

# ŽEMĖS SKLYPO FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## ***Projekto rengimo organizatorius:***

*Panevėžio miesto savivaldybė*

## ***Projekto rengimo iniciatorius:***

X

## ***Rengėjas:***

UAB „Geodezinių matavimų projektai“, Anykščių g. 4, LT-35171, Panevėžys, el. paštas [info@geoprojektai.lt](mailto:info@geoprojektai.lt), projekto rengėja Kristina Urbonė, mob. tel. 8 657 82727

## ***Planuojama teritorija:***

*Staniūnų g. 52, Panevėžys*

## ***Projekto rengimo pagrindas:***

Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. vasario 12 d. įsakymas Nr. ADP-77 „Dėl žemės sklypo (Staniūnų g. 52, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų Teritorijų planavimo ir architektūros skyriui“.

## ***Projektas parengtas vadovaujantis išduotomis planavimo sąlygomis:***

2020 m. vasario 13 d. Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir architektūros skyriaus žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. ŽPRR-7.

Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2020 m. vasario 17 d. žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. SFP-2345-(14.23.36).

Panevėžio regiono 2020 m. vasario 13 d. ESO elektros tinklų žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. 70936/02-13.

Panevėžio regiono 2020 m. vasario 13 d. ESO Dujų tinklas, žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. 70936/02-13.

Panevėžio regiono 2020 m. vasario 17 d. Telia Lietuva, žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. 3-I-0098/20.

Panevėžio miesto 2020 m. vasario 20 d. Aukštaitijos vandenys, žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. S1.6-137.

***Planavimo tikslas:***

Suformuoti žemės sklypą esamiems statiniams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto registre įrašytą jų tiesioginę paskirtį (pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos).

**Projektas atitinka šių teisės aktų nuostatas:**

- Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės, patvirtintas Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. 3D-1/D1-1 „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymo Nr. 3D-452/D1-513 „Dėl Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“, naujausia aktuali redakcija.
- Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašą, patvirtintą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. sausio 15 d. nutarimu Nr. 44 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimo Nr. 1073 „Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir keitimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo“;
- Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso;
- Lietuvos Respublikos Žemės įstatymo;
- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo;
- Lietuvos Respublikos nekilnojamo turto kadastro įstatymo;
- STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. D1-338;
- Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklės, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 14 d. nutarimu Nr. 1289 „Dėl Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklių patvirtinimo“;
- Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, patvirtintas Lietuvos Respublikos 2019 m. birželio 6 d. nutarimu Nr. XIII-2166.

**Projektas rengtas vadovaujantis šiais dokumentais:**

- Panevėžio miesto bendruoju planu (keitimas), patvirtintu Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016 m. lapkričio 24 d. sprendimu Nr. 1-408;

- Panevėžio miesto (pietinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialiuoju planu Nr.T00077526, patvirtintu Panevėžio miesto savivaldybės 2015 m. lapkričio 26 d. sprendimu Nr. 1-329;
- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir architektūros skyriaus vedėjos suderintu žemės sklypo Staniūnų g. 52, Panevėžio m. formavimo ir pertvarkymo projekto projektinių pasiūlymu planu (pridedama).

## **ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ.**

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudoti: 2020 m. ortofotografinė nuotrauka, VĮ „Registru centras“ 2020 m. NT kadastro žemėlapiu duomenys, NT registro centrinio duomenų banko išrašai, Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 specialiųjų žemės naudojimo sąlygų erdvinių duomenų rinkinys.

Suformuojamas žemės sklypas (Staniūnų g. 52) esamiems statiniams eksploatuoti pagal jų tiesioginę paskirtį.

Formuojamame žemės sklype yra: Pastatas – Gyvenamas namas (Unikalus numeris 2795-3006-4017); Pastatas – Šiltnamis (Unikalus numeris 2795-3006-4028); Pastatas – Garažas (Unikalus numeris 2795-3006-4039); Pastatas – Ūkinis pastatas (Unikalus numeris 2795-3006-4042); Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai (Unikalus numeris 2795-3006-4056).

