

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Formuojamas ir pertvarkomas žemės sklypas: Paežerio I k., Panevėžio sen., Panevėžio r. sav., kadastro Nr. 6655/0009:0282, sklypo plotas – 0,3300ha.

Projekto tikslai: padalyti žemės ūkio paskirties žemės sklypą į atskirus žemės sklypus, pakeisti naujai suformuotų žemės sklypų pagrindinę žemės naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, nustatyti naudojimo būdą – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-113123;

Dokumentai, kuriais vadovaujantis rengiamas projektas:

- Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas (reg. Nr. T00087555 (000661001024), 2008-07-03 patvirtintas Panevėžio rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-154);
- Panevėžio rajono Paliūniškio kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektas, patvirtintas 2000-01-25 Panevėžio apskrities viršininko įsakymu Nr.89Ž ir jo papildymai;
- Panevėžio rajono savivaldybės vietinės reikšmės kelių ir gatvių sąrašas, 2022-01-27 patvirtintas Panevėžio rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-23;
- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-11-04 įsakymas Nr. A-767 Dėl valstybinės žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo;
- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2022-11-17 Nr. TP.207-22-Ž parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
- Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-190 Dėl žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklių patvirtinimo priimtų 2025-11-27;
- Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2024-03-13 nutarimu Nr. 184 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-09-29 nutarimo Nr. 1073 „Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir keitimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo“;
- STR 2.06.04:2011 „Gatvės. Bendrieji reikalavimai“;

- Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, patvirtintas 2019-06-06 įsakymu Nr. XIII-2166;
- Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas;
- Lietuvos Respublikos Žemės įstatymas;
- Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004-10-14 nutarimu Nr. 1289 „Dėl Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklių patvirtinimo“;
- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas;
- Kiti teritorijų planavimą reglamentuojantys įstatymai, nutarimai, taisyklės.

ESAMA TERITORIJOS BŪKLĖ

Formuojamas žemės sklypas yra Panevėžio rajono savivaldybėje, Panevėžio seniūnijoje, Paežerio I kaime. Žemės sklypo kad. Nr. 6655/0009:0282 plotas 0,3210ha, sklypui atlikti kadastriniai matavimai 2022-05-07 (teikiant prašymą rengti sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą, sklypui dar nebuvo atlikti kadastriniai matavimai, dėl to skiriasi prašyme nurodytas ir jau atlikus kadastrinius matavimus gautas žemės sklypo plotas), pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio, žemės naudojimo būdas – nenustatytas, sklypas yra privačios nuosavybės valdomas.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas 0,30ha; paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), plotas 0,01ha; paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas 0,01ha.

Žemės sklype registruotų statinių nėra.

Pertvarkomas sklypas kadastro Nr. 6655/0009:0282 nepatenka į saugomas, kultūros paveldo, ar kitas nepaminėtas teritorijas, tačiau patenka į gamtinio karkaso (regioniniai ir svarbiausi regioninės bei dubakloninės migracijos koridoriai) zoną.

Gretimi žemės sklypai:

Gretimybė	Sklypo kadastrinis, unikalus Nr.	Sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas	Nuosavybės forma	Matavimo tipas
1-2-3-4-5-6	6655/0009:0087 6655-0009-0087	Žemės ūkio paskirties žemė	Privati	Kadastriniai matavimai
6-7-8	6655/0009:0327 4400-0406-2739	Žemės ūkio paskirties žemė	Privati	Preliminarūs matavimai
8-9-10	VŽ 8m kelias privažiavimas			
10-11	6655/0009:0450 4400-0746-9672	Miškų ūkio paskirties žemė Ūkinių miškų sklypai	Privati	Preliminarūs matavimai
11-12	6655/0009:0209 6655-0009-0209	Miškų ūkio paskirties žemė	Privati	Preliminarūs matavimai
12-13	6655/0009:0458 4400-0841-1230	Žemės ūkio paskirties žemė Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Privati	Preliminarūs matavimai
13-14-1	VŽ 4m kelias privažiavimas			

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 8,5m. didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5m. 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 rašytinis sutikimas.

