

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Pertvarkomi žemės sklypai: Panevėžio m. Pušaloto g. 128A kad.Nr.2701/0003:0047 ir Pušaloto g. 128 kad.Nr.2701/0003:0046;

Žemės sklypų perdalijimo plano tikslai ir uždaviniai: perdalyti žemės sklypus pakeičiant dviejų gretimų tos pačios pagrindinės žemės naudojimo paskirties žemės sklypų ribas (perdalijimas), kai žemės sklypų dalys atidalijamos nesuformavus atskirų žemės sklypų ir sujungiamos su gretimu žemės sklypu;

Dokumentai, kuriais vadovaujantis rengiamas žemės sklypų perdalijimo planas:

- Panevėžio miesto bendrasis planas (korektūra), patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016m. lapkričio 24d. sprendimu Nr.1-408 (reg.Nr. T00079711);
- Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2023m. gegužės 25d. sprendimu Nr.1-161 (reg.Nr. T00089337);
- Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano dalies „Gamtinis karkasas ir želdynų bei rekreacijos teritorijų plėtra“ koregavimas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2023m. gegužės 28d. sprendimu Nr.1-140 (reg.Nr. T00090325);
- Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialusis planas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2015m. lapkričio 26d. sprendimu Nr. 1-330 (reg.Nr. Nr.T00077538);
- Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklės, patvirtintos LR aplinkos ministro 2025 m. lapkričio 27d. įsakymu Nr. D1-190;
- 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

Pirmo perdalijimo žemės sklypo, esančio Panevėžio mieste Pušaloto gatvėje Nr. 128A, kadastrinis Nr.**2701/0003:0047**, unikalus Nr.2701-0003-0047, plotas 4262m². Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypui atlikti kadastriniai matavimai (1996-09). Žemės sklype registruoti statiniai: gyvenamas namas (unik.Nr.2794-8010-5018). Kiti sklype esantys statiniai neregistruoti.

Žemės sklype registruotos žymos apie teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

- 101-Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- 106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- 109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);

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

Registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 32m², teritorijos unik.Nr.100165269;
 106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 152m², teritorijos unik.Nr.100162181;
 106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 156m², teritorijos unik.Nr.100163478;
 106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 2m², teritorijos unik.Nr.100163346;
 109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 126m², teritorijos unik.Nr.100640836;
 149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 102m², teritorijos unik.Nr.100928612;
 149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 115m², teritorijos unik.Nr.100928366;

Antro perdalijimo žemės sklypo, esančio Panevėžio mieste Pušaloto gatvėje Nr. 128, kadastrinis Nr.**2701/0003:0046**, unikalus Nr.2701-0003-0046, plotas 3586m². Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypui atlikti kadastriniai matavimai (1996-09). Žemės sklype registruoti statiniai: gyvenamas namas (unik.Nr.2793-0004-6010), ūkinis pastatas (unik.Nr.2793-0004-6030, nugriautas), ūkinis pastatas (unik.Nr.2793-0004-6052, nugriautas), kiemo statiniai: šulinys, lauko tualetai, kiemo aptvėrimas (unik.Nr.2793-0004-6041). Kiti sklype esantys statiniai neregistruoti.

Žemės sklype registruotos žymos apie teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

101-Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
 109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
 149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

101-Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 65m², teritorijos unik.Nr. 100026525;
 106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 114m², teritorijos unik.Nr.100162181;
 106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 128m², teritorijos unik.Nr.100163478;
 149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 187m², teritorijos unik.Nr.100928366;

