

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-18**

PASLAUGOS BYLOS NR.: **ZSFP-91624**

ŽEMĖS SKLYPO, ESANČIO LIEPŲ AL. 36A IR 36B, PANEVĖŽIO M., FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTAS

PROJEKTO INICIATORIUS –ŽEMĖS SKLYPŲ SAVININKAI (R.D.
ir V.D.)

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. Naudojimo reglamentai	7

IVADAS

Planavimo objektas – pertvarkomi žemės sklypai, esantys Liepų al. 36A ir 36B, Panevėžio m.

Planavimo iniciatorius – žemės sklypų savininkai (R.D. ir V.D.).

Projektas rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Direktorius 2021-06-04 įsakymu Nr. ADP-234 „Dėl žemės sklypų (Liepų al. 36A IR 36B, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų teritorijos planavimo ir architektūros skyriui“
- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus nustatytais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti, 2021-06-08, Nr. ŽPRR-18;
- UAB Aukštaitijos vandenys išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2021-06-09 Nr. 1.6-ŽP-R59;
- AB „Telia“ Panevėžio regiono išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2021-06-14 Nr. 3-I-0311/21;
- AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ inžineriniai tinklai išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2021-06-09 Nr. 91624/06-09;
- Panevėžio miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu (korektūra), patvirtinto Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016-11-24 sprendimu Nr.1-408 (Reg.Nr.T00079711);
- Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialusis planas Nr. T00077538, patvirtintas 2015m. lapkričio 26d. Panevėžio miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.1-330.
- 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:

- Pakeisti žemės sklypo (Liepų al. 36B) naudojimo būdą iš pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijas į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, pertvarkyti žemės sklypus, sujungiant kelis bendras ribas turinčios pagrindinės žemės ūkio paskirties žemės sklypus į vieną sklypą.

1. ESAMA BŪKLĖ

1.1. Žemės naudojimas

Nagrinėjama teritorija apima žemės sklypus, esančius Panevėžio m, Liepų alėja 36A ir 36B.

Žemės sklypų savininkai – fiziniai asmenys (R.D. ir V.D.).

Žemės sklypo, kadastro Nr. 2701/0012:73 žemės naudojimo paskirtis –kitos paskirties žemė, naudojimo būdas– vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypo, kadastro Nr. 2701/0012:268 žemės naudojimo paskirtis –kitos paskirties žemė, naudojimo būdas– pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijas.

Sklypų savininkai – fiziniai asmenys (R.D ir V.D.).

Sklypui, kadastro Nr. 2701/0012:268 taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Kodas 101- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). 109- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).

Sklypui, kadastro Nr. 2701/0012:73 taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Kodas 101- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), kodas 149- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). 109- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).

Sklype, kurio kadastro Nr.2701/0012:268 žemės naudmenas sudaro: užstatyta teritorija 0,0121 ha.

Sklype, kurio kadastro Nr.2701/0012:73 žemės naudmenas sudaro: žemės ūkio naudmenos 0.0137ha, iš jų ariama 0.0137 ha. užstatyta teritorija 0,0575 ha.

Žemės sklype, kadastro Nr. 2701/0012:268 yra pastatas-dujų reguliavimo punktas, unikalus Nr.2798-5009-0019.

Žemės sklype, kadastro Nr. 2701/0012:73 yra pastatas-gyvenamasis namas, unikalus Nr.2797-6003-8016, pastatas šiltnamis, unikalus Nr. 4400-4709-8924, ir kiti inžineriniai statiniai, unikalus Nr. 2797-6003-8027.

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą. Nagrinėjamoje teritorijoje nėra gamtos, nekilnojamojo kultūros paveldo objektų. Į sklypą patenkama iš esamos gatvės (Liepų al.).

1.2. Gretimybės

Rengiamo projekto galiojimo ribai nustatyti 3 VĮ „Registų centras“ Nekilnojamojo turto registre registruoti kaimyniniai nekilnojamojo turto objektas (žiūrėti 1 lentelę).