## **Planuojamos teritorijos gretimbės:**

1 lentelė. Sklypai, besiribojantys su planuojamais žemės sklypai įregistruoti VĮ Registru centras NT registre:

<b>Eil. Nr.</b>	<b>Pažymėjimas plane, tšk. Nr.</b>	<b>Adresas</b>	<b>Sklypo kadastrinis numeris</b>	<b>Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – naudojimo būdas/pobūdis</b>	<b>Kita</b>
1.	1-2	Staniūnų g. 50, Panevėžys	2701/0024:274	Kita– vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	
2.	2-3				Staniūnų g.
3.	3-4	Staniūnų g. 54, Panevėžys	2701/0024:332	Kita– gyvenamosios teritorijos/mažaaukš	

				čių gyvenamųjų namų statybos	
4.	4-6	Vytauto g. 47A, Panevėžys	2701/0024:421	Kita– gyvenamosios teritorijos/mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	
5.	6-1				LŽF

### Galiojančių teritorijų planavimo dokumentų apžvalga.

Pagal Panevėžio miesto bendrojo plano (keitimas), patvirtinto Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016 m. lapkričio 24 d. sprendimu Nr. 1-408:

*Pagrindinį žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinį, planuojamas žemės sklypas patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną.*



# SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI









## SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

	Esama Panevėžio miesto administracinė riba
	Nagrinėjama teritorija ir jos numeris
	Miesto identitetą atspindinčios teritorijos riba
	Padidinto aukštumo statybos vietos riba
<b>Nekilnojamojo kultūros paveldo objektai ir teritorijos</b>	
	Kultūros paveldo teritorija - istorinis miesto centras (registruota 2008-05-23)
	Kultūros paveldo teritorija - Siaurojo geležinkelio kompleksas
	Kultūros paveldo objektas
	Kultūros paveldo objektų teritorija
	Kultūros paveldo vertybių apsaugos pozonis
<b>Saugomos teritorijos</b>	
	Saugomos teritorijos
	Teritorijos galimai žemės būdo konversijai
	Teritorijos numeris
	Natūraliais struktūriniais ryšiais su miestu susijusios periferinės zonos
	Kapinės
<b>Funkcinės zonos:</b>	
<b>Miškų ir miškingų teritorijų zona</b>	
	Rekreacinių miškų zona
<b>Vandenų zona</b>	
	Vandenų zona
<b>Urbanizuotos ir numatomos urbanizuoti teritorijos zonos</b>	
<b>Užstatomos</b>	
	Mažo užstatymo intensyvumo zona
	Vidutinio užstatymo intensyvumo zona
	Intensyvaus užstatymo zona
	Centro zona
	Specializuotų kompleksų zona
	Pramonės ir sandėliavimo zona
	Inžinerinės infrastruktūros zona
<b>Neurbanizuojamos</b>	
	Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona
	Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona

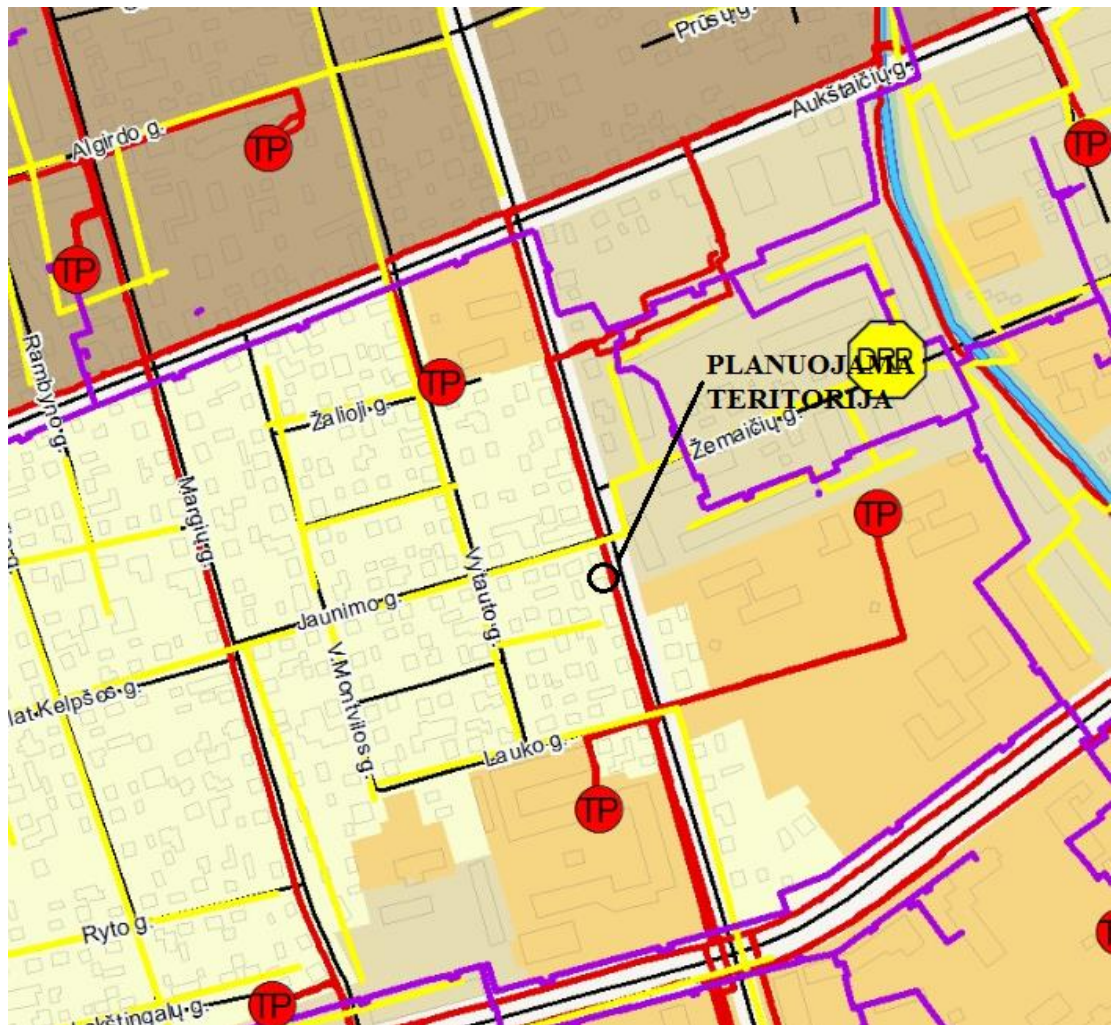
## Susisiekimo infrastruktūra

	Geležinkelio stotis
	Plačiosios vėžės geležinkelis
	Siaurosios vėžės geležinkelis
	Numatoma "Rail Baltica" europinio standarto geležinkelio linijos Kaunas - Lietuvos ir Latvijos siena Alternatyvos "A" kryptis
	Numatomas "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 klasės vieneto teritorija po 200m nuo vamzdžio ašies
	Magistralinio dujotiekio 350m projektinės dokumentacijos derinimo riba
	Inžinerinių tinklų apsaugos juostos
	Esamos gnežto režimo sanitarinės apsaugos zonos

- Energetikos inžinerinės infrastruktūros schema:



## SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

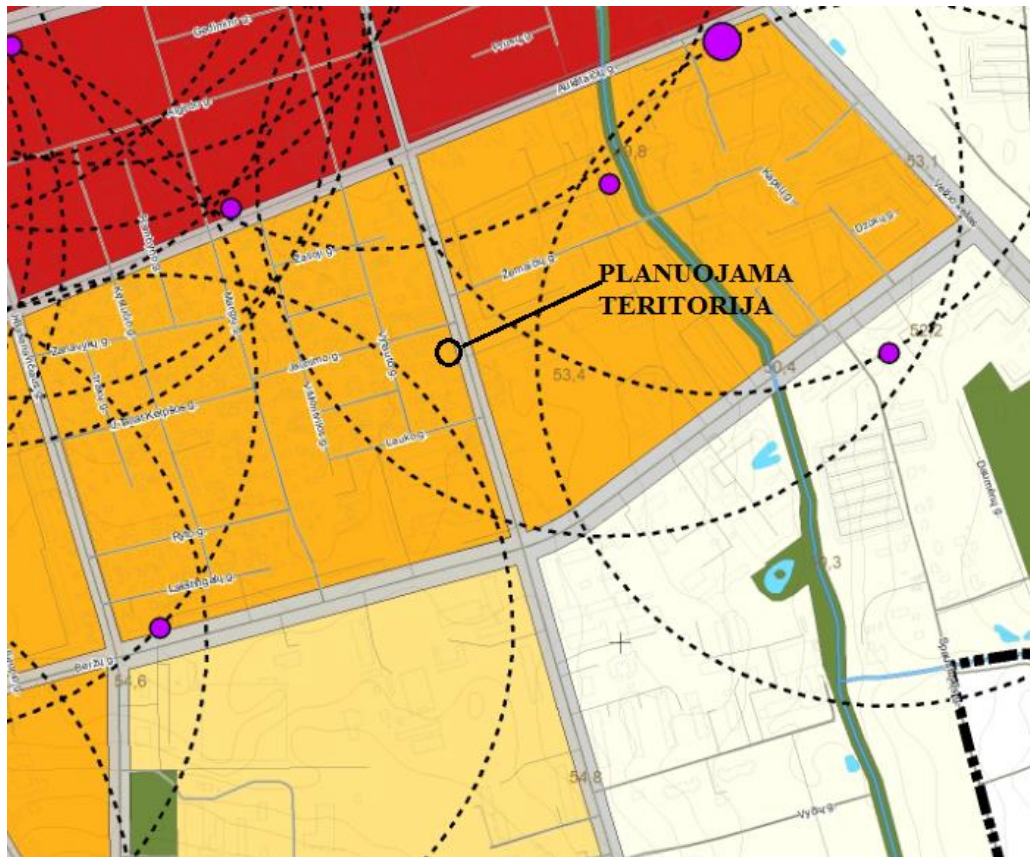
### Inžinerinė infrastruktūra

- Transformatorių pastotė
- 10 kV transformatorių pastotė
- 330 kV elektros perdavimo oro linija
- 110 kV elektros perdavimo oro linija
- 10 kV elektros skirstomoji oro linija
- 10 kV kabelinė linija
- Dujų skirstymo stotis
- Dujų reguliavimo punktas
- Skirstomojo dujotiekio linija
- Numatoma skirstomo dujotiekio linija
- 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 projektinės dokumentacijos derinimo riba
- Katilinė
- Šiluminė trasa
- Numatoma šiluminė trasa

### Kiti žymėjimai

- Esama autobusų stotis
- Geležinkelio stotis
- Plačiosios vėžės geležinkelis
- Siaurosios vėžės geležinkelis

- *Prekybos centrų schemą:*



## SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

### Esamos prekybos įmonės kodas

	Universaliosios įmonės indeksas	Prekybos salės plotas, m <sup>2</sup>		Specializuotosios įmonės indeksas	Prekybos salės plotas, m <sup>2</sup>
●	1a	iki 1000	●	1b	iki 1000
●	2a	1000 - 5000	●	2b	1000 - 3000
●	3a	5000 - 20 000	●	3b	3000 - 10 000
●	4a	daugiau kaip 20 000	●	4b	daugiau kaip 10 000

### Zonos reglamentas

	Zonos indeksas	1a iki 1000	1b iki 1000	2a 1000-5000	2b 1000-3000	3a 5000-20 000	3b 3000-10 000	4a daugiau kaip 20 000	4b daugiau kaip 10 000	Pastabos
■	A	+	+	-	-	-	-	-	-	
■	B	+	+	+	+	-	-	-	-	
■	C1	+	+	+	+	+	+	-	-	
■	C2	+	+	+	+	+	+	+	+	

