

Pertvarkomi žemės sklypai: Panevėžio m. Viensėdžių g. 47 kad.Nr.2701/0027:0270,  
Viensėdžių g. 49 kad.Nr.2701/0027:0005

**ŽEMĖS SKLYPO FORMAVIMO IR PERTVARKYMO  
PROJEKTAS ZSFP-60070**

Žemės sklypų savininkai/naudotojai: Donatas Matulevičius, Andrius Jėčius

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## ĮVADAS

Pertvarkomi žemės sklypai: Panevėžio m. Viensėdžių g. 47 (kad.Nr.2701/0027:0270) ir Viensėdžių g. 49 (kad.Nr.2701/0027:0005);

Žemės sklypų savininkai/projekto iniciatoriai: Fiziniai asmenys;

Projekto tikslai: Įsiterpusį valstybinės žemės plotą sujungti su besiribojančiais žemės sklypais, esančiais Viensėdžių g. 47 ir Viensėdžių g. 49, Panevėžyje;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-60070;

Dokumentai, kuriais vadovaujantis rengiamas projektas:

- Panevėžio miesto bendrasis planas (keitimas), patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016m. lapkričio 24d. sprendimu Nr.1-408 (reg.Nr. T00079711);

- Kompleksinis V.Alanto gatvės tęsinio detalusis planas Nr.000272000831 (Reg.Nr.T00045326), patvirtintas 2005m. vasario 10d. savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-27-16;

- Panevėžio miesto (pietinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialusis planas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2015m. lapkričio 26d. sprendimu Nr. 1-329 (reg.Nr. Nr.T00077526);

- Panevėžio miesto savivaldybės Administracijos Direktorius 2019m. balandžio 17d. Nr.ADP-209 įsakymas dėl žemės sklypų (Viensėdžių g. 47 ir Viensėdžių g. 49, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų Teritorijų planavimo ir architektūros skyriui;

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir architektūros skyriaus 2019m. balandžio 19d. Nr.ŽPRR-15 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Panevėžio skyriaus 2019m. balandžio 26d. Nr.SFP-406-(14.23.36) parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- ESO Elektros tinklo Panevėžio regiono 2019m. balandžio 18d. Nr.60070/04-18 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- ESO Dujų tinklo Panevėžio regiono 2019m. balandžio 18d. Nr.ZSFP-60070/04.18 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- UAB „Aukštaitijos vandenys“ 2019m. balandžio 29d. Nr.1.6-304 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės patvirtintos LR žemės ūkio ministro ir LR aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. 3D452/D1-513;

- Lietuvos Respublikos žemės įstatymas;

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas;

- Kiti teritorijų planavimą reglamentuojantys įsakymai, nutarimai, taisyklės.

## ESAMA TERITORIJOS BŪKLĖ

Pertvarkomi žemės sklypai yra Panevėžio mieste Viensėdžių gatvėje Nr. 47 (kad.Nr.2701/0027:0270, unik.Nr. 4400-0838-9902) ir Viensėdžių gatvėje Nr. 49 (kad.Nr.2701/0027:0005, unik.Nr. 2701-0027-0005).

Nekilnojamojo turto registre įregistruoto žemės sklypo Viensėdžių g. 47 plotas 600m<sup>2</sup>. Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis- kitos paskirties žemė, naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus (2005-11-03).

Žemės sklype esantys statiniai: gyvenamas namas (unik.Nr.4400-1141-8521, žym. plane 1A2b), šiltnamis.

Nekilnojamojo turto registre įregistruoto žemės sklypo Viensėdžių g. 49 plotas 597m<sup>2</sup>. Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis- kitos paskirties žemė, naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus (2000-05-07). Žemės sklype statinių nėra.

Sklypams NT registre įregistruotų specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų bei servitutų nėra.

Pertvarkomoje teritorijoje nutiesti ryšių kabeliai, žemos įtampos elektros kabelis, dujotiekio tinklai, vandens tiekimo, lietaus ir buitinių nuotekų surinkimo tinklai. Teritorija nemelioruota. Žemės sklypai patenka į Panevėžio aerodromo apsaugos zoną D.

