

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Pertvarkomas žemės sklypas: Panevėžio raj. Upytės sen. Vaišvilčių I k. kad.Nr.6677/0006:0048;

Projekto tikslai: padalyti žemės sklypą į atskirus žemės sklypus, pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir žemės naudojimo būdą;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-148889;

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;

- Panevėžio rajono Šilagalio kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektas, patvirtintas 2000m. kovo 31d. Panevėžio apskrities viršininko įsakymu Nr.516ž ir jo papildymai;

- 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. spalio 3d. įsakymas Nr.A-386 dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo;

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2024m. spalio 8d. Nr.TP.163-24-Ž 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, Upytės seniūnijoje, Vaišvilčių I k. Žemės sklypo kadastrinis Nr.6677/0006:0048, unikalus Nr.6677-0006-0048, plotas 0,8465ha. Sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis- žemės ūkio paskirties žemė, naudojimo būdas- kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Žemės ūkio naudmenų našumo balas -54.0.

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

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 7465m²;

Registruotų teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, registruotų servitutų nėra.

Nedidelė dalis pertvarkomos teritorijos yra melioruota. Sklypo vakarinėje pusėje įrengtas melioracijos griovys, sklype iškasta kūdra. Alyvų gatvėje, netoli formuojamo sklypo, nutiesti vandens tiekimo tinklai, įrengta orinė elektros linija. Sklypas nepatenka į kultūros paveldo teritorijas, saugomas teritorijas, Natūra 2000, gamtinio karkaso teritorijas.

Gretimi žemės sklypai:

Gretimybė	Sklypo kadastrinis, unikalus Nr.	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis ir būdas	Nuosavybės forma	Matavimo tipas
1-3	6677/0006:0141 4400-0437-6565	Žemės ūkio paskirties žemė	Privati	Preliminarūs matavimai
3-5	6677/0006:0398 4400-6428-4866 Alyvų g. 16	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
5-6	Alyvų gatvė (Ds kategorija, kelio statinys unik.Nr. 4400-5821-4398)			
6-8	6677/0006:0162 4400-0621-6904	Žemės ūkio paskirties žemė, kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Privati	Preliminarūs matavimai
8-1	Valstybinė žemė, melioracijos griovys G-4			

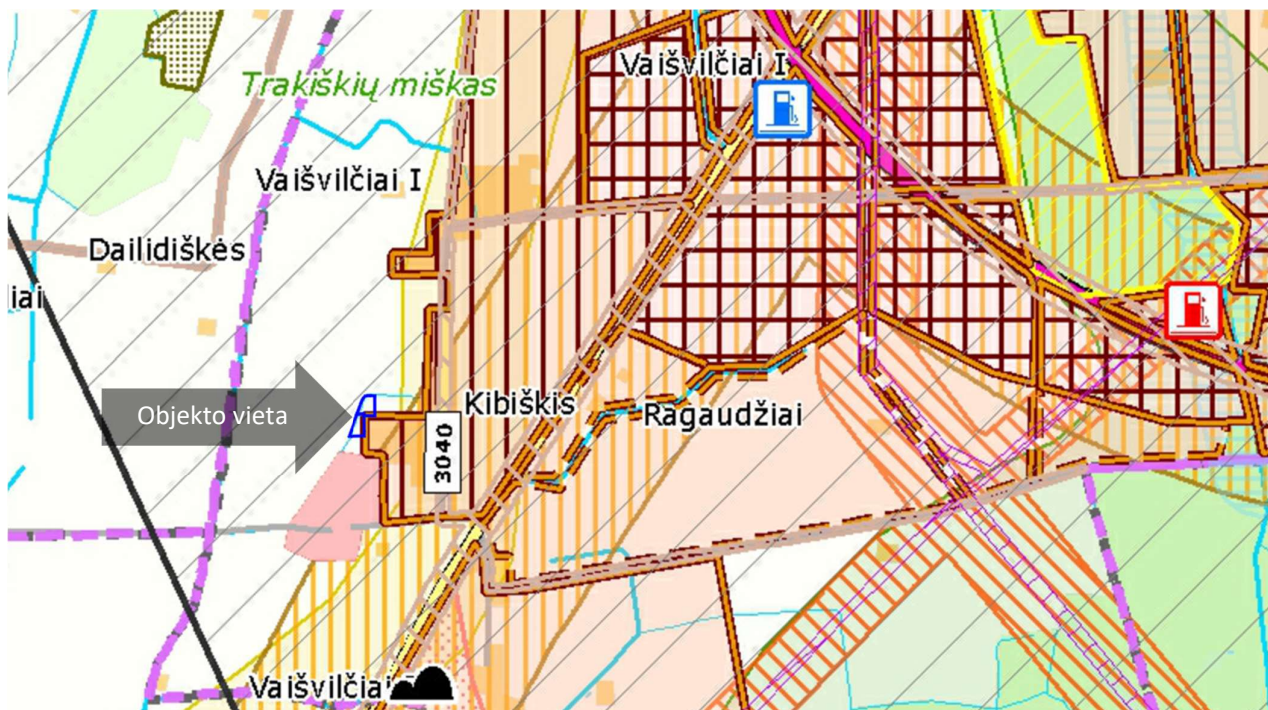
REGLAMENTŲ, PLANAVIMO DOKUMENTŲ APŽVALGA

