

ŽEMĖS SKLYPŲ FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTAS

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRI DUOMENYS

1.1. Planavimo organizatorius – Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktorius.

Planavimo iniciatorius – Pertvarkomos teritorijos savininkai T. B. ir R. B.

1.2. Plano rengėjas, projekto autorius: VĮ Registrų centro, Komercinių paslaugų skyriaus Rytų Lietuvos 2 grupės, Paukščių takas 2, Šiauliai, tel. +37065856753, matininkė Eglė Paškevičienė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2R-FP-619 (išduotas Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos)), tel. +37065278883, el. paštas: egle.paskeviciene@registrucentras.lt.

1.3. Pertvarkomos teritorijos vieta: Panevėžio apskr., Panevėžio m. sav., Panevėžio m. Pelėdų g. 2 ir Sakalų g. 45

1.4. Projekto tikslas: pertvarkyti žemės sklypus, sujungti tos pačios pagrindinės naudojimo paskirties žemės sklypus (esančius vienas greta kito) į vieną ir pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir žemės naudojimo būdą. Pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio paskirties žemė į kitos paskirties žemė. Pakeisti žemės sklypų naudojimo būdą iš mėgėjų sodo žemės sklypai į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

1.5. Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektas rengiamas vadovaujantis:

- Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2025 m. lapkričio 27 d. įsakymu Nr. D1-190 „Dėl Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“;
- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2026 m. gegužės 8 d. įsakymu Nr. ADP – 158 „Dėl žemės sklypų (Pelėdų g. 2 ir Sakalų g. 45, 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 2026 m. gegužės 12 d. žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. ŽPRR-12.
- Panevėžio miesto bendruoju planu (korektūra), patvirtintu Panevėžio miesto savivaldybės

tarybos 2016 m. lapkričio 24 d. sprendimu Nr. 1-408;

- Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano koregavimu, patvirtintu Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2023 m. gegužės 25 d. sprendimu Nr. 1-161;
- Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano dalies „Gamtinis karkasas ir želdynų bei rekreacijos teritorijų plėtra“ koregavimu, patvirtintu Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2023 m. gruodžio 28 d. sprendimu Nr. 1-140;
- Panevėžio miesto sodų „Ąžuolas“, „Šermutas“, „Klevas“ teritorijoje esančių gatvių sklypų ribų planu, patvirtintu 2015 m. kovo 13 d. administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A-224;
- Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialiuoju planu, patvirtintu 2015 m. lapkričio 26 d. Panevėžio miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-330;
- Sodininkų bendrijos „Ąžuolas“, „Klevas“, „Šermutas“ specialiuoju planu, patvirtintu Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2012 m. rugpjūčio 30 d. sprendimu Nr. 1-224;
-

1. 6. Rengiant projektą panaudoti duomenys:

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registro duomenys;
- Georeferencinio pagrindo kadastro duomenys;
- Planuojamos teritorijos M 1:10 000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis;
- Planuojamos teritorijos M 1:10 000 specialiųjų žemės naudojimo sąlygų erdvinių duomenų rinkinys;
- Teritorijoje esamų žemės sklypų Nekilnojamojo turto registro ir Nekilnojamojo turto kadastro duomenys;
- Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų valstybės kadastro ir Kultūros vertybių registro duomenys.

II. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

Bendra informacija apie planuojamą teritoriją

Pertvarkomos teritorijos adresas: Panevėžio apskr., Panevėžio m. sav., Panevėžio m. Pelėdų g. 2 ir Sakalų g. 45

Informacija apie pertvarkomus žemės sklypus:

Pertvarkomo sklypo kadastrinis Nr. 2701/0030:0142		
1.	Žemės sklypo adresas	Panevėžio m. sav. Panevėžio m. Pelėdų g. 2
2.	Žemės sklypo kadastro Nr.	2701/0030:0142

