

UAB „Geodezijos linija“

Įm. k. 302641399, Buveinės adresas: Tilžės g. 82A, Šiauliai
tel 8 600 22380, El. paštas : info@geoline.lt

Architektė Aldona Adomaitienė

Projekto vadovo atestato Nr. A 751

OBJEKTAS:

Žemės sklypų Panevėžio r. sav., Panevėžio sen., Pažagienių k.,
Šilagalio g. 20, Šilagalio g. 20A, Šilagalio g. 20B, Šilagalio g. 22,
detaliojo plano koregavimo projektas

PLANAVIMO INICIATORIUS:

AB „Lietuvos radijo ir televizijos centras“

STADIJA:

Detalusis planas

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS – SPRENDINIAI

1. TERITORIJOS NAUDOJIMO IR TVARKYMO REGLAMENTAI

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai parengti vadovaujantis Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. birželio 15 d. įsakymas Nr. A-408 „Dėl leidimo koreguoti detalų planą“, Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. rugsėjo 5 d. įsakymas Nr. A-577 „Dėl Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. rugpjūčio 2 d. įsakymo Nr. A-499 „Dėl detaliųjų planų koregavimo rengimo ir planavimo darbų programos patvirtinimo“ pakeitimo“, planavimo darbų programa, 2021 m. rugsėjo 10 d. teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. (13.28)-S3-14 ir išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis. Esami kitos paskirties žemės sklypai (Šilagalio g. 20, 20A, 20B, Pažagiėnių k.) sujungiami į vieną kitos paskirties žemės sklypą bei vienam kitos paskirties žemės sklypui (Šilagalio g. 22, Pažagiėnių k.) keičiamas naudojimo būdas į susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijas, nustatomi reglamentai vadovaujantis Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendruoju planu.

Suformuojamas sklypas Nr. 1, nustatomas teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentas:

Sklypo plotas – 14791 m²

Teritorijos naudojimo tipas – komercinės paskirties objektų teritorijos – atitinkantis Panevėžio rajono savivaldybės bendrajame plane nustatytu reglamentavimu.

Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos.

Užstatymo reglamentai:

Pastatų aukštis – pastatų aukštis max 12m, 1-3a, max altitudė 68,00; bokšto aukštis 100,5m.

Užstatymo tankis - 50%.

Užstatymo intensyvumas – 1,20.

Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių.

Statinių paskirtys – administracinės, prekybos ir paslaugų paskirties pastatai.

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto - $\geq 15\%$.

Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklype.

Suformuojamas sklypas Nr. 2, nustatomas teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentas:

Sklypo plotas – 7309 m²

Teritorijos naudojimo tipas – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos – atitinkantis Panevėžio rajono savivaldybės bendrajame plane nustatytu reglamentavimu.

Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos.

Užstatymo reglamentai:

Pastatų aukštis – pastatų aukštis max 12m, 1-3a, max altitudė 67,00.

Užstatymo tankis - 50%.

Užstatymo intensyvumas – 1,20.

Užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas – užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių.

Statinių paskirtys – transporto, garažų paskirties pastatai.

Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto - $\geq 12\%$.

