

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Pertvarkomas žemės sklypas: Panevėžio m. Algirdo g. 72, kad.Nr.2701/0025:0011;

Projekto tikslai: pertvarkyti žemės sklypą padalijant jį du ar daugiau žemės sklypų ir vienam iš jų pakeisti žemės naudojimo būdą;

Pastaba: savininko pageidavimu formuojami trys žemės sklypai, kuriems naudojimo būdas nėra keičiamas;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-165890;

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 2025m. vasario 11d. Nr.AD-85 įsakymas dėl žemės sklypo (Algirdo g. 72, 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 19d. Nr.ŽPRR-7 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2025m. vasario 12d. Nr.165890/02-12 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Telia Lietuva, Resursų 2 komandos 2025m. vasario 12d. Nr.20250212 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- UAB „Aukštaitijos vandenys“ 2025m. vasario 12d. Nr.1.6-ŽP-R250 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

Pertvarkomas žemės sklypas yra Panevėžio mieste, Algirdo gatvėje Nr.72. Sklypo kadastrinis Nr.2701/0025:0011, unikalus Nr.2701-0025-0011, sklypo plotas 2150m². Žemės sklypui atlikti kadastriniai matavimai (1992-11-17). Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklype registruoti statiniai: gyvenamas namas (unik.Nr. 2796-5000-8019, žym.plane 1A1b), ūkinis pastatas (unik.Nr. 2796-5000-8028, žym.plane 211ž), ūkinis pastatas (unik.Nr. 2796-5000-8030, žym.plane 311ž), kiemo statiniai: kiemo aptvėrimas, kiemo aikštelė, šulinys, lauko tualetas, šiukšlių dėžė (unik.Nr. 2796-5000-8040). Sklype yra neregistruotų statinių.

Registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

101-Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas - 1m², teritorijos unik.Nr. 100026525;

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas - 2148m², teritorijos unik.Nr. 100649415.

Į gyvenamąjį namą nutiesti elektroninių ryšių ir žemos įtampos elektros kabeliai, dujotiekio tinklai, vandens tiekimo, buitinių nuotekų surinkimo ir šalinimo tinklai. Teritorija nemelioruota. Žemės sklypas patenka į Panevėžio I vandenvietės 3A apsaugos zoną. Maža dalis pertvarkomos teritorijos patenka į Panevėžio aerodromo apsaugos zoną D. Sklypas nepatenka į saugomas, kultūros paveldo teritorijas. Gretimi žemės sklypai:

Gretimybė	Sklypo kadastrinis, unikalus Nr.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, žemės naudojimo būdas	Nuosavybės forma	Matavimo tipas
1-3	2701/7001:0108 4400-5763-7326	Kitos paskirties žemė, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Valstybinė	Kadastriniai matavimai
Algirdo gatvė, RL15 D1, registruotas kelio statinys unik.Nr. 4400-5287-6487				
3-4	2701/0025:0028 2701-0025-0028 Algirdo g. 74	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
4-5	2701/0025:0089 2701-0025-0089 Prūsų g. 9A	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
5-6	2701/0025:0178 2701-0025-0178 Aukštaičių g. 63	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
6-7	2701/0025:0070 2701-0025-0070 Aukštaičių g. 61A	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
7-8	2701/0025:0192 2701-0025-0192 Aukštaičių g. 61	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
8-11	2701/0025:0167 2701-0025-0167 Algirdo g. 70A	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
11-1	2701/0025:0151 2701-0025-0151 Algirdo g. 70	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.

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%.



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

Maksimalūs sklypo užstatymo tankio dydžiai, sklypo užstatymo intensyvumas nustatomi pagal statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedo 1 punktą.

Maksimalūs sklypų užstatymo tankio dydžiai:

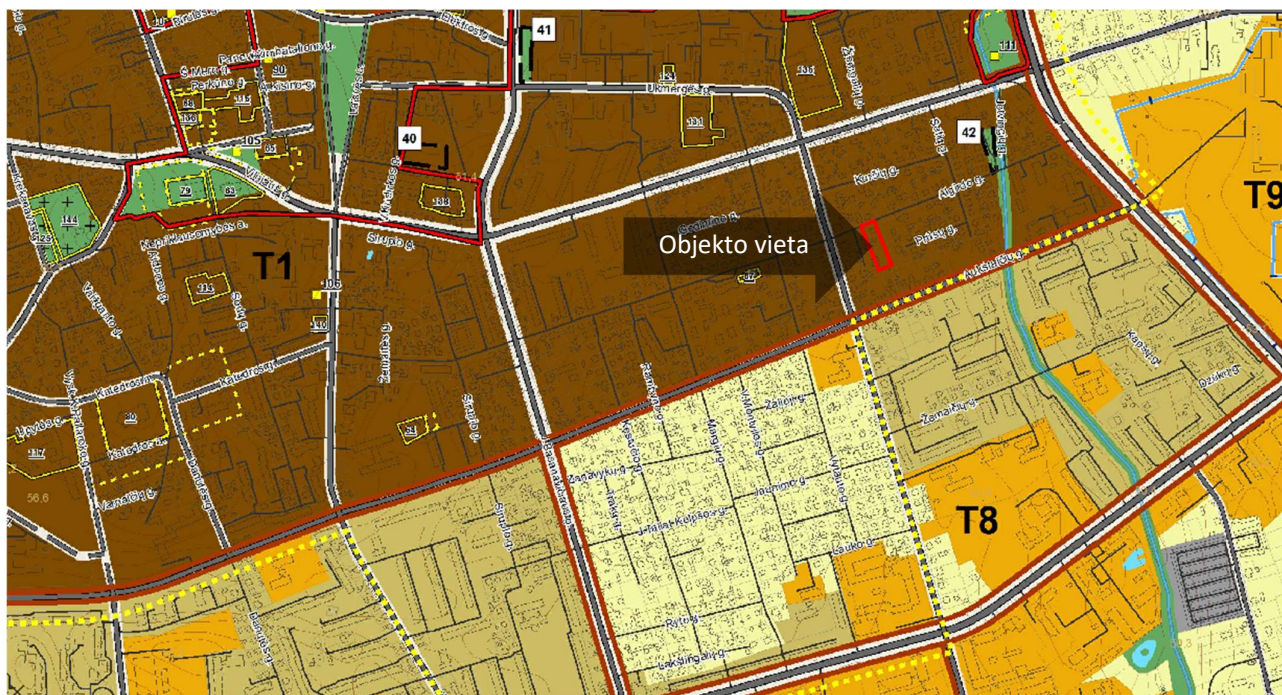
proj.Nr. 11-1 – 34,2%

proj.Nr. 11-2 – 36,6%

proj.Nr. 11-3 – 29,5%

Maksimalus sklypo užstatymo intensyvumas yra 0,4, vienbučio blokuoto užstatymo tipo, kai namai statomi atskiruose sklypuose – 0,8.

Pagal statinių kadastro duomenis sklype proj.Nr. 11-1 gyvenamojo namo, garažo (126m²) ir ūkinio pastato (43m²) užstatytas plotas - 169m². Esamas užstatymo tankis $169/650=26\%$. Gyvenamojo namo (114,85m²), garažo (20,13m²) ir ūkinio pastato (43m²) bendras plotas – 177,98m². Esamas užstatymo intensyvumas $177,98m^2/650m^2=0,27$.