Elektros energetikos objektų ir įrenginių, esančių elektros energetikos objektus ir įrenginius valdančiai elektros energetikos įmonei nuosavybės teise ar kitais teisės pagrindais nepriklausančioje žemėje, eksploatavimui, aptarnavimui, remontui, rekonstravimui, modernizavimui ir naudojimui užtikrinti Lietuvos Respublikos elektros įstatymu 75 str. 3p. numatomi žemės ir kitų nekilnojamųjų daiktų servitutai šių objektų ir įrenginių apsaugos zonų ribose.



1 pav. Ištrauka iš Panevėžio rajono teritorijų planavimo žemėlapis (savivaldybės kelių sluoksnis)



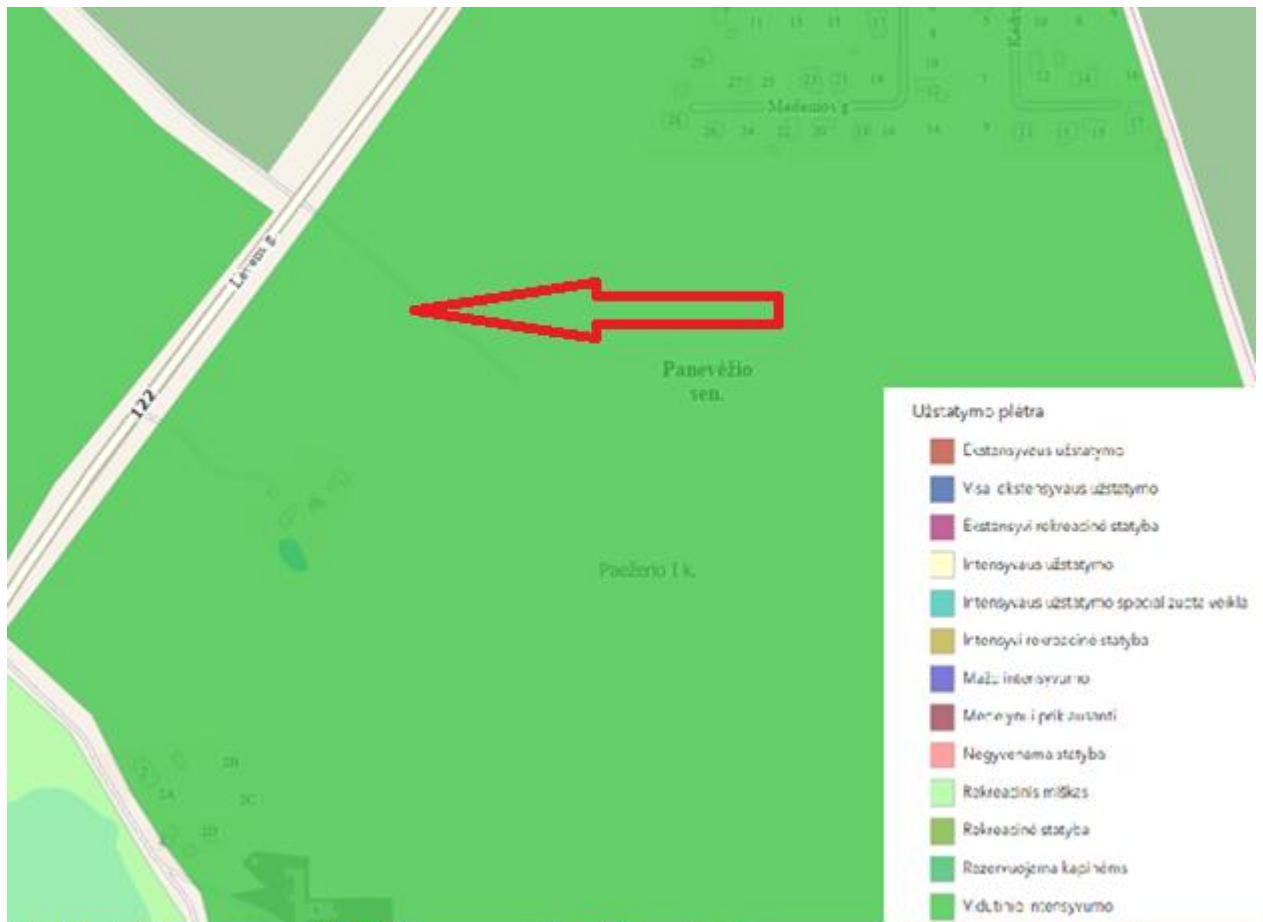
2pav. Ištrauka iš Žemės reformos žemėtvarkos projekto Paliūniškio kadastro vietovė