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. ištrauka iš Panevėžio rajono Šilagalio 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

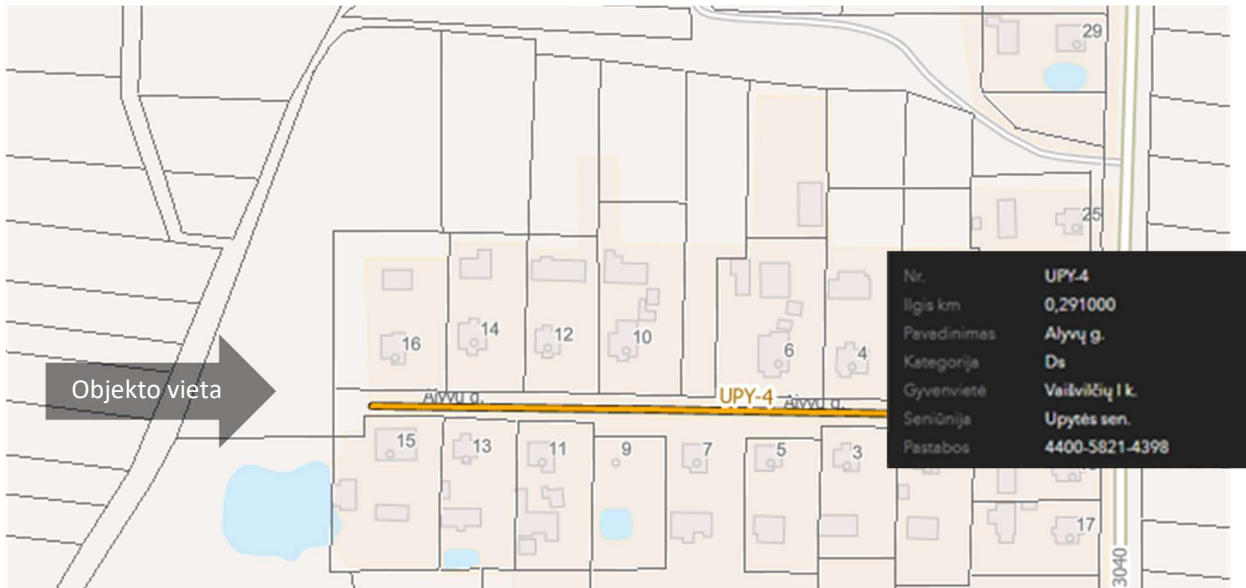
Statybų plėtros zonos

- 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 plėtra rezervuojama teritorija
- Rezervuojamas visuomenės poreikiams viešo naudojimo poilsio teritorija

