

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

2025-01-10

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 2004 m. spalio 4 d. įsakymu 3D-452/D1-513 „Dėl žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“.

- 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 servitūtų nustatymo administraciniu aktu taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 153-5579).

- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1073 „Dėl pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir prašymų leisti pakeisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį padavimo, nagrinėjimo ir sprendimų priėmimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 1999, Nr. 83-2471; 2004, Nr. 152-5545).

Projektas parengtas vadovaujantis Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu bei pagal projekto rengimo reikalavimus:

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. liepos 22 d. įsakymu Nr. A-303.
- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2024 m. rugpjūčio 2 d. Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. TP.126-24-Ž.
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžinerinių tinklų, Panevėžio regiono 2024 m. rugpjūčio 1 d. Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. 143891.
- Telia Lietuva Resursų 2 komandos 2024 m. liepos 31 d. Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. 2-1-0513/24.

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 savininkų (naudotojų) 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.

Projekto iniciatorius - **žemės sklypo savininkai** (Z.S., Ed.M., Ar.M., B.Č., S.Č., M.R.)

Projekto organizatorius - **Panevėžio rajono savivaldybė.**

Žemės sklypo adresas - **Berčiūnų k., Panevėžio sen., Panevėžio r. sav.**

Bendras formuojamos teritorijos plotas - **14,46 ha.**

Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto tikslas - pertvarkyti žemės ūkio paskirties žemės sklypą, t. y. atidalinti bendrosios dalinės nuosavybės teise turimų žemės sklypų dalis ir suformuoti atskirus žemės sklypus.

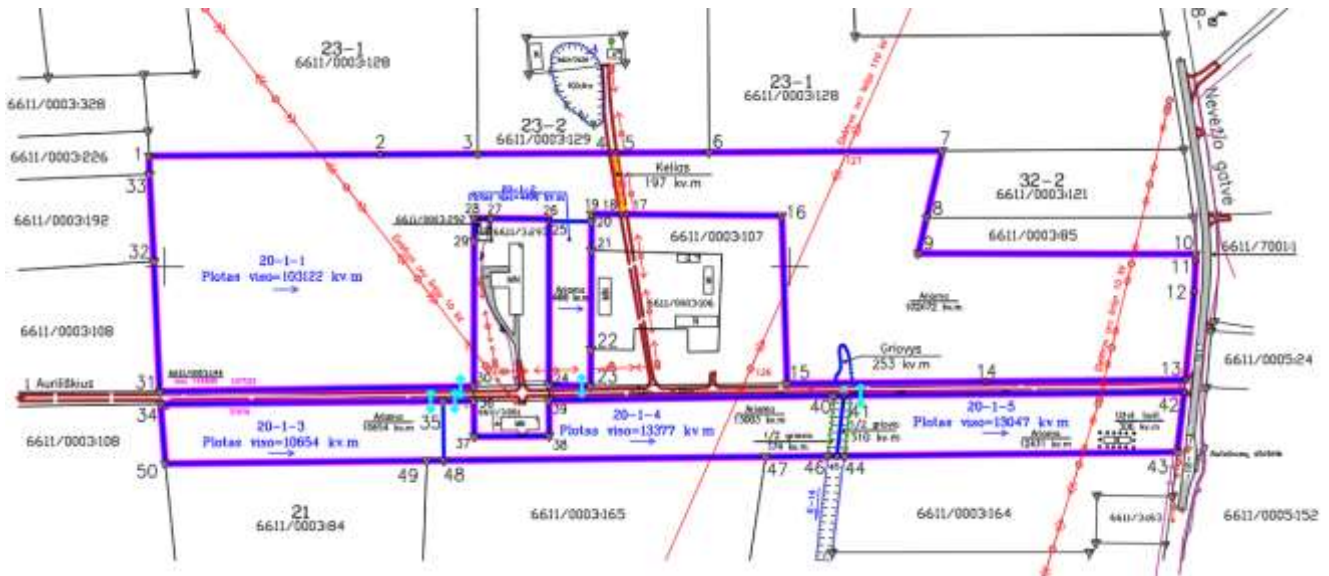
Esamos būklės apžvalga:

Projektas atliekamas Daukniūnų (6611/0003) kadastro vietovėje, Berčiūnų kaime, Panevėžio rajono savivaldybėje, dešiniajame Nevėžio krante, 6 km į vakarus nuo Panevėžio, netoli kelias A9 Panevėžys–Šiauliai, šalia valstybinės reikšmės magistralinių geležinkelių linija „Radviliškis-Panevėžys-Obeliai-valstybės siena su Latvija“.



