

**ŽEMĖS SKLYPO (KADASTRO NR. 4540/0012:254)
FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTAS ZSFP-90033
(Liepų g.3, Linkmenų k., Linkmenų sen., Ignalinos r. sav.)**

Projekto iniciatorius: A.K.

Projekto organizatorius: Ignalinos rajono savivaldybės administracijos direktorius

Objektas: žemės sklypas, esantis Liepų g.3, Linkmenų k., Linkmenų sen., Ignalinos r. sav., kadastro Nr.4540/0012:254, plotas 0,5299 ha.

Projekto tikslas: pertvarkyti žemės sklypą (kad. Nr. 4540/0012:0254) jį padalijant ir pakeičiant žemės sklypo naudojimo būdą.

*Matininkė Greta Sriubė, kvalifikacijos Nr. 2R-FP-1024,
Individualios veiklos pažymos Nr. 1127997, K. Donelaičio g. 10, Utena 28141,
El.paštas: gsrzemesprojektai@gmail.com, tel. Nr. +370 670 79708*

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Ivadas

Parengtas formavimo ir pertvarkymo projektas žemės sklypui kadastro Nr. 4540/0012:254, esančiam Liepų g.3, Linkmenų k., Linkmenų sen., Ignalinos r. sav. Projektas parengtas vadovaujantis:

- ✓ Ignalinos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. gegužės 7 d. įsakymu: „Dėl žemės sklypo pertvarkymo projekto rengimo“ Nr. V2-135, Ignalina;
- ✓ Ignalinos rajono savivaldybės administracijos 2021 m. gegužės 14 d. išduotais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. A-6-52, Ignalina;
- ✓ Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos Ignalinos ir Visagino skyriaus 2021 m. gegužės 17 d. išduotais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. SFP-5042-(14.39.36), Ignalina;
- ✓ Aukštaitijos nacionalinio parko ir Labanoro regioninio parko direkcijos 2021 m. gegužės 18 d. išduotais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. SFP-2-6266;
- ✓ Lietuvos automobilių kelių direkcijos 2021-05-17 išduotais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. (6.33)PS-378.

Projekto rengimo iniciatorius – A.K.

Projekto organizatorius: Ignalinos rajono savivaldybės administracijos direktorius

Planavimo tikslas – pertvarkyti žemės sklypą (kad. Nr. 4540/0012:0254) jį padalijant ir pakeičiant žemės sklypo naudojimo būdą.

Projekto rengėjas – matininkė Greta Sriubė, kvalifikacijos pažymėjimo Nr.2R-FP-1024, tel.:8 67079708.

1. Esama situacija

Žemės sklypas yra geodeziškai pamatuotas, todėl žemės sklypo plotas nesikeičia, o naudmenos patikslintos. Žemės sklypas nėra areštuotas, todėl formavimo ir pertvarkymo projektui neprieštaraujama. Vadovaujantis formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo taisyklėmis 66 punktu: „*Parengtam Projektui turi raštiškai pritarti Projekto iniciatorius (-iai), žemės sklypo (-ų) savininkas (-ai) ar valstybinės žemės patikėtinis (-iai). Tuo atveju, kai nėra visų šių asmenų raštiškų pritarimų, Projektas gali būti teikiamas tikrinti Nacionalinės žemės tarnybos struktūriniam padaliniui, atsakingam už priežiūrą, tačiau, jeigu tikrinimo metu nustatoma, kad parengtas Projektas atitinka teisės aktų reikalavimus, šis padalinys priima išvadą dėl tikslingumo Projektą tvirtinti, nurodydamas pastabą, kad Projektas galės būti tvirtinamas tik tada, kai bus gauti visi šių asmenų raštiški pritarimai arba, kai teismo sprendimu bus nustatyta, kad pagal tokį Projektą turi būti vykdomas žemės sklypo formavimas ar pertvarkymas.* Šiuo projektu yra suinteresuotų asmenų: 1/2 dalies šulinio savininkas bei patalpų, esančių lopšelyje – darželyje savininkai ar nuomininkai. 1/2 šulinio dalis (savininko G.Š.) yra

areštuota, tačiau šis asmuo neturi jokio kito turto šiame pertvarkomame žemės sklype. Ir nors visas G.Š. turtas buvo išpirktas iš varžytinių, liko nuosavybė su areštu minėtai šulinio ½ daliai. Įvertinus aplinkybes minimam šuliniiui yra siūlomas servitutas bei servitutas iki šulinio prieiti – taip užtikrinant, kad nebus pažeisti trečiųjų šalių interesai. ***Nuomos sutartis su V.Š. yra nutraukta ir išregistruota (žemės valdos projekto patikrinimo akto 1 pastaba, savivaldybės informavimas buvo atliktas).***

Žemės sklypo nuosavybė priklauso dviem fiziniams asmenims A.K. ir M.Š. ir LR. A.K. perėmė už skolas (buvusi dalis priklausė V.Š.) dalį pagal nustatytą žemės sklypo naudojimosi tvarką, tačiau pradėjus atidalijimo procedūrą paaiškėjo, jog pilietis A.K. neturintis pastatų ar patalpų nuosavybės lopšelio – darželio pastate, pagal naudojimosi tvarką įgijo dalį žemės po pastatais. ***Įvertinus situaciją formavimo ir pertvarkymo projektu siekiama atidalinti A.K. priklausančią žemės sklypo dalį siekiant nepažeisti kitų asmenų interesų, t.y. statinio bei patalpų savininkų, kurie galimai ateity norės išsipirkti žemę. Naujai formuojami žemės sklypai formuojami taip, kad sklypų ribos kuo tiksliau atitiktų pirminę naudojimosi tvarką, bet neįtraukiant į A.K. sklypą žemės dalies po statiniais. (žemės valdos projekto patikrinimo akto 4 pastaba, savivaldybės informavimas buvo atliktas).*** Dėl formavimo ir pertvarkymo projekto sprendinių pradėtos derybos su piliete M.Š. ir Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Ignalinos ir Visagino skyriumi dėl žemės sklypo atidalijamo iš bendrosios dalinės nuosavybės.

*Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 14 d. nutarimu Nr. 1289 „Dėl Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Servitutų nustatymo taisyklės), 3.2, 3.3 ir 3.8 punktuose numatyta, kad teritorijų planavimo dokumento ar žemės valdos projekto rengėjai, formuodami žemės sklypą, projektuoja kelio servitutą, suteikiantį teisę naudotis pėsčiųjų taku, kelio servitutą, suteikiantį teisę važiuoti transporto priemonėmis, bei kitus servitutus, kuriuos numato įstatymai ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimai, o minėtų Servitutų nustatymo taisyklių 4 punkte nurodyta, kad teritorijų planavimo dokumento ar žemės valdos projekto rengėjas, suprojektavęs šių Servitutų nustatymo taisyklių 3.1–3.8 punktuose nurodytą servitutą, apie suprojektuotą servitutą raštu praneša viešpataujančiuoju tampančio daikto savininkui ar patikėjimo teisės subjektams arba valstybės ar savivaldybės institucijai, atsakingai už valstybinės žemės, gamtos ir kultūros paveldo teritorinių kompleksų ir objektų apsaugą, arba centralizuotų (bendro naudojimo) inžinerinės infrastruktūros tinklų (požeminių ir antžeminių komunikacijų), kelių ir takų tiesimo užsakovams, siūlo jiems pareikšti Nacionalinei žemės tarnybai valią dėl siūlomo servituto pagal parengtą teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą nustatymo iki šių dokumentų pateikimo visuomenei susipažinti ir nurodo konkrečią datą. Projekte yra siūlomi nustatyti (projektuojami) kelio servitutai bei kiti servitutai, tačiau Projekto byloje nepateikti dokumentai, įrodantys, kad Projekto rengėjas atliko procedūrą nurodytą Servitutų nustatymo taisyklių 4 punkte. ***Atlikta (žiūrėti dokumentus prie derinimo rašto).****

Utenos apylinkės teismo Ignalinos rūmuose yra nagrinėjama civilinė byla Nr. 2-42-286/2023, teismo proceso Nr.2-16-3-00274-2022-1, dėl bendroje dalinėje nuosavybėje esančio nekilnojamo turto atidalijimo iš bendrosios dalies nuosavybės ir servituto nustatymo pagal A. K. ieškinį M. Š. ir Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos Ignalinos ir Visagino skyriui. Teikiamas

projektas buvo derinamas tarp visų šalių dalyvaujant visiems asmeniškai Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos Ignalinos ir Visagino skyriuje. Kartu su dokumentais pridedamas „Žemės sklypo naudojimosi tvarkos ir servitutų nustatymo planas M1:500“ kuris buvo derinamas asmeniškai. ***Teismo procesai šiuo metu yra pasibaigę. (žemės valdos projekto patikrinimo akto 5 pastaba, savivaldybės informavimas buvo atliktas).***

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu: „Dėl paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (2001m. lapkričio 7 d. Nr.540) nustatytos pertvarkomam žemės sklypui taikomos specialiosios sąlygos: „Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)“ bei „Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis)“. Pertvarkoma teritorija yra netoli dviejų ežerų: Ūsiai ir Žiedras. Pertvarkomas sklypas nuo ežero Ūsiai (apie 270 ha ploto) yra nutolęs daugiau nei 32,50 metro nuo artimiausio žemės sklypo kadastro Nr. 4540/0012:254 kampo, todėl paviršinio vandens telkinio juosta nėra taikoma ežero Ūsiai atžvilgiu. Pertvarkomas žemės sklypas ribojasi su ežeru Žiezdras (apie 63 ha ploto), kuriam pagal ežero plotą yra taikoma 10 metrų paviršinio vandens telkinio juosta. Taip pat visam pertvarkomam žemės sklypui pritaikyta vandens telkinių (ežerų Ūsiai bei Žiezdras) apsaugos zona.

Žemės sklypo kadastrinis Nr. 4540/0012:254

Žemės sklypo savininkas: A.K. (2917/5299), M.Š. (1892/5299), LR (70/757).

Žemės sklypo plotas: 0,5299 ha.

Paskirtis: kita;

Žemės naudojimo būdas: visuomeninės paskirties teritorijos.

Privažiavimas prie pertvarkomo žemės sklypo yra iš pietinės pusės nuo rajoninio kelio Nr. 1422, t.y. Liepų gatve, vietovėje esamu įrengtu įvažiavimu.

Statiniai: lopšelis - darželis (unikalus Nr. 4598-4001-7019), kiemo statiniai - šulinys (unikalus Nr. 4598-4001-7032). A.K. priklauso ½ kitų statinių. Taip yra griaunamas laikinas statinys: pavėsinė.

Esami servitutai pagal NTR išrašą:

212 - Servitutas - teisė ribotai naudotis sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams, tarnaujantis daiktas).

214- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis daiktas).

202- Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas).

Pertvarkomos teritorijos gretimybės:

- ✓ Šiaurinėje pusėje pertvarkoma teritorija ribojasi su žemės sklypu kadastro Nr. 4540/0012:254, t.y. su ežeru Žiezdras, kurio savininkai fiziniai asmenys;
- ✓ Pietinėje pusėje pertvarkoma teritorija ribojasi su valstybine žeme, pėsčiųjų šaligatviu ir Liepų gatve, kuri yra valstybinės reikšmės kelias Nr. 1422 (Pakiaunys–Krivasalis–Linkmenys–Antalksnė);

- ✓ Rytinėje pusėje pertvarkoma teritorija ribojasi su valstybine žeme ir žemės sklypu kadastro Nr. 4540/0012:123, kurio savininkas fizinis asmuo;
- ✓ Vakarinėje pusėje pertvarkoma teritorija ribojasi su valstybine žeme ir žemės sklypu kadastro Nr. 4540/0012:252, kurio savininkas fizinis asmuo.

2. Formavimo ir pertvarkymo projekto reikalavimai

Rengiant formavimo ir pertvarkymo projektą, buvo atsižvelgta į teritorijai taikomų galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendinius. Pertvarkomam žemės sklypui (teritorijai) taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

1. Bendrieji planai:

- ✓ Ignalinos rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas (T00067245), patvirtintas Ignalinos rajono savivaldybės tarybos 2013 m. lapkričio 7d. sprendimu Nr. T-138 „Dėl Ignalinos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“;

Pagal Ignalinos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių brėžinį ir aiškinamąjį raštą pertvarkoma teritorija patenka 7K(R) zoną (1pav.) – tai kitos paskirties žemė (intensyvios rekreacijos teritorijos). Šioje teritorijoje galiojantys reglamentai: U2m, U5, M2, Ir, gM2, gM3, N2, C. Galimai dar gali patekti į 3K zoną, kur galioja šie reglamentai: U2d, U5, M2, Zu, gM3. Pertvarkoma teritorija patenka į 4a kategorijos savivaldybės lokalius centrus: 4a kategorijos centrai (seniūnijų administraciniai centrai), kurie plėtojami esamų miestelių pagrindu, stiprinami – Dūkštas, Mielagėnai, Tverečius, Linkmenys, Kazitiškis, Rimšė.

Pertvarkomas žemės sklypas patenka į šiuos reglamentus:

Reglamentas U5 – gyvenamųjų vietovių plėtojimo gamtinio karkaso teritorijose reglamentas. Reglamentas U5 taikomas reglamentuojant gyvenamųjų vietovių, esančių geoekologinių takoskyrų, migracinių koridorių ir vidinio stabilizavimo arealų teritorijose, plėtrą. Prioritetas teikiamas esamų gyvenamųjų vietovių išlaikymui. Naujų gyvenamųjų vietovių plėtra vykdoma vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatais. Maksimalus sodybų pastatų aukštis 9 m., maksimalus sodybinio užstatymo tankumas nustatomas vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatais. Rengiami kaimų, sklypų grupių ir atskirų sklypų detalieji planai.

Reglamentas U2d - gyvenamųjų vietovių (miestelių ir į miestelius transformuojamų kaimų) tvarkymo reglamentas. Urbanistinio prioriteto (K) esančių Mielagėnų, Tverečiaus, Rimšės, Vidiškių, Didžiasalio, Naujojo Daugėlišio, Kazitiškio branduolyse ir plėtros zonose numatoma dominuojanti didelio intensyvumo naudojimo technogenizuota žemėnauda kitoje žemės naudojimo paskirtyje ir ją keičiant žemės ūkio naudojimo paskirtį. Esamų miestelių plėtra vykdoma esamos planinės struktūros elementų pagrindu intensyvinant esamą branduolį ir integruojant plėtros teritorijas. Kaimų, kuriems suteikiamas miestelių statusas, planinė struktūra performuojama pagal miestelių planinės struktūros plėtros dėsnius (suformuojamas branduolys, viešos erdvės ir t.t.) ir intergruojama plėtros teritorija. Plėtojama kompaktinė erdvinė struktūra.

Stiprinamos ir plėtojamos šių centrų administracinės, švietimo, aptarnavimo ir paslaugų funkcijos.

Miškų žemė, patenkanti į urbanistinės plėtros arealus, tvarkoma vadovaujantis teisės aktų dėl miško žemės pavertimo kitomis naudmenomis reikalavimais.

Naujų ūkininkų sodybų statyba negalima.

Rengiami miestelių, sklypų grupių ir atskirų sklypų detalieji planai.

Reglamentas U2m - kaimų polifunkcinėse zonose tvarkymo reglamentas (Šiūlėnų, Daržininių – Petrikonių, Grybėnų kaimai ir kitos polifunkcinės zonos, kurios neišskirtos brėžinyje). Reglamentas

taikomas Šiūlėnų, Daržininių – Petrikonių, Grybėnų kaimų plėtros zonose ir savivaldybės polifunkcinėse zonose, kuriose galima esama ir naujai formuojama išskaidyta mažo intensyvumo naudojimo technogenezuota žemėnauda kitoje žemės naudojimo paskirtyje ir į ją keičiant žemės naudojimo paskirtį.

Šiūlėnų, Daržininių – Petrikonių, Grybėnų kaimų plėtros zonose plėtojama kompaktiškai sklaidi erdvinė struktūra. Polifunkcinėse zonose plėtojama išskaidyta erdvinė struktūra. Prioritetas teikiamas esamų urbanizuotų kaimo vietovių išlaikymui ir stiprinimui. Agrarinio prioriteto (Z ir ZM) ir miškų prioriteto teritorijose (MZ) numatomas:

- Esamų žemės ūkio paskirties užstatytų sklypų žemės paskirties keitimas į kitą paskirtį;
- Nauja statyba ir rekonstrukcija esamose sodybų teritorijose žemės ūkio naudojimo paskirtyje;
- Esamų kitos žemės naudojimo paskirties gyvenamųjų teritorijų sutankinimas ir nauja statyba esamuose sklypuose;
- Esamų kaimų užstatytų teritorijų sutankinimas ir užstatytos kaimo teritorijos išplėtimas apie 200 metrų spinduliu aplink esamą užstatytą kaimo teritoriją;
- Naujų sodybų statyba urbanistinių integracijos ašių zonų koridoriuose (100 m abipus kelio);
- Visų žemės naudojimo paskirčių keitimas galimas techninės ir socialinės infrastruktūros plėtros tikslais;
- Ūkininkų sodybų statyba.

Miškų prioriteto teritorijose (M) numatomas:

- Esamų žemės ūkio paskirties užstatytų sklypų tikslinės žemės paskirties keitimas į kitą paskirtį, nauja statyba esamose žemės ūkio paskirties sklypuose ir esamų sklypų skaidymas;
- Esamų kitos žemės naudojimo paskirties gyvenamųjų teritorijų sutankinimas ir nauja statyba esamuose sklypuose;
- Visų žemės ūkio žemės naudojimo paskirčių keitimas galimas techninės ir socialinės infrastruktūros plėtros tikslais;
- Ūkinių ūkio sodybų statyba tik įsiterpusiuose esamuose žemės ūkio paskirties sklypuose.

Rekreacinio prioriteto teritorijose (K (R)) numatomas:

- Iki 20 proc. intensyvaus pritaikymo rekreacinio funkcinio prioriteto tvarkymo zonos neužstatytos žemės ūkio paskirties žemės teritorijos keičiamos į kitą paskirtį naujų vienbučių gyvenamųjų namų grupių formavimui taikant išskaidytos plėtros principą (sklypai ne mažesni kaip 0,5 – 1 ha);
- Esamų užstatytų žemės ūkio paskirties sklypų žemės paskirties keitimas į kitą paskirtį, nauja statyba esamose žemės ūkio paskirties sklypuose ir esamų sklypų skaidymas;
- Esamų kitos žemės paskirties sodybinių sklypų sutankinimas ir nauja statyba esamuose sklypuose;
- Visų žemės naudojimo paskirčių keitimas galimas techninės ir socialinės infrastruktūros plėtros tikslais;
- Galima ūkininkų sodybų statyba be gamybinių pastatų.

Rekreacinio prioriteto teritorijose (K (R)) numatomų rekreacinių gyvenviečių (Grybėnų – Pagurbės, Kukutėlių – Ryžiškės, Daržininkų – Petrikonių – Uždelių – Miliučiškės, Bieniūnų – Girdžiūnų, Naujasodžio – Pažiezdris – Jovaraučiškių – Varniškės – Rukšėnų – Subiškio – Krivasalio – Sidariškių kaimų) plėtros zonose numatoma mažo intensyvumo kompaktiško naudojimo žemėnaudos kitoje žemės naudojimo paskirtyje esamų kaimų pagrindu. Konsoliduojamos kelių kaimų teritorijos, kuriose plėtros prioritetas skiriamas rekreacinės infrastruktūros plėtrai.

Plėtojama kompaktiškai sklaidi erdvinė struktūra.

Rekreacinių gyvenviečių aplinka ir apylinkių rekreaciniai ištekliai pritaikomi poilsiui ir turizmui, plėtojama rekreacinė infrastruktūra (pažintinių, pramoginių takų tinklas, poilsio ir atokvėpio aikštelės, stovyklavietės), paslaugos (inventoriaus ir įrangos nuomos, maitinimo, apgyvendinimo, ekskursijų ir kitos turizmo paslaugos). Paslaugos orientuotos į ilgalaikį poilsį.

Galima ūkininkų sodybų statyba be gamybinių pastatų.

Rengiami kaimų, sklypų grupių ir atskirų sklypų detalieji planai.

Reglamentas M2 – vyrauja rekreacinių miškų sklypai. Šis miškų naudojimo būdas numatytas projektuojamose rekreacinio prioriteto teritorijose ir rekreaciniuose IIB grupės miškuose: miško parkų miškuose, miestų miškuose, rekreaciniuose miško sklypuose. Šių miškų plotus siūloma didinti prie vandens telkinių ir projektuojamose rekreacinio naudojimo teritorijose. Miestų ir miestelių plėtros teritorijose. Rekreacinių miškų naudojimo būdas Ignalinos rajono savivaldybės teritorijoje užims 3,9% miško žemės.

Reglamentas gM3 – natūralumą atkuriančių kraštovaizdžio elementų grąžinimas ir gausinimas migraciniuose koridoriuose.

Reglamentas Zu – Gyvenamųjų vietovių plėtros zonos (Urbanizuotinių ir kitai paskirčiai naudotinių teritorijų plėtra). Zonai priskiriamos žemės ūkio teritorijos miestų, miestelių esamose teritorijose ir jų plėtros zonose bei kaimų plėtros zonose. Zu zonoje prioritetas teikiamas gyvenamųjų vietovių plėtrai ir žemės ūkio paskirties keitimui į kitą arba miškų ūkio paskirtį. Esamuose žemės ūkio paskirties sklypuose galima neterminuota žemės ūkio veikla nekeičiant žemės ūkio naudojimo paskirties, su sąlyga, kad nebus keičiamas esamas žemės ūkio sklypų naudojimo būdas ir pobūdis ir tokių sklypų naudojimas nekomplikuos gyvenamųjų vietovių plėtros. Zu zonoje žemės ūkio paskirties keitimas realizuojamas vadovaujantis Ignalinos ir Dūkšto miestų bendraisiais planais ir kitų gyvenamųjų vietovių (jų dalių) detaliesiais planais (suplanavimo schemomis).

Reglamentas Ri – intensyvaus pritaikymo rekreacinio funkcinio prioriteto zonos. Reglamentas (Ri) taikomas 28 tvarkymo zonose, kuriose prioritetas teikiamas urbanizuotų rekreacinių kompleksų formavimui ir visų žemės naudojimo paskirčių keitimui į kitą paskirtį rekreacinės paskirties kapitalinių statinių ir turizmo infrastruktūros objektų (apgyvendinimo, sveikatingumo, fizinės kultūros, maitinimo, kempingų, pramogų infrastruktūros ir paslaugų) statybai.

Iki 20 % intensyvaus pritaikymo rekreacinio funkcinio prioriteto tvarkymo zonos žemės ūkio paskirties žemės teritorijos gali būti keičiama į kitą paskirtį naujų mažaaukščių gyvenamųjų namų grupių formavimui taikant išskaidytos plėtros principą (sklypai ne mažesni kaip 0,5 – 1 ha).

Intensyvaus rekreacinio funkcinio prioriteto tvarkymo zonose galima naujų ūkinių sodybų be kitos paskirties (fermų) statyba.

Mišakai, patenkantys į intensyvaus pritaikymo rekreacinio funkcinio prioriteto zonas, atribojami pagal tvarkymo zonos specialųjį arba detalųjį planą, o jų tvarkymas ir naudojimas nustatomi miškotvarkos projektuose. Rekomenduojama daliai III ir IV grupės miškų, patenkančių į rekreacinio prioriteto tvarkymo zonas, nustatyti rekreacinių miškų II grupę.

Intensyvaus rekreacinio funkcinio prioriteto tvarkymo zonose rekomenduojama rekreacinių miškų teritorijos didinimas iki 20 proc. zonos ploto prie vandens telkinių, apie rekreacinius objektus, turistinius maršrutus ir esamas gyvenvietes.

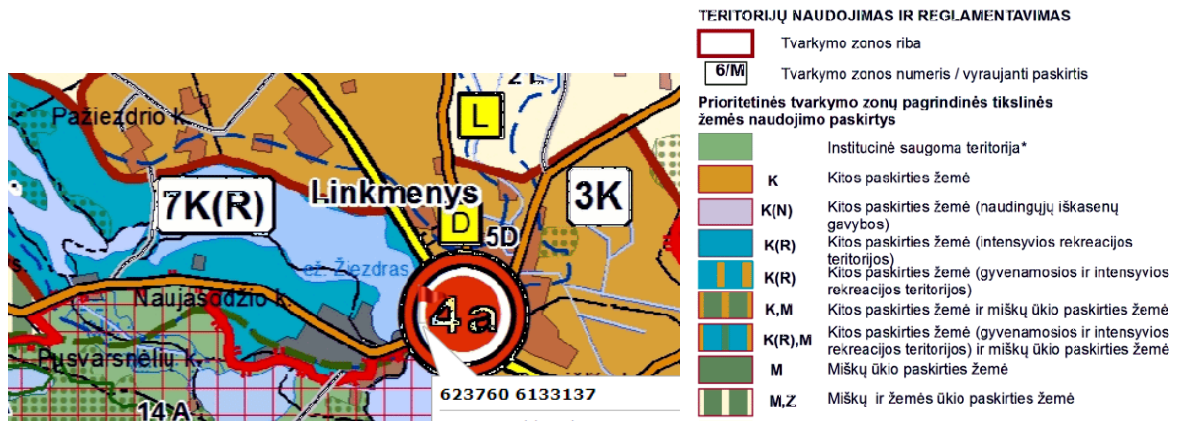
Galimos visos neurbanizuotos rekreacijos formos ir jomis susijusios infrastruktūros plėtojimas: įvairių rūšių ir lygmenų turizmo trasos, informacinė infrastruktūra, įrengiami paplūdimiai, stovyklavietės, pažintiniai ir pramoginiai takai, apžvalgos aikštelės, atokvėpio aikštelės, poilsivietės ir kt.

Rekreacinių gyvenviečių aplinką ir apylinkių rekreaciniai išteklių pritaikomi poilsui ir turizmui, plėtojami rekreacinė infrastruktūra (pažintinių, pramoginių takų tinklas, poilsio ir atokvėpio aikštelės, stovyklavietės), paslaugos (inventoriaus ir įrangos nuomos). Paslaugos orientuotos į ilgalaikį poilsį.

Atskiri intensyvios rekreacijos sklypai galimi visoje savivaldybės teritorijoje renovuojant kaimo gyvenvietės (rekonstruojant kaimo sodybas, vienkiemius, malūnus, užtvankas ir .t.t.) vadovaujantis minėtų sklypų detaliesiais planais.

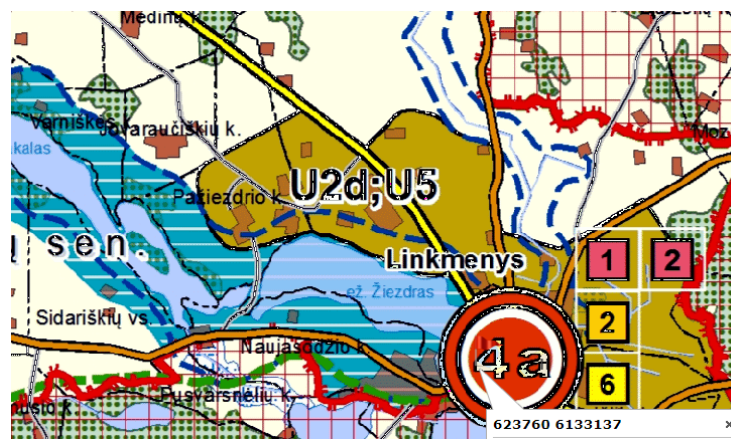
Šiuo formavimo ir pertvarkymo projektu žemės sklypas yra padalijamas į du žemės sklypus, kur nustatoma: formuojamam žemės sklypui Nr. 254-2 kita paskirtis, kur žemės naudojimo būdas nustatytas pagal pastato paskirtį (visuomeninės paskirties teritorijos). Naujai formuojamam sklypui Nr. 254-1 – paskirtis (kita, kur žemės naudojimo būdas: rekreacinės teritorijos) – nustatoma pagal Ignalinos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius, todėl prieštaravimų bendrajam

planui nėra.



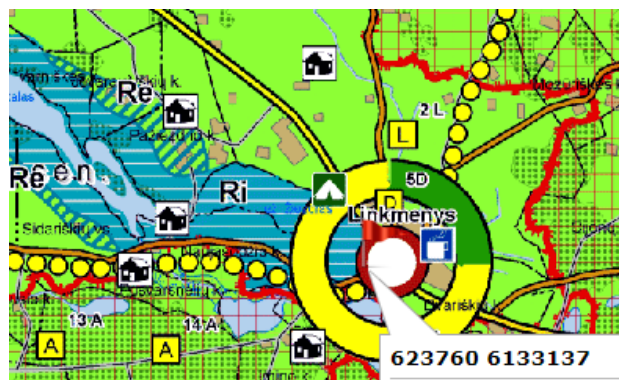
(1pav. ištrauka iš Ignalinos rajono savivaldybės bendrojo plano)

Vadovaujantis *Gyvenamųjų vietovių ir socialinės – kultūrinės infrastruktūros vystymo brėžiniu*, pertvarkoma teritorija patenka į U2d, U5 reglamentus (2 pav.).



(2pav. ištrauka iš Gyvenamųjų vietovių ir socialinės – kultūrinės infrastruktūros vystymo brėžinio)

Vadovaujantis *Gamtos ir kultūros paveldo teritorijos bei rekreacijos ir turizmo plėtojimo brėžiniu*, pertvarko teritorija patenka į Ri reglamentą (3pav.).



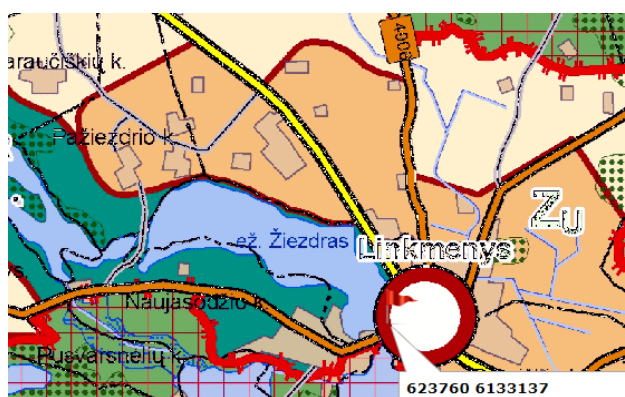
(3 pav. ištrauka iš Gamtos ir kultūros paveldo teritorijos bei rekreacijos ir turizmo plėtojimo brėžinio)

Vadovaujantis *Miškų ūkio vystymo brėžiniu*, pertvarkoma teritorija patenka į M2 reglamentą (4pav.).



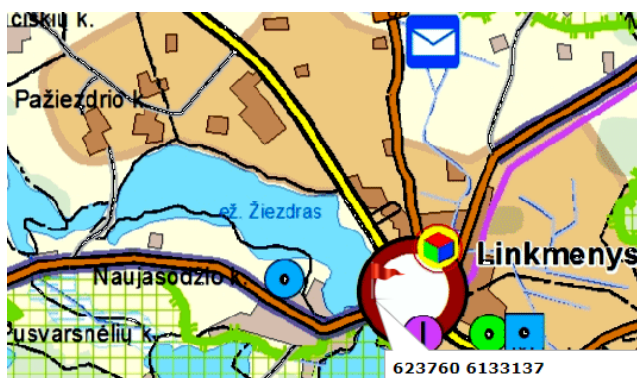
(4pav. itrauka iš Miškų ūkio vystymo brėžinio)

Vadovaujantis *Žemės ūkio teritorijų vystymo brėžiniu*, pertvarkoma teritorija patenka į *Zu* reglamentą (5pav.)



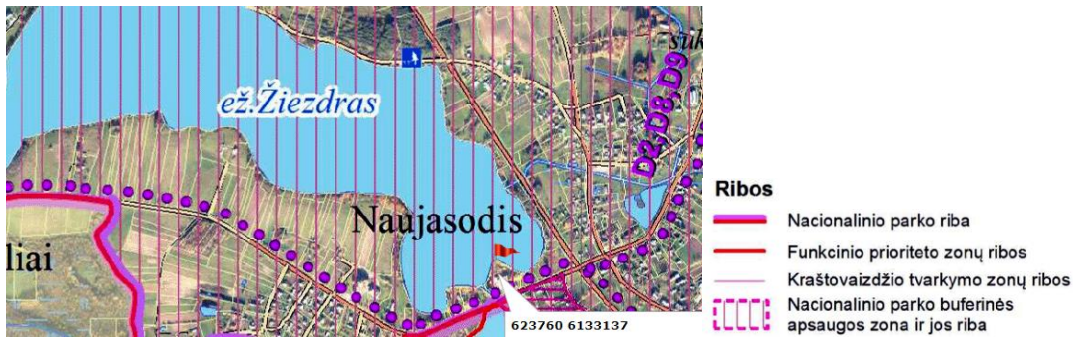
(5pav. ištrauka iš Žemės ūkio teritorijų vystymo brėžinio)

Taip pat pateikiama ištrauka iš bendrojo plano brėžio *Inžinerinė infrastruktūra ir susisiekimas* (6pav.)



(6pav. ištrauka iš Inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinio)

2. Detalieji planai: nėra.
3. Specialieji planai:
 - ✓ Aukštaitijos nacionalinio parko planavimo schema (ribų ir tvarkymo planai), patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. balandžio 28 d. nutarimu Nr.416 „Dėl Aukštaitijos nacionalinio parko planavimo schemos (ribų ir tvarkymo planų) patvirtinimo“ (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2017 m. birželio 14 d. nutarimo Nr. 455 redakcija) (7pav.) - pertvarkomas žemės sklypas patenka į Aukštaitijos nacionalinio parko buferinę apsaugos zoną.



(7pav. ištrauka iš Aukštaitijos nacionalinio parko planavimo schemų)

Taip pat rengiant formavimo ir pertvarkymo projektą, buvo atsižvelgta į galiojančius normatyvinių dokumentų ir teisės aktų reikalavimus: LR žemės įstatymu LR Seimo priimtu Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu; LR aplinkos ministro patvirtintu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, LR žemės ūkio ministro ir LR aplinkos ministro patvirtintomis Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis, kitais galiojančiais teisės norminiais aktais.

4. Projekto sprendiniai

Vadovaujantis galiojančiais įstatymais, išduotais reikalavimais projektui rengti, formavimo ir pertvarkymo projektu siekiama pertvarkyti žemės sklypą: pertvarkyti žemės sklypą (kad. Nr. 4540/0012:0254) jį padalijant ir pakeičiant žemės sklypo naudojimo būdą.

Pažymima, kad pagal LR žemės ūkio ministro, LR aplinkos ministro įsakymą: „Dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“. T.y. pažymima, jog visuomeninės paskirties teritorijų naudojimo būdas nustatomas žemės sklypams, **skirtiems valstybės ir savivaldybės institucijų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams**. Mokslo paskirties pastatai – skirti švietimo ir mokslo reikmėms: institutai ir mokslinio tyrimo įstaigos, observatorijos, meteorologijos stotys, laboratorijos (išskyrus gamybinės laboratorijas), bendrojo lavinimo, profesinės ir aukštosios mokyklos, **vaikų darželiai, lopšeliai** ir kiti pastatai.

Pažymima, jog minėtas žemės naudojimo būdų turinio aprašas neišskiria mokslo paskirties objektų, kurie išlaikomi savivaldybės ar valstybės biudžeto ar privataus biudžeto, t.y. **bendrai mokslo paskirties pastatai priskirti** prie kitos paskirties žemės visuomeninės paskirties teritorijų naudojimo būdo aprašo. VĮ Registrų centro nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė, nurodoma, jog Liepų g.3, Linkmenų kaime yra registruotas nekilnojamas daiktas: pastatas: **Lopšelis – darželis unikalus Nr. 4598-4001-7019: daikto pagrindinė paskirtis mokslo**. Kadangi rengiant formavimo ir pertvarkymo projektą, nėra prievolės patikslinti ar pastatas yra naudojamas pagal tiesioginę paskirtį (ar inicijuoti paskirties keitimą) ir kokiomis lėšomis yra išlaikomas, daroma išvada, kad naujai formuojamo žemės sklypo naudojimo būdas nustatytas teisingai pagal pastato pagrindinę naudojimo paskirtį.

Naujai formuojamas žemės sklypas Nr. 254-1

Žemės sklypo savininkas: A.K.

Žemės sklypo plotas: 0,2917 ha.

Žemės sklypo centro koordinatė: 6133137/623760.

Paskirtis: kita;

Naudojimo būdas: rekreacinės teritorijos.

Žemės sklypo naudmenos:

- ✓ užstatyta – 0,1277 ha,
- ✓ medžiai ir krūmai – 0,1640 ha.

Privažiavimas prie pertvarkomo žemės sklypo yra iš pietinės pusės nuo rajoninio kelio Nr. 1422, t.y. Liepų gatve, vietovėje esamu įrengtu įvažiavimu. Naujų nuovažų neformuojama.

Statiniai: kiemo statiniai - šulinys (unikalus Nr. 4598-4001-7032) - ½ priklauso A.K. Taip yra griaunamas laikinas statinys: pavėsinė.

Naujai formuojamam žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- ✓ Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), projekte pažymėta: 102-1 - 0,0056ha;
- ✓ Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), projekte pažymėta: 106-1 - 0,0050 ha, 106-4 - 0,0004 ha;
- ✓ Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), projekte pažymėta: 149-1 – 0,0046 ha, 149-2 – 0,0027 ha, 149-3 – 0,0173ha;
- ✓ Valstybinių parkų ar valstybinių draustinių buferinės apsaugos zonos (V skyrius, dvidešimt ketvirtasis skirsnis), projekte pažymėta: 153-1 – 0,2917 ha;
- ✓ Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), projekte pažymėta: 163-2 – 0,2917 ha;
- ✓ Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), projekte pažymėta: 164-1 – 0,1336 ha.

Esami servitutai:

212 - Servitutas - teisė ribotai naudotis sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams, tarnaujantis daiktas), projekte pažymėta: S – 0,1336 ha.

214- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis daiktas), projekte pažymėta: S1– 0,0116 ha.

202- Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), projekte pažymėta: S2 – 0,0023 ha.

Siūlomi servitutai: elektros oro linijai, prieiti ir privažiuoti iki pastato šiaurinės pusės, šulinio ir inžinerinių tinklų bei servitutas leisti naudotis ½ šulinio dalies savininkui:

215- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis

daiktas), projekte pažymėta: S5 – 0,0190 ha.

7 - Servitutas - teisė statinių savininkui naudotis žemės sklypu, projekte pažymėta: S4 – 0,0009 ha.

222 – Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), projekte pažymėta: E – 0,0050 ha.

Naujai formuojamas žemės sklypas Nr. 254-2

Žemės sklypo savininkas: M.Š., LR.

Žemės sklypo plotas: 0,2382 ha.

Žemės sklypo centro koordinatė: 6133107/623779.

Paskirtis: kita

Naudojimo būdas: visuomeninės paskirties teritorijos.

Žemės sklypo naudmenos:

- ✓ užstatyta – 0,1733 ha,
- ✓ medžiai ir krūmai – 0,0649 ha.

Privažiavimas prie pertvarkomo žemės sklypo yra iš pietinės pusės nuo rajoninio kelio Nr. 1422, t.y. Liepų gatvė, vietovėje esamu įrengtu įvažiavimu. Naujų nuvažų neformuojama. Toliau naujai formuojamu žemės sklypu Nr. 254-1, kuriame yra teisiškai registruotas kelio servitutas S1 ir siūlomas servitutas S5.

Statiniai: lopšelis - darželis (unikalus Nr. 4598-4001-7019).

Naujai formuojamam žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- ✓ Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), projekte pažymėta: 101 – 0,0070 ha;
- ✓ Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), projekte pažymėta: 102-2 - 0,0344 ha;
- ✓ Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), projekte pažymėta: 106-2 - 0,0289 ha, 106-5 - 0,0070 ha, 106-3 - 0,0073 ha;
- ✓ Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), projekte pažymėta: 149-4 – 0,0005 ha, 149-5 – 0,0141 ha, 149-6 – 0,0058 ha, 149-7 – 0,0069 ha;
- ✓ Valstybinių parkų ar valstybinių draustinių buferinės apsaugos zonos (V skyrius, dvidešimt ketvirtasis skirsnis), projekte pažymėta: 153-2 – 0,2382 ha;
- ✓ Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), projekte pažymėta: 163-1 – 0,2382 ha;
- ✓ Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), projekte pažymėta: 164-2 – 0,0053 ha.

Esami servitutai:

212 - Servitutas - teisė ribotai naudotis sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams, tarnaujantis daiktas), projekte pažymėta: S3 – 0,0053 ha.

Siūlomi servitutai: elektros oro linijai, prieiti ir privažiuoti iki pastato šiaurinės pusės bei inžinerinių tinklų:

215- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), projekte pažymėta: S6 – 0,0075 ha.

222 – Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), projekte pažymėta: E1 – 0,0289 ha.

Projekto autorė

Greta Sriubė