

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## ĮVADAS

Pertvarkomas žemės sklypas: Panevėžio m. Vyčių g. 15 (kad.Nr.2701/0039:0165);

Žemės sklypų savininkai: Fiziniai asmenys;

Projekto tikslai: pertvarkyti žemės sklypą, padalijant jį du ar daugiau žemės sklypų;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-74398;

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);
- Detalusis planas „Staniūnų g. 97“ Nr.000272000502 (Reg.Nr.T00045195), patvirtintas 2000m. lapkričio 15d. Panevėžio miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 11-9;
- Panevėžio miesto (pietinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialusis planas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2015m. lapkričio 26d. sprendimu Nr. 1-329 (reg.Nr. Nr.T00077526);
- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020m. gegužės 15d. Nr.ADP-191 įsakymas dėl žemės sklypo (Vyčių g. 15, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų Teritorijų planavimo ir architektūros skyriui;
- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus 2020m. gegužės 19d. Nr.ŽPRR-21 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
- ESO Elektros tinklo Panevėžio regiono 2020m. gegužės 19d. Nr.74398/05-19 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
- UAB „Aukštaitijos vandenys“ 2020m. birželio 11d. Nr.1.6-ŽP-R4 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

Pertvarkomas žemės sklypas yra Panevėžio mieste, Vyčių gatvėje Nr. 15. Sklypo kadastrinis Nr.2701/0039:0165, unikalus Nr.2701-0039-0165. Sklypo plotas 1967m<sup>2</sup>. Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis- kitos paskirties žemė, naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypui atlikti kadastriniai matavimai (2002-09-17).

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

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

Registruotų servitutų nėra.

Šalia pertvarkomos teritorijos nutiesta kabelinė ryšių linija. Nutiesti vandens tiekimo, buitinių nuotekų surinkimo ir šalinimo tinklai bei įrengta nuotekų siurblinė. Įrengta elektros spinta, nutiesti žemos įtampos elektros kabeliai. Netoli pertvarkomos teritorijos nutiesti mažo ir vidutinio spaudimo dujotiekio tinklai. Teritorija melioruota. Žemės sklypai patenka į Panevėžio aerodromo apsaugos zoną D ir į Panevėžio I vandenvietės apsaugos zonos 3A juostą.

Gretimi žemės sklypai:

Gretimybė	Sklypo kadastrinis Nr.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis/žemės naudojimo būdas	Nuosavybės forma	Matavimo tipas
1-5	2701/0039:0176	Kitos paskirties žemė/ susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
5-8	2701/0039:0164 Vyčių g. 13	Kitos paskirties žemė/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
8-1	2701/0039:0706 Vyčių g. 15A	Kitos paskirties žemė/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai

#### 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.

Bendrojo naudojimo drenažo rinktuvų apsaugos zona – žemės juosta išilgai drenažo rinktuvo, kurios ribos yra po 15 metrų į abi puses nuo rinktuvo ašies. Tiksliai nustačius (atsikalus) drenažo rinktuvo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės administracijos direktoriaus įgaliotu savivaldybės administracijos atstovu, – po 5 metrus į abi puses nuo drenažo rinktuvo. Parenkant vietas pastatams ir inžinerinėms komunikacijoms nepažeisti valstybei priklausančių ar bendrojo naudojimo melioracijos statinių apsaugos zonų, o nesant galimybės ruošti melioracijos statinių pertvarkymo projektą.

Nustatomos vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos: vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo vamzdinių, įrengiamų iki 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos; nuotekų siurblinių apsaugos zona – 10 metrų pločio žemės juosta aplink šių statinių ar

