

1. ESAMA BŪKLĖ

1.1. Žemės naudojimas

Žemės sklypas formuojamas esamiems pastatams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo Turto kadastrę įrašytą tiesioginę jų paskirtį (gyvenamas namas-unikalus Nr. 2796-4009-8014, kiti inžineriniai statiniai-kiemo statiniai(šulinys, unikalus Nr.2796-4009-8036). Nustatoma žemės naudojimo paskirtis –kitos paskirties žemė, naudojimo būdas– vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Statiniams suteiktas adresas Klaipėdos g.156, Panevėžys.

Pastatų savininkas – fizinis asmuo.

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: VI. Elektros linijų apsaugos zonos, IX. Dujotiekių apsaugos zonos. I. Ryšių linijų apsaugos zonos.

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą. Nagrinėjamoje teritorijoje nėra gamtos, nekilnojamojo kultūros paveldo objektų. Į sklypą patenkama iš esamos gatvės (Klaipėdos g.).

1.2. Gretimybės

Rengiamo projekto galiojimo ribai nustatyti 5 VĮ „Registru centras“ Nekilnojamojo turto registre registruoti kaimyniniai nekilnojamojo turto objektas (žiūrėti 1 lentelę).

1 lentelė. Kaimyniniai nekilnojamojo turto objektai

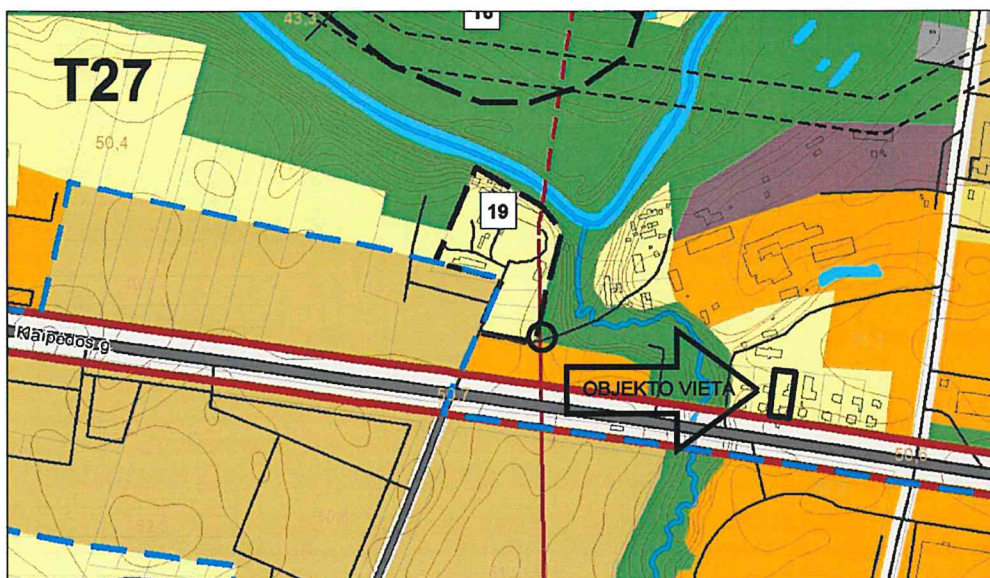
EIL Nr.	Adresas	Objektas	Kadastr Nr. (Unikalus Nr.)	Pagrindinė tikslinė paskirtis	Savininkas
1	Panevėžys, Klaipėdos g. 158	Žemės sklypas	2701/0033:84	Kita paskirtis	Fizinis asmuo
2	Panevėžys, Klaipėdos g. 154	Žemės sklypas	2701/0033:177	Kita paskirtis	Fiziniai asmenys

Šiaurinės rytų pusėje formuojamas sklypas ribojasi su nepaskirta valstybine žeme. Rytinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi fiziniam asmeniui priklausančiu žemės sklypu, kadastr Nr.2701/0033:177. Pietinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi su VŽF (Klaipėdos gatvė). Vakarinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi su fiziniams asmenims priklausančiu žemės sklypu, kurio kadastrinis Nr. 2701/0033:84.

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 (Klaipėdos g. 156, Panevėžyje) yra Panevėžio miesto vakarinėje dalyje ir patenka į teritoriją Nr.T27. Šioje teritorijoje nustatytos šios funkcinės zonos: mažo užstatymo intensyvumo zona, vidutinio užstatymo intensyvumo zona, intensyvaus užstatymo zona, specializuotų kompleksų zona, vandenų zona, inžinerinės infrastruktūros zona bei bendro naudojimo erdvių ir želdynų zona. 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. 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. Galimas teritorijos naudojimo tipas: mišri gyvenamoji teritorija, kurioje galimi pagrindinės kitos paskirties/naudojimo (G1/G2/K/V/B/E/I1/I2) būdai, kur pastatų maksimalus aukštingumas h_{max} - 3 a. (apie 10 m), o didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas (UI) sklypuose u_{max} – 0.4.

