

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Formuojamas žemės sklypas: Panevėžio m. Matininkų g. 52B;

Projekto tikslai: Suformuoti žemės sklypą esamiems statiniams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį (pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos);

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-116283;

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 (pietinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialusis planas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2015m. lapkričio 26d. sprendimu Nr. 1-329 (reg.Nr. T00077526);
- Žemės sklypo (kadastro Nr.2701/0040:252) detalusis planas (Nr.000273001506), patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2012m. balandžio 19d. sprendimu Nr. 1-127 (reg.Nr. T00045987);
- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023m. sausio 19d. Nr. ADP-45 įsakymas dėl žemės sklypo (Matininkų g. 52B, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų Teritorijų planavimo ir architektūros skyriui;
- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir architektūros skyriaus 2023m. sausio 20d. Nr.18-99 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Panevėžio skyriaus 2023m. sausio 26d. Nr.SFP-693-(14.23.36) parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2023m. sausio 20d. Nr.116283/01-20 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
- Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, patvirtintas Lietuvos Respublikos 2019 m. birželio 6 d. įstatymu 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;
- Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodika, patvirtinta LR ŽŪ ministro 2022-01-24 įsakymu Nr.3D-40;
- Lietuvos Respublikos žemės įstatymas;
- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas;
- Kiti teritorijų planavimą reglamentuojantys įsakymai, nutarimai, taisyklės.

ESAMA TERITORIJOS BŪKLĖ

Formuojamas žemės sklypas yra Panevėžio mieste, Matininkų gatvėje Nr. 52B. Nekilnojamojo turto registre registruoti statiniai: pieno priėmimo punktas (unik.Nr. 6698-2003-8014, žym.plane 1H1p, pagrindinė naudojimo paskirtis - paslaugų), kiemo statiniai: kiemo aptvėrimas, šulinys (unik.Nr. 6698-2003-8025, pagrindinė naudojimo paskirtis - kiti inžineriniai statiniai). Formuojamo sklypo teritorijoje nutiestas požeminis elektros kabelis. Netoli sklypo,

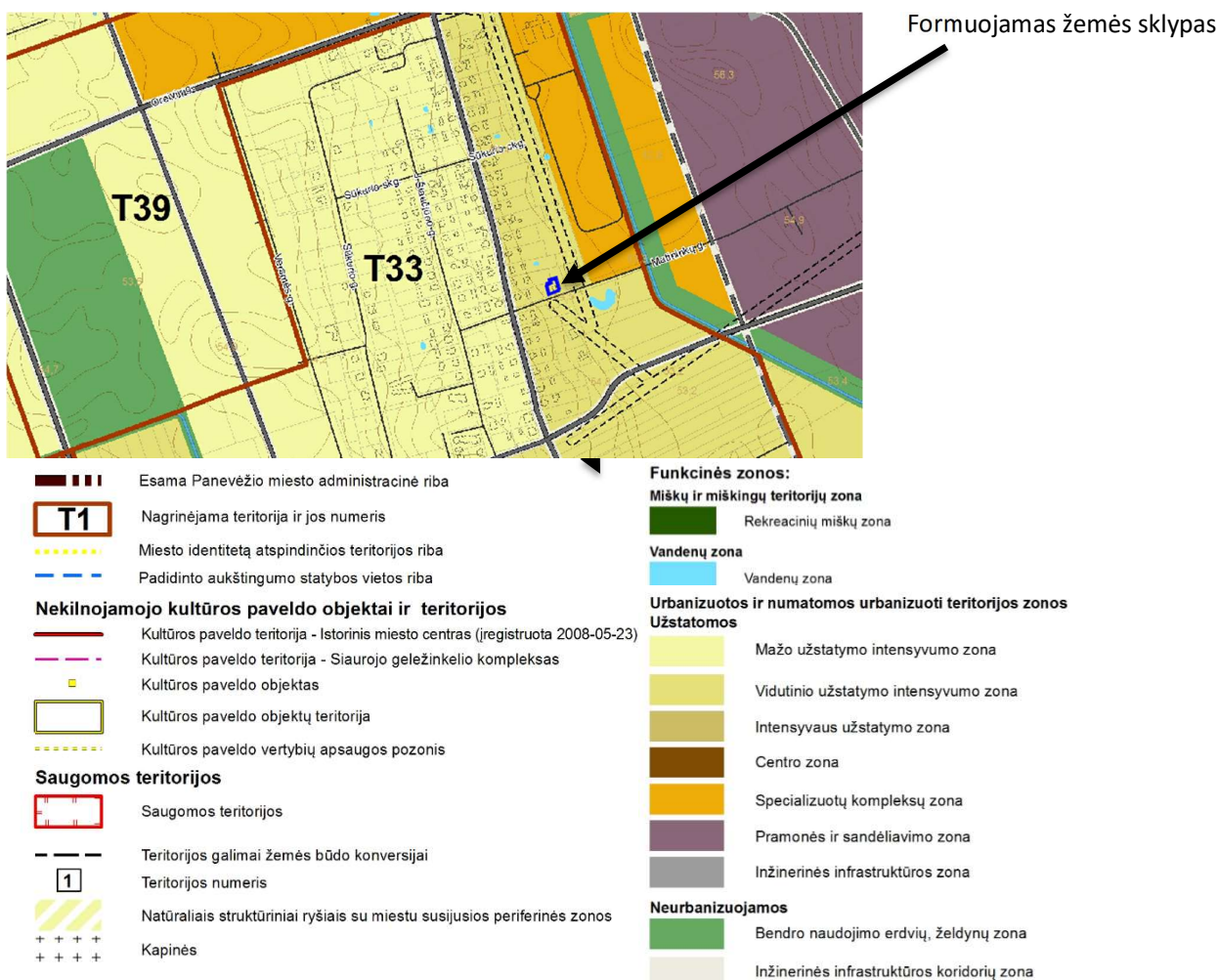
Matininkų gatvėje, nutiesti magistraliniai lietaus nuotekų surinkimo iš šalinimo tinklai. Teritorija nemelioruota. Visa sklypo teritorija patenka į Panevėžio aerodromo apsaugos zoną D ir Panevėžio I vandenvietės trečiąją B vandenvietės apsaugos juostą.

