

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:

Valstybinės žemės plotas, esantis Panevėžio r. sav., Velžio sen., Velžio k., Nevėžio g. 78.

Projekto rengimo pagrindas:

Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-04-30 įsakymas Nr. A-174 „Dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo“.

Projektas parengtas vadovaujantis išduotais rengimo reikalavimais:

- 2024-05-08 Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus išduotais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. TP. 74-24-Ž;
- 2024-04-30 AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono išduotais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. 135760/04-30;
- 2024-05-08 Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos išduotais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. SFP-2199-(15.6.34 E).

Planavimo tikslai ir uždaviniai:

- Formuoti naujus valstybinės žemės sklypus

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;
- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo;
- Lietuvos Respublikos nekilnojamo turto kadastro įstatymo;
- Lietuvos respublikos Žemės reformos įstatymo 1991-07-25, Nr. I-1607;
- Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 2019-06-06 įstatymo Nr. XIII-2166;
- Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96, reikalavimų;
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001-11-07 įsakymu Nr. 540;
- 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“;
- Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-03-09 nutarimu Nr. 260
- Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodika patvirtinta Aplinkos ministro 2024 m. liepos 19 d įsakymu Nr. D1-247.
- 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.

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

- Bendrųjų planų:
 - Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendroju 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- 135760.

ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudoti: ORT10LT – ortofotografinis žemėlapis, parengtas pagal 2024-2026 m. ortofoto medžiagą, VI „Registrų centras“ 2025-03-06 d. 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.

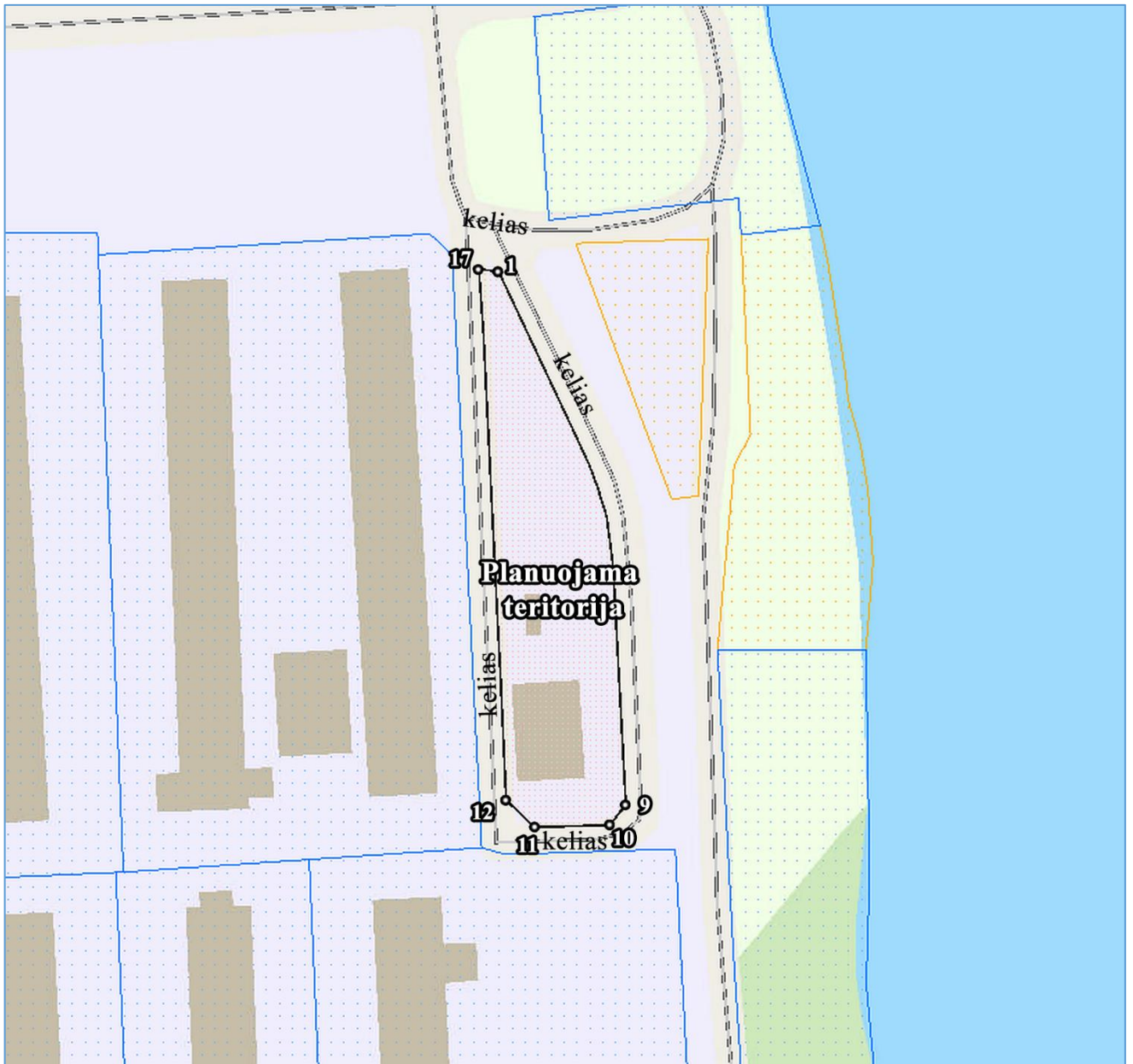
Planuojama teritorija:

