

ŽEMĖS SKLYPO FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTO RENGIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Planuojamas objektas – žemės sklypo, Pušyno g. 138, Panevėžio m sav., formavimo ir pertvarkymo projektas.

Planavimo iniciatorius: V. Š.

Planavimo organizatorius: Panevėžio miesto savivaldybė.

Projekto rengėjas: MB „Geolaukas“, direktorius Dainius Pukalskas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2R-FP-384).

Projekto tikslas: suformuoti įsiterpusį žemės sklypą tarp Pušyno g. 138, Panevėžio m. ir Pušyno gatvės (unikalus Nr. 4400-4865-5058), bei prijungti prie besiribojančio žemės sklypo kadastro Nr. 2701/0001:201 (Pušyno g. 138).

Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektas parengtas vadovaujantis:

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu „Dėl žemės sklypo (Pušyno g. 138, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo rengimo, pavedimų teritorijų planavimo ir architektūros skyriui ir žemėtvarkos poskyriui, 2024-06-07, Nr. ADP-204, Panevėžys;
- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir architektūros skyriaus žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai, 2024-06-11, Nr. ŽPRR-7, Panevėžys;
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regionas žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai, 2024-06-11, Nr. 140154/06-11;
- Telia Lietuva. Resursų 2 komanda, žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai, 2024-06-11, Nr. 2-I-0375/24;
- UAB „Aukštaitijos vandenys“ žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai, 2024-06-11, Nr. 1.6-ŽP-R204;
- Panevėžio miesto bendrojo plano (korektūra), patvirtintu Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016-11-24 sprendimu Nr. 1-408; Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimu, patvirtintu Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2023-05-25 sprendimu Nr. 1-161;
- Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano dalies „Gamtinis karkasas ir želdynų bei rekreacijos teritorijų plėtra“ koregavimu, patvirtintu Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2023-12-28 sprendimu Nr. 1-140;
- Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialusis planas (Nr. T00077538), patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2015-11-26, sprendimu Nr. 1-330.

ESAMA TERITORIJOS BŪKLĖ

Žemės sklypas kadastro Nr. 2701/0001:201 (ploto – 620 m²), esantis Pušyno g. 138, Panevėžio m. sav., nuosavybės teise priklauso bendrasavininkiams V. Š., S. L. ir D. L. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Žemės naudmenų eksplikaciją sudaro užstatyta teritorija – 620 m². Nekilnojamojo turto registre registruoti žemės sklype esantys statiniai: gyvenamas namas 1A2p (unikalus Nr. 2799-2004-9014), kiemo statiniai šulinys (unik. Nr. 2799-2004-9014). Formuojamas įsiterpęs 4,0-4,3m pločio, apie 82 m² ploto žemės sklypas tarp žemės sklypo Pušyno g. 138 (kadastro Nr. 2701/0001:201) ir Pušyno gatvės (unik. Nr. 4400-4865-5058).

Gretimi žemės savininkai (naudotojai)

Vakarinėje pusėje (brėžinyje taškai 1-2) ribojasi su privačiu, kadastriniais matavimais pamatuotu ir nekilnojamojo turto registre įregistruotu žemės sklypu kadastro Nr. 2701/0001:134 (Pušyno g. 136, Panevėžio m. sav.);

