

**UAB E.matavimai**

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

METAI: 2020 OBJEKTO NR.: 20/ZSFP/KF-36

PASLAUGOS BYLOS NR.: ZSFP-77992

**ŽEMĖS SKLYPO, KADASTRO NR.2701/0033:185, ESANČIO  
SAVITIŠKIO 127, PANEVĖŽIO M., FORMAVIMO IR  
PERTVARKYMO PROJEKTAS**

PROJEKTO INICIATORIUS – ŽEMĖS SKLYPO SAVININKAS (FIZINIS 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.....	7
2.1. Planuojama žemės paskirtis ir naudojimo būdas .....	7
2.2. Ribos.....	7
2.3. Servitutai .....	7
2.4. Naudojimo apribojimai .....	7
2.5. Naudmenos .....	7
2.6. Naudojimo reglamentai .....	8

## IVADAS

**Planavimo objektas** - žemės sklypas, esantis Savitiškio g.127, Panevėžio m.

**Planavimo iniciatorius** – žemės sklypo savininkas (fizinis asmuo).

**Projektas rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:**

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Direktorius 2020-08-18 įsakymu Nr.ADP-322 „Dėl žemės sklypo (Savitiškio g. 127, 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, 2020-08-19, Nr.ŽPRR-37;
- UAB Aukštaitijos vandenys išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2020-08-20 Nr. 1.6-ŽP-R21;
- ESO Elektros tinklai Panevėžio regiono elektros tinklų išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2020-08-21 Nr. 20200821/77992;
- Panevėžio miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu (keitimas), patvirtinto Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016-11-24 sprendimu Nr.1-408 (Reg.Nr.T00079711);
- Detaliuoju planu Nr. T000272000403 (Reg.Nr.T00045720) patvirtintas 2000m. spalio 10 d. Panevėžio miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.1-329 ;
- Panevėžio miesto (pietinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialusis planas Nr. T00077526, patvirtintas 2015m. lapkričio 26d. Panevėžio miesto savivaldybės valdybos sprendimu Nr.1-408.
- 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 į du ir daugiau žemės sklypų.

## 1. ESAMA BŪKLĖ

### 1.1. Žemės naudojimas

Nagrinėjama teritorija apima žemės sklypą, esantį Panevėžio m. Savitiškio g. 127.

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 121- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)

Sklype žemės naudmenas sudaro 0.1501 ha, iš jų : 0.0418 ha- užstatyta teritorija, vandenys-0.0122 ha, kitos žemės - 0.0961 ha.

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą. Nagrinėjamoje teritorijoje nėra gamtos, nekilnojamojo kultūros paveldo objektų. Į sklypą patenkama iš esamo privažiavimo pertvarkomo sklypo pietinėje pusėje.

### 1.2. Gretimybės

Rengiamo projekto galiojimo ribai nustatyti 4 VĮ „Registru centras“ Nekilnojamojo turto registre registruoti kaimyniniai nekilnojamojo turto objektas (žiūrėti 1 lentelę).

1 lentelė. Kaimyniniai nekilnojamojo turto objektai

<b>Eil. Nr.</b>	<b>Adresas</b>	<b>Objektas</b>	<b>Kadastr. Nr. (Unikalus Nr.)</b>	<b>Pagrindinė tikslinė paskirtis</b>	<b>Savininkas</b>
1	Panevėžys, Savitiškio g. 123	Žemės sklypas	2701/0033:183	Kita paskirtis	Fizinis asmuo
2	Panevėžys, Savitiškio g. 129	Žemės sklypas	2701/0033:187	Kita paskirtis	Fizinis asmuo
3	Panevėžys, Savitiškio g. 133	Žemės sklypas	2701/0033:186	Kita paskirtis	Fizinis asmuo
4	Panevėžys, Savitiškio g. 125	Žemės sklypas	2701/0033:184	Kita paskirtis	Fizinis asmuo

Iš šiaurės pusės formuojamas sklypas ribojasi su fiziniams asmenims priklausančiais žemės sklypais kadastro Nr.2701/0033:183 ir Nr. 2701/0033:187.

