

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Pertvarkomi žemės sklypai: Panevėžio m. Pušyno g. 141 (kad.Nr.2701/0001:0036), Pušyno g. 143 (kad.Nr.2701/0001:0031);

Žemės sklypų savininkai/planavimo iniciatoriai: Fiziniai asmenys;

Projekto tikslai: Įsiterpusį valstybinės žemės plotą sujungti su besiribojančiais žemės sklypais, esančiais Pušyno g. 141, Pušyno g. 143, Panevėžyje;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-66062;

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);

- 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 savivaldybės Administracijos direktoriaus 2019m. spalio 3d. Nr. ADP-502 įsakymas dėl žemės sklypų (Pušyno g. 141, Pušyno g. 143, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų Teritorijų planavimo ir architektūros skyriui;

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir architektūros skyriaus 2019m. spalio 7d. Nr.ŽPRR-44 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Panevėžio skyriaus 2019m. spalio 7d. Nr.SFP-896-(14.23.36) parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Telia Lietuva Panevėžio regiono 2019m. spalio 8d. Nr.3-I-0253/19 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- UAB „Aukštaitijos vandenys“ 2019m. spalio 8d. Nr.1.6-679 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- ESO Elektros tinklo Panevėžio regiono 2019m. spalio 4d. Nr.66062/10.04 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai; .

- ESO Dujų tinklo Panevėžio regiono 2019m. spalio 4d. Nr.ZSFP-66062/10.04 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

Nekilnojamojo turto registre įregistruoto žemės sklypo Pušyno g. 141 (kad.Nr.2701/0001:0036, unik.Nr.2701-0001-0036) plotas 627m². Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis- kitos paskirties žemė,

naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypui atlikti kadastriniai matavimai (1993-09-10).

Žemės sklype registruoti statiniai: gyvenamas namas (unik.Nr.2799-3016-2010), kiemo statiniai: kiemo aikštelė, šulinys (unik.Nr. 2799-3016-2021).

Nekilnojamojo turto registre įregistruoto žemės sklypo Pušyno g. 143 (kad.Nr.2701/0001:0031, unik.Nr.2701-0001-0031) plotas 602m². Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis- kitos paskirties žemė, naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypui atlikti kadastriniai matavimai (1993-08-04).

Žemės sklype registruoti statiniai: gyvenamas namas (unik.Nr.2799-3004-5014), kiemo statiniai: kanalizacijos šulinys 2vnt., šulinys (unik.Nr. 2799-3004-5025).

Žemės sklypuose registruotų specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų, servitutų nėra. Sklype Pušyno g. 141 įregistruota hipoteka. Kreditoriaus sutikimas pertvarkyti žemės sklypus pridemas kartu su savininkų derinimo raštu.

Pertvarkomoje teritorijoje nutiesta kabelinė ryšių linija, orinė žemos įtampos elektros linija, mažo spaudimo dujotiekio tinklai, vandens tiekimo, buitinių nuotekų surinkimo ir šalinimo tinklai. Teritorija nemelioruota.

Pušyno gatvės teritorijoje registruotas inžinerinis kelio statinys unik.Nr. 4400-4865-5058.

Gretimi žemės sklypai:

Gretimybė	Sklypo kadastrinis Nr.	Adresas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas	Matavimo tipas	Nuosavybės forma
1-3	Pušyno gatvė D1 RL20				
3-5	Valstybinė žemė (Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialiuoju planu numatytas gatvės žemės sklypas)				
5-6	2701/0001:0080	Panevėžio m. Mažoji Gamtininkų g. 2	Kitos paskirties žemė/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Geodeziškai išmatuotas	Privati
6-7	2701/0001:0029	Panevėžio m. Mažoji Gamtininkų g. 4	Kitos paskirties žemė/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Geodeziškai išmatuotas	Privati
7-8	Valstybinė žemė				
8-9	2701/0001:0052	Panevėžio m. Pušyno g. 139	Kitos paskirties žemė/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Geodeziškai išmatuotas	Privati
9-1	Formuojamas valstybinės žemės sklypas Proj.Nr.139-1, paslaugos Nr.ZSFP-60831				