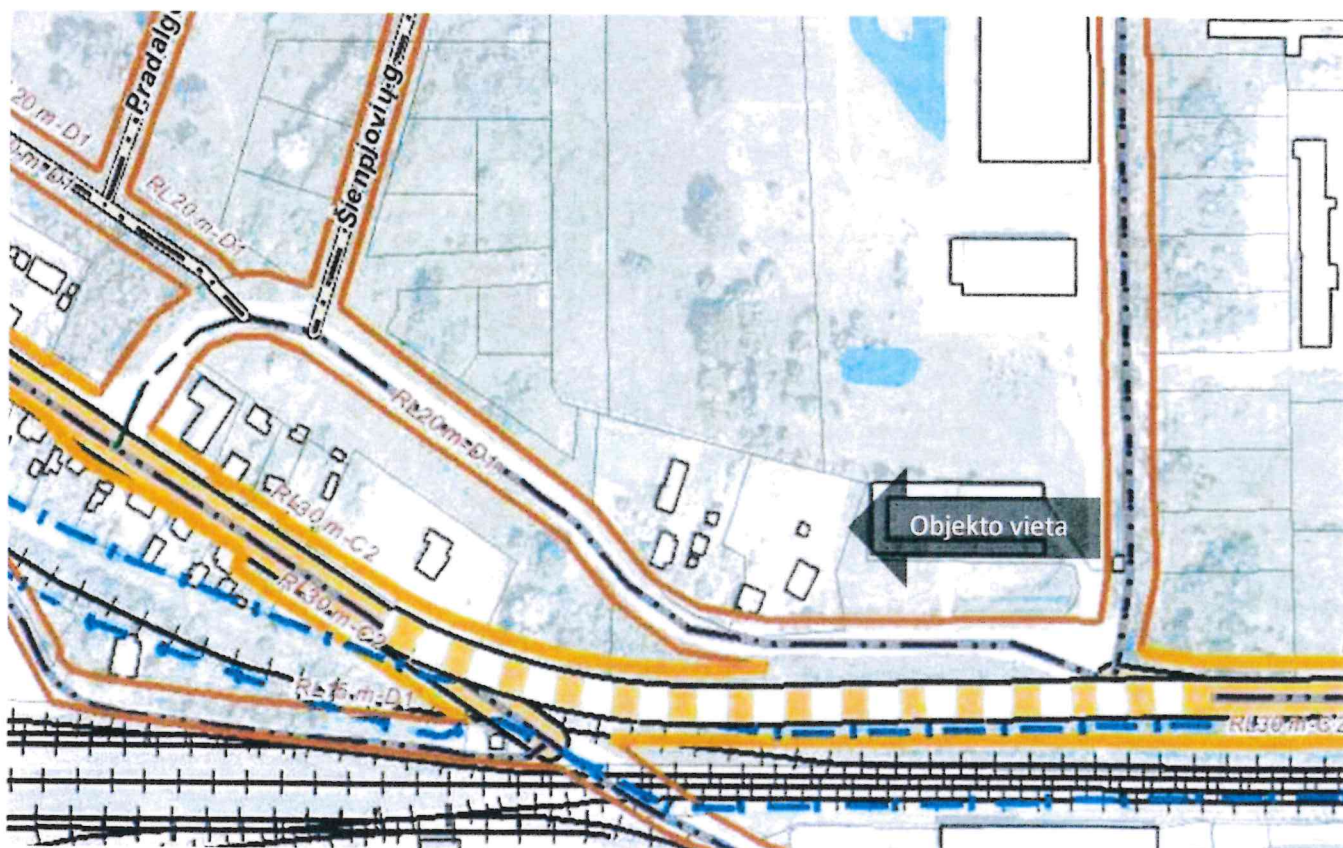
Nekilnojamojo turto registre registruotų servitutų nėra. Nagrinėjama teritorija taškuose 1-8 ribojasi su kadastriniais matavimais pamatuotais žemės sklypais, taškuose 16-1 ribojasi su valstybine žeme. Pietinėje pusėje ribojasi su Pievų gatve (RL20), taip pat su registruotu kelio statiniu unik.Nr.4400-5420-0584. Sklypas nepatenka į kultūros paveldo teritorijas, saugomas teritorijas, gamtinio karkaso, Natūra 2000 teritorijas.

