

ŽEMĖS SKLYPO
Sirupio g. 26, Panevėžys
FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTAS
AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1.Bendroji dalis

Rengiamas žemės sklypo, Sirupio g. 26, Panevėžys, formavimo ir pertvarkymo projektas. Projekto rengimo tikslas – žemės sklypo suformavimas esamiems statiniams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį.

Sklypo planas rengiamas, laikantis galiojančių teritorijos planavimo dokumentų (bendrieji, specialieji, detalieji planai, projektai ir schemas) reikalavimų:

1. Panevėžio miesto teritorijos bendrasis planas (keitimas);
2. Panevėžio miesto (pietinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialusis planas;
3. Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas dėl žemės sklypo (Sirupio g. 26, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų Teritorijų planavimo ir architektūros skyriui 2021-10-22 Nr. ADP-419 ;
4. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Panevėžio skyriaus 2021 m. spalio 26 d. parengtais žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. 23SD-6773-(14.23.137 E.)
5. UAB „Aukštaitijos vandenys“ 2021-10-25 išduotais reikalavimais Nr.1.6-ŽP-R89
6. AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regionas reikalavimais 2021-10-22 išduotais reikalavimais Nr.99241/10-22
7. AB „Telia Lietuva“ Panevėžio regionas reikalavimais 2021-10-28 Nr.3-I-0545/21
8. Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir architektūros skyriaus reikalavimais 2021-10-22 Nr. ŽPRR-39

Planavimo pagrindas -

1. Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas dėl žemės sklypo (Sirupio g. 26, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų Teritorijų planavimo ir architektūros skyriui 2021-10-22 Nr. ADP-419
2. Panevėžio teritorijos bendrasis planas M1:10 000
3. Situacijos schema M 1:500

2.Esama padėtis

Formuojamas žemės sklypas Sirupio g. 26, sklypas yra centrinėje Panevėžio miesto dalyje, mažo užstatymo intensyvumo zonoje. Formuojamą sklypą iš šiaurinės ir pietinės pusių riboja gyvenamoji

individualių namų teritorija, iš vakarinės pusės valstybinė žemė, kurioje stovi garažai, o iš rytinės pusės Sirupio g. kuri yra suformuota kaip statinys (unikalus Nr.4400-5338-8424)

Į formuojamą sklypą patenkama iš Sirupio g. besiribojantys kitos paskirties žemės sklypai iš šiaurinės bei pietinės pusių pusės yra geodeziškai matuoti ir įregistruoti, nustatant formuojamo sklypo ribą buvo atsižvelgiama į sklype esančius pastatus, tvoras, kitus objektus ir gretimų geodeziškai matuotų ir įregistruotų sklypų ribas.

Sklype stovi gyvenamas namas, pagalbinio ūkio pastatas, garažas bei kiemo statiniai. Visi jie yra įregistruoti VI „Registrų centras“ Formuojamame žemės sklype želdinių yra daugiau kaip 25%, kurie pagal LR AM 2014-01-14 įsakymą Nr. D1-36 nustatomi atsižvelgiant į žemės sklypo, kuriam želdynai priklauso, žemės naudojimo būdą, žemės sklypų naudojimo būdų turinį ir statinių klasifikavimą pagal jų naudojimo paskirtį - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Formuojamame sklype yra įregistruoti pastatai:

Nekilnojamas daiktas	Adresas	Unikalus Nr.	Pažymėjimas plane	Aukštų skaičius	Užstatytas plotas (kv.m.)	Savininkas	Statinio naudojimo paskirtis
Pastatas - Gyvenamas namas	Sirupiog. 26	2796-1018-8010	1A2p	2	82	Fiziniai asmenys	Gyvenamoji (vieno buto pastatai)
Ūkinis pastatas	Sirupiog. 26	2796-1018-8021	3I1b	1	20	Fiziniai asmenys	Pagalbinio ūkio
Garažas	Sirupiog. 26	2796-1018-8032	4G1b	1	21	Fiziniai asmenys	Pagalbinio ūkio
Kiti inžineriniai statiniai	Sirupiog. 26	4400-3753-1549	-	-	-	Fiziniai asmenys	Kiti inžineriniai statiniai