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

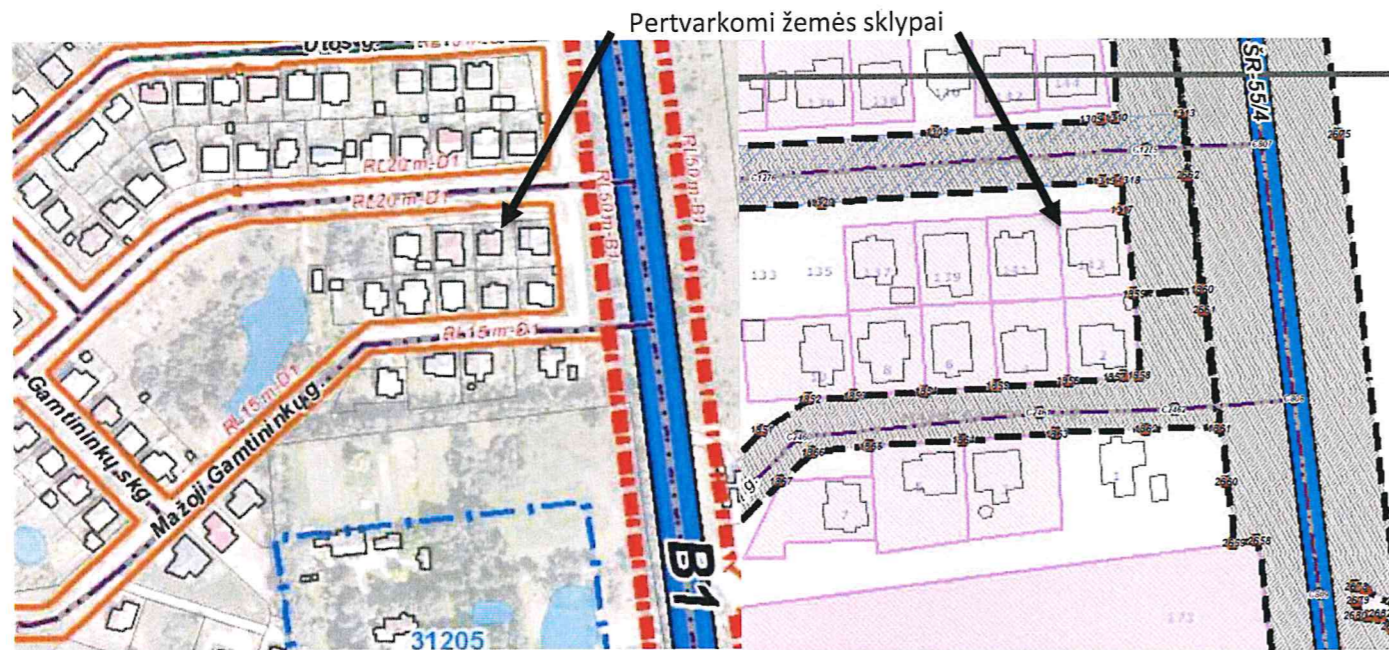
būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumą didinant po 0,5 m. Nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

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 nekilnojamojų daiktų servitutai šių objektų ir įrenginių apsaugos zonų ribose.

Pertvarkomos teritorijos vakarinėje pusėje parengtas sklypų formavimo ir pertvarkymo projektas ZSFP-60831, kurio tikslas įsiterpusį valstybinės žemės plotą sujungti su besiribojančiais žemės sklypais, esančiais Pušyno g. 133, Pušyno g. 135, Pušyno g. 137, Pušyno g. 139, Panevėžyje. Suformuoto valstybinės žemės sklypo Proj.Nr.139-1 riba sutampa su formuojamo sklypo proj.Nr.141-1 riba.

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, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto žemės sklypams, kurių naudojimo būdas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos yra 25%.




























1 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialiojo plano.

Pagal Panevėžio miesto bendrąjį planą žemės sklypas patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritoriją T18. Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI 0,8, aukštų skaičius 3.

Pertvarkomi žemės sklypai



	Esama Panevėžio miesto administracinė riba	Funkcinės zonos:
	Nagrinėjama teritorija ir jos numeris	Miškų ir miškingų teritorijų zona
	Miesto identitetą atspindinčios teritorijos riba	 Rekreacinių miškų zona
	Padidinto aukštumo statybos vietos riba	Vandenių zona
Nekilnojamojo kultūros paveldo objektai ir teritorijos		 Vandenių zona
	Kultūros paveldo teritorija - Istorinis miesto centras (įregistruota 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.

PROJEKTO SPRENDINIAI

Įsiterpę valstybinės žemės sklypai formuojami iki Panevėžio miesto šiaurinės dalies susisiekimo komunikacijų specialioju planu suplanuotos Pušyno gatvės ribos ir įregistruoto inžinerinio kelio statinio ribos, pratęsus esamų sklypų ribų kraštines. Įsiterpusios laisvos valstybinės žemės juostos plotis ties pertvarkomais sklypais svyruoja nuo 8,72 iki 9,42m. Suformuoti įsiterpę vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų būdo žemės sklypai nėra didesni kaip 0,04 ha. Pagal LR vyriausybės 1999m. birželio 2d. nutarimą Nr.692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ 2.15 papunktį laisvos valstybinės žemės plotai, įsiterpę tarp privačių žemės sklypų ir kelių (gatvių), jeigu šiuose plotuose negalima suformuoti racionalaus dydžio ir ribų

žemės sklypų Nacionalinės žemės tarnybos vadovo ar jo įgalioto teritorinio padalinio vadovo sprendimu gali būti parduodami ne aukciono būdu besiribojančių nekilnojamojo turto registre įregistruotų privačios žemės sklypų savininkams. Jeigu žemės sklypo, įsiterpusio tarp privačių žemės sklypų ir kelių (gatvių) nesuformuotų kaip atskiras žemės sklypas, plotis neviršija 10 metrų, laikoma, kad įsiterpusį žemės sklypą sudaro siaura juosta.

