

## ŽEMĖS SKLYPO FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

***Projekto rengimo organizatorius:***

Panevėžio rajono savivaldybė

***Projekto rengimo iniciatorius:***

Fizinis 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 kadastro numeris 6613/0001:108, esantis Panevėžio r. sav., Velžio sen., Dembavos k., Dembavos g. 21C.

***Projekto rengimo pagrindas:***

Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-10-12 įsakymas Nr. A-698 „Dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo“.

***Projektas parengtas vadovaujantis išduotais rengimo reikalavimais:***

- 2022-11-10 Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus išduotais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. TP. 203-22-Ž.

***Planavimo tikslai ir uždaviniai:***

- Pertvarkyti žemės sklypus
  - Padalinti į du ar daugiau žemės sklypų
- Nustatyti ir keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) žemės sklypo naudojimo būdą (-us)

*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;
- 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;
- 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;
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašu patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr. 540 (Lietuvos Respublikos aplinko ministro 2022 m. rugsėjo 2 d. įsakymo Nr. D1-293 redakcija);
- 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);
- detaliųjų planų: nėra.
- specialiojo teritorijų planavimo dokumentų:
  - Panevėžio priemiestinių gyvenamųjų teritorijų intensyvios plėtros specialiuoju planu (reg. Nr. T00071350; 2014-05-08 patvirtintas Panevėžio rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-104).

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

*ŽPDRIS suteiktas registracijos numeris: ZSFP- 112643.*

## ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudoti: ORT10LT – ortofotografinis žemėlapis, parengtas pagal 2024-2026 m. ortofoto medžiagą, VĮ „Registrų centras“ 2024-01-31 NT kadastro žemėlapiu duomenys, NT registro centrinio duomenų banko išrašai, duomenys apie specialiąsias žemės naudojimo sąlygas registruotas NT registre, georeferencinio pagrindo kadastro duomenys, topografinis planas, LR upių, ežerų ir tvenkinių kadastro (UETK) duomenys, Miškų kadastro duomenys, teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai.

### ***Planuojama teritorija:***

Žemės ūkio pagrindinės naudojimo paskirties žemės sklypas Kad. Nr. 6613/0001:108 esantis Panevėžio apskr., Panevėžio r. sav., Velžio sen., Dembavos k., Dembavos g. 21C.

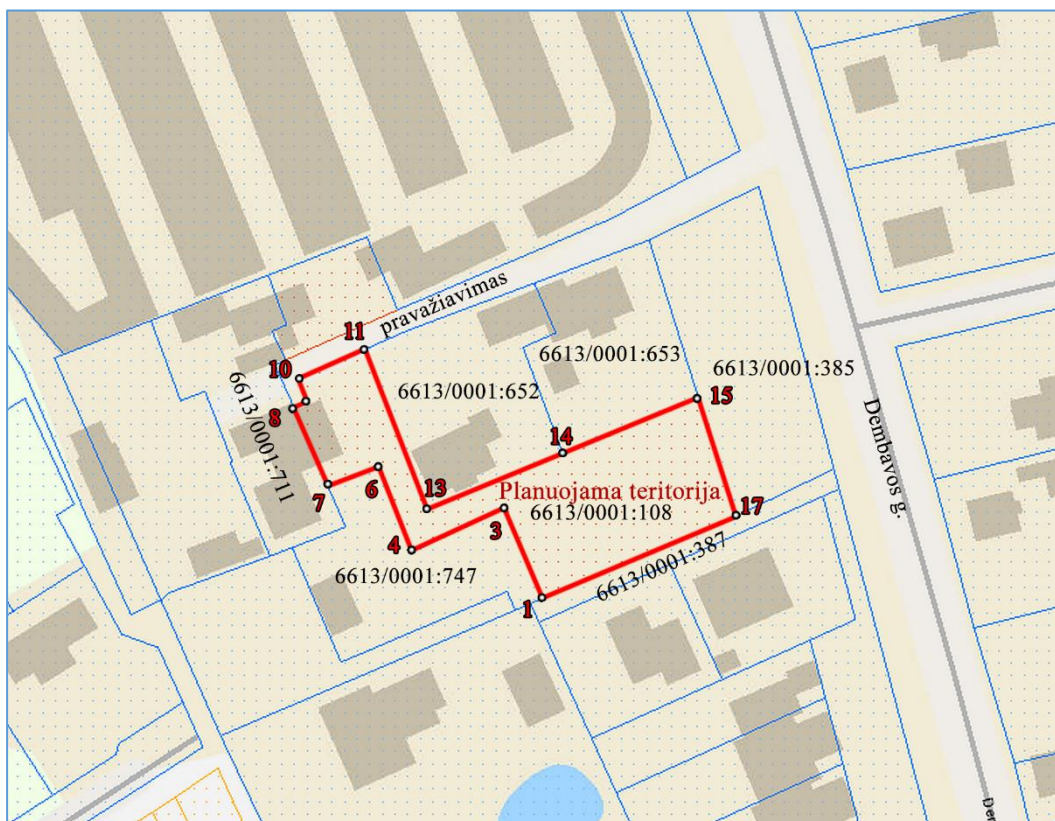
***Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis:*** Žemės ūkio

