

UAB E.matavimai

[.k. 305201437 / Velžio kel.14, LT-36110 Panevėžys / dobrovolskiene.loreta@gmail.com / tel. 8-682-17955

METAİ: 2024 OBJEKTO NR.: 22/ZSFP/KF-20

PASLAUGOS BYLOS NR.: ZSFP-106104

**ŽEMĖS SKLYPŲ, ESANČIO JUTKONIŲ K., KUPIŠKIO SEN.,
KUPIŠKIO RAJ., KADASTRO NR. 5760/0002:313 IR
KADASTRO NR. 5760/0002:344 FORMAVIMO IR
PERTVARKYMO PROJEKTAS**

PROJEKTO INICIATORIUS– ŽEMĖS SKLYPO KADASTRO NR.
KADASTRO NR. 5760/0002:0344 SAVININKAS (FIZINIS
ASMUO)

TURINYS

ĮVADAS.....	3
1. ESAMA BŪKLĖ	4
1.1. Žemės naudojimas	4
1.2. Gretimybės.....	4
1.3. Parengtų projektų apžvalga.....	5
2. PROJEKTO SPRENDINIAI.....	8
2.1. Planuojama žemės paskirtis ir naudojimo būdas	8
2.2. Ribos.....	8
2.3. Servitutai	8
2.4. Naudojimo apribojimai	8
2.5. Žemės naudmenos.....	8
2.6. Naudojimo reglamentai	8

2.7. ĮVADAS

Planavimo objektas - žemės sklypas, esantis Kupiškio r. sav., Kupiškio sen., Jutkonių k.

Planavimo iniciatorius – žemės sklypo, kadastro Nr.5760/0002:344 savininkas (fizinis asmuo).

Projektas rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:

- Kupiškio rajono savivaldybės administracijos Direktoriaus 2022-04-27 įsakymu Nr. ADV-315 „DĖL ŽEMĖS SKLYPO ESANČIO KUPIŠKIO R. SAV., KUPIŠKIO SEN., JUTKONIŲ K.,(KADASTRO NR.5760/0002:344) FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTO RENGIMO“
- Kupiškio rajono savivaldybės administracijos nustatytais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti, 2022-05-04, Nr. U7-17;
- Kupiškio rajono savivaldybės teritorijos bendroju planu, patvirtintu Kupiškio rajono savivaldybės tarybos 2013-10-24 sprendimu Nr. TS-220 ;
- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu (Žin., 2013, Nr.76-3824); Lietuvos Respublikos žemės įstatymu (Žin., 1994, Nr. 34-620, Žin., 2004, Nr. 28-868);
- Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis patvirtintomis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. 3D-452/D1-513 (Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2019 m. gegužės 22 d. Nr. 3D-312/D1-309);
- Kitais teritorijų planavimą reglamentuojančiais teisės aktais.

Projekto rengimo tikslai:

- atidalinti bendrosios dalinės nuosavybės teise turimų žemės sklypų dalis ir suformuoti atskirus žemės sklypus ir pakeisti žemės sklypo naudojimo būdą. Siūlyti nustatyti ar panaikinti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas.

1. ESAMA BŪKLĖ

1.1. Žemės naudojimas

Nagrinėjama teritorija apima žemės sklypą, esančius Kupiškio rajone, Kupiškio seniūnijoje, Jutkonių kaime.

Žemės sklypo kadastro Nr. 5760/0002:0344 savininkas – fizinis asmuo.

Žemės sklypų paskirtis ir būdas: žemės ūkio; kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Žemės sklypo kadastro Nr. 5760/0002:0344 plotas 2.4000 ha. Iš jų žemės ūkio naudmenų plotas– 1.7600 ha (ariama- 1.7600 ha).kelių -0.3400ha, kita žemė 0.3000ha.

Igyvendinus projekto sprendinius tiksliai planuojamo žemes sklypo žemės naudmenų sudėtis turi būti nustatyta sklypo kadastrinių (geodezinių) matavimų metu.