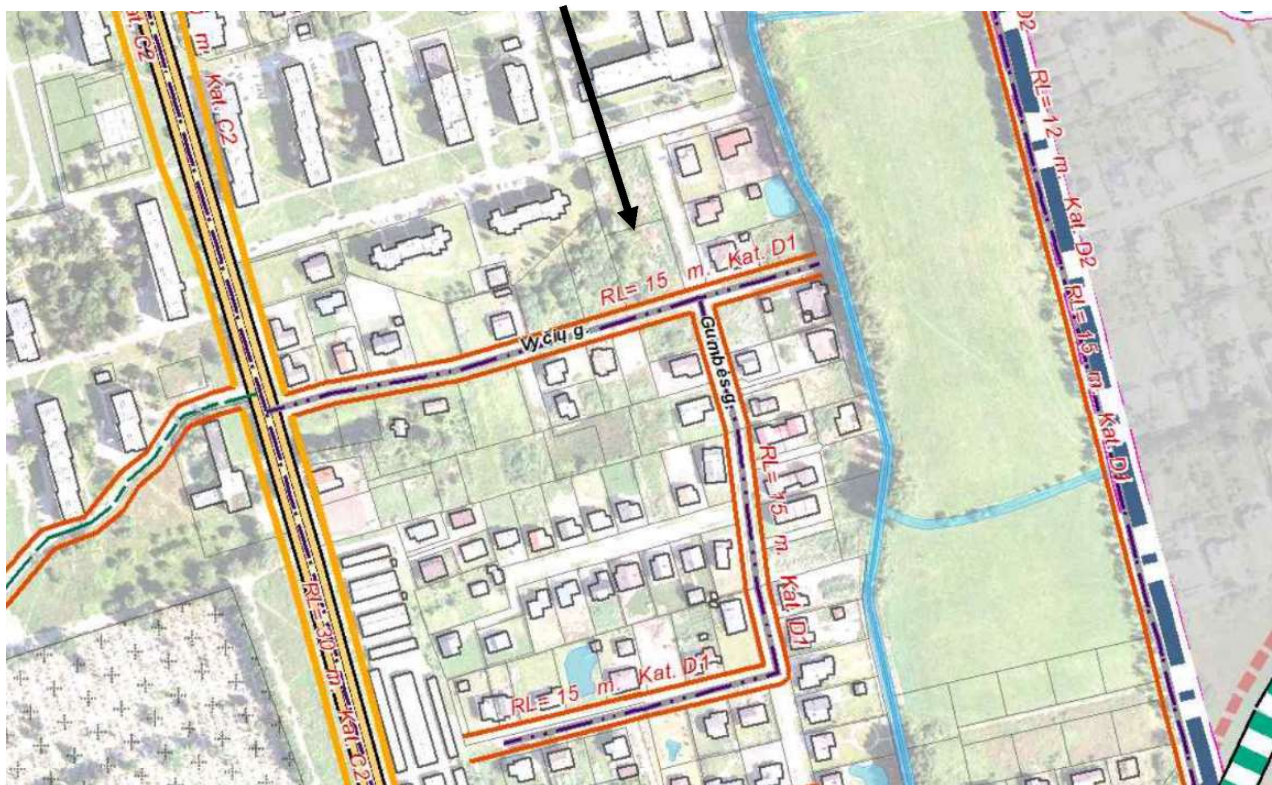
įrenginių išorines ribas. Draudžiama statyti statinius vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonose negavus šios infrastruktūros savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomai veiklai.

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

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, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto žemės sklypams, kurių naudojimo būdas yra vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos - 25%.

Pertvarkomas žemės sklypas suformuotas parengus „Staniūnų g. 97“ detalųjį planą. Sklypų formavimo ir pertvarkymo projektas laikytinas galiojančio detaliojo plano koregavimu. Šiauriau esantys sklypai suformuoti žemės sklypo Vyčių g. 15A planu, prilyginamu detaliojo teritorijų planavimo dokumentui (patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2012m. balandžio 4d. įsakymu Nr.A-264).