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



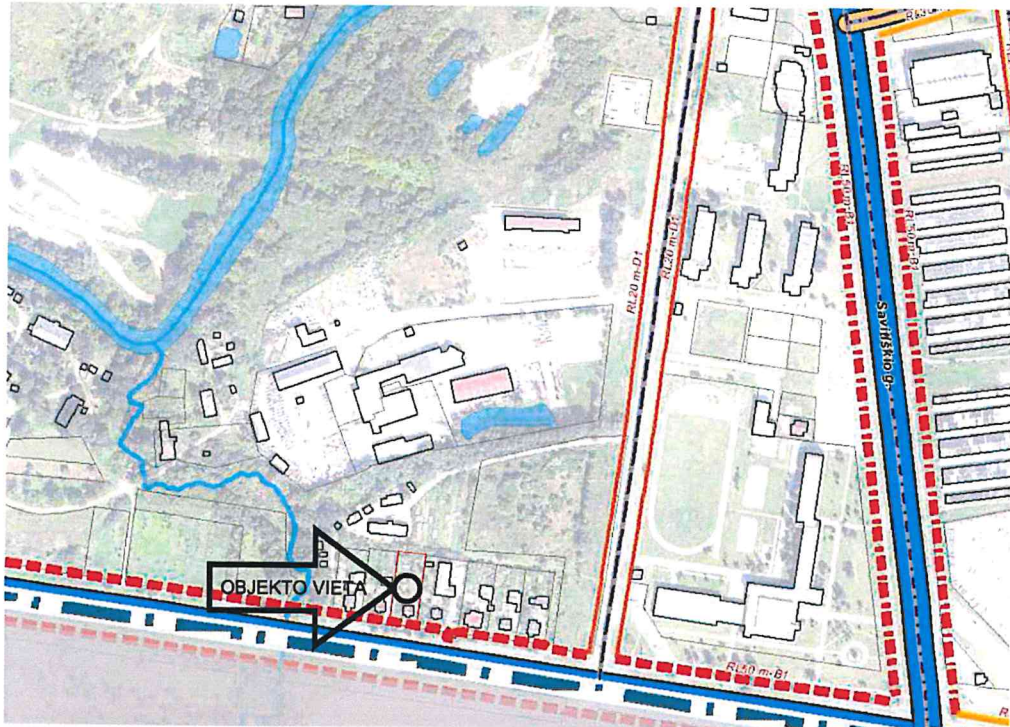
SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

- Esama Panevėžio miesto administracinė riba**
- Nagrinėjama teritorija ir jos numeris**
- Miesto identiteta atspindinčios teritorijos riba**
- Padidinto aukštumo statybos vietos riba**
- Nekilnojamojo kultūros paveldo objektai ir teritorijos**
- Kultūros paveldo teritorija - istorinis miesto centras (registruota 2008-05-23)**
- Kultūros paveldo teritorija - Srauro geležinkelio kompleksas**
- Kultūros paveldo objektas**
- Kultūros paveldo objektų teritorija**
- Kultūros paveldo vertybių apsaugos pozonis**
- Saugomos teritorijos**
- Saugomos teritorijos**
- Teritorijos galimai žemės būdo konverzijai**
- Teritorijos numeris**
- Natūraliai struktūriniai ryšiai su miestu susijusios periferinės zonos**
- Kapinės**
- Funkcinės zonos:**
- Mikų 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**
- Susisiekimo infrastruktūra**
- Geležinkelio stotis**
- Puėšios vėžės geležinkelis**
- Srauro vėžės geležinkelis**
- Numatoma "Rail Baltica" europinio standarto geležinkelio linija Kaunas - Lietuvos ir Latvijos sieną Alternatyvos "A" kryptis**
- Numatoma "Rail Baltica" europinio standarto geležinkelio linija Kaunas - Lietuvos ir Latvijos sieną Alternatyvos "A" trasos parinkimo koridoriai**
- 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**
- Kito gatvės/privatavimai**
- 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 projekcinės dokumentacijos derinimo riba**
- Inžinerinių tinklų apsaugos juostos**
- Esamos grižto režimo sanitarinės apsaugos zonos**

Nagrinėjamos teritorijos Nr.	Funkcinės zonos pavadinimas	Galimas funkcinių zonų, b teritorijos naudojimo tipų stovėdimo ryšys	Galimi žemės naudojimo būdai	Maksimalus užstatymo aukštis [aukštai]	Didžiausias leidimas užstatymo intensyvumui U1 sklypuose
T27	Mažo užstatymo intensyvumo zona	Mikl gyvenamoji teritorija	G1/G2/K2/V8/E1/1/2	3	0,4
	Vidutinio užstatymo intensyvumo zona	Mikl gyvenamoji teritorija, paslaugų teritorija	G1/G2/K2/V8/E1/1/1	5	0,8
	Intensyvaus užstatymo zona	Mikl gyvenamoji teritorija, paslaugų teritorija	G2/G1/N/V/R/1/1/2/R/E	9,3	1,8
	Specializuotų kompleksų zona	Specializuotų kompleksų teritorija, paslaugų teritorija	K1/1/0/1/1	5	2
	Vandenų zona	Sociales infrastruktūros teritorija	V8/E1/2/1/1	-	1,4
	Inžinerinės infrastruktūros zona	Inžinerinės infrastruktūros teritorija	H2, H3, H4 I1/1/1/E	3	0,8
	Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona	Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija, socialinės infrastruktūros teritorija	B/E/R/V/1/1/1	1	0,3