Valstybinės žemės plotas, esantis Panevėžio r. sav., Velžio sen., Velžio k., Nevėžio g. 78.

Planuojamoje teritorijoje NT registre registruoti statiniai:

- Pastatas – Administracinis-buitinis pastatas (Unik. Nr. 6697-4005-7491).

Ištrauka iš Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapio



Planuojamos teritorijos gretimbės

Gretimbė	Adresas	Sklypo kadastrinis numeris	Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – naudojimo būdas	Pastabos
1-17-1				Vietinės reikšmės kelias

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 ekstensyvaus užstatymo statybų plėtros zoną. Teritorijos požymiai – žemės ūkio konversija į kitą paskirtį.

Reglamentai:

Vadovaujantis parengtais ir patvirtintais statybos plėtros 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 2a.,

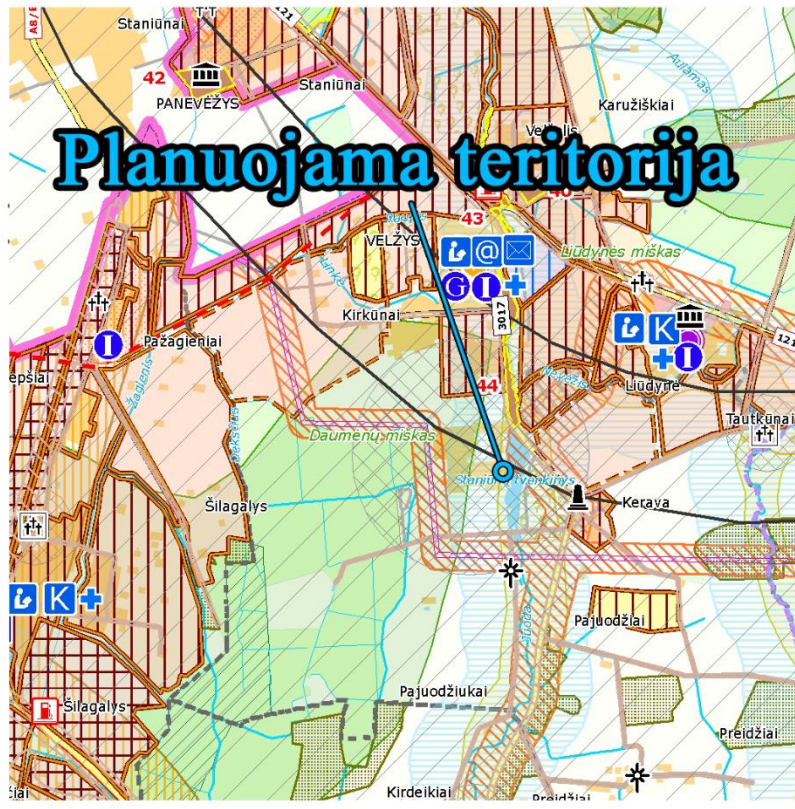
Užstatymo intensyvumo rodikliai neturi viršyti:

- Gyvenamosios paskirties sklypams – 0,2;
- Negyvenamosios paskirties sklypams – 0,8.

Gyvenamosios statybos plotas turi būti ≥ 40 arų.

Planuojama teritorija patenka į Gamtinio karkaso rajoninių ir svarbiausių vietinių slėninės bei dubakloninės migracijos koridorių zoną. Gamtinio karkaso teritorijų tvarkymą bei veiklos jose apribojimus apibrėžia Gamtinio karkaso nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96.

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



- SUTARTINIAI ŽENKLAI**
- Ribos**
- Rajono savivaldybės riba
 - Seniūnijos riba
 - Kadastrų 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
 - Eksplatuojamas karjeras
 - Ežeras, tvenkinys
 - Upė, kanalas
 - Kultūros paveldo objekto teritorija

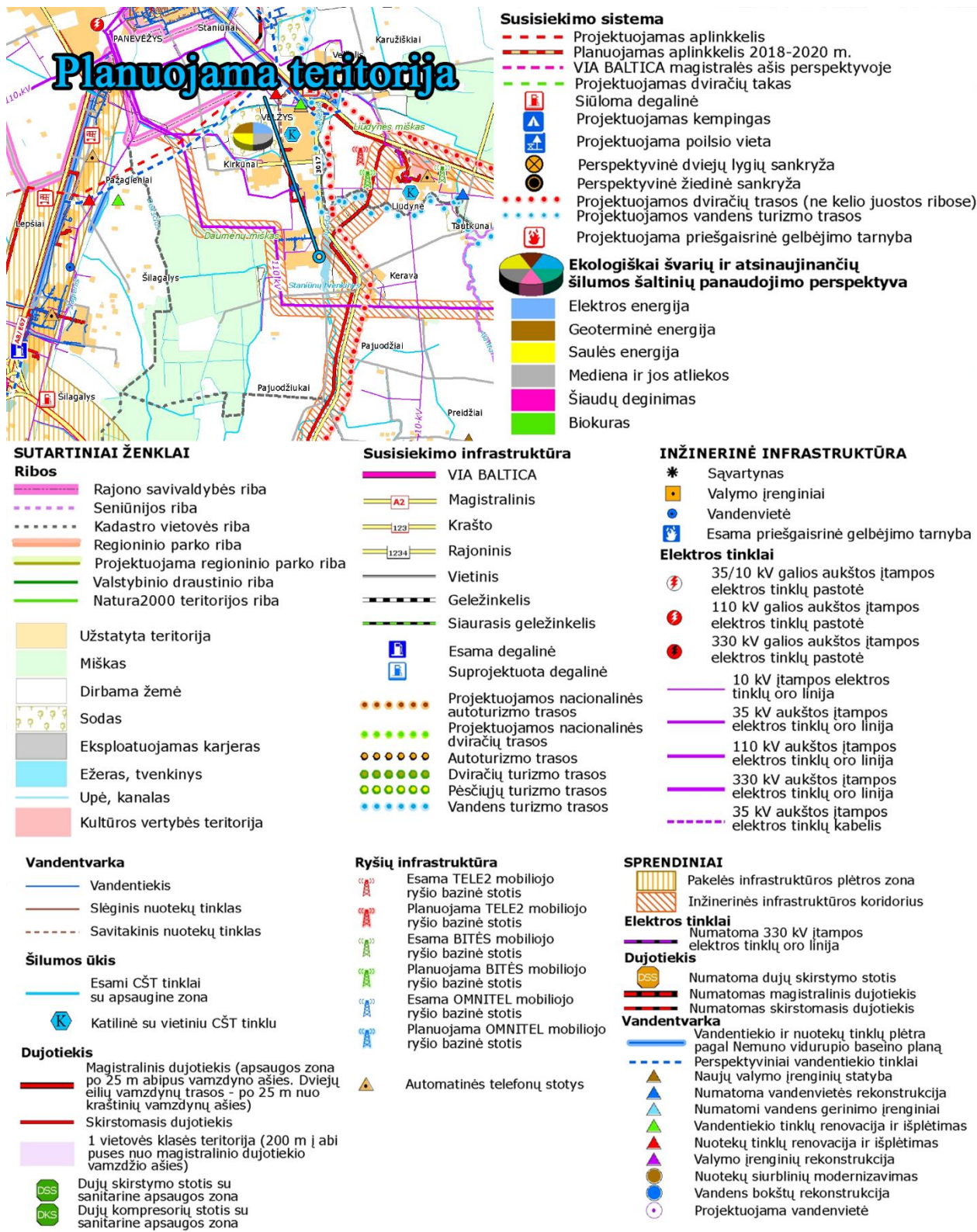
- SUSISIEKIMO SISTEMA**
- Keliai**
- VIA BALTICA
 - Magistralinis
 - Krašto
 - Rajoninis
 - Vietinis
 - Geležinkelis
 - Siaurasis geležinkelis
- Esama degalinė
 - Suprojektuota degalinė
 - Siūloma degalinė
- Esamos švietimo ir kultūros įstaigos
- Darželis
 - Pradinė mokykla
 - Pagrindinė mokykla
 - Vidurinė mokykla
 - Gimnazija

