

UAB E.matavimai

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

METAI: 2020 OBJEKTO NR.: 19/ZSFP/KF-8

PASLAUGOS BYLOS NR.: ZSFP-69689

ŽEMĖS SKLYPO, KADASTRO NR.2701/0040:465, ESANČIO J.ŠIAUČIŪNO 23, PANEVĖŽIO M., FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTAS

PROJEKTO INICIATORIUS – ŽEMĖS SKLYPO SAVININKAS (FIZINIS ASMUO)

TURINYS

| | |
|--|---|
| I V A D A S..... | 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 J.Šiaučiūno g.23, Panevėžio m.

Planavimo iniciatorius – žemės sklypo savininkas (fizinis asmuo).

Projektas rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Direktoriatas 2020-01-15 įsakymu Nr. ADP-18 „Dėl žemės sklypo (J.Šiaučiūno g. 23, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų teritorijos planavimo ir architektūros skyriui“
- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir urbanistikos skyriaus nustatytais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti, 2020-01-15, Nr. ŽPRR-2;
- UAB Aukštaitijos vandenys išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2020-01-21 Nr. S1.6-36;
- Telia Lietuva Panevėžio regiono išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2020-01-21 Nr. 3-I-0025/20;
- AB Panevėžio energija išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2019-04-29 Nr. 102-2019-24;
- ESO Elektros tinklai Panevėžio regiono elektros tinklų išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2020-01-16 Nr. 69689/01-16;
- ESO Dujų tinklai Panevėžio regiono elektros tinklų išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2020-01-20 Nr. 69689/01-20;
- Panevėžio miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu (keitimas), patvirtinto Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016-11-24 sprendimu Nr.1-408 (Reg.Nr.T00079711);
- Panevėžio miesto (pietinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialusis planas Nr. T00077526, patvirtintas 2015m. lapkričio 26d. Panevėžio miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.1-329.
- 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:

- Pertvarkyti žemės sklypą, padalijant jį du ir daugiau žemės sklypų.

1. ESAMA BŪKLĖ

1.1. Žemės naudojimas

Nagrinėjama teritorija apima žemės sklypą, esantį Panevėžio m. J.Šiaučiūno g. 23.

Žemės sklypo savininkas – fizinis asmuo (sklypo savininkas).

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), kodas 149- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), kodas 102- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), kodas 109- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).

Sklype žemės naudmenas sudaro 0.1356 ha- užstatyta teritorija.

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

1.2. Gretimybės

Rengiamo projekto galiojimo ribai nustatyti 2 VĮ „Registru centras“ Nekilnojamojo turto registre registruoti kaimyniniai nekilnojamojo turto objektai (žiūrėti 1 lentelę).

1 lentelė. Kaimyniniai nekilnojamojo turto objektai

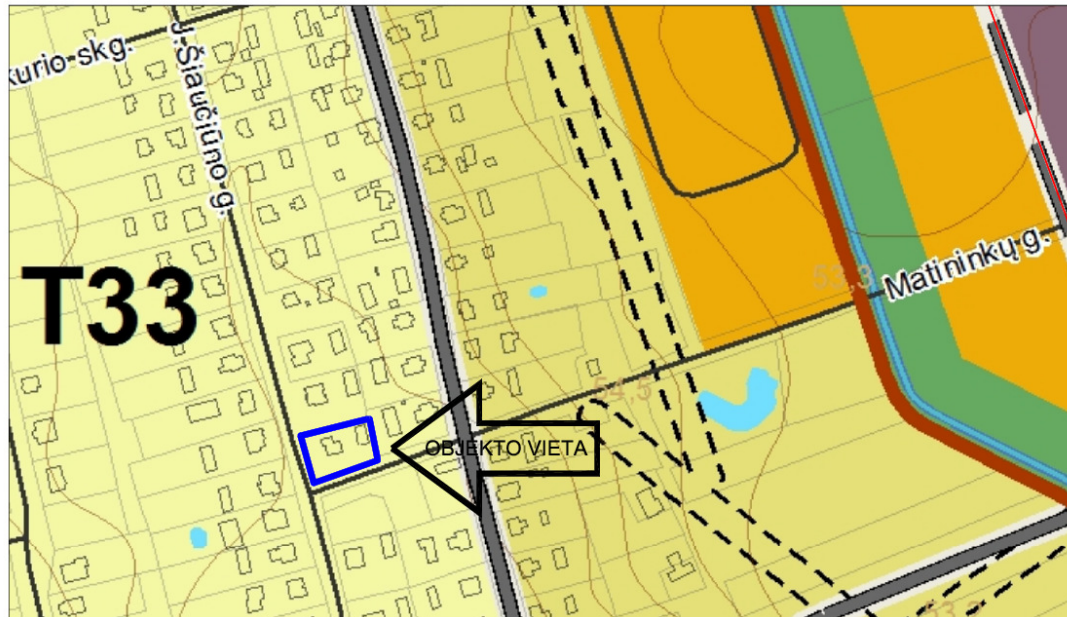
| <i>Eil. Nr.</i> | <i>Adresas</i> | <i>Objektas</i> | <i>Kadastr. Nr. (Unikalus Nr.)</i> | <i>Pagrindinė tikslinė paskirtis</i> | <i>Savininkas</i> |
|-----------------|-------------------------------|-----------------|------------------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| 1 | Panevėžys, J. Šiaučiūno g. 21 | Žemės sklypas | 2701/0040:691 | Kita paskirtis | Fizinis asmuo |
| 2 | Panevėžys, Stetiškių g. 32 | Žemės sklypas | 2701/0040:423 | Kita paskirtis | Fizinis asmuo |

Iš šiaurės pusės formuojamas sklypas ribojasi su fiziniam asmeniui priklausančiu žemės sklypu kadastro Nr.2701/0040:691. Rytinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi su fiziniam asmeniui priklausančiu žemės sklypu kadastro Nr.2701/0040:423. Pietinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi su VŽF (Matininkų gatve). Vakarinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi su VŽF (J.Šiaučiūno gatve).

