

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## IVADAS

Pertvarkomas žemės sklypas: Panevėžio m. Pažalvaičių g. 1, kad.Nr. 2701/0034:0099;

Žemės sklypo savininkas: Panevėžio miesto savivaldybė;

Projekto iniciatorius/žemės sklypo nuomininkas: Juridinis asmuo;

Projekto tikslai: Pertvarkyti žemės sklypą padalijant į du žemės sklypus;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-68434;

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);

- Detaliųjų planų „Panevėžio pramonės (logistikos) centro Pažalvaičiuose (prie J. Janonio g.) detalusis planas“ ir „Panevėžio pramonės (logistikos) centro Pažalvaičiuose (prie J. Janonio g.) detaliojo plano koregavimas“ koregavimas patvirtintas 2019-06-12 Panevėžio miesto savivaldybės Administracijos direktoriaus įsakymu Nr.A-404;

- Panevėžio miesto savivaldybės Administracijos Direktorius 2019m. lapkričio 29d. Nr.ADP-613 įsakymas dėl žemės sklypo (Pažalvaičių g. 1, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų Teritorijų planavimo ir architektūros skyriui;

- 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;

- Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, patvirtintas Lietuvos Respublikos 2019 m. birželio 6 d. nutarimu Nr. XIII-2166.

- Lietuvos Respublikos žemės įstatymas;

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas;

- Kiti teritorijų planavimą reglamentuojantys įsakymai, nutarimai, taisyklės bei kiti teritorijoje patvirtinti specialieji ir detalieji planai.

## ESAMA TERITORIJOS BŪKLĖ

Žemės sklypas yra Panevėžio mieste, Pažalvaičių gatvėje Nr.1. Žemės sklypo kadastrinis Nr.2701/0034:0099, unikalus Nr.4400-5280-8720. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas- pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Žemės sklypui 2019-07-15 atlikti kadastriniai matavimai. Sklypas suformuotas detaliuoju planu (Detaliųjų planų „Panevėžio pramonės (logistikos) centro Pažalvaičiuose (prie J. Janonio g.) detalusis planas“ ir „Panevėžio pramonės (logistikos) centro Pažalvaičiuose (prie J. Janonio g.) detaliojo plano koregavimas“ koregavimas). LR vyriausybės 2012 m. birželio 27d. nutarimu Nr. 771 „Dėl Panevėžio laisvosios ekonominės zonos teritorijos ribų nustatymo“ patvirtintas ribas žemės sklypas patenka į Panevėžio laisvosios ekonominės zonos teritoriją.

Pertvarkomoje teritorijoje nutiesti aukštos ir žemos įtampos požeminiai elektros kabeliai, kabelinė ryšių linija, lietaus nuotekų surinkimo tinklai. Teritorija melioruota.

Nekilnojamojo turto registre registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 35m<sup>2</sup>;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 670m<sup>2</sup>;
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 119358m<sup>2</sup>;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 332m<sup>2</sup>;
- Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), plotas- 119358m<sup>2</sup>;

Nekilnojamojo turto registre registruotas servitutas:

222-Servitutas-teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas- 372m<sup>2</sup>, servituto turėtojas AB "Energijos skirstymo operatorius", nustatytas 2018-07-24 servituto sutartimi Nr. 5324.

Žemės sklypo šiaurinėje pusėje nutiesta geležinkelio linija Radviliškis - Panevėžys - Obeliai - Valstybės siena su Latvija. Sklypo riba 1-7 sutampa su Panevėžio miesto riba. Rytinėje pusėje nutiesta Bernatonių g. (D1), pietinėje pusėje Pažalvaičių gatvė (D1).