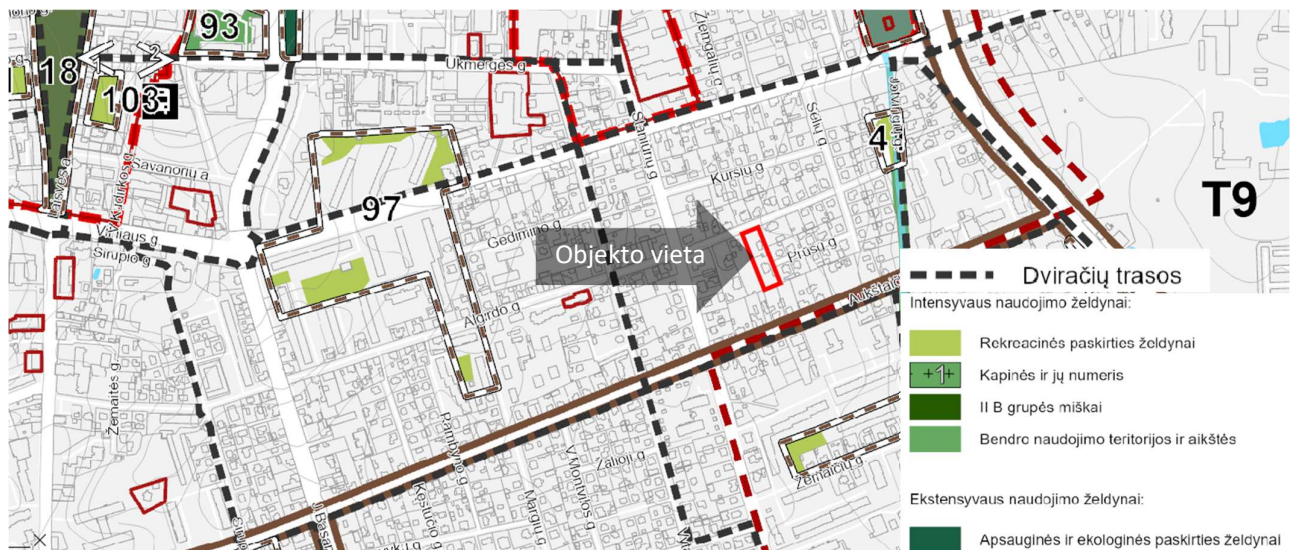


2 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo, sprendinių pagrindinio žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio

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 (G1 - vienbučių ir dviabučių gyvenamųjų pastatų teritorijos).



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



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

Elektros energetikos objektų ir įrenginių, esančių elektros energetikos objektus ir įrenginius valdančiai elektros energetikos įmonei nuosavybės teise ar kitais teisėtai 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.

PROJEKTO SPRENDINIAI

Kitos paskirties (naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos) žemės sklypas padalijamas į tris atskirus žemės sklypus. Suformuotų sklypų pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir žemės naudojimo būdas nekeičiami.

Įvažiavimai į žemės sklypus proj.Nr. 11-1 ir proj.Nr.11-3 numatomi iš Algirdo gatvės. Įvažiavimas į žemės sklypą proj.Nr. 11-2 numatomas iš Algirdo gatvės per žemės sklype proj.Nr. 11-3 projektuojamą kelio servitutą.

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

Siūlomi nustatyti servitutai:

Žemės sklypui proj.Nr.11-3:

215-Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), plotas- 203m²;

222-Servitutas-teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas- 203m².

Viešpataujantys servitutai numatomi žemės sklypui proj.Nr. 11-2 ir inžinerinius tinklus eksploatuojančioms organizacijoms.

Suformuoti žemės sklypai:

Žemės sklypas proj. Nr. 11-1

Sklypo plotas- 650m²

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

101-Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 9m²

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 42m²

109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 8m²

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas - 650m²

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 133m²

Žemės sklypas proj. Nr. 11-2

Sklypo plotas- 536m²

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 3m²

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas - 536m²

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 160m²

165-Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas- 42m²

Žemės sklypas proj. Nr. 11-3

Sklypo plotas- 963m²

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas - 963m²

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 34m²

165-Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas- 270m²

Teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, veiklos apribojimai nurodyti Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme.

Esamo žemės sklypo ir bendras žemės sklypų plotas po pertvarkymo sumažėjo 1m² dėl koordinacių transformavimo iš Panevėžio vietinės koordinacių sistemos į LKS-94 koordinacių sistemą.

Parengto projekto viešinimas vykdomas ŽPDRIS interneto svetainėje (www.zpdri.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 matininkas Nerijus Tauras