

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Formuojamas žemės sklypas: Panevėžio m. Beržų g. 50;

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 - visuomeninės paskirties teritorijos);

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-109887;

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);

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022m. rugpjūčio 4d. Nr. ADP-367 įsakymas dėl žemės sklypo (Beržų g. 50, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų Teritorijų planavimo ir architektūros skyriui;

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir architektūros skyriaus 2022m. rugpjūčio 8d. Nr.ŽPRR-20 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Panevėžio skyriaus 2022m. rugpjūčio 12d. Nr.23SD-6005-(14.23.137 E) parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2022m. rugpjūčio 8d. Nr.109887/08-08 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Telia Lietuva Panevėžio regiono 2022m. rugpjūčio 11d. Nr.3-I-0384/22 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- UAB „Aukštaitijos vandenys“ 2022m. rugpjūčio 8d. Nr.1.6-ŽP-R119 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Panevėžio energija“ 2022m. rugpjūčio 9d. Nr.S22-010-0870 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 2020-01-24 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, Beržų gatvėje Nr. 50. Nekilnojamojo turto registre registruoti statiniai: pastatas - Administracinis (unik.Nr. 2797-8000-7017, žym.plane 1B3p, pagrindinė naudojimo paskirtis - administracinė). Formuojamo sklypo teritorijoje nutiesti elektroninių ryšių tinklai, požeminiai elektros kabeliai, vandens tiekimo, lietaus ir buitinių nuotekų surinkimo ir šalinimo tinklai, šilumos ir karšto vandens perdavimo tinklai. Visa sklypo teritorija patenka į Panevėžio I vandenvietės apsaugos zonos trečiąją A juostą.

Gretimi žemės sklypai:

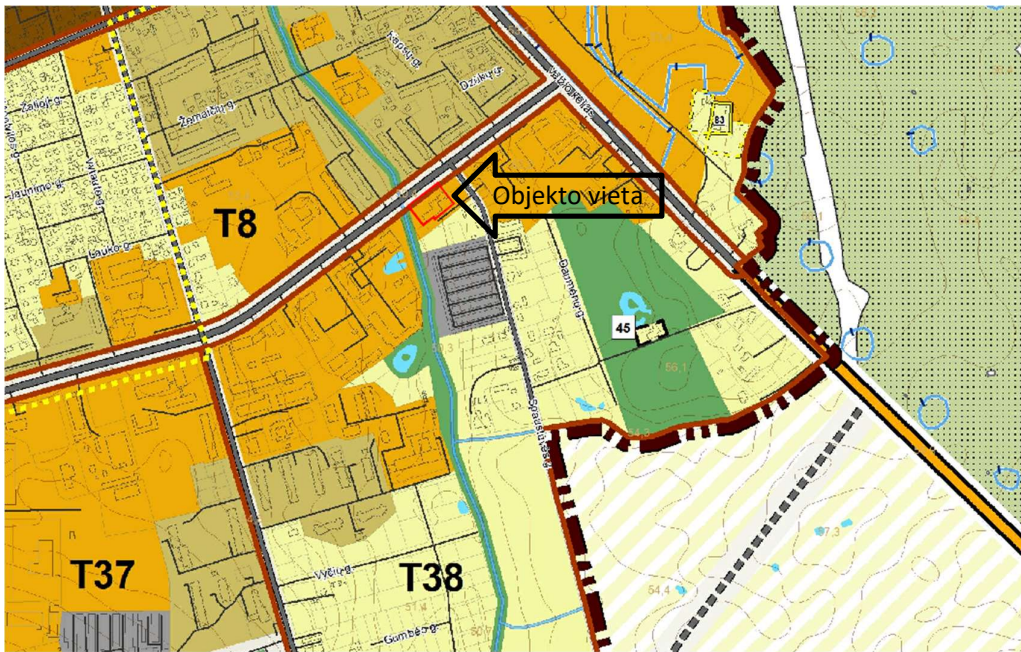
Gretimybė	Sklypo kadastrinis Nr.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas	Matavimo tipas	Nuosavybės forma	Pastabos
1-2	2701/0025:0288 Beržų g. 50A	Kitos paskirties žemė, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	Kadastriniai matavimai	Privati	
2-3	2701/0025:0303	Kitos paskirties žemė, komercinės paskirties objektų teritorijos	Kadastriniai matavimai	Privati	
3-4	Įvažiavimas iš Spaustuvės gatvės				Registruotas kelio statinys 4400-5356-4006
4-6	2701/0025:0302 Beržų g. 50B	Kitos paskirties žemė, komercinės paskirties objektų teritorijos	Kadastriniai matavimai	Privati	
6-7	2701/0025:0266 Spaustuvės g. 4C	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Kadastriniai matavimai	Privati	
7-8	2701/0025:0304	Kitos paskirties žemė, komercinės paskirties objektų teritorijos	Kadastriniai matavimai	Privati	
8-1	2701/7001:0133	Kitos paskirties žemė, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Kadastriniai matavimai	Valstybinė	Beržų g. RL 40, registruotas kelio statinys 4400-5491-6660