REGLAMENTŲ, PLANAVIMO DOKUMENTŲ APŽVALGA

Statybos techniniame reglamente STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ nurodoma, kad statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. 3 m. 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 atstumas didinamas po 0,5 m. Nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą. Reikalavimai statinių statybai iki 3 m. atstumu nuo sklypo ribos nustatyti 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“. Nustatant priešgaisrinius atstumus tarp pastatų, blokuojant pastatus ant sklypo ribos, turi būti vadovaujama gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais.

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.

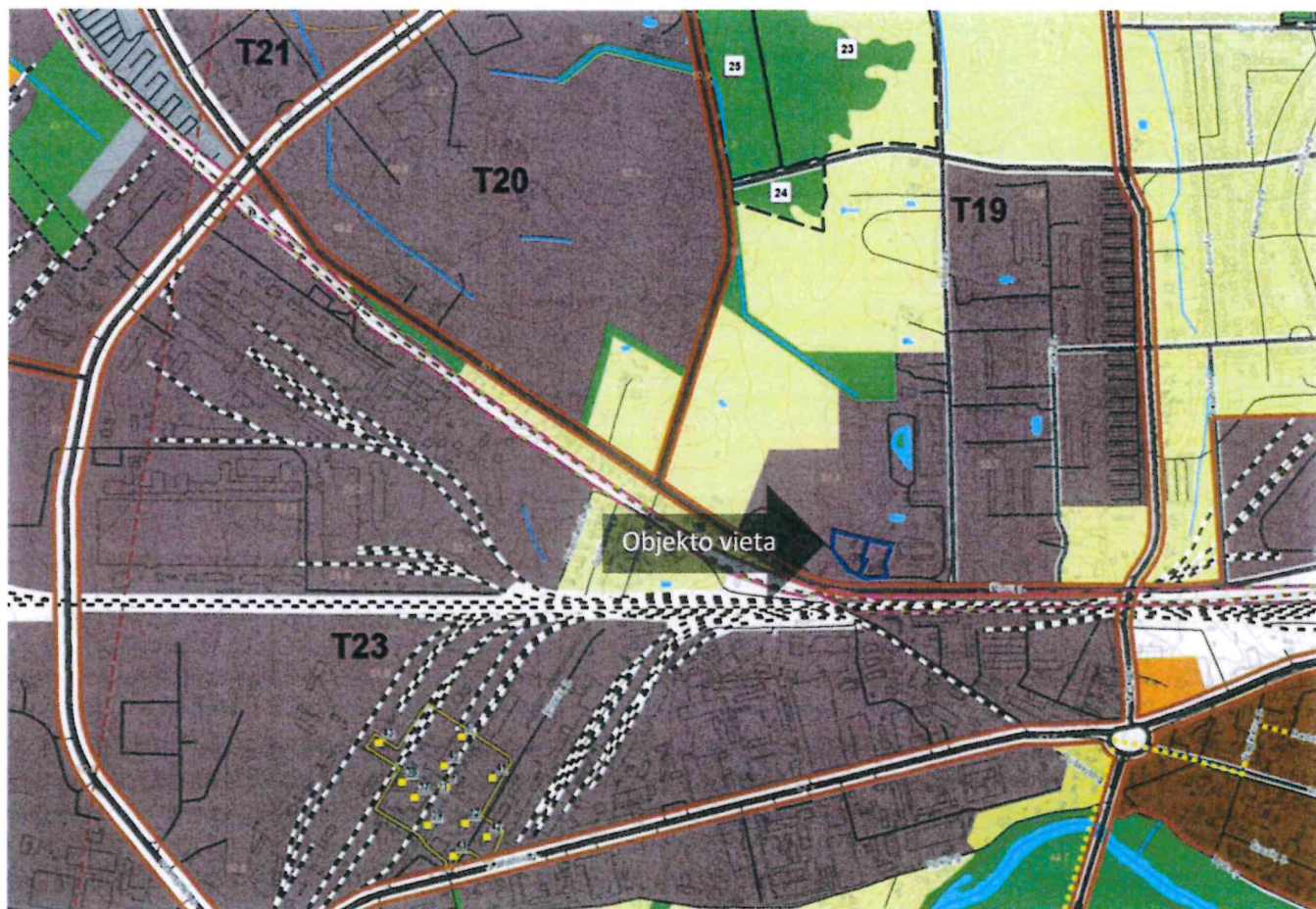
Elektros energetikos objektų ir įrenginių, esančių elektros energetikos objektus ir įrenginius valdančiai elektros energetikos įmonei nuosavybės teise ar kitais teisėtais pagrindais nepriklausančioje žemėje, eksploatavimui, aptarnavimui, remontui, rekonstravimui, modernizavimui ir naudojimui užtikrinti Lietuvos Respublikos elektros energetikos įstatymu 75 str. 3p. nustatomi žemės ir kitų nekilnojamųjų daiktų servitutai šių objektų ir įrenginių apsaugos zonų ribose.



