

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDRIEJI DUOMENYS

Žemėtvarkos planavimo dokumentas rengiamas per Lietuvos Respublikos žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinę sistemą (toliau - ŽPDRIS).

Žemėtvarkos planavimo dokumento pavadinimas – Žemės sklypo (kadastro Nr.2701/0031:877), esančio Panevėžys, Panevėžio m. sav., Panevėžio apskr., Vėlyvių g. 28, formavimo ir pertvarkymo projektas.

Žemėtvarkos planavimo dokumento (toliau – ŽPD) **Nr. ZSFP-54048.**

Žemėtvarkos planavimo dokumento rūšis – Žemės valdos projektas.

Žemėtvarkos planavimo dokumento lygmuo – Vietovės.

Planavimo pagrindas – Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Direktorius Įsakymas „Dėl žemės sklypo (Vėlyvių g. 28, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir architektūros skyriui 2018-10-11, Nr. ADP-382(4.49E).

Objekto vieta – Vėlyvių g. 28, Panevėžys (kadastro Nr.2701/0031:877).

Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo tikslai – pertvarkyti žemės sklypą, padalijant į du ar daugiau žemės sklypų.

Pertvarkomos teritorijos (žemės sklypo) plotas – 0.3764 ha.

Pertvarkytų sklypų skaičius – 2 vnt.

Leistinas užstatymo aukštingumas aukštais (metrais) – 3 aukštai (~ 12 m).

Žemės naudojimo paskirtis/ naudojimo būdas (po pertvarkymo) – kitos paskirties žemė (Erdvinio objekto kodas - KT)/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (Erdvinio objekto kodas - G1, skaitinis kodas – 3271).



Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, Visuomenės informavimo ir supažindinimo su projektu, proceso tvarka – supaprastinta tvarka.

BENDROJI DALIS

Žemėtvarkos planavimo dokumentas rengiamas, vadovaujantis:

1. Žemės įstatymo dokumentų sąvadu, galiojančiu nuo 2014 m. sausio 1 d.;
2. Lietuvos Respublikos žemės įstatymu 2004-04-26 Nr. I-446;
3. Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis, patvirtintomis LR ŽŪM ir LR AM 2004-10-04 įsakymu Nr.3D-452/D1-513.

Projekto rengimo organizatorius – Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktorius, Laisvės a. 20, LT-35200 Panevėžys.

Atestato Nr.	D.NARUŠEVIČIENĖS ĮMONĖ (IP98 – 90; KODAS 148210949)				Žemėtvarkos planavimo dokumentas: Žemės sklypo (kadastro Nr.2701/0031:877), esančio Panevėžys, Panevėžio m. sav., Panevėžio apskr., Vėlyvių g. 28, formavimo ir pertvarkymo projektas	
A 803	PV	D.Naruševičienė		2019-01	Objektas: Žemės sklypo (Vėlyvių g. 28, Panevėžys, 2701/0031:877) padalinimas į du žemės sklypus	
A 803	ARCH.	D.Naruševičienė		2019-01		
Etapas	Planavimo organizatorius: PANEVĖŽIO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS				AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Laida
ŽDP	Planavimo iniciatorius: ARTŪRAS RIDIKAS				Indeksas: 2019.08-ŽDP-AR	0
					Lapas	Lapų
					1	10

Planavimo iniciatorius – žemės sklypo savininkas – A , R

Projekto rengėjas – D. Naruševičienės įmonė, įmonės kodas 148210949, Staniūnų g. 53, LT36141 Panevėžys.

Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektas, parengtas šių dokumentų pagrindu:

1. Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Direktoriaus Įsakymas „Dėl žemės sklypo (Vėlyvių g. 28, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir architektūros skyriui 2018-10-11, Nr. ADP-382(4.49E).
2. Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir architektūros skyriaus žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai 2018-10-16, Nr. ŽPRR – 46.
3. ESO Elektros tinklo, Panevėžio regiono žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai 2018-10-16 Nr.54048/10-16.
4. Panevėžio miesto bendrasis planas (keitimas), patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016 m. lapkričio 24 d. sprendimu Nr. 1-408 (Reg. Nr. T00079711).
5. Panevėžio miesto sodų „Ažuolas“, „Šermutas“, „Klevas“ teritorijose esančių gatvių sklypų ribų planas, prilyginamas detaliojo teritorijų planavimo dokumentui, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. kovo 13 d. įsakymu Nr. A-224 (Reg. Nr. T00075469).
6. Panevėžio miesto (pietinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialusis planas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2015 m. lapkričio 26 d. sprendimu Nr.1-329 (Reg. Nr. T00077526).
7. Sodininkų bendrijų „Ažuolas“, „Klevas“, „Šermutas“ specialusis planas Nr.000272001513, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2012 m. rugpjūčio 30 d. sprendimu Nr. 1-224 (Reg. Nr. T00045994).
8. Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas Reg. Nr.27/4762, 2019-01-23.
9. Žemės sklypo Vėlyvių g. 24, Panevėžys ribų planas M 1:500.
10. Inžinerinė topografinė nuotrauka M 1:500, 2018 m.

