

ŽEMĖS SKLYPO FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Projekto rengimo organizatorius:

Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktorius.

Projekto rengimo iniciatorius:

G.V.

Rengėjas:

UAB „Geodezinių matavimų projektai“, J.Urbšio g. 3, LT-35169, Panevėžys, tel. 8 657 82727, el. paštas info@geoprojektai.lt, projekto rengėja Kristina Urbonė.

Planuojama teritorija:

J.Jablonskio g. 8, 10, Panevėžys (sklypų kadastro Nr. 2701/0012:33, 2701/0012:40).

Projekto rengimo pagrindas:

Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. balandžio 23 d. įsakymas Nr. ADP-140 „Dėl žemės sklypų (J.Jablonskio g. 8 ir 10, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų Teritorijų planavimo ir architektūros skyriui“.

Projektas parengtas vadovaujantis išduotomis planavimo sąlygomis:

2021 m. balandžio 27 d. Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir architektūros skyriaus žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. ŽPRR-11.

Planavimo tikslas:

Pertvarkyti žemės sklypus: sujungiant kelis bendras ribas turinčius tos pačios pagrindinės žemės naudojimo paskirties žemės sklypus į vieną žemės sklypą ir po to padalinant į du ar daugiau žemės sklypų.

Projektas atitinka šių teisės aktų nuostatas:

- Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklės, patvirtintas Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymo Nr. 3D-452/D1-513 „Dėl Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“ naujausia aktuali redakcija;
- Lietuvos Respublikos Žemės įstatymo;
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimu Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“
- Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005-01-20 įsakymu Nr. 3D-37/D1-40 žemės naudojimo būdų turinio aprašu;

- Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, patvirtintas Lietuvos Respublikos 2019 m. birželio 6 d. nutarimu Nr. XIII-2166.

Projektas rengtas vadovaujantis šiais dokumentais:

- Panevėžio miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu (korektūra), patvirtintu Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016 m. lapkričio 24 d. sprendimu Nr. 1-408 (Reg.Nr. T00079711).
- Panevėžio miesto Šiaurinės dalies susisiekimo komunikacijų specialiuoju planu Nr. T00077538, patvirtintu 2015 m. lapkričio 26 d. Panevėžio miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-330.

ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ.

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudoti: 2018-2020 m. ortofotografinė nuotrauka, VĮ „Registų centras“ 2022 m. NT kadastro žemėlapiu duomenys, NT registro centrinio duomenų banko išrašai, Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 specialiųjų žemės naudojimo sąlygų erdvinių duomenų rinkinys.

Sujungti du tos pačios naudojimo paskirties besiribojantys žemės sklypai (J. Jablonskio g. 8 ir 10, Panevėžys, kadastro Nr. 2701/0012:33, 2701/0012:40) ir padalinti į du atskirus žemės sklypus Proj. Nr. 1 ir Proj. Nr. 2 (Pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių pastatų teritorijos).

Pertvarkomame žemės sklype (J.Jablonskio g. 8, Panevėžys, kadastro Nr. 2701/0012:33) yra pastatai: Gyvenamas namas (Unikalus numeris 2793-1001-2013; pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – gyvenamoji (vieno buto pastatai)), Ūkinis pastatas (Unikalus numeris 2793-1001-2024, pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – pagalbinio ūkio), Kiemo statiniai (lauko tualetas, kiemo aptvėrimas) (Unikalus numeris 2793-1001-2013; pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis- kiti inžineriniai statiniai. Pastatai nuosavybės teise priklauso G.V.

Planuojamos teritorijos gretimybės:

1 lentelė. Sklypai, besiribojantys su planuojamais žemės sklypais, įregistruoti VĮ Registų centras NT registre:

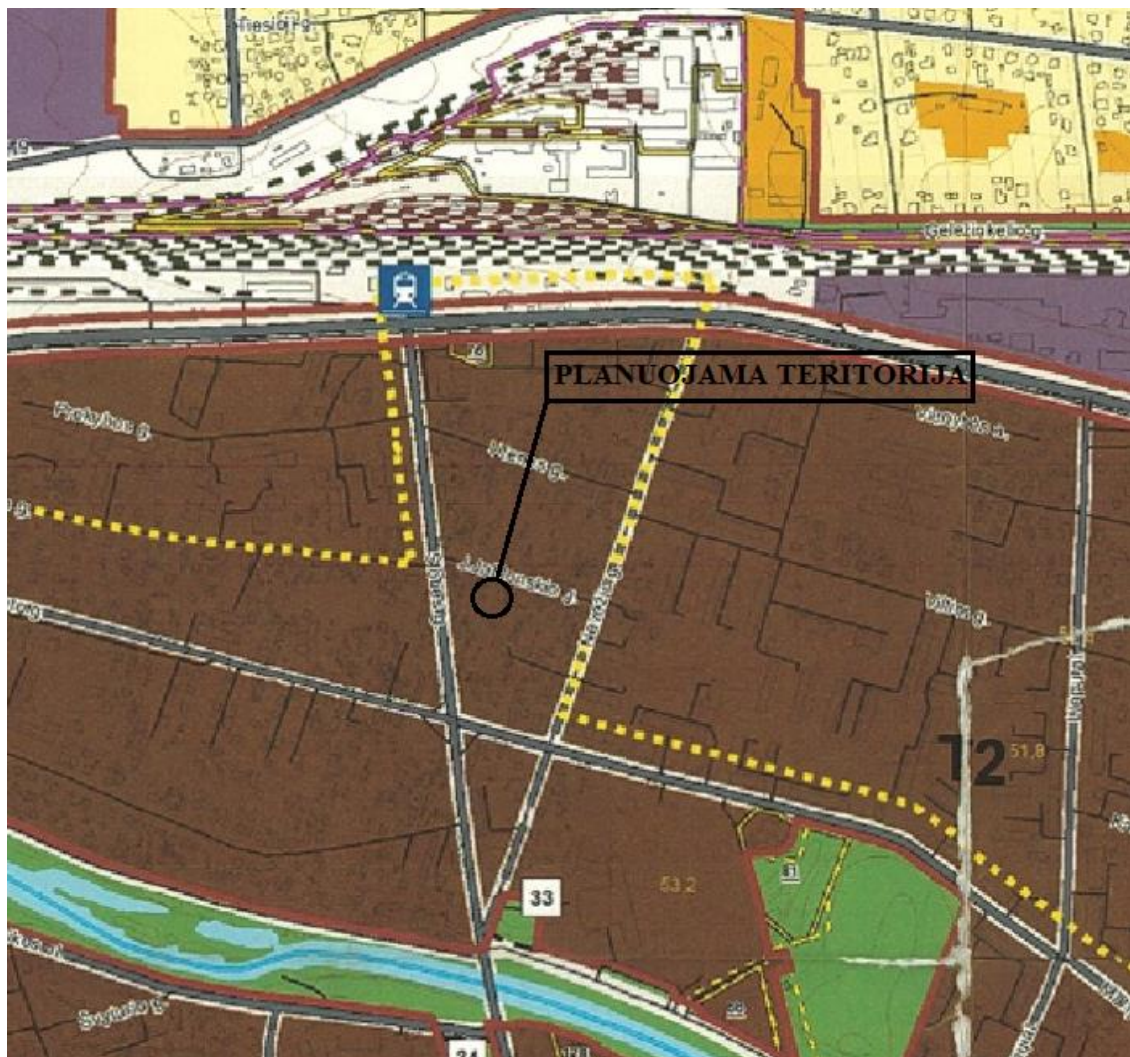
Eil. Nr.	Pažymėjimas plane, tšk. Nr.	Adresas	Sklypo kadastrinis numeris	Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – naudojimo būdas/pobūdis	Kita
1.	1-4				J.Jablonskio g.
2.	4-5	J.Jablonskio g. 12, Panevėžys	2701/0012:49	Kita – gyvenamosios teritorijos/mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	Savininkai: MB
3.	5-7	Nevežio g. 15D, Panevėžys	2701/0012:99	Kita – gyvenamosios teritorijos/mažaaukščių	Savininkai: L.R.; D.M.R.

				ų gyvenamųjų namų statybos	
4.	7-11	Stoties g. 22B, Panevėžys	2701/0012:233	Kita – gyvenamosios teritorijos/mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	Savininkai: L.V.B.
5.	11-12	Stoties g. 24, Panevėžys	2701/0012:206	Kita – gyvenamosios teritorijos/mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	Savininkai: A.Š.; G.Š.; J.K.
6.	12-14-1	J.Jablonskio g. 6, Panevėžys	2701/0012:135	Kita – gyvenamosios teritorijos/mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	Savininkai: N.Š.; J.Š.; A.M.





Galiojančių teritorijų planavimo dokumentų apžvalga.

