

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Žemės sklypas: Panevėžio m. Parko g. 41 (kad.Nr.2701/0015:0128);

Žemės sklypų savininkas/projekto iniciatorius: Juridinis asmuo;

Projekto tikslai: Pakeisti žemės naudojimo būdą iš visuomeninės paskirties teritorijos į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, ir komercinės paskirties objektų teritorijos;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-63029;

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);

- Žemės sklypo (Parko g. 41, Panevėžys) planas, prilyginamas detaliojo teritorijų planavimo dokumentui Nr.000273001566 (Reg.Nr.T00045441), patvirtintas 2012m. gegužės 14d. Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A-368;

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

- Panevėžio miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2015m. birželio 25d. sprendimu Nr.1-134 „Dėl Panevėžio miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimo patvirtinimo“;

- Žemės sklypų (kadastro Nr.2701/0015:0117, 2701/0015:0128), esančių Dariaus ir Girėno g. 26 ir Parko g. 41, Panevėžys, Panevėžio m. sav., Panevėžio apskr., formavimo ir pertvarkymo projektas. Formavimo ir pertvarkymo projektas laikytinas detaliojo plano koregavimu (Reg.Nr. T00079519), patvirtintas 2016m. gruodžio 5d. Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A-1366, ŽPDRIS paslaugoje Nr.ZSFP-9303;

- Teritorijų prie esamų daugiaaukščių namų ir laisvos valstybinės žemės Panevėžio mieste detalusis planas. Teritorija tarp Dariaus ir Girėno, Parko, Kosmonautų, Statybininkų gatvių. Planas patvirtintas 2013m. kovo 28d. Panevėžio miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-97;

- Panevėžio miesto savivaldybės Administracijos Direktorius 2019m. liepos 12d. Nr.ADP-364 įsakymas dėl žemės sklypo (Parko g. 41, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų Teritorijų planavimo ir architektūros skyriui;

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir architektūros skyriaus 2019m. liepos 15d. Nr.ŽPRR-30 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- ESO Elektros tinklo Panevėžio regiono 2019m. liepos 15d. Nr.63029/07-15 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Telia Lietuva Panevėžio regiono 2019m. liepos 19d. Nr.3-I-0139/19 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- UAB „Aukštaitijos vandenys“ 2019m. liepos 18d. Nr.1.6-495 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Panevėžio energija“ 2019m. liepos 17d. Nr.S19-010-1104 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

Žemės sklypas yra Panevėžio mieste, Parko gatvėje Nr. 41. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas 2701/0015:128 kadastriniu numeriu. Unikalus Nr. 4400-3986-8049. Sklypo plotas 16019m². Žemės sklypui atlikti kadastriniai matavimai. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis- kitos paskirties žemė, naudojimo būdas- visuomeninės paskirties teritorijos. Žemės sklype esantys statiniai: mokykla (unik.Nr.2797-6006-1013), kiemo statiniai: automobilių stovėjimo aikštelė b1, sporto aikštelė b2, šaligatvis b3, aikštelė b4 (unik.Nr.4400-3830-5530).

NT registre įregistruotos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

I. Ryšių linijų apsaugos zonos, plotas- 128m²;

VI. Elektros linijų apsaugos zonos, plotas- 398m²;

XXVII. Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miško ūkio paskirties žemėje, plotas- 1900m²;

XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos, plotas- 1268m²;

XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos, plotas- 3648m²;

NT registre įregistruoti servitutai:

222-Servitutas-teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas- 163m².

Pertvarkomoje teritorijoje nutiesta kabelinė ryšių linija, aukštos ir žemos įtampos elektros kabeliai, šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklai, vandens tiekimo, lietaus ir buitinių nuotekų surinkimo tinklai. Teritorija nemelioruota.

