

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Formuojamas žemės sklypas: Panevėžio m. Nevėžio g. 28;

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-205217;

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);

- Teritorijų prie esamų daugiaaukščių namų ir laisvos valstybinės žemės Panevėžio mieste (teritorija tarp Nevėžio, Marijonų, S.Kerbedžio, Vilties, Smėlynės gatvių) detalusis planas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2013m. kovo 28d. sprendimu Nr.1-106 (toliau - Detalusis planas);

- Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialusis planas Reg.Nr. T00077538, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2015m. lapkričio 26d. sprendimu Nr. 1-330;

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2026m. kovo 19d. Nr.ADP-97 įsakymas dėl žemės sklypo (Nevėžio g. 28, 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 2026m. kovo 19d. Nr.ŽPRR-8 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2026m. kovo 19d. Nr.ZSFP-205217/03-19 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Telia Lietuva. Resursų 1 komandos 2026m. kovo 20d. Nr.260320 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklės, patvirtintos LR aplinkos ministro 2025 m. lapkričio 27d. įsakymu Nr. D1-190;

- 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, Nevėžio gatvėje Nr.28. Žemės sklype registruoti statiniai: gyvenamas namas (unik.Nr. 2792-5002-8019, žym. plane 1A1m), ūkinis pastatas (unik.Nr. 2792-5002-8028, žym. plane 2I1ž, nugriautas), kiemo statiniai: šulinys, kiemo aikštelė, kiemo aptvėrimas, (unik.Nr. 2792-5002-8030). Sklype esantys du ūkiniai pastatai yra neregistruoti.

Į gyvenamąjį namą nutiesti elektros kabeliai, elektroninių ryšių kabelis, vandens tiekimo, buitinių nuotekų surinkimo ir šalinimo tinklai. Teritorija nemelioruota. Sklypą kerta registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

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

109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), teritorijos unik.Nr. 100171826.

Gretimi žemės sklypai:

Gretimybė	Sklypo kadastrinis, unikalus Nr.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, žemės naudojimo būdas	Nuosavybės forma	Matavimo tipas	Pastabos
1-2	2701/0012:0062 2701-0012-0062 Nevėžio g. 30	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai	
2-4	Vilties g. 4	Detalioju planu suformuotas sklypas Proj.Nr. 7			
4-5	2701/0012:0255 2701-0012-0255 Nevėžio g. 26	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai	
5-1	2701/7001:0113 4400-5826-5144	Kitos paskirties žemė, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Valstybinė	Kadastriniai matavimai	Nevėžio gatvė

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.

