

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## ĮVADAS

Formuojamas žemės sklypas: Panevėžio m. Smėlynės g. 35;

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 - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos);

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-148588;

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 istorinės dalies teritorijos ir apsaugos zonos ribų nustatymo bei tvarkymo specialiojo plano keitimas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2020m. sausio 30d. sprendimu Nr. 1-2 (reg.Nr. T00084371);

- 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 2024m. rugsėjo 24d. Nr.ADP-345 įsakymas dėl žemės sklypo (Smėlynės g. 35, 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. rugsėjo 25d. Nr.ŽPRR-23 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2024m. rugsėjo 24d. Nr.148588/09-24 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Teli Lietuva. Resursų 2 komandos 2024m. rugsėjo 24d. Nr.2-I-0642/24 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- UAB „Aukštaitijos vandenys“ 2024m. rugsėjo 26d. Nr.1.6-ŽP-R223 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Panevėžio energija“ 2024m. rugsėjo 25d. Nr.S24-010-0882 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;

- Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024m. liepos 19. 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, Smėlynės gatvėje Nr.35. Žemės sklype registruoti statiniai: gyvenamas namas (unik.Nr. 2792-2001-3011, žym. plane 1A1m), ūkinis pastatas (unik.Nr. 2792-2001-3022, žym. plane 3I1ž), kiemo statiniai: kiemo aikštelė, kiemo aptvėrimas (unik.Nr.2792-2001-3033).

Formuojamo sklypo teritorijoje nutiestas ryšių kabelis, vandens tiekimo, lietaus ir buitinių nuotekų surinkimo ir šalinimo tinklai, šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklai. Smėlynės gatvėje įrengta 0,4kV orinė elektros linija. Teritorija nemelioruota. Sklypas yra Panevėžio miesto istorinės dalies vizualinės apsaugos pozonio ribose. Gretimi žemės sklypai:

Gretimybė	Sklypo kadastrinis, unikalus Nr.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, žemės naudojimo būdas	Nuosavybės forma	Matavimo tipas
1-6	2701/0012:0282 4400-0036-0963 Smėlynės g. 37	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
7-9	2701/7001:0073 4400-5275-4439	Kitos paskirties žemė, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Valstybinė	Kadastriniai matavimai
6-7, 9-1	Valstybinė žemė			

