

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Pertvarkomi žemės sklypai: Panevėžio m. Beržų g. 50A kad.Nr.2701/0025:0288, Spaustuvės g. 2 kad.Nr.2701/0025:0303;

Projekto tikslai: pertvarkyti žemės sklypus sujungiant ir pakeičiant vienam iš jų žemės naudojimo būdą;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-163188;

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 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“;

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025m. sausio 30d. Nr.ADP-53 įsakymas dėl žemės sklypų (Beržų g. 50A ir Spaustuvės g. 2, 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 2025m. vasario 3d. Nr.ŽPRR-3 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2025m. vasario 3d. Nr.163188/02-03 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Telia Lietuva Panevėžio regiono 2025m. vasario 4d. Nr.250204 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- UAB „Aukštaitijos vandenys“ 2025m. vasario 3d. Nr.1.6-ŽP-R245 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Panevėžio energija“ 2025m. vasario 4d. Nr.S25-010-0102 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

Pirmas pertvarkomas žemės sklypas yra Panevėžio mieste, Beržų gatvėje Nr.50A. Sklypo kadastrinis Nr.2701/0025:0288, unikalus Nr.4400-0761-7887, sklypo plotas 696m². Žemės sklypui atlikti kadastriniai matavimai (2005-10-21). Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

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

101-Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 100m²;

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

148-Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), plotas- 90m²;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 240m².

Registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

101-Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 46m², teritorijos unikalus Nr.100026525;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 22m², teritorijos unikalus Nr. 100160781;

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 696m², teritorijos unikalus Nr. 100649415;

148-Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), plotas- 88m², teritorijos unikalus Nr. 100414399.

Antras pertvarkomas žemės sklypas yra Panevėžio mieste, Spaustuvės gatvėje Nr.2. Sklypo kadastrinis Nr.2701/0025:0303, unikalus Nr.4400-1978-7894, sklypo plotas 703m². Žemės sklypui atlikti kadastriniai matavimai (2008-07-29). Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos.

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

101-Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 93m²;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 61m²;

148-Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), plotas- 354m²;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 330m².

Registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

101-Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 46m², teritorijos unikalus Nr.100026525;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 2m², teritorijos unikalus Nr. 100160781;

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 702m², teritorijos unikalus Nr. 100649415.

Pertvarkomų sklypų teritorijoje nutiesti elektroninių ryšių tinklai, požeminiai elektros kabeliai, magistraliniai vandens tiekimo tinklai, lietaus nuotekų surinkimo ir šalinimo tinklai, šilumos ir karšto vandens perdavimo tinklai. Visa sklypų teritorija patenka į Panevėžio I vandenvietės apsaugos zonos trečiąją A juostą. Sklypai nepatenka į saugomas, kultūros paveldo teritorijas. Registruotų servitutų nėra.

Gretimybė	Sklypo kadastrinis, unikalus Nr.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas	Matavimo tipas	Nuosavybės forma	Pastabos
1-3	Spaustuvės gatvė (D2 RL12)				Registruotas kelio statinys 4400-5356-4006
3-4	Įvažiavimas iš/į Spaustuvės gatvę				
4-6	2701/0025:0346 4400-6150-6005 Beržų g. 50	Kitos paskirties žemė, visuomeninės paskirties teritorijos	Kadastriniai matavimai	Valstybinė	
8-1	2701/7001:0133 4400-5876-1910	Kitos paskirties žemė, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Kadastriniai matavimai	Valstybinė	Beržų g. (B2 RL 40), registruotas kelio statinys 4400-5491-6660

