

Darius Čirklys, darius.cirklys@geoprojektai.lt, tel.: 0 681 26994,

(projekto rengėjo, turinčio kvalifikacijos pažymėjimą žemėtvarkos planavimo dokumentams (žemės sklypų formavimo ir

kvlf. paž. Nr. 2R-FP-1174, išduotas 2021-11-08, proj. reng. sutarties Nr. GEO-01960, 2026-01-16, pertvarkymo projektams) rengti, vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys (elektroninio pašto adresas, telefono numeris), pažymėjimo

ŽPDRIS paslaugos bylos Nr. ZSFP-200452

išdavimo data ir numeris, projekto rengimo sutarties data ir numeris (kai jis suteiktas), ŽPDRIS suteiktas elektroninės paslaugos numeris)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2026-04-16

1. Įvertinama esama būklė:

1.1. Projekto rengimo pagrindas:

Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2026-01-20 įsakymas Nr. ADP-20 „Dėl žemės sklypo (Alyvų g. 46, Panevėžys), formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų teritorijų planavimo ir architektūros skyriui ir žemėtvarkos poskyriui“.

Planuojama teritorija:

Valstybinės žemės plotas, esantis Alyvų g. 46, Panevėžyje, naudojamas esamiems statiniams eksploatuoti.

Planuojamoje teritorijoje NT registre registruoti statiniai:

- Pastatas - Gyvenamas namas – (unik. Nr. 2798-9000-3014)

Saugomų gamtos objektų planuojamoje teritorijoje:

- nėra

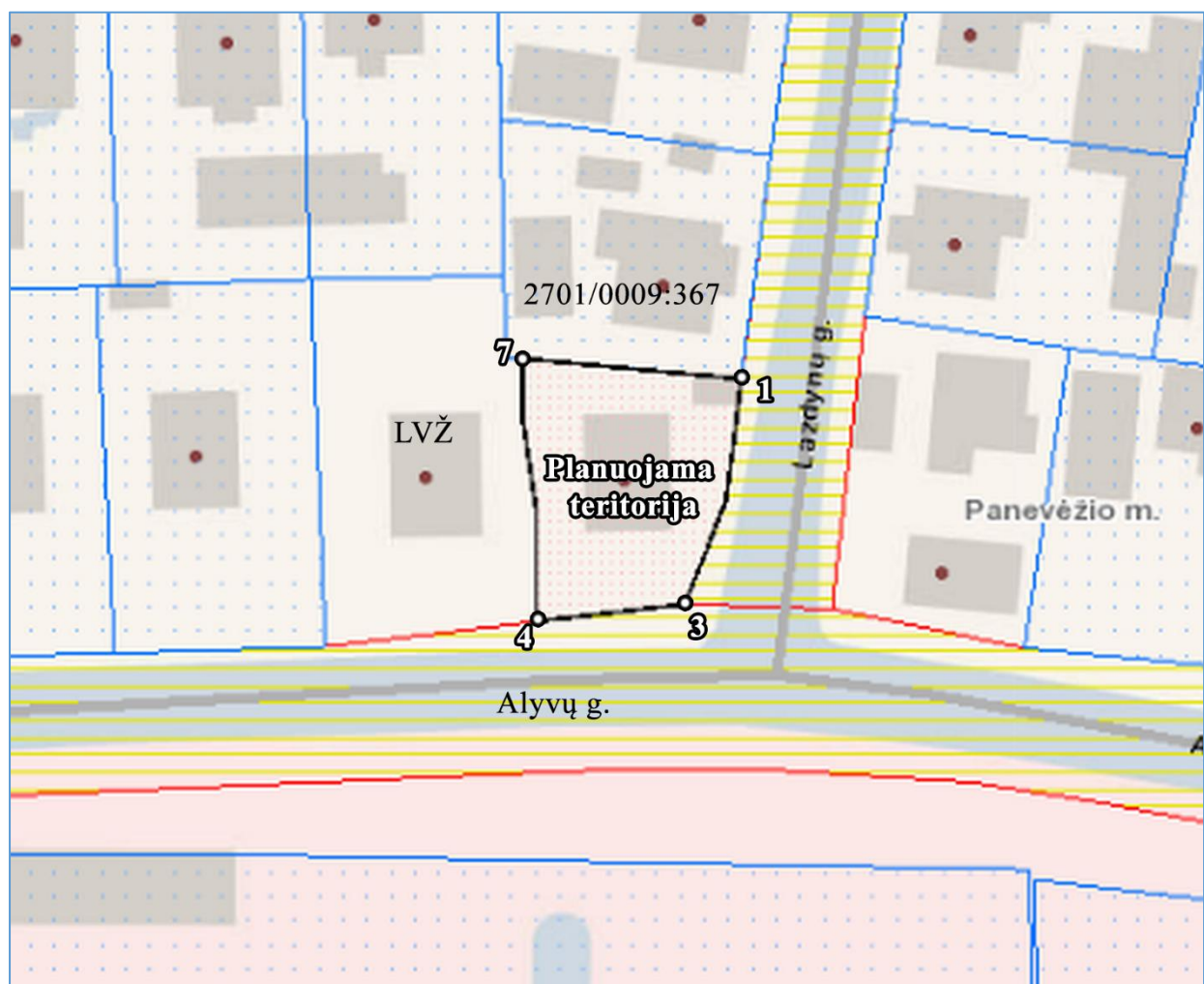
Kultūros paveldo objektų planuojamoje teritorijoje:

- nėra

Planuojamos teritorijos gretimybės

Eil. Nr.	Gretimybė	Adresas	Sklypo kadastrinis numeris	Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – naudojimo būdas	Pastabos
1	1-3				D kat. Lazdynų g. (Pnv-145) inž. statinio kelio unik. Nr. 4400-2748-9363
2	3-4				C kat. Alyvų g. (Pnv-017) inž. statinio kelio unik. Nr. 4400-5475-8958
3	4-7				Laisva valstybinė žemė
4	7-1	Panevėžys, Lazdynų g. 3	2701/0009:367	Kita – Gyvenamosios teritorijos	Savininkas - fizinis asmuo

Ištrauka iš Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapiu



1.2. Galiojančių teritorijų planavimo dokumentų apžvalga

Formuojamam ar pertvarkomam žemės sklypui (teritorijai) taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

- Bendrųjų planų:
 - Panevėžio miesto bendrojo plano (korektūra); 2016-11-24 patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016-11-24 sprendimu Nr. 1-408 (reg. Nr. T00079711);
 - Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2023-05-25 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).
- detaliųjų planų: nėra.
- specialiojo teritorijų planavimo dokumentų:
 - Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiektimo komunikacijų specialusis planas (reg. Nr. T00077538; 2015-11-26 patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės Tarybos sprendimu Nr. 1-330);
 - Panevėžio miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2015 m. birželio 25 d. sprendimu Nr. 1-134 „Dėl Panevėžio miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimo patvirtinimo“.

Formuojamam ar pertvarkomam žemės sklypui (teritorijai) taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

- nėra

Pagal Panevėžio miesto bendrojo plano (keitimas), patvirtinto Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016 m. lapkričio 24 d. sprendimu Nr. 1-408, sprendinių:

- *Pagrindinį žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinį, planuojama teritorija patenka į urbanizuotos ir numatomos urbanizuoti teritorijos T18 funkcinę mažo užstatymo intensyvumo funkcinę zoną:*

Galimi žemės naudojimo būdai:

- Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija
- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
- Komercinės paskirties objektų teritorijos
- Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos
- Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
- Atskirųjų želdynų teritorijos

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius: 3.

Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI sklypuose: 0,8.



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

Esama Panevėžio miesto administracinė riba

T1 Nagrinėjama teritorija ir jos numeris

Miesto identitetą atspindinčios teritorijos riba

Padidinto aukštumo 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

Vandenų zona

Vandenų 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

Susisiekimo infrastruktūra

Geležinkelio stotis

Plačiosios vėžės geležinkelis

Siaurosios vėžės geležinkelis

Numatoma "Rail Baltica" europinio standarto geležinkelio linijos Kaunas - Lietuvos ir Latvijos siena Alternatyvos "A" kryptis

Numatomas "Rail Baltica" europinio standarto geležinkelio linijos Kaunas - Lietuvos ir Latvijos siena Alternatyvos "A" trasos parinkimo koridorius

A1 Magistralinis kelias (kelio Nr.)

122 Krašto kelias (kelio Nr.)

3005 Rajoninis kelias (kelio Nr.)

Vietinės reikšmės kelias

A1 kategorijos kelias

B1/B2 kategorijos gatvė

B1/B2 kategorijos gatvė už miesto ribų

C1/C2 kategorijos gatvė

C1/C2 kategorijos gatvė už miesto ribų

D1/D2 kategorijos gatvė

D1/D2 kategorijos gatvė už miesto ribų

Planuojama D kategorijos gatvė

Kitos gatvės/ privažiavimai

Inžinerinė infrastruktūra

Dujų skirstymo stotis

Magistralinis dujotekis

Dujų skirstymo stoties sanitarinė apsaugos zona

Magistralinio dujotekio 25 m apsaugos zona

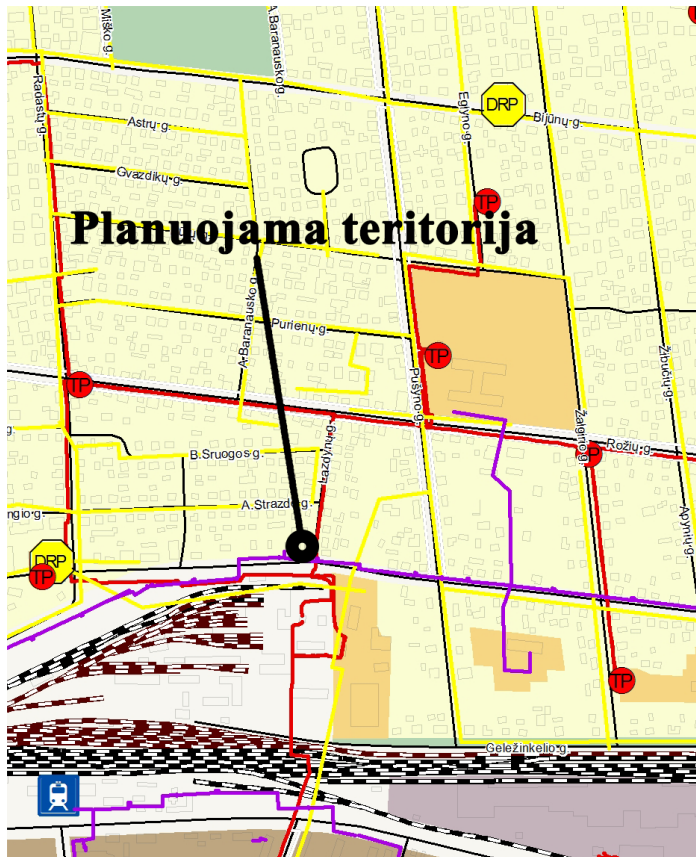
Magistralinio dujotekio pirmos vietovės klasės vieneto teritorija po 200m nuo vamzdžio ašies