Pagal Panevėžio miesto bendrojo plano (keitimas), patvirtinto Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016 m. lapkričio 24 d. sprendimu Nr. 1-408, sprendinių:






- *Pagrindinį žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinį, planuojamas žemės sklypas patenka į centro zoną:*








SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

-  Esama Panevėžio miesto administracinė riba
-  Nagrinėjama teritorija ir jos numeris
-  Miesto identitetą atspindinčios teritorijos riba
-  Padidinto aukštumo statybos vietos riba

Nekilnojamojo kultūros paveldo objektai ir teritorijos

-  Kultūros paveldo teritorija - istorinis miesto centras (įregistruota 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:

Miškų ir miškingų teritorijų zona







-  Rekreacinių miškų zona

Vandenų zona



-  Vandenų 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

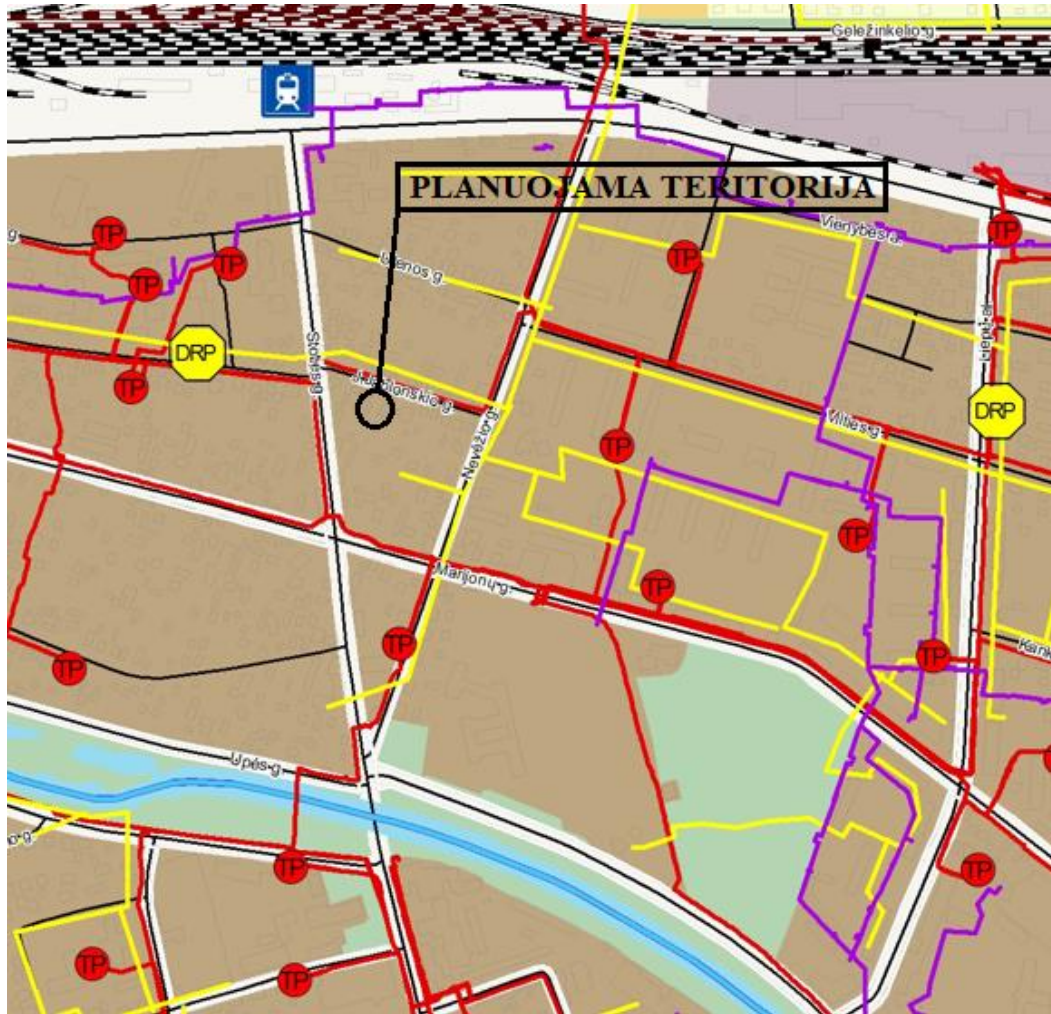
Susisiekimo infrastruktūra

-  Geležinkelio stotis
-  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
-  Kitos 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 vamzdymo ašies
-  Magistralinio dujotiekio 350m projektinės dokumentacijos derinimo riba
-  Inžinerinių tinklų apsaugos juostos
-  Esamos griežto režimo sanitarinės apsaugos zonos

- Energetikos inžinerinės infrastruktūros schemą planuojama teritorija šiaurinėje dalyje yra prie 10 kV kabelinės elektros linijos ir skirstomojo dujotiekio linijos.