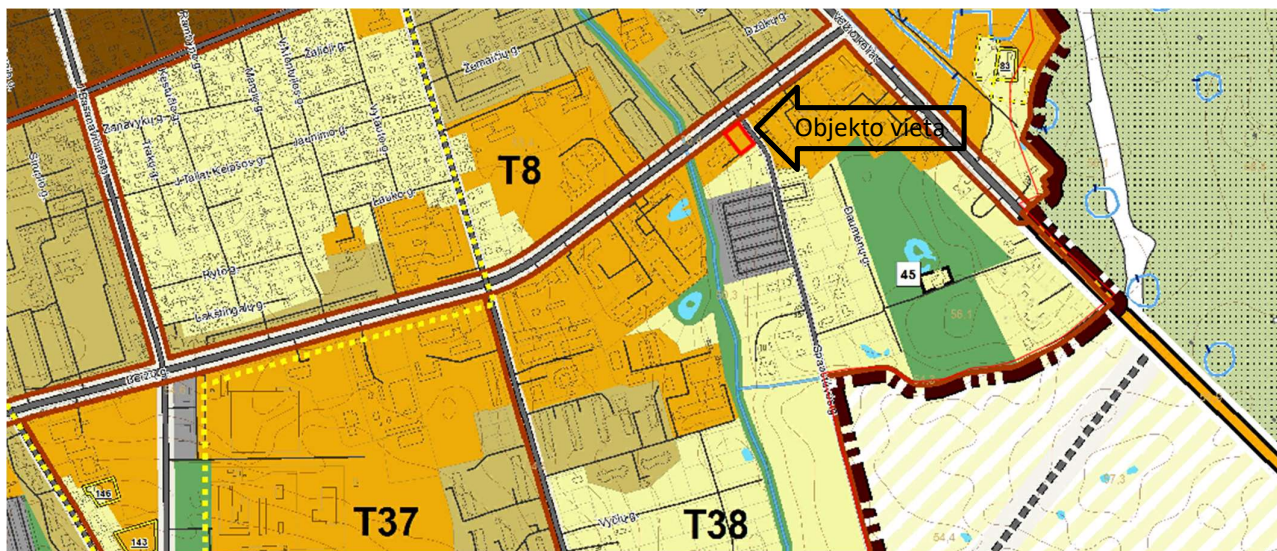
REGLAMENTŲ, PLANAVIMO DOKUMENTŲ APŽVALGA

Statybos techniniame reglamente STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ nurodoma, kad statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos bei kiti reikalavimai: visuomeninės paskirties statinių iki 8,5 m. aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems visuomeninės paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m. 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.

Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos apraše numatytas mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto. Želdynų įrengimui žemės sklypuose, kurių naudojimo būdas komercinės paskirties objektų teritorijos, numatytas dydis - 10%.

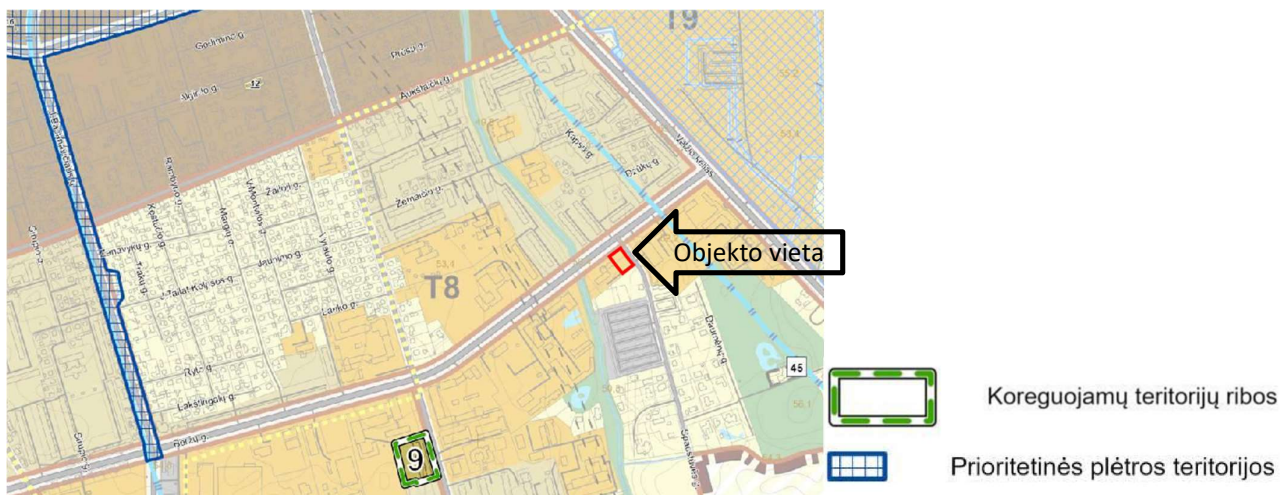
Elektros energetikos objektų ir įrenginių, esančių elektros energetikos objektus ir įrenginius valdančiai elektros energetikos įmonei nuosavybės teise ar kitais teisėtais pagrindais nepriklausančioje žemėje ar kituose nekilnojamuosiuose daiktuose, eksploatavimui, aptarnavimui, remontui, techninei priežiūrai,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

