

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Žemės sklypas: Panevėžio m. kad.Nr.2701/0014:0072;

Projekto tikslai: Pakeisti žemės sklypo pagrindinę paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą iš kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai į pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-67010;

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 taršos šaltinių specialusis planas Nr.T00071682, patvirtintas 2014m. gegužės 29d. Panevėžio miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-178 (reg.Nr. T00071682);

- 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 sklypo (kadastrinis Nr.2701/0014:11, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projektas Nr.F025, patvirtintas 2015m. kovo 26d. Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A-267;

- Panevėžio miesto savivaldybės Administracijos Direktoriaus 2019m. spalio 29d. Nr.ADP-551 įsakymas dėl žemės sklypo (kadastru Nr.2701/0014:0072, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų Teritorijų planavimo ir architektūros skyriui;

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir architektūros skyriaus 2019m. spalio 30d. Nr.ŽPRR-52 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- ESO Elektros tinklo Panevėžio regiono 2019m. spalio 31d. Nr.67010/10-31 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Panevėžio energija“ 2019m. lapkričio 6d. Nr.S19-010-1748 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Telia Lietuva Panevėžio regiono 2019m. lapkričio 6d. Nr.3-I-0281/19 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- UAB „Aukštaitijos vandenys“ 2019m. lapkričio 8d. Nr.1.6-764 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;

- 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.

ESAMA TERITORIJOS BŪKLĖ

Žemės sklypas yra Panevėžio miesto rytinėje dalyje. Žemės sklypo kadastrinis Nr.2701/0014:0072, unikalus Nr.4400-3952-1026. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - žemės ūkio paskirties žemė, naudojimo būdas - kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus, padalijus sklypą unik.Nr.2701-0014-0011. Sklypas suformuotas parengus žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą Nr.F025, kurio tikslas žemės sklypo Panevėžio m. kad.Nr.2701/0014:11 (unik.Nr.2701-0014-0011) padalijimas į keturis žemės sklypus.

Žemės sklype registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 544m²;

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 558m²;

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 16012m²;

- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), plotas- 507m²;

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 107m²;

Pertvarkomoje teritorijoje nutiesti aukštos ir žemos įtampos požeminiai elektros kabeliai, ryšių kabelis, lietaus nuotekų surinkimo tinklai, šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklai. Teritorija melioruota. Sklype įrengtas melioracijos griovys. Žemės sklypas patenka į Panevėžio I vandenvietės apsaugos zoną, 3B juostą.

Gretimi žemės sklypai:

Gretimybė	Sklypo kadastrinis Nr.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis/žemės naudojimo būdas	Matavimo tipas	Pastabos
1-2	2701/0014:0073	Žemės ūkio paskirties žemė/ kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Kadastriniai matavimai	Žemės sklypai suformuoti padalijus sklypą unik.Nr.2701-0014-0011
2-3	2701/0014:0074	Žemės ūkio paskirties žemė/ kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Kadastriniai matavimai	
3-4	2701/0014:0008	Žemės ūkio paskirties žemė	Preliminarūs matavimai	
4-5	Valstybinė žemė			
5-6	6682/0001:0315	Žemės ūkio paskirties žemė/ kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Preliminarūs matavimai	
6-7	Valstybinė žemė			
7-10	2701/0014:0049	Žemės ūkio paskirties žemė/ kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Preliminarūs matavimai	
10-12	2701/0014:137 Tinklų g. 59	Kitos paskirties žemė/ Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, Atskirųjų želdynų teritorijos	Kadastriniai matavimai	
12-1	Valstybinė žemė (Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialiuoju planu suformuotas pravažavimas			

