

ŽEMĖS SKLYPŲ FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTAS

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRI DUOMENYS

1.1. Planavimo organizatorius – Panevėžio miesto savivaldybės administracija, 288724610, Laisvės a. 20, Panevėžys, tel. 8 45 501 360, el.paštas: savivaldybe@panevezys.lt

Planavimo iniciatorius – Planuojamoje teritorijoje esančių pastatų savininkas.

1.2. Plano rengėjas, projekto autorius: VĮ Registrų centro, Komercinių paslaugų skyriaus Vakarų Lietuvos 2 grupės, Paukščių takas 2, Šiauliai, tel. +37065856753, matininkė Eglė Paškevičienė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2R-FP-619 (išduotas Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos)), tel. +37065278883, el. paštas: egle.paskeviciene@registrucentras.lt.

1.3. Pertvarkomos teritorijos vieta: Panevėžio apskr., Panevėžio m. Aido g. 4.

1.4. Projekto tikslas: suformuoti žemės sklypą esamiems statiniams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį (pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos).

1.5. Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektas rengiamas vadovaujantis:

- Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. 3D-452/D1-513 „Dėl Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ (Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022 m. birželio 15 d. įsakymo Nr. 3D-395/D1-187 redakcija);
- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. birželio 7 d. įsakymu Nr. ADP – 319 „Dėl žemės sklypo (Aido g. 4, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų teritorijų planavimo ir architektūros skyriui“;
- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir architektūros skyriaus 2023 m. birželio 8 d. žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai Nr. ŽPRR-11;
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Panevėžio skyriaus 2023 m. birželio

12 d. išduotais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. 23SD-4173-(14.23.137 E.);

- AB “Energijos skirstymo operatorius” inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2023 m. birželio 8 d. išduotais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. 121939/06-08;
- Telia Lietuva Panevėžio regionas 2023 m. birželio 12 d. išduotais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. 3-I-0281/23;
- UAB „Panevėžio energija“ 2023 m. birželio 12 d. išduotais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. S23-010-0951;
- UAB „Aukštaitijos vandenys“ 2023 m. birželio 8 d. išduotais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. 1.6-ŽP-R165.

1. 6. Planuojamam žemės sklypui (teritorijai) taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

- Panevėžio miesto bendrojo plano keitimas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016 m. lapkričio 24 d. sprendimu Nr. 1-408 (Reg. Nr. *T00079711*);
- Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimas, patvirtintas 2023 m. gegužės 25 d. Panevėžio miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-161 (Reg. Nr. *T00089337*);
- Detalusis planas „Teritorija tarp Nemuno ir Tulpių g.“, patvirtintas 2013 m. kovo 28 d. Panevėžio miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-99 (Reg. Nr. *T00002735*);
- Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialusis planas, patvirtintas 2015 m. lapkričio 26 d. Panevėžio miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-330 (Reg. Nr. *T00077538*);
- Panevėžio miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2015 m. birželio 25 d. sprendimu Nr. 1-134 „Dėl Panevėžio miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimo patvirtinimo“.

1. 7. Rengiant projektą panaudoti duomenys:

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registro duomenys;
- Georeferencinio pagrindo kadastro duomenys;
- Planuojamos teritorijos M 1:10 000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis;
- Planuojamos teritorijos M 1:10 000 specialiųjų žemės naudojimo sąlygų erdvinių duomenų rinkinys;

- Teritorijoje esamų žemės sklypų Nekilnojamojo turto registro ir Nekilnojamojo turto kadastro duomenys;
- Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų valstybės kadastro ir Kultūros vertybių registro duomenys.

II. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

Bendra informacija apie planuojamą teritoriją

Žemės sklypo išdėstymas: planuojama teritorija yra Panevėžio m. Aido g. 4. Teritorija užstatyta statiniais kurie registruoti nekilnojamojo turto registre: Pastatas-Garažas (unikalus daikto Nr. 2797-0007-8018), Pastatas-Garažas (unikalus Nr. 2797-0007-8029).

Gretimybės: projektuojamas žemės sklypas vakarinėje pusėje ribojasi su Aido gatve. Sklypo šiaurinėje pusėje – privatus žemės sklypas, kurio kadastro Nr. 2701/0016:55, sklypo adresas Aido g. 6. Sklypo rytuose – juridškai neįteisinta žemė ir žemės sklypai, kurių kadastro Nr. 2701/0016:0259; Nr. 2701/0016:0301. Greta esančių registruotų žemės sklypų adresai K. Binkio g. 15 C ir K. Binkio g. 17 B. Visiems besiribojantiems žemės sklypams yra atlikti kadastriniai matavimai. Sklypo pietinė pusė ribojasi su juridškai neįteisinta žeme.

Inžineriniai tinklai: Planuojamojoje teritorijoje yra elektroninių ryšių kabeliai; lietaus nuotekų tinklai; šiluminiai tinklai.

Melioracinės sistemos: žemės sklype nėra įrengtų valstybei priklausančių melioracijos sistemų bei įrenginių.