Pagal Panevėžio miesto bendrąjį planą žemės sklypas patenka į teritoriją T38. Funkcinės zonos tipas - specializuotų kompleksų teritorijos. Teritorijos naudojimo tipai: socialinės infrastruktūros teritorija, specializuotų kompleksų teritorija, paslaugų teritorija. Galimi žemės naudojimo būdai: K/R/B/E/I1/I2/V (K- Komeracinės paskirties objektų teritorijos).



	Esama Panevėžio miesto administracinė riba	Funkcinės zonos:		
	Nagrinėjama teritorija ir jos numeris	Miškų ir miškingųjų teritorijų zona		
	Miesto identitetą atspindinčios teritorijos riba		Rekreacinių miškų zona	
	Padidinto aukštumo statybos vietos riba	Vandenių zona		Vandenių zona
Nekilnojamojo kultūros paveldo objektai ir teritorijos		Urbanizuotos ir numatomos urbanizuoti teritorijos zonos		
	Kultūros paveldo teritorija - Istorinis miesto centras (įregistruota 2008-05-23)	Užstatomos		
	Kultūros paveldo teritorija - Siaurojo geležinkelio kompleksas		Mažo užstatymo intensyvumo zona	
	Kultūros paveldo objektas		Vidutinio užstatymo intensyvumo zona	
	Kultūros paveldo objektų teritorija		Intensyvaus užstatymo zona	
	Kultūros paveldo vertybių apsaugos pozonis		Centro zona	
Saugomos teritorijos			Specializuotų kompleksų zona	
	Saugomos teritorijos		Pramonės ir sandėliavimo zona	
	Teritorijos galimai žemės būdo konversijai		Inžinerinės infrastruktūros zona	
	Teritorijos numeris	Neurbanizuojamos		
	Natūraliais struktūriniais ryšiais su miestu susijusios periferinės zonos		Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona	
	Kapinės		Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	