Pagal Panevėžio rajono teritorijų planavimo žemėlapio Savivaldybės kelių sluoksni, iki formuojamo žemės sklypo neina ir nėra suprojektuotas vietinės reikšmės kelias ar gatvė, tačiau pagal kadastro duomenų žemėlapius, pagal registruotų sklypų ribas, ir pagal Paliūniškio kadastro vietovės Žemės reformos žemėtvarkos projektą matyti, kad nuo pagrindinio kelio Panevėžys – Karsakiškis – Rokiškis iki žemės sklypo bei per sklypą buvo pažymėtas 4m. pločio servitutinis kelias, kuris atlikus matavimus buvo per sklypą panaikintas ir liko iki sklypo iš vakarų pusės kaip bendro naudojimo sklypas, gretimų sklypų (iš vakarų pusės) ribos taip pat jau iš anksčiau yra pakoreguotos registro žemėlapiuose ir keliukas yra paliktas kaip Valstybės žemė, bendro naudojimo. Taip pat reformos projektuose nėra pažymėta, bet iš pietryčių pusės pagal registro žemėlapius irgi yra paliktas privažiavimas iki formuojamo žemės sklypo tarp kitų gretimų žemės sklypų.

Pertvarkomas žemės sklypas

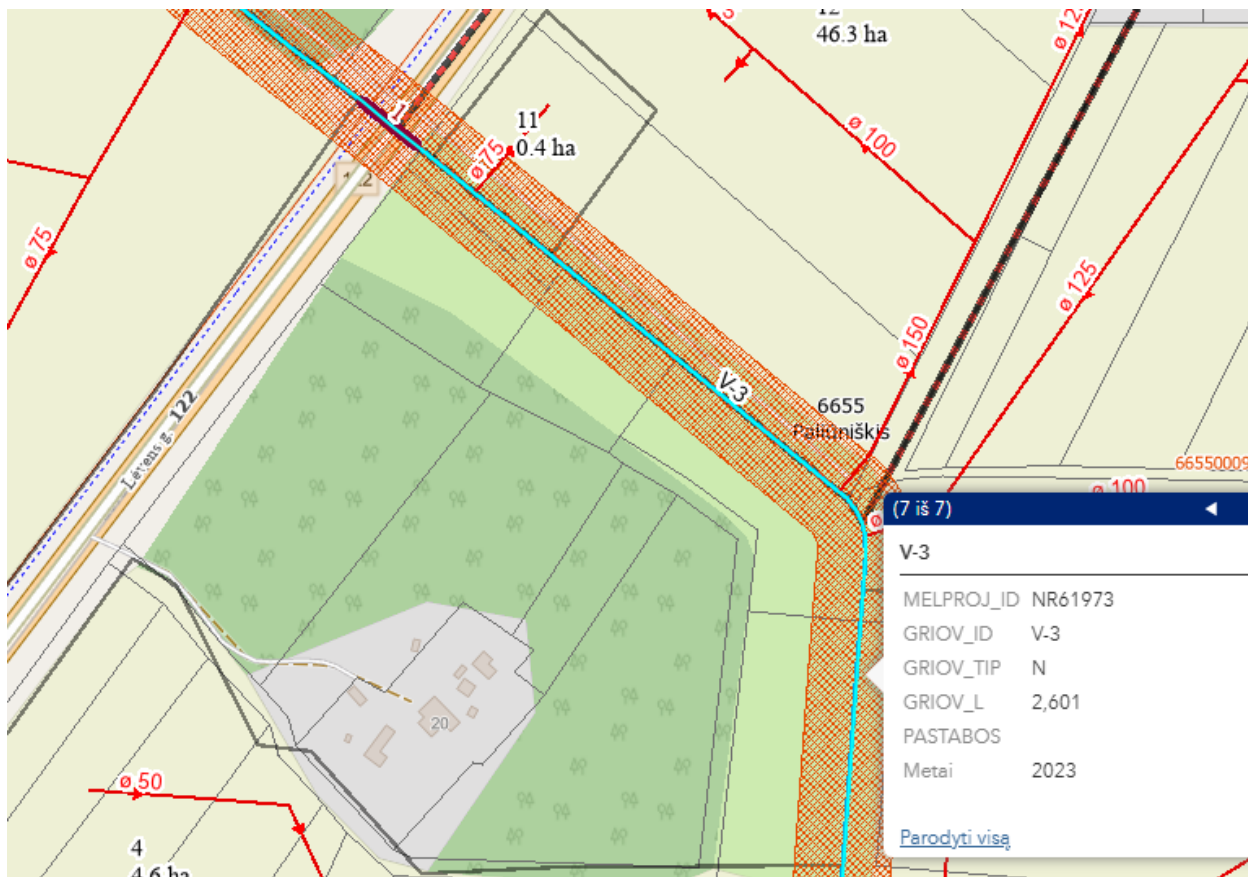


3pav. Ištrauka iš Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio



4pav. Ištrauka iš Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio

Pagal Panevėžio rajono bendrojo plano sprendinius žemės sklypai patenka į užstatytą teritoriją, vidutinio intensyvumo užstatymo plėtros zona. Gyvenamųjų namų teritorijos 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.

