

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## ĮVADAS

Pertvarkomi žemės sklypai: Panevėžio m. Raskilų g. 27 (kad.Nr.2701/0031:0066), Asiūklių g. 22 (kad.Nr.2701/0031:0082);

Žemės sklypų savininkas: Fizinis asmuo;

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 (iš žemės ūkio paskirties į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą iš mėgėjų sodo žemės sklypai į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos);

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-64157;

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 2019m. rugpjūčio 22d. Nr.ADP-424 įsakymas dėl žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų Teritorijų planavimo ir architektūros skyriui;

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir architektūros skyriaus 2019m. rugpjūčio 23d. Nr.ŽPRR-34 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- ESO Elektros tinklo Panevėžio regiono 2019m. rugpjūčio 26d. Nr.20190826-64157 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- ESO Dujų tinklo Panevėžio regiono 2019m. rugpjūčio 23d. Nr.ZSFP-64157/08.23 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Viešosios įstaigos transporto kompetencijų agentūros Civilinės aviacijos administracijos Aerodromų skyriaus 2019m. rugpjūčio 27d. Nr.ŽM-203 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, Raskilų ir Asiūklių gatvėse. Nekilnojamojo turto registre registruoto žemės sklypo Raskilų g. 27 plotas 675m<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 (2017-06-01).

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

- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas- 62m<sup>2</sup>;
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), plotas- 62m<sup>2</sup>;
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas- 675m<sup>2</sup>;

Žemės sklype registruoti statiniai: sodo pastatas (unik.Nr.2797-0010-4017), kiemo rūsys (unik.Nr.2797-0010-4028).

Nekilnojamojo turto registre registruoto žemės sklypo Asiūklių g. 22 plotas 653m<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 (2017-06-01).

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

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 51m<sup>2</sup>;
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas- 75m<sup>2</sup>;
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), plotas- 75m<sup>2</sup>;
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas- 653m<sup>2</sup>;

Žemės sklype registruoti statiniai: sodo pastatas (unik.Nr.2797-0010-0017).

Pertvarkomuose sklypuose NT registre įregistruotų servitutų nėra.

Pertvarkomoje teritorijoje ir šalia esančiose gatvėse įrengta žemos įtampos orinė elektros linija nuo kurios elektros energija aprūpinami sklype esantys pastatai. Taip pat sklype nutiesti vandens tiekimo ir buitinių nuotekų surinkimo ir šalinimo tinklai, mažo spaudimo dujotiekio tinklai. Teritorija nemelioruota. Žemės sklypai patenka į Panevėžio aerodromo apsaugos zoną D. Naujai statomų ar rekonstruojamų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis neturi viršyti 97 metrų altitudės. Žemės sklypas yra Panevėžio miesto sodininkų bendrijos "Ažuolas" teritorijoje. Sklypų pietinėje pusėje teka upė Šermutas (ilgis 12km.).

Gretimi žemės sklypai:

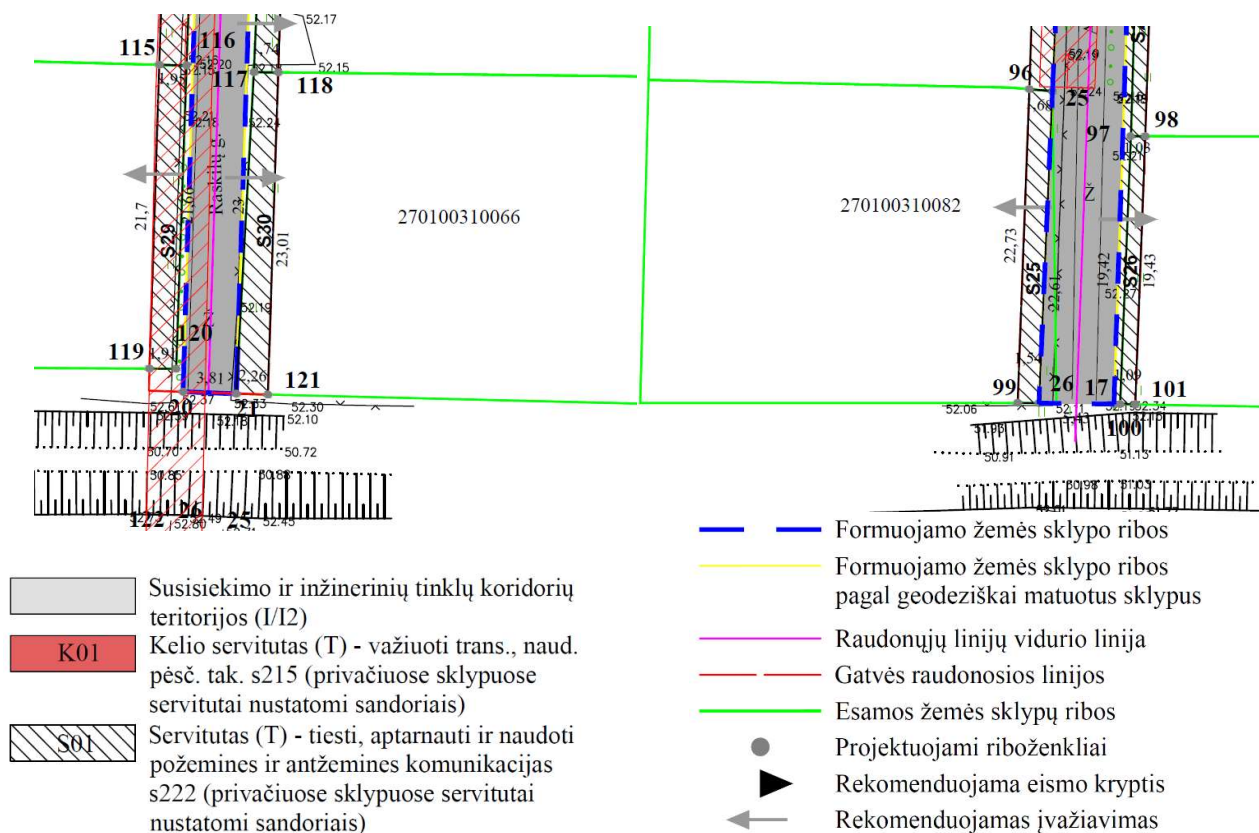
Gretimybė	Sklypo kadastrinis Nr.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis/žemės naudojimo būdas	Matavimo tipas
1-3	2701/0031:0067 Raskilų g. 25	Žemės ūkio paskirties žemė / mėgėjų sodo žemės sklypai	Preliminarūs matavimai
3-6	2701/0031:0071 Asiūklių g. 20	Žemės ūkio paskirties žemė / mėgėjų sodo žemės sklypai	Kadastriniai matavimai
6-7	Asiūklių gatvė		
7-9	Upė Šermutas		
9-1	Raskilų 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.

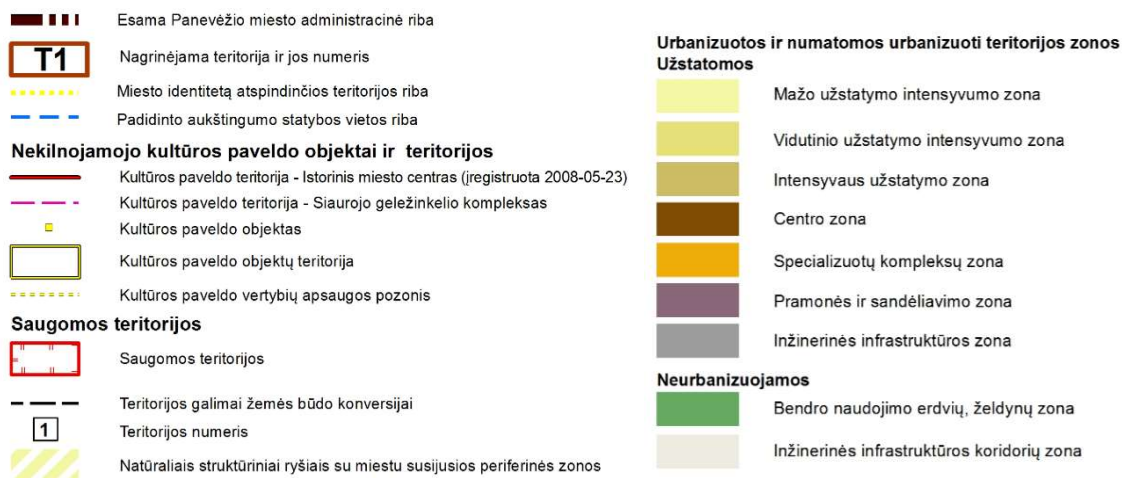
Minimalus atstumas tiesiamų inžinerinių tinklų iki kaimyninio žemės sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 1 metras, jei nepažeidžiami kaimyninio sklypo savininko (naudotojo) interesai. Mažinant tiesiamų inžinerinių tinklų atstumą iki kaimyninio žemės sklypo ribos, reikalingas šio sklypo savininko sutikimas 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 nekilnojamojų 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