***Žemės sklypo naudojimo būdas:*** -

***Žemės sklypo plotas:*** 0,1600 ha

***Matavimų tipas:*** žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus

*Ištrauka iš Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapiu*



**Planuojamos teritorijos gretimybės**

<b>Eil. Nr.</b>	<b>Gretimybė</b>	<b>Adresas</b>	<b>Sklypo kadastrinis numeris</b>	<b>Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – naudojimo būdas</b>	<b>Pastabos</b>
1	1-7	Panevėžio r. sav., Velžio sen., Dembavos k., Dembavos g. 21B	6613/0001:747	Kita (žemės) - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Savininkas - fizinis asmuo
2	7-8	Panevėžio r. sav., Velžio sen., Dembavos k., Dembavos g. 23	6613/0001:711	Kita (žemės) - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Savininkas - fizinis asmuo
3	8-11				privažiavimas
4	11-14	Panevėžio r. sav., Velžio sen., Dembavos k., Dembavos g. 25	6613/0001:652	Kita (žemės) - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Savininkas - fizinis asmuo
5	14-15	Panevėžio r. sav., Velžio sen., Dembavos k., Dembavos g. 25A	6613/0001:653	Kita (žemės) - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Savininkas - fizinis asmuo
6	15-17	Panevėžio r. sav., Velžio sen., Dembavos k., Dembavos g. 25B	6613/0001:385	Kita (žemės) - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Savininkas - fizinis asmuo
7	17-1	Panevėžio r. sav., Velžio sen., Dembavos k.	6613/0001:387	Kita (žemės) - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Savininkas - fizinis asmuo

**Planuojamoje teritorijoje NT registre registruoti statiniai:**

- Gyvenamas namas (Unik. Nr. 6694-0010-0019)

***Teritorijos, kuriose taikomos Specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos NT registre:***

- 120 požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,2502 ha;
- 121 Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,2502 ha;
- 163 Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)
- 164 Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis)

***Teritorijos, kuriose taikomos Specialiosios žemės naudojimo sąlygos, įregistruotos NT registre:***

- 101 Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 21 m<sup>2</sup>
- 120 požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 1600 m<sup>2</sup>

***Planuojamoje teritorijoje NT registre įregistruotos žemės naudmenos:***

- Žemės ūkio naudmenų plotas viso – 0,1400 ha
  - iš jo: sodų plotas – 0,1400 ha
- Užstatyta teritorija – 0,0200 ha
- Nusausintos žemės plotas – 0,1600 ha

***Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 52,0***

***Planuojamoje teritorijoje NT registre registruotų servitutų:***

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis)
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)

***Planuojamoje teritorijoje 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 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.