REGLAMENTŲ, PLANAVIMO DOKUMENTŲ APŽVALGA

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.

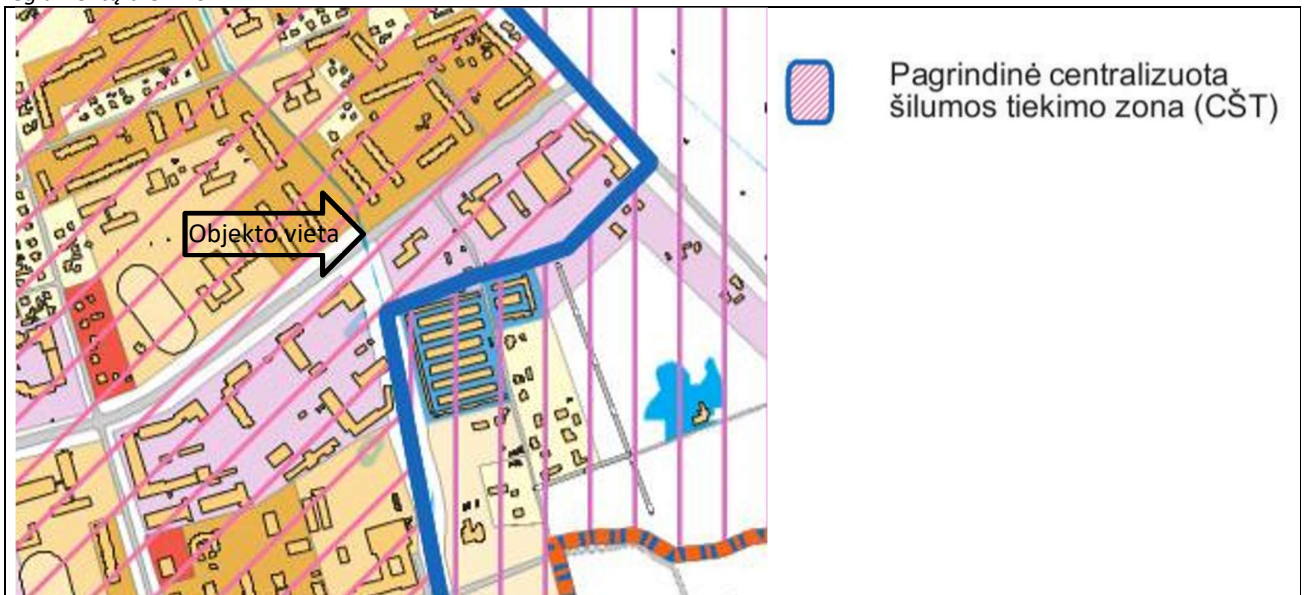
Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos apraše numatytas priklausomųjų želdynų plotų norma procentais nuo žemės sklypo ploto. Želdynų įrengimui žemės sklypuose, kurių naudojimo būdas visuomeninės paskirties teritorijos, numatytas mažiausias dydis - 15%.

