

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## ĮVADAS

Pertvarkomi žemės sklypai: Panevėžio m. A.Mackevičiaus g. 22 kad.Nr.2701/0017:0001 ir P.Puzino g. 20 kad.Nr.2701/0017:0150;

Projekto tikslai: pertvarkyti žemės sklypus, pakeičiant gretimų tos pačios pagrindinės žemės naudojimo paskirties, žemės sklypų ribą (perdalijimas), kai žemės sklypo dalis atidalijama nesuformavus atskiro žemės sklypo ir sujungiama su gretimu žemės sklypu;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-119414;

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 (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialusis planas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2015m. lapkričio 26d. sprendimu Nr. 1-330 (reg.Nr. Nr.T00077538);

- Panevėžio miesto istorinės dalies teritorijos ir apsaugos zonos ribų nustatymo bei tvarkymo specialiojo plano keitimas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2020m. sausio 30d. sprendimu Nr. 1-2 (reg.Nr. T00084371);

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023m. balandžio 5d. Nr.ADP-211 įsakymas dėl žemės sklypų (A.Mackevičiaus g. 22 ir P.Puzino g. 20, 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-4 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2023m. balandžio 7d. Nr.119414/04-07 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Telia Lietuva Panevėžio regiono 2023m. balandžio 14d. Nr.3-I-0208/23 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- UAB „Aukštaitijos vandenys“ 2023m. balandžio 11d. Nr.1.6-ŽP-R158 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

Nekilnojamojo turto registre registruoto žemės sklypo Panevėžio mieste, A.Mackevičiaus gatvėje Nr. 22 kadastrinis Nr.**2701/0017:0001**, unikalus Nr.2701-0017-0001, plotas 986m<sup>2</sup>. Žemės sklypo pagrindinė žemės

naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypui atlikti kadastriniai matavimai (1995-12). Žemės sklype registruoti statiniai: gyvenamas namas (unik.Nr.2794-7006-5018, žym.plane 1A1m), ūkinis pastatas (unik.Nr.2794-7006-5029, žym.plane 211ž, nugriautas), ūkinis pastatas (unik.Nr.2794-7006-5030, žym.plane 311ž, nugriautas), ūkinis pastatas (unik.Nr.2794-7006-5042, žym.plane 411ž, nugriautas), kiemo statiniai (kiemo aptvėrimas, kiemo aikštelė, lauko tualetas, šulinys, stoginė-2vnt.) (unik.Nr.2794-7006-5050).

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

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

Nekilnojamojo turto registre registruoto žemės sklypo Panevėžio mieste, P.Puzino gatvėje Nr. 20 kadastrinis Nr.**2701/0017:0150**, unikalus Nr.2701-0017-0150, plotas 267m<sup>2</sup>. Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypui atlikti kadastriniai matavimai (2000-10). Žemės sklype registruoti statiniai: gyvenamas namas (unik.2792-9001-4019, žym.plane 1A1p), garažas (unik.2792-9001-4028, žym.plane 211p), ūkinis pastatas (unik.2792-9001-4030, žym.plane 611m, nugriautas), kiemo statiniai: kiemo aikštelė, tvora, 711m stoginė (unik.2792-9001-4040).

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

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

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

Registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 2m<sup>2</sup>, teritorijos unik.Nr.100143114;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 4m<sup>2</sup>, teritorijos unik.Nr.100161095.

Nekilnojamojo turto registre registruotų servitutų nėra.

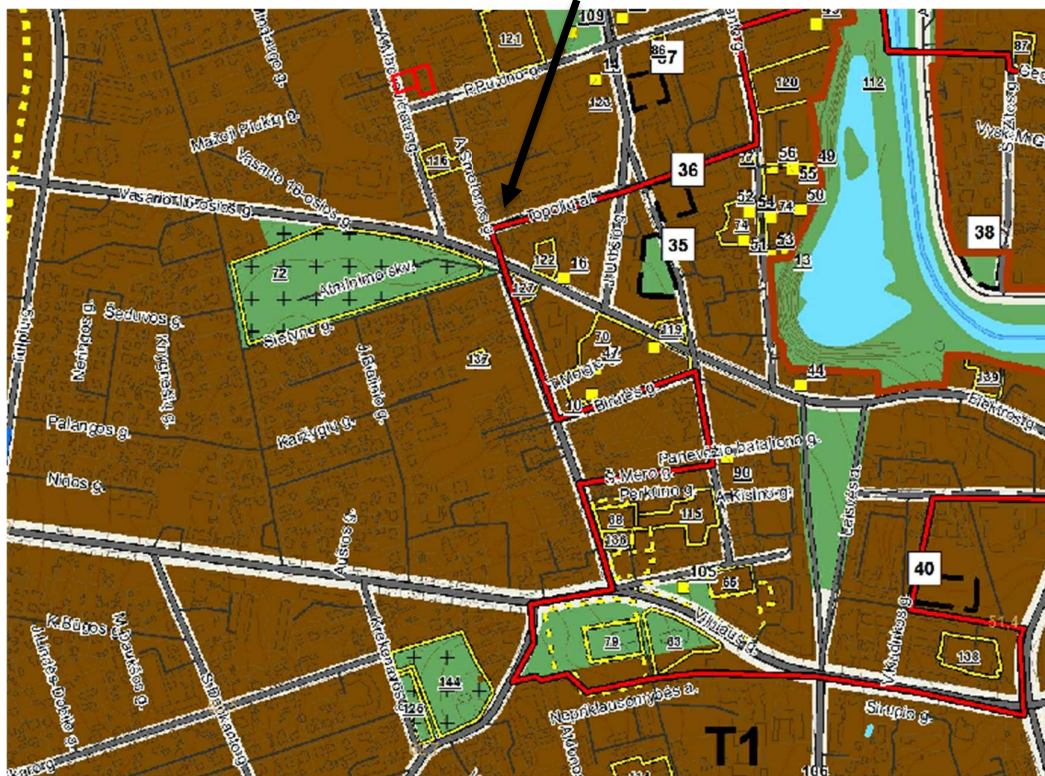
Gretimi žemės sklypai:

Gretimybė	Sklypo kadastrinis ir unikalus Nr.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis/žemės naudojimo būdas	Nuosavybės forma	Matavimo tipas
1-4	2701/0017:0136 2701-0017-0136 A. Mackevičiaus g. 24	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
4-6	2701/0017:0190 4400-0796-2782 P. Puzino g. 18	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
6-7	P.Puzino gatvė RL 15 (registruotas kelio statinys unik.Nr. 4400-5484-0338)			
7-9	2701/0017:0108 2701-0017-0108 P. Puzino g. 22	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
9-1	A.Mackevičiaus gatvė RL 15 (registruotas kelio statinys unik.Nr. 4400-5295-1170)			



Pagal Panevėžio miesto bendrąjį planą žemės sklypas patenka į centro zoną, mišrią centro teritoriją T1. Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI 1,2 aukštų skaičius 5. Zona su visuomeninės viešosios, komercinės, gyvenamosios paskirties pastatų ir teritorijų projektavimui keliamais specialiaisiais reikalavimais architektūrai Galimi žemės naudojimo būdai: G1/G2/K/V/R/I1/I2/B/E (G1 - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos).

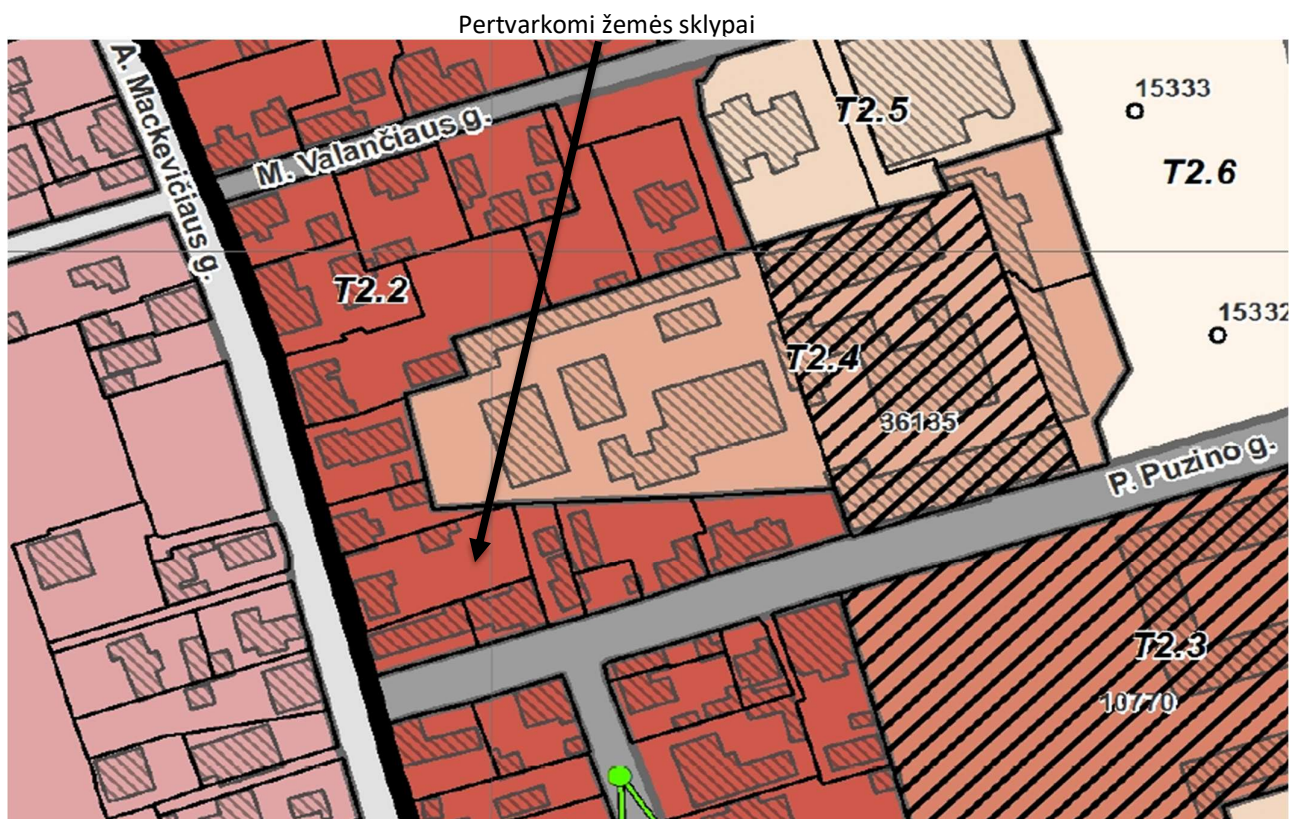
#### Pertvarkomi žemės sklypai



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

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.

Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos apraše numatytas mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto procentais. Želdynų įrengimui žemės sklypuose, kurių naudojimo būdas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, numatytas dydis - 25%.



### T2.2

Sodybinio-perimetrinio užstatymo teritorijos

Saugojimo režimas	T	$\leq 2a+m \leq 11$ E **	Leistinas statinių aukštis
Teritorijos užstatymo tankis	E E* E **	E E* E **	Teritorijos užstatymo intensyvumas
Reikalavimai kultūros paveldo objektams ir statiniams	a1 a2 a3	b3 b4	Reikalavimai kitiems statiniams
Reikalavimai teritorijos, želdinių, vandenų sistemos	c1	d2	Reikalavimai žemės darbams

#### PASTABOS:

Leistinas pastatų aukštis ( $\leq 2a+m \leq 11$ ) – dėl pastato stogo proporcijų galimas aukščio padidinimas iki 1 m, kai namo gabaritai stambesni.

E\*\* - Nustatytų aukštingumo parametrų keitimas galimas tik parengus nemažesnių, kaip kvartalo, teritorijų projektinius pasiūlymus ir patikslinus NKPVT akte nustatytas vertingąsias savybes. Neužstatytiems sklypams ir sklypams su nesuformuotu užstatymu projektiniuose pasiūlymuose nustatant aukštingumą aukštingumą galimos išimtys, pagrįstos išsklotinių, urbanistinio konteksto ir panoramų tyrimais.