Gretimi žemės sklypai:

Gretimybė	Sklypo kadastrinis Nr.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas	Matavimo tipas	Nuosavybės forma	Pastabos
1-2	2701/0040:0056 Matininkų g. 52A	Kitos paskirties žemė Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Kadastriniai matavimai	Privati	
2-4	Valstybinė žemė, įvažiavimas				
4-5	2701/7001:0138	Kitos paskirties žemė Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Kadastriniai matavimai	Valstybinė	Matininkų gatvė RL 12, registruotas kelio statinys 4400-5325-6618
5-1	2701/0040:0652 Matininkų g. 52	Kitos paskirties žemė Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Kadastriniai matavimai	Privati	

REGLAMENTŲ, PLANAVIMO DOKUMENTŲ APŽVALGA

Pagal Panevėžio miesto bendrąjį planą žemės sklypas patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo zoną, mišrią gyvenamąją teritoriją T33. Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI 1,2, aukštų skaičius 5. Galimi žemės naudojimo būdai G1/G2/K/V/B/E/I2/I1 (K- Komerinės paskirties objektų teritorijos).

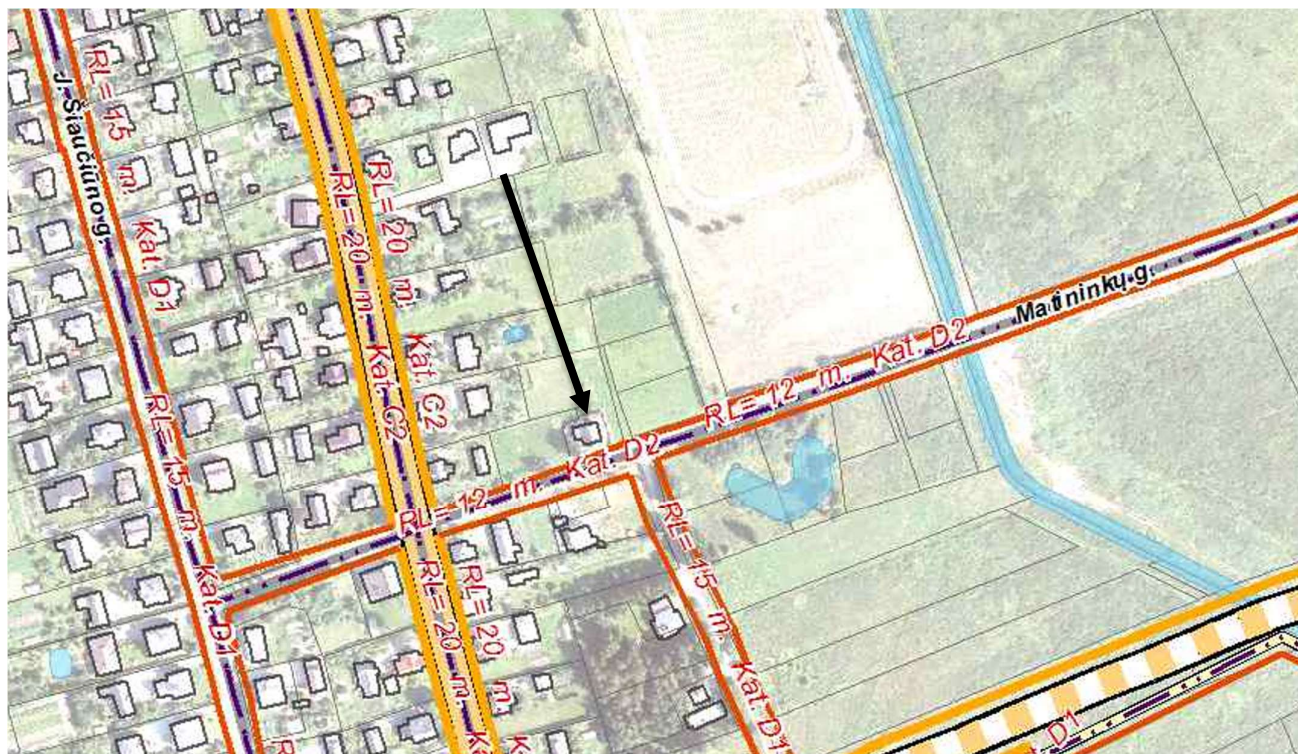


1 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinių pagrindinio žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio.

Statybos techniniame reglamente STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 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 atstumas didinamas po 0,5 m. Nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos apraše numatytas priklausomųjų želdynų plotų norma procentais nuo žemės sklypo ploto. Želdynų įrengimui žemės sklypuose, kurių naudojimo būdas komercinės paskirties objektų teritorijos, numatytas dydis - 10%.

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.



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

PROJEKTO SPRENDINIAI

Formuojamas žemės sklypas pieno priėmimo punktui (pagrindinė naudojimo paskirtis - paslaugų) ir kiemo statiniams, esantiems Panevėžio mieste Matininkų gatvėje gatvėje Nr. 52B, eksploatuoti. Pagal žemės naudojimo būdų turinio aprašą, komercinės paskirties objektų teritorijų būdo žemės sklypai skirti viešbučių paskirties pastatams, administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams) pastatams, prekybos paskirties pastatams, paslaugų paskirties

