

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Pertvarkomi žemės sklypai: Panevėžio raj. Panevėžio sen. Berčiūnų k. Miško g. 9A kad.Nr. 6611/0004:0347 ir kad.Nr. 6611/0004:0348;

Projekto tikslai: Padalyti žemės ūkio paskirties žemės sklypą (kadastro Nr. 6611/0004:348) į atskirus žemės sklypus, pakeisti vieno naujai suformuoto žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę; naujai suformuotą kitos paskirties žemės sklypą sujungti su besiribojančiu kitos paskirties žemės sklypu (kadastro Nr. 6611/0004:347), esančiu Panevėžio r. sav., Panevėžio sen., Berčiūnų k., Miško g. 9A;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-198169;

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 administracijos direktoriaus 2026m. sausio 8d. įsakymas Nr.A-10 dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo;

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2026m. sausio 15d. Nr.TP.010-26-Ž parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžinieriniai tinklai, Panevėžio regiono 2026m. sausio 14d. Nr.198169 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklės, patvirtintos LR aplinkos ministro 2025m. lapkričio 27d. įsakymu Nr. D1-190;

- 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

Pertvarkomi žemės sklypai yra Panevėžio rajono savivaldybėje, Panevėžio seniūnijoje, Berčiūnų kaime. Sklypo, esančio adresu Miško gatvė Nr. 9A, kadastrinis Nr.**6611/0004:0347**, unikalus Nr.4400-6305-9067, plotas 2500m². Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypui atlikti kadastriniai matavimai (2024-02-23).

Antro pertvarkomo sklypo kadastrinis Nr.**6611/0004:0348**, unikalus Nr.4400-6305-9234, plotas 45260m². Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio paskirties žemė, naudojimo būdas - kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Žemės sklypui atlikti kadastriniai matavimai (2024-02-23).

Registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 170m², teritorijos unik.Nr. 100165526;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 565m², teritorijos unik.Nr. 100148029;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 19m², teritorijos unik.Nr. 100025758;

109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 215m², teritorijos unik.Nr. 100640462;

163-Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas - 20986m², teritorijos unik.Nr.100836509;

164-Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), plotas - 294m², teritorijos unik.Nr.100781734

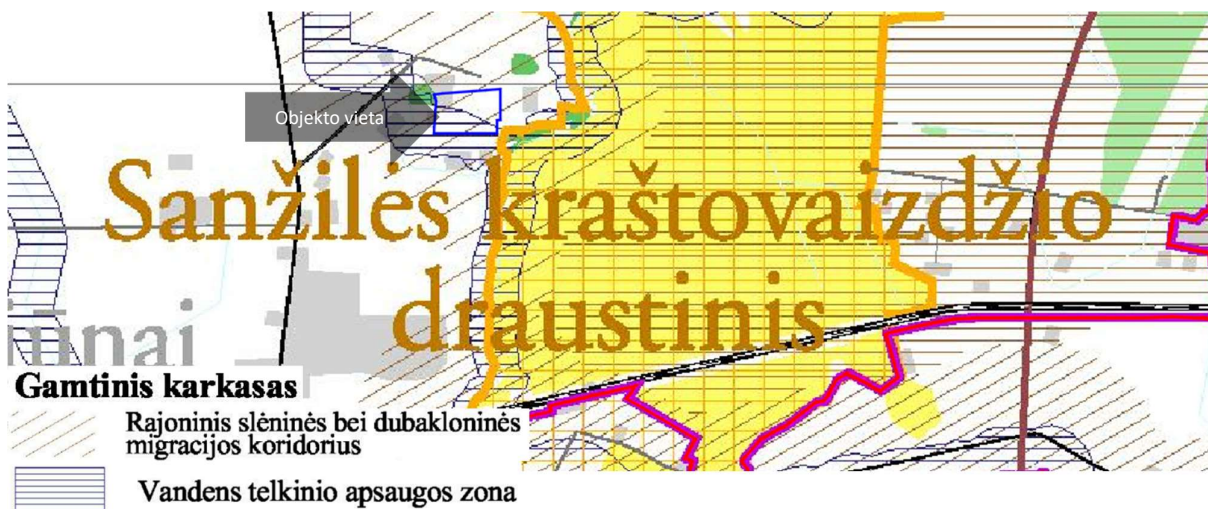
168-Potvynių grėsmės teritorijos (VI skyrius, dešimtas skirsnis), plotas - 972m², teritorijos unik.Nr. 100769880