Užstatymo aukštingumas neturi būti didesnis kaip 3a.,

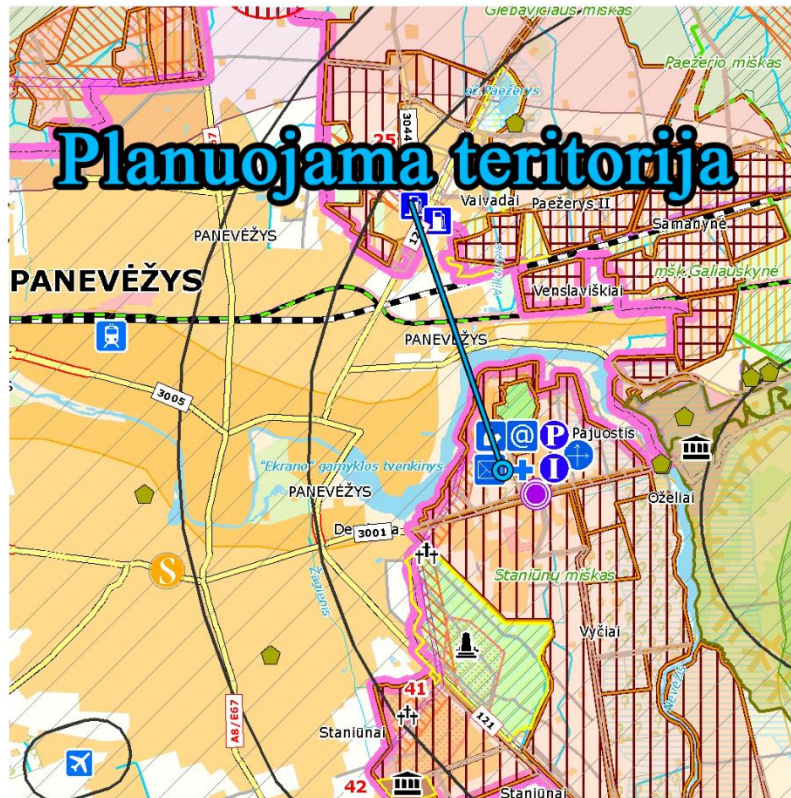
Užstatymo intensyvumo rodikliai neturi viršyti:

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

Gyvenamosios statybos plotas turi būti  $\geq 9$  arai.

Planuojama teritorija į Gamtinio karkaso zonas nepatenka.

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



SUTARTINIAI ŽENKLAI

Ribos

- Rajono savivaldybės riba
- Seniūnijos riba
- Kadastro vietovės riba
- Regioninio parko riba
- Projektuojama regioninio parko riba
- Projektuojama regioninio parko funkcinės zonos riba
- Valstybinio draustinio riba
- Natura2000 teritorijos riba
- Seniūnijos centras

- Užstatyta teritorija
- Miškas
- Dirbama žemė
- Sodas
- Eksploatuojamas karjeras
- Ežeras, tvenkinys
- Upė, kanalas
- Kultūros paveldo objekto teritorija

SUSISIEKIMO SISTEMA

Keliai

- VIA BALTICA
- Magistralinis
- Krašto
- Rajoninis
- Vietinis
- Geležinkelis
- Siaurasis geležinkelis
- Esama degalinė
- Suprojektuota degalinė
- Siūloma degalinė

- Esamos švietimo ir kultūros įstaigos
- Darželis
  - Pradinė mokykla
  - Pagrindinė mokykla
  - Vidurinė mokykla
  - Gimnazija

K

- Kultūros centras
- Biblioteka
- Internetas
- Paštas
- Sveikatos priežiūros įstaigos
- Ligoninė
- Ambulatorija
- Medicinos punktas
- BPG kabinetas
- Kultūros paveldas
- Objektai
- Piliakalnis
- Senovės gyvenimo, laidojimo vieta
- Alkalkalnis, alkas
- Bažnyčia
- Sinagoga
- Kopyčia
- Kopylstulpis
- Memorialinė vieta, paminklas
- Partizanų slėptuvė, stovykla
- Kapinės
- Neveikiančios kapinės
- Kapas
- Namai, sodyba
- Senamiestis
- Dvaro sodyba
- Malūnas
- Tiltas
- Kiti objektai

Gamtos paveldo objektai

- Akmuo
- Medis
- Šaltinis
- Naujamiesčio akmuo
- Didysis akmuo
- Akmuo Rapolas
- Barklainių akmuo
- Akmuo Vainio Peda
- Akmenys Mukolas ir Mukoliukas
- Banionių akmuo
- Vilktupio šaltinis
- Kalnelio daugiakamienė pušis
- Pakuodžiupių kadagys

SPRENDINIAI

VEIKLOS PRIORITETŲ TERITORIJOS

Miškų ūkio paskirties žemė

- Ekosistemų apsaugos miškai
- Rekreaciniai miškai
- Apsauginiai miškai
- Ūkiniai miškai
- Valstybinės reikšmės miškai

Projektuojami plotai miškui įveisti

- plotas < 5 ha
- plotas >= 5 ha

Gamtinis karkasas

- Regioninio tarpsisteminio stabilizavimo ašys (geoeologinės takoskyros)
- Rajoninio tarpsisteminio 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

