

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Planavimo objektas - žemės sklypas, esantis Pagiegalos kel., Pagiegalos k., Karsakiškio sen., Panevėžio r.

Sklypo kadastrinis numeris – 6626/0011:

Planavimo iniciatorius – Sodininkų bendrija “Beržas”

Projektas rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas 2025-07-10 d. Nr. A-283 „Dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo“
- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus nustatytais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti, 2025-07-31, Nr. TP.132-25-Ž;
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos nustatytais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti, 2025-07-31, Nr. 1PLS-1739-(5.84 E.)
- AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ Panevėžio regiono išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2025-07-25 Nr.ZSFP-183193
- Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendruoju planu, patvirtintu Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2008-07-03 sprendimu Nr. T-154 ;
- Žemės sklypas formuojamas pagal Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2025 m. lapkričio 27 d. įsakymu Nr. D1-190
- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu (Žin., 2013, Nr.76-3824); Lietuvos Respublikos žemės įstatymu (Žin., 1994, Nr. 34-620, Žin., 2004, Nr. 28-868);
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis nustatoma arba keičiama pagal Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašą, patvirtintą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2024 m. kovo 13 d. nutarimu Nr. 184 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimo Nr. 1073 „Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir keitimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo“;
- Servitutai nustatomi arba panaikinami vadovaujantis Lietuvos Respublikos Civilinio kodeksu, Lietuvos Respublikos Žemės įstatymu, Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 14 d. nutarimu Nr. 1289 „Dėl Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklių patvirtinimo“;
- Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatomos vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų sąlygų įstatymu;
- Lietuvos Respublikos vyriausybės 2004 m. lapkričio 15 d. nutarimu Nr. 1443 „Dėl valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos mėgėjų sodo teritorijoje“
- Kitais teritorijų planavimą reglamentuojančiais teisės aktais.

Projekto tikslai ir uždaviniai

Projekto tikslas ir uždaviniai: Suformuoti laisvos žemės sklypą kuris randasi Pagiegalos kel., Pagiegalos k., Karsakiškio sen., Panevėžio r. suformuotam sklypui numatyti paskirtį – žemės ūkio , būdas - sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai. Siekiant šio tikslo, parengiamas žemės sklypo formavimo pertvarkymo projektas, projektų rengimo, viešinimo, derinimo, tikrinimo ir tvirtinimo procedūros, išskyrus atvejus, kai objektas susijęs su įslaptinta informacija, vykdomos automatizuotai per ŽPDRIS.

1. Esamos būklės analizė

Žemės sklypas kuriame yra įrengta asfaltuota žaidimo aikštelė, šalia jos yra pasodinti medžių želdiniai, likusioje sklypo dalyje pasėta pieva. Sklypu naudojasi visuomenė.

Infrastruktūros objektai.

Šiaurinė sklypo riba projektuojama atsiitraukiant nuo sklypo kad.Nr.6626/0011:0183 taip paliekant valstybinės žemės dalį praėjimui ar pravažiavimui į valstybinės žemės sklypą kuriame yra tvenkinys, vandens siurblynė, kuriais naudojasi SB „Beržas“ bendrijos sodininkai. Kadangi per esantį griovį bei antžeminius vamzdynus neįmanoma patekti į laisvą sodininkų bendrijos naudojamą sklypą iš Bokšto bei Maumedžių gatvių, paliekamas privažiavimo kelias nuo Pagiegalos kelio. Kadangi intensyvaus eismo šiuo kelių nebus, nevažiuos didžiagalvės transporto priemonės, sodų bendrijos pirmininko prašymu projektuojamas minimalaus pločio - 4 metrų,.

Rytinė sklypo dalis formuojama atsižvelgiant į sodininkų bendrijų esančią ribą, kuri natūroje apribota tvora. Pietinė ir vakarinė sklypo ribos yra suformuotos pagal vietovėje rastus riboženklis, bei sklypų naudojimą, kurie palyginti su sodininkų bendrijos „Beržas“ generaliniu planu.