168-Potvynių grėsmės teritorijos (VI skyrius, dešimtas skirsnis), plotas - 3191m², teritorijos unik.Nr. 100766417

168-Potvynių grėsmės teritorijos (VI skyrius, dešimtas skirsnis), plotas - 5792m², teritorijos unik.Nr. 100762201

Sklypai suformuoti žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektu ZSFP-124497, padalijus žemės sklypą kad.Nr.6611/0004:0311. Formavimo ir pertvarkymo projekte siūlyti nustatyti servitutai nėra registruoti.

Žemės sklypų pietinėje pusėje teka upė Lokupė (ilgis 8 km). Sklypo teritorijoje nutiesti vidutinio slėgio dujotiekio tinklai, 0,4kV požeminiai elektros kabeliai, įrengta elektros paskirstymo spinta. Didžioji dalis pertvarkomos teritorijos melioruota. Sklypai nepatenka į kultūros paveldo teritorijas, Natūra 2000 teritorijas, tačiau patenka į gamtinio karkaso teritoriją.



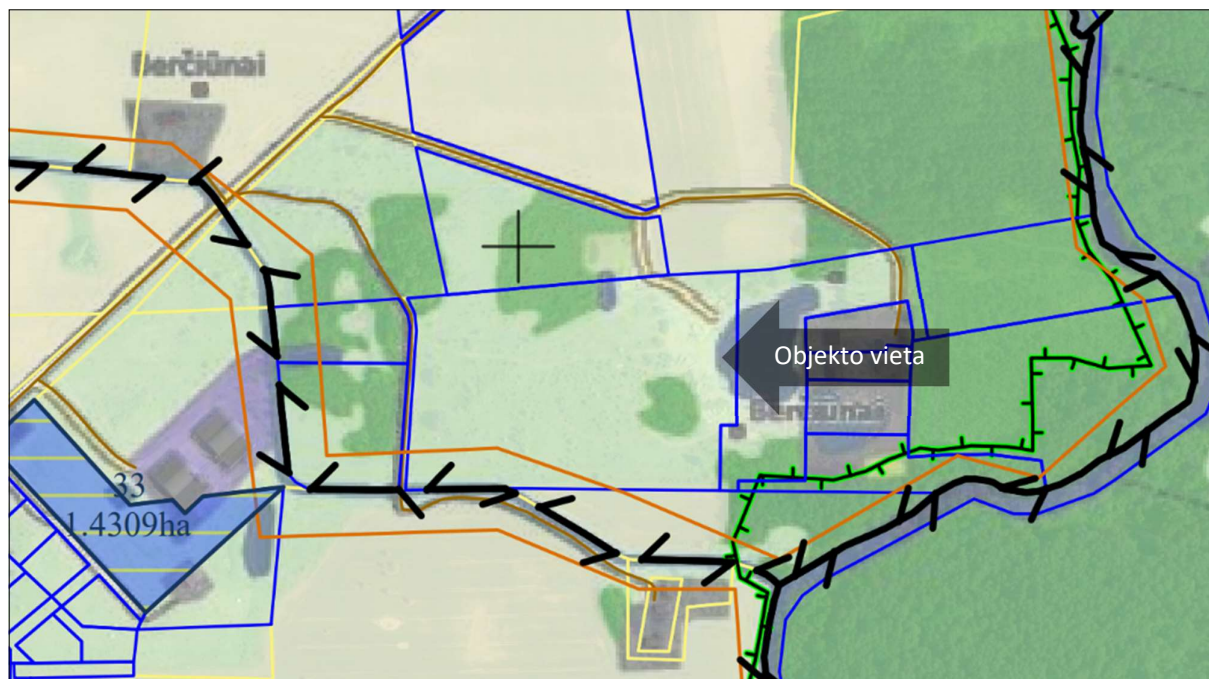
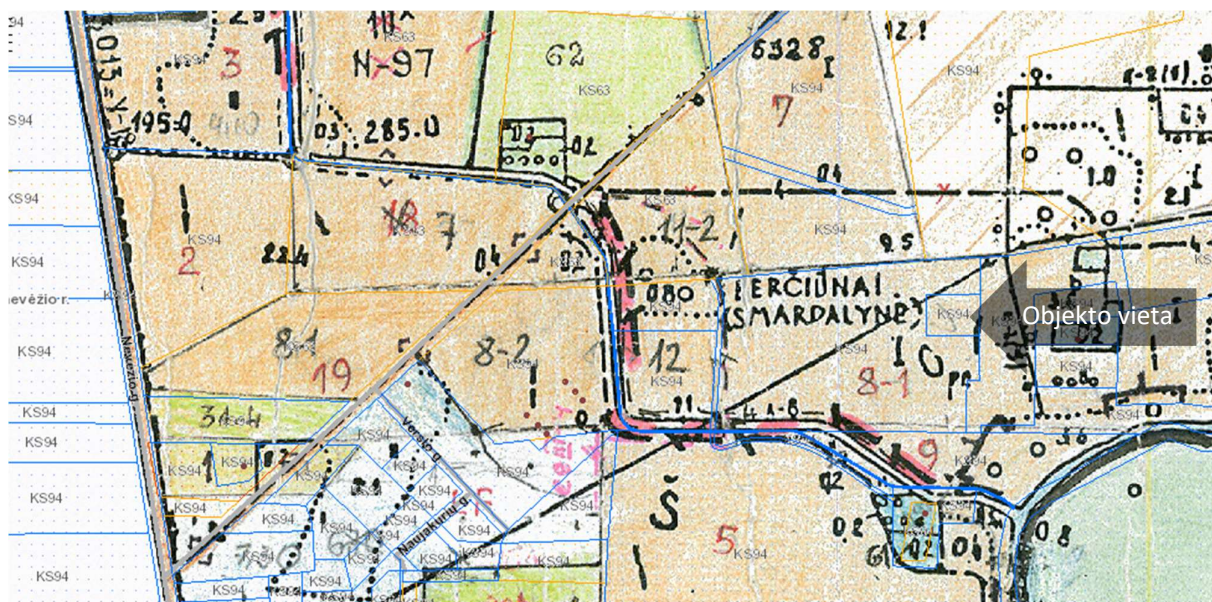
1 pav. ištrauka iš Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, esamos būklės analizės ir žemės naudojimo brėžinio Gretimi žemės sklypai:

Gretimybė	Sklypo kadastrinis Nr.	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis ir būdas	Nuosavybės forma	Matavimo tipas
1-2	6611/0004:0063 6611-0004-0063	Žemės ūkio paskirties žemė	Privati	Preliminarūs matavimai
2-3	6611/0004:0181 4400-0315-4560	Žemės ūkio paskirties žemė	Privati	Kadastriniai matavimai
3-4	6611/0004:0201 4400-0443-7194	Žemės ūkio paskirties žemė	Privati	Preliminarūs matavimai
4-11	6611/0004:0339 4400-5450-4211 Miško g. 11A	Žemės ūkio paskirties žemė, kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Privati	Kadastriniai matavimai
11-13	6611/0004:0053 6611-0004-0053	Žemės ūkio paskirties žemė	Privati	Kadastriniai matavimai
13-14	6611/0005:0051 4400-6630-0236	Žemės ūkio paskirties žemė	Privati	Kadastriniai matavimai
14-1	4m. pločio kelias			

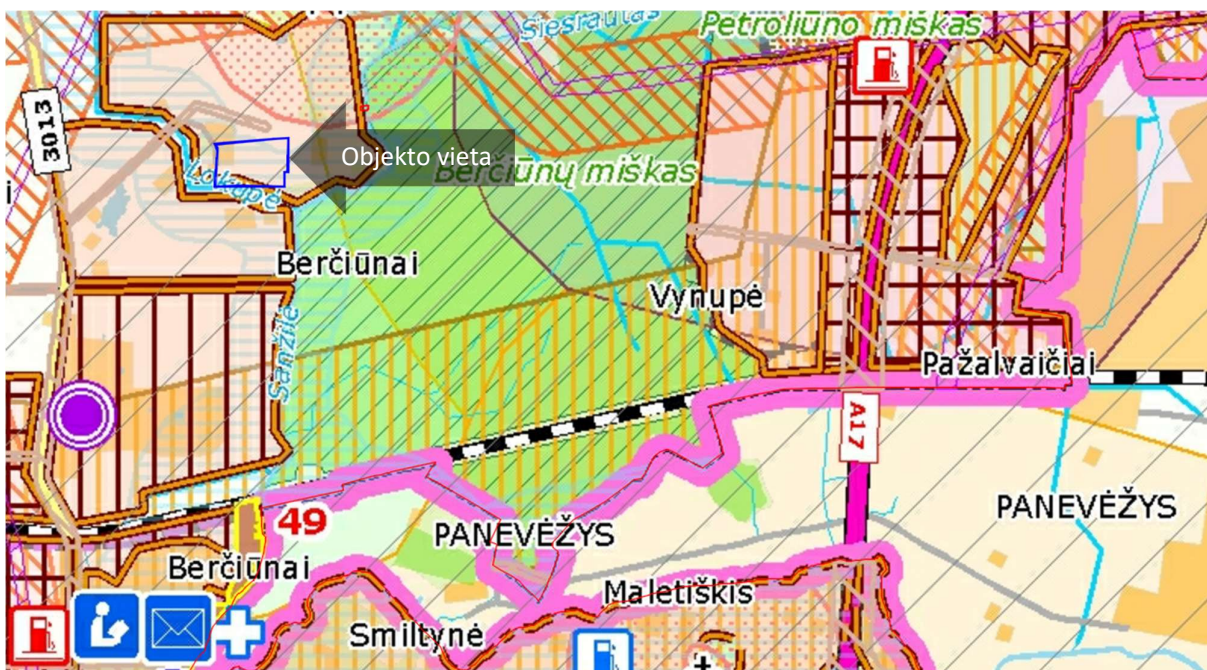
REGLAMENTŲ, PLANAVIMO DOKUMENTŲ APŽVALGA

Statybos techniniame reglamente STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ nurodoma, kad minimalus atstumas nuo atskirai statomo namo ir jo priklausinių (išskyrus nesudėtingus statinius) iki kaimyninio žemės sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 3 metrai. 3 metrų 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. Didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m. aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Minimalus atstumas tiesiamų inžinerinių tinklų iki kaimyninio žemės sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 1 metras, jei nepažeidžiami kaimyninio sklypo savininko (naudotojo) interesai. Mažinant tiesiamų inžinerinių tinklų atstumą iki kaimyninio žemės sklypo ribos, reikalingas šio sklypo savininko sutikimas raštu.



2pav. ištrauka iš Panevėžio rajono Daukniūnų kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektų



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
 - Apriboto 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

