

ŽEMĖS SKLYPO FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Projekto rengimo organizatorius:

Panevėžio rajono savivaldybė

Projekto rengimo iniciatorius:

Privatus asmuo

Rengėjas:

UAB „Geodezinių matavimų projektai“, J. Galvydžio g. 5-107, Vilnius, el. paštas: darius.cirklys@geoprojektai.lt 8 607 40719, projekto rengėjas Darius Čirklys.

Planuojama teritorija:

- Žemės sklypas (kadastrinis numeris 6646/0005:273), esantis Panevėžio r. sav., Naujamiesčio sen., Naujamiesčio mstl., J. Basanavičiaus g. 16.

Projekto rengimo pagrindas:

Panevėžio rajono savivaldybės mero 2023-08-11 potvarkis Nr. M-211 „Dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo“.

Projektas parengtas vadovaujantis išduotais rengimo reikalavimais:

- 2023-08-17 Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus išduotais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. TP. 119-23-Ž;
- 2023-08-16 AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono išduotais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr.123930/08-16.

Planavimo tikslai ir uždaviniai:

- Pertvarkyti žemės sklypus
 - Padalinti į du ar daugiau žemės sklypų

Projektas atitinka šių teisės aktų nuostatas:

- Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės, patvirtintas Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. 3D-1/D1-1 „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymo Nr. 3D-452/D1-513 „Dėl Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“;
- Lietuvos Respublikos Žemės įstatymo 1994-04-26, Nr. I-446;
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005-01-20 įsakymu Nr. 3D-37/D1-40;
- Pagrindinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir keitimo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1073
- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo;
- Lietuvos Respublikos nekilnojamo turto kadastro įstatymo;
- Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 2019-06-06 įstatymo Nr. XIII-2166;
- Lietuvos respublikos Žemės reformos įstatymo 1991-07-25, Nr. I-1607;
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimo Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“;
- Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2020-01-24 įsakymo Nr. 3D-40 „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos patvirtinimo“;
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-533, nuostatomis.
- Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96, reikalavimų.

Formuojamam ar pertvarkomam žemės sklypui (teritorijai) taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

- Bendrųjų planų:
 - Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendruoju planu (reg. Nr. 000661001024; 2008-07-03 patvirtintas Panevėžio rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-154);
 - Naujamiesčio miestelio bendruoju planu (reg. Nr. 000661022066; 2011-12-13 patvirtintas Panevėžio rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-254).
- detaliųjų planų: nėra.
- specialiojo teritorijų planavimo dokumentų: nėra

Formuojamam ar pertvarkomam žemės sklypui (teritorijai) taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai: nėra

ŽPDRIS suteiktas registracijos numeris: ZSFP - 123930.

ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudoti: ORT10LT – ortofotografinis žemėlapis, parengtas pagal 2024-2026 m. ortofoto medžiagą, VĮ „Registrų centras“ 2025-01-23. NT kadastro žemėlapiu duomenys, NT registro centrinių duomenų banko išrašai, georeferencinio pagrindo kadastro duomenys, topografinis planas, LR upių, ežerų ir tvenkinių kadastro (UETK) duomenys, Miškų kadastro duomenys.

Planuojama teritorija

Žemės sklypas kadastro numeris 6646/0005:273, esantis Panevėžio r. sav., Naujamiesčio sen., Naujamiesčio mstl., J. Basanavičiaus g. 16

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: Kita (žemės)

Žemės sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

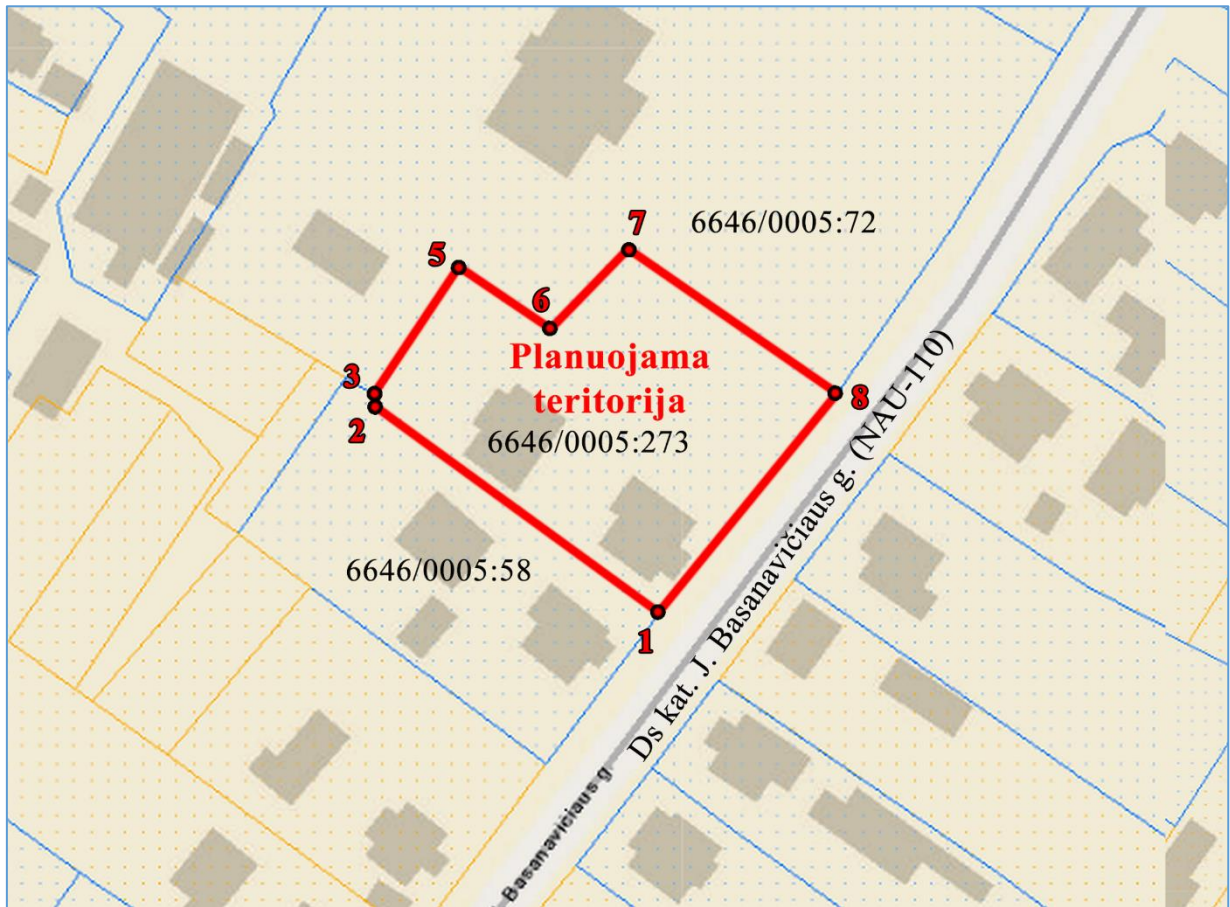
Žemės sklypo plotas: 0,1859 ha

Matavimų tipas: žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus

Planuojamos teritorijos gretimbės

Eil. Nr.	Gretimbė	Adresas	Sklypo kadastrinis numeris	Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – naudojimo būdas	Pastabos
1	1-3	Panevėžio r. sav., Naujamiestis, J. Basanavičiaus g. 18	6646/0005:58	Kita (žemės) - Gyvenamosios teritorijos	Savininkas – fizinis asmuo
2	3-8	Panevėžio r. sav., Naujamiestis, J. Basanavičiaus g. 14	6646/0005:72	Kita (žemės) - Komerinės paskirties objektų teritorijos	Savininkas – juridinis asmuo
3	8-1				Ds kategorijos J. Basanavičiaus g. (NAU-110)

1 pav. Ištrauka iš Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapis



Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS įregistruotos NT registre :

- 106 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 169 m²

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS neįregistruotos NT registre:

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

Planuojamoje teritorijoje NT registre įregistruotos žemės naudmenos:

- Žemės ūkio naudmenų plotas – 0,1147 ha
 - Iš jo ariamos žemės plotas – 0,1147 ha
- Užstatyta teritorija – 0,0712 ha

Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 50,0

Planuojamoje teritorijoje NT registre registruoti statiniai:

- Gyvenamas namas (Unik. Nr. 6696-9001-0013);
- Pagalbinio ūkio pastatas (Unik. Nr. 4400-6448-8290);
- Ūkinis pastatas (Unik. Nr. 6696-9001-0024);
- Ūkinis pastatas (Unik. Nr. 6696-9001-0035);
- Ūkinis pastatas (Unik. Nr. 6696-9001-0046);
- Šiltnamis (Unik. Nr. 6696-9001-0068);
- Kiemo statiniai (Unik. Nr. 6696-9001-0057).