REGLAMENTŲ, PLANAVIMO DOKUMENTŲ APŽVALGA

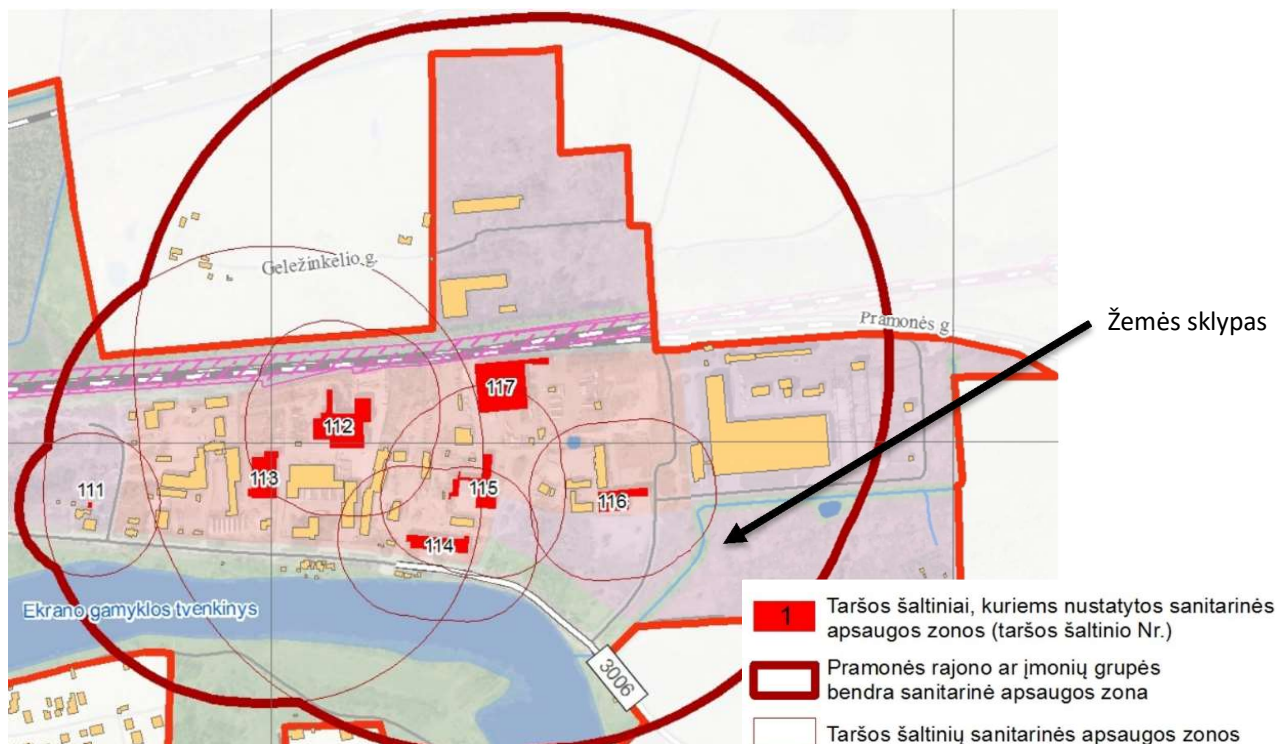
Statybos techniniame reglamente STR 2.02.07:2004 „Sandėliavimo, gamybos ir pramonės statiniai. Pagrindiniai reikalavimai“, STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“ nurodoma, kad atstumas nuo gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių iki sklypo ribos turi būti nustatomas 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.

