

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Formuojamas žemės sklypas: Panevėžio raj. Krekenavos sen. Naujarodžių k. Giminių g. 2;

Projekto tikslai: suformuoti žemės sklypą, reikalingą savininko nuosavybės teisėmis valdomiems pastatams (unikalus Nr. 6698-9012-8012, Nr. 6698-9012-8023, Nr. 6698-9012-8034, Nr. 6698-9012-8045) eksploatuoti;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-148644;

Dokumentai, kuriais vadovaujantis rengiamas projektas:

- Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas T00087555 (reg. Nr.000661001024), patvirtintas 2008m. liepos 3d. Panevėžio rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T-154;

- Krekenavos regioninio parko ir jo zonų ribų planas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009m. gruodžio 9d. nutarimu Nr. 1617;

- Krekenavos regiono parko tvarkymo planas, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010m. kovo 30d. įsakymu Nr. D1-251;

- Panevėžio rajono savivaldybės vietinės reikšmės kelių ir gatvių sąrašas, patvirtintas Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2024m. lapkričio 7d. sprendimu Nr. T-261;

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024m. rugsėjo 24d. įsakymas Nr.A-372 dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo;

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2024m. spalio 4d. Nr.TP.160-24-Ž parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Panevėžio skyriaus 2024m. spalio 3d. Nr.6PLS-69-(15.6.39 E) parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2024m. rugsėjo 26d. Nr.148644/09-26 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

Formuojamas žemės sklypas yra Panevėžio rajono savivaldybėje, Krekenavos seniūnijoje, Naujarodžių kaime, Giminių gatvėje Nr.2. Projekto iniciatoriaus nuosavybės teise turimi statiniai: gyvenamas namas (unik.Nr.6698-9012-8012, žym. plane 1A1p), garažas (unik.Nr.6698-9012-8023, žym. plane 2G1p), ūkinis pastatas (unik.Nr.6698-9012-8034, žym. plane 3I1p), ūkinis pastatas (unik.Nr.6698-9012-8045, žym. plane 4I1p).

Gyvenamasis namas elektros energija aprūpinamas nuo 0,4kV orinės elektros linijos. Į gyvenamąjį namą nutiesti vandens tiekimo, buitinių nuotekų surinkimo ir šalinimo tinklai. Teritorija melioruota. Sklypas yra Krekenavos regioninio parko gyvenamojo prioriteto zonoje.

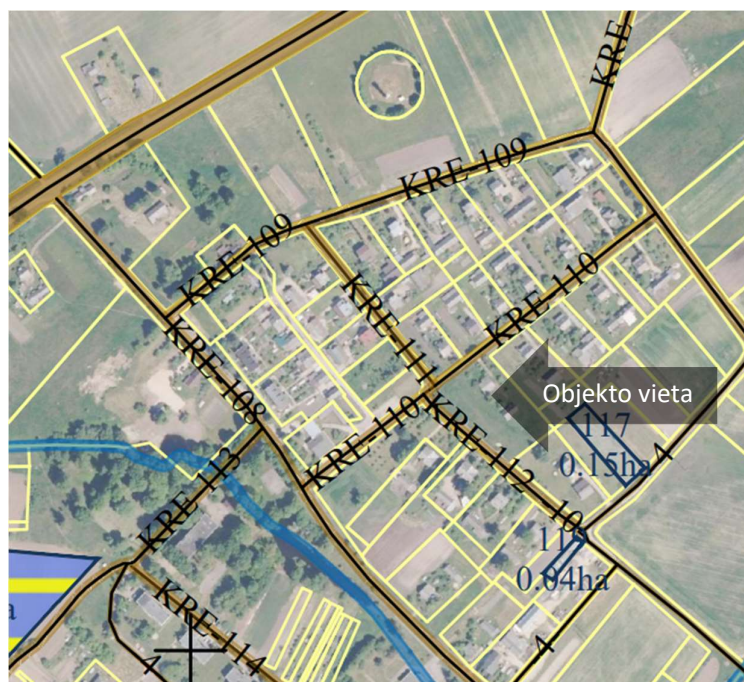
Gretimi žemės sklypai:

Gretimybė	Sklypo kadastrinis, unikalus Nr.	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis ir būdas	Nuosavybės forma	Matavimo tipas
1-2	6648/0002:0191 4400-0077-3588 Gimių g. 4	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
2-3	Valstybinė žemė			
3-4	Lauko gatvė, IIIv kategorijos kelias KRE-112			
4-1	Gimių gatvė, Ds kategorijos gatvė KRE-110			

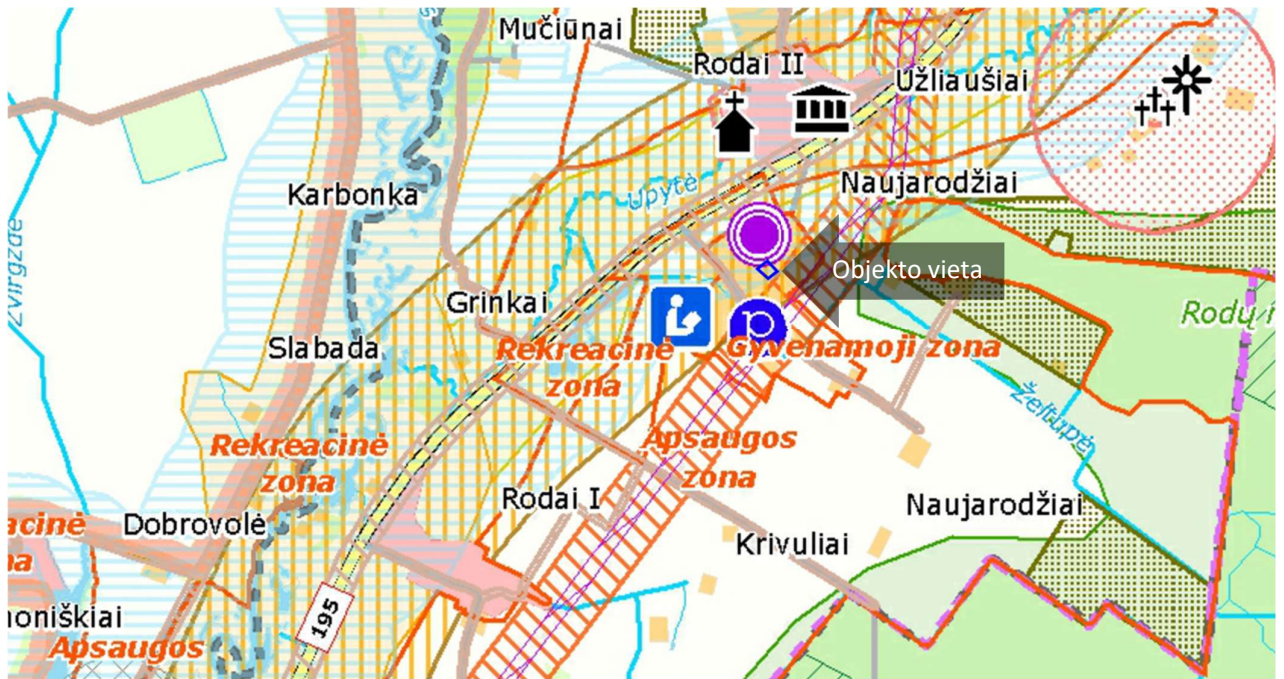
REGLAMENTŲ, PLANAVIMO DOKUMENTŲ APŽVALGA

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 atstumas didinamas 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.