Formuojamas sklypas taškuose Nr.1 ir Nr.2 kerta kadastro bloko ribą, tačiau į šią ribą atsižvelgti negalime, kadangi sutapatinus prie šios bloko ribos projektuojamą sklypą, ji padarytume ne racionalų, taip pat pakenktume bei jau esančio, tačiau dar preliminariai matuoto sklypo kad.Nr.**6626/11:182** konfigūracijai, bei neatitikimui vietovėje

Reljefas ir dirvožemis. Žemės sklypo paviršius sąlyginai lygus.

Saugomos teritorijos. Žemės sklypas nepatenka į valstybės saugomas gamtines ar į nekilnojamųjų kultūros vertybių ir jų apsaugos zonų teritorijas.

Vadovaujantis Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių grafine dalimi, planuojama teritorija yra Pagiegalos k. urbanizuotoje, intensyvaus užstatymo statybos plėtros zonoje. Žemė gali būti naudojama infrastruktūros plėtrai, ekstensyviai gyvenamųjų namų, komercinei ir kitai statybai, turizmo ir viešosioms paslaugoms bei smulkiam ir vidutiniam verslui, bendro naudojimo teritorijoms plėtoti.:

Užstatymo aukštingumas neturi būti didesnis kaip 3 a., užstatymo intensyvumo rodikliai neturi viršyti:

gyvenamosios paskirties sklypams – 0, 4; negyvenamosios paskirties sklypams – 1, 2.

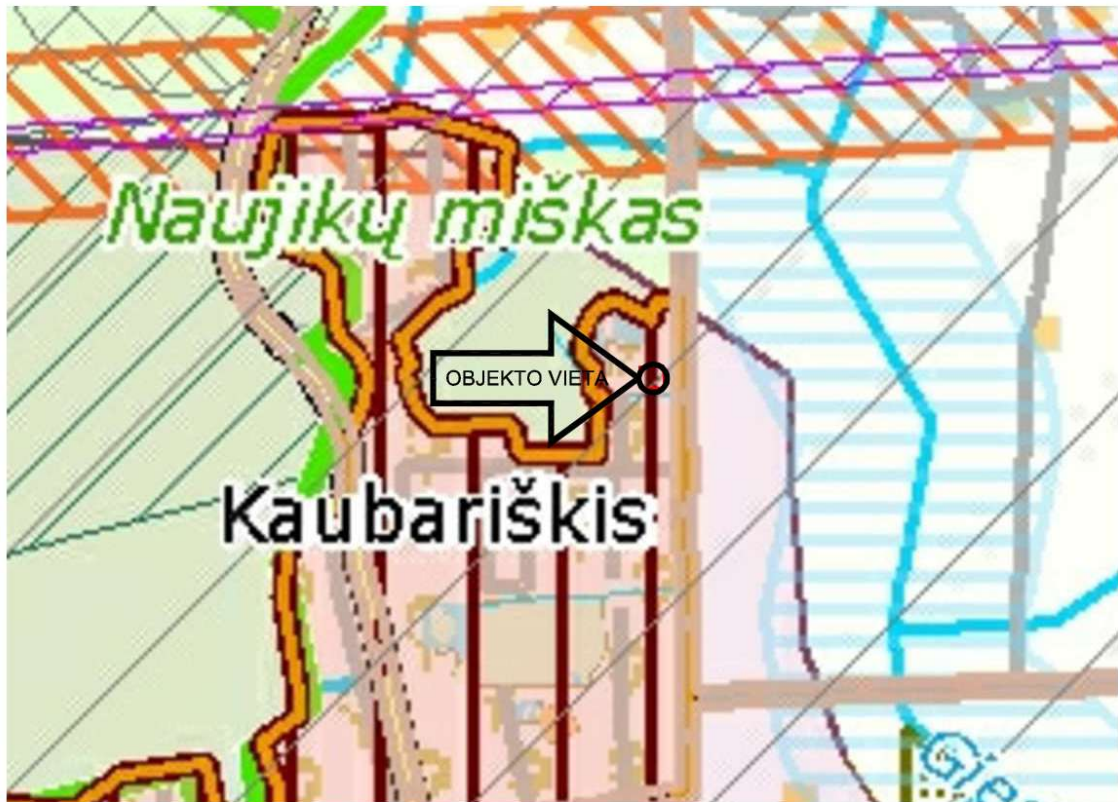
Gyvenamosios statybos sklypų plotas turi būti ≥ 9 arai