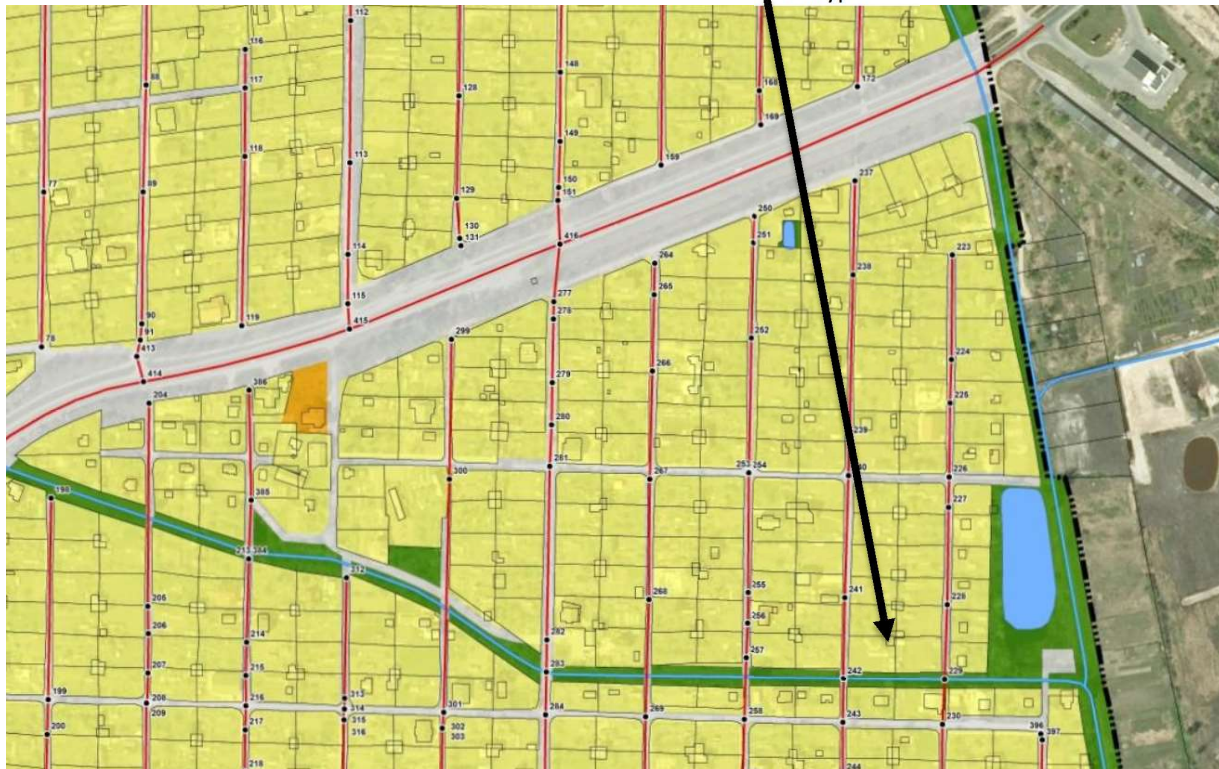


3 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinių pagrindinio žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio.

Pagal Panevėžio miesto bendrąjį planą žemės sklypas patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritoriją T31. 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%.

### Pertvarkomi žemės sklypai



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

## PROJEKTO SPRENDINIAI

Žemės sklypai Raskilų g. 27 (kad.Nr.2701/0031:0066) ir Asiūklių g. 22 (kad.Nr.2701/0031:0082) 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 sklypą numatomas iš Raskilų 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 tarnaujantys servitutai šalia Raskilų ir Asiūklių gatvių, suteikiantys teisę tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas. Privačiuose žemės sklypuose servitutus siūloma nustatyti sandoriu (notaro patvirtinta sutartimi) su servituto naudotojais.

Suformuoti žemės sklypai:

### **Žemės sklypas proj. Nr. 1**

Sklypo plotas- 1328m<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- 43m<sup>2</sup>;

- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 47m<sup>2</sup>;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 178m<sup>2</sup>;
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas- 423m<sup>2</sup>;
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), plotas- 423m<sup>2</sup>;
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas- 1328m<sup>2</sup>;

Servitutai:

S1-222-Servitutas-teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas- 49m<sup>2</sup>;

S2-222-Servitutas-teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas- 36m<sup>2</sup>.

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