1pav. ištraukos iš Panevėžio rajono Naujarodžių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektų



SPRENDINIAI

VEIKLOS PRIORITETŲ TERITORIJOS

Miškų ūkio paskirties žemė

- Ekosistemų apsaugos miškai
- Rekreaciniai miškai
- Apsauginiai miškai
- Ūkiniai miškai
- Valstybinės reikšmės miškas
- Projektuojami plotai miškui įveisti
 - plotas < 5 ha
 - plotas ≥ 5 ha
- Gamtinis karkasas
 - Regioninio tarsisteminio stabilizavimo ašys (geoeologinės takoskyros)
 - Rajoninio tarsisteminio stabilizavimo ašys (geoeologinės takoskyros)
 - Rajoniniai ir svarbiausi vietiniai vidinio stabilizavimo mazgai ir juostos
 - Regioniniai ir svarbiausi rajoniniai slėninės bei dubakloninės migracijos koridoriai
 - Rajoniniai ir svarbiausi vietiniai slėninės bei dubakloninės migracijos koridoriai

Statybų plėtros zonos

- Intensyvaus užstatymo >9 a
- Vidutinio užstatymo >15 a
- Mažo intensyvumo užstatymo >25 a
- Ekstensyvaus užstatymo >40 a
- Negyvenamos statybos
- Intensyvi rekreacinė statyba
- Rekreacinė statyba
- Specializuota žemės ūkio veikla - medelynas
- Projektuojamas rekreacinis miškas
- Kapinių plėtrai rezervuojama teritorija
- Rezervuojamos visuomenės poreikiams viešo naudojimo poilsio teritorija
- Užstatyta teritorija

VEIKLOS APRIBOJIMAI

- Pakelės infrastruktūros plėtros zona
- Inžinerinės infrastruktūros koridoriai
- Kultūros paveldo objekto apsaugos zona
- Naudingųjų iškasenų išžvalgyta teritorija
- Naudingųjų iškasenų prognozinė teritorija
- Teritorija, kurioje išplitę karstiniai procesai (nuo 5 iki 20 karstinių smegduobių 100 hektarų plote)
- Vandens telkinių apsaugos zona
- Kelio sanitarinės apsaugos zona
- Sąvartyno apsaugos zona
- Nuotekų valymo įrenginių apsaugos zona
- Gyvulininkystės, paukštinkystės įmonės apsaugos zona
- Aerodromo kliūtis ribojanti zona
- Elektros oro linijos apsaugos zona

- Dujotiekio įrenginių apsaugos zona

Vandenvietės apsaugos zonos

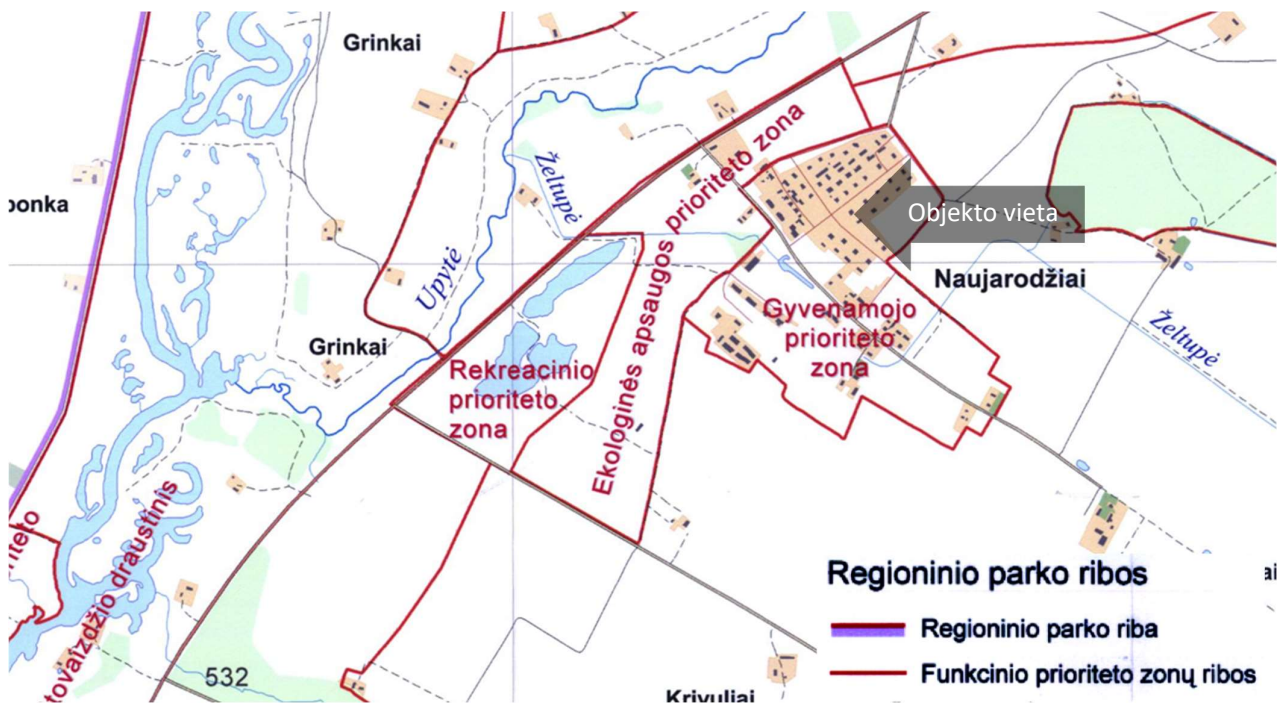
- Griežto naudojimo
- Sugriežtinto naudojimo
- Atriboto naudojimo
- Kapinių apsaugos zona
- Krašto apsaugos sitemos žemės sklypai

