

UAB E.matavimai

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

METAI: 2020 OBJEKTO NR.: 20/ ZSFP/KF-41

PASLAUGOS BYLOS NR.: ZSFP- 75863

**ŽEMĖS SKLYPO, KADASTRO NR. 2701/0033:42, ESANČIO
PANEVĖŽIO M., FORMAVIMO IR PERTVARKYMO
PROJEKTAS**

PROJEKTO INICIATORIUS – ŽEMĖS SKLYPO KADASTRO
NR.2701/0033:42 SAVININKAS

TURINYS

ĮVADAS.....	3
1. ESAMA BŪKLĖ	4
1.1. Žemės naudojimas	4
1.2. Gretimybės.....	4
1.3. Parengtų projektų apžvalga.....	5
2. PROJEKTO SPRENDINIAI.....	8
2.1. Planuojama žemės paskirtis ir naudojimo būdas	8
2.2. Ribos.....	8
2.3. Servitutai	8
2.4. Naudojimo apribojimai	8
2.5. Naudojimo reglamentai	9

ĮVADAS

Planavimo objektas - žemės sklypas, esantis Panevėžio m,

Planavimo iniciatorius – Žemės sklypo, kadastro Nr.2701/0033:42 savininkai.

Projektas rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Direktorius 2020-06-26 įsakymu Nr.ADP-240 „Dėl žemės sklypo (kadastro Nr.2701/0033:42) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimo Teritorijų planavimo ir Architektūros skyriui “
- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus nustatytais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti, 2020-06-26, Nr.ŽPRR-27;
- ESO Elektros tinklai Panevėžio regiono elektros tinklų išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2020-06-26 Nr. 75863/06-26;
- UAB Aukštaitijos vandenys išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2020-07-02 Nr. 1.6-ŽP-R6;
- Telia Lietuva Panevėžio regiono išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2020-07-01 Nr. 3-I-00300/20;
- ESO Dujų tinklai Panevėžio regiono elektros tinklų išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2020-06-26 Nr. 75863/06-26;
- Panevėžio miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu (keitimas), patvirtinto Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016-11-24 sprendimu Nr.1-408 (Reg.Nr.T00079711);
- Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialusis planas Nr. T00077538, patvirtintas 2015m. lapkričio 26d. Panevėžio miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.1-330.
- 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 2019 m. gegužės 22 d. Nr. 3D-312/D1-309);
- Kitais teritorijų planavimą reglamentuojančiais teisės aktais.

Projekto rengimo tikslai:

- Pertvarkyti žemės ūkio paskirties žemės sklypą (kad. Nr. 2701/0033:42), padalinant į du ir daugiau sklypų.

1. ESAMA BŪKLĖ

1.1. Žemės naudojimas

Nagrinėjama teritorija apima žemės sklypą esantį Panevėžio mieste.

Žemės sklypo savininkas – Fizinis asmuo.

Sklypui taikomos esamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), kodas 121- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), kodas 163- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), kodas 164- Paviršinio vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), kodas 101- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); kodas 109- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis); kodas 149- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);

Žemės sklypo plotas 1.8098 ha, iš jų žemės ūkio naudmenų plotas 1.8098 ha, ariama – 1.8098 ha.

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą. Nagrinėjamoje teritorijoje nėra gamtos, nekilnojamojo kultūros paveldo objektų. Į sklypą patenkama iš pietinėje sklypo pusėje esančios Klaipėdos gatvės.

1.2. Gretimbės

Rengiamo projekto galiojimo ribai nustatyti VI „Registrų centras“ Nekilnojamojo turto registre registruoti 7 kaimyniniai nekilnojamojo turto objektai (žiūrėti 1 lentelę).