Žemės sklypo ribos yra nustatytos pamatavus sklypą kadastriniais matavimais ir patikslintose rengiant projektą. Sklypo juridinis plotas 2.4000 ha, o faktinis 2,4472 ha. Liestina maksimali paklaida +- 0.1084ha, faktinė paklaida +0,0472 ha.

Pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą žemės sklypui kadastro Nr. 5760/0002:0344 taikomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 164-Paviršinio vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis); 163-Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis).

Pertvarkoma teritorija patenka į gamtinį karkasą. Nagrinėjamoje teritorijoje nėra gamtos, nekilnojamojo kultūros paveldo objektų. Į sklypą patenkama nuo esamo kelio vakarinėje pertvarkomo sklypo pusėje.

Žemės sklypui yra nustatytas kelio servitutas-teisė naudotis pesčiųjų taku(tarnaujantis).plotas 0.3400 ha.

1.2. Gretimybės

Rengiamo projekto galiojimo ribai nustatyti 2 VĮ „Registrų centras“ Nekilnojamojo turto registre registruoti kaimyniniai nekilnojamojo turto objektai (žiūrėti 1 lentelę).

1 lentelė. Kaimyniniai nekilnojamojo turto objektai

EIL Nr.	Adresas	Objektas	Kadastro (Unikalus Nr.)	Nr.	Pagrindinė tikslinė paskirtis ir naudojimo būdas	Savininkas
1	Kupiškio r. sav., Kupiškio sen., Jutkonių k., Marių g. 2A	Žemės sklypas	5760/0002:436		Žemės ūkio; Rekreacinio naudojimo žemės sklypai	FIZINIS ASMUO;
2	Kupiškio r. sav., Kupiškio sen., Jutkonių k.	Žemės sklypas	5760/7001:11		Kita; Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	JURIDINIAI ASMENYS;

- Šiaurinėje pusėje pertvarkomas žemės sklypas ribojasi su fiziniam asmeniui priklausančiu žemės ūkio paskirties žemės sklypu kadastro Nr. 5760/0002:436.
- Iš rytų pusės pertvarkomas žemės sklypas ribojasi su VŽF (Kupiškio tvenkiniu) .
- Pietinėje pusėje pertvarkomas sklypas ribojasi su nepaskirta valstybine žeme.
- Vakarinėje pusėje pertvarkomas sklypas ribojasi su juridiniam asmeniui priklausančiu žemės sklypu kadastr. Nr. 5760/7001:11 (esamu keliu).

1.3. Parengtų projektų apžvalga

Vadovaujantis Kupiškio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių grafine dalimi, planuojama teritorija yra Jutkonių kaime. Pagal bendrąjį planą, sklypas patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Planuojamas sklypas patenka į šią funkcinę zoną: rekreacinės teritorijos, intensyvios rekreacijos teritorijos (R.1).

Teritorijos naudojimo būdų turinys:

rekreacinės teritorijos, intensyvios rekreacijos teritorijos (R.1): miškų ūkio; žemės ūkio; vandens ūkio; kitos paskirties:

- golfo laukai, hipodromai;
- motodromai, autodromai, veladromai;
- slidžių, rogučių, bobslėjų trasos;
- buriavimo, irklavimo trasos;
- tirai, šaudyklos, aikštynai;
- rekreacijos objektų pagalbiniai pastatai;
- inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai);
- gyvenamieji namai, vasarnamiai;
- viešbučiai(moteliai);
- prekybos, pramogų paslaugų pastatai..

Teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimai ir papildomos sąlygos:

- rekreacinės teritorijos, intensyvios rekreacijos teritorijos (R.1): saugojimas (p.2), nauja plėtra (p.5) ir konversija (++);

Papildomos sąlygos:

- p.2- atsižvelgiant į konkrečią situaciją, saugojimo režimas gali būti taikomas želdynų grupėms, reljefo formoms sklypų ribose, pastatų ar jų grupių sklypuose. Saugojimo režimas taikomas objektams, įrašytiems į Kultūros Vertybių Registrą bei tiems, kurie įrašyti, bet nepaskelbti saugomais ir kurių teritorijų ir apsaugos zonų planai nėra parengti;
- p.5- privaloma sąlyga- inžinerinių tinklų funkcionavimas;
- ++ konversija – nykstanti žemės ūkio funkcija.

