

**„PUŠYNO II“ DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ KVARTALO TERITORIJOS
DETALUSIS PLANAS ANYKŠČIUOSE PRIE JONO BASANAVIČIAUS, ŠALTUPIO IR
STORIŲ GATVIŲ
(plotas apie 4,10ha)**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Detaliojo plano rengimo pagrindas –

- 1) Anykščių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m. balandžio mėn. 28d. įsakymas Nr. 1-AĮ- 391 „Dėl daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalų detaliųjų planų rengimo pradžios ir planavimo tikslų“, p.1.3.
- 2) Teritorijų planavimo programa, Anykščių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas 2017-05-31 Nr.1-AĮ-503
Planavimo sąlygos.

2. Detaliojo plano organizatorius – Anykščių rajono savivaldybės administracijos direktorius (J.Biliūno g. 23, ŠLT-29111 Anykščiai, tel.8 381 42315).

3. Detaliojo plano rengėjas – UAB „Archinova“, fil. „ER projektai“ (Tilžės g. 170-420, Šiauliai).

4. Detaliojo plano rengimo ir tvirtinimo tvarka : bendroji.

II. SITUACIJOS ANALIZĖ IR SIŪLYMAI

5. Nagrinėjama teritorija yra išsidėsčiusi Anykščių miesto centrinėje dalyje prie Šaltupio ir J.Basanavičiaus gatvių (D1 kategorija). Šiaurėje teritoriją ribojančios gatvės susikerta ir Šaltupio gatvė nuveda į miesto centrą, iš pietų pusės – teritoriją kerta kvartinė Storių gatvelė (kategorija D2). Mūsų nagrinėjama teritorija patenka į Anykščių regioninio parko teritoriją. Detalaus plano teritorija nepatenka į kultūros paveldo vietovės teritoriją bei vizualinės apsaugos pozonį – Anykščių miesto istorinė dalis, registro Nr.17071. Pagal Anykščių rajono savivaldybės tarybos 2016-12-22 sprendimu Nr.1-TS-322 patvirtintą Anykščių rajono Bendrojo plano keitimą, teritorija patenka į Uf funkcinio prioriteto teritoriją, kur nustatyta dominuojanti kita paskirtis, kurioje galimi sklypų naudojimo būdai – G1;G2;K;V; B; I2; I1; E ir R (Gyvenamosios teritorijos, komercinės teritorijos, visuomeninės teritorijos, viešo naudojimo teritorijos, techninės infrastruktūros teritorijos, atskirųjų želdynų ir rekreacinės teritorijos). Aprašomojoje reglamentų lentelėje nurodyta, kad prioritutinės plėtros teritorijos plėtojamos vadovaujantis vietovės lygmens kompleksinio ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentais.

Galiojančiuose Anykščių miesto bendrojo plano sprendinių dokumentuose, patvirtintuose 2010-04-13 Anykščių miesto Tarybos sprendimu Nr.TS-142, šiai teritorijai nustatyta vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos reglamentas, kuris apibrėžiamas užstatymo intensyvumo $u \leq 0,8$ ir pastatų aukštingumas ≤ 5 aukštai. Šie reglamentai taikomi tik naujai statybai, nurodyta BP aiškinamojo rašto psl. 22 reglamentų lentelėje 2.2.3. – „Užstatymo reglamentai (taikoma naujai statybai)“.

Todėl planuojamiems sklypams pagrindiniai reglamentai nustatomi šiuo detaliuoju planu.

Nauja plėtra nenumatoma. Formuojami sklypai apie esamus daugiabučius gyvenamuosius namus, taip pat suformuojami bendro naudojimo ir infrastruktūros (susisiekimo komunikacijų ir inžinerinių tinklų koridorių) sklypai bei sklypai apie esamą transformatorinę ir dujinę katilinę (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos). Esamas sklypas kadastrinis Nr.3403/0017:106, suformuotas apie esamą dujinę katilinę naikinamas, nes dalis katilinės pastato patenka į kitą sklypą, ir formuojamas naujas sklypas Nr.31. Gyvenamųjų namų sklypams numatomi intensyvumo ir tankumo reglamentai įvertinant esamą padėtį. Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

Detaliojo plano teritoriją riboja J.Basanavičiaus ir Šaltupio gatvės, o kitoje gatvių pusėje - suformuoti vienbučių ar dvibučių gyvenamųjų namų sklypai. Detaliojo plano teritoriją kerta D2 kategorijos kvartalinė gatvelė, kurios plotis 6,0m pločio. Iš šios gatvelės galima patekti į daugiabučių gyvenamųjų namų sklypus. Todėl šiai gatvei formuojamas atskiras infrastruktūrinis sklypas (I2).

Nauji inžineriniai tinklai neplanuojami. Daugiabučių kvartalas aprūpintas visais reikalingais inžineriniais tinklais. Gaisrinis transportas gali apvažiuoti visą kvartalą, atskiras gaisrinis apsisukimas numatomas I2 sklype Nr.14 ir Nr.28 (žiūr. sprendinius). Kvartale yra įrengti 3 gaisriniai hidrantai.