+ prekybos įmonių plėtra leidžiama  
 - prekybos įmonių plėtra ribojama

- *Susisiekimo infrastruktūros brėžinį*



## SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

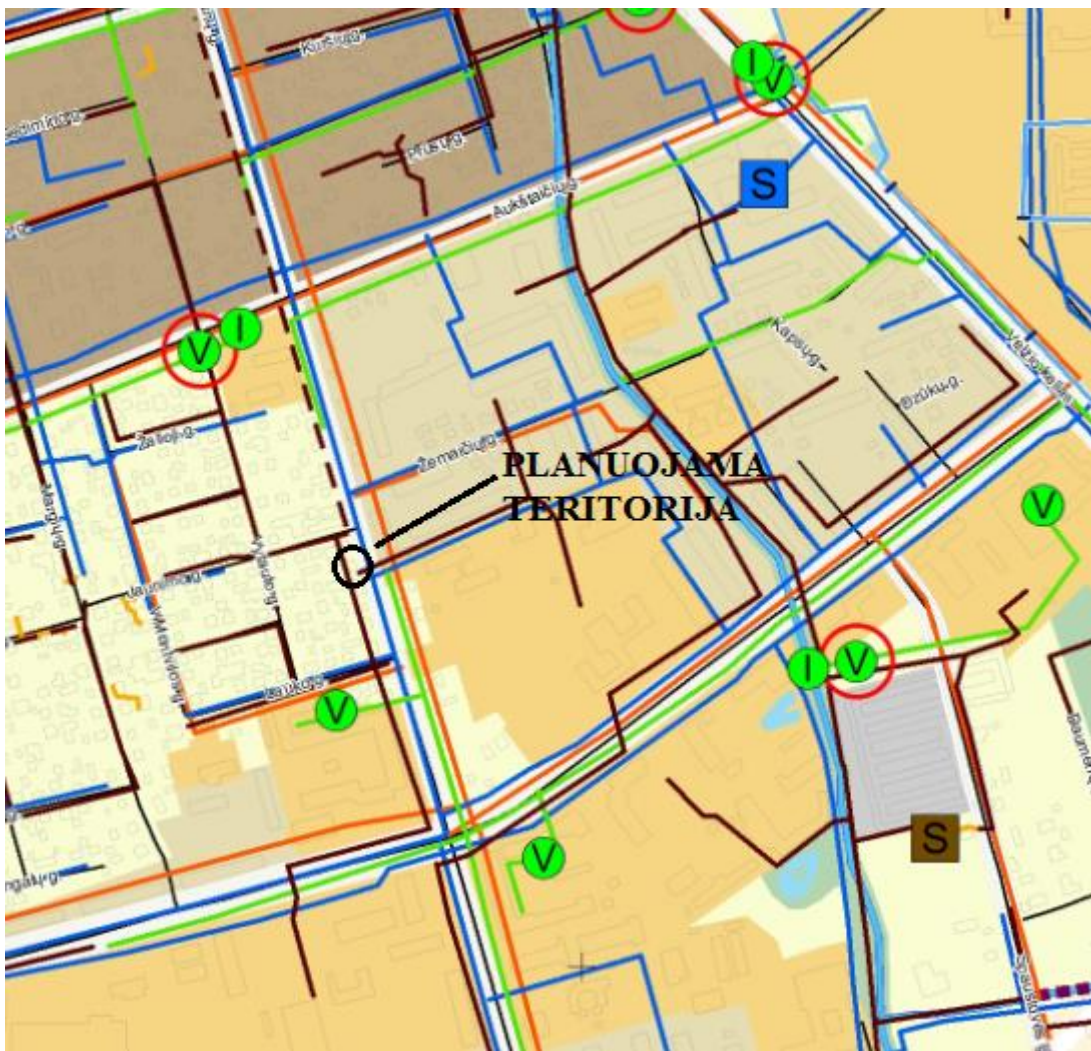
### Susisiekimo infrastruktūra

	Esamos degalinės
	Numatomos degalinės
	Esama autobusų stotis
	Geležinkelio stotis
	Pajuostės aerodromo klūtis ribojančių paviršių, apsaugos zonos
	Esami (E kategorijos) dviračių takai
	Numatomi (E kategorijos) dviračių takai
	Esama dviračių saugojimo aikštelė
	Numatoma dviračių saugojimo aikštelė
	Numatomas tiltas / viadukas
	Esama pėsčiųjų perėja virš geležinkelio
	Gatvės su viešojo transporto maršrutais
	Plačiosios vėžės geležinkelis
	Siaurosios vėžės geležinkelis
	Numatoma valstybinės reikšmės automobilių kelių / gatvių sankirta
	Naujai planuojamos skirtingų lygių sankirtos su valstybinės reikšmės automobilių keliais ir geležinkeliais
	Suplanuota skirtingų lygių sankryža
	Magistralinės reikšmės kelias ir jo apsaugos zona
	Krašto reikšmės kelias ir jo apsaugos zona
	Rajoninės reikšmės kelias ir jo apsaugos zona
	Vietinės reikšmės kelias ir jo apsaugos zona
	Panevėžio aplinkkelis, kurį numatoma išplatinti ir jo apsaugos zona
	Pagrindinė gatvė (B1 kategorija) miesto teritorijoje
	Pagrindinė gatvė (B1 kategorija) užmiestyje
	Pagrindinė gatvė (B2 kategorija) miesto teritorijoje
	Pagrindinė gatvė (B2 kategorija) užmiestyje
	Aptarnaujanti gatvė (C1 kategorija) miesto teritorijoje
	Aptarnaujanti gatvė (C1 kategorija) užmiestyje
	Aptarnaujanti gatvė (C2 kategorija) miesto teritorijoje
	Aptarnaujanti gatvė (C2 kategorija) užmiestyje
	Užmiėsčio keliai
	Svarbios miesto erdvinei architektūrinei struktūrai gatvės, takai

### 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 vamzdyno ašies
	Magistralinio dujotiekio 350m projektinės dokumentacijos derinimo riba

