

## Aiškinamasis raštas

### **Žemės sklypo formavimo iniciatorius:**

Žemės sklypo savininkas

### **Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo organizatorius:**

Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktorius

**Pertvarkoma teritorija ir jos plotas:** teritorija su pastatais, esanti Panevėžio mieste, Bielinio g. 7.

Žemės sklypo plotas -0,0634ha.

**Planavimo tikslai:** suformuoti žemės sklypą esamiems statiniams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį.

### **Projektavimo duomenys:**

Panevėžio miesto savivaldybės bendrasis planas (korektūra), patvirtintas 2016-11-24, Panevėžio miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.1-408.

Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekiama komunikacijų specialusis planas Nr.T00077538, patvirtintas 2015m. lapkričio 26d. Panevėžio miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.I-330.

Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas, dėl žemės sklypo (Bielinio g. 7, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų teritorijų planavimo ir architektūros skyriui, 2020-07-08, Nr. ADP-263.

Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir architektūros skyriaus projekto rengimo reikalavimai išduoti 2020-07-08, Nr.ŽPRR-28.

Projekto rengimo reikalavimai išduoti NŽT prie ŽŪM Panevėžio sk., 2020-07-14, Nr.SFP-10151-(14.23.36).

Telia Lietuva Panevėžio, UAB „Aukštaitijos vandenys“, ESO Elektros tinklai, Panevėžio regionas, ESO Dujų tinklas, Panevėžio regionas, projekto rengimo reikalavimai.

### **Esama teritorijos būklė:**

Žemės sklypas Bielinio g. 7, Panevėžio m., plotas -0,0634ha. Žemės sklypas užstatytas pastatais (unikalus Nr.2795-0003-0014, Nr.2795-0003-0025, Nr.2795-0003-0036, Nr.2795-0003-0047) registro bylos Nr.35/46543.

### **Sprendiniai:**

Panevėžio miesto savivaldybės bendrojo plano (korektūra) sprendinių pagrindiniame žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinyje, planuojama teritorija patenka į T1 centro zoną. Teritorijoje galima mažo užstatymo intensyvumo zona, naudojimo būdas -vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų gyvenamųjų pastatų teritorija.

## Projektinis žemės sklypas Nr.1

Žemės sklypo plotas -634m<sup>2</sup>

Kitos paskirties žemės sklypas, naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypas suformuotas privačių žemės sklypų (kadastro Nr.2701/0020:0012, Nr.2701/0020:0004 ribomis ir Bielinio gatvės statiniu. Žemės sklypo kadastro Nr.2701/0020:0027 riba ties posūkio taškais 6-9 siūloma koreguoti, esama riba kerta ūkinį pastatą (žemės sklypo ir pastatų savininkai su projekto sprendiniais supažindinti).

### LIETUVOS RESPUBLIKOS NEKILNOJAMOJO TURTO KADASTRO NUOSTATAI

20. Žemės sklypas, kuriame yra statinių, gali būti padalytas ar atidalytas, jeigu to nedraudžia Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymas (Žin., 1993, Nr. [63-1188](#); 2001, Nr. [108-3902](#)) ar kiti teisės aktai, ir tik taip, kad po padalijimo ar atidalijimo statiniui eksploatuoti reikalingas žemės plotas būtų suformuotas kaip vienas žemės sklypas. Žemės sklypas negali būti suformuotas taip, kad žemės sklypo riba kirstų statinį, kuris yra suformuotas kaip vienas atskiras nekilnojamas daiktas, išskyrus inžinerinius statinius (inžinerinius tinklus, susisiekimo komunikacijas ir panašiai), taip pat tuos atvejus, kai žemės sklypas formuojamas statinio, suformuoto kaip atskiras nekilnojamas daiktas, daliai eksploatuoti, jeigu kitai šio statinio daliai eksploatuoti reikalingas žemės sklypas suformuotas iki Lietuvos Respublikos žemės įstatymo pakeitimo įstatymo (Žin., 2004, Nr. [28-868](#)) įsigaliojimo dienos (2004 m. vasario 21 d.).

### Numatomas įvažiavimas į projektinį sklypą nuo Bielinio gatvės.

Specialios žemės, miško ir vandens telkinių naudojimo sąlygos nustatytos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą:

1. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) kodas 149; plotas-0,0235ha.
2. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktas skirsnis) kodas 101; plotas-0,0013ha.
3. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) kodas 109; plotas-0,0009ha.
4. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) kodas 102; plotas
5. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) kodas 120; plotas-0,0634ha.
6. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) kodas 165, plotas-0,0634ha.

