

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## ĮVADAS

Pertvarkomas žemės sklypas: Panevėžio m. Paliūniškio g. 1A, kad.Nr.2701/0007:0269;

Sklypo savininkas: Lietuvos Respublika;

Projekto iniciatorius/pastatų savininkas: Juridinis asmuo;

Projekto tikslai: Pertvarkyti žemės sklypą, padalijant jį du žemės sklypus; pakeisti vieno naujai suformuoto žemės sklypo naudojimo būdą;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-77716;

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);

- 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 taršos šaltinių specialusis planas Nr.T00071682, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2014m. gegužės 29d. sprendimu Nr.1-178;

- 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 7d. įsakymas Nr.ADP-312 dėl žemės sklypo (Paliūniškio g. 1A, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų Teritorijų planavimo ir architektūros skyriui;

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus 2020m. rugpjūčio 7d. Nr.ŽPRR-34 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Panevėžio skyriaus 2020m. rugpjūčio 7d. Nr.SFP-11231-(14.23.36) parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- ESO Elektros tinklo Panevėžio regiono 2020m. rugpjūčio 11d. Nr.77716/08-11 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Telia Lietuva Panevėžio regiono 2020m. rugpjūčio 12d. Nr.3-I-0375/20 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Panevėžio energija“ 2020m. rugpjūčio 10d. Nr.S20-010-1152 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- UAB „Aukštaitijos vandenys“ 2020m. rugpjūčio 10d. Nr.1.6-ŽP-R18 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

Pertvarkomas žemės sklypas yra Panevėžio mieste, Paliūniškio gatvėje Nr. 1A. Sklypo kadastrinis Nr.2701/0007:0269, unikalus Nr.2701-0007-0269, plotas 0,1526ha. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus (2000-09). Sklype registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

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

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

148-Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);

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

Pertvarkomame žemės sklype esantys statiniai: administracinis pastatas (unik.Nr. 2799-2017-2013), transformatorinė (unik.Nr. 2799-2017-2035), kiemo statiniai: kiemo aptvėrimas, kiemo aikštelė (unik.Nr. 2799-2017-2046). Sklype registruotų servitutų nėra.

Pertvarkomo sklypo teritorijoje nutiesta kabelinė ryšių linija, aukštos ir žemos įtampos elektros kabeliai, šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklai, vandens tiekimo, lietaus ir buitinių nuotekų surinkimo bei šalinimo tinklai. Teritorija nemelioruota. Žemės sklypas patenka į Panevėžio I vandenvietės apsaugos zonos 3-iąją B juostą.

Gretimi žemės sklypai:

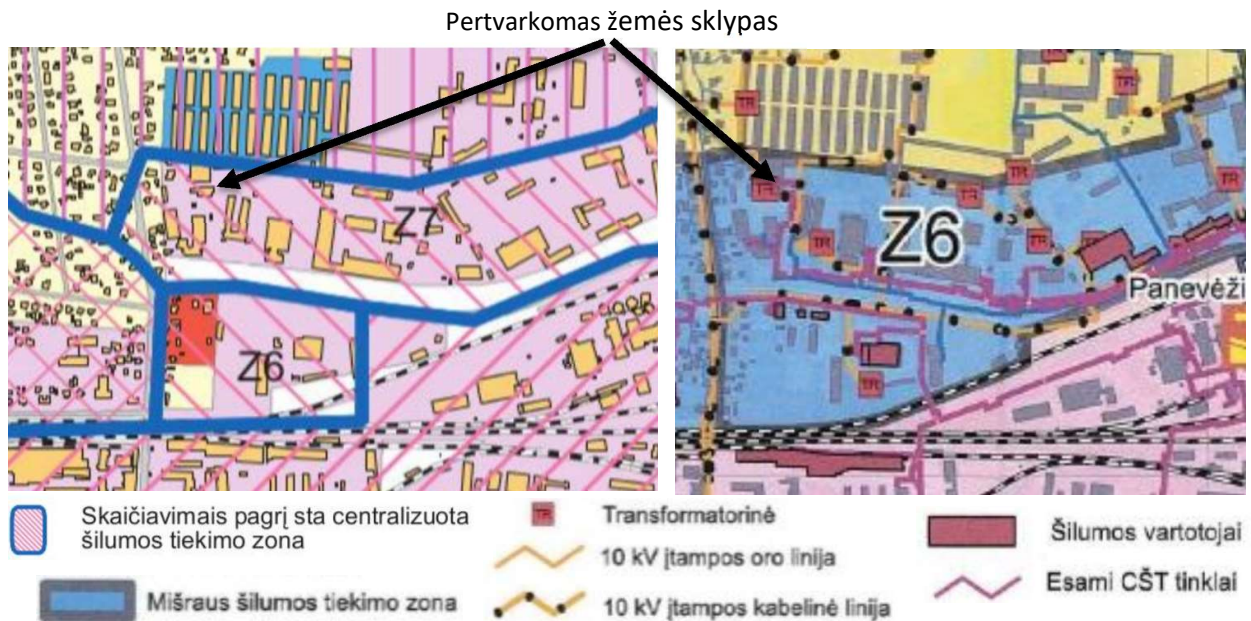
Gretimybė	Sklypo kadastrinis Nr.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis/žemės naudojimo būdas	Sklypo savininkas	Matavimo tipas
1-3	2701/0007:0250 Paliūniškio g. 1B	Kitos paskirties žemė/ Komerčinės paskirties objektų teritorijos	Lietuvos Respublika, Patikėtinis: NŽT prie ŽŪM	Kadastriniai matavimai
3-5	Valstybinė žemė, įvažiavimas			
5-1	2701/0007:0182 Paliūniškio g. 1	Kitos paskirties žemė/ Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	Lietuvos Respublika, Patikėtinis: NŽT prie ŽŪM	Kadastriniai matavimai

## REGLAMENTŲ, PLANAVIMO DOKUMENTŲ APŽVALGA

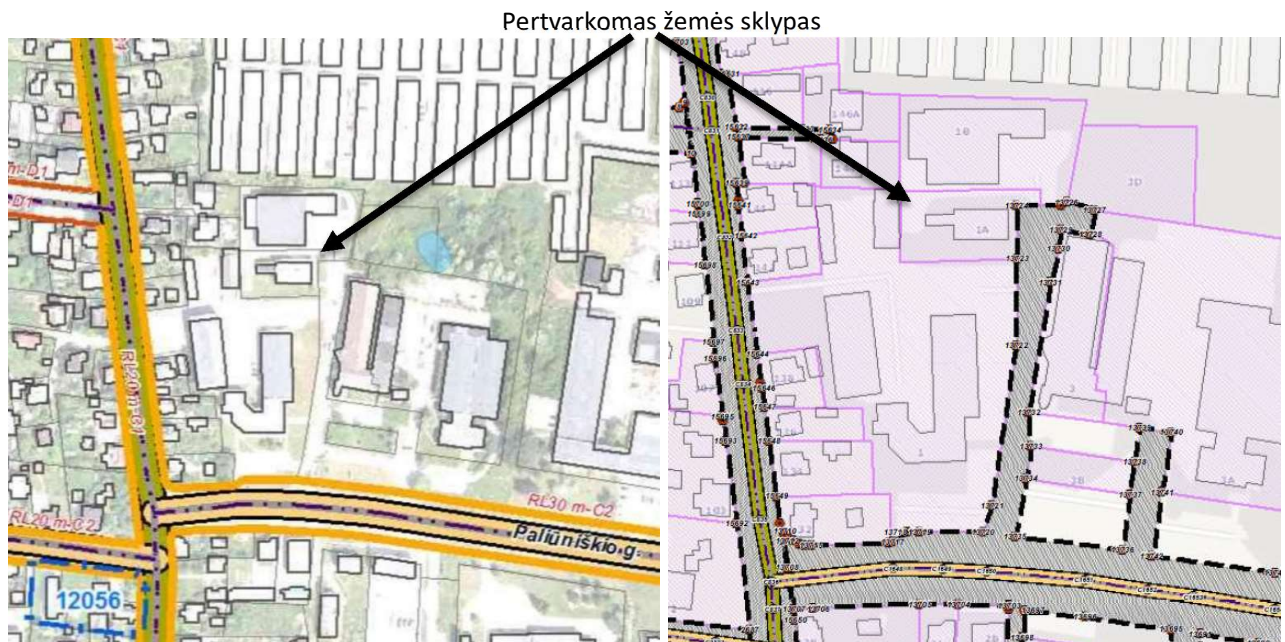
Parenkant vietas naujiems pastatams vadovautis statybos techniniais reglamentais STR 2.02.07:2012 „Sandėliavimo, gamybos ir pramonės statiniai. Pagrindiniai reikalavimai“, STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“, STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“, STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“. Aukštesniems kaip 8,5 m. statiniams, statomiems 3 m. ir didesniu atstumu nuo sklypo ribos, šis atstumas didinamas 0,5 m. kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valstybinės žemės 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.



