

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## ĮVADAS

Formuojamas žemės sklypas: Panevėžio m. Dariaus ir Girėno g. 33;

Pastatų savininkai: Juridiniai asmenys;

Projekto tikslai: suformuoti žemės sklypą esamiems statiniams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jo tiesioginę paskirtį (pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė; žemės naudojimo būdai - komercinės paskirties objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos);

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-77945;

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 Nr.000273001626 (Reg.Nr. T00048189) „Teritorijų prie esamų daugiaaukščių namų ir laisvos valstybinės žemės Panevėžio mieste (Teritorija tarp Ateities, Parko, Dariaus ir Girėno ir Klaipėdos gatvių) detalusis planas“. Patvirtintas 2013m. kovo 28d. Panevėžio miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-112;

- 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 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“;

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020m. rugpjūčio 18d. Nr.ADP-315 įsakymas dėl žemės sklypo (Dariaus ir Girėno g. 33, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų Teritorijų planavimo ir architektūros skyriui;

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus 2020m. rugpjūčio 25d. Nr.ŽPRR-40 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Panevėžio skyriaus 2020m. rugpjūčio 24d. Nr.SFP-11872-(14.23.36) parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- ESO Elektros tinklo Panevėžio regiono 2020m. rugpjūčio 21d. Nr.20200821-77945 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- ESO Dujų tinklo Panevėžio regiono 2020m. rugpjūčio 18d. Nr.77945/08-18 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Telia Lietuva Panevėžio regiono 2020m. rugpjūčio 24d. Nr.3-I-0382/20 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Panevėžio energija“ 2020m. rugpjūčio 19d. Nr.S20-010-1194 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- UAB „Aukštaitijos vandenys“ 2020m. rugpjūčio 20d. Nr.1.6-ŽP-R20 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;

- Lietuvos Respublikos žemės įstatymas;

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas;

- Kiti teritorijų planavimą reglamentuojantys įsakymai, nutarimai, taisyklės.

### ESAMA TERITORIJOS BŪKLĖ

Formuojamas žemės sklypas yra Panevėžio mieste, Dariaus ir Girėno gatvėje Nr. 33. Formuojamame žemės sklype esantys statiniai: Restoranas – valgykla (unik.Nr.2798-3001-2019), transformatorinė (unik.Nr.2798-3001-2020). Pastate restoranas – valgykla registruotos patalpos: restoranas-valgykla (unik.Nr.4400-0623-8086:2312), lošimo automatų salė (unik.Nr.4400-0623-7970:2311).

Formuojamo sklypo teritorijoje nutiesta kabelinė ryšių linija, aukštos ir žemos įtampos elektros kabeliai, mažo spaudimo dujotiekio tinklai, šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklai, vandens tiekimo, lietaus ir buitinių nuotekų surinkimo bei šalinimo tinklai. Teritorija nemelioruota.

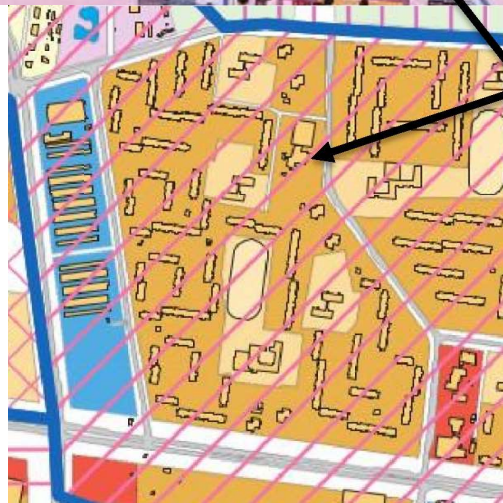
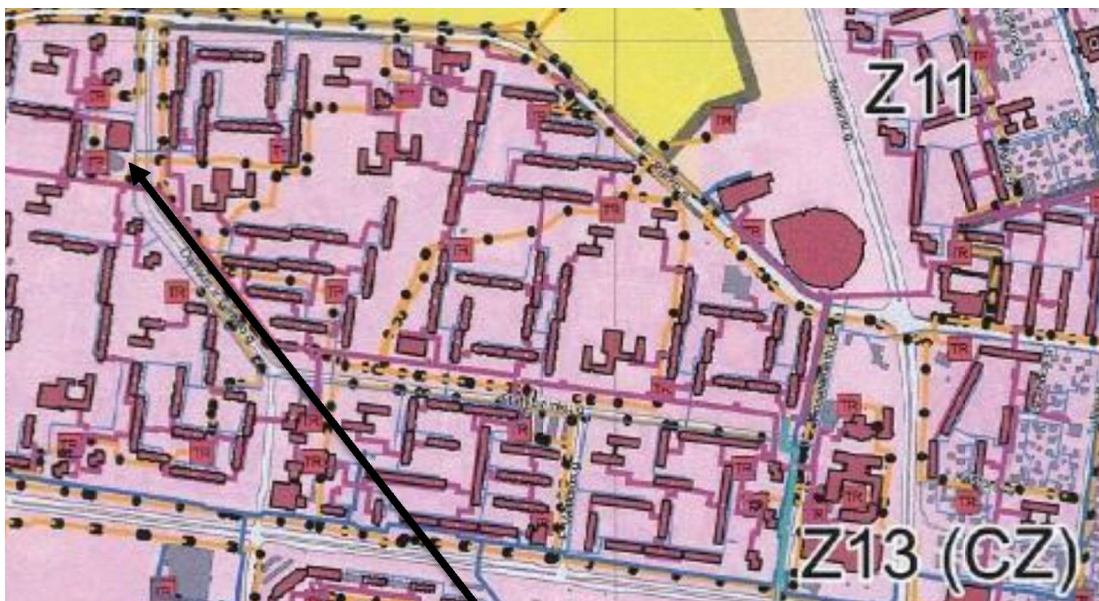
Gretimi žemės sklypai

