

UAB E.matavimai

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

METAİ: 2023 OBJEKTO NR.: 22/ZSFP/KF-6

PASLAUGOS BYLOS NR.: ZSFP-120353

**ŽEMĖS SKLYPO, ESANČIO JAZMINŲ G. 13, PANEVĖŽIO
M., FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTAS**

PROJEKTO INICIATORIUS –PASTATŲ SAVININKAS

TURINYS

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

IVADAS

Planavimo objektas - žemės sklypas, esantis Jazminų g. 13, Panevėžio m.

Planavimo iniciatorius –pastatų savininkas.

Projektas rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Direktorius 2023-04-26 įsakymu Nr. ADP-280 „Dėl žemės sklypo (Jazminų g. 13, 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, 2023-04-28, Nr.ŽPRR-7;
- NŽT Panevėžio skyriaus nustatytais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti, 2023-04-28, Nr. 23SD-3101-(14.23.137 E.).
- AB „Telia“ Panevėžio regiono išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2023-05-02 Nr. Nr. 3-I-0232/23;
- UAB Aukštaitijos vandenys išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2023-04-27 Nr. 1.6-ŽP-R160;
- AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ inžinerinių tinklų Panevėžio regiono išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2023-04-26 Nr. 120353/04-26;
- Panevėžio miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu (keitimas), 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:

- Suformuoti žemės sklypą esamam pastatui (gyvenamas namas- unikalus Nr. 2797-6003-2012) eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jo tiesioginę paskirtį.

1. ESAMA BŪKLĖ

1.1. Žemės naudojimas

Žemės sklypas formuojamas esamam pastatui eksploatuoti pagal Nekilnojamojo Turto kadastrę įrašytą tiesioginę jų paskirtį (gyvenamas namas- unikalus Nr. 2797-6003-2012). Nustatoma žemės naudojimo paskirtis– kitos paskirties žemė, naudojimo būdas– vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Statiniams suteiktas adresas Jazminų g. 13, Panevėžys.

Pastatų savininkas – fiziniai asmenys (pastatų savininkas).

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

1.2. Gretimbės

Rengiamo projekto galiojimo ribai nustatyti VI „Registrų centras“ Nekilnojamojo turto registre yra 4 registruoti kaimyniniai nekilnojamojo turto objektų.

1 lentelė. Kaimyniniai nekilnojamojo turto objektai

Eil. Nr.	Adresas	Objektas	Kadastrų Nr. (Unikalūs Nr.)	Pagrindinė tikslinė paskirtis ir naudojimo būdas	Savininkas
1	Panevėžio m. sav. Panevėžio m. Pakluonių g. 14	Žemės sklypas	2701/0004:147	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys
2	Panevėžio m. sav. Panevėžio m. Gluosnių g. 11	Žemės sklypas	2701/0004:171	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys
3	Panevėžio m. sav. Panevėžio m. Gluosnių g. 9	Žemės sklypas	2701/0004:410	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys
4	Panevėžio m. sav. Panevėžio m. Jazminų g. 11	Žemės sklypas	2701/0004:35	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys

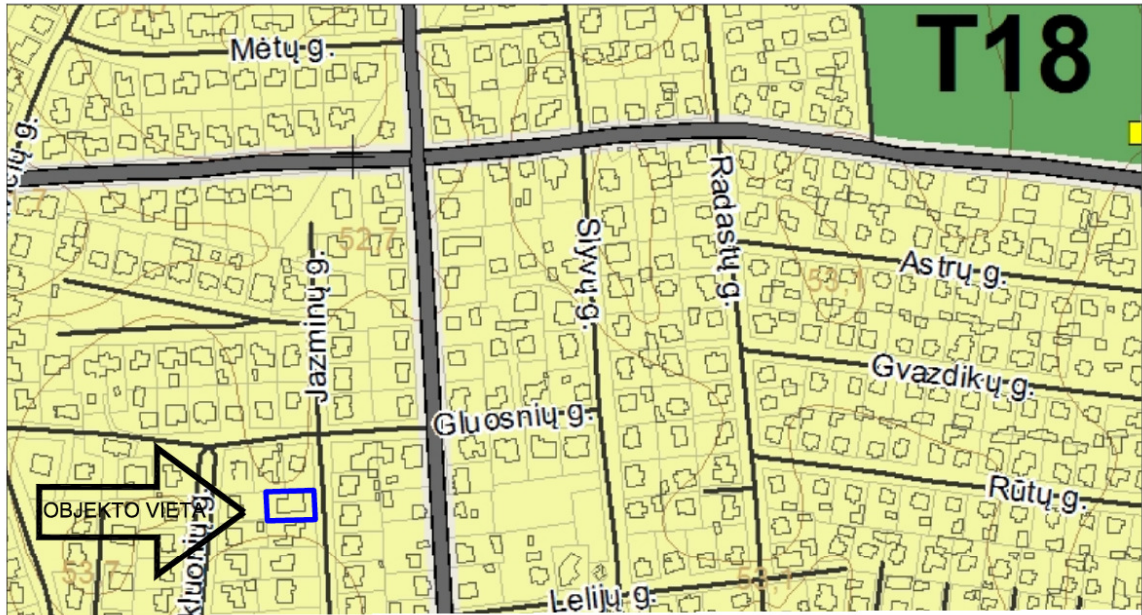
Iš šiaurės pusės formuojamas sklypas ribojasi su fiziniais asmenims priklausančiais žemės sklypais, kadastrų Nr.2701/0004:171 kadastrų Nr. 2701/0004:410. Rytinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi su VŽF (Jazminų gatve). Pietinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi fiziniais asmenims priklausančiu žemės sklypu, kadastrų Nr.2701/0004:35. Vakarinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi su fiziniais asmenims priklausančiu žemės sklypu, kadastrų Nr.2701/0005:147

