

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Formuojamas žemės sklypas: Panevėžio raj. Karsakiškio sen. Tiltagalių k. Paežerio g. 12B;

Projekto tikslai: suformuoti valstybinės žemės sklypą, reikalingą savininko nuosavybės teisėmis valdomiems pastatams (unikalūs Nr. 6697-6007-4014, Nr. 6697-6007-4025) eksploatuoti;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-152054;

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 rajono savivaldybės vietinės reikšmės kelių ir gatvių sąrašas, patvirtintas Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2024m. lapkričio 7d. sprendimu Nr. T-261;

- Panevėžio rajono Tiltagalių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektas, patvirtintas 2000m. balandžio 5d. Panevėžio apskrities viršininko įsakymu Nr.581Ž ir jo papildymai;

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024m. spalio 25d. įsakymas Nr.A-418 dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo;

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2024m. lapkričio 21d. Nr.TP.190-24-Ž parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2024m. lapkričio 20d. Nr.6PLS-112-(15.6.39 E) 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;

- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, patvirtintas LR žemės ūkio ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr.3D-37/D1-40;

- Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodika, patvirtinta LR aplinkos ministro 2024 m. liepos 19 d. įsakymu Nr. D1-247;

- 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, Karsakiškio seniūnijoje, Tiltagalių kaime, Paežerio gatvėje Nr. 12B. Žemės sklype registruoti pastatai: gaisrinė (unik. Nr. 6697-6007-4014, žym. plane 1G1p, paskirties grupė: visuomeninių, daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: specialiųjų) ir ūkinis pastatas (unik.Nr. 6697-6007-4025, žym. plane 211p, paskirties grupė: pagalbinių, daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: pagalbinio ūkio). Šiuos pastatus jungiantis statinys yra neregistruotas. Gaisrinės pastatas elektros energija aprūpinamas nuo 0,4kV

orinės elektros linijos. Teritorija nemelioruota. Sklypas nepatenka į kultūros paveldo teritorijas ar kitas saugomas teritorijas.

Pagal gretimo sklypo kad.Nr.6681/0006:0490 plano duomenis ir pagal Tiltagalių kadastro vietovės žemės reformų žemėtvarkos projektus šiaurinėje pusėje yra 12m. pločio kelias. Pagal žemės reformos projektą 12m. pločio kelias baigiasi ties formuojamo sklypo šiaurine riba. Šiaurinėje ir rytinėje sklypo pusėse Panevėžio rajono savivaldybės duomenimis numatyta Ds kategorijos gatvė KAR-86. Sklypas pietinėje pusėje ribojasi su 8m. pločio keliu, vakarinėje pusėje su žemės sklypu kad.Nr.6681/0006:0490. Duomenis apie gretimus sklypus:

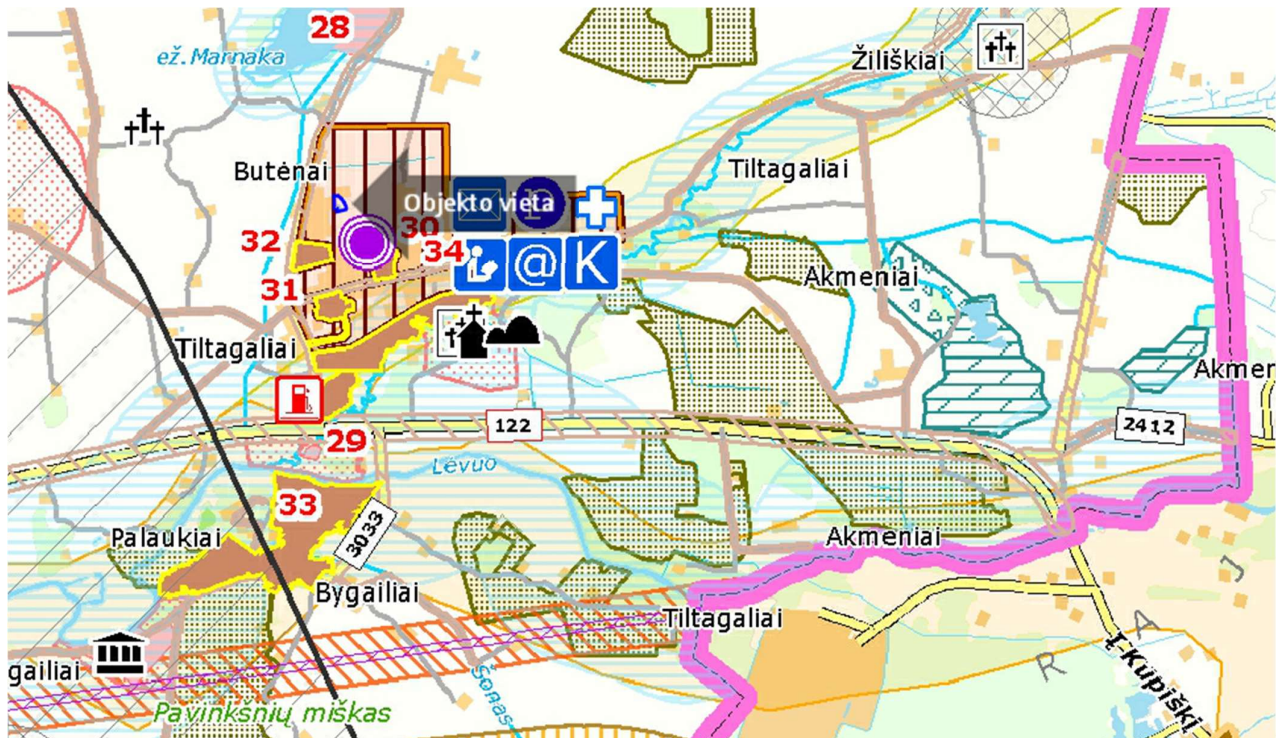
Gretimybė	Sklypo kadastrinis, unikalus Nr.	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis ir būdas	Nuosavybės forma	Matavimo tipas
10-1	6681/0006:0490 4400-2047-8242 Paežerio g. 12	Kitos paskirties žemė, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai

REGLAMENTŲ, PLANAVIMO DOKUMENTŲ APŽVALGA

Statybos techniniame reglamente STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ nustatomi mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos: visuomeninės paskirties statinių iki 8,5m. aukščio – ne mažesnis kaip 3,0m. atstumas. Aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0,5m. kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. Ne visuomeninės paskirties inžinerinių statinių, esančių sklype, išskyrus sklypo aptvarus – ne mažesnis kaip 1,0 m. Šis atstumas gali būti sumažintas, gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu. Statant naujus visuomeninės paskirties statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai.

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 nekilnojamųjų daiktų servitutai šių objektų ir įrenginių apsaugos zonų ribose.

Pagal Panevėžio rajono bendrojo plano sprendinius žemės sklypas patenka į intensyvios statybų plėtros teritoriją. Intensyvios statybos plėtros teritorijoje žemė gali būti naudojama naudingų iškasenų gavybai, pramonės ir infrastruktūros plėtrai, intensyviai gyvenamųjų namų, komercinei ir kitai statybai, turizmo paslaugų, verslo ir viešųjų paslaugų (švietimo, sveikatos, sporto, kt.) statiniams statyti arba patalpoms įrengti, bendro naudojimo teritorijoms ir želdynams (ne mažiau 10 % teritorijos ploto), gatvėms ir inžineriniams tinklams, įrenginiams statyti ir eksploatuoti. Užstatymo aukštingumas neturi būti didesnis kaip 3 aukštai, užstatymo intensyvumo rodikliai neturi viršyti negyvenamosios paskirties sklypams – 1,2. Pagal bendrąjį planą 4 lygmens b kategorija (monofunkciniai) priskiriama naujiems aptarnavimo centrams, kaimo plėtros centrams (gyvenvietėms), tokiems kaip Tiltagalių kaimas. Panevėžio rajono savivaldybės centrinių gyvenviečių sistemos gyvenamosiose vietovėse rekomenduojama koncentruoti savivaldybės kaimo gyventojus (naujų gyvenamųjų namų statybą) kartu plėtojant inžinerinę infrastruktūrą ir viešąsias paslaugas.