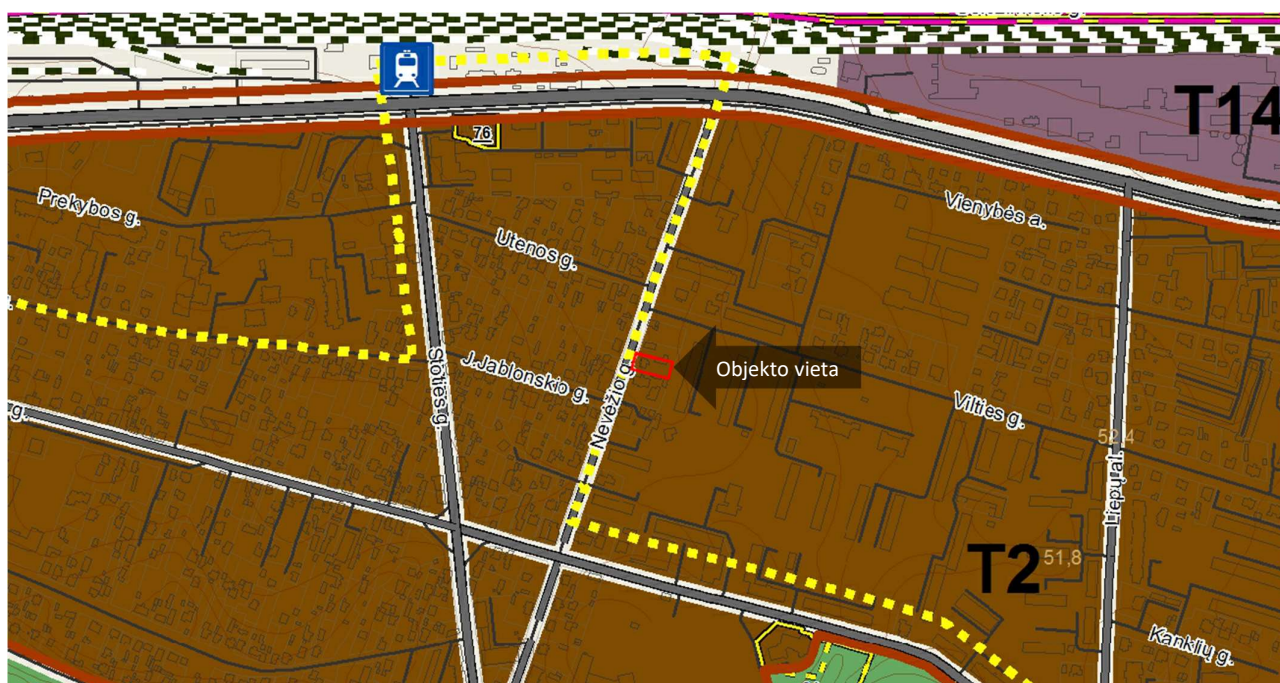
Minimalus atstumas tiesiamų inžinerinių tinklų iki kaimyninio žemės sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 1 metras, jei nepažeidžiami kaimyninio sklypo savininko (naudotojo) interesai. Mažinant tiesiamų inžinerinių tinklų atstumą iki kaimyninio žemės sklypo ribos, reikalingas šio sklypo savininko sutikimas 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 nekilnojamojo daiktų servitutai šių objektų ir įrenginių apsaugos zonų ribose.