- Kultūros centras
 - Biblioteka
 - Internetas
 - Paštas
 - Sveikatos priežiūros įstaigos
 - Ligoninė
 - Ambulatorija
 - Medicinos punktas
 - BPG kabinetas
- Kultūros paveldas**
- Objektai
- Piliakalnis
 - Senovės gyvenimo, laidojimo vieta
 - Alkakalnis, alkas
 - Bažnyčia
 - Sinagoga
 - Koplyčia
 - Koplytstulpis
 - Memorialinė vieta, paminklas
 - Partizanų slėptuvė, stovykla
 - Kapinės
 - Nevelkiančios kapinės
 - Kapas
 - Namas, sodyba
 - Senamiestis
 - Dvaro sodyba
 - Malūnas
 - Tiltas
 - Kiti objektai
- Gamtos paveldo objektai**
- Akmuo
 - Medis
 - Šaltinis
 - Naujamesčio akmuo
 - Didysis akmuo
 - Akmuo Rapolas
 - Barklainių akmuo
 - Akmuo Velnio Pėda
 - Akmens Mukolas ir Mukoliukas
 - Banionių akmuo
 - Vilkupio šaltinis
 - Kalnėlio dauglakamienė pušis
 - Pakuodžiupių kadagys

- 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 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
 - Rezervuojamos visuomenės poreikiams viešo naudojimo polio 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 karstiniai procesai (nuo 5 iki 20 karstinių smėgdubių 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
 - Elektrų 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 pietojimas

