

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Pertvarkomas žemės sklypas: Panevėžio m. Versmės g. 67 (kad.Nr.2701/0040:0143);

Žemės sklypų savininkai/planavimo iniciatoriai: Juridinis asmuo;

Projekto tikslai: pertvarkyti žemės sklypą, padalijant į du žemės sklypus;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-103762;

Dokumentai, kuriais vadovaujantis rengiamas projektas:

- Panevėžio miesto bendrasis planas (korektūra), patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016m. lapkričio 24d. sprendimu Nr.1-408 (reg.Nr. T00079711);

- Teritorijos (į vakarus nuo Stetiškių gyvenamojo kvartalo) detalusis planas Nr.000272000849 (Reg. Nr. T00045849), patvirtintas 2005m. birželio 23d. Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 602;

- Panevėžio miesto (pietinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialusis planas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2015m. lapkričio 26d. sprendimu Nr. 1-329 (reg.Nr. Nr.T00077526);

- Panevėžio miesto savivaldybės Administracijos direktoriaus 2022m. vasario 15d. Nr. ADP-64 įsakymas dėl žemės sklypo (Versmės g. 67, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų Teritorijų planavimo ir architektūros skyriui;

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir architektūros skyriaus 2022m. vasario 17d. Nr.ŽPRR-4 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- UAB „Aukštaitijos vandenys“ 2022m. vasario 17d. Nr.1.6-ŽP-R105 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Viešosios įstaigos transporto kompetencijų agentūros Civilinės aviacijos departamento Aerodromų skyriaus 2022m. vasario 22d. Nr.ŽM-62 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, patvirtintas Lietuvos Respublikos 2019 m. birželio 6 d. įsakymu Nr. XIII-2166.

- 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;

- Lietuvos Respublikos žemės įstatymas;

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas;

- Kiti teritorijų planavimą reglamentuojantys įsakymai, nutarimai, taisyklės.

ESAMA TERITORIJOS BŪKLĖ

Nekilnojamojo turto registre registruoto žemės sklypo Versmės g. 67 (kad.Nr.2701/0040:0143, unik.Nr.6677-0008-0045) plotas 1505m². Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis-kitos paskirties žemė, naudojimo būdas-vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypui atlikti kadastriniai matavimai (1995-01-01). Sklype registruotų teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nėra. Registruotų servitutų nėra.

Šalia pertvarkomos teritorijos, vakarinėje pusėje, nutiestas aukštos įtampos požeminis elektros kabelis, įrengti vandens tiekimo, buitinių nuotekų surinkimo ir šalinimo tinklai. Teritorija melioruota. Žemės sklypas patenka į Panevėžio aerodromo B ir C apsaugos zonas. Sklypas nepatenka į saugomas, kultūros paveldo teritorijas.

Gretimi žemės sklypai:

Gretimybė	Sklypo kadastrinis Nr.	Adresas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas	Matavimo tipas	Nuosavybės forma
1-2	Laisva valstybinė žemė				
2-3	2701/0040:0683	Panevėžio m. Versmės g. 65A	Kitos paskirties žemė/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Geodeziškai išmatuotas	Privati
3-5	Laisva valstybinė žemė (įsiterpęs laisvos valstybinės žemės plotas tarp pertvarkomo sklypo ir sklypo kad.Nr. 2701/0040:0137, esančio Panevėžio m. Sūkuro g. 32				
5-6	2701/0040:0074	Panevėžio m. Sūkuro g. 34	Kitos paskirties žemė/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Geodeziškai išmatuotas	Privati
6-7	Laisva valstybinė žemė				
7-1	Proj. Versmės gatvė RL15				

REGLAMENTŲ, PLANAVIMO DOKUMENTŲ APŽVALGA

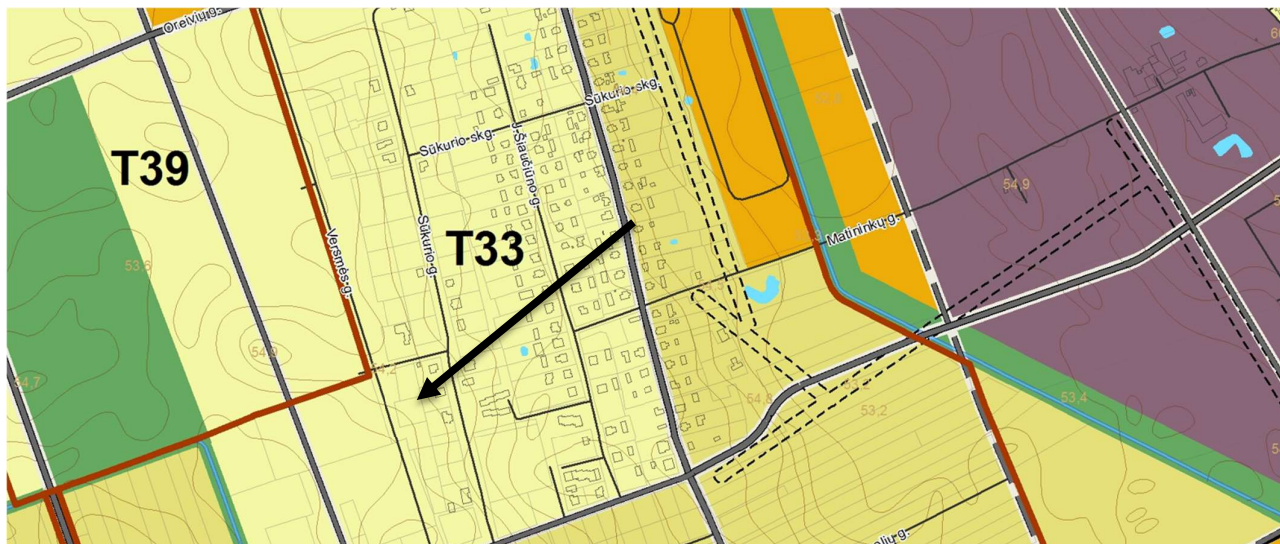
Statybos techniniame reglamente STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ nurodoma, kad minimalus atstumas nuo atskirai statomo namo ir jo priklausinių (išskyrus nesudėtingus statinius) iki kaimyninio žemės sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 3 metrai. 3 metrų atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m. Didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumą didinant po 0,5 m. Nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.