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

Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos apraše numatyta priklausomųjų želdynų plotų norma procentais nuo žemės sklypo ploto. Želdynų įrengimui žemės sklypuose, kurių naudojimo būdas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, numatyta dydis - 25%.

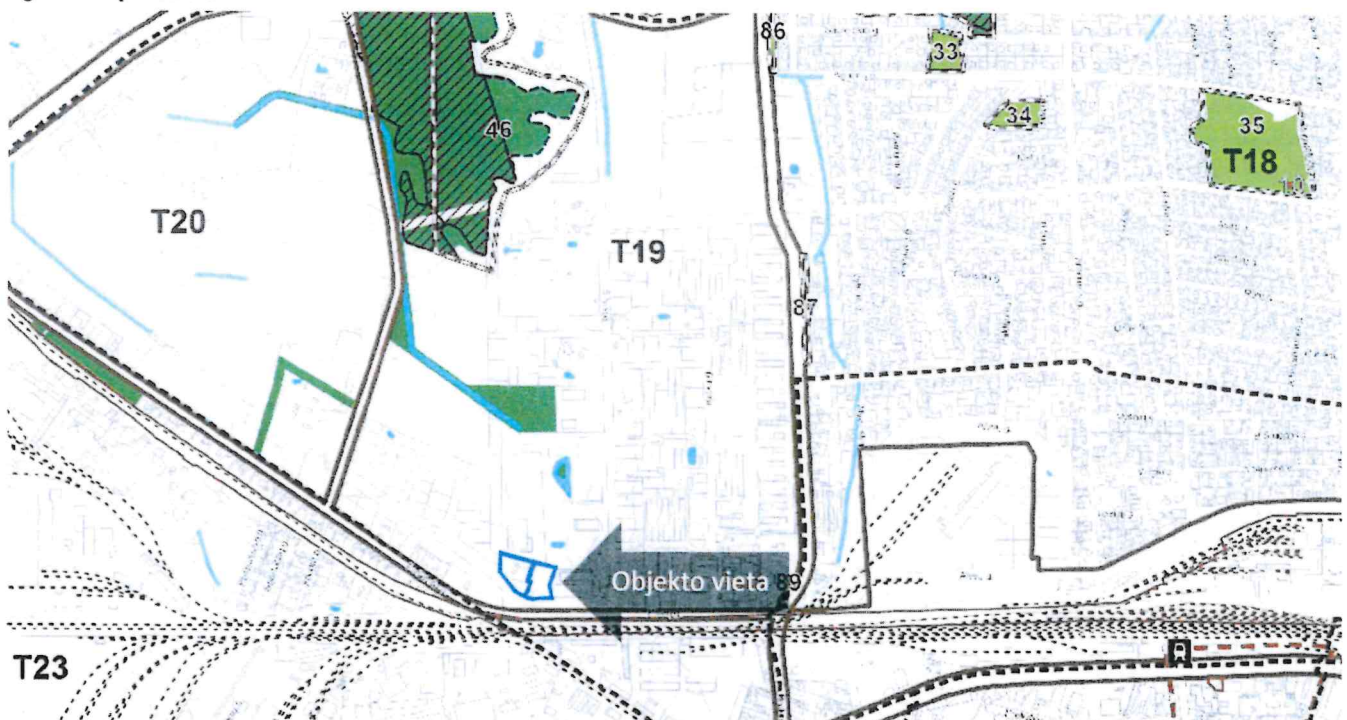
Pagal Panevėžio miesto bendrąjį planą žemės sklypas patenka į pramonės ir sandėliavimo zoną, pramonės ir sandėliavimo teritoriją T19. Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI 2 aukštų skaičius 5. Galimi žemės naudojimo būdai: P/K/I1/I2/B/E. Maksimalūs sklypo užstatymo tankio dydžiai, sklypo užstatymo intensyvumas nustatomi pagal statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedo 1 punktą.