Planuojamoje teritorijoje NT registre registruoti servitutai:

- Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0,0275 ha (įregistravimo pagrindas (2010-03-24 Apskritis viršininko įsakymas Nr. Ž-986))

Saugomų gamtos ir kultūros paveldo objektų: nėra

Galiojančių teritorijų planavimo dokumentų apžvalga

Vadovaujantis Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžiniu planuojama teritorija patenka į intensyvaus užstatymo statybų plėtos zoną. Teritorijos požymiai – žemės ūkio konversija į kitą paskirtį.

Reglamentai:

Vadovaujantis parengtais ir patvirtintais statybos plėtos zonų detaliaisiais planais, 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.

Gyvenamoji statyba gali būti plėtojama prie kompaktiškai apstatytų (gatvinio, savaiminio ar padriko tipo) kaimų, jungiant naujai statomus kvartalus prie esamos inžinerinės infrastruktūros arba diegiant naują bendrą (kaimo ir naujai statomo urbanistinio darinio) inžinerinę infrastruktūrą.

Rengiant miestelių ir kaimų bendruosius (detaliuosius) planus, gyvenamųjų kvartalų ar kompleksų detaliuosius planus turi būti numatytos teritorijos, bendro naudojimo želdynams, viešo naudojimo sporto įrenginiams įrengti, komunikacijų koridoriams, komercinei veiklai.

Užstatymo aukštingumas neturi būti didesnis kaip 3a.,

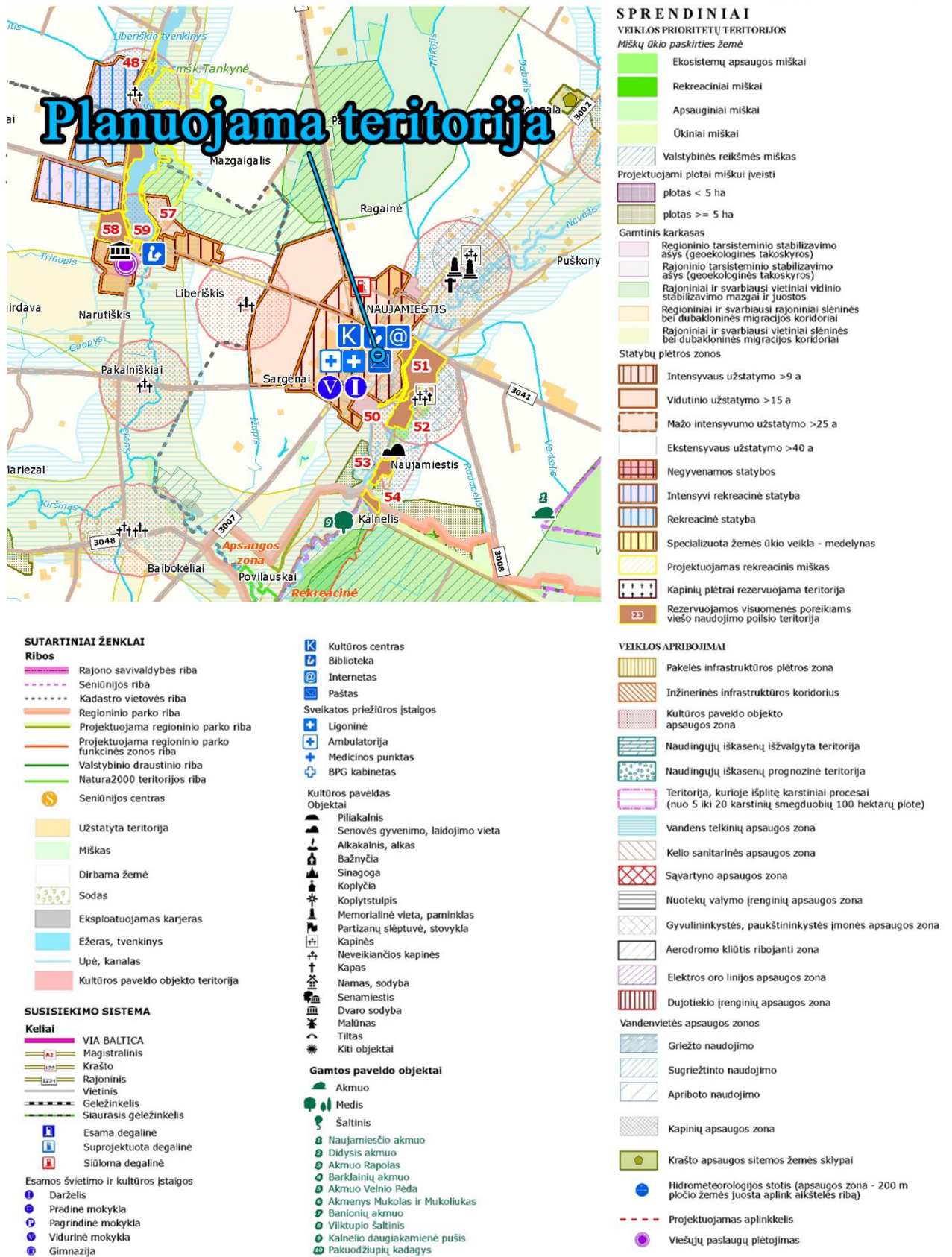
Užstatymo intensyvumo rodikliai neturi viršyti:

- Gyvenamosios paskirties sklypams – 0,4;
- Negyvenamosios paskirties sklypams – 1,2.

Gyvenamosios statybos sklypo plotas turi būti ≥ 9 arai.

Į gamtinio karkaso teritoriją planuojamas žemės sklypas nepatenka.

2 pav. Ištrauka iš Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano. Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio

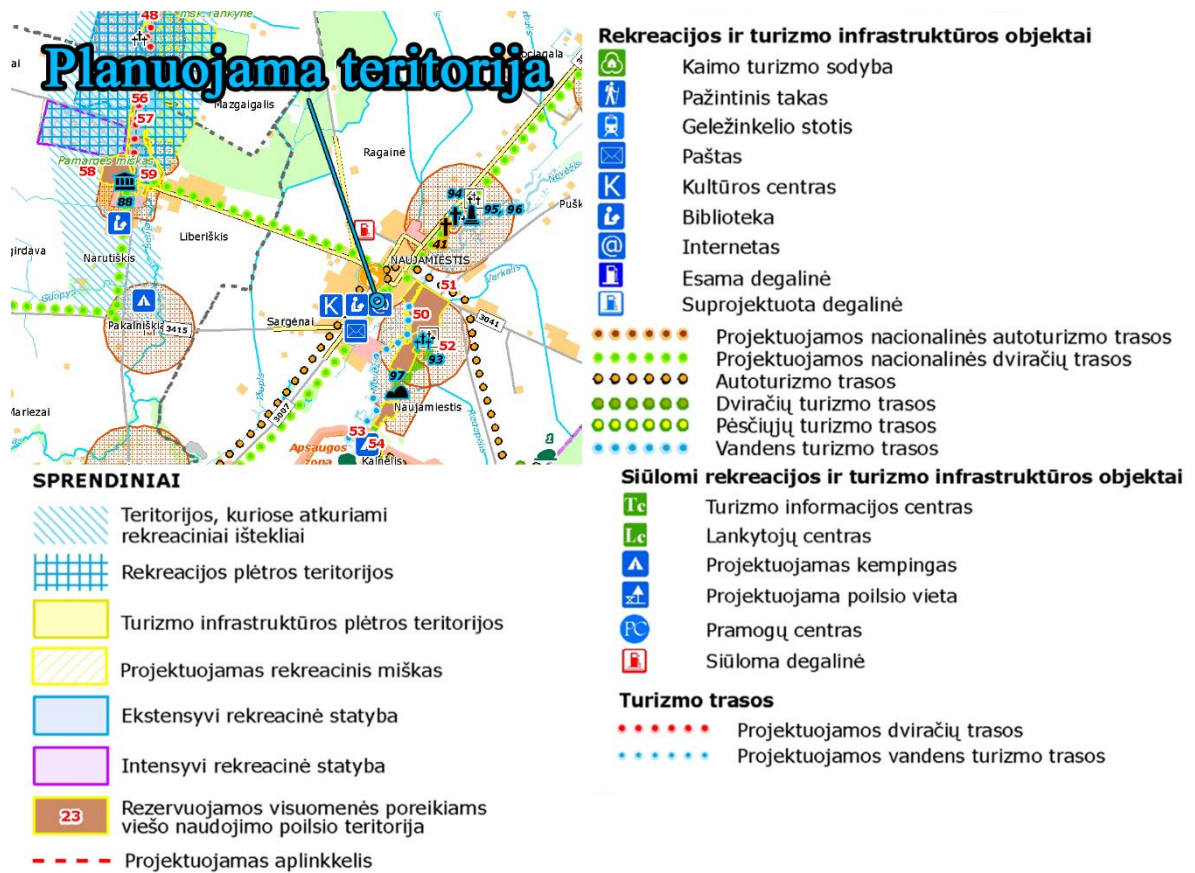


