

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## ĮVADAS

Formuojamas žemės sklypas: Panevėžio m. Senamiesčio g. (šalia Senamiesčio g. 108);

Projekto tikslai: 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);

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-148355;

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. T00077538);

- Panevėžio miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2015m. birželio 25d. sprendimu Nr.1-134 „Dėl Panevėžio miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimo patvirtinimo“;

- Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektas ZSFP-4286, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. gruodžio 11d. įsakymu Nr.A-1195;

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024m. rugsėjo 20d. Nr. ADP-344 įsakymas dėl žemės sklypo (šalia Senamiesčio g. 108, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų Teritorijų planavimo ir architektūros skyriui ir Žemėtvarkos poskyriui;

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir architektūros skyriaus 2024m. rugsėjo 23d. Nr. ŽPRR-22 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2024m. rugsėjo 24d. Nr.148355/09-24 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Panevėžio energija“ 2024m. rugsėjo 25d. Nr.S24-010-0881 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- UAB „Aukštaitijos vandenys“ 2024m. rugsėjo 26d. Nr.1.6-ŽP-R222 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;

- Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo, keitimo tvarkos ir sąlygų aprašas, patvirtintas LR vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr.1073;

- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, patvirtintas LR žemės ūkio ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr.3D-37/D1-40;

- Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodika, patvirtinta LR aplinkos ministro 2024 m. liepos 19 d. įsakymu Nr. D1-247;

- 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

Formuojamas žemės sklypas yra Panevėžio mieste, šalia Senamiesčio gatvės ir Senamiesčio g. 108 sklypų. Nekilnojamojo turto registre registruoti statiniai: aikštelė (unik.Nr. 4400-4019-4636, žym.plane b2, pagrindinė naudojimo paskirtis - kiti inžineriniai statiniai), aikštelė (unik.Nr. 4400-4019-4676, žym.plane b4, pagrindinė naudojimo paskirtis - kiti inžineriniai statiniai). Visi inžineriniai tinklai nutiesti Senamiesčio gatvės ribose. Teritorija nemelioruota. Netoli formuojamo sklypo šiaurės rytų pusėje yra kultūros paveldo teritorija - siaurojo geležinkelio kompleksas.