Pagal Panevėžio rajono bendrojo plano sprendinius žemės sklypas patenka į vidutinio intensyvumo statybos plėtros zoną. 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, gatvėms ir inžineriniams tinklams, įrenginiams statyti ir eksploatuoti. Užstatymo aukštingumas neturi būti didesnis kaip 2 aukštai, užstatymo intensyvumo rodikliai neturi viršyti: gyvenamosios paskirties sklypams – 0,2; negyvenamosios paskirties sklypams – 0,8. Gyvenamosios statybos sklypo plotas turi būti ne mažesnis kaip 15 arų.

Melioruotoje žemėje išilgai drenažo rinktuvo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 15 metrų į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktovo ašinės linijos, o atsikarus bendrojo naudojimo drenažo rinktovo buvimo vietą ir parengus bendrojo naudojimo drenažo rinktovo inžinerinių tinklų planą – po 5 metrus į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktovo ašinės linijos, urbanizuotose ir (ar) urbanizuojamose teritorijose – išilgai drenažo rinktovo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktovo ašinės linijos (išskyrus taršos šaltinius), o atsižvelgiant į žemės sklype įrengtus inžinerinius įrenginius ir suderinus su savivaldybės administracija, – išilgai drenažo rinktovo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 1 metrą į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktovo ašinės linijos (išskyrus taršos šaltinius) draudžiama: sodinti medžius ir (ar) krūmus; statyti statinius, įrengti įrenginius; įrengti nepratekamus dirbtinius vandens telkinius; arčiau kaip 5 metrai iki melioracijos griovio šlaito viršutinės briaunos tvirti tvoras, kitais statiniais, įrenginiais ir (ar) įveisiamais želdiniais sudaryti kliuvinius prižiūrėti, remontuoti ir (ar) rekonstruoti melioracijos statinius. Melioruotoje žemėje, Statybos įstatyme ar žemės ūkio ministro nustatyta tvarka negavus savivaldybės administracijos pritarimo projektui ar numatomai veiklai, draudžiama vykdyti kasybos, statybos ir (ar) požeminius darbus didesniame kaip 0,7 metro gylyje; įrengti nepratekamus dirbtinius vandens telkinius; įveisti mišką, sodinti medžius ir (ar) krūmus.

