

II „GRAIDA“

Juridinių asmenų registras
Kodas: 300621992
PVM kodas LT100003760217

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

Tel.: +370 687 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

2024-12-20

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“.
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis nustatoma arba keičiama pagal Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašą, patvirtintą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2024 m. kovo 13 d. nutarimu Nr. 184 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimo 1073 „Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir keitimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo“.
- 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“.
- Servitutai nustatomi arba panaikinami vadovaujantis Lietuvos Respublikos Civiliniu kodeksu, Lietuvos Respublikos Žemės įstatymu, Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 14 d. nutarimu Nr. 1289 „Dėl Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklių patvirtinimo“.

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

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. balandžio 25 d. įsakymu Nr. A-167 (2024-04-26 viešinimas).
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžinerinių tinklų, Panevėžio regiono 2024 m. balandžio 26 d. projekto rengimo reikalavimais Nr. 135398/04-26.
- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2024 m. gegužės 7 d. Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. TP.71-24-Ž.

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

Projekto iniciatorius - **Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Karsakiškio seniūnija.**

Projekto organizatorius - **Panevėžio rajono savivaldybė.**

Žemės sklypo adresas - **Varpo g. 24, 38453 Geležių mstl., Karsakiškio sen., Panevėžio r. sav.**

Bendras formuojamos teritorijos plotas - **0,1200 ha.**

Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo **projekto tikslas** - žemės sklypo, reikalingo pastatų savininkų nuosavybės teisėmis valdomiems pastatams (gyvenamajam namui unikalus Nr. 6696-4001-3015; ūkiniam pastatui unikalus Nr. 6696-4001-3026; kitiems inžineriniams statiniams - kiemo statiniams (šuliniui, kiekio aikštelei) unikalus Nr. 6696-4001-3037) eksploatuoti, suformavimas valstybinėje žemėje, pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties / naudojimo būdo nustatymas.

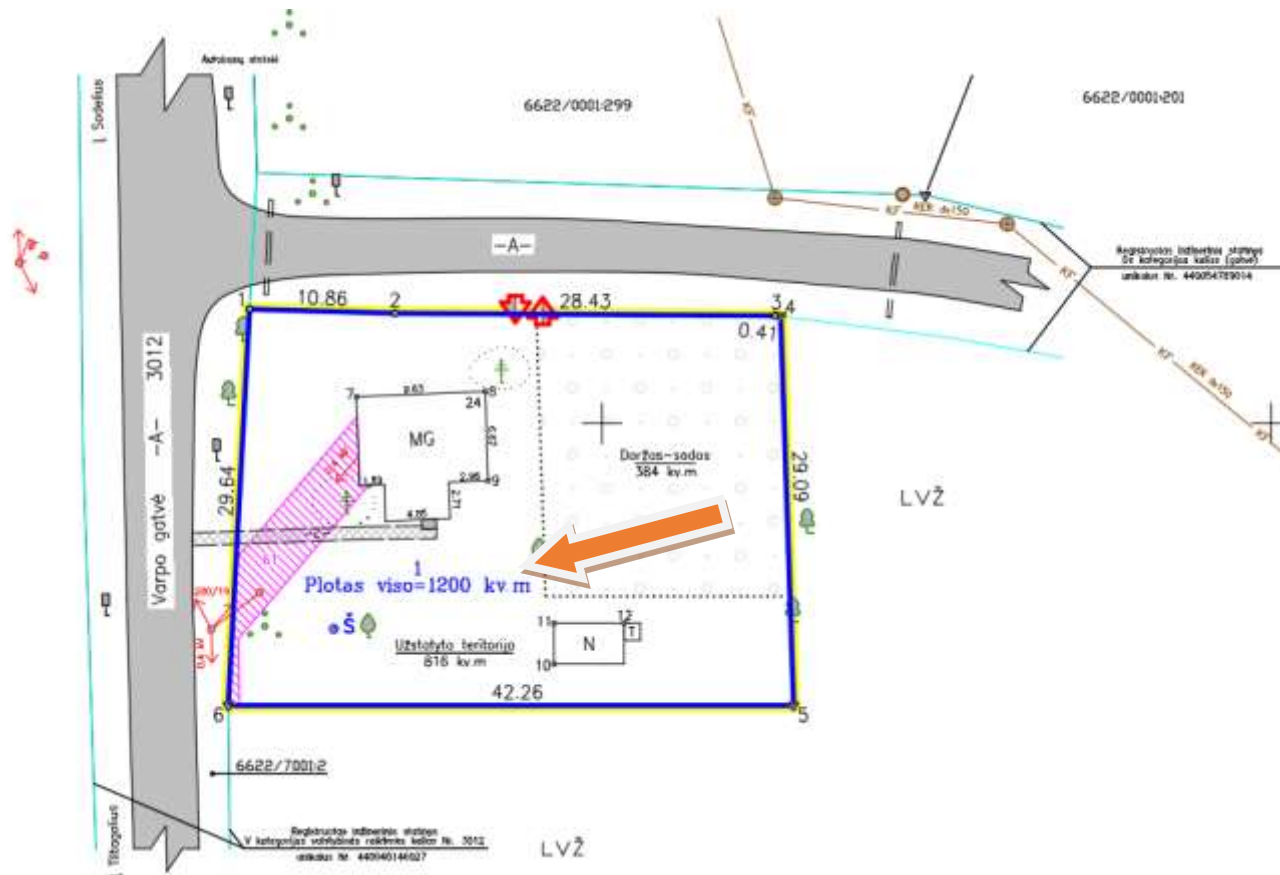
Esamos būklės apžvalga:

Formuojamas žemės sklypas yra Geležių (6622/0001) kadastro vietovėje, Geležių miestelyje, Karsakiškio seniūnijoje, Panevėžio rajono savivaldybėje, 17 km į vakarus nuo Kupiškio:



Sąryšis su gretimais sklypais:

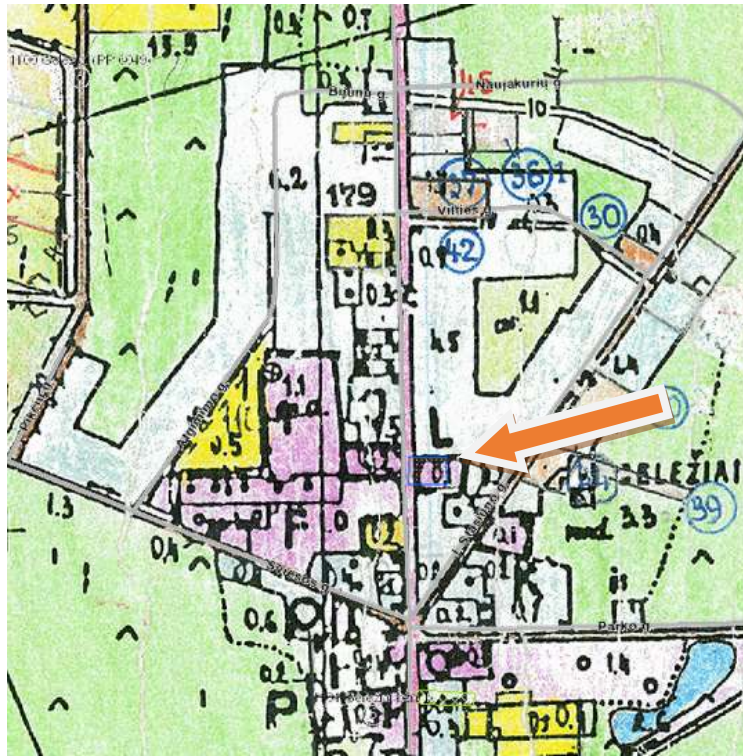
Formuojamo sklypo šiaurinė riba ribojasi su registruotu Nekilnojamojo turto registre inžineriniu statiniu (unikalus Nr. 4400-5478-9014) - asfalto dangos Ds kategorijos keliu, sklypo rytinė bei pietinė ribos ribojasi su laisva valstybine žeme, vakarinė - su registruotu žemės sklypu kadastro Nr. 6622/7001:2 (valstybinės reikšmės kelio Nr. 3012 Tiltagaliai-Sodeliai juostos žemės sklypas):



Informacija apie gretimus žemės sklypus yra:

Eil. Nr.	Gretimybė projekte	Gretimo žemės sklypo kadastro Nr., savininko (naudotojo) vardas, pavardė (pavadinimas)
1.	1-...-4	LVŽ (Ds kategorijos kelias)
2.	4-...-6	Laisva valstybinė žemė
3.	6-1	6622/7001:2 (kadastriniai matavimai) (Valstybinės žemės patikėjimo teise Akcinė bendrovė „Via Lietuva“)

Žemės sklypo ribų formavimas atliktas vadovaujantis Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendroju planu, patvirtintu 2008 m. liepos 3 d. sprendimu Nr. T-154; Geležių miestelio bendroju planu, patvirtintu Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2013 m. gruodžio 19 d. sprendimu Nr. T-221, ištrauka iš Geležių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto (patvirtintas 1999 m. lapkričio 12 d. Panevėžio apskrities viršininko įsakymu Nr. 578ž, ir jo papildymais), gretimų sklypų kadastrinių/preliminarių matavimų duomenimis.



Ištrauka iš Geležių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto.

Naujai suformuotam žemės sklypui nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - **Kita paskirtis (995)**, naudojimo būdas - **Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (330)**.