Rytinėje pusėje pertvarkomas sklypas ribojasi su fiziniam asmeniui priklausančiu žemės sklypu kadastro Nr.2701/0033:186.

Pietinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi su VŽF (esamu pravažiuoju).

Vakarinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi su fiziniam asmeniui priklausančiu žemės sklypu kadastro Nr.2701/0033:184

### 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 (Savitiškio g. 127, Panevėžyje) yra Panevėžio miesto vakarinėje dalyje ir patenka į teritoriją Nr.T28. 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 intensyvaus užstatymo 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, paslaugų teritorija, kurioje galimi pagrindinės kitos

paskirties/naudojimo (G1/G2/K/V/R/B/E/I1/I2/) būdai, kur pastatų maksimalus aukštingumas  $h_{max}$  – 3-5 a. (apie 15 m), o didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas (UI) sklypuose  $u_{max}$  – 1,2.

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

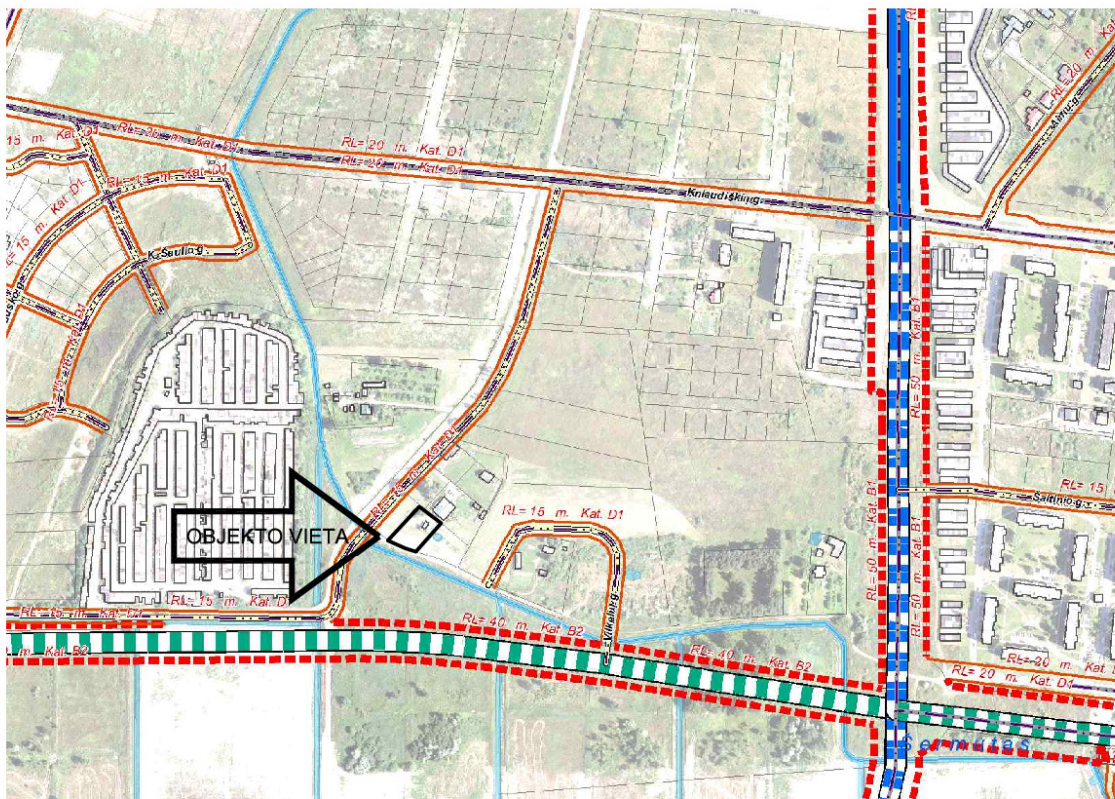


SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li> Esama Panevėžio miesto administracinė riba</li> <li> Nagrinėjama teritorija ir jos numeris</li> <li> Miesto identitietų atspindinčios teritorijos riba</li> <li> Padidinto aukštingumo statybos vietos riba</li> <li><b>Nekilnojamojo kultūros paveldo objektai ir teritorijos</b></li> <li> Kultūros paveldo teritorija - istorinis miesto centras (registruota 2008-05-23)</li> <li> Kultūros paveldo teritorija - Siaurojo geležinkelio kompleksas</li> <li> Kultūros paveldo objektas</li> <li> Kultūros paveldo objektų teritorija</li> <li> Kultūros paveldo vertybių apsaugos pozonis</li> <li><b>Saugomos teritorijos</b></li> <li> Saugomos teritorijos</li> <li> Teritorijos galimai žemės būdo konversacijai</li> <li> Teritorijos numeris</li> <li> Natūraliais struktūriniais ryšiais su miestu susijusios periferinės zonos</li> <li> Kapinės</li> <li><b>Funkcinės zonos:</b></li> <li><b>Miškių ir miškingųjų teritorijų zona</b></li> <li> Rekreacinių miškų zona</li> <li><b>Vandenų