3.	Žemės sklypo unikalus Nr.	2701-0030-0142
4.	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis	Žemės ūkio
5.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Mėgėjų sodo žemės sklypai
6.	Žemės sklypo plotas	0,0588 ha
7.	Žemės ūkio naudmenų plotas	0,0588 ha
8.	Nuosavybė	T. B.
9.	Juridiniai faktai	Asmeninė nuosavybė
10.	Žymos	Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0039 ha

Pertvarkomo sklypo kadastrinis Nr. 2701/0030:0184		
1.	Žemės sklypo adresas	Panevėžio m. sav. Panevėžio m. Sakalų g. 45
2.	Žemės sklypo kadastro Nr.	2701/0030:0184
3.	Žemės sklypo unikalus Nr.	2701-0030-0184
4.	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis	Žemės ūkio
5.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Mėgėjų sodo žemės sklypai
6.	Žemės sklypo plotas	0,0594 ha
7.	Žemės ūkio naudmenų plotas	0,0496 ha
8.	Užstatyta teritorija	0,0098 ha
9.	Nuosavybė	T. B. ir R. B
10.	Juridiniai faktai	Bendroji jungtinė sutuoktinių nuosavybė
11.	Žymos	-

Žemės sklypams yra atlikti kadastriniai matavimai.

Užstatymas: žemės sklypuose statinių nėra.

Gretimybės: pertvarkoma teritorija ribojasi:

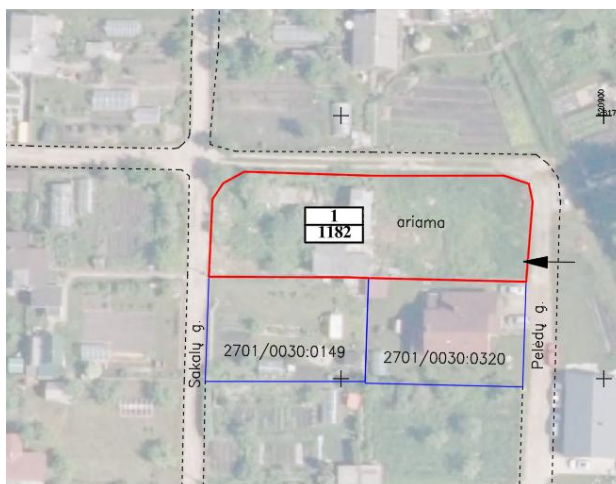
- šiaurinėje ir rytinėje pusėse su Pelėdų gatve. Gatvėje yra registruotas inžinerinis statinys unikaliu Nr. 4400-6711-9522;
- pietinėje pusėje du privatūs žemės sklypai, kurių kadastro Nr. 2701/0030:0320; Nr. 2701/0030:0149. Abiem gerta esantiems žemės sklypams atlikti kadastriniai matavimai LKS-94 koordinatų sistemoje;
- vakarinėje pusėje – Sakalų gatvė. Gatvėje yra registruotas inžinerinis statinys unikaliu Nr. 4400-6711-9511.

Inžineriniai tinklai: pertvarkomą teritoriją kerta žemos įtampos požeminiai elektros tinklai, Lygiagrečiai Sakalų gatvės ir Pelėdų gatvės yra nutiesti požeminiai buitinių nuotekų ir vandentiekio tinklai. Lygiagrečiai Pelėdų gatvės, nutiesta skirstomųjų dujų trasa. Minėti tinklai teritorijos nekerta. Projekto rengimo metu visiems tinklas saugoti bus nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Melioracinės sistemos: žemės sklype nėra įrengtų melioracijos sistemų bei įrenginių.

Kultūros paveldas: arčiau nei 500 m. atstumu nuo pertvarkomos teritorijos kultūros paveldo objektų nėra.

Privažiavimo schema



1 pav. žemėlapis fragmentas

Susisiekimas: Nauji įvažiavimai neprojektuojami, į teritoriją privažiuojama jau esama nuovaža nuo Pelėdų gatvės. Projekte yra numatyta galimybė į kiekvieną naujai suformuotą žemės sklypą įvažiuoti keliu, kuris jungiasi su vietinės reikšmės keliais, taip sudaromas kelių tinklas. Rodykle pažymėtas siūlomas preliminarus įvažiavimas. Rengiant statinių techninius projektus įvažos vieta gali būti keičiama.