Planuojamos teritorijos ryšys su galiojančiais aukštesnio lygmens kompleksinio ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentais

2. Ištraukos iš teritorijų planavimo dokumentų

2.1. Pagal Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą, patvirtintą Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2008 m. liepos 3 d. sprendimu Nr. T-154 „Dėl Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano tvirtinimo“,

(ištrauka iš Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos _bp_ Sprendiniai brėžinio):



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 (geoekologinės takoskyros)

Rajoninio tarpsisteminio 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 - modelynas

Projektuojamas rekreacinis miškas

Kapinių plėtrai rezervuojama teritorija

Rezervuojamos visuomenės poreikiams viešo naudojimo poilsio teritorija

23

VEIKLOS APRIBOJIMAI

Pakelės infrastruktūros plėtros zona

Inžinerinės infrastruktūros koridorius

Kultūros paveldo objekto apsaugos zona

Naudingųjų iškasenų išžvalgyta teritorija

Naudingųjų iškasenų prognozinė teritorija

Teritorija, kurioje išplėte karštiniai procesai (nuo 5 iki 20 karštinų smėgduobių 100 hektarų plote)

Vandens telkinių apsaugos zona

Kello sanitarinės apsaugos zona

Sąvartyno apsaugos zona

Nuotekų valymo įrenginių apsaugos zona

Gyvulininkystės, paukštinkystės įmonės apsaugos zona

Aerodromo klūtis ribojanti zona

Elektrės oro linijos apsaugos zona

Dujotiekio įrenginių apsaugos zona

Vandenvietės apsaugos zonos

Čiurkšto naudojimo

Sugrioztinto naudojimo

Apriboto naudojimo

Kapinių apsaugos zona

Krašto apsaugos sitomos žemės sklypai

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

Projektuojamas aplinkkelis

Viešųjų paslaugų plėtojimas

2.2. Pagal Panevėžio rajono rekreacinių teritorijų specialųjį planą, patvirtintą Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2014 m. gegužės 8 d. sprendimu Nr. T-105 „Dėl Panevėžio rajono rekreacinių teritorijų specialiojo plano patvirtinimo“, (ištrauka iš Panevėžio rajono rekreacinių teritorijų _ sp _ Sprendinių brėžinio):



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

ADMINISTRACINĖS RIBOS

- Panevėžio rajono savivaldybės administracinė riba
- Panevėžio rajono seniūnijų administracinės ribos
- Gyvenamųjų vietovių administracinės ribos

SAUGOMOS TERITORIJOS IR OBJEKTAI

- Qarntos paveldo objektų vieta, ir eksploatacijos numeris
- Krekenavos regioninio parko teritorijos ir eksploatacijos numeris
- Urausiniai ir jų eksploatacijos numeris
- Vaisių/sodinų
- Savivaldybių
- Urausiniai (Krekenavos regioninio parko funkcinės zonos)
- Biosferos psligonai ir jų eksploatacijos numeriai
- "Natura 2000" teritorijos (paveldų apsaugai svarbios teritorijos) ir jų eksploatacijos numeriai
- "Natura 2000" teritorijos (paukštelių apsaugai svarbios teritorijos) ir jų eksploatacijos numeriai

NEKILNOJAMOJO KULTŪROS PAVELDO OBJEKTAI

- Nekilnojamojo kultūros paveldo objekto vieta ir eksploatacijos numeris
- Nekilnojamojo kultūros paveldo objekto teritorija ir eksploatacijos numeris
- Nekilnojamojo kultūros paveldo objekto apsaugos zona

REKREACIJOS IR TURIZMO APŲTARNAVIMO CENTRAI

Pagal svarbą

- Regioninės svarbos
- Rajoninės svarbos
- Lokalinės svarbos

Pagal specializaciją

- kultūrinis (pažintinis) turizmas
- poilsis gamtoje / laime
- pramoginė ir sportinė rekreacija
- bendrasis turizmas

REKREACINIO PRIORITETO ZONOS

1/2-PGM Rekreacinio prioritetų zonos pavėdas

Seniūnijazonos numeris

POILŠIO GAMTOJE PRIORITETO ZONOS

Mišku

Vandens telkinių ir jų pakomųjų (t.t. papildiniai)

Gyvenamųjų vietovių želdynų

SPORTO REKREACIJOS PRIORITETO

Gulio lauku

Aviacijos sportu

Motorbuoio ir dviračių (kaimo) sportu

2- Karakėklio ;
3- Krekenavos ;
4- Išlaidžių sa.
5- Naujamiestis ;
6- Pajūrio sen.
7- Panevėžio a.
8- Radvilos sen.
9- Ramygalos t.
10- Smilgų sen.
11- Uplytės sen.
12- Vaidotų sa.
13- Veltėlio sen.