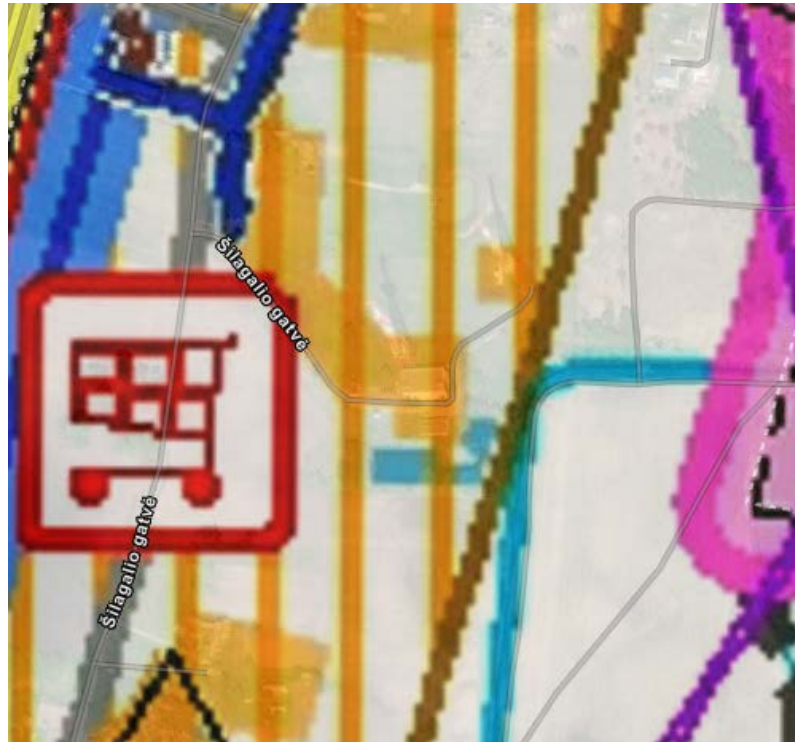
Automobilių statymo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo vietos sklype.

Detaliojo plano koregavimas atitinka planavimo tikslus – sujungti tris sklypus (Šilagalio g. 20, 20A, 20B, Pažagiėnių k.) į vieną kitos paskirties žemės sklypą bei žemės sklypui (Šilagalio g. 22, Pažagiėnių k.) nustatyti žemės naudojimo būdą – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijas. Detaliojo plano rengimo etape, pastatų paskirties keitimas nenumatomas. Esant poreikiui, ateityje, pastatų paskirties keitimai, bus sprendžiami techninių projektų rengimo metu.

Rengiamo detaliojo plano sprendiniuose numatyti maksimalūs užstatymo reglamentai, tačiau, pagal Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymą Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ 36 punktą, jog atsižvelgiant į gyvenamosios vietovės dydį (gyventojų skaičių) užstatymo intensyvumo ir užstatymo tankių rodikliai rekomenduojami mažinti, taikant pataisos koeficientą.

Pagal galiojančios statybos techninius reglamentus nepratekamas vandens telkinys nėra statinys. Žemės sklypo kadastrinių matavimų rengimo metu, kadangi tai nėra kadastro duomuo, vandens telkinys išeksplikuojamas kaip žemės sklypo naudmena, o naudmenas žemės sklypo riba gali kirsti.

Pagal Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą (reg. Nr. 000661001024) nagrinėjama teritorija patenka į intensyvaus užstatymo statybų plėtros zoną.



Ištrauka iš Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano

Transportiniai sprendiniai:

Detaliojo plano koregavimo transportiniai sprendiniai parengti vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, įvertinti Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, galiojančių ir rengiamų teritorijų planavimo dokumentų bei parengtų ir rengiamų techninių projektų sprendiniai.

Planuojamos teritorijos gatvių tinklas – esamas, funkciškai planuojama teritorija rišasi su Šilagalio gatve, kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis vystomi natūraliu būdu. Projektuojant konkrečius statinius techninio projekto rengimo metu, rengiamo detaliojo plano sprendiniai gretimoms teritorijoms įtakos neturės.

Įvažiavimas į sklypus yra iš esamos Šilagalio gatvės Pažagių kaime (per sklypą, kadastrinis Nr. 6677/0001:311). Automobilių parkavimas numatomas sklypų ribose.

Įvažiavimų/išvažiavimų vietos ir parametrai konkretizuojami techninio projekto stadijoje.

Automobilių stovėjimo vietos numatomos sklypų ribose, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus „Automobilių stovėjimo vietų reglamentavimas“, išlaikant 123 punkto nurodytus atstumus iki esamų ir planuojamų pastatų.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais papildomos eismo saugumo priemonės neplanuojamos.