#### Gretimi žemės sklypai

Gretimybė	Sklypo kadastrinis Nr.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis/žemės naudojimo būdas	Sklypo savininkas	Matavimo tipas
1-3	2701/0021:0511 V. Alanto g.	Kitos paskirties žemė/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Žemės savininkas: Lietuvos Respublika, Statinio savininkas: Panevėžio miesto savivaldybė	Kadastriniai matavimai
3-7	Viensėdžių gatvė			
7-1	Valstybinė žemė			

#### REGLAMENTŲ, PLANAVIMO DOKUMENTŲ APŽVALGA

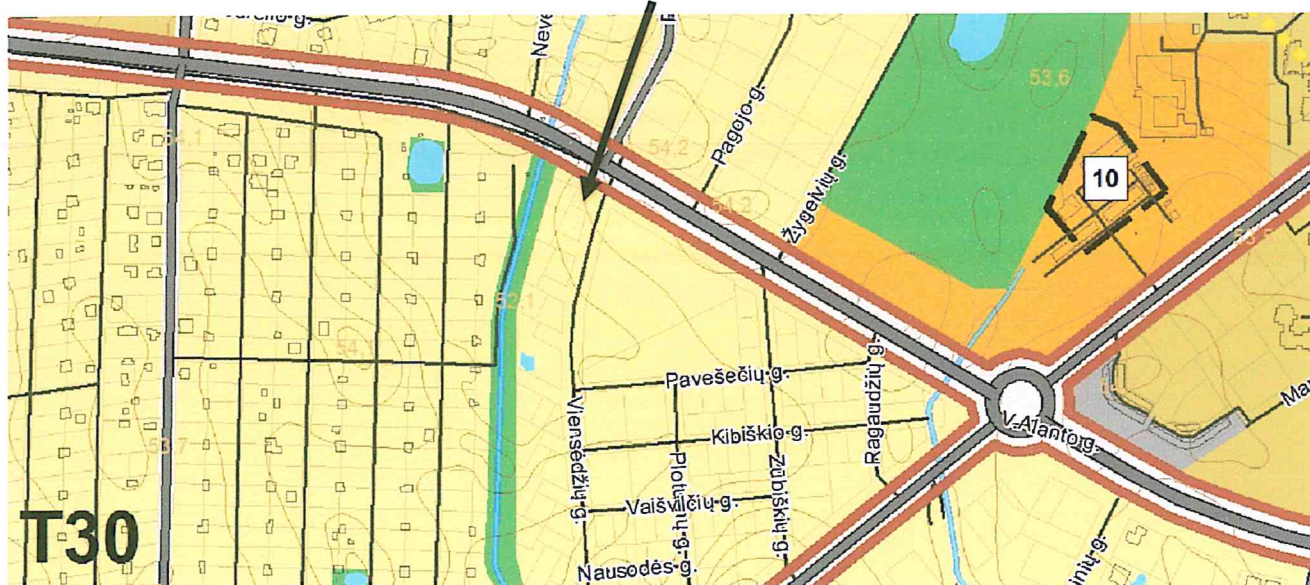
Statybos techniniame reglamente STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ nurodoma, kad minimalus atstumas nuo atskirai statomo namo ir jo priklausinių (išskyrus nesudėtingus statinius) iki kaimyninio žemės sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 3 metrai. 3 metrų atstumu nuo sklypo 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 atstumą didinant po 0,5 m. Nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

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 nekilnojamųjų daiktų servitutai šių objektų ir įrenginių apsaugos zonų ribose.

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.