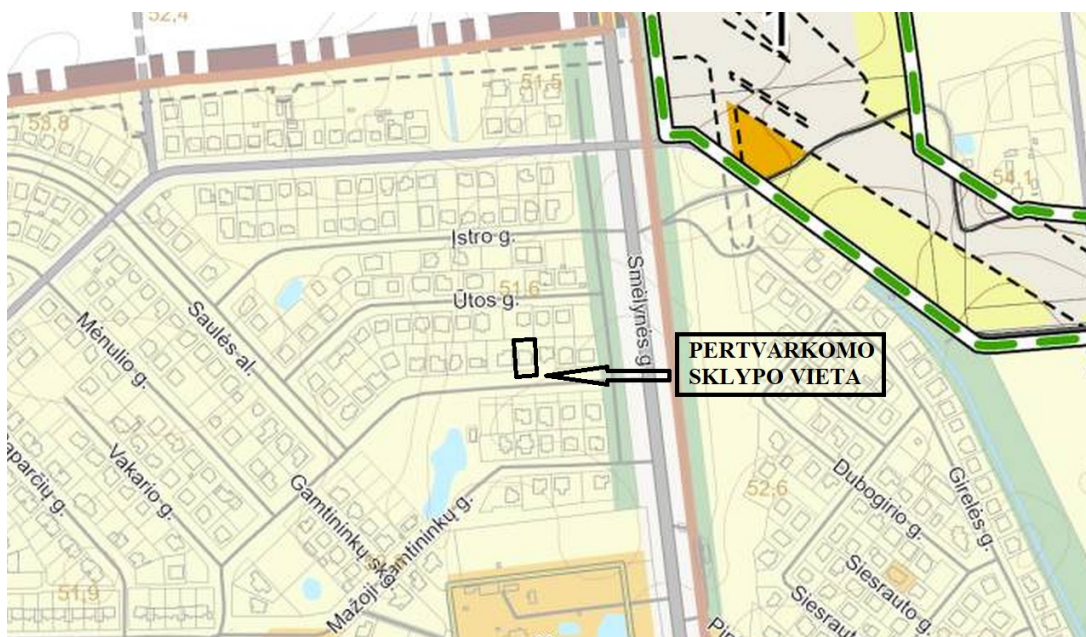
Šiaurinėje pusėje (brėžinyje taškai 2-3) ribojasi su privačiu, kadastriniais matavimais pamatuotu ir nekilnojamojo turto registre įregistruotu žemės sklypu kadastro Nr. 2701/0001:14 (Ūtos g. 7, Panevėžio m. sav.);

Rytinėje pusėje (brėžinyje taškai 3-4) su juridškai neįteisintu žemės sklypu (Pušyno g. 140, Panevėžio m. sav.);

Pietinėje pusėje (brėžinyje taškai 4-1) ribojasi su laisvos valstybinės žemės plotu įsiterpusio tarp privataus žemės sklypo kadastro Nr. 2701/0001:201 (Pušyno g. 138) ir inžinerinio statinio unikalus Nr. 4400-4865-5058 (Pušyno gatvė).

Žemės sklypai (teritorijai) taikomi teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai

1. Pagal Panevėžio miesto bendrojo plano keitimą, patvirtintą Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016-11-24 sprendimu Nr. 1-408; Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimą, patvirtintą Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2023-05-25 sprendimu Nr. 1-161.



	Teritorijos galimai žemės būdo konversijai
	Teritorijos numeris
	Natūraliai struktūriniai ryšiai 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