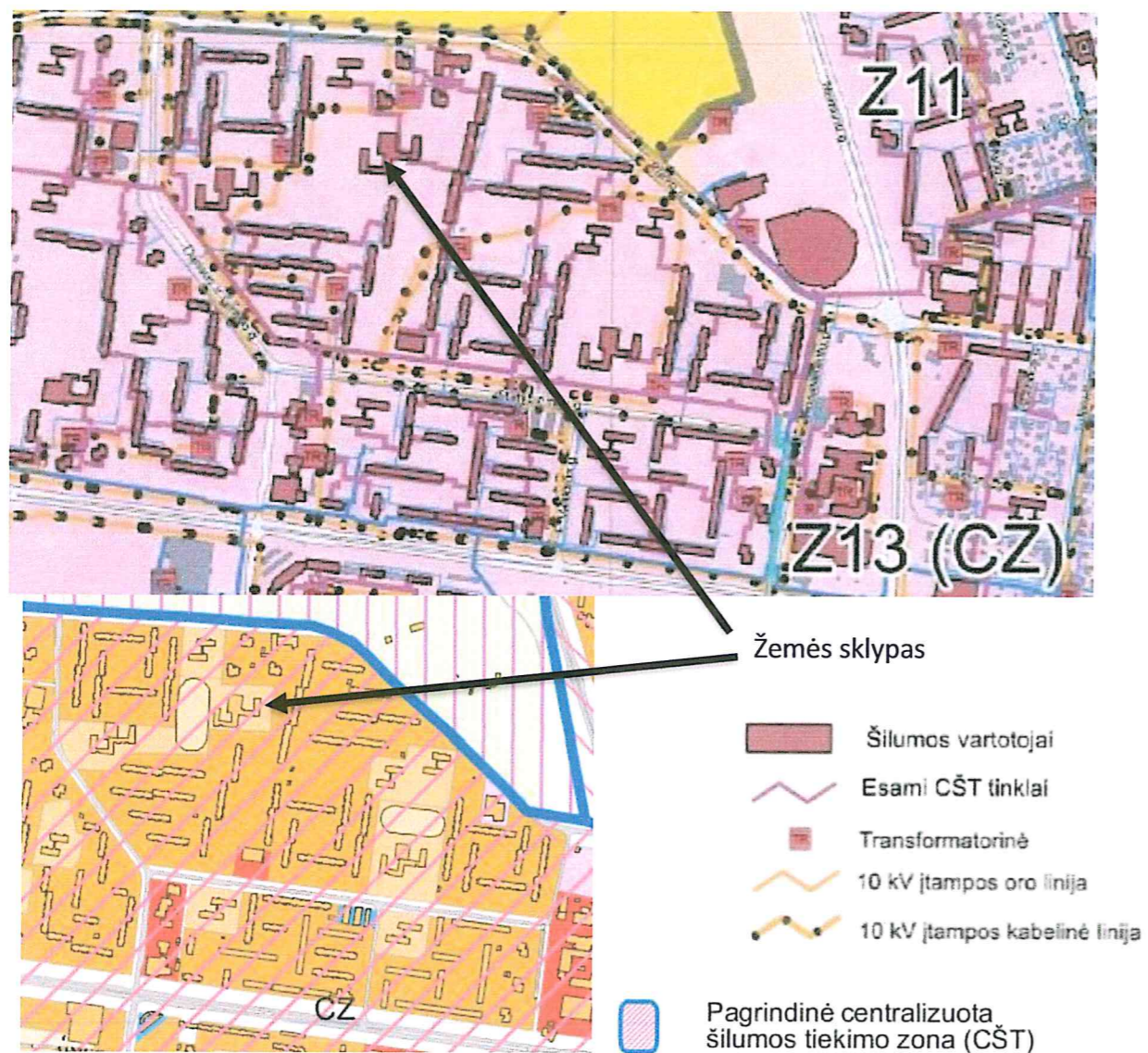
Gretimi žemės sklypai

Gretimybė	Sklypo kadastrinis Nr.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis/žemės naudojimo būdas	Sklypo savininkas	Matavimo tipas
1-2	2701/0015:0093 Parko g. 49	Kitos paskirties žemė/ Visuomeninės paskirties teritorijos	Žemės savininkas: Lietuvos Respublika; Patikėjimo teisė: NŽT	Kadastriniai matavimai
2-5	2701/0015:0126 Parko g. 45	Kitos paskirties žemė/ Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos	Žemės savininkas: Lietuvos Respublika; Patikėjimo teisė: NŽT	Kadastriniai matavimai
5-5a	Proj. Nr. 16	Kitos paskirties žemė/ Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	Sklypai suformuoti Teritorijų prie esamų daugiaaukščių namų ir laisvos valstybinės žemės Panevėžio mieste detaliuoju planu. Teritorija tarp Dariaus ir Girėno, Parko, Kosmonautų, Statybininkų gatvių.	
5a-6	Proj. Nr. 19 Parko g. 43	Kitos paskirties žemė/ Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos		
6-24	Proj. Nr. 30	Kitos paskirties žemė/ Atskirųjų želdynų teritorijos		
24-1	2701/0015:0117 Dariaus ir Girėno g. 26	Kitos paskirties žemė/ Visuomeninės paskirties teritorijos	Žemės savininkas: Lietuvos Respublika; Patikėjimo teisė: NŽT	Kadastriniai matavimai

