

**Žemės sklypų (Vilniaus g. 51 ir Vilniaus 51D, Panevėžys)  
DETALUSIS PLANAS**

## PROJEKTO SUDĖTIS

### 1. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 2. BRĖŽINIAI

Brėž. Nr.	Lapo Nr.	Laida	Brėžinio pavadinimas	Pastabos
1.	S-1	0	Esama padėtis	M1:500
2.	S-2	0	Situacijos schema iš miesto bendrojo plano	M 1:5000
3.	S-3	0	Teritorijų užstatymo reglamentai. Pagrindinis brėžinys.	M 1:500
4.	S-3-1	0	Teritorijos tvarkymo režimo pagrindinių sprendinių aprašomoji lentelė (pagrindinio brėžinio priedas)	1 lapas
5.	S-4	0	Koordinačių brėžinys	M 1:500

### 3. PROCEDURŲ DOKUMENTAI

# ŽEMĖS SKLYPŲ (VILNIAUS G. 51 IR VILNIAUS 51D, PANEVĖŽYS) DETALUSIS PLANAS

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

PLANAVIMO ORGANIZATORIUS: Zenonas Vezbergas, Darius Čereška, Violeta Trumpickaitė, Raimonda Trumpickaitė

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 bendroju planu (korektūra), Panevėžio miesto savivaldybės administracijos architektūros ir urbanistikos skyriaus 2010-09-15 išduotu planavimo sąlygų sąvadu detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr.21, Panevėžio miesto savivaldybės administracijos architektūros ir urbanistikos skyriaus 2010-09-15 išduotomis planavimo sąlygomis detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr.21, 2010-07-29 teritorijų planavimo dokumento planavimo užduotimi, 2010-07-29 detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartimi Nr.22-4-38-717, Panevėžio miesto šilumos ūkio specialiuoju planu (registro nr.005273000700), žemės sklypų (Vilniaus g. 51, kadastrinis Nr.2701/0018:109 ir Vilniaus 51A, kadastrinis Nr.2701/0018:66, Panevėžys) detaliuoju planu (registro nr.1437).

### ESAMA PADĖTIS:

Planuojama teritorija yra Panevėžio miesto centrinėje dalyje, mišrioje miesto centro teritorijoje su visuomenine, komercine, gyvenamąja statyba, apribota: šiaurėje ir rytuose- privačiais gyvenamosios paskirties sklypais, pietuose- VŽF (Vilniaus gatvės raudonąja linija), vakaruose- VŽF (esamu pravažiuoju). Planuojamos teritorijos plotas- 2687 m<sup>2</sup>. Planuojami žemės sklypai: sklypas Nr.1- kadastro Nr.2701/0018:191, plotas 404 m<sup>2</sup>, esama pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis, būdas ir pobūdis- kita paskirtis, gyvenamoji teritorija, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos; sklypas Nr.2- kadastro Nr.2701/0018:109, plotas 2283 m<sup>2</sup>, esama pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis, būdas ir pobūdis- kita paskirtis, komercinės paskirties objektų teritorija, prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos. Sklypui Nr.2 nustatyti servitutai: teisė aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Planuojamoje teritorijoje yra komercinės paskirties pastatas, gyvenamasis namas bei ūkinis pastatas. Esami statiniai prijungti prie centralizuotų miesto inžinerinių komunikacijų. Teritorijos reljefas su nuolydžiu pietų kryptimi: absoliutinės aukščio altitudės kinta nuo 53.77m iki 53.29m. Atmosferos, dirvožemio užteršimo šaltinių joje nenustatyta. Ekologiškai svarbių bei natūralių teritorijų, istorijos, kultūros, gamtos ir kt. vertybių nėra.

### PLANAVIMO TIKSLAS:

Žemės sklypų ribų keitimas (žemės sklypo dalies iš Vilniaus g. 51 atidalijimas, atidalijamos sklypo dalies naudojimo būdo keitimas (į gyvenamosios teritorijos, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos, tp6, G1) ir šios dalies prijungimas prie sklypo Vilniaus g. 51D), privalomųjų teritorijos tvarkymo, naudojimo ir statybos reglamentų nustatymas.

