

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ŽEMĖS SKLYPO (2701/0018:57) PANEVĖŽIO M. SAV., ŽEMĖS NAUDOJIMO BŪDO (POBŪDŽIO) KEITIMAS, PRIVALOMO TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO NUSTATYMO, DETALIOJO PLANO PROJEKTO

BENDRIEJI DUOMENYS

- Objekto vieta** – Ukmergės g. 19C Panevėžys.
- Detaliojo plano rengimo tikslas** – žemės naudojimo būdo (pobūdžio) keitimas, privalomo teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.
- Planuojamos teritorijos plotas „brutto“** – 0,0286 ha
- Planuojamas žemės sklypo plotas „netto“** – 286 m²
- Planuojamų žemės sklypų skaičius** – 1 vnt.
- Užstatymo aukštingumas (metrais)** – 8.5 m.
- Žemės naudojimo tikslinė paskirtis/naudojimo būdas**
– kita paskirtis (G kodas – tp5), naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (G kodas – tp9 indeksas K/K1).
- Detaliojo plano rengimo ir viešo svarstymo su visuomene tvarka** – supaprastinta tvarka.

BENDROJI DALIS

Planavimo organizatorius (teisių ir pareigų įgijėjai) – Alrimantas Klova, Nijolė Klovienė, gyv. Alksnyno g. 25, LT-37452 Panevėžys.

Projekto rengėjas – V. Undženo įmonė, įmonės kodas 147731714.

Detaliojo plano projektas parengtas 2012-11-20 planavimo sąlygų sąvado detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. DSS-15 dokumentų pagrindu:

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos detaliojo teritorijų planavimo organizatorių teisių ir pareigų perdavimo 2012-10-26 sutartis Nr. 22-1065.
- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus 2012-11-20 planavimo sąlygomis Nr. DS-15 detaliojo planavimo dokumentams rengti.
- Patvirtinta ir suderinta 2012-10-29 teritorijų planavimo dokumento planavimo užduotimi.
- KPD Panevėžio teritorinio padalinio 2012-11-15 raštas Nr. 12.12.P-707 Dėl planavimo sąlygų.
- Panevėžio visuomenės sveikatos centro 2012-11-09 planavimo sąlygoms detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. S-(7.48)-3601.
- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Miesto ūkio skyriaus 2012-10-31 raštas Nr. IS-12.1.6-4547, Dėl žemės sklypo Ukmergės g. 19C, Panevėžio m. detalaus plano rengimo sąlygų.
- Panevėžio apskrities Vyriausiojo policijos komisariato Kelių policijos biuro 2012-11-07 raštas Nr. 50-9-S-4172, Dėl būsimą objekto, Ukmergės g. 19C, Panevėžyje, privalomųjų sąlygų, susijusių su eismo saugumu, išdavimo.
- AB LESTO Tinklo eksploatavimo skyriaus (PR) 2012-11-14 išduotomis planavimo sąlygomis Nr. TS-45030-12-3755.

Atestato Nr.	V. UNDŽENO ĮMONĖ Įmonės kodas 147731714				ŽEMĖS SKLYPO (2701/0018:57) DETALUSIS PLANAS		
4109	PV	V. UNDŽENAS		2013.01	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Laida	
IB375932	ARCH.	V. UNDŽENAS		2013.01		O	
DP	Planavimo organizatorius: ALRIMANTAS KLOVA, NIJOLĖ KLOVIENĖ, gyv. Alksnyno g. 25, LT-37452 Panevėžys				U/12-DP-09	Lapas 1	Lapų 5

9. UAB „Aukštaitijos vandenys“ 2012-11-06 išduotomis projektavimo sąlygomis Nr. 12-523.
 10. AB „Lietuvos dujos“ Panevėžio filialo 2012-11-02 raštas Nr. 25-48-236, Planavimo sąlygos Nr. 2012/M-2294 detaliojo planavimo dokumentui rengti.
 11. TEO LT, AB Technologijų tarnyba Paslaugų diegimo ir priežiūros departamento Panevėžio PDP centro 2012-11-02 planavimo sąlygos detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. 03-2-07-3/2682.
 12. UAB „Panevėžio gatvės“ išduotomis 2012-11-07 Nr. 3-324 detaliojo planavimo dokumentui rengti Panevėžio mieste.
 13. AB „Panevėžio energija“ 2012-11-07 raštas Nr. 102-5992-2218 „Dėl projektavimo sąlygų detaliam planui Ukmergės g. 19C Panevėžyje“.
 14. Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybinės įmonės Panevėžio filialo 2002-11-29 pažymėjimu, registro įrašo Nr. 27/995.
 15. Žemės sklypo, kadastro Nr. 2701/0018:57, planu.
 16. VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko 2012-09-05 išrašu, registro įrašo Nr. 35/72395.
 17. Statinių išdėstymo planu M 1:500, 2012-09-06.
 18. Inžinerinė topografinė nuotrauka 2012 m.
- Planavimo procesas laikomas pradėtu, išdavus planavimo sąlygas.

PLANAVIMO DOKUMENTO SPRENDINIAI

Esama teritorijos būklė

Planuojama teritorija ir žemės sklypas yra Panevėžio miesto savivaldybės centrinėje dalyje. Žemės sklypas (kadastro Nr. 2701/0018:57) suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Žemės sklypas užstatytas gamybinės, pramonės paskirties pastatu – dirbtuvėmis (unikalus Nr. 2796-4005-9015) ir kitais statiniais (inžineriniais) – kiemo statiniais (unikalus Nr. 2796-4005-9026). Žemės sklypas iš visų pusių ribojasi su – valstybinės žemės fondu (VŽF).

Teritorijoje atmosferos, dirvožemio užteršimo šaltinių, gamtos paminklų, istorijos ir kultūros paveldo paminklų (turimų duomenų, pagrindžiamų archeologinio pobūdžio vertingųjų savybių buvimo tikimybę) nėra. Planuojamame žemės sklype, saugotinių želdinių, augančių ne miško žemėje, nėra.

Teritorijos paviršius praktiškai lygus (absoliutinės altitudės 50,18 ÷ 51,11).

Planavimo tikslai

Žemės sklypo žemės naudojimo būdo (pobūdžio) keitimas, privalomo teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas, adresu – Ukmergės g. 19C Panevėžio m.

Teritorijos tvarkymas ir naudojimas

Planuojamas žemės sklypas (kadastro Nr. 2701/0018:57) Panevėžio m.k.v., esantis adresu – Ukmergės g. 19C, Panevėžio m. sav., plotas – 286 m², pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – privačioms namų valdoms išdėstyti. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005-03-17 įsakymu Nr. D1-151, pakeitimas 2010-12-31 įsakymas Nr. D1-1161, 2012-07-13 įsakymas Nr. D1-595 „Dėl žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacijos patvirtinimo“, žemės naudojimas nustatomas sekančiai:

Žemės sklypui: Nr. 1, plotas – 286 m²:

- žemės paskirtis – kita paskirtis (G kodas tp5);
- naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (G kodas tp9, indeksas K);
- naudojimo pobūdis – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (indeksas K1). Tai žemės sklypai, kuriuose yra esami arba numatomi statyti prekybos įmonių (maisto ir kitų prekių pardavimo), finansų įstaigų (bankai, kredito įstaigos, investicinės bendrovės, draudimo įmonės ir kt.) pastatai, turizmo (viešbučiai, moteliai, sanatorijos, poilsio namai, kempingai), parodų kompleksų bei kitų paslaugų įmonių statiniai, stadionai, universalūs (daugiafunkciniai) sporto ir pramogų kompleksai, vandens bei sporto šakų statiniai.

P.S. Nustatyta žemės sklypo naudojimo paskirtis, būdas ir pobūdis atitinka Panevėžio miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ žemės sklype numatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurios nurodytos „Detaliojo plano teritorijos tvarkymo režimo pagrindinių sprendimų aprašomojoje lentelėje“, Priedas Nr. 1.

Pastaba:

– žemės sklype Nr. 1, elektros linijų apsaugos zonos ribose, plotas – 14 m², CK 4.124 straipsnio 1 dalis ir Elektros energijos įstatymo 75 straipsnio 3 punkto nuostata – nustato 207, 208 servitutą – teisė aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), servituto naudotojas elektros energetikos įmonė.

Teritorijos tvarkymo režimų pagrindiniai sprendiniai: užstatymo tankis, intensyvumas, aukštingumas ir reglamentai nurodyti „Pagrindiniame brėžinyje DP-3“.

Architektūrinis planinis sprendimas

Atliekant žemės sklypo žemės naudojimo būdo (pobūdžio) keitimą, privalomo teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymą, komercinės paskirties objektų teritorijai, buvo atsižvelgta į esamą užstatymą, teritorijos planinę struktūrą ir inžinerinius tinklus.

Planuojamame žemės sklype prie esamo užstatymo, vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomenės paskirties pastatai“, neišlaikomi 3 (tris) metrai iki gretimų žemės sklypų ribų (žemės sklypas suformuotas pagal 1994 m. teisės aktų reikalavimus) ir „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ keliamus gaisrinės saugos reikalavimus, išlaikant minimalius priešgaisrinius atstumus 6 (šešis metrų) nuo žemės sklype esamo statinio (pastatų, kai pastato atsparumas ugniai I laipsnis), leistinas komercinės paskirties pastato aukštis – 8,5 m. (esamas – 2 aukštai, 8,4 m.), o galimas (esamas) žemės sklypo užstatymo tankumas – 84,6 %.

Planuojamo žemės sklypo naudotojams privažiavimas ir priėjimas paliekamas esamas į Ukmergės gatvę.

Paveldas

Pagal Lietuvos Respublikos kultūros ministro 2011 m. rugpjūčio 16 d. įsakymo Nr. IV-538 (Žin., 2011, Nr. 109-5162) „Dėl paveldo tvarkymo reglamento PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkymas“ III. Archeologinių tyrimų privalomumo atvejai, įtvirtintomis nuostatomis – nepatenka į kultūros paveldo vietovių apsaugos zonas (12.4 p.), planuojama ūkinės veikla – neįrašyta į „Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas“ (Žin., 2005, Nr. 84-3105) įstatymo 1 ar 2 priedėlius, todėl planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos (12.5 p.) ir teritorijose, kuriose pagal bendrojo ar specialiojo planavimo dokumentų sprendinius išskirtuose plotuose numatyta galimybė keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ar miškų ūkio paskirties į kitą bei leistina naujų statinių statyba – rengimo, patvirtinimo ir žemės sklypo naudojimo paskirties pakeitimo arba iki sprendimo išduoti leidimą statyti naują ar rekonstruoti statinį priėmimo, arba iki sprendimo išduoti leidimą statyti naują ar rekonstruoti statinį priėmimo, arba iki sprendimo pritarti statinio projektui (12.6 p.) – *turimais duomenimis pagrindžiamos archeologinio pobūdžio vertingųjų savybių buvimo tikimybės nėra* – archeologiniai tyrimai neatlikti ir neatliekami. Salonai, specializuotos prabangios

Susisiekimo infrastruktūra

Planuojamo žemės sklypo įvažiavimas ir priėjimas paliekamas esamas nuo Ukmergės gatvės.

Vadovaujantis STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ reikalavimų, prekybos statiniams – 3.3 p. salonams (salonas – salė kai kuriems prekybos dalykams demonstruoti ir parduoti, Tarptautinių žodžių žodynas, Vilnius 1969 m., leidykla „Mintis“) reikia 1 parkavimo vietos 60 m² prekybos salės ploto (pagrindinis plotas – 203,04 m²) žemės sklype reikalinga 4 automobilių statymo vietos, iš kurių viena vieta skirta neįgaliems žmonėms. Kadangi statinys randasi Panevėžio miesto centrinėje dalyje (1 zona, 2.6.1. papunktis), vietų skaičius gali būti mažinamas Savivaldybės Tarybos sprendimu – du kartus, t.y. – 2 automobilių statymo vietos. Prie prekybos, administracinių ir kitų pastatų įėjimų ir išėjimų įrengta (esama) automobilių sustojimo vietos žmonėms įlipti ir išlipti, kroviniams pakrauti (2.8. punktas).

Pastaba:

– įvertinant tai, kad žemės sklypas suformuotas ir įregistruotas nekilnojamojo turto registre 1993 m. o pastatas rekonstruotas ir eksploatuojamas nuo 1998 m., norminis (4 automobilių statymo vietos) parkavimas, iki 1999 m. įsigaliojant norminiams teisės aktams, įrengtos valstybinės žemės ribose.

Konkretus teritorijos aprūpinimas susisiekimo komunikacijomis nustatomas statinių techninių projektų sprendiniais.

Apsaugos ir ūkinės veiklos sanitarinės apsaugos zonos

Detaliojo plano sprendiniuose išlaikomi mažiausi leistini sanitariniai atstumai tarp statinių priklausomai nuo jų paskirties, o pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992-05-12 nutarimo „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ ir Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2004-08-19 įsakymą Nr. V-586 planuojamas komercinės paskirties objekto žemės sklypas nepatenka į jokias gamybinės (ūkinės) veiklos sanitarines apsaugos zonas (SAZ).

Pagal Panevėžio miesto bendrojo plano sprendinius, tai gyvenamosios ir komercinės paskirties objektų teritoriją, todėl nei planuojamas žemės sklypas, nei jo gretimybės nėra gamybinės (ūkinės) veiklos sanitarinę apsaugos zoną (SAZ) formuojantys objektai, išskyrus (68, 69 p. nuostata) prie kompleksiskai išdėstytų gyvenamųjų pastatų antžeminių garažų ir komercinės paskirties objektų atvirų mašinų aikštelių ir įvažiavimų į juos, patenka į bendrą – 10÷50 m jų sanitarinę apsaugos zoną (zonas). Planuojamo žemės sklypo sprendiniai papildomai nesukuria jokių apsaugos zonų ar gamybinės (ūkinės) veiklos sanitarines apsaugos zonų, bei nedaro neigiamo poveikio žmonių sveikatai bei gretimybių triukšmo, atmosferinės taršos, natūralaus apšvietimo aspektais, todėl atitiks visuomenės sveikatos norminius teisės aktų reikalavimus.

Objekto pavojingumas kitiems objektams, gamtiniai aplinkai ir kraštovaizdžiui

Atliekant detalų planą, buvo atsižvelgta į esamą pastatų teritorijos planinę struktūrą bei inžinerinę infrastruktūrą. Planuojama teritorija turi išvystytą centralizuotą inžinerinę infrastruktūrą, todėl papildomi sprendiniai neatliekami.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos“ aprašu komercinės paskirties objektų teritorijos priklausomųjų želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, norma (plotas) procentas nuo viso žemės sklypo ploto:

– prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos žemės sklypams – 15%.

Pateikti sprendiniai detalajame plane neigiamo poveikio gretimoms teritorijoms ir aplinkai neturi. Žemės sklypo žemės naudojimo būdo (pobūdžio) keitimas, bei esamo pastato (pažymėjimas plane 2G2p) paskirties keitimas ir eksploatacija, laikantis gamtosauginių bei higieninių saugos reikalavimų, poveikio aplinkai bei kraštovaizdžiui nedarys, dirvožemis, gruntiniai bei paviršiniai vandenys nebus teršiami.

Planuojamame žemės sklype, saugotinių želdinių, augančių ne miško žemėje, nėra.

Teritorijos inžinerinė infrastruktūra

Planuojama teritorija ir žemės sklypas aprūpintas visais centralizuotais inžineriniais tiekimo ir surinkimo tinklais.

Žemės sklype įrengtiems tinklams numatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir apribojimai.

Vandentiekis

Vanduo tiekiamas iš centralizuotų miesto vandentiekio tiekimo tinklų. Papildomi sprendiniai neatliekami.

Buitinės nuotekos

Buitinės nuotekos surenkamos ir išleidžiamos į centralizuotus miesto buitinių nuotekų tinklus. Papildomi sprendiniai neatliekami.

Lietaus nuotykinė

Lietaus nuotekų tinklų nėra.

Paviršinės nuotekos turi būti tvarkomos atskirai nuo buitinių nuotekų. Siūloma, sumažinant į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį, centralizuotai surinkti, o paviršines nuotekas panaudoti žaliųjų plotų laistymui ar gaisro gesinimo reikmėms.

Šildymas

Pastato patalpos šildomos nuo centralizuotų šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų. Papildomi sprendiniai neatliekami.

Dujotiekis

Dujotiekio tinklai yra. Prisijungimas prie dujotiekio tinklų neplanuojamas.

Elektrotechninė dalis ir ryšiai

Elektros energija tiekiamas nuo elektros skirstomųjų tinklų. Papildomi sprendiniai neatliekami.

Ryšio tinklai yra. Papildomi sprendiniai neatliekami.

Sprendinių įgyvendinimo eiliškumas

Realizuojant detaliojo plano sprendinius pirmuoju etapu būtina pakeisti pastato (unikalus Nr. 2796-4005-9015) tikslinę paskirtį. Antruoju etapu – vykdant komercinės paskirties objekto statybą ir eksploataciją, visais atvejais privaloma vadovautis Lietuvos Respublikos normatyviniais statybos dokumentais (STR), kuriuos reglamentuoja *Statybos įstatymas*.

Visuomenės informavimo ir dalyvavimo teritorijų planavimo procesas

Visuomenės informavimo ir dalyvavimo teritorijų planavimo procesas vykdytas supaprastinta tvarka.

Vadovaujantis „Visuomenės informavimo ir dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatais“, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007-03-14 nutarimu Nr. 247 (Žin., 2007, Nr. 33-1190) ir naujos redakcijos, įsigaliojusios nuo 2010-07-01 (toliau Nuostatai) visuomenė Nuostatų redakcijos nustatyta tvarka informuota Panevėžio miesto savivaldybės interneto tinklalapyje www@panevezys.lt.

Valstybinės įmonės Registrų centras Panevėžio filialo 2012 m. spalio 29 d. duomenimis Nr. (7.18.8.)S-7747, prie planuojamos teritorijos (žemės sklypo) įregistruotų kaimyninių žemės sklypų nėra, informacija raštu nepateikta.

Detaliojo plano projekto rengimo metu, susipažinimo metu registruotų pasiūlymų ar pretenzijų, pateiktų raštu negauta, konstatuojama, kad viešo svarstymo procedūra atlikta. Laikoma, kad visuomenė pritaria detaliojo plano sprendiniams.

Po nustatyto termino pasiūlymai dėl parengto detaliojo plano projekto nebepriimami.

Detalesnė informacija visuomenės informavimo ir dalyvavimo teritorijų planavimo procese dokumentuose.

Detaliojo plano derinimas ir tikrinimas

Detaliojo planavimo dokumento kompleksinio derinimo procedūrą atlieka Panevėžio miesto savivaldybės Nuolatinė statybos komisija, derindama su planavimo sąlygas išdavusiomis institucijomis.

Planas teikiamas tikrinti į Valstybinės ir teritorijų planavimo ir statybos priežiūros inspekcijos prie Aplinkos ministerijos Panevėžio teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros skyrių, kuris išduoda patikrinimo aktą.

Detaliojo plano tvirtinimas ir žemės naudojimo būdo (pobūdžio) keitimas

Prieš teikiant tvirtinti, apie detaliojo planavimo dokumentų sprendinius turi būti nustatyta tvarka informuota visuomenė ir sprendiniai su ja apsvarstyti, kompleksškai suderinti Nuolatinės statybos komisijos, patikrinti valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančios institucijos.

Tvirtinimas ir žemės naudojimo būdo (pobūdžio) keitimas atliekamas Panevėžio miesto savivaldybėje, o registravimas – Teritorijų planavimo registre.

Ginčus, kilusius tarp planavimo sąlygas išdavusių institucijų ir planavimo organizatoriaus, taip pat derinimo, svarstymo procedūros metu kilusius ginčus nagrinėja ir sprendimus priima teritorijų planavimo valstybinę priežiūrą atliekanti institucija – Valstybinė ir teritorijų planavimo ir statybos priežiūros inspekcijos prie Aplinkos ministerijos Panevėžio teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros skyrius.

Detaliojo plano rodikliai (kaip parodyta pagrindiniame brėžinyje) atitinka galiojančias normas ir teritorijų planavimą reglamentuojančių teisės aktų nuostatas.

Projekto vadovas (PV)

architektas V. Undžėnas