- *Pagal vandentvarkos inžinerinēs infrastruktūros brēžinj:*



## SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

### Techninė infrastruktūra

	Trečio kėlimo siurblinė
	Vandentiekis
	Numatomas vandentiekis
	Esamos griežto režimo sanitarinės apsaugos zonos
	Nuotekų siurblinė
	Numatoma nuotekų siurblinė
	Savitakinė buitinių nuotekų linija
	Numatoma savitakinė buitinių nuotekų linija
	Slėginė buitinių nuotekų linija
	Numatoma slėginė buitinių nuotekų linija
	Išleidėjas
	Numatomas išleidėjas
	Lietaus valymo įrenginiai
	Numatomi lietaus valymo įrenginiai
	Lietaus nuotekų linija
	Numatoma lietaus nuotekų linija
	Ryšių linija
	Numatoma ryšių linija

### Kiti žymėjimai

	Esama autobusų stotis
	Geležinkelio stotis
	Plačiosios vėžės geležinkelis
	Siaurosios vėžės geležinkelis
	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 vamzdyno ašies
	Magistralinio dujotiekio 350m projektinės dokumentacijos derinimo riba

## **SPRENDINIAI:**

Suformuojamas valstybinės žemės sklypas (Staniūnų g. 52, Panevėžys) esamiems statiniams eksploatuoti. Pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedo 1 punktu, bendras visų kitos paskirties gyvenamosios teritorijos žemės sklype esančių namo

ir kitų pastatų, išskyrus šiltnamius, priskiriamus I grupės nesudėtingiems statiniams, užimamas žemės plotas neturi viršyti 227 kv. m.

Formuojamas toks žemės sklypas:

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠAMOJI LENTELĖ:

Sklypo Nr.	Sklypo plotas kv. m.	Žemės sklypo paskirtis, naudojimo būdas	Leistinas statinių aukštis nuo žemės paviršiaus, m.	Leistinas žemės skl. užstatymo tankumas	Leistinas žemės skl. užstatymo intensyvumas	Leistinas statinių aukštingumas
1	667	Kita. Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	8,5 m.	0,34	0,68	1-2 a.

**Želdiniai:**

Vadovaujantis 2014 m. sausio 14 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr.D1-36 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinko ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymo Nr.D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo“ sklypo želdynų plotas, įskaitant vejas ir gėlynus, nuo viso žemės sklypo ploto, turi būti ne mažiau 25 proc.

**Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:**

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)( 10kV elektros kabelis) ( žemos įtampos elektros linija);

149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)(kanalizacija, vandentiekis);

165. Aerodromų apsaugos zonos(III skyrius, pirmasis skirsnis) (Panevėžio aerodromas);

101. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos(III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (ryšių kabelis);

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)(esama vandenvietės juosta).



**TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMO LENTELE**

1.	Teritorijų planavimo dokumento organizatorius <i>Panevėžio miesto savivaldybė</i>		
2.	Teritorijų planavimo dokumento rengėjas <i>UAB „Geodezinių matavimų projektai“</i>		
3.	Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas <i>Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektas</i>		
4.	Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais -		
5.	Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais <i>Panevėžio miesto bendrasis planas (korektūra)</i> <i>Panevėžio miesto (pietinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialusis planas</i>		
6.	<b>Status quo situacija -</b>		
7.	Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius: <i>Suformuoti žemės sklypą esamiems statiniams eksploatuoti pagal jų tiesioginę paskirtį.</i>		
8.	Galimo sprendinių poveikio vertinimas (pateikiamas apibendrintas poveikio aprašymas ir įvertinimas) <i>Sprendinių poveikis neturės įtakos teritorijos vystymosi darnai</i>		
9.	Vertinimo aspektai	Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis	Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis
	Sprendimo poveikis:		
	teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	neturi įtakos	nėra
	ekonominei aplinkai	neturi įtakos	nėra
	socialinei aplinkai	neturi įtakos	nėra
	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	neturi įtakos	nėra
10.	Siūlomos alternatyvos poveikis:		
	teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	neturi įtakos	nėra
	ekonominei aplinkai	neturi įtakos	nėra
	socialinei aplinkai	neturi įtakos	nėra
	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	neturi įtakos	nėra

**IŠVADA**

*Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto, sprendiniai gamtinei, socialinei bei ekonominei aplinkai neigiamo poveikio neturės. Sprendiniai neprieštarauja Panevėžio miesto bendrajam planui (korektūra), Panevėžio miesto (pietinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialiajam planui, išduotiems reikalavimams, bei kitiems Lietuvos Respublikos teisės aktams.*

Projekto rengėja (kvlf. paž. Nr. 2R-FP-919)

Kristina Urbonė