1 lentelė. Kaimyniniai nekilnojamojo turto objektai

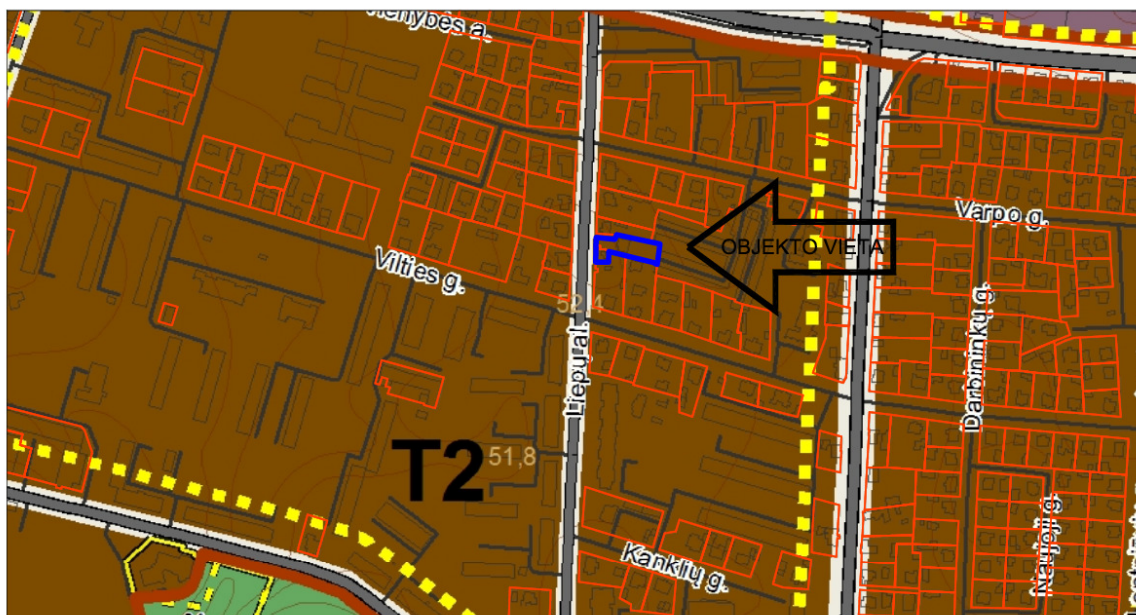
EIL Nr.	Adresas	Objektas	Kadastro Nr. (Unikalus Nr.)	Pagrindinė tikslinė paskirtis ir naudojimo būdas	Savininkas
1	Panevėžys, Liepų al. 36	Žemės sklypas	2701/0012:34	Kitos paskirties žemė; vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	Fiziniai asmenys
2	Panevėžys, Vilties g. 35	Žemės sklypas	2701/0012:19	Kitos paskirties žemė; vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	Fizinis asmuo
3	Panevėžys, Vilties g. 37	Žemės sklypas	2701/0012:24	Kitos paskirties žemė; vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	Fiziniai asmenys

Iš šiaurės pusės pertvarkomi sklypai ribojasi su VŽF (prlvažiavimu) ir fiziniams asmenims priklausančiu žemės sklypu, kadastro Nr.2701/0012:34. Rytinėje pusėje pertvarkomi sklypai ribojasi su VŽF (Varpo 30A). Pietinėje pusėje pertvarkomi sklypai ribojasi su fiziniams asmenims priklausančiais žemės sklypais, kadastro Nr.2701/0012:24 ir kadastro Nr.2701/0012:19. Vakarinėje pusėje pertvarkomi sklypai ribojasi su VŽF (Liepų alėja).

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 planuojami žemės sklypai (Liepų alėja 36A ir 36B, Panevėžyje) yra Panevėžio miesto centrinėje dalyje ir patenka į teritoriją Nr.T2. Šioje teritorijoje nustatytos šios funkcinės zonos: centro zona (pagrindinio centro zona), bendro naudojimo erdvių ir želdynų zona. Tai mišrios didelio užstatymo intensyvumo teritorijos, kuriose vyrauja gyvenamoji aplinka, administravimo, paslaugų, prekybos ir kitos taršos nesukeliančios ūkinės veiklos kartu su šių veiklų aptarnavimui reikalinga socialine, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis. Galimi teritorijos naudojimo tipai: mišri centro teritorija, mišri gyvenamoji teritorija, paslaugų teritorija, socialinės infrastruktūros teritorija. Planuojamas sklypas patenka į centro zoną. Galimas teritorijos naudojimo tipas: mišri centro teritorija, kurioje galimi pagrindinės kitos paskirties/naudojimo (G1/G2/K/V/R/11/I2/B/E/C2) būdai, kur pastatų maksimalus aukštingumas h_{max} - 5 a. (apie 15 m), o didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas (UI) sklypuose u_{max} – 1.2.