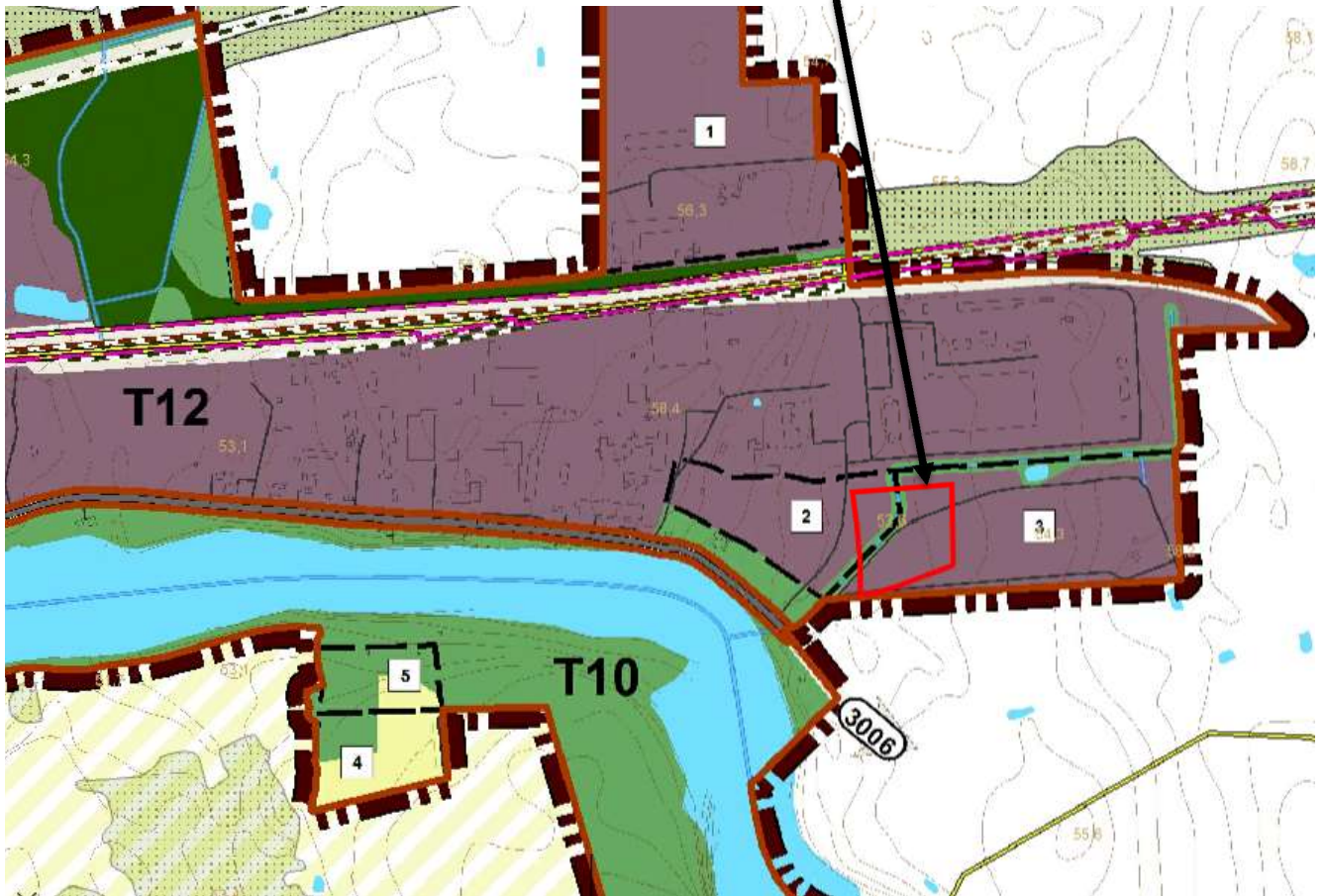
Elektros energetikos objektų ir įrenginių, esančių elektros energetikos objektus ir įrenginius valdančiai elektros energetikos įmonei nuosavybės teise ar kitais teisėtais pagrindais nepriklausančioje žemėje, eksploatavimui, aptarnavimui, remontui, rekonstravimui, modernizavimui ir naudojimui užtikrinti Lietuvos Respublikos elektros energetikos įstatymu 75 str. 3p. nustatomi žemės ir kitų nekilnojamųjų daiktų servitutai šių objektų ir įrenginių apsaugos zonų ribose.

Melioracijos griovio apsaugos zona – žemės juosta išilgai šio griovio, kurios ribos yra 15 metrų nuo griovio šlaito viršutinės briaunos. 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 (atsikodus) drenažo rinktovo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės administracijos direktoriaus įgaliotu savivaldybės administracijos atstovu, – po 5 metrus į abi puses nuo drenažo rinktovo (išskyrus taršos šaltinius).

