

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Pertvarkomi žemės sklypai: Panevėžio m. Pušyno g. 121A (kad.Nr.2701/0001:0412), Gamtininkų skg. 7 (kad.Nr.2701/0001:0488);

Žemės sklypų savininkai/planavimo iniciatoriai: Fiziniai asmenys;

Projekto tikslai: Įsiterpusį valstybinės žemės plotą sujungti su besiribojančiais žemės sklypais, esančiais Pušyno g. 121A, Gamtininkų skg. 7, Panevėžio m. (žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos);

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-78866;

Dokumentai, kuriais vadovaujantis rengiamas projektas:

- Panevėžio miesto bendrasis planas (keitimas), patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016m. lapkričio 24d. sprendimu Nr.1-408 (reg.Nr. T00079711);

- Žemės sklypo (Gamtininkų skg.7, Panevėžys) planas, prilyginamas detaliojo teritorijų planavimo dokumentui Nr. 000273001574 (reg.Nr. T00045449), patvirtintas 2012m. birželio 4d. Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr.A-434;

- Žemės sklypo (Pušyno g. 121, Panevėžys) detalusis planas Nr. 000272000886 (Reg. Nr. T00045827), patvirtintas 2005m. gruodžio 1d. Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr.A-1090;

- 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. rugsėjo 18d. Nr. ADP-359 įsakymas dėl žemės sklypų (Pušyno g. 121A, Gamtininkų skg. 7, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų Teritorijų planavimo ir architektūros skyriui;

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir architektūros skyriaus 2020m. rugsėjo 21d. Nr.ŽPRR-46 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Panevėžio skyriaus 2020m. rugsėjo 24d. Nr.SFP-13184-(14.23.36) parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- ESO Dujų tinklo Panevėžio regiono 2020m. rugsėjo 21d. Nr.78866/09-21 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Telia Lietuva Panevėžio regiono 2020m. rugsėjo 25d. Nr.3-I-0461/20 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- UAB „Aukštaitijos vandenys“ 2020m. rugsėjo 22d. Nr.1.6-ŽP-R29 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, patvirtintas Lietuvos Respublikos 2019 m. birželio 6 d. įstatymu 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

Nekilnojamojo turto registre registruoto žemės sklypo Pušyno g. 121A (kad.Nr.2701/0001:0412, unik.Nr.4400-0835-3376) plotas 843m². Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypui atlikti kadastriniai matavimai (2005-12-20). Sklypas suformuotas padalijus žemės sklypą unik.Nr.4400-0313-1842. Žemės sklype esantys statiniai: gyvenamas namas (unik.Nr.4400-1112-6880), neregistruotas statinys. Registruotų servitutų nėra. Sklype registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 224m².

Nekilnojamojo turto registre registruoto žemės sklypo Gamtininkų skg. 7 (kad.Nr.2701/0001:0488, unik.Nr.4400-4524-6493) plotas 660m². Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė, numatytas naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypui atlikti kadastriniai matavimai (2017-02-02). Sklypas suformuotas sujungus žemės sklypus unik.Nr.4400-0044-7347 ir 4400-2646-8024. Žemės sklype esantys statiniai: gyvenamasis namas (unik.Nr.2799-6010-7010), kiti inžineriniai statiniai: kiemo aptvėrimas, kiemo aikštelė (unik.Nr.2799-6010-7021), šiltnamis. Registruotų servitutų nėra. Sklype registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

101-Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 22m²;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 37m²;

109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 60m²;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 212m².

Pertvarkomose teritorijose buvo rengti žemės sklypo (Pušyno g. 121, Panevėžys) detalusis planas ir žemės sklypo (Gamtininkų skg.7, Panevėžys) planas, prilyginamas detaliojo teritorijų planavimo dokumentui. Formavimo ir pertvarkymo projektas laikytinas šių detaliųjų planų koregavimu.