Gretimi žemės sklypai:

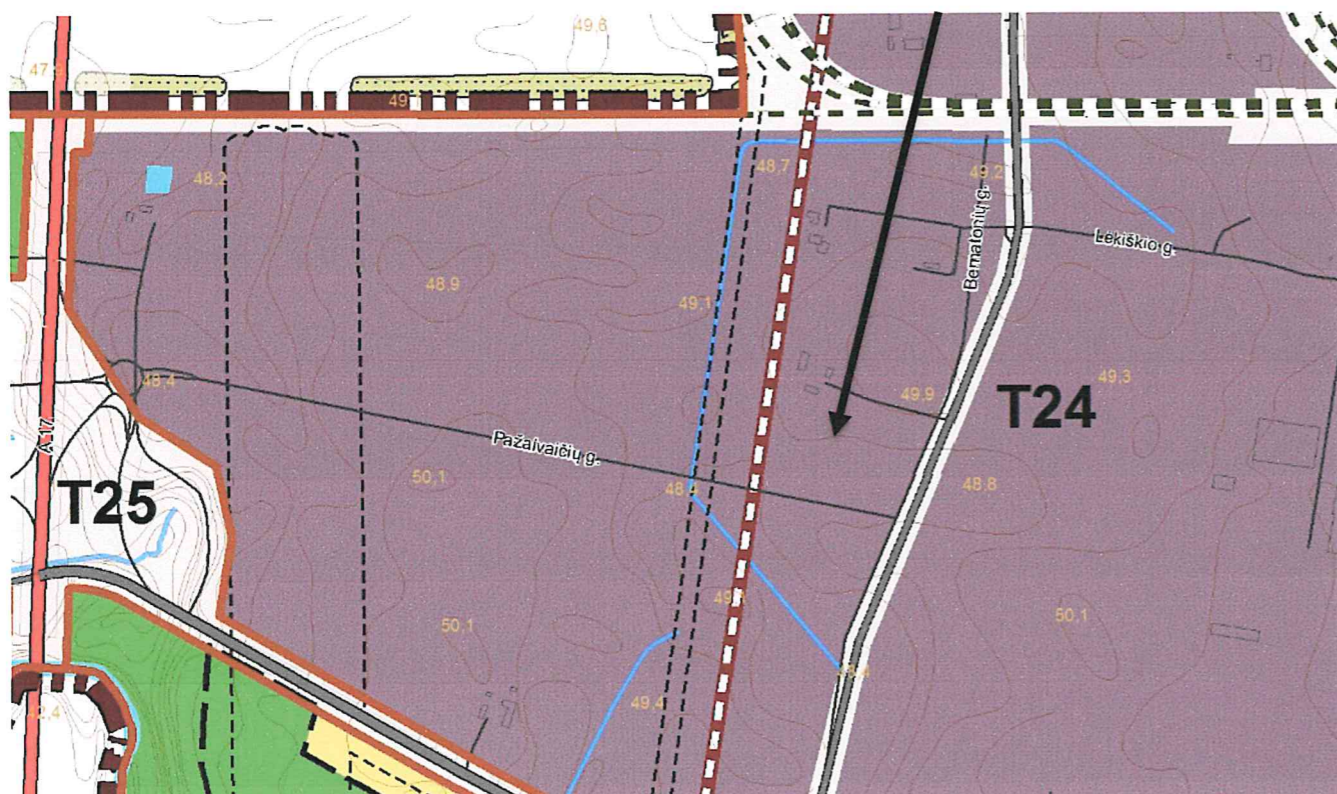
Gretimybė	Sklypo kadastrinis Nr.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis/žemės naudojimo būdas	Sklypo savininkas	Matavimo tipas
1-7	6604/8001:0001	Kitos paskirties žemė/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Lietuvos Respublika Patikėjimo teisė: Akcinė bendrovė "Lietuvos geležinkelių infrastruktūra"	Kadastriniai matavimai
7-9	Valstybinė žemė			
9-12	2701/0010:0087 Lėkiškio g. 10	Kitos paskirties žemė/ Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	Lietuvos Respublika Patikėjimo teisė: NŽT	Kadastriniai matavimai
12-17	2701/0034:0101 Pažalvaičių g. 9	Kitos paskirties žemė/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Panevėžio miesto savivaldybė	Kadastriniai matavimai
17-1	2701/0034:0102 Pažalvaičių g. 5	Kitos paskirties žemė/ Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	Panevėžio miesto savivaldybė	Kadastriniai matavimai

#### REGLAMENTŲ, PLANAVIMO DOKUMENTŲ APŽVALGA

Statybos techniniame reglamente STR 2.02.07:2004 „Sandėliavimo, gamybos ir pramonės statiniai. Pagrindiniai reikalavimai“, STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“ nurodoma, kad atstumas nuo gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių iki sklypo ribos turi būti nustatomas pagal STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7

priedo reikalavimus. Aukštesniems kaip 8,5 m. statiniams, statomiems 3 m. ir didesniu atstumu nuo sklypo ribos, šis atstumas didinamas 0,5 m. kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo (kai besiribojančio žemės sklypo naudojimo būdas yra pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija) savininko ar valstybinės žemės valdytojo rašytinį sutikimą.

