

UAB E.matavimai

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

METAİ: 2024 OBJEKTO NR.: 23/ZSFK/KF-7

PASLAUGOS BYLOS NR.: ZSFP-132152

**ŽEMĖS SKLYPO, KADASTRO NR. 2701/0002:0051,
ESANČIO SIESRAUČIO G. 17C, PANEVĖŽIO M.,
FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTAS**

PROJEKTO INICIATORIUS – ŽEMĖS SKLYPO SAVININKAI (FIZINIAI ASMENYS)

TURINYS

IVADAS.....	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. Naudmenos	7
2.6. Naudojimo reglamentai	8

IVADAS

Planavimo objektas - žemės sklypas, esantis Siesrauto g. 17C, Panevėžio m.

Planavimo iniciatorius – žemės sklypų savininkai (fiziniai asmenys).

Projektas rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Direktoriatas 2024-03-08 įsakymu Nr. ADP-56 „DĖL ŽEMĖS SKLYPO (SIESRAUTO G. 17C, PANEVĖŽYS) FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTO RENGIMO, PAVEDIMŲ TERITORIJŲ PLANAVIMO IR ARCHITEKTŪROS SKYRIUI“
- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir urbanistikos skyriaus nustatytais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti, 2024-03-12, Nr. ŽPRR-4;
- UAB Aukštaitijos vandenys išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2024-03-12 Nr. 1.6-ŽP- R196;
- 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),
- Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2023 m. gegužės 25 d. sprendimu Nr. 1-161_(Reg.Nr.T00089337); Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano dalies „Gamtinis karkasas ir želdynų bei rekreacijos teritorijų plėtra“ koregavimas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2023 m. gruodžio 28 d. sprendimu Nr. 1-140 (Reg. Nr. T00090325).
- Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialusis planas Nr. T00077538, patvirtintas 2015m. lapkričio 26d. Panevėžio miesto savivaldybės valdybos 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:

- pertvarkyti žemės sklypą atidalijant žemės sklypą tarp bendrasavininkų.

1. ESAMA BŪKLĖ

1.1. Žemės naudojimas

Nagrinėjama teritorija apima žemės sklypą, esančius Panevėžio m., Siesrauto g. 17C.

Žemės sklypo savininkas – fiziniai asmenys.

Sklypui kadastro Nr. 2701/0002:51 taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:), kodas 121- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), kodas 149- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Žemės sklypo kadastro Nr. 2701/0002:51 bendras plotas 0.1474 ha. Sklype žemės naudmenas sudaro, žemės ūkio naudmenas sudaro 0.1239 ha, iš jų ariama 0.0151 ha, natūralios pievos ir ganyklos 0.1088 ha, kelių plotas 0.0205 ha., užstatyta teritorija 0.0030 ha.

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą. Į sklypą patenkama iš esamos Siesrauto gatvės, esančios pertvarkomo sklypo rytinėje pusėje.

1.2. Gretimbės

Rengiamo projekto galiojimo ribai nustatyti 7 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, Smėlynės g. 208	Žemės sklypas	2701/0002:156	Kita; Komerčinės paskirties objektų teritorijos	Juridinis asmuo
2	Panevėžys, Girelės g. 86	Žemės sklypas	2701/0002:152	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Juridinis asmuo
3	Panevėžys, Dubogirio g. 17A	Žemės sklypas	2701/0002:29	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo
4	Panevėžys, Siesrauto g. 17B	Žemės sklypas	2701/0002:136	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo
5	Panevėžys, Dubogirio g. 17	Žemės sklypas	2701/0002:3	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo
6	Panevėžys, Siesrauto g. 19	Žemės sklypas	2701/0002:97	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo
7	Panevėžys, Dubogirio g. 15	Žemės sklypas	2701/0002:114	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo

Iš šiaurės pusės formuojamas sklypas ribojasi su fiziniams asmenims priklausančiais žemės sklypais kadastro Nr. 2701/0002:3, kadastro Nr. 2701/0002:114, kadastro Nr. 2701/0002:97.