pastatams, maitinimo paskirties pastatams ir sporto paskirties pastatams. Suformuojamas žemės sklypas, kurio pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos. Numatyta pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir žemės naudojimo būdas neprieštarauja Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniams. Suformuoto sklypo ribos taškuose 1-2, 4-5, 5-1 sutampa su gretimų sklypų kadastriniais matavimais pamatuotų sklypų ribomis. Riba taškuose 2-4 formuojama išlaikant sklypą stačiakampės formos, lygiagrečiai detaliuotu planu suformuotam inžinerinės infrastruktūros sklypui. Paliekamas daugiau nei 9m. pločio įvažiavimas.

Įvažiavimas į suformuotą žemės sklypą numatomas iš Matininkų gatvės (esamas įvažiavimas, įrengti vartai).

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

Suformuotas valstybinės žemės sklypas proj.Nr. 1

Sklypo plotas- 500m²

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdas- komercinės paskirties objektų teritorijos

Siūlomos nustatyti teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

102-Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 26m²;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 29m²;

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 500m²;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 155m²;

165-Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas- 500m².

Siūlomi nustatyti servitutai: nėra

Teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, veiklos 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.

Projekto įgyvendinimo metu bus atliekami suformuoto žemės sklypo kadastriniai matavimai, nustatant žemės sklypų ribų posūkio taškus ir riboženklių koordinates valstybinėje koordinacių sistemoje. Atlikus žemės sklypų kadastrinius matavimus parengiamos jų kadastro duomenų bylos. Žemės savininkai ar valstybinės žemės patikėtiniai, vadovaudamiesi savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu suformuoti žemės sklypą ir Nacionalinės žemės tarnybos vadovo ar jo įgalioto teritorinio padalinio vadovo sprendimais nustatyti jų kadastro duomenis, teisės aktų nustatyta tvarka teikia duomenis Nekilnojamojo turto registru. Įregistravus žemės sklypą Nekilnojamojo turto registre sudaroma valstybinės žemės pirkimo – pardavimo, nuomos sutartis su žemės naudotojais (pastatų savininkais).

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.