

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I V A D A S

Pertvarkomas žemės sklypas: Panevėžio raj. Karsakiškio sen. Vilkapjūvių k. kad.Nr. 6655/0006:0350

Projekto tikslai: Padalyti žemės sklypą į atskirus žemės sklypus, pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir žemės naudojimo būdą;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-175241;

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 2025m. balandžio 16d. įsakymas Nr.A-175 dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo;

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2025m. balandžio 17d. Nr.TP.086-25-Ž parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklės, patvirtintos LR aplinkos ministro 2025 m. 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

Pertvarkomas žemės sklypas yra Panevėžio rajono savivaldybėje, Karsakiškio seniūnijoje, Vilkapjūvių kaime. Žemės sklypo kadastrinis Nr.6655/0006:0350, unikalus Nr.4400-1185-0421, plotas 1,0000ha. Sklypui atlikti kadastriniai matavimai (2007-01-26). Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - žemės ūkio paskirties žemė, žemės naudojimo būdas - kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Žemės ūkio naudmenų našumo balas -32.3.

Žemės sklype registruotos žymos apie teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

102-Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 301m²;

114-Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis), plotas- 7132m²;

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 10000m²;



150-Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis), plotas- 7132m²;



Pertvarkomo sklypo teritorijoje iškasta kūdra. Beveik visa pertvarkomos teritorijos dalis melioruota. Sklypas nepatenka į registruotas kultūros paveldo teritorijas, saugomas teritorijas, Natūra 2000 teritorijas.

Gretimi žemės sklypai:

Gretimybė	Sklypo kadastrinis, unikalus Nr.	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis ir būdas	Nuosavybės forma	Matavimo tipas
2-3	6655/0006:0281 4400-0600-3947	Žemės ūkio paskirties žemė, kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Privati	Kadastriniai matavimai
3-4	6655/0006:0322 4400-0960-7482	Žemės ūkio paskirties žemė, kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Privati	Kadastriniai matavimai
4-8	6655/0006:0430 4400-2195-6981	Miškų ūkio paskirties žemė, ūkinių miškų sklypai	Valstybinė	Kadastriniai matavimai
8-10	Valstybinė žemė, proj.Nr. 737			
10-12	6655/0006:0210 6655-0006-0210 Vilktupio g. 30A	Kitos paskirties žemė, visuomeninės paskirties teritorijos	Valstybinė	Kadastriniai matavimai
12-15	6655/0006:0351 4400-1185-0554 Vilktupio g. 30	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
15-2	Vilktupio gatvė, registruotas kelio statinys unik.Nr.4400-6536-3122			



 Vietovė, atitinkanti gamtinių buveinių apsaugai svarbių teritorijų atrankos kriterijus
 Valstybinis draustinis

 Gamtinis karkasas
 Regioninis/svarbiausias rajoninis slėninės bei dubakloninės migracijos koridorius

1 pav. ištrauka iš Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, esamos būklės analizės ir žemės naudojimo brėžinys

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.

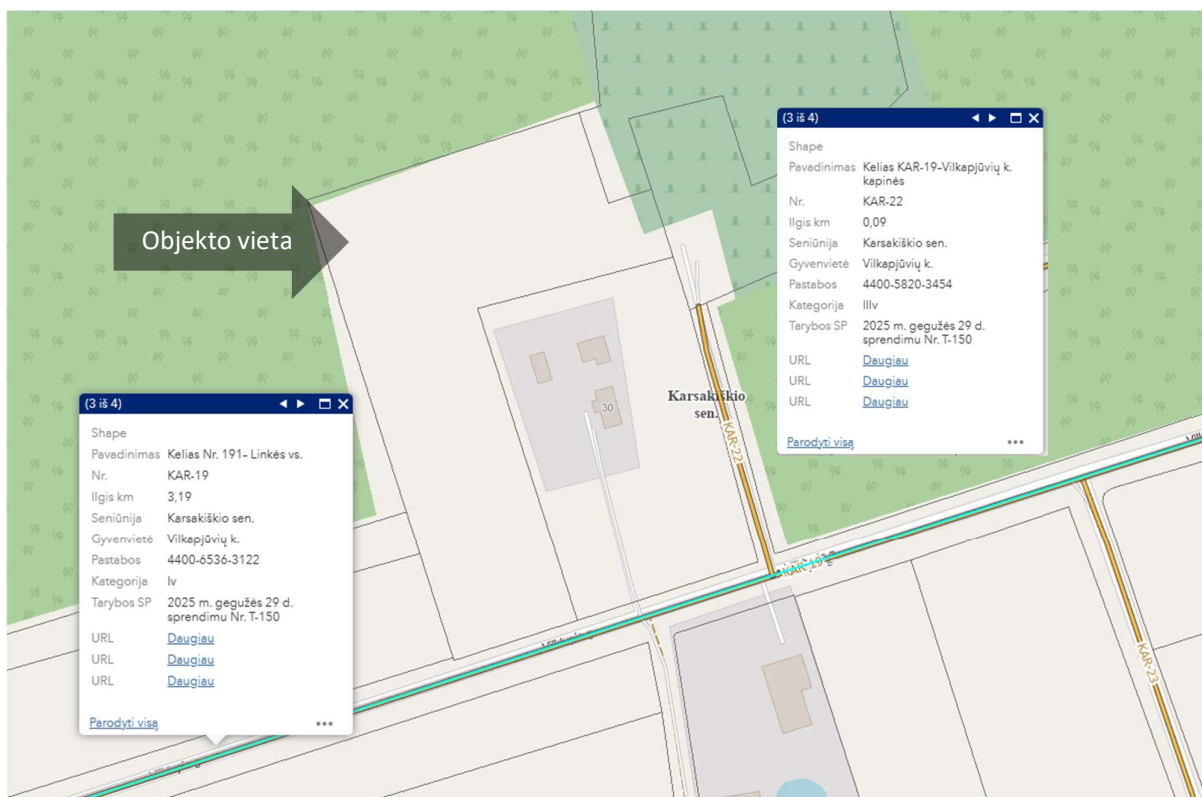


2 pav. ištrauka iš Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinys

Pagal Panevėžio rajono bendrojo plano sprendinius žemės sklypas patenka į mažo 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. 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 25 arai.