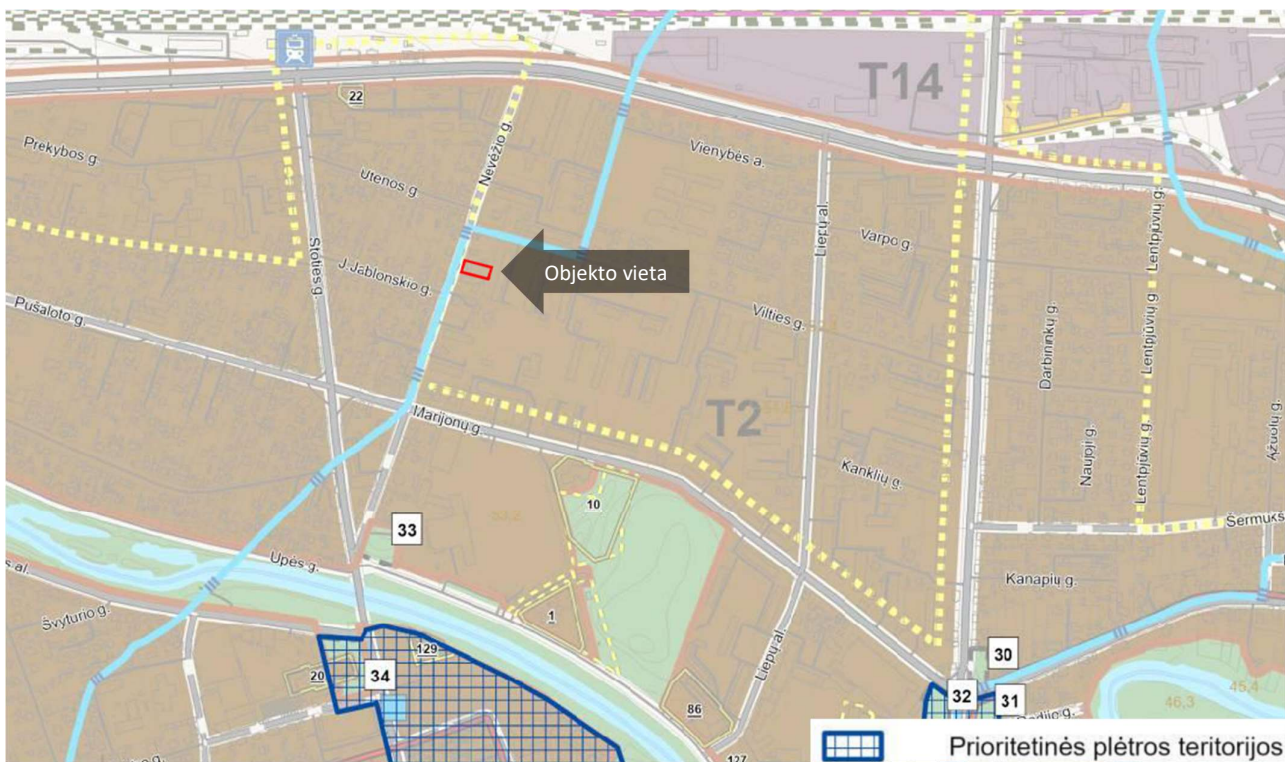
Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos apraše numatytas priklausomųjų želdynų plotų norma procentais nuo žemės sklypo ploto. Želdynų įrengimui žemės sklypuose, kurių naudojimo būdas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, numatytas 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). Zona su visuomenės viešosios, komercinės, gyvenamosios paskirties pastatų ir teritorijų projektavimui keliamais specialiaisiais reikalavimais architektūrai.