3 pav. Ištrauka iš Inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinio



Pagal Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano Inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinį planuojama teritorija pakelės infrastruktūros plėtros zoną ir inžinerinės infrastruktūros koridorius nepatenka.

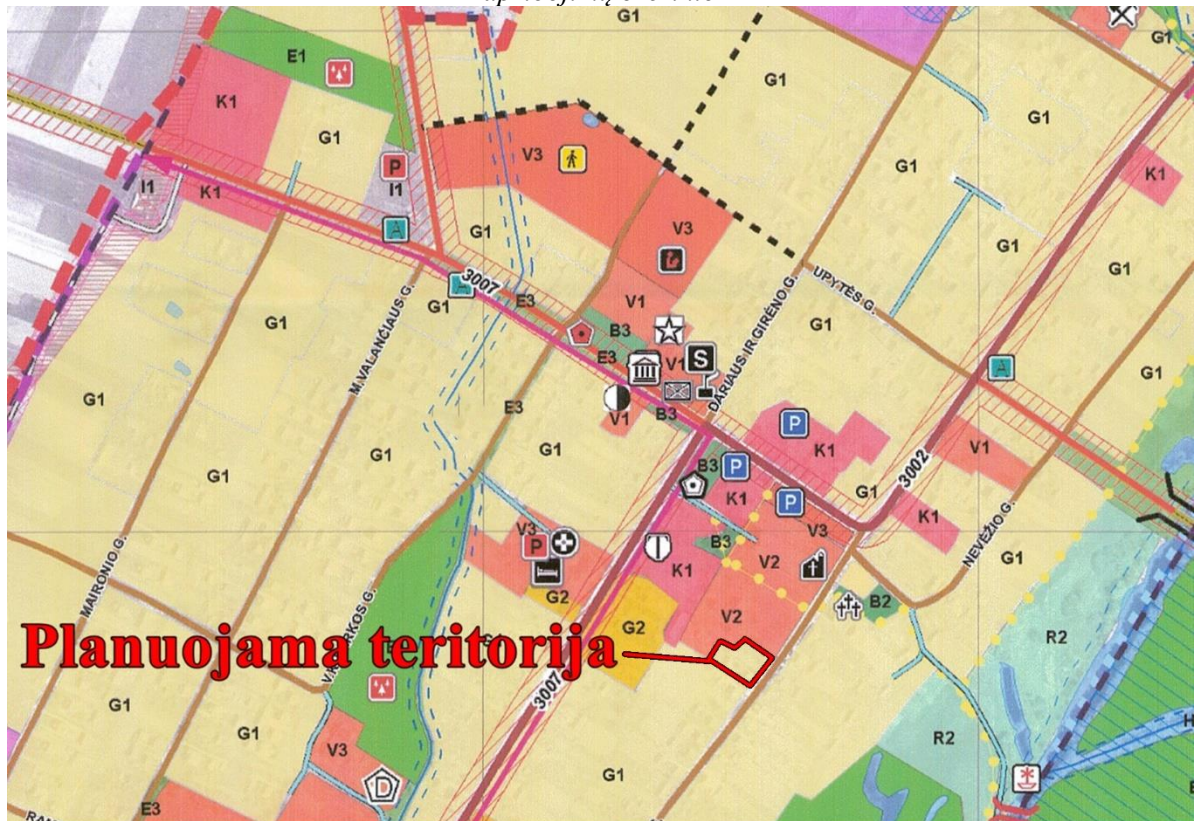
4 pav. Ištrauka iš Rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo brėžinio