Ištrauka iš Inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinio

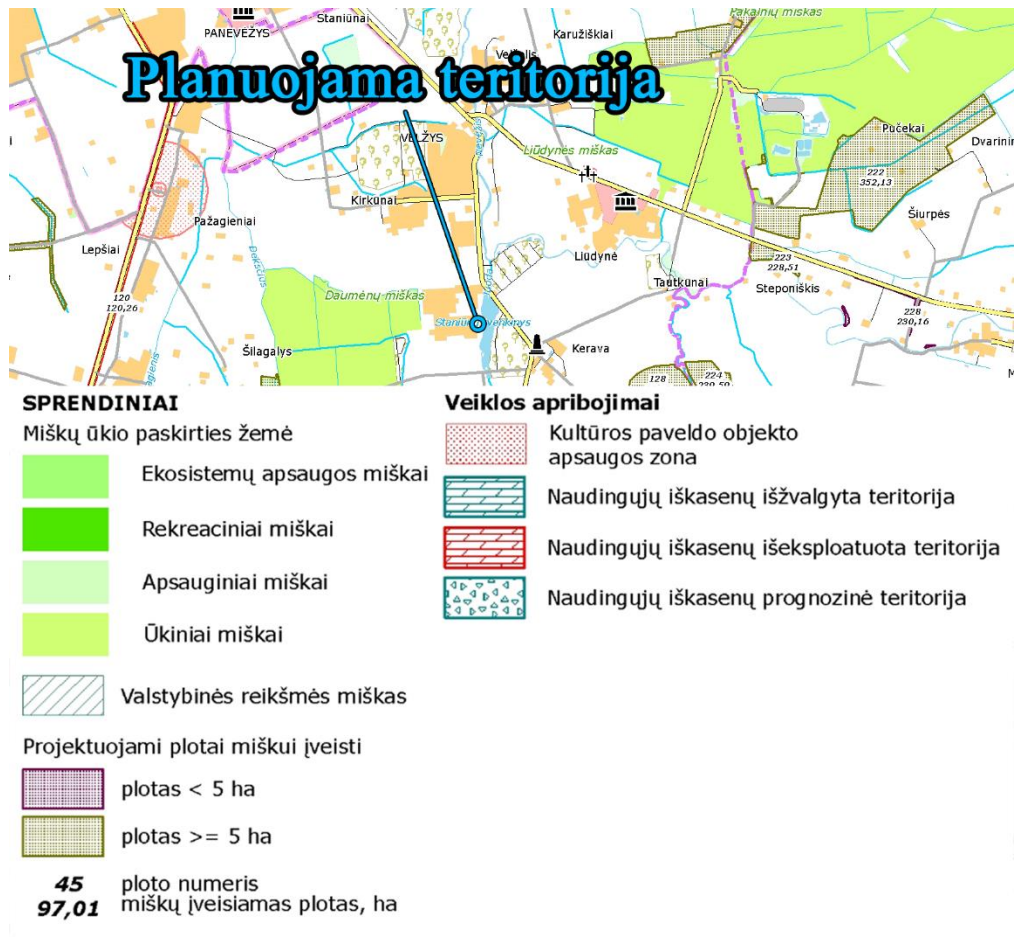


Pagal Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano Inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinį planuojama teritorija į numatytas pakelės infrastruktūros plėtros zonas ir į inžinerinės infrastruktūros koridorius nepatenka.

