

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## ĮVADAS

Pertvarkomas žemės sklypas: Panevėžio m. Ramygalos g. 53B kad.Nr.2701/0023:0305;

Projekto tikslai: Prie žemės sklypo Ramygalos g. 53B, Panevėžys prijungti įsiterpusį (įsiterpusį tarp žemės sklypų: kadastrinis Nr. 2701/0023:0305, Panevėžys; kadastrinis Nr. 2701/0023:0078, Panevėžys; kadastrinis Nr. 2701/0023:0278, Panevėžys ir kadastrinis Nr. 2701/7001:0141, Panevėžys) laisvos valstybinės žemės plotą;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-145764;

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 (pietinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialusis planas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2015m. lapkričio 26d. sprendimu Nr. 1-329 (reg.Nr. Nr.T00077526);

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024m. rugpjūčio 27d. Nr.ADP-295 įsakymas dėl žemės sklypo (Ramygalos g. 53B, 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. rugpjūčio 28d. Nr.ŽPRR-20 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2024m. rugpjūčio 28d. Nr.145764 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Telia Lietuva, resursų 2 komandos 2024m. rugpjūčio 29d. Nr.2-I-0580/24 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- UAB „Aukštaitijos vandenys“ 2024m. rugsėjo 3d. Nr.1.6-ŽP-R220 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, Ramygalos gatvėje Nr. 53B kadastrinis Nr. **2701/0023:0305**, unikalus Nr.4400-6294-5190, plotas 1083m<sup>2</sup>. Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - visuomeninės paskirties teritorijos. Žemės sklypas suformuotas sujungus žemės sklypus kad.Nr.2701/0023:0145 ir kad.Nr.2701/0023:0080 (ZSFP-122932). Žemės sklype esantys statiniai: odontologijos klinika (unik.Nr.4400-5330-8248, pagrindinė naudojimo paskirtis - gydymo), kiti inžineriniai statiniai: aikštelė (unik.Nr.4400-5455-1389), tvora (atraminė sienutė) (unik.Nr.4400-5458-8615), neregistruoti statiniai: tvora.

Registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

101-Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 16m<sup>2</sup>, teritorijos unik.Nr. 100026525;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 7m<sup>2</sup>, teritorijos unik.Nr. 100161552;

Nekilnojamojo turto registre registruotų servitutų nėra.

Pertvarkomoje teritorijoje įrengtas ryšių šulinys, nutiesti ryšių kabeliai. Pastatas (odontologijos klinika) elektros energija aprūpinamas požeminiais elektros kabeliais. Prijungiamoje teritorijoje nutiesti požeminiai elektros kabeliai, pastatyta elektros spinta KS-1816. Sklypuose įrengti vandens tiekimo, lietaus ir buitinių nuotekų surinkimo ir šalinimo tinklai. Teritorija nemelioruota. Žemės sklypai patenka į Panevėžio aerodromo apsaugos zoną D.

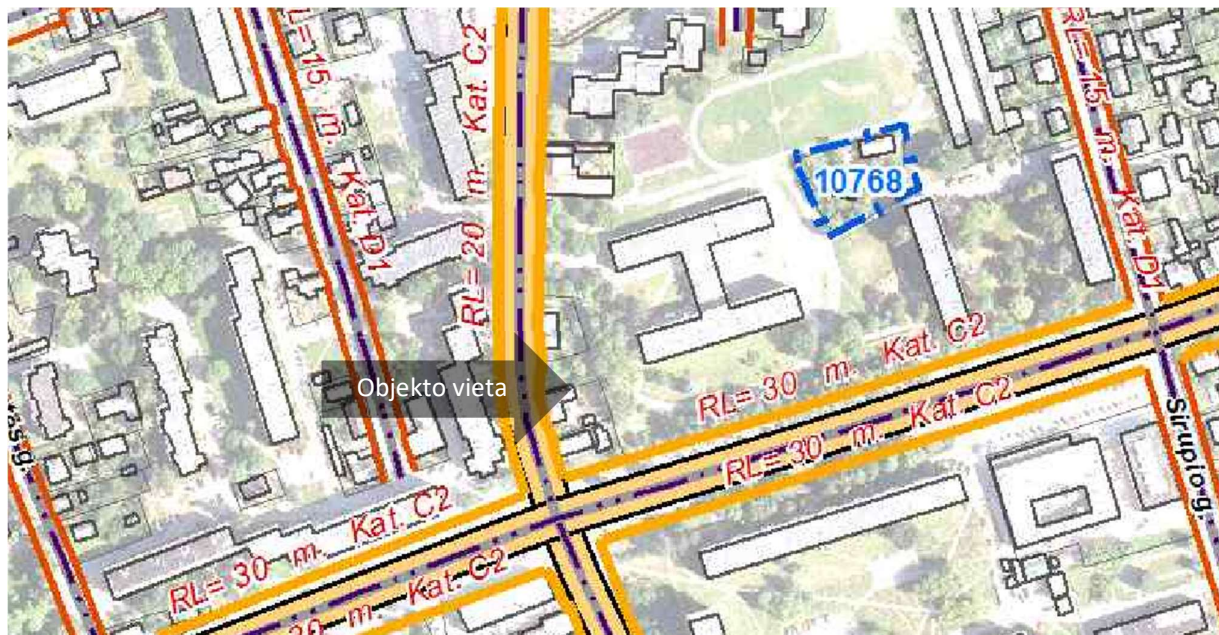
Gretimi žemės sklypai:

Gretimybė	Sklypo kadastrinis ir unikalus Nr.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis/žemės naudojimo būdas	Nuosavybės forma	Matavimo tipas	Pastabos
1-2	2701/0023:0078 2701-0023-0078 Ramygalos g. 49	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai	
2-8	2701/0023:0278 4400-3583-8552 Aukštaičių g. 1	Kitos paskirties žemė, visuomeninės paskirties teritorijos	Valstybinė	Kadastriniai matavimai	
8-9	Valstybinė žemė				
9-10	Valstybinė žemė				Aukštaičių gatvė RL 30, registruotas kelio statinys unik.Nr.4400-5144-9715
10-1	2701/7001:0141 4400-5890-7894	Kitos paskirties žemė, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Valstybinė	Kadastriniai matavimai	Ramygalos gatvė RL20, registruotas kelio statinys 4400-5167-2147

## REGLAMENTŲ, PLANAVIMO DOKUMENTŲ APŽVALGA

Statybos techniniame reglamente STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ nustatomi mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos: visuomeninės paskirties statinių iki 8,5m. aukščio – ne mažesnis kaip 3,0m. atstumas. Aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0,5m. kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. Ne visuomeninės paskirties inžinerinių statinių, esančių sklype, išskyrus sklypo aptvarus – ne mažesnis kaip 1,0 m. Šis atstumas gali būti sumažintas, gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu. Statant naujus visuomeninės

paskirties statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai. Rekonstruojant visuomeninės paskirties statinius gretimų sklypų pastatų insoliacija ir natūralus apšvietimas negali pablogėti.



1 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto (pietinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialiojo plano pagrindinio brėžinio



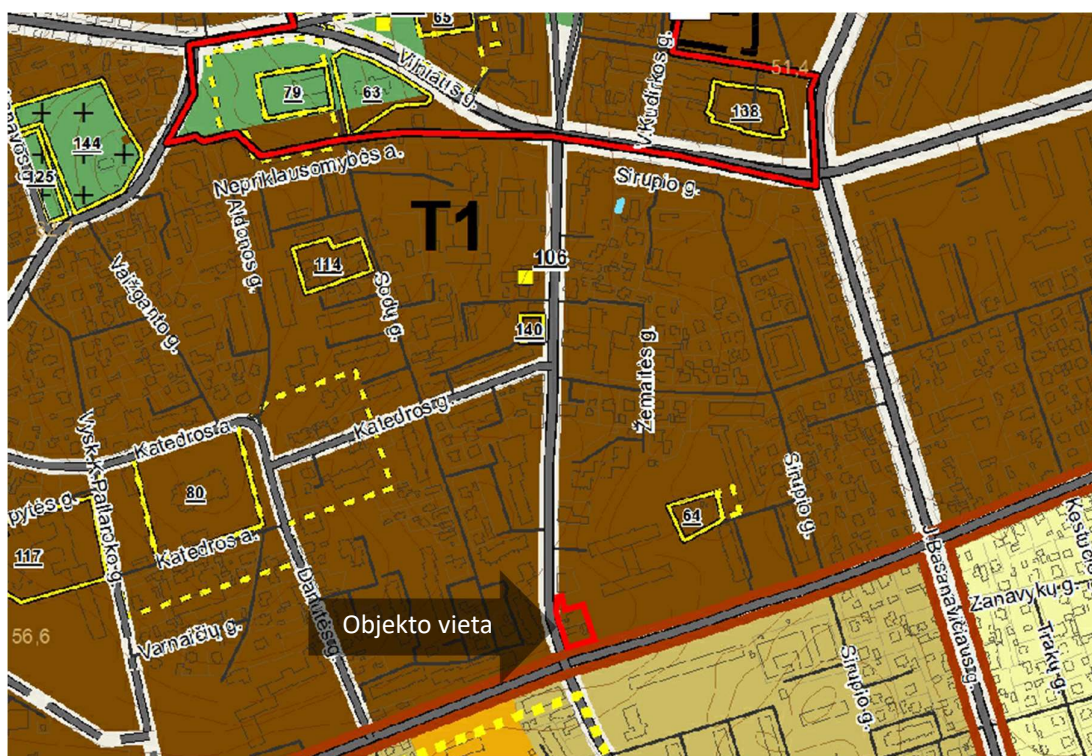
Prioritinės plėtros teritorijos

2 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimo



- Dviračių trasos
- Panevėžio miesto istorinė dalis (kodas 31872)
- Siaurojo geležinkelio kompleksas (kodas 21898)
- Miesto identitetą atspindinčios teritorijos riba
- Kultūros paveldo objekto teritorijos
- Kultūros paveldo objekto apsaugos zona

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



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

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 (V - visuomeninės paskirties teritorijos).

Elektros energetikos objektų ir įrenginių, esančių elektros energetikos objektus ir įrenginius valdančiai elektros energetikos įmonei nuosavybės teise ar kitais teisėtais pagrindais nepriklausančioje žemėje ar kituose nekilnojamojo daiktuose, eksploatavimui, aptarnavimui, remontui, techninei priežiūrai, rekonstravimui, modernizavimui ir (ar) naudojimui užtikrinti Lietuvos Respublikos elektros energetikos įstatymu 75 str. 3p. nustatomi žemės ir kitų nekilnojamojo daiktų servitutai šių objektų ir įrenginių nustatytų (nustatomų) apsaugos zonų ribose.

## PROJEKTO SPRENDINIAI

Įsiterpęs valstybinės žemės sklypas formuojamas tarp žemės sklypų kad.Nr. 2701/0023:0078, kad.Nr. 2701/0023:0278, kad.Nr. 2701/0023:0305 ir kad.Nr. 2701/7001:0141. Visos naujai suformuoto sklypo ribos sutampa su kadastriniais matavimais pamatuotomis sklypų ribomis.

Pagal žemės naudojimo būdų turinio aprašą visuomeninės paskirties teritorijų žemės sklypai skirti valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniam 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. Esamo ir naujai suformuotų sklypų nustatyta pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas atitinka statinio naudojimo paskirtį ir neprieštaruja Panevėžio miesto bendrojo plano sprendiniams.

Pagal Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir architektūros skyriaus, Žemėtvarkos poskyrio parengtus žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimus, projektu siūlomas nustatyti servitutas S, suteikiantys teisę tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas. Viešpataujantis servitutas numatomas inžinerinį tinklą (vandentiekį) eksploatuojančiai organizacijai. Elektros apsaugos zonų ribose servitutai yra nustatyti Lietuvos Respublikos elektros energetikos įstatymu (75 str. 3p.), todėl projektu papildomi servitutai nėra siūlomi nustatyti.

Patekimas į žemės sklypą numatomas esamais įvažiavimais iš Ramygalos gatvės.

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

Suformuoti žemės sklypai:

### **Suformuotas įsiterpęs valstybinės žemės sklypas proj.Nr. 305-1**

Sklypo plotas- 100m<sup>2</sup>

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- 0,09m<sup>2</sup>;

102-Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 100m<sup>2</sup>;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 21m<sup>2</sup>;

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

165-Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas- 100m<sup>2</sup>;

Siūlomi nustatyti servitutai:

S 222-Servitutas-teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas- 2m<sup>2</sup>.

### **Suformuotas žemės sklypas proj. Nr. 305**

**(sujungiant sklypus proj.Nr. 305-1 ir kad.Nr.2701/0023:0305)**

Sklypo plotas- 1183m<sup>2</sup>

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- 18m<sup>2</sup>;

102-Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 397m<sup>2</sup>;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 28m<sup>2</sup>;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 236m<sup>2</sup>;

165-Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas- 1183m<sup>2</sup>;

Siūlomi nustatyti servitutai:

S 222-Servitutas-teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas- 2m<sup>2</sup>.

Teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, veiklos apribojimai nurodyti specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme. Projekte elektroninių ryšių apsaugos zonos ribos nurodytos pagal vietovėje pamatuotą ryšių šulinio vietą ir naujai pastatyto pastato įvado vietą. Gyvenamasis namas yra nugriautas.

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.

Parengė matininkė Vaida Taurienė