

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Formuojamas žemės sklypas: teritorija šalia Vasario 16-osios g. 40, Panevėžio m.;

Žemės sklypo savininkas: Lietuvos Respublika;

Planavimo iniciatorius: Fizinis asmuo;

Projekto tikslas: suformuoti valstybinės žemės sklypą esamam statiniui eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jo tiesioginę paskirtį (pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė; žemės naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos);

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-74060;

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);

- Žemės sklypo (Vasario 16-osios g. 40, Panevėžys) planas, prilyginamas detaliojo teritorijų planavimo dokumentui Nr.000273001536 (reg.Nr. T00047041) patvirtintas 2011m. gegužės 6d. administracijos direktoriaus įsakymu Nr.A-441;

- 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 2020m. gegužės 6d. Nr. ADP-183 įsakymas dėl žemės sklypo (Vasario 16-osios g. 40, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų Teritorijų planavimo ir architektūros skyriui;

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus 2020m. gegužės 12d. Nr.ŽPRR-18 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Panevėžio skyriaus 2020m. gegužės 18d. Nr.SFP-7637-(14.23.36) parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- ESO Elektros tinklo Panevėžio regiono 2020m. gegužės 12d. Nr.74060/05-12 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

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

- 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

Projektas rengiamas teritorijoje, apribotoje žemės sklypais Vasario 16-osios g. 40, 44, 46, 48. Šiaurinėje pusėje įrengta transformatorinė, nuo kurios nutiesti požeminiai elektros kabeliai. Rytinėje pusėje nutiesti šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklai, lietaus nuotekų surinkimo ir šalinimo tinklai. Teritorija nemelioruota. Nagrinėjama

teritorija patenka į Panevėžio I vandenvietės 3B apsaugos juostą ir į Panevėžio aerodromo apsaugos zoną D. Sklypas formuojamas aplink pastatą unik.Nr. 2798-0006-2030, kurio pagrindinė naudojimo paskirtis – administracinė.

Gretimi žemės sklypai:

Gretimybė	Sklypo kadastrinis Nr. adresas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas	Matavimo tipas	Nuosavybės forma	Pastabos
1-4	2701/0016:0006 Vasario 16-osios g. 40	Kitos paskirties žemė/ Visuomeninės paskirties teritorijos	Geodeziškai išmatuotas	Valstybinė	Panevėžio "Vyturio" progimnazija
4-5	Valstybinė žemė				Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialiuoju planu numatytas įvažiavimas ir apsisukimo aikštelė
5-8	2701/0016:0320 Vasario 16-osios g. 46	Kitos paskirties žemė/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Geodeziškai išmatuotas	Privati	
8-1	2701/0016:0302 Vasario 16-osios g. 48	Kitos paskirties žemė/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Geodeziškai išmatuotas	Privati	

REGLAMENTŲ, PLANAVIMO DOKUMENTŲ APŽVALGA

Statybos techniniame reglamente STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 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 atstumas didinamas po 0,5 m. Nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar 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.

Pagal atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą, patvirtintą Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto žemės sklypams, kai naudojimo būdas yra komercinės paskirties objektų teritorijos -10%.

