

**UAB E.matavimai**

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

METAI: **2023** OBJEKTO NR.: **22/ZSFP/KF-11**

PASLAUGOS BYLOS NR.: **ZSFP-105914**

**ŽEMĖS SKLYPO, ESANČIO ROŽIŲ G. 70, 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 Rožių g. 70, Panevėžio m.

**Planavimo iniciatorius** –pastatų savininkas.

**Projektas rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:**

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Direktorius 2022-04-14 įsakymu Nr. ADP-184 „Dėl žemės sklypo (Rožių g. 70, 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, 2022-04-19, Nr.ŽPRR-12;
- NŽT Panevėžio skyriaus nustatytais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti, 2022-04-20, Nr. SFP-3358-(14.23.36)
- AB „Telia“ Panevėžio regiono išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2022-04-19 Nr. Nr. 3-I-0186/22;
- UAB Aukštaitijos vandenys išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2022-04-15 Nr. 1.6-ŽP-R113;
- AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ inžinerinių tinklų Panevėžio regiono išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2022-02-28 Nr. 104278/02-28;
- 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. 2796-5005-5012, Kiti inžineriniai statiniai- Kiemo statiniai, unikalus Nr. 2796-5005-5052) 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. 2796-5005-5012, kiti inžineriniai statiniai- kiemo statiniai, unikalus Nr. 2796-5005-5052). Nustatoma žemės naudojimo paskirtis– kitos paskirties žemė, naudojimo būdas– vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Statiniams suteiktas adresas Rožių g.70 , Panevėžys.

Pastatų savininkas – fizinis asmuo (pastato savininkas).

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Kodas 101- Elektroninių 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 (Rožių gatvės.).

### 1.2. Gretimbės

Rengiamo projekto galiojimo ribai nustatyti VĮ „Registru centras“ Nekilnojamojo turto registre yra 2 registruoti kaimyniniai nekilnojamojo turto objektų.

1 lentelė. Kaimyniniai nekilnojamojo turto objektai

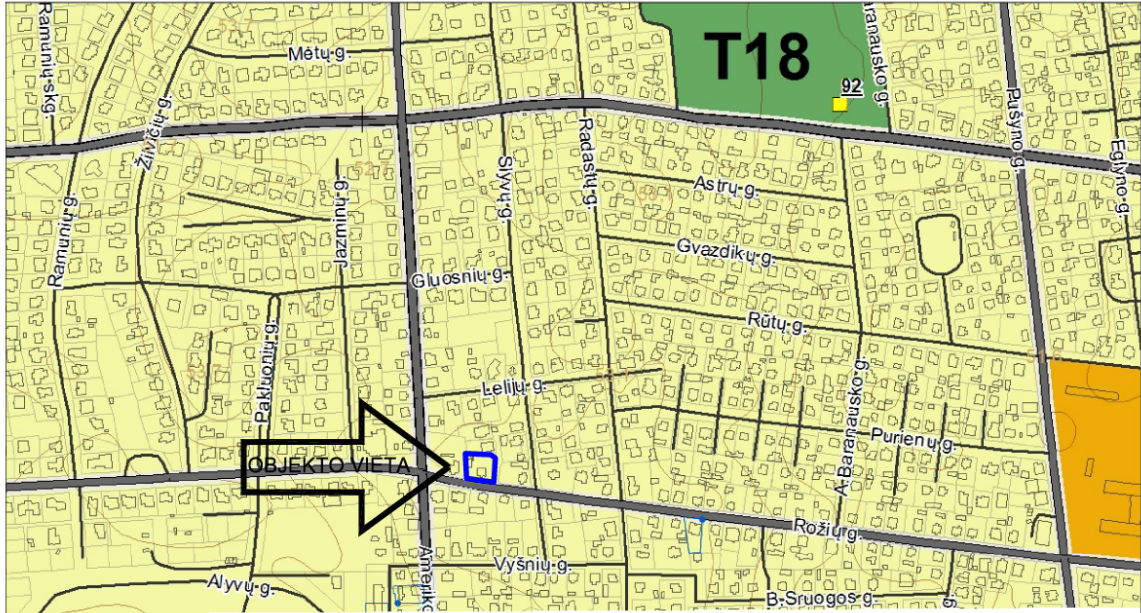
Eil. Nr.	Adresas	Objektas	Kadastr. Nr. (Unikalus Nr.)	Pagrindinė tikslinė paskirtis ir naudojimo būdas	Savininkas
1	Panevėžys, Rožių g. 72	Žemės sklypas	2701/0005:10	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo
2	Panevėžys, Rožių g. 70A	Žemės sklypas	2701/0005:169	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo

Iš šiaurės pusės formuojamas sklypas ribojasi su fiziniu asmeniui priklausančiu žemės sklypu, kadastr. Nr.2701/0004:169. Rytinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi su VŽF (pravažiuoju). Pietinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi su VŽF (Rožių gatve). Vakarinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi su fiziniu asmeniui priklausančiu žemės sklypu, kadastr. Nr.2701/0005:10

### 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 (Rožių g. 70, 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 gyvenamasis 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 aukštumas  $h_{max} - 3$  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.



