

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Formuojamas žemės sklypas: Panevėžio raj. Krekenavos sen. Slabadėlės k. 2;

Projekto tikslai: suformuoti žemės sklypą, reikalingą savininko nuosavybės teisėmis valdomiems pastatams (unikalūs Nr. 6690-1000-5010, Nr. 6690-1000-5021, Nr. 6690-1000-5032) eksploatuoti;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-133992;

Dokumentai, kuriais vadovaujantis rengiamas projektas:

- Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas 2008m. liepos 3d. Panevėžio rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T-154;

- Krekenavos regioninio parko ir jo zonų ribų planas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009m. gruodžio 9d. nutarimu Nr. 1617 (reg.Nr. T00052678);

- Krekenavos regiono parko tvarkymo planas, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010m. kovo 30d. įsakymu Nr. D1-251 (reg.Nr. T00053012);

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024m. balandžio 11d. įsakymas Nr.A-147 dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo;

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2024m. gegužės 7d. Nr.TP.69-24-Ž parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Panevėžio apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus 2024m. balandžio 24d. Nr.SFP-1945-(15.6.34E) parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2024m. balandžio 17d. Nr.133992/04-17 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Aukštaitijos saugomų teritorijų direkcijos 2024m. balandžio 22d. Nr.ZSFP-133992 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, Krekenavos seniūnijoje, Slabadėlės kaime Nr. 2. Žemės sklype esantys statiniai: gyvenamas namas (unik.Nr.6690-1000-5010, žym. plane 1A1m), ūkinis pastatas (unik.Nr.6690-1000-5021, žym. plane 14I1m), kiemo statiniai (šulinys) (unik.Nr.6690-1000-5032). Kiti statinių išdėstymo plane pažymėti statiniai yra neregistruoti.

Sklypas patenka į Krekenavos regioninis parko, Nevėžio vidurupio kraštovaizdžio draustinio (Konservacinė funkcinio prioriteto zona) teritorijas.

Sklypo ribose registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), teritorijos unikalus Nr. 100721387

Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis), teritorijos unikalus Nr.100635141

Gamtiniai ir kompleksiniai draustiniai (V skyrius, aštuntasis skirsnis), teritorijos unikalus Nr.100631991

Kraštovaizdžio draustiniai (V skyrius, dvidešimt antrasis skirsnis), teritorijos unikalus Nr.100634565

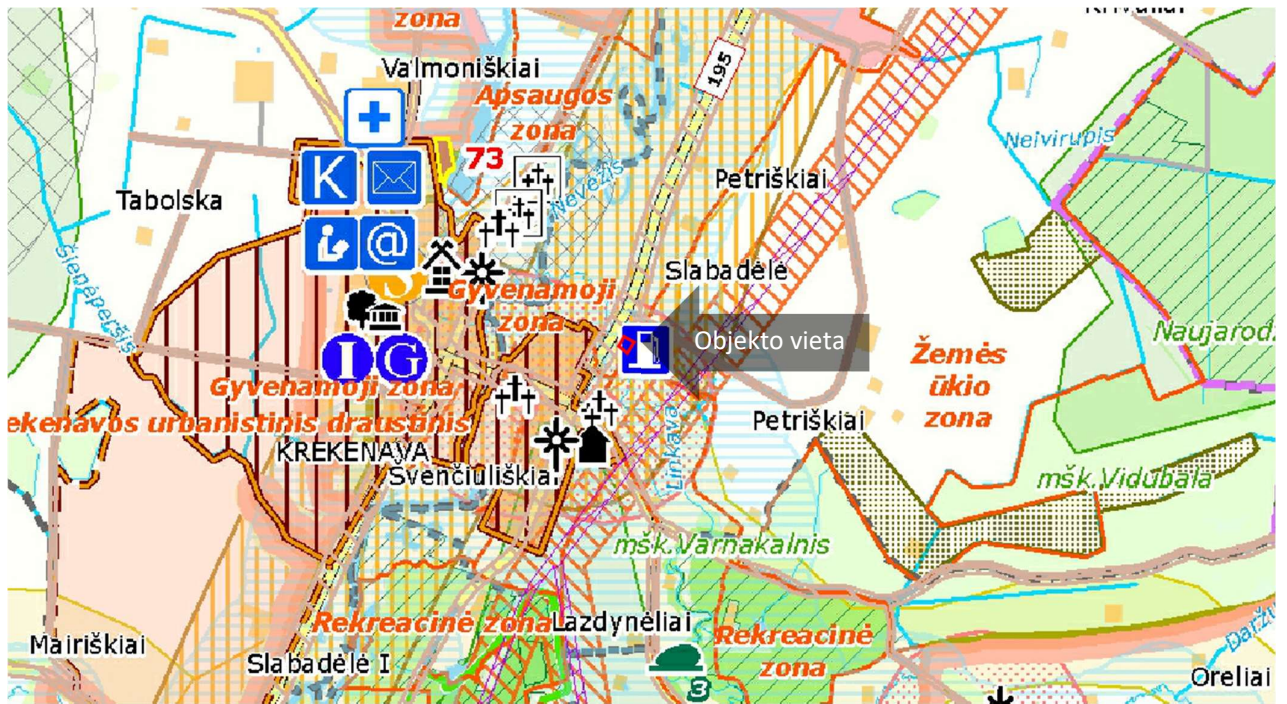
Netoli formuojamo sklypo, pietinėje pusėje, teka upė Linkava. Pastatas elektros energija aprūpinamas nuo 0,4kV orinės elektros linijos. Teritorija nemelioruota. Gretimi žemės sklypai:

Gretimybė	Sklypo kadastrinis, unikalus Nr.	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis ir būdas	Nuosavybės forma	Matavimo tipas
1-3		4m. pločio kelias		
3-4 6-1	6648/0003:0096 6648-0003-0096	Žemės ūkio paskirties žemė, kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Privati	Kadastriniai matavimai
4-6		Valstybinė žemė		

REGLAMENTŲ, PLANAVIMO DOKUMENTŲ APŽVALGA

Statybos techniniame reglamente STR STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ nurodoma, kad gyvenamieji pastatai ir su jais susiję (jiems tarnaujantys) tame pačiame sklype statomi statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad būtų įgyvendinti teisės aktais nustatyti šiame sklype statomų bei esančių pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimai, taip pat šiame sklype esančių ar įrengiamų vaikų žaidimo aikštelių insoliacijos reikalavimai. Statinių išdėstymas sklype taip pat neturi pažeisti ir gretimų sklypų ir pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimų. Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“: 3 m 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; statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas laikantis reikalavimo, kad kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui, viršijančiam 8,5 m aukščio ribą, atstumas nuo žemės sklypo ribos didinamas po 0,5 m. Nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Pagal Panevėžio rajono bendrojo plano sprendinius žemės sklypas patenka į užstatytą teritoriją. Gyvenamųjų namų teritorijos žemė gali būti naudojama gyvenamiems namams statyti, smulkaus ir vidutinio verslo ir viešųjų paslaugų (švietimo, sveikatos, sporto) patalpoms įrengti arba statiniams statyti, bendro naudojimo želdynams ir inžineriniams tinklams, įrenginiams statyti ir eksploatuoti. Mažaaukščio užstatymo aukštingumas neturi būti didesnis kaip 3 a., užstatymo intensyvumo rodikliai neturi viršyti: gyvenamosios paskirties sklypams - 0,4; negyvenamosios paskirties sklypams – 1,2. Naujos namų valdos sklypas kaimo vietovėje turi būti ne mažesnis kaip 9 arai.



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 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

Natura2000 teritorijos riba

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, paukštinkystės 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

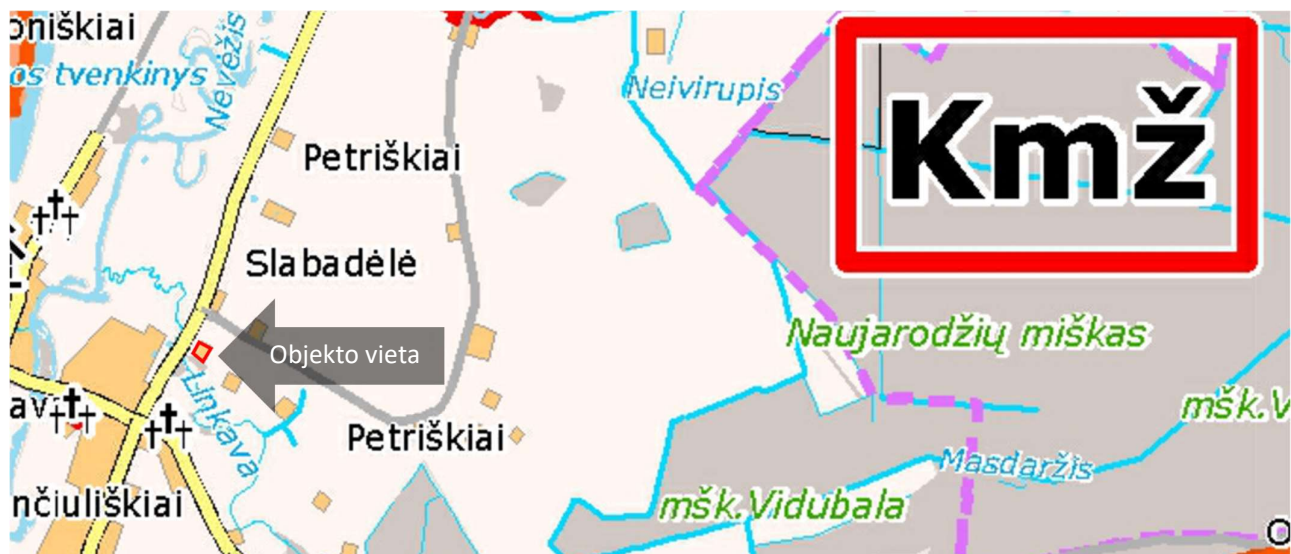
- Hidrometeorologijos stotis (apsaugos zona - 200 m pločio žemės juosta aplink aikštelės ribą)


