. 1, Panevėžys prašymu pakeisti žemės sklypo naudojimo būdą (iš komercinės paskirties objektų teritorijos į gyvenamosios teritorijos, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, tp6, G1), nustatyti privalomuosius teritorijos tvarkymo, naudojimo ir statybos reglamentus.

Projekto rengėjas: D. Naruševičienės ind. įmonė (IP 98- 90).

ESAMA PADĖTIS

Žemės sklypas Vytauto g. 1, Panevėžys yra centrinėje Panevėžio miesto dalyje, gyvenamojoje teritorijoje, šalia Vytauto gatvės. Planuojamą teritoriją iš šiaurinės ir pietinės pusių riboja gyvenamoji teritorija, mažaukštė statyba, individualūs gyvenamieji namai. Iš vakarinės pusės – Vytauto gatvė, valstybinio žemės fondo žemė. Iš rytinės pusės gyvenamoji teritorija ir 1.70 m ribojasi su valstybine žeme. Planuojama teritorija ribojasi su koordinuotais ir registruotais sklypais (žiūrėti Esamos padėties brėžinį SP -1). Planuojama pakeisti žemės sklypo Vytauto g. 1, Panevėžys žemės naudojimo būdą (iš komercinės paskirties objektų

teritorijos į gyvenamosios teritorijos, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, tp6, G1), nustatyti privalomuosius teritorijos tvarkymo, naudojimo ir statybos reglamentus. Planuojamos teritorijos - sklypo plotas – 0,1077 ha. Esamos planuojamo sklypo ribos yra koordinuotos. Sklypas Vytauto g. 1, Panevėžys yra užstatytas. Sklype yra mūrinis sandėliavimo pastatas, sklypas aptvertas tvora. Statinys užima 16 % sklypo ploto. Sklypo reljefas sąlyginai lygus – apie 53.60 - 54.20 altitudę. Planuojamo sklypo pastatai yra prijungti prie šių miesto inžinerinių tinklų – vandentiekio, buitinės nuotekynės, ryšių tinklų, elektros orinės linijos. Sklype Vytauto g. 1, Panevėžys saugotini želdiniai – kelios dekoratyvinės eglės. Esančioje planuojamoje teritorijoje atmosferos, vandens telkinių, dirvožemio užterštumo šaltinių, gamtos paminklų, istorijos ir kultūros paveldo paminklų nėra. Patekimas į sklypą Vytauto g. 1, Panevėžys - iš Vytauto gatvės. Žemės sklypas yra registruotas - Vytauto g. 1, kadastrinis Nr. 2701/0024:520, Panevėžio m.k.v. Žemės sklypo naudojimo paskirtis: esama - komercinės paskirties objektų teritorijos, prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos keičiama į - kitos paskirties žemė – gyvenamoji teritorija “G”, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, tp6, G1) (žemės naudojimo paskirties kodas 950).

Esamos žemės sklypo specialios naudojimo sąlygos:

- 1 Ryšių linijos apsaugos zona (Nr.343 p. I, red. Nr. 1640 p. I)
- 6 Elektros linijų apsaugos zonos (Nr.343 p.VI, red. Nr.1640 p.VI)
- 27 Saugotini želdiniai, augantys ne miško žemėje (Nr.343 p.XXII, red. Nr.1640)
- 49 Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (Nr. 343 p.XLIX, red. Nr.1640)