Privažiavimo keliai prie naujai formuojamų sklypų įrengiami žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto iniciatoriaus ar žemės sklypų savininkų lėšomis. O perleidžiant nuosavybės teisę į žemės sklypus raštiškai informuoti naujus savininkus apie perimamus įsipareigojimus. Planavimo iniciatoriui perleidus teises kitam asmeniui, naujam savininkui pereina formavimo ir pertvarkymo projekto sprendinių įgyvendinimo eiga.

Projekto atitikimas toje teritorijoje galiojantiems atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams:

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota žemės ir nekilnojamojo turto kadastro ir registro bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys, įvertinti galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai.

Pertvarkomam žemės sklypui taikomi šie esamų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

- Panevėžio miesto bendrasis planas (korektūra), patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016 m. lapkričio 24 d. sprendimu Nr. 1-408.

Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniai. Pagrindinis žemės naudojimo apsaugos reglamentų brėžinys. Formuojama teritorija patenka į reglamentinę zona Nr. T-30.



- 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
- 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

2 pav. ištrauka iš Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinių (pagrindinis žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinys)

REGLAMENTŲ LENTELĖ

Nagrinėjamų teritorijų užstatymo reglamentai (taikomi naujai statybai)

Nagrinėjamos teritorijos Nr.	Funkcinės zonos pavadinimas	Galimos funkcinių zonų ir teritorijos naudojimo tipų sisteminės ryšys	Galimi žemės naudojimo būdai	Maksimalus užstatymo aukštis (aukštai)	Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI sklypuose	Pastabos
T30	Mažo užstatymo intensyvumo zona	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	G1/K/12/E/1	3	0,4	
	Specializuotų kompleksų zona	Specializuotų kompleksų teritorija, paslaugų teritorija	K/R/B/E/1/1/2	2	0,3	
	Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona	Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija	B/E/1/1/2	-	-	

3 pav. ištrauka iš Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinių (pagrindinis žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinys)

Pagal Panevėžio miesto bendrąjį planą žemės sklypas patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritoriją T30. Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI 0,4, aukštų skaičius 3. Galimi žemės naudojimo būdai G1/K/I1/I2/E (G1-vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos). Maksimalūs sklypo užstatymo tankio dydžiai, sklypo užstatymo intensyvumas

nustatomi pagal statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedo 1 punktą.

Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos apraše numatytas priklausomųjų želdynų norma procentais nuo žemės sklypo ploto. Želdinių įrengimui žemės sklypuose, kurių naudojimo būdas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, numatytas dydis - 25%.

- Panevėžio miesto sodų „Ažuolas“, „Šermutas“, „Klevas“ teritorijose esančių gatvių sklypų ribų planas, prilyginamas detaliojo teritorijų planavimo dokumentui, patvirtintas administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A-224.

Pagrindinis sprendinių brėžinys. Žemės naudojimo ir tvarkymo reglamentų planas.



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

Ribos



Planuojamos teritorijos riba



Sodininkų bendrijų teritorijų ribos



Sklypai

Teritorijos



Numatomos vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos teritorijos (G1)



Numatoma administracinių ir bendruomeninių pastatų statybos teritorija (V1)



Numatomos gatvių raudonosios linijos



Leistinos užstatyti teritorijos



Rekomenduojamos mišrios - gyvenamųjų ir komercijos pastatų statybos teritorijos (G1, K1)



Numatomos atskirųjų želdynų teritorijos (E3, E1)

Kiti žymėjimai



Susisiekimo koridorių (gatvių) teritorijos (I2)

4 pav. ištrauka iš sodininkų bendrijų „Ažuolas“, „Klevas“, „Šermutas“ specialiojo plano pagrindinio brėžinio

Pertvarkoma teritorija patenka į ribas, kuriose yra numatytos vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos teritorijos (G1).