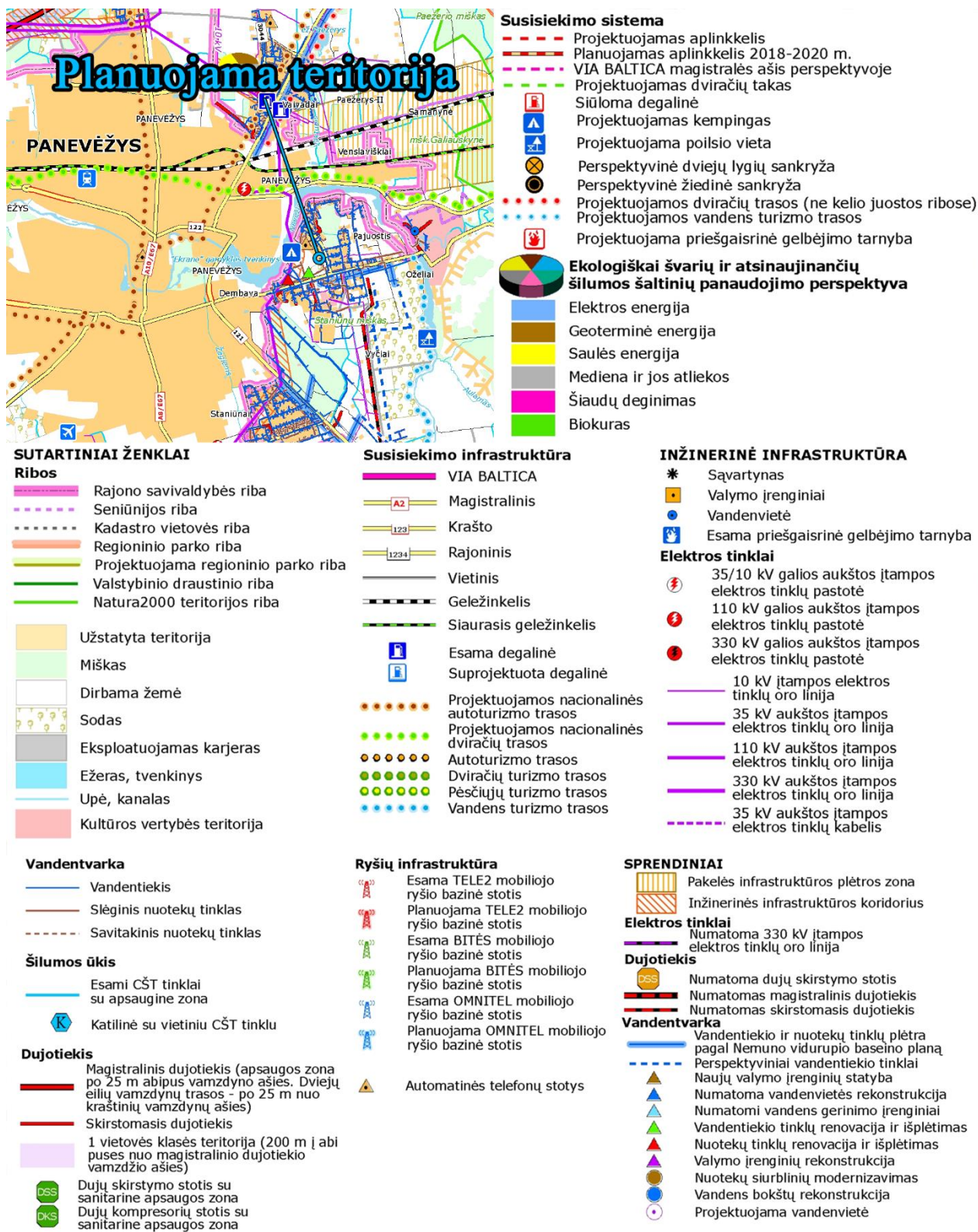
Statybų plėtros zonos

- 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
- Rezervuojamas visuomenės poreikiams viešo naudojimo poliois teritorija

VEIKLOS APRIBOJIMAI

- Pakelės infrastruktūros plėtros zona
- Inžinerinės infrastruktūros koridoriai
- Kultūros paveldo objekto apsaugos zona
- Naudingųjų iškasenų išžvalgyta teritorija
- Naudingųjų iškasenų prognozė teritorija
- Teritorija, kurioje išplitę karštiniai procesai (nuo 5 iki 20 karštinį smegduobių 100 hektarų plote)
- Vandens telkinių apsaugos zona
- Kelio sanitarinės apsaugos zona
- Savartyno 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
- Apriboto naudojimo
- Kapinių apsaugos zona
- Krašto apsaugos sistemos žemės sklypai
- Hidrometeorologijos stotis (apsaugos zona - 200 m pločio žemės juosta aplink aikštelės ribą)
- Projektuojamas aplinkelis
- Viešųjų paslaugų plėtojimas