Pertvarkomas žemės sklypas



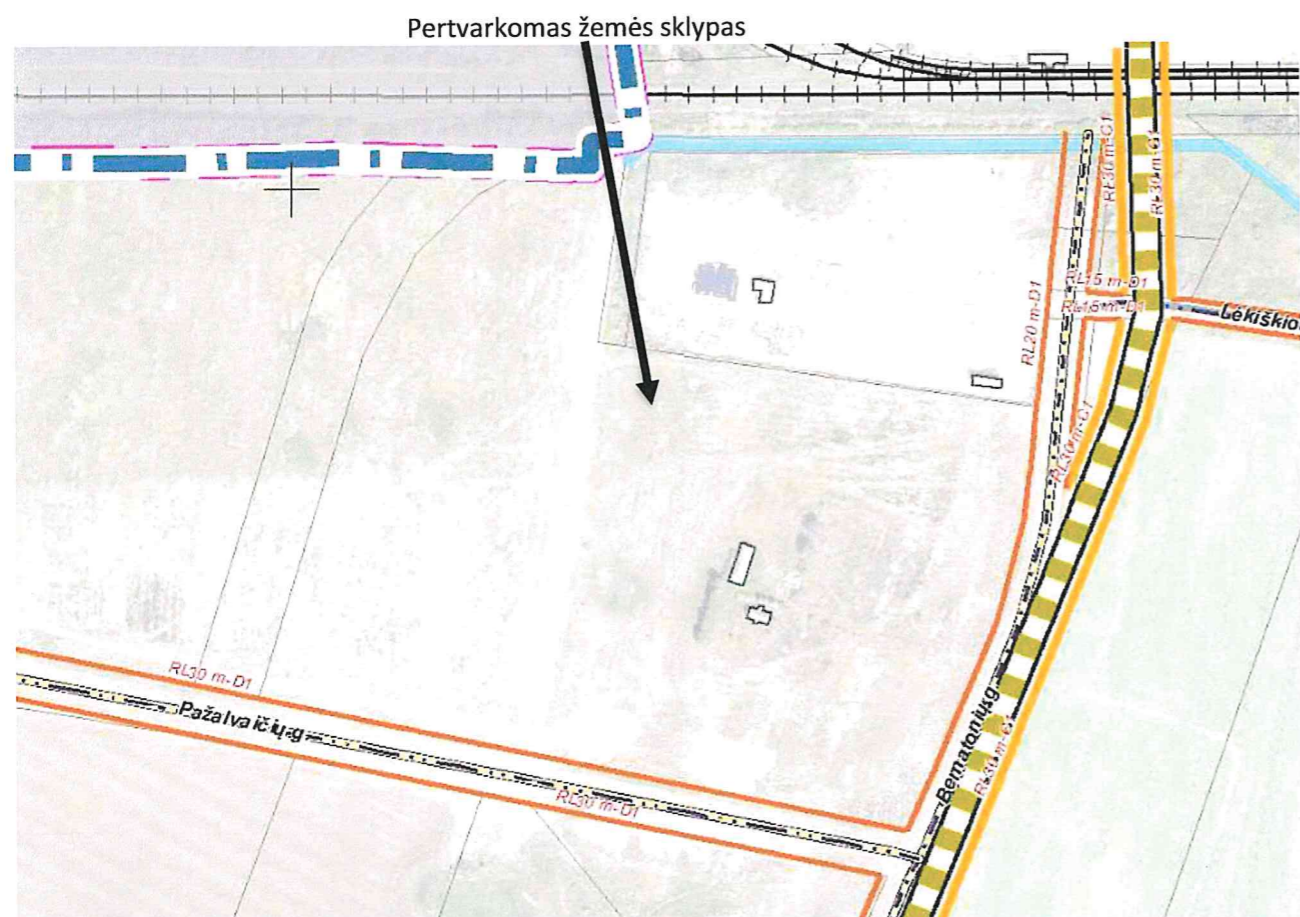
	Esama Panevėžio miesto administracinė riba	<b>Funkcinės zonos:</b>
	Nagrinėjama teritorija ir jos numeris	<b>Mišky ir miškingų teritorijų zona</b>
	Miesto identitetą atspindinčios teritorijos riba	
	Padidinto aukštingumo statybos vietos riba	Rekreacinių miškų zona
<b>Nekilnojamojo kultūros paveldo objektai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