Formuojamo žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas ir pobūdis :

1. Pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė
2. Naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

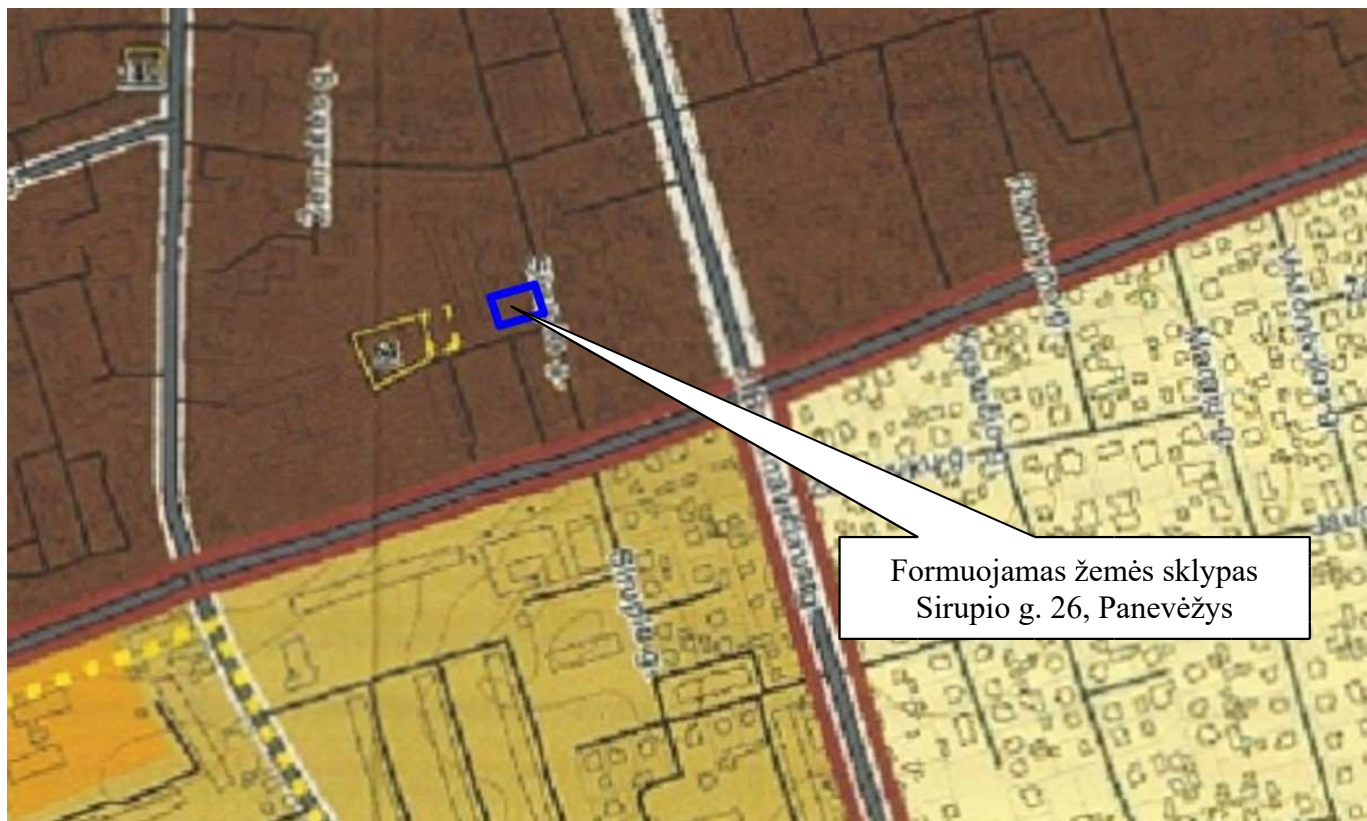
3. Projektiniai sprendiniai

3.1 Teritorijos planavimas

Sklypo teritorijų planavimą sąlygoja Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir architektūros skyriaus 2021-10-22 Nr. ŽPRR-39 žemės sklypo rengimo reikalavimai, ir Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Panevėžio skyriaus Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai 2021-04-15 Nr. 23SD- -(14.23.137 E.).