Inžinerinė infrastruktūra:

Inžinerinių tinklų rekonstravimas/nauja statyba, planuojamo naujo užstatymo prijungimas prie centralizuotų inžinerinių tinklų bei esamų tinklų išskėlimas sprendžiamas techninio projekto stadijoje, gavus technines prisijungimo sąlygas.

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 274.6 punktu, dėl planuojamoje teritorijoje esančių inžinerinių tinklų ir nekilnojamojo turto registre registruotų apsaugos zonų kreiptasi į inžinerinius tinklus eksploatuojančias įmones dėl teritorijų planavimo sąlygų išdavimo:

Vadovaujantis AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2021 m. lapkričio 11 d. sąlygomis Nr. REG199047, planuojama teritorija patenka į elektros tinklų apsaugos zoną.

Vadovaujantis UAB „Aukštaitijos vandenys“ 2021 m. lapkričio 12 d. sąlygomis Nr. REG199078, vandentiekio tinklai yra pajungti į esamus centralizuotus vandentiekio tinklus. Nuotekos surenkamos į esamus nuotekų tinklus. Artimiausias priešgaisrinis vandens tvenkinys yra projektuojamų sklypų Nr. 1 ir Nr. 2 ribose, prie kurio yra privažiavimas.

Vadovaujantis AB „Telia Lietuva“ 2021 m. lapkričio 18 d. sąlygomis Nr. REG199790, planuojama teritorija patenka į ryšių tinklų apsaugos zoną.

Esamiems inžineriniams tinklams nustatyti žemės naudojimo apribojimai ir specialiosios žemės naudojimo sąlygos, galioja tipinės apsaugos zonos pagal teisės aktų reikalavimus, servitutai esamiems inžineriniams

tinklams nenustatomi. Esamų tinklų rekonstravimui ar iškėlimui, naujų tinklų projektavimui būtina gauti inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės technines prisijungimo sąlygas.

Aplinkos apsauga:

Planuojamai teritorijai taikomi atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinto 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 aprašo patvirtinimo“, reikalavimai (žemės sklypų naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijos; susisiekimui ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo teritorijos).

Komercinės paskirties objektų teritorijoms (sklypas Nr. 1) ne mažiau kaip 15 % sklypo ploto bus skiriama žaliems plotams išlaikant želdinių vientisumą, kadangi planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Susisiekimui ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo teritorijoms (sklypas Nr. 2) ne mažiau kaip 12 % sklypo ploto bus skiriama žaliems plotams išlaikant želdinių vientisumą, kadangi planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Nuotekos tvarkomos vadovaujantis Nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr. D1-236 „Dėl Nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ ir Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. Nr. D1-193 „Dėl Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“.

Atliekų tvarkymui planuojama rūšiuotų atliekų konteinerių aikštelės sklypų ribose. Rūšiuotų atliekų konteinerių aikštelės(-ių) vieta ir dydis tikslinama rengiant statinių statybos techninius projektus projekto sklypo plano dalyje, remiantis LR Aplinkos ministro 1999 m. liepos 14 d. įsakymu Nr. 217 patvirtintose (2011 m. gegužės 6 d. įsakymu Nr. D1-368 patvirtinta redakcija) „Atliekų tvarkymo taisyklėse“ (redakcija nuo 2017 m. gegužės 6 d. iki 2017 m. gruodžio 31 d.) nustatytais reikalavimais ir rekomendacijomis.

Detaliojo plano sprendiniais nepažeidžiami trečiųjų šalių interesai: sprendiniai derinami su planuojamos teritorijos savininkais, inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis organizacijomis.

Priešgaisrinės saugos reikalavimai:

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos 2021 m. lapkričio 12 d. sąlygomis Nr. REG199068 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai. Teritorijų planavimo dokumentas parengtas vadovaujantis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312, ir Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Lauko gaisrinio vandentiekio statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, vandentiekio skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m.

