

Objektas	Žemės sklypo, esančio Panevėžio r. sav., Karsakiškio sen., Vilkapjūvių k., formavimo ir pertvarkymo projektas
Projekto rengėjas	UAB „Žemės sieksnis“, Kranto g. 9A-2, Panevėžio miestas, tel. +370 688 15796, el p. balcasl@gmail.com

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

**Pertvarkomos teritorijos vieta** – Žemės sklypas, esantis Panevėžio r. sav., Karsakiškio sen., Vilkapjūvių k.;

**ŽPDRIS paslaugos byla Nr. ZSFP-148880;**

**Planavimo organizatorius** – Panevėžio rajono savivaldybė;

**Planavimo iniciatoriai** – Fizinis asmuo;

**Formavimo projekto rengėjas** – UAB „Žemės sieksnis“.

### BENDROSIOS NUOSTATOS

Žemės sklypų formavimo projektas yra žemėtvarkos planavimo dokumentas, priskiriamas žemės valdos projektams. Žemės sklypo formavimo projektas parengtas vadovaujantis:

- Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymu;
- Lietuvos Respublikos Žemės įstatymu;
- Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu;
- 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 „Dėl Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“;

• Žemės naudojimo būdų turinio aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-199 „Dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“;

- Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendruoju planu;
- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2024 m. spalio 25 d. parengtais Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. TP.172-24-Ž

### PROJEKTO TIKSLAS IR UŽDAVINIAI

Padalinti į du ar daugiau žemės sklypų. Nustatyti ir keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) žemės sklypo naudojimo būdą (-us)

#### ESAMA TERITORIJOS BŪKLĖ

Esamas žemės sklypas suformuotas atlikus kadastrinius matavimus, įregistruotas Nekilnojamojo turto registre ir pažymėtas kadastro žemėlapyje. 0,5727 ha ploto žemės sklypo, kurio kadastro Nr. 6655/0006:436, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio, žemės naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Pertvarkomoje teritorijoje yra melioracijos įrenginiai. Statinių nėra.

Duomenys apie pertvarkomą žemės sklypą pateikti 1 lentelėje.

**Lentelė 1**

Sklypo kadastro Nr.	Plotas ha	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos, servitutai, jų plotas	Žemės naudmenos
6655/0006:436	0,5727 ha	Žemės ūkio (būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai)	114 – 0,5727 ha 150 – 0,5727 ha 121 – 0,5757 ha Servitutų nėra	Ariama žemė 0,5727 ha Nusausinta žemė 0,5727 ha

Objektas	Žemės sklypo, esančio Panevėžio r. sav., Karsakiškio sen., Vilkapjūvių k., formavimo ir pertvarkymo projektas
Projekto rengėjas	UAB „Žemės sieksnis“, Kranto g. 9A-2, Panevėžio miestas, tel. +370 688 15796, el p. balcasl@gmail.com

Duomenys apie žemės sklypo gretimybes pateikti 2 lentelėje.

Lentelė 2

Sklypo kadastro Nr.	Gretimybė	Kadastro Nr. ar unikalus Nr.	Nuosavybės forma	Matavimo tipas	Pastabos
6655/0006:436	1-3	6655/0006:339	Privati	Kadastriniai matavimai	
	3-4				Kelias
	4-6	6655/0006:299	Privati	Preliminarūs matavimai	
	6-11				Kelias
	11-1	6655/0006:394	Privati	Kadastriniai matavimai	

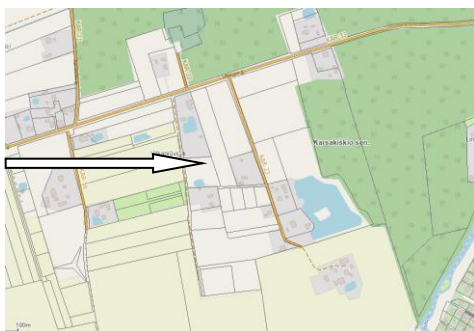
### ŽEMĖS SKLYPŲ FORMAVIMAS

Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektas parengtas naudojantis šios vietovės skaitmeniniais rastriniais ortofotografiniais žemėlapiais, išanalizuoti tinklalapių GIS duomenis <https://tpdr.lt/>, <http://www.registrucentras.lt>, <https://www.geoportal.lt> teikiami duomenys.

Žemės sklypo matavimai atlikti GPS prietaisu Leica VIVA GS-15 valstybinėje koordinacių sistemoje (LKS-94) realaus laiko kinematinio metodu, naudojantis nuolat veikiančių LitPOS stočių tinklu. Vietovėje nustatytos esamos žemės sklypo ribos ir situacijos elementai. Lauko matavimo duomenys apdoroti bei kartografinis pagrindas sudarytas programa GeoMAP 2022, vadovaujantis geodezijos ir kartografijos techniniu reglamentu.