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

Žemės ūkio paskirties žemės sklypas kad.Nr.6611/0004:0348 dalinamas į dvi dalis. Suformuojami tarpiniai sklypai proj.Nr. A (3928m²) ir proj.Nr. B (41332m²). Padalintai sklypo daliai proj.Nr. A pagrindinė žemės naudojimo paskirtis keičiama į kitos paskirties žemę, naudojimo būdas keičiamas į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijas. Sujungiant sklypus kad.Nr.6611/0004:0347 ir proj.Nr. A suformuojamas žemės sklypas proj.Nr. 347, kurio pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Atidalinto sklypo dalyje proj.Nr. B formuojamas žemės sklypas proj.Nr. 348. Šio sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis lieka žemės ūkio paskirties žemė, naudojimo būdas - kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Įvažiavimams į naujai suformuotus sklypus siūlomi nustatyti servitutai:

Žemės sklypui proj.Nr.348:

S1 203- Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis), plotas- 92m²;

Viešpataujantis servitutas numatomas žemės sklypui proj.Nr. 347.

Žemės sklypui kad.Nr.6611/0004:0181:

S2 203- Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis), plotas- 239m²;

Viešpataujantys servitutai numatomi žemės sklypams proj.Nr.347 ir proj.Nr.348.

Įvažiavimai iš esamų kelių į suformuotus žemės sklypus numatomi servitutiniais keliais. Į žemės sklypą proj.Nr.348 taip pat galima patekti iš vakarinėje pusėje esančio 4m. pločio kelio. Rengiant statinių techninius projektus įvažų vietos gali būti keičiamos. Savininkams sutarus gali būti keičiama projekte nurodytų servitutų vieta ir plotas. Servitutai nustatomi notarinės formos sandoriais projekto įgyvendinimo metu.

Suformuoti žemės sklypai:

Žemės sklypas proj. Nr. 347

Sklypo plotas- 6428m²

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Siūlomos nustatyti teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 735m²

128- Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 878m²

Žemės sklypas proj. Nr. 348

Sklypo plotas- 41332m²

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - žemės ūkio paskirties žemė

Naudojimo būdas - kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai

Siūlomos nustatyti teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

102-Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 196m²

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotai- 170 m², 565 m², 19m²

109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 215m²

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 33045m²

128- Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis), plotai- 334 m², 32m²

152-Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), plotas- 39746m²

163-Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas- 20986m²

164-Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), plotas- 294m²

168-Potvynių grėsmės teritorijos (VI skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 972m², 3191m², 5792m²

Siūlomi nustatyti servitutai:

S1 203- Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis), plotas- 92m²

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

Informacija apie parengtą projektą ir galimybes su juo susipažinti skelbiama ŽPDRIS interneto svetainėje (www.zpdris.lt). Susipažinti su projekto sprendiniais skiriamas 10 darbo dienų arba kai visuomenei susipažinti

projektas teikiamas pakartotinai – 5 darbo dienų laikotarpis, per kurį suinteresuoti asmenys pasiūlymus dėl projekto sprendinių teikia raštu arba ŽPDRIS priemonėmis.

Pastaba: dėl ŽPDRIS sistemos erdvinių duomenų suapvalinimo projekte suprojektuotų žemės sklypų linijų ilgiai, koordinatės gali nežymiai skirtis su parengtų kadastrinių matavimų plane nurodytais linijų ilgiais ir koordinatėmis.

Parengė matininkė Vaida Taurienė