Atlikus Sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą naujai suformuoto sklypo techniniai duomenys yra:

Žemės sklypo Nr. projekto plane	Plotas, m ²	Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas	Specialiosios žemės, miško ir vandens telkinių naudojimo sąlygos	Žemės sklypams nustatyti servitutai
2	3	4	5	6
1	1200	Kita (žemės) (995). Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (330).	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) (102) Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (106)	—

Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-03-09 nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“, 4 punktą nurodo: jeigu namų valdos naudojamo žemės sklypo plotas ir ribos nenustatyti pagal įstatymus ir nėra parengtų nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylų, parduodama namų valdos žemė, kurią užima statiniai, sodas, kiti sodybos želdiniai, kiemas ir sodyboje nuolat daržui naudojamas žemės sklypas. Atsižvelgus į tai kas išdėstyta, suformuotas 0,1200 ha žemės sklypas, kurį sudaro 0,0816 ha ploto užstatytos teritorijos, kiemo bei 0,0384 ha sodo-daržo plotas.

Žemės sklypo Nr.	Žemės sklypo plotas viso:	Formuojamų žemės sklypų žemės naudmenų eksplikacija (kv. m)											Nusausinta žemė	
		Žemės ūkio naudmenos			Miškai	Keliai	Užstatyta teritorija	Vandenys	Kita žemė					
		Ariama	Sodai	Pievos					Želdiniai	Pelkės	Pažeista	Nenaud.		
1	1200	384	-	-	-	-	816	-	-	-	-	-	-	-

Sklypas nesusausintas.

Formuojamas žemės sklypas Nr. 1 ribojasi su valstybinės reikšmės V kategorijos keliu vakarinėje pusėje bei Ds kategorijos vietinės reikšmės keliu sklypo šiaurinėje pusėje (Varpo gatvės skersgatviu), nustatoma Kelių apsaugos zona.

Sklypą kerta 0,4 kV elektros oro linija, nustatoma elektros tinklų apsaugos zona, 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.

Sklypas nesusausintas.

Naujai suformuotam sklypui nustatomi šie specialiųjų žemės naudojimo sąlygų reikalavimai:

Duomenys apie žemės sklypo apribojimus (kv. m)				
Žemės sklypo Nr.	Numeris projekte	Kodas	Apribojimai po pertvarkymo	Plotas (kv. m)
1	1.	102	<i>Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) (102)</i>	687
1	2.	106	<i>Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (106)</i>	61

Patekimas į naujai suformuotą žemės sklypą Nr. 1 numatomas iš Ds kategorijos gatvės jau esama kelio nuovaža:



Reglamentų, planavimo dokumentų apžvalga



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



Vadovaujantis Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių grafine dalimi, planuojama teritorija yra Geležių miestelio urbanizuotoje, intensyvios statybų plėtros teritorijos dalyje. Planuojamai teritorijai taikomi šie Panevėžio rajono teritorijos bendrojo plano tekstinės dalies sprendiniai:

- 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 3 a., užstatymo intensyvumo rodikliai neturi viršyti: gyvenamosios paskirties sklypams - 0,4; negyvenamosios paskirties sklypams - 1,2.
- Gyvenamosios statybos sklypų plotas turi būti ≥ 9 arai.

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“.

Naujai formuojamas žemės sklypas Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniams įtakos neturės.

Nagrinėjamoje teritorijoje nėra gamtos, kultūros paveldo objektų.

Nagrinėjamoje teritorijoje naudingų iškasenų telkinių bei karjerų nėra.



Ištrauka iš Geležiuų miestelio teritorijos bendrojo plano
Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinys

Mišni centro teritorija	GC	Kita	Gyvenamoji; komercinė; rekreacinė; visuomeninė	60	1,5	Gyvenamieji (visų tipų); negyvenamieji: viešbučiai, prekybos, administraciniai, paslaugų, maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto, religiniai	Transporto, garažų
-------------------------	----	------	--	----	-----	---	--------------------

Vadovaujantis Geležiuų miestelio teritorijos bendrojo plano siūloma palaikyti ir papildyti esamą miestelio morfostruktūrą, o naujai įsisavinamose teritorijose taikyti sodybinio užstatymo morfostruktūros tipą, išlaikant dominuojančius pastatų ir žemės sklypų dydžius (pastatų aukštis 10-12 m, vienbučių gyvenamųjų namų sklypų dydžiai 8-20 arų). Arčiau miesto centro esančiose teritorijose planuojamas didesnio užstatymo tankio ir intensyvumo užstatymas, daugiau ne gyvenamosios paskirties objektų. Toliau nuo miestelio centro planuojamas retesnis užstatymas, didesni sklypai ir dominuoja gyvenamųjų vienbučių pastatų teritorijos su joms reikalinga susisiekimo infrastruktūra.

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-135398**. 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.

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.

Projekto autorius:

Darbų vadovas Aidas Vešiotas, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. FP-246

(pareigos, vardas ir pavardė)