PROJEKTINIAI SPRENDIMAI

Teritorijos planavimas. Remiantis planavimo dokumentais, pakeistas žemės sklypo Vytauto g. 1, Panevėžys žemės naudojimo būdas (iš komercinės paskirties objektų teritorijos į gyvenamosios teritorijos, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, tp6, G1), nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo, naudojimo ir statybos reglamentai. Konkretus planuojamos teritorijos naudojimo tipas pagal miesto bendrąjį planą – mišri centro teritorija. Panevėžio miesto savivaldybės Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo taryba (2011 m. gruodžio mėn. 9 d., protokolas Nr. KPV-22; plotas – 314,13 ha) nustatė naujas Panevėžio miesto istorinės dalies ribas ir įtraukė į LR Nekilnojamojo kultūros vertybių registrą (unikalus kodas – 31872). Numatytos specialios žemės naudojimo sąlygos (apribojimai) planuojamam sklypui Pagrindinio brėžinio Detaliojo plano teritorijos tvarkymo režimo pagrindinių sprendinių aprašomojoje lentelėje. Planuojamas sklypas patenka į miesto istorinės dalies teritoriją, todėl nustatomas apribojimas „19. Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos“. Projektinė dokumentacija statybos darbams turi būti rengiama archeologinių ir kitų būtinų tyrimų pagrindu. Išorinės esamo sklypo ribos nesikeičia. Planuojamo sklypo plotas nesikeis, užims tas pačias, šiuo metu užimamos teritorijos, ribas. Sklypo ribos ir koordinatės nurodytos pagrindiniame brėžinyje. Suformuojamas 1-as gyvenamosios paskirties sklypas. Sklypo Nr.1 plotas – 0.1077 ha. Žemės naudojimo paskirtis ir būdas - kitos paskirties žemė – gyvenamoji teritorija “G”, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos “tp 6, G1” (žemės naudojimo paskirties kodas 950). Servitutų – nėra.

Susisiekimo tinklai. Patekimas į planuojamą sklypą Nr.1 - esamas iš Vytauto gatvės. Mašinų stovėjimo aikštelė – esama - sklypo ribose.

Sklypo užstatymo planavimas. Sklype Vytauto g. 1, Panevėžys (pažymėjimas detaliojame plane – sklypas Nr.1), pakeitus žemės naudojimo būdą, bus keičiama esamo statinio paskirtis iš komercinės paskirties į pagalbinių ūkių. Sklype numatoma statyti naują vieno buto gyvenamąjį namą, pagal galiojančias statybinės normas (Str 2.02.09:2005 Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai, Str 2.02.01:2004 Gyvenamieji pastatai). Planuojamas užstatymo procentas sklype - 28 %. Planuojamas aukštingumas – 1 - 2 aukštai. Pagrindiniame brėžinyje nurodytos užstatymo ribos. Išlaikyti ne mažiau kaip 3 m atstumą nuo kitų savininkų besiribojančių sklypų ribų iki planuojamo užstatymo. Kadangi sklypas Ukmergės g. 38 a priklauso tam pačiam savininkui – Marijonui Nakrošiui – užstatymas planuojamas iki šio sklypo ribos. Užstatymo riba – linija nuo Vytauto gatvės – esama.

Inžineriniai tinklai. Planuojamo sklypo esamas pastatas yra prijungtas prie šių miesto inžinerinių tinklų – vandentiekio, buitinės nuotekynės, ryšių tinklų, elektros orinės linijos. Kadangi sklype yra vandentiekio, buitinės nuotekynės, ryšių tinklai, o šalia sklypo ribos – elektros orinė linija, naujai statomas gyvenamasis namas bus prijungiamas prie šių inžinerinių tinklų. Galimybės prijungti planuojamos teritorijos statinius prie dujotiekio arba šiluminių tinklų nurodytos detaliojo plano sprendiniuose. Šildymas - kietu kuru arba gamtinėmis dujomis. Galimi ir alternatyvūs šildymo variantai: elektrinis šildymas, šiluma iš šiluminių tinklų.

Želdiniai. Gyvenamosios paskirties sklype Nr.1 (Vytauto g. 1, Panevėžys) želdiniai – kelios dekoratyvinės eglės - išsaugomi. Numatoma apželdinti ne mažiau kaip 25 % gyvenamosios paskirties sklypo ploto – ne mažiau 0.0269 ha. Netoli planuojamos teritorijos yra miesto Skaistakalnio parkas.