KITOS REKREACIJOS PRIORITETO ZONOS

Nekilnojamojo kultūros paveldo objektų (dvarų) viešajam pušriniai ir naudojami

Teritorijose teikiamos maitinimo, apgyvendinimo paslaugos

KREKENAVOS REGIONINIO PARKO KRAŠTOVAIZDŽIO TVARKYMO ZONOS (KTZ)

MISKŲ ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖ (KTZ)

Ekstensyviaus pritaikymo (miško parkų) KTZ

Intensyviaus pritaikymo (poilsio parkų) (KTZ)

REKREACINĖS PASKIRTIES ŽEMĖS (KTZ)

Suburbanios (nurbanizuojamos) rekreacijos aplinkos (KTZ)

Urbanizuotos rekreacinės aplinkos (KTZ)

VANDENS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS (KTZ)

Rekreacinių vandenių KTZ grupė

Ekstensyviaus rekreacinio pritaikymo (KTZ)

ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS (KTZ)

Rekreacinių gamtinių teritorijų K77 grupė

Ekstensyviaus pritaikymo (KTZ)

VIEŠOJI TURIZMO IR POILSIO INFRASTRUKTŪRA

TURIZMO TRASOS

Automobilių turizmo trasa

Nacionalinės svarbos

"Vidurio Lietuvos kelias"

"Lietuvos istorijos ir kultūros vėlinys"

Regioninės svarbos

"Vidurio Lietuvos parkų žiedas"

"Panevėžio regiono žiedas"

"Panevėžio apskrities autoturizmo trasa atsaka Panevėžys - Vabalininkas - Kušgalys"

Vietinės svarbos autoturizmo maršrutai

Pilnuojuoju autoturizmo trasa

Dviračių turizmo trasa

Nacionalinės svarbos

Lauke - Šilutės - Panevėžys - Diselės

Kaunas - Panevėžys

Panevėžys - Joniškėlis - Biržai

Giobliškės - Ukmergė - Ramygala - Krekenava

Regioninės svarbos

"Šiaurės Aukštaitijos žiedas"