Žemės sklypo suformavimas esamiems statiniams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį.

1 pav. Formuojamo žemės sklypo vieta Panevėžio mieste (ištrauka iš Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo, pagrindinio sprendinių brėžinio)



PAGRINDINIS ŽEMĖS NAUDOJIMO IR APSAUGOS REGLAMENTŲ BRĖŽINYS

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

	Esama Panevėžio miesto administracinė riba		Geležinkelio stotis
	Nagrinėjama teritorija ir jos numeris		Plačiosios vėžės geležinkelis
	Miesto identitietą atspindinčios teritorijos riba		Siaurosios vėžės geležinkelis
	Pacidinio aukštingumo statybos vietos riba		Numatoma "Rail Baltica" europinio standarto geležinkelio linijos Kaunas - Lietuvos ir Latvijos siena Alternatyvos "A" kryptis
Nekilnojamojo kultūros paveldo objektai ir teritorijos			Numatomas "Rail Baltica" europinio standarto geležinkelio linijos Kaunas - Lietuvos ir Latvijos siena Alternatyvos "A" trasos parinkimo koridorius
	Kultūros paveldo teritorija - istorinis miesto centras (registruota 2006-05-23)		Magistralinis kelias (kelio Nr.)
	Kultūros paveldo teritorija - Siaurojo geležinkelio kompleksas		Krašto kelias (kelio Nr.)
	Kultūros paveldo objektas		Rajoninis kelias (kelio Nr.)
	Kultūros paveldo objektų teritorija		Vietinės reikšmės kelias
	Kultūros paveldo vertybių apsaugos pozonis		A1 kategorijos kelias
Saugomos teritorijos			B1/B2 kategorijos gatvė
	Saugomos teritorijos		B1/B2 kategorijos gatvė už miesto ribų
	Teritorijos galimai žemės būdo konversijai		C1/C2 kategorijos gatvė
	Teritorijos numeris		C1/C2 kategorijos gatvė už miesto ribų
	Natūraliais struktūriniais ryšiais su miestu susijusios periferinės zonos		D1/D2 kategorijos gatvė
	Kapinės		D1/D2 kategorijos gatvė už miesto ribų
Funkcinės zonos:			Planuojama D kategorijos gatvė
Miškių ir miškingų teritorijų zona			Kitos gatvės/ privažiavimai
	Rekreacinių miškų zona	Inžinerinė infrastruktūra	
Vandenių zona			Dujų skirstymo stotis
	Vandenių zona		Magistralinis dujotiekis
Urbanizuotos ir numatomos urbanizuoti teritorijos zonos			Dujų skirstymo stoties sanitarinė apsaugos zona
Užstatomos			Magistralinio dujotiekio 25 m apsaugos zona
	Mažo užstatymo intensyvumo zona		Magistralinio dujotiekio pirmos klasės vieneto teritorija po 200m nuo vamzdžio ašies
	Vidutinio užstatymo intensyvumo zona		Magistralinio dujotiekio 350m projekcinės dokumentacijos derinimo riba
	Intensyviaus užstatymo zona		Inžinerinių tinklų apsaugos juostos
	Centro zona		Esamos griežto režimo sanitarinės apsaugos zonos
	Specializuotų kompleksų zona		
	Pramonės ir sandėliavimo zona		
	Inžinerinės infrastruktūros zona		
Neurbanizuojamos			
	Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona		
	Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona		






Formuojamas žemės sklypas
Sirupio g. 26, Panevėžys

2 pav. Formuojamo žemės sklypo vieta Panevėžio mieste (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
-  Mėtkas
-  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 suplanuotų 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 brūkšnių į abiejų pusių: magistralinių kelių - po 70 metrų; krašto kelių - po 50 metrų; rajoninių kelių - po 20 metrų
-  Numatoma automobilių kelių/gatvių sankirta/sankryža - sprendžiama žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentais ir/ar techniniais projektais