5 pav. Ištrauka iš Miškų išdėstymo brėžinio



6 pav. Ištrauka iš Naujamiesčio miestelio bendrojo plano. Teritorijų naudojimo reglamentų ir veiklos apribojimų brėžinio



Planuojama teritorija

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis

Žemės ūkio paskirties žemė

Zm Miško naudmenos

Miškų ūkio paskirties žemė

M2 Rekreaciniai miško sklypai

M3 Vandens telkinių apsaugos zonos miškai

Vandens ūkio paskirties žemė

H4 Bendrojo naudojimo vandens telkiniai

Konservacinės paskirties žemė

C Kultūros paveldo objekto teritorija

Kitos paskirties žemė

G1 Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos

G2 Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos

V1 Administracinių pastatų statybos

V2 Religinė bendruomenių pastatų statybos

V3 Mokslo ir mokymo, kultūros ir sporto, sveikatos apsaugos pastatų bei statinių statybos

P Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos

K1 Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos

I1 Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos

I2 Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorius

B2 Kapinių

B3 Urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių

R1 Ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos

R2 Trumpalaikio poilsio statinių statybos

E1 Rekreacinės paskirties želdynų

E3 Apsauginės ir ekologinės paskirties želdynų

SUTARTINIAI ŽENKLAI

Ribos

Planuojama teritorija

Naujamiesčio miestelio administracinė riba

Susisiekimo sistema

Keliai

Vietinis kelias

Rajoninis kelias

Gatvės

Esamos

Aptarnaujančios gatvės ir keliai (C1 kategorija) miestelio teritorijoje

Aptarnaujančios gatvės ir keliai (C2 kategorija) miestelio teritorijoje

Pagalbinės gatvės (D1 kategorija)

Pagalbinės gatvės (D2 kategorija)

Vadovaujantis Naujamiesčio miestelio bendruoju planu, planuojama teritorija patenka į Naujamiesčio miestelio numatytą mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos G1 zoną.

Užstatymo reglamentai (taikomi naujai statybai ir rekonstrukcijai):

Maksimalus užstatymo intensyvumas U_{\max} Gyvenamosioms / negyvenamosioms teritorijoms – 1,0/1,4.

Maksimalus pastatų aukštingumas h_{\max} Gyvenamosioms / negyvenamosioms teritorijoms - $\leq 2a$ ($\leq 10\text{m}$).

Priklausomųjų želdynų norma - $\geq 25\%$.

SPRENDINIAI

Kitos pagrindinės žemės naudojimo paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypas Kad. Nr. J. Basanavičiaus g. 16 esantis J. Basanavičiaus g. 16, pertvarkomas padalinant į du žemės sklypus, pagrindinė naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas nekeičiami:

- Skl. Proj. Nr. 1 (plotas - 0,0904ha);
- Skl. Proj. Nr. 2 (plotas - 0,0955 ha).

Numatyta galimybė į kiekvieną žemės sklypą įvažiuoti keliu/gatve. Privažiavimas prie pertvarkytų žemės sklypų planuojamas iš besiribojančios Ds kategorijos J. Basanavičiaus g. (NAU-110). Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ atstumai tarp įvažiavimų/išvažiavimų iš Ds kategorijos gatvių nėra ribojami.

PASTABA: Privažiavimo/vidaus keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami, atstatomi, prižiūrimi žemės sklypų savininkų lėšomis.

