

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ŽEMĖS SKLYPŲ (2701/0010:103 IR 2701/0010:290) SUJUNGIMO Į VIENĄ, ŽEMĖS SKLYPO PLANO, PRILYGINAMO DETALIOJO TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTUI, PROJEKTO

RAIDOS PROGRAMA

- 1. Objekto vieta** – Plukių g. 5 (kadastro Nr. 2701/0010:103) ir Plukių g. 5D (kadastro, Nr. 2701/0010:290) Panevėžys.
- 2. Žemės sklypo plano rengimo tikslas** – pertvarkyti Nekilnojamo turto registre įregistruotus žemės sklypus, sujungiant į vieną du tos pačios pagrindinės žemės naudojimo paskirties žemės sklypus.
- 3. Planuojamos teritorijos (žemės sklypų) plotas “brutto”** – 0,0797 ha
- 4. Planuojamas žemės sklypo plotas “netto”** – 797 m²
- 5. Planuojamų žemės sklypų skaičius** – 1 vnt.
- 6. Leistinas pastatų aukštis (metrais)** – 8.5m.
- 7. Žemės naudojimo tikslinė paskirtis/naudojimo būdas:**
– kita paskirtis (G kodas –tp5), naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos (G kodas –tp6 indeksas G/G1)
- 8. Žemės sklypo plano rengimo, visuomenės informavimo ir dalyvavimo teritorijų planavimo proceso tvarka** – supaprastinta tvarka.

BENDROJI DALIS

Planavimo organizatorius (žemės sklypų valdytoja) – Rasa Baniienė, Kniaudiškių g. 41-12 LT-37117 Panevėžys.

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

Žemės sklypo plano, prilyginamo detaliojo teritorijų planavimo dokumentui projektas parengtas šių dokumentų pagrindu:

1. Panevėžio miesto savivaldybės administracijos leidimas pradėti rengti žemės sklypo planą, prilyginamą detaliojo teritorijų planavimo dokumentui Nr.19-4.7-1766, 2011-09-16.
2. Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus žemės sklypo plano rengimo reikalavimai Nr.28, 2011-09-12.
3. Preliminari žemės sklypų Plukių g. 5, Plukių g. 5D schema M 1:500.
4. VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas Nr. 35/59082, 2010-09-08.
5. VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas Nr. 27/5467, 2010-09-08.
6. VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas Nr. 44/14355681, 2011-08-05.
7. Statinių išdėstymas žemės sklype (situacijos planas) M 1: 500, 1992-12-11.
8. Žemės sklypų, kadastro Nr. 2701/0010:103 ir Nr. 2701/0010:290, planais.

Atestato Nr.	V. UNDŽENO ĮMONĖ Įmonės kodas 147731714				ŽEMĖS SKLYPO PLANAS, PRILYGINAMO DETALIOJO TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTUI		
	4109	PV.	V. UNDŽENAS		2011.10	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Laida
IB375932	ARCH.	V. UNDŽENAS		2011.10	O		
DP	Planavimo organizatorius: RASA BANIENĖ, Kniaudiškių g. 41-12, LT-37117 Panevėžys				U/11-ŽSP-5	Lapas	Lapų
						ŽSP-1	3

PLANAVIMO DOKUMENTO SPRENDINIAI

Esama teritorijos būklė

Planuojami žemės sklypai, adresu – Plukių g. 5 (kadastro Nr. 2701/0010:103) ir Plukių g. 5D (kadastro Nr. 2701/0010:290) yra Panevėžio miesto savivaldybės teritorijos vakarinėje dalyje, kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų žemėje. Žemės sklypai suformuoti atliekant kadastrinius matavimus. Žemės sklypas (2701/0010:103) užstatytas pastatu – gyvenamuoju namu ir jo priklausiniais. Planuojami žemės sklypai iš šiaurinės ir vakarinės pusės (pusių) ribojasi su vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos sklypais – kadastro Nr. 2701/0010:283 ir Nr. 2701/0010:259, o iš rytinės ir pietinės su (VŽF) Nevėžio upės pakrante. Pagal Nevėžio upės rekreacijos Panevėžio miesto ribose schemą (specialųjį planą) Nr. 005272001024, sujungiami žemės sklypai nepatenką į Nevėžio upės apsaugos justą ir zonas. Teritorijoje atmosferos, dirvožemio užteršimo šaltinių, gamtos paminklų nėra. Žemės sklype (sklypuose) saugotinių želdinių (medžiai ir krūmai), augančių ne miškų ūkio paskirties žemėje, nėra.

