

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Formuojamas žemės sklypas: Panevėžio m. Velžio kel. 10;

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-185174;

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. liepos 30d. Nr.ADP-305 įsakymas dėl žemės sklypo (Velžio kel. 10, 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. rugpjūčio 4d. Nr.ŽPRR-21 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2025m. rugpjūčio 4d. Nr.185174 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
- Telia Lietuva. Resursų 2 komandos 2025m. rugpjūčio 4d. Nr.250804 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
- UAB „Aukštaitijos vandenys“ 2025m. rugpjūčio 5d. Nr.1.6-ŽP-R275 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, Velžio kelio gatvėje Nr.10. Žemės sklype registruoti statiniai: gyvenamas namas (unik.Nr. 2795-1004-1012, žym. plane 1A1m), ūkinis pastatas (unik.Nr. 2795-1004-1023, žym. plane 2I1ž), kiemo statiniai: tvora, šulinys, kiemo aikštelė (unik.Nr. 2795-1004-1034).

Formuojamo sklypo teritorijoje nutiesti elektroninių ryšių kabeliai, elektros kabeliai, mažo slėgio dujotiekio tinklai, vandens tiekimo, buitinių nuotekų surinkimo ir šalinimo tinklai. Sklypas patenka į Panevėžio I vandenvietės apsaugos zonos antrąją ir trečiąją A juostas (teritorijų unik.Nr.100657378 ir Nr.100649415). Teritorija nemelioruota. Gretimi žemės sklypai:

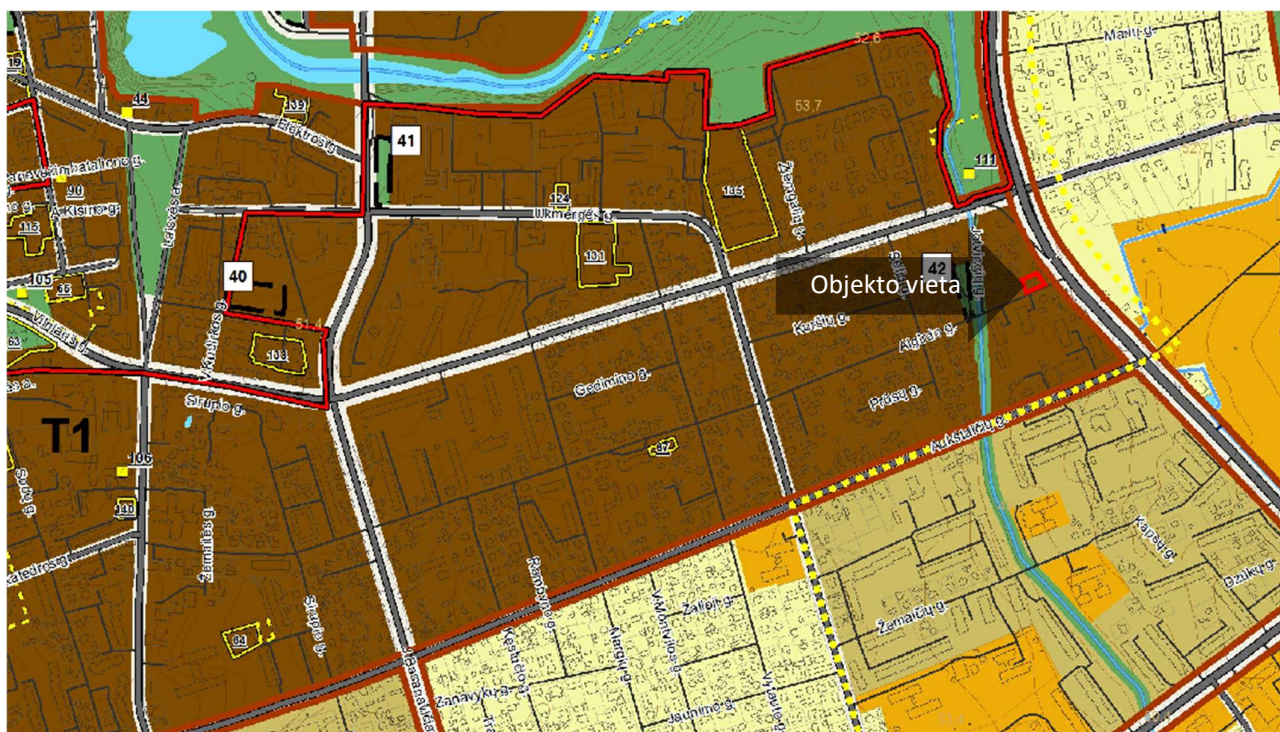
Gretimybė	Sklypo kadastrinis, unikalus Nr.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, žemės naudojimo būdas	Nuosavybės forma	Matavimo tipas
1-4	2701/0025:0269 4400-0439-9293 Velžio kel. 8	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
4-5	2701/7001:0093 4400-5415-0899	Kitos paskirties žemė, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Valstybinė	Kadastriniai matavimai
(Velžio kel. gatvė RL40, registruotas kelio statinys unik.Nr.4400-5151-0213)				
5-6	Valstybinė žemė (Algirdo gatvė RL12, registruotas kelio statinys unik.Nr.4400-5287-6421)			
6-1	Valstybinė žemė (Algirdo g. 95)			

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.



