

## PLANO SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### ĮVADAS

Žemės sklypo planas, parengtas vadovaujantis Žemės ūkio ministro ir Aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. 3D-452/D1-513 „Dėl žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 149-5420; 2007, Nr. 63-2430; 2009, Nr. 50-2020,) ir 2014 m. sausio 2 d. Įsakymu Nr. 3D-1/D1-1, Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018m. spalio mėn. 11d. įsakymu Nr. ADP-384(4.49E) ir planavimo sąlygomis ir planavimo iniciatoriaus pageidavimais.

Žemės sklypo plano rengimo tikslas – suformuoti naują valstybinės žemės sklypą ir sklypus esamiems statinias eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį.

Projektas derinamas ir tvirtinamas: supaprastinta tvarka: neskelbiama vietos spaudoje, nerengiama vieša ekspozicija ir viešas susirinkimas. Organizatorius apie pradedamą rengti projektą registruotais laiškais informuoja formuojamame žemės sklype esančių statinių savininkus jų deklaruotos gyvenamosios vietos ar buveinės adresais, nurodydamas apie elektroninių paslaugų, teikiamų ŽPDRIS priemonėmis, būsenų pasikeitimų sekimo ir pasiūlymų reikimo galimybes. Tuo atveju, kai formuojamame žemės sklype yra daugiabutis namas, organizatorius registruotu laišku informuoja daugiabučio namo savininkų bendrijos pirmininką ir (ar) bendrijos valdybą ar daugiabučio namo patalpų savininkų jungtinės veiklos sutarties dalyvių įgaliotą atstovą, ar butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administratorių, nurodydamas paskelbti šią informaciją (skelbimų lentose) namo gyventojams. Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą sudaro etapai:

1. Parengiamojo etapo metu nustatomi planavimo tikslai ir uždaviniai. Visuomenės informavimas ir supažindinimas su žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektu, remiantis 2004 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. 3D-452/D1-513 „Dėl žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 149-5420; 2007, Nr. 63-2430; 2009, Nr. 50-2020,) ir 2014 m. sausio 2 d. Įsakymu Nr. 3D-1/D1-1.

2. Teritorijų planavimo dokumento rengimo etapo metu atliekama teritorijos esamos būklės analizė, nustatoma teritorijos naudojimo ir tvarkymo koncepcija bei atliekamas sprendinių konkretizavimas.

3. Teritorijų planavimo dokumento sprendinių vertinimo etapo metu, Vyriausybės nustatyta tvarka įvertinamas teritorijų planavimo dokumento sprendinių poveikis.

4. Baigiamojo etapo metu atliekama teritorijų planavimo dokumento derinimas ir tvirtinimas.

## ESAMA SITUACIJA

Nagrinėjami žemės sklypai esantys Vilniaus g., Vilniaus g. 6 ir Vilniaus g. 8 Panevėžio mieste. Sklypams neatlikti kadastriniai matavimai, formuojamų sklypų bendras projektinis plotas – 0,6655 ha. Sklypų savininkė Lietuvos Respublika. Sklypuose esantys pastatai:

1. Vilniaus g. 6 gyvenamas namas kurio unikalus Nr. 2796-0013-6019, nustatytas bendro naudojimo objektų valdymas (įsteigta daugiabučio namo savininkų bendrija);
2. Vilniaus g. 8 gyvenamas namas kurio unikalus Nr. 2798-0006-1011 nustatytas bendro naudojimo objektų valdymas (įsteigta daugiabučio namo savininkų bendrija).

Formuojamas sklypas šiaurėje ribojasi su valstybine žemės fondo žeme Vilniaus gatve, rytuose su laisva valstybine žemės fondo žeme, su žemės sklypais kad. Nr. 2701/0023:70, 2701/0023:71 kurių savininkai fiziniai asmenys, pietuose su laisva valstybine žemės fondo žeme, žemės sklypu kad. Nr. 2701/0023:264 (transformatorinė) savininkė Lietuvos Respublika, su valstybine žemės fondo žeme Sirupio gatve ir su žemės sklypu kad. Nr. 2701/0023:169 savininkas fizinis asmuo ir vakaruose ribojasi su laisva valstybine žemės fondo žeme ir su žemės sklypu kad. Nr. 2701/0023:224 savininkė Lietuvos Respublika.

Žemės sklypuose yra lietaus kanalizacija, vandentiekis, buitinių nuotekų tinklai, dujotiekis, šilumotiekis, požeminė ryšių linija, 0.4kV. ir 10kV. požeminės elektros linijos. Žemės sklypas patenka į Panevėžio aerodromą ir į požeminių vandenviečių apsaugos zoną.