Visi inžineriniai tinklai, kertantys sklypą ir aptarnaujantys gyvenamuosius daugiabučius namus ir miesto objektus, išsaugomi, jiems numatant apsaugos zonas ir servitutus.

Teritorijai prie Šaltupio gatvės, Anykščiuose SPAV atranka nerengiama, vadovaujantis „Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu“, patvirtintu LR Vyriausybės 2014-12-23 nutarimu Nr.1467 ir LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ir 2 priedais, nes nepatenka į vertinamų planuojamos ūkinės veiklos rūšių sąrašą. Planuojama teritorijos žemės paskirtis ir naudojimo būdas atitinka Anykščių rajono Bendrojo plano sprendinius, t.y. aukštesnį TP dokumentą.

Siūlymai:

- 5.1. Suformuoti 21 kitos paskirties sklypus, pagal galiojantį bendrąjį planą – naudojimo būdas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)
Įvažiavimai į sklypus numatomi iš esamų D1 kat. Gatvių ir kvartalinės gatvelės (kat.D3).
Automobilių statymo klausimai sprendžiami infrastruktūros sklypų Nr.14,28,29 ir 30 ribose.
- 5.2. Suformuoti 5 kitos paskirties sklypus, pagal galiojantį bendrąjį planą – naudojimo būdas - bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorijos (B)
Įvažiavimai į sklypus galimi iš esamų gatvių.
Automobilių statymas sklypuose nenumatomas.
- 5.3. Suformuoti 4 kitos paskirties sklypus -susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, esamai kvartalinei gatvei, esamiems parkingams ir inžineriniams tinklams įrengti (I2).
- 5.4.Suformuoti 2 kitos paskirties sklypus -susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, esamai transformatorinei ir esamai dujinei katilinei (I1).

III. NUMATOMI SPRENDINIAI

Lentelė 1

	Esama padėtis	Numatomi sprendiniai
Planuojama teritorija	Valstybinė žemė (Kitos paskirties)	
Teritorijos adresas	Teritorija Anykščių mieste, „Pušyno II“ kvartalas prie Šaltupio gatvės	Formuojama 30 naujų sklypų
Nagrinėjamos teritorijos plotas	~3,63 ha	
1. Formuojamas sklypas daugiabučių gyvenamųjų pastatų paskirties objektų statybai		
1.1. sklypo plotas viso :		0,0523 ha

	Esama padėtis	Numatomi sprendiniai
1.2. sklypo paskirtis	Valstybinė žemė	Kitos paskirties žemė,
1.3. žemės sklypo naudojimo būdas	-	G2- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
1.4. papildomų veiklos apribojimų ir servitutų trumpas aprašymas		1 – 145 m ² ; 6 – 12 m ² ; 9-28 m ² ; 20-523 m ² ; 34-523 m ² ; 48-129 m ² ; 49-132 m ² ; S2.1 – 234 m ² .
2. Formuojamas sklypas bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorijoms		
2.1. sklypo plotas viso :		0,0375 ha
2.2. sklypo paskirtis	Valstybinė žemė	Kitos paskirties žemė
2.3. žemės sklypo naudojimo būdas	-	B– bendro naudojimo teritorijos
2.4. papildomų veiklos apribojimų ir servitutų trumpas aprašymas		1 – 123 m ² ; 6 – 12 m ² ; 34-375 m ² ; 20-375 m ² ; 27-13 vnt. 48 – 73 m ² ; 49 – 70 m ² ; S2.2 – 143 m ² .
3. Formuojamas sklypas daugiabučių gyvenamųjų pastatų paskirties objektų statybai		
3.1. sklypo plotas viso :		0,1098 ha
3.2. sklypo paskirtis	Valstybinė žemė	Kitos paskirties žemė
3.3. žemės sklypo naudojimo būdas		G2- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
3.4. papildomų veiklos apribojimų ir servitutų trumpas aprašymas		1 – 188 m ² ; 6-89 m ² ; 9 – 198m ² ; 20-1098 m ² ; 34-1098 m ² ; 48 –517 m ² ; 49 – 279 m ² ; S2.3 – 538 m ² .
4. Formuojamas sklypas daugiabučių gyvenamųjų pastatų paskirties objektų statybai		
4.1. sklypo plotas viso :		0,1142 ha
4.2. sklypo paskirtis	Valstybinė žemė	Kitos paskirties žemė
4.3. žemės sklypo naudojimo būdas	-	G2- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos

	Esama padėtis	Numatomi sprendiniai
4.4. papildomų veiklos apribojimų ir servitutų trumpas aprašymas		1 – 43 m ² ; 6 – 87 m ² ; 9 – 196 m ² ; 20-1142 m ² ; 34-1142 m ² ; 48 –416 m ² ; 49 – 319 m ² ; S2.4 – 533 m ² .
5. Formuojamas sklypas daugiabučių gyvenamųjų pastatų paskirties objektų statybai		
5.1. sklypo plotas viso :		0,1071 ha
5.2. sklypo paskirtis	Valstybinė žemė	Kitos paskirties žemė
5.3. žemės sklypo naudojimo būdas	-	G2- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
5.4. papildomų veiklos apribojimų ir servitutų trumpas aprašymas		1 – 67 m ² ; 6 –81 m ² ; 9 – 302 m ² ; 34-1071 m ² ; 48 – 505 m ² ; 49-304 m ² ; S2.5 – 530 m ² .
6. Formuojamas sklypas daugiabučių gyvenamųjų pastatų paskirties objektų statybai		
6.1. sklypo plotas viso :		0,0774 ha
6.2. sklypo paskirtis	Valstybinė žemė	Kitos paskirties žemė
6.3. žemės sklypo naudojimo būdas	-	G2- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
6.4. papildomų veiklos apribojimų ir servitutų trumpas aprašymas		1 – 57 m ² ; 6 – 25 m ² ; 9 – 33 m ² ; 20 – 774 m ² ; 34 – 774 m ² ; 48 – 235 m ² ; 49 –131 m ² ; S2.6 – 288 m ² .
7. Formuojamas sklypas daugiabučių gyvenamųjų pastatų paskirties objektų statybai		
7.1. sklypo plotas viso :		0,0907 ha
7.2. sklypo paskirtis	Valstybinė žemė	Kitos paskirties žemė
7.3. žemės sklypo naudojimo būdas	-	G2- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
7.4. papildomų veiklos apribojimų ir servitutų trumpas aprašymas		1 – 167 m ² ; 6 – 176 m ² ; 9 –69 m ² ; 20 – 907 m ² ; 34 – 907 m ² ; 48 –196 m ² ; 49 –130 m ² ; S2.7 – 383 m ² .

	Esama padėtis	Numatomi sprendiniai
8. Formuojamas sklypas daugiabučių gyvenamųjų pastatų paskirties objektų statybai		
8.1. sklypo plotas viso :		0,0554 ha
8.2. sklypo paskirtis	Valstybinė žemė	Kitos paskirties žemė
8.3. žemės sklypo naudojimo būdas	-	G2- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
8.4. papildomų veiklos apribojimų ir servitutų trumpas aprašymas		1 – 15 m ² ; 6 – 45 m ² ; 9 – 101 m ² ; 34 – 554 m ² ; 48 – 223 m ² ; 49 – 138 m ² ; S2.8 – 270m ² ;
9. Formuojamas sklypas daugiabučių gyvenamųjų pastatų paskirties objektų statybai		
9.1. sklypo plotas viso :		0,0598 ha
9.2. sklypo paskirtis	Valstybinė žemė	Kitos paskirties žemė
9.3. žemės sklypo naudojimo būdas	-	G2- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
9.4. papildomų veiklos apribojimų ir servitutų trumpas aprašymas		1 – 22 m ² ; 6 – 50m ² ; 9 – 106m ² ; 20 – 598 m ² ; 34 – 598 m ² ; 48 – 103m ² ; 49 – 133m ² ; S2.9 – 350m ² ; S3.1 – 20m ² ;
10. Formuojamas sklypas daugiabučių gyvenamųjų pastatų paskirties objektų statybai		
10.1. sklypo plotas viso :		0,0577 ha
10.2. sklypo paskirtis	Valstybinė žemė	Kitos paskirties žemė
10.3. žemės sklypo naudojimo būdas	-	G2- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
10.4. papildomų veiklos apribojimų ir servitutų trumpas aprašymas		1 – 20 m ² ; 6 – 26m ² ; 9 – 107m ² ; 20 – 577 m ² ; 34 – 577 m ² ; 48 – 260m ² ; 49 – 132m ² ; S2.10 – 298m ² ; S3.2 – 31m ² ;

	Esama padėtis	Numatomi sprendiniai
11. Formuojamas sklypas daugiabučių gyvenamųjų pastatų paskirties objektų statybai		
11.1. sklypo plotas viso :		0,0492 ha
11.2. sklypo paskirtis	Valstybinė žemė	Kitos paskirties žemė
11.3. žemės sklypo naudojimo būdas	-	G2- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
11.4. papildomų veiklos apribojimų ir servitutų trumpas aprašymas		1 – 43 m ² ; 6 – 50 m ² ; 9 – 59 m ² ; 20 – 492 m ² ; 34 – 492 m ² ; 48–215 m ² ; 49–126 m ² ; S2.11 – 243m ² ;
12. Formuojamas sklypas daugiabučių gyvenamųjų pastatų paskirties objektų statybai		
12.1. sklypo plotas viso :		0,0518 ha
12.2. sklypo paskirtis	Valstybinė žemė	Kitos paskirties žemė
12.3. žemės sklypo naudojimo būdas	-	G2- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
12.4. papildomų veiklos apribojimų ir servitutų trumpas aprašymas		1 – 51 m ² ; 6 – 29 m ² ; 9 – 53 m ² ; 20 – 518 m ² ; 34 – 518 m ² ; 48–193 m ² ; 49–126 m ² ; S2.12 – 245m ² ; S3.3 – 9m ² ;
13. Formuojamas sklypas daugiabučių gyvenamųjų pastatų paskirties objektų statybai		
13.1. sklypo plotas viso :		0,0523 ha
13.2. sklypo paskirtis	Valstybinė žemė	Kitos paskirties žemė
13.3. žemės sklypo naudojimo būdas	-	G2- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
13.4. papildomų veiklos apribojimų ir servitutų trumpas aprašymas		1 – 47 m ² ; 6 – 16 m ² ; 9 – 68 m ² ; 20 – 523 m ² ; 34 – 523 m ² ; 48–188 m ² ; 49–130 m ² ; S2.13 – 228m ² ; S3.4 – 20m ² ;
14. Formuojamas sklypas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijoms		
14.1. sklypo plotas viso :		0,2186 ha

	Esama padėtis	Numatomi sprendiniai
14.2. sklypo paskirtis	Valstybinė žemė	Kitos paskirties žemė
14.3. žemės sklypo naudojimo būdas	-	I2- susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams
14.4. papildomų veiklos apribojimų ir servitutų trumpas aprašymas		1 – 110 m ² ; 6 – 449 m ² ; 9 – 373 m ² ; 20 – 2186 m ² ; 34 – 2186 m ² ; 48–1075 m ² ; 49–1208 m ² ; S1.1 – 2186m ² ; S2.14 – 2186m ² ;
15. Formuojamas sklypas bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorijoms		
15.1. sklypo plotas viso :		0,5050 ha
15.2. sklypo paskirtis	Valstybinė žemė	Kitos paskirties žemė
15.3. žemės sklypo naudojimo būdas	-	B– bendro naudojimo teritorijos
15.4. papildomų veiklos apribojimų ir servitutų trumpas aprašymas		1 – 968 m ² ; 6 – 219 m ² ; 9 – 635 m ² ; 20 – 5050 m ² ; 34 – 5050 m ² ; 48–2386 m ² ; 49–1465 m ² ; 27-13 vnt. S2.15 – 3778m ² ;
16. Formuojamas sklypas daugiabučių gyvenamųjų pastatų paskirties objektų statybai		
16.1. sklypo plotas viso :		0,0948 ha
16.2. sklypo paskirtis	Valstybinė žemė	Kitos paskirties žemė
16.3. žemės sklypo naudojimo būdas	-	G2- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
16.4. papildomų veiklos apribojimų ir servitutų trumpas aprašymas		1 – 87 m ² ; 6 – 71 m ² ; 9 – 95 m ² ; 20 – 948 m ² ; 34 – 948 m ² ; 48–342 m ² ; 49–260 m ² ; S2.16 – 479m ² ;
17. Formuojamas sklypas daugiabučių gyvenamųjų pastatų paskirties objektų statybai		
17.1. sklypo plotas viso :		0,0927 ha
17.2. sklypo paskirtis	Valstybinė žemė	Kitos paskirties žemė
17.3. žemės sklypo naudojimo būdas	-	G2- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos

	Esama padėtis	Numatomi sprendiniai
17.4. papildomų veiklos apribojimų ir servitutų trumpas aprašymas		1 – 47 m ² ; 6 – 105 m ² ; 9 – 38 m ² ; 20 – 927 m ² ; 34 – 927 m ² ; 48–326m ² ; 49–85 m ² ; S2.17 – 357m ² ;
18. Formuojamas sklypas bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorijoms		
18.1. sklypo plotas viso :		0,3564 ha
18.2. sklypo paskirtis	Valstybinė žemė	Kitos paskirties žemė
18.3. žemės sklypo naudojimo būdas	-	B– bendro naudojimo teritorijos
18.4. papildomų veiklos apribojimų ir servitutų trumpas aprašymas		1 – 539 m ² ; 6 – 902 m ² ; 20 – 3564 m ² ; 34 – 3564 m ² ; 48–1670m ² ; 27-2 vnt. S2.18 – 2785m ² ;
19. Formuojamas sklypas daugiabučių gyvenamųjų pastatų paskirties objektų statybai		
19.1. sklypo plotas viso :		0,0838 ha
19.2. sklypo paskirtis	Valstybinė žemė	Kitos paskirties žemė
19.3. žemės sklypo naudojimo būdas	-	G2- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
19.4. papildomų veiklos apribojimų ir servitutų trumpas aprašymas		1 – 40 m ² ; 6 – 43 m ² ; 9 – 113 m ² ; 20 – 838 m ² ; 34 – 838 m ² ; 48–330m ² ; 49–160m ² ; S2.19 – 356m ² ;
20. Formuojamas sklypas bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorijoms		
20.1. sklypo plotas viso :		0,1043 ha
20.2. sklypo paskirtis	Valstybinė žemė	Kitos paskirties žemė
20.3. žemės sklypo naudojimo būdas	-	B– bendro naudojimo teritorijo
20.4. papildomų veiklos apribojimų ir servitutų trumpas aprašymas		1 – 94 m ² ; 6 – 5 m ² ; 20 – 1043 m ² ; 34 – 1043 m ² ; 48–87m ² ; 49–152m ² ; 27-9 vnt. S2.20 – 250m ² ;
21. Formuojamas sklypas daugiabučių gyvenamųjų pastatų paskirties objektų statybai		
21.1. sklypo plotas viso :		0,1052 ha
21.2. sklypo paskirtis	Valstybinė žemė	Kitos paskirties žemė

	Esama padėtis	Numatomi sprendiniai
21.3. žemės sklypo naudojimo būdas	-	G2- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
21.4. papildomų veiklos apribojimų ir servitutų trypas aprašymas		1 – 167 m ² ; 6 – 35 m ² ; 9 – 56 m ² ; 20 – 1052 m ² ; 34 – 1052 m ² ; 48–306m ² ; 49–449m ² ; S2.21 – 576m ² ;
22. Formuojamas sklypas daugiabučių gyvenamųjų pastatų paskirties objektų statybai		
22.1. sklypo plotas viso :		0,0914 ha
22.2. sklypo paskirtis	Valstybinė žemė	Kitos paskirties žemė
22.3. žemės sklypo naudojimo būdas	-	G2- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
22.4. papildomų veiklos apribojimų ir servitutų trypas aprašymas		1 – 53 m ² ; 6 – 22 m ² ; 9 – 130 m ² ; 20 – 914 m ² ; 34 – 914 m ² ; 48–436m ² ; 49–167m ² ; S2.22 – 398m ² ;
23. Formuojamas sklypas daugiabučių gyvenamųjų pastatų paskirties objektų statybai		
23.1. sklypo plotas viso :		0,0917ha
23.2. sklypo paskirtis	Valstybinė žemė	Kitos paskirties žemė
23.3. žemės sklypo naudojimo būdas	-	G2- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
23.4. papildomų veiklos apribojimų ir servitutų trypas aprašymas		1 – 63 m ² ; 6 – 60 m ² ; 9 – 65 m ² ; 20 – 917 m ² ; 34 – 917 m ² ; 48–341m ² ; 49–125m ² ; S2.23 – 398m ² ;
24. Formuojamas sklypas daugiabučių gyvenamųjų pastatų paskirties objektų statybai		
24.1. sklypo plotas viso :		0,0949ha
24.2. sklypo paskirtis	Valstybinė žemė	Kitos paskirties žemė
24.3. žemės sklypo naudojimo būdas	-	G2- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos

	Esama padėtis	Numatomi sprendiniai
24.4. papildomų veiklos apribojimų ir servitutų trumpas aprašymas		1 – 63 m ² ; 6 – 69 m ² ; 9 – 51 m ² ; 20 – 949 m ² ; 34 – 949 m ² ; 48–269m ² ; 49–192m ² ; S2.24 – 366m ² ;
25. Formuojamas sklypas bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorijoms		
50.1. sklypo plotas viso :		0,670 ha
25.2. sklypo paskirtis	Valstybinė žemė	Kitos paskirties žemė
25.3. žemės sklypo naudojimo būdas	-	B– bendro naudojimo teritorijos
25.4. papildomų veiklos apribojimų ir servitutų trumpas aprašymas		1 – 162 m ² ; 6 – 21 m ² ; 9 – 36 m ² ; 20 – 670 m ² ; 34 – 670 m ² ; 48–340m ² ; 49–50m ² ; 27-4 vnt. S2.25 – 383m ² ;
26. Formuojamas sklypas daugiabučių gyvenamųjų pastatų paskirties objektų statybai		
26.1. sklypo plotas viso :		0,1560ha
26.2. sklypo paskirtis	Valstybinė žemė	Kitos paskirties žemė
26.3. žemės sklypo naudojimo būdas	-	G2- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
26.4. papildomų veiklos apribojimų ir servitutų trumpas aprašymas		1 – 341 m ² ; 6 – 67 m ² ; 9 – 114 m ² ; 20 – 1560 m ² ; 34 – 1560 m ² ; 48–496m ² ; 49–415m ² ; 27-3 vnt. S2.26 – 830m ² ;
27. Formuojamas sklypas daugiabučių gyvenamųjų pastatų paskirties objektų statybai		
27.1. sklypo plotas viso :		0,1239ha
27.2. sklypo paskirtis	Valstybinė žemė	Kitos paskirties žemė
27.3. žemės sklypo naudojimo būdas	-	G2- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
27.4. papildomų veiklos apribojimų ir servitutų trumpas aprašymas		1 – 74 m ² ; 6 – 12 m ² ; 9 – 30 m ² ; 20 – 1239 m ² ; 34 – 1239 m ² ; 48–113m ² ; 49–491m ² ; S2.27 – 543m ² ;
28. Formuojamas sklypas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijoms		
28.1. sklypo plotas viso :		0,1121 ha

	Esama padėtis	Numatomi sprendiniai
28.2. sklypo paskirtis	Valstybinė žemė	Kitos paskirties žemė
28.3. žemės sklypo naudojimo būdas	-	I2- susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams
28.4. papildomų veiklos apribojimų ir servitutų trumpas aprašymas		1 – 46 m ² ; 6 – 112 m ² ; 9 – 262 m ² ; 20 – 1121 m ² ; 34 – 1121 m ² ; 48–702 m ² ; 49–576 m ² ; S1.2 – 1121m ² ; S2.28 – 816m ² ;
29. Formuojamas sklypas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijoms		
29.1. sklypo plotas viso :		0,3663 ha
29.2. sklypo paskirtis	Valstybinė žemė	Kitos paskirties žemė
29.3. žemės sklypo naudojimo būdas	-	I2- susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams
29.4. papildomų veiklos apribojimų ir servitutų trumpas aprašymas		1 – 56 m ² ; 6 – 367 m ² ; 9 – 764 m ² ; 20 – 3663 m ² ; 34 – 3663 m ² ; 48–1693 m ² ; 49–1501 m ² ; S1.3 – 3663m ² ; S2.29 – 3663m ² ;
30. Formuojamas sklypas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijoms		
30.1. sklypo plotas viso :		0,0420 ha
30.2. sklypo paskirtis	Valstybinė žemė	Kitos paskirties žemė
30.3. žemės sklypo naudojimo būdas	-	I2- susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams
30.4. papildomų veiklos apribojimų ir servitutų trumpas aprašymas		1 – 115 m ² ; 6 – 20 m ² ; 9 – 168 m ² ; 20 – 420 m ² ; 34 – 420 m ² ; 48–281 m ² ; 49–38 m ² ; S1.4 – 420m ² ; S2.30 – 223m ² ;
31. Formuojamas sklypas susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijoms		
31.1. sklypo plotas viso :		0,0177 ha
31.2. sklypo paskirtis	Valstybinė žemė	Kitos paskirties žemė
31.3. žemės sklypo naudojimo būdas	-	I1- komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (kvartalinės dujinės katilinės pastatas)

	Esama padėtis	Numatomi sprendiniai
31.4. papildomų veiklos apribojimų ir servitutų trumpas aprašymas		9 – 8 m ² ; 20 – 177 m ² ; 34 – 177 m ² ; 48–89 m ² ; S2.31 – 89m ² ;
32. Formuojamas sklypas susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijoms		
32.1. sklypo plotas viso :		0,0102 ha
32.2. sklypo paskirtis	Valstybinė žemė	Kitos paskirties žemė
32.3. žemės sklypo naudojimo būdas	-	I1- komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (transformatorinės pastatas)
32.4. papildomų veiklos apribojimų ir servitutų trumpas aprašymas		6 – 29 m ² ; 20 – 102 m ² ; 34 – 102 m ² ; S2.31 – 29m ² ;

SPECIALIOSIOS SĄLYGOS IR APRIBOJIMAI

Detaliojo plano teritorijai nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir apribojimai.

- I – Ryšių linijų apsaugos zonos – po 2m abipus požeminio kabelio – 4016 m²;
- VI – Elektros linijų apsaugos zonos – 1m – 3298m²;
- IX – Dujotiekių apsaugos zonos – po 2m abipus vamzdyno ašies – 4029 m²;
- XX – Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos – 36492 m²
- XXVII – Saugotini želdiniai, augantys ne miško žemėje – 44 vnt.
- XXXIV – Nacionaliniai ir regioniniai parkai – 36492 m²;
- XLVIII – Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos – 5m – 6903 m²;
- XLIX – Vandentiekio, lietaus, fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos-2,5m ir 10m abipus vamzdyno ašies – 9543 m²;

Keturiems detalioju planu suplanuotiems infrastruktūros sklypams (I2) nustatytas galiojantis servitutas S2 - 222 – Teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – Nr.14 -2186 m²; Nr.28 – 816 m²; Nr.29 -3663 m²; Nr.30 -223 m².

Infrastruktūros sklypams Nr.14, Nr.28, Nr.29 ir Nr.30 nustatytas galiojantis servitutas S1- 203 – Teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas) – Nr.14-2186 m²; Nr.28 - 1121 m²; Nr.29 – 3663m²; Nr.30 – 420m². Servitutai tarnauja suformuotiems sklypams nuo Nr. 1 iki Nr.13 ir nuo Nr.15 iki Nr. 27 (naudojimo būdas - daugiabučių ir bendrabučių teritorijos ir bendro naudojimo teritorijos).

INŽINERINIAI TINKLAI IR INFRASTRUKTŪRA

Vadovaujantis Anykščių rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus 2017-07-17 Nr.REG37253 išduotomis detaliojo plano rengimo sąlygomis „Pušyno II“ daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalo teritorijai Anykščiuose, planuojama 30 kitos paskirties sklypų. Projektuojami keturi sklypai inžinerinės infrastruktūros koridorių įrengimui (3 -esamiems parkingams ir vienas kvartalinei gatvelei). Teritorijoje suplanuoti penki bendro naudojimo erdvių ir želdynų sklypai bei 21 gyvenamosios paskirties sklypai (daugiabučių ir bendrabučių teritorijos), kurių užstatymo tankis numatomas nuo 36% iki 51% projektuojamų sklypų ploto.

Šioje dalyje yra aprašomi vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų, elektros, ryšių, dujotiekio bei šilumos tinklų įrengimo ir tvarkymo sprendiniai.

Vandentiekis

Teritorijoje yra pakloti esami miesto vandentiekio tinklai. UAB „Anykščių vandenys“ techninės

sąlygos Nr.17/10/20-5, 2017-10-20 nurodo vadovautis „Vandentvarkos ūkio naudojimo taisyklėmis“, STR 2.07.01:2003 reikalavimais. Planuojamame kvartale yra veikiantys vandentiekio tinklai d150 ir įvada i gyvenamuosius namus d100.

Nauji vandentiekio tinklai nenumatomi. Kvartalas pilnai aprūpintas vandentiekio tinklais

Formuojamiems infrastruktūros sklypams numatomas servitutas 222 - leisti tiesti, aptarnauti ir naudoti inžinerinius tinklus, tarnaujantis 21 suplanuotiems gyvenamiesiems sklypams.

Detaliajame plane numatyta vandentiekio apsaugos zona 2,5m nuo vamzdyno ašies.

Ant magistralinio vandentiekio tinklo yra įrengti 3 hidrantai gaisrų gesinimui kvartalo ribose. Pagal esamą žmonių skaičių, pastatų aukštingumą ir kt. reikalavimus išorės gaisrų gesinimui reikės $q_h=25$ l/s vandens.

Buitinių nuotekų tinklai

UAB „Anykščių vandenys“ techninės sąlygos Nr.17/10/20-5, 2017-10-20 nurodo vadovautis „Vandentvarkos ūkio naudojimo taisyklėmis“, STR 2.07.01:2003 reikalavimais.

Planuojamame kvartale yra veikiantys buitinių nuotekų tinklai d200 ir įvada i gyvenamuosius namus d150.

Nauji buitinių nuotekų tinklai nenumatomi. Kvartalas pilnai aprūpintas buitinių nuotekų tinklais.

Formuojamam infrastruktūros sklypui numatomas servitutas 222 - leisti tiesti, aptarnauti ir naudoti inžinerinius tinklus, tarnaujantis 3 suplanuotiems gyvenamiesiems sklypams.

Detaliajame plane numatyta buitinių nuotekų tinklų apsaugos zona 2,5m nuo vamzdyno ašies.

Lietaus nuotekų tinklai

Nagrinėjamoje teritorijoje yra įrengti lietaus nuotekų tinklai. UAB „Anykščių vandenys“ techninės sąlygos Nr.17/10/20-5, 2017-10-20 nurodo vadovautis „Vandentvarkos ūkio naudojimo taisyklėmis“, STR 2.07.01:2003 reikalavimais bei suplanuoti paviršinių nuotekų surinkimo nuotakyną.

Kadangi teritorijoje yra veikiantys lietaus nuotekų tinklai - pastatų drenažas prijungtas prie šių tinklų, o lietaus surinkimo grotelės įrengtos privažiavimų ir parkingų asfalto dangoje, tai papildomų priemonių įrengti lietaus nuotekų tinklus šiuo detaliuoju planu neprojektuojame.

Nauji lietaus nuotekų tinklai nenumatomi. Kvartalas pilnai aprūpintas lietaus nuotekų tinklais.

Formuojamiems infrastruktūros sklypams numatomas servitutas 222 - leisti tiesti, aptarnauti ir naudoti inžinerinius tinklus, tarnaujantis 21 suplanuotiems gyvenamiesiems sklypams.

Detaliajame plane numatyta lietaus nuotekų tinklų apsaugos zona 2,5m nuo vamzdyno ašies.

Elektra ir ryšiai

Vadovaujantis AB „ESO“ išduotomis techninėmis sąlygomis Nr.REG37856, 2017-07-21, esamiems 0,4kv ir 10kv elektros kabeliams numatytas servitutas 222 - leisti tiesti, aptarnauti ir naudoti inžinerinius tinklus ir apsaugos zona po 1m nuo kabelio ašies.

Naujų elektros tinklų teritorijoje neplanuojama.

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

Ryšų tinklai teritorijoje nekeičiami. Vadovaujantis AB „TELIA“ išduotomis sąlygomis Nr.REG37103, 2017-07-13, numatoma esamus tinklus išsaugoti ir numatyti tinklo apsaugos zonas.

Visiems ryšių tinklams numatytas servitutas 222 - leisti tiesti, aptarnauti ir naudoti inžinerinius tinklus ir apsaugos zona po 2 m nuo kabelio ašies.

Naujų ryšių tinklų teritorijoje neplanuojama.

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

Dujotiekio tinklai

Vidutinio slėgio dujotiekio tinklai praeina sklypo ribose ir aprūpina dujomis gyvenamuosius daugiabučius namus.

Techninės sąlygose, Nr.REG37856, 2017-07-21, išduotose AB „ESO“ nurodoma numatyti apsaugos zonas ir servitutus dujotiekio tinklams.

Naujų dujotiekio tinklų teritorijoje neplanuojama.

Formuojamiems infrastruktūros sklypams numatomas servitutas 222 - leisti tiesti, aptarnauti ir naudoti inžinerinius tinklus, tarnaujantis 21 sklypų gyvenamųjų daugiabučių namų kvartalui.

Visiems dujotiekio tinklams numatytas servitutas 222 - leisti tiesti, aptarnauti ir naudoti inžinerinius tinklus ir apsaugos zona po 2 m nuo kabelio ašies.

Naujų dujotiekio tinklų teritorijoje neplanuojama.

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

Šilumos tinklai

Planuojamai teritorijai išduotos UAB „Anykščių šiluma“ techninės sąlygos Nr.SD-480-(1), 2017-10-20

Planuojamoje teritorijoje yra įrengti šilumos tinklai, aprūpinantys šiluma gyvenamuosius daugiabučius namus.

Visiems šilumos tinklams numatytas servitutas 222 - leisti tiesti, aptarnauti ir naudoti inžinerinius tinklus ir apsaugos zona po 5 m nuo vamzdyno ašies.

Naujų šilumos tinklų teritorijoje neplanuojama.

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

Infrastruktūra – gatvės (eismo organizavimas)

Parengtame 21 sklypų gyvenamųjų daugiabučių namų kvartalo detalajame plane planuojamas infrastruktūros (I2) sklypas Nr.29 - D2 kategorijos Storių gatvei (kvartalinė). Kvartalinė gatvelė įsijungia į esamas Šaltupio ir J.Basanavičiaus gatves, kurios atitinka miesto gatvių kategoriją D1. Esami įvažiavimai ir išvažiavimai iš kvartalinės gatvės į D1 kategorijos Šaltupio gatvę neribojami.

Formuojamas sklypas kvartalinei gatvei, kurios kategorija D2, abipusio eismo, su eismo juosta – 3,0m (esama) :

1.1 Gatvės plotis – 6,0m;

1.2 Atstumas tarp gatvių raudonųjų linijų – 12m;

1.3 Gatvės sankryžų susikirtimo spinduliai – 6m.

1.4 Gatvės sankryžos susikirtimo spinduliai su D1 kat. Gatve – 6m.

Šiame detalajame plane esama Storių kvartalinė D2 kategorijos gatvelė įsijungia į kitas Anykščių miesto D1 kategorijos gatves. Patekimas į formuojamus sklypus numatomas per infrastruktūros sklypus, skirtus privažiavimams ir parkavimo vietoms, taip pat - iš D1 ir D2 kategorijos gatvių.

Visiems suformuotiems daugiabučių gyvenamųjų namų sklypams automobilių statymas numatytas formuojamuose infrastruktūros sklypuose Nr.14, Nr.28 ir Nr.30 bei jau esami įrengti parkingai J.Basanavičiaus, Šaltupio ir Storių gatvėse.

Aplinkos apsauga

Įvertinus Anykščių rajono teritorijos Bendrojo plano sprendinius, 4,1 ha „Pušyno II“ daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalo detalajame plane formuojami sklypai, atitinka bendrojo plano reikalavimus urbanizuotoms teritorijoms Ui, o reglamentai nustatyti detaliuoju planu kaip nurodyta BP teritorijų detaliųjų reglamentų aprašomojoje lentelėje.

Aukščiau aprašytose inžinerinių sprendinių dalyse matome, kad visi suplanuoti sklypai yra prijungti prie inžinerinių tinklų, kas užtikrina maksimalią aplinkos apsaugą nuo taršos.

Numatomas leistinas pagal bendrąjį planą sklypų užstatymo tankumas iki 0,51, o intensyvumas iki 2,0, aukštingumas – esamas 3 - 5a., kas leidžia užtikrinti teritorijoje esantiems gyvenamiesiems namams turėti betarpišką ryšį su atsiveriančiu rytinėje, pietinėje ir vakarinėje teritorijos dalyje kraštovaizdžiu (esamais parkais).

Suplanuotų gyvenamųjų sklypų teritorijos yra apželdintos, ne mažiau kaip 30% skirta želdiniams. Suplanuoti bendro naudojimo sklypai yra gausiai apaugę, medžiai apie 12-15cm skersmens. Suplanuotuose sklypuose, kuriuose auga lapuočiai arba spygliuočiai medžiai ne inžinerinių tinklų apsaugos zonoje, numatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga XXVII – Saugotini želdiniai, augantys ne miško žemėje. Siūlomi išsaugoti visi augantys šioje teritorijoje medžiai, viso 44 vnt.

Ši teritorija detalajame plane numatyta kaip gyvenamoji, todėl taršos aplinkai nenumatoma arba ji bus minimali. Teritorijoje numatyta centralizuotos vietos šiukšlių konteinerių aikštelėms.

Anykščių rajono savivaldybės teritorijos dviračių transporto infrastruktūros plėtros specialiajame plane dviračių takai praeina Šaltupio ir J.Basanavičiaus gatvėse.

Teritorijoje yra pagrindiniai miesto inžineriniai tinklai: vandentiekis, būtinės nuotekos, lietaus nuotekų tinklai, vidutinio slėgio dujotiekis bei požeminiai elektros kabeliai. Nauji inžineriniai tinklai neplanuojami.

Mūsų nagrinėjama teritorija patenka į Anykščių regioninio parko teritoriją.

Šiuo detaliuoju planu užstatymo plėtra nenumatoma, pastatų rekonstravimas aukštinant pastatus nenumatomas taip pat, todėl vizualinio poveikio regioninio parko reikalavimams nebus.

PV, Atest.Nr.A 1505

Giedrė Mendoza Herrera

Planavimo organizatorius



Administracijos direktorius
Audronius Gališanka