Konkreči statybos vieta naujiems pastatams nenustatoma. Parenkant vietas pastatams ir inžinerinėms komunikacijoms nepažeisti valstybei priklausančių ar bendrojo naudojimo melioracijos statinių apsaugos zonų, o nesant galimybės ruošti melioracijos statinių pertvarkymo projektą. Atsižvelgti į teritorijoje nutiestas inžinerines komunikacijas ir taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, o nesant galimybės numatyti inžinerinių tinklų iškėlimo darbus.



Žemės sklypas



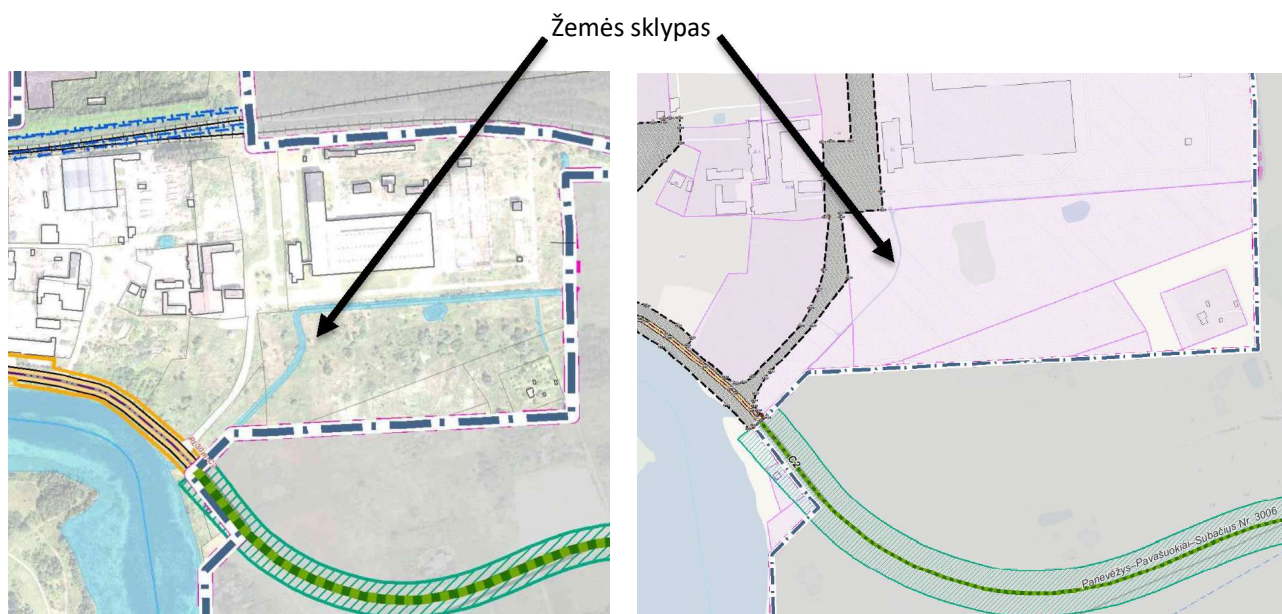
	Esama Panevėžio miesto administracinė riba	Funkcinės zonos:	
	Nagrinėjama teritorija ir jos numeris	Miškių ir miškingų teritorijų zona	
	Miesto identitetą atspindinčios teritorijos riba		Rekreacinių miškų zona
	Padidinto aukštumo statybos vietos riba	Vandenų zona	
	Nekilnojamojo kultūros paveldo objektai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