Ištrauka iš Inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinio

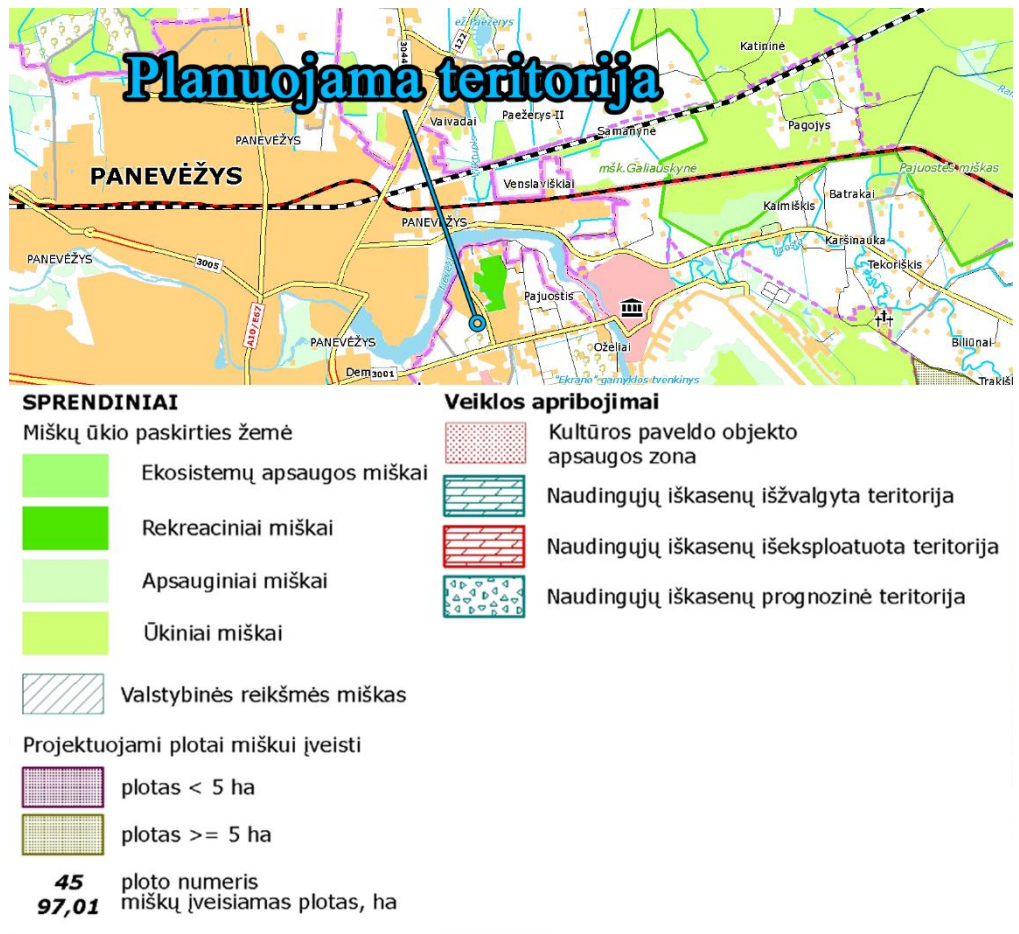


Pagal Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano Inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinį į numatytą pakelės infrastruktūros plėtros zoną ir į inžinerinės infrastruktūros koridorius planuojama teritorija nepatenka.

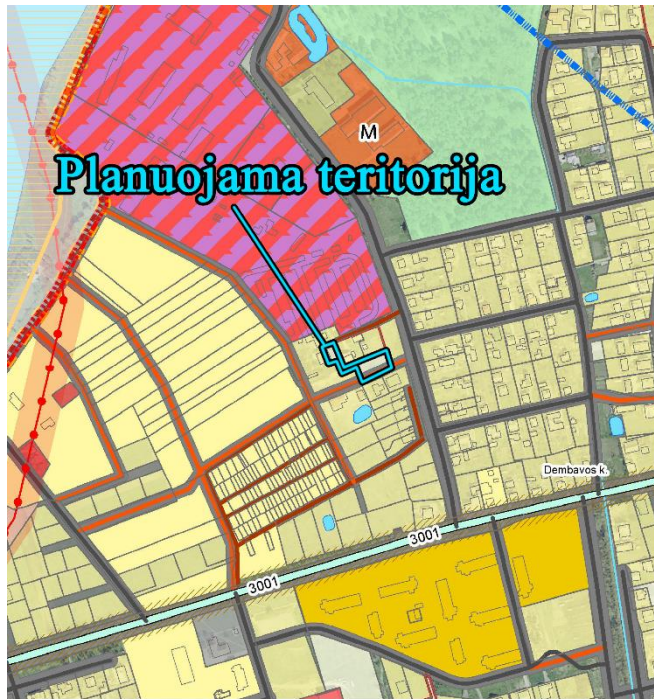
Ištrauka iš Rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo brėžinio