Kultūros paveldas: atstumas nuo projektuojamos teritorijos iki kultūros vertybės (unikalus kodas 11410) yra 500 m. Nors šiam objektui yra taikomas apsaugos nuo fizinio poveikio pozonis, tačiau naujai suformuoto žemės sklypo jis nesiekia, todėl projektuojamai teritorijai specialioji žemės naudojimo sąlyga „Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos“ netaikoma.



1 pav. Nekilnojamųjų kultūros vertybių registro fragmentas

Užstatymas: žemės sklype stovi Nekilnojamojo turto kadastre įregistruoti pastatai – Garažas (unikalus Nr. 2797-0007-8018) naudojimosi paskirtis – garažų; Garažas (unikalus Nr. 2797-0007-8029) naudojimosi paskirtis – garažų.

Privažiavimo schema



2 pav. www.regia.lt žemėlapis fragmentas

Susisiekimas: nauji įvažiavimai neprojektuojami, į sklypą privažiuojama jau esamu įvažiavimu nuo Aido gatvės. Šiuo įvažiavimu važiuojama iki žemės sklypo K. Binkio g. 17 B. Naujai formuojamame žemės sklype bus suprojektuotas kelio servitutas (tarnaujantis) įvažiavimui į žemės sklypą K. Binkio g. 17 B.

Projekto atitikimas toje teritorijoje galiojantiems atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams:

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota žemės ir nekilnojamojo turto kadastro ir registro bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys, įvertinti galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai.

Pertvarkomam žemės sklypui taikomi šie esamų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

- Panevėžio miesto bendrojo plano keitimas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016 m. lapkričio 24 d. sprendimu Nr. 1-408.

Pagrindinis žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinys. Naujai formuojamas žemės sklypas patenka į centro zoną.



3 pav. Pagrindinio žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio fragmentas

Energetikos inžinerinės infrastruktūros brėžinys



4 pav. Energetikos inžinerinės infrastruktūros brėžinio fragmentas

Greta projektuojamos teritorijos, palei Aido gatvę, yra 10 kV požeminė elektros linija. Šios linijos apsaugos zona nesiekia naujai suformuoto žemės sklypo. Šiluminių tinklų trasa kertą naujai suformuotą žemės sklypą, projektavimo metu esamiems šilumos tinklams vadovaujantis specialiuju žemės naudojimo

sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166) numatytos šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos ir juose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Susisiekimo infrastruktūros brėžinys



5 pav. Susisiekimo infrastruktūros brėžinio fragmentas

Naujai suprojektuotas žemės sklypas proj. Nr. 1 ribojasi su esamu (E kategorijos) dviračių taku.

Vandentvarkos inžinerinės infrastruktūros brėžinys

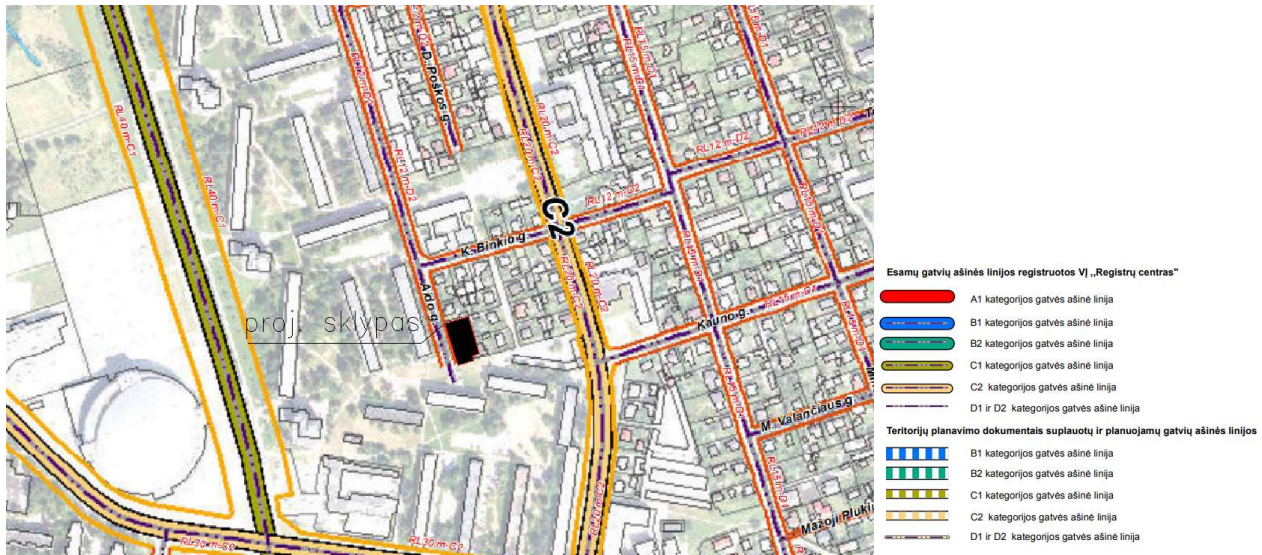


6 pav. Vandentvarkos inžinerinės infrastruktūros brėžinio fragmentas

Suformuotą žemės sklypą kerta ryšių linija. Lygiagrečiai Aido gatvės nutiesti vandentiekio tinklai.

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

Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialiajame plane yra suplanuotos Panevėžio miesto gatvės. Rengiant projektą atsižvelgta į Aido gatvės (RL12m-D2) ribas.



7 pav. Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialiojo plano brėžinio fragmentas

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus antrojo skirsnio 17 straipsniu nustatomos šios kelių apsaugos zonos: 1) magistralinių kelių; 2) krašto kelių; 3) rajoninių kelių; 4) vietinės reikšmės I, II ir III kategorijos kelių; 5) vietinės reikšmės IV kategorijos kelių.

Specialioji žemės naudojimo sąlyga Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) Aido gatvei (D kategorijos vietinės reikšmės viešajai gatvei RL12m-D2) nėra nustatoma.

Naujai formuojamas žemės sklypas Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimo, detalaus plano „Teritorija tarp Nemuno ir Tulpių g.“, Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialiojo plano, Panevėžio miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimo sprendiniams įtakos neturės.

III. FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTO SPRENDINIAI

3.1. Bendroji dalis

Projekto sprendinių brėžinys parengtas naudojantis Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenimis, specialiųjų žemės naudojimo sąlygų erdvinių duomenų rinkiniu bei įvertinus planuojamai teritorijai taikomų galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendinius.

Suformuojamas valstybinis žemės sklypas, jam nustatoma žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT), naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (II). Žemės sklypas projektuojamas esamiems pastatams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto registre įrašytą pastatų tiesioginę paskirtį.

Žemės sklypas formuojamas taip, kad būtų patogus naudoti pagal paskirtį, projekto sprendiniai nepažeistų kitų, už pertvarkomos teritorijos esančių žemės sklypų savininkų interesų. Žemės sklypas projektuojamas pagal žemės naudojimą natūroje, esamus pastatus. Ribos priderintos prie greta esamų kadastrinių matavimų, inžinerinių registruotų plotinių statinių, suplanuotų gatvių ribų. Rengiant projektą atžvelgta į trečiųjų asmenų pagrįstų teisių apsaugą. Žemės sklypas formuojamas atsižvelgiant į situaciją vietovėje, ekologijos ir kultūros paveldo apsaugos reikalavimus, estetines ir kompozicines savybes.

Suformuotam žemės sklypui pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir būdas nustatomi vadovaujantis pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašu, patvirtintu LR Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1073 “Dėl Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo patvirtinimo“ ir Žemės naudojimo būdų turinio aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr. 3D-37/D1-40 „Dėl Žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatomos Žemės įstatymo 22 straipsnio ir 2019 m. birželio 6 d. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 nustatyta tvarka.

3.2. Duomenys apie naujai suformuotą žemės sklypą:

Žemės sklypas Nr. 1

Adresas – Aido g. 4 Panevėžio m.

Savininkas – Lietuvos Respublika.

Sklypo plotas – 0,0994 ha.

Žemės naudmenos: užstatyta teritorija – 0,0994 ha.

Žemės naudojimo paskirtis: Kita (žemės)

Žemės naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos

Nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- 101. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0030 ha;
- 148. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) – 0,0104 ha;
- 149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0,0083 ha.

Servitutai :

215 – Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – 0,0079 ha.

Keliai: nauji įvažiavimai į sklypą neprojektuojami, privažiuojama iš jau esamo įvažiavimo nuo Aido gatvės.

Pastaba: Tikslūs formuojamo žemės sklypo ribų atstumai tarp posūkio taškų, specialiųjų žemės naudojimo sąlygų užimami plotai, bendras formuojamo žemės sklypo plotas, naudmenos bus nustatomos atliekant kadastrinius matavimus LKS-94 koordinacių sistemoje.

IV. VISUOMENĖS INFORMAVIMAS IR SUPAŽINDINIMAS SU PROJEKTU

Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektas rengiamas ir viešinamas per ŽPDRIS. Informacija apie pradedamą rengti ir parengtą žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą, bei galimybes su juo susipažinti skelbiama supaprastinta tvarka žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinėje sistemoje www.zpdri.lt, paslaugos bylos Nr. ZSFP - 121939.

Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti buvo naudojami skaitmeniniai ortofotografiniai žemėlapiai ORT10LT.

Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto sprendiniai nepažeidžia visuomenės teisių ir interesų; galimybės ūkinei veiklai vystyti bei veiklos sąlygos gretimų žemės sklypų naudotojams nepablogės. Projekto sprendinių įgyvendinimas gamtinės aplinkos kokybei, kraštovaizdžio struktūrai, ekologinei pusiausvyrai neigiamos įtakos neturės. Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimas neprieštarauja aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir plėtros programoms. Projekto sprendinių poveikis aplinkinės teritorijos vystymui darnai ir planuojamai veiklos sričiai numatomas ilgalaikis teigiamas.

Projekto rengėjas



Eglė Paškevičienė

(kval. Nr. 2R-FP-619, 2012-09-06)