Vietinės svarbos dviračių trasa

Vandens turistų trasa

VIEŠIEJI TURIZMO IR POILSIO INFRASTRUKTŪROS OBJEKTAI

LIAVI PLANAVIMAI

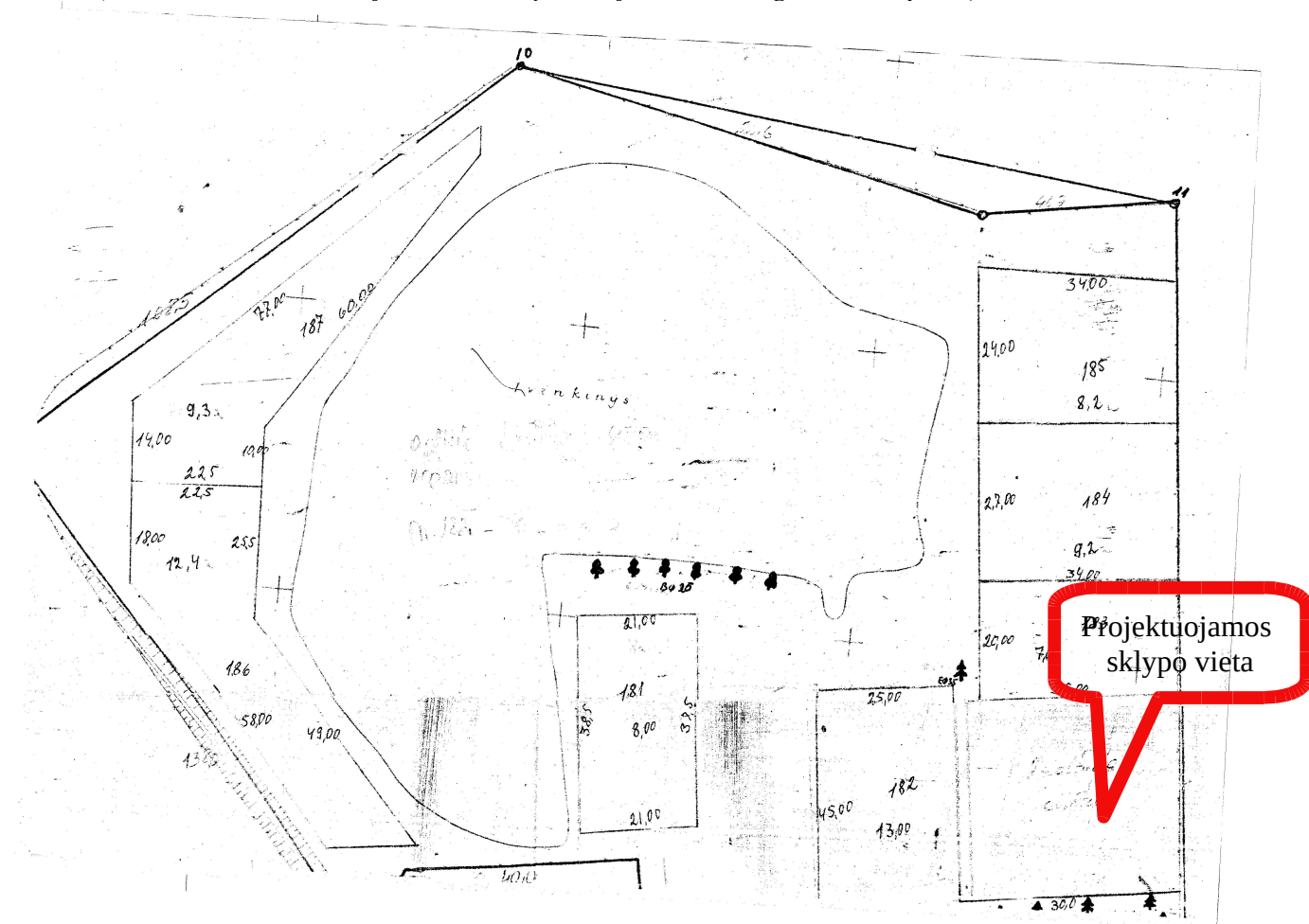
Poilsio aikštės

Stovėjimo aikštės

Stovyklavietės

Paolėdiniai, maudyklės (su įrengtu)

2.3 Pagal Panevėžio rajono sodininkų bendrijos „Beržas“ generalinį planą, patvirtintą 1992-09-11 Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2011 m. gegužės 18 d. potvarkiu Nr. 322v (ištrauka iš Panevėžio rajono sodininkų bendrijos „Beržas“ generalinio plano):



3. Sprendiniai

Projektavimo metu formuojamas žemės ūkio paskirties žemės sklypas visuomenės reikmėms. Naujai suformuotam sklypui numatoma paskirtis-žemės ūkio naudojimo būdas – sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai. Sklypai suformuotas taip, kad būtų galima kuo racionaliau juo naudotis ir nepablogintų esamos situacijos tretiesiems asmenims.

Naujai suformuotas sklypas Nr.1 plotas – 1306 m², paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai

Naudojimo apribojimai:

Formuojamam sklypui žemės naudojimo apribojimų nėra.

Servitutai:

Naujai projektuojamam sklypui servitutai nenumatomi.

Naudojimo reglamentai:

Įvažiavimas į projektuojamą sklypą numatomas iš rytinės sklypo pusės nuo Pagiegalos kelio. Galimas aprūpinimas inžineriniais tinklais būdas sprendžiamas techninio darbo projekto metu. Inžinerinių tinklų, susisiekimo komunikacijų bei kitų objektų, kurių pagrindu nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, valdytojai, nustato sąlygas, kurių laikantis nurodytųjų specialiųjų

žemės ir miško naudojimo sąlygų apsaugos zonose galima atlikti šiuos darbus: statyti pastatus ir įrenginius, sodinti medžius ir krūmus, melioruoti, drėkinti ir sausinti žemę, kasti ir lyginti gruntą. Be minėtų sąlygų, tinklų ir įrenginių apsaugos zonose vykdyti darbus draudžiama. Planuojama teritorija nepatenka į komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonas.