### **41 straipsnis. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos**

Nustatomos šios vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos:

- 1) vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdynų, įrengiamų iki 2,5 metro gylyje;
- 2) vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdynų, įrengiamų didesniame kaip 2,5 metro gylyje;
- 3) magistralinių vamzdynų, kurių skersmuo yra 400 milimetrų ir didesnis;
- 4) vandens rezervuarų, skaidrintuvų;

5) vandens tiekimo bokštų, vandens ir nuotekų siurblių, nuotekų rezervuarų.

#### **45 straipsnis. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonų dydis**

1. Požeminių elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų apsaugos zona – išilgai požeminių elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šių laidinių linijų, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.

2. Kitų elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų apsaugos zona – išilgai kitų elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2 metrus į abi puses nuo šių laidinių linijų, oro erdvė virš jos ir žemė po šia juosta.

3. Kitų elektroninių ryšių infrastruktūros objektų apsaugos zona – 2 metrų pločio žemės juosta aplink šiuos objektus.

#### **30 straipsnis. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonų dydis**

1. Dujotiekių vamzdyno apsaugos zona – žemės juosta išilgai vamzdyno trasos, virš šios juostos esanti oro erdvė, žemė po šia juosta bei vanduo virš šios juostos ir po ją:

1) ne didesnio kaip 5 barų slėgio dujotiekių vamzdynų apsaugos zonos ribos yra vienas metras į abi puses nuo vamzdyno sienelės;

2) didesnio kaip 5 barų, bet ne didesnio kaip 16 barų slėgio dujotiekių vamzdynų apsaugos zonos ribos yra po 2 metrus į abi puses nuo vamzdyno sienelės.

2. Dujų slėgio reguliavimo įrenginių apsaugos zona – žemės juosta aplink šį įrenginį:

1) dujų slėgio reguliavimo įrenginių (ne didesnio kaip 5 barų darbinio slėgio) apsaugos zonos ribos yra 2 metrai aplink šį įrenginį, o jeigu šis įrenginys yra pastate, apsaugos zonos ribos yra 2 metrai aplink šį pastatą;

2) dujų slėgio reguliavimo įrenginių (didesnio kaip 5 barų darbinio slėgio, bet ne didesnio kaip 16 barų darbinio slėgio) apsaugos zonos ribos yra 7 metrai aplink šį įrenginį, o jeigu šis įrenginys yra pastate, apsaugos zonos ribos yra 7 metrai aplink šį pastatą.

3. Katodinės saugos įrenginių, esančių ne pastate, apsaugos zona – 2 metrų pločio žemės juosta aplink įrenginį.

4. SGD įrenginių apsaugos zonų dydžiai nustatyti šio įstatymo 1 priede.

#### **15 straipsnis. Karinio aerodromo ir civilinio aerodromo apsaugos zonų dydis**

1. Aerodromo apsaugos zona A – žemės ir (ar) vandens paviršiaus plotas, apribotas lygiašonės trapecijos, kurios mažesnis pagrindas sutampa su kilimo ir tūpimo tako (toliau – KTT) galu, o didesnis yra nutolęs nuo KTT galo tokiu atstumu:

1) 1 200 metrų (aerodromo, kurio KTT ilgis – iki 1 200 metrų); šiuo atveju trapecijos mažesniojo pagrindo ilgis – 60 metrų, o didesniojo – 420 metrų;

2) 3 400 metrų (aerodromo, kurio KTT ilgis – 1 200 metrų ir didesnis); šiuo atveju trapecijos mažesniojo pagrindo ilgis – 300 metrų, o didesniojo – 1 400 metrų.

2. Aerodromo apsaugos zona B – žemės ir (ar) vandens paviršiaus plotas, apribotas linijos, nutolusios nuo KTT išilginės ašies ir KTT slenksčio tokiu atstumu (išskyrus aerodromo apsaugos zoną A):

- 1) 200 metrų (aerodromo, kurio KTT ilgis – iki 1 200 metrų);
- 2) 300 metrų (aerodromo, kurio KTT ilgis – 1 200 metrų ir didesnis).

3. Aerodromo apsaugos zona C – žemės ir (ar) vandens paviršiaus plotas nuo aerodromo apsaugos zonos B krašto iki linijos, nutolusios nuo KTT išilginės ašies ir KTT slenksčio tokiu atstumu (išskyrus aerodromo apsaugos zoną A):

- 1) 300 metrų (aerodromo, kurio KTT ilgis – iki 1 200 metrų);
- 2) 600 metrų (aerodromo, kurio KTT ilgis – 1 200 metrų ir didesnis).