Ištrauka iš Miškų išdėstymo brėžinio



Ištrauka iš Panevėžio priemiestinių gyvenamųjų teritorijų intensyvios plėtros specialiojo plano



**Saugomos teritorijos**

▨ Buveinių apsaugai svarbi teritorija (Natura 2000)

**Apsaugos zonos**

- ▨ 110 kV elektros oro linijos apsaugos zona po 20 m nuo kraštinių jos laidų
- ▨ Hidrometeorologijos stoties apsaugos zona (200 m)
- ▨ Aerodromo apsaugos zonos (pagal Panevėžio rajono BP)
- ▨ Vandenvietės griežto režimo apsaugos juosta (1-oji)
- ▨ Vandenvietės mikrobinės taršos apribojimo juosta (2-oji)
- ▨ Vandenvietės cheminės taršos apribojimo juosta (3-ioji A)
- ▨ Vandenvietės cheminės taršos apribojimo juosta (3-ioji B)
- ▨ Kultūros paveldo objekto apsaugos zona
- ▨ Paukštyno apsaugos zona (500 m)
- ▨ Užliejami plotai
- ▨ Geležinkelio apsaugos zona (45 m)
- ▨ Kelių apsaugos zona (70 m, 50 m, 20 m)

**Gamtinis karkasas**

- ▨ Rajoniniai ir svarbiausi vietiniai vidinio stabilizavimo mazgai ir juostos
- ▨ Regioniniai ir svarbiausi rajoniniai slėniniai ir dubakloniniai migracijos koridoriai
- ▨ Rajoniniai ir svarbiausi vietiniai slėniniai bei dubakloninės migracijos koridoriai

**SUTARTINIAI ŽENKLAI**

**Ribos**

- ▨ Planuojamos teritorijos riba
- ▨ Panevėžio miesto administracinė riba
- ▨ Seniūnijos riba
- ▨ Gyvenamosios vietovės riba
- ▨ Sklypo riba
- ▨ Parengti detalieji planai
- ▨ Gyvenamųjų teritorijų II plėtros etapas

**Susisiekimo infrastruktūra**

- ▨ Krašto kelias
- ▨ Rajoninis kelias
- ▨ Kiti keliai ir gatvės
- ▨ Geležinkelis
- ▨ Perspektyvinės gatvės
- ▨ Naujos gatvės
- ▨ Naujos pagalbinės gatvės
- ▨ Gatvės (Panevėžio miesto gyvenamųjų teritorijų SP)
- ▨ Gatvės (Panevėžio miesto BP)

**Infrastruktūra**

- M Mokykla
- D Vaikų darželis
- Kapinės
- Hidrometeorologijos stotis
- ✈ Aerodromas
- Vandenvietė
- ▲ Vandens gerinimo įrenginiai
- ◆ Mobiliojo ryšių bokštai
- 110 kV elektros perdavimo linija

**Kultūros paveldas**

- ▨ Kultūros paveldo teritorija
- 5 Kultūros paveldo numeris plane

**Žemėnauda (esama)**

- ▨ Žemės ūkio paskirties žemės sklypas
- ▨ Miškų ūkio paskirties žemės sklypas
- ▨ Vandens ūkio paskirties žemės sklypas
- ▨ Kitos paskirties žemės sklypas
- ▨ Daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybai žemės sklypas
- ▨ Gyvenamosios teritorijos žemės sklypas
- ▨ Visuomeninės paskirties teritorijos žemės sklypas
- ▨ Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos žemės sklypas
- ▨ Komercinės paskirties objektų teritorijos žemės sklypas
- ▨ Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos žemės sklypas
- ▨ Žemės sklypas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams
- ▨ Naudingųjų iškasenų teritorijos žemės sklypas
- ▨ Žemės sklypas krašto apsaugos tikslams