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

### ARCHITEKTŪRINIS PLANAVIMAS:

Išorinės esamų sklypų ribos nesikeičia. Šiuo detaliuoju planu atidalijama žemės sklypo Vilniaus g. 51 dalis (492 m<sup>2</sup>), keičiamas atidalijamos dalies naudojimo būdas ir ji prijungiama prie sklypo Vilniaus g. 51D. Suformuotiems sklypams nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis– kita paskirtis. Tuo pačiu nustatomi (keičiami) ir nauji žemės naudojimo būdai bei pobūdžiai. Sklypui Nr.1 (dydis 896 m<sup>2</sup>) naudojimo paskirtis, būdas ir pobūdis– kita paskirtis, gyvenamoji teritorija, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (tp6,G1). Sklypui Nr.2

(dydis 1791 m<sup>2</sup>) naudojimo paskirtis, būdas ir pobūdis nesikeičia- kita paskirtis, komercinės paskirties objektų teritorija, prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (tp9,K1).

Užstatymo liniją siūloma išlaikyti esančią. Sklypui Nr.1 reglamentuojamas statinių aukštingumas 1-2 aukštai (12,0 m), užstatymo tankis- 0,27. Sklypui Nr.2 reglamentuojamas statinių aukštingumas 1-2 aukštai (14,0 m), užstatymo tankis- 0,43. Statyti pastatus prie gatvių, išlaikant nustatytą užstatymo liniją bei išlaikant priešgaisrinius atstumus tarp pastatų. Automobilių parkavimas numatomas sklypų ribose. Tikslus reikalingų parkavimo vietų skaičius turi būti patikslintas rengiant esamų pastatų rekonstrukcijos techninius projektus, priklausomai nuo patalpų paskirties ir dydžio. 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 sklypui Nr.1 numatoma ne mažiau 25% nuo viso žemės sklypo ploto, o sklypui Nr.2 numatoma ne mažiau 15% nuo viso žemės sklypo ploto.

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- šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zona (Nr.343 p.XLVIII) (kodas 48), vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (Nr.343 p.XLIX) (kodas 49), elektros linijų apsaugos zona (Nr.343 p.VI str.18, red.Nr.1640) (kodas 6), ryšių linijų apsaugos zonos (kodas 1), dujotiekių apsaugos zona (Nr.343 p.IX, red.Nr.1640) (kodas 9).

Sklypui Nr.2 numatomi apribojimai- šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zona (Nr.343 p.XLVIII) (kodas 48), vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (Nr.343 p.XLIX) (kodas 49), elektros linijų apsaugos zona (Nr.343 p.VI str.18, red.Nr.1640) (kodas 6), ryšių linijų apsaugos zonos (kodas 1), dujotiekių apsaugos zona (Nr.343 p.IX, red.Nr.1640) (kodas 9).

**SERVITUTAI:**

Sklypui Nr.1 nustatomi servitutai: teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas, aptarnauti jas ir jomis naudotis (tarnaujantis daiktas).

Sklypo daliai Nr.1(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).

Sklypui Nr.2 nustatomi servitutai: teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas, aptarnauti jas ir jomis naudotis (tarnaujantis daiktas).

**INŽINERINIAI TINKLAI:**

Planuojamų sklypų inžinerinė įranga bus įgyvendinama, vadovaujantis atitinkamų inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotų techninių sąlygų reikalavimais. Inžinerinė infrastruktūra esama ir pilnai suformuota. Šildymas centralizuotas.

**PRIVAŽIAVIMAI:**

Įvažiavimai į sklypus esami iš Vilniaus gatvės. Visi keliai, dviračių takai bei šaligatviai projektuojami, prisijungiant prie esamų Vilniaus gatvėje.

**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., vadovujamasi 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. Pavojingos, 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.

Nustačius žemės naudojimo pobūdžius, statybos reglamentus bei teritorijos tvarkymo režimų reikalavimus, atsižvelgus į tai, kad numatomos veiklos sklypuose neprieštaruoja 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.

Pastatams gaisro ir avarių tikimybė minimali, nes bus numatomos visos apsaugos priemonės. Bus įrengiama priešgaisrinė signalizacijos sistema, priešgaisrinio vandentiekio hidrantai gatvių vandentiekio linijose, esami 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.

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

Projekto autorius

Ričardas Dobrovolskas