

UAB E.matavimai

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

METAI: 2020 OBJEKTO NR.: 21/ZSFP/KF-3

PASLAUGOS BYLOS NR.: ZSFP-83278

**ŽEMĖS SKLYPO, ESANČIO TULPIŲ G. 51, PANEVĖŽIO M.,
FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTAS**

PROJEKTO INICIATORIUS –PASTATŲ SAVININKAI

TURINYS

ĮVADAS.....	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. Naudojimo reglamentai	7

IVADAS

Planavimo objektas – formuojamas žemės sklypas, esantis Tulpių g. 51, Panevėžio m.

Planavimo iniciatorius – pastatų savininkai.

Projektas rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Direktorius 2021-03-01 įsakymu Nr. ADP-61 „Dėl žemės sklypo (Tulpių g. 51, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų teritorijos planavimo ir architektūros skyriui“
- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus nustatytais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti, 2021-03-03, Nr. ŽPRR-3;
- NŽT Panevėžio skyriaus nustatytais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti, 2021-03-04, Nr. 23SD-1460-(14.23.137 E.)
- UAB Aukštaitijos vandenys išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2021-03-03 Nr.1.6-ŽP-R47;
- AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ inžineriniai tinklai Panevėžio regiono išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2021-03-02 Nr. 86518/03-02;
- Panevėžio miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu (korektūra), 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:

- Suformuoti žemės sklypą esamiems statiniams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį.

1. ESAMA BŪKLĖ

1.1. Žemės naudojimas

Žemės sklypas formuojamas esamiems pastatams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo Turto kadastrę įrašytą tiesioginę jų paskirtį (gyvenamas namas- unikalus Nr. 2795-8015-2011, ūkinis pastatas, unikalus Nr. 2795-8015-2022, ir kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai, (unikalus Nr. 2795-8015-2044).

Nustatoma žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Statiniams suteiktas adresas Tulpių g. 51, Panevėžys.

Pastatų savininkai – fiziniai asmenys.

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Kodas 101- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), kodas 149- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). 109- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis). Planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą. Nagrinėjamoje teritorijoje nėra gamtos, nekilnojamojo kultūros paveldo objektų. Į sklypą patenkama iš esamos gatvės (Tulpių g.).

1.2. Gretimybės

Rengiamo projekto galiojimo ribai nustatyti 5 VĮ „Registrų centras“ Nekilnojamojo turto registre registruoti kaimyniniai nekilnojamojo turto objektas (žiūrėti 1 lentelę).

1 lentelė. Kaimyniniai nekilnojamojo turto objektai

EIL Nr.	Adresas	Objektas	Kadastrų Nr. (Unikalus Nr.)	Pagrindinė tikslinė paskirtis ir naudojimo būdas	Savininkas
1	Panevėžys, D. Poškos g. 14	Žemės sklypas	2701/0016:94	Kitos paskirties žemė; vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	Fiziniai asmenys
2	Panevėžys, D. Poškos g. 12	Žemės sklypas	2701/0016:69	Kitos paskirties žemė; vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	Fiziniai asmenys
3	Panevėžys, D. Poškos g. 16	Žemės sklypas	2701/0016:114	Kitos paskirties žemė; vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	Fiziniai asmenys
4	Panevėžys, Tulpių g. 49	Žemės sklypas	2701/0016:243	Kitos paskirties žemė; vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	Fizinis asmuo
5	Panevėžys	Žemės sklypas	2701/7001:87	Kitos paskirties žemė; susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Juridinis asmuo

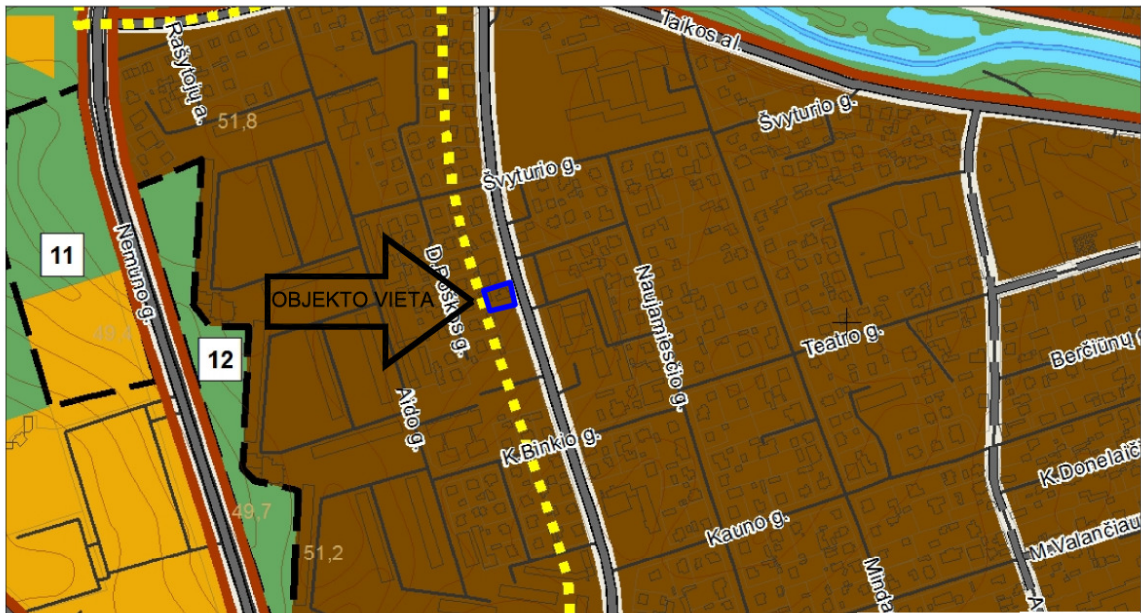
Iš šiaurės pusės formuojamas sklypas ribojasi su nepaskirta valstybine žeme. Rytinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi su juridiniam asmeniui priklausančiu žemės sklypu, kadastrų Nr.2701/7001:87 (Tulpių gatve). Pietinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi su fiziniais asmenims priklausančiais žemės sklypais, kadastrų Nr.2701/0016:243 ir kadastrų Nr. 2701/0016:69. Vakarinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi su fiziniais asmenims priklausančiais žemės sklypais, kadastrų Nr.2701/0016:94 ir kadastrų Nr. 2701/0016:114.

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 (Tulpių g. 51, Panevėžyje) yra Panevėžio miesto centrinėje dalyje ir patenka į teritoriją Nr.T1. Šioje teritorijoje nustatytos šios funkcinės zonos: centro zona (pagrindinio centro zona), bendro naudojimo erdvių ir želdynų zona. Tai mišrios didelio užstatymo intensyvumo

teritorijos, kuriose vyrauja gyvenamoji aplinka, administravimo, paslaugų, prekybos ir kitos taršos nesukeliančios ūkinės veiklos kartu su šių veiklų aptarnavimui reikalinga socialine, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis. Galimi teritorijos naudojimo tipai: mišri centro teritorija, mišri gyvenamoji teritorija, paslaugų teritorija, socialinės infrastruktūros teritorija. Planuojamas sklypas patenka į centro zoną. Galimas teritorijos naudojimo tipas: mišri centro teritorija, kurioje galimi pagrindinės kitos paskirties/naudojimo (G1/G2/K/V/R/I1/I2/B/E) būdai, kur pastatų maksimalus aukštingumas h_{max} - 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.



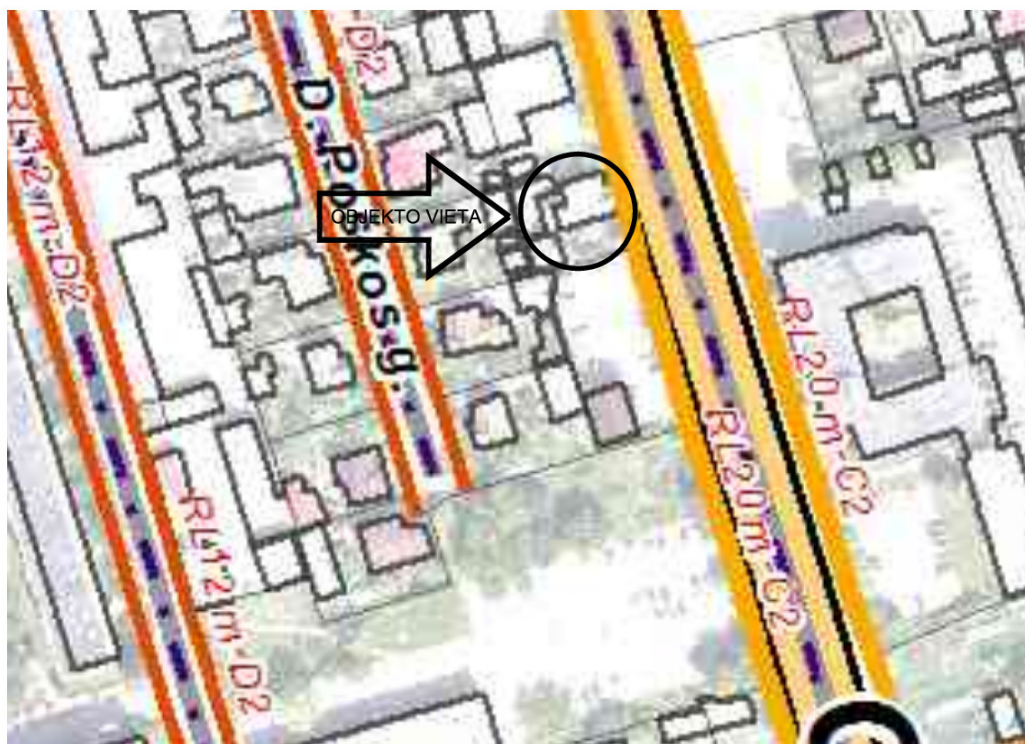
SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

- Esama Panevėžio miesto administracinė riba
- Nagrinėjama teritorija ir jos numeris
- Miesto identitetų 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:**
 - Mišky ir miškingųjų 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
 - Placiosios 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 koridorus
 - Magistralinis kelias (kelio Nr.)
 - Krašto kelias (kelio Nr.)
 - Rajoninis kelias (kelio Nr.)
 - Vietinė 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
 - Kilos 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 greito 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 (aukšta)	Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI sklypuose
T1	Centro zona	Miškiniai teritorija	G1/G2/K2/R11/12/S/F	5	1,7 (UI < 3,0 iki 30% teritorijos leidžiamas esant viešajam interesui prioritetai)
	bendro naudojimo erdvių, želdynų zona	Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija Aukštis	B2/S/R S/A	1 -	0,3 -




Pagal Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialųjį planą, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės Tarybos sprendimu 2015 m. lapkričio 26 d. Nr.1-330, teritorija ir formuojamas žemės sklypas (Tulpių g. 51, Panevėžio m.) ribojasi su Tulpių gatvės sklypu (RL=20 m, kategorija C2).

Ištrauka iš Panevėžio miesto (šiaurinės 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

-  Geležinkelis
-  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 suplautuų 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

-  A1, B1 ir B2 kategorijos gatvės ašinė linija
-  C1 ir C2 kategorijos gatvės ašinė linija
-  D1 ir D2 kategorijos gatvės ašinė linija
-  Esama magistralinio dujotiekio linija
-  Panevėžio dujų skirstymo stotis - SAZ riba 500 m.
-  Magistralinio dujotiekio po 25 m. nuo MD ašies apsaugos zona
-  Magistralinio dujotiekio 1-mos klasės vietovės vieneto teritorijos riba po 200 m. nuo MD ašies
-  Magistralinio dujotiekio projektinės dokumentacijos derinimo po 350 m. nuo MD ašies riba magistralinius dujotiekus eksploatuojančioje organizacijoje
-  Dujų skirstymo stoties sanitarinė apsaugos zona

Esami valstybinės reikšmės keliai

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

2. PROJEKTO SPRENDINIAI

2.1. Planuojama žemės paskirtis ir naudojimo būdas

Formuojamas žemės sklypas esamiems pastatams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo Turto kadastrę įrašytą tiesioginę jų paskirtį (gyvenamas namas- unikalus Nr. 2795-8015-2011, ūkinis pastatas, unikalus Nr. 2795-8015-2022, ir kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai, (unikalus Nr. 2795-8015-2044).

Žemės sklypo paskirtis po projekto parengimo:

sklypo pagrindinė tikslinė paskirtis- kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (plotas - 624 m²).

Sklype žemės naudmenas sudaro 487 m²- užstatyta teritorija ir sodas 137 m².

2.2. Ribos

Žemės sklypo ribos formuojamos pagal gretimų sklypų kadastrinių sklypų ribas, pagal Panevėžio miesto bendrąjį planą ir Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimą komunikacijų specialųjį planą.

Sklypo projektinis Nr. 1 plotas- 624 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-1.

Sklypų koordinatės pateikiamos Projekto sprendinių erdviniuose duomenyse.

2.3. Servitutai

Sklypo 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 11 m².

Kodas 149- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), pažymėtas 1-149.1, plotas 70 m² ir 1-149.2, plotas 47 m² ;

Kodas 101- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), pažymėtas 1-101.1 plotas 107 m²;

Kodas 109- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) pažymėtas 1-109.1 plotas 22 m²;

2.5. Naudojimo reglamentai

Sklypo naudojimo reglamentus žiūrėti „TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠOMOJI LENTELE.

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 Tulpių gatvės esamo įvažiavimo rytinėje pertvarkomo sklypo 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.

Planuojama teritorija nepatenka į gamybinių, komunalinių ir kitų objektų sanitarinės apsaugos zonas. Planuojamoje teritorijoje nenumatoma veikla, kuriai būtų nustatytos sanitarinės apsaugos zonos 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.