1 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto šilumos ūkio specialiojo plano

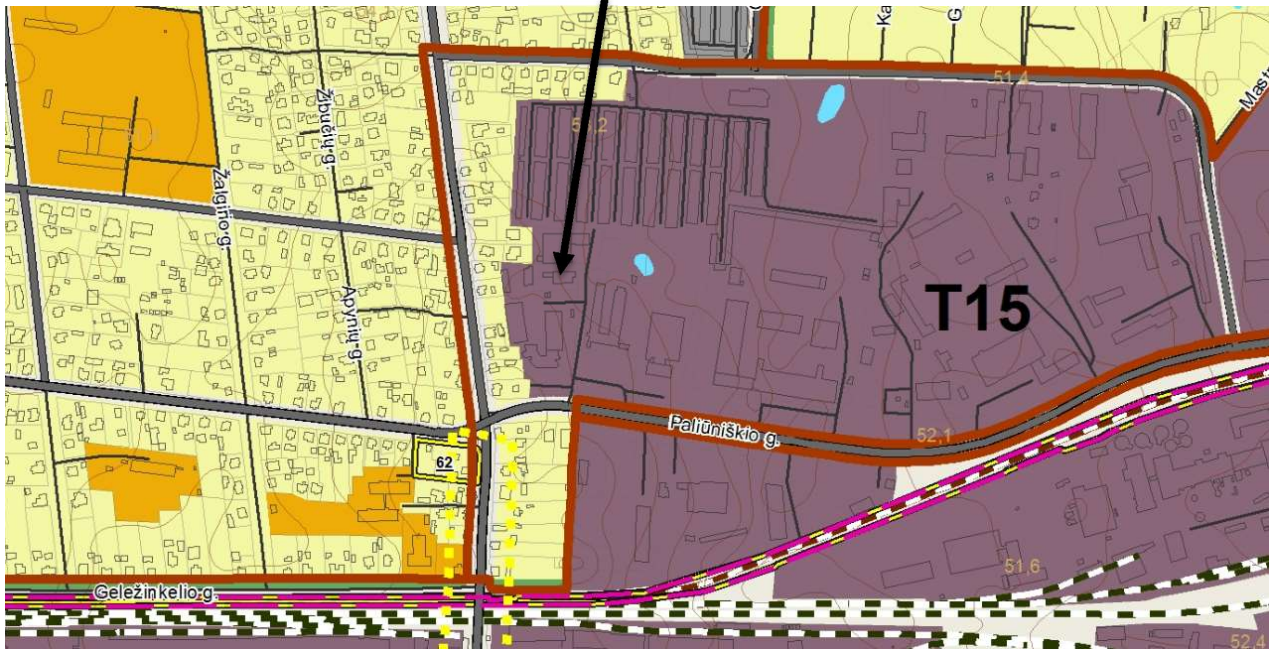


2 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialiojo plano pagrindinio brėžinio.

