

2005 M. GEGUŽĖS 26 D. PANEVĖŽIO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMU NR. T-789 PATVIRTINTO ŽEMĖS SKLYPO (KADASTRO NR. 6604/0004:0123) PADALINIMO IR ŽEMĖS PASKIRTIES KEITIMO STATYBAI SKYNIŲ K., PANEVĖŽIO SEN., PANEVĖŽIO R. DETALIOJO PLANO NEESMINIŲ SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE, ADRESU PANEVĖŽIO R. SAV., PANEVĖŽIO SEN., PINIAVOS K., PAMIŠKĖS G. 9, KAD. NR. 6604/0004:149, NEKEIČIANT PAGRINDINIŲ TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO REGLAMENTŲ
AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2022-07-01

Detaliojo plano darbų organizatorius – Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktorius

Detaliojo plano iniciatorius – M. Č., G. Č.

Detaliojo plano rengėjas – UAB Polilinja, Jurbarko g. 2A, Kaunas. PV Justina Pliskauskienė, Architektė Indrė Satkutė, Tel. 8-686-66176, el.p.: indre.satkute@gmail.com

Planuojamos teritorijos dislokacija – Panevėžio r. sav., Panevėžio sen., Piniavos k., Pamiškės g. 9, kad. Nr. 6604/0004:149 Bernatonių k.v.

Detaliojo plano koregavimo tikslas – statinių statybos zonos ir ribos koregavimas žemės sklype Panevėžio r. sav., Panevėžio sen., Piniavos k., Pamiškės g. 9, kad. Nr. 6604/0004:149, nekeičiant pagrindinių teritorijos naudojimo režimo reikalavimų.

IŽANGA

Detaliojo plano koregavimas atliekamas nekeičiant patvirtintame detaliojame plane nustatytų teritorijos tvarkymo režimo reikalavimų, pagal Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 (redakcija nuo 2021-07-01/2021-10-31) 6 skyriaus, šeštojo skirsnio „Detaliųjų planų keitimas ir koregavimas“ 318 punktu. 318.3. vadovaujantis šio straipsnio 9, 10 dalimis ir Taisyklių 320 punktu, Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje nustatytais atvejais savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu koreguojama:

318.3.1. statybos zona, statybos riba, statybos linija;

318.3.2. inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos;

318.3.3. konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto;

318.3.4. automobilių stovėjimo vietų išdėstymas;

318.3.5. apželdinama teritorijos dalis;

318.3.6. planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis.

BENDRIEJI DUOMENYS

2005 m. gegužės 26 d. Panevėžio rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-789 patvirtintas žemės sklypo (kadastro Nr. 6604/0004:0123) padalinimo ir žemės paskirties keitimo statybai Skynimų k., Panevėžio sen., Panevėžio r. detalusis planas. Detalioju planu žemės sklypas padalintas į 11 žemės sklypų ir pakeista pagrindinė žemės paskirtis, suformuojant gyvenamosios paskirties kvartalą.

Žemės sklypui Panevėžio r. sav., Panevėžio sen., Piniavos k., Pamiškės g. 9, kad. Nr. 6604/0004:149 patvirtintu detalioju planu nustatyti šie pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai (detaliajame plane žemės sklypas **Nr. 8**):