Magistralinio dujotekio 350m projektinės dokumentacijos derinimo riba

Inžinerinių tinklų apsaugos juostos

Esamos griežto režimo sanitarinės apsaugos zonos

- Energetikos inžinerinės infrastruktūros schema:



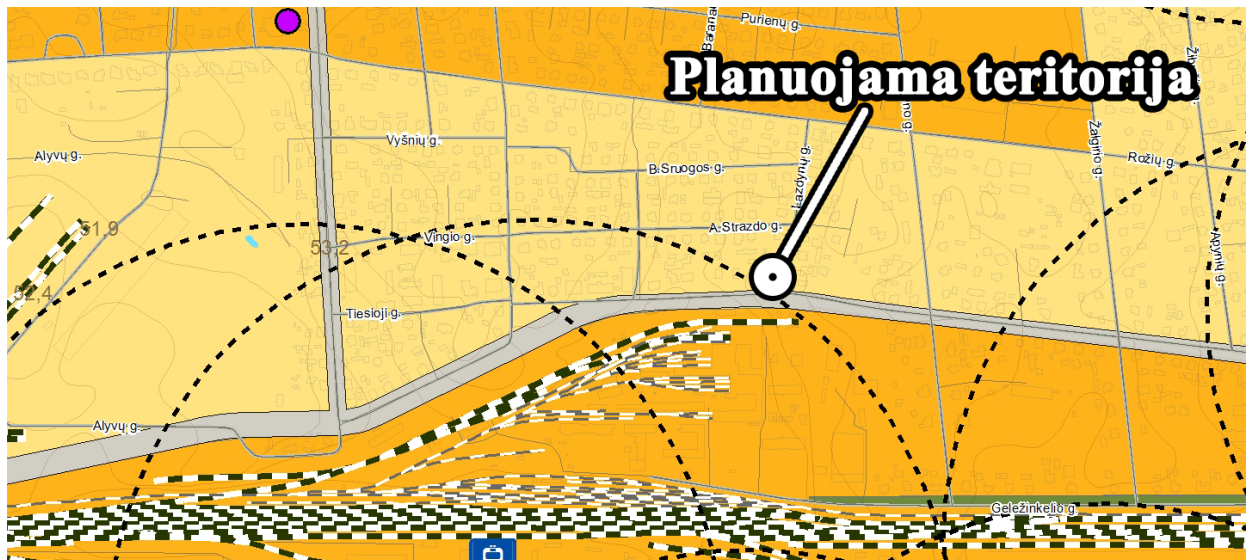
Inžinerinė infrastruktūra

-  Transformatorių pastotė
-  10 kV transformatorių pastotė
-  330 kV elektros perdavimo oro linija
-  110 kV elektros perdavimo oro linija
-  10 kV elektros skirstomoji oro linija
-  10 kV kabelinė linija
-  Dujų skirstymo stotis
-  Dujų reguliavimo punktas
-  Skirstomojo dujotiekio linija
-  Numatoma skirstomo dujotiekio linija
-  Magistralinis dujotiekis
-  Dujų skirstymo stoties sanitarinė apsaugos zona
-  Magistralinio dujotiekio 25 m apsaugos zona
-  Magistralinio dujotiekio pirmos vietovės klasės vieneto teritorija po 200m nuo vamzdžio ašies
-  Magistralinio dujotiekio 350m projektinės dokumentacijos derinimo riba
-  Katilinė
-  Šiluminė trasa
-  Numatoma šiluminė trasa

Kiti žymėjimai

-  Esama autobusų stotis
-  Geležinkelio stotis
-  Plačiosios vėžės geležinkelis
-  Siaurosios vėžės geležinkelis

- Prekybos centrų schema:



Esamos prekybos įmonių kodas

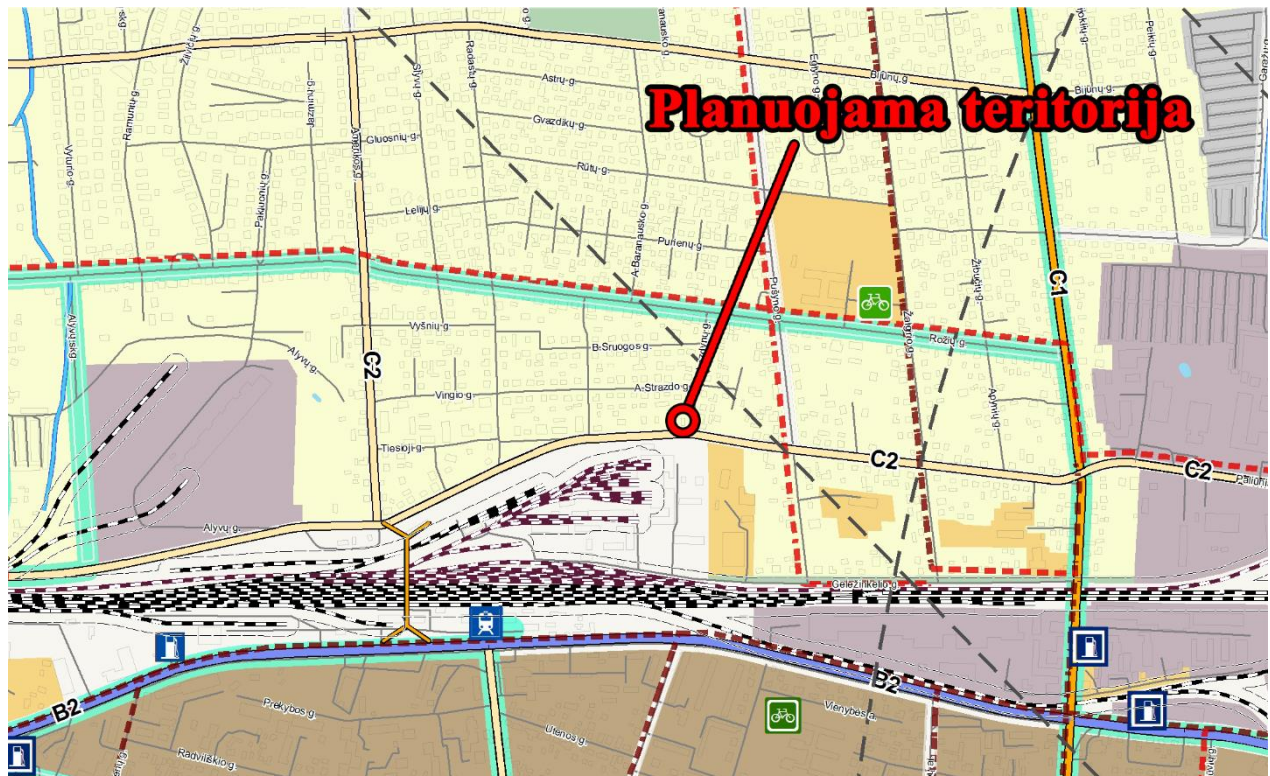
	Universaliosios įmonės indeksas	Prekybos salės plotas, m ²		Specializuotosios įmonės indeksas	Prekybos salės plotas, m ²
●	1a	iki 1000	●	1b	iki 1000
●	2a	1000 - 5000	●	2b	1000 - 3000
●	3a	5000 - 20 000	●	3b	3000 - 10 000
●	4a	daugiau kaip 20 000	●	4b	daugiau kaip 10 000

Zonos reglamentas

	Zonos indeksas	1a iki 1000	1b iki 1000	2a 1000-5000	2b 1000-3000	3a 5000-20 000	3b 3000-10 000	4a daugiau kaip 20 000	4b daugiau kaip 10 000	Pastabos
■	A	+	+	-	-	-	-	-	-	
■	B	+	+	+	+	-	-	-	-	
■	C1	+	+	+	+	+	+	-	-	
■	C2	+	+	+	+	+	+	+	+	

+ prekybos įmonių plėtra leidžiama
- prekybos įmonių plėtra ribojama

- *Susisiekimo infrastruktūros brėžinį:*



Susisiekimo infrastruktūra

- Esamos degalinės
- Numatomos degalinės
- Esama autobusų stotis
- Geležinkelio stotis
- Pajuostės aerodromo kliūtis ribojančių paviršių, apsaugos zonos
- Esami (E kategorijos) dviračių takai
- Numatomi (E kategorijos) dviračių takai
- Esama dviračių saugojimo aikštelė
- Numatoma dviračių saugojimo aikštelė
- Numatomas tiltas / viadukas
- Esama pėsčiųjų perėja virš geležinkelio
- Gatvės su viešojo transporto maršrutais
- Plačiosios vėžės geležinkelis
- Siaurosios vėžės geležinkelis
- Numatoma valstybinės reikšmės automobilių kelių / gatvių sankirta
- Naujai planuojamos skirtingų lygių sankirtos su valstybinės reikšmės automobilių keliais ir geležinkeliais
- Suplanuota skirtingų lygių sankryža
- Magistralinės reikšmės keliai ir jo apsaugos zona

- Magistralinės reikšmės keliai ir jo apsaugos zona
- Krašto reikšmės keliai ir jo apsaugos zona
- Rajoninės reikšmės keliai ir jo apsaugos zona
- Vietinės reikšmės keliai ir jo apsaugos zona
- Panevėžio aplinkkelis, kurį numatoma išplatinoti ir jo apsaugos zona
- Pagrindinė gatvė (B1 kategorija) miesto teritorijoje
- Pagrindinė gatvė (B1 kategorija) užmiestyje
- Pagrindinė gatvė (B2 kategorija) miesto teritorijoje
- Pagrindinė gatvė (B2 kategorija) užmiestyje
- Aptarnaujanti gatvė (C1 kategorija) miesto teritorijoje
- Aptarnaujanti gatvė (C1 kategorija) užmiestyje
- Aptarnaujanti gatvė (C2 kategorija) miesto teritorijoje
- Aptarnaujanti gatvė (C2 kategorija) užmiestyje
- Užmiėsčio keliai
- Svarbios miesto erdvinei architektūrinei struktūrai gatvės, takai

