

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Pertvarkomas žemės sklypas: Panevėžio m. Bendrijų g. 14, kad.Nr.2701/0032:0501;

Projekto tikslai: pertvarkyti žemės sklypą, padalijant jį du ar daugiau žemės sklypų;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-119531;

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 administracijos direktoriaus 2015m. kovo 13d. įsakymu Nr. A-224;
- Sodininkų bendrijų „Ažuolas“, „Klevas“, „Šermutas“ specialusis planas Nr.000273001513 patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2012m. rugpjūčio 30d. sprendimu Nr.1-224;
- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023m. balandžio 5d. Nr.ADP-214 įsakymas dėl žemės sklypo (Bendrijų g. 14, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų Teritorijų planavimo ir architektūros skyriui;
- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir architektūros skyriaus 2023m. balandžio 7d. Nr.ŽPRR-3 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2023m. balandžio 5d. Nr.119531/04-05 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
- UAB „Aukštaitijos vandenys“ 2023m. balandžio 5d. Nr.1.6-ŽP-R157 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. įstatymas Nr. XIII-2166.
- Lietuvos Respublikos žemės įstatymas;
- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas;
- Kiti teritorijų planavimą reglamentuojantys įsakymai, nutarimai, taisyklės.

ESAMA TERITORIJOS BŪKLĖ

Pertvarkomas žemės sklypas yra Panevėžio mieste, Bendrijų gatvėje Nr.14. Sklypo kadastrinis Nr.2701/0032:0501, unikalus Nr. 4400-1143-9077, sklypo plotas 1730m². Žemės sklypui atlikti kadastriniai matavimai (2015-01-15). Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis- kitos paskirties žemė, naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklype registruoti statiniai: gyvenamas namas (unik.Nr.2796-2033-0013, ūkinis pastatas (unik.Nr.4400-1090-0973), kiti inžineriniai statiniai – šulinys (unik.Nr.4400-1090-1116) kiti inžineriniai statiniai – stoginė (unik.Nr.4400-3789-7808).

Nekilnojamojo turto registre įregistruotų servitutų nėra.

Žemės sklype registruotos žymos apie teritorijas, kurioje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 40m²;

109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 40m²;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 174m².

Registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 44m², teritorijos unik.Nr. 100159747.

Pertvarkomoje teritorijoje nutiestas žemos įtampos elektros kabelis, dujotiekio tinklai, vandens tiekimo, buitinių nuotekų surinkimo ir šalinimo tinklai. Šalia sklypo, rytinėje pusėje, įrengta 0,4kV orinė elektros linija. Teritorija nemelioruota. Žemės sklypas patenka į Panevėžio aerodromo apsaugos zoną D.

Gretimi žemės sklypai

Gretimybė	Sklypo kadastrinis, unikalus Nr.	Sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas	Nuosavybės forma	Matavimo tipas
1-3	2701/0032:0489 2701-0027-0096 Bendrijų g. 12	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
3-5	Bendrijų gatvė, registruotas kelio statinys unik.Nr.4400-5289-4012			
5-6	2701/0032:0036 2701-0032-0036 Bendrijų g. 16	Žemės ūkio paskirties žemė, mėgėjų sodo žemės sklypai	Privati	Kadastriniai matavimai
6-7	2701/0032:0175 2701-0032-0175 Bendrijų g. 18	Žemės ūkio paskirties žemė, mėgėjų sodo žemės sklypai	Privati	Preliminarūs matavimai
7-8	2701/0032:0458 2701-0032-0458 Žiobrių g. 5	Žemės ūkio paskirties žemė, mėgėjų sodo žemės sklypai	Privati	Kadastriniai matavimai
8-1	Žiobrių gatvė			

REGLAMENTŲ, PLANAVIMO DOKUMENTŲ APŽVALGA

Statybos techniniame reglamente STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ nurodoma, kad statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. 3 m. 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. Reikalavimai statinių statybai iki 3 m. atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“. Nustatant priešgaisrinius atstumus tarp pastatų, blokuojant pastatus ant sklypo ribos, turi būti vadovaujama gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais.

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 nekilnojamojų daiktų servitutai šių objektų ir įrenginių apsaugos zonų ribose.

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 vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, numatytas dydis - 25%.

Pertvarkomas žemės sklypas



	Esama Panevėžio miesto administracinė riba	Funkcinės zonos:	
	Nagrinėjama teritorija ir jos numeris	Miškų ir miškingų teritorijų zona	
	Miesto identitetai atspindinčios teritorijos riba		Rekreacinių miškų zona
	Padidinto aukštingumo statybos vietos riba	Vandenų zona	
Nekilnojamojo kultūros paveldo objektai ir teritorijos			Vandenų zona
	Kultūros paveldo teritorija - Istorinis miesto centras (registruota 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 keitimų sprendinių pagrindinio žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio

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/I2/E/I1 (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.



2 pav. Ištrauka iš Sodininkų bendrijų „Ažuolas“, „Klevas“, „Šermutas“ specialiojo plano

PROJEKTO SPRENDINIAI

Kitos paskirties (naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos) žemės sklypas padalijamas į tris atskirus žemės sklypus. Sklypų ribos formuojamos pagal savininko pageidavimą. Suformuotų sklypų pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir žemės naudojimo būdas nekeičiami.

Įvažiavimas į žemės sklypą proj.Nr.501-1 numatomas iš Žiobrių gatvės. Įvažiavimai į žemės sklypus proj.Nr. 501-2, proj.Nr. 501-3 numatomi iš Bendrijų gatvės.

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

Suformuoti žemės sklypai:

Žemės sklypas proj. Nr. 501-1

Sklypo plotas- 600m²

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Siūlomos nustatyti teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

102-Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 62m²;

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

Žemės sklypas proj. Nr. 501-2

Sklypo plotas- 633m²

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Siūlomos nustatyti teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 40m²;

109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 17m²;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 174m²;

165-Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas- 633m².

Žemės sklypas proj. Nr. 501-3

Sklypo plotas- 497m²

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Siūlomos nustatyti teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 44m²;

109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 3m²;

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- 497m².

Pagal Lietuvos Respublikos kelių įstatymo 3 str. 3 dalį vietinės reikšmės keliai skirstomi į viešuosius kelius ir vidaus kelius. Viešieji keliai - tai keliai, jungiantys rajoninius kelius, gyvenamąsias vietas, sąvartynus, rekreacijos objektus, lankomas gamtos, kultūros paminklus, taip pat gatvės gyvenamosiose vietovėse, jungiamieji ir kiti keliai, nepriskirti valstybinės reikšmės keliams. Pagal įstatymo 11str. 2 dalį vietinės reikšmės kelių juostos minimalus plotis IV kategorijos keliams yra 8 metrai. Pagal įstatymo 2 str. 8 dalį kelio juosta – žemės juosta, kurioje nutiestas arba tiesiamas kelias. Žiobrių gatvės įrengtos žvyro dangos plotis yra apie 4 metrus, Bendrijų gatvės žvyro dangos plotis yra apie 6 metrus. Pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 18str. 5 dalį nustatoma kelio apsaugos zona po 3 metrus į abi puses nuo kelio briaunų.

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.

Pastaba: dėl ŽPDRIS sistemos erdvinių duomenų suapvalinimo projekte suprojektuotų žemės sklypų, naudmenų plotai ir koordinatės gali nežymiai skirtis su parengtų kadastrinių matavimų plane nurodytais plotais ir koordinatėmis.

Parengė matininkė Vaida Taurienė