### REGLAMENTŲ, PLANAVIMO DOKUMENTŲ APŽVALGA

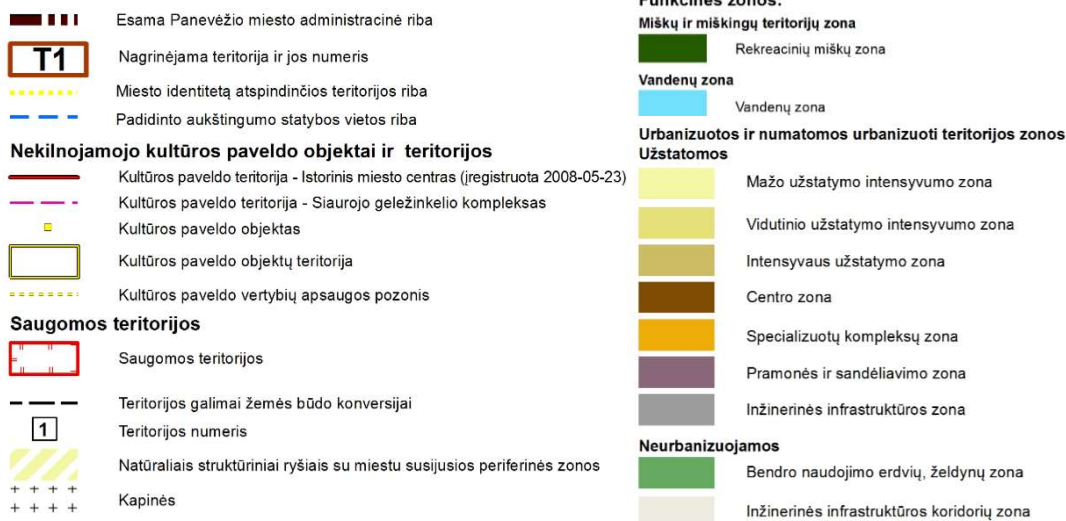
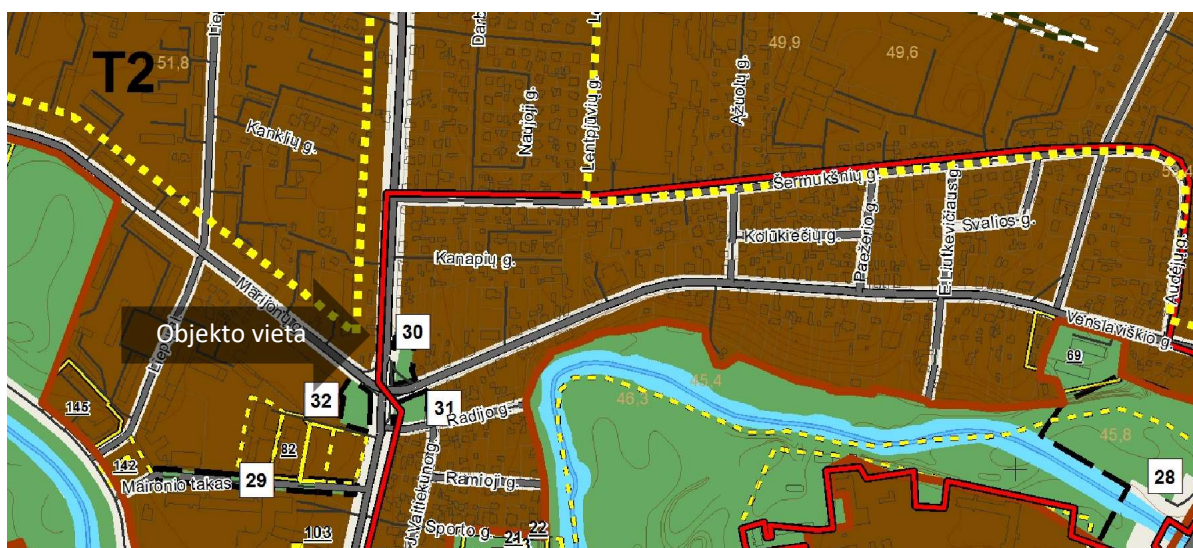
Statybos techniniame reglamente STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ nurodoma, kad statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. 3 m. atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio 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 centro zoną, mišrią centro teritoriją T2. Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI 1,2, aukštų skaičius 5. Galimi žemės naudojimo būdai G1/G2/K/V/R/I1/I2/B/E/C2 (G1-vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos).

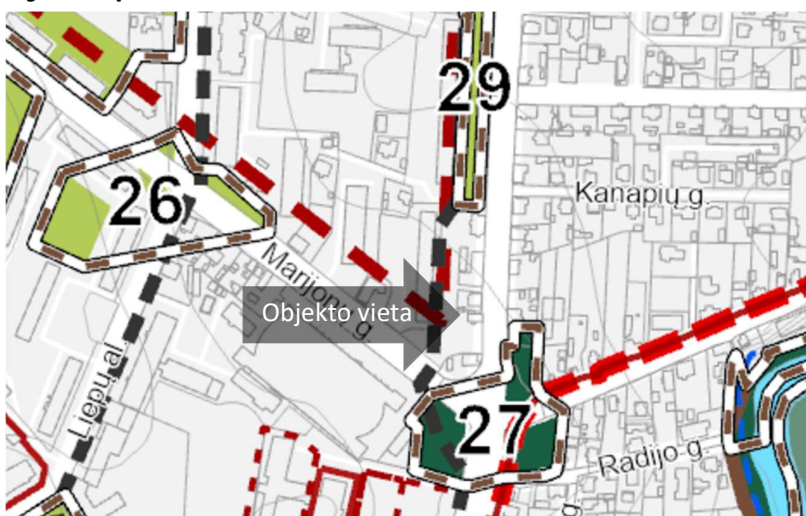


1 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo, pagrindinio žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio



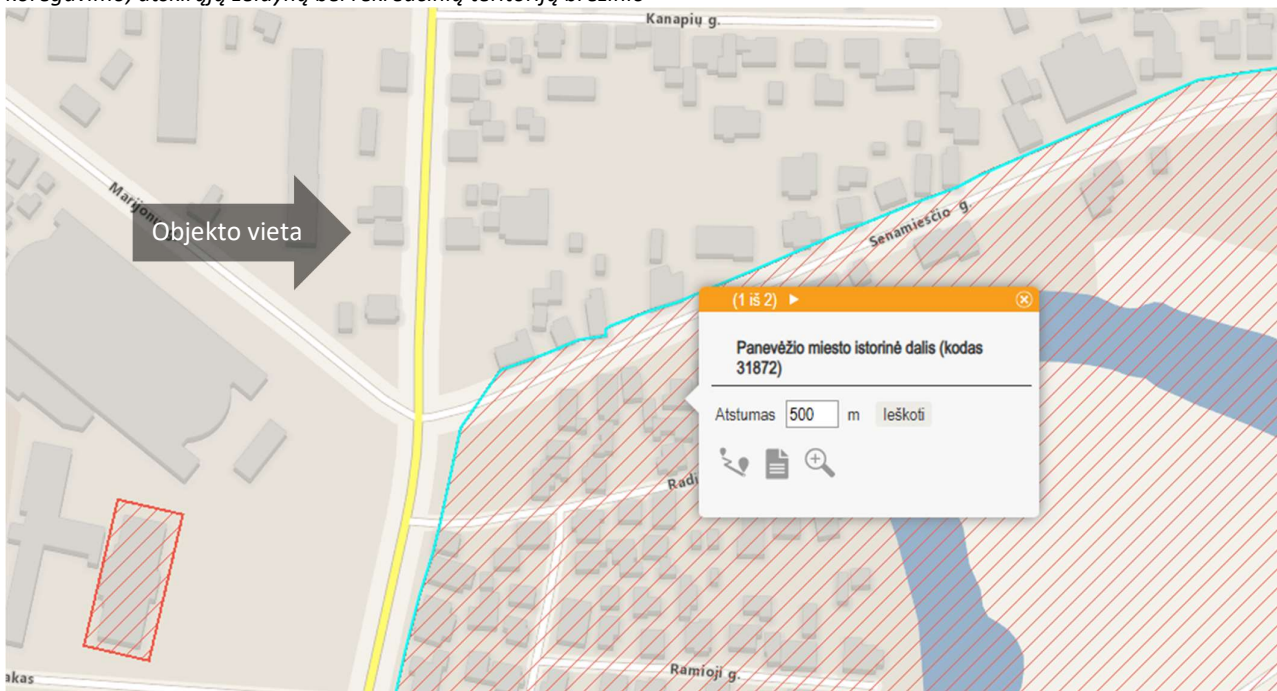
Prioritetinės plėtros teritorijos

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

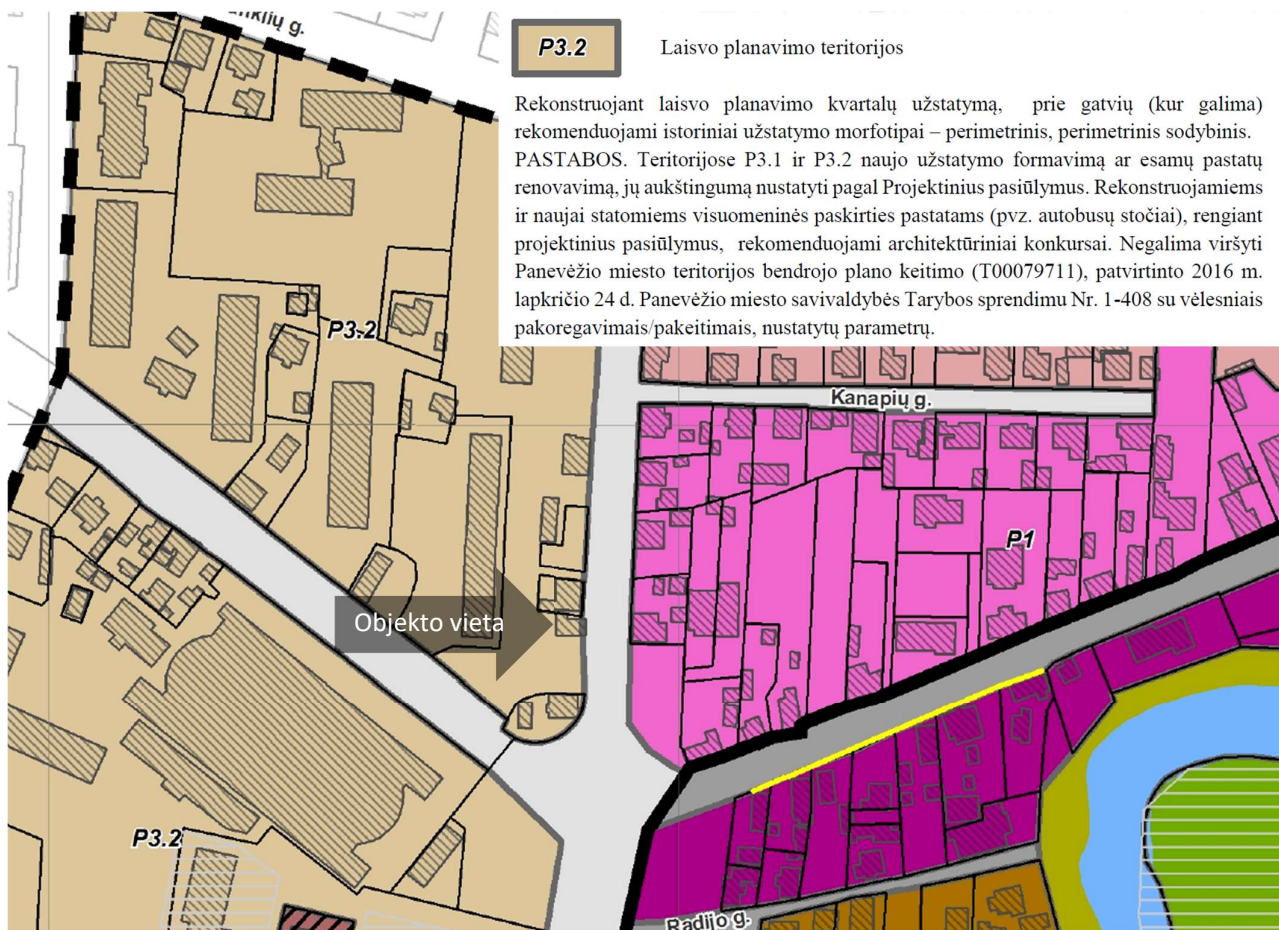


- Panevėžio miesto istorinė dalis (kodas 31872)
  - Siaurojo geležinkelio kompleksas (kodas 21898)
  - Miesto identitetą atspindinčios teritorijos riba
  - Kultūros paveldo objekto teritorijos
  - Kultūros paveldo objekto apsaugos zona
  - Kultūros paveldo objektas
- Intensyvaus naudojimo želdynai:
- Rekreacinės paskirties želdynai
  - Kapinės ir jų numeris
  - II B grupės miškai
  - Bendro naudojimo teritorijos ir aikštės
- Ekstensyvaus naudojimo želdynai:
- Apsauginės ir ekologinės paskirties želdynai

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



4 pav. Ištrauka iš kultūros vertybių registro (<https://kvr.kpd.lt>)



#### NEKILNOJAMASIS KULTŪROS PAVELDAS

- 27572 Nekilnojamojo kultūros paveldo objekto vieta (unikalus objekto kodas)
- ▨ 21138 Nekilnojamojo kultūros paveldo objekto teritorija (unikalus objekto kodas)
- ▨ Nekilnojamojo kultūros paveldo objekto teritorijos apsaugos zona
- ▭ 2018 m. Kultūros vertybių registre nustatytos Panevėžio miesto istorinės dalies ribos (plotas - 147,3738 ha)
- ▭ Panevėžio miesto istorinės dalies vizualinės apsaugos pozonio riba (plotas - 201,4231 ha)

