

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Formuojamas ir pertvarkomas žemės sklypais (teritorija) V. Alanto g. 6, Panevėžys, kadastrinis Nr. 2701/0026:0096, žemės sklypo plotas 0,0996ha.

Projekto tikslai: Prie žemės sklypo (V. Alanto g. 6) prijungti įsiterpusį (įsiterpusį tarp žemės sklypų: kadastrinis Nr. 2701/0026:0096, kadastrinis Nr. 2701/0026:0217 ir Panevėžio miesto (pietinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialiuoju planu suplanuotų Nendrės gatvės sklypo ribų) laisvos valstybinės žemės plotą.

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-114689;

Dokumentai, kuriais vadovaujantis rengiamas projektas:

- Panevėžio miesto bendrasis planas (korektūra), Panevėžio miesto savivaldybės Tarybos 2016 m. lapkričio 24 d. sprendimas Nr. 1-408 (Reg.Nr.T00079711);
- Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2023 m. gegužės 25 d. 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 2023 m. gruodžio 28 d. sprendimu Nr. 1-140 (Reg. Nr. T00090325);
- „Teritorijos Nendrės g. ir V. Alanto g. šiaurės rytų kampe detalusis planas“, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės valdybos 2000 m. kovo 14 d. sprendimu Nr. 102v1;
- Panevėžio miesto (pietinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialusis planas Nr.T00077538, patvirtintas 2015 m. lapkričio 26 d. Panevėžio miesto savivaldybės Tarybos sprendimu Nr. 1-329;
- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. ADP-683 išleistu 2022 m. gruodžio 2d, Dėl žemės sklypo (V. Alanto g. 6, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo;

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir architektūros skyriaus 2022 m. gruodžio 5 d. parengtais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. ŽPRR-39;
- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir architektūros skyriaus 2025 m. lapkričio 10 d. parengtais atnaujinti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. ŽPRR-41
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Panevėžio skyriaus 2025 m. lapkričio 14 d. Nr. 1PLS-2810-(5.84 E.) parengti atnaujinti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Panevėžio skyriaus 2022 m. gruodžio 7 d. Nr. SFP-10061-(14.23.36) parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
- UAB „Aukštaitijos vandenys“ 2022 m. gruodžio 5 d. Nr. 1.6-ŽP-R142 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
- UAB „Aukštaitijos vandenys“ 2025 m. lapkričio 11 d. Nr. 1.6-ŽP-R298 parengti atnaujinti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos raštu Dėl žemės sklypo V. Alanto g. 6, Panevėžys formavimo ir pertvarkymo projekto projektinių pasiūlymų nederinimo Nr. 8A-176(18.7r);
- Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. 3D-452/D1-513 „Dėl Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“;
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir būdas nustatomi vadovaujantis Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1073 „Dėl Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo bei sąlygų aprašo patvirtinimo“, Žemės naudojimo būdų turinio aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-199 „Dėl Žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“;
- Servitutai nustatomi vadovaujantis Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu, Lietuvos Respublikos žemės įstatymu, Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklėmis, patvirtintomis

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 14 d. nutarimu Nr. 1289 „Dėl Žemės servitūtų nustatymo administraciniu aktu taisyklių patvirtinimo“;

- Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatomos vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu;
- Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių, patvirtintų Lietuvos respublikos vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių patvirtinimo“;
- Lietuvos Respublikos žemės įstatymas;
- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas;
- Kiti teritorijų planavimą reglamentuojantys įstatymai, nutarimai, taisyklės.

ESAMA TERITORIJOS BŪKLĖ

Tarp kadastriniais matavimais išmatuotų sklypų V. Alanto g. 6, Panevėžio m. sklypo kad. Nr. 2701/0026:0096 (matavimai sąlyginėje sistemoje), sklypo adresu Panevėžio m. sav. kadastrinis Nr. 2701/0026:0217 (matavimai vieningoje LKS – 94 koordinačių sistemoje) bei Panevėžio miesto (pietinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialiajame plane numatytų ribų ir Nekilnojamojo turto kadastro registre įregistruoto Nendrės gatvės inžinerinio statinio unikalus Nr. 4400-5312-9747 yra paliktas laisvos valstybinės žemės plotas. Šio valstybinės žemės ploto dydis yra 29 kvadratiniai metrai.