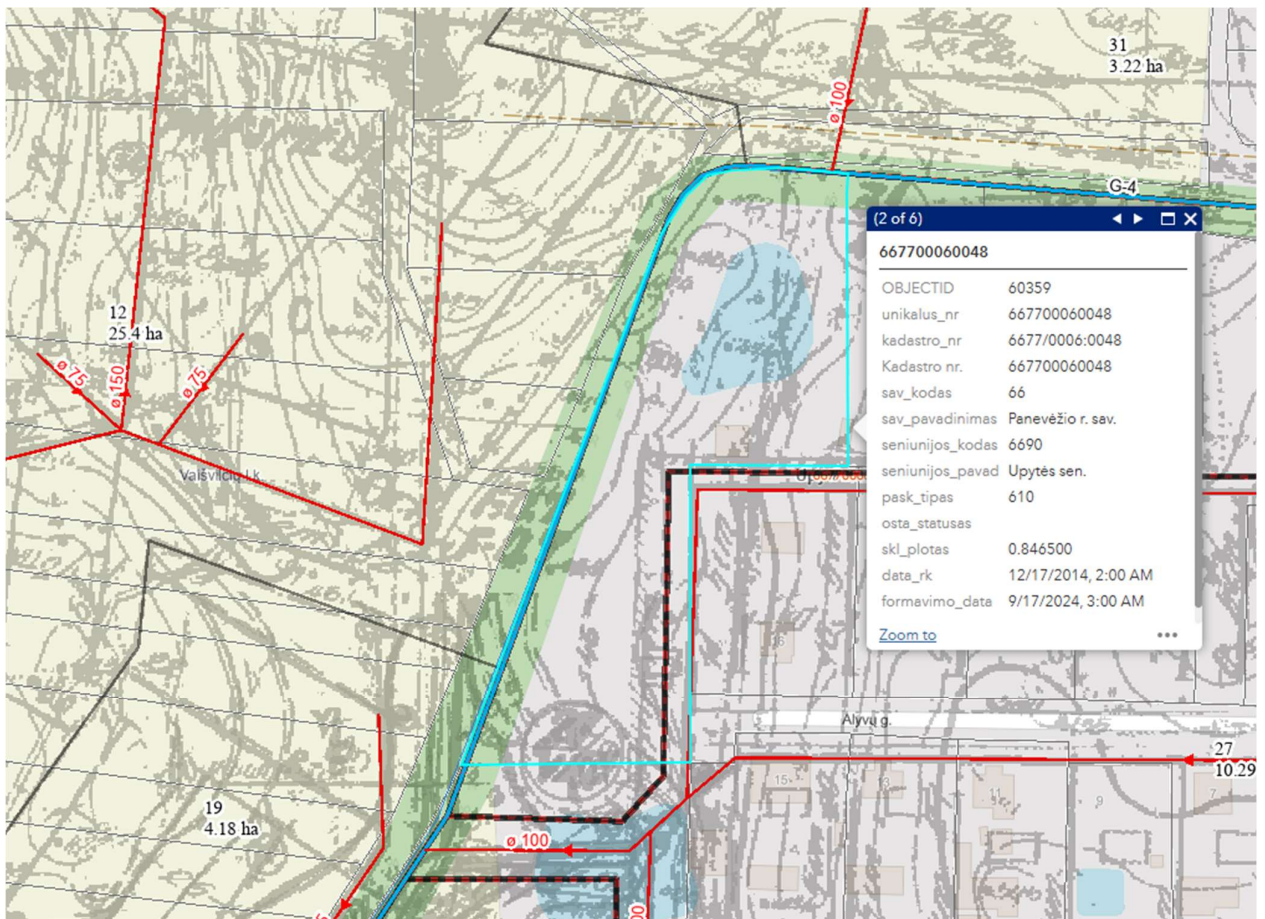
VEIKLOS APRIBOJIMAI

- Pakelės infrastruktūros plėtros zona
- Inžinerinės infrastruktūros koridorius
- Kultūros paveldo objekto apsaugos zona
- Naudingųjų iškasenų išvalgyta 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, paukštininkystės įmonės apsaugos zona
- Aerodromo kliūtis ribojanti zona
- Elektros oro linijos apsaugos zona
- Dujotiekio įrenginių apsaugos zona
- Vandenvietės apsaugos zonos**
 - Griežto naudojimo
 - Sugriežtinto naudojimo
 - Apriboto naudojimo
- Kapinių apsaugos zona
- Krašto apsaugos sistemos žemės sklypai
- Hidrometeorologijos stotis (apsaugos zona - 200 m pločio žemės juosta aplink aikštelės ribą)
- Projektuojamas aplinkkelis
- Viešųjų paslaugų plėtojimas

Pagal Panevėžio rajono bendrojo plano sprendinius žemės sklypas patenka į ekstensyvios statybos plėtros teritoriją. Šioje teritorijoje žemės sklypai gali būti naudojami infrastruktūros plėtrai, ekstensyviai gyvenamųjų namų, komercinei ir kitai statybai, turizmo ir viešosioms paslaugoms bei smulkiam ir vidutiniam verslui, bendro naudojimo teritorijoms plėtoti. Užstatymo aukštingumas neturi būti didesnis kaip 2 a., užstatymo intensyvumo rodikliai neturi viršyti: gyvenamosios paskirties sklypams – 0,2, negyvenamosios paskirties sklypams – 0,8. Gyvenamosios statybos sklypo plotas turi būti ≥ 40 arų. Leistina žemės ūkio ir kita ūkinė veikla.



3pav. Panevėžio rajono savivaldybės keliai



4pav. Ištrauka iš Panevėžio rajono teminių žemėlapių, melioracijos duomenys

Melioracijos griovio apsaugos zona – žemės juosta išilgai šio griovio, kurios ribos yra 15 metrų nuo griovio šlaito viršutinės briaunos. Bendrojo naudojimo drenažo rinktuvų apsaugos zona – žemės juosta išilgai drenažo rinktuvo, kurios ribos yra po 15 metrų į abi puses nuo rinktovo ašies. Tiksliai nustačius (atsikodus) drenažo rinktovo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės administracijos direktoriaus įgaliojimu savivaldybės administracijos atstovu, – po 5 metrus į abi puses nuo drenažo rinktovo. Melioracijos statinių apsaugos zonose draudžiama statyti pastatus, sodinti medžius, įrengti dirbtinius vandens telkinius. 