Projektuojant užstatymą formuojamuose sklypuose turi būti užtikrinti normatyviniai priešgaisriniai atstumai tarp projektuojamų ir esamų aplinkinių pastatų, numatyti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimo keliai, prie visų planuojamos teritorijos statinių, kurių važiuojamoji dalis turi būti $\geq 3,5$ m pločio, danga - pritaikyta specialiajam transportui, atlaikanti gaisro technikos apkrovas (projektuojami priešgaisriniai privažiavimai prie naujų pastatų, nepabloginamos esamų privažiavimų sąlygos prie esamų pastatų).

Rengiant techninius projektus pastatų (naujai statomų ar rekonstruojamų), atstumai tarp naujai projektuojamų ir esamų pastatų, taip pat gretimų sklypų pastatų privalo būti nustatomi vadovaujantis "Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais", patvirtintais priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338, atsižvelgiant į naujai projektuojamų/rekonstruojamų ir esamų pastatų ugniai atsparumo laipsnius. Neišlaikant normatyvinio atstumo tarp pastatų, būtina įrengti priešgaisrines sienas (ugniasienes). Pagal pastatų atsparumo ugniai laipsnį (I) – atstumas iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis (I) – min 6 metrai (6 lentelė). Projektuojamame sklype Nr. 2 yra esama 12,5x12,5 m sutankinto žvyro apsisukimo aikštelė.

Rengiant techninius projektus pastatų (naujai statomų ar rekonstruojamų), gaisrinės technikos privažiavimai prie naujai projektuojamų/rekonstruojamų ir esamų pastatų privalo būti nustatomi vadovaujantis "Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais", patvirtintais priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338, atsižvelgiant į naujai projektuojamų/rekonstruojamų ir esamų pastatų aukštingumą.

Planuojamoje teritorijoje nėra numatyta jokia nauja statyba: esama istoriškai susiformavusi struktūra nekeičiama.

Statiniai turi būti išdėstomi sklypuose taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Bendruoju atveju, mažiausi atstumai nuo pastatų (priestatų) iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis

kaip 3,0 m iki sklypo ribos. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimų sklypo savininko sutikimas raštu.

Artimiausias priešgaisrinis vandens tvenkinys yra projektuojamų sklypų Nr. 1 ir Nr. 2 ribose, prie kurio yra privažiavimas.

Sveikatos apsauga:

Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinę ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Planuojant pastatų tūrius turi būti užtikrinti visi STR normomis nustatyti reikalavimai dėl automobilių parkavimo, želdynų plotų ir kt. Visi inžineriniai tinklai yra esami, servitutų poreikis nenumatomas. Esant poreikiui servitutai bus nustatomi su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis organizacijomis techninio projekto rengimo metu. Inžinerinė infrastruktūra detalizuojama derinant su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis techninio projekto rengimo etape. Inžinerinės infrastruktūros objektų, reikalingų sklypuose statomų pastatų eksploatacijai, statybos bus vykdomos žemės sklypo savininkų lėšomis. Infrastruktūros sprendiniai ne sklypo ribose sutarčių pagrindu bus sprendžiami su savivaldybe ir tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis.

Vadovaujantis VĮ Transporto kompetencijų agentūros 2021 m. lapkričio 17 d. sąlygomis Nr. REG199656, planuojama teritorija patenka į Panevėžio aerodromo apsaugos zoną (zona „D“). Žemės sklypui yra nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos (apribojimai): 165 Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Šioje vietoje statomų ar rekonstruojamų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis turi neviršyti 121-131 m altitudės. Šiuo metu naujų statinių statyti neplanuojama. Ateityje statant statinius, maksimalus pastatų aukštis 12 metrų, 1-3 aukštai. Esamų televizijos bokštų aukštis 100,5 metro.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Detaliojo plano keitimo metu tikslinamos bei papildomos naujomis specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

101 Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

106 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

120 Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

121 Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);

149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);

163 Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis);

164 Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis);

165 Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Servitutai:

103 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis);

203 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis).

Projekto vadovas



Aldona Adomaitienė