Įvažiavimai į suformuotus žemės sklypus numatomi iš Pušyno gatvės.

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

Suformuotas valstybinės žemės sklypas proj.Nr. 141-1

Sklypo plotas- 206m²;

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- 20m²;

VI. Elektros linijų apsaugos zonos, plotas- 94m²;

XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos, plotas- 17m²;

Servitutai: nėra.

Suformuotas žemės sklypas proj. Nr. 141

(sujungiant sklypus kad.Nr. 2701/0001:0036 ir proj.Nr.141-1)

Sklypo plotas- 833m²;

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- 149m²;

VI. Elektros linijų apsaugos zonos, plotas- 125m²;

IX. Dujotiekių apsaugos zonos, plotas- 44m²;

XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos, plotas- 146m²;

Servitutai: nėra.

Suformuotas valstybinės žemės sklypas proj.Nr. 143-1

Sklypo plotas- 194m²;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Taikomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

VI. Elektros linijų apsaugos zonos, plotas- 86m²;

XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos, plotas- 50m²;

Servitutai: nėra.

Suformuotas žemės sklypas proj. Nr. 143

(sujungiant sklypus kad.Nr. 2701/0001:0031 ir proj.Nr.143-1)

Sklypo plotas- 796m²;

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- 48m²;

VI. Elektros linijų apsaugos zonos, plotas- 138m²;

IX. Dujotiekių apsaugos zonos, plotas- 65m²;

XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos, plotas- 142m²;

Servitutai: nėra.

Apsaugos zonose taikomi veiklos apribojimai nurodyti LR vyriausybės nutarime Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“. Pasikeitus teisės aktams apribojimai tikslinami projekto įgyvendinimo metu rengiant sklypų kadastrinius matavimus.

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.

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

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



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					
2701/0001:0036 Pušyno g. 141 (esamas)	627	GV	KT	G1	12	65,90	35	0,75	Vienbutis ir dvibutis užstatymas	400	-	-	25	1-3	Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai ir jų priklausiniai	I. Ryšių linijų apsaugos zonos, plotas-129m ² ; VI. Elektros linijų apsaugos zonos, plotas-31m ² ; IX. Dujotiekių apsaugos zonos, plotas-44m ² ; XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos, plotas-129m ²
2701/0001:0031 Pušyno g. 143 (esamas)	602	GV	KT	G1	12	66,10	35	0,75	Vienbutis ir dvibutis užstatymas	400	-	-	25	1-3	Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai ir jų priklausiniai	I. Ryšių linijų apsaugos zonos, plotas-48m ² ; VI. Elektros linijų apsaugos zonos, plotas-52m ² ; IX. Dujotiekių apsaugos zonos, plotas-65m ² ; XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos, plotas-92m ²
141-1	206	GV	KT	G1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	I. Ryšių linijų apsaugos zonos, plotas-20m ² ; VI. Elektros linijų apsaugos zonos, plotas-94m ² ; XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos, plotas-17m ²
143-1	194	GV	KT	G1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	VI. Elektros linijų apsaugos zonos, plotas-86m ² ; XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos, plotas-50m ²
141	833	GV	KT	G1	12	65,90	31	0,62	Vienbutis ir dvibutis užstatymas	400	-	-	25	1-3	Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai ir jų priklausiniai	I. Ryšių linijų apsaugos zonos, plotas-149m ² ; VI. Elektros linijų apsaugos zonos, plotas-125m ² ; IX. Dujotiekių apsaugos zonos, plotas-44m ² ; XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos, plotas-146m ²
143	796	GV	KT	G1	12	66,10	32	0,64	Vienbutis ir dvibutis užstatymas	400	-	-	25	1-3	Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai ir jų priklausiniai	I. Ryšių linijų apsaugos zonos, plotas-48m ² ; VI. Elektros linijų apsaugos zonos, plotas-138m ² ; IX. Dujotiekių apsaugos zonos, plotas-65m ² ; XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos, plotas-142m ²

GV-vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija; KT-kitos paskirties žemė; G1- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Ištrauka iš Panevėžio miesto bendrojo plano teritorijos T18 mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos funkinei zonai nurodytų reglamentų:

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas UI: 0,8;

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius: 3;

Užstatymo tipas: Vienbutis ir dvibutis užstatymas ir kt.;

Teritorijos naudojimo tipas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: Kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos ir kt.

Pastabos: Įsiterpę žemės sklypai (proj.Nr.141-1, 143-1) per 6 mėnesius nuo pirkimo-pardavimo ar nuomos sutarties sudarymo datos turi būti sujungti su pagrindiniu žemės sklypu į vieną žemės sklypą (proj.Nr.141, 143).

Maksimalus sklypo užstatymo tankis ir intensyvumas nurodytas pagal anksčiau parengtus teritorijų planavimo dokumentus ir galiojančius reglamentus. Reglamentai neprieštarauja Panevėžio miesto bendrojo plano sprendiniams.

Parengė matininkė Vaida Taurienė

