

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Pertvarkomi žemės sklypai: Panevėžio m. Varnėnų g. 17 (kad.Nr.2701/0030:0160), Varnėnų g. 19 (kad.Nr.2701/0030:0030);

Žemės sklypų savininkai: Fiziniai asmenys;

Projekto tikslai: Sujungti tos pačios pagrindinės žemės naudojimo paskirties žemės sklypus į vieną, pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir naudojimo būdą (iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, iš mėgėjų sodo žemės sklypai į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos);

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-107252;

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);

- Panevėžio miesto sodų „Ažuolas“, „Šermutas“, „Klevas“ teritorijose esančių gatvių sklypų ribų planas, prilyginamas detaliojo teritorijų planavimo dokumentui Nr.T00075469, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2015m. kovo 13d. įsakymu Nr. A-224;

- Sodininkų bendrijų „Ažuolas“, „Klevas“, „Šermutas“ specialusis planas Nr.000273001513 (reg.Nr. T00045994) patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2012m. rugpjūčio 30d. sprendimu Nr.1-224;

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022m. gegužės 17d. Nr.A-495 įsakymas dėl žemės sklypų (Varnėnų g. 17 ir 19, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų Teritorijų planavimo ir architektūros skyriui;

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir architektūros skyriaus 2022m. gegužės 19d. Nr.ŽPRR-14 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2022m. gegužės 19d. Nr.107252/05-19 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- UAB „Aukštaitijos vandenys“ 2022m. gegužės 23d. Nr.1.6-ŽP-R114 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Viešosios įstaigos transporto kompetencijų agentūros Civilinės aviacijos departamento Aerodromų skyriaus 2022m. gegužės 21d. Nr.ŽM-199 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- 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.

ESAMA TERITORIJOS BŪKLĖ

Pertvarkomi žemės sklypai yra Panevėžio mieste Varnėnų gatvėje. Nekilnojamojo turto registre įregistruoto žemės sklypo Varnėnų g. 17 plotas 608m². Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis- žemės ūkio paskirties žemė, naudojimo būdas- mėgėjų sodo žemės sklypai. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus (2021-09-08). Žemės sklype registruoti statiniai: sodo pastatas (unik.Nr.2797-5010-0018), ūkinis pastatas (unik.Nr.2797-5010-0029), kiemo statiniai: kiemo aikštelė (unik.Nr.2797-5010-0036).

NT registre registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 43m²;

165-Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas- 608m².

Nekilnojamojo turto registre įregistruoto žemės sklypo Varnėnų g. 19 plotas 600m². Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis- žemės ūkio paskirties žemė, naudojimo būdas- mėgėjų sodo žemės sklypai. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus (2008-03-12). Žemės sklype registruoti statiniai: gyvenamas namas (unik.Nr.4400-5066-2056), ūkinis pastatas (unik.Nr.4400-5066-2067), ūkinis pastatas (unik.Nr.4400-5066-2078).

NT registre registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 109m²;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 10m²;

165-Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas- 600m².

Pertvarkomuose sklypuose NT registre įregistruotų servitutų nėra.

Pertvarkomoje teritorijoje įrengta 0,4kV orinė elektros linija nuo kurios požeminiu kabeliu elektros energija aprūpinamas sklype esantis gyvenamas namas. Taip pat į gyvenamą namą nutiesti vandens tiekimo, buitinių nuotekų surinkimo ir šalinimo tinklai, dujotiekio tinklai. Žemės sklypai patenka į Panevėžio aerodromo apsaugos zoną D. Šiame sklype naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais, absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 97 metrų.

Gretimi žemės sklypai:

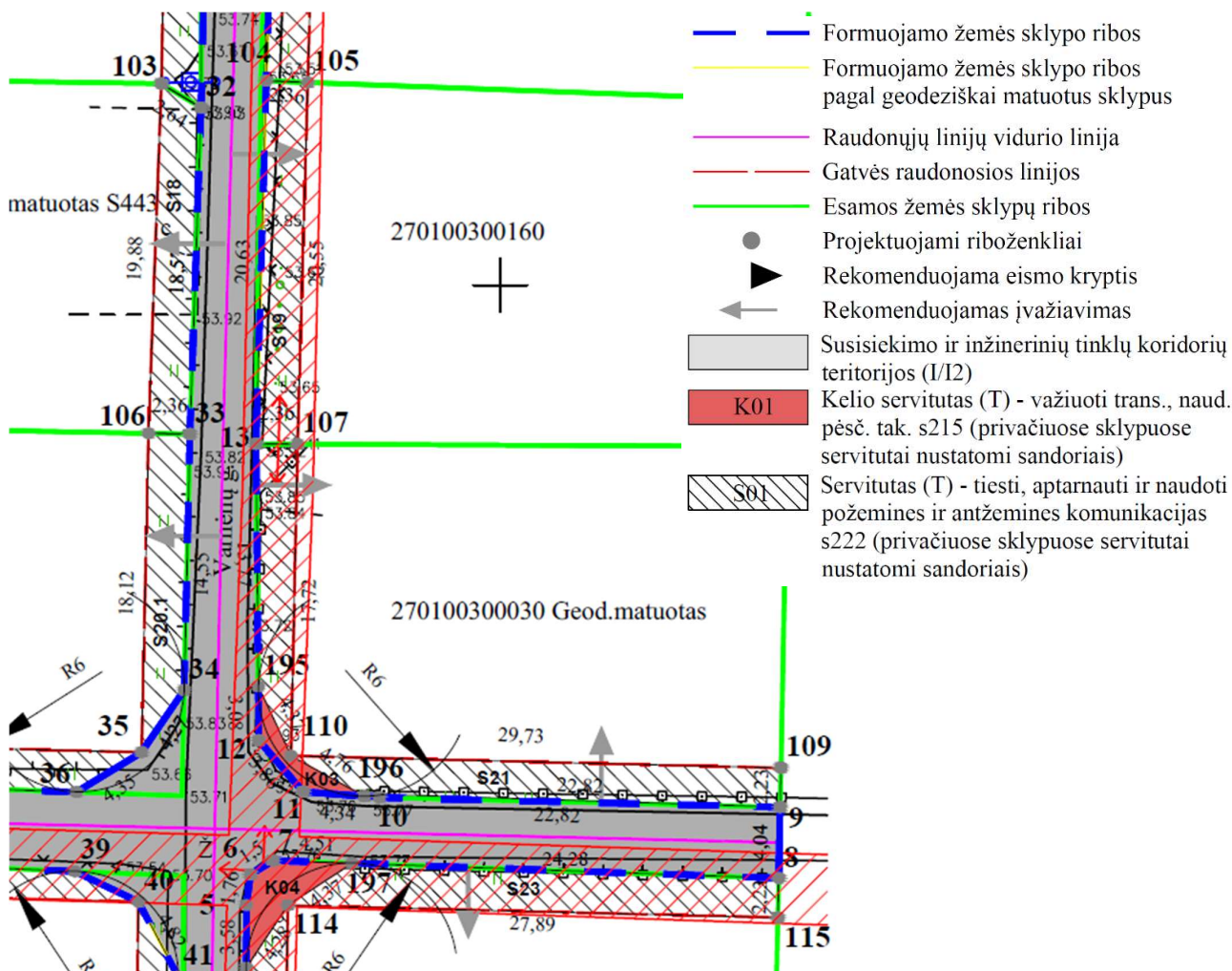
Gretimybė	Sklypo kadastrinis Nr.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis/žemės naudojimo būdas	Matavimo tipas
1-2	2701/0030:0272 Varnėnų g. 15	Žemės ūkio paskirties žemė / mėgėjų sodo žemės sklypai	Kadastriniai matavimai
2-3	2701/0030:0271 Kurtinių g. 20	Žemės ūkio paskirties žemė / mėgėjų sodo žemės sklypai	Preliminarūs matavimai
3-5	2701/0030:0070 Kurtinių g. 22	Žemės ūkio paskirties žemė / mėgėjų sodo žemės sklypai	Preliminarūs matavimai
5-7	4m. pločio pravažiavimas		
7-1	Varnėnų gatvė		

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.

Elektros energetikos objektų ir įrenginių, esančių elektros energetikos objektus ir įrenginius valdančiai elektros energetikos įmonei nuosavybės teise ar kitais teisėtais 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.