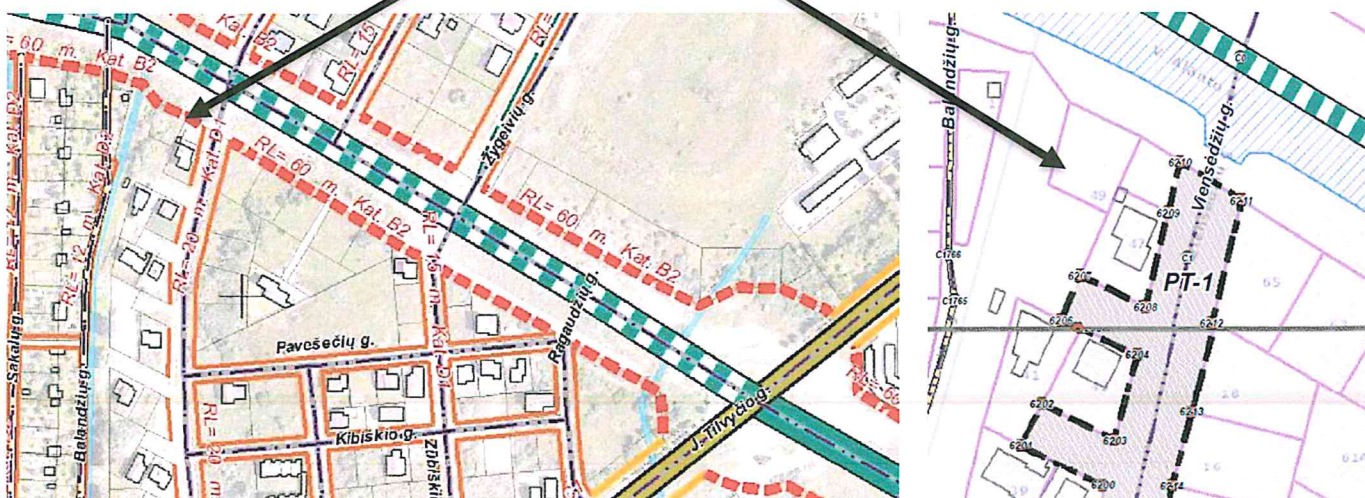
### Pertvarkomi žemės sklypai



- |   |  |  |
|---|--|--|
|   | Esama Panevėžio miesto administracinė riba                                       | <b>Funkcinės zonos:</b>  |
|   | Nagrinėjama teritorija ir jos numeris  | Mūsų ir miškingų teritorijų zona                               |
|   | Miesto identitetai atspindinčios teritorijos riba                                | Rekreacinių miškų zona   |
|   | Padidinto aukštingumo statybos vietos riba                                       | <b>Vandenių zona</b>   |
| <b>Nekilnojamojo kultūros paveldo objektai ir teritorijos</b> |  | Vandenių zona  |
|   | Kultūros paveldo teritorija - Istorinis miesto centras (jregistruota 2008-05-23) | <b>Urbanizuotos ir numatomos urbanizuoti teritorijos zonos</b> |
|   | Kultūros paveldo teritorija - Siaurojo geležinkelio kompleksas                   | Mažo užstatymo intensyvumo zona                                |
|   | Kultūros paveldo objektas  | Vidutinio užstatymo intensyvumo zona                           |
|   | Kultūros paveldo objektų teritorija  | Intensyvaus užstatymo zona                                     |
|   | Kultūros paveldo vertybių apsaugos pozonis                                       | Centro zona  |
| <b>Saugomos teritorijos</b>                                   |  | Specializuotų kompleksų zona                                   |
|   | Saugomos teritorijos   | Pramonės ir sandėliavimo zona                                  |
|   | Teritorijos galimai žemės būdo konversijai                                       | Inžinerinės infrastruktūros zona                               |
|   | Teritorijos numeris  | <b>Neurbanizuojamos</b>  |
|   | Natūraliais struktūriniais ryšiais su miestu susijusios periferinės zonos        | Bendro naudojimo erdvė, želdynų zona                           |
|   | Kapinės  | Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona                     |

1 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimų sprendinių pagrindinio žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio.

### Pertvarkomi žemės sklypai



2 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto (pietinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialiojo plano pagrindinio brėžinio.