Planavimo procesas laikomas pradėtu, išdavus formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimus

ESAMA BŪKLĖ

Esamos būklės įvertinimas.

Pertvarkomas esamas žemės sklypas Vėlyvių g. 28, Panevėžys, kadastro Nr.2701/0031:877 yra į pietvakarinėje Panevėžio miesto dalyje, sodininkų bendrijos „Ažuolas“ teritorijoje, šalia Vėlyvių ir Spyglainių gatvių sankirtos. Sodo gatvių tinklas jungiasi su miesto J. Tilvyčio gatve. Sklypas suformuotas, atlikus kadastrinius matavimus, unikalus Nr.2701-0028-0215. Sklypas – užstatytas – gyvenamasis namas ir pagalbinio ūkio pastatai, kiemo statiniai. Želdiniai sklype – sodo, dekoratyviniai želdiniai. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-29 įsakymu Nr. D1-716 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos dendrologiškai, ekologiškai, estetiškai vertingi, kultūros paveldui ir kraštovaizdžiui reikšmingi želdiniai, augantys privačioje žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtinimo“, želdiniai, augantys sklype Vėlyvių g. 28, nepriskiriami saugotiniams želdiniams. Sklype yra elektros 0,4 kV orinė ir požeminė linijos, vietiniai – vandentiekio ir nuotekynės tinklai. Žemės sklypas patenka į Panevėžio aerodromo apsaugos zoną. Teritorija nemelioruota. Teritorijoje, šalia pertvarkomo žemės sklypo, išskyrus elektros tinklus, kitų inžinerinių tinklų nėra.

Patekimas esamas į sklypą Vėlyvių g. 28, Panevėžys - iš Vėlyvių gatvės. Pertvarkomoje sklypo teritorijoje atmosferos, vandens telkinių, dirvožemio užterštumo šaltinių, gamtos paminklų, istorijos ir kultūros paveldo paminklų nėra. Sklypo teritorijos paviršius – sąlyginai lygus – tarp 53.80 ir 54.40 altitudžių.

Pertvarkomo žemės sklypo Vėlyvių g. 28, Panevėžys (2701/0031:877) plotas - 3764 m². Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. NT registre įregistruotos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos iki pertvarkymo			
Eil. Nr.	Kodas	Sąlygos	Sklypo plotas, m ²
Žemės sklypas 2701/0031:877			
1.	6	VI. Elektros linijų apsaugos zonos	116

Registruoti statiniai: gyvenamasis namas (unikalus numeris Nr.2794-0016-5014), ūkinis pastatas (unikalus numeris Nr.4400-0266-9058), ūkinis pastatas (unikalus numeris Nr.2794-0016-5025), ūkinis pastatas (unikalus numeris Nr.2794-0016-5058), ūkinis pastatas (unikalus numeris Nr.2794-0016-5036), garažas (unikalus numeris Nr.2794-0016-5047), ūkinis pastatas (unikalus numeris Nr.2794-0016-5069), šulinys (unikalus numeris Nr.4400-5139-0248), kiemo statiniai (unikalus numeris Nr.2794-0016-5076), ūkinis pastatas (unikalus numeris Nr.4400-0266-8782).

Pertvarkomo žemės sklypo Vėlyvių g. 28, Panevėžys gretimybės.

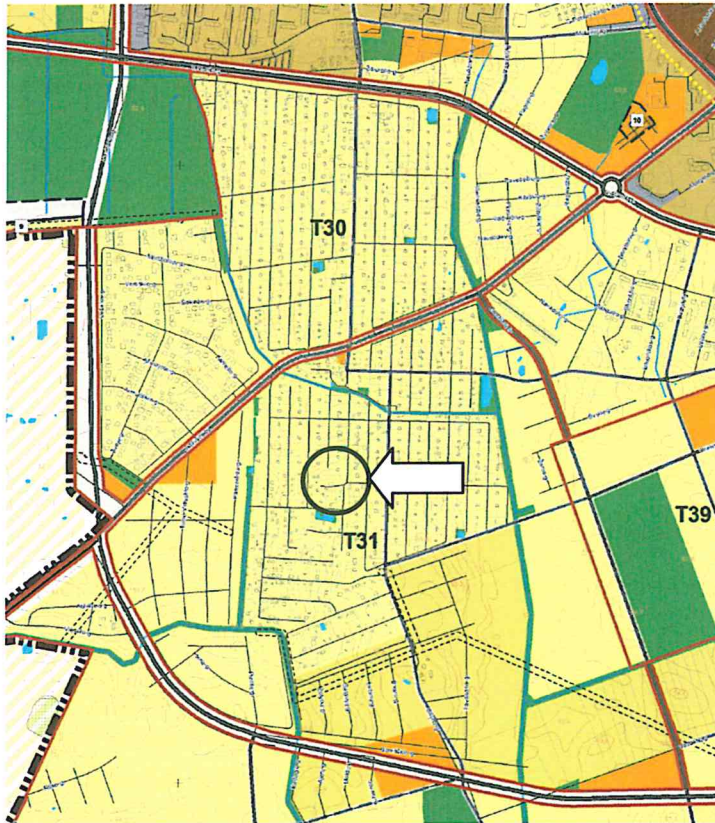
Pertvarkomą sklypą iš pietinės ir vakarinės pusių riboja mėgėjų sodo žemės sklypai: Sedulų g. 33, 35, Sidabražolių g. 6, 8, Vėlyvių g. 30, valstybinio žemės fondo žemė - pravažiavimas. Iš šiaurinės pusės - mėgėjų sodo žemės sklypai: Sedulų g. 31, Spyglainių g. 32 ir laisva valstybinio žemės fondo žemė, nesuformuotas sklypas bei valstybinio žemės fondo žemė – Spyglainių gatvė. Iš rytinės pusės riboja valstybinio žemės fondo žemė – Vėlyvių gatvė. Besiribojantys sklypai yra koordinuoti ir dalis registruotų sklypų.

