

ŽEMĖS SKLYPO (PAJUOSTĖS PL. 67E, PANEVĖŽYS) DETALUSIS PLANAS

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

PLANAVIMO ORGANIZATORIUS: **Jonas Vytautas Juzikėnas,
Algirdas Vladislovas Juzukėnas**

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 2012-07-17 išduotu planavimo sąlygų sąvadu detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr.DSS-6, Panevėžio miesto savivaldybės administracijos architektūros ir urbanistikos skyriaus 2012-07-17 išduotomis planavimo sąlygomis detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr.DS-6, 2012-07-17 teritorijų planavimo dokumento planavimo užduotimi, 2012-06-22 detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartimi Nr.22-784, Panevėžio miesto šilumos ūkio specialiuoju planu (registro nr.005273000700).

ESAMA PADĖTIS:

Planuojamas sklypas yra Panevėžio miesto rytinėje dalyje, apribota: vakaruose- VŽF, šiaurėje ir rytuose- VŽF (esamu pravažiuoju), pietuose- privačiais gyvenamosios paskirties sklypais. Planuojamo sklypo plotas- 11324 m². Planuojamas žemės sklypas: kadastro Nr.2701/0019:103, esama pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis, būdas ir pobūdis- kita paskirtis, bendro naudojimo teritorijos, urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių.

Pagal Panevėžio miesto bendrąjį planą, sklypas patenka į dvi funkcines zonas (konkretus teritorijos naudojimo tipas):

- Ž.G1- rekreaciniai želdynai su mažaaukšte statyba (esama). Šioje zonoje galimi žemės sklypų naudojimo būdai ir pobūdžiai: visuomeninės paskirties rekreacinių miškų teritorijos; inžinerinės infrastruktūros teritorijos; bendro naudojimo teritorijos- kapinių, urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių; rekreacinės trumpalaikio poilsio statinių teritorijos.
- G1- mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos teritorijos. Šioje zonoje galimi žemės sklypų naudojimo būdai ir pobūdžiai: gyvenamosios teritorijos; visuomeninės paskirties teritorijos; komercinės paskirties objektų teritorijos; inžinerinės infrastruktūros teritorijos; bendro naudojimo teritorijos; rekreacinės teritorijos.

Planuojamame sklype statinių nėra. Šiaurės rytu dalyje yra medžiais apaugęs žemės plotas. Teritorijos reljefas su nuolydžiu šiaurės kryptimi: absoliutinės aukščio altitudės kinta nuo 53.65m iki 50.41m. Per sklypą praeina ryšių linija, spaudiminė nuotekų linija, 10 kV elektros kabelis, melioracinės sistemos. Atmosferos, dirvožemio užteršimo šaltinių joje nenustatyta. Ekologiškai svarbių bei natūralių teritorijų, istorijos, kultūros, gamtos ir kt. vertybių nėra. Sklypas patenka į Nevėžio upės apsaugos juostą ir zoną.

PLANAVIMO TIKSLAS:

Žemės sklypo ribų keitimas (žemės sklypo padalijimas), žemės sklypo naudojimo būdo keitimas (į gyvenamosios teritorijos, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos, tp6, G1 ir rekreacinės teritorijos, trumpalaikio poilsio statinių statybos, tp13, R/R2), privalomųjų teritorijos tvarkymo, naudojimo ir statybos reglamentų nustatymas vadovaujantis Panevėžio miesto bendruoju planu.

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

ARCHITEKTŪRINIS PLANAVIMAS:

Šiuo detaliuoju planu esamas žemės sklypas dalijamas ir suformuojami 6 sklypai. Suformuotiems sklypams nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis– kita paskirtis. Tuo pačiu nustatomi (keičiami) ir nauji žemės naudojimo būdai bei pobūdžiai. Sklypams Nr.1 (dydis 798 m²), Nr.2 (dydis 1272 m²), Nr.3 (dydis 794 m²), Nr.4 (dydis 806 m²) naudojimo paskirtis, būdas ir pobūdis– kita paskirtis, gyvenamoji teritorija, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (tp6,G1). Sklypas Nr.5(a) (dydis 858 m²) formuojamas kvartalinių inžinerinių tinklų paklojimui bei pravažiuoju įrengimui. Pravažiuoju, būsimam sklype Nr.5(a) siūloma nustatyti D(2-7) kategoriją, atstumas tarp raudonųjų linijų 12,0m. Sklypo Nr.5(a) naudojimo būdas- inžinerinės infrastruktūros teritorijos, o pobūdis- susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams (tp10, I2). Taip pat sklypui Nr.5(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 Nr.6 naudojimo paskirtis, būdas ir pobūdis– kita paskirtis, rekreacinės teritorijos, trumpalaikio poilsio statinių statybos (tp13, R2).

Užstatymo linija nuo naujai formuojamos gatvės raudonosios linijos siūloma 5,0m atstumu nuo sklypo ribos. Sklypuose Nr.1-4 reglamentuojamas statinių aukštingumas 1-2 aukštai (12,0 m), užstatymo tankis- nuo 0,32 iki 0,27 (priklausomai nuo sklypo dydžio). Statyti pastatus prie gatvių, išlaikant nustatytą užstatymo liniją bei išlaikant priešgaisrinius atstumus tarp pastatų. Rekomenduotina pastatų forma- tradicinė, su šlaitiniais stogais, siūloma fasadams naudoti natūralias gamtos spalvas. Automobilių parkavimas numatomas sklypų ribose. 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 sklypams Nr.1-4 numatoma ne mažiau 25% nuo viso žemės sklypo ploto, o sklypui Nr.6- ne mažiau 50% nuo viso žemės sklypo ploto.