## PROJEKTO SPRENDINIAI

Pagal atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą, patvirtintą LR aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 (pakeitimas 2014 m. sausio 14 d. Nr. D1-36), priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto žemės sklypams, kurių naudojimo būdas yra vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, yra 25%. Sklypuose medžių nėra.

Įvažiavimai į žemės sklypus numatomi iš Viensėdžių gatvės.

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

Įsiterpęs valstybinės žemės plotas tarp žemės sklypų Viensėdžių g. 47, Viensėdžių g. 49 ir Viensėdžių gatvės žemės sklypo, suprojektuoto Panevėžio miesto (pietinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialiuoju planu, padalinamas į dvi dalis ir sujungimas su greta esančiais žemės sklypais.

**Suformuotas valstybinės žemės sklypas proj.Nr. 47-1**

Sklypo plotas- 135m<sup>2</sup>;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Taikomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

I. Ryšių linijų apsaugos zonos, plotas- 32m<sup>2</sup>;

V. Aerodromų apsaugos ir sanitarinės apsaugos zonos (65-Aerodromo apsaugos zonos), plotas- 135m<sup>2</sup>;

IX. Dujotiekių apsaugos zonos, plotas- 1m<sup>2</sup>;

XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos, plotas- 85m<sup>2</sup>.

Servitutai: nėra.

**Suformuotas žemės sklypas proj. Nr. 47**

**(sujungiant sklypus kad.Nr. 2701/0027:0270 ir proj.Nr.47-1)**

Sklypo plotas- 735m<sup>2</sup>;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Taikomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

I. Ryšių linijų apsaugos zonos, plotas- 49m<sup>2</sup>;

V. Aerodromų apsaugos ir sanitarinės apsaugos zonos (65-Aerodromo apsaugos zonos), plotas- 735m<sup>2</sup>;

VI. Elektros linijų apsaugos zonos, plotas- 43m<sup>2</sup>;

IX. Dujotiekių apsaugos zonos, plotas- 33m<sup>2</sup>;

XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos, plotas- 134m<sup>2</sup>;

Servitutai: nėra.

**Suformuotas valstybinės žemės sklypas proj.Nr. 49-1**

Sklypo plotas- 131m<sup>2</sup>;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Taikomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

I. Ryšių linijų apsaugos zonos, plotas- 44m<sup>2</sup>;

V. Aerodromų apsaugos ir sanitarinės apsaugos zonos (65-Aerodromo apsaugos zonos), plotas- 131m<sup>2</sup>;

XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos, plotas- 49m<sup>2</sup>.

Servitutai: nėra.

**Suformuotas žemės sklypas proj. Nr. 49**

**(sujungiant sklypus kad.Nr. 2701/0027:0005 ir proj.Nr.49-1)**

Sklypo plotas- 728m<sup>2</sup>;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Taikomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

I. Ryšių linijų apsaugos zonos, plotas- 76m<sup>2</sup>;

V. Aerodromų apsaugos ir sanitarinės apsaugos zonos (65-Aerodromo apsaugos zonos), plotas- 728m<sup>2</sup>;

XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos, plotas- 49m<sup>2</sup>;

Servitutai: nėra.

Apsaugos zonose taikomi veiklos apribojimai nurodyti vyriausybės nutarime Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“.

Teritorijos naudojimo reglamentai aprašyti 1 priede.

Kreditoriaus sutikimas dėl perkamo valstybinio žemės sklypo prijungimo prie žemės sklypo Viensėdžių g. 47 pridedamas kartu su savininkų derinimo raštu.

Parduodamas ar išnuomojamas įsiterpęs valstybinės žemės sklypas per 6 mėnesius nuo pirkimo–pardavimo ar nuomos sutarties sudarymo turi būti sujungtas su pagrindiniu žemės sklypu į vieną.

Parengto projekto viešinimas vykdomas ŽPDRIS interneto svetainėje ([www.zpdris.lt](http://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 parengtų kadastrinių matavimų plane nurodytais plotais ir koordinatėmis.

Parengė matininkė Vaida Taurienė