Esama Panevėžio miesto administracinė riba

T1 Nagrinėjama teritorija ir jos numeris

Miesto identitetą atspindinčios teritorijos riba

Padidinto aukštingumo statybos vietos riba

Nekilnojamojo kultūros paveldo objektai ir teritorijos

Kultūros paveldo teritorija - Istorinis miesto centras (registruota 2008-05-23)

Kultūros paveldo teritorija - Siaurojo geležinkelio kompleksas

Kultūros paveldo objektas

Kultūros paveldo objektų teritorija

Kultūros paveldo vertybių apsaugos pozonis

Saugomos teritorijos

Saugomos teritorijos

Teritorijos galimai žemės būdo konversijai

Teritorijos numeris

Natūraliais struktūriniais ryšiais su miestu susijusios periferinės zonos

Kapinės

Funkcinės zonos:

Miškų ir miškingų teritorijų zona

Rekreacinių miškų zona

Vandenių zona

Vandenių zona

Urbanizuotos ir numatomos urbanizuoti teritorijos zonos

Užstatomos

Mažo užstatymo intensyvumo zona

Vidutinio užstatymo intensyvumo zona

Intensyvaus užstatymo zona

Centro zona

Specializuotų kompleksų zona

Pramonės ir sandėliavimo zona

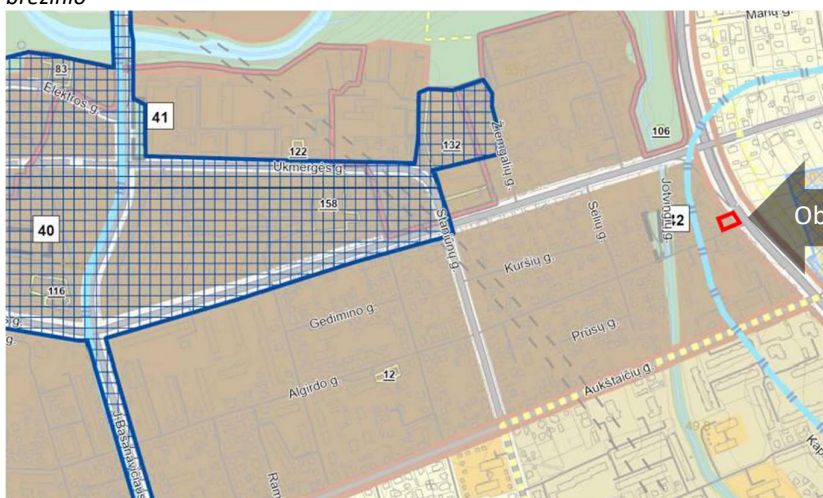
Inžinerinės infrastruktūros zona

Neurbanizuojamos

Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona

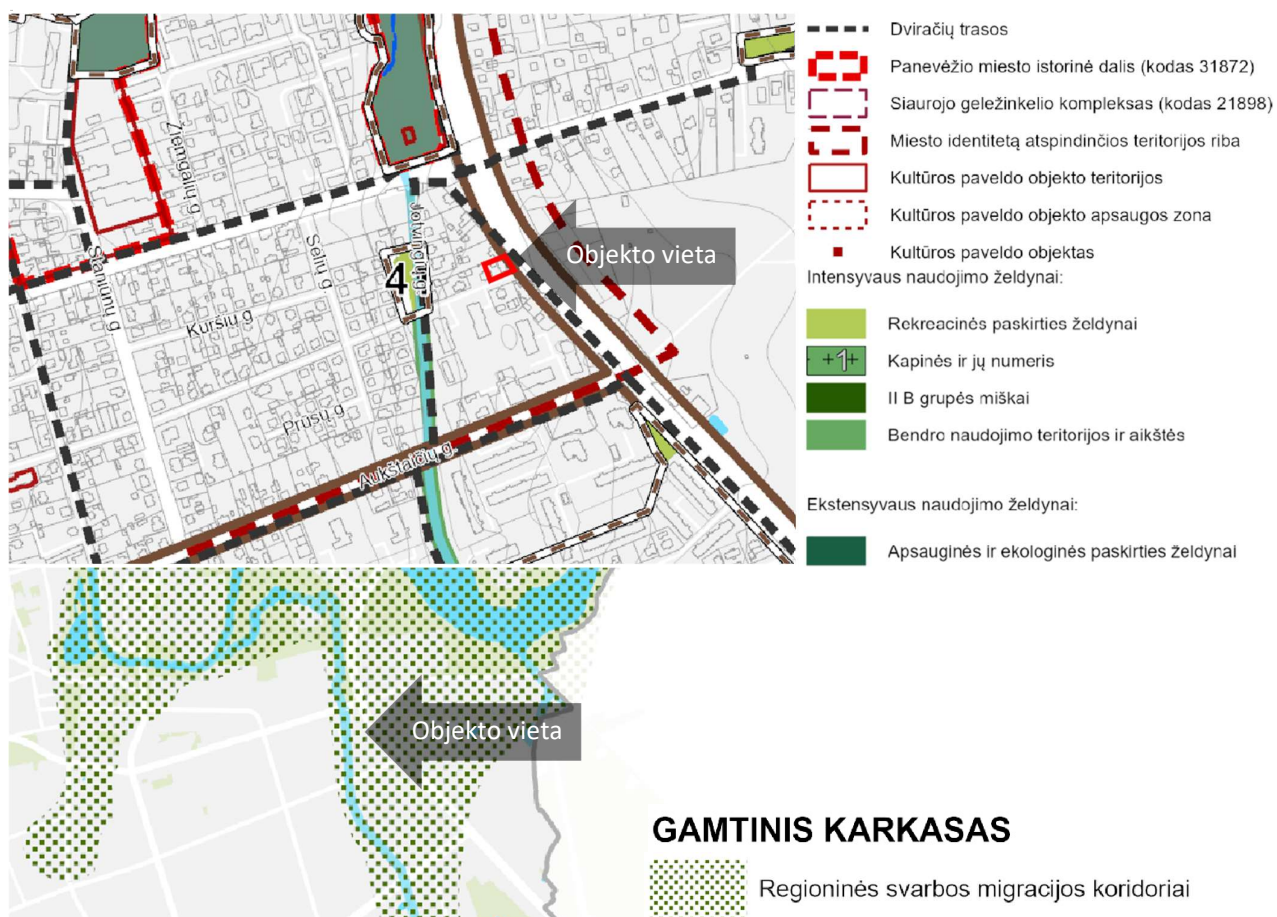
Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona

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



Prioritinės plėtros teritorijos

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



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

PROJEKTO SPRENDINIAI

Formuojamas sklypas gyvenamajam namui ir jo priklausiniams eksploatuoti. Sklypo riba taškuose 1-5 sutampa su kadastriniais matavimais suformuotomis sklypų ribomis. Riba taškuose 5-6 sutampa su Algirdo gatvės raudonosiomis linijomis ir kelio statinio riba. Riba taškuose 6-1 formuojamos atsižvelgiant į esamą naudojimą. 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 $S_{min} = A_{stat} + S_{priez}$. Gyvenamojo namo registruotas užstatytas plotas A_{stat} - 67m². Statiniui prižiūrėti reikalingas plotas $S_{priez} = 6 \sqrt{A_{stat}} \cdot 2,00 = 98,22\text{m}^2$. Mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas gyvenamajam namui eksploatuoti $S_{min} = 67 + 99 = 166\text{m}^2$. Atitinkamai apskaičiuojamas mažiausias

plotas ūkiniam pastatui eksploatuoti: $211\dot{z} S_{\min}=24+59=83\text{m}^2$; Visų statinių mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti $S_{\min}=249\text{m}^2$.

Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos apraše mažiausias želdynų įrengimui sklype numatytas dydis - 25% nuo sklypo ploto. Suformuoto sklypo želdynams reikalingas plotas **135m²**.

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 540m² 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 byloje, teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose nustatytų ribų, bet ne didesni kaip 0,2 ha Panevėžio mieste.

Į sklypą patenkama esamais įvažiavimais iš Velžio kelio ir Algirdo gatvės.

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

Suformuotas žemės sklypas:

Žemės sklypas proj. Nr. 1

Sklypo plotas- 540m²

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- 66m²

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 2 m², 23m²

109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 5m²

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 540m², 540m²

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 84m²

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.

Informacija apie parengtą projektą ir galimybes su juo susipažinti skelbiama ŽPDRIS interneto svetainėje (www.zpdri.lt). Susipažinti su projekto sprendiniais skiriamas 10 darbo dienų arba kai visuomenei susipažinti projektas teikiamas pakartotinai – 5 darbo dienų laikotarpis, per kurį suinteresuoti asmenys pasiūlymus dėl projekto sprendinių teikia raštu arba ŽPDRIS priemonėmis.

Projekto įgyvendinimo metu bus atliekami suformuoto žemės sklypo kadastriniai matavimai, nustatant žemės sklypų ribų posūkio taškus ir riboženklių koordinatas valstybinėje koordinacių 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 registrai. Įregistravus žemės sklypą Nekilnojamojo turto registre sudaroma valstybinės žemės pirkimo – pardavimo ar nuomos sutartis su žemės naudotojais (pastatų savininkais).

Pastaba: dėl ŽPDRIS sistemos erdvinių duomenų suapvalinimo projekte suprojektuotų žemės sklypų linijų ilgiai, koordinatės gali nežymiai skirtis su parengtų kadastrinių matavimų plane nurodytais linijų ilgiais ir koordinatėmis.

Parengė matininkė Vaida Taurienė