Rytinėje pusėje pertvarkomas sklypas ribojasi su valstybinu žemės fondu (Siesrauto g.).

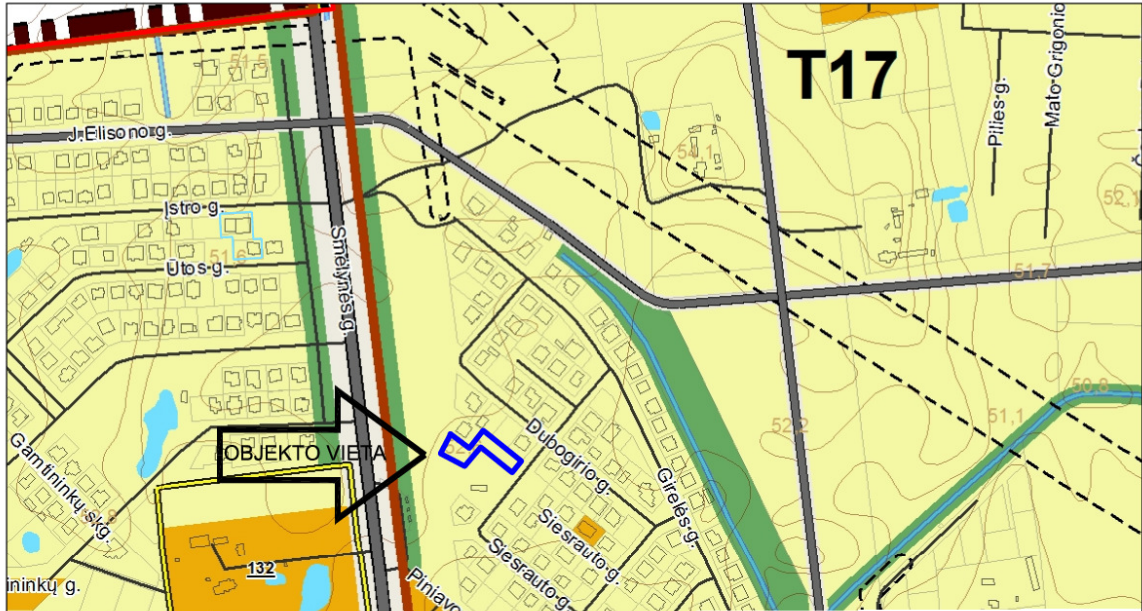
Pietinėje pusėje pertvarkomas sklypas ribojasi su fiziniam asmeniui priklausančiu žemės sklypu, kadastro Nr. 2701/0002:136 ir juridiniam asmeniui priklausančiu žemės sklypu, kadastro Nr. 2701/0002:156.

Vakarinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi su juridiniam asmeniui priklausančiu žemės sklypu kadastro Nr. 2701/0002:152.

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 (Siesrauto g. 17C, Panevėžys) yra Panevėžio miesto šiaurinėje dalyje ir patenka į teritoriją Nr. T17. 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/V/B/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.