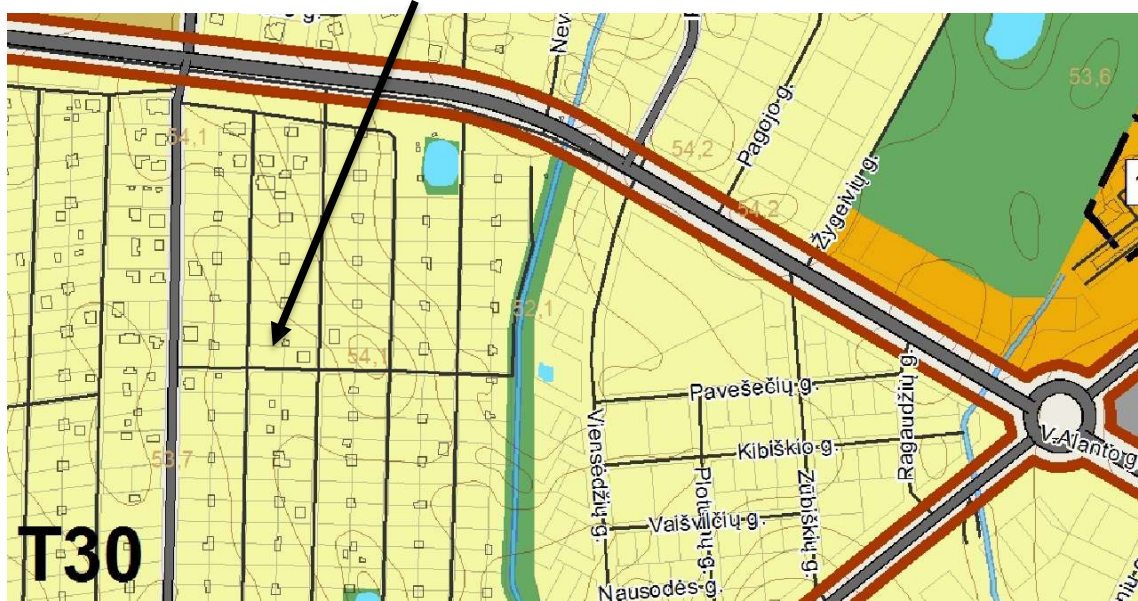
1 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto sodų „Ažuolas“, „Šermutas“, „Klevas“ teritorijose esančių gatvių sklypų ribų plano, prilyginamo detaliojo teritorijų planavimo dokumentui (Varnėnų g. žemės sklypo ribų planas)

Pertvarkomi žemės sklypai



2 pav. Ištrauka iš Sodininkų bendrijų „Ažuolas“, „Klevas“, „Šermutas“ specialiojo plano (žemės naudojimo ir tvarkymo reglamentų planas)

Pertvarkomi žemės sklypai



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

3 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinių (Pagrindinis žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinys)

Pagal Panevėžio miesto bendrąjį planą žemės sklypas patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritoriją T30. Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI 0,4, aukštų skaičius 3. Galimi žemės naudojimo būdai G1/K/I1/I2/E (G1-vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos). Maksimalūs sklypo užstatymo tankio dydžiai, sklypo užstatymo intensyvumas nustatomi pagal statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedo 1 punktą.

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%.

PROJEKTO SPRENDINIAI

Žemės sklypai Varnėnų g. 17 (kad.Nr.2701/0030:0160) ir Varnėnų g. 19 (kad.Nr.2701/0030:0030) sujungiami į vieną žemės sklypą. Naujai suformuotam žemės sklypui pagrindinė žemės naudojimo paskirtis keičiama iš žemės ūkio paskirties žemė į kitos paskirties žemė, naudojimo būdas keičiamas iš mėgėjų sodo žemės sklypai į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Įvažiavimai į žemės sklypą numatomi iš Varnėnų gatvės ir šalia sklypo esančio 4m. pločio pravažiavimo.

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

Siūlomi nustatyti servitutai, numatyti Panevėžio miesto sodų „Ažuolas“, Šermutas“, „Klevas“ teritorijose esančių gatvių sklypų ribų plane, prilyginamame detaliojo teritorijų planavimo dokumentui. Numatyti servitutai: 215-Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) ir 222-Servitutas-teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Privačiuose žemės sklypuose servitutus siūloma nustatyti sandoriu (notaro patvirtinta sutartimi) su servituto naudotojais. Projekto sprendiniuose servituto riba ir plotas nežymiai skiriasi, nes jo riba buvo numatyta preliminariai matuotam sklypui.

Suformuoti žemės sklypai:

Žemės sklypas proj. Nr. 1

Sklypo plotas- 1208m²

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Taikomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 135m²;

109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 24m²;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 74m²;

165-Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas- 1208m².

Siūlomi nustatyti servitutai:

215-Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), plotas- 8m²;

222-Servitutas-teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas- 147m².

Teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, apribojimai nurodyti Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme.

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. Prieš projektą nustatytų teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vieta nėra koordinuota, todėl ŽPDRIS erdviniuose duomenyse sluoksnis zsf_aprib0 nepateikiamas.

Parengė matininkė Vaida Taurienė