1.3. Parengtų projektų apžvalga

Pagal teritorijų planavimo dokumentą- Panevėžio miesto bendrojo plano keitimas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016 m. lapkričio 24 d. sprendimu Nr. 1-408 (Reg. Nr.T00079711) ir Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2023 m. gegužės 25 d. sprendimu Nr. 1-161 (Reg. Nr.T00089337), nagrinėjama teritorija ir planuojamas žemės sklypas (Jazminų g. 13, Panevėžys) yra Panevėžio miesto šiaurinėje dalyje ir patenka į teritoriją Nr.T18. Šioje teritorijoje nustatytos šios

funkcinės zonos: mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona, specializuotų kompleksų zona, bendro naudojimo erdvių ir želdynų zona, bei inžinerinės infrastruktūros 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/G2/K/I1/I2/E) būdai, kur pastatų maksimalus aukštingumas h_{max} - 3 a. (apie 10 m), o didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas (UI) sklypuose u_{max} – 0.8.

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



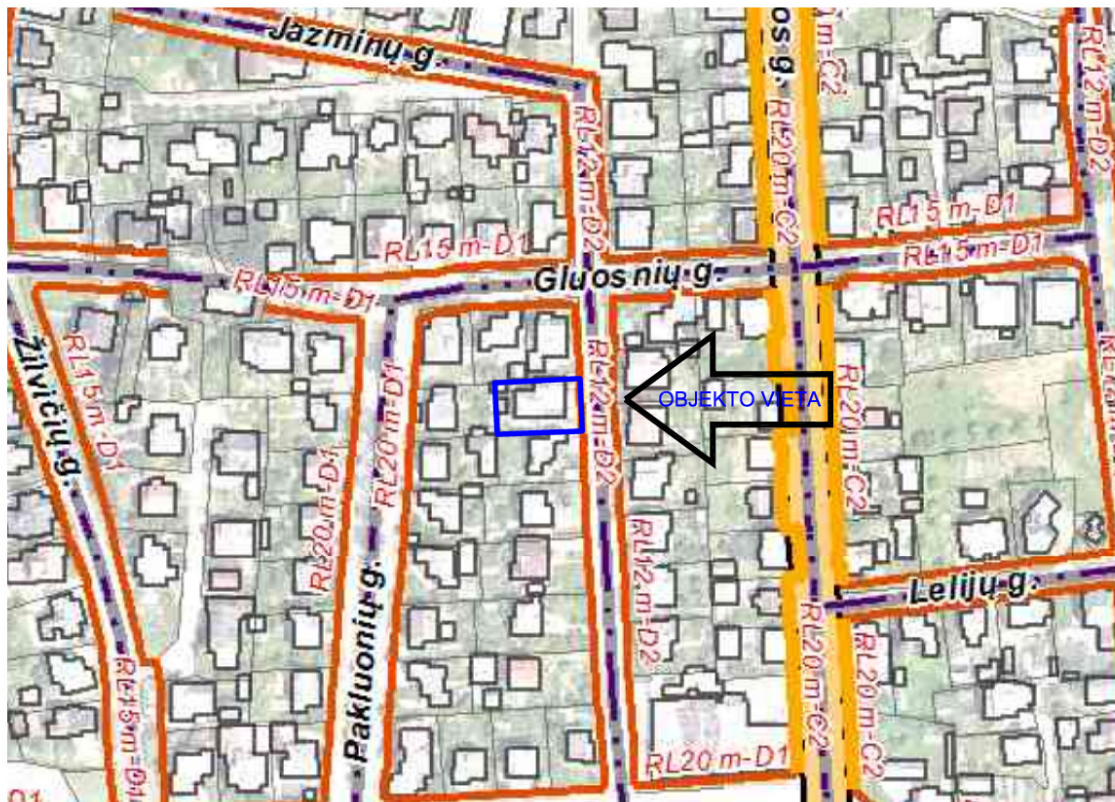
SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Esama Panevėžio miesto administracinė riba Nagrinėjama teritorija ir jos numeris Miesto identitietą atspindinčios teritorijos riba Padidinto aukštumo 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: Miškingų ir miškingųjų teritorijų zona Rekreacinių miškų zona Vandenų 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 | <ul style="list-style-type: none"> Susisiekimo infrastruktūra Geležinkelio stotis Placiosios vėžės geležinkelis Siaurosios vėžės geležinkelis Numatoma "Rail Baltica" europinio standarto geležinkelio linija Kaunas - Lietuvos ir Latvijos siena Alternatyvos "A" kryptis Numatoma "Rail Baltica" europinio standarto geležinkelio linija Kaunas - Lietuvos ir Latvijos siena Alternatyvos "A" trasos parinkimo kondonus 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 dujotekis Dujų skirstymo stoties sanitarinė apsaugos zona Magistralinio dujotekio 25 m apsaugos zona Magistralinio dujotekio pirmos vietovės klasės vieneto teritorija po 200m nuo vamzdžio ašies Magistralinio dujotekio 350m projektinės dokumentacijos derinimo riba Inžinerinių tinklų apsaugos juostos Esamos grežto režmo 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
T18	Mažo užstatymo intensyvumo zona	Vienbuvių ir duobučių gyvenamųjų pastatų teritorija	G1/G2/R1/L1/L2	3	0,8
	specializuotų kompleksų zona	socialinės infrastruktūros teritorija	V/D/L/R2	Pagal specialiuosius/ detalesius planus	1,4
	Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona	specializuotų kompleksų teritorija, paslaugų teritorija	K/D/V/L1/L1/D	3	0,4
	Inžinerinės infrastruktūros zona	Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija	S/L	-	-
		Inžinerinės infrastruktūros teritorija, paslaugų teritorija	I1/L2/LK	3	1,2