Infrastruktūros objektai:

Laisvos valstybinės žemės sklypas patenka į vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zoną, patenka į Aerodromų apsaugos zoną.

Žemės sklypui kadastro Nr. 2701/0026:0096 yra taikomos tačiau Nekilnojamojo turto registre neįregistruotos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Nekilnojamojo turto registre įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), unikalus Nr.100026525, žemės sklypo plotas patenkantis į Teritoriją – 5 m².

Reljefas ir dirvožemis formuojamuose žemės sklypuose sąlyginai lygus.

Žemės sklypai nepatenka į valstybės saugomas gamtines ar į nekilnojamųjų kultūros vertybių ir jų apsaugos zonų teritorijas.

Pagal Panevėžio miesto (pietinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialiojo plano sprendinius nagrinėjamas sklypas, kadastrinis Nr. 2701/0026:0096 pietinėje dalyje ribojasi su V. Alanto g. Raudonąja linija, kurios plotis 60m. B2 kategorijos keliui/gatvei, Vakarinėje dalyje nagrinėjamas sklypas kad. Nr. 2701/0026:0096 ir įsiterpęs sklypas ribojasi su Nendrės g. raudonąja linija, kurios plotis 15m, nustatomas D1 kategorijos gatvei.



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

Pagal Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano pagrindinės žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio sprendinius formuojami žemės sklypai patenka į intensyvaus užstatymo zoną bei taip pat ietinėje dalyje ribojasi su B1/B2 kategorijos gatve, vakarinėje dalyje ribojasi su D1/D2 kategorijos gatve. Formuojamas žemės sklypas pietinėje dalyje ribojasi su B2 kategorijos gatve, sklypas nepatenka į šios gatvės apsaugos zoną.



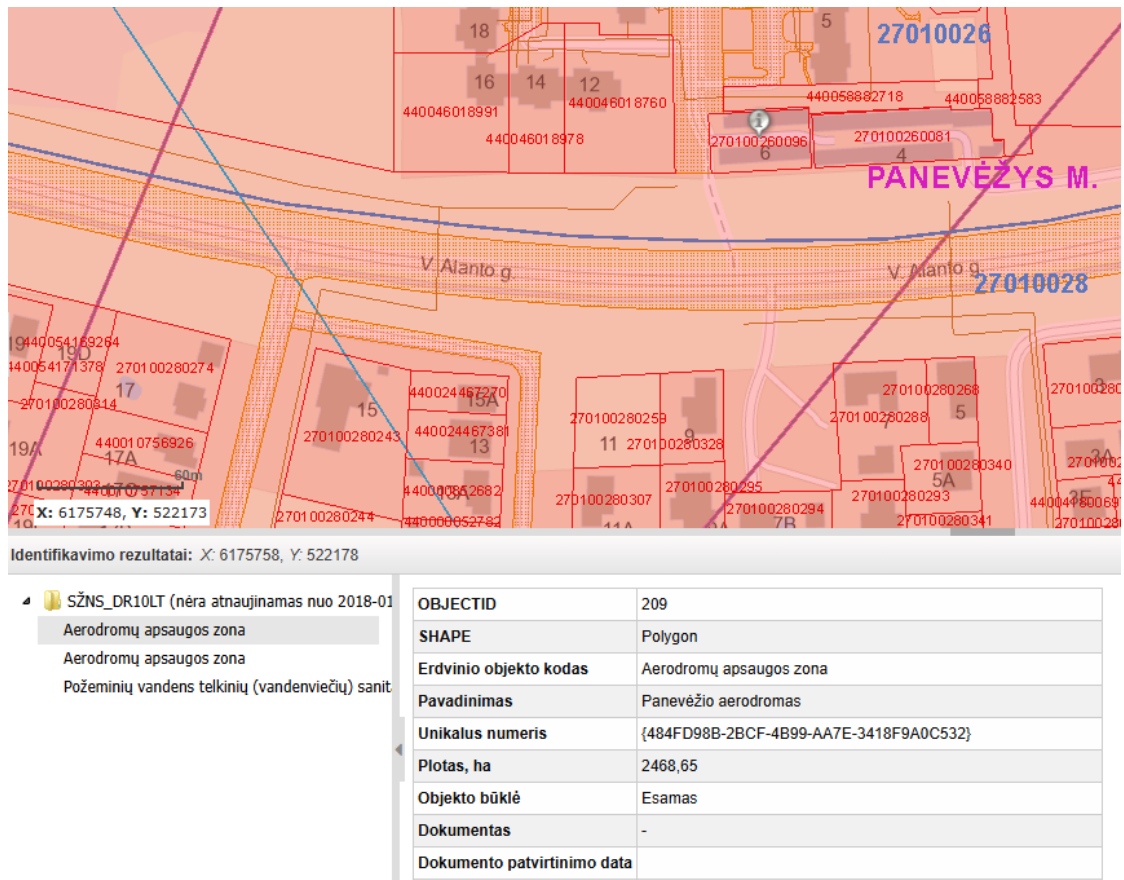
2pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano pagrindinės žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio

SITUACIJOS SCHEMA

1:400



3pav. Ištrauka iš VĮ „Registrų centras“ kadastro žemėlapis



4pav. Ištrauka iš geoportal.lt specialiųjų žemės naudojimo sąlygų plano, kuris nuo 2018-01-01 nėra atnaujinamas

PROJEKTO SPRENDINIAI

Įsiterpę valstybinės žemės sklypai formuojami pratęsus esamų žemės sklypų ribų kraštines iki registruotų žemės sklypų bei registruotų inžinerinių plotinių statinių ribų. Maksimalus įsiterpusio laisvos valstybinės žemės juosto plotis ties pertvarkomais sklypais yra 0,96 m. Suformuotas įsiterpęs Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos būdo žemės sklypas nėra didesnis kaip 0,04 ha ploto. Pagal Žemės įstatymo 2 straipsnio 2 dalį ir 9 straipsnio 7 dalį ar Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo, ar Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo, ar Lietuvos Respublikos miškų įstatymo nustatyto dydžio reikalavimus atitinkantis valstybinės žemės plotas, esantis tarp žemės sklypų ir (ar) stabilių kraštovaizdžio objektų (kelių (gatvių), geležinkelių, miškų sklypų (plotų), vandens telkinių), kuriame pagal žemės sklypų formavimui taikomus reikalavimus negalima suformuoti atskiro žemės sklypo su privažiuojamuoju keliu, taip pat nurodytųjų įstatymų nustatytus reikalavimus atitinkantis valstybinės žemės plotas, besiribojantis ne tik su žemės

sklypais ir (ar) stabiliais kraštovaizdžio objektais (keliais (gatvėmis), geležinkeliais, miškų plotais, vandens telkiniais), bet ir su kitu atskiru žemės sklypu nesuformuotu valstybinės žemės plotu, kurį sudaro siaura juosta, šlaitas, griovys, ir kuriame negalima suformuoti atskiro žemės sklypo su privažiuojamuoju keliu. Įsiterpusiu žemės plotu taip pat laikomas žemės plotas, kurį sudaro šio įstatymo nustatyta siaura juosta, šlaitas, griovys ir bendrame siauros juostos, šlaito, griovio ir su jais besiribojančiame kitame valstybinės žemės plote negalima suformuoti atskiro žemės sklypo su privažiuojamuoju keliu.

Įvažiavimai į formuojamus žemės sklypus numatomi iš Nendrės g.

Suformuotas isiterpęs žemės sklypas proj. Nr. 96-1

Sklypo plotas – 29 m²;

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:

149 – Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas – 27 m²;

165 – Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas – 29 m².