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



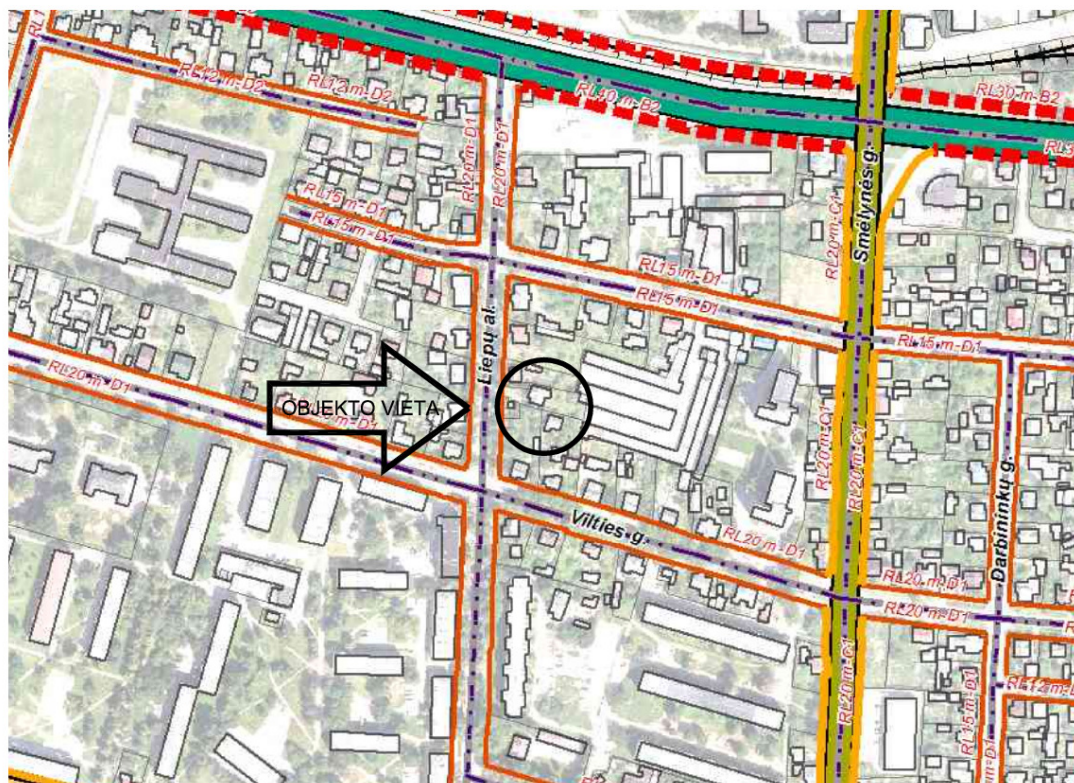
SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

- Esama Panevėžio miesto administracinė riba
- Nagrinėjama teritorija ir jos numeris
- Miesto identitetų 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
 - Natūraliaisia struktūriniais ryšiais su miestu susijusios periferinės zonos
 - Kapinės
- Funkcinės zonos:**
 - Mišky ir miškingų teritorijų zona**
 - Rekreacinių miškų zona
 - Vandenių zona**
 - Vandenių zona
 - Urbanizuotos ir numatomos urbanizuoti teritorijos zonos**
 - Užstatomos
 - 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
 - Platiuosios 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 koridorus
 - Magistralinis kelias (kelio Nr.)
 - Krašto kelias (kelio Nr.)
 - Rajoninis kelias (kelio Nr.)
 - Vietinė 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 vamzdžio ašies
 - Magistralinio dujotiekio 350m projekcinės dokumentacijos derinimo riba
 - Inžinerinių tinklų apsaugos juostos
 - Esamos greito režimo sanitarinės apsaugos zonos

Nagrinėjamos teritorijos Nr.	Funkcinės zonos pavadinimas	Galimas funkcinių zonų ir teritorijos naudojimo tipų sisteminis ryšys	Galimi žemės naudojimo būdai	Maksimalus užstatymo aukštis (aukštai)	Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI sklypuose
T2	Centro zona	Miški centro teritorija	G/L/S/D/K/N/R/R1/1/2/3/4/C2	5	1,2 (UI ≤ 3,0 iki 30% teritorijos leidžiamam etami viešojo intereso prioritetui)
	Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona	Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija	R/F/V/R	1	0,3

Pagal Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialųjį planą, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės Tarybos sprendimu 2015 m. lapkričio 26 d. Nr.1-330, teritorija ir planuojami žemės sklypai (Liepų alėja 36A ir 36B, Panevėžyje) ribojasi su Liepų alėjos sklypu (RL=20 m, kategorija D1).