Pagal Panevėžio miesto bendrąjį planą žemės sklypas patenka į teritoriją T38. Funkcinės zonos tipas - specializuotų kompleksų teritorijos. Teritorijos naudojimo tipai: specializuotų kompleksų teritorija, socialinės infrastruktūros teritorija, paslaugų teritorija. Galimi žemės naudojimo būdai: K/R/B/E/11/12/V (V-Visuomeninės paskirties teritorijos).

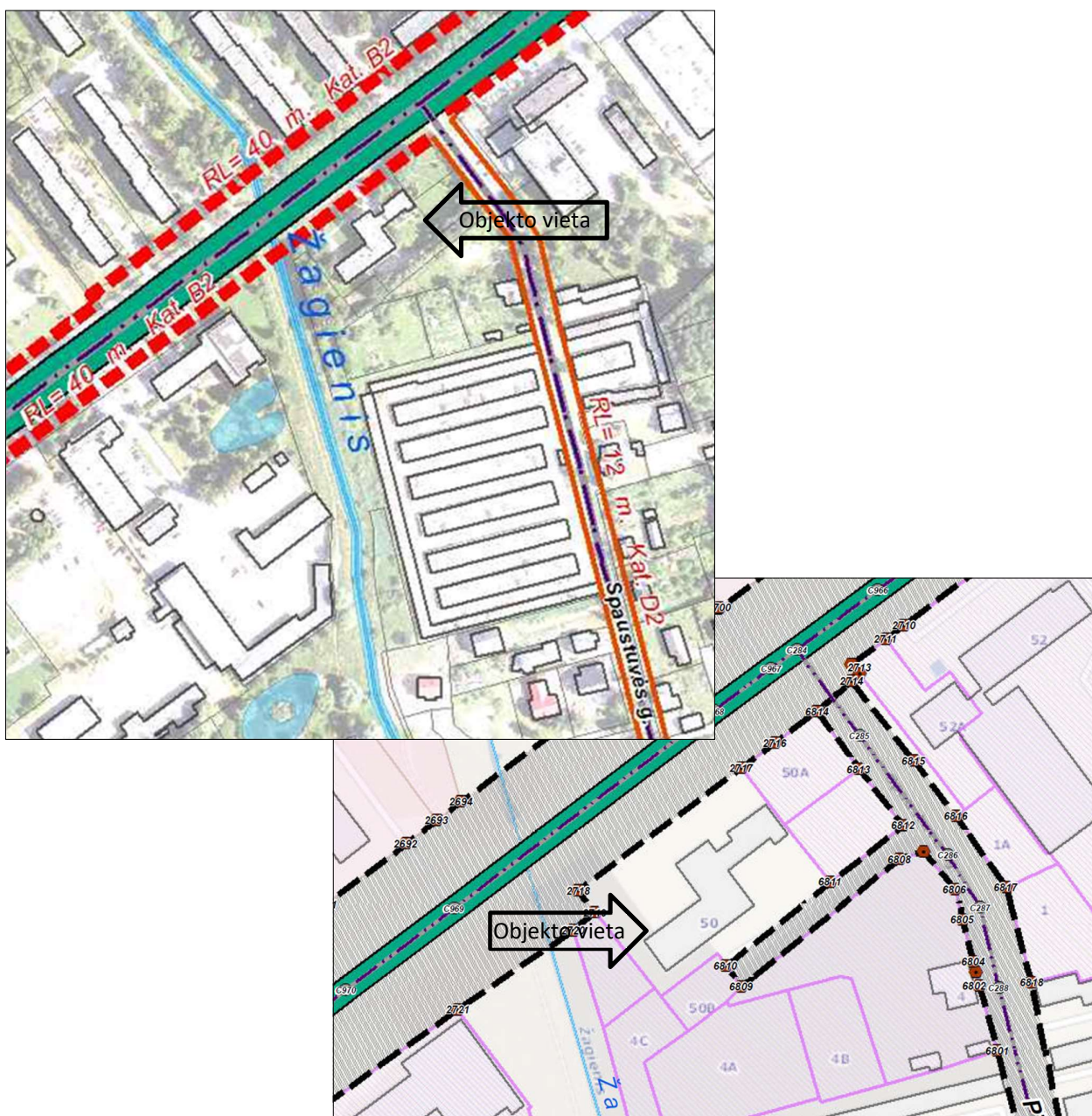


- | | | | | |
|---|--|--|--|--------------|
| | Esama Panevėžio miesto administracinė riba | Funkcinės zonos: | | |
| | Nagrinėjama teritorija ir jos numeris | Mišky ir miškingų teritorijų zona | | |
| | Miesto identitetą atspindinčios teritorijos riba | | Rekreacinių miškų zona | |
| | Padidinto aukštingumo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