- Hidrometeorologijos stotis (apsaugos zona - 200 m pločio žemės juosta aplink aikštelės riba)

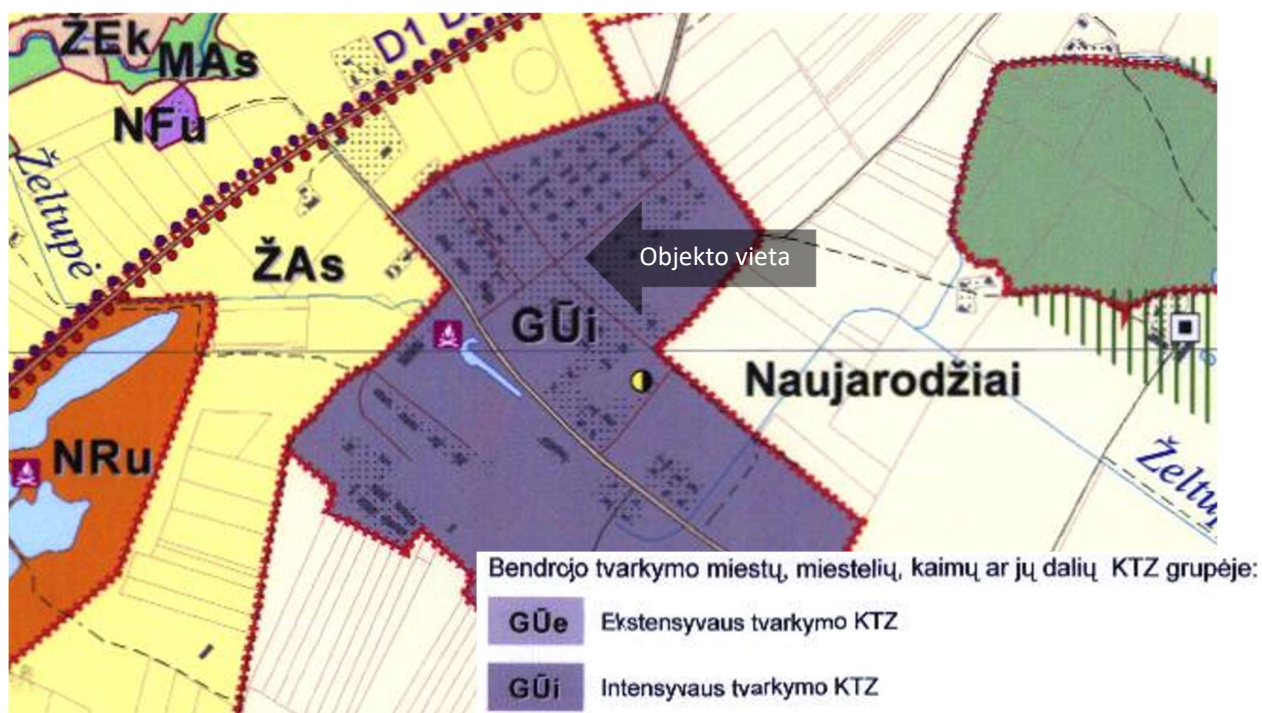
- Projektuojamas aplinkkelis

- Viešųjų paslaugų plėtojimas

Pagal Panevėžio rajono bendrojo plano sprendinius žemės sklypas patenka į užstatytą teritoriją. Gyvenamųjų namų teritorijos žemė gali būti naudojama gyvenamiems namams statyti, smulkaus ir vidutinio verslo ir viešųjų paslaugų (švietimo, sveikatos, sporto) patalpoms įrengti