Pertvarkomo žemės sklypo gretimybės pagal VĮ Registrų centro Panevėžio filialo kadastro duomenis:

Gretimybė	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	Žemės sklypo adresas	Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Žemės sklypo naudojimo būdas	Nuosavybės forma
1	2	3	4	5	
1 - 2	2701/0031:0480	Panevėžio m., Sedulų g. 31	Žemės ūkio paskirties žemė	Mėgėjų sodo žemės sklypai	privati
2 - 4	2701/0031:0361	Panevėžio m., Spyglainių g. 32	Žemės ūkio paskirties žemė	Mėgėjų sodo žemės sklypai	privati
4 - 8		Nesuformuotas sklypas ir Spyglainių gatvė	Kitos paskirties žemė	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	valstybinė
8 - 9		Vėlyvių gatvė	Kitos paskirties žemė	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	valstybinė
10 - 12	2701/0031:0697	Panevėžio m., Vėlyvių g. 30	Žemės ūkio paskirties žemė	Mėgėjų sodo žemės sklypai	privati
12 - 13	2701/0031:0136	Panevėžio m., Sidabražolių g. 6	Žemės ūkio paskirties žemė	Mėgėjų sodo žemės sklypai	privati
13 - 14		Pravažiavimas			valstybinė
14 - 16	2701/0031:0543	Panevėžio m., Sidabražolių g. 8	Žemės ūkio paskirties žemė	Mėgėjų sodo žemės sklypai	privati
16 - 19	2701/0031:0613	Panevėžio m., Sedulų g. 35	Žemės ūkio paskirties žemė	Mėgėjų sodo žemės sklypai	privati
19 - 1	2701/0031:0671	Panevėžio m., Sedulų g. 33	Žemės ūkio paskirties žemė	Mėgėjų sodo žemės sklypai	privati

Planuojamos teritorijos ryšys su galiojančiais aukštesnio lygmens kompleksinio ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentais.

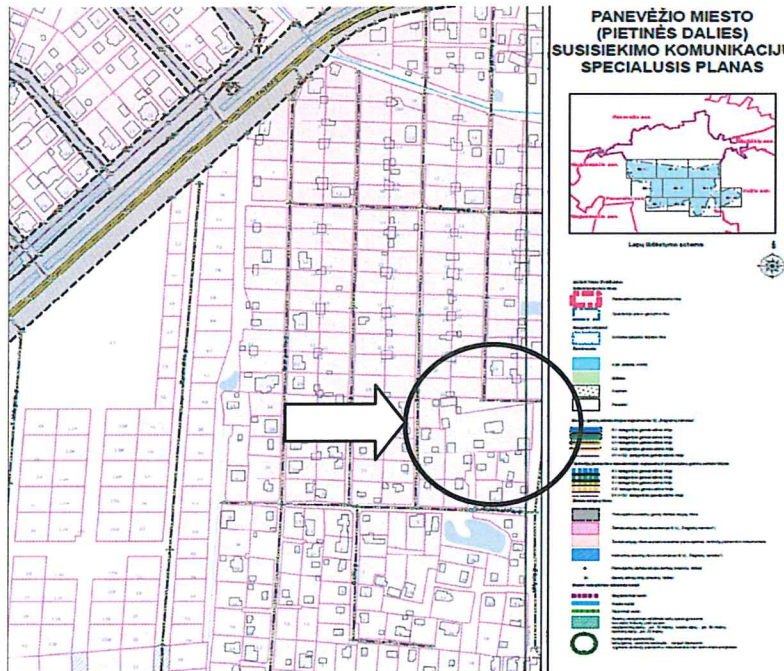
1. Pagal Panevėžio miesto bendrąjį planą, patvirtintą Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016 m. lapkričio 24 d. sprendimu Nr.1-408, planuojamas žemės sklypas (Nr.2701/0031:877 Vėlyvių g. 28) yra į pietvakarius nuo Panevėžio miesto savivaldybės centrinės dalies ir patenka į (T31) mažo užstatymo intensyvumo funkcinę zoną (U_GG_M_F), pagal teritorijų naudojimo tipų klasifikatorių – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV), kurioje galimi pagrindinės - kitos paskirties žemės naudojimo būdai (G1/K/I2/E/I1), kurios maksimalus pastatų užstatymo aukštis (aukštai) – 3 (~12 m), didžiausias leistinas pastatų užstatymo intensyvumas UI sklypuose – 0.4.