Planuojamoje teritorijoje saugomų gamtos, istorijos ir kultūros vertybių nėra.

Esamas įvažiavimas ir išvažiavimas į projektuojamus sklypus nuo vakarinėje pusėje esančio vietinės reikšmės bendro naudojimo kelio. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 32 dalimi vietinės reikšmės kelių ir gatvių priežiūra, taisymas, tiesimas ir saugaus eismo organizavimas priskiriami prie savarankiškujų savivaldybių funkcijų. Pagal Lietuvos Respublikos kelių įstatymo 4 straipsnio 2 ir 3 dalis valstybinės reikšmės keliai išimtinę nuosavybės teise priklauso valstybei, o vietinės reikšmės viešieji keliai ir gatvės nuosavybės teise priklauso savivaldybėms. Kelio apsaugos zona nustatoma nuo kelio briaunų į abi puses, siekiant sudaryti saugias eismo sąlygas, o jos dydis yra nustatytas Lietuvos Respublikos specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 18 straipsnyje. Kelio apsaugos zona turi būti nustatoma visiems valstybinės reikšmės (magistraliniams, krašto ir rajoniniams) ir vietinės reikšmės keliams (I, II, III ir IV kategorijos), taip pat gatvėms, kurios taip pat gali būti valstybinės ir (ar) vietinės reikšmės kelių tęsiniai, nutiesti per miesto ar kaimo gyvenamąsias vietas. Pagal Panevėžio rajono savivaldybės vietinės reikšmės kelių ir gatvių žemėlapi, patvirtintą Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2023 m. rugsėjo 28 d. Nr. T-241, vakarinėje sklypo dalyje esantis kelias yra vietinės reikšmės (D kategorija). Paliūniškio žemės reformos žemėtvarkos projektuose minėtas kelias pažymėtas 4 m pločio. Šiam keliui apsaugos zona nenustatoma.



1 pav. Ištrauka iš Panevėžio rajono savivaldybės vietinės reikšmės kelių skaitmeninio žemėlapio



2 pav. Ištrauka iš Paliūniškio kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto (2005 m.)

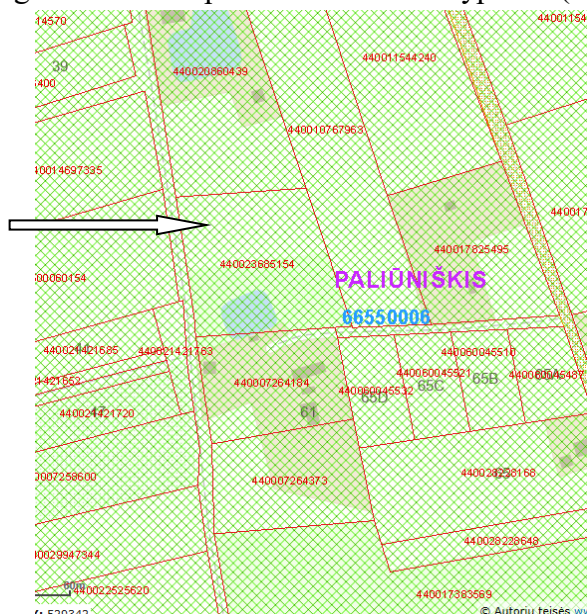
Objektas	Žemės sklypo, esančio Panevėžio r. sav., Karsakiškio sen., Vilkapjūvių k., formavimo ir pertvarkymo projektas
Projekto rengėjas	UAB „Žemės sieksnis“, Kranto g. 9A-2, Panevėžio miestas, tel. +370 688 15796, el p. balcasl@gmail.com

Nekilnojamojo turto registre įregistruotos komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) bei gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) yra naikinamos, nes 2010 m. kadastrinių matavimų metu buvo palikta preliminarių matavimų metu nustatyta specialioji žemės naudojimo sąlyga - gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos. Minėta zona buvo nustatyta vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 „Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“. Kadangi plane nėra nurodyta objekto, nuo kurio nustatyta minėta specialioji žemės naudojimo sąlyga, manytina, kad ji galimai nustatyta nuo tradicinio laidojimo kapinių (žemės sklypo šiaurinėje pusėje už 250 m yra Vilkapjūvių kaimo kapinės), nuo kurios buvo taikoma 300 m apsaugos zona.

Žemės fondo apskaitos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. rugpjūčio 7 d. įsakymu Nr. 302 „Dėl žemės fondo apskaitos taisyklių patvirtinimo“ 16 punkte nurodyta, kad prie paviršinio vandens telkinių priskiriami ežerai, upės, upeliai, žuvininkystei ir kitiems tikslams įrengti tvenkiniai, kanalai, didesnės kaip 0,04 ha kūdros. Formuojamame sklype Nr. 436-2 yra iškasta 0,0512 ha kūdra, todėl šiam paviršinių vandens telkiniui pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga - paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis).