Inžinerinė infrastruktūra

- Dujų skirstymo stotis
- Magistralinis dujotiekis
- Dujų skirstymo stoties sanitarinė apsaugos zona
- Magistralinio dujotiekio 25 m apsaugos zona
- Magistralinio dujotiekio pirmos vietovės klasės vieneto teritorija po 200m nuo vamzdžio ašies
- Magistralinio dujotiekio 350m projektinės dokumentacijos derinimo riba

- Pagal vandentvarkos inžinerinės infrastruktūros brėžinį:



Pagal Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimo, patvirtinto Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2023-05-25 sprendimu Nr. 1-161 sprendinius planuojama teritorija į koreguojamas teritorijas ir į prioritetinės plėtros teritorijas nepatenka.



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

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

Vandens zona

Vandens 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

Koreguojamų teritorijų ribos

Susisiekimo infrastruktūra

Geležinkelio stotis

Plačiosios vėžės geležinkelis

Siaurosios vėžės geležinkelis

Numatoma "Rail Baltica" europinio standarto geležinkelio linijos Kaunas - Lietuvos ir Latvijos siena Alternatyvos "A" kryptis

Numatomas "Rail Baltica" europinio standarto geležinkelio linijos Kaunas - Lietuvos ir Latvijos siena Alternatyvos "A" trasos parinkimo koridorius

Magistralinis keltas (kelio Nr.) (taikoma apsaugos zona po 70 metrų

į abi kelių puses nuo kelio briaunų)

Krašto keltas (kelio Nr.) (taikoma apsaugos zona po 50 metrų

į abi kelių puses nuo kelio briaunų)

Rajoninis keltas (kelio Nr.) (taikoma apsaugos zona po 20 metrų

į abi kelių puses nuo kelio briaunų)

Vietinės reikšmės keltas

B1/B2 kategorijos gatvė

B1/B2 kategorijos gatvė už miesto ribų

C1/C2 kategorijos gatvė

C1/C2 kategorijos gatvė už miesto ribų

D1/D2 kategorijos gatvė

D1/D2 kategorijos gatvė už miesto ribų

Planuojama D kategorijos gatvė

Kitos gatvės/ privažiavimai

Inžinerinė infrastruktūra

Dujų skirstymo stotis

Magistralinis dujotiekis

Magistralinio dujotiekio apsaugos zona (po 25 m į abi puses nuo vamzdžio ašies), bei žemės juosta, kurios ribos yra 25 m atstumu aplink teritoriją, kuriose yra magistralinio dujotiekio įrenginiai ar statiniai.

Magistralinio dujotiekio pirmos vietovės klasės teritorijos

riba (po 200 m į abi puses nuo vamzdžio ašies)

Inžinerinių tinklų apsaugos juostos

Esamos griėžio režimo sanitarinės apsaugos zonos

Prioritetinės plėtros teritorijos

Aerodromo apsaugos zona

Požeminio vandens vandenvietės

1 VAZ juosta

2 VAZ juosta

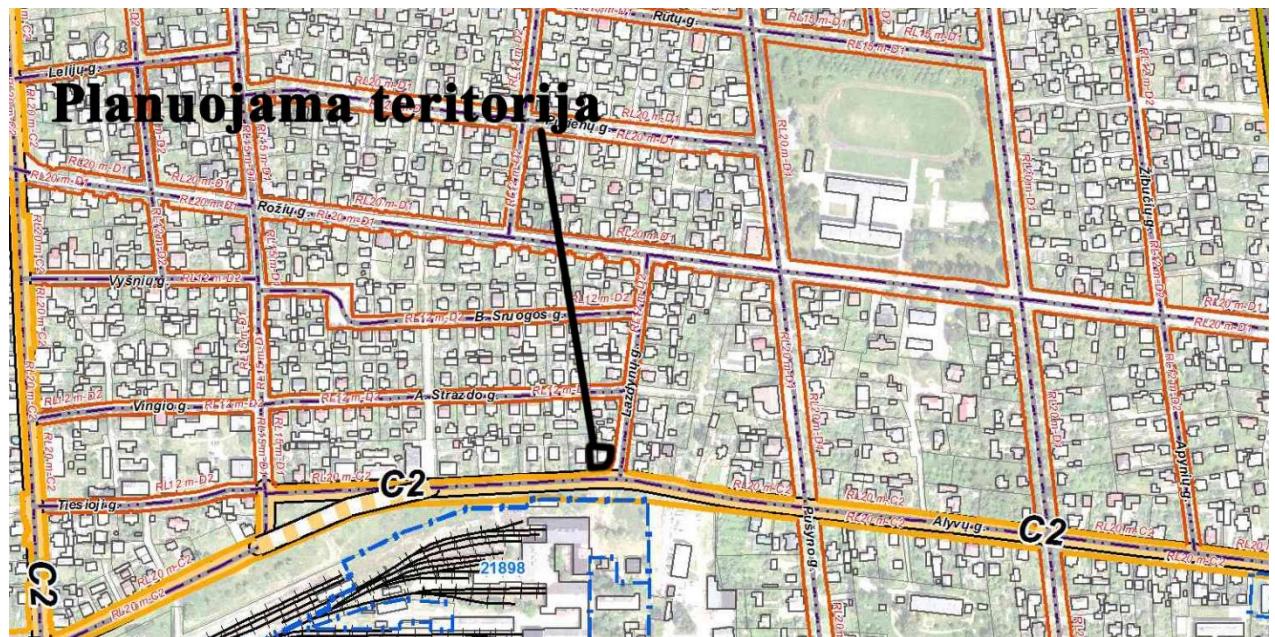
3 VAZ juosta

Pagal Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano dalies „Gamtinis karkasas ir želdynų bei rekreacijos teritorijų plėtra“ koregavimo, patvirtinto Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2023-12-28 sprendimu Nr. 1-140 sprendinius planuojama teritorija į gamtinio karkaso teritorijas nepatenka.