Minimalus atstumas tiesiamų inžinerinių tinklų iki kaimyninio žemės sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 1 metras, jei nepažeidžiami kaimyninio sklypo savininko (naudotojo) interesai. Mažinant tiesiamų inžinerinių tinklų atstumą iki kaimyninio žemės sklypo ribos, reikalingas šio sklypo savininko sutikimas raštu.

Bendrojo naudojimo drenažo rinktuvų apsaugos zona – žemės juosta išilgai drenažo rinktuvo, kurios ribos yra po 15 metrų į abi puses nuo rinktuvo ašies. Tiksliai nustačius (atsikalus) 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.

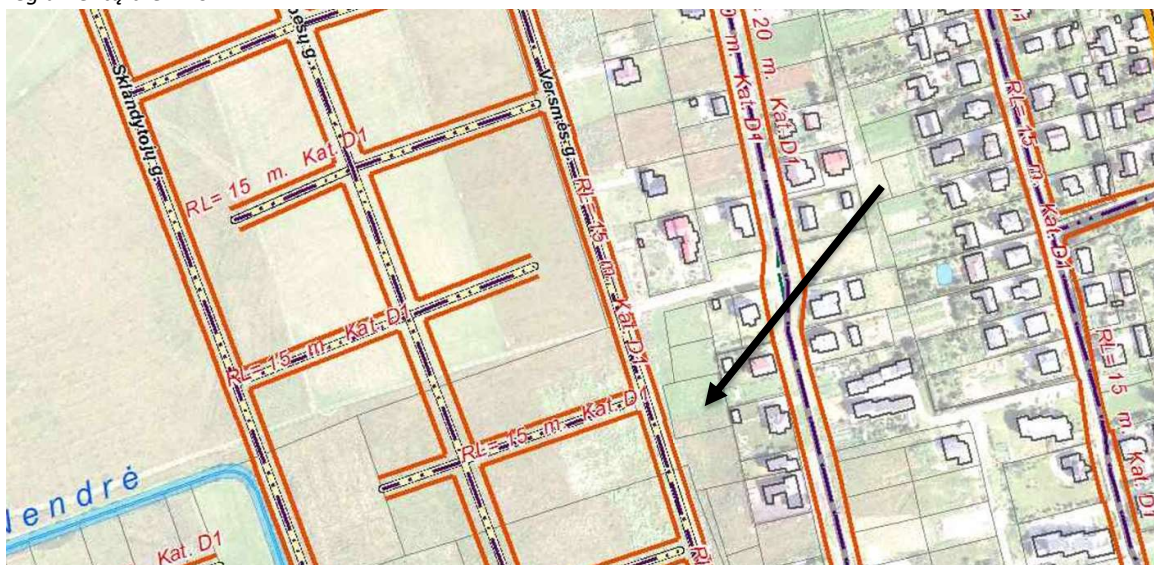
Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos apraše numatytas priklausomųjų želdynų norma procentais nuo žemės sklypo ploto. Želdinių įrengimui žemės sklypuose, kurių naudojimo būdas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, numatytas dydis - 25%.

Pagal Panevėžio miesto bendrąjį planą žemės sklypas patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritoriją T33. Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI 0,4, aukštų skaičius 3.



	Esama Panevėžio miesto administracinė riba	Funkcinės zonos:
	Nagrinėjama teritorija ir jos numeris	Miškų 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 (iregistruota 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 keitimo sprendinių pagrindinio žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio.



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

PROJEKTO SPRENDINIAI

Kitos paskirties (naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos) žemės sklypas padalijamas į du atskirus žemės sklypus. Suformuotų sklypų pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir žemės naudojimo būdas nekeičiami.

Įvažiavimai į suformuotus žemės sklypus numatomi iš Versmės gatvės.

Pastaba: rengiant statinių techninius projektus įvažos vieta gali būti keičiama.

Suformuotas žemės sklypas proj.Nr. 143-1

Sklypo plotas- 753m²

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 753m²

165-Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas- 753m²

Servitutai: nėra

Suformuotas žemės sklypas proj.Nr. 143-2

Sklypo plotas- 752m²

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 752m²

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 12m²

165-Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas- 752m²

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.

Teritorijos naudojimo reglamentai aprašyti 1 priede.

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 erdviųjų 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