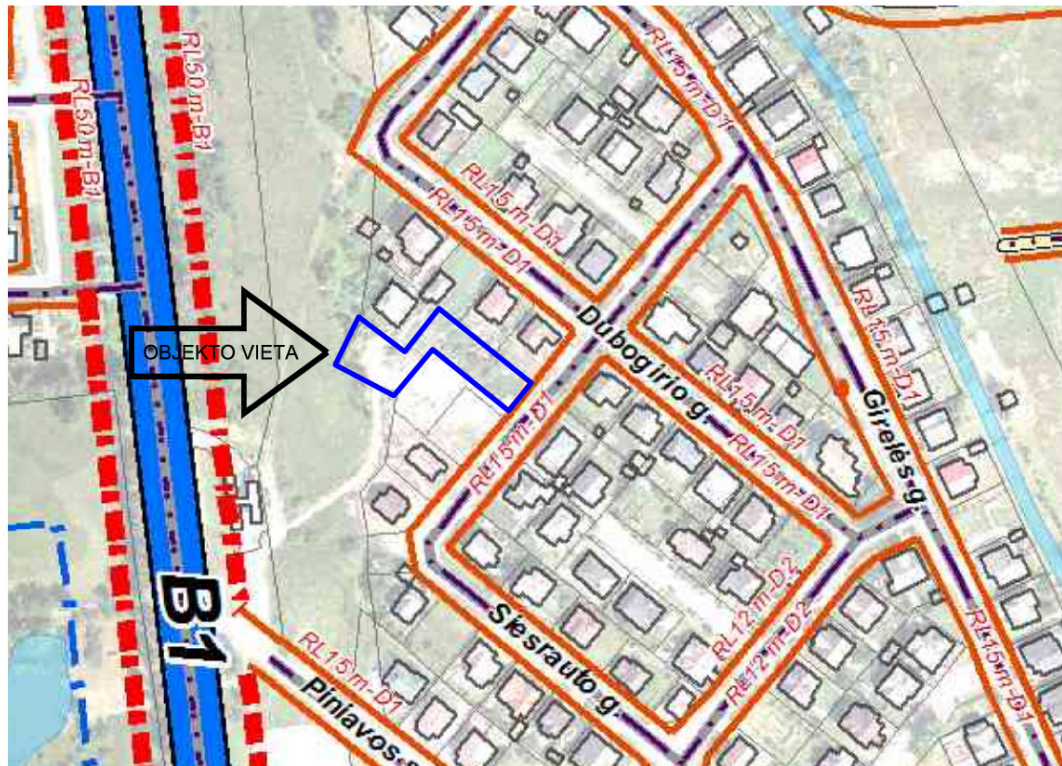
SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

- Esama Panevėžio miesto administracinė riba
- Nagrinėjama teritorija ir jos numeris
- Miesto identitetai atspindintys 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
- Natūraliais struktūriniais ryšiais su miestu susijusios periferinės zonos
- Kapinės
- Funkcinės zonos:**
- Mišky 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
- Specializuotųjų 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
- 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 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 (aukštai)	Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI sklypuose
T17	Mažo užstatymo intensyvumo zona	Miški gyvenamųjų teritorijose	G1/S7/K/V/B/F/11/12	3	0,8
	Specializuotųjų kompleksų zona	Specializuota kompleksinė teritorija, paslaugų teritorija	K/2/B/11/12	5	2
	Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona	Bendros naudojimo erdvių, želdynų teritorija	V/B/F/17/11 T/A	Pagal specialiuosius/detalesnius planus	1,4




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 formuojami žemės sklypai ribojasi su Siesrauto g. (pagalbinė, kategorija – D1, RL=15.0 m) ir Dubogirio g. (pagalbinė, kategorija – D1, RL=15.0 m) gatve.

Ištrauka iš Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialiojo plano



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

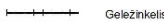



Administracinės ribos

-  Panevėžis miesto administracinė riba
-  Specialiojo plano galiojimo riba
-  Žemės sklypų ribos (duomenys iš VĮ „Registrų centras“)

Saugomi objektai

-  Kultūros paveldo objekto riba

Žemėnauda

-  Geležinkelis
-  Ūpė, ežeras, kōdra
-  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


Teritorijų planavimo dokumentais suplautuot 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 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 - spręsti žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentais ir/ar techniais projektais

2. PROJEKTO SPRENDINIAI

2.1. Planuojama žemės paskirtis ir naudojimo būdas

Esamas sklypas, kadastro Nr. 2701/0002:51, kurio pagrindinė naudojimo paskirtis yra kita, žemės sklypų naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, yra pertvarkomas atidalijant tarp bendrasavininkų ir suformuojant du kitos paskirties žemės sklypus. Naujai suformuotiems sklypams nustatomas naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Sklypai atidalijami tarp bendrasavininkų pagal jų turimas žemės sklypo dalis ir jiems pageidaujant.

Sklypas Nr. 1.

Žemės sklypo paskirtis po projekto parengimo:

Sklypo pagrindinė tikslinė paskirtis- kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (plotas - 618 m²).

Sklypas Nr. 2.

Žemės sklypo paskirtis po projekto parengimo:

Sklypo pagrindinė tikslinė paskirtis- kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

(plotas - plotas - 856 m²).

Ribos suformuotos remiantis savininkų pageidavimu ir stengiantis suplanuoti racionalias žemėnaudas.

2.2. Ribos

Žemės sklypo ribos formuojamos pagal gretimų sklypų kadastrinių sklypų ribas ir pagal Panevėžio miesto bendrąjį planą.

Sklypo projektinis Nr. 1 plotas- 618 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 2-3-4-5-6-7-2.

Sklypo projektinis Nr. 2 plotas- 856 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 1-2-7-8-9-10-11-12-13-1.

Sklypų koordinatės pateikiamos Projekto sprendinių erdviniuose duomenyse.

2.3. Servitutai

Sklype projektinis Nr. 1 numatomi šie servitutai:

Projektuojamame sklype Nr. 1 numatomas servitutas –S-1- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis daiktas) plotas 165 m². Tarnaujantis servitutas numatomas sklype kadastro Nr. 2701/0002:29. Pridedamas sklypo savininko sutikimas dėl privažiavimo.

2.4. Naudojimo apribojimai

Sklypo projektinis Nr. 1:

Žemės sklype Nr. 1 naudojimo apribojimai:

kodas 149- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), pažymėtas 1-149.1, plotas 120 m²;

Sklypo projektinis Nr. 2:

Žemės sklype numatomų naudojimo apribojimų nėra.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatytos vadovaujantis specialiaisiais planais. Sklype, kuris yra pertvarkomas, specialiųjų planų nėra.

Žemės sklypo registro išrašė buvo įrašyta specialioji žemės naudojimo sąlyga - melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis). Ši specialioji žemės naudojimo sąlyga nėra taikoma teritorijai, į kurią patenka pertvarkomas sklypas ir tai teritorijai nėra parengtas specialusis planas.

Siesrauto gatvės kelio apsaugos zona nepatenka į pertvarkomo sklypo ribas. Rengiant žemės sklypų formavimo pertvarkymo projektą suformavus sklypą, kelių apsaugos zonos specialioji žemės naudojimo sąlyga netaikoma formuojamiems sklypams.

2.5. Naudmenos

Sklype projektinis Nr. 1:

Žemės naudmenas sudaro 0.0618 ha užstatyta žemė (gazonas) ir aikštelė.

Proj. sklype Nr. 1 yra neregistruotas statinys.

Sklype projektinis Nr. 2:

Žemės naudmenas sudaro 0.0856 ha užstatyta žemė (gazonas) ir aikštelė.

Proj. sklype Nr. 1 yra neregistruotas statinys.

Žemės naudmenų sudėtis gali keistis atliekant žemės sklypo kadastrinius matavimus.

2.6. 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 Nr.1 planuojamas iš esamos Dubogirio gatvės, esamo privažiavimo iki sklypo, kadastro Nr.2701/0002:29 (pertvarkomo sklypo šiaurinėje pusėje esamo įvažiavimo) ir per sklypą kadastro Nr. Nr.2701/0002:29 projektuojant servitutinį privažiavimą.

Įvažiavimas į sklypą Nr.2 planuojamas iš esamos Siesrauto gatvės, pertvarkomo sklypo pietinėje 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 želdinių norma sklypui nustatoma ne mažiau 25% nuo viso žemės sklypo ploto.

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma veikla, kuriai būtų nustatytos sanitarinės apsaugos ir apsaugos zonos, nustatytos pagal 2019-06-06 LR įstatymą Nr.XIII-2166 „Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas“.

Buitinių atliekų šalinimas numatant atliekų kaupimą konteineriuose. Buitines atliekas privalo rūšiuoti. Pagal sutartį su komunaline įmone atliekos pridudamos 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.