**Žemėnauda (planuojama)**

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

**Kiti sutartiniai žymėjimai**

- Upė, upelis, kanalas
- ▨ Vandens telkinys
- ▨ Pelkė
- ▨ Pastatas

Pagal Panevėžio priemiestinių gyvenamųjų teritorijų intensyvios plėtros specialųjį planą planuojama teritorija patenka į esamą ir planuojamą gyvenamosios teritorijos funkcinę zoną. Teritorijoje dominuoja gyvenamoji veikla, kartu su jai aptarnauti reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra. Prioritetinė žemės paskirtis ir naudojimo būdas – kitos paskirties gyvenamoji teritorija. Galimos paskirtys ir naudojimo būdai (naudojimo būdai - gyvenamosios teritorijos aptarnavimui) – žemės ūkio, miškų ūkio, kitos paskirties visuomeninės, komercinės paskirties objektų, rekreacinės, pramonės ir sandėliavimo objektų (tik nedarančių neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai), bendro naudojimo, atskirųjų želdynų, inžinerinės infrastruktūros teritorijos.

Pagal užstatymo intensyvumą šioje zonoje gali būti ekstensyvaus užstatymo intensyvumo bei vidutinio užstatymo gyvenamosios teritorijos bei intensyvaus užstatymo intensyvumo negyvenamosios teritorijos.

Naujų intensyvios plėtros zonų formavimas aplink esančius a, b kategorijų centrus. Atsižvelgiant į Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius, užstatymo aukštingumas neturi būti didesnis kaip 3 aukštai, užstatymo intensyvumo rodikliai neturi viršyti: gyvenamosios paskirties sklypams – 0,9

Vidutinio intensyvumo plėtra numatoma c kategorijos centruose. Užstatymo aukštingumas neturi būti didesnis kaip 2 aukštai, užstatymo intensyvumo rodikliai neturi viršyti: gyvenamosios paskirties sklypams – 0,6;. Likusioje teritorijos dalyje laikytis ekstensyvaus užstatymo principo. Šios zonos arealuose prioritetas teikiamas gyvenamųjų vietovių plėtrai ir individualiai statybai.

Tai pat numatomas visų rūšių transporto ir pėsčiųjų judėjimo, inžinerinių statinių bei inžinerinių tinklų teritorijos.

Pertvarkomame žemės sklype specialiuoju planu suplanuota D kategorijos gatvė.

Naujų aukštybinių pastatų statyba nenumatoma atsižvelgiant į tai, kad tai nebūdinga kaimiškam kraštovaizdžiui, tai pat nėra potencialo tokioms statyboms.

Į gamtinio karkaso teritoriją pertvarkomas žemės sklypas nepatenka.

## SPRENDINIAI

Žemės ūkio pagrindinės naudojimo paskirties, Kitų žemės ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo būdo žemės sklypas (kadastrinis Nr. 6613/0001:108) pertvarkomas padalinant jį į tris žemės sklypus. Sklypo proj. Nr 1 pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas išlieka nepakitę.

Teritorijos dalis patenkanti į Panevėžio priemiestinių gyvenamųjų teritorijų intensyvios plėtros specialiajame plane suprojektuotos D kategorijos gatvės raudonąsias linijas atidalinama atskiru sklypu (proj. Nr. 3). Atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų - 12m. Sklypui nustatomi kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų naudojimo būdas.

Sklypo proj. Nr. 2 pagrindinė žemės naudojimo paskirtis pakeičiamą į kitą ir nustatomas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų naudojimo būdas.

### ***Susisiekimas***

Esami NT registre įregistruoti servitutai S ir S1 po pertvarkymo išlieka galioti sklype proj. Nr. 3. Taip pat, visame sklypo proj. Nr. 3 plote yra projektuojami sandoriu nustatomi kelio ir inžinerinių komunikacijų servitutai S3 ir S4.

Įvažiavimai/išvažiavimai į žemės sklypus po pertvarkymo numatomi per esamus privažiavimus, per esamus ir projektuojamus servitutus. Įvažiavimas/išvažiavimas į sklypus Proj. Nr. 2 ir 3 planuojamas nuo Dembavos gatvės iš pietinės pusės per gretimą inžinerinės infrastruktūros paskirties žemės sklypą (kadastrinis Nr. 6613/0001:387) pasinaudojant NT registre įregistruoto kelio servituto teise (sprendinių brėžinyje pažymėtas S2).

<p>Kelio servitutas (tarnaujantis) Įregistravimo pagrindas: 2003-03-20 Apskritis viršininko įsakymas Nr. Ž-996 Aprašymas: 4m pločio, plane pažymėtu "S2". Teisės naudotojai: Kiti asmenys. Įrašas galioja: Nuo 2003-03-20</p>
---

Įvažiavimas/išvažiavimas į žemės sklypą Proj. Nr. 1 planuojamas iš šiaurinės pusės, esamu privažiuojamuoju keliu nuo Dembavos gatvės.