Žemės sklypo Pušyno g. 121A ir prisijungiamoje teritorijoje nutiestas požeminis elektros kabelis, mažo slėgio dujotiekio tinklai, vandens tiekimo, buitinių nuotekų surinkimo ir šalinimo tinklai. Gamtininkų skg. 7 pastatas elektros energija aprūpinamas nuo 0,4kV orinės elektros linijos, nutiestas ryšių kabelis, įrengti mažo slėgio dujotiekio tinklai, vandens tiekimo, lietaus ir buitinių nuotekų surinkimo ir šalinimo tinklai. Teritorija nemelioruota. Pušyno gatvės teritorijoje registruotas inžinerinis kelio statinys unik.Nr. 4400-4865-5058. Gretimi žemės sklypai:

Gretimybė	Sklypo kadastrinis Nr.	Adresas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas	Matavimo tipas	Nuosavybės forma
3-4	2701/0001:0342	Panevėžio m. Gamtininkų skg. 5	Kitos paskirties žemė/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Kadastriniai matavimai	Privati
5-6, 10-11	2701/0001:0321	Panevėžio m. Pušyno g. 123	Kitos paskirties žemė/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Kadastriniai matavimai	Privati
11-13	2701/0001:0411	Panevėžio m. Pušyno g. 121	Kitos paskirties žemė/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Kadastriniai matavimai	Privati
1-3	Gamtininkų skg. RL20				
4-5, 6-8, 9-10	Valstybinė žemė				
8-1, 13-9	Pušyno 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 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.

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 nekilnojamojo daikto servitutai šių objektų ir įrenginių apsaugos zonų ribose.

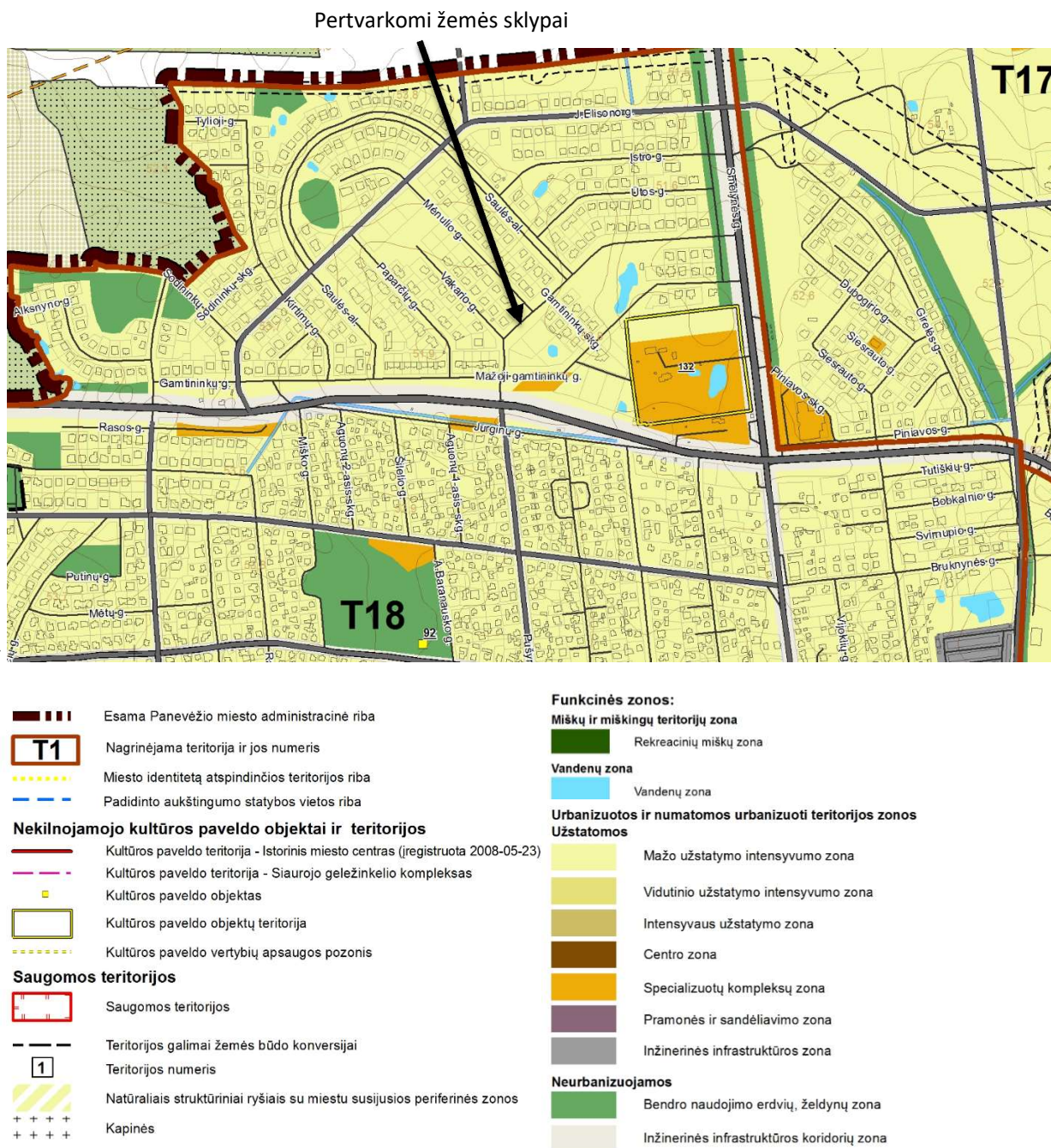
Pagal atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą, patvirtintą LR aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto žemės sklypams, kurių naudojimo būdas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos yra 25%.

