

UAB E.matavimai

J.k. 305201437 / Velžio kel.14, LT-36110 Panevėžys / dobrovolskiene.loreta@gmail.com / tel. 8-682-17955

METAI: **2022** OBJEKTO NR.: **21/ZSFP/KF-14**

PASLAUGOS BYLOS NR.: **ZSFP-92010**

**ŽEMĖS SKLYPO, KADASTRO NR.2701/0040:104, ESANČIO
SŪKURIO G. 5, PANEVĖŽIO M., FORMAVIMO IR
PERTVARKYMO PROJEKTAS**

PROJEKTO INICIATORIUS – ŽEMĖS SKLYPO SAVININKAI (FIZINIAI ASMENYS)

TURINYS

ĮVADAS.....	3
1. ESAMA BŪKLĖ	4
1.1. Žemės naudojimas	4
1.2. Gretimybės.....	4
1.3. Parengtų projektų apžvalga.....	4
2. PROJEKTO SPRENDINIAI.....	7
2.1. Planuojama žemės paskirtis ir naudojimo būdas	7
2.2. Ribos.....	7
2.3. Servitutai	7
2.4. Naudojimo apribojimai	7
2.5. Naudmenos	7
2.6. Naudojimo reglamentai	8

IVADAS

Planavimo objektas - žemės sklypas, esantis Sūkurių g. 5, Panevėžio m.

Planavimo iniciatorius – žemės sklypo savininkai (fiziniai asmenys).

Projektas rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Direktoriatas 2022-01-06 įsakymu Nr. ADP-2 „ĮSAKYMAS DĖL SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2021 M. BIRŽELIO 10 D. ĮSAKYMO NR. ADP-245 „DĖL ŽEMĖS SKLYPO (SŪKURIO G. 5, PANEVĖŽYS) FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTO RENGIMO, PAVEDIMŲ TERITORIJŲ PLANAVIMO IR ARCHITEKTŪROS SKYRIUI“ PAKEITIMO
- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir urbanistikos skyriaus nustatytais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti, 2022-01-13, Nr. ŽPRR-1;
- VĮ Transporto kompetencijų agentūros civilinės aviacijos departamento aerodromo skyriaus išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2022-01-18 Nr. 10-82;
- Panevėžio miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu (keitimas), patvirtinto Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016-11-24 sprendimu Nr.1-408 (Reg.Nr.T00079711);
- Panevėžio miesto (pietinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialusis planas Nr. T00077526, patvirtintas 2015m. lapkričio 26d. Panevėžio miesto savivaldybės valdybos sprendimu Nr.1-329.
- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu (Žin., 2013, Nr.76-3824); Lietuvos Respublikos žemės įstatymu (Žin., 1994, Nr. 34-620, Žin., 2004, Nr. 28-868);
- Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis patvirtintomis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. 3D-452/D1-513 (Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2019 m. gegužės 22 d. Nr. 3D-312/D1-309);
- Kitais teritorijų planavimą reglamentuojančiais teisės aktais.

Projekto rengimo tikslai:

- Pertvarkyti žemės sklypą, padalijant į du ar daugiau žemės sklypų ir pakeisti žemės sklypo naudojimo būdą vienam iš naujai suplanuotų sklypų.

1. ESAMA BŪKLĖ

1.1. Žemės naudojimas

Nagrinėjama teritorija apima žemės sklypą, esantį Panevėžio m. Sūkurių g. 5.

Žemės sklypo savininkas – fiziniai asmenys (sklypo savininkai).

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Kodas 165- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), kodas 121- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)

Sklype žemės naudmenas sudaro kitos naudmenos 0.2503 ha.

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą. Nagrinėjamoje teritorijoje nėra gamtos, nekilnojamojo kultūros paveldo objektų. Į sklypą patenkama iš esamos Sūkurių gatvės vakarinėje pertvarkomo sklypo pusėje.

1.2. Gretimybės

Rengiamo projekto galiojimo ribai nustatyti 6 VĮ „Registru centras“ Nekilnojamojo turto registre registruoti kaimyniniai nekilnojamojo turto objektai (žiūrėti 1 lentelę).