Ištrauka iš Panevėžio miesto (šiaurinės 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

- Geležinkelis
- 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

Territorijų planavimo dokumentais suplauočių 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

- A1, B1 ir B2 kategorijos gatvės ašinė linija
- C1 ir C2 kategorijos gatvės ašinė linija
- D1 ir D2 kategorijos gatvės ašinė linija
- Esama magistralinio dujotiekio linija
- Panevėžio dujų skirstymo stotis - SAZ riba 500 m.
- Magistralinio dujotiekio po 25 m. nuo MD ašies apsaugos zona
- Magistralinio dujotiekio 1-mos klasės vietovės vieneto teritorijos riba po 200 m. nuo MD ašies
- Magistralinio dujotiekio projekcinės dokumentacijos derinimo po 350 m. nuo MD ašies riba magistralinius dujotiekius eksploatuojančiose organizacijose
- Dujų skirstymo stoties sanitarinė apsaugos zona

Esami valstybinės reikšmės keliai

- Magistraliniai keliai
- Krašto keliai
- Rajoniniai keliai
- Esamų valstybinės reikšmės kelių apsaugos zona nuo kelio briaunų | ab 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 techniniais projektais

2.PROJEKTO SPRENDINIAI

2.1. Planuojama žemės paskirtis ir naudojimo būdas

Žemės sklypas pertvarkomas pakeičiant žemės sklypo, kadastro Nr. 2701/0012:268, esančio Liepų al.36B, naudojimo būdą iš pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijas į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Pakeitus sklypo naudojimo būdą, sklypai, esantys Liepų al. 36A ir 36B, sujungiami ir nustatomas naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Sujungus nustatoma žemės naudojimo paskirtis– kitos paskirties žemė, naudojimo būdas– vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypų paskirtis po projekto parengimo:

Proj. Nr. 1 sklypo pagrindinė tikslinė paskirtis- kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (plotas - 121 m²).

Proj. Nr. 2 sklypo pagrindinė tikslinė paskirtis- kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (plotas - 833 m²).

Sklype žemės naudmenas sudaro 518 m²- užstatyta teritorija, sodas 219 m² ir daržas 96 m².

Proj. sklype Nr. 1 yra statinys: pastatas-dujų reguliavimo punktas, unikalus Nr.2798-5009-0019.

Proj. sklype Nr. 2 yra šie statiniai: pastatas-dujų reguliavimo punktas, unikalus Nr.2798-5009-0019, pastatas-gyvenamasis namas, unikalus Nr.2797-6003-8016, pastatas šiltnamis, unikalus Nr. 4400-4709-8924, ir kiti inžineriniai statiniai, unikalus Nr. 2797-6003-8027.

2.2.Ribos

Žemės sklypo ribos formuojamos pagal gretimų sklypų kadastrinių sklypų ribas, pagal Panevėžio miesto bendrąjį planą ir Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialųjį planą.

Sklypo projektinis Nr. 1. plotas- 121 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 1-2-3-16-15-14-13-1.

Sklypo projektinis Nr. 2. plotas- 833 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-1.

Sklypų koordinatės pateikiamos Projekto sprendinių erdviniuose duomenyse.

2.3. Servitutai

Pertvarkomuose sklypuose servitutai nenumatomi.

2.4.Naudojimo apribojimai

Sklypo projektinis Nr. 2:

Kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), pažymėtas 2-106.1 plotas 7 m², 2-106.2 plotas 3 m² ir 2-106.3 plotas 29 m² ;

Kodas 149- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), pažymėtas 2-149.1, plotas 62 m² ;

Kodas 101- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), pažymėtas 2-101.1 plotas 56 m² ir 1-101.2 plotas 14 m²;

Kodas 109- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) pažymėtas 2-109.1 plotas 26 m²; 2-109.2 plotas 52 m² ir 2-109.3 plotas 30 m² ;

Kodas 120- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), pažymėtas 2-120.1 plotas 833 m²;

2.5. Naudojimo reglamentai

Sklypo naudojimo reglamentus žiūrėti „TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ.

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 pertvarkomą sklypą ir išvažiavimas iš pertvarkomo sklypo planuojamas iš esamos gatvės. Į sklypą įvažiavimas iš Liepų alėjos esamo įvažiavimo vakarinėje pertvarkomo sklypo 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.

Planuojama teritorija nepatenka į gamybinių, komunalinių ir kitų objektų sanitarinės apsaugos zonas. Planuojamoje teritorijoje nenumatoma veikla, kuriai būtų nustatytos sanitarinės apsaugos zonos 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.