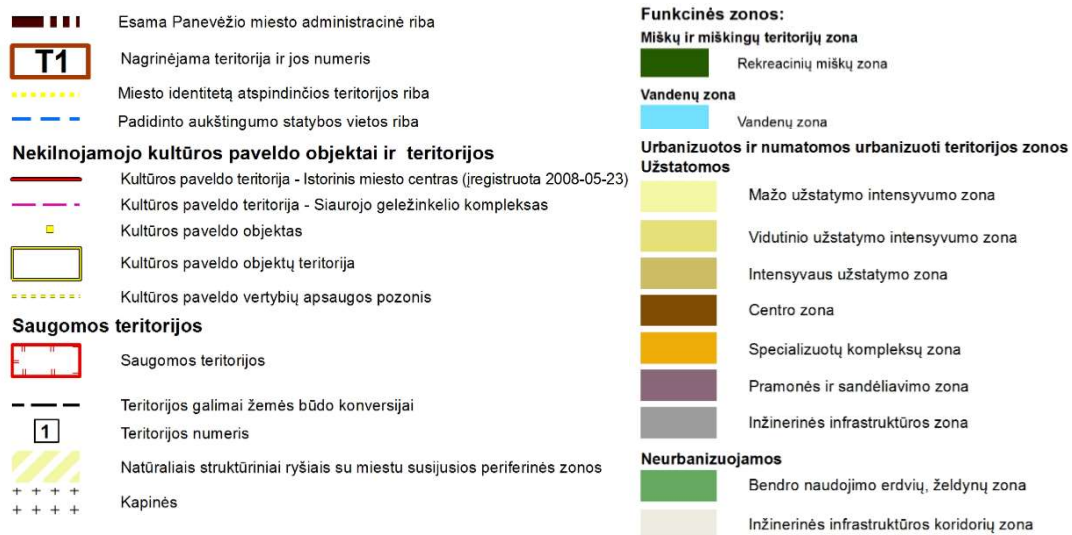
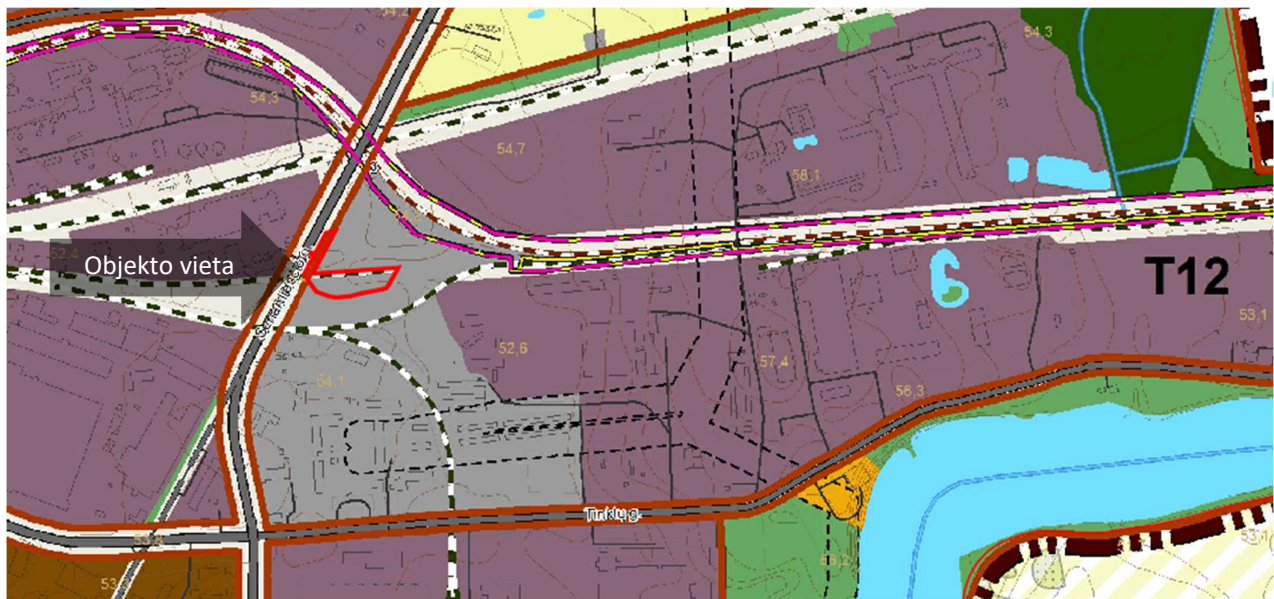
Gretimi žemės sklypai:

| Gretimybė | Sklypo kadastrinis Nr.                                 | Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas                          | Matavimo tipas         | Nuosavybės forma | Pastabos  |
|-----------|--|--|------------------------|------------------|---|
| 1-2       | Valstybinė žemė  |  |                        |                  |   |
| 2-6       | 2701/0014:0133<br>4400-4310-5482<br>Senamiesčio g. 108 | Kitos paskirties žemė, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos              | Kadastriniai matavimai | Privati          |   |
| 6-12      | Valstybinė žemė  |  |                        |                  |   |
| 12-1      | 2701/7001:0090<br>4400-5422-4350                       | Kitos paskirties žemė<br>Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos | Kadastriniai matavimai | Valstybinė       | Senamiesčio gatvė B2 kat., registruotas kelio statinys 4400-5496-4768 |

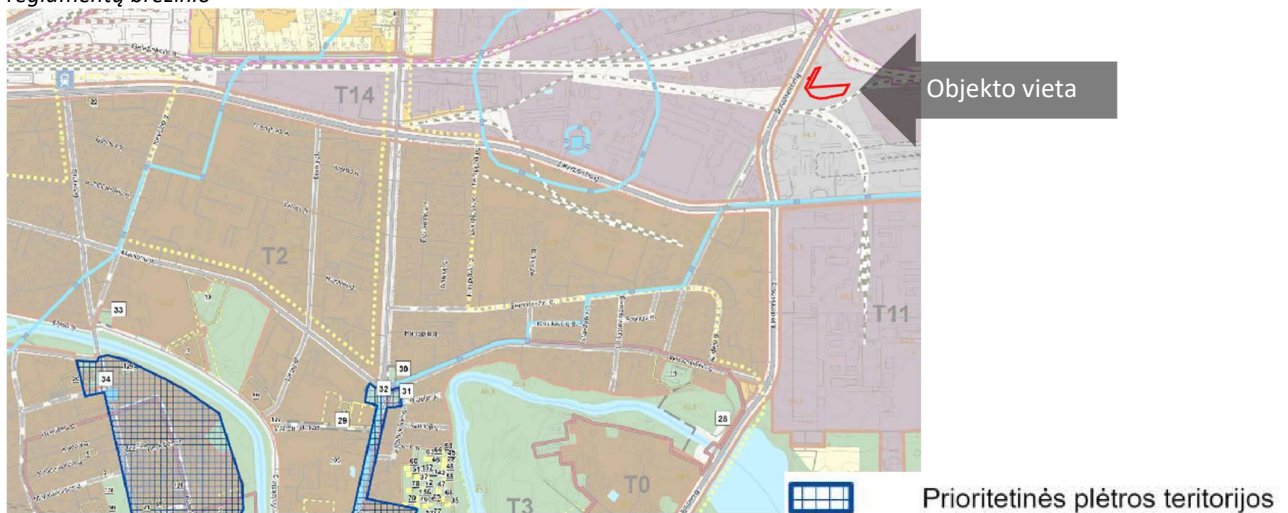
## REGLAMENTŲ, PLANAVIMO DOKUMENTŲ APŽVALGA

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 susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, numatytas dydis - 20%. Apraše numatyta galimybė kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų dalis ir galimi kompensavimo būdai.

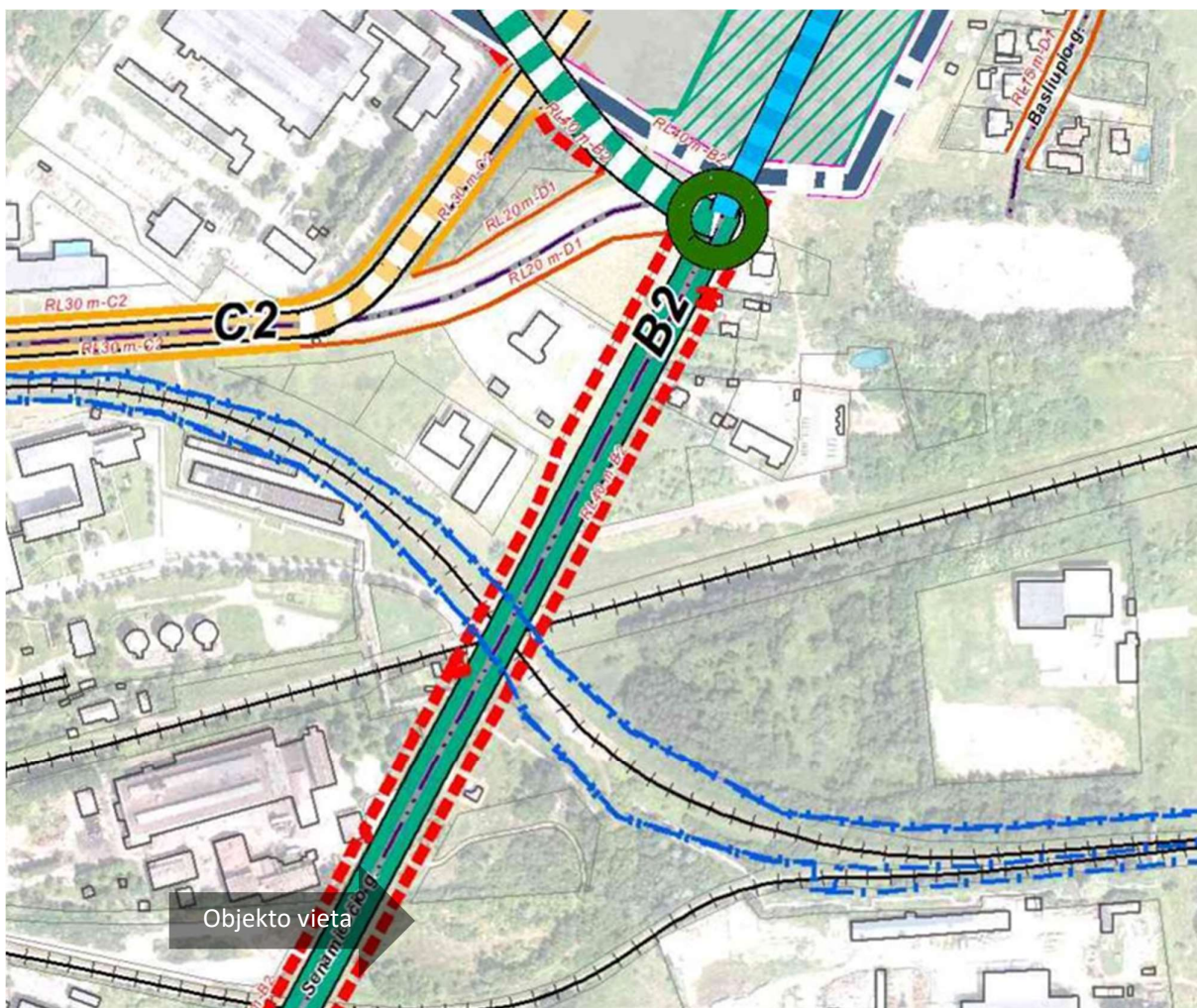
Pagal Panevėžio miesto bendrąjį planą žemės sklypas patenka į inžinerinės infrastruktūros zoną, inžinerinės infrastruktūros teritoriją Nr.T12. Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI 0,8, aukštų skaičius 5. Galimi žemės naudojimo būdai I1/I2/P/E (I1- susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos).



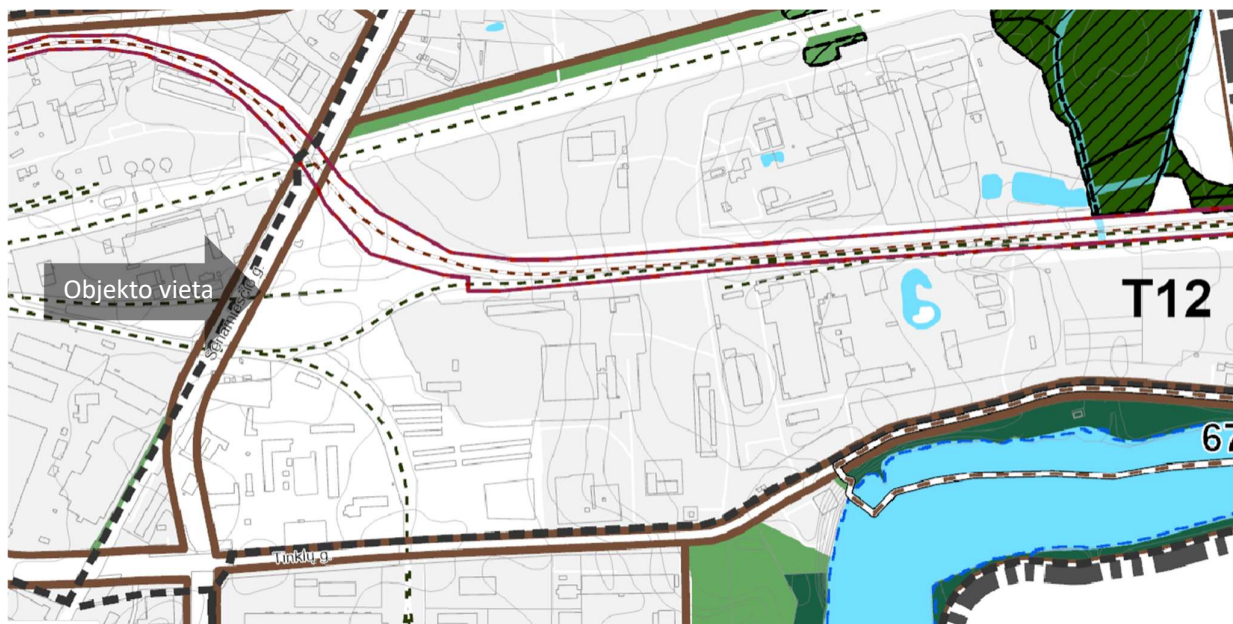
1 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo, sprendinių, pagrindinio žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio



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



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



- |   |  |
|---|--|
| ----- Geležinkelio bėgiai               | <span style="border: 1px dashed red; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> Siaurojo geležinkelio kompleksas (kodas 21898) |
| - - - - - Siaurieji geležinkelio bėgiai | <span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> Kultūros paveldo objekto teritorijos            |
| — — — — — Dviračių tramos               |  |

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



5 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimo, Panevėžio miesto šilumos ūkio sprendinių brėžinio

## PROJEKTO SPRENDINIAI

Formuojamas žemės sklypas inžineriniams statiniams – aikštelėms (pagrindinė naudojimo paskirtis – kiti inžineriniai statiniai), esantiems Panevėžio mieste šalia Senamiesčio gatvės Nr.108, eksploatuoti. Pagal žemės naudojimo būdų turinio aprašą, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų būdo žemės sklypai, skirti transporto paskirties grupės pastatams, nuotekų valyklų statiniams, elektroninių ryšių infrastruktūros statiniams (perdavimo bokštams, radijo ryšio statiniams, ryšio retransliatoriams ir kitiems inžineriniams statiniams), inžinerinių tinklų maitinimo šaltinių statiniams (įvairių tipų elektrinėms, katilinėms, transformatorių pastotėms, skirstykloms, naftos perdirbimo ir kitiems pastatams, skirtiems energijos ar energijos išteklių gavybai, gamybai, perdirbimui, išskyrus atominę elektrinę ir branduolinį reaktorių) ir įrenginiams, vandenvietėms. Suformuojamas žemės sklypas, kurio pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos. Numatyta pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir žemės naudojimo būdas neprieštaruja Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniams.

Pagal kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodiką, mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti apskaičiuojamas pagal formulę  $S_{min} = A_{stat} + S_{priež}$ . Aikštelės b2 užstatytas plotas  $A_{stat} = 50m^2$ . Statiniui prižiūrėti reikalingas plotas  $S_{priež} = 6 \cdot VA_{stat} \cdot 2,00 = 85m^2$ . Aikštelės b2 mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti  $S_{min} = 50 + 85 = 135m^2$ . Aikštelės b4 užstatytas plotas  $A_{stat} = 382m^2$ . Statiniui prižiūrėti reikalingas plotas  $S_{priež} = 6 \cdot VA_{stat} \cdot 3,00 = 352m^2$ . Aikštelės b4 mažiausias valstybinės žemės sklypo

dydis, reikalingas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti  $S_{\min} = 382 + 352 = 734 \text{m}^2$ . Mažiausias želdynų įrengimui suformuotame sklype numatytas dydis - 20% nuo sklypo ploto, t.y.  $820 \text{m}^2$ .

Siekiant nepalikti nenaudojamų siaurų juostų, sklypo riba taškuose 1-2 formuojama iki sklypo kad.Nr.2701/0014:0133 šiaurinės ribos. Riba taškuose 6-12 formuojama ne mažesniu nei 1 metro atstumu nuo aikštelės ribos. Kitos sklypo ribos sutampa su sklypų kad.Nr.2701/0014:0133 ir kad.Nr.2701/7001:0090 ribomis. Sklypas formuojamas dviem vienas nuo kito nutolusiems ir savarankiškai funkcionuojantiems statiniams. Įvertinus aikštelių išsidėstymą, Panevėžio miesto savivaldybės pateiktą preliminarį formuojamo žemės sklypo schemą ir siekiant suformuoti vientisą teritoriją, sklypo plotas didinamas iki  $4102 \text{m}^2$ . Projekto iniciatorius yra sklypo kad.Nr.2701/0014:0133 savininkas. Visa teritorija bus tvarkoma ir naudojama numatytai veiklai vykdyti.

Įvažiavimas į suformuotą žemės sklypą numatomas iš Senamiesčio gatvės esamu įvažiavimu.

Įvažiavimui į žemės sklypą kad.Nr.2701/0014:0133 siūlomas nustatyti kelio servitutas S (kodas 215).

Pastaba: rengiant statinių techninius projektus, suderinus su kelio savininku, įvažos vieta gali būti keičiama.

### **Suformuotas valstybinės žemės sklypas proj.Nr. 1**

Sklypo plotas-  $4102 \text{m}^2$

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdas- susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos

Siūlomos nustatyti teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: nėra

Siūlomi nustatyti servitutai:

215-Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), plotas-  $55 \text{m}^2$

Pagal Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialiojo plano sprendinius atstumas tarp Senamiesčio gatvės raudonųjų linijų yra 40m. Pagal Lietuvos Respublikos kelių įstatymo 3 straipsnį, vietinės reikšmės keliai skirstomi į viešuosius kelius ir vidaus kelius. Gatvės gyvenamosiose vietovėse yra priskiriamos viešiesiems keliams. Vietinės reikšmės kelių techniniuose parametruose I kategorijos kelio juostos minimalus plotis 15m. Atsižvelgiant į gatvės plotį ir specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas kelių apsaugos zonų dydį, siūloma nustatyti 10m. pločio kelio apsaugos zoną. Apsaugos zona į formuojamą žemės sklypą nepatenka. Valstybinės reikšmės kelių apsaugos zonų nustatymo plane Panevėžio m. savivaldybėje didesnė apsaugos zona nėra nustatoma.



5 pav. Ištrauka iš valstybinės reikšmės kelių apsaugos zonų nustatymo plano Panevėžio m. savivaldybėje (<https://sumin.lrv.lt/media/viesa/sauqykla/2024/1/U5qJog4Hbil.pdf>)

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.

Projekto įgyvendinimo metu bus atliekami suformuoto žemės sklypo kadastriniai matavimai, nustatant žemės sklypų ribų posūkio taškus ir riboženklių koordinates valstybinėje koordinačių sistemoje. Atlikus žemės sklypų kadastrinius matavimus parengiamos jų kadastro duomenų bylos. Valstybinės žemės patikėtiniai, vadovaudamiesi savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu patvirtinti projektą ir Nacionalinės žemės tarnybos vadovo ar jo įgalioto teritorinio padalinio vadovo sprendimais nustatyti jų kadastro duomenis, teisės aktų nustatyta tvarka teikia duomenis Nekilnojamojo turto registrai. Įregistravus žemės sklypą Nekilnojamojo turto registre sudaroma valstybinės žemės pirkimo – pardavimo, nuomos sutartis su žemės naudotojais (statinių savininkais).

Parengė matininkė Vaida Taurienė