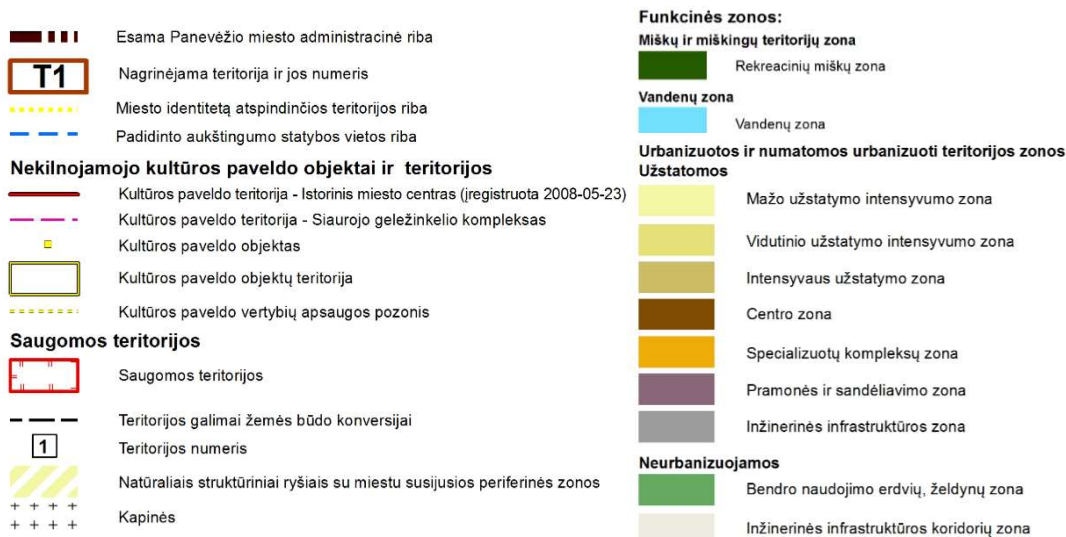
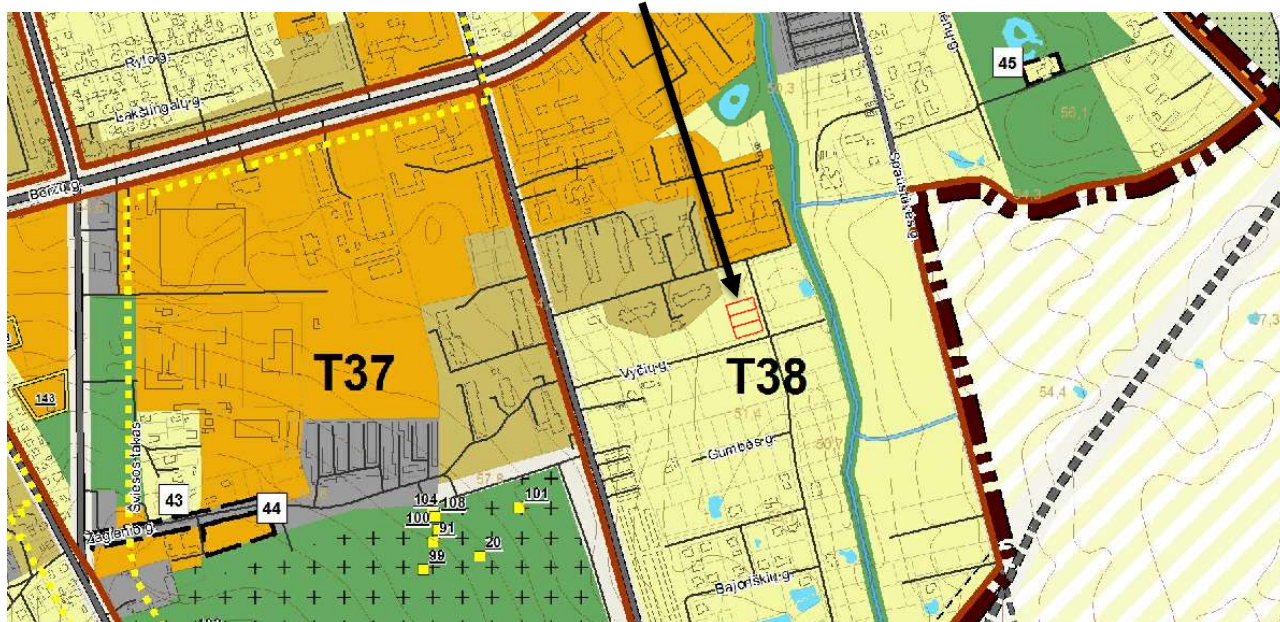
Pertvarkomas žemės sklypas



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

Pagal Panevėžio miesto bendrąjį planą žemės sklypas patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritoriją T38. Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI 0,4, aukštų skaičius 3.

## Pertvarkomas žemės sklypas



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

## PROJEKTO SPRENDINIAI

Kitos paskirties (naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos) žemės sklypas padalinamas į tris atskirus žemės sklypus. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas nekeičiami.

Įvažiavimai į žemės sklypus numatomi iš rytinėje sklypų pusėje esančios 15m. pločio gatvės.

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

Suformuoti žemės sklypai:

**Žemės sklypas proj. Nr. 165-1**

Sklypo plotas- 656m<sup>2</sup>;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų 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>;
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 656m<sup>2</sup>;
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 656m<sup>2</sup>;
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas- 656m<sup>2</sup>.

Servitutai: nėra.

#### **Žemės sklypas proj. Nr. 165-2**

Sklypo plotas: 655m<sup>2</sup>;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 19m<sup>2</sup>;
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 655m<sup>2</sup>;
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 655m<sup>2</sup>;
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas- 655m<sup>2</sup>.

Servitutai: nėra.

#### **Žemės sklypas proj. Nr. 165-3**

Sklypo plotas: 656m<sup>2</sup>;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 15m<sup>2</sup>;
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 656m<sup>2</sup>;
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 656m<sup>2</sup>;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 105m<sup>2</sup>;
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas- 656m<sup>2</sup>.

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](http://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.

Parengė matininkė Vaida Taurienė