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



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



Intensyvaus naudojimo želdynai:

- Geležinkelio stotis
- Autobusų stotis
- Geležinkelio bėgiai
- Siaurieji geležinkelio bėgiai
- Dviračių trasos
- Panevėžio miesto istorinė dalis (kodas 31872)
- Siaurojo geležinkelio kompleksas (kodas 21898)
- Miesto identitetą atspindinčios teritorijos riba
- Kultūros paveldo objekto teritorijos
- Kultūros paveldo objekto apsaugos zona
- Kultūros paveldo objektas

- Rekreatinės paskirties želdynai
- Kapinės ir jų numeris
- II B grupės miškai
- Bendro naudojimo teritorijos ir aikštės
- Valstybinės reikšmės miškai

GAMTINIS KARKASAS



4 pav. Ištraukos iš Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano dalies „Gamtinis karkasas ir želdynų bei rekreacijos teritorijų plėtra“ koregavimo, atskirųjų želdynų bei rekreacinės teritorijos brėžinių

ŽEMĖS SKLYPŲ PERDALIJIMO PLANO SPRENDINIAI

Žemės sklypų perdalijimo planu keičiamos kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų būdo bendros sklypų ribos. Perdalijant sklypo dalį A (plotas 109m²) riba taškuose Nr. 3-19 perkeliama į rytinę pusę. Perdalijant sklypo dalį B (plotas 1m²) riba taškuose Nr.20, 21 perkeliama į rytinę pusę. Perdalijant sklypo dalį C (plotas 110m²) riba taškuose 21, 22, 12 perkeliama į vakarinę pusę. Žemės sklypų kad.Nr.2701/0003:0047 ir kad.Nr.2701/0003:0046 plotai po sklypų perdalijimo nesikeičia. Sklypų pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas nekeičiami.

Į žemės sklypus patenkama esamais įvažiavimais iš Pievų gatvės.

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

Perdalyti žemės sklypai:

Žemės sklypas kad.Nr.2701/0003:0047

(2701/0003:0047+A+B-C)

Sklypo plotas- 4262m²

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Siūlomos nustatyti teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotai- 31m², 157m², 161m², 2m², 24m², 16m²;

109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 125m²;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotai- 102m², 103m², 21m².

Siūlomi nustatyti servitutai: nėra.

Žemės sklypas kad.Nr.2701/0003:0046

(2701/0003:0046+C-A-B)

Sklypo plotas- 3586m²

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Siūlomos nustatyti teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

101-Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 65m²;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotai- 1m², 109m², 123m², 31m²;

109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 1m²;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 199m².

Siūlomi nustatyti servitutai: nėra.

Teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, veiklos apribojimai nurodyti specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme.