

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Pertvarkomas žemės sklypas: Panevėžio m. Pažalvaičių g. 3, kad.Nr. 2701/0034:0107;

Projekto tikslai: Pertvarkyti žemės sklypą padalijant į du žemės sklypus;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-103674;

Dokumentai, kuriais vadovaujantis rengiamas projektas:

- Panevėžio miesto bendrasis planas (keitimas), patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016m. lapkričio 24d. sprendimu Nr.1-408 (reg.Nr. T00079711);
- Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialusis planas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2015m. lapkričio 26d. sprendimu Nr. 1-330 (reg.Nr. Nr.T00077538);
- Detaliųjų planų „Panevėžio pramonės (logistikos) centro Pažalvaičiuose (prie J. Janonio g.) detalusis planas“ ir „Panevėžio pramonės (logistikos) centro Pažalvaičiuose (prie J. Janonio g.) detaliojo plano koregavimas“ koregavimas patvirtintas 2019-06-12 Panevėžio miesto savivaldybės Administracijos direktoriaus įsakymu Nr.A-404;
- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022m. vasario 18d. Nr.ADP-78 įsakymas dėl žemės sklypo (Pažalvaičių g. 3, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų Teritorijų planavimo ir architektūros skyriui;
- Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės patvirtintos LR žemės ūkio ministro ir LR aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. 3D452/D1-513;
- Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, patvirtintas Lietuvos Respublikos 2019 m. birželio 6 d. įstatymu Nr. XIII-2166.
- Lietuvos Respublikos žemės įstatymas;
- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas;
- Kiti teritorijų planavimą reglamentuojantys įsakymai, nutarimai, taisyklės bei kiti teritorijoje patvirtinti specialieji ir detalieji planai.

ESAMA TERITORIJOS BŪKLĖ

Žemės sklypas yra Panevėžio mieste, Pažalvaičių gatvėje Nr.3. Žemės sklypo kadastrinis Nr.2701/0034:0107, unikalus Nr.4400-5411-9656. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas- pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Žemės sklypui 2020-03-02 atlikti kadastriniai matavimai. Sklypas suformuotas detaliuoju planu (Detaliųjų planų „Panevėžio pramonės (logistikos) centro Pažalvaičiuose (prie J. Janonio g.) detalusis planas“ ir „Panevėžio pramonės (logistikos) centro Pažalvaičiuose (prie J. Janonio g.) detaliojo plano koregavimas“ koregavimas), vėliau pertvarkytas žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektu ZSFP-68434. Pagal LR vyriausybės 2012 m. birželio 27d. nutarimu Nr. 771 „Dėl Panevėžio laisvosios ekonominės zonos teritorijos ribų nustatymo“ patvirtintas ribas, žemės sklypas patenka į Panevėžio laisvosios ekonominės zonos teritoriją.

Pertvarkomoje teritorijoje nutiestas aukštos įtampos požeminis elektros kabelis, įrengti lietaus nuotekų surinkimo tinklai. Teritorija melioruota, šiaurinėje pertvarkomo sklypo dalyje iškastas melioracijos griovys. Žemės sklypo šiaurinėje pusėje nutiesta geležinkelio linija: Radviliškis - Panevėžys - Obeliai - Valstybės siena su Latvija. Sklypo riba 1-7 sutampa su Panevėžio miesto administracine riba. Pietinėje pusėje sklypas ribojasi Pažalvaičių gatvė (D1).

Nekilnojamojo turto registre registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 481m²;

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 77532m²;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 7342m².

Nekilnojamojo turto registre registruotų servitutų nėra.

Gretimi žemės sklypai:

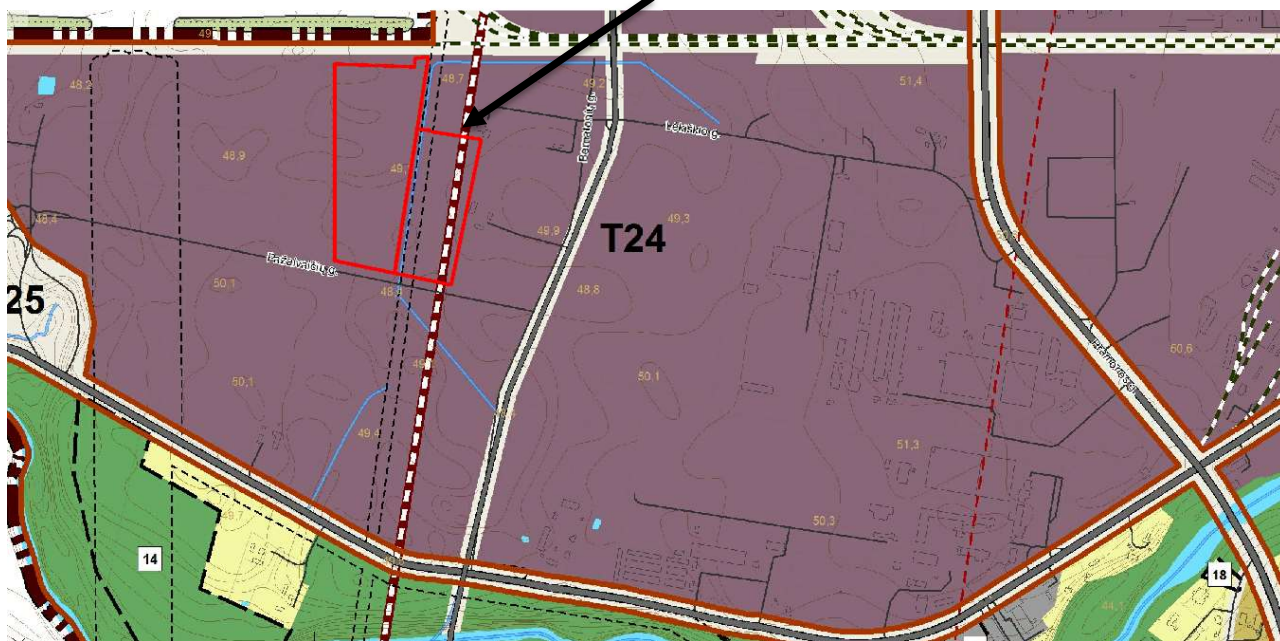
Gretimybė	Sklypo kadastrinis Nr.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis/žemės naudojimo būdas	Nuosavybės forma	Matavimo tipas
1-7	6604/8001:0001	Kitos paskirties žemė/ Susisieikimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Valstybė	Kadastriniai matavimai
7-9	Valstybinė žemė			
9-11	2701/0010:0087 Lėkiškio g. 10	Kitos paskirties žemė/ Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	Valstybė	Kadastriniai matavimai
11-12	2701/0034:0106 Pažalvaičių g. 1	Kitos paskirties žemė/ Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	Savivaldybė	Kadastriniai matavimai
12-14	2701/0034:0101 Pažalvaičių g. 9	Kitos paskirties žemė/ Susisieikimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Savivaldybė	Kadastriniai matavimai
14-1	2701/0034:0102 Pažalvaičių g. 5	Kitos paskirties žemė/ Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	Savivaldybė	Kadastriniai matavimai

REGLAMENTŲ, PLANAVIMO DOKUMENTŲ APŽVALGA

Statybos techniniame reglamente STR 2.02.07:2004 „Sandėliavimo, gamybos ir pramonės statiniai. Pagrindiniai reikalavimai“, STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“ nurodoma, kad atstumas nuo gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių iki sklypo ribos turi būti nustatomas pagal STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priedo reikalavimus. Aukštesniems kaip 8,5 m. statiniams, statomiems 3 m. ir didesniu atstumu nuo sklypo ribos, šis atstumas didinamas 0,5 m. kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo (kai besiribojančio žemės sklypo naudojimo būdas yra pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija) savininko ar valstybinės žemės valdytojo rašytinį sutikimą.

Pagal Panevėžio miesto bendrąjį planą žemės sklypas patenka į pramonės ir sandėliavimo zoną, pramonės ir sandėliavimo teritorija T24. Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI 2,0, aukštų skaičius 5.

Pertvarkomas žemės sklypas



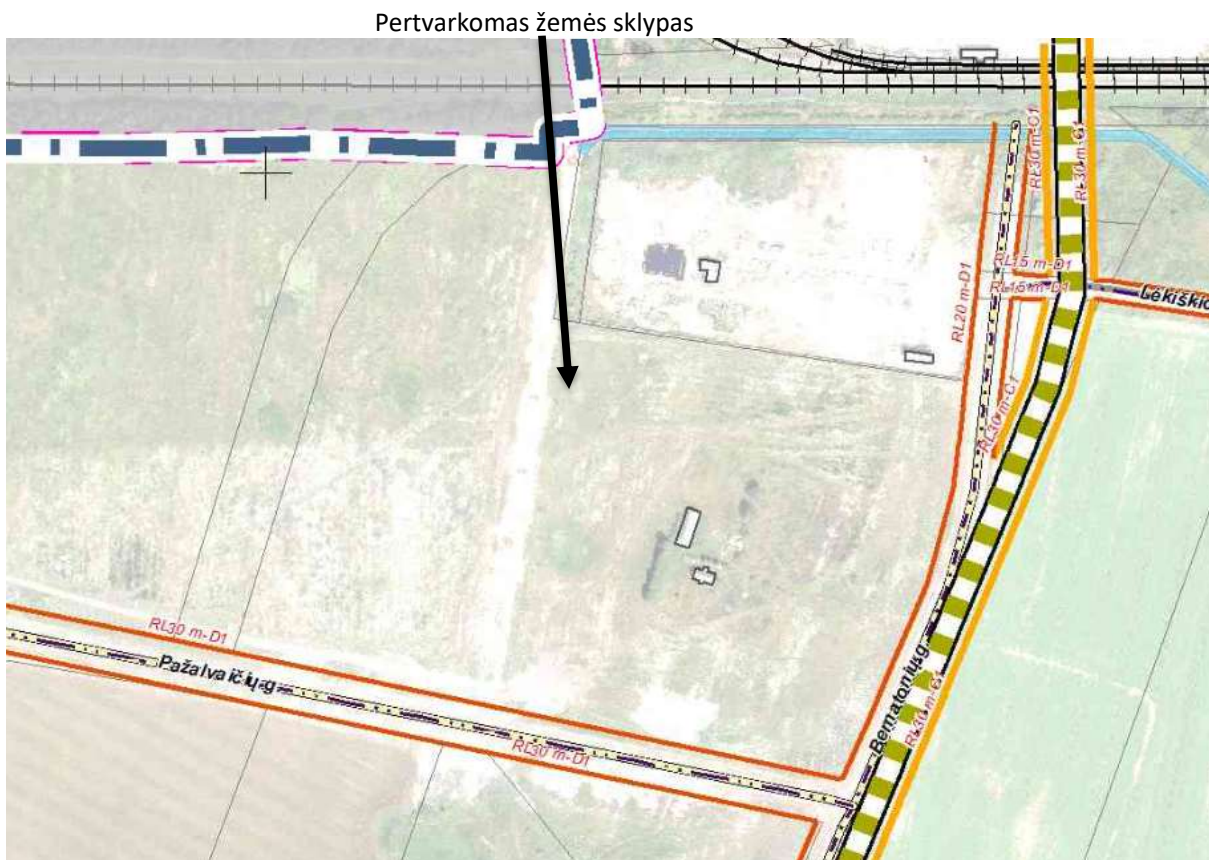
	Esama Panevėžio miesto administracinė riba	Funkcinės zonos:	
	Nagrinėjama teritorija ir jos numeris	Miški ir miškingų teritorijų zona	
	Miesto identitetą atspindinčios teritorijos riba		Rekreacinių miškų zona
	Padidinto aukštingumo statybos vietos riba	Vandenių zona	
Nekilnojamojo kultūros paveldo objektai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

1 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimų sprendinių pagrindinio žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio.

Melioracijos griovio apsaugos zona – žemės juosta išilgai šio griovio, kurios ribos yra 15 metrų nuo griovio šlaito viršutinės briaunos. Bendrojo naudojimo drenažo rinktuvų apsaugos zona – žemės juosta išilgai drenažo rinktovo, kurios ribos yra po 15 metrų į abi puses nuo rinktovo ašies. Tiksliai nustačius (atsikodus) drenažo rinktovo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės administracijos direktoriaus įgaliotu savivaldybės administracijos atstovu, – po 5 metrus į abi puses nuo drenažo rinktovo. Parenkant vietas pastatams ir inžinerinėms komunikacijoms nepažeisti valstybei priklausančių ar bendrojo naudojimo melioracijos statinių apsaugos zonų, o nesant galimybės ruošti melioracijos statinių pertvarkymo projektą.