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



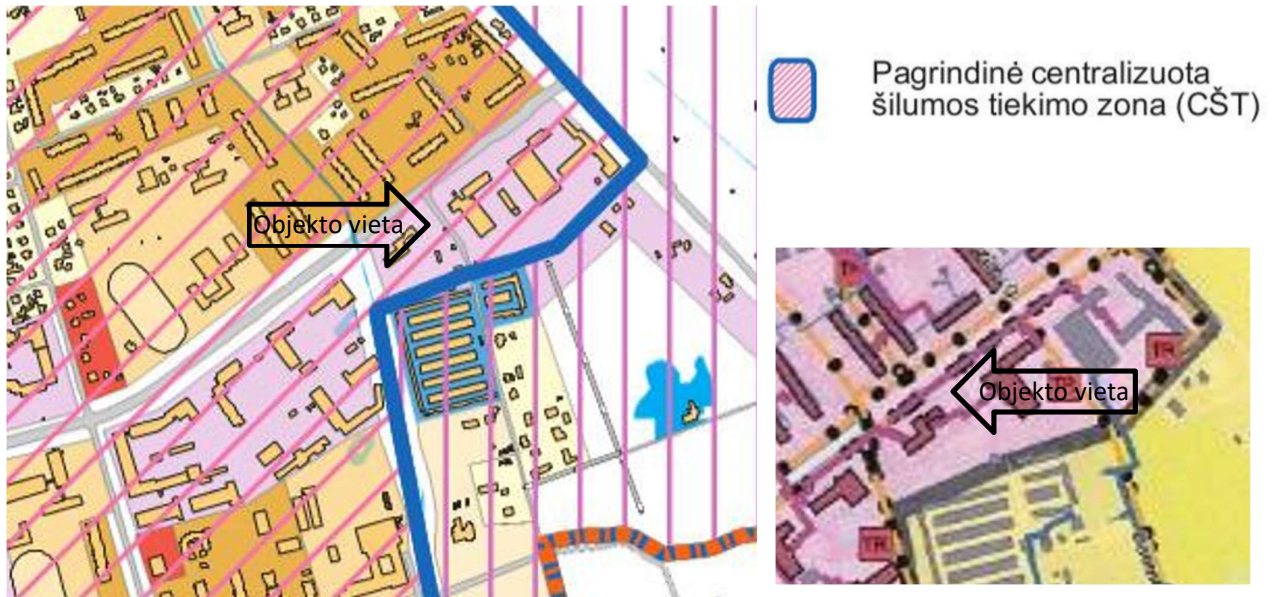
2 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimo, pagrindinio žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio



3 pav. Ištraukos iš Panevėžio miesto (pietinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialiojo plano



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



5 pav. Ištraukos iš Panevėžio miesto šilumos ūkio specialiojo plano

PROJEKTO SPRENDINIAI

Kitos paskirties žemės sklypui kad.Nr.2701/0025:0288 naudojimo būdas keičiamas į komercinės paskirties objektų teritorijas ir jis sujungiamas su žemės sklypu kad.Nr.2701/0025:0303. Suformuojamas žemės sklypas proj.Nr.1, kurio pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos.

Pagal žemės naudojimo būdų turinio aprašą, komercinės paskirties objektų teritorijų būdo žemės sklypai skirti komercinės, administracinės, visuomeninės, specialiųjų paslaugų pastatų paskirties grupių pastatams, sporto paskirties inžineriniams statiniams, įstaigų, teikiančių socialinės globos ar socialinės priežiūros paslaugas su apgyvendinimu pastatams, degalinėms. Statybos techniniame reglamente STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“ komercinių pastatų paskirties grupei priskiriami: viešbučių, bendro gyvenimo namų, prekybos, paslaugų, maitinimo paskirties pastatai. Paslaugų pastatų paskirtims priskiriami tokie pastatai kaip pirtis, grožio salonas, skalbykla, taisykla, remonto dirbtuvės (išskyrus autoservisus), priėmimo ir išdavimo punktas, automobilių plovykla ir kiti pastatai, skirti paslaugoms (išskyrus specialiąsias) teikti.

Įvažiavimai į žemės sklypą numatomi iš Spaustuvės gatvės ir iš pietinėje pusėje esančio įvažiavimo iš/j Spaustuvės gatvę.

Pastaba: rengiant statinių techninius projektus įvažos vieta gali būti keičiama ar įrengiama nauja įvažė.

Suformuotas žemės sklypas:

Žemės sklypas proj. Nr. 1

Sklypo plotas- 1399m²

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdas- komercinės paskirties objektų teritorijos

Siūlomos nustatyti teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

101-Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 92m²;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 95m²;

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 1399m²;

148-Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), plotas- 418m²;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 685m²;

Siūlomi nustatyti servitutai: nėra.

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.

Parengė matininkė Vaida Taurienė