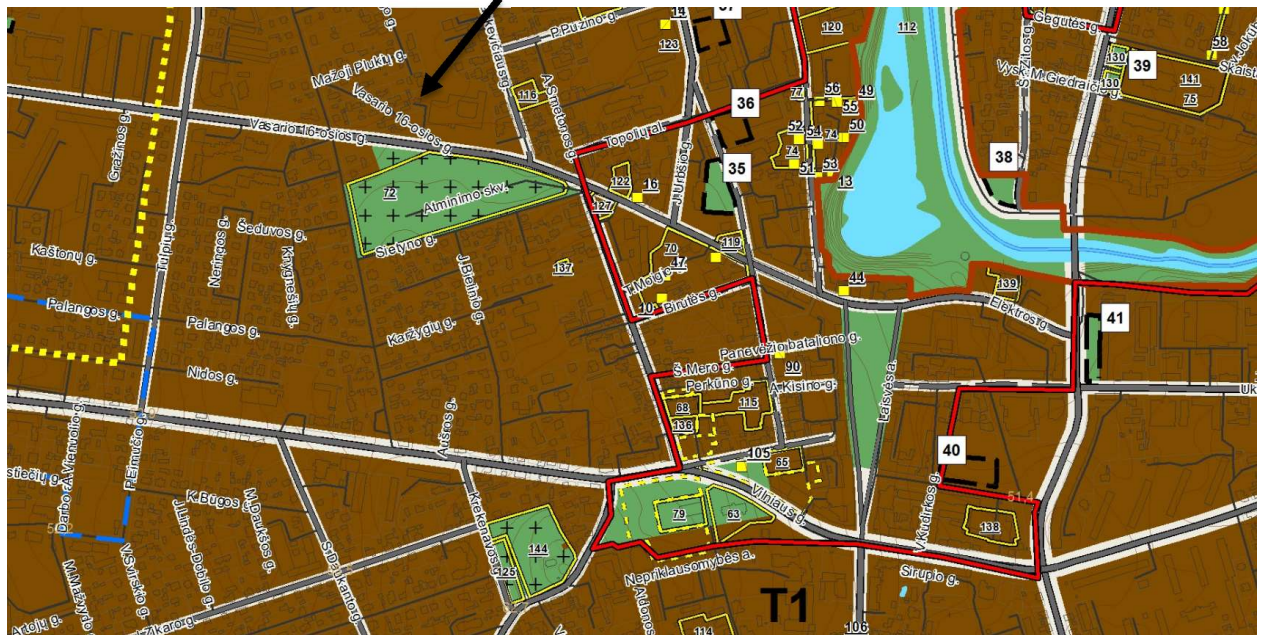
Pagal Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu nr. D1-7 patvirtintas teritorijų planavimo normas rekomenduojamos didžiausios leistinos žemės sklypų UI ir UT rodiklių reikšmės priklausomai nuo teritorijos naudojimo tipo, užstatymo aukštų skaičiaus ir vyraujančio užstatymo tipo:

Teritorijos naudojimo tipas	Pastatų aukštų skaičius (vnt.)	Didžiausias leistinas žemės sklypų UT (%)	Didžiausias leistinas žemės sklypų UI pagal užstatymo tipus	
			Perimetrinis ar laisvo planavimo užstatymas	atskirai stovintys pastatai
Mišri centro teritorija	1–3	80	2,0	2.5
	4	80	2,5	3
	≥5	80	3,0	3*

Atsižvelgiant į gyvenamosios vietovės dydį (gyventojų skaičių) nurodyti UI ir UT rodikliai rekomenduojami mažinti, taikant pataisos koeficientą:

Gyvenamosios vietovės		Gyventojų skaičius	UI ir UT rodiklių pataisos koeficientai	
Miesto gyvenamosios vietovės	Miestai	Didmiesčiai	daugiau kaip 100 tūkst.	1
		Vidutiniai miestai	10–100 tūkst.	0,9
		Maži miestai	3–10 tūkst.	0,7

Formuojamas žemės sklypas



Esama Panevėžio miesto administracinė riba

T1 Nagrinėjama teritorija ir jos numeris

Miesto identitetą atspindinčios teritorijos riba

Padidinto aukštingumo statybos vietos riba

Nekilnojamojo kultūros paveldo objektai ir teritorijos

Kultūros paveldo teritorija - Istorinis miesto centras (įregistruota 2008-05-23)

Kultūros paveldo teritorija - Siaurojo geležinkelio kompleksas

Kultūros paveldo objektas

Kultūros paveldo objektų teritorija

Kultūros paveldo vertybių apsaugos pozonis

Saugomos teritorijos

Saugomos teritorijos

Teritorijos galimai žemės būdo konversijai

Teritorijos numeris

Natūraliais struktūriniais ryšiais su miestu susijusios periferinės zonos

Kapinės

Funkcinės zonos:

Miškių ir miškingų teritorijų zona

Rekreacinių miškų zona

Vandenų zona

Vandenų zona

Urbanizuotos ir numatomos urbanizuoti teritorijos zonos

Užstatomos

Mažo užstatymo intensyvumo zona

Vidutinio užstatymo intensyvumo zona

Intensyvaus užstatymo zona

Centro zona

Specializuotų kompleksų zona

Pramonės ir sandėliavimo zona

Inžinerinės infrastruktūros zona

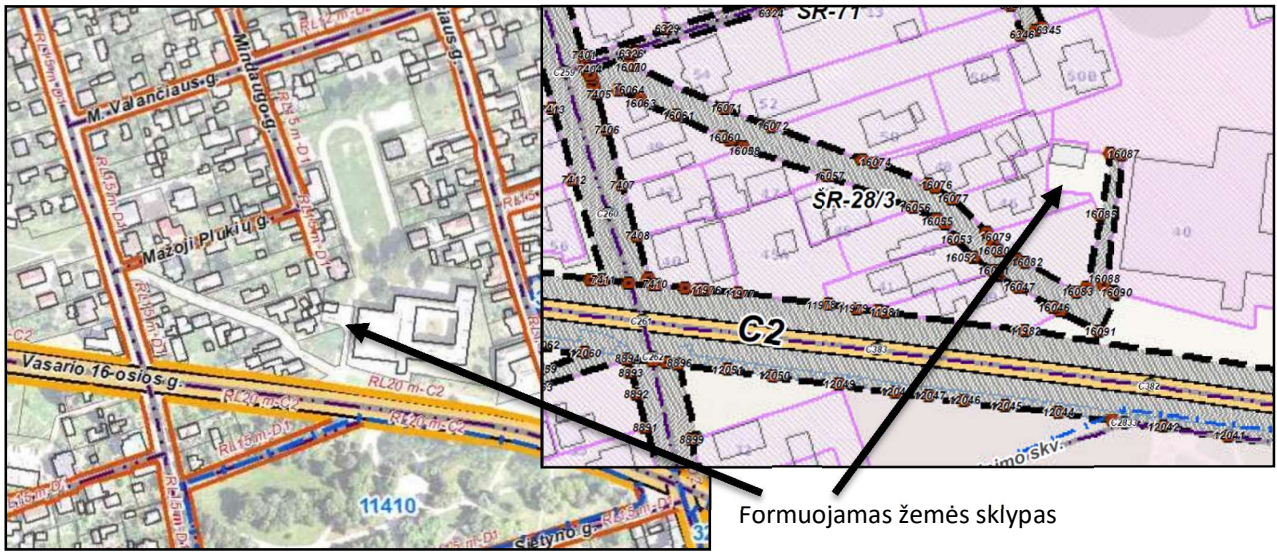
Neurbanizuojamos

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 centrų teritorijų funkcinę zoną, mišrią centro teritoriją T1. Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI 1,2, aukštų skaičius 5.



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

PROJEKTO SPRENDINIAI

Žemės sklypas formuojamas administraciniam pastatui unik.Nr.2798-0006-2030 eksploatuoti. Sklypas formuojamas atsižvelgiant į gretimų kadastrinius matavimus suformuotų žemės sklypų ribas ir į Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialiojo planu suformuotą įvažiavimą. Atsižvelgiant į statybos techniniame reglamente STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ nurodytus reikalavimus įvažiavimo pabaigoje numatoma lengvųjų automobilių apsisukimo aikštelė.

Suformuoto sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. Tai žemės sklypai skirti viešbučių paskirties, administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams), prekybos paskirties, paslaugų paskirties, maitinimo paskirties bet sporto paskirties pastatams. Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas atitinka Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius.

Įvažiavimas į suformuotą žemės sklypą numatomas per Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialiojo planu suformuotą įvažiavimą.

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

Suformuotas valstybinės žemės sklypas proj.Nr. 1

Sklypo plotas- 187m²;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdas- komercinės paskirties objektų teritorijos;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 27m²;

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 187m²;

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas- 187m²;

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.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.

Projekto įgyvendinimo metu žemės sklypui bus suteikiamas naujas adresas, atliekami sklypo kadastriniai matavimai, pastatas unik.Nr.2798-0006-2030 registruojamas kaip atskiras turto vienetas Nekilnojamojo turto registre.

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