Planuojamoje teritorijoje statant (rekonstruojant) statinius vadovautis nurodytu teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimu, statybos techniniu reglamentu STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ ir kitais Lietuvos Respublikos teisės aktais

Plėtoti Panevėžio rajono savivaldybės gamtinę aplinką reiktų, ne tik vystant rajono saugomų teritorijų sistemą, bet ir ugdant gamtinę karkasą. Juo labiau, kad būtent bendrojo teritorijų planavimo dokumentams yra numatytas teritorinis gamtinio karkaso sistemos nustatymas. Jis leistų teisinėmis bei planavimo priemonėmis sudaryti išaiškintoms geoekologiškai svarbioms teritorijoms geresnes sąlygas jų vykdomoms kompensacinėms funkcijoms atlikti, kultūrinio kraštovaizdžio struktūrai harmonizuoti.

Gamtinio karkaso paskirtis - užtikrinti ryšius tarp gamtinių saugomų teritorijų bei sukurti vientisą ekologinio kompensavimo teritorijų tinklą, jungiantį vertingas bei pakankamai natūralias gamtinio pobūdžio teritorijas į bendrą kraštotvarkinę ekologinio kompensavimo zonų sistemą.

Gamtinio karkaso teritorijos - labai svarbi daugiafunkcinė sistema, užtikrinanti teritorijos kraštovaizdžio stabilumą, gyvybingumą bei jame vykstančių migracinių ryšių nepertraukiamumą. Funkcionuojantis gamtinis karkasas padėtų saugoti biologinę įvairovę, gamtinius rekreacinius išteklius, sudaryti sąlygas augalų ir gyvūnų migracijai ir miškų atkūrimui, optimizuoti agrarinio kraštovaizdžio struktūrą geoekologiniu požiūriu, reguliuoti agrarinės veiklos ir kraštovaizdžio plėtrą.

Gamtinės aplinkos stabilumo užtikrinimas, palaikant, formuojant ar gausinant gamtinio karkaso elementų kokybę, garantuoja didesnę teritorijos ūkinį potencialą bei geresnę žmonių gyvenamosios aplinkos kokybę.

Gamtinį karkasą sudarančios dalys yra labai susiję ir gyvybiškai priklauso viena nuo kitos. Dėl to, nagrinėjant ir formuojant rajono gamtinę aplinką, negalima apsiriboti vien tik svarbiausiomis gamtinio karkaso struktūros dalimis. Plėtoti Panevėžio rajono gamtinį karkasą reikia kompleksiskai, susiejant visas jo dalis į vieną visumą.

Probleminiai gamtinio karkaso plotai – tai gamtinio karkaso užimamos teritorijos dalys, kurios persidengia su urbanistinio karkaso ašimis ir branduoliais ar yra užimtos kompaktiškai urbanizuotomis (ne sodybinio užstatymo) teritorijomis.

Išmatuotam sklypui įvertinti ir nustatyti žemės naudojimo apribojimai, servitutai, paskaičiuoti jų plotai, parengti kadastro duomenys, reikalingi Nekilnojamojo turto registro įrašams patikslinti.

Planuojamoje teritorijoje saugomų gamtos ir kultūros vertybių nėra.

Žemės sklypo formavimo pertvarkymo projekto sprendiniai ekosistemai, biologinei įvairovei, kraštovaizdžio ekologiškai pusiausvyrai ir estetinei kokybei bei neigiamo poveikio aplinkai neturės.

Pastaba. Dėl ŽPDRIS sistemos erdvinių duomenų suapvalinimo, projekte suprojektuotų žemės sklypų plotai ir koordinatės gali nežymiai skirtis nuo aiškinamojo rašto ir su po projekto parengtų kadastrinių matavimų planuose nurodytais plotais ir koordinatėmis.

Vykdytojas



Donatas Rapkevičius