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 (J. Šiaučiūno g. 23, Panevėžyje) yra Panevėžio miesto pietinėje dalyje ir patenka į teritoriją Nr.T33. Šioje teritorijoje nustatytos šios funkcinės zonos: mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona, vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona, specializuotų kompleksų zona, bendro naudojimo erdvių ir želdynų 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/K/I1/I2/E) būdai, kur pastatų maksimalus aukštingumas h_{max} - 3 a. (apie 10 m), o didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas (UI) sklypuose u_{max} – 0.4.

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 identitetą atspindinčios teritorijos riba
- Padidinto aukštumo statybos vietos riba
- Nekinujamojo kultūros paveldo objektai ir teritorijos**
 - Kultūros paveldo teritorija - istorinis miesto centras (registruota 2008-05-23)
 - Kultūros paveldo teritorija - Staurojo 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 miškingų teritorijų zona**
 - Rekreacinių miškų zona
 - Vandenių zona**
 - Vandenių 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
 - Plačiosios vėžės geležinkelis
 - Siaurosios vėžės geležinkelis
 - Numatoma "Rail Baltica" europinio standarto geležinkelio linijos Kaunas - Lietuvos ir Latvijos siena Alternatyvos "A" kryptis
 - Numatoma "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
 - Kitos 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 kraštinės apsaugos zona
 - Magistralinio dujotiekio 350m projekcinės dokumentacijos derinimo riba
 - Inžinerinių tinklų apsaugos juostos
 - Esamasis grietis 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 Uf sklypuose |
|------------------------------|---------------------------------------|---|------------------------------|---|---|
| T33 | Mažo užstatymo intensyvumo zona | Vienbutių ir dvibutų gyvenamųjų pastatų teritorija | G1/K/12/E/1 | 3 | 0,4 |
| | Vidutinio užstatymo intensyvumo zona | Miški gyvenamąji teritorija | G1/G2/K/V/S/E/12/1 | 5 | 1,2 |
| | Specializuotų kompleksų zona | Socialinės infrastruktūros teritorija | V/S/E/12/1 | Pagal specialiuosius/ detaliuosius planus | 1,4 |
| | Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona | Specializuotų kompleksų teritorija, paslaugų teritorija | K/R/S/E/11/12 | 2 | 0,3 |
| | | | S/E | - | - |

2. PROJEKTO SPRENDINIAI

2.1. Planuojama žemės paskirtis ir naudojimo būdas

Esamas sklypas, kadastro Nr. 2701/0040:69, pagrindinė naudojimo paskirtis yra kita, žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamosios teritorijos, padalijamas ir suformuojami du kitos paskirties žemės sklypai:

Sklypas Nr. 1,

Žemės sklypo paskirtis po projekto parengimo:

Sklypo pagrindinė tikslinė paskirtis - kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (plotas - 915 m²).

Sklypas Nr. 2,

Žemės sklypo paskirtis po projekto parengimo:

Sklypo pagrindinė tikslinė paskirtis - kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (plotas - 441 m²).

Sklypas Nr. 3,

Ribos suformuotos remiantis savininko 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 - 915 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 1-2-3-4-1.

Sklypo projektinis Nr. 2 plotas - 441 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 4-5-6-7-8-1.

Sklypų koordinatės pateikiamos Projekto sprendinių erdviniuose duomenyse.

2.3. Servitutai

Sklypuose projektinis Nr. 1 ir Nr. 2 servitutai nenumatomi.

2.4. Naudojimo apribojimai

Pertvarkomam žemės sklypui (J. Šiaučiūno g. 23, Panevėžys) taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga (kodas 102- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)) naikinama, nes miestuose A, B, C ir D kategorijų gatvėms kelių apsaugos zonos apribojimas netaikomas. Pagal Panevėžio miesto (pietinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialųjį planą J. Šiaučiūno ir Matininkų gatvės yra pagalbinės D kategorijos gatvės.

Sklypo projektinis Nr. 1:

Kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), pažymėtas: 1-106.1 plotas 27 m²;

Kodas 101 -Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), pažymėtas 1-101.1, plotas 103 m²;

Kodas 165- Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), pažymėtas 1-165.1, plotas 915 m²;

kodas 149- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), pažymėtas 1-149.1, plotas 88 m².

Kodas 109- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), pažymėtas 1-109.1, plotas 44m²;

Sklypo projektinis Nr. 2:

Kodas 165- Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), pažymėtas 2-165.1, plotas 441 m²;

Kodas 101 -Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), pažymėtas 2-101.2, plotas 34 m²;

Pastaba. Naudojimo apribojimų (specialiųjų žemės naudojimo sąlygų) kodai nurodyti pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo pagrindu parengto naujo NTR teisės tipo klasifikatorių.

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 sklypus ir išvažiavimas iš sklypų planuojamas iš esamų gatvių. Į sklypą Nr.1 įvažiavimas iš J.Šiaučiūno gatvės. O į sklypą Nr.2 įvažiavimas ir išvažiavimas planuojamas iš Matininkų gatvės.

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 želdynų 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 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.