arba statiniams statyti, bendro naudojimo želdynams ir inžineriniams tinklams, įrenginiams statyti ir eksploatuoti. Mažaaukščio užstatymo aukštingumas neturi būti didesnis kaip 3 a., užstatymo intensyvumo rodikliai neturi viršyti: gyvenamosios paskirties sklypams - 0,4. Naujos namų valdos sklypas kaimo vietovėje turi būti ne mažesnis kaip 9 arai.



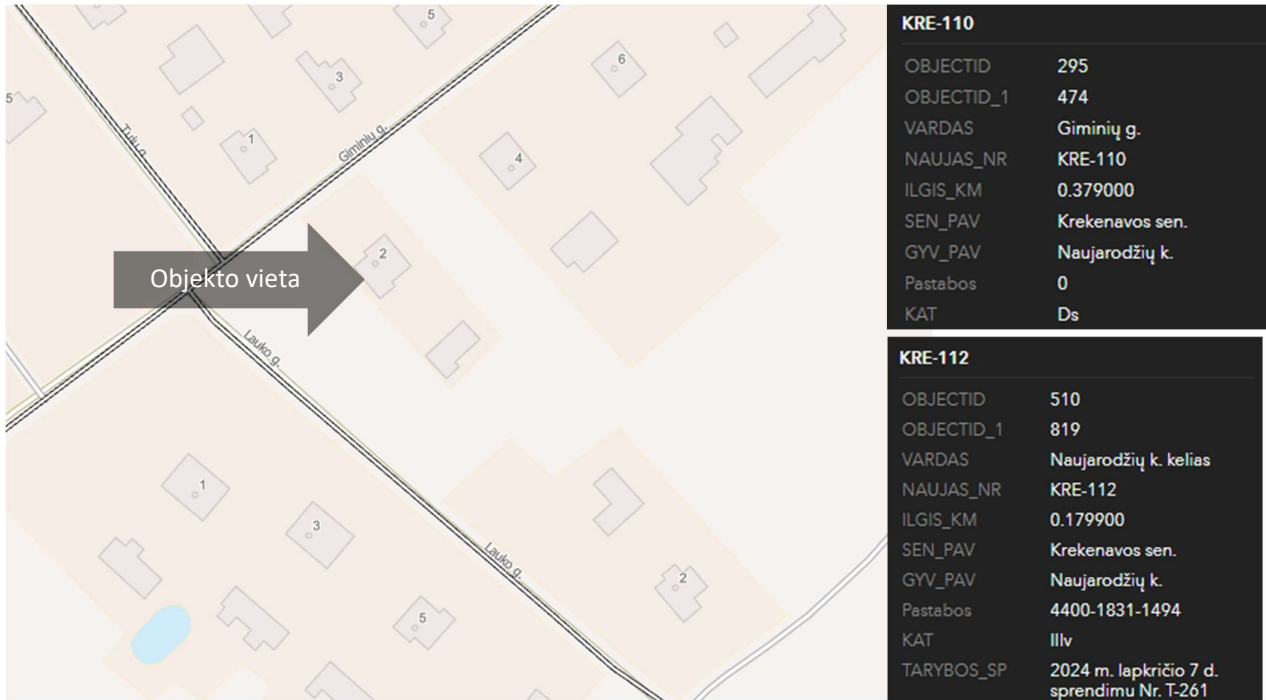
3 pav. Ištrauka iš Krekenavos regioninio parko ir jo zonų ribų plano