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 (Klaipėdos g. 156, Panevėžio m.) ribojasi su Klaipėdos (pagrindinė, kategorija – B1, RL=50.0 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 VJ „Registrų centras“)

Saugomi objektai

-  Kultūros paveldo objekto riba

Žemėnauda

-  Geležinkelis
-  Upė, ežeras, kōdra
-  Mākas
-  Kapinės
-  Pastatai




Esamų gatvių ašinės linijos registruotos VJ „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 suplaunų 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 projekcinės 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 | ab puses: magistralinių kelių - po 70 metrų; krašto kelių - po 50 metrų; rajoninių kelių - po 20 metrų
-  Numatoma automobilių kelių/gatvių sankryžų/sankryžų - spręsti žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentais ir/ar techniniais projektais

2. PROJEKTO SPRENDINIAI

2.1. Planuojama žemės paskirtis ir naudojimo būdas

Formuojamas žemės sklypas esamiems pastatams eksploatuoti (gyvenamas namas-unikalus Nr. 2796-4009-8014, kiti inžineriniai statiniai-kiemo statiniai(šulinys, unikalus Nr.2796-4009-8036)). Žemės sklypo paskirtis po projekto parengimo:

Sklypo pagrindinė tikslinė paskirtis- kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (plotas - 1442 m²).

2.2. Ribos

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

Sklypo projektinis Nr. 1 plotas-1442 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 1-2-3-4-5-1.

Sklypų koordinatės pateikiamos Projekto sprendinių erdviniuose duomenyse.

2.3. Servitutai

Sklypo projektinis Nr. 1 servitutai nenumatomi.

2.4. Naudojimo apribojimai

Sklypo projektinis Nr. 1:

IX- Dujotiekių apsaugos zonos, pažymėtas 1-IX.1, plotas 176 m²;

VI- Elektros linijų apsaugos zonos, pažymėtas 1-VI.1, plotas 22 m²;

I- Ryšių linijų apsaugos zonos, pažymėtos 1-I.1, plotas 186 m²;

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 Klaipėdos gatvės esamo įvažiavimo.

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 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 parengtų kadastrinių matavimų planuose nurodytais plotais ir koordinatėmis.

**TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ.
ŽEMĖS SKLYPO, ESANČIO KLAIPĖDOS G. 156, PANEVĖŽYJE, FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTAS**

teritorijos (jos dalies) Nr.	sklypo (jo dalies) Nr.	sklypo (jo dalies) plotas, m ²	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai					Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai							
			teritorijos naudojimo tipas	žemės naudojimo paskirtis	žemės naudojimo būdai	leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	leistinas pastatų aukštis altitudė, m	užstatymo tankis, %	užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis *	užstatymo tipas	galimi žemės sklypų dydžiai mažiausi, m ²	galimi žemės sklypų dydžiai didžiausi, m ²	prisklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis, %	pastatų aukštų skaičius	statinių paskirtys
	1	1442	GM	KT	G1	8,5	59,50	25	0,40	vd	400	25	1-2	Vienbučiai ir dviuobčiai gyvenamieji pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais	I- Ryšių linijų apsaugos zonos, plotas 186 m ² ; VI- Elektros linijų apsaugos zonos, plotas 22 m ² ; IX- Dujotiekio apsaugos zonos, plotas 176 m ² ;

PAAIŠKINIMAI: GM- mišri gyvenamoji teritorija.

KT- kitos paskirties žemė

G1- vienbučių ir dviuobių gyvenamųjų pastatų teritorijos

vd - vienbutis ir dviuobis užstatymas

- – tūrio tankis nustatomas pramonės ir sandėliavimo objektų ir (ar) inžinerinės infrastruktūros teritorijose.

- 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 (Klaipėdos g. 156, Panevėžyje) yra Panevėžio miesto vakarinėje dalyje ir patenka į teritoriją Nr. T27. Šioje teritorijoje nustatytos šios funkcinės zonos: mažo užstatymo intensyvumo zona, vidutinio užstatymo intensyvumo zona, intensyvaus užstatymo zona, specializuotų kompleksų zona, vandeny zona, inžinerinės infrastruktūros zona bei bendro naudojimo erdvių ir želdynų zona. Galimi teritorijos naudojimo tipai: vienbučių ir dviuobių gyvenamųjų pastatų teritorija, gyvenamoji teritorija, mišri gyvenamoji teritorija, paslaugų teritorija, socialinės infrastruktūros teritorija. Planuojamas sklypas patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną. 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. Galimas teritorijos naudojimo tipas: mišri gyvenamoji teritorija, kurioje galimi pagrindinės kitos paskirties/naudojimo (G1/G2/KV/B/E/II/II2/) būdai, kur pastatų maksimalus aukštingumas hmax - 3 a. (apne 10 m), o didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas (UI) sklypuose umax – 0.4.