## PROJEKTO SPRENDINIAI

Žemės sklypo planas parengtas masteliu 1: 1000. Sklypo kampams buvo nustatytos koordinatės LKS-94 koordinacių sistemoje. Fiksuotos žemės sklype esančios naudmenos, suskaičiuotas plotas. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ (Žin., 1992, Nr. 22-652; 2008, Nr. 44-1643) patvirtintomis specialiosiomis žemės ir miško naudojimo sąlygomis, sklypui nustatyti žemės naudojimo apribojimai.

- Sklypo plotas proj. Nr. 2701/0023-1 – 0,2540 ha;
- Sklypo plotas proj. Nr. 2701/0023-2 – 0,2067 ha,
- Sklypo plotas proj. Nr. 2701/0023-3 – 0,1523 ha.

Sklypų ribos formuojamos pagal Registrų Centro duomenų bazėje esančių kaimyninių sklypų įbraižytas ribas (sklypų kad. Nr. 2701/0023:70, 2701/0023:71, 2701/0023:264, 2701/023:224), pagal esamą tvorą ties besiribojančiu žemės sklypu kad. Nr. 2701/0023:169, palei Vilniaus ir Sirupio gatves ribos formuojamos vadovaujantis Panevėžio miesto (pietinės) susisiekimo komunikacijų specialiuoju planu ir pagal planavimo iniciatoriaus apibrėžtą ribą.

Remiantis Panevėžio miesto bendroju planu patvirtintu Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016 m. lapkričio 24 d. sprendimu Nr. 1-408 (reg. Nr. T00079711) planuojama teritorija patenka į T1 – mišrią centro teritoriją. (2 pav).



2 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano.

Teritorija su visuomeninės viešosios, komercinės, gyvenamosios paskirties pastatų ir teritorijų planavimui keliamais specialiais reikalavimais architektūrai.

**Projektuojamo žemės sklypo Nr. 2701/0023-1 tvarkymo ir naudojimo režimas:**

Žemės sklypo paskirtis, būdas: Kitos paskirties žemė – Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Žemės sklypą sudaro 0,2540 ha ( iš jo: 0,2061 ha – užstatyta teritorija, 0,0479 ha – želdiniai).

**Žemės sklypui taikomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:**

1. I. Ryšių linijų apsaugos zonos – plotas 0,0315 ha;
2. VI. Elektros linijų apsaugos zonos – plotas 0,0008 ha;
3. IX. Dujotiekių apsaugos zonos – plotas 0,0220 ha;
4. XX. Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos – plotas 0,2540 ha;

5. XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos – plotas 0,1034 ha;
6. XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos – plotas 0,0351 ha;
7. XXVII. Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje – plotas 0,0479 ha;
8. V. Aerodromų apsaugos zonos – plotas 0,2540 ha.

*Siūlomas žemės sklypui nustatyti servitutas:*

215 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), sklype pažymėtas indeksu S1 - plotas 0,0357 ha;

115 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas), sklype pažymėtas indeksu S2 - plotas 0,0115 ha;

***Projektuojamo žemės sklypo Nr. 2701/0023-2 tvarkymo ir naudojimo režimas:***

Žemės sklypo paskirtis, būdas: Kitos paskirties žemė – Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Žemės sklypą sudaro 0,2067 ha ( iš jo: 0,1981 ha – užstatyta teritorija, 0,0086 ha – želdiniai).

*Žemės sklypui taikomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:*

1. I. Ryšių linijų apsaugos zonos – plotas 0,0075 ha;
2. VI. Elektros linijų apsaugos zonos – plotas 0,0064 ha;
3. IX. Dujotiekių apsaugos zonos – plotas 0,0141 ha;
4. XX. Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos – plotas 0,2067 ha;
5. XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos – plotas 0,0254 ha;
6. XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos – plotas 0,0459 ha;
7. XXVII. Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje – plotas 0,0086 ha;
8. V. Aerodromų apsaugos zonos – plotas 0,2067 ha.

*Siūlomas žemės sklypui nustatyti servitutas:*

215 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), sklype pažymėtas indeksu S2 - plotas 0,0115 ha;

**Projektuojamo žemės sklypo Nr. 2701/0023-3 tvarkymo ir naudojimo režimas:**

Žemės sklypo paskirtis, būdas: Kitos paskirties žemė – Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos. Žemės sklypą sudaro 0,1523 ha ( iš jo: 0,1168 ha – užstatyta teritorija, 0,0355 ha – želdiniai).