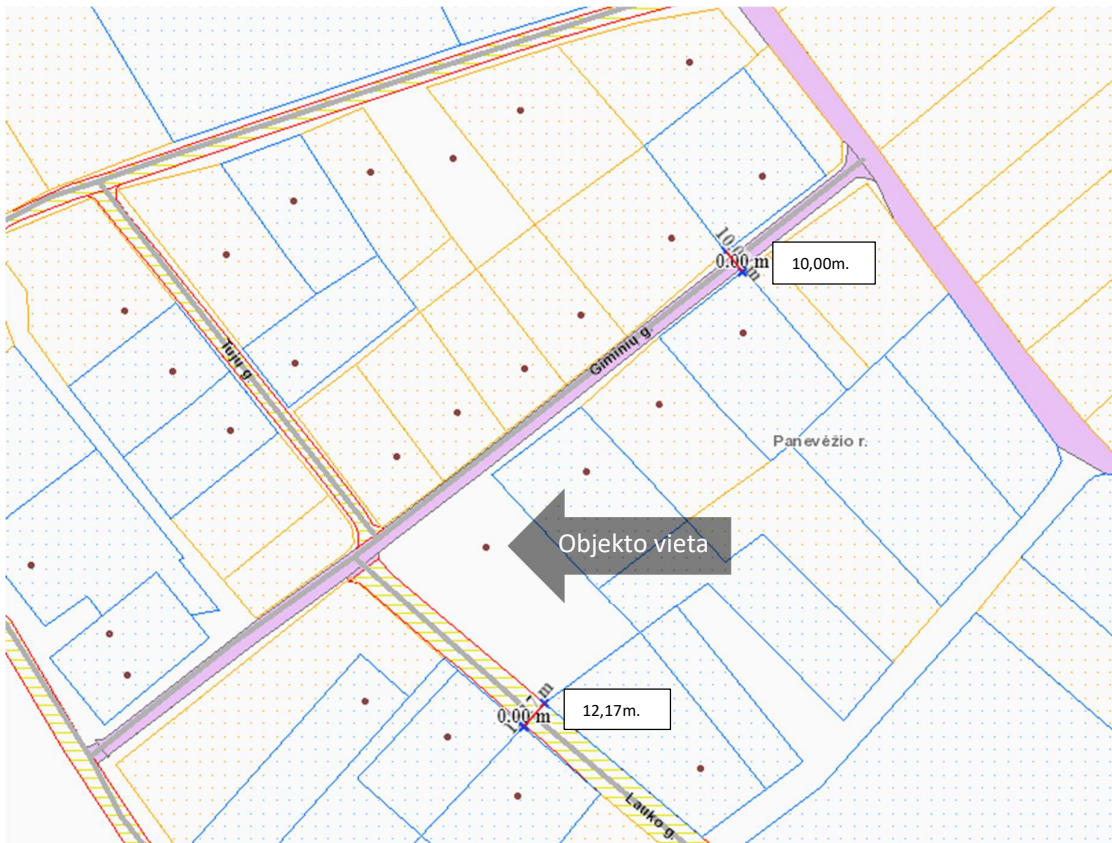
4 pav. Ištrauka iš Krekenavos regioninio parko tvarkymo plano