b4 – rodiklis taikomas, kai reikalavimai architektūrai nustatyti PP.

KITI PASTATAI SKLYPE - antrojo pastato sklype (ūkinio – pagalbinio) tūris turi būti  $\leq 1/2$  gyvenamo namo tūrio.

## PROJEKTO SPRENDINIAI

Projekto metu pertvarkomi žemės sklypai, esantys A.Mackevičiaus g. 22 ir P.Puzino g. 20. Pakeičiama gretimų tos pačios pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo žemės sklypų riba. Perdalijamos sklypo dalies plotas 418m<sup>2</sup>. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas nekeičiami.

Įvažiavimas į žemės sklypą A.Mackevičiaus g. 22 numatomas iš A.Mackevičiaus gatvės. Įvažiavimas į žemės sklypą P.Puzino g. 20 numatomas iš P.Puzino gatvės.

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

Suformuoti žemės sklypai:

### **Žemės sklypas proj. Nr. 22**

Sklypo plotas- 568m<sup>2</sup>;

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:

101-Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 2m<sup>2</sup>;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 11m<sup>2</sup>;

109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 14m<sup>2</sup>;

119- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), plotas- 568m<sup>2</sup>;

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 568m<sup>2</sup>;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 63m<sup>2</sup>;

165-Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas- 568m<sup>2</sup>.

Siūlomi nustatyti servitutai: nėra.

### **Žemės sklypas proj. Nr. 20**

Sklypo plotas- 685m<sup>2</sup>;

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:

101-Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 9m<sup>2</sup>;

102-Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 160m<sup>2</sup>;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 20m<sup>2</sup>;

109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 30m<sup>2</sup>;

119- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), plotas- 685m<sup>2</sup>;

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 685m<sup>2</sup>;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 79m<sup>2</sup>;

165-Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas- 685m<sup>2</sup>;

Siūlomi nustatyti servitutai: nėra.

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

Parengto projekto viešinimas vykdomas ŽPDRIS interneto svetainėje ([www.zpdris.lt](http://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.

Parengė matininkė Vaida Taurienė