Gretimybė	Sklypo kadastrinis Nr.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis/žemės naudojimo būdas	Sklypo savininkas	Matavimo tipas
1-5	2701/0015:0080 Dariaus ir Girėno g. 35	Kitos paskirties žemė/ Komercinės paskirties objektų teritorijos	Juridinis asmuo	Kadastriniai matavimai
5-8	Valstybinė žemė, Dariaus ir Girėno g.			
8-9	Proj.Nr. 21	Kitos paskirties žemė/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Sklypai suformuoti Teritorijų prie esamų daugiaaukščių namų ir laisvos valstybinės žemės Panevėžio mieste detaliuoju planu. Teritorija tarp Ateities, Parko, Dariaus ir Girėno ir Klaipėdos gatvių	
9-11	Proj.Nr. 66 Dariaus ir Girėno g. 29	Kitos paskirties žemė/ Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, Komercinės paskirties objektų teritorijos		
11-1	5m. pločio pravažiavimas			


### 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.

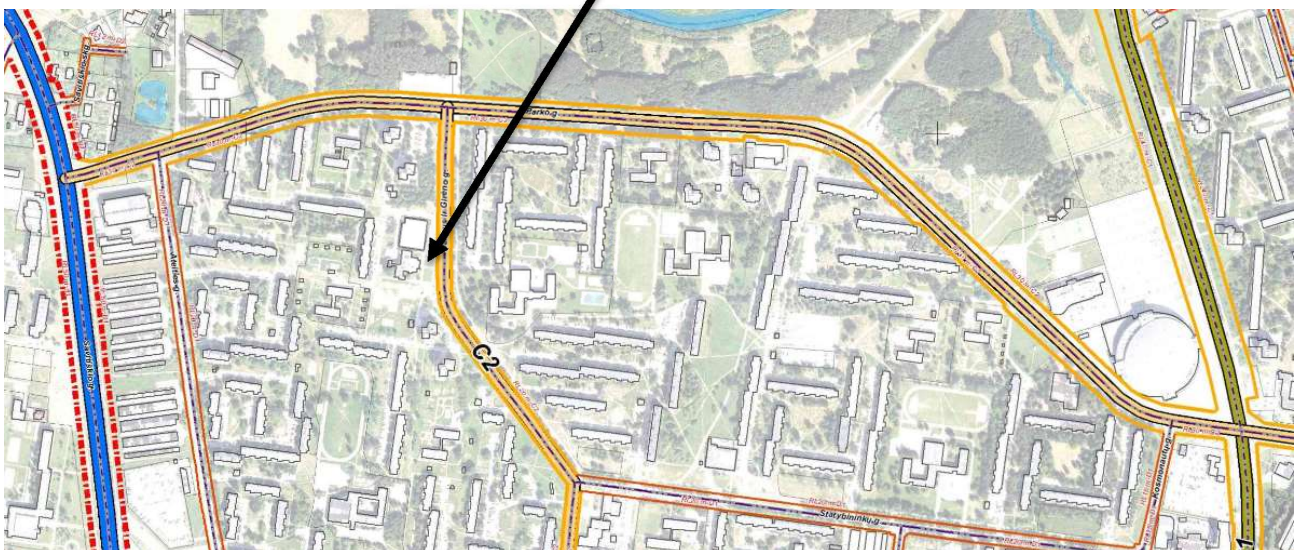


Formuojamas žemės sklypas

-  Šilumos vartotojai
-  Esami CŠT tinklai
-  Transformatorinė
-  10 kV įtampos oro linija
-  10 kV įtampos kabelinė linija
-  Pagrindinė centralizuota šilumos tiekimo zona (CŠT)