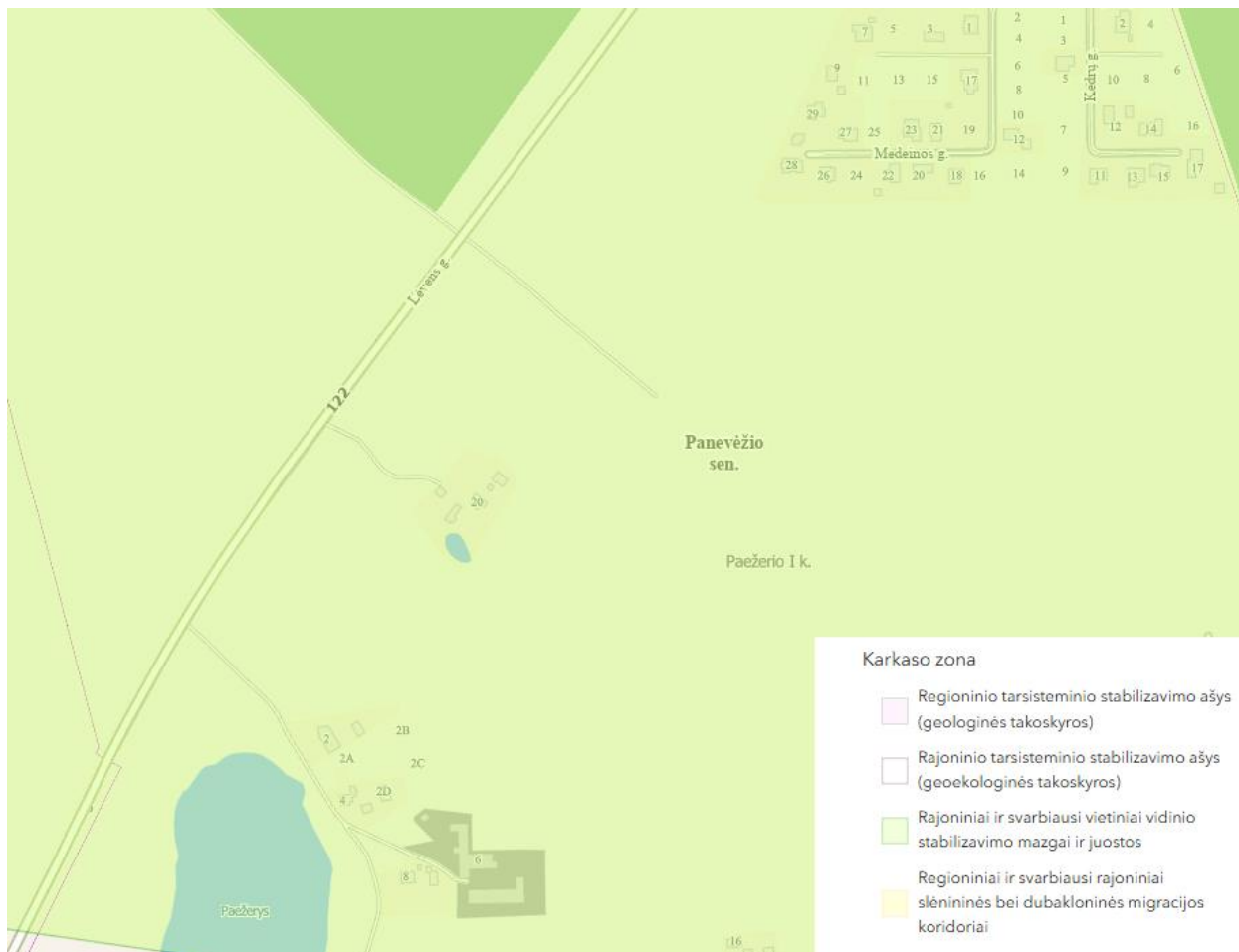


5pav. Ištrauka iš Panevėžio rajono teritorijų planavimo žemėlapiu (melioracija)

Pagal Panevėžio rajono teritorijų planavimo žemėlapiu ištrauką iš Melioracijos planų pastebima, kad formuojamame žemės sklype, kad. Nr. 6655/0009:0282 melioracijos įrenginių nėra, nors Nekilnojamojo turto registro pažymėjime Melioracijos įrenginių specialioji žemės naudojimo sąlyga pažymėta visam žemės sklypui. Tačiau pagal atnaujintą specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą šiaurinėje formuojamo žemės sklypo dalyje esančiam grioviui V-3 turi būti taikomas melioracijos paribojimas. Melioracijos griovio šlaite ir arčiau kaip 5 metrai iki melioracijos griovio viršutinės briaunos draudžiama sodinti medžius ir krūmus, statyti statinius ir įrengti įrenginius, įrengti nepratekamus dirbtinis vandens telkinius. Arčiau kaip 5 metrai iki melioracijos griovio šlaito viršutinės briaunos tvirti tvoras, kitais statiniais, įrenginiais ir įveisiama želdiniais sudaryti kliuvinius prižiūrėti, remontuoti ir rekonstruoti melioracijos statinius.

Bendrojo naudojimo drenažo rinktuvų apsaugos zona – žemės juosta išilgai drenažo rinktovo, kurios ribos yra po 15 metrų į abi puses nuo rinktovo ašies. Tiksliai nustatius (atkasus) drenažo rinktovo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės administracijos direktoriaus įgaliotu savivaldybės administracijos atstovu, po 5 metrus į abi puses nuo drenažo rinktovo. Parenkant vietas pastatams ir

inžinerinėms komunikacijoms nepažeidžiant valstybei priklausančių ar bendro naudojimo melioracijos statinių apsaugos zonų, o nesant galimybės rengti melioracijos statinių pertvarkymo projektą.



6pav. Ištrauka iš Panevėžio rajono teritorijų planavimo žemėlapis (gamtinio karkaso zonų).