- Projektuojamas aplinkkelis

- Viešųjų paslaugų plėtojimas

- Valstybinės reikšmės miškas

1pav. ištrauka iš Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio



	Užstatyta teritorija	K	įstatymiškai organizuota konservacija
		m	tausojantis miškų ūkis
		ž	tausojantis žemės ūkis

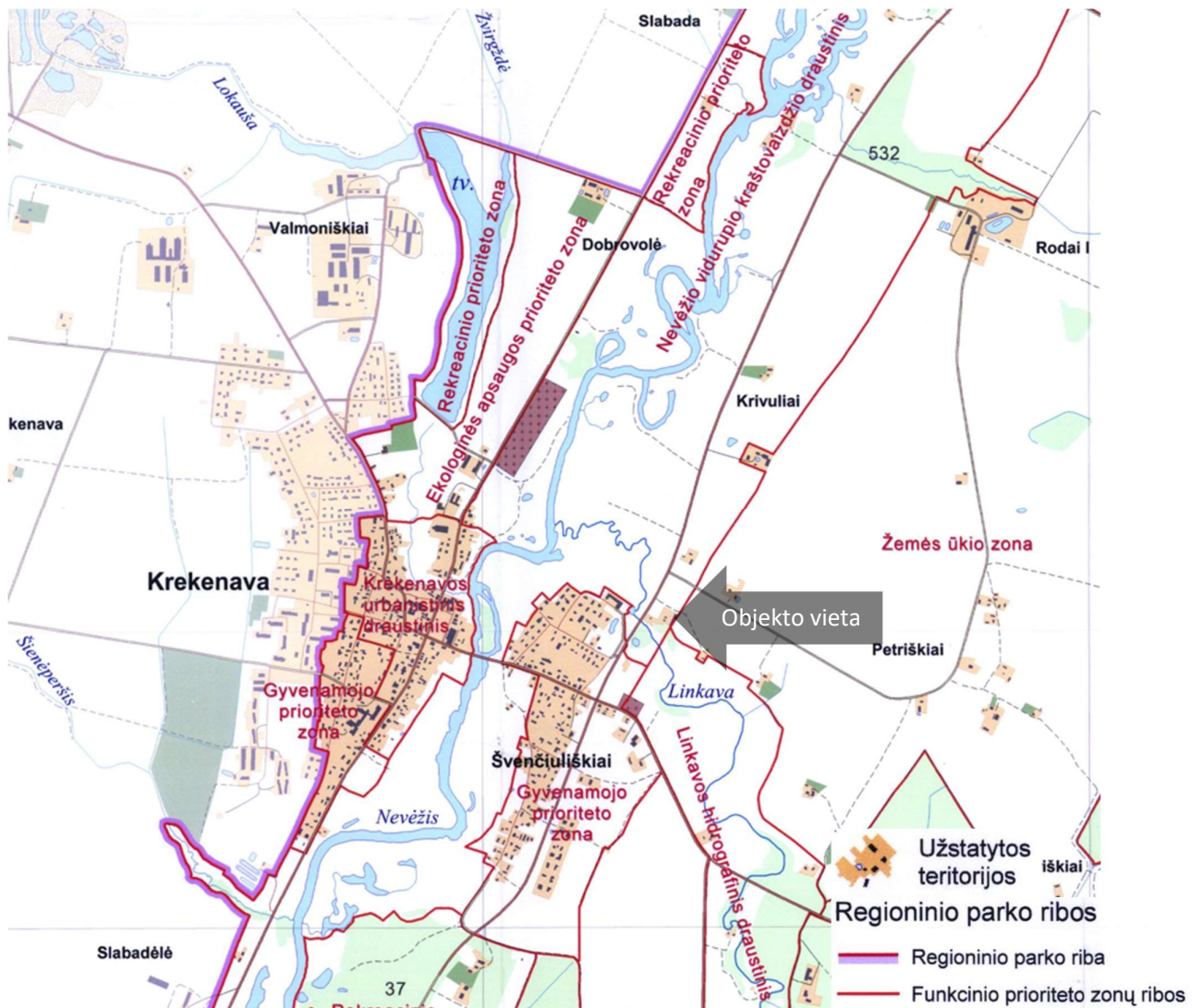
2 pav. ištrauka iš Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, teritorijos naudojimo funkciniai prioritetai