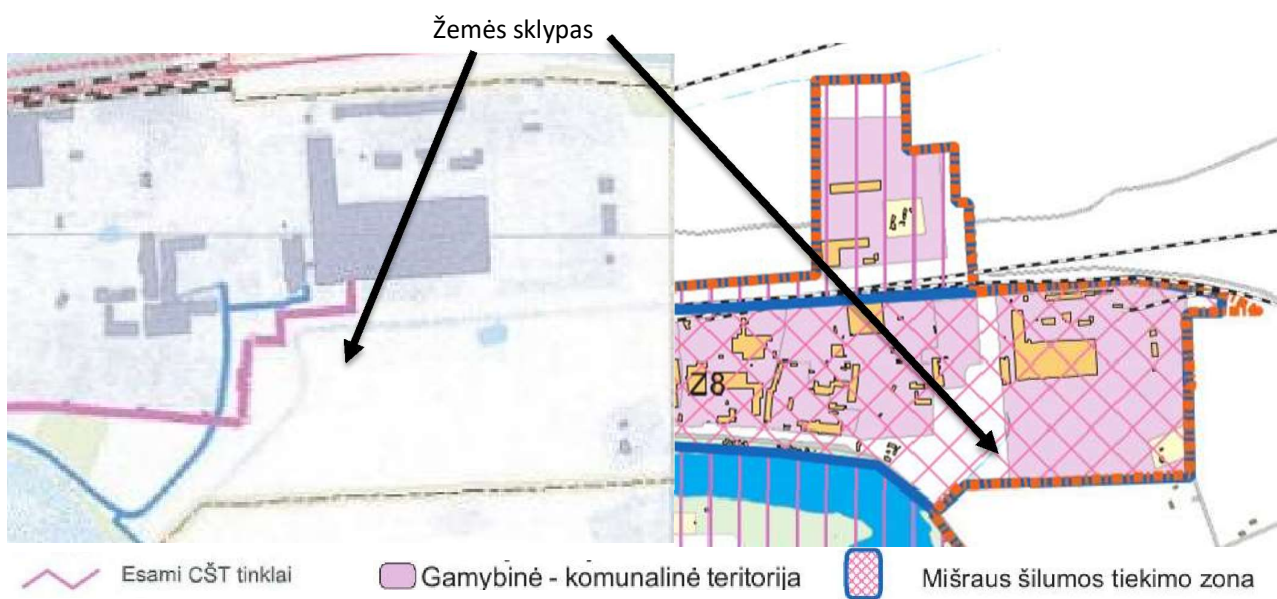
Pagal Panevėžio miesto bendrąjį planą žemės sklypas patenka į teritoriją T12:

- Pramonės ir sandėliavimo zoną;
- Bendro naudojimo erdvių, želdynų zoną.

Pramonės ir sandėliavimo teritorijoje didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI 2,0, aukštų skaičius



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



4 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto šilumos ūkio specialiojo plano

PROJEKTO SPRENDINIAI

Atsižvelgiant į savininkų prašymą ir Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis keičiama iš žemės ūkio paskirties žemė į kitos paskirties žemė, naudojimo būdas keičiamas iš kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai į pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos ir atskirųjų želdynų teritorijos. Sklypo ribos nekeičiamos.

Įvažiavimai į žemės sklypą paliekami tokie, kokie numatyti žemės sklypo (kadastrinis Nr.2701/0014:11, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekte Nr.F025: iš sklypo vakarinės dalies (Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialiuoju planu suformuoto pravažiavimo ir sklypo šiaurinės dalies per sklypą

kad.Nr.2701/0014:0073, kuriame viso sklypo plote registruotas servitutas 215- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis).

Pastaba: rengiant statinių techninius projektus, nepabloginant sąlygų gretimų žemės sklypų naudotojams, įvažos vieta gali būti keičiama ar įrengiama nauja įvažą. Suderinus sprendinius su atsakingomis organizacijomis galimas pravažiamo įrengimas per atskirųjų želdynų teritorijoje esantį melioracijos griovį.

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%.

Žemės sklypas kad.Nr. 2701/0014:0072

Sklypo plotas- 16012m²;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdai:

- pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, plotas- 13830m²;
- atskirųjų želdynų teritorijos, plotas- 2182m²;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 271m²;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 558m²;
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 16012m²;
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 16012m²;
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), plotas- 598m²;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 107m²;

Servitutai: nėra.

Numatomų 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.zpdri.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.