REGLAMENTŲ, PLANAVIMO DOKUMENTŲ APŽVALGA

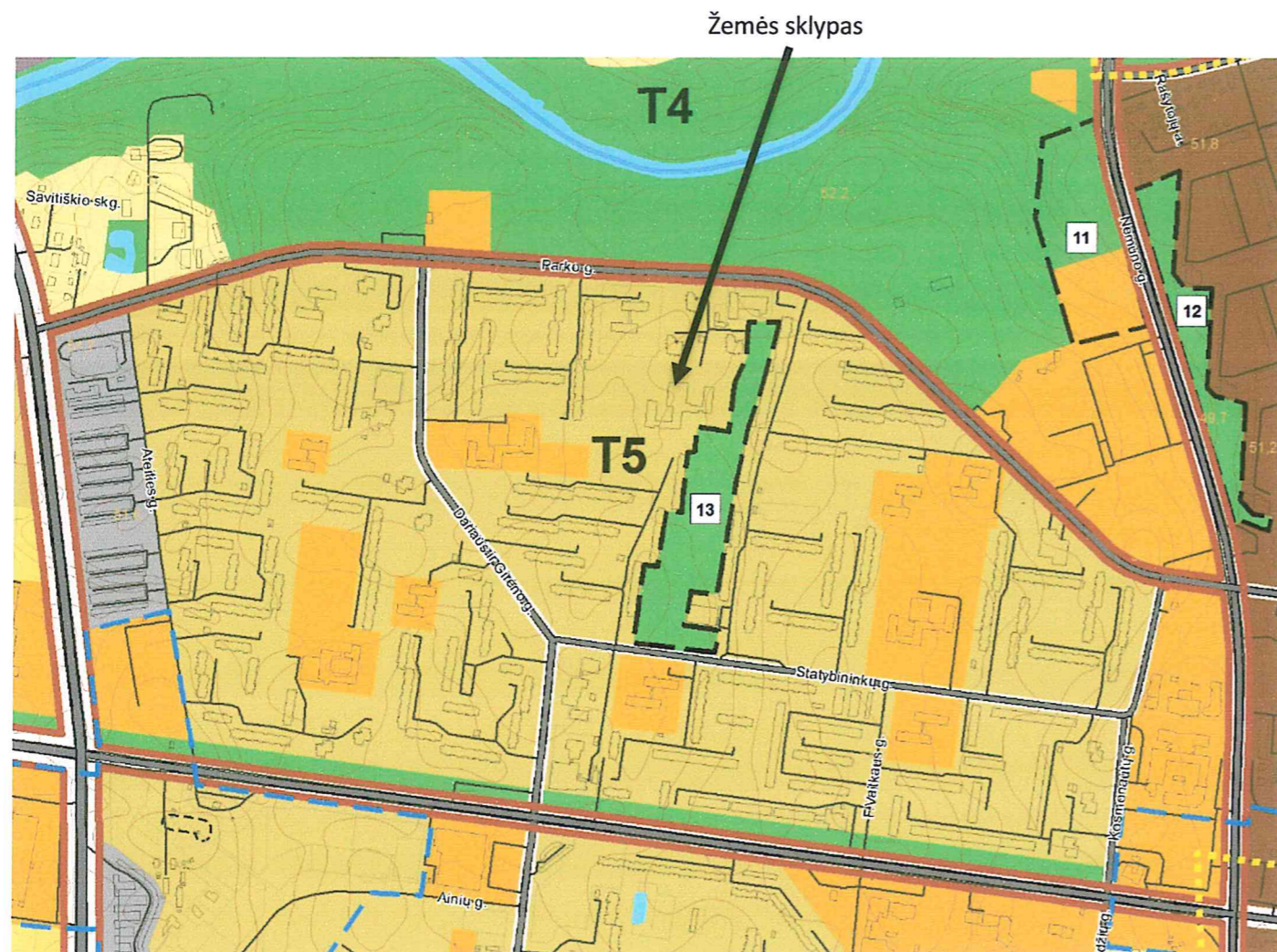
Statybos techniniame reglamente STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ ir STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ nurodoma, kad minimalus atstumas nuo atskirai statomo namo ir jo priklausinių (išskyrus nesudėtingus statinius) iki kaimyninio žemės sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 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 atstumas didinamas po 0,5 m. Nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

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 nekilnojamojų daiktų servitutai šių objektų ir įrenginių apsaugos zonų ribose.



1 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto šilumos ūkio specialiojo plano

Pagal Panevėžio miesto bendrąjį planą žemės sklypas patenka į intensyvaus užstatymo zoną, gyvenamąją teritoriją T5. Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI 1,8, aukštų skaičius 3-9.

