

II „GRAIDA“

Juridinių asmenų registras
Kodas: 300621992
PVM kodas LT100003760217

J. Žemgilio g. 46-113
LT-35239 Panevėžys

Tel.: 8-687 49 697,
El. p. iigraida@gmail.com

Kvalifikacijos pažymėjimo Nr. FP-246

ŽEMĖS SKLYPŲ FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTAS

A I Š K I N A M A S I S R A Š T A S

2024-10-21
Panevėžys

Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektas (toliau - projektas) yra vietovės lygmens specialusis teritorijų planavimo dokumentas - žemėvaldų planas (projektas), parengtas vadovaujantis:

- Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu 3D-1/D1-1 „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymo Nr. 3D-452/D1-513 „Dėl Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“.

- Lietuvos Respublikos žemės įstatymu.
- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu.
- Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymu (Žin., 2000, Nr. 58-1704; 2003, Nr. 57-2530).
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“ (Žin., 2002, Nr. 41-1539).

- Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2019 m. gruodžio 19 d. įstatymu Nr. 3D-711 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų įrašų keitimo Nekilnojamojo turto kadastrė ir Nekilnojoamojo turto registre aprašo patvirtinimo“.

- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 14 d. nutarimu Nr. 1289 „Dėl Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 153-5579).

- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2024 m. kovo 13 d. nutarimu Nr. 184 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimo Nr. 1073 „Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir keitimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo“.

- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. liepos 16 d. nutarimu Nr. 920 „Dėl teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

Projektas atliktas vadovaujantis pateiktu Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu bei projektavimo rengimo reikalavimais:

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. rugsėjos 19 d. įsakymu Nr. A-364 (Skelbimas apie priimtą spėndimą 2024-09-20).

- AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ inžinerinių tinklų Panevėžio regiono 2024 m. rugsėjo 20 d. žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. 148270/09-20.

- Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2024 m. rugsėjo 25 d. projekto rengimo reikalavimais Nr. 6PLS-64-(15.6.39 E.).
- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2024 m. rugsėjo 26 d. žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. TP. 157-24-Ž.

Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektas parengtas vadovaujantis GIS duomenimis, topografiniu planu, naudojantis šios vietovės skaitmeninius rastrinius ortofotografinius žemėlapius, aktualius šiai teritorijai, patvirtintus teritorijų planavimo dokumentus bei kita kartografinę medžiaga. Projekto parengiamųjų darbų mentu buvo išanalizuota tinklalapių <http://www.registrucentras.lt>, <https://www.geoportal.lt>, <http://www.regia.lt> teikiami duomenys bei atsižvelgta į žemės sklypo savininko (naudotojo) prašymą. Žemės sklypai formuojami taip, kad būtų galima racionaliai naudoti žemę ir pagerinti ekologines, rekreacines teritorijos sąlygas ir galimybes ūkinei veiklai vystyti bei veiklos sąlygas gretimų sklypų naudotojams.

Bendrieji duomenys:

Formuojamo žemės sklypo adresas - **Fazanų g. 16, 38120 Staniūnai, Velžio sen., Panevėžio r. sav.**
ŽPDRIS paslaugos byla Nr. **ZSFP-148270**.

Projekto iniciatorius - **žemės sklypo savininkas (naudotojas) (V. G.)**.

Projekto organizatorius - **Panevėžio rajono savivaldybė**.

Bendras formuojamos teritorijos plotas - **0,2341 ha**.

Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo **projekto tikslas** - suformuoti įsiterpusį valstybinės žemės sklypą, nustatyti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį / naudojimo būdą, sujungti su greta besiribojančiu žemės sklypu.