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

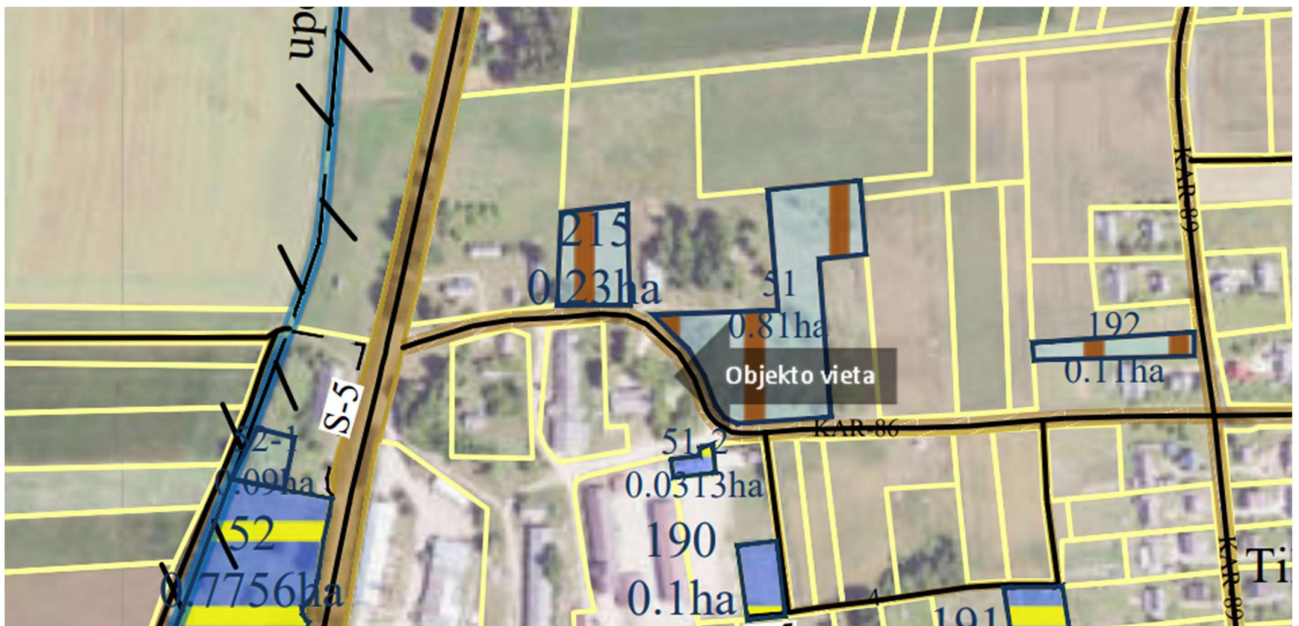
- Regioninio tarsisteminio stabilizavimo ašys (geoekologinės takoskyros)
- Rajoninio tarsisteminio stabilizavimo ašys (geoekologinės takoskyros)
- Rajoniniai ir svarbiausi vietiniai vidinio stabilizavimo mazgai ir juostos
- Regioniniai ir svarbiausi rajoniniai slėninės bei dubakloninės migracijos koridoriai
- Rajoniniai ir svarbiausi vietiniai slėninės bei dubakloninės migracijos koridoriai

Statybų plėtros zonos

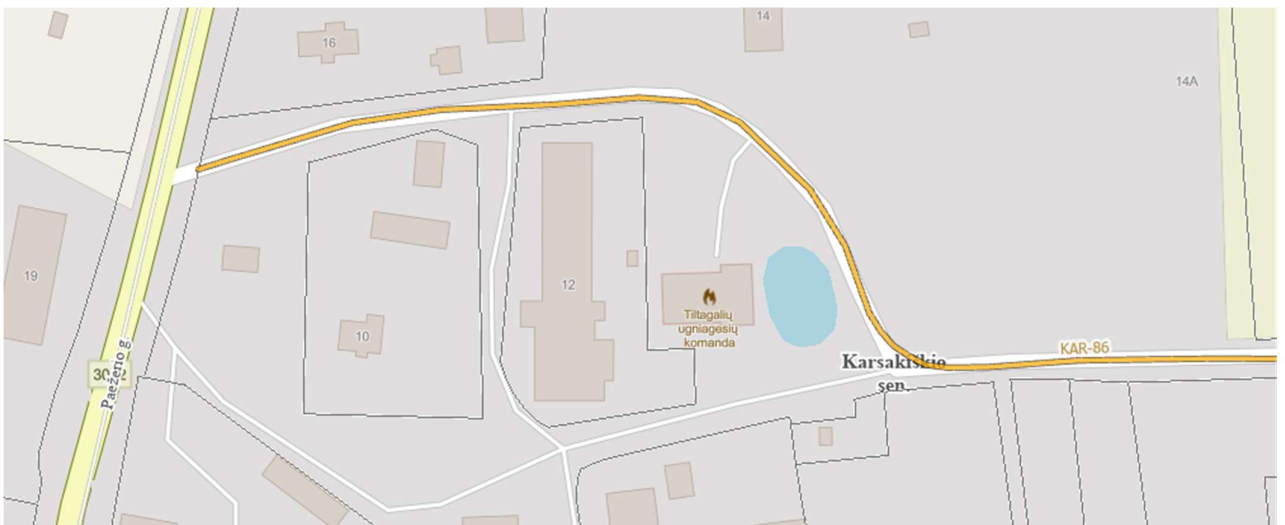
- Intensyvaus užstatymo >9 a
- Vidutinio užstatymo >15 a
- Mažo intensyvumo užstatymo >25 a
- Ekstensyvaus užstatymo >40 a
- Negyvenamos statybos
- Intensyvi rekreacinė statyba
- Rekreacinė statyba
- Specializuota žemės ūkio veikla - medelynas
- Projektuojamas rekreacinis miškas
- Kapinių plėtrai rezervuojama teritorija
- Rezervuojamos visuomenės poreikiams viešo naudojimo poilsio teritorija

VEIKLOS APRIBOJIMAI

- Pakelės infrastruktūros plėtros zona
- Inžinerinės infrastruktūros koridorius
- Kultūros paveldo objekto apsaugos zona
- Naudingųjų iškasenų išvalyta 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
 - 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