	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

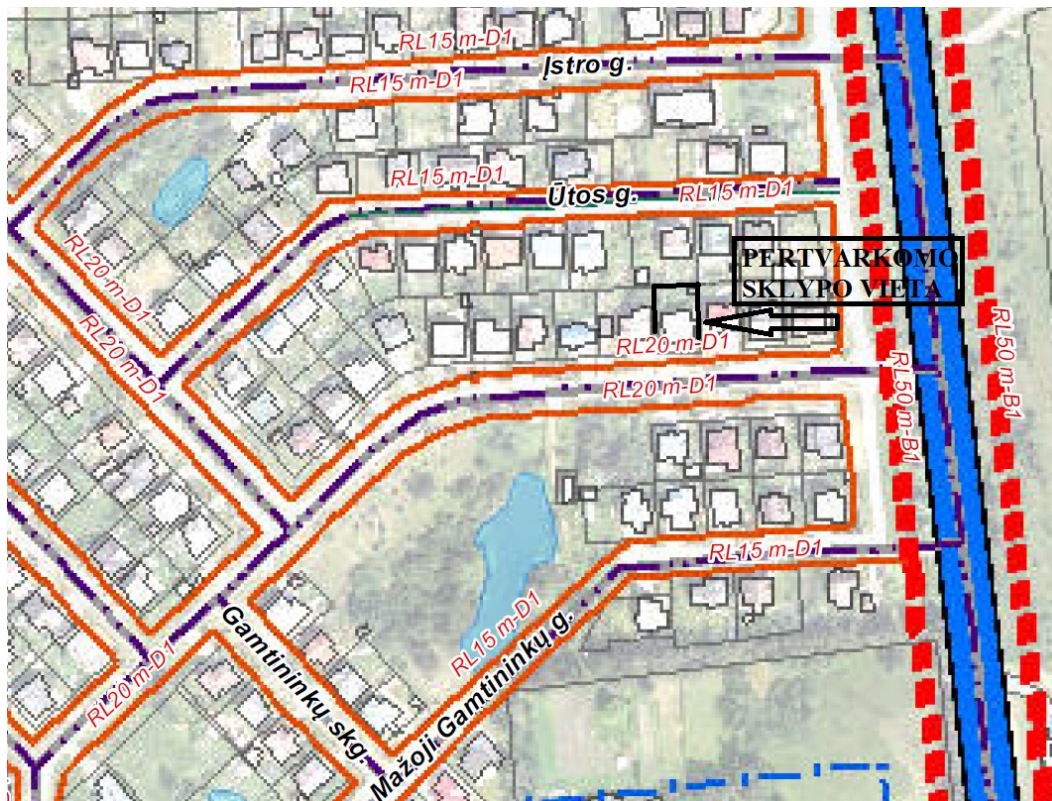
	Dujų skirstymo stotis
	Magistralinis dujotiekis
	Magistralinio dujotiekio apsaugos zona (po 25 m į abi puses nuo vamzdyno), bei žemės juosta, kurios ribos yra 25 m atstumu aplink teritoriją kurioje yra magistralinio dujotiekio įrenginiai ar statiniai.
	Magistralinio dujotiekio pirmos vietovės klasės teritorijos riba (po 200 m į abi puses nuo vamzdyno ašies)
	Inžinerinių tinklų apsaugos juostos
	Esamos griežto režimo sanitarinės apsaugos zonos
	Prioritetinės plėtros teritorijos
	Aerodromo apsaugos zona
	Požeminio vandens vandenvietės
	1 VAZ juosta
	2 VAZ juosta
	3 VAZ juosta