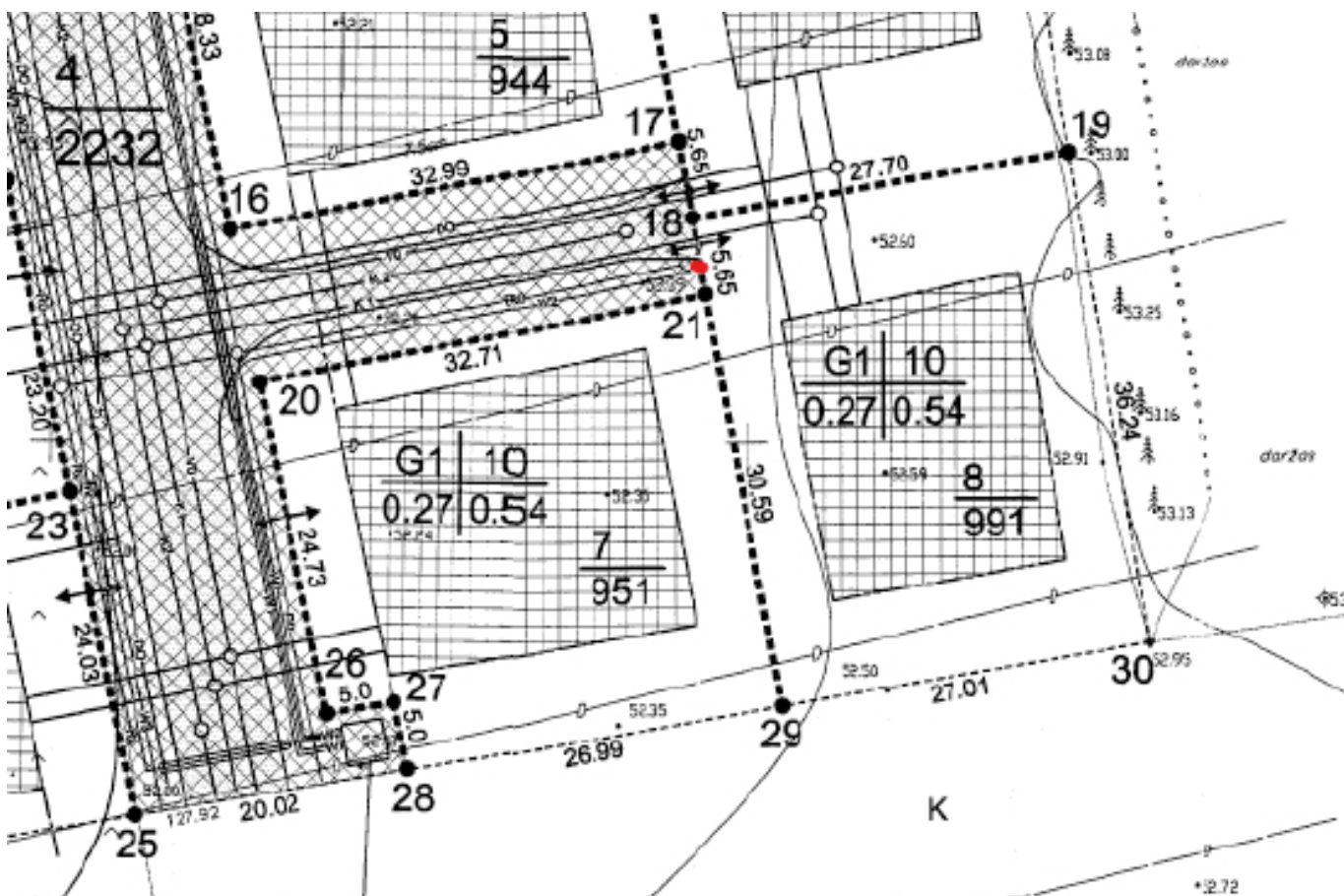
Žemės paskirtis – **kita**

Žemės sklypo naudojimo būdas: **gyvenamosios teritorijos (G); pobūdis: mažaukščių gyvenamųjų namų statybos (vienbučiai gyv. namai) (G1)**