4. Aerodromo apsaugos zona D – žemės ir (ar) vandens paviršiaus plotas nuo aerodromo apsaugos zonos C krašto iki linijos, nutolusios nuo KTT išilginės ašies ir KTT slenksčio tokiu atstumu:

- 1) 2,7 kilometro (aerodromo, kurio KTT ilgis – iki 800 metrų);
- 2) 3,6 kilometro (aerodromo, kurio KTT ilgis – 800 metrų ir didesnis, bet mažesnis negu 1 200 metrų);
- 3) 5,1 kilometro (aerodromo, kurio KTT ilgis – 1 200 metrų ir didesnis).

5. Aerodromo apsaugos zona E (taikoma tik aerodromams, kurių KTT ilgis – 1 200 metrų ir didesnis) – žemės ir (ar) vandens paviršiaus plotas nuo aerodromo apsaugos zonos D krašto iki apskritimo, kurio centras yra aerodromo kontrolės taškas ir spindulys – 15 kilometrų, linijos.

### **105 straipsnis. Požeminio vandens vandenvietės ir jų apsaugos zonos**

1. Požeminio vandens vandenvietės, atsižvelgiant į jų jautrumą taršai, priskiriamos vienai iš trijų grupių. Požeminio vandens vandenvietes priskirti vienai iš trijų grupių gali tik juridiniai ir fiziniai asmenys bei šių asmenų grupės, veikiančios pagal jungtinės veiklos sutartis, turintys Vyriausybės nustatyta tvarka išduotą leidimą tirti žemės gelmes. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonas sudaro:

- 1) požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų juostos;
- 2) požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų juostos ir požeminio vandens vandenviečių taršos apribojimo juostos.

2. Požeminio vandens vandenvietės apsaugos zonos 3-iąją juostą gali sudaryti:

- 1) 3a sektorius – kaptažo sritis gruntinio vandens sluoksnyje;
- 2) 3b sektorius – kaptažo sritis eksploatuojamame sluoksnyje.

### **18 straipsnis. Kelių apsaugos zonų dydis**

1. Magistralinių kelių apsaugos zona – žemės juosta po 70 metrų į abi puses nuo kelio briaunų.

2. Krašto kelių apsaugos zona – žemės juosta po 50 metrų į abi puses nuo kelio briaunų.

3. Rajoninių kelių apsaugos zona – žemės juosta po 20 metrų į abi puses nuo kelio briaunų.
4. Vietinės reikšmės I, II ir III kategorijos kelių apsaugos zona – žemės juosta po 10 metrų į abi puses nuo kelio briaunų.
5. Vietinės reikšmės IV kategorijos kelių apsaugos zona – žemės juosta po 3 metrus į abi puses nuo kelio briaunų.

Lietuvos Respublikos kelių įstatymo, 12str. 2dalis numato: kelio apsaugos zonas miestuose, kaimo gyvenamosiose vietovėse įstatymų nustatyta tvarka gali tikslinti Teritorijų planavimo įstatyme numatyti planavimo organizatoriai, turintys teisę tvirtinti teritorijų planavimo dokumentus (bendruosius, detaliuosius, specialiuosius planus).

**Viešas svarstymas :**

Projekto sprendiniai suderinti su žemės sklypo savininku.  
Informacija apie rengiamą ir parengtą žemės sklypo pertvarkymo projektą patalpinta ŽPDRIS interneto svetainėje.

Projekto rengėjas: Audronė Rudienė

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠOMOJI LENTELE

Skl. Nr. esamas	Skl. Nr. projekt.	Skl. kampu Nr.	Sklypo kampu koordinatės (LKS-94)		Sklypo plotas (m <sup>2</sup> )	Privalomieji reikalavimai						Kiti			
			X	Y		žemės naudojimo paskirtis	žemės sklypo naudojimo būdai	statinio aukštis nuo žemės paviršiaus m	altitudė m	užstatymo intensyvumas	užstatymo tankumas	priklausomųjų želdinių teritorijų dalys	statinių aukštų skaičius	servitutai	papildomi reikalavimai
	1	1 2 3 4 5 6 7 8 9	6177132.13 6177127.82 6177108.37 6177104.49 6177119.17 6177122.98 6177123.50 6177125.21 6177129.06	522206.81 522207.91 522210.42 522183.06 522179.27 522178.21 522178.07 522183.98 522195.73	634	Kita paskirtis	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos			0.70	0.35	0.25	1-2		101-viesųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos 102-kelių apsaugos zonos 109-skirstomųjų dujotiekių apsaugos zona 120-požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos 149-vandentiekio tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos 165-aerodromo apsaugos zonos