1 lentelė. Kaimyniniai nekilnojamojo turto objektai

Eil. Nr.	Adresas	Objektas	Kadastro Nr. (Unikalus Nr.)	Pagrindinė tikslinė paskirtis ir naudojimo būdas	Savininkas
1	Panevėžys, Sūkurių g. 3A	Žemės sklypas	2701/0040:615	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys
2	Panevėžys, Sūkurių g. 7	Žemės sklypas	2701/0040:876	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo
3	Panevėžys, Sūkurių g. 1A	Žemės sklypas	2701/0040:103	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys
4	Panevėžys, J. Šiaučiūno g. 2D	Žemės sklypas	2701/0040:877	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys
5	Panevėžys, J. Šiaučiūno g. 2E	Žemės sklypas	2701/0040:320	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo
6	Panevėžys, Sūkurių g. 7A	Žemės sklypas	2701/0040:875	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo

Iš šiaurės pusės formuojamas sklypas ribojasi su fiziniams asmenims priklausančiu žemės sklypu kadastro Nr. 2701/0040:615.

Rytinėje pusėje pertvarkomas sklypas ribojasi su fiziniams asmenims priklausančiais žemės sklypais, kadastro Nr. 2701/0040:877 ir kadastro Nr. 2701/0040:320.

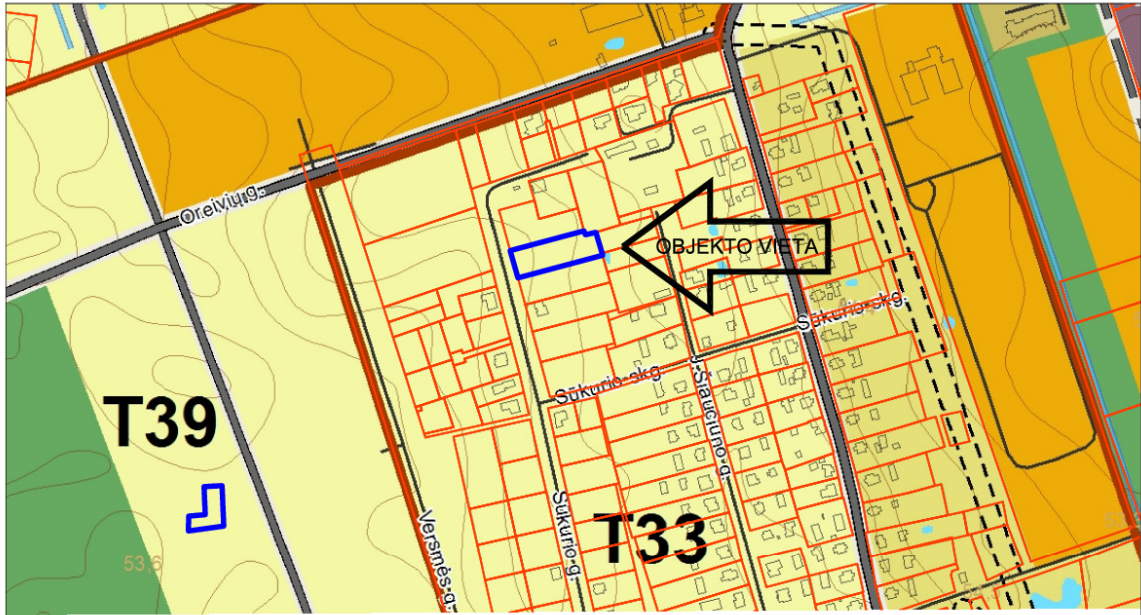
Pietinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi su fiziniams asmenims priklausančiais žemės sklypais, kadastro Nr. 2701/0040:875 ir kadastro Nr. 2701/0040:876.

Vakarinėje pusėje pertvarkomas sklypas ribojasi su VŽF (esama Sūkurių gatve).