zona</b></li> <li> Vandenų zona</li> <li><b>Urbanizuotos ir numatomos urbanizuoti teritorijos zonos</b></li> <li><b>Užstatomos</b></li> <li> Mažo užstatymo intensyvumo zona</li> <li> Vidulinio užstatymo intensyvumo zona</li> <li> Intensyvaus užstatymo zona</li> <li> Centro zona</li> <li> Specializuotų kompleksų zona</li> <li> Pramonės ir sandėliavimo zona</li> <li> Inžinerinės infrastruktūros zona</li> <li><b>Neurbanizuojamos</b></li> <li> Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona</li> <li> Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Susisiekimo infrastruktūra</b></li> <li> Geležinkelio stotis</li> <li> Platirosios vėžės geležinkelis</li> <li> Siaurosios vėžės geležinkelis</li> <li> Numatoma "Rail Baltica" europinio standarto geležinkelio linijos Kaunas - Lietuvos ir Latvijos siena Alternatyvos "A" kryptis</li> <li> Numatomas "Rail Baltica" europinio standarto geležinkelio linijos Kaunas - Lietuvos ir Latvijos siena Alternatyvos "A" trasos parinkimo koridorius</li> <li> Magistralinis kelias (kelio Nr.)</li> <li> Krašto kelias (kelio Nr.)</li> <li> Rajoninis kelias (kelio Nr.)</li> <li> Vietinės reikšmės kelias</li> <li> A1 kategorijos kelias</li> <li> B1/B2 kategorijos gatvė</li> <li> B1/B2 kategorijos gatvė už miesto ribų</li> <li> C1/C2 kategorijos gatvė</li> <li> C1/C2 kategorijos gatvė už miesto ribų</li> <li> D1/D2 kategorijos gatvė</li> <li> D1/D2 kategorijos gatvė už miesto ribų</li> <li> Planuojama D kategorijos gatvė</li> <li> Kitos gatvės/privaziavimai</li> <li><b>Inžinerinė infrastruktūra</b></li> <li> Dujų skirstymo stotis</li> <li> Magistralinis dujotekis</li> <li> Dujų skirstymo stoties sanitarinė apsaugos zona</li> <li> Magistralinio dujotekio 25 m apsaugos zona</li> <li> Magistralinio dujotekio pirmos vietovės klasės vieneto teritorija po 200m nuo vamzdžio ašies</li> <li> Magistralinio dujotekio 350m projekcinės dokumentacijos derinimo riba</li> <li> Inžinerinių tinklų apsaugos juostos</li> <li> Esamos greito režimo sanitarinės apsaugos zonos</li> </ul> |
|--|---|