Žemės sklypas nusaustas, jame yra valstybei priklausantys melioracijos įrenginiai. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos nustatytos vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 žemių melioracinės būklės ir užmirškimo erdviųjų duomenų rinkiniu Mel\_DR10LT (šaltinis: www.geoportal.lt).

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 2019-06-06 įstatymu Nr. XIII-2166, žemės ūkio paskirties žemės sklypuose dirvožemio apsaugos tikslais ariamajai žemei, kurios dirvožemio našumas didesnis už vidutinį šalyje, taip pat žemė, kurioje yra eksploatuojamos melioracijos sistemos, turi būti naudojama taip, kad nesumažėtų jos plotas, išskyrus ekologiškai nuskurdintas gamtinio karkaso teritorijas, ir nepablogėtų dirvožemio savybės. Žemei kurią užima žemės ūkio naudmenos ir kuri patenka į nustatytas melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonas, taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga - Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis).



3 pav. Ištrauka iš [www.geoportal.lt/map/sluoksnio\\_mel\\_DR10LT](http://www.geoportal.lt/map/sluoksnio_mel_DR10LT).

Objektas	Žemės sklypo, esančio Panevėžio r. sav., Karsakiškio sen., Vilkapjūvių k., formavimo ir pertvarkymo projektas
Projekto rengėjas	UAB „Žemės sieksnis“, Kranto g. 9A-2, Panevėžio miestas, tel. +370 688 15796, el p. balcasl@gmail.com

Žemės ūkio pagrindinės naudojimo paskirties kitų žemės ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo būdo žemės sklypas kadastro Nr. 6655/0006:436, esantis Panevėžio r. sav., Karsakiškio sen., Vilkapjūvių k., pertvarkomas padalinant žemės sklypą į tris atskirus žemės sklypus. Suformuotų sklypų (Nr. 436-1 ir Nr. 436-3) keičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir būdas. Numatyta galimybė į kiekvieną žemės sklypą įvažiuoti (išvažiuoti) keliu (gatve), besijungiančiu su valstybinės reikšmės ar vietinės reikšmės keliais, sudarančiais kelių tinklą. Išvažiavimas ir įvažiavimas į suformuotą žemės sklypą Nr. 436-3 nuo vakarinėje pusėje esančio vietinės reikšmės bendro naudojimo kelio, į projektuojamus sklypus Nr. 436-1 ir Nr. 436-2 per servitutinį sklypą Nr. 436-3, skirtą susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams. Pastaba: rengiant statinių techninius projektus įvažos vieta gali būti keičiama.

**Suformuotas 2614 m<sup>2</sup> ploto žemės sklypas Nr. 436-1**

Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – *kitos paskirties žemė*;

Žemės naudojimo būdas – *vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos*;

Žemės sklypui patikslintos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

121. *Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) 0,2614 ha;*

*Servitutai:*

115. *Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) 0,0173 ha;*

218. *Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) 0,0173 ha;*

Žemės naudmenų eksplikacija

**Lentelė 3**

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Plotas (ha)
1	Ariama žemė	-
2	Sodai	-
3	Pievos	0,2614
4	Miškai	-
5	Keliai	-
6	Užstatyta teritorija	-
7	Vandenys	-
8	Želdinai (krūmai)	-
9	Pelkės	-
10	Pažeista žemė	-
11	Kita nenaudojama žemė	-
	<b>Viso:</b>	0,2614

Objektas	Žemės sklypo, esančio Panevėžio r. sav., Karsakiškio sen., Vilkapjūvių k., formavimo ir pertvarkymo projektas
Projekto rengėjas	UAB „Žemės sieksnis“, Kranto g. 9A-2, Panevėžio miestas, tel. +370 688 15796, el p. balcasl@gmail.com

**Suformuotas 2940 m<sup>2</sup> ploto žemės sklypas Nr. 436-2**

Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio;

Žemės naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;

Žemės sklypui patikslintos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

121 Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) 0,2940 ha;

152 Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) 0,2265 ha;

128 Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis) plotas 0,0512 ha;

Servitutai:

115. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) 0,0173 ha;

218. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) 0,0173 ha;

**Žemės naudmenų eksplikacija**

**Lentelė 4**

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Plotas (ha)
1	Ariama žemė	-
2	Sodai	-
3	Pievos	0,2266
4	Miškai	-
5	Keliai	-
6	Užstatyta teritorija	-
7	Vandenys	0,0512
8	Želdinai (krūmai)	0,0162
9	Pelkės	-
10	Pažeista žemė	-
11	Kita nenaudojama žemė	-
	<b>Viso:</b>	0,2940

**Suformuotas 173 m<sup>2</sup> ploto žemės sklypas Nr. 436-3**

Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;