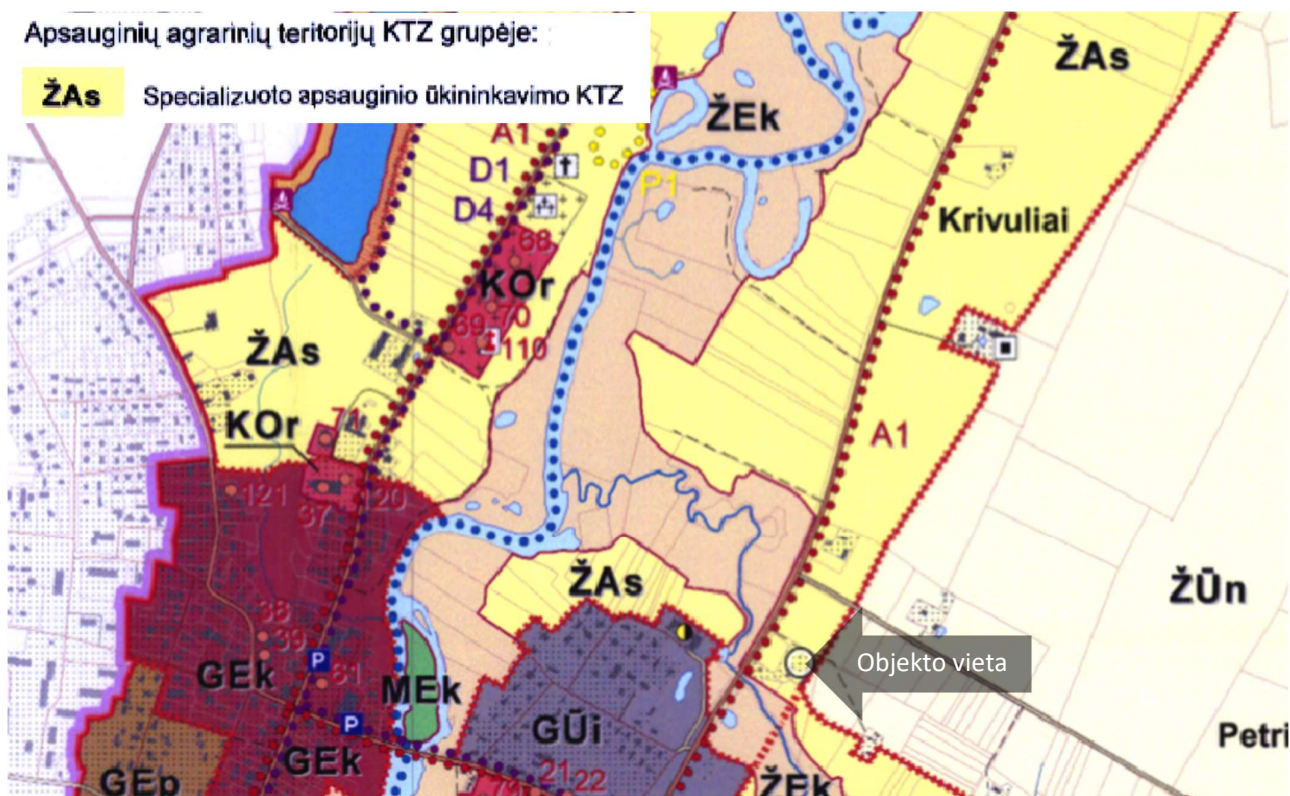
3 pav. ištrauka iš Panevėžio rajono Naujarodžių kadaistro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektu



4 pav. Ištrauka iš Panevėžio rajono žemėlapi, vietinės reikšmės keliai ir gatvės



5 pav. Ištrauka iš Krekenavos regioninio parko ir jo zonų ribų plano



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.