1.3. Parengtų projektų apžvalga

Pagal Panevėžio miesto bendrąjį planą, patvirtintą Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016 m. lapkričio 24 d. sprendimu Nr. 1 -408, nagrinėjama teritorija ir planuojamas žemės sklypas (Sūkurių g. 5, Panevėžyje) yra Panevėžio miesto pietinėje dalyje ir patenka į teritoriją Nr.T33. Šioje teritorijoje nustatytos šios funkcinės zonos: mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona, vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona, specializuotų kompleksų zona, bendro naudojimo erdvių ir želdynų zona. Tai gyvenamąsias teritorijas apibendrinanti funkcinė zona su gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, taip pat gyventojų rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais. Galimi teritorijos naudojimo tipai: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija, gyvenamoji teritorija, mišri gyvenamoji teritorija, paslaugų teritorija, socialinės infrastruktūros teritorija. Planuojamas sklypas patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną. Galimas teritorijos naudojimo tipas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija, kurioje galimi pagrindinės kitos paskirties/naudojimo (G1/K/11/I2/E) būdai, kur pastatų maksimalus aukštingumas h_{max} - 3 a. (apie 10 m), o didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas (UI) sklypuose u_{max} – 0.4.

Ištrauka iš Panevėžio miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio.



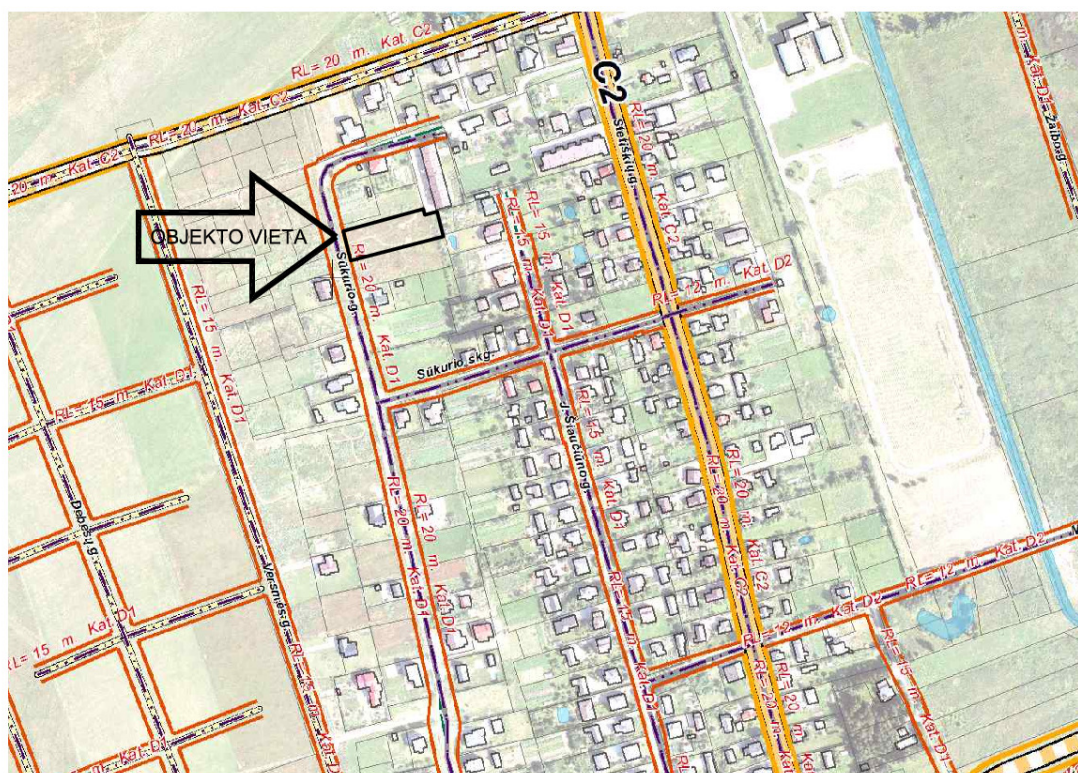
SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