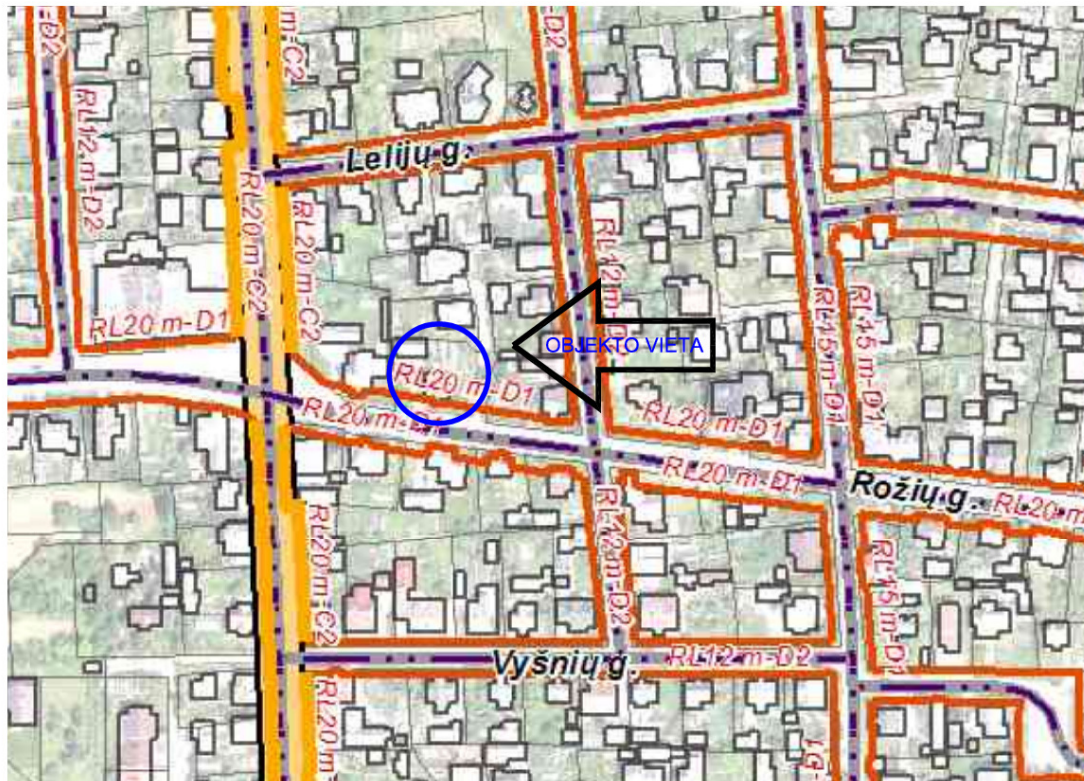
SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

- Esama Panevėžio miesto administracinė riba
- Nagrinėjama teritorija ir jos numeris
- Miesto identitetą 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:**
  - Miškių ir miškingųjų 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
  - Placiosios vėžės geležinkelis
  - Siaurosios vėžės geležinkelis
  - Numatoma "Rail Baltica" europinio standarto geležinkelio linijos Kaunas - Lietuvos ir Latvijos siena Alternatyvos "A" kryptis
  - Numatoma "Rail Baltica" europinio standarto geležinkelio linijos 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 dujotiekio 25 m apsaugos zona
  - Magistralinio dujotiekio pirmos vietovės klasės vieneto teritorija po 200m nuo vamzdžio 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 funkcinių 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	Vienbuvių ir duobučių gyvenamųjų pastatų teritorija	61/62/R/L1/L2	3	0,8
	specializuotų kompleksų zona	socialinės infrastruktūros teritorija	V/D/L1/L2	Pagal specialiuosius/ detalesius planus	1,4
	Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona	specializuotų kompleksų teritorija, paslaugų teritorija	K/D/L1/L2/L3	3	0,4
	Inžinerinės infrastruktūros zona	Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija	8/L	-	-
		Inžinerinės infrastruktūros teritorija, paslaugų teritorija	I/L1/L2/L3	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 (Rožių g. 70, Panevėžys) ribojasi su Rožių (pagalbinė, kategorija – D, RL=20.0 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 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 projektinės dokumentacijos derinimo po 350 m. nuo MD ašies riba magistralinius dujotiekius eksploatuojančioje organizacijoje
-  Dujų skirstymo stoties sanitarinė apsaugos zona

Esami valstybinės reikšmės keliai

-  Magistraliniai keliai
-  Krašto keliai
-  Rajoniniai keliai
-  Esamų valstybinės reikšmės kelių apsaugos zona nuo kelių briaunų (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 2796-5005-5012, kiti inžineriniai statiniai- kiemo statiniai, unikalus Nr. 2796-5005-5052). Žemės sklypo paskirtis po projekto parengimo: sklypo pagrindinė tikslinė paskirtis- kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (plotas - 885 m<sup>2</sup>).

### 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- 885 m<sup>2</sup>, sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 1-2-3-4-5-6-7-1.

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 21 m<sup>2</sup>;

Kodas 149- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), pažymėtas 1-149.1, plotas 148 m<sup>2</sup> ir 1-149.2, plotas 68 m<sup>2</sup>;

Kodas 101- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), pažymėtas 1-101.1 plotas 52 m<sup>2</sup>;

Kodas 109- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) pažymėtas 1-109.1 plotas 39 m<sup>2</sup>;

Rožių 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 Rožių 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.