

## **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: 2020 OBJEKTO NR.: 19/ZSFP/KF-9

PASLAUGOS BYLOS NR.: ZSFP-60315

## **ŽEMĖS SKLYPO, ESANČIO KEDAINIŲ 19, PANEVĖŽIO M., FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTAS**

PROJEKTO INICIATORIUS – PASTATO SAVININKAS (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 Kėdainių g. 19, Panevėžio m.

**Planavimo iniciatorius** – pastatų savininkas (juridinis asmuo).

**Projektas rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:**

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Direktorius 2019-04-26 įsakymu Nr.ADP-229 „Dėl žemės sklypo (Kėdainių g. 19, 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, 2019-04-29, Nr.ŽPRR-17;
- NŽT Panevėžio skyriaus nustatytais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti, 2019-05-06, Nr.SFP-474-(14.23.36);
- UAB Aukštaitijos vandenys išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2019-05-03 Nr. 1.6-320;
- Telia Lietuva Panevėžio regiono išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2019-05-06 Nr. 3-I-0087/19;
- 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 2019-04-29 Nr. 60315/04-29;
- Panevėžio miesto savivaldybės teritorijos bendroju 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:**

- Suformuoti žemės sklypą esamam pastatui (pastatai: sandėlis- unikalus Nr.4400-1985-8287) eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį.

## 1. ESAMA BŪKLĖ

### 1.1. Žemės naudojimas

Žemės sklypas formuojamas esamam pastatui eksploatuoti pagal Nekilnojamojo Turto kadastrę įrašytą tiesioginę jų paskirtį (pastatai: sandėlis -unikalus Nr. Nr.4400-1985-8287). Nustatoma žemės naudojimo paskirtis– kitos paskirties žemė, naudojimo būdas– pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Statiniams suteiktas adresas Kėdainių g. 19, Panevėžys.

Pastatų savininkas – juridinis asmuo.

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), kodas 120- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), Kodas 165- Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius , pirmasis skirsnis), kodas 149- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis). Kodas101-Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Kodas 148-Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).

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

### 1.2. Gretimybės

Rengiamo projekto galiojimo ribai nustatyti 3 VĮ „Registru centras“ Nekilnojamojo turto registre registruoti kaimyniniai nekilnojamojo turto objektas (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, Kėdainių g. 7	Žemės sklypas	2701/0029:115	Kita paskirtis	Juridinis asmuo
2	Panevėžys, Kėdainių g. 21	Žemės sklypas	2701/0029:83	Kita paskirtis	Juridinis asmuo
2	Panevėžys, Kėdainių g. 23	Žemės sklypas	2701/0029:96	Kita paskirtis	Juridinis asmuo

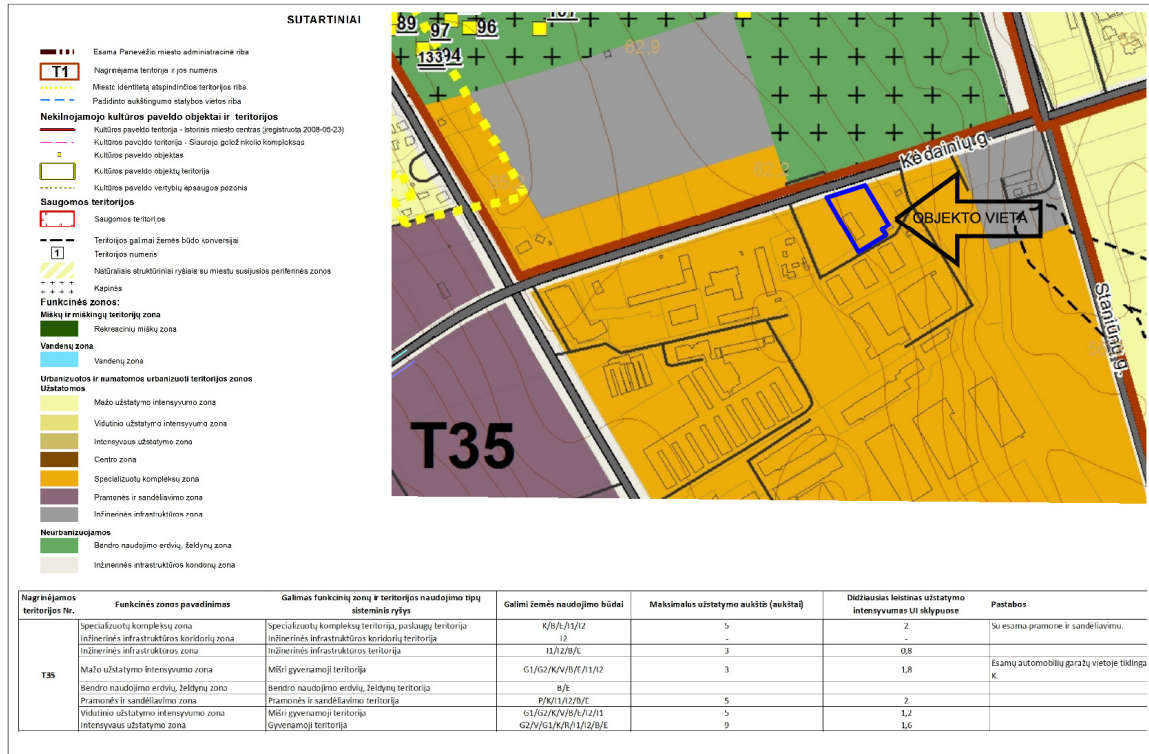
Iš šiaurės pusės formuojamas sklypas ribojasi su ribojasi VŽF (Kėdainių g). Rytinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi su juridiniam asmeniui priklausančiu žemės sklypu kadastr. Nr.2701/0029:83. Pietinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi su juridiniam asmeniui priklausančiu žemės sklypu kadastr. Nr.2701/0029:96. Vakarinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi su juridiniam asmenims priklausančiu žemės sklypu, kurio kadastrinis Nr. 2701/0029:115.