- Esama Panevėžio miesto administracinė riba
- Nagrinėjama teritorija ir jos numeris
- Miesto identitietą atspindinčios teritorijos riba
- Padidinto aukštingumo statybos vietos riba
- Nekilnojamojo kultūros paveldo objektai ir teritorijos**
 - Kultūros paveldo teritorija - istorinis miesto centras (registruota 2008-05-23)
 - Kultūros paveldo teritorija - Siaurojo geležinkelio kompleksas
 - Kultūros paveldo objektas
 - Kultūros paveldo objektų teritorija
 - Kultūros paveldo vertybių apsaugos pozonis
- Saugomos teritorijos**
 - Saugomos teritorijos
 - Teritorijos galimai žemės būdo konversijai
 - Teritorijos numeris
 - Natūraliais struktūriniais ryšiais su miestu susijusios periferinės zonos
 - Kapinės
- Funkcinės zonos:**
 - Mišky ir miškingųjų teritorijų zona**
 - Rekreacinių miškų zona
 - Vandenų zona**
 - Vandenų zona
 - Urbanizuotos ir numatomos urbanizuoti teritorijos zonos**
 - Mažo užstatymo intensyvumo zona
 - Vidutinio užstatymo intensyvumo zona
 - Intensyvaus užstatymo zona
 - Centro zona
 - Specializuotų kompleksų zona
 - Pramonės ir sandėliavimo zona
 - Inžinerinės infrastruktūros zona
 - Neurbanizuojamos**
 - Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona
 - Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona
- Susisiekimo infrastruktūra**
 - Geležinkelio stotis
 - Plačiosios vėžės geležinkelis
 - Siaurosios vėžės geležinkelis
 - Numatoma "Rail Baltica" europinio standarto geležinkelio linijos Kaunas - Lietuvos ir Latvijos siena Alternatyvos "A" kryptis
 - Numatomas "Rail Baltica" europinio standarto geležinkelio linijos Kaunas - Lietuvos ir Latvijos siena Alternatyvos "A" trasos parinkimo koridorius
 - Magistralinis kelias (kelio Nr.)
 - Krašto kelias (kelio Nr.)
 - Rajoninis kelias (kelio Nr.)
 - Vietinės reikšmės kelias
 - A1 kategorijos kelias
 - B1/B2 kategorijos gatvė
 - B1/B2 kategorijos gatvė už miesto ribų
 - C1/C2 kategorijos gatvė
 - C1/C2 kategorijos gatvė už miesto ribų
 - D1/D2 kategorijos gatvė
 - D1/D2 kategorijos gatvė už miesto ribų
 - Planuojama D kategorijos gatvė
 - Kilos gatvės/ privažiavimai
- Inžinerinė infrastruktūra**
 - Dujų skirstymo stotis
 - Magistralinis dujotiekis
 - Dujų skirstymo stoties sanitarinė apsaugos zona
 - Magistralinio dujotiekio 25 m apsaugos zona
 - Magistralinio dujotiekio pirmos vietovės klasės vieneto teritorija po 200m nuo vamzdyno ašies
 - Magistralinio dujotiekio 350m projektinės dokumentacijos derinimo riba
 - Inžinerinių tinklų apsaugos juostos
 - Esamos greito režimo sanitarinės apsaugos zonos

Nagrinėjamos teritorijos Nr.	Funkcinės zonos pavadinimas	Galimas funkcinę zonų ir teritorijos naudojimo tipų sisteminis ryšys	Galimi žemės naudojimo būdai	Maksimalus užstatymo aukštis (aukšta)	Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI sklypuose
T18	Mažo užstatymo intensyvumo zona	Vienbutių ir dvibutių gyvenamųjų pastatų teritorija	G1/G2/G3/G4/G5	3	0,8
	Specializuotų kompleksų zona	Socialinės infrastruktūros teritorija	V/B/T/J	Pagal specialius/detalinius planus	1,4
	Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona	Specializuotų kompleksų, želdynų, pasaugų teritorija	K/R/B/F/H/J	3	0,3
	Inžinerinės infrastruktūros zona	Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija Inžinerinės infrastruktūros teritorija, pastatų teritorija	U/L I1/I2/J/K	3	1,7




Pagal Panevėžio miesto (pietinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialųjį planą, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės Tarybos sprendimu 2015 m. lapkričio 26 d. Nr.1-330, teritorija ir formuojamas žemės sklypas (Sūkurio g. 5, Panevėžio m.) ribojasi su Sūkurio (pagalbinė, kategorija – D1, RL=20.0 m) gatve.

Ištrauka iš Panevėžio miesto (pietinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialiojo plano




SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

Administracinės ribos

-  Panevėžio miesto administracinė riba
-  Specialiojo plano galiojimo riba
-  Žemės sklypų ribos (duomenys iš VĮ „Registrų centras“)

Saugomi objektai

-  Kultūros paveldo objekto riba

Žemėnauda

-  Upė, ežeras, kūdra
-  Miškas
-  Kapinės
-  Pastatai




Esamų gatvių ašinės linijos registruotos VĮ „Registrų centras“

-  B1 kategorijos gatvės ašinė linija
-  B2 kategorijos gatvės ašinė linija
-  C1 kategorijos gatvės ašinė linija
-  C2 kategorijos gatvės ašinė linija
-  D1 ir D2 kategorijos gatvės ašinė linija






Teritorijų planavimo dokumentais suplaunotų ir planuojamų gatvių ašinės linijos

-  B1 kategorijos gatvės ašinė linija
-  B2 kategorijos gatvės ašinė linija
-  C1 kategorijos gatvės ašinė linija
-  C2 kategorijos gatvės ašinė linija
-  D1 ir D2 kategorijos gatvės ašinė linija

Nustatomos gatvių raudonųjų linijų ribos

-  B1 ir B2 kategorijos gatvės ašinė linija
-  C1 ir C2 kategorijos gatvės ašinė linija
-  D1 ir D2 kategorijos gatvės ašinė linija

Esami valstybinės reikšmės keliai

-  Magistraliniai keliai
-  Krašto keliai
-  Rajoniniai keliai
-  Esamų valstybinės reikšmės kelių apsaugos zona nuo kelio briaunų į abi puses: magistralinių kelių - po 70 metrų; krašto kelių - po 50 metrų; rajoninių kelių - po 20 metrų
-  Numatoma automobilių kelių/gatvių sankirta/sankryža - spręsti žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentais ir/ar techniais projektais

2. PROJEKTO SPRENDINIAI

2.1. Planuojama žemės paskirtis ir naudojimo būdas

Esamas sklypas, kadastro Nr.2701/0040:104, pagrindinė naudojimo paskirtis yra kita, žemės sklypo naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamosios teritorijos, padalijamas ir suformuojami 4 kitos paskirties žemės sklypai. Trims sklypams nustatomas naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija, vienam sklypui nustatomas naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Sklypas Nr. 1,

Žemės sklypo paskirtis po projekto parengimo:

Sklypo pagrindinė tikslinė paskirtis- kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (plotas - 709 m²).

Sklypas Nr. 2,

Žemės sklypo paskirtis po projekto parengimo:

Sklypo pagrindinė tikslinė paskirtis- kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (plotas - 666 m²).

Sklypas Nr. 3,

Žemės sklypo paskirtis po projekto parengimo:

Sklypo pagrindinė tikslinė paskirtis- kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (plotas - 717 m²).

Sklypas Nr. 4,

Žemės sklypo paskirtis po projekto parengimo:

Sklypo pagrindinė tikslinė paskirtis- kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. (plotas - 411 m²).

Ribos suformuotos remiantis savininko pageidavimu ir stengiantis suplanuoti racionalias žemėnaudas.

2.2. Ribos

Žemės sklypo ribos formuojamos pagal gretimų sklypų kadastrinių sklypų ribas ir pagal Panevėžio miesto bendrąjį planą.

Sklypo projektinis Nr. 1 plotas- 709 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 1-2-3-14.

Sklypo projektinis Nr. 2 plotas- 666 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 1-14-15-16-17-12-13-1.

Sklypo projektinis Nr. 3 plotas- 717 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 5-6-7-8-9-10-11-12-17-18-5.

Sklypo projektinis Nr. 4 plotas- 411 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 3-4-5-18-17-16-15-14-3.

