

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I VADAS

Pertvarkomas žemės sklypas: Panevėžio m. J.Šiaučiūno g. 2A (kad.Nr.2701/0040:0023);

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

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-81411;

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. spalio 26d. Nr.ADP-414 įsakymas dėl žemės sklypo (J.Šiaučiūno g. 2A, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų Teritorijų planavimo ir architektūros skyriui;
- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus 2020m. spalio 26d. Nr.ŽPRR-55 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
- ESO Elektros tinklo Panevėžio regiono 2020m. spalio 26d. Nr.71411/10-26 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
- ESO Dujų tinklo Panevėžio regiono 2020m. spalio 26d. Nr.81411/10-26 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
- UAB „Aukštaitijos vandenys“ 2020m. spalio 26d. Nr.1.6-ŽP-R38 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
- Viešosios įstaigos transporto kompetencijų agentūros Civilinės aviacijos administracijos Aerodromų skyriaus 2020m. spalio 30d. Nr.ŽM-322 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. įstatymu 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, J.Šiaučiūno gatvėje Nr. 2A. Sklypo kadastrinis Nr.2701/0040:0023, unikalus Nr.2701-0040-0023. Sklypo plotas 2051m². Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis- kitos paskirties žemė, naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypui atlikti kadastriniai matavimai (2007-06-08).

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

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 56m²;

109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 49m²;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 220m²;

165-Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas- 2051m².

Sklype registruotų servitutų nėra.

Žemės sklype registruoti statiniai: gyvenamas namas (unik.Nr.2798-9011-5011), ūkinis pastatas (unik.Nr.2798-9011-5022, nugriautas), garažas (unik.Nr.2798-9011-5033, nugriautas), ūkinis pastatas (unik.Nr.2798-9011-5044, nugriautas), šiltnamis (unik.Nr.2798-9011-5055, nugriautas), ūkinis pastatas (unik.Nr.2798-9011-5066, nugriautas), kiemo statiniai: tvora, kiemo aikštelė (unik.Nr.2798-9011-5077). Sklype yra du neregistruoti statiniai.

Žemės sklype nutiesti požeminiai elektros kabeliai, ryšių kabeliai, mažo slėgio dujotiekio tinklai, vandens tiekimo, buitinių nuotekų surinkimo ir šalinimo tinklai. Teritorija melioruota. Žemės sklypas patenka į Panevėžio aerodromo apsaugos zoną D. Sklypuose naujai statomų ar rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais, absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 97m.

Gretimi žemės sklypai:

Gretimybė	Sklypo kadastrinis Nr.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis/žemės naudojimo būdas	Nuosavybės forma	Matavimo tipas
1-2	Valstybinė žemė			
2-3	2701/0040:0605 J. Šiaučiūno g. 2B	Kitos paskirties žemė/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
3-8	J.Šiaučiūno g. (RL 15m. D1 kategorijos gatvė)			
8-10	2701/0040:0609 J. Šiaučiūno g. 2	Kitos paskirties žemė/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
10-11	2701/0040:0610 Sūkurio skg. 4	Kitos paskirties žemė/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
11-12	2701/0040:0611 Sūkurio skg. 2	Kitos paskirties žemė/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
12-13	Valstybinė žemė			
13-1	2701/0040:0843 Sūkurio g. 11B	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.

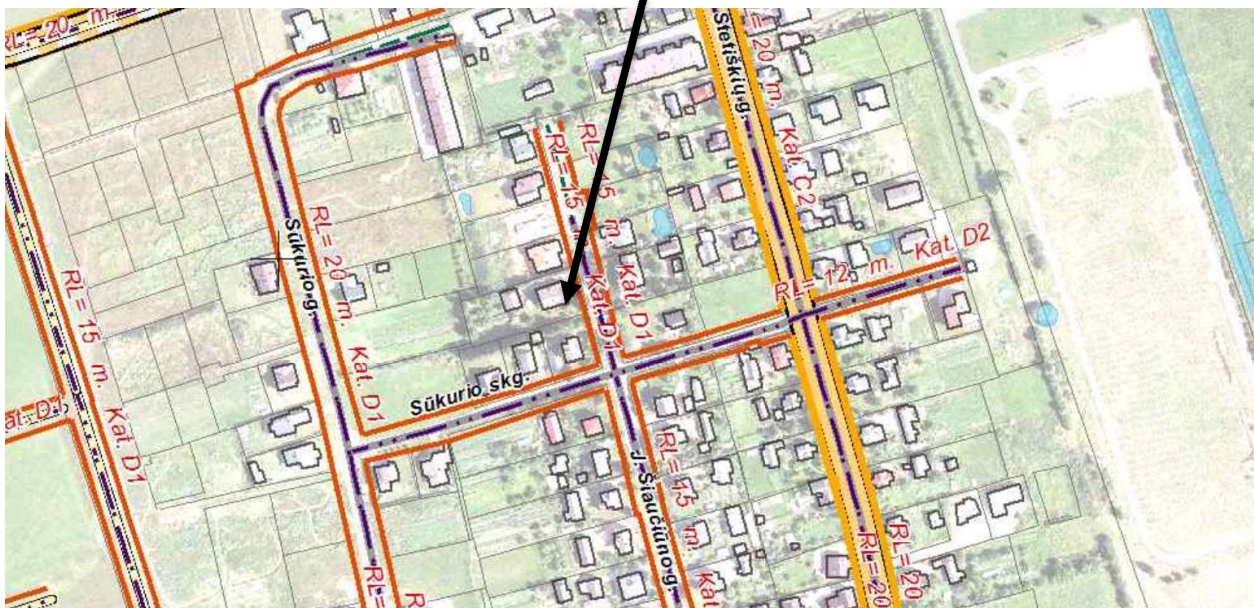
Minimalus atstumas tiesiamų inžinerinių tinklų iki kaimyninio žemės sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 1 metras, jei nepažeidžiami kaimyninio sklypo savininko (naudotojo) interesai. Mažinant tiesiamų inžinerinių tinklų atstumą iki kaimyninio žemės sklypo ribos, reikalingas šio sklypo savininko sutikimas raštu.