Teritorijos numeris	Teritorijos pavadinimas	Teritorijos funkcija	Teritorijos kodas	Teritorijos plotas (ha)	Teritorijos aukštis (m)	Teritorijos ypatybės
T13	Mažo užstatymo intensyvumo zona	Mišri gyvenamoji teritorija	G1/G2/K1/B/E/I2/I1	3	1,2	Teritorijoje yra didžiųjų atliekų aikštelė (S).
T14	Pramonės ir sandėliavimo zona	Pramonės ir sandėliavimo teritorija	P/K1/I2/B/E	5	2	
	Specializuotų kompleksų zona	Specializuotų kompleksų teritorija, paslaugų teritorija	K/I2/I1/E/B	5	2	
	Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	Inžinerinės infrastruktūros koridorių teritorija	I2/I1/E	-	-	
T15	Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona	Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija	E/I1/I2	-	-	
	Pramonės ir sandėliavimo zona	Pramonės ir sandėliavimo teritorija	K/P1/I2/B/E	5	2	
	Mažo užstatymo intensyvumo zona	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	G1/K1/I2/I1 E	3	0,8	
T16	Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona	Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija	B/E/I1/I2	-	-	
	Mažo užstatymo intensyvumo zona	Mišri gyvenamoji teritorija, paslaugų teritorija	G1/G2/K1/B/E/I1/I2	3	1,2	Su esama gamyba.
T17	Mažo užstatymo intensyvumo zona	Mišri gyvenamoji teritorija	G1/G2/K1/B/E/I1/I2	3	0,8	
	Specializuotų kompleksų zona	Specializuotų kompleksų teritorija, paslaugų teritorija	K/I2/B/I1/I2	5	2	
	Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona	Socialinės infrastruktūros teritorija	V/B/E/I2/I1	Pagal specialiuosius/ detaliuosius planus	1,4	
	Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona	Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija	E/B/I1/I2	-	-	
T18	Mažo užstatymo intensyvumo zona	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	G1/G2/K1/I2/E	3	0,8	
	Specializuotų kompleksų zona	Socialinės infrastruktūros teritorija	V/B/E/I2	Pagal specialiuosius/ detaliuosius planus	1,4	
	Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona	Specializuotų kompleksų teritorija, paslaugų teritorija	K/R/B/E/I1/I2	3	0,3	Miškų ūkio paskirties žemė keičiama į kitą paskirtį (Prioritetas B/E).
	Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona	Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija	B/E/R/V/I1/I2	-	-	
T19	Inžinerinės infrastruktūros zona	Inžinerinės infrastruktūros teritorija, paslaugų teritorija	I1/I2/E/K	3	1,2	
	Pramonės ir sandėliavimo zona	Pramonės ir sandėliavimo teritorija	P/K1/I2/B/E	5	2	
	Mažo užstatymo intensyvumo zona	Mišri gyvenamoji teritorija, paslaugų teritorija	G1/G2/K1/B/E/I1/I2	3	1,2	
T20	Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona	Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija	B/E/R/V/I1/I2	-	-	Miškų ūkio paskirties žemė keičiama į kitą paskirtį (Prioritetas B/E).
	Pramonės ir sandėliavimo zona	Pramonės ir sandėliavimo teritorija	K/P1/I2/B/E	5	2	
T21	Mažo užstatymo intensyvumo zona	Mišri gyvenamoji teritorija	G1/G2/K1/B/E/I1/I2	3	1,2	
	Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona	Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija	E/I1/I2	-	-	
T22	Pramonės ir sandėliavimo zona	Pramonės ir sandėliavimo teritorija	K/P1/I2/B/E	5	2	
	Pramonės ir sandėliavimo zona	Pramonės ir sandėliavimo teritorija	P/K1/I2/B/E	5	2	
	Specializuotų kompleksų zona	Socialinės infrastruktūros teritorija	V/B/E/I2/I1	Pagal specialiuosius/ detaliuosius planus	1,4	
	Inžinerinės infrastruktūros zona	Inžinerinės infrastruktūros teritorija	I1/I2/B/E/K	3	0,8	Miškų ūkio paskirties žemė keičiama į kitą paskirtį (Prioritetas K/P), pagal parengto detaliojo plano sprendinius.
	Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona	Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija	B/E/I1/I2	-	-	

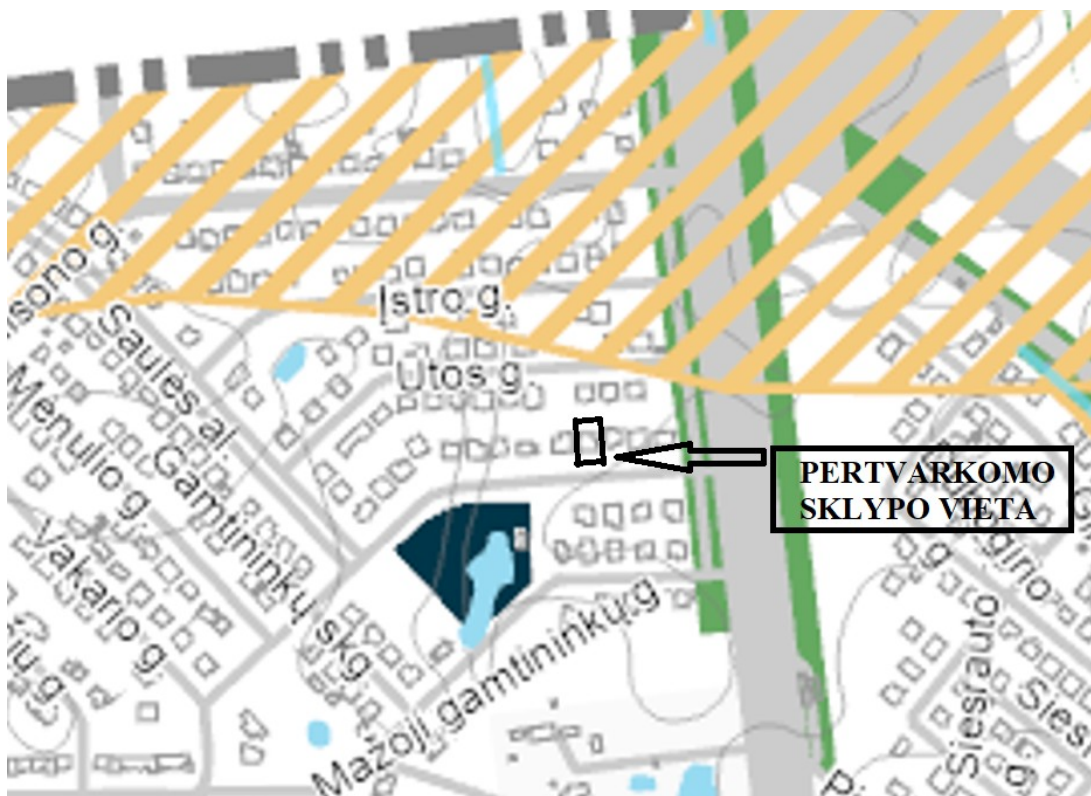
1 pav. Panevėžio miesto bendrojo plano ir reglamentų ištrauka