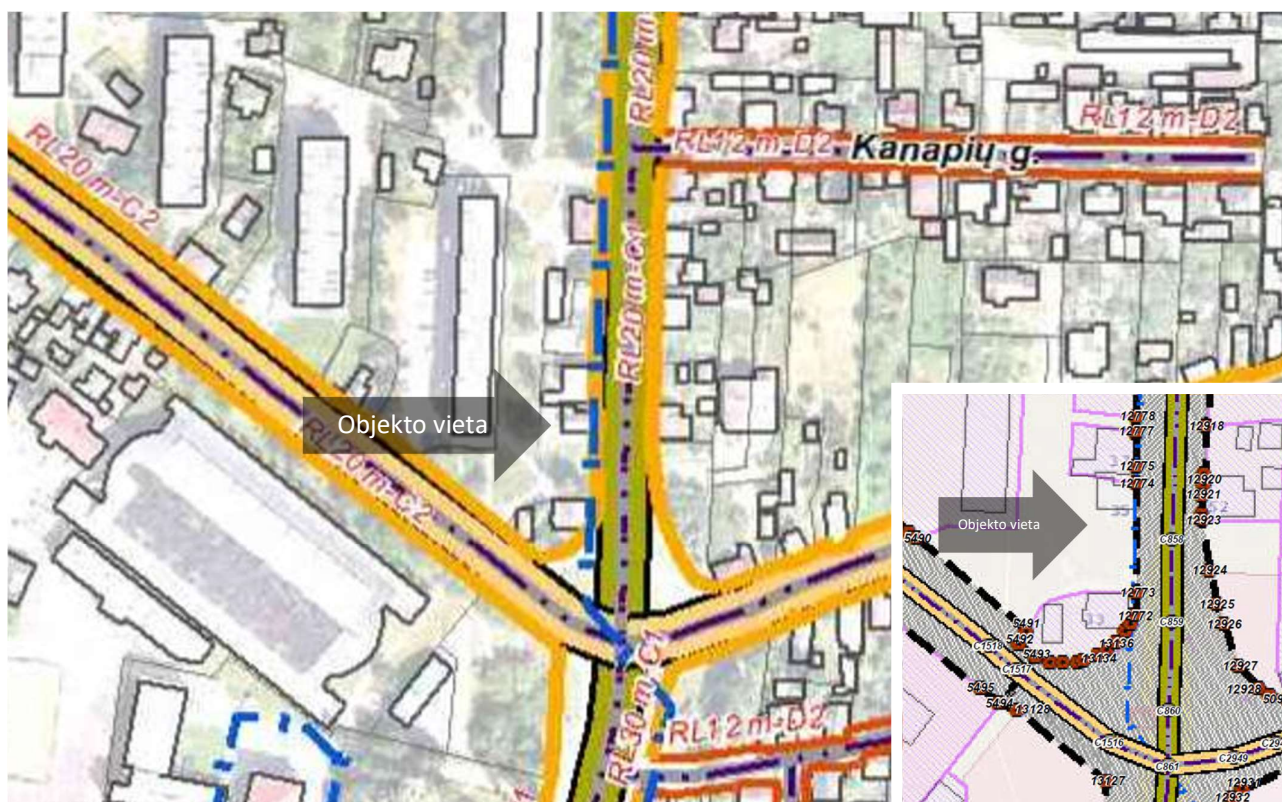
5 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto istorinės dalies teritorijos ir apsaugos zonos ribų nustatymo bei tvarkymo specialiojo plano keitimo, Panevėžio miesto istorinės dalies (31872) ir jos vizualinės apsaugos zonos tvarkymo plano brėžinio



▨ Pagrindinė centralizuota šilumos tiekimo zona (CŠT)



6 pav. Ištraukos iš Panevėžio miesto šilumos ūkio specialiojo plano brėžinio



7 pav. Ištraukos iš Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialiojo plano brėžinių