Pertvarkomi žemės sklypai



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

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.



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

PROJEKTO SPRENDINIAI

Įsiterpę valstybinės žemės sklypai formuojami pratęsus esamų sklypų ribų kraštines iki Panevėžio miesto šiaurinės dalies susisiekimo komunikacijų specialiuoju planu suplanuotos Pušyno gatvės ribos, ir kelio statinio unik.Nr.4400-4865-5058 ribos. Įsiterpusios laisvos valstybinės žemės juostos plotis ties pertvarkomais sklypais svyruoja nuo 6,68 iki 8,17m. Suformuoti įsiterpę vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų būdo žemės

sklypai nėra didesni kaip 0,04ha ploto. Pagal LR vyriausybės 1999m. birželio 2d. nutarimą Nr.692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ 2.15 papunktį laisvos valstybinės žemės plotai, įsiterpę tarp privačių žemės sklypų ir kelių (gatvių), jeigu šiuose plotuose negalima suformuoti racionalaus dydžio ir ribų žemės sklypų Nacionalinės žemės tarnybos vadovo ar jo įgalioto teritorinio padalinio vadovo sprendimu gali būti parduodami ne aukciono būdu besiribojančių nekilnojamojo turto registre įregistruotų privačios žemės sklypų savininkams. Jeigu žemės sklypo, įsiterpusio tarp privačių žemės sklypų ir kelių (gatvių) nesuformuotų kaip atskiras žemės sklypas, plotis neviršija 10 metrų, laikoma, kad įsiterpusį žemės sklypą sudaro siaura juosta.

Atsižvelgiant į esamus ir numatytus ankstesniais detaliesiais planais, įvažiavimai numatomi iš Pušyno gatvės.

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

Suformuotas valstybinės žemės sklypas proj.Nr. 121A-1

Sklypo plotas- 180m²;

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- 2m²;

109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 16m²;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 166m².

Servitutai: nėra.

Suformuotas žemės sklypas proj. Nr. 121A

(sujungiant sklypus kad.Nr. 2701/0001:0412 ir proj.Nr.121A-1)

Sklypo plotas- 1023m²;

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- 45m²;

109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 31m²;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 428m².

Servitutai: nėra.

Suformuotas valstybinės žemės sklypas proj.Nr. 7-1

Sklypo plotas- 203m²;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 3m².

Servitutai: nėra.

Suformuotas žemės sklypas proj. Nr. 7

(sujungiant sklypus kad.Nr. 2701/0001:0488 ir proj.Nr.7-1)

Sklypo plotas- 863m²;

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- 10m²;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 28m²;

109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 29m²;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 119m².

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.

Parduodamas ar išnuomojamas įsiterpęs žemės sklypas per 6 mėnesius nuo pirkimo - pardavimo ar nuomos sutarties sudarymo datos turi būti sujungtas su pagrindiniu žemės sklypu į vieną žemės sklypą.

Pastaba: dėl ŽPDRIS sistemos erdviųjų 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. Prieš projektą nustatytą teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vieta nėra koordinuota, todėl ŽPDRIS erdviniuose duomenyse sluoksnis zsf_aprib0 nepateikiamas.

Parengė matininkė Vaida Taurienė