3.2 Teritorijos tvarkymas ir naudojimas

Suformuojamas sklypas vadovaujantis tokias principais:

Teritorijos naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Lentelėje surašyti sklypo kampų pažymėjimai ir koordinatės, koordinačių sistema - valstybinė

LKS-94

Sklypo Nr.	Sklypo kampų pažymėjimas plane	Sklypo kampų koordinatės		Sklypo plotas, m ²
1	1	6176558.65	522987.49	618 m ²
	2	6176539.54	522993.15	
	3	6176530.72	522963.70	
	4	6176550.13	522957.90	

Suformuojamo žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas:

1. Pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis – **kitos paskirties žemė**
2. Naudojimo būdas – **vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos**
3. Želdynai turi užimti ne mažiau kaip 25% sklypo, įskaitant medžius, vejas ir gėlynus.

Suformuojamo žemės sklypo Sirupio g. 26, Panevėžio m. aprašomoji lentelė

Sklypo Nr.	Sklypo plotas (kv.m.)	Leidžiamas (esamas) sklypo užstatymo procentas	Sklypo naudojimo būdas	Specialiosios sklypo naudojimo sąlygos	Servitutai
1	618	34 %	G1-Pagrindinė tikslinė žemės paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	101 106 109 149 120 165	-

Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

Planuojami apribojimai

101-Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0008 ha

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0027 ha

109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) – 0,0011 ha

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0,0160 ha

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) 0,0618 ha

165-Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) 0,0618 ha

Kelių apsaugos zona nepatenka į projektuojamus sklypus, todėl nėra įrašoma specialioji kelių apsaugos zona.

Servitutai

Formuojamame žemės sklype yra įrengti ryšių, elektros, vandentiekio ir buitinių nuotekų kanalizacijos, dujų tinklai. Sprendinių brėžinyje nurodyti inžinerinių tinklų apribojimai. Esamiems tinklams nauji servitutai nenustatinėjami. Elektros energetikos objektų ir įrenginių, esančių elektros energetikos objektus ir įrenginius valdančiai elektros energetikos įmonei nuosavybės teise ar kitais teisėtais pagrindais nepriklausančioje žemėje, eksploatavimui, aptarnavimui, remontui, rekonstravimui, modernizavimui ir naudojimui užtikrinti Lietuvos Respublikos elektros energetikos įstatymu 75 str. 3p. nustatomi žemės ir kitų nekilnojamųjų daiktų servitutai šių objektų ir įrenginių apsaugos zonų ribose.

Teritorijos naudojimo reglamentai aprašyti 1 priede

3.3 Inžinerinė infrastruktūra

Formuojamame žemės sklype yra įrengti ryšių, elektros, dujotiekio, vandentiekio ir buitinių nuotekų kanalizacijos tinklai.

3.4 Higieninė Būklė ir SAZ.

Formuojamame žemės sklype yra vienbutis gyvenamasis namas, įvesti elektros, ryšių, dujų, vandentiekio, buitinių nuotekų kanalizacijos tinklai. Cheminės ir pavojingos sveikatai medžiagos nebus naudojamos. Sanitarinė apsaugos zona nenustatoma.

3.5 Eismo saugumas

Įvažiavimas į žemės sklypą iš Sirupio g. eismo saugumui įtakos neturės.

3.6 Aplinkos apsauga

Numatoma (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija) veikla sklypuose, laikantis gamtos apsaugos bei higieninės saugos reikalavimų, neigiamo poveikio aplinkai bei kraštovaizdžiui nedarys. Dirvožemis, gruntiniai bei paviršiniai vandenys nebus teršiami. Saugotinių medžių nėra.

Kadangi neigiamo poveikio aplinkai nebus, dalis „Žemės apsauga“ neruošiama.