Detaliojo plano sprendinių poveikis aplinkai. Numatomos (gyvenamosios paskirties teritorija) veiklos sklype, laikantis gamtos apsaugos bei higieninės saugos reikalavimų, neigiamo poveikio aplinkai bei kraštovaizdžiui nedarys, dirvožemis, gruntiniai bei paviršiniai vandenys nebus teršiami. Planuojamos ūkinės veiklos poveikio vertinimas neatliekamas dėl šių, toliau nurodytų priežasčių. Remiantis Panevėžio miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu, nustatyta teritorijos naudojimo paskirtis ir būdas – kita paskirtis, konkretus teritorijos naudojimo tipas pagal miesto bendrąjį planą – miesto centro teritorija, kurioje galima gyvenamoji statyba - atitinka parengto detaliojo plano sprendinius. Netoli planuojamos teritorijos – miesto Skaistakalnio parkas. Urbanizuotas, užstatomas plotas sklype neviršija 0,5000 ha.

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMO LENTELĖ

1.	Teritorijų planavimo dokumento organizatorius..... Marijonas Nakrošis, gyv. Vytauto g. 1, Panevėžys.
2.	Teritorijų planavimo dokumento rengėjas..... D. Naruševičienė I., Ukmergės g. 33 b - 16, Panevėžys
3.	Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas..... Žemės sklypo (Vytauto g. 1, Panevėžys) detalusis planas
4.	Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais dokumentais: Panevėžio m. bendrasis planas (korektūra), 2008 10 30, Panevėžio m. savivaldybės Tarybos sprendimas Nr.1-25-1.
5.	Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais: Panevėžio miesto šilumos ūkio specialusis planas, Reg. Nr.005273000700; Sklypo (Vytauto g. 1) detalusis planas, Reg. Nr.005273000611; Teritorijos (Ukmergės g. 38 a – Staniūnų g. sankryžos pietvakarinė dalis) detalusis planas, Reg. Nr.005273000057.
6.	Status quo situacija: Žemės sklypo Vytauto g. 1, Panevėžys plotas pagal registracijos

