

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## ĮVADAS

Pertvarkomi žemės sklypai: Panevėžio m. Varnėnų g. 21 (kad.Nr.2701/0030:0048), Varnėnų g. 23 (kad.Nr.2701/0030:0025) ir Varnėnų g. 25 (kad.Nr.2701/0030:0041);

Žemės sklypų savininkai: Fiziniai asmenys;

Projekto tikslai: Pertvarkyti žemės sklypus, sujungiant kelis bendras ribas turinčius tos pačios pagrindinės žemės naudojimo paskirties žemės sklypus į vieną, pakeisti žemės sklypų pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir žemės sklypų naudojimo būdą;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-72624;

Dokumentai, kuriais vadovaujantis rengiamas projektas:

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

- Panevėžio miesto sodų „Ažuolas“, „Šermutas“, „Klevas“ teritorijose esančių gatvių sklypų ribų planas, prilyginamas detaliojo teritorijų planavimo dokumentui Nr.T00075469, patvirtintas administracijos direktoriaus 2015m. kovo 13d. įsakymu Nr. A-224;

- Sodininkų bendrijų „Ažuolas“, „Klevas“, „Šermutas“ specialusis planas Nr.000273001513 patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2012m. rugpjūčio 30d. sprendimu Nr.1-224;

- Panevėžio miesto savivaldybės Administracijos Direktorius 2020m. kovo 18d. Nr.ADP-140 įsakymas dėl žemės sklypų (Varnėnų g. 21, 23, 25 Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų Teritorijų planavimo ir architektūros skyriui;

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir architektūros skyriaus 2020m. kovo 23d. Nr.ŽPRR-12 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- ESO Elektros tinklo Panevėžio regiono 2020m. kovo 23d. Nr.72624/03-23 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- UAB „Aukštaitijos vandenys“ 2020m. kovo 25d. Nr.1.6-245 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

Pertvarkomi žemės sklypai yra Panevėžio mieste Varnėnų gatvėje. Nekilnojamojo turto registre įregistruoto žemės sklypo Varnėnų g. 21 plotas 600m<sup>2</sup>. Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis- žemės

ūkio paskirties žemė, naudojimo būdas- mėgėjų sodo žemės sklypai. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

NT registre registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 96m<sup>2</sup>;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 35m<sup>2</sup>;

Nekilnojamojo turto registre įregistruoto žemės sklypo Varnėnų g. 23 plotas 590m<sup>2</sup>. Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis- žemės ūkio paskirties žemė, naudojimo būdas- mėgėjų sodo žemės sklypai. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

NT registre registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 128m<sup>2</sup>;

Nekilnojamojo turto registre įregistruoto žemės sklypo Varnėnų g. 25 plotas 590m<sup>2</sup>. Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis- žemės ūkio paskirties žemė, naudojimo būdas- mėgėjų sodo žemės sklypai. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

NT registre registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 127m<sup>2</sup>;

Pertvarkomuose sklypuose NT registre įregistruotų servitutų nėra. Žemės sklypuose esantys statiniai: gyvenamas namas (unik.Nr.4400-1986-1578), neregistruotas statinys.

Pertvarkomoje teritorijoje įrengta žemos įtampos orinė elektros linija nuo kurios elektros energija aprūpinamas sklype esantis gyvenamas namas. Taip pat nutiesti vandens tiekimo ir buitinių nuotekų surinkimo ir šalinimo tinklai. Varnėnų gatvėje nutiesti vidutinio spaudimo dujotiekio 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	Matavimo tipas
1-2	4m. pločio kelias		
2-4	2701/0030:0253 Kurtinių g. 24	Žemės ūkio paskirties žemė / mėgėjų sodo žemės sklypai	Kadastriniai matavimai
4-5	2701/0030:0270 Kurtinių g. 26	Žemės ūkio paskirties žemė / mėgėjų sodo žemės sklypai	Kadastriniai matavimai
5-7	2701/0030:0053 Kurtinių g. 28	Žemės ūkio paskirties žemė / mėgėjų sodo žemės sklypai	Kadastriniai matavimai
7-8	2701/0030:0147 Varnėnų g. 27	Žemės ūkio paskirties žemė / mėgėjų sodo žemės sklypai	Preliminarūs matavimai
8-1	Varnėnų gatvė		