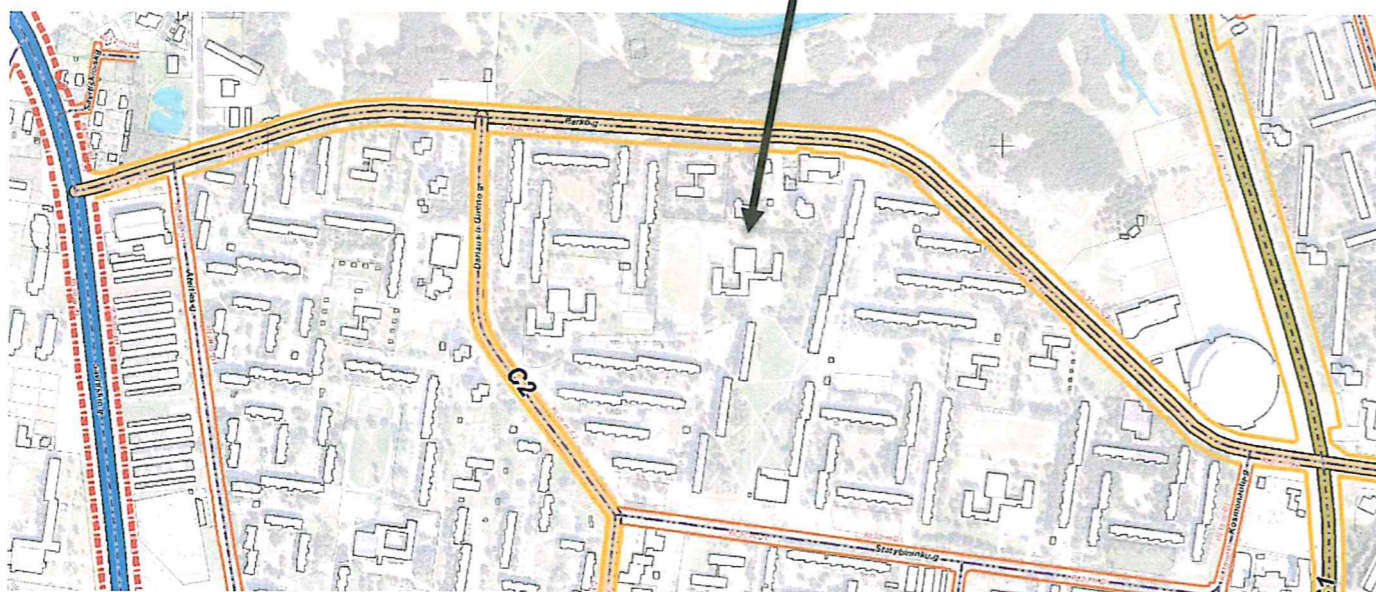


	Esama Panevėžio miesto administracinė riba	Funkcinės zonos:	
	Nagrinėjama teritorija ir jos numeris	Mišky ir miškingų teritorijų zona	
	Miesto identitetai atspindinčios teritorijos riba		Rekreacinių miškų zona
	Padidinto aukštumo statybos vietos riba	Vandenų zona	
Nekilnojamojo kultūros paveldo objektai ir teritorijos			Vandenų zona
	Kultūros paveldo teritorija - Istorinis miesto centras (registruota 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

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

Aplink pertvarkomą žemės sklypą buvo rengtas Teritorijų prie esamų daugiaaukščių namų ir laisvos valstybinės žemės Panevėžio mieste detalusis planas. Teritorija tarp Dariaus ir Girėno, Parko, Kosmonautų, Statybininkų gatvių. Ištraukos iš detaliojo plano pagrindinio brėžinio ir servitutų brėžinio pateikiamos priede Nr. 2.

Žemės sklypas



3 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialiojo plano pagrindinio brėžinio.

PROJEKTO SPRENDINIAI

Žemės sklypo Panevėžio m. Parko g. 41 pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė. Naudojimo būdas keičiamas iš visuomeninės paskirties teritorijos į: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; komercinės paskirties objektų teritorijos. Nustatyti žemės sklypo naudojimo būdai neprieštarauja Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniams. Sklypo ribos nekeičiamos.

Įvažiavimas į žemės sklypą numatomas per žemės sklypą proj.Nr.16, suformuotą Teritorijų prie esamų daugiaaukščių namų ir laisvos valstybinės žemės Panevėžio mieste detalioju planu. Sklype numatytas kelio servitutas (priedas Nr.2).