Pagal Krekenavos regioninio parko tvarkymo planą sklypas patenka į intensyvaus tvarkymo (GŪi) kraštovaizdžio tvarkymo zoną. Pagrindinis gyvenamųjų vietovių infrastruktūros plėtros Krekenavos regioniniame

parke principas – kompaktiškų gyvenviečių renovacija ir infrastruktūros tobulinimas, siekiant geriau patenkinti vietos gyventojų ir lankytojų reikmes. Skatinama įrengti šiuolaikinį technologijos lygį atitinkančius inžinerinius tinklus ir gerinti kelių, gatvių ir aikščių dangas kompaktiškose regioninio parko gyvenamosiose vietovėse, kitoje teritorijoje pirmenybė teikiama individualių vandens tiekimo ir nuotekų utilizavimo sistemų įrengimui. Prioritetas teikiamas inžinerinei įrangai, kuo mažiau keičiančiai tradicinį gyvenamųjų vietovių vaizdą ir kraštovaizdžio pobūdį.



5pav. Panevėžio rajono savivaldybės keliai



6pav. Ištrauka iš programos Geomatinkas žemėlapis

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

PROJEKTO SPRENDINIAI

Formuojamas žemės sklypas pastatams - gyvenamajam namui, garažui, dviem ūkiniams pastatams, esantiems Panevėžio rajono savivaldybėje, Krekenavos seniūnijoje, Naujarodžių kaime, Giminių gatvėje Nr.2, eksploatuoti. Suformuojamas žemės sklypas, kurio pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Pagal žemės naudojimo būdų turinio aprašą, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų būdo žemės sklypai skirti vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatams ir įvairių socialinių grupių paskirties pastatams, skirtiems socialinės globos ar socialinės priežiūros paslaugoms su apgyvendinimu ne daugiau kaip 10 paslaugų gavėjų, nurodytų prie konkrečios socialinės paslaugos socialinės apsaugos ir darbo ministro tvirtinamame socialinių paslaugų kataloge, teikti. Numatyta pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir žemės naudojimo būdas neprieštaruoja Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniams. Sklypo ribos taškuose 3-4, 4-1 formuojamos atsižvelgiant į elektros stulpų vietą, kelio statinių vietą ir esamų kelių pločius. Riba taškuose 1-2 sutampa su kadastriniais matavimais pamatuoto sklypo riba. Riba taškuose 2-3 formuojama atsižvelgiant į naudojimą, esamus pastatus ir bendrą gyvenvietės gyvenamosios paskirties sklypų juostos formavimą.

Įvažiavimas į suformuotą žemės sklypą numatomas iš Giminių gatvės.

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

Suformuotas valstybinės žemės sklypas proj.Nr. 1

Sklypo plotas- 3000m²

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:

102-Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 232m²;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 171m²;

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 3000m²;

134-Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis), plotas- 3000m²;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 986m².

Siūlomi nustatyti servitutai: nėra

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

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.

Projekto įgyvendinimo metu bus atliekami suformuoto žemės sklypo kadastriniai matavimai, nustatant žemės sklypų ribų posūkio taškus ir riboženklių koordinates valstybinėje koordinacijų sistemoje. Atlikus žemės sklypų kadastrinius matavimus parengiamos jų kadastro duomenų bylos. Žemės savininkai ar valstybinės žemės patikėtiniai, vadovaudamiesi savivaldybės mero sprendimu suformuoti žemės sklypą ir Nacionalinės žemės tarnybos vadovo ar jo įgalioto teritorinio padalinio vadovo sprendimais nustatyti jų kadastro duomenis, teisės aktų nustatyta tvarka teikia duomenis Nekilnojamojo turto registrui. Įregistravus žemės sklypą Nekilnojamojo turto registre sudaroma valstybinės žemės pirkimo – pardavimo ar nuomos sutartis su žemės naudotojais (pastatų savininkais).

Parengė matininkė Vaida Taurienė