Elektros energetikos objektų ir įrenginių, esančių elektros energetikos objektus ir įrenginius valdančiai elektros energetikos įmonei nuosavybės teise ar kitais teisėtai 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.

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%.

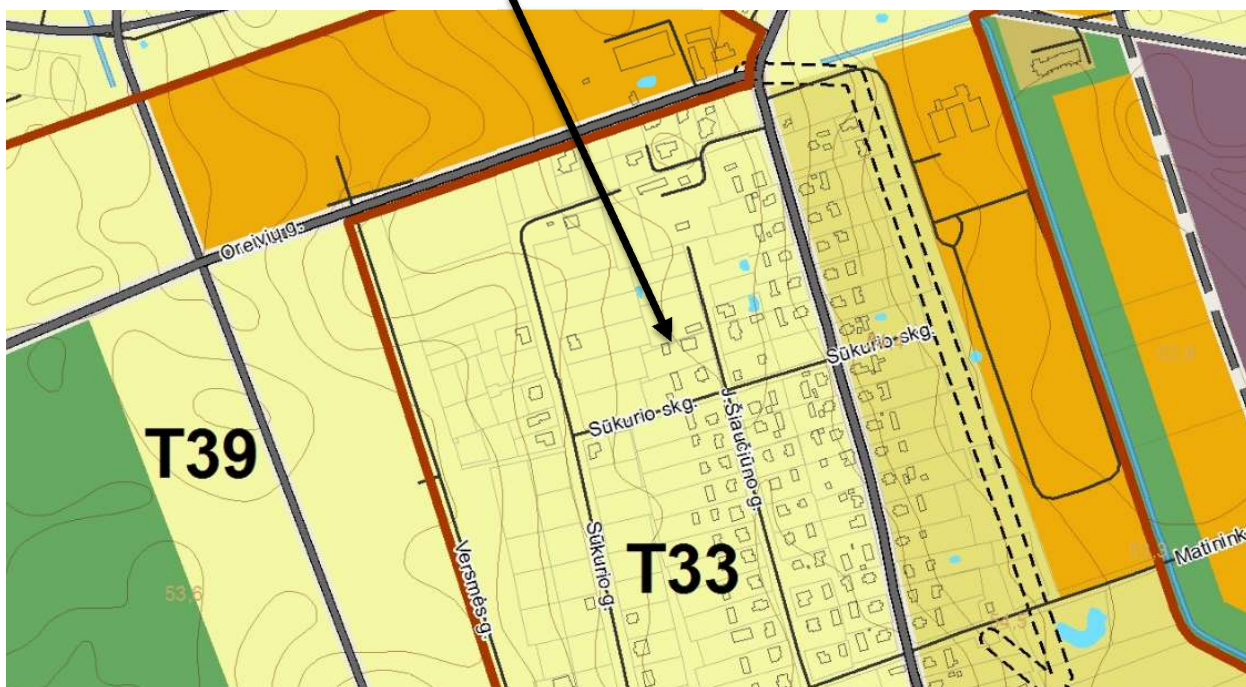
Melioracijos griovio apsaugos zona – žemės juosta išilgai šio griovio, kurios ribos yra 15 metrų nuo griovio šlaito viršutinės briaunos. Bendrojo naudojimo drenažo rinktuvų apsaugos zona – žemės juosta išilgai drenažo rinktuvo, kurios ribos yra po 15 metrų į abi puses nuo rinktuvo ašies. Tiksliai nustačius (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.

Pertvarkomas žemės sklypas



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

Pertvarkomas žemės sklypas



Esama Panevėžio miesto administracinė riba

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 (jregistruota 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

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 keitimo sprendinių pagrindinio žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio.

Pagal Panevėžio miesto bendrąjį planą žemės sklypas patenka į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritoriją, mažo užstatymo intensyvumo zoną T33. Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI 0,4. Maksimalus užstatymo aukštis (aukštais) – 3.

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 savininko pageidavimą. Sutikimas dėl naujai formuojamos ribos arti esamų statinių pridedamas.

Ivažiavimai į žemės sklypus numatomi iš J.Šiaučiūno gatvės.

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

Suformuoti žemės sklypai:

Žemės sklypas proj. Nr. 23-1

Sklypo plotas- 700m²;

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- 29m²;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 92m²;

109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 6m²;

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 700m²;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 92m²;

165-Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas- 700m².

Servitutai: nėra.

Žemės sklypas proj. Nr. 23-2

Sklypo plotas- 1351m²;

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- 1m²;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 36m²;

109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 85m²;

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 1351m²;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 163m²;

165-Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas- 1351m².

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. Teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vieta iki projektavimo nėra koordinuota, jų tiksli vieta nėra aiški, todėl ŽPDRIS erdviniuose duomenyse sluoksnis zsf_aprib0 nepateikiamas.

Parengė matininkė Vaida Taurienė