Elektros energetikos objektų ir įrenginių, esančių elektros energetikos objektus ir įrenginius valdančiai elektros energetikos įmonei nuosavybės teise ar kitais teisėtai pagrindais nepriklausančioje žemėje, eksploatavimui, aptarnavimui, remontui, rekonstravimui, modernizavimui ir naudojimui užtikrinti Lietuvos Respublikos elektros energetikos įstatymu 75 str. 3p. nustatomi žemės ir kitų nekilnojamųjų daiktų servitutai šių objektų ir įrenginių apsaugos zonų ribose.

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zona magistraliniams vamzdynams, kurių skersmuo yra 400 milimetrų ir didesnis – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 10 metrų į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonose, Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar aplinkos ministro nustatyta tvarka negavus šios infrastruktūros savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomi veiksmai, draudžiama statyti statinius, įrengti įrenginius ar vykdyti kitą veiklą numatytą specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme (III sk. 43 str.).



2 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialiojo plano pagrindinio brėžinio.

Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos apraše numatytas priklausomųjų želdynų norma procentais nuo žemės sklypo ploto. Želdinių įrengimui žemės sklypuose, kurių naudojimo būdas pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, numatytas dydis - 10%.

PROJEKTO SPRENDINIAI

Žemės sklypas padalijamas į du žemės sklypus. Suformuojami žemės sklypai proj.Nr. 107-1 ir proj.Nr. 107-2, kurių pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

Įvažiavimai į žemės sklypus numatomi iš Pažalvaičių gatvės.

Pastaba: rengiant statinių techninius projektus, nepabloginant sąlygų gretimų žemės sklypų naudotojams, įvažos vieta gali būti keičiama ar įrengiama nauja įvažė.

Statomų statinių zona pertvarkomoje teritorijoje numatyta Detaliųjų planų „Panevėžio pramonės (logistikos) centro Pažalvaičiuose (prie J. Janonio g.) detalusis planas“ ir „Panevėžio pramonės (logistikos) centro Pažalvaičiuose (prie J. Janonio g.) detaliojo plano koregavimas“ koregavimo projekte. Nuo gretimų žemės sklypų paliekamas ne mažesnis kaip 3m. atstumas. Nuo Pažalvaičių gatvės statinių zona atitraukiama 1m. atstumu kitiems statiniams įrengti (susisiekimo ir automobilių statymo vietoms), kurių privalomasis aukščio reglamentas 0. Kitiems statiniams nuo gatvės ribos statomų statinių zona atitraukiama 10m. atstumu. Nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valstybinės žemės valdytojo rašytinį sutikimą. Teritorijos naudojimo reglamentai nurodyti 1 priede.

Suformuoti žemės sklypai:

Žemės sklypas proj.Nr. 107-1

Sklypo plotas- 48932m²;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdai- pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 470m²;

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 48932m²;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 5310m².

Servitutai: nėra.

Žemės sklypas proj.Nr. 107-2

Sklypo plotas- 28600m²;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdai- pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 11m²;

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 28600m²;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 3358m².

Servitutai: nėra.

Teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, veiklos apribojimai nurodyti Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme. Kodai nurodyti pagal specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų ir teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, lyginamąją lentelę.

Parengto projekto viešinimas vykdomas ŽPDRIS interneto svetainėje (www.zpdris.lt). Susipažinimui su parengto projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų laikotarpis, per kurį suinteresuoti asmenys pasiūlymus dėl projekto sprendinių gali pateikti nurodytiems asmenims raštu arba ŽPDRIS priemonėmis.

Pastaba: dėl ŽPDRIS sistemos erdvinių duomenų suapvalinimo projekte suprojektuotų žemės sklypų, taikomų specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų, naudmenų plotai ir koordinatės gali nežymiai skirtis su

parengtų kadastrinių matavimų plane nurodytais plotais ir koordinatėmis. Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, gali būti tikslinamos kadastrinių matavimų metu.

Parengė matininkė Vaida Taurienė