

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Pertvarkomas žemės sklypas: Panevėžio m. Sūkurio g. 16 (kad.Nr.2701/0040:0027);

Žemės sklypų savininkai/planavimo iniciatoriai: Fiziniai asmenys;

Projekto tikslai: Įsiterpusį (įsiterpusį tarp žemės sklypų: kadastrinis Nr.2701/0040:0347, kadastrinis Nr.2701/0040:0027 ir Panevėžio miesto pietinės dalies susisiekimo komunikacijų specialiuoju planu (Reg.Nr. T00077526) suplanuotomis Sūkurio gatvės sklypo ribomis) valstybinės žemės plotą sujungti su besiribojančiu žemės sklypu, esančiu, Sūkurio g. 16, Panevėžyje;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-92478;

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 (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 2021m. liepos 13d. Nr. ADP-285 įsakymas dėl žemės sklypo (Sūkurio g. 16, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų Teritorijų planavimo ir architektūros skyriui;
- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir architektūros skyriaus 2021m. liepos 14d. Nr.ŽPRR-22 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Panevėžio skyriaus 2021m. liepos 16d. Nr.23SD-4418-(14.23.137 E.) parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
- UAB „Aukštaitijos vandenys“ 2021m. liepos 16d. Nr.1.6-ŽP-R65 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2021m. liepos 19d. Nr.92478/07-19 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
- Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, patvirtintas Lietuvos Respublikos 2019 m. birželio 6 d. įsakymu 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 Sūkurio g. 16 (kad.Nr.2701/0040:0027, unik.Nr.2701-0040-0027) plotas 1501m². Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis-kitos paskirties žemė, naudojimo būdas-vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypui atlikti kadastriniai matavimai (1993-11-26). Žemės sklype esantys statiniai: gyvenamas namas (unik.Nr.4400-5276-8279). Sklype registruotų servitutų nėra. Registruota teritorija, kurioje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Viešųjų ryšių tinklų

elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Žemės sklypui registruota hipoteka. Kreditoriaus sutikimas pertvarkyti žemės sklypą pridedamas kartu su savininkų derinimo raštu.

Šalia pertvarkomos teritorijos įrengta 0,4kV orinė elektros linija, į gyvenamąjį namą nutiestas požeminis elektros kabelis. Iki pastato nutiesti vandens tiekimo, buitinių nuotekų surinkimo ir šalinimo tinklai. Sklypo šiaurinėje pusėje nutiestos kabelinės ryšių linijos, rytinėje pusėje įrengti vidutinio slėgio dujotiekio tinklai. Teritorija melioruota. Žemės sklypas patenka į Panevėžio aerodromo C ir D apsaugos zonas. Sūkurio gatvės teritorijoje registruotas inžinerinis kelio statinys unik.Nr. 4400-1908-3671.

Gretimi žemės sklypai:

Gretimybė	Sklypo kadastrinis Nr.	Adresas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas	Matavimo tipas	Nuosavybės forma
1-2	2701/0040:0347	Panevėžio m. Sūkurio g. 14A	Kitos paskirties žemė/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Geodeziškai išmatuotas	Privati
2-4	Sūkurio gatvė RL20				
4-5	2701/0040:0028	Panevėžio m. Sūkurio g. 18	Kitos paskirties žemė/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Geodeziškai išmatuotas	Privati
5-6	2701/0040:0225	Panevėžio m. Versmės g. 49	Žemės ūkio paskirties žemė	Preliminariai išmatuotas	Privati
6-1	Laisva valstybinė žemė				

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.

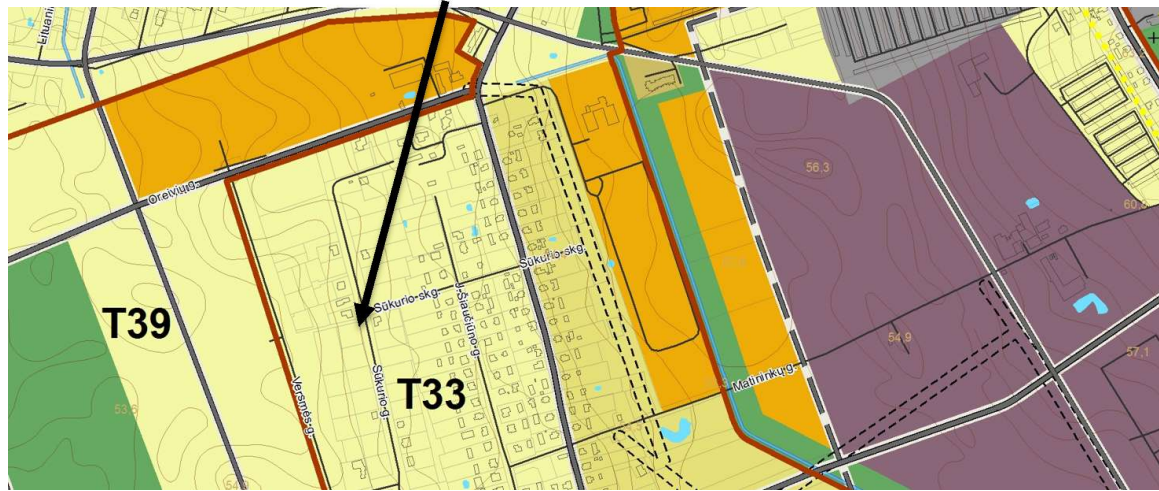
Minimalus atstumas tiesiamų inžinerinių tinklų iki kaimyninio žemės sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 1 metras, jei nepažeidžiami kaimyninio sklypo savininko (naudotojo) interesai. Mažinant tiesiamų inžinerinių tinklų atstumą iki kaimyninio žemės sklypo ribos, reikalingas šio sklypo savininko sutikimas 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 nekilnojamųjų daiktų servitutai šių objektų ir įrenginių apsaugos zonų ribose.

Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos apraše numatytas priklausomųjų želdynų norma procentais nuo žemės sklypo ploto. Želdinių įrengimui žemės sklypuose, kurių naudojimo būdas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, numatytas dydis - 25%.

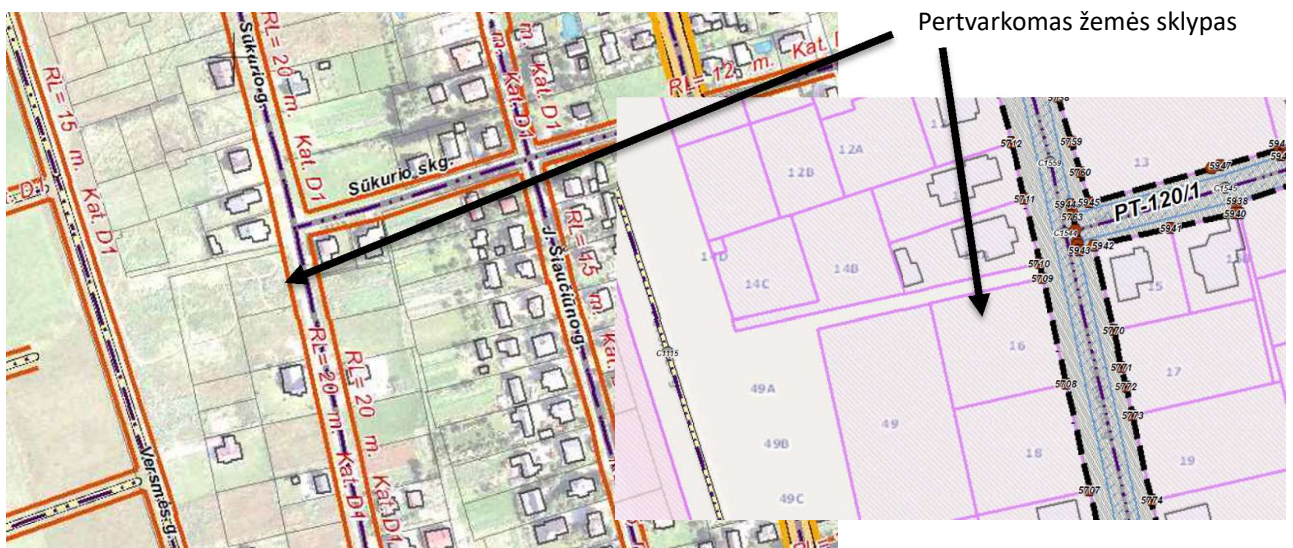
Pagal Panevėžio miesto bendrąjį planą žemės sklypas patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritoriją T33. Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI 0,4, aukštų skaičius 3.

Pertvarkomas žemės sklypas



	Esama Panevėžio miesto administracinė riba	Funkcinės zonos:	
	Nagrinėjama teritorija ir jos numeris	Miškių ir miškingų teritorijų zona	
	Miesto identitetą atspindinčios teritorijos riba		Rekreacinių miškų zona
	Padidinto aukštingumo statybos vietos riba	Vandenų zona	
Nekilnojamojo kultūros paveldo objektai ir teritorijos			Vandenų zona
	Kultūros paveldo teritorija - Istorinis miesto centras (registruota 2008-05-23)	Urbanizuotos ir numatomos urbanizuoti teritorijos zonos	
	Kultūros paveldo teritorija - Siaurojo geležinkelio kompleksas	Užstatomos	
	Kultūros paveldo objektas		Mažo užstatymo intensyvumo zona
	Kultūros paveldo objektų teritorija		Vidutinio užstatymo intensyvumo zona
	Kultūros paveldo vertybių apsaugos pozonis		Intensyvaus užstatymo zona
Saugomos teritorijos			Centro zona
	Saugomos teritorijos		Specializuotų kompleksų zona
	Teritorijos galimai žemės būdo konversijai		Pramonės ir sandėliavimo zona
	Teritorijos numeris		Inžinerinės infrastruktūros zona
	Natūraliais struktūriniais ryšiais su miestu susijusios periferinės zonos	Neurbanizuojamos	
	Kapinės		Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona
			Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona

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



2 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto (pietinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialiojo plano.

PROJEKTO SPRENDINIAI

Įsiterpęs valstybinės žemės sklypas formuojamas pratęsus esamo sklypo ribų kraštines iki gretimo žemės sklypo ribos. Rytinė riba sutampa su Panevėžio miesto pietinės dalies susisiekimo komunikacijų specialiuoju planu suplanuota Sūkurio gatvės riba. Įsiterpusios laisvos valstybinės žemės juostos plotis ties pertvarkomais sklypais svyruoja nuo 5,23 iki 5,24m. Suformuotas įsiterpęs vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų būdo žemės sklypas nėra didesnis 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.

Įvažiavimai į suformuotus žemės sklypus numatomi iš Sūkurio gatvės.

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

Suformuotas valstybinės žemės sklypas proj.Nr. 16-1

Sklypo plotas- 209m²

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- 40m²

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 5m²

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 209m²

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 168m²

165-Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas- 209m²

Servitutai: nėra

Suformuotas žemės sklypas proj. Nr. 16

(sujungiant sklypus kad.Nr. 2701/0040:0027 ir proj.Nr.16-1)

Sklypo plotas- 1710m²

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- 85m²

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 62m²

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 1710m²

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 300m²

165-Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas- 1710m²

Servitutai: nėra

Teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, veiklos apribojimai nurodyti Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme. Kodai nurodyti pagal specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų ir teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, lyginamąją lentelę.

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