Teritorijos paviršius praktiškai lygus (absoliutinės altitudės 49,48 ÷ 50,97).

Planavimo tikslai

Pertvarkyti Nekilnojamo turto registre įregistruotus žemės sklypus, sujungiant į vieną du tos pačios pagrindinės žemės naudojimo paskirties žemės sklypus.

Planuojamo žemės sklypo tvarkymas ir naudojimas

Planuojamų žemės sklypų, adresu – Plukių g. 5 (kadastro Nr.2701/0010:103) plotas – 622 m² ir Plukių g. 5D (kadastro Nr. 2701/0010:290) plotas – 175 m² pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, pobūdis – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos. Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2005-03-17 įsakymu Nr. D1-151, pakeitimas 2006-04-13 įsakymas Nr. D1-188 „Dėl žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacijos patvirtinimo“, žemės sklypo naudojimas nustatomas sekančiais:

Žemės sklypui (pažymėjimas žemės sklypo plane Nr. 3), plotas – 797 m²,

- žemės paskirtis – kita paskirtis (G kodas –tp5)
- naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos (G kodas –tp6 indeksas G)
- naudojimo pobūdis – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos (indeksas G1). Tai žemės sklypai, kuriuose yra esami arba numatomi statyti vieno ar dviejų butų gyvenamieji pastatai ir jų priklausiniai.

Pastaba:

Teisiškai registruotų žemės sklypų, kadastro Nr.2701/0010:103, plotas – 621.48 m² ir Nr.2701/0010:290, plotas – 175.12 m², todėl naujai suformuoto (sujungtų sklypų) žemės sklypo plotas – 796.60 m², t.y. – 797 m².

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 “Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos” žemės sklype (sklypuose) ir greta jo esančių inžinerinių tinklų ir įrenginių naudojimui taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų ir apribojimų – nėra.

Teritorijos tvarkymo režimų pagrindiniai sprendiniai – užstatymo tankis, aukštingumas ir kiti reglamentai nurodyti „Žemės sklypo plano tvarkymo režimo pagrindinių sprendimų aprašomoji lentelė“ priedas Nr.1.

Planuojamo žemės sklypo sprendiniai ir užstatymo reglamentai

Atliekant žemės sklypo plano (sujungimas į vieną sklypą), buvo atsižvelgta į suplanuotą vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos planinę struktūrą bei susisiekimo ir inžinerinius infrastruktūrą tinklus, žemės sklypo (sklypų) Plukių g. 5A, Reg. Nr. 000273001433 ir Plukių g. 5B, Reg. Nr. 000273001492 detaliojame plane (planuose).

Žemės sklype (2701/0010:103) esamas gyvenamas pastatas ir jo priklausiniai – nugriaunami.

Planuojamo žemės sklypo REGLAMENTAI:

1. vadovaujantis STR 2.02.09:2005 “Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai”, galimas užstatymas, išlaikant 3 (tris) metrus nuo kaimyninių žemės sklypų ribų ir “Gaisrinė saugos pagrindiniai reikalavimai” keliamus gaisrinės saugos reikalavimus, išlaikant minimalius priešgaisrinius atstumus 6 (šešis metrų) nuo naujai suplanuotame žemės sklype esamos ir galimos statomų statinių zonos (pastatų, kai pastato atsparumas ugniai I laipsnis);

2. leistinas vienbučio ar dvibučio gyvenamojo pastato ir jo priklausinių aukštis – 8.5 m (1÷3 aukštai);

3. leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – 31%;

4. pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymą Nr. D1-694 "Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos" aprašu priklausomųjų želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, norma (plotas) procentas nuo viso žemės sklypo ploto – 25%.

Suformuotą vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų ir jo priklausinių statybos valdą planuojama aptverta (pagal STR 2.02.09:2005 VIII skyriaus 65 p. reikalavimus) tvora.

Žemės sklypo plane planuojamam (sujungtam) sklypui Nr. 3 privažiavimas paliekamas esamas pagal žemės sklypo Plukių g. 5A, Reg. Nr. 000273001433 detaliojo plano sprendinius. Norminis automobilių parkavimas sprendžiamas žemės sklypo ribose.

Sprendinių poveikio aplinkai vertinimas

Nei planuojama teritorija, nei jos gretimybės nėra sanitarine apsaugos zona (SAZ) formuojantys objektai, nei patenka į jokios ūkinės veiklos sanitarines apsaugos zonas, o žemės sklypo plano sprendiniai nepažeidžia leistinų normų, nedaro neigiamo poveikio gyvenamai aplinkai bei gretimybėms triukšmo, atmosferinės taršos, natūralaus apšvietimo aspektais, todėl atitiks visuomenės sveikatos norminius teisės aktų reikalavimus.

Planuojama teritorija (šalia planuojamų sklypų) aprūpinta buitinių nuotekų surinkimo ir vandentiekio, elektros bei ryšių tiekimo tinklais.

Žemės sklype galima visų inžinerinių tinklų plėtra pagal žemės sklypo (sklypų) Plukių g. 5A, Reg. Nr. 000273001433 ir Plukių g. 5B, Reg. Nr. 000273001492 detaliojo plano (planų) sprendinius ir tinklus eksploatuojančių žinybų pasijungimo sąlygų reikalavimus.

Žemės sklypo plano sprendiniai neigiamo poveikio aplinkosauginiu bei sveikos gyvenamosios aplinkos užtikrinimo aspektu neturės.

Visuomenės informavimo ir dalyvavimo teritorijų planavimo procesas

Visuomenės informavimas ir dalyvavimas teritorijų planavimo procese 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 2011-09-23 informuota Panevėžio miesto savivaldybės interneto tinklalapyje www@panevezys.lt, bei su parengtu žemės sklypo planu asmeniškai supažindita pertvarkomų žemės sklypo (sklypų) savininkė Rasa Baniienė, nurodant, kad ji dėl žemės sklypo plano gali pareikšti pasiūlymus savivaldybės administracijai.

Susipažinimo su parengtu žemės sklypo planu metu savivaldybės administracijai registruotų pasiūlymų dėl jo, pateiktų raštu negauta, konstatuojama, kad viešo svarstymo procedūra atlikta. Laikoma, kad visuomenė pritaria žemės sklypo plano sprendiniams.

Po nustatyto termino pasiūlymai dėl žemės sklypo plano nebepriimami.

Žemės sklypo plano derinimas ir tvirtinimas

Planavimo organizatoriui sutikus su parengtais žemės sklypo plano, prilyginamo detaliojo teritorijų planavimo dokumentui, sprendiniais, nustatyta tvarka informuota ir apsvaistyta su visuomene, planas suderinamas su rengimo reikalavimuose nurodytais valstybės tarnautojais ir institucijomis, teikiamas tvirtinti Panevėžio miesto savivaldybės direktoriui.

Sprendinių įgyvendinimo eiliškumas

Pagal žemės sklypo planą atliekami pertvarkytų žemės sklypų kadastriniai matavimai Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimo Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“ (Žin., 2002, Nr. 41-1539; 2005, Nr. 80-2899) nustatyta tvarka.

Realizuojant žemės sklypo plano, prilyginamo detaliojo teritorijų planavimo dokumentui, sprendinius, vykdant vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų ir jų priklausinių statybą bei eksploataciją, visais atvejais privaloma vadovautis LR normatyviniais statybos dokumentais (STR), kuriuos reglamentuoja *Statybos įstatymas*.

Žemės sklypo plano rodikliai (kaip nurodyta sprendinių brėžinyje) atitinka galiojančias normas ir teritorijų planavimą reglamentuojančių teisės aktų nuostatoms.

Projekto vadovas (PV)

architektas V. Undžėnas