PROJEKTO SPRENDINIAI

Formuojamas žemės sklypas gyvenamajam namui (pagrindinė naudojimo paskirtis - daugiabučių), ūkiniams pastatams, kiemo statiniams, esantiems Panevėžio rajono savivaldybėje, Krekenavos seniūnijoje, Slabadėlės kaime Nr. 2, eksploatuoti. Pagal žemės naudojimo būdų turinio aprašą, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų būdo žemės sklypai skirti daugiabučių paskirties pastatams ir įvairių socialinių grupių paskirties pastatams.

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 $S_{\min} = A_{\text{stat}} + S_{\text{priež}}$. Gyvenamojo namo užstatytas plotas $A_{\text{stat}} = 220\text{m}^2$. Statiniui prižiūrėti reikalingas plotas $S_{\text{priež}} = 6 \sqrt{A_{\text{stat}}} \cdot 2,00 = 178\text{m}^2$. Mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas gyvenamajam namui eksploatuoti $S_{\min} = 220 + 178 = 398\text{m}^2$. Atitinkamai apskaičiuojamas mažiausias plotas ūkiniams pastatams eksploatuoti: 211m $S_{\min} = 8 + 34 = 42\text{m}^2$; 311m $S_{\min} = 33 + 69 = 102\text{m}^2$; 411m $S_{\min} = 34 + 70 = 104\text{m}^2$; 511m $S_{\min} = 13 + 43 = 56\text{m}^2$; 611m $S_{\min} = 11 + 40 = 51\text{m}^2$; 711m $S_{\min} = 11 + 40 = 51\text{m}^2$; 811m $S_{\min} = 11 + 40 = 51\text{m}^2$; 911m $S_{\min} = 14 + 45 = 59\text{m}^2$; 1211m $S_{\min} = 23 + 58 = 81\text{m}^2$; 1311m $S_{\min} = 26 + 61 = 87\text{m}^2$; 1411m $S_{\min} = 29 + 65 = 94\text{m}^2$. Visų statinių mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti $S_{\min} = 1176\text{m}^2$.

Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos apraše mažiausias želdynų įrengimui sklype numatytas dydis - 30% nuo sklypo ploto. Suformuoto sklypo želdynams reikalingas plotas **885m²**.

Daugiabučių pastatų paskirties grupei pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelėje numatytas automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius - **1 vieta vienam butui**.

Suformuojamas žemės sklypas, kurio pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Suformuoto sklypo ribos taškuose 1-3 sutampa 4 m. pločio keliu, ribos taškuose 3-4, 6-1 sutampa su kadastriniais matavimais pamatuota sklypo kad.Nr.6648/0003:0096 riba. Taškuose 4-6 lieka valstybinės žemės plotas, kuriame pagal miškų kadastro duomenis registruotas miškas. Suformuoto sklypo plotas atitinka minimalų statiniams, priklausomiesiems želdynams ir parkavimui reikalingą plotą. Įvažiavimas į suformuotą žemės sklypą numatomas iš šiaurinėje pusėje esančio 4m. pločio kelio.

Privažiavimui prie valstybinėje žemėje esančio miško ploto siūlomas nustatyti 3,5m. pločio servitutas, suteikiantis teisę važiuoti transporto priemonėmis. Viešpataujantis servitutas numatomas miško žemės tarp sklypo proj.Nr.1 ir kad.Nr.6648/0003:0096 savininkui/naudotojui.

Pastaba: rengiant statinių techninius projektus įvažos vieta gali būti keičiama. Teisės aktų numatyta tvarka gali būti keičiama ir servituto vieta bei plotas.

Suformuotas žemės sklypas:

Žemės sklypas proj. Nr.1

Sklypo plotas- 2870m²

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdas- daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos

Siūlomos nustatyti teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

102-Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 369m²

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 28m²

132-Gamtiniai ir kompleksiniai draustiniai (V skyrius, aštuntasis skirsnis), plotas- 2750m²

134-Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis), plotas- 2870m²

135-Kraštovaizdžio draustiniai (V skyrius, dvidešimt antrasis skirsnis), plotas- 2750m²

163-Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas- 2625m²

Siūlomi nustatyti servitutai:

203-Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis), plotas- 191m²

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

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