Suformuotas žemės sklypas proj. Nr. 96-2

(sujungiant sklypus kad. Nr. 2701/0026:0096 ir proj. Nr. 96-1)

Sklypo plotas – 1025 m²;

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:

101 – Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas – 5 m²;

149 – Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas – 346 m²;

165 – Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas – 1025 m².

Siūlomi nustatyti servitutai:

203 – Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas), plotas – 207 m² (S-96), Viešpataujantis daiktas sklypui kadastrinis Nr. 2701/0026:0081.

Pagal Panevėžio miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo ir architektūros skyriaus raštą „Dėl žemės sklypo V.Alanto g. 6, Panevėžys, formavimo ir pertvarkymo projekto projektinių pasiūlymų nederinimo“, kuriame išdėstyta, jog projektuojamas servitutas reikalingas ir numatytas patekti į žemės sklypą adresu V.Alanto g. 4, Panevėžys šiuo metu yra būtinas. Žemės sklypas V.Alanto g. 4, Panevėžys, kad. Nr. 2701/0026:0081 yra suplanuotas Nendrės g. ir V. Alanto g. šiaurės rytų kampas detaliuoju planu, patvirtintu 2000 m. kovo 14 d. Panevėžio valdybos sprendimu Nr. 102v1, kurio sprendinių brėžinyje ir aiškinamajame rašte yra numatyta, kad įvažiavimas į V.Alanto g. 4 yra iš Nendrės g. per žemės sklypą V.Alanto g. 6, todėl vadovaujantis Detaliuoju planu šis projektuojamas, numatomas servitutas yra reikalingas patekimui į žemės sklypą adresu V.Alanto g. 4 Panevėžys. Projektuojamas kelio servitutas (S-96) bus panaikintas žemės sklypui proj. Nr. 96-2, adresu V.Alanto g. 6 Panevėžys kuomet bus suprojektuota ir įrengta valstybinėje žemėje privažiavimo / išvažiavimo vidaus kelio atkarpa nuo V.Alanto gatvės iki įvažiavimo į žemės sklypą V.Alanto g. 4, Panevėžys, pagal Panevėžio miesto Laisvos valstybinės žemės ir probleminių teritorijų detaliojo plano (teritorija Nr. 12) sprendinius. Žemės sklype V.Alanto g. 6, Panevėžys, nustatytas kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) neteks galios, išnykus servituto būtinumui.

Atkreipiame dėmesį, kad žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. 3D-452/D1-513 „Dėl Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Taisyklės), 2 punkte reglamentuota, kad žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto (toliau – FP projektas) sprendiniai negali prieštarauti kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, įstatymams ir kitiems teisės aktams, tarp jų teritorijų planavimo normų ir statybos techninių reglamentų reikalavimams, darantiems įtaką FP projekto sprendiniams. Pažymime, kad parengto projekto sprendiniai neprieštarauja anksčiau išvardintiems teisės aktams ir nepažeidžia jų reikalavimų bei nedaro įtakos FP projekto sprendiniams. Pertvarkomas žemės sklypas (kadastru Nr. 2701/0026:96) patenka į Detaliojo plano teritoriją. Pridedame ištrauką (brėžinį iš detaliojo plano):

žemės sklypas (kadastro Nr. 2701/0026:96) patenka į Detaliuoju planu suplanuotą teritoriją, kadangi Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir architektūros skyrius išnagrinėjęs garažų statybos ir eksploatavimo bendrijos “Nendrė” 2022-11-30 prašymą (registracijos Nr. 20-6127 (18.24) 2022-12-05 išdavė žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimus (Nr. ŽPRR-39) taip patvirtindamas, kad šioje teritorijoje galima rengti žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą.

Teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, veiklos apribojimai nurodyti Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme. Kodai nurodyti pagal specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų ir teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, lyginamąją lentelę.

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.

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 parengtą kadastrinių matavimų plane nurodytais plotais ir koordinatėmis.

Parengė matininkas Žilvinas Kunšinskas

