

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Formuojamas žemės sklypas: Panevėžio m. Gamtininkų g. 44

Projekto tikslai: suformuoti žemės sklypą esamiems statiniams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį (pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė; žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos);

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-80534;

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 (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. spalio 7d. Nr. ADP-388 įsakymas dėl žemės sklypo (Gamtininkų g. 44, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų Teritorijų planavimo ir architektūros skyriui;

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir architektūros skyriaus 2020m. spalio 7d. Nr.ŽPRR-50 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Panevėžio skyriaus 2020m. spalio 13d. Nr.SFP-13918-(14.23.36) parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- ESO Elektros tinklo Panevėžio regiono 2020m. spalio 7d. Nr.80534/10-07 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- ESO Dujų tinklo Panevėžio regiono 2020m. spalio 7d. Nr.80534/10-07 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Telia Lietuva Panevėžio regiono 2020m. spalio 14d. Nr.3-I-0503/20 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- UAB „Aukštaitijos vandenys“ 2020m. spalio 9d. Nr.1.6-ŽP-R33 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

Formuojamas žemės sklypas yra Panevėžio mieste, Gamtininkų gatvėje Nr. 44. Žemės sklype registruoti statiniai: gyvenamas namas (unik.Nr.2799-2001-2018), garažas (unik.Nr.2799-2001-2029), kiemo statiniai (kiemo aikštelė) (unik.Nr.2799-2001-2032).

Pastatas elektros energija aprūpinamas nuo 0,4kV orinės elektros linijos. Formuojamame sklype nutiesti mažo slėgio dujotiekio tinklai, ryšių kabeliai, įrengti vandens tiekimo, buitinių nuotekų surinkimo ir šalinimo tinklai. Sklype yra geriamo vandens šulinys. Teritorija nemelioruota. Gamtininkų gatvės teritorijoje registruotas inžinerinis kelio statinys unik.Nr.440021027643, Sodininkų gatvėje registruotas kelio statinys unik.Nr. 440053407857.

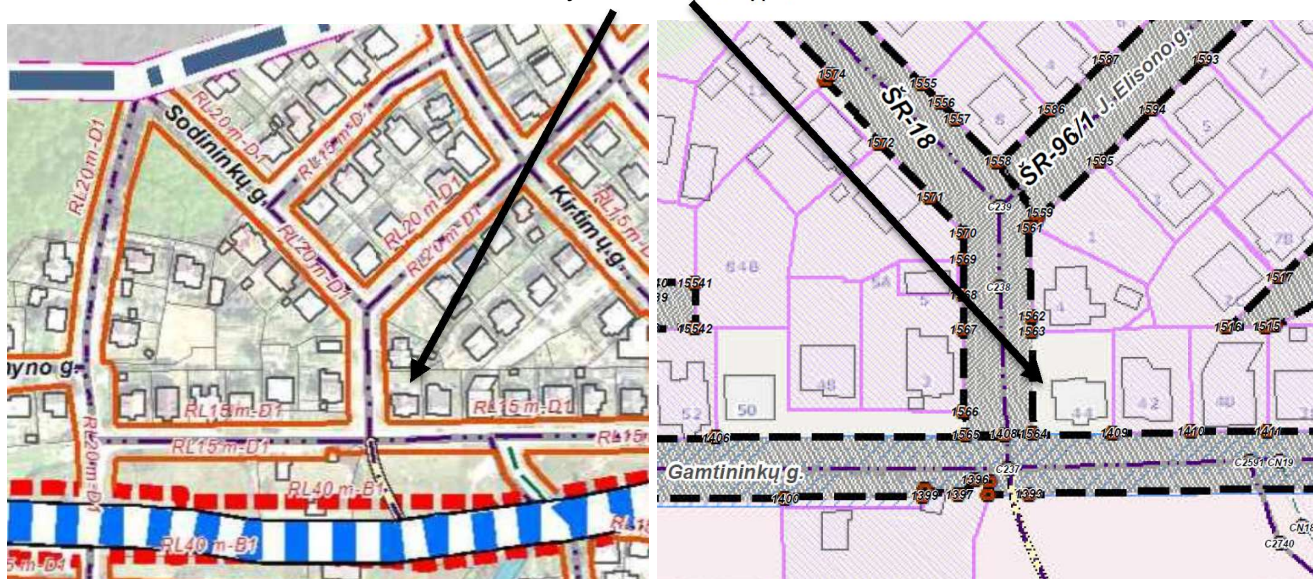
Gretimi žemės sklypai:

Gretimybė	Sklypo kadastrinis Nr.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas	Matavimo tipas	Nuosavybės forma
1-2	2701/0001:0186 Sodininkų g. 4	Kitos paskirties žemė Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Kadastriniai matavimai	Privati
2-3	2701/0001:0067 Gamtininkų g. 42	Kitos paskirties žemė Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Kadastriniai matavimai	Privati
3-4	Gamtininkų g. RL15			
4-1	Sodininkų g. RL20			

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 stogų 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.

Formuojamas žemės sklypas



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

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 teisėtais 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.

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 vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų būdo žemės sklypams - 25%.

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:

Miškų 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

2 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimų 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 T18. Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI 0,8, aukštų skaičius 3. Galimi žemės naudojimo būdai G1/G2/K/I1/I2/E.

PROJEKTO SPRENDINIAI

Formuojamas žemės sklypas pastatams (gyvenamajam namui, garažui, kiemo statiniams) eksploatuoti. Sklypo šiaurinė ir rytinė ribos formuojamos atsižvelgiant į esamų gretimų žemės sklypų ribas. Sklypo pietinė ir vakarinė ribos formuojamos atsižvelgiant į registruotus kelio statinius ir į Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialiuoju planu suformuotą gatvės ribą.

Pagal žemės naudojimo būdų turinio aprašą vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų būdo žemės sklypai skirti vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.

Suformuojamas žemės sklypas, kurio pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Numatyta pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir žemės naudojimo būdas neprieštarauja Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniams.

Įvažiavimas į suformuotą žemės sklypą numatomas iš Sodininkų gatvės.

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

Suformuotas valstybinės žemės sklypas proj.Nr. 1

Sklypo plotas- 616m²

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

101-Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 72m²

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 47m²

109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 12m²

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 68m²

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.

Projekto įgyvendinimo metu bus atliekami suformuoto žemės sklypo kadastriniai matavimai, nustatant žemės sklypų ribų posūkio taškus ir riboženklių koordinatas valstybinėje koordinatų sistemoje. Atlikus žemės sklypų kadastrinius matavimus parengiamos jų kadastro duomenų bylos. Žemės savininkai ar valstybinės žemės patikėtiniai,

vadovaudamiesi savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu suformuoti žemės sklypą ir Nacionalinės žemės tarnybos vadovo ar jo įgalioto teritorinio padalinio vadovo sprendimu nustatyti jų kadastro duomenis, teisės aktų nustatyta tvarka teikia duomenis Nekilnojamojo turto registrui. Įregistravus žemės sklypą Nekilnojamojo turto registre sudaroma valstybinės žemės pirkimo – pardavimo ar nuomos sutartis su žemės naudotojais (pastatų savininkais).

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