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

Inžinerinė infrastruktūra

- Transformatorių pastotė
- 10 kV transformatorių pastotė
- 330 kV elektros perdavimo oro linija
- 110 kV elektros perdavimo oro linija
- 10 kV elektros skirstomoji oro linija
- 10 kV kabelinė linija
- Dujų skirstymo stotis
- Dujų reguliavimo punktas
- Skirstomojo dujotiekio linija
- Numatoma skirstomo dujotiekio linija
- 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 projektinės dokumentacijos derinimo riba
- Katilinė
- Šiluminė trasa
- Numatoma šiluminė trasa

Kiti žymėjimai

- Esama autobusų stotis
- Geležinkelio stotis
- Plačiosios vėžės geležinkelis
- Siaurosios vėžės geležinkelis

- Prekybos centrų schema:



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

Esamos prekybos įmonės kodas

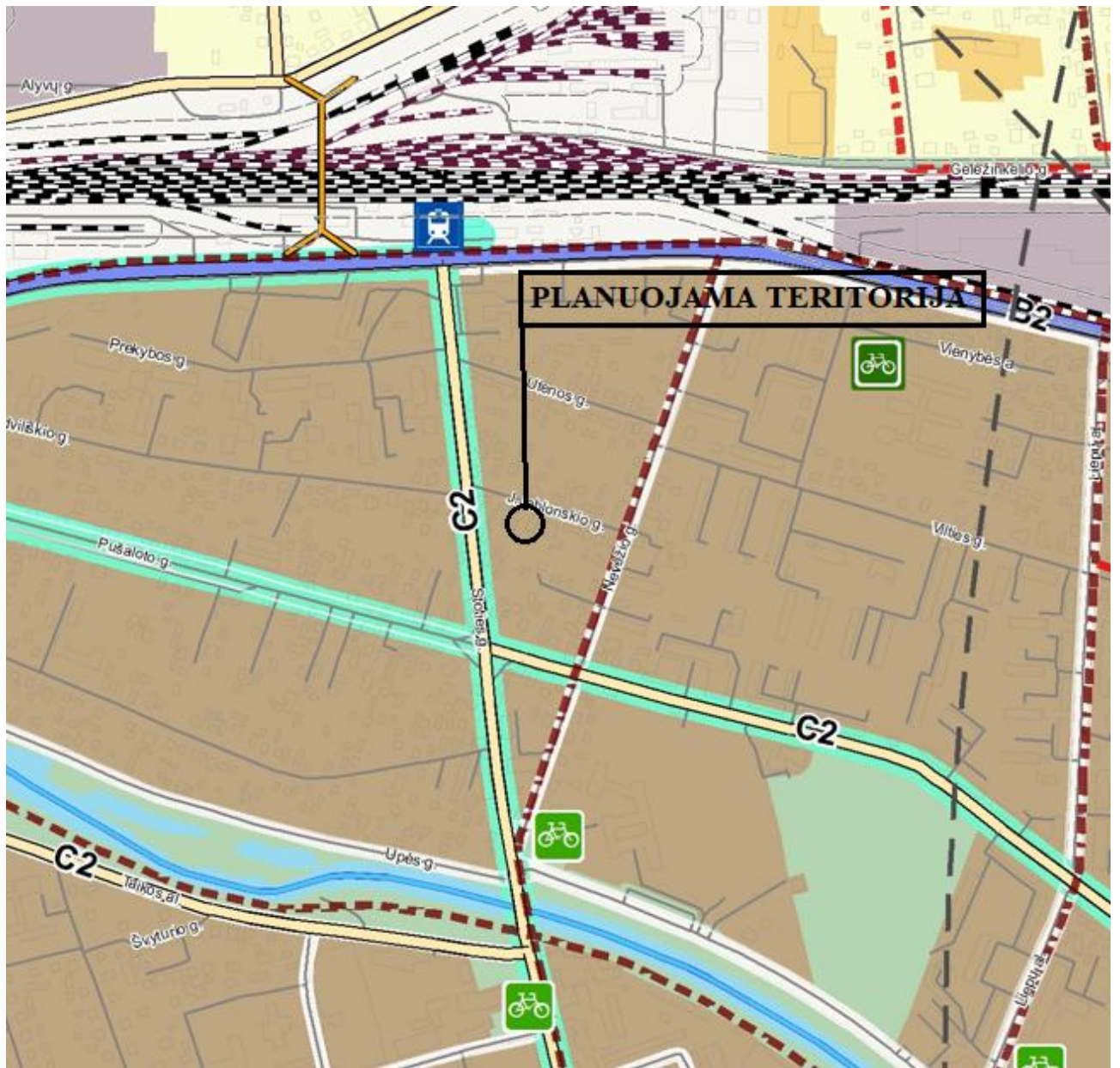
	Universaliosios įmonės indeksas	Prekybos salės plotas, m ²		Specializuotosios įmonės indeksas	Prekybos salės plotas, m ²
●	1a	iki 1000	●	1b	iki 1000
●	2a	1000 - 5000	●	2b	1000 - 3000
●	3a	5000 - 20 000	●	3b	3000 - 10 000
●	4a	daugiau kaip 20 000	●	4b	daugiau kaip 10 000