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

Pagal Panevėžio miesto bendrąjį planą žemės sklypas patenka į pramonės ir sandėliavimo zoną, pramonės ir sandėliavimo teritorija T24. Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI 2,0, aukštų skaičius 5.

Bendrojo naudojimo drenažo rinktuvų apsaugos zona – žemės juosta išilgai drenažo rinktovo, kurios ribos yra po 15 metrų į abi puses nuo rinktovo ašies. Tiksliai nustačius (atsikalus) drenažo rinktovo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės administracijos direktoriaus įgaliotu savivaldybės administracijos atstovu, – po 5 metrus

į abi puses nuo drenažo rinktuvo (išskyrus taršos šaltinius). Parenkant vietas pastatams ir inžinerinėms komunikacijoms nepažeisti valstybei priklausančių ar bendrojo naudojimo melioracijos statinių apsaugos zonų, o nesant galimybės ruošti melioracijos statinių pertvarkymo projektą.



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

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 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 pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos -10%.

## PROJEKTO SPRENDINIAI

Žemės sklypas padalijamas į du žemės sklypus. Suformuotų žemės sklypų pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Nustatyta pagrindinė žemės sklypų naudojimo paskirtis ir būdas neprieštarauja Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniams.

Įvažiavimai į žemės sklypą Proj.Nr. 99-1 numatomas iš Pažalvaičių gatvės, į sklypą proj.Nr. 99-2 iš Pažalvaičių ir Bernatonių gatvių.

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

Statomų statinių zona paliekama kokia numatyta Detaliųjų planų „Panevėžio pramonės (logistikos) centro Pažalvaičiuose (prie J. Janonio g.) detalusis planas“ ir „Panevėžio pramonės (logistikos) centro Pažalvaičiuose (prie J. Janonio g.) detaliojo plano koregavimas“ koregavimo projekte. Nuo gretimų žemės sklypų paliekamas ne mažesnis kaip 3m. atstumas. Nuo Bernatonių ir Pažalvaičių gatvių statinių zona atitraukiama 1m. atstumu kitiems statiniams įrengti (susisiekimo ir automobilių statymo vietoms), kurių privalomasis aukščio reglamentas 0. Kitiems statiniams nuo šių gatvių ribos statomų statinių zona atitraukiama 10m. atstumu. Nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valstybinės žemės valdytojo rašytinį sutikimą.

Pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.115 straipsnį padalijus tarnaujantįjį daiktą, anksčiau nustatytas servitutas lieka galioti visoms tarnaujančiojo daikto dalims. Pertvarkomame sklype registruotas servitutas lieka galioti sklype proj.Nr. 99-2.

Nakinama specialioji specialioji žemės naudojimo sąlyga „Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis)“. Ši specialioji žemės naudojimo sąlyga taikoma žemės ūkio paskirties žemės sklypams.

Suformuoti žemės sklypai:

#### **Žemės sklypas proj.Nr. 99-1**

Sklypo plotas- 77532m<sup>2</sup>;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdai- pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 481m<sup>2</sup>;
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 77532m<sup>2</sup>;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 7342m<sup>2</sup>;

Servitutai: nėra.

#### **Žemės sklypas proj.Nr. 99-2**

Sklypo plotas- 41826m<sup>2</sup>;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdai- pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 16m<sup>2</sup>;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 224m<sup>2</sup>;
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 41826m<sup>2</sup>;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 332m<sup>2</sup>;

Servitutai:

222-Servitutas-teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas- 372m<sup>2</sup>, servituto turėtojas AB "Energijos skirstymo operatorius", nustatytas 2018-07-24 servituto sutartimi Nr. 5324.

Teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos apribojimai nurodyti Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme.