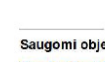
Nagrinėjamos teritorijos Nr.	Funkcinės zonos pavadinimas	Galimas funkcinių zonų ir teritorijos naudojimo tipų sisteminis ryšys	Galimi žemės naudojimo būdai	Maksimalus užstatymo aukštis (aukštai)	Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI sklypuose
T28	Mažo užstatymo intensyvumo zona	Mišri gyvenamoji teritorija	G2/G1/K/V/R/B/E/I1/I2	3	0,4
	Vidulinio užstatymo intensyvumo zona	Mišri gyvenamoji teritorija, paslaugų teritorija	G1/G2/K/V/R/B/E/I1/I2	3-5	1,2
	Intensyvaus užstatymo zona	Mišri gyvenamoji teritorija, paslaugų teritorija	G2/G1/K/V/R/B/E/I1/I2/I1	Aukštis neribojamas	1,8
	Specializuotų kompleksų zona	Specializuotų kompleksų teritorija, paslaugų teritorija	V/B/E/I2/I1	Pagal specialiusus/detalizuotus planus	1,4
	Inžinerinės infrastruktūros zona	Inžinerinės infrastruktūros teritorija	K/R/B/E/I1/I2	Aukštis neribojamas	0,3
	Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona	Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija	I1/I2/B/E	3	0,8
			B/E	-	-

Ištrauka iš Panevėžio miesto (pietinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialiojo plano



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

Administracinės ribos

-  Panevėžio miesto administracinė riba
-  Specialiojo plano galiojimo riba
-  Žemės sklypų ribos (duomenys iš VĮ „Registrų centras“)

Saugomi objektai

-  Kultūros paveldo objekto riba

Žemėnauda

-  Ūpė, ežeras, kūdra
-  Miškas
-  Kapinės
-  Pastatai




Esamų gatvių ašinės linijos registruotos VĮ „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






Territorijų planavimo dokumentais suplautuotų 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

-  B1 ir B2 kategorijos gatvės ašinė linija
-  C1 ir C2 kategorijos gatvės ašinė linija
-  D1 ir D2 kategorijos gatvės ašinė linija

Esami valstybinės reikšmės keliai

-  Magistraliniai keliai
-  Krašto keliai
-  Rajoniniai keliai
-  Esamų valstybinės reikšmės kelių apsaugos zona nuo kelio briaunų į abi puses: magistralinių kelių - po 70 metrų; krašto kelių - po 50 metrų; rajoninių kelių - po 20 metrų
-  Numatoma automobilių kelių/gatvių sankirta/sankryža - spresti žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentais ir/ar techniniais projektais

## 2. PROJEKTO SPRENDINIAI

### 2.1. Planuojama žemės paskirtis ir naudojimo būdas

Esamas sklypas, kadastro Nr. 2701/0033:185, 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 - 876 m<sup>2</sup>).

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 - 625 m<sup>2</sup>).

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 - 876 m<sup>2</sup>, sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 1-2-3-4-5-6-7-1.

Sklypo projektinis Nr. 2 plotas - 625 m<sup>2</sup>, sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 1-8-9-3-2-1.

Sklypų koordinatės pateikiamos Projekto sprendinių erdviniuose duomenyse.

### 2.3. Servitutai

Sklypuose projektinis Nr. 1 ir Nr. 2 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 5 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 6 m<sup>2</sup>.

Kodas 121- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), pažymėtas 1-121.1, plotas 876 m<sup>2</sup>;

Sklypo projektinis Nr. 2:

kodas 149- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), pažymėtas 2-149.1, plotas 31 m<sup>2</sup>.

Kodas 121- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), pažymėtas 2-121.1, plotas 625 m<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. Naudmenos

Sklype projektinis Nr. 1:

Žemės naudmenas sudaro 0.0757 ha ariama žemė, 0.0119 ha - krūmai (želdiniai).

Sklype projektinis Nr. 2:

Žemės naudmenas sudaro 0.0625 ha ariama žemė.

## 2.6. 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 esamo pravažiavimo pietinėje sklypų pusėje.

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 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 erdvinį duomenų suapvalinimo, projekte suprojektuotų žemės sklypų plotai ir koordinatės gali nežymiai skirtis su po projekto parengtų kadastrinių matavimų planuose nurodytais plotais ir koordinatėmis.