Pagal Panevėžio rajono bendrojo plano sprendinių žemėlapyje pažymėtą gamtinio karkaso zoną, pastebima, kad formuojamas žemės sklypas, kad. Nr. 6655/0009:0282 patenka į gamtinio karkaso zoną, ši zona žymėtina kaip rajoniniai ir svarbiausi vietiniai vidinio stabilizavimo mazgai ir juostos.

Vidinio stabilizavimo zonos ir arealai – santykinai didelės gamtinės teritorijos (dauguma atvejų intensyviai urbanizuotas teritorijas supantys miškų masyvai) užstatytų teritorijų pakraštinėje dalyje arba kiek toliau nuo jų, intensyviai generuojančios gamtinius medžiagų ir energijos srautus (deguonies produkavimas), kurie dažniausiai vyraujančių vėjų kryptimi migracijos koridoriais patenka į miesto vidinę dalį. Išoriniai ekologinio stabilizavimo arealai yra ypač reikšmingi urbanizuotose

teritorijose generuojamo antropogeninio poveikio ekologiniam kompensavimui, vidinės miesto teritorijos dalies ekologinio stabilumo išlaikymo požiūriu.

Vidiniai ekologinio kompensavimo arealai ir Išoriniai ekologinio kompensavimo arealai – intensyviai urbanizuotų teritorijų vidinėje dalyje esantys atskirieji želdynai, arba miškų plotai kurie dažniausiai pasižymi santykinai nedideliu natūralumu (yra dirbtinės kilmės, stipriai transformuoti ir dažniausiai su inžinerinės infrastruktūros elementais). Pastarieji arealai nors ir neturėdami didelio ekologinio potencialo, tankiai užstatytose teritorijose vidinėje dalyje bent dalinai transformuoja (slopina) antropogeninę poveikį. O taip pat yra reikšmingi palaikant ir gausinant gyvenvietės aplinkos biologinę įvairovę. Intensyviai urbanizuotoje teritorijoje vidinio ekologinio stabilizavimo arealus formuoja įvairios paskirties intensyviai ir ekstensyviai naudojami želdynai: parkai, skverai, aikštės, memorialiniai želdynai, kapinės, memorialiniai parkai. Šios miestelių bei kito tipo gyvenviečių vidinėje dalyje esančios teritorijos dalinai kompensuoja – sušvelnina antropogeninį poveikį, optimizuoja jų centrinės dalies gyvenamąją aplinką.

Vidinio stabilizavimo arealus dažniausiai sudaro natūralių ir (arba) santykinai natūralių žemės naudmenų plotai: pelkės, miškai, ežerai, pievos (formuojamame sklype vyrauja dirbama žemė, krūmynai, natūralios pievos).

PROJEKTO SPRENDINIAI

Formuojant žemės sklypą, numatoma pertvarkyti ir padalinti žemės sklypą kad. Nr. 6655/0009:0282 į kelis žemės sklypus ir pakeisti pagrindinę žemės sklypų naudojimo paskirtį bei būdą, numatoma pertvarkyti žemės sklypai bus Kitos žemės naudojimo paskirties ir Vienbučių dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos naudojimo būdo. Nustatomos sklypams taikomos žemės naudojimo sąlygos.

Formuojamas žemės sklypas proj. Nr. 282-1

Sklypo plotas – 1605 m²;

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 – 225 m²;

126 – Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis), plotas – 54 m².

Formuojamas žemės sklypas proj. Nr. 282-2

Sklypo plotas – 1605 m²;

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 – 297 m².

Teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, veiklos apribojimai nurodyti Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme. Kodai nurodyti pagal specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų ir teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, lyginamąją lentelę.

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.

Pastaba: dėl ŽPDRIS sistemos erdvinį duomenų suapvalinimo projekte suprojektuotų žemės sklypų, taikomų specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų, naudmenų plotai ir koordinatės gali nežymiai skirtis su parengtu kadastrinių matavimų plane nurodytais plotais ir koordinatėmis.

Parengė matininkas Žilvinas Kunšinskas