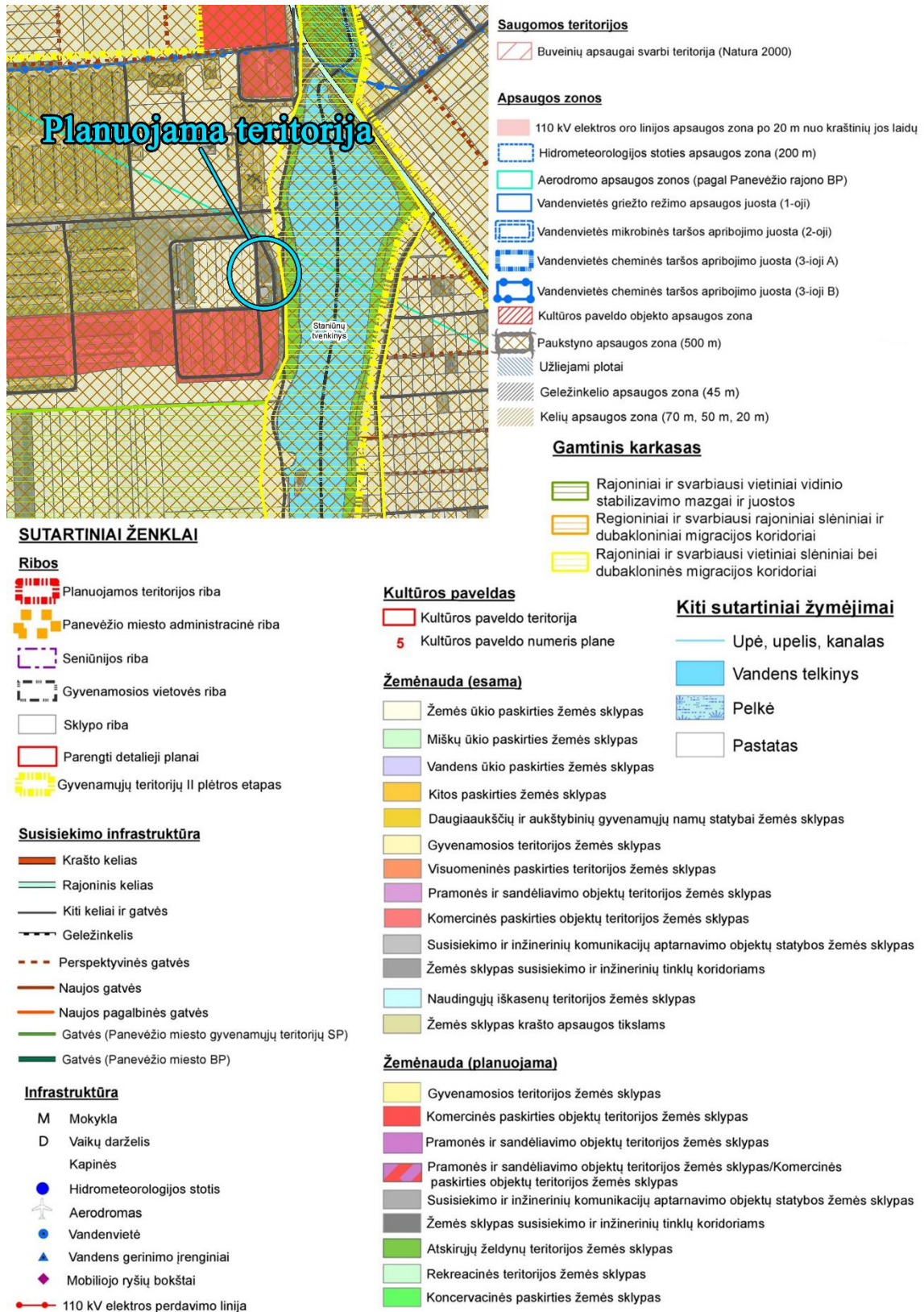
Ištrauka iš Rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo brėžinio



Ištrauka iš Miškų išdėstymo brėžinio



Ištrauka iš Panevėžio priemiestinių gyvenamųjų teritorijų intensyvios plėtros specialiojo plano.



Pagal Panevėžio priemiestinių gyvenamųjų teritorijų intensyvios plėtros specialųjį planą, planuojama teritorija patenka į specialiuoju planu nagrinėjamą teritoriją. Planuojamoje teritorijoje funkcinis zonavimas ir teritorijos tvarkymo reikalavimai specialiuoju planu nekeičiami.

SPRENDINIAI

Formuojamas valstybinės žemės sklypas, esantis Panevėžio r. sav., Velžio sen., Velžio k., Nevėžio g. 78, esamiems statiniams eksploatuoti pagal nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį. Pagal Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodika patvirtinta Aplinkos ministro 2024 m. liepos 19 d įsakymu Nr. D1-247, apskaičiuotas mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis reikalingas statiniams eksploatuoti (S_{min}):

Pastatas – Administracinis-buitinis pastatas (Unik. Nr. 6697-4005-7491)

- Statinio užimamas plotas – 237 m²
- Apskaičiuotas S_{min} – 422 m²

Metodikos 13p. numatyta kad apskaičiuota plotą padidinti leidžiama, jeigu toks poreikis pagrindžiamas realiu atitinkamo valstybinės žemės ploto naudojimu statiniui eksploatuoti, jei toks padidinimas neprieštaruja 12p. nurodytų teisės aktų reikalavimams, ir neviršija įstatymuose nustatytų valstybinės žemės sklypų maksimalių leistinų dydžių.