Žemės naudmenų eksplikacija (ha)													
žemės sklypo Nr.	bendras plotas	žemės ūkio naudmenos				miškas	krūmai	keliai		užstatyta teritorija	vandenys	kita žemė	nusausta žemė
		iš viso	ariama	sodai	pievos			iš viso	iš jų servitutiniai				
1 (projekt.)	0.0634	-	-	0.0284	-	-	-	-	-	0.0350	-	-	-

Kvalifikacijos pažymėjimas Nr.FP-143, 2005-04-29	<b>„Ažuolo geodezija“, UAB</b> Gilių 15, Panevėžys, jm. kodas 147670179 tel. 8686-24407		
Mastelis 1:500	Objektas	<b>Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektas</b> <b>J.Bielinio g. 7, Panevėžio m.</b>	
Pareigos	V.Pavardė	Parašas	Data
PV	A.Rudienė		



- 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 erdvės, želdynų zona
  - Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona

- Dujų skirstymo stotis
- Magistralinis dujotekis
- Dujų skirstymo stoties sanitarinė apsaugos zona
- Magistralinio dujotekio 25 m apsaugos zona
- Magistralinio dujotekio pirmos vietovės klasės vienetų teritorija po 200m nuo vamzdžio ašies
- Magistralinio dujotekio 350m projektinės dokumentacijos derinimo riba
- Inžinerinių tinklų apsaugos juostos
- Esamos griežto režimo sanitarinės apsaugos zonos

Teritorijų planavimo ir architektūros skyriaus vadovas  
**Daiva Časiūnienė**  
 2016 m. 10 mėn. 31 d.

Nuolatinės statybos komisijos  
 2016 m. 10 mėn. 31 d.  
 Protokolas Nr. 110-1  
 Nugalėtojas: **Edmundas Kenčiauskas**

**REGLAMENTŲ LENTELĖ**  
 Nagrinjamų teritorijų užstatymo reglamentai (taikomi naujai statybai)

Nagrinėjama teritorija Nr.	Planuojama zonos pavadinimas	Galimas funkcijų tipas ir teritorijos naudojimo taisyklių skaitmeninis ryšys	Galima žemės naudojimo būklė	Maždaugis užstatymo aukštis (aukštai)	Didžiausias leidžiamas intensyvumas ir atžymėjimas	Pastabos
T0	Centro zona	M01 Centro teritorija	U1/U2/U3/U4/U5	5	1,2 (U1) + 1,0 (U2-5) teritorijos vidurkis esant viršijus intensyvumo prielaidas	Domina esanti gyvenamoji pastatai. Statoma kaimiškųjų prielaidų sėklėse gyvenamųjų ir smulkių verslų. Zona su visuomeninės viešybės, komercinės, gyvenamosios paskirties pastatais ir teritorijomis, pritaikytomis kaimiškoms sėklėms ir išskaidymui.
T1	Centro zona	M01 Centro teritorija	U1/U2/U3/U4/U5	5	1,2 (U1) + 1,0 (U2-5) teritorijos vidurkis esant viršijus intensyvumo prielaidas	Zona su visuomeninės viešybės, komercinės, gyvenamosios paskirties pastatais ir teritorijomis, pritaikytomis kaimiškoms sėklėms ir išskaidymui. Didžiausias užstatymo intensyvumas 7 aukštų - kaimiškoms sėklėms ir išskaidymui.
T2	Centro zona	M01 Centro teritorija	U1/U2/U3/U4/U5	5	1,2 (U1) + 1,0 (U2-5) teritorijos vidurkis esant viršijus intensyvumo prielaidas	Zona su visuomeninės viešybės, komercinės, gyvenamosios paskirties pastatais ir teritorijomis, pritaikytomis kaimiškoms sėklėms ir išskaidymui.
T3	Centro zona	M01 Centro teritorija	U1/U2/U3/U4/U5	5	1,2 (U1) + 1,0 (U2-5) teritorijos vidurkis esant viršijus intensyvumo prielaidas	Zona su visuomeninės viešybės, komercinės, gyvenamosios paskirties pastatais ir teritorijomis, pritaikytomis kaimiškoms sėklėms ir išskaidymui.
T4	Specializuotų kompleksų zona	Specializuotų kompleksų teritorija	U6/U7/U8	7	Magistralinio dujotekio / Afta linijos planas	Zona su visuomeninės viešybės, komercinės, gyvenamosios paskirties pastatais ir teritorijomis, pritaikytomis kaimiškoms sėklėms ir išskaidymui.
T5	Intensyvaus užstatymo zona	Intensyvaus užstatymo zona	U9/U10/U11	10	10, 10, 10	Zona su visuomeninės viešybės, komercinės, gyvenamosios paskirties pastatais ir teritorijomis, pritaikytomis kaimiškoms sėklėms ir išskaidymui.