### 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 (Kėdainių g. 19, Panevėžyje) yra Panevėžio miesto pietinėje dalyje ir patenka į teritoriją Nr.T35. Šioje teritorijoje nustatytos šios funkcinės zonos: specializuotų kompleksų zona, inžinerinės infrastruktūros koridorių zona, inžinerinės infrastruktūros zona, mažo užstatymo intensyvumo zona, bendro naudojimo erdvių, želdynų zona, pramonės ir sandėliavimo zona, vidutinio užstatymo intensyvumo zona, intensyvaus užstatymo zona. Šiose zonose dominuoja kompaktiškai užstatytos teritorijos, skirtos visuomenės poreikiams, specializuotai socialinei, aptarnavimo ir paslaugų veiklai (parodų, sporto, turizmo, pramogų, rekreacijos, mokslo, sveikatos apsaugos, religinei, administracinei, prekybos, paslaugų). Ši zona taip pat skirta krašto apsaugai, civilinei saugai, gelbėjimo tarnyboms. Galimi teritorijos naudojimo tipai: specializuotų kompleksų teritorija, paslaugų teritorija, inžinerinės infrastruktūros koridorių teritorija, inžinerinės infrastruktūros teritorija, mišri gyvenamoji teritorija, bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija, pramonės ir sandėliavimo teritorija, mišri gyvenamoji teritorija,

gyvenamoji teritorija. Planuojamas sklypas patenka į specializuotų kompleksų zoną, kur galimi šie teritorijos naudojimo tipai: specializuotų kompleksų teritorija, socialinės infrastruktūros teritorija, paslaugų teritorija su esama pramone ir sandėliavimu. Galimas teritorijos naudojimo tipas: specializuotų kompleksų teritorija su esama pramone ir sandėliavimu, kurioje galimi pagrindinės kitos paskirties/naudojimo (K/B/E/I1/I2) būdai bei esamai pramonei ir sandėliavimui galimas (P) būdas, kur pastatų maksimalus aukštingumas  $h_{max} - 5$  a. (a pie 17 m), o didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas (UI) sklypuose  $u_{max} - 2.0$ .

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



## 2. PROJEKTO SPRENDINIAI

### 2.1. Planuojama žemės paskirtis ir naudojimo būdas

Formuojamas žemės sklypas esamam pastatui eksploatuoti- pastatai: sandėlis -unikalus Nr.4400-1985-8287.

Žemės sklypo paskirtis po projekto parengimo:

Sklypo pagrindinė tikslinė paskirtis- kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (plotas - 2792 m<sup>2</sup>). Formuojant sklypą atsižvelgta į esamą situaciją (sandėliavimo paskirties statinį ir esamą asfalto dangos aikštelę), ribos formuojamos pagal gretimų sklypų kadastrinių sklypų ribas ir siekiant suformuoti racionalų žemės sklypą.

### 2.2. Ribos

Žemės sklypo ribos formuojamos pagal gretimų sklypų kadastrinių sklypų ribas ir pagal Panevėžio miesto bendrąjį planą. Sklypo projektinis Nr. 1 plotas- 2792 m<sup>2</sup>, sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 1-2-3-4-4-5-6-7-8-9-10-11-12-1.

Sklypų koordinatės pateikiamos Projekto sprendinių erdviniuose duomenyse.

### 2.3. Servitutai

Sklype projektinis Nr. 1 servitutai nenumatomi.

### 2.4. Naudojimo apribojimai

Sklypo projektinis Nr. 1:

Kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), pažymėtas: 1-106.1 plotas 6 m<sup>2</sup>, 1-106.2 plotas 23 m<sup>2</sup>;

Kodas 120- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), pažymėtas 1-120.1, plotas 2792 m<sup>2</sup>;

Kodas 101 -Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), pažymėtas 1-101.1, plotas 209 m<sup>2</sup>, 1-101.2, plotas 100 m<sup>2</sup>;

Kodas 165- Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius , pirmasis skirsnis), pažymėtas 1-165.1, plotas 2792 m<sup>2</sup>;

kodas 149- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), pažymėtas 1-149.1, plotas 194 m<sup>2</sup>.

Kodas 148- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), pažymėtas 1-148.1, plotas 547m<sup>2</sup>;

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 sklypą ir išvažiavimas iš sklypo planuojamas iš esamos gatvės. Į sklypą įvažiavimas iš Kėdainių 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 želdinių norma sklypui nustatoma ne mažiau 10% 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 priduodamos 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.