Nagrinėjamu atveju formuojamas valstybinės žemės sklypas administracinės paskirties pastatui eksploatuoti. Vadovaujantis žemės naudojimo būdų turinio aprašu, nustatoma kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdas.

Suformuoto sklypo riba atitinka faktinį naudojamą žemės plotą, reikalingą statinio eksploatavimui. Išlaikoma racionali sklypo forma, apribota dirbtinių objektų – kelių. Sklypo plotą sudaro sodo naudmenos bei užstatyta teritorija. Į sklypą patenkantis vidaus kelias, naudojamas privažiavimui prie pastato, pagal Panevėžio priemiestinių gyvenamųjų teritorijų intensyvios plėtros specialųjį planą nėra įtrauktas į pažymėtus susisiekimo infrastruktūros kelius.

Nustatytas formuojamo žemės sklypo plotas – 1934 m².

Nustatytas sklypo plotas neviršija sklypo ploto, nustatyto 1999 metais Panevėžio raj. UAB „Erdvinė linija“ parengtame sklypo plane (plano kopija pateikiama projekto prieduose).

Įvažiavimai/išvažiavimai į žemės sklypą numatomi esamu 5 m pločio vietinės reikšmės keliu.

Servitutai

Servitutai suformuotame žemės sklype nenumatomi.

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.

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos apskaičiuotos nuo požeminių elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų, po vieną metrą į abi puses.

Planuojama teritorija iš visų pusių ribojasi su vietinės reikšmės keliais, kurie nėra įtraukti į Panevėžio rajono savivaldybės vietinės reikšmės kelių sąrašą, todėl Kelių apsaugos zonos nuo jų nenustatomos.

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos nustatytos vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 žemių melioracinės būklės ir užmirškimo erdviųjų duomenų rinkiniu Mel_DR10LT (šaltinis: www.geoportal.lt).

Vadovaujantis Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001-11-07 įsakymu Nr. 540, „Dėl Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, planuojama teritorija patenka į Staniūnų tvenkinio (kadastro identifikavimo kodas - 13050011) paviršinių vandens telkinių apsaugos zoną (200 m nuo vandens telkinio kranto). Į paviršinių vandens telkinių pakrančių apsaugos juostą (10 m nuo vandens telkinio kranto) planuojama teritorija nepatenka.

Formuojami žemės sklypai:

1	Projektuojamo sklypo Nr.	1
2	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita (žemės)
3	Žemės naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos
4	Žemės sklypo plotas	1934 m ²
5	Žemės naudmenų sudėtis	<ul style="list-style-type: none"> • Žemės ūkio naudmenų plotas viso – 598 m² <ul style="list-style-type: none"> ○ iš jo: ariamos sodų plotas – 598 m² • Kelių plotas – 117 m² • Užstatyta teritorija – 1219 m² • Nusausintos žemės plotas – 1934 m²
6	Užstatymas	Pastatas – Administracinis-buitinis pastatas (Unik. Nr. 6697-4005-7491)
7	Susisiekimo sistemos organizavimas	Įvažiavimai/išvažiavimai į žemės sklypą numatomi esamu 5 m pločio vietinės reikšmės keliu.
8	Sklypui nustatomi servitutai	-

9	Sklypai nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos	<ul style="list-style-type: none">• 101 Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 27 m²• 106 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 154 m²• 121 Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) - 1934 m²• 163 Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 1934 m²
---	--	--

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 - 135760 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