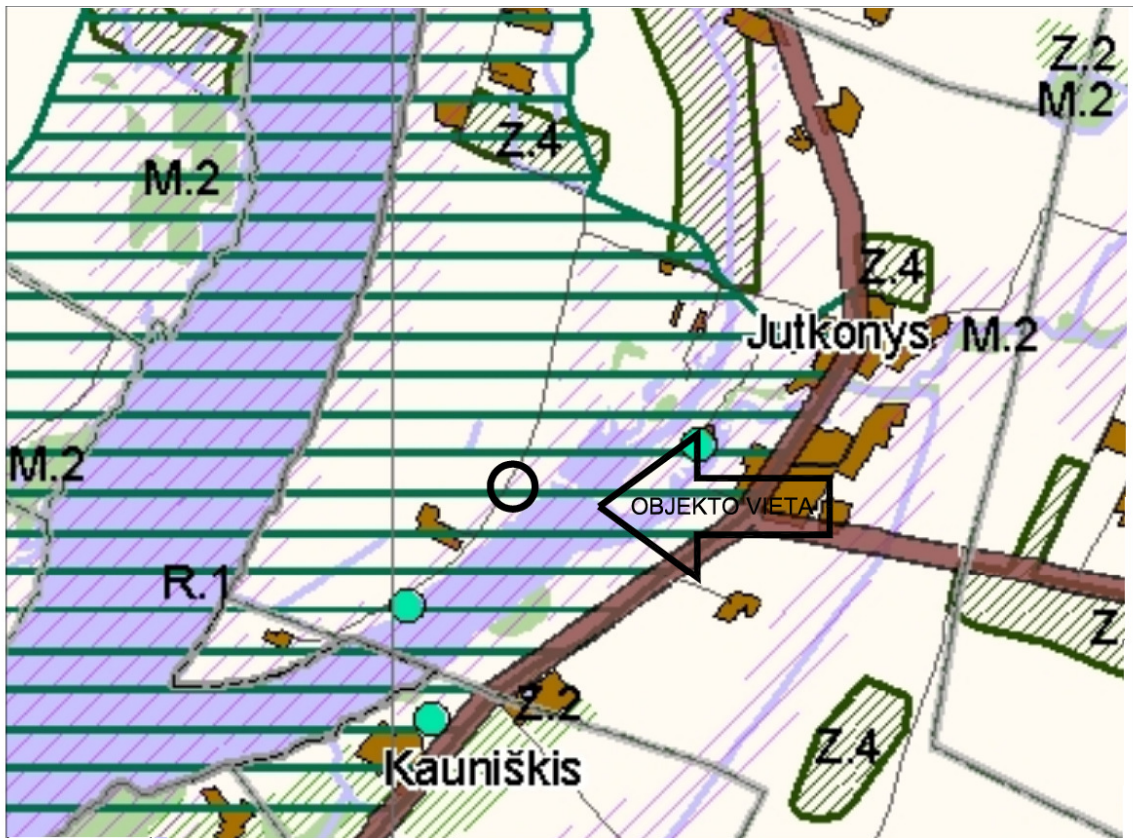
Gamtinio karkaso sąlygojami apribojimai:

• Gamtiniame karkase apribojimus nustato LR Aplinkos apsaugos įstatymas, LR Saugomų teritorijų įstatymas, Gamtinio karkaso nuostatai (Žin., 2010, Nr. 87-4619 ir pakeitimai) bei kiti, veiklą reglamentuojantys dokumentai.