Zonos reglamentas

	Zonos indeksas	1a iki 1000	1b iki 1000	2a 1000-5000	2b 1000-3000	3a 5000-20 000	3b 3000-10 000	4a daugiau kaip 20 000	4b daugiau kaip 10 000	Pastabos
■	A	+	+	-	-	-	-	-	-	
■	B	+	+	+	+	-	-	-	-	
■	C1	+	+	+	+	+	+	-	-	
■	C2	+	+	+	+	+	+	+	+	

+ prekybos įmonių plėtra leidžiama
- prekybos įmonių plėtra ribojama

- *Susisiekimo infrastruktūros brėžinį:*









SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

Susisiekimo infrastruktūra

	Esamos degalinės
	Numatomos degalinės
	Esama autobusų stotis
	Geležinkelio stotis
	Pajuostės aerodromo klūtis ribojančių paviršių, apsaugos zonos
	Esami (E kategorijos) dviračių takai
	Numatomi (E kategorijos) dviračių takai
	Esama dviračių saugojimo aikštelė
	Numatoma dviračių saugojimo aikštelė
	Numatomas tiltas / viadukas
	Esama pėsčiųjų perėja virš geležinkelio
	Gatvės su viešojo transporto maršrutais
	Plačiosios vėžės geležinkelis
	Siaurosios vėžės geležinkelis
	Numatoma valstybinės reikšmės automobilių kelių / gatvių sankirta
	Naujai planuojamos skirtingų lygių sankirtos su valstybinės reikšmės automobilių keliais ir geležinkeliais
	Suplanuota skirtingų lygių sankryža
	Magistralinės reikšmės kelias ir jo apsaugos zona
	Krašto reikšmės kelias ir jo apsaugos zona
	Rajoninės reikšmės kelias ir jo apsaugos zona
	Vietinės reikšmės kelias ir jo apsaugos zona
	Panevėžio aplinkkelis, kurį numatoma išplatinti ir jo apsaugos zona
	Pagrindinė gatvė (B1 kategorija) miesto teritorijoje
	Pagrindinė gatvė (B1 kategorija) užmiestyje
	Pagrindinė gatvė (B2 kategorija) miesto teritorijoje
	Pagrindinė gatvė (B2 kategorija) užmiestyje
	Aptarnaujanti gatvė (C1 kategorija) miesto teritorijoje
	Aptarnaujanti gatvė (C1 kategorija) užmiestyje
	Aptarnaujanti gatvė (C2 kategorija) miesto teritorijoje
	Aptarnaujanti gatvė (C2 kategorija) užmiestyje
	Užmiėsčio keliai
	Svarbios miesto erdvinei architektūrinei struktūrai gatvės, takai

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

- Pagal vandentvarkos inžinerinės infrastruktūros brėžinį planuojamos teritorijos šiaurinėje dalyje praena savitakinė buitinių nuotekų linija:













SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

Techninė infrastruktūra

	Trečio kėlimo siurblinė
	Vandentiekis
	Numatomas vandentiekis
	Esamos griežto režimo sanitarinės apsaugos zonos
	Nuotekų siurblinė
	Numatoma nuotekų siurblinė
	Savitakinė buitinių nuotekų linija
	Numatoma savitakinė buitinių nuotekų linija
	Slėginė buitinių nuotekų linija
	Numatoma slėginė buitinių nuotekų linija
	Išleidėjas
	Numatomas išleidėjas
	Lietaus valymo įrenginiai
	Numatomi lietaus valymo įrenginiai
	Lietaus nuotekų linija
	Numatoma lietaus nuotekų linija
	Ryšių linija
	Numatoma ryšių linija

Kiti žymėjimai

	Esama autobusų stotis
	Geležinkelio stotis
	Plačiosios vėžės geležinkelis
	Siaurosios vėžės geležinkelis
	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

SPRENDINIAI.

Sujungti du tos pačios naudojimo paskirties besiribojantys žemės sklypai (J. Jablonskio g. 8 ir 10, Panevėžys, kadastro Nr. 2701/0012:33, 2701/0012:40) ir padalinti į du atskirus žemės sklypus Proj. Nr. 1 ir Proj. Nr. 2 (Pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių pastatų teritorijos).

Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedo 1 punktu, bendras visų kitos paskirties gyvenamosios teritorijos žemės sklype esančių namo ir kitų pastatų, išskyrus šiltnamius, priskiriamus I grupės nesudėtingiems statiniams, užimamas žemės plotas neturi viršyti 194 kv. m. sklype proj. Nr. 1 ir 240 kv. m. sklype proj. Nr. 2.

Formuojami tokie žemės sklypai:

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠOMOJI LENTELE

Sklypo Nr.	Sklypo plotas kv. m.	Žemės sklypo paskirtis, naudojimo būdas	Leistinas statinių aukštis nuo žemės paviršiaus, m.	Leistinas žemės skl. užstatymo tankumas	Leistinas žemės skl. užstatymo intensyvumas	Leistinas statinių aukštingumas
1	538	Kita. Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	8,5 m	0,36	0,72	1-2 a.
2	729	Kita. Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	8,5 m	0,33	0,66	1-2 a.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

Sklypas Nr. 1:

106 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Sklypas Nr. 2:

109 Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).

Želdiniai:

Vadovaujantis 2014 m. sausio 14 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-36 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymo Nr. D1-

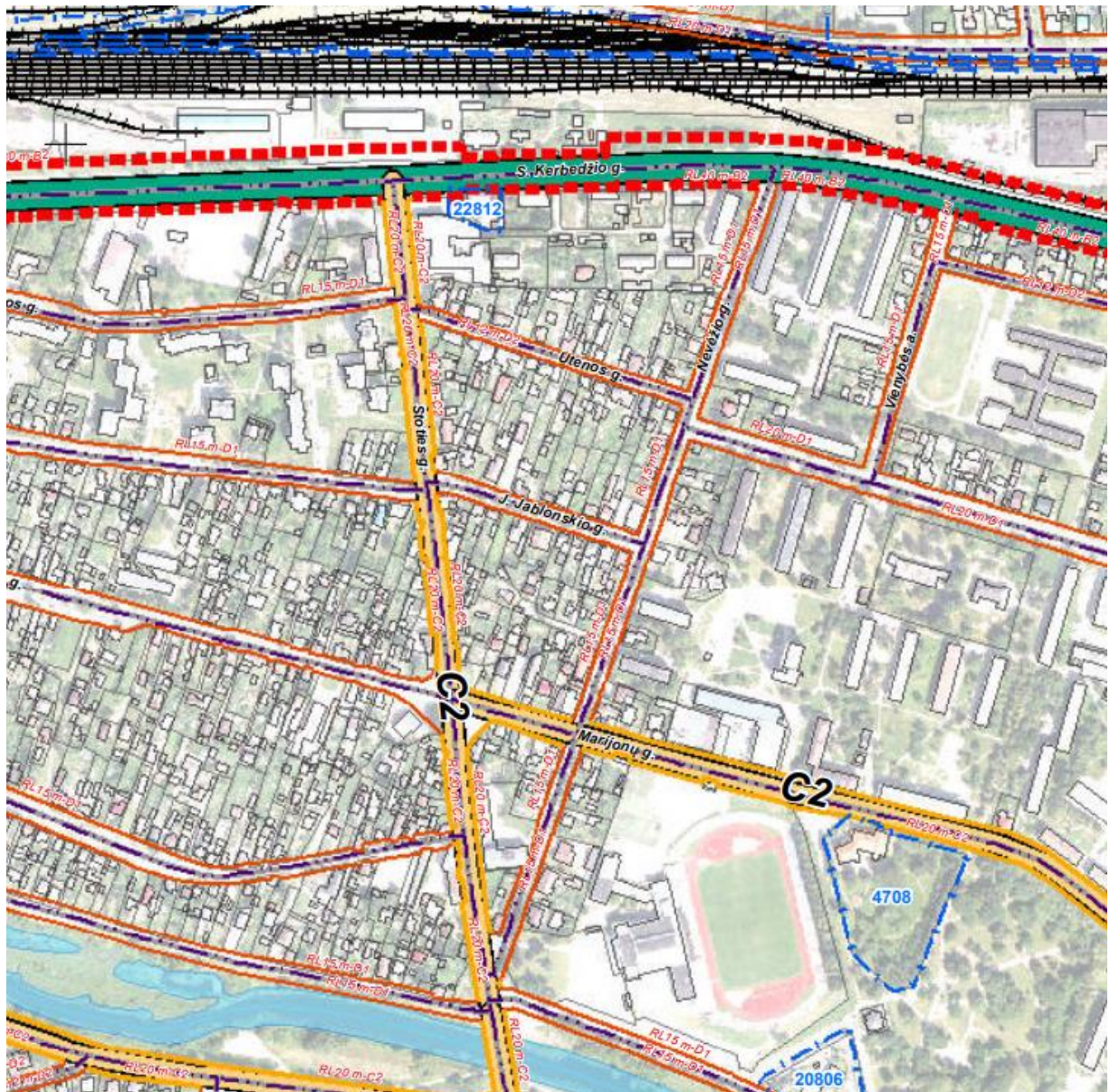
694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo“ sklypo želdynų plotas, įskaitant vejas ir gėlynus, nuo viso žemės sklypo ploto, turi būti ne mažiau 25 proc.