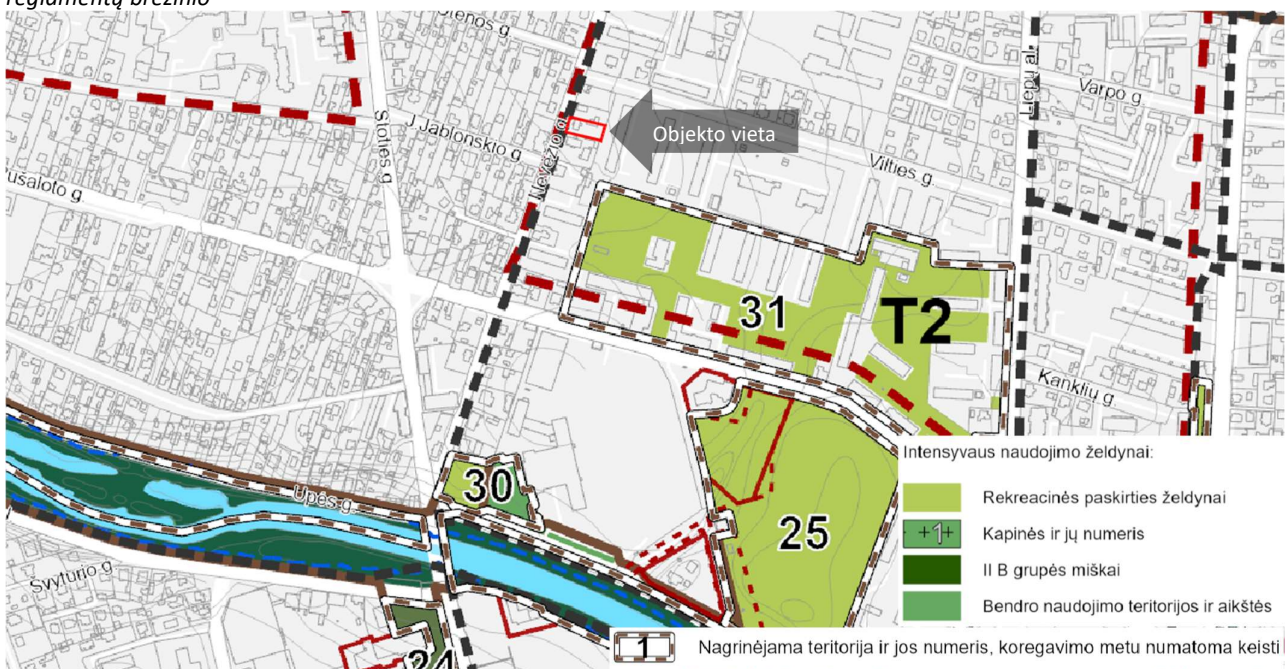


	Esama Panevėžio miesto administracinė riba	Funkcinės zonos:
	Nagrinėjama teritorija ir jos numeris	Miškių ir miškingų teritorijų zona
	Miesto identitetą atspindinčios teritorijos riba	 Rekreacinių miškų zona
	Padidinto aukštingumo statybos vietos riba	Vandenų zona
Nekilnojamojo kultūros paveldo objektai ir teritorijos		 Vandenų zona
	Kultūros paveldo teritorija - Istorinis miesto centras (įregistruota 2008-05-23)	Urbanizuotos ir numatomos urbanizuoti teritorijos zonos
	Kultūros paveldo teritorija - Siaurojo geležinkelio kompleksas	Užstatomos
	Kultūros paveldo objektas	 Mažo užstatymo intensyvumo zona
	Kultūros paveldo objektų teritorija	 Vidutinio užstatymo intensyvumo zona
	Kultūros paveldo vertybių apsaugos pozonis	 Intensyvaus užstatymo zona
Saugomos teritorijos		 Centro zona
	Saugomos teritorijos	 Specializuotų kompleksų zona
	Teritorijos galimai žemės būdo konversijai	 Pramonės ir sandėliavimo zona
	Teritorijos numeris	 Inžinerinės infrastruktūros zona
	Natūraliais struktūriniais ryšiais su miestu susijusios periferinės zonos	Neurbanizuojamos
	Kapinės	 Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona
		 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. Ištrauka iš Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano dalies „Gamtinis karkasas ir želdynų bei rekreacijos teritorijų plėtra“ koregavimo, atskirųjų želdynų bei rekreacinių teritorijų brėžinių



4 pav. Ištraukos iš Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialiojo plano brėžinio

PROJEKTO SPRENDINIAI

Formuojamas sklypas gyvenamajam namui ir jo priklausiniams eksploatuoti. Sklypo ribos šiaurinėje, pietinėje ir vakarinėje pusėse sutampa su kadastriniais matavimais suformuotomis sklypų ribomis. Rytinėje pusėje sklypo riba sutampa su detaliuoju planu suformuoto sklypo proj.Nr.7 riba. 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 $A_{stat} = 78m^2$. Statiniui prižiūrėti reikalingas plotas $S_{priež} = 6 \cdot \sqrt{A_{stat}} \cdot 2,00 = 105,98m^2$. Mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas gyvenamajam namui eksploatuoti $S_{min} = 78 + 106 = 184m^2$. Atitinkamai apskaičiuojamas mažiausias plotas ūkiniam pastatui eksploatuoti (atstačius pastatą): $211p \cdot S_{min} = 43 + 79 = 122m^2$. Visų statinių mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti $S_{min} = 306m^2$.

Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos apraše mažiausias želdynų įrengimui sklype numatytas dydis - 25% nuo sklypo ploto. Suformuoto sklypo želdynams reikalingas plotas **171m²**.

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 registruotas ir detaliuotu planu suformuotas ribas, formuojamas 683m² 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 esamu įvažiavimu iš Nevėžio gatvės.

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

Suformuotas žemės sklypas:

Žemės sklypas proj. Nr. 1

Sklypo plotas- 683m²

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), plotai- 35m², 3m²

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotai- 29m², 12m²

109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 15m²

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotai- 109m², 43m²

Siūlomi nustatyti servitutai: nėra

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

Projekto įgyvendinimo metu bus atliekami suformuoto žemės sklypo kadastriniai matavimai, nustatant žemės sklypų ribų posūkio taškus ir riboženklių koordinatas valstybinėje koordinatų 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 ar nuomos sutartis su žemės sklypo naudotojais (pastatų savininkais).

Informacija apie parengtą projektą ir galimybes su juo susipažinti skelbiama ŽPDRIS interneto svetainėje (www.zpdris.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.

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