Pagrindiniai apribojimai taikomi gamtinio karkaso teritorijose:

- keičiant pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą (gyvenamųjų, pramonės ir sandėliavimo, komercinės paskirties objektų teritorijų), formuojamos besijungiančios, 50 procentų planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros, kurias gali sudaryti priklausomieji želdynai, vandens telkiniai ir jų dalys; miškų ūkio paskirties žemės sklypai (žemės ūkio paskirties sklype buvusios miško naudmenos); kitos paskirties atskirųjų (rekreacinių, apsauginių ir ekologinių) želdynų žemės sklypai; visuomeninės paskirties teritorijų rekreacinių miškų žemės naudojimo pobūdžio žemės sklypai.
- gamtinio karkaso kitos tikslinės paskirties sklypų užstatymo tankumas ribojamas iki 30 procentų ploto, išskyrus miestų, miestelių bendruosiuose planuose numatytas visuomeninės paskirties teritorijas, kuriose, įvertinus teritorinę erdvinę kraštovaizdžio struktūrą, geoekologinį potencialą, numatomą sklypo naudojimo pobūdį, užstatymo tankumas gali būti padidintas iki 50 procentų ploto.
- gamtinio karkaso žemės ūkio paskirties žemės sklypų užstatymo tankumas ribojamas iki 10 % ploto.
- gamtinio karkaso konservacinės, miškų, žemės ūkio ir kitos rekreacinės paskirties teritorijose draudžiama statyti pramonės įmones, kurioms reikalingi taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimai, ir gyvenamuosius kvartalus – formuoti urbanizuotas teritorijas, sudarytas iš 5 ar daugiau gyvenamųjų namų ar ūkininkų sodybų, atstumas tarp kurių ne didesnis kaip 150 m. Šis atstumas matuojamas nuo sodybos ar namų valdos pastato, esančio (arba nustatyta tvarka patvirtintame teritorijų planavimo dokumente numatyto) arčiausiai naujai planuojamo sklypo ribos.

Ištrauka iš Kupiškio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio



Rekreacinės teritorijos	<p>R.1</p>	Intensyvios rekreacijos teritorijos	<ul style="list-style-type: none"> •Miškų ūkio; •Žemės ūkio; •Vandens ūkio; •Kitos paskirties: <ul style="list-style-type: none"> -golfo laukai, hipodromai; -motodromai, autodromai, velodromai; -slidžių, rogučių, bobslėjų trasos; -buriavimo, irklavimo trasos; -tirai, šaudyklos, aikštynai; -rekreacijos objektų pagalbiniai pastatai; -inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susiėkimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektai, susiėkimo ir inžinerinių tinklų koridoriai); -gyvenamieji namai, vasarnamiai; -viešbučiai (moteliai); -prekybos, pramogų paslaugų pastatai 		
	<p>R.2</p>	Ekstensyvios rekreacijos teritorijos	<ul style="list-style-type: none"> •Miškų ūkio; •Žemės ūkio; •Vandens ūkio; •Kitos paskirties: <ul style="list-style-type: none"> -poilsiavietės; -rekreacijos objektų pagalbiniai pastatai; -inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susiėkimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektai, susiėkimo ir inžinerinių tinklų koridoriai). 		
<p>Pelkė</p>					
<p>Kanalas</p>					
<p>Gamtinis karkasas (žr. detaliau "Rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo brėžinį")</p>					

2. PROJEKTO SPRENDINIAI

2.1. Planuojama žemės paskirtis ir naudojimo būdas

Pertvarkomas žemės ūkio paskirties žemės sklypas (kad. Nr. 5760/0002:344), atidalijant tarp bendrasavininkų, ir pakeičiamas naudojimo būdas iš žemės ūkio paskirties žemės sklypų į rekreacinio naudojimo žemės sklypus.

Sklypo Nr. 1 pagrindinė tikslinė paskirtis- žemės ūkio, naudojimo būdas- rekreacinio naudojimo žemės sklypai (plotas- 12236 m²).

Sklypo Nr. 2 pagrindinė tikslinė paskirtis- žemės ūkio, naudojimo būdas- rekreacinio naudojimo žemės sklypai (plotas- 12236 m²).