Žemės sklypui patikslintos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

121 Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) 0,0173 ha;

Servitutai:

215. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) 0,0173 ha;

222. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 0,0173 ha;

Objektas	Žemės sklypo, esančio Panevėžio r. sav., Karsakiškio sen., Vilkapjūvių k., formavimo ir pertvarkymo projektas
Projekto rengėjas	UAB „Žemės sieksnis“, Kranto g. 9A-2, Panevėžio miestas, tel. +370 688 15796, el p. balcasl@gmail.com

### Žemės naudmenų eksplikacija

Lentelė 4

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Plotas (ha)
1	Ariama žemė	-
2	Sodai	-
3	Pievos	0,0101
4	Miškai	-
5	Keliai	-
6	Užstatyta teritorija	-
7	Vandenys	-
8	Želdinai (krūmai)	0,0072
9	Pelkės	-
10	Pažeista žemė	-
11	Kita nenaudojama žemė	-
	<b>Viso:</b>	<b>0,0173</b>

**Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais.** Teritorijos, kuriuose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:



4 pvz. <https://www.regia.lt/map/regia2>. Teritorijos, kuriuose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Vadovaujantis Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžiniu planuojama teritorija patenka į vidutinio užstatymo statybų plėtros zonas. Teritorijos požymiai – žemės ūkio konversija į kitą paskirtį.

Vadovaujantis parengtais ir patvirtintais statybos plėtros zonų detaliesiais planais žemės sklypai gali būti naudojami naudingų iškasenų gavybai, pramonės infrastruktūros plėtrai, intensyviai gyvenamųjų namų, komercinei ir kitai statybai, turizmo paslaugoms, verslui ir viešosioms paslaugoms, bendro naudojimo teritorijoms plėtoti. Gyvenamoji statyba gali būti plėtojama prie kompaktiškai apstatytų (gatvinio, savaiminio ar padriko tipo) kaimų jungiant naujai statomus kvartalus prie esamos inžinerinės infrastruktūros arba diegiant naują bendrą (kaimo ir naujai statomo urbanistinio darinio) inžinerinę infrastruktūrą.

Užstatymo aukštingumas neturi būti didesnis kaip 2a.,

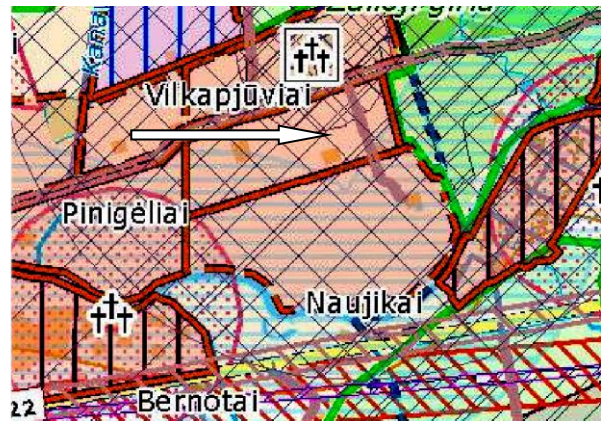
Užstatymo intensyvumo rodikliai neturi viršyti:

Objektas	Žemės sklypo, esančio Panevėžio r. sav., Karsakiškio sen., Vilkapjūvių k., formavimo ir pertvarkymo projektas
Projekto rengėjas	UAB „Žemės sieksnis“, Kranto g. 9A-2, Panevėžio miestas, tel. +370 688 15796, el p. balcasl@gmail.com

Gyvenamosios paskirties sklypams – 0,2;

Negyvenamosios paskirties sklypams – 0,8.

Gyvenamosios statybos plotas vidutinio užstatymo statybų plėtros zonose turi būti  $\geq 15$  arų.



5 pav. Ištrauka iš Panevėžio rajono teritorijos bendrojo plano pagrindinio brėžinio

## PROJEKTO SVARSTYMAS

Sprendiniai neprieštarauja Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrajam planui, teritorijoje galiojantiems specialiojo teritorijų planavimo dokumentams, išduotiems planavimo reikalavimams, bei kitiems Lietuvos Respublikos teisės aktams. Projekto rengimo iniciatoriams sutikus su parengto žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto sprendiniais ir suderinus sprendinių planą su organizatoriumi, projektas teikiamas per [www.zpdris.lt](http://www.zpdris.lt) viešam svarstymui. Supažindinimui su parengto projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų laikotarpis, per kurį suinteresuoti asmenys gali pateikti pasiūlymus dėl projekto sprendinių.

PASTABA. Dėl ŽPDRIS sistemos erdvinių duomenų plotų suapvalinimo, Projekte suprojektuotų žemės sklypų, specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, žemės naudmenų plotai ir koordinatės gali nežymiai skirtis su parengtų kadastrinių matavimų plane nurodytais plotais ir koordinatėmis.