Pastaba: rengiant statinių techninius projektus, nepabloginant sąlygų gretimų žemės sklypų naudotojams, įvažos vieta gali būti keičiama ar įrengiama nauja įvažas.

Sklype lieka galioti esantys servitutai suteikiantys teisę tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (servituto kodas 222, plotas S1-49m² ir S2-114m²).

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, kai naudojimo būdas yra daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos -30% ir kai naudojimo būdas yra komercinės paskirties objektų teritorijos -10%.

Nustatoma specialioji žemės ir miško naudojimo sąlyga XXVII. Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje želdiniams, atitinkantiems 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 patvirtintus kriterijus, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams. Priskiriami kitos paskirties žemėje, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijose bei komercinės paskirties objektų teritorijose, privačioje žemėje, miesto teritorijoje augantys ąžuolai, uosiai, klevai, liepos, beržai, pušys, eglės, gluosniai ir kiti didesni kaip 20 cm skersmens medžiai.

Žemės sklypas proj.Nr. 2701/0015:0128

Sklypo plotas- 16019m²;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdai- daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; komercinės paskirties objektų teritorijos.

Taikomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

I. Ryšių linijų apsaugos zonos, plotas- 447m²;

VI. Elektros linijų apsaugos zonos, plotas- 398m²;

XXVII. Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miško ūkio paskirties žemėje, plotas- 666m²;

XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos, plotas- 1268m²;

XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos, plotas- 3277m²;

Servitutai:

S1-222-Servitutas-teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas- 49m²;

S2-222-Servitutas-teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas- 114m².

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

Teritorijos naudojimo reglamentai aprašyti 1 priede.

Parengto projekto viešinimas vykdomas ŽPDRIS 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 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



Žemės sklypo Parko g. 41 (kad.Nr.2701/0015:0128) formavimo ir pertvarkymo projektas

Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomoji lentelė

Sklypo (jo dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies) plotas, m ²	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai										Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai				
		Konkretus teritorijos naudojimo tipas	Žemės naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdai	Leistinas pastatų aukštis		Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	Galimi žemės sklypų dydžiai		Servitutų kodai	Priklausomų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	Statinių aukštų skaičius	Statinių paskirtys	Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos
					nuo žemės paviršiaus, m	altitudė, m				mažiausi, m ²	didžiausi, m ²					
2701/0015:0128 (esamas)	16019	GG	KT	V	12	64,90	17,38	0,40	-	-	-	S1,S2-222 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas- 163m ²	50	3 (esamas)	Mokslo: kiti inžineriniai statiniai	I.Ryšių linijų apsaugos zonos, plotas-447m ² ; VI.Elektros linijų apsaugos zonos, plotas-398m ² ; XXVII.Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miško ūkio paskirties žemėje, plotas- 666m ² ; XLVIII.Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos, plotas- 1268m ² ; XLIX.Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos, plotas-3277m ²
2701/0015:0128 (projektuojamas)	16019	GG	KT	G2	Nustatomas techninio projekto rengimo metu	Nustatomas techninio projekto rengimo metu	Nustatomas techninio projekto rengimo metu	1,8	Laisvo planavimo užstatymas	-	-	S1-222 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas- 49m ² ; S2-222 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas- 114m ²	30	3-9	Trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) gyvenamosios paskirties pastatai ir įvairių socialinių grupių (bendrabučiai, vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai) gyvenamieji pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais Viešbučių paskirties pastatai; administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniai pastatai) pastatai; prekybos paskirties pastatai; paslaugų paskirties pastatai; maitinimo paskirties pastatai ir sporto paskirties pastatai	I.Ryšių linijų apsaugos zonos, plotas-447m ² ; VI.Elektros linijų apsaugos zonos, plotas-398m ² ; XXVII.Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miško ūkio paskirties žemėje, plotas- 666m ² ; XLVIII.Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos, plotas- 1268m ² ; XLIX.Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos, plotas-3277m ²

GG-gyvenamoji teritorija; KT-kitos paskirties žemė; V- visuomeninės paskirties teritorijos; G2- daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; K- komercinės paskirties objektų teritorijos

Ištrauka iš Panevėžio miesto bendrojo plano teritorijos T5 intensyvaus užstatymo gyvenamosios teritorijos funkcinei zonai nurodytų reglamentų:

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas UI 1,8

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius: 9

Aukštis metrais neregamentuotas

Užstatymo tipas: Aukštybinis, kitas

Teritorijos naudojimo tipas: Gyvenamoji teritorija

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: Kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdai: Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos ir kt.



Parengė matininkė Vaida Taurienė