2.2. Ribos

Esamos kadastrinės žemės sklypo ribos formuojamos pagal gretimų sklypų kadastrinių sklypų ribas ir pagal Kupiškio rajono bendrąjį planą.

Sklypo Nr. 1 plotas - 12236 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 1-2-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-1.

Sklypo Nr. 2 plotas - 12236 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-2.

Sklypų koordinatės pateikiamos Projekto sprendinių erdviniuose duomenyse.

2.3. Servitutai

Pertvarkant sklypą paliekamas esamas servitutas.

Proj. sklypas Nr. 1-kelio servitutas- teisė naudotis pėsčiųjų taku S-1 (tarnaujantis daiktas)-plotas 0, 2715 ha.

Proj. sklypas Nr. 2-kelio servitutas- teisė naudotis pėsčiųjų taku S-2 (tarnaujantis daiktas)-plotas 0, 2013 ha.

2.4. Žemės naudmenos

Sklype Nr. 1 žemės naudmenas sudaro 8489 m²- ariama žemė ir krūmai 3747 m².

Sklype Nr. 2 žemės naudmenas sudaro 7130 m²- ariama žemė ir krūmai 5106 m².

2.5. Naudojimo apribojimai

Sklypo projektinis Nr. 1:

Kodas 164- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), pažymėtas 1-164.1, plotas 7137 m²;

Kodas 163- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), pažymėtas 1-163.1, plotas 12236 m²;

Kodas 102- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), pažymėtas 1-102.1 plotas 2279 m²;

Sklypo projektinis Nr.2:

Kodas 164- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), pažymėtas 2-164.1, plotas 4839 m²;

Kodas 163- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), pažymėtas 2-163.1, plotas 12236 m²;

Kodas 102- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), pažymėtas 2-102.1 plotas 896 m²;

Pastaba. Naudojimo apribojimų (specialiųjų žemės naudojimo sąlygų) kodai nurodyti pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo pagrindu parengto naujo NTR teisės tipo klasifikatorių.

2.6. Naudojimo reglamentai

Planuojamoje teritorijoje statant (rekonstruojant) statinius vadovautis statybos techniniu reglamentu STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ ir kitais Lietuvos Respublikos teisės aktais. Santykiai su trečiaisiais asmenimis grindžiami Statybos įstatymo 6 str. 4 dalimi, LR Civilinio kodekso nuostatomis ir STR 2.02.01:2004 V-u skirsniu.

Statinių statybos riba planuojama ne mažesniu atstumu kaip 3,0 m nuo sklypo ribų. Pastatų iki 8,5 m aukščio atstumas nuo sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 3 m. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu (STR 2.02.09:2005 8 priedas). Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų numatomi pagal Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę. Bendruoju atveju planuojamoje teritorijoje projektuojamiems pastatams parenkamas I atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio. Techninio darbo projekto stadijoje turi būti tikslinamas pastatų atsparumo ugniai laipsnis.

Įvažiavimas į sklypus ir išvažiavimai iš sklypų Nr.1 ir Nr.2 planuojami iš esamo kelio vakarinėje sklypo pusėje. Galimas aprūpinimas inžineriniais tinklais būdas sprendžiamas techninio darbo projekto stadijoje, įvertinant esamą situaciją ir ekonominį naudingumą.

Vadovaujantis aplinkos ministro 2014 m. sausio 14 d. įsakymu Nr. D1-36 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ priklausomųjų želdinių norma sklypui nustatoma ne mažiau 25% nuo viso žemės sklypo ploto (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos). 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 gamybinių, komunalinių ir kitų objektų sanitarinės apsaugos zonas. Planuojamoje teritorijoje nenumatoma veikla, kuriai būtų nustatytos sanitarinės apsaugos zonos pagal 2019-06-06 LR įstatymą Nr.XIII-2166 „Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas“.

Buitinių atliekų šalinimas numatomas atliekų kaupimą konteineriuose. Buitines atliekas privalu rūšiuoti. Pagal sutartį su komunaline įmone atliekos pridodamos atliekų tvarkytojams.

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