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 formuojamas žemės sklypas (Jazminų g. 13, Panevėžys) ribojasi su Jazminų (pagalbinė, kategorija – D, RL=12.0 m) gatve.

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 suplaunot 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 projektinės 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 į ab. puses: magistralinių kelių - po 70 metrų; krašto kelių - po 50 metrų; rajoninių kelių - po 20 metrų
-  Numatoma automobilių kelių/gatvių sankirta/sankryža - spresti žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentais ir/ar techniniais projektais

2. PROJEKTO SPRENDINIAI

2.1. Planuojama žemės paskirtis ir naudojimo būdas

Formuojamas žemės sklypas esamam pastatui eksploatuoti (gyvenamas namas- unikalus 2797-6003-2010). Žemės sklypo paskirtis po projekto parengimo:

sklypo pagrindinė tikslinė paskirtis- kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (plotas - 598 m²).

2.2. Ribos

Žemės sklypo ribos formuojamos pagal gretimų sklypų ribas (ribos nustatytos pagal faktinį naudojimą, formuojamos sklypo ribos aptvertos tvoromis), pagal Panevėžio miesto bendrąjį planą ir Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialųjį planą.

Sklypo projektinis Nr. 1 plotas- 598 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 1-2-3-4-5-1.

Sklypų koordinatės pateikiamos Projekto sprendinių erdviniuose duomenyse.

2.3. Servitutai

Sklypo projektinis Nr. 1 servitutai nenumatomi.

2.4. Naudojimo apribojimai

Sklypo projektinis Nr. 1:

Kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), pažymėtas 1-106.1 plotas 32 m²; (specialioji sąlyga elektros apsaugos zonai yra teikiama nustatyti rengiant specialiuosius planus).

Kodas 149- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), pažymėtas 1-149.1, plotas 96 m²; (specialioji sąlyga vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos yra teikiama nustatyti rengiant specialiuosius planus).

Kodas 101- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), pažymėtas 1-101.1 plotas 15 m²; (specialiosios sąlygos unikalus Nr.100026525).

Kodas 109- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) pažymėtas 1-109.1 plotas 26 m²; specialiosios sąlygos unikalus Nr.100171660).

Jazminų gatvės kelio apsaugos zona (3m) nuo kelio briaunos nepatenka į formuojamo sklypo ribas. Rengiant žemės sklypų formavimo pertvarkymo projektą suformavus sklypą, kelių apsaugos zonos specialioji žemės naudojimo sąlyga netaikoma suformuotam sklypui.

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. 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 sklypą ir išvažiavimas iš sklypo planuojamas iš esamos gatvės. Į sklypą įvažiavimas iš Jazminų gatvės.

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 želdinių 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 pridodamos atliekų tvarkytojams.

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