Naujai suformuojamas žemės sklypas Panevėžio miesto bendrojo plano (korektūrai), Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano koregavimo, Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano dalies „Gamtinis karkasas ir želdynų bei rekreacijos teritorijų plėtra“ koregavimo, Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialiojo plano, Sodininkų bendrijos „Ažuolas“, „Klevas“, „Šermutas“ specialiojo plano sprendiniams įtakos neturės.

III. FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTO SPRENDINIAI

3.1. Bendroji dalis

Pertvarkomi T. B ir R. B priklausantys žemės sklypai. Žemės sklypų kadastro Nr. 2701/0030:0142; Nr. 2701/0030:0184. Žemės sklypo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – mėgėjų sodo žemės sklypai. Žemės sklypus, esančius greta vienas kito savininkai pageidauja sujungti bei pakeisti jų paskirtį ir naudojimo būdą.

Suformuojamas naujas žemės sklypas, nustatoma žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Sklypams buvo atlikti kadastriniai matavimai. Išorinės sklypo ribos nėra koreguojamos. Žemės sklypai formuojami atsižvelgiant į savininkų pageidavimus. Rengiant projektą atžvelgta į trečiųjų asmenų pagrįstų teisių apsaugą.

Į žemės sklypą Nr. 1 privažiuojama jau esamu įvažiavimu nuo Pelėdų gatvės.

Formavimo pertvarkymo projektas nederintas su sodininkų bendrija „Klevas“. Sodininkų bendrija „Klevas“ Panevėžyje buvo oficialiai išregistruota 2012 metų gruodžio 5 dieną.

Suformuotam žemės sklypui pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir būdas nustatomi vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, Žemės naudojimo būdų turinio aprašu, kuris patvirtintas Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 11 d. įsakymu Nr. Nr. 3D-830/D1-920.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatomos Žemės įstatymo 22 straipsnio ir 2019 m. birželio 6 d. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 nustatyta tvarka.

3.2. Duomenys apie naujai suformuotą žemės sklypą.

Žemės sklypas Nr. 1

Adresas – Panevėžio m. Sakalų g.

Savininkas – T. B ir R. B

Sklypo plotas – 0,1182 ha.

Žemės naudmenos: ariama žemė – 0,1182 ha.

Žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- 106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0086 ha;
- 109. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) – 0,0001 ha;
- 149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0,0004 ha;
- 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,1182 ha.

Servitutai nenustatomi.

Keliai: nauji įvažiavimai į sklypą neprojektuojami, įvažiuojama esamu įvažiavimu nuo Sakalų gatvės.

Pastaba: Tikslūs formuojamų žemės sklypo ribų atstumai tarp posūkio taškų, specialiųjų žemės naudojimo sąlygų užimami plotai, bendras formuojamo žemės sklypo plotas, naudmenos bus nustatomos atliekant kadastrinius matavimus LKS-94 koordinatų sistemoje.

Žemė sklype esančios žemės naudmenų, specialiųjų žemės naudojimo sąlygų plotai gali būti tikslinami kadastrinių matavimų metu.

Formuojamo žemės sklypo ribos pateikiamos žemės projekto sprendiniu brėžinyje (www.zpdri.lt, paslaugos byla Nr. ZSFP- 210412).

Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti buvo naudojami skaitmeniniai ortofotografiniai žemėlapiai ORT10LT.

Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto sprendiniai nepažeidžia visuomenės teisių ir interesų; galimybės ūkinei veiklai vystyti bei veiklos sąlygos gretimų žemės sklypų naudotojams nepablogės. Projekto sprendinių įgyvendinimas gamtinės aplinkos kokybei, kraštovaizdžio struktūrai, ekologiškai pusiausvyrai neigiamos įtakos neturės. Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimas neprieštarauja aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir plėtros programoms. Projekto sprendinių poveikis aplinkinės teritorijos vystymo darnai ir planuojamai veiklos sričiai numatomas ilgalaikis teigiamas.

Projekto rengėjas



Eglė Paškevičienė

(kval. Nr. 2R-FP-619, 2012-09-06)