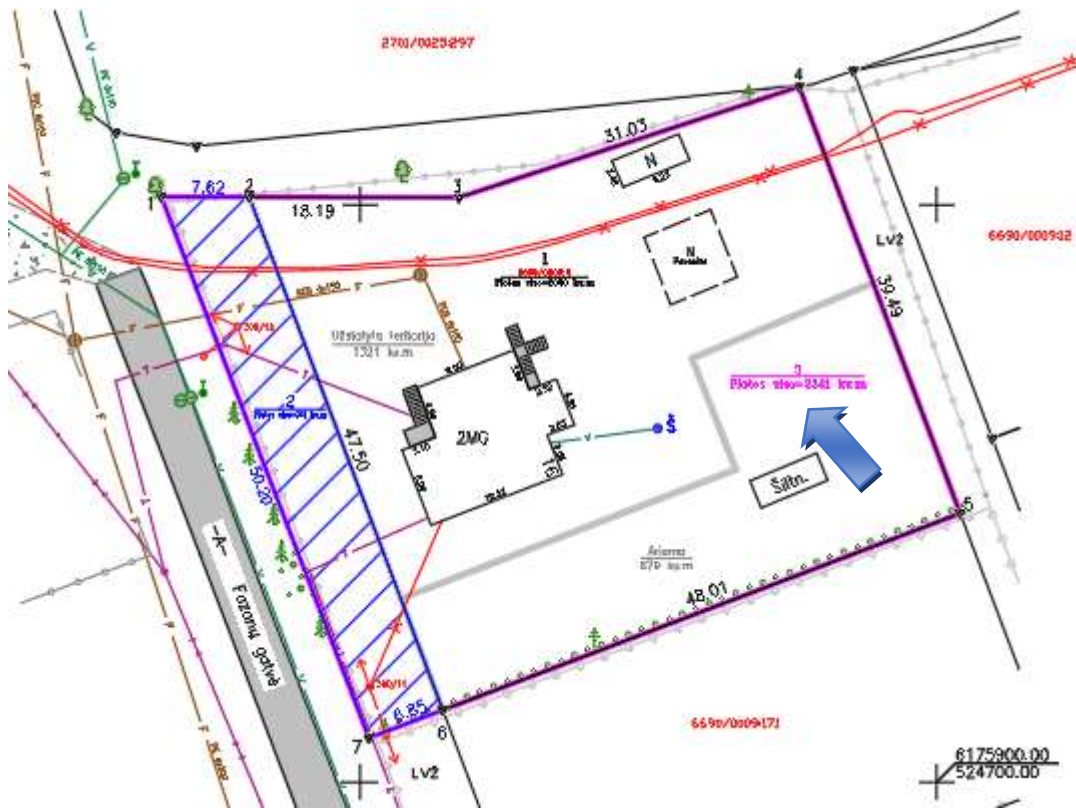
Esamos būklės apžvalga:

Formuojamas žemės sklypas yra Velžio (6690/0009) kadastro vietovėje, Staniūnų k., Velžio sen., Panevėžio r. savivaldybės teritorijoje, netoli kelio Nr. 121 Anykščiai-Troškūnai-Panevėžys bei Nevėžio ir Žagienio upių:



Sąryšis su gretimais sklypais:

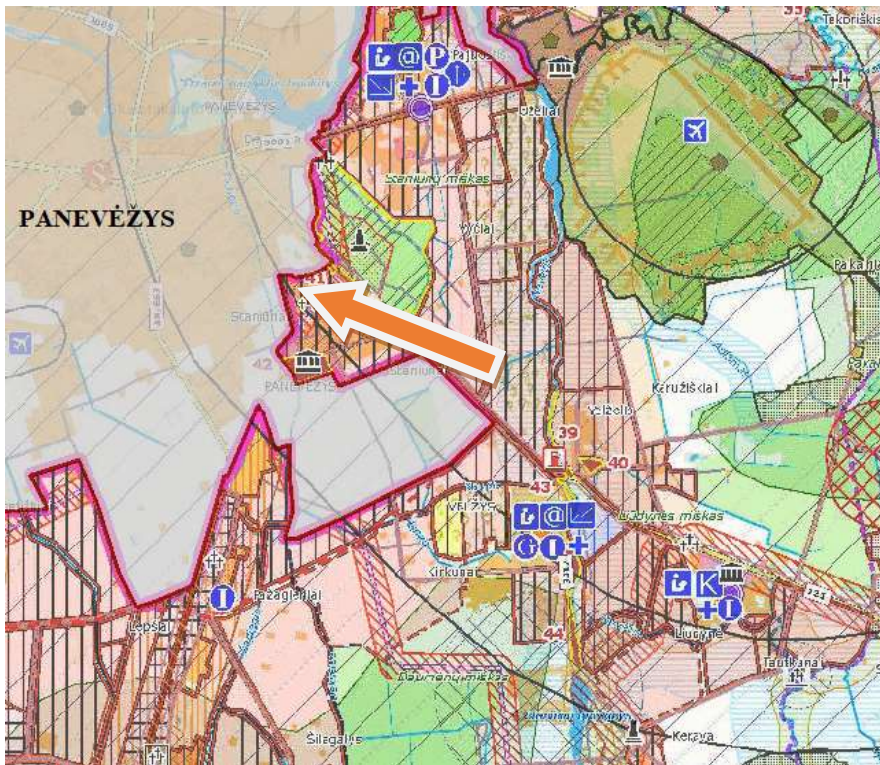
Sklypas šiaurinėje bei rytinėje pusėje ribojasi su laisva valstybine žeme, pietinėje pusėje - su privačiu sklypu kadastro Nr. 6690/0009:171 bei laisva valstybine žeme, vakarinėje pusėje - su D2 kategorijos Fazanų gatve. Gretimi sklypai registruoti Nekilnojamojo turto registre atlikus kadastrinius matavimus.