## PROJEKTO SPRENDINIAI

Formuojamas sklypas gyvenamajam namui ir jo priklausiniams eksploatuoti. Sklypo riba šiaurinėje ir dalyje rytinės pusės sutampa su kadastriniais matavimais suformuotomis sklypų ribomis. Kitos sklypo kraštinės formuojamos atsižvelgiant į esamą naudojimą - kiemo aptvėrimą. Suformuojamas žemės sklypas, kurio pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Pagal žemės naudojimo būdų turinio aprašą, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų būdo žemės sklypai skirti vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatams ir įvairių socialinių grupių paskirties pastatams, skirtiems socialinės globos ar socialinės priežiūros paslaugoms su apgyvendinimu ne daugiau kaip 10 paslaugų gavėjų, nurodytų prie konkrečios socialinės paslaugos socialinės apsaugos ir darbo ministro tvirtinamame socialinių paslaugų kataloge, teikti.

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  $S_{min} = A_{stat} + S_{priež}$ . Gyvenamojo namo užstatytas plotas  $A_{stat} = 68m^2$ . Statiniui prižiūrėti reikalingas plotas  $S_{priež} = 6 \sqrt{A_{stat}} \cdot 2,00 = 98,95m^2$ . Mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas gyvenamajam namui eksploatuoti  $S_{min} = 68 + 99 = 167m^2$ . Atitinkamai apskaičiuojamas mažiausias plotas ūkiniui pastatui eksploatuoti:  $311ž S_{min} = 8 + 34 = 42m^2$ ; Visų statinių mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti  $S_{min} = 209m^2$ .

Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos apraše mažiausias želdynų įrengimui sklype numatytas dydis - 25% nuo sklypo ploto. Suformuoto sklypo želdynams reikalingas plotas **118m<sup>2</sup>**.

Vienbučių pastatų paskirties grupei pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelėje numatytas automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius - **1 vieta, bet ne daugiau kaip 4 būstui**.

Suformuotas sklypas atitinka mažiausią valstybinės žemės sklypo dydį. Atsižvelgiant į sklypo naudojimą, esamus statinius, gretimų sklypų ribas formuojamas 470m<sup>2</sup> ploto žemės sklypas.

Pagal kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos 12p. valstybinės žemės sklypo dalis, viršijanti mažiausią valstybinės žemės sklypo dydį, priskiriama prie esamiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti reikalingos valstybinės žemės (jeigu naudojamas su statinio eksploatacija susijusiems poreikiams tenkinti) parduodant atskiros sodybos (namų valdos) naudojamą žemės sklypą pagal Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo 9 straipsnio 2, 3, 4 dalis. Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo 9 straipsnio 3 dalyje nurodyta, kad miesto gyvenamosiose vietovėse fiziniams asmenims, turintiems nuosavybės teise priklausančius gyvenamuosius namus, parduodami jų namų valdų naudojami žemės sklypai, pažymėti namų valdos techninės apskaitos bylose, teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose nustatytų ribų, bet ne didesni kaip 0,2 ha Panevėžio mieste.

Į sklypą patenkama esamu įvažiavu iš Smėlynės.

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

Suformuotas žemės sklypas:

### **Žemės sklypas proj. Nr. 1**

Sklypo plotas- 470m<sup>2</sup>

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- 36m<sup>2</sup>, 2m<sup>2</sup>

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 8m<sup>2</sup>

148-Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), plotas- 202m<sup>2</sup>

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 35 m<sup>2</sup>, 18m<sup>2</sup>

Siūlomi nustatyti servitutai: nėra

Teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, veiklos apribojimai nurodyti Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme. LR susisiekimo ministro 2024 m. vasario 29 d. įsakymu Nr. 3-71 patvirtintame Valstybinės reikšmės kelių apsaugos zonų nustatymo Plane Panevėžio m. savivaldybėje kelio apsaugos zona nagrinėjamoje teritorijoje nėra nustatyta.

Parengto projekto viešinimas vykdomas ŽPDRIS interneto svetainėje ([www.zpdri.lt](http://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.

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

Pastaba: dėl ŽPDRIS sistemos erdvinių duomenų suapvalinimo projekte suprojektuotų žemės sklypų, taikomų specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų, naudmenų plotai ir koordinatės gali nežymiai skirtis su parengtų kadastrinių matavimų plane nurodytais plotais ir koordinatėmis.

Parengė matininkė Vaida Taurienė