Vadovaujantis Nevėžio upės rekreacijos Panevėžio miesto ribose schema, Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerijos įsakymu 2007-02-14 Nr.D1-98 „Dėl paviršinio vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ Nevėžio upei nustatoma 20 m apsaugos juosta (kai pakrantės žemės paviršiaus vidutinis nuolydis/polinkio kampas nuo 5° iki 10°- 10 m, kuri miestuose didinama 2 kartus). Nevėžio upės apsaugos zona 200,0m. Planuojama teritorija patenka į Nevėžio upės apsauginę juostą ir zoną.

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- vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos (kodas 29), melioracinės sistemos bei įrenginiai (kodas 21).

Sklypui Nr.2 numatomi apribojimai- ryšių linijų apsaugos zonos (kodas 1), vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos (kodas 29), melioracinės sistemos bei įrenginiai (kodas 21).

Sklypui Nr.3 numatomi apribojimai- vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (kodas 49), ryšių linijų apsaugos zonos (kodas 1), vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos (kodas 29), melioracinės sistemos bei įrenginiai (kodas 21).

Sklypui Nr.4 numatomi apribojimai- elektros linijų apsaugos zona (Nr.343 p.VI str.18, red.Nr.1640) (kodas 6), vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (kodas 49), ryšių linijų apsaugos zonos (kodas 1), vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos (kodas 29), melioracinės sistemos bei įrenginiai (kodas 21).

Sklypui Nr.5 numatomi apribojimai- elektros linijų apsaugos zona (Nr.343 p.VI str.18, red.Nr.1640) (kodas 6), ryšių linijų apsaugos zonos (kodas 1), vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos (kodas 29), melioracinės sistemos bei įrenginiai (kodas 21).

Sklypui Nr.6 numatomi apribojimai- elektros linijų apsaugos zona (Nr.343 p.VI str.18, red.Nr.1640) (kodas 6), ryšių linijų apsaugos zonos (kodas 1), saugotini želdiniai, augantys ne miško žemėje (Nr.343 p.XXVII) (kodas 27), vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos (kodas 29), melioracinės sistemos bei įrenginiai (kodas 21).

SERVITUTAI:

Sklypui *Nr.5(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).

INŽINERINIAI TINKLAI:

Perspektyvoje visi pastatai bus prijungti prie centralizuotų vandentiekio, buitinės kanalizacijos, dujotiekio, telekomunikacijų bei elektros tinklų.

Planuojamų sklypų inžinerinė įranga bus įgyvendinama, vadovaujantis atitinkamų inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotų techninių sąlygų reikalavimais. Elektros energijos tiekimas numatomas vykdyti nuo MT-436 KS-2508 suprojektavus ir sumontavus 0,4 kV kabelinį tinklą su reikiamu skaičiumi tranzitinių apskaitos spintų. Vandentiekio pasijungimas nuo

Pajuostės plento skirstomųjų tinklų. Buitinių nuotekų pasijungimas numatomas į Pajuostės plento nuotekų tinklus. Dujotiekis numatomas nuo esamo vidutinio slėgio dujotiekio atšakos Pajuostės plente. Centralizuotas šilumos tiekimas nenumatomas, kadangi numatomas mažaaukštis užstatymas. Telekomunikacijų tinklai numatomi nuo būsimų Pajuostės plente. Naujai formuojamoje gatvėje numatyta vieta gatvių apšvietimo kabeliams pakloti bei šviestuvams pastatyti.

PRIVAŽIAVIMAI:

Įvažiavimai į sklypus numatomi iš naujai formuojamos gatvės. Visi keliai, dviračių takai bei šaligatviai projektuojami, prisijungiant prie būsimų Pajuostės plente.

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., vadovaujamosi 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. Pavojaingos, 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.

Visuomenės nepasitenkinimas planuojama ūkine veikla neprognozuojamas. Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius suformuojamos sąlygos šiems palankiems procesams: sudaromos sąlygos investicijoms ir ūkinei veiklai plėtoti; statinių statybos projektams rengti ir žemės sklypams naudoti; suderinami fizinių ir juridinių asmenų, visuomenės, savivaldybės interesai dėl teritorijos ir žemės sklypų naudojimo bei veiklos juose plėtojimo.

Numatomas užstatymas neturės reikšminio poveikio aplinkai, Lietuvoje galiojančių įstatymų ir normų nepažeis. Detaliojo plano sprendiniai yra pozityvūs.

Nustačius naujus 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. Esami vertingi želdiniai išsaugomi.

Pačių statinių sklypuose detalesnis funkcinis zonavimas, jų architektūrinė išraiška ir kt. klausimai, įvertinus visus apribojimus ir reglamentus, bus sprendžiami techniniuose projektuose. Naujiems pastatams gaisro ir avarių tikimybė minimali, nes bus numatomos visos apsaugos priemonės. Bus įrengiama priešgaisrinė signalizacijos sistema, priešgaisrinio vandentiekio hidrantai gatvių vandentiekio linijose, pastatai apsaugoti žaibosaugos įrengimais ir žaibosaugos požeminiu kontūru.

PROJEKTO VIEŠAS SVARSTYMAS SU VISUOMENE

Apie parengtą detalų planą planavimo organizatorius paskelbė vietinėje spaudoje bei raštiškai supažindino gretimų sklypų bei pastatų savininkus ir naudotojus. Viešo svarstymo ataskaita pridedama.

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

Projekto autorius

Ričardas Dobrovolskas