Teritorijos naudojimo reglamentai aprašyti 1 priede.

Parengto projekto viešinimas vykdomas ŽPDRIS interneto svetainėje (www.zpdris.lt). Kai projekto teritorija patenka į laisvųjų ekonominių zonų teritorijas susipažinimui su parengto projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip 5 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



Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomoji lentelė

Sklypo (jo dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies) plotas, m <sup>2</sup>	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, %	Statinų aukštų skaičius	Statinų paskirtys	Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos
					nuo žemės paviršiaus, m	altitudė, m				mažiausi, m <sup>2</sup>	didžiausi, m <sup>2</sup>					
2701/0034:0099 (esamas)	119358	PR	KT	P	20	69,50	80	2,0	Pramonės ir infrastruktūros įmonių kompleksai	-	-	222-Servitutas-teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (372m <sup>2</sup> ) (Servituto sutartis Nr. 5324)	10	1-5	Gamybos, remonto ir pramonės įmonių ar dirbtuvių, sandėlių statiniai, energetikos objektai, įskaitant branduolinės energetikos objektus ir statinius, atliekų naudojimo, atliekų paruošimo naudoti ar šalinti, atliekų surinkimo ir atliekų laikymo (naudoti skirtų atliekų laikymo ne ilgiau kaip 3 metus, šalinti skirtų atliekų laikymo ne ilgiau kaip 1 metus) statiniai ir (ar) įrenginiai	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (16m<sup>2</sup>)</li> <li>•Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (705m<sup>2</sup>)</li> <li>•Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (119358m<sup>2</sup>)</li> <li>•Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (2378m<sup>2</sup>)</li> </ul>
99-1	77532	PR	KT	P	20	69,50	80	2,0	Pramonės ir infrastruktūros įmonių kompleksai	-	-	-	10	1-5	Gamybos, remonto ir pramonės įmonių ar dirbtuvių, sandėlių statiniai, energetikos objektai, įskaitant branduolinės energetikos objektus ir statinius, atliekų naudojimo, atliekų paruošimo naudoti ar šalinti, atliekų surinkimo ir atliekų laikymo (naudoti skirtų atliekų laikymo ne ilgiau kaip 3 metus, šalinti skirtų atliekų laikymo ne ilgiau kaip 1 metus) statiniai ir (ar) įrenginiai	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (481m<sup>2</sup>)</li> <li>•Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (77532m<sup>2</sup>)</li> <li>•Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (7342m<sup>2</sup>)</li> </ul>
99-2	41826	PR	KT	P	20	69,50	80	2,0	Pramonės ir infrastruktūros įmonių kompleksai	-	-	222-Servitutas-teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (372m <sup>2</sup> ) (Servituto sutartis Nr. 5324)	10	1-5	Gamybos, remonto ir pramonės įmonių ar dirbtuvių, sandėlių statiniai, energetikos objektai, įskaitant branduolinės energetikos objektus ir statinius, atliekų naudojimo, atliekų paruošimo naudoti ar šalinti, atliekų surinkimo ir atliekų laikymo (naudoti skirtų atliekų laikymo ne ilgiau kaip 3 metus, šalinti skirtų atliekų laikymo ne ilgiau kaip 1 metus) statiniai ir (ar) įrenginiai	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (16m<sup>2</sup>)</li> <li>•Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (224m<sup>2</sup>)</li> <li>•Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (41826m<sup>2</sup>)</li> <li>•Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (332m<sup>2</sup>)</li> </ul>

PR- Pramonės ir sandėliavimo teritorija; KT-kitos paskirties žemė; P- Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos

Ištrauka iš Panevėžio miesto bendrojo plano teritorijos T24 pramonės ir sandėliavimo zonos funkcinėi zonai nurodytų reglamentų:

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas UI 2,0; Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius: 5; Aukštis metrais neregamentuotas; Užstatymo tipas: Pramonės ir infrastruktūros įmonių kompleksai; Kitas; Teritorijos naudojimo tipas: Pramonės ir sandėliavimo teritorija; Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: Kitos paskirties žemė; Žemės naudojimo būdai: Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos; Komerčinės paskirties objektų teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos; Atskirųjų želdynų teritorijos



Parengė matininkė Vaida Taurienė