Pagal bendrojo plano sprendinius, pertvarkomas žemės sklypas patenka į mažo užstatymo intensyvumo zonas (teritorija T18), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija, kur maksimalus užstatymo aukštis 3 aukštai (apie 10 m), didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas (UI) sklypuose $u_{max} = 0,8$

2. Pagal Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialųjį planą (Nr. T00077538), patvirtintą Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2015-11-26, sprendimu Nr. 1-330, pertvarkomas žemės sklypas ribojasi su Pušyno gatve (pagalbinė, kategorija – D1, RL=20,0 m), inžinerinio statinio unikalus Nr. 4400-4865-5058.



2 pav. Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialiojo plano ištrauka



3 pav. Panevėžio miesto terit. bend. plano dalies (Gamtinio karkaso ir želdynų, bei rekreacijos teritorijų plėtra) ištrauka

3. Pagal Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano dalies (Gamtinio karkaso ir želdynų, bei rekreacijos teritorijų plėtros) numatytose teritorijose gražinamų ir gausinamų kraštovaizdžio natūralumą atkuriančių elementų formavimas neturi įtakos pertvarkomo žemės sklypo vietoje.

SPRENDINIAI

Formuojamo įsiterpusio žemės sklypo Nr. A duomenys:

Žemės sklypo plotas ~ 82 m²;

Pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita;

Naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės naudmenas sudaro užstatyta teritorija – 82 m².

Žemės sklypui taikytinos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- 101. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) ~ 9 m²;
- 106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) ~ 30 m²;
- 149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) ~ 68 m²;

Žemės sklype projektuojamas servitutas: (222) Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) visiems – 82 m².

Projektuojamo žemės sklypo Nr. 1 duomenys:

Žemės sklypo plotas ~ 702 m²;

Pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita;

Naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės naudmenas sudaro užstatyta teritorija – 702 m².

Žemės sklypui taikytinos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- 101. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) ~ 22 m²;
- 106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) ~ 79 m²;
- 149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) ~ 135 m².

Žemės sklype projektuojamas servitutas: (222) Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) inžinerinius tinklus eksploatuojančioms organizacijoms – 82 m².

Pastaba: Tikslios formuojamo žemės sklypo ribų posūkio taškų koordinatės, sklypo bei naudmenų plotai, bus tikslinami atliekant kadastrinius matavimus.

VIEŠINIMAS

Parengto projekto rengimo, viešinimo, derinimo bei tikrinimo ir tvirtinimo procedūros vykdomos vadovaujantis žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis, ŽPDRIS informacinėje sistemoje (www.zpdris.lt, paslaugos bylos Nr. 140154).

SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimas neigiamų socialinių ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės. Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimas neprieštaruja aukštesniojo ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir plėtros programoms, įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.

Projekto rengėjas

(Kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2R-FP-284)

2024-09-30

Dainius Pukalskas