

## **LORETOS DOBROVOLSKIENĖS INDIVIDUALI VEIKLA**

IDV pažyma Nr. 675990 / Velžio kelio g.14-1, LT-36110 Panevėžys / [dobrovolskiene.loreta@gmail.com](mailto:dobrovolskiene.loreta@gmail.com) / tel. 8-682-17955

METAI: 2019 OBJEKTO NR.: I8/ZSFP/KF-24

PASLAUGOS BYLOS NR.: ZSFP-49933

**ŽEMĖS SKLYPO, ESANČIO RAMYGALOS G. 24,  
PANEVĖŽIO M., FORMAVIMO IR PERTVARKYMO  
PROJEKTAS**

PROJEKTO INICIATORIAI – JURIDINIS ASMUO.

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.....	6
2.1. Planuojama žemės paskirtis ir naudojimo būdas .....	6
2.2. Ribos.....	6
2.3. Servitutai .....	6
2.4. Naudojimo apribojimai .....	6
2.5. Naudojimo reglamentai .....	6

## IVADAS

**Planavimo objektas** - žemės sklypas, esantis Ramygalos g. 24, Panevėžio miestas,

**Planavimo iniciatorius** – Juridinis asmuo (pastato valdytojas).

**Projektas rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:**

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Direktorius 2016-06-13 įsakymu Nr.A-686 ir šio įsakymo pakeitimu 2018-05-31 Nr. ADP-225(4.49E) „Dėl žemės sklypo (Ramygalos g. 24, 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, 2018-06-01, Nr.ŽPRR-29;
- NŽT Panevėžio skyriaus nustatytais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti, 2018-06-05, Nr.SFP-501-(14.23.36);
- AB „Panevėžio energijos“ išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2018-06-01 Nr. 102-2018-21;
- AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ Elektros tinklas Panevėžio regiono skyriaus išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2018-06-01 Nr. 49933/06-01;
- UAB „Aukštaitijos vandenys“ išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2018-06-07 Nr. 1.6-479;
- AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ Dujų tinklas Panevėžio regiono išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2018-06-01 Nr. ZSFP-49933/06.01;
- Panevėžio miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu (keitimo), patvirtintu Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016-11-24 sprendimu Nr.1-408 (Reg.Nr.T00079711);
- Detalusis planas „Teritorijų prie esamų daugiabaukščių namų ir laisvos valstybinės žemės Panevėžio mieste (teritorija prie Nepriklausomybės a., Katedros, Sodų, Ramygalos, Vysk. K. Paltaroko gatvių) detalusis planas“ Nr.000273001616, (Reg. Nr. T00045724, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2013m. kovo 28d. administracijos direktoriaus įsakymu Nr.A-1-101.
- Panevėžio miesto (pietinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialusis planas Nr. T00077526, patvirtintas 2015m. lapkričio 26d. Panevėžio miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.1-329.Panevėžio miesto istorinės dalies teritorijos ir apsaugos zonos ribų nustatymo bei tvarkymo specialusis planas Nr. 000273001652 (reg. Nr.T00066180) patvirtintas 2013 rugpjūčio 29, Panevėžio miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.1-247.
- 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 2014 m. sausio 2 d. įsakymo Nr. 3D-1/D1-1 redakcija);

- 
- Kitais teritorijų planavimą reglamentuojančiais teisės aktais.

**Projekto rengimo tikslai:**

- Suformuoti žemės sklypą esamiems statiniams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį.

## 1. ESAMA BŪKLĖ

### 1.1. Žemės naudojimas

Formuojamas sklypas esamiems pastatams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo Turto kadastrę įrašytą tiesioginę jų paskirtį (gyvenamas namas- unikalus Nr. 2790-1000-3014). Nustatoma žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos. Statiniams suteiktas adresas Panevėžio m. Ramygalos g.24.

Pastatų savininkai – juridinis asmuo (pastato valdytojai).

Sklypui nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: VI. Elektros linijų apsaugos zonos, XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos, I. Ryšių linijų apsaugos zonos, XX. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos, V. Aerodromo apsaugos zonos. IX. .Dujotiekių apsaugos zonos, XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos. XIX. Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos. Planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą. Nagrinėjamoje teritorijoje yra nekilnojamojo kultūros paveldo objektas- pastatas Ramygalos g. 24, Panevėžyje įrašytas į nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą: Panevėžio ješiboto pastatas II (kodas 32914). Į sklypą patenkama iš rytinėje pusėje esančios Ramygalos gatvės.

### 1.2. Gretimybės

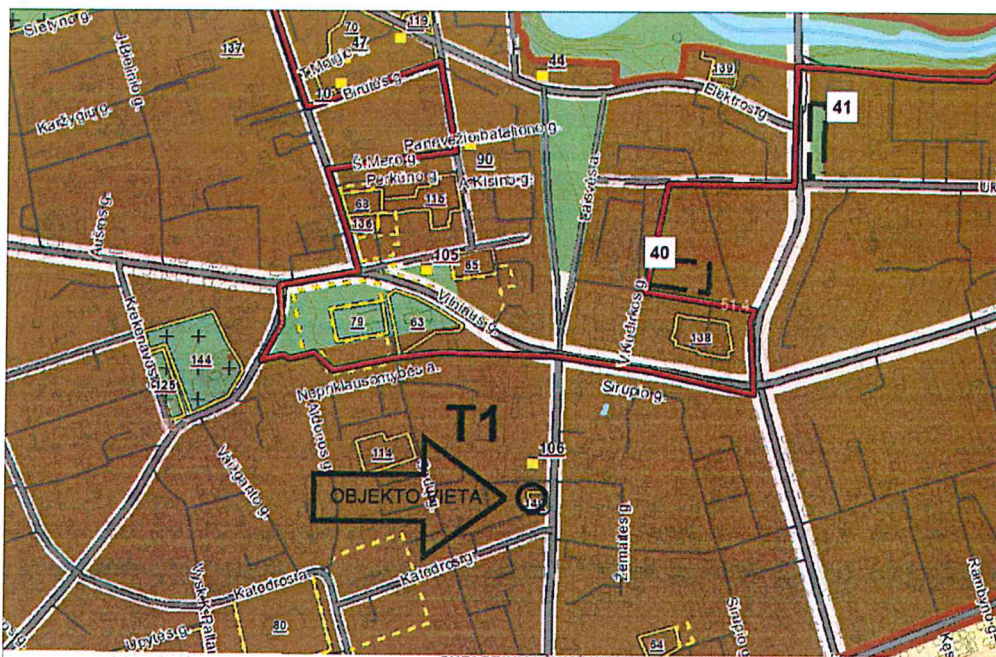
Rengiamo projekto galiojimo ribai nustatyti nėra VI „Registru centras“ Nekilnojamojo turto registre registruotų kaimyninių nekilnojamojo turto objektų.

Šiaurinėje pusėje pertvarkomas sklypas ribojasi su VŽF (Ramygalos g.22), priklausančiu sklypu. Rytinėje pusėje ribojasi su VŽF (esama Ramygalos g.). Iš pietų pusės sklypas ribojasi su VŽF (detaliuoju planu suplanuotais sklypais Nr.15- Katedros g. 2 ir Nr.16). Vakarinėje pusėje ribojasi su nepaskirta valstybine žeme.

### 1.3. Parengtų projektų apžvalga

Pagal Panevėžio miesto bendrąjį planą, patvirtintą Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016 m. lapkričio 24 d. sprendimu Nr. 1 -408, nagrinėjama teritorija ir planuojamas žemės sklypas (Ramygalos g. 24, Panevėžyje) yra Panevėžio miesto centrinėje dalyje ir patenka į teritoriją Nr.T1. Šioje teritorijoje nustatytos šios funkcinės zonos: centro zona (pagrindinio centro zona), bendro naudojimo erdvių ir želdynų zona. Tai mišrios didelio užstatymo intensyvumo teritorijos, kuriose vyrauja gyvenamoji aplinka, administravimo, paslaugų, prekybos ir kitos taršos nesukeliančios ūkinės veiklos kartu su šių veiklų aptarnavimui reikalinga socialine, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis. Galimi teritorijos naudojimo tipai: mišri centro teritorija, mišri gyvenamoji teritorija, paslaugų teritorija, socialinės infrastruktūros teritorija. Planuojamas sklypas patenka į centro zoną. Galimas teritorijos naudojimo tipas: mišri centro teritorija, kurioje galimi pagrindinės kitos paskirties/naudojimo (G1/G2/K/V/R/I1/I2/B/E) būdai, kur pastatų maksimalus aukštingumas  $h_{max}$  - 5 a. (apie 15 m), o didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas (UI) sklypuose  $u_{max}$  – 1.2.

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



SUTARTINIAI ŽYMEJIMAI

Pažymėjimo teritorijos Nr.	Funkcinės zonos pavadinimas	Galimas funkcinių zonų ir teritorijos naudojimo tipų skiriamasis ryšys	Galimi žemės naudojimo būdai	Maksimalus užstatymo aukštis (aukštai)	Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas U <sub>i</sub> sklypuose
T1	Centrinė zona	Miesto centrinė teritorija	GBA/ŽEN/RA/ŽS/VA	5	1,7 (U <sub>i</sub> = 1,7) iki 100 metrų atstumo nuo miesto maršrutų (išskyrus atvejus, kai žemės naudojimo būdas yra žemės ūkis)
	Plėtinė naudojimo zonos, želdynų zona	Beveik visiškas želdynų želdymų teritorija	B/E/A/R B/E	1	0,3

## 2. PROJEKTO SPRENDINIAI

### 2.1. Planuojama žemės paskirtis ir naudojimo būdas

Projektuojamas žemės sklypas esamiems pastatams eksploatuoti (gyvenamas namas Nr. 2790-1000-3014). Pastate yra suformuota 10 patalpų: 7 gyvenamosios paskirties patalpos (butai) ir 3 negyvenamosios paskirties komercinės patalpos.

Žemės sklypo paskirtis po projekto parengimo:

Sklypo pagrindinė tikslinė paskirtis - kita, naudojimo būdas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, komercinės paskirties pastatų teritorijos (plotas - 910 m<sup>2</sup>).

Suformuotame sklype esamos naudmenos:

Nr.1- žemės naudmenas sudaro užstatyta teritorija (plotas 749 m<sup>2</sup>), Nr.2- želdiniai (plotas 161 m<sup>2</sup>).

### 2.2. Ribos

Žemės sklypo ribos formuojamos atsižvelgiant į gretimų žemės sklypų ribas bei užstatymą, įvertinus leistiną (norminį) formuojamo žemės sklypo užstatymo tankumą bei intensyvumą, priklausomųjų želdynų normas bei automobilių stovėjimo aikštelių plotą ir pagal Panevėžio miesto bendrąjį planą.

Sklypo Nr. 1 plotas - 910 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

Teritorijų prie esamų daugiaaukščių namų ir laisvos valstybinės žemės Panevėžio mieste (teritorija prie Nepriklausomybės a., Katedros, Sodų, Ramygalos, Vysk. K. Paltaroko gatvių) detalioju planu (žiūrėti priedus „ištrauka iš detaliojo plano“) projektuojamam sklypui numatomas servitutas:

103- Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis daiktas).

Tarnaujantis 203 Kelio servitutas- teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas), sklypas Katedros g. 2, Panevėžys.

Šis servitutas numatytas įvažiavimui į sklypą Ramygalos g. 24 ir išvažiavimui iš jo, nes aukščiau minėtu detalioju planu įvažiavimas bei išvažiavimas iš Ramygalos gatvės yra naikinamas dėl eismo saugumo.

### 2.4. Naudojimo apribojimai

Sklypo projektinis Nr. 1:

I-Ryšių linijų apsaugos zonos, pažymėtos 1-I.1, plotas 60 m<sup>2</sup>;

VI-Elektros linijų apsaugos zonos, pažymėtos 1-VI.1, plotas 218 m<sup>2</sup>;

XIX- Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos, pažymėtos 1-XIX.1, plotas 664 m<sup>2</sup>;

XLIX- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos, pažymėtos 1-XLIX.1-plotas 2 m<sup>2</sup>, 1-XLIX.2- 9 m<sup>2</sup>, 1-XLIX.3- 77 m<sup>2</sup>;

XX- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos, pažymėtos 1-XX.1, plotas 910 m<sup>2</sup>;

V- Aerodromo apsaugos zonos, pažymėtos 1-V.1, plotas 910 m<sup>2</sup>;

XLVIII- Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos, pažymėtos 1-XLVIII.1, plotas 213 m<sup>2</sup>;

IX- Dujotiekių apsaugos zonos, pažymėtos 1-IX.1, plotas 85 m<sup>2</sup>;

Inžineriniams tinklams numatytos apsaugos zonos nustatytos remiantis gauta topografinė medžiaga iš Panevėžio miesto savivaldybės apie esamus inžinerinius tinklus.

### 2.5. Naudojimo reglamentai

Sklypo naudojimo reglamentus žiūrėti „TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRĄŠOMOJI LENTELE“.

1 priedas". Kitos paskirties žemės sklype formuojant užstatymą statiniai turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“). Santykiai su trečiaisiais asmenimis grindžiami Statybos įstatymo 6 str. 4 dalimi, LR Civilinio kodekso nuostatomis ir STR 2.02.01:2004 V-u skirsniu.

Statinių statybos riba planuojama ne mažesniu atstumu kaip 3,0 m nuo sklypo ribų. Pastatų ir priestatų iki 8,5 m aukščio atstumas nuo sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 3 m. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukšto metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu (STR 2.02.09:2005 8 priedas). Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų numatomi pagal Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę. Bendruoju atveju planuojamoje teritorijoje projektuojamiems pastatams parenkamas I atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio. Techninio darbo projekto stadijoje turi būti tikslinamas pastatų atsparumo ugniai laipsnis.

Inžinerinių tinklų, susisiekimo komunikacijų bei kitų objektų, kurių pagrindu nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, valdytojai, nustato sąlygas, kurių laikantis nurodytųjų specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų apsaugos zonose galima atlikti šiuos darbus: statyti pastatus ir įrenginius, sodinti medžius ir krūmus, melioruoti, drėkinti ir sausinti žemę, kasti ir lyginti gruntą. Be minėtų sąlygų, tinklų ir įrenginių apsaugos zonose vykdyti darbus draudžiama. Įvažiavimas į sklypą Nr.1 ir išvažiavimas iš sklypo Nr.1, remiantis Teritorijų prie esamų daugiaaukščių namų ir laisvos valstybinės žemės Panevėžio mieste (teritorija prie Nepriklausomybės a., Katedros, Sodų, Ramygalos, Vysk. K. Paltaroko gatvių) detaliuoju planu, planuojamas iš pietinėje pusėje esamos Katedros gatvės per sklypą Katedros g. 2. Yra numatytas 203 kelio servitutas sklype Katedros g. 2.

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 30% nuo viso žemės sklypo ploto.

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma veikla, kuriai būtų nustatytos sanitarinės apsaugos ir apsaugos zonos, nustatytos pagal 1992-05-12 LRV nutarimą Nr.343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ ir pagal 2004-08-19 Sveikatos ministro įsakymo Nr.V-586 „Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklės“. Buitinių atliekų šalinimas numatant atliekų kaupimą konteineriuose. Buitines atliekas privalu 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 parengtą kadastrinių matavimų planuose nurodytais plotais ir koordinatėmis.