Informacija apie gretimus žemės sklypus yra:

| Eil. Nr. | Gretimybė projekte | Gretimo žemės sklypo kadastro Nr./vardas, pavardė |
|----------|--------------------|---------------------------------------------------|
| 1. | 1-...-5 | Laisva valstybinė žemė |
| 2. | 5-6 | 6690/0009:171 (A. Kl.) |
| 3. | 6-7 | Laisva valstybinė žemė |
| 4. | 7-1 | LVŽ (Fazanų gatvė) |

Žemės sklypo ribų formavimas atliktas vadovaujantis Panevėžio priemiestinių gyvenamųjų teritorijų intensyvios plėtros specialiuoju planu (patvirtintas 2014 m. gegužės 8 d. sprendimu Nr. T-104), Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendruoju planu (patvirtintas 2008 m. liepos 3 d. sprendimu Nr. T-154); ištrauka iš Velžio kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto (patvirtintas Panevėžio apskrities viršininko 2000 m. kovo 29 d. įsakymu Nr. 484ž), Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu (reg. Nr. 66/3561), matuojamo bei gretimų sklypų kadastrinių matavimų duomenimis.



Ištrauka iš Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano.

| Statybų plėtros zonos | |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------|
| | Intensyvaus užstatymo >9 a |
| | Vidutinio užstatymo >15 a |
| | Mažo intensyvumo užstatymo >25 a |
| | Ekstensyvaus užstatymo >40 a |
| | Negyvenamosios statybos |
| | Intensyvi rekreacinė statyba |
| | Rekreacinė statyba |
| | Speciali žuota žemės ūkio valdai - maldynas |
| | Projektuojamas rekreacinis miškas |
| | Kapinių plėtrai rezervuojama teritorija |
| | Rezervuojamos visuomenės poreikiams viešo naudojimo polio teritorija |

Pagal Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą (patvirtintas Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2008 m. liepos 3 d. sprendimu Nr. T-154) sklypas patenka į Intensyvaus užstatymo statybų plėtros teritoriją. Šioje teritorijoje žemė gali būti naudojama naudingų iškasenų gavybai, pramonės ir infrastruktūros plėtrai, intensyviai gyvenamųjų namų, komercinei ir kitai statybai, turizmo paslaugų, verslo ir viešųjų paslaugų (švietimo, sveikatos, sporto, kt.) statiniams statyti arba patalpoms įrengti, bendro naudojimo teritorijoms ir želdynams (ne mažiau 10 % teritorijos ploto), gatvėms ir inžineriniams tinklams, įrenginiams statyti ir eksploatuoti. Užstatymo aukštingumas neturi būti didesnis kaip 3 aukštai, užstatymo intensyvumo rodikliai neturi viršyti: gyvenamosios paskirties sklypams – 0,4; negyvenamosios paskirties sklypams – 1,2. Gyvenamosios statybos sklypo plotas turi būti ne mažesnis kaip 9 arai.

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. Mažiausias automobilių privažiavimo plotis – 3,5 m.



Ištrauka iš Velžio (6690) kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto.

Šiuo projektu suformuojamas 0,0341 ha ploto įsiterpęs valstybinės žemės sklypas, sklypui nustatoma **Kita paskirtis (995)**, naudojimo būdas - **Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (330)**. Sklypų techniniai duomenys yra:

| Eil. Nr. | Žemės sklypo Nr. projekto plane | Plotas, m ² | Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis | Specialiosios žemės, miško ir vandens telkinių naudojimo sąlygos | Žemės sklypams nustatyti servitutai |
|----------|----------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1. | 1 (6690/0009:6) | 2000 | <i>Kita (995) Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (330)</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (101). • Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (106). • Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (120). • Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (149). | – |
| 2. | 2 | 341 | <i>Kita (995) Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (330)</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (101). • Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (106). • Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (120). • Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (149). | – |

| | | | | | |
|----|----------------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 3. | 3 (po sujungimo) | 2341 | <i>Kita (995) Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (330)</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (101). • Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (106). • Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (120). • Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (149). | – |
|----|----------------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|

Pastaba: servitūtų nėra.