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, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, nustatytas dydis - 10%.

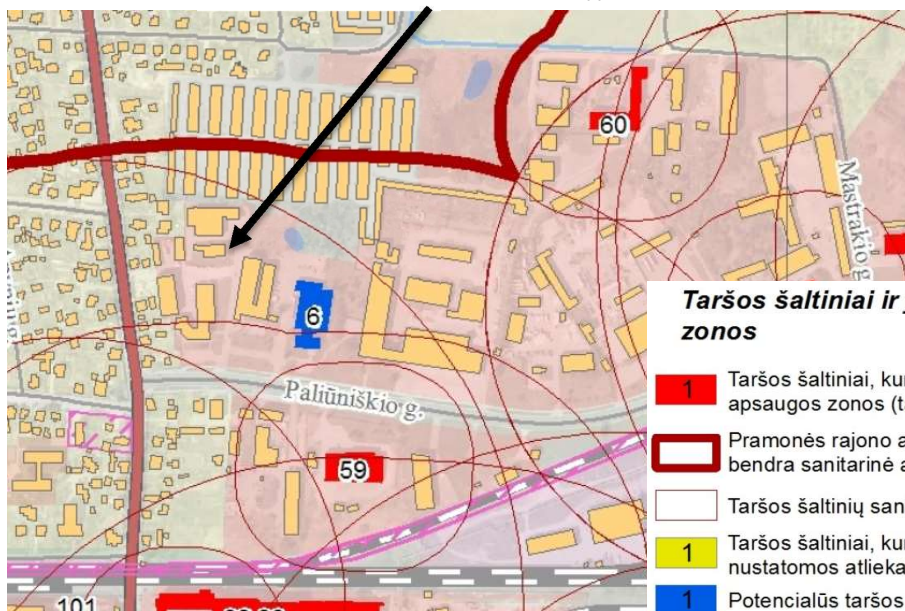
Pagal Panevėžio miesto bendrąjį planą žemės sklypas patenka į pramonės ir sandėliavimo zoną, pramonės ir sandėliavimo teritoriją T15. Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI 2, aukštų skaičius 5. Galimi žemės naudojimo būdai K/P/11/12/B/E.

## Pertvarkomas žemės sklypas



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

## Pertvarkomas žemės sklypas


**Taršos šaltiniai ir jų sanitarinės apsaugos zonos**

- |  |  |
|--|--|
|  | Taršos šaltiniai, kuriems nustatytos sanitarinės apsaugos zonos (taršos šaltinio Nr.)                        |
|  | Pramonės rajono ar įmonių grupės bendra sanitarinė apsaugos zona   |
|  | Taršos šaltinių sanitarinės apsaugos zonos   |
|  | Taršos šaltiniai, kuriems sanitarinės apsaugos zonos nustatomos atliekant skaičiavimus (taršos šaltinio Nr.) |
|  | Potencialūs taršos šaltiniai (taršos šaltinio Nr.)   |

4 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto taršos šaltinių specialiojo plano

Pagal Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu nr. D1-7 patvirtintas teritorijų planavimo normas rekomenduojamos didžiausios leistinos žemės sklypų UI ir UT rodiklių reikšmės priklausomai nuo teritorijos naudojimo tipo, užstatymo aukštų skaičiaus ir vyraujančio užstatymo tipo:

Teritorijos naudojimo tipas	Pastatų aukštų skaičius (vnt.)	Didžiausias leistinas žemės sklypų UT (%)	Didžiausias leistinas žemės sklypų UI pagal užstatymo tipus	
			Perimetrinis ar laisvo planavimo užstatymas	atskirai stovintys pastatai
Pramonės ir sandėliavimo teritorija		80	2,5 (nepriklausomai nuo užstatymo tipo)	

Atsižvelgiant į gyvenamosios vietovės dydį (gyventojų skaičių) nurodyti UI ir UT rodikliai rekomenduojami mažinti, taikant pataisos koeficientą:

Gyvenamosios vietovės			Gyventojų skaičius	UI ir UT rodiklių pataisos koeficientai
Miesto gyvenamosios vietovės	Miestai	Didmiesčiai	daugiau kaip 100 tūkst.	1
		Vidutiniai miestai	10–100 tūkst.	<b>0,9</b>
		Maži miestai	3–10 tūkst.	0,7

#### PROJEKTO SPRENDINIAI

Žemės sklypas kad.Nr.2701/0007:0269 padalinamas į du žemės sklypus. Formuojamas žemės sklypas proj.Nr.269-1, kurio pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos. Taip pat suformuojamas žemės sklypas aplink transformatorinės pastatą, kurio pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Žemės sklypų naudojimo būdas nustatomas atsižvelgiant į pastatų paskirtį. Žemės sklype proj.Nr.269-1 esančio administracinio pastato pagrindinė naudojimo paskirtis - administracinė, žemės sklypo proj.Nr. 269-2 esančios transformatorinės pagrindinė naudojimo paskirtis - gamybos, pramonės. Numatyta pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir žemės naudojimo būdai neprieštaruja Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniams.

Sklypai formuojami atsižvelgiant į kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodiką, patvirtintą Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2020 m. sausio 24 d. įsakymu Nr. 3D-40. Žemės sklypui proj.Nr. 269-2 priskirtas plotas: 63m<sup>2</sup> statinio užimamas plotas, 95m<sup>2</sup> statiniui prižiūrėti reikalingas plotas, 18m<sup>2</sup> priklausomųjų želdynų užimamas plotas. Žemės sklypui proj.Nr. 269-1 priskirtas plotas: 307m<sup>2</sup> statinio užimamas plotas, 315m<sup>2</sup> statiniui prižiūrėti reikalingas plotas, 62m<sup>2</sup> papildomas statiniui eksploatuoti priskirtas plotas (10%), 135m<sup>2</sup> priklausomųjų želdynų užimamas plotas, 224m<sup>2</sup> servitutinis kelias, 307m<sup>2</sup> automobilių stovėjimo vietoms įrengti skirtas plotas. Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. bendrieji reikalavimai“ 30 lentelę automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius numatomas: administracinės paskirties pastatams 1 vieta 25m<sup>2</sup> pagrindinio pastato ploto (258,15m<sup>2</sup>, ≈10vietų). Konkretus privažiavimui prie automobilių stovėjimo aikštelių, apsisukimui, aikštelių įrengimui skirta vieta ir plotas bus sprendžiami jų projektavimo ir įrengimo metu. Žemės sklypo išorinės ribos nekeičiamos.

Įvažiavimai į žemės sklypus numatomi iš Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialiuoju planu suformuoto įvažiavimo. Įvažiavimui į žemės sklypą proj.Nr. 269-2 siūlomas nustatyti kelio servitutas per žemės sklypą proj.Nr. 269-1.

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

#### **Suformuotas žemės sklypas proj.Nr. 269-1**

Sklypo plotas- 1350m<sup>2</sup>;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdai: komercinės paskirties objektų teritorijos;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

101-Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 123m<sup>2</sup>;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 315m<sup>2</sup>;

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 1350m<sup>2</sup>;

148-Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), plotas- 253m<sup>2</sup>;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 696m<sup>2</sup>.

Servitutai:

203- Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis), plotas- 224m<sup>2</sup>, servituto naudotojas žemės sklypo proj.Nr.269-2 savininkai, naudotojai.

#### **Suformuotas žemės sklypas proj.Nr. 269-2**

Sklypo plotas- 176m<sup>2</sup>;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdai: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 111m<sup>2</sup>;

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 176m<sup>2</sup>;

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

Servitutai: nėra.

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 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 nustatytų teritorijų,

kuriuose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vieta ir plotas nėra aiškūs, todėl ŽPDRIS erdviniuose duomenyse sluoksnis zsf\_aprib0 nepateikiamas.

Parengė matininkė Vaida Taurienė