

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Pertvarkomas žemės sklypas: Panevėžio m. Šermuto g. 3 (kad.Nr.2701/0022:0054);

Projekto tikslai: pertvarkyti žemės sklypą, padalijant į du žemės sklypus;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-79384;

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 (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. rugsėjo 15d. Nr.ADP-354 įsakymas dėl žemės sklypo (Šermuto g. 3, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų Teritorijų planavimo ir architektūros skyriui;
- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus 2020m. rugsėjo 15d. Nr.ŽPRR-44 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
- ESO Elektros tinklo Panevėžio regiono 2020m. rugsėjo 15d. Nr.79384/09-15 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
- UAB „Aukštaitijos vandenys“ 2020m. rugsėjo 17d. Nr.1.6-ŽP-R27 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, Šermuto gatvėje Nr. 3. Sklypo kadastrinis Nr.2701/0022:0054, unikalus Nr.2701-0022-0054. Sklypo plotas 1097m². Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis- kitos paskirties žemė, naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypai atlikti kadastriniai matavimai (1993-06-12).

NT registre registruotų teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, servitutų nėra.

Žemės sklype registruoti statiniai: gyvenamas namas (unik.Nr.2795-8013-2019), garažas (unik.Nr. 2795-8013-2036), ūkinis pastatas (unik.Nr.2795-8013-2022), šiltnamis (unik.Nr.2795-8013-2040), pavėsinė (unik.Nr.2795-8013-2062), kiemo statiniai: kiemo aptvėrimas, kiemo aikštelė, šulinys, stoginės (unik.Nr.2795-8013-2051).

Žemės sklype įrengta 0,4kV įtampos orinė elektros linija. Nutiesti mažo spaudimo dujotiekio tinklai, vandens tiekimo, buitinių nuotekų surinkimo ir šalinimo tinklai. Šermuto gatvėje nutiesta kabelinė ryšių linija. Visas žemės sklypas patenka į Panevėžio aerodromo apsaugos zoną D ir į Panevėžio I vandenvietės apsaugos zonos 3B juostą.

Gretimi žemės sklypai:

Gretimybė	Sklypo kadastrinis Nr.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis/žemės naudojimo būdas	Nuosavybės forma	Matavimo tipas
1-2	2701/0022:0055 J.Zikaro g. 23	Kitos paskirties žemė/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
2-3	2701/0022:0182 J.Zikaro g. 21	Kitos paskirties žemė/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
3-4	2701/0022:0348 J.Zikaro g. 19	Kitos paskirties žemė/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
4-5	S.Daukanto g. 16	Valstybinė žemė		
5-9	Šermuto gatvė RL5			
9-1	2701/0022:0151 Šermuto g. 4	Kitos paskirties žemė/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai

REGLAMENTŲ, PLANAVIMO DOKUMENTŲ APŽVALGA

Pertvarkomas žemės sklypas



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

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

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.

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%.

PROJEKTO SPRENDINIAI

Kitos paskirties (naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos) žemės sklypas padalinamas į du atskirus žemės sklypus. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas nekeičiami. Sklypo riba formuojama atsižvelgiant į savininkų pageidavimą. Sutikimas dėl naujai formuojamos ribos arti esamų statinių pridedamas.

Žemės sklypo proj.Nr. 54-2 esamo ir galimo užstatymo paskaičiavimas:

54-2, 459m ²	Užstatytas plotas, m ² pagal NTR	Esamas užstatymas %	Galimas užstatymas	Patalpų plotas, m ² pagal NTR	Esamas intensyvumas	Galimas intensyvumas
Gyvenamas namas (2795-8013-2019, 1A1m)	103			125,36		
Garažas (2795-8013-2036, 3I1p)	35			≈35		
Ūkinis pastatas (2795-8013-2022, 4I1p)	16			≈16		
Pavėsinė (2795-8013-2062, 8I1ž)	3			-		
Dalis kiemo statinių (2795-8013-2051, šulinys, kiemo aptvėrimas, kiemo aikštelė)	-			-		
Iš viso:	157	34,20	38,5	176,36	0,38	0,4

Įvažiavimai į žemės sklypus numatomi iš Šermuto gatvės.

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

Suformuoti žemės sklypai:

Žemės sklypas proj. Nr. 54-1

Sklypo plotas- 638m²;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 16m²;

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 638m²;

165-Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas- 638m².

Servitutai: nėra.

Žemės sklypas proj. Nr. 54-2

Sklypo plotas- 459m²;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 55m²;

109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 13m²;

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 459m²;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 56m²;

165-Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas- 459m².

Servitutai: nėra.

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.

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