| Žemės sklypo savininko vardas, pavardė | Žemės sklypo Nr. | Žemės sklypo plotas viso | Formuojamo žemės sklypo žemės naudmenų eksplikacija (kv. m) | | | | | | | | | | Nusausinta žemė |
|----------------------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------|-------|--------|----------------------|--------|----------|-----------|--------|----------|---------|-----------------|
| | | | Žemės ūkio naudmenos | | | Užstatyta teritorija | Keliai | Vandenys | Kita žemė | | | | |
| | | | Ariama | Sodai | Pievos | | | | Želdiniai | Pelkės | Pažeista | Nenaud. | |
| V. G. | 1 (6690/0009:6) | 2000 | 679 | - | - | 1321 | - | - | - | - | - | - | - |
| Lietuvos Respublika | 2 | 341 | - | - | - | 341 | - | - | - | - | - | - | - |
| V. G. | 3 | 2341 | 679 | - | - | 1662 | - | - | - | - | - | - | - |

Pastaba: sklypai nesausinti.

Naujai suformuotą 0,0341 ha žemės sklypą Nr. 2 bei atlikus sujungimą - 0,2341 ha žemės sklypą Nr. 3 kerta:

- požeminis ryšių kabelis, t. y. nustatoma požeminių viešųjų ryšių tinklų laidinių linijų apsaugos zona – išilgai požeminių viešųjų ryšių tinklų laidinių linijų esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 1 metra į abi puses nuo šių laidinių linijų, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.
- 0,4 kV elektros oro linija, t. y. žemės juosta ir oro erdvė tarp dviejų vertikalių plokštumų, lygiagrečių elektros linijos ašiai, matuojant horizontalų atstumą po 2 metrus nuo kraštinių jos laidų.
- požeminė elektros linija, nustatoma požeminių kabelių linijos apsaugos zona – išilgai požeminių kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šios linijos, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.
- naujai formuojami sklypai patenka į Panevėžio požeminio vandens vandenvietės (Panevėžio I 3A_JUOSTA) apsaugos zoną.
- vandens tiekimo bei nuotekų tinklai, t. y. vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdynų, įrengiamų iki 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos.

Duomenys apie žemės sklypų apribojimus (kv. m)

| Žemės sklypo Nr. | Kodas | Apribojimai iki pertvarkymo | Plotas |
|----------------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 1 (6690/0009:6) | 120 | Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) | 2000 |
| | | | |
| Žemės sklypo Nr. | Kodas | Apribojimai po pertvarkymo | Plotas |
| 2 | 101 | Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) | 50 |
| | 106 | Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) | 182 |
| | 120 | Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) | 341 |
| | 149 | Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) | 36 |
| 3 (po sujungimo) | 101 | Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) | 81 |
| | 106 | Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) | 313 |
| | 120 | Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) | 2341 |
| | 149 | Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) | 140 |

Inžinerinių tinklų apsaugos zonose vykdant statybos, žemės kasinėjimo darbus būtina suderinti su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis organizacijomis. Privaloma laikytis apsaugos zonoms taikomų apribojimų, patvirtintų 1992 m. gegužės 12 d. Vyriausybės nutarimu Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“.

Patekimas į naujai suformuotą žemės sklypą numatytas iš Fazanų gatvės jau esama gatvės nuovaža:



Visuomenės informavimas ir supažindinimas su projektu:

Informacija apie parengtą projektą bei galimybes su juo susipažinti skelbiama ŽPDRIS interneto svetainėje (<https://www.zpdris.lt>), paslaugos bylos Nr. **ZSFP-148270**. Susipažinimui su parengto projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų laikotarpis, per kurį suinteresuoti asmenys pasiūlymus dėl projekto sprendinių teikia raštu arba ŽPDRIS priemonėmis.

Kita informacija:

Projekto sprendinių brėžinys parengtas naudojantis naujausia kartografinė medžiaga (ortofotografiniu žemėlapiu kartu su georeferencinio pagrindo informacija).

Žemės sklypo matavimo darbai atlikti tridažniu geodezinių matavimų GNSS imtuvu **STONEX S800A**, kurio pasiekiamas tikslumas: statiniu metodu H **2.5 mm** + 0.1 ppm / V **3.5 mm** + 0.4 ppm. RTK metodu, kai atstumas < 30 km, H **8 mm** + 1 ppm / **15 mm** + 1ppm.

Lauko matavimo duomenys apdoroti bei kartografinis planas sudarytas programa „**GeoMAP 2018**“ vadovaujantis geodezijos ir kartografijos techninio reglamento GKTR 2.08.01.2000 IV skyriaus, techninių reikalavimų reglamento GKTR 2.11.02.2000 bei integruotos geoinformacinės sistemos geoduomenų specifikacijos nuostatomis.