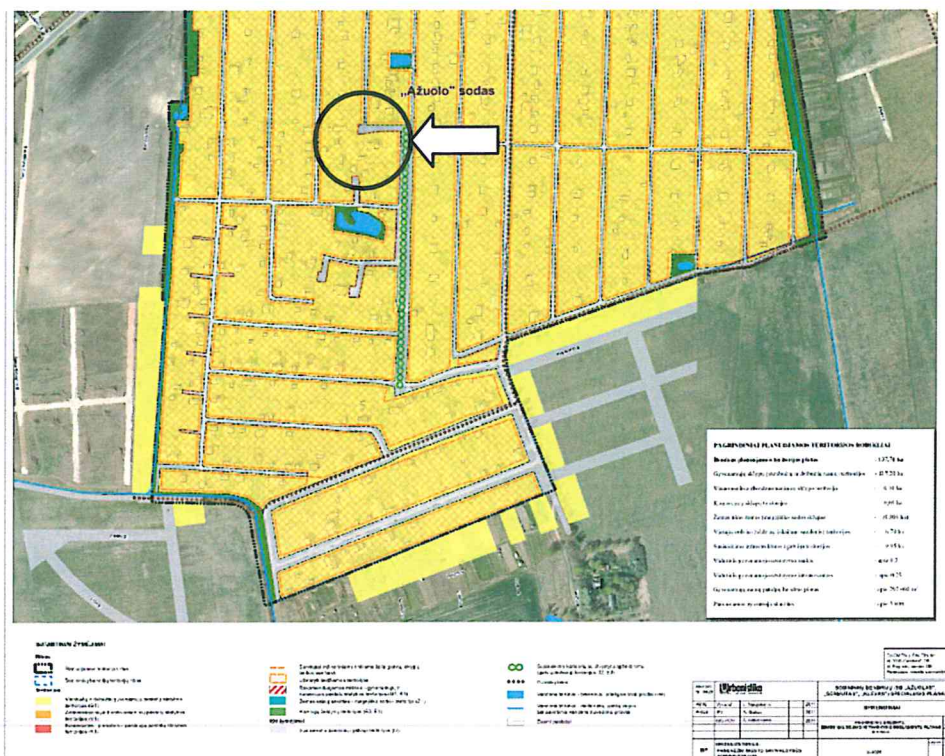
SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