### *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.

Su planuojama teritorija besiribojantys privažiuojamieji keliai nepatenka į Panevėžio rajono savivaldybės vietinės reikšmės kelių sąrašą, todėl Kelių apsaugos zonos nuo jo nenustatomos.

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos nustatytos vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 žemių melioracinės būklės ir užmirkimo erdviųjų duomenų rinkiniu Mel\_DR10LT (šaltinis: www.geoportal.lt, žiūrėta 2023-10-03).

### *Formuojami žemės sklypai:*

1	Projektuojamo sklypo Nr.	1
2	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Žemės ūkio
3	Žemės naudojimo būdas	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
4	Žemės sklypo plotas	349 m <sup>2</sup>
5	Žemės naudmenų sudėtis	<ul style="list-style-type: none"> <li>Užstatyta teritorija – 349 m<sup>2</sup></li> </ul>
6	Užstatymas	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gyvenamas namas (Unik. Nr. 6694-0010-0019)</li> </ul>
7	Susisiekimo sistemos organizavimas	Įvažiavimas/išvažiavimas planuojamas iš šiaurinės pusės, esamu privažiuojamuoju keliu nuo Dembavos gatvės.
8	Sklypui nustatomi servitutai	-
9	Sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos	<ul style="list-style-type: none"> <li>101 Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 27 m<sup>2</sup></li> <li>120 Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 349 m<sup>2</sup></li> <li>149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 69 m<sup>2</sup></li> </ul>

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	900 m <sup>2</sup>
5	Žemės naudmenų sudėtis	<ul style="list-style-type: none"> <li>Užstatyta teritorija – 900 m<sup>2</sup></li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>Nusausintos žemės plotas – 857 m<sup>2</sup></li> </ul>
6	Užstatymas	-
7	Susisiekimo sistemos organizavimas	Įvažiavimas/išvažiavimas numatomas iš pietinės pusės per gretimą inžinerinės infrastruktūros paskirties žemės sklypą kadastrinis Nr. 6613/0001:387 per kelio servitutą S2, bei per Sklype proj. Nr. 3 projektuojamą kelio servitutą S3
8	Sklypui nustatomi servitutai	<ul style="list-style-type: none"> <li>-(115)(esamas) Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) (S2)-233m<sup>2</sup></li> <li>-(115)(projektuojamas) Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) (S3)-351m<sup>2</sup></li> <li>-(218)(projektuojamas) Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) (S4)-351m<sup>2</sup></li> </ul>
9	Sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos	<ul style="list-style-type: none"> <li>120 Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 900 m<sup>2</sup></li> <li>121 Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) - 857 m<sup>2</sup></li> </ul>

<b>1</b>	<b>Projektuojamo sklypo Nr.</b>	<b>3</b>
2	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita (žemės)
3	Žemės naudojimo būdas	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
4	Žemės sklypo plotas	351 m <sup>2</sup>
5	Žemės naudmenų sudėtis	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keliai – 19 m<sup>2</sup></li> <li>Užstatyta teritorija –332 m<sup>2</sup></li> <li>Nusausintos žemės plotas – 351 m<sup>2</sup></li> </ul>
6	Užstatymas	-
7	Susisiekimo sistemos organizavimas	Įvažiavimas/išvažiavimas numatomas iš pietinės pusės per gretimą inžinerinės infrastruktūros paskirties žemės sklypą kadastrinis Nr. 6613/0001:387 per kelio servitutą S2.
8	Sklypui nustatomi servitutai	<ul style="list-style-type: none"> <li>S-(215)(esamas) Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) -19m<sup>2</sup></li> <li>S1-(222)(esamas) Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) -19m<sup>2</sup></li> <li>S3-(215)(projektuojamas) Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) -351m<sup>2</sup></li> <li>S4-(222)(projektuojamas) Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 351m<sup>2</sup></li> <li>-(115)(esamas) Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) (S2)-233m<sup>2</sup></li> </ul>
9	Sklypui nustatomos specialiosios žemės	<ul style="list-style-type: none"> <li>120 Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 351 m<sup>2</sup></li> </ul>

	naudojimo sąlygos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 121 Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) - 351 m<sup>2</sup></li> <li>• 149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 21 m<sup>2</sup></li> </ul>
--	-------------------	---

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 - 112643 interneto svetainėje ([www.zpdris.lt](http://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