Sklypų koordinatės pateikiamos Projekto sprendinių erdviniuose duomenyse.

2.3. Servitutai

Sklype projektinis Nr. 4 numatomi šie servitutai:

Projektuojamame sklype Nr. 4 numatomas 203 kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, (tarnaujantis daiktas), plotas 411 m².

Viešpataujantis kelio servitutas numatomas naujai suformuotiems sklypams Nr.2 ir Nr.3.

Projektuojamame sklype Nr. 4 taip pat numatomas 222 servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) plotas 178 m². Viešpataujantis servitutas numatomas AB „Energijos skirstymo operatoriui“ ir kitoms inžinerines komunikacijas eksploatuojančioms organizacijoms.

2.4. Naudojimo apribojimai

Sklypo projektinis Nr. 1:

Kodas 165- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), pažymėtas: 1-165.1, plotas 709 m²;

Kodas 121- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), pažymėtas 1-121.1, plotas 709 m²;

Sklypo projektinis Nr. 2:

Kodas 165- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), pažymėtas: 2-165.1, plotas 666 m²;

Kodas 121- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), pažymėtas 2-121.1, plotas 666 m²;

Sklypo projektinis Nr. 3:

Kodas 165- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), pažymėtas: 3-165.1, plotas 717 m²;

Kodas 121- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), pažymėtas 3-121.1, plotas 717 m²;

Sklypo projektinis Nr. 4:

Kodas 165- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), pažymėtas: 4-165.1, plotas 411 m²;

Kodas 121- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), pažymėtas 4-121.1, plotas 411 m²;

Pastaba. Naudojimo apribojimų (specialiųjų žemės naudojimo sąlygų) kodai nurodyti pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo pagrindu parengto naujo NTR teisės tipo klasifikatorių.

2.5. Naudmenos

Sklype projektinis Nr. 1.:

Žemės naudmenas sudaro 0.0709 ha ariama žemė.

Sklype projektinis Nr. 2.:

Žemės naudmenas sudaro 0.0666 ha ariama žemė.

Sklype projektinis Nr. 3.:

Žemės naudmenas sudaro 0.0717 ha ariama žemė.

Sklype projektinis Nr. 4.:

Žemės naudmenas sudaro 0.0411 ha ariama žemė.

2.6. Naudojimo reglamentai

Sklypo naudojimo reglamentus žiūrėti „TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠOMOJI LENTELE. 1 priedas“.

Kitos paskirties žemės sklype formuojant užstatymą statiniai turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“).

Įvažiavimas į sklypus Nr.2 ir Nr.3 ir išvažiavimas iš sklypų Nr.2 ir Nr.3 planuojamas iš naujai suformuoto infrastruktūrinio žemės sklypo Nr.4, kuriame numatytas kelio servitutas. Į sklypus Nr. 1 ir Nr.4 privažiuojama ir išvažiuojama per esamą Sūkurių gatvę, pertvarkomo sklypo vakarinėje pusėje.

Galimas aprūpinimas inžineriniais tinklais būdas sprendžiamas techninio darbo projekto stadijoje, įvertinant esamą situaciją ir ekonominį naudingumą.

Vadovaujantis aplinkos ministro 2014 m. sausio 14 d. įsakymu Nr. D1-36 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ priklausomųjų želdynų norma sklypui nustatoma ne mažiau 25% nuo viso žemės sklypo ploto.

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma veikla, kuriai būtų nustatytos sanitarinės apsaugos ir apsaugos zonos, nustatytos pagal 2019-06-06 LR įstatymą Nr.XIII-2166 „Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas“.

Buitinių atliekų šalinimas numatant atliekų kaupimą konteineriuose. Buitines atliekas privalu rūšiuoti. Pagal sutartį su komunaline įmone atliekos priduodamos atliekų tvarkytojams.

Pastaba. Dėl ŽPDRIS sistemos erdviųjų duomenų suapvalinimo, projekte suprojektuotų žemės sklypų plotai ir koordinatės gali nežymiai skirtis su po projekto parengtų kadastrinių matavimų planuose nurodytais plotais ir koordinatėmis.