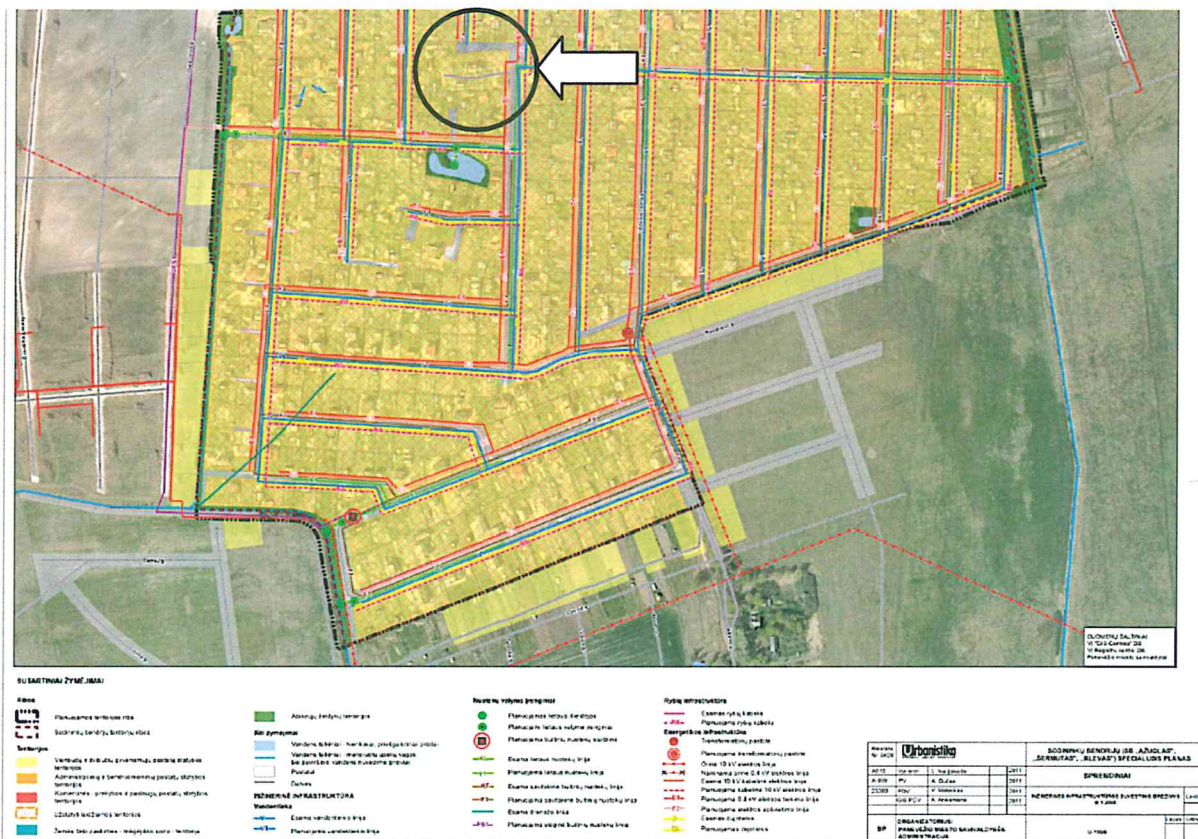
<p>Esama Panevėžio miesto administracinė riba</p> <p>T1 Nąjrinėjama teritorija ir jos numeris</p> <p>Miesto identifieta atspindinčios teritorijos riba</p> <p>Pasidinio aukštingumo statybos vietos riba</p> <p>Nekilnojamojo kultūros paveldo objektai ir teritorijos</p> <p>Kultūros paveldo teritorija - istorinis miesto centras (registravus 2006-05-23)</p> <p>Kultūros paveldo teritorija - Sraurojo geležinkelio kompleksas</p> <p>Kultūros paveldo objektas</p> <p>Kultūros paveldo objektų teritorija</p> <p>Kultūros paveldo vertybų apsaugos pozos</p> <p>Saugomos teritorijos</p> <p>Saugomos teritorijos</p> <p>Teritorijos galimai žemės budo konversijai</p> <p>Teritorijos numeris</p> <p>Natūralūs struktūriniai ryšiai su miestu susijusios perliėnės zonos</p> <p>Kapinės</p> <p>Funkcinės zonos:</p> <p>Mėškų ir miškinių teritorijų zona</p> <p>Rekreacinių miškų zona</p> <p>Vandenių zona</p> <p>Vandenių zona</p> <p>Urbanizuotos ir numatomos urbanizuoti teritorijos zonos</p> <p>Užstatomos</p> <p>Mažo užstatymo intensyvumo zona</p> <p>Vidutinio užstatymo intensyvumo zona</p> <p>Intensyvaus užstatymo zona</p> <p>Centro zona</p> <p>Specializuoti kompleksų zona</p> <p>Phonones ir sandėliavimo zona</p> <p>Inžinerinės infrastruktūros zona</p> <p>Neurbanizuojamos</p> <p>Bendro naudojimo erčių želdinių zona</p> <p>Inžinerinės infrastruktūros kondorių zona</p>	<p>Susisiekimo infrastruktūra</p> <p>Geležinkelio stota</p> <p>Platiosios vėžės geležinkelis</p> <p>Saurosios vėžės geležinkelis</p> <p>Numatoma "Rail Baltica" europinio standarto geležinkelio linijos Kaunas - Lietuvos ir Latvijos siena Alternatyvos "A" kryps</p> <p>Numatomas "Rail Baltica" europinio standarto geležinkelio linijos Kaunas - Lietuvos ir Latvijos siena Alternatyvos "A" trasos pereinamo kondorus</p> <p>A1 Magistralinis kelias (kelio Nr.)</p> <p>172 Krašto kelias (kelio Nr.)</p> <p>3009 Rajoninis kelias (kelio Nr.)</p> <p>Vietinės reikšmės kelias</p> <p>A1 kategorijos kelias</p> <p>B1/B2 kategorijos gatvė</p> <p>B1/B2 kategorijos gatvė už miesto ribų</p> <p>C1/C2 kategorijos gatvė</p> <p>C1/C2 kategorijos gatvė už miesto ribų</p> <p>D1/D2 kategorijos gatvė</p> <p>D1/D2 kategorijos gatvė už miesto ribų</p> <p>Planuojama D kategorijos gatvė</p> <p>Kitos gatvės/ privažiavimai</p> <p>Inžinerinė infrastruktūra</p> <p>Dujų skirstymo stotis</p> <p>Magistralinis dujocielis</p> <p>Dujų skirstymo stoties santarinė apsaugos zona</p> <p>Magistralinio dujocielio 25 m apsaugos zona</p> <p>Magistralinio dujocielio pirmos vėtrovės klasės vienetų teritorija po 200m nusivėrdytymo eilės</p> <p>Magistralinio dujocielio 300m projektinės dokumentacijos derinio riba</p> <p>Inžinerinių tinkių apsaugos juostos</p> <p>Esamos greito režimo santarinės apsaugos zonos</p>
--	---