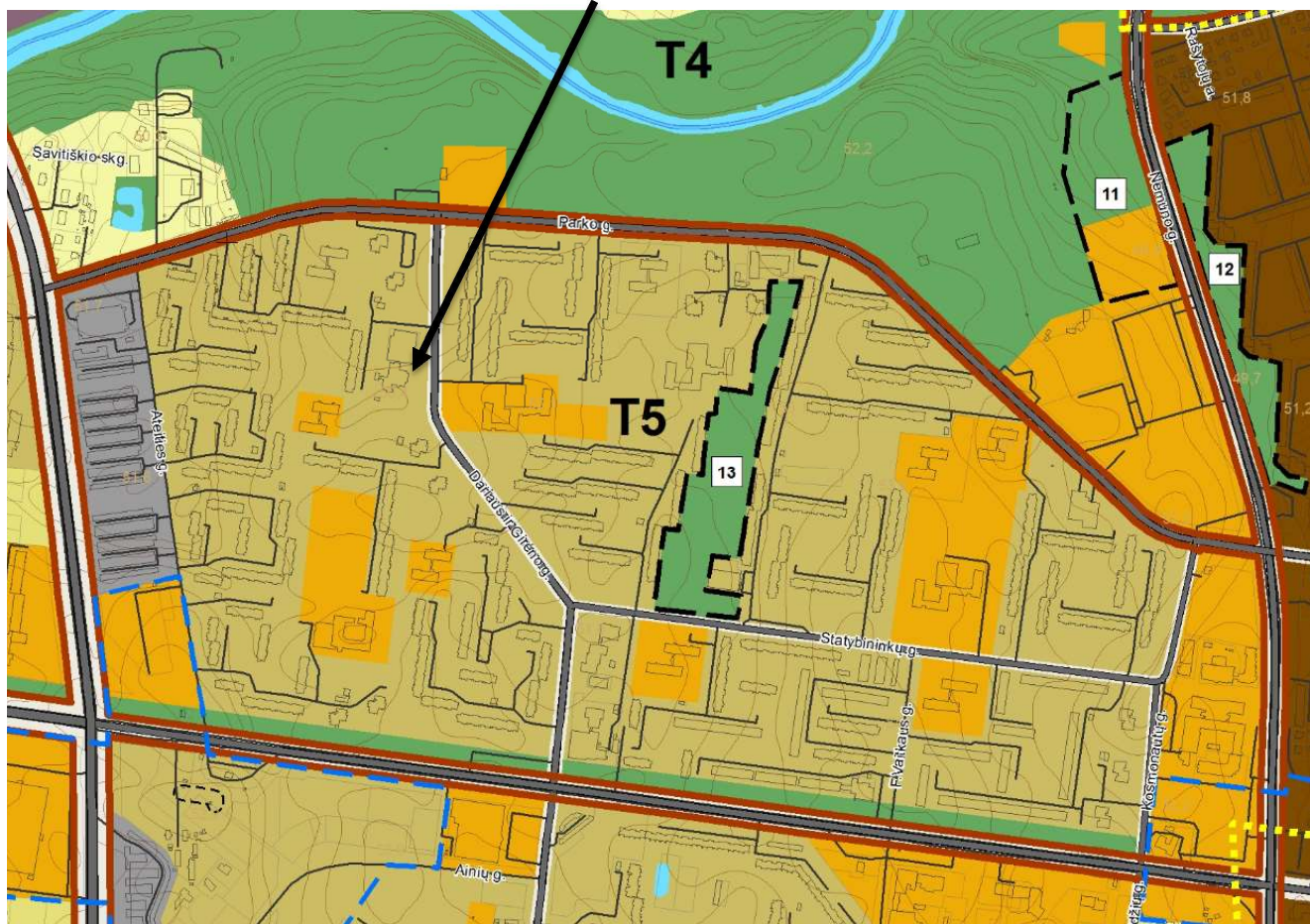
1 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto šilumos ūkio specialiojo plano

Formuojamas žemės sklypas



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

## Formuojamas žemės sklypas



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

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 intensyvaus užstatymo zoną, gyvenamąją teritoriją T5. Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI 1,8, aukštų skaičius 3-9. Galimi žemės naudojimo būdai G2/V/G1/K/R/I1/I2/B/E.

Šalia formuojamo žemės sklypo buvo rengtas Teritorijų prie esamų daugiaaukščių namų ir laisvos valstybinės žemės Panevėžio mieste detalusis planas. Teritorija tarp Ateities, Parko, Dariaus ir Girėno ir Klaipeidos gatvių. Ištrauka iš detaliojo plano pagrindinio brėžinio pateikiama priede Nr. 2.

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 būdai yra komercinės paskirties objektų teritorijos ir susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, nustatytas dydis - 10%.

## PROJEKTO SPRENDINIAI

Žemės sklype esančio pastato restoranas – valgykla pagrindinė naudojimo paskirtis – prekybos. Jame esančių patalpų: restorano – valgyklos pagrindinė naudojimo paskirtis – maitinimo; lošimo automatų salės pagrindinė naudojimo paskirtis – paslaugų. Pastato transformatorinė pagrindinė naudojimo paskirtis – gamybos, pramonės.

Pagal žemės naudojimo būdų turinio aprašą komercinės paskirties objektų teritorijų būdo žemės sklypai skirti viešbučių paskirties pastatams, administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams) pastatams, prekybos paskirties pastatams, paslaugų paskirties pastatams, maitinimo paskirties pastatams ir sporto paskirties pastatams. Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų žemės sklypai skirti transporto paskirties pastatams ir garažų paskirties pastatams, elektroninių ryšių infrastruktūros (perdavimo bokštams, radijo ryšio statiniams, ryšio retransliatoriams ir kitiems inžineriniams statiniams), inžinerinių tinklų maitinimo šaltinių (įvairių tipų elektrinėms, katilinėms, transformatorių pastotėms, skirstykloms, naftos perdirbimo ir kitiems pastatams, skirtiems energijos ar energijos išteklių gavybai, gamybai, perdirbimui, išskyrus atominę elektrinę ir branduolinį reaktorių) statiniams ir įrenginiams.

Suformuojamas žemės sklypas, kurio pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė. Teritorijai aplink pastatą restoranas – valgykla nustatomas naudojimo būdas komercinės paskirties objektų teritorijos. Teritorijai aplink pastatą transformatorinė nustatomas naudojimo būdas susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos. Numatyta pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir žemės naudojimo būdai neprieštarauja Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniams.

Įvažiavimai į žemės sklypą numatomi iš Dariaus ir Girėno gatvės ir per esamą 5m. pločio įvažiavimą sklypo šiaurinėje pusėje. Privažiavimui prie transformatorinės pastato per esamą asfaltuotą aikštelę siūlomas nustatyti kelio servitutas.

Pastaba: rengiant statinių techninius projektus, nepabloginant sąlygų gretimų žemės sklypų naudotojams, įvažos vieta gali būti keičiama ar įrengiama nauja įvažas.

Žemės sklypo šiaurinė, pietinė ir vakarinės ribos formuojamos atsižvelgiant į esamo žemės sklypo ir Teritorijų prie esamų daugiaaukščių namų ir laisvos valstybinės žemės Panevėžio mieste detaliuoju planu suformuotų žemės sklypų ribas. Rytinė riba formuojama iki esamo pėsčiųjų tako. Reikalingas plotas pastatams eksplotuoti aprašytas priede Nr.3. Pastato patalpų eksplikacija ir planai pridedami kartu su savininkų derinimo raštu.

### **Suformuotas žemės sklypas proj.Nr. 1**

Sklypo plotas- 3765m<sup>2</sup>;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdai: Komerinės paskirties objektų teritorijos, plotas- 3605m<sup>2</sup>;

Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, plotas- 160m<sup>2</sup>.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

101-Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 46m<sup>2</sup>;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 772m<sup>2</sup>;

109-Škirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 97m<sup>2</sup>;

148-Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), plotas- 680m<sup>2</sup>;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 1503m<sup>2</sup>;

Servitutai:

203- Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis), plotas- 68m<sup>2</sup>; Servituto naudotojas pastato unik.Nr.2798-3001-2020 savininkas/naudotojas.

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 matininkė Vaida Taurienė