Tikslios formuojamo žemės sklypo taškų koordinatės, sklypo plotas, specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų bei servitutų užimami plotai sklype nustatomi atliekant kadastrinius matavimus.

Žemės naudmenos tikslinamos kadastrinių matavimų metu.

Įvažiavimai:

Pagal Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialųjį planą Nr. T00077538, patvirtintą Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2015 m. lapkričio 26 d. sprendimu Nr. 1-330 įvažiavimai į formuojamus sklypus numatyti iš J.Jablonskio gatvės (D1 kategorija):



**TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMO
LENTELĖ**

1.	Teritorijų planavimo dokumento organizatorius <i>Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktorius</i>		
2.	Teritorijų planavimo dokumento rengėjas <i>UAB „Geodezinių matavimų projektai“</i>		
3.	Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas <i>Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektas</i>		
4.	Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais -		
5.	Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais <i>Panevėžio miesto bendrasis planas (korektūra)</i> <i>Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialusis planas</i>		
6.	Status quo situacija -		
7.	Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius: <i>Pertvarkyti žemės sklypus: sujungiant kelis bendras ribas turinčius tos pačios pagrindinės žemės naudojimo paskirties žemės sklypus į vieną žemės sklypą ir po to padalinant į du ar daugiau žemės sklypų.</i>		
8.	Galimo sprendinių poveikio vertinimas (pateikiamas apibendrintas poveikio aprašymas ir įvertinimas) <i>Sprendinių poveikis neturės įtakos teritorijos vystymosi darnai</i>		
9.	Vertinimo aspektai	Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis	Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis
	Sprendimo poveikis:		
	teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	neturi įtakos	nėra
	ekonominei aplinkai	neturi įtakos	nėra
	socialinei aplinkai	neturi įtakos	nėra
10.	Siūlomos alternatyvos poveikis:		
	teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	neturi įtakos	nėra
	ekonominei aplinkai	neturi įtakos	nėra
	socialinei aplinkai	neturi įtakos	nėra
	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	neturi įtakos	nėra

IŠVADA

Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto, sprendiniai gamtinei, socialinei bei ekonominei aplinkai neigiamo poveikio neturės. Sprendiniai neprieštarauja Panevėžio miesto bendrajam planui (korektūra), Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialiajam planui, išduotiems reikalavimams, bei kitiems Lietuvos Respublikos teisės aktams.

Projekto rengėja (kvlf. paž. Nr. 2R-FP-919)

Kristina Urbonė

