

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Pertvarkomas žemės sklypas: Panevėžio raj. Karsakiškio sen. Pinigėlių II k. kad.Nr.6655/0006:0459;

Projekto tikslai: Pertvarkyti žemės ūkio paskirties žemės sklypą, esantį Panevėžio r. sav., Karsakiškio sen., Pinigėlių II k., kadastro Nr. 6655/0006:459, - padalyti žemės sklypą į atskirus žemės sklypus, pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir žemės naudojimo būdą (-us);

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-143885;

Dokumentai, kuriais vadovaujantis rengiamas projektas:

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

- Panevėžio priemiestinių gyvenamųjų teritorijų intensyvios plėtros specialusis planas (reg. Nr.T00071350), patvirtintas 2014m. gegužės 8d. Panevėžio rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-104;

- Panevėžio rajono Paliūniškio kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektas, patvirtintas 2000m. sausio 25d. Panevėžio apskrities viršininko įsakymu Nr.89Ž ir jo papildymai;

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024m. liepos 26d. įsakymas Nr.A-310 dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo;

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2024m. rugpjūčio 6d. Nr.TP.129-24-Ž parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2024m. liepos 30d. Nr.143885 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Telia Lietuva, Resursų 2 komandos 2024m. liepos 30d. Nr.2-I-0507/24 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- UAB „Aukštaitijos vandenys“ 2024m. rugpjūčio 1d. Nr.1.6-ŽP-R213 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Via Lietuva“ 2024m. rugpjūčio 2d. Nr.(6.33)PS-388 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 rajono savivaldybėje, Karsakiškio seniūnijoje, Pinigėlių II k. Žemės sklypo kadastrinis Nr.6655/0006:0459, unikalus Nr.4400-4634-0845, plotas 1,0566ha. Sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis- žemės ūkio paskirties

žemė, žemės naudojimo būdas- kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Žemės ūkio naudmenų našumo balas - 55.4.

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), plotas- 67m²;

102-Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 5225m²;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 851m²;

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 10566m²;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 1821m²;

Registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 863m², teritorijos unikalus numeris 100144815.

Nekilnojamojo turto registre įregistruotas servitutas:

203- Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis), plotas- 67m²;

Sklypo šiaurinėje pusėje įrengta 10kV orinė elektros linija, pietinėje pusėje nutiestas požeminis elektroninių ryšių kabelis. Teritorija melioruota. Pietinėje pusėje sklypas ribojasi su krašto keliu Daugpilis – Rokiškis – Panevėžys (122). Sklypas nepatenka į kultūros paveldo teritorijas, saugomas teritorijas, Natūra 2000 teritorijas.

Gretimi žemės sklypai:

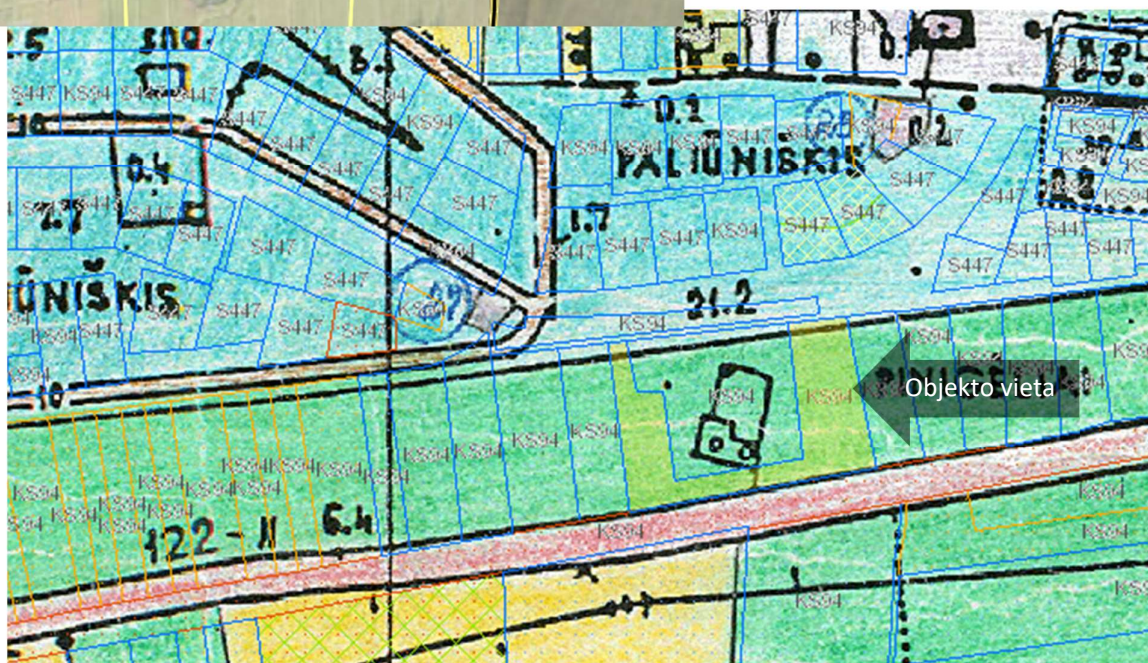
| Gretimybė | Sklypo kadastrinis, unikalus Nr. | Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis ir būdas | Nuosavybės forma | Matavimo tipas |
|-----------|------------------------------------|--|------------------|------------------------|
| 1-2, 8-9 | Valstybinė žemė, 4m. pločio kelias | | | |
| 2-8 | 6655/0006:0461 | Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos | Privati | Kadastriniai matavimai |
| 9-11 | 6655/0006:0047 | Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos | Privati | Kadastriniai matavimai |
| 11-15 | 6655/7001:0006 | Kitos paskirties žemė, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos | Valstybinė | Kadastriniai matavimai |
| 15-1 | 6655/0006:0126 | Žemės ūkio paskirties žemė, kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai | 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

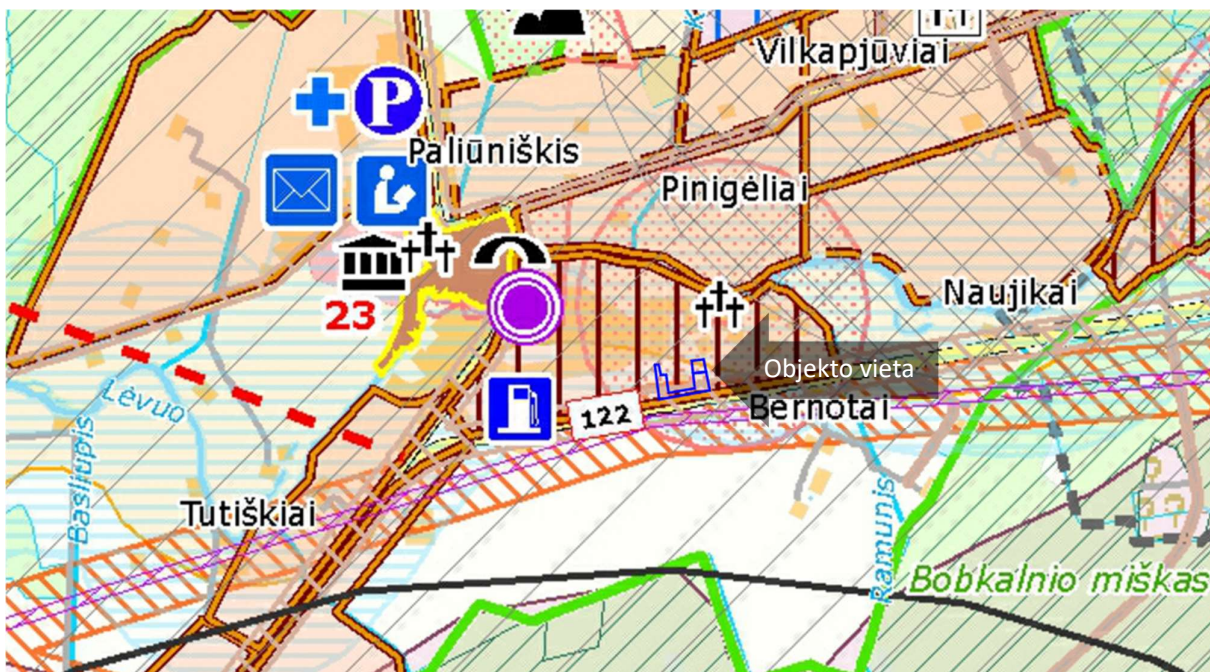
būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m. aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

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.



1 pav. ištrauka iš Panevėžio rajono Paliūniškio kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektu

Pagal Panevėžio rajono bendrojo plano sprendinius žemės sklypas patenka į intensyvios statybų plėtros teritoriją. Šioje teritorijoje žemės sklypai gali būti naudojami naudingų iškasenų gavybai, pramonės ir infrastruktūros plėtrai, intensyviai gyvenamųjų namų, komercinei ir kitai statybai, turizmo paslaugoms, verslui ir viešosioms paslaugoms, bendro naudojimo teritorijoms plėtoti. Užstatymo aukštingumas neturi būti didesnis kaip 3 a., užstatymo intensyvumo rodikliai neturi viršyti: gyvenamosios paskirties sklypams – 0,4; negyvenamosios paskirties sklypams – 1,2. Gyvenamosios statybos plotas turi būti ≥ 9 arai.



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 (geoekologinės takoskyros)
 - Rajoninio tarsisteminio stabilizavimo ašys (geoekologinės 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 plėtra rezervuojama teritorija
- Rezervuojamos visuomenės poreikiams viešo naudojimo poilsio teritorija
- Natura2000 teritorijos riba

VEIKLOS APRIBOJIMAI

- Pakelės infrastruktūros plėtros zona
- Inžinerinės infrastruktūros koridorius
- Kultūros paveldo objekto apsaugos zona
- Naudingųjų iškasenų išvalyta teritorija
- Naudingųjų iškasenų prognozė 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, paukštininkystės įmonės apsaugos zona
- Aerodromo klūtis 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 sistemos žemės sklypai
- Hidrometeorologijos stotis (apsaugos zona - 200 m pločio žemės juosta aplink aikštelės riba)
- Projektuojamas aplinkkelis
- Viešųjų paslaugų plėtojimas
- Valstybinės reikšmės miškas



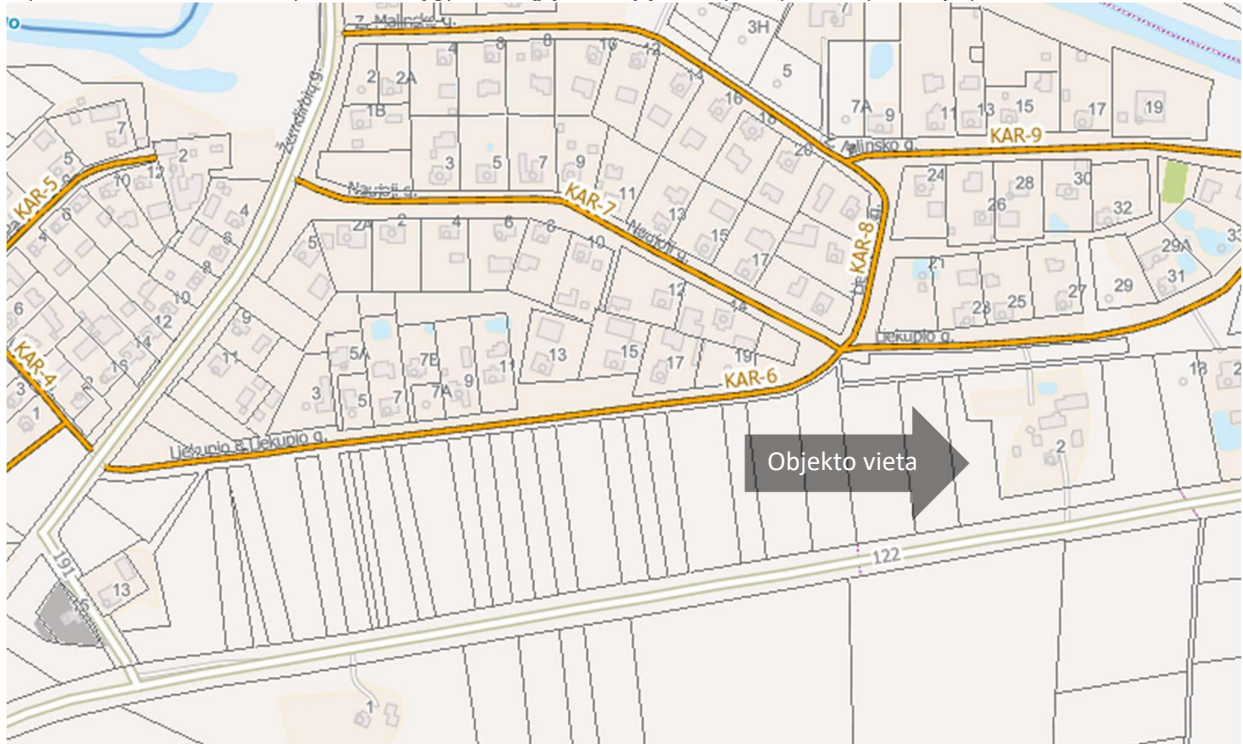
Žemėnauda (planuojama)

- Gyvenamosios teritorijos žemės sklypas
- Komerčinės paskirties objektų teritorijos žemės sklypas
- Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos žemės sklypas
- Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos žemės sklypas/Komerčinės paskirties objektų teritorijos žemės sklypas
- Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos žemės
- Žemės sklypas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams
- Atskirųjų želdynų teritorijos žemės sklypas
- Rekreacinės teritorijos žemės sklypas
- Konservacinės paskirties žemės sklypas

Susisiekimo infrastruktūra

- Krašto kelias
- Rajoninis kelias
- Kiti keliai ir gatvės
- Geležinkelis
- Perspektyvinės gatvės
- Naujos gatvės
- Naujos pagalbinės gatvės
- Gatvės (Panevėžio miesto gyvenamųjų teritorijų SP)
- Kelių apsaugos zona (70 m, 50 m, 20 m)

3 pav. ištrauka iš Panevėžio priemiestinių gyvenamųjų teritorijų intensyvios plėtros specialiojo plano



4 pav. Panevėžio rajono savivaldybės keliai

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 nekilnojamojo daikto servitutai šių objektų ir įrenginių apsaugos zonų ribose.

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 įgaliojimu 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.

PROJEKTO SPRENDINIAI

Žemės ūkio paskirties žemės sklypas padalijamas į du atskirus žemės sklypus. Žemės sklypui proj.Nr. 459-1 pagrindinė žemės naudojimo paskirtis keičiama į kitos paskirties žemę, naudojimo būdas keičiamas į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijas. Likusioje žemė sklypo kad.Nr.6655/0006:0459 numatoma vykdyti žemės ūkio veiklą. Formuojamas žemės sklypas proj.Nr.459-2, kurio pagrindinė žemės naudojimo paskirtis lieka žemės ūkio paskirties žemė, naudojimo būdas - kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.115 straipsnį padalijus tarnaujantįjį daiktą, anksčiau nustatytas servitutas lieka galioti visoms tarnaujančiojo daikto dalims, išskyrus atvejus, kai daikto padalijimo metu servitutas galiojo ar buvo nustatytas tik konkrečiai tarnaujančiojo daikto daliai. Privažavimui prie žemės sklypo kad.Nr.6655/0006:0461 žemės sklype kad.Nr.6655/0006:0459 nustatytas kelio servitutas (kodas 203). Padalinus sklypus servitutas lieka galioti naujai suformuotame žemės sklype proj.Nr.459-2.

Įvažiavimas į žemės sklypą proj.Nr.459-1 numatomas iš šiaurinėje pusėje numatyto 4m pločio kelio. Įvažiavimas į žemės sklypą proj.Nr.459-2 numatomas esama nuovaža iš krašto kelio Daugpilis – Rokiškis – Panevėžys (122).

Pastaba: rengiant statinių techninius projektus įvažos vieta gali būti keičiama. Taip pat gali būti įrengiami ir kiti privažavimo keliai per privačius žemės sklypus nustatant servitutus notaro patvirtinta sutartimi.

Suformuoti žemės sklypai:

Žemės sklypas proj. Nr. 459-1

Sklypo plotas- 2000m²

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), plotas- 622m²;

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 2000m².

Siūlomi nustatyti servitutai: nėra.

Žemės sklypas proj. Nr. 459-2

Sklypo plotas- 8566m²

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - žemės ūkio paskirties žemė

Naudojimo būdas - kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai

Siūlomos nustatyti teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

101-Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 34m²;

102-Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 5240m²;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 241m²;

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 8566m²;

152-Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), plotas- 8499m².

Servitutas (esamas):

203- Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis), plotas- 67m²

Teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, apribojimai nurodyti specialiuju žemės naudojimo sąlygų įstatyme. Sklype esantys vandens tiekimo yra neveikiantys, todėl projektu vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zona nėra siūloma nustatyti.

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.

Parengė matininkė Vaida Taurienė