Leistinas pastatų aukštis, m: **10.0 m**

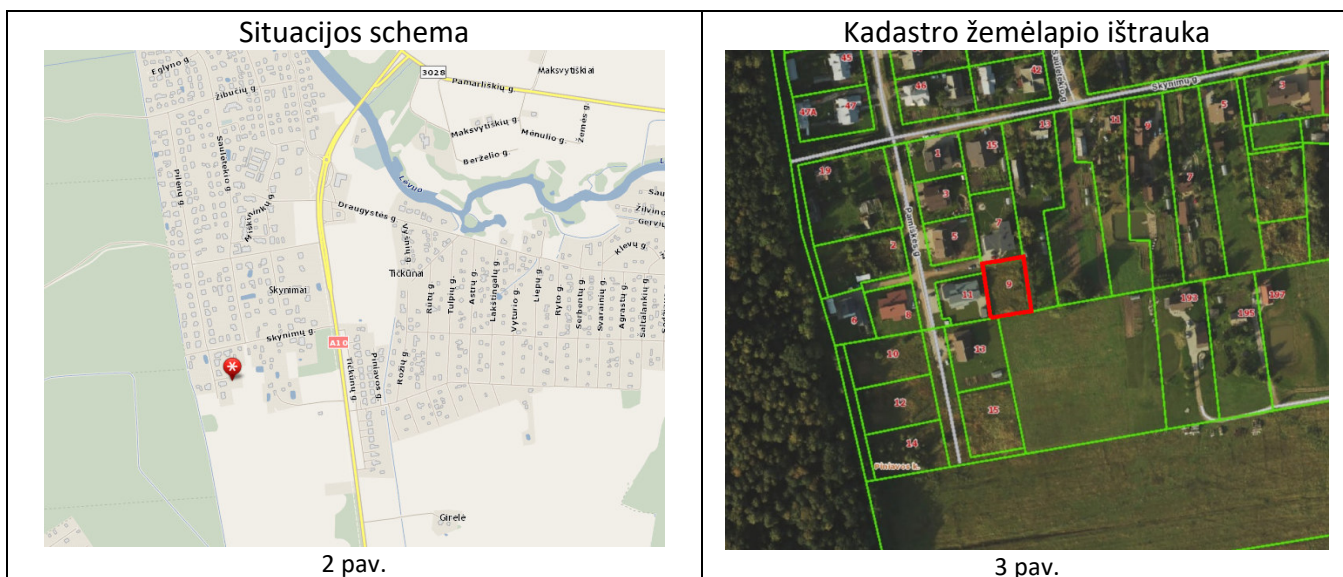
Leistinas užstatymo tankumas (proc): **iki 27**

Leistinas užstatymo intensyvumas: **iki 0,54**



1 pav. ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano

DUOMENYS APIE PLANUOJAMĄ ŽEMĖS SKLYPĄ



Adresas: **Panevėžio r. sav., Panevėžio sen., Piniavos k., Pamiškės g. 9, kad. Nr. 6604/0004:149 Bernatonių k.v.**

Registro Nr. **44/435039**

Pagrindinė tikslinė žemės sklypo paskirtis: **KITA**

Naudojimo būdas: **Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos**

Plotas: **0.0991 ha**

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
3. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
4. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
5. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Servitutai: teisiškai įregistruotų nėra

Planuojamos teritorijos gretimybės

Šiaurinėje pusėje planuojama teritorija ribojasi su žemės sklypu: Panevėžio r. sav., Panevėžio sen., Piniavos k., Pamiškės g. 7, Kad. Nr. 6604/0004:143. Paskirtis: Kita; Būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Plotas: 0.1314 ha.

Rytinėje pusėje ribojasi su žemės sklypu: Panevėžio r. sav., Panevėžio sen., Piniavos k., Skynimų g. 13, Kad. Nr. 6604/0004:12. Paskirtis: Žemės ūkio. Plotas: 0.3300 ha.

Pietinėje pusėje ribojasi su žemės sklypu: Panevėžio r. sav., Panevėžio sen., Skynimų k., Kad. Nr. 6604/0004:172. Paskirtis: Žemės ūkio, Būdas: Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Plotas: 0.9238 ha. Ir su žemės sklypu Panevėžio r. sav., Panevėžio sen., Piniavos k., Pamiškės g. 13, Kad. Nr. 6604/0004:203. Paskirtis: Kita; Būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Plotas: 0.1595 ha.

Vakarinėje pusėje ribojasi su žemės sklypu Panevėžio r. sav., Panevėžio sen., Piniavos k., Pamiškės g. 11, Kad. Nr. 6604/0004:144. Paskirtis: Kita; Būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų

teritorijos. Plotas: 0.0951 ha. Ir su Pamiškės gatvės žemės sklypu: Panevėžio r. sav., Panevėžio sen., Skynimų k., Kad. Nr. 6604/0004:140. Paskirtis: Kita; Būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Plotas: 0.2234 ha.

SPRENDINIAI

Vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalimi bei Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių (TAR, 2014-01-06, Nr. 25) 318.3 punktu, atliekami patvirtinto detaliojo plano sprendinių esmės nekeičiantys pakeitimai:

KEIČIAMI NUSTATYTI TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO REIKALAVIMAI:

1. STATINIŲ STATYBOS ZONA IR RIBA

KEITIMO PRIEŽASTIS - STATINIO ARCHITEKTŪRINIAI SPRENDIMAI IR PADĖTIS ŽEMĖS SKLYPE.

Patvirtintame detaliojame plane nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo režimo rodikliai – NEKEIČIAMI

Žemės paskirtis – **kita**

Žemės sklypo naudojimo būdas: **gyvenamosios teritorijos (G); pobūdis: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos) (G1)**

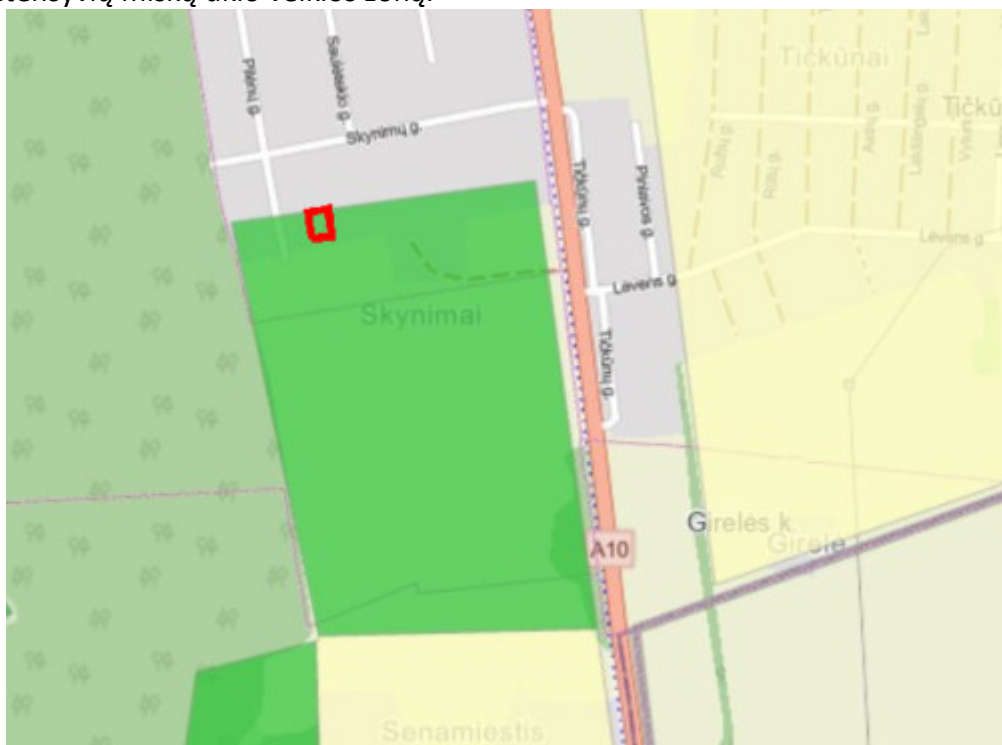
Leistinas pastatų aukštis, m: **10.0 m**

Leistinas užstatymo tankumas (proc): **iki 27**

Leistinas užstatymo intensyvumas: **iki 0,54**

Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Bendrojo plano sprendiniams

Pagal Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius, planuojama teritorija patenka į Intensyvių miškų ūkio veiklos zoną.



4 pav. ištrauka iš Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano

Statomų statinių zona

Statybos zona ir riba keičiama, kad racionaliau išnaudoti žemės sklypo kontūrą. Išlaikomas ne mažesnis kaip 3 metrų atstumas nuo sklypų ribos.