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



2 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto šilumos ūkio specialiojo plano



3 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto (pietinės dalies) susiekimo komunikacijų specialiojo plano

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 nekilnojamojų daiktų servitutai šių objektų ir įrenginių apsaugos zonų ribose.

PROJEKTO SPRENDINIAI

Formuojamas žemės sklypas administraciniam pastatui (pagrindinė naudojimo paskirtis - administracinė), esančiam Panevėžio mieste Beržų gatvėje Nr. 50, eksploatuoti. Pagal žemės naudojimo būdų turinio aprašą, visuomeninės paskirties objektų teritorijų būdo žemės sklypai skirti: valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams ir jų funkcijoms vykdyti; religinės paskirties pastatams ir religinių bendruomenių ir bendrijų veiklai; socialinei infrastruktūrai – mokslo paskirties

pastatams, kultūros paskirties pastatams; gydymo paskirties pastatams; sporto paskirties pastatams ir sporto inžineriniams statiniams; specialiosios paskirties statiniams. Suformuojamas žemės sklypas, kurio pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas - visuomeninės paskirties teritorijos. Numatyta pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir žemės naudojimo būdas neprieštarauja Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniams. Suformuoto sklypo ribos taškuose 1-3, 4-1 sutampa su kadastriniais matavimais pamatuotų sklypų ribomis. Riba taškuose 3-4 sutampa su kelio statinio unik.Nr.4400-5356-4006 riba.

Pamatavus vietovėje pastato, išorinių laiptų užimamas plotas - 906m². Statiniui prižiūrėti reikalingas plotas skaičiuojamas pagal formulę $S_{\text{priėz}} = 6 \sqrt{A_{\text{stat}}} \cdot 3,00$ (542m²). Papildomas 10% statiniui prižiūrėti reikalingas plotas sudaro 145m². Esama automobilių aikštelė, įvažiavimas į garažus ir pagal sklypo reljefą galima vieta papildomoms automobilių stovėjimo vietoms įrengti užima 515m² sklypo ploto. Priklausomųjų želdynų plotų normos nusako mažiausias želdynų plotų įrengimo normas. Pastate yra įsikūręs Panevėžio rajono savivaldybės visuomenės sveikatos biuras, Panevėžio rajono švietimo centras, Panevėžio rajono savivaldybės priešgaisrinė tarnyba, Panevėžio rajono savivaldybės viešoji biblioteka. Pastate organizuojami susirinkimai, vaikų dienos stovyklos, edukacinės programos. Sklypas yra apsodintas medžiais, pastatytos skulptūros. Teritorija yra prižiūrėta. Visas iki Beržų gatvės likęs sklypo plotas yra priskiriamas želdinių teritorijai (900m²). Grafinis plotų paskirstymas pavaizduotas projekcinio pasiūlymo brėžinyje (1 priedas).

Įvažiavimas į suformuotą žemės sklypą numatomas iš Spaustuvės gatvės esančio įvažiavimo.

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

Suformuotas valstybinės žemės sklypas proj.Nr. 1

Sklypo plotas- 3008m²

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdas- visuomeninės paskirties teritorijos

Siūlomos nustatyti teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

101-Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 52m²;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 242m²;

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 3008m²;

148-Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), plotas- 909m²;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 1423m²;

Siūlomi nustatyti servitutai: nėra

Teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, veiklos apribojimai nurodyti Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme (2 priedas).

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 riboženklų koordinates valstybinėje koordinatinių 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/panaudos sutartis su žemės naudotojais.

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.

Parengė matininkė Vaida Taurienė