

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I V A D A S

Pertvarkomi žemės sklypai: Panevėžio m. Pušyno g. 130 kad.Nr. 2701/0001:0332 ir Pušyno g. 132 kad.Nr. 2701/0001:0308;

Projekto tikslai: Prie žemės sklypų Pušyno g. 130 ir Pušyno g. 132, Panevėžys prijungti įsiterpusį (įsiterpusį tarp žemės sklypų, kadastrinis Nr. 2701/0001:0332, kadastrinis Nr. 2701/0001:0308 ir Pušyno gatvės, suplanuotos Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialiuoju planu) laisvos valstybinės žemės plotą;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-140790

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 teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2023m. gegužės 25d. sprendimu Nr.1-161 (reg.Nr. T00089337);

- Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano dalies „Gamtinis karkasas ir želdynų bei rekreacijos teritorijų plėtra“ koregavimas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2023m. gegužės 28d. sprendimu Nr.1-140 (reg.Nr. T00090325);

- 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 savivaldybės administracijos direktoriaus 2024m. birželio 11d. Nr.ADP-05 įsakymas dėl žemės sklypų (Pušyno g. 130, 132, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų Teritorijų planavimo ir architektūros skyriui ir žemėtvarkos poskyriui;

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir architektūros skyriaus Žemėtvarkos poskyrio 2024m. birželio 12d. Nr.ŽPRR-8 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2024m. birželio 12d. Nr.140790/06-12 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Telia Lietuva Resursų 2 komandos 2024m. birželio 12d. Nr.2-I-0378/24 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- UAB „Aukštaitijos vandenys“ 2024m. birželio 14d. Nr.1.6-ŽP-R205 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, Pušyno gatvėje Nr. 130 kadastrinis Nr.**2701/0001:0332**, unikalus Nr.4400-0061-0346, plotas 646m². Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypui atlikti kadastriniai matavimai. Žemės sklype esantys statiniai: gyvenamas namas (unik.Nr. 2799-6001-7011, žym.plane 1A2p), kiemo statiniai: kiemo aikštelė, cokolis (unik.Nr. 2799-6001-7022), neregistruoti statiniai (tvora, dalis ūkinio pastato, dalis malkinės).

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

101-Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
 109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis 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- 39m², teritorijos unik.Nr. 100160253;
 109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 9m², teritorijos unik.Nr. 100171660.

Nekilnojamojo turto registre registruoto žemės sklypo Panevėžio mieste, Pušyno gatvėje Nr. 132 kadastrinis Nr.**2701/0001:0308**, unikalus Nr.2701-0001-0308, plotas 644m². Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypui atlikti kadastriniai matavimai (1996-04-09). Žemės sklype esantys statiniai: gyvenamasis namas (unik.Nr. 2799-7005-3012, žym.plane 1A2b), kiemo aikštelė (unik.Nr. 4400-2215-7199, žym.plane b), kiemo aptvėrimas (unik.Nr. 4400-2215-7177, žym.plane t), neregistruoti statiniai (vakarinėje pusėje esanti tvora, šiltnamis).

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

101-Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 10m²;
 106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 260m²;
 109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 390m²;
 149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 500m².

Registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 42m², teritorijos unik.Nr. 100160253;
 109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 21m², teritorijos unik.Nr. 100171660.

Nekilnojamojo turto registre registruotų servitutų nėra.

Pertvarkomoje teritorijoje nutiesti ryšių kabeliai, mažo slėgio dujotiekio tinklai, vandens tiekimo, buitinių nuotekų surinkimo ir šalinimo tinklai. Gyvenamieji namai elektros energija aprūpinami nuo 0,4kV orinės elektros linijos.

Gretimi žemės sklypai:

Gretimybė	Sklypo kadastrinis ir unikalus Nr.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis/žemės naudojimo būdas	Nuosavybės forma	Matavimo tipas
1-2	2701/0001:0203 2701-0001-0203 Ūtos g. 17	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
2-4	2701/0001:0266 2701-0001-0266 Ūtos g. 15	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
4-5	Valstybinė žemė, Ūtos g. 13			
5-7	2701/0001:0233 2701-0001-0233 Pušyno g. 134	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
7-8, 10-11	Valstybinė žemė			
8-10	Pušyno gatvė RL 20			
11-1	2701/0001:0137 2701-0001-0137 Pušyno g. 128	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai

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

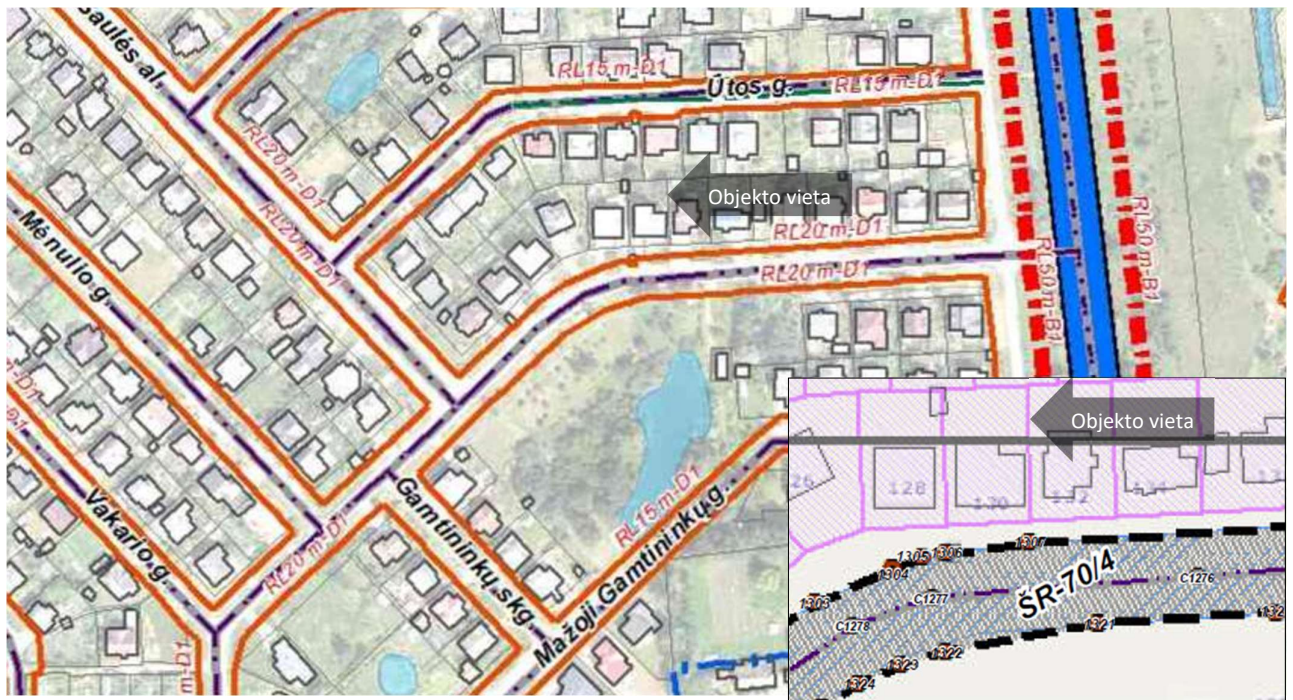
Respublikos elektros energetikos įstatymu 75 str. 3p. nustatomi žemės ir kitų nekilnojamųjų daiktų servitutai šių objektų ir įrenginių apsaugos zonų ribose.

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%.

Pagal Panevėžio miesto bendrąjį planą žemės sklypas patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritoriją T18. Galimi žemės naudojimo būdai: G1/G2/K/I1/I2/E (G1 - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos). Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI 0,8, aukštų skaičius 3.



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



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



3 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano dalies „Gamtinis karkasas ir želdynų bei rekreacijos teritorijų plėtra“ koregavimo, atskirųjų želdynų bei rekreacinių teritorijų brėžinių

PROJEKTO SPRENDINIAI

Įsiterpę valstybinės žemės sklypai formuojami pratęsus esamų sklypų ribų kraštines iki Pušyno gatvės ribos. Maksimalus ties pertvarkomu sklypu įsiterpusios laisvos valstybinės žemės plotis – 6,55m. Laikoma, kad įsiterpusį žemės plotą sudaro siaura juosta, jeigu šio žemės ploto plotis bet kuriame taške neviršija 10m. Suformuoti įsiterpę vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų būdo žemės sklypai nėra didesnis kaip 0,04ha. ploto.

Patekimas į naujai suformuotus sklypus numatomas iš Pušyno gatvės esamais įvažiavimais.

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

Pagal Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir architektūros skyriaus, Žemėtvarkos poskyrio parengtus žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimus, projektu siūlomi nustatyti servitutai S1 ir S2, suteikiantys teisę tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas. Viešpataujantys servitutai numatomi inžinerinius tinklus eksploatuojančioms organizacijoms.

Suformuoti žemės sklypai:

Suformuotas įsiterpęs valstybinės žemės sklypas proj.Nr. 332-1

Sklypo plotas- 116m²

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- 13m²

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 53m²

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 111m²

Siūlomi nustatyti servitutai:

S1 222-Servitutas-teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas- 116m²

Suformuotas žemės sklypas proj. Nr. 332

(sujungiant sklypus proj.Nr. 332-1 ir kad.Nr.2701/0001:0332)

Sklypo plotas- 762m²

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

101-Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 26m²

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 107m²

109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 9m²

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 156m²

Siūlomi nustatyti servitutai:

S1 222-Servitutas-teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas- 116m²

Suformuotas įsiterpęs valstybinės žemės sklypas proj.Nr. 308-1

Sklypo plotas- 99m²

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- 11m²

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 50m²

109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 10m²

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 99m²

Siūlomi nustatyti servitutai:

S2 222-Servitutas-teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas- 99m²

Suformuotas žemės sklypas proj. Nr. 308

(sujungiant sklypus proj.Nr. 308-1 ir kad.Nr.2701/0001:0308)

Sklypo plotas- 743m²

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

101-Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 24m²

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 112m²

109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 30m²

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 194m²

Siūlomi nustatyti servitutai:

S2 222-Servitutas-teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas- 99m²

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.