3,0 m atstumu nuo sklypo ribos galima statyti 8,5 m aukščio pastatus. Aukštesniems kaip 8,5 m statiniams, statomiems 3,0 m ir didesniu atstumu nuo sklypo ribos, šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Skaičiuojama, kad detalajame plane sklype numatytas 10,00 m aukščio pastatas gali būti statomas 3.75 m atstumu nuo sklypo ribų.

Inžinerinė infrastruktūra

Vadovaujantis Kompleksinėmis teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-02-02 įsakymu Nr.D1-8, nustatomi inžinerinių tinklų prisijungimo būdai - *prisijungti prie centralizuotų miesto tinklų*. Teritorijoje pilnai išvystyta inžinerinių komunikacijų tinklų sistema, yra užtikrintos galimybės prisijungti prie centralizuotų tinklų sistemų, todėl konkrečios prisijungimų vietos ir detalūs sprendiniai bus rengiami statinio statybos projekto rengimo metu. Naujų inžinerinių tinklų projektavimas ir/ar planuojamo užstatymo prijungimas prie esamų centralizuotų miesto tinklų bus sprendžiamas statinio statybos projekto metu pagal poreikį, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas.

Pastato techninio projekto rengimu metu paaiškėjus, kad tinklai yra privatūs, prisijungimui prie šių linijų reikalingas jas klojusių savo lėšomis savininkų raštiškas sutikimas.

Sklypo tvarkymas bei apželdinimas

Planuojamų žemės sklypų reljefas turi būti tvarkomas taip, kad būtų kuo mažiau pakeistas natūraliai susiformavęs reljefas. Vykdam žemės darbus turi būti išsaugomas esamas augalinis dirvožemio sluoksnis, kuris turėtų būti panaudojamas įrengiant sklypo apželdinimą.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 "Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo", žemės sklypams, skirtiems vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoms - nustatomas 25% želdynų plotas nuo viso žemės sklypo ploto. Tikslios priklausomųjų želdynų vietos nustatomos pastatų techninių projektų rengimo metu.

Susisiekimo sistema bei automobilių stovėjimo vietų sprendiniai

Įvažiavimas į žemės sklypą numatytas iš D kategorijos Pamiškės gatvės.

Automobilių stovėjimo vietų skaičius sklype nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" reikalavimais. Kadangi detaliojo plano koregavimo studijoje nėra aiškūs TP sprendiniai, rengiant statinio TP privalu vadovautis STR 2.06.04:2014 30 lentelės reikalavimais. Automobilių parkavimo vietos nurodytos preliminariai ir gali būti tikslinamos pastato techninio projekto rengimo metu.

Priešgaisriniai reikalavimai

Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus užtikrinamas išlaikant saugius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų pagal žemiau pateiktą lentelę.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

1 lentelė

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Priešgaisrinį atstumą tarp pastatų, kurių priešpriešinėse lauko sienose nėra langų arba gaisrinių žarnų ilgis nuo artimiausio vandens šaltinio (gaisrinio hidranto, vandens rezervuaro ar pan.) iki tolimiausio gaisro židinio pastate neviršija 100 m, leidžiama sumažinti 20 proc.

Nesant galimybių išlaikyti priešgaisrinius atstumus tarp pastatų turi būti įrengiamas priešgaisrinis ekranas, kurio atsparumas ugniai nustatomas pagal žemiau pateiktą lentelę.

2 lentelė

	Pastato atsparumo ugniai laipsnis				
	I			II	III
	gaisro apkrovos kategorija				
	1	2	3		
Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai EI–M arba REI ne mažesnis kaip (min.) ⁽¹⁾	180	120	90	60	30

⁽¹⁾ Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai, saugant skirtingo atsparumo ugniai laipsnio pastatus, parenkamas pagal aukštesnį atsparumo ugniai laipsnį turintį pastatą.

Galima neišlaikyti priešgaisrinių atstumų tarp pastatų jei P.1.1, P.1.2 ir P.2.21 grupės pastatų, esančių skirtinguose žemės sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija P.1.1 grupės pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Šio punkto nuostatos taikytinos ir kitokios paskirties pastatams, esantiems P.1.1, P.1.2 ir P.2.21 grupės pastatų skirtinguose sklypuose. Šiuo atveju turi būti pateiktas kaimyniniuose žemės sklypuose esančių pastatų naudotojų rašytinį sutikimas sujungti projektuojamą pastatą ir kaimynui (kaimynams) priklausantį (priklausančius) pastatą (pastatus) į vieną gaisrinį skyrių. Šiuo atveju reikėtų įvertinti visus pastatus, tarp kurių neišlaikomi priešgaisriniai atstumai.

Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai.

Gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimas prie sklypo užtikrinamas motorizuoto susisiekimo Pamiškės gatve (D kategorijos).

Vandentiekis. Vandentiekio tinklai ir statiniai.

Greta planuojamos teritorijos yra įrengti centralizuoti vandentiekio tinklai.

Vadovaujantis taisyklių „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 nuostatomis, rengiant pastatų techninius projektus bei konkretizuojant sprendinius numatyti vandentiekio tinklą ir statinių, skirtų išorės gesinti išdėstymą, privažiavimo kelius, apsisukimo aikšteles, gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimą.

Neišlaikius priešgaisrinių atstumų tarp statinių, gaisro plitimas į kitus statinius turi būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (priešgaisrinė siena - ekranas)(vadovautis priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 (žin., 2010, nr. 146-7510).

Atliekų tvarkymas

Statybos metu susidariusias smulkesnes statybines atliekas numatoma panaudoti kiemo grindinio pasluoksniams suformuoti. Nenumatyti maži statybinių atliekų kiekiai turi būti pašalinti sudarius sutartį su atliekų tvarkymu užsiimančia organizacija.

Buitinės atliekos kaupiamos tam tikslui skirtuose sandariuose konteineriuose ir išvežamos į atliekų surinkimo punktus, sudarius sutartį dėl atliekų išvežimo su atliekų tvarkymo organizacija.

Poveikis gyventojams ir aplinkai, veiklos pasekmių įvertinimas

Žemės sklype numatyta statyti vieną vienbutį gyvenamąjį namą. Gretimose teritorijose vyrauja pavienės gyvenamosios teritorijos. Greta planuojamos teritorijos nenumatytas intensyvus užstatymas. Planuojama teritorija nepatenka į kitas komunalinių, gamybinių objektų sanitarines apsaugos zonas. Gretimose teritorijose vykdoma veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės. Sklype numatoma veikla gretimoms teritorijoms įtakos neturės.

SPAV planavimo proceso metu neatliekamas, kadangi planavimo tikslai nėra SPAV vertinimo objektas (vadovaujantis LRV Nutarimo Nr. 967 „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“).

Numatoma veikla aplinkai grėsmės nekelia, kenksmingų teršalų, didelio triukšmo, dulkių tokia veikla nesukelia. Planuojama veikla jokios taršos aplinkinių gyvenamųjų teritorijų ir visuomenės sveikatos rizikos atžvilgiu neturės. Konkretizuojant sprendinius pastato techninio projekto stadijoje, esant būtinybei arba reikalavimui, numatyti kompensacines priemones.

Statybos zonos ir ribų koregavimas nekelia neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei, nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų bei galiojančių LR įstatymų ir kitų teisės aktų.

Viešinimo procedūros

Viešinimo procedūros atliekamos supaprastinta tvarka. Prieš tai šiam kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimui turi raštu pritarti visi žemės sklypo valdytojai ir naudotojai bei Teritorijų planavimo komisija. Informacija visuomenei apie šioje dalyje nurodytą kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimą skelbiama Vyriausybės nustatyta supaprastinta teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka planavimo organizatoriaus interneto svetainėje ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje.

PV Justina Pliskauskienė

Architektė Indrė Satkutė