2 pav. ištraukos iš Panevėžio rajono Tiltagalių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektų



Nr.	Pavadinimas	Ilgis (km)	Gyvenvietė	Kategorija	Pastabos
KAR-86	Likiškių g.	1,390	Tiltagalių k.	Ds	4400-0176-4483

3 pav. Ištrauka iš Panevėžio rajono žemėlapiu, vietinės reikšmės keliai ir gatvės

PROJEKTO SPRENDINIAI

Pagal žemės naudojimo būdų turinio aprašą, visuomeninės paskirties teritorijų būdo žemės sklypai skirti visuomeninės paskirties grupės pastatams; valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams ir jų funkcijoms vykdyti; religinių bendruomenių ir bendrųjų veiklai; sporto paskirties inžineriniams statiniams, **specialiosios paskirties pastatams**, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įvairių socialinių grupių paskirties pastatams (pusiaukelės namams, motinos ir vaiko namams, bendruomeniniams šeimos namams ir pan.)

Pagal statybos techninio reglamentą STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“, visuomeninių pastatų paskirties grupės, specialiųjų pastatų paskirties pastatams priskiriamas bet kuris krašto apsaugos tikslams skirtas pastatas, kareivinės, suėmimo vykdymo, uždaro ir pusiau atviro tipo baismės atlikimo vietos pastatas, tardymo izoliatorius, policijos, **priešgaisrinės ir gelbėjimo tarnybos pastatas**, slėptuvė, priedanga, pasienio kontrolės punktas ir kiti pastatai, atitinkantys paskirties aprašymą (pastatas skirtas specialiesiems tikslams).

Pagal kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodiką, mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti apskaičiuojamas pagal formulę $S_{\min} = A_{\text{stat}} + S_{\text{priež}}$. Gaisrinės pastato registruotas užstatytas plotas $A_{\text{stat}} = 199\text{m}^2$. Statiniui prižiūrėti reikalingas plotas $S_{\text{priež}} = 6 \sqrt{A_{\text{stat}}} \cdot 2,00 = 169\text{m}^2$. Mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas gaisrinės pastatui eksploatuoti $S_{\min} = 199 + 169 = 368\text{m}^2$. Apskaičiuojamas mažiausias plotas ūkiniam pastatui eksploatuoti: $S_{\min} = A_{\text{stat}} + S_{\text{priež}}$. Ūkinio pastato registruotas užstatytas plotas $A_{\text{stat}} = 19\text{m}^2$. Statiniui prižiūrėti reikalingas plotas $S_{\text{priež}} = 6 \sqrt{A_{\text{stat}}} \cdot 2,00 = 52\text{m}^2$. Mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas ūkiniam pastatui eksploatuoti $S_{\min} = 19 + 52 = 71\text{m}^2$. Tarpe šių pastatų pastatytas neregistruotas statinys, sujungiantis abu statinius į vieną. Šiam statiniui $S_{\min} = 89 + 113 = 202\text{m}^2$. Mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti $S_{\min} = 641\text{m}^2$.

Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos apraše mažiausias želdynų įrengimui sklype numatytas dydis - 15% nuo sklypo ploto. Suformuoto sklypo želdynams reikalingas plotas **441m²**. Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų dalis - ½.

Visuomeninių pastatų paskirties grupei STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelėje numatytas automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius - specialiosios paskirties pastatams **1 vieta 3 darbuotojams**.

Atsižvelgiant į esamą statinių paskirtį, gretimo sklypo ribą ir šalia esančius kelius formuojamas 2940m² ploto žemės sklypas proj.Nr.1, kurio pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemės, naudojimo būdas - visuomeninės paskirties teritorijos. Dalį suformuoto sklypo užima kūdra (818m²), privažiavimo keliai (244m²), aikštelės (137m²). Sklype visais pastatais užimamas plotas - 307m². Likusi sklypo dalis apželdinta veja, pasodintos gyvatvorės, medžiai ar kiti želdiniai. Teritorija tvarkingai prižiūrima.

Įvažiavimai į suprojektuotą žemės sklypą numatomi esamais įvažiavimais iš kelio KAR-86 ir iš pietinėje sklypo pusėje esančio 8m. pločio kelio.

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

Suformuotas žemės sklypas:

Žemės sklypas proj. Nr. 1

Sklypo plotas- 2940m²

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdas - visuomeninės paskirties teritorijos

Siūlomos nustatyti teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

102-Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 293m²

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 19m²

128- Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 818m²

Siūlomi nustatyti servitutai: nėra.

Teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, veiklos apribojimai nurodyti specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme. Elektros tinklų apsaugos zonos vieta nurodyta pagal vietovėje pamatuotą stulpo vietą.

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