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. Sklypai formuojami atsižvelgiant į Panevėžio rajono bendrojo plano sprendinius ir savininko pageidavimą. Žemės sklypui proj.Nr. 48-1 pagrindinė žemės naudojimo paskirtis keičiama į kitos paskirties žemę, naudojimo būdas keičiamas į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijas. Žemės sklype proj.Nr. 48-2 numatoma vykdyti žemės ūkio veiklą, todėl pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas nekeičiami.

Įvažiavimai į suprojektuotus žemės sklypus numatomi iš Alyvų gatvės. Įvažiavimas į žemės sklypą proj.Nr.48-2 numatomas per žemės sklypą proj.Nr. 48-1. Sklypui proj.Nr. 48-1 siūlomas nustatyti tarnaujantis kelio servitutas (kodas 203). Viešpataujantis servitutas numatomas žemės sklypui proj.Nr.48-2 (kodas 103).

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

Suformuoti žemės sklypai:

Žemės sklypas proj.Nr.48-1

Sklypo plotas- 4000m²

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:

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 1078m².

Siūlomi nustatyti servitutai:

203- Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis), plotas- 398m².

Žemės sklypas proj. Nr. 48-2

Sklypo plotas- 4465m²

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:

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 531m²;

128- Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 2480m²;

152-Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), plotas- 936m².

Siūlomi nustatyti servitutai:

103- Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis), plotas- 398m².

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

Parengto projekto viešinimas vykdomas ŽPDRIS interneto svetainėje (www.zpdri.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