2. Pagal Panevėžio miesto (pietinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialųjį planą, patvirtintą Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2015 m. lapkričio 26 d. sprendimu Nr.1-329, planuojamas žemės sklypas (Nr.2701/0031:877 *Vėlyvių g. 28*) yra sodininkų bendrijos „Ažuolas“ teritorijoje, šalia Vėlyvių ir Spyglainių gatvių sankirtos. Gatvių kategorijos – D, RL zonos nuo 12 m iki 20 m. Sodo gatvių tinklas jungiasi su miesto J. Tilvyčio gatve.



3. Pagal Sodininkų bendrijų „Ažuolas“, „Klevas“, „Šermutas“ specialųjį planą Nr.000272001513, patvirtintą Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2012 m. rugpjūčio 30 d. sprendimu Nr. 1-224, planuojamas žemės sklypas (Nr.2701/0031:877 *Vėlyvių g. 28*) yra numatytoje vienbučių ir dvibučių gyvenamojoje teritorijoje, sklype galimas užstatymas. Šalia sklypo numatytos susisiekimo koridorių teritorijos (I2) – gatvės. Gatvių RL zonose numatyta vystyti miesto magistralinius inžinerinius tinklus – elektros, vandentiekio, būtines nuotekynės, paviršinių nuotekų, dujotiekio, ryšių tinklus.





4. Pagal Panevėžio miesto sodų „Ažuolas“, „Šermutas“, „Klevas“ teritorijose esančių gatvių sklypų ribų planą, prilyginamą detaliojo teritorijų planavimo dokumentui (toliau – Ribų planas), patvirtintą Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. kovo 13 d. įsakymu Nr. A-224 planuojamas žemės sklypas (Nr.2701/0031:877 Vėlyvių g. 28 yra sodininkų bendrijos „Ažuolas“ teritorijoje, šalia suplanuotų Vėlyvių ir Spyglainių gatvių ribų sankirtos. Gatvių kategorijos – D, kurioms nustatytos RL zonos nuo 12 m iki 20 m. Sodo gatvių tinklas jungiasi su miesto J. Tilvyčio gatve. Ribų plane sklypui Vėlyvių g. 28 yra numatytas servitutas S35 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) prie Spyglainių gatvės. Vėlyvių ir Spyglainių gatvių suprojektuotos sklypų ribos sutampa su planuojamo sklypo ribomis. Spyglainių gatvės RL sutampa su servituto riba, Vėlyvių gatvės RL sutampa su sklypo Vėlyvių g. 28 riba.

FORMUOJAMO IR PERTVARKOMO ŽEMĖS SKLYPO PROJEKTO SPRENDINIAI

Pertvarkomo žemės sklypo tvarkymas ir naudojimas.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 „Teritorijų planavimo normos“, NŽT prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2014-12-17 įsakymu Nr. 1P-(1.3.)-489 „Žemėtvarkos planavimo dokumentų erdvinių objektų specifikacija“ bei Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2015-04-13 įsakymu Nr. 3D-275/D1-308 „Dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo“ redakcija, žemės naudojimas nustatomas sekančiais:

Konkretus teritorijos naudojimo tipas NAUD_TIP – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV). Ekstensyviai užstatyta teritorija, skirta vieno ir dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatų kvartalams su šios teritorijos gyventojų aptarnavimui reikalinga paslauga, socialine, inžinerine ir kita infrastruktūra, rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais.

Žemės sklypai: Nr. 1, plotas – 2594 m²:

– žemės paskirtis PAGR_PASK – kitos paskirties žemė (Erdvinio objekto kodas – KT)

– naudojimo būdas NAUD_BUD – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (Erdvinio objekto kodas – G1, skaitinis kodas – 3271). Tai žemės sklypai, skirti vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.

Naudojimo apribojimai (pagal 1992-05-12 LR Vyriausybės nutarimą Nr.343):

Žemės sklypai Nr.1 nustatyti šie apribojimai:

V. Aerodromo apsaugos zonos ir aerodromo sanitarinės apsaugos zona, plotas: 2594 m²;

VI. Elektros linijų apsaugos zonos, plotas: 79 m².

Servitutai:

– žemės sklype Nr.1, plotas – 2594 m², elektros linijų apsaugos zonų ribose, CK 4.124 straipsnio 1 dalis ir Elektros energetikos įstatymo 75 straipsnio 3 dalies nuostata nustato servitutą – teisė (207) aptarnauti ir (208) naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), servituto naudotojas elektros energetikos įmonė. Šios įstatymų nustatytos daiktinės teisės neregistruojamos Nekilnojamojo turto registre.

Žemės sklypai: Nr. 2, plotas – 1170 m²:

– žemės paskirtis PAGR_PASK – kitos paskirties žemė (Erdvinio objekto kodas – KT)

– naudojimo būdas NAUD_BUD – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (Erdvinio objekto kodas – G1, skaitinis kodas – 3271). Tai žemės sklypai, skirti vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.

Naudojimo apribojimai (pagal 1992-05-12 LR Vyriausybės nutarimą Nr.343):

Žemės sklypai Nr.2 nustatyti šie apribojimai:

V. Aerodromo apsaugos zonos ir aerodromo sanitarinės apsaugos zona, plotas: 1170 m²;

VI. Elektros linijų apsaugos zonos, plotas: 37 m².

Servitutai:

– servitutas (222) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti antžemines, požemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), - plotas - 67 m² (plane pažymėtas indeksu "S35").

– žemės sklype Nr.2, plotas – 1170 m², elektros linijų apsaugos zonų ribose, CK 4.124 straipsnio 1 dalis ir Elektros energetikos įstatymo 75 straipsnio 3 dalies nuostata nustato servitutą – teisė (207) aptarnauti ir (208) naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), servituto naudotojas elektros energetikos įmonė. Šios įstatymų nustatytos daiktinės teisės neregistruojamos Nekilnojamojo turto registre.

Pastaba:

– nustatyti žemės sklypų naudojimo paskirtis ir būdas atitinka Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius.

Architektūrinis planinis sprendimas.

Rengiant žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą, padalinant sklypą Vėlyvių g. 28, Panevėžys į du atskirus sklypus, nustatant privalomuosius teritorijos naudojimo reikalavimus, buvo atsižvelgta į Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimą (2016-11-24 patvirtintą Panevėžio miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-408), esamą užstatymą, teritorijos planinę struktūrą bei susisiekimo ir inžinerinius tinklus. Perplanuojamas žemės sklypas patenka į (T31) mažo užstatymo intensyvumo funkcinę zoną (*U_GG_M_F*), pagal teritorijų naudojimo tipų klasifikatorių – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (*GV*), kurioje galimi pagrindinės - kitos paskirties žemės naudojimo būdai (*G1/K/I2/E/I1*), kurios maksimalus pastatų užstatymo aukštis (aukštai) – 3 (~ 12 m), didžiausias leistinas pastatų užstatymo intensyvumas UI sklypuose – 0.4.

Planuojant sodybinio ir vienbučio blokuoto užstatymo teritorijas, didžiausios leistinos žemės sklypų UT ir UI rodiklių reikšmės nustatomos atsižvelgiant į statybos techninį reglamentą STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. D1-338 (Žin., 2005, Nr. 93-3464). 9 priede „Namų sklypų užstatymo ir tvarkymo reikalavimai“ nurodyta, kad maksimalus sklypo sodybinio užstatymo intensyvumas yra 0,40.

Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, galimas užstatymas (leistinam pastatų (statinių) iki 8.5 m aukščiui) nustatomas, išlaikant 3.0 (tris) metrus nuo gretimo žemės sklypo ribų (aukštesniems statiniams atstumas didinamas 0.5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu) ir „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ keliamais gaisrinės saugos reikalavimais, išlaikant minimalius priešgaisrinius atstumus - 6.0 (šešis) metrus - nuo naujai padalintame žemės sklype (sklypuose) galimos statomų statinių zonos (pastatų, kai pastato atsparumas ugniai - I laipsnis). Atstumas gali būti neišlaikomas, jei neviršijamas gyvenamųjų pastatų ir jų priklausinių, sudarančių vieną grupę, gaisrinis skyrus.

Leistinas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos statinių aukštingumas (1÷3 aukštai ~ 12 metrų), leistinas sklypų užstatymo tankumas (UT), leistinas užstatymo intensyvumas (UI):

Sklypui Nr.1 (UT) ≤ 20 % (~519 m²), (UI) ≤ 0.40 (~1038 m²),

Sklypui Nr.2 (UT) ≤ 28 % (~328 m²), (UI) ≤ 0.40 (~468 m²).

- užstatymo tipas sklypuose Nr.1, Nr.2 UZST_TIP: vienbutis ir dvibutis užstatymas (vd);
- statinių paskirtis sklypuose Nr.1, Nr.2: gyvenamieji - vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.

Konkrečios naujai statomų statinių vietos turėtų būti nustatomos (tikslinamos) techninių projektų sprendiniais, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų (įvertinus atsparumą ugniai), inžinerinių tinklų ir įrenginių, vadovaujantis galiojančiais normatyviniais dokumentais. Statiniai turi būti išdėstomi žemės sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų žemės sklypų savininkų ar naudotojų interesai.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos“ aprašu su vėlesniais pakeitimais, gyvenamosios teritorijos sklypuose Nr.1, Nr.2 priklausomųjų želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, norma (plotas) procentas nuo viso žemės sklypo ploto – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos sklypai – 25%.

Žemės sklypai Nr.1, Nr.2 iš dalies aptverti. Žemės sklypus Nr.1, Nr.2 užbaigiant aptverti tvora, įvertinti STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priedo reikalavimus.

Susisiekimo komunikacijų sprendiniai - vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais. Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius prie įvairios paskirties statinių nustatomas pagal XIII skyriaus. Automobilių stovėjimo reglamentavimas, 107 punktą, vadovaujantis 30 lentelę. Motorizuoto eismo gatvių tinklas turi

užtikrinti priešgaisrinių ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonių privažiavimą iki pastatų ne tolimesniu kaip 25 m atstumu.

Planuojamam žemės sklypui Nr.1 naudotojams privažiavimas ir priėjimas projektuojamas naujas nuo Spyglainių gatvės. Planuojamam žemės sklypui Nr.2 naudotojams privažiavimas ir priėjimas - esamas nuo Vėlyvių gatvės.

Sprendinių poveikio aplinkai vertinimas.

Pagal Panevėžio miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius, padalijamas žemės sklypas į du žemės sklypus, patenka į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritoriją, todėl žemės sklypas, nei jo gretimybės nėra sanitarine apsaugos zona (SAZ) formuojantys objektai. Sklypai nepatenka į jokios ūkinės veiklos sanitarines apsaugos zonas, o padalijamo žemės sklypo projekto sprendiniai nepažeidžia leistinų normų, nedaro neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai bei gretimybėms triukšmo, atmosferinės taršos, natūralaus apšvietimo aspektais, todėl atitiks visuomenės sveikatos norminius teisės aktų reikalavimus. Žemės sklypai Nr.1 ir Nr.2 patenka į Panevėžio aerodromo ir elektros tinklų apsaugos zonas – nustatyta sklypams apsaugos zona.

Planuojama teritorija ir padalijamas žemės sklypas aprūpinti elektros tiekimo ir vietiniais buitinių nuotekų, vandentiekio tinklais. Žemės sklypuose galima visų numatomų inžinerinių tinklų plėtra pagal Sodininkų bendrijų „Ažuolas“, „Klevas“, „Šermutas“ specialųjį planą Nr.000272001513, patvirtintą Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2012 m. rugpjūčio 30 d. sprendimu Nr. 1-224, tinklus eksploatuojančių žinybų prisijungimo sąlygų reikalavimus, o įrengtiems tinklams numatomos specialios žemės naudojimo sąlygos ir apribojimai. Vykdam pastatų statybą, visais atvejais privaloma vadovautis LR normatyviniais statybos techniniais dokumentais (STR), kuriuos reglamentuoja Statybos įstatymas. Atliekos bus rūšiuojamos, išvežamos ir perdirbamos pagal sutartis su organizacijomis, kurios turi teisę atlikti šių atliekų perdirbimą.

Žemės sklypo plano sprendiniai neigiamo poveikio aplinkosauginiu bei sveikos gyvenamosios aplinkos užtikrinimo aspektu neturės.

Sprendinių įgyvendinimo eiliškumas.

Pagal parengtą žemėtvarkos planavimo dokumentą atliekami performuoto žemės sklypo (sklypų) kadastriniai matavimai, nustatant žemės sklypų ribų posūkio taškus ir riboženklių koordinates valstybinėje koordinacinių sistemoje. Atlikus žemės sklypų kadastrinius matavimus, pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatus, patvirtintus Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002-04-15 nutarimu Nr.534, parengiamos jų kadastro duomenų bylos.

Įgyvendinant žemėtvarkos planavimo dokumento sprendinius, vykdam naujų vieno ir dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatų su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statybą bei esamų eksploataciją, visais atvejais privaloma vadovautis LR normatyviniais statybos techniniais dokumentais (STR), kuriuos reglamentuoja *Statybos įstatymas*.

Žemėtvarkos planavimo dokumento sprendiniai (kaip nurodyta sprendinių brėžinyje) atitinka įstatymus ir kitus teisės aktus, tarp jų teritorijų planavimo normų ir statybos techninių reglamentų reikalavimus. Projektinių sprendinių brėžinys (M 1:500) parengtas naujausioje kartografinėje spalvotoje medžiagoje ir ortografiniame žemėlapyje kartu su geodezinio pagrindo informacija.

Pastaba. Dėl ŽPDRIS sistemos erdvinių duomenų suapvalinimo, projekte suprojektuotų žemės sklypų plotas ir koordinatės gali nežymiai skirtis su projekto parengtų kadastrinių matavimų plane nurodytu plotu ir koordinatėmis.

Architektė



D.Naruševičienė