3 pav. ištrauka iš Panevėžio rajono Paliūniškio kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto



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

Melioruotoje žemėje draudžiama išilgai drenažo rinktuo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 15 metrų į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuo ašinės linijos, o atsikasus bendrojo naudojimo drenažo rinktuo buvimo vietą ir parengus bendrojo naudojimo drenažo rinktuo inžinerinių tinklų planą – po 5 metrus į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuo ašinės linijos, urbanizuotose ir (ar) urbanizuojamose teritorijose – išilgai drenažo rinktuo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuo ašinės linijos (išskyrus taršos šaltinius), o atsižvelgiant į žemės sklype įrengtus inžinerinius įrenginius ir suderinus su savivaldybės administracija, – išilgai drenažo rinktuo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 1 metrą į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuo ašinės linijos (išskyrus taršos šaltinius): sodinti medžius ir (ar) krūmus; statyti statinius, įrengti įrenginius; įrengti nepratekamus dirbtinius vandens telkinius. 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.

2007m. sausio 31d. žemės sklypo kadastro duomenyse nurodytas apribojimas „Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos“. 2019 m. gruodžio 19d. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymu Nr. 3D-711 „Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų įrašų keitimo Nekilnojamojo turto kadastrė ir Nekilnojamojo turto registre aprašo patvirtinimo“ apribojimas yra išskiriamas į dvi teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Nekilnojamojo turto kadastrė ir Nekilnojamojo turto registro		
Eil. Nr.	esami įrašai apie žemės ir miško sklypams taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992-05-12 nutarimą Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“	keičiami įrašai nuo 2020 m. sausio 2 d. apie teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą
4.	XIV skyrius. Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos	Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis)

Manytina, kad NTR išrašė žyma „Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis)“ įrašyta dėl teisės akte apsaugos zonos išskyrimo į atskirus įrašus. Pagal šiuo metu registruotas teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, ribas (<https://www.registrucentras.lt/szns/map>) arti objekto nėra registruotų gamybinių objektų sanitarinių apsaugos zonų. Todėl projektu šis apribojimas nėra siūlomas nustatyti.

Pagal 2019m. birželio 06d. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą Nr. XIII-2166, komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonų dydis:

Eil. Nr.	Komunalinio objekto (įrenginio) pavadinimas	Sanitarinės apsaugos zonos dydis, m
9.	Steigiamos naujos kapinės ir plečiamos įsteigtų kapinių teritorijos	100

Šalia pertvarkomo žemės sklypo esančios Vilkapjūvių kaimo kapinės yra veikiančios ir registruotas 2004m. liepos 5d. Pagal šiuo metu galiojantį teisinį teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, taikymo aprašymą šis apribojimas projektu nėra siūlomas nustatyti.

PROJEKTO SPRENDINIAI

Žemės ūkio paskirties žemės sklypas padalijamas į keturis atskirus žemės sklypus. Žemės sklypams proj.Nr. 350-1 ir proj.Nr.350-2 pagrindinė žemės naudojimo paskirtis keičiama į kitos paskirties žemę, naudojimo būdas keičiamas į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijas. Žemės sklypui proj.Nr. 350-3 pagrindinė žemės naudojimo paskirtis keičiama į kitos paskirties žemę, naudojimo būdas keičiamas į susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijas. Žemės sklypui proj.Nr. 350-4 pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas nekeičiami.

Įvažiavimas į žemės sklypą proj.Nr. 350-3 numatomas iš Vilkputio gatvės. Į žemės sklypą proj.Nr. 350-1 galima įvažiuoti iš Vilkputio gatvės arba iš žemės sklypo proj.Nr. 350-3. Įvažiavimai į žemės sklypus proj.Nr. 350-2 ir proj.Nr. 350-4 numatomi per žemės sklypą proj.Nr. 350-3.

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

Suformuoti žemės sklypai:

Žemės sklypas proj. Nr. 350-1

Sklypo plotas- 2500m²

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:

102-Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 316m²

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 2149m²

128- Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 351m²

Žemės sklypas proj. Nr. 350-2

Sklypo plotas- 2500m²

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- 1957m²

128- Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 543m²

Žemės sklypas proj. Nr. 350-3

Sklypo plotas- 720m²

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdas- susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos

Siūlomos nustatyti teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

102-Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 34m²

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 720m²

Siūlomi nustatyti servitutai:

215-Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), plotas- 720m²

222-Servitutas-teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas- 720m²

Viešpataujantys servitutai numatomi žemės sklypams proj.Nr. 350-1, proj.Nr.350-2, proj.Nr. 350-4 ir inžinerinius tinklus eksploatuojančioms organizacijoms.

Žemės sklypas proj. Nr. 350-4

Sklypo plotas- 4280m²

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:

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 4171m²

152-Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), plotas- 1357m²

Teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, 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