Servitutai

Esamas servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0,0275 ha (įregistravimo pagrindas (2010-03-24 Apskritis viršininko įsakymas Nr. Ž-986)) – po pertvarkymo patenka į du žemės sklypus tokiomis dalimis:

- Sklype Proj. Nr. 1 - Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 257 m²
- Sklype Proj. Nr. 1 - Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 18 m²

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Planuojamai teritorijai taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatytos remiantis Nekilnojamojo turto registre registruotomis teritorijomis, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, bei vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 2019-06-06 įstatymų Nr. XIII-2166.

Apskaičiuotas kelių apsaugos zonos dydis nuo rajoninio Ds kategorijos J. Basanavičiaus gatvės (NAU-110) - 3m nuo kelio briaunos, į planuojamą teritoriją nepatenka.

Formuojami žemės sklypas:

1	Projektuojamo sklypo Nr.	1
2	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita (žemės)
3	Žemės naudojimo būdas	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
4	Žemės sklypo plotas	904 m ²
5	Žemės naudmenų sudėtis	<ul style="list-style-type: none"> Užstatyta teritorija: – 904 m²
6	Užstatymas	<ul style="list-style-type: none"> Pagalbinio ūkio pastatas (Unik. Nr. 4400-6448-8290); Šiltnamis (Unik. Nr. 6696-9001-0068); Kiemo statiniai (Unik. Nr. 6696-9001-0057)
7	Susisiekimo sistemos organizavimas	Įvažiavimas/išvažiavimas į žemės sklypą planuojamas iš J. Basanavičiaus gatvės (NAU-110).
8	Sklypui nustatomi servitutai	(esamas) (207) - Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 257 m ²
9	Sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos	<ul style="list-style-type: none"> 106 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 171 m²

1	Projektuojamo sklypo Nr.	2
2	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita (žemės)
3	Žemės naudojimo būdas	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
4	Žemės sklypo plotas	955 m ²
5	Žemės naudmenų sudėtis	<ul style="list-style-type: none"> Užstatyta teritorija: – 955 m²
6	Užstatymas	<ul style="list-style-type: none"> Gyvenamas namas (Unik. Nr. 6696-9001-0013); Ūkinis pastatas (Unik. Nr. 6696-9001-0024); Ūkinis pastatas (Unik. Nr. 6696-9001-0035); Ūkinis pastatas (Unik. Nr. 6696-9001-0046); Kiemo statiniai (Unik. Nr. 6696-9001-0057)
7	Susisiekimo sistemos organizavimas	Įvažiavimas/išvažiavimas į žemės sklypą planuojamas iš J. Basanavičiaus gatvės (NAU-110).
8	Sklypui nustatomi servitutai	(esamas) (207) - Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 18 m ²
9	Sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos	<ul style="list-style-type: none"> 101 Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 6 m² 106 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 171 m²

Kitos paskirties žemės sklype formuojant užstatymą statiniai turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“).

Vadovaujantis aplinkos ministro 2014 m. sausio 14 d. įsakymu Nr. D1-36 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ priklausomųjų želdinių norma sklypui nustatoma ne mažiau 25% nuo viso žemės sklypo ploto.

Tikslios formuojamo žemės sklypo taškų koordinatės, sklypo plotas nustatomi atliekant kadastrinius matavimus.

Žemės naudmenos tikslinamos kadastrinių matavimų metu.

IŠVADA

Sprendiniai neprieštarauja Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrajam planui, teritorijoje galiojantiems specialiojo teritorijų planavimo dokumentams, išduotiems planavimo reikalavimams, bei kitiems Lietuvos Respublikos teisės aktams.

PROJEKTO VIEŠINIMAS

Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektas yra vietovės lygmens specialusis planas, todėl svarstymui taikoma supaprastinta svarstymo procedūra. Visuomenės informavimas ir supažindinimas vyksta vadovaujantis Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. 3D-1/D1-1 „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymo Nr. 3D-452/D1-513 „Dėl Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“. Informacija apie parengtą projektą bei galimybes su juo susipažinti skelbiama ŽPDRIS paslaugos bylos Nr. ZSFP-123930 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 teikia raštu arba ŽPDRIS priemonėmis. Pateiktus pasiūlymus ir pritarimus projekto organizatorius įkelia į ŽPDRIS interneto svetainę.

Projekto rengėjas (kvlf. paž. Nr. 2R-FP-1174)



Darius Čirklys