1 lentelė. Kaimyniniai nekilnojamojo turto objektai

EIL Nr.	Adresas	Objektas	Kadastro (Unikalus Nr.)	Nr.	Pagrindinė tikslinė paskirtis	Savininkas
1	Panevėžys, Klaipėdos g. 170D	Žemės sklypas	2701/0033:287		Kita	Fizinis asmuo
2	Panevėžys, Klaipėdos g. 170F	Žemės sklypas	2701/0033:289		Kita	Fiziniai asmenys
3	Panevėžio m.	Žemės sklypas	2701/0033:31		Žemės ūkio	Fizinis asmuo
4	Panevėžys, Klaipėdos g. 170E	Žemės sklypas	2701/0033:288		Kita	Fiziniai asmenys
5	Panevėžio m.	Žemės sklypas	2701/0033:40		Žemės ūkio	Fizinis asmuo
6	Panevėžys, Klaipėdos g. 168A	Žemės sklypas	2701/0033:275		Kita	Juridinis asmuo
7	Panevėžio m.	Žemės sklypas	2701/7001:88		Kita	Juridinis asmuo

- iš šiaurės pusės pertvarkomas žemės sklypas ribojasi su fiziniams asmenis priklausančiais žemės sklypais kadastro Nr.2701/0033:40, kadastro Nr.2701/0033:289, kadastro Nr.2701/0033:288, kadastro Nr. 2701/0033:287.
- iš rytų pusės pertvarkomas žemės sklypas ribojasi su juridiniam asmeniui, nuosavybės teise, priklausančiu žemės sklypu kadastro Nr.2701/0033:275.
- iš pietų pertvarkomas žemės sklypas ribojasi su juridiniam asmeniui priklausančiu žemės sklypu, kadastro Nr.2701/7001:88.
- iš vakarų pusės pertvarkomas žemės sklypas ribojasi su fiziniam asmeniui, nuosavybės teise, priklausančiu žemės sklypu, (kad. Nr. 6644/0033:31).

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 (kadastro Nr.2701/0033:42, 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 intensyvaus 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, paslaugų teritorija, kurioje galimi pagrindinės kitos paskirties/naudojimo (G1/G2/K/V/R/B/E/I1/I2/) būdai, kur pastatų maksimalus aukštingumas h_{max} – 9-3 a. (padidinto aukštingumo statybos vieta- apie 27 m), o didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas (UI) sklypuose u_{max} – 1,8.

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



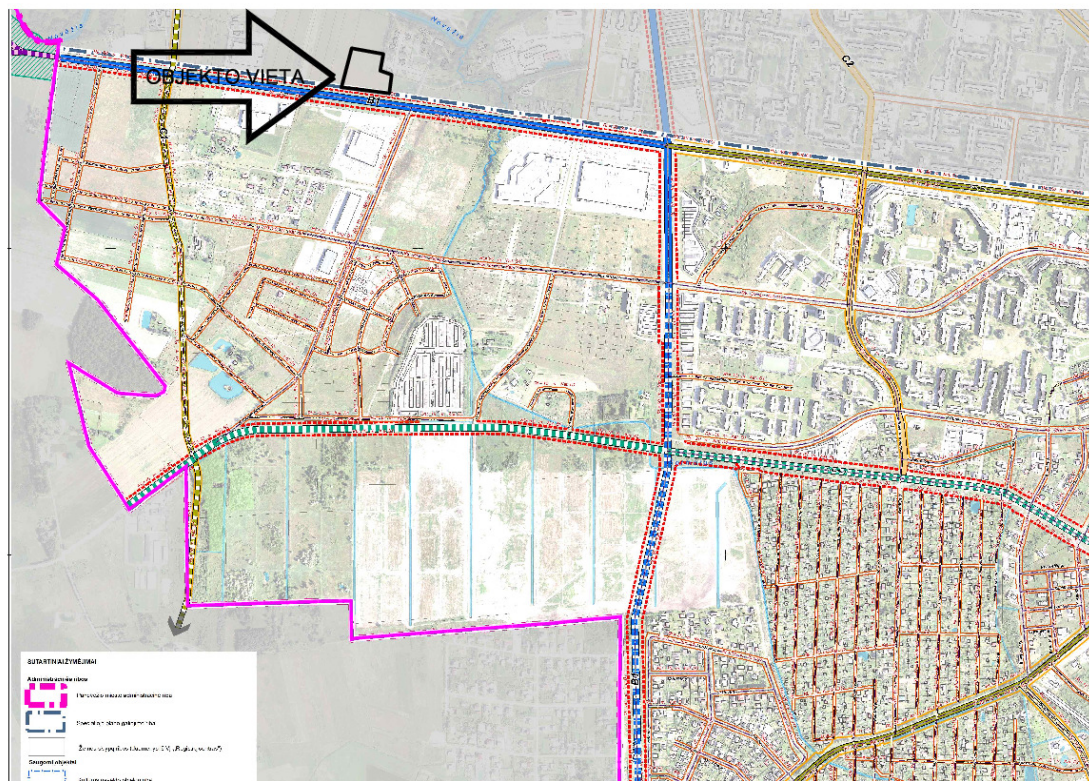
SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