Pagal Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialųjį planą patvirtintą Panevėžio miesto savivaldybės Tarybos sprendimu Nr. 1-330 sprendinius, planuojama teritorija pietinėje pusėje ribojasi su C kategorijos Alyvų gatve (atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų – 20 m), ir rytų pusėje ribojasi su D kategorijos Lazdynų gatve (atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų – 12 m).

Ištrauka iš Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialusio plano



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

Administracinės ribos



Panevėžio miesto administracinė riba



Specialiojo plano galiojimo riba



Žemės sklypų ribos (duomenys iš VĮ „Registrų centras“)

Saugomi objektai

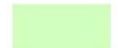


Kultūros paveldo objekto riba

Žemėnauda



Upė, ežeras, kūdra



Miškas



Kapinės



Pastatai

Esamų gatvių ašinės linijos registruotos VĮ „Registrų centras“



B1 kategorijos gatvės ašinė linija



B2 kategorijos gatvės ašinė linija



C1 kategorijos gatvės ašinė linija



C2 kategorijos gatvės ašinė linija



D1 ir D2 kategorijos gatvės ašinė linija

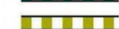
Teritorijų planavimo dokumentais suplautuot ir planuojamų gatvių ašinės linijos



B1 kategorijos gatvės ašinė linija



B2 kategorijos gatvės ašinė linija



C1 kategorijos gatvės ašinė linija



C2 kategorijos gatvės ašinė linija



D1 ir D2 kategorijos gatvės ašinė linija

Nustatomos gatvių raudonųjų linijų ribos



B1 ir B2 kategorijos gatvės ašinė linija



C1 ir C2 kategorijos gatvės ašinė linija

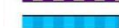


D1 ir D2 kategorijos gatvės ašinė linija

Esami valstybinės reikšmės keliai



Magistraliniai keliai



Krašto keliai



Rajoniniai keliai

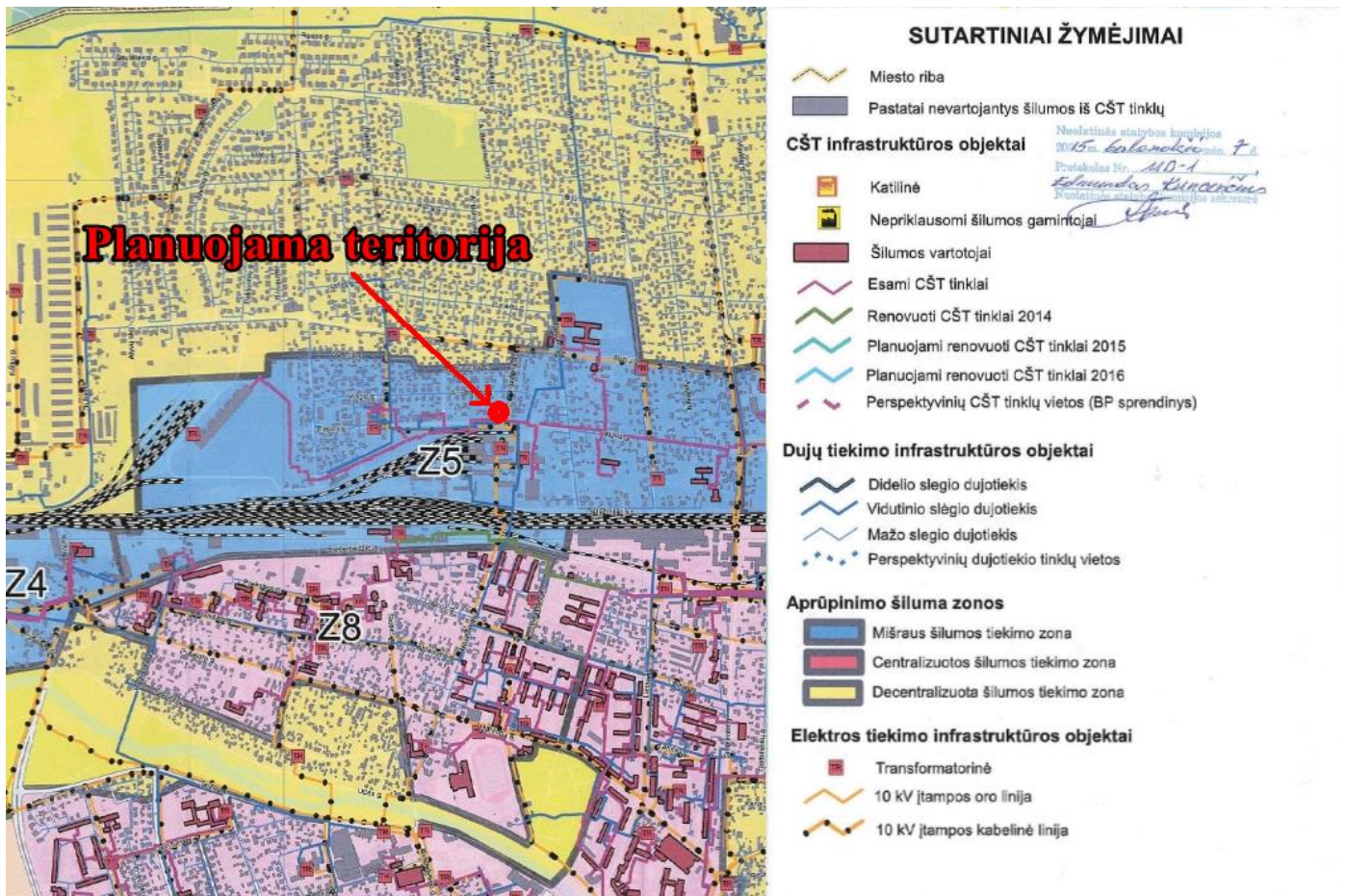


Esamų valstybinės reikšmės kelių apsaugos zona nuo kelio briaunų į abi puses: magistralinių kelių - po 70 metrų; krašto kelių - po 50 metrų; rajoninių kelių - po 20 metrų



Numatoma automobilių kelių/gatvių sankirta/sankryža - spresti žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentais ir/ar techniniais projektais

Ištrauka iš Panevėžio miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimo



Pagal Panevėžio miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimo sprendinius planuojama teritorija patenka į mišraus šilumos tiekimo aprūpinimo zoną Z5.

2. Yra parengtas:

naujas formavimo ir pertvarkymo projektas

3. Apibūdinama, kaip įgyvendinami Projekto rengimo, keitimo ar koregavimo tikslai:

Planavimo tikslai ir uždaviniai:

- Formuoti naujus valstybinės žemės sklypus

4. Paaiškinami Projekto rengimo, keitimo ar koregavimo sprendiniai:

Formuojamas naujas valstybinės žemės sklypas (Proj. Nr. 1), esantis Alyvų g. 46, Panevėžyje, esamiems statiniams eksploatuoti, pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį. Formuojamo sklypo dydis nustatytas vadovaujantis Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodika patvirtinta Aplinkos ministro 2024 m. liepos 19 d įsakymu Nr. D1-247.

Pagal Metodikos 8p., apskaičiuotas mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis (S_{min}), reikalingas statiniams eksploatuoti:

Nr.	Statinio pavadinimas	Unikalus Nr.	Užimamas plotas (m ²)	Apskaičiuotas S_{min} (m ²)
1	Gyvenamas namas	2798-9000-3014	89	203

Pagal Metodikos 12.1.p valstybinės žemės sklypo dalis, viršijanti Metodikos 8 punkte nurodytą valstybinės žemės plotą, 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. Pagal Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo 9str. 3d., Miesto gyvenamosiose vietovėse (iki 1995 m. birželio 1 d. miestams priskirtoje teritorijoje), išskyrus Neringos miestą, fiziniams asmenims, turintiems nuosavybės teisę 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 Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose, Panevėžyje, Alytuje, Marijampolėje, Druskininkuose, Palangoje, Birštone ir ne didesni kaip 0,3 ha – kituose miestuose.

Nagrinėjamu atveju namų valdos techninės apskaitos byloje pažymėta sklypo riba apima du gyvenamuosius pastatus – Alyvų g. 46 ir Alyvų g. 48, tačiau žemės sklypas yra

formuojamas vienam pastatui, esančiam Alyvų g. 46, eksploatuoti, kadangi abu pastatai yra savarankiškai funkcionuojantys statiniai ir naudojami nepriklausomai vienas nuo kito.

Formuojamo žemės sklypo ribos atitinka faktiškai pastatui eksploatuoti naudojamą žemės sklypo ribas. Sklypo ribos atkarpa nuo taško Nr. 6 iki taško Nr. 7 sutampa su kiemo aptvėrimo linija, o riba nuo taško Nr. 4 iki taško Nr. 5 nustatyta per bendro naudojimo įvažiavimo į kiemą vidurio liniją.

Formuojamo sklypo riba bendra kraštine sutampa su gretimo žemės sklypo (kadastrinis Nr. 2701/0009:367) ribomis pažymėtomis Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje. Taip pat, sutampa su Alyvų gatvės ir Lazdynų gatvės raudonosiomis linijomis, kurios atitinka inžinerinių kelio statinių (unik. Nr. 4400-5475-8958 ir 4400-2748-9363) ribas pažymėtas Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje.

Apskaičiuotas formuojamo žemės sklypo Proj. Nr. 1 plotas – 484 m².

Nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kita (žemės), ir Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų naudojimo būdas.

Susisiekimas

Numatyta galimybė į kiekvieną žemės sklypą įvažiuoti keliu/gatve. Privažiavimas prie formuojamo žemės sklypo planuojamas per esama nuovažą, iš Alyvų gatvės.

STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reglamentas numato, kad vienos eismo juostos gatvėse ir pravažiuoimuose minimalus standartinis eismo juostos plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,50 m, o siaurose vietose – 3,00 m. Dėl susiformavusio užstatymo nėra galimybės įrengti platesnio privažiavimo, todėl esamas 3,00 m plotis atitinka reglamento minimalius reikalavimus siaurose vietose.

PASTABA: nurodomas esamas įvažiavimas į sklypą. Statant naujus statinius ir (ar) rekonstruojant esamus, pertvarkant žemės sklypą dalijant (atidalijant) ar sujungiant, keičiant pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir būdą ir kitais atvejais įvažiavimo vieta parenkama vadovaujantis STR 2.06.04:2014 nuostatomis ir rengiant statybos techninį projektą.

Servitutai

Į žemės sklypą yra įvažiuojama bendru įvažiavimu kuriuo dalinasi Alyvų g. 46 ir Alyvų g. 48 pastatų savininkai. Įvažiavimo užimamame plote siūloma nustatyti kelio servitutą (sprendinių brėžinyje pažymėtas – S1), suteikiantį teisę pastato, esančio Alyvų g. 48 (unik. Nr. 2798-9000-4011), savininkui važiuoti keliu ir naudotis pėsčiųjų taku.

- S1 – (215) Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis).

ESO elektros skirstomųjų elektros tinklų įregistruotos teritorijos (Nr. 100166184) ribose projektuojamas servitutas S2.

- S2 - (222) Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Planuojamai teritorijai taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatytos remiantis Nekilnojamojo turto registre registruotomis teritorijomis, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, bei vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 2019-06-06 įstatymų Nr. XIII-2166.

Nuo D kategorijos Lazdynų gatvės (Pnv-145) apskaičiuota kelio apsaugos zona – 3 m nuo kelio briaunos, ir Nuo C kategorijos Alyvų gatvės (Pnv-017) apskaičiuota kelio apsaugos zona – 10 m nuo kelio briaunos.

Nuo vietovėje esančių požeminių šilumos bei karšto vandens perdavimo tinklų vamzdynų apskaičiuota Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos specialioji žemės naudojimo sąlyga – po 2 metrus į abi puses nuo tinklo kanalo išorinių ribų ir žemė po šia juosta.

Formuojamas žemės sklypas:

1	Projektuojamo sklypo Nr.	1
2	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita
3	Žemės naudojimo būdas	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
4	Žemės sklypo plotas	484 m ²
5	Žemės naudmenų sudėtis	• Užstatyta teritorija: 484 m²
6	Užstatymas	• Pastatas - Gyvenamas namas – (unik. Nr. 2798-9000-3014)
7	Susisiekimo sistemos organizavimas	Įvažiavimas/išvažiavimas numatomas iš Alyvų gatvės per esamą nuovažą.

8	Sklypui nustatomi servitutai	• S1 – (215) Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – 16 m² • S2 – (222) Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 48 m²
9	Sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos	• 101 Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 64 m² • 102 Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) - 84 m² • 106 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)(teritorijos unik. Nr. 100166184) - 49 m² • 148 Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) - 3 m² • 149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - 124 m²

Vadovaujantis 2014 m. sausio 14 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-36 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymo Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo“ sklypo želdynų plotas, įskaitant vejas ir gėlynus, nuo viso žemės sklypo ploto, turi būti ne mažiau 25 proc.

Tikslios formuojamo žemės sklypo taškų koordinatės, sklypo plotas nustatomi atliekant kadastrinius matavimus.

Žemės naudmenos tikslinamos kadastrinių matavimų metu.

5. Projekto rengimo, keitimo ar koregavimo sprendiniams taikomi kitų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

nėra

6. Paaiškinimas dėl Projekto rengimo, keitimo ar koregavimo atitikties teritorijų planavimo dokumentams:

Sprendiniai neprieštaruja Panevėžio miesto savivaldybės teritorijos bendrajam planui, teritorijoje galiojantiems specialiojo teritorijų planavimo dokumentams, išduotiems planavimo reikalavimams, bei kitiems Lietuvos Respublikos teisės aktams.

Projektas atitinka šių teisės aktų nuostatas:

- Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės, patvirtintas Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2025-11-27 įsakymu Nr. D1-190 „Dėl žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“;
- Lietuvos Respublikos Žemės įstatymo 1994-04-26, Nr. I-446;
- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo;
- Lietuvos Respublikos nekilnojamo turto kadastro įstatymo;
- Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 2019-06-06 įstatymo Nr. XIII-2166;
- Lietuvos respublikos Žemės reformos įstatymo 1991-07-25, Nr. I-1607;
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024-06-17 įsakymu Nr. 199, „dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“;
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-533, nuostatomis;
- Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“;
- Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodika patvirtinta Aplinkos ministro 2024 m. liepos 19 d įsakymu Nr. D1-247.

7. Kiti paaiškinimai:

Projekto viešinimas

Visuomenės informavimas ir supažindinimas vyksta vadovaujantis Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2025-11-27 įsakymu Nr. D1-190 „Dėl žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“. Informacija apie parengtą projektą bei galimybes su juo susipažinti skelbiama ŽPDRIS paslaugos bylos Nr. ZSFP - 200452 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 teikia raštu arba ŽPDRIS priemonėmis. Pateiktus pasiūlymus ir pritarimus projekto organizatorius įkelia į ŽPDRIS interneto svetainę.



(parašas)

Darius Čirklys
(vardas pavardė)