	pažymėjimą - 1077 m ² . Žemės naudojimo paskirtis ir būdas - kitos paskirties žemė – komercinės paskirties objektų teritorijos, prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos.		
7.	Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius: žemės sklypo naudojimo būdo keitimas (iš komercinės paskirties objektų teritorijos į gyvenamosios teritorijos, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, tp6, G1), privalomųjų teritorijos tvarkymo, naudojimo ir statybos reglamentų nustatymas.		
8.	<p>Galimo sprendinių poveikio vertinimas: Rengiamo žemės sklypo (Vytauto g. 1, Panevėžys) detaliojo plano sprendiniai - žemės naudojimo būdas keičiamas. Žemės sklypas Vytauto g. 1, Panevėžys yra centrinėje Panevėžio miesto dalyje, gyvenamojoje teritorijoje, šalia Vytauto gatvės. Planuojamą teritoriją iš šiaurinės ir pietinės pusių riboja gyvenamoji teritorija, mažaukštė statyba, individualūs gyvenamieji namai. Iš vakarinės pusės – Vytauto gatvė, valstybinio žemės fondo žemė. Iš rytinės pusės gyvenamoji teritorija ir 1.70 m ribojasi su valstybine žeme. Sklypas Vytauto g. 1, Panevėžys yra užstatytas. Sklype yra mūrinis sandėliavimo pastatas, sklypas aptvertas tvora. Statinys užima 16 % sklypo ploto. Sklypo reljefas sąlyginai lygus – apie 53.60 - 54.20 altitudę. Planuojamo sklypo pastatai yra prijungti prie šių miesto inžinerinių tinklų – vandentiekio, buitinės nuotekynės, ryšių tinklų, elektros orinės linijos. Sklype Vytauto g. 1, Panevėžys saugotini želdiniai – kelios dekoratyvinės eglės - išsaugomi. Esančioje planuojamoje teritorijoje atmosferos, vandens telkinių, dirvožemio užterštumo šaltinių, gamtos paminklų, istorijos ir kultūros paveldo paminklų nėra. Pateikimas į sklypą Vytauto g. 1, Panevėžys - iš Vytauto gatvės – esamas, lieka tas pats. Mašinų stovėjimo aikštelė – esama - sklypo ribose. Suformuojamas 1-as gyvenamosios paskirties sklypas. Servitutų – nėra. Sklype Vytauto g. 1, Panevėžys (pažymėjimas detaliojo plane – sklypas Nr.1), pakeitus žemės naudojimo būdą, bus keičiama esamo statinio paskirtis iš komercinės paskirties į pagalbinių ūkio. Sklype numatoma statyti naują vieno buto gyvenamąjį namą, pagal galiojančias statybinės normas (Str 2.02.09:2005 Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai, Str 2.02.01:2004 Gyvenamieji pastatai). Planuojamas užstatymo procentas sklype - 28 %. Planuojamas aukštingumas – 1 - 2 aukštai. Pagrindiniame brėžinyje nurodytos užstatymo ribos. Išlaikyti ne mažiau kaip 3 m atstumą nuo kitų savininkų besiribojančių sklypų ribų iki planuojamo užstatymo. Kadangi sklypas Ukmergės g. 38 a priklauso tam pačiam savininkui – Marijonui Nakrošiui – užstatymas planuojamas iki šio sklypo ribos. Užstatymo riba – linija nuo Vytauto gatvės – esama. Kadangi sklype yra vandentiekio, buitinės nuotekynės, ryšių tinklai, o šalia sklypo ribos – elektros orinė linija, naujai statomas gyvenamasis namas bus prijungiamas prie šių inžinerinių tinklų. Galimybės prijungti planuojamos teritorijos statinius prie dujotiekio arba šiluminių tinklų nurodytos detaliojo plano sprendiniuose. Šildymas - kietu kuru arba gamtinėmis dujomis. Galimi ir alternatyvūs šildymo variantai: elektrinis šildymas, šiluma iš šiluminių tinklų. Numatoma apželdinti ne mažiau kaip 25 % gyvenamosios paskirties sklypo ploto – ne mažiau 0.0269 ha. Netoli planuojamos teritorijos yra miesto Skaistakalnio parkas.</p> <p>Numatomos (gyvenamosios paskirties teritorija) veiklos sklype, laikantis gamtos apsaugos bei higieninės saugos reikalavimų, neigiamo poveikio aplinkai bei kraštovaizdžiui nedarys, dirvožemis, gruntiniai bei paviršiniai vandenys nebus teršiami. Planuojamos ūkinės veiklos poveikio vertinimas neatliekamas dėl šių, toliau nurodytų priežasčių. Remiantis Panevėžio miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu, nustatyta teritorijos naudojimo paskirtis ir būdas – kita paskirtis, konkretus teritorijos naudojimo tipas pagal miesto bendrąjį planą – miesto centro teritorija, kurioje galima gyvenamoji statyba - atitinka parengto detaliojo plano sprendinius. Urbanizuotas, užstatomas plotas sklype neviršija 0,5000 ha. Kadangi neigiamo poveikio aplinkai nebus, dalis "Žemės apsauga" neruošiama. Visais atvejais privaloma vadovautis LR normatyviniais statybos techniniais dokumentais (STR), kuriuos reglamentuoja Statybos įstatymas.</p>		
9.	Vertinimo aspektai	Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis	Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis
	Sprendinio poveikis:		
	Teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	Pakeistas žemės naudojimo būdas į galimą pagal Panevėžio miesto bendrąjį planą – gyvenamosios teritorijos	Nėra
	Ekonominei aplinkai	Nėra	Nėra
	Socialinei aplinkai	Padaugės gyvenamojo ploto	Nėra
	Gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	Toliau tvarkoma, želdinama, gyvenamoji teritorija, tvarkomi esami želdynai. Esantys pastatai ir sklypas darniai įsilieja į aplinką	Nėra

Siūlomos alternatyvos poveikis:			
10.	Teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	Alternatyvos nėra	-
	Ekonominei aplinkai	Nėra	-
	Socialinei aplinkai	Nėra	-
	Gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	Nėra	-

Projekto autorė

D. Naruševičienė