- Esama Panevėžio miesto administracinė riba
- Nagrinėjama teritorija ir jos numeris
- Miesto identitetą atspindinčios teritorijos riba
- Padidinto aukštingumo statybos vietos riba
- Nekilnojamojo kultūros paveldo objektai ir teritorijos**
 - 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
- Saugomos teritorijos**
 - Saugomos teritorijos
 - Teritorijos galimai žemės būdo konversijai
 - Teritorijos numeris
 - Natūraliais struktūriniais ryšiais su miestu susijusios periferinės zonos
 - Kapinės
- Funkcinės zonos:**
 - Miškų 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 kondonus
 - 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 dujotekis
 - Dujų skirstymo stoties sanitarinė apsaugos zona
 - Magistralinio dujotekio 25 m apsaugos zona
 - Magistralinio dujotekio pirmos vietovės klasės vieneto teritorija po 200m nuo vamzdyno ašies
 - Magistralinio dujotekio 350m projektinės dokumentacijos derinimo riba
 - Inžinerinių tinklų apsaugos juostos
 - Esamos greito režimo sanitarinės apsaugos zonos

Nagrinėjamos teritorijos Nr.	Funkcinės zonos pavadinimas	Galimas funkcinių zonų ir teritorijos naudojimo tipų slėptinis ryšys	Galimi žemės naudojimo būdai	Maksimalus užstatymo aukštis (aukšta)	Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas U1 sklypuose
T27	Mažo užstatymo intensyvumo zona	Mišri gyvenamoji teritorija	G1/G2/K/V/B/E/H1/H2	3	0,4
	Vidutinio užstatymo intensyvumo zona	Mišri gyvenamoji teritorija, pasiaugų teritorija	G1/G2/K/V/B/L/H1/H2/H3	5	0,8
	Intensyvaus užstatymo zona	Mišri gyvenamoji teritorija, pasiaugų teritorija	G2/G3/K/V/R/H1/H2/B/E	9-3	1,8
	Specializuotų kompleksų zona	Specializuotų kompleksų teritorija, pasiaugų teritorija	K/1/2/B/H1	5	2
	Socialinės infrastruktūros zona	Socialinės infrastruktūros teritorija	V/B/L/H2/H1	Pagal specialiuosius/detalesnius planus	1,4
	Vandenių zona	Vandenių zona	H2, H3, H4	-	-
	Inžinerinės infrastruktūros zona	Inžinerinės infrastruktūros teritorija	H1/1/2/H/E	3	0,8
Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona	Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija, socialinės infrastruktūros teritorija	0/I/R/N/H2/H1	1	0,3	




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

Pagal Panevėžio miesto (pietinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialųjį planą, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės Tarybos sprendimu 2015 m. lapkričio 26 d. Nr.1-330, teritorija ir formuojamas žemės sklypas (kadastro Nr.2701/0033:42, Panevėžio m.) ribojasi su Klaipėdos (pagrindinė, kategorija – B1, RL=50.0 m) gatve.