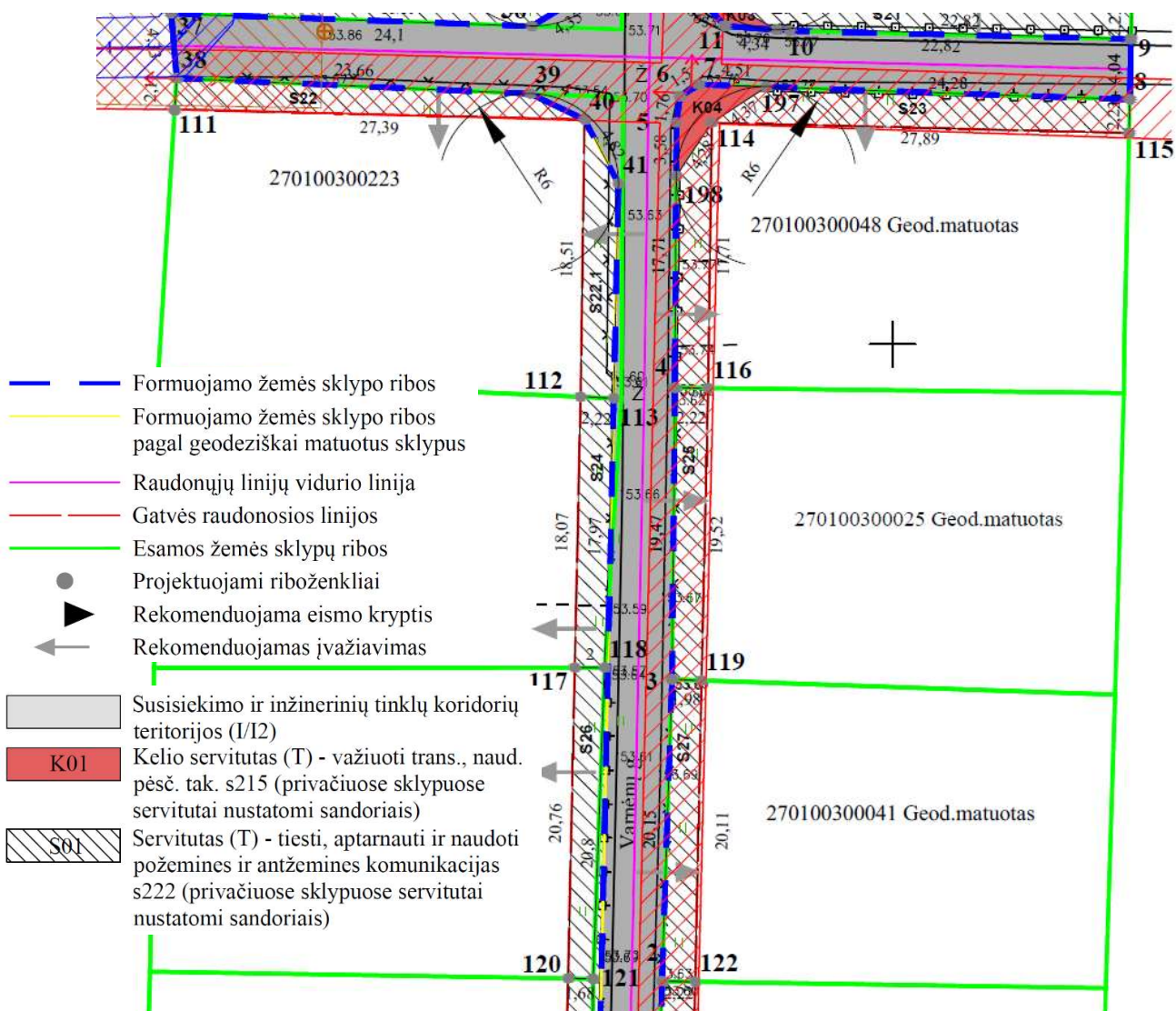
#### REGLAMENTŲ, PLANAVIMO DOKUMENTŲ APŽVALGA

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 teisėtai 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.



1 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto sodų „Ažuolas“, „Šermutas“, „Klevas“ teritorijose esančių gatvių sklypų ribų plano, prilyginamo detaliojo teritorijų planavimo dokumentui























## Pertvarkomi žemės sklypai



2 pav. Ištrauka iš Sodininkų bendrijų „Ažuolas“, „Klevas“, „Šermutas“ specialiojo plano.

## Pertvarkomi žemės sklypai



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

3 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 mažo užstatymo intensyvumo zoną, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritoriją T30. Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI 0,4, aukštų skaičius 3.

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%.

## PROJEKTO SPRENDINIAI

Žemės sklypai Varnėnų g. 21 (kad.Nr.2701/0030:0048), Varnėnų g. 23 (kad.Nr.2701/0030:0025) ir Varnėnų g. 25 (kad.Nr.2701/0030:0041) sujungiami į vieną žemės sklypą. Naujai suformuotam žemės sklypui pagrindinė žemės naudojimo paskirtis keičiama iš žemės ūkio paskirties žemė į kitos paskirties žemė, naudojimo būdas keičiamas iš mėgėjų sodo žemės sklypai į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Įvažiavimas į žemės sklypus numatomas iš Varnėnų gatvės.

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

Siūlomi nustatyti servitutai, numatyti Panevėžio miesto sodų „Ažuolas“, Šermutas“, „Klevas“ teritorijose esančių gatvių sklypų ribų planu, prilyginamu detaliojo teritorijų planavimo dokumentui. Numatyti servitutai: 215-Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) ir 222-Servitutas-teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Privačiuose žemės sklypuose servitutus siūloma nustatyti sandoriu (notaro patvirtinta sutartimi) su servituto naudotojais.

Suformuoti žemės sklypai:

### **Žemės sklypas proj. Nr. 1**

Sklypo plotas- 1780m<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:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 254m<sup>2</sup>;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 45m<sup>2</sup>;
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas- 1780m<sup>2</sup>;

Servitutai:

215-Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), plotas- 14m<sup>2</sup>;  
222-Servitutas-teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas- 195m<sup>2</sup>.

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.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 matininkas Nerijus Tauras