**Žemės sklypui taikomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:**

1. VI. Elektros linijų apsaugos zonos – plotas 0,0446 ha;
2. IX. Dujotiekių apsaugos zonos – plotas 0,0033 ha;
3. XX. Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos – plotas 0,1523 ha;
4. XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos – plotas 0,0543 ha;
5. XXVII. Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje – plotas 0,0355 ha;
6. V. Aerodromų apsaugos zonos – plotas 0,1523 ha.

Bendro naudojimo teritorijose mažiausias želdynams priskiriamas plotas yra 15 proc. nuo viso žemės sklypo ploto, tai yra sklypui proj. Nr. 2701/0023-3 mažiausias želdynų plotas turėtų būti 0,0228 ha.

Įvažiavimas į žemės sklypą proj. Nr. 2701/0023-1 nuo Sirupio gatvės per siūlomą nustatyti tarnaujantį servitutą 215 sklypui proj. Nr. 2701/0023-2.

Įvažiavimas į žemės sklypus proj. Nr. 2701/0023-2 ir 2701/0023-3 nuo Sirupio gatvės.

Sklypo naudojimo reglamentus sklypams proj. Nr. 2701/0023-1 ir 2701/0023-2 žiūrėti „TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠOMOJI LENTELE“.

Plotų skaičiavimui ir sklypų koordinačių nustatymui buvo naudota programa GEOMATININKAS.

Sprendinių lentelė, sklypų plotai, naudmenų eksplikacija, apribojimai, servitutai, koordinačių žiniaraštis yra pateikti žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinėje sistemoje [www.zpdris.lt](http://www.zpdris.lt) Nr. ZSFP - 54215 erdviniuose duomenyse.

Plano rengėjas: Romualdas Jogminas

Projekto vadovė: Ineta Dainytė

**TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ.  
ŽEMĖS SKLYPO, ESANČIO VILNIAUS G. 8, PANEVĖŽIO M., FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTAS**

Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai													
sklypo (jo dalies) Nr.	sklypo (jo dalies) plotas. m2	teritorijos naudojimo tipas	žemės naudojimo paskirtis	žemės naudojimo būdai	leistinas pastatų aukštis		užstatymo tankis, %	užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis *	užstatymo tipas	priklausomų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	pastatų aukštų skaičius	statinių paskirtys	kiti reglamentai
					nuo žemės paviršiaus, m (aukštai)	altitudė, m							
0023-2	2067	GC	KT	G2	Esamas	54	Esamas	Esamas	Aiskirai stovintys pastatai	30	13	Daugiaabučių gyvenamieji pastatai	I. Ryšių linijų apsaugos zonos; VI. Elektros linijų apsaugos zonos; IX. Dujotiekių apsaugos zonos; XX. Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos; XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos; XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos; XXVII. Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje; V. Aerodromų apsaugos zonos.

**PAAIŠKINIMAI:**

GC - mišri centro teritorija

KT - kitos paskirties žemė

G2 -Daugiaabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos

\* - tūrio tankis nustatomas pramonės ir sandėliavimo objektų ir (ar) inžinerinės infrastruktūros teritorijose.

**TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ.  
ŽEMĖS SKLYPO, ESANČIO VILNIAUS G. 6, PANEVĖŽIO M., FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTAS**

sklypo (jo dalies) Nr.	sklypo (jo dalies) plotas. m <sup>2</sup>	teritorijos naudojimo tipas	žemės naudojimo paskirtis	žemės naudojimo būdai	leisimas pastatų aukštis		užstatymo tankis, %	užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis *	užstatymo tipas	priklausomų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	pastatų aukštų skaičius	statinių paskirtys	kiti reglamentai
					nuo žemės paviršiaus, m (aukštai)	altitudė, m							
0023-1	2540	GC	KT	G2	Esamas	54	Esamas	Esamas	Aiskirai stovintys pastatai	30	5	Daugiabučių gyvenamieji pastatai	I. Ryšių linijų apsaugos zonos; VI. Elektros linijų apsaugos zonos; IX. Dujotiekių apsaugos zonos; XX. Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos; XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos; XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos; XXVII. Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje; V. Aerodromų apsaugos zonos.

**PAAIŠKINIMAI:**

GC - mišri centro teritorija

KT - kitos paskirties žemė

G2 - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos

\* - tūrio tankis nustatomas ir sandėliavimo objektų ir (ar) inžinerinės infrastruktūros teritorijose.

Projektuotojas, Romualdas Jogminas