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

-  Upė, 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






Teritorijų planavimo dokumentais suplaoutų 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 - sprešti žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentais ir/ar techniniais projektais

PROJEKTO SPRENDINIAI

2.1. Planuojama žemės paskirtis ir naudojimo būdas

Padalijus sklypą (plotas 18098 m²) suformuojami du žemės ūkio paskirties žemės sklypai:

Sklypo Nr. 1- plotas 14420 m², priklausantis fiziniam asmeniui.

Sklypo Nr. 2- plotas 3678 m², priklausantis fiziniam asmeniui.

Sklypai yra Panevėžio m.

Žemės sklypų paskirtis ir naudojimo būdas po pertvarkymo:

Sklypo Nr. 1 pagrindinė tikslinė paskirtis- žemės ūkio paskirties žemė, naudojimo būdas- kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai (plotas - 14420 m²).

Sklypo Nr. -2 pagrindinė tikslinė paskirtis- žemės ūkio paskirties žemė, naudojimo būdas- kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai (plotas - 3678 m²).

Prie naujai formuojamo sklypų Nr. 1 ir Nr.2 numatomas privažiavimas nuo pietinėje pusėje esamos gatvės (Klaipėdos gatvės). Taip pat numatomas S-1 kelio servitutas privažiuoti prie gretimo sklypo kadastro Nr. 2701/0033:31. Pridedamas projektinis pasiūlymas, kuriame numatyta kaip privažiuojama prie naujai suformuotų sklypų.

2.2. Ribos

Esamos kadastrinės žemės sklypo ribos formuojamos pagal gretimų sklypų kadastrinių sklypų ribas ir pagal Panevėžio miesto (pietinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialųjį planą.

Sklypo Nr. 1 plotas - 14420 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 1-2-3-4-8-9-10-1

Sklypo Nr. 2 plotas - 3678 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 4-5-6-7-8-4.

Sklypų koordinatės pateikiamos Projekto sprendinių erdviniuose duomenyse.

2.3. Servitutai

Sklype Nr.1 numatomas šie servitutai:

S-1 kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas)- plotas 576 m²; viešpataujantis servitutas numatomas projektuojamam sklypui Nr.2 ir žemės sklypui kadastro Nr. 2701/0033:31.

S-2 -Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)- plotas 589 m². viešpataujantis servitutas numatomas inžinerinius tinklus aptarnaujančiai įmonei (Aukštaitijos vandenys).

S-3 -Servitutas - teisė aptarnauti, požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)- plotas 1262 m². viešpataujantis servitutas numatomas inžinerinius tinklus aptarnaujančiai įmonei (Aukštaitijos vandenys).

Sklype Nr.2 numatomas šis servitutas:

Naudojimo apribojimai

Sklypo projektinis Nr.1:

Kodas 121- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), pažymėtas 1-121.1, plotas 14420 m²;

Kodas 109- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), pažymėtas: 1-109.1 plotas 419 m²;

Kodas 149- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), pažymėtas: 1-149.1 plotas 1262 m²;

Sklypo projektinis Nr.2:

Kodas 121- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), pažymėtas 2-121.1, plotas 3678 m²;

Kodas 109- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), pažymėtas: 2-109.1 plotas 204 m²;

Kodas 149- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), pažymėtas: 2-149.1 plotas 589 m²;

Ryšių apribojimas yra naikinamas nes pertvarkomame sklype nėra veikiančių ryšių kabelių.

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

2.4. Naudojimo reglamentai

Į projektuojamą sklypą Nr.1 numatomas įvažiavimas pietinėje pusėje iš Klaipėdos gatvės . Į naujai formuojamą sklypą Nr. 2, numatomas įvažiavimas iš servitutinio kelio (S-1) per žemės sklypą Nr.1

Galimas aprūpinimas inžineriniais tinklais būdas sprendžiamas techninio darbo projekto stadijoje, įvertinant esamą situaciją ir ekonominį naudingumą.

Planuojama teritorija nepatenka į komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonas. 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 pridodamos 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.