Sąryšis su gretimais sklypais:

Dalijamo sklypo pietinėje, vakarinėje bei šiaurinėje pusėse - privatūs žemės ūkio paskirties žemės sklypai, rytinėje pusėje - privatūs sklypai bei valstybinės reikšmės rajoninis kelias Nr. 3013 Berčiūnai-Dragonys-Gailiūnai, dalijamą sklypą kerta vietinės reikšmės 10 m pločio bendro naudojimo kelias Auriliškiai-Berčiūnai.

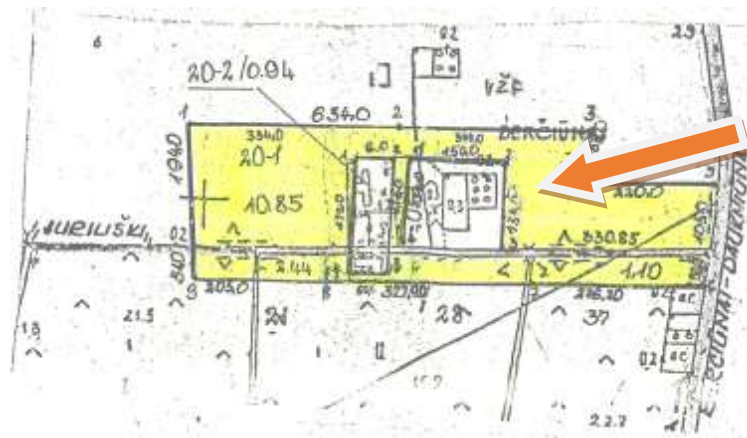


Informacija apie gretimus žemės sklypus yra:

Eil. Nr.	Gretimybė projekte	Gretimų žemės sklypo kadastro Nr. / pastabas
1.	1-...-3	6611/0003:128, kadastriniai matavimai (M. R.)
2.	3-...-6	6611/0003:129, kadastriniai matavimai (R. B.)
3.	6-7	6611/0003:128, kadastriniai matavimai (M. R.)
4.	7-8	6611/0003:121, kadastriniai matavimai (R. M.)
5.	8-...-10	6611/0003:85 (A. J.)
6.	10-...-13	6611/7001:1, kadastriniai matavimai (Lietuvos Respublika/Akcinė bendrovė „Via Lietuva“)
7.	13-...-15	LVŽ (10 m pločio vietinės reikšmės kelias)
8.	15-...-21	6611/0003:107 (Em. P.)
9.	21-22	6611/0003:106 (Em. P./Ap. P.)
10.	22-23	6611/0003:107 (Em. P.)
11.	23-24	LVŽ (10 m pločio vietinės reikšmės kelias)
12.	24-...-27	6611/0003:293, kadastriniai matavimai (Ed. M.)
13.	27-...-29	6611/0003:292, kadastriniai matavimai (Z. Sk.)
14.	29-30	6611/0003:293, kadastriniai matavimai (Ed. M.)
15.	30-31	LVŽ (10 m pločio vietinės reikšmės kelias)
16.	31-32	6611/0003:108 (S. N./D.C./A.Y./Em.P./J.V.)
17.	32-33	6611/0003:192 (Ed. M.)

18.	33-1	6611/0003:226 (Ant. J.)
19.	34-...-36	LVŽ (10 m pločio vietinės reikšmės kelias)
20.	36-...-39	6611/0003:281, kadastriniai matavimai (Ant. J.)
21.	39-...-42	LVŽ (10 m pločio vietinės reikšmės kelias)
22.	42-43	6611/7001:1, kadastriniai matavimai (Lietuvos Respublika/Akcinė bendrovė „Via Lietuva“)
23.	43-...-47	6611/0003:164 (R. M.)
24.	47-...-49	6611/0003:165 (Panevėžio rajono Daukniūnų žemės ūkio bendrovė)
25.	49-50	6611/0003:84 (Gr. M./Panevėžio r. Daukniūnų ŽŪB/ I.R./R.M./V.M./A.L./A.I./R./D.J./R.E.L.)
26.	50-34	6611/0003:108 (S. N./D.C./A.Y./Em.P./J.V.)

Žemės sklypo ribų formavimas atliktas vadovaujantis Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendruoju planu (patvirtintas 2008 m. liepos 3 d. sprendimu Nr. T-154); ištrauka iš Daukniūnų kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto (patvirtintas 2000-04-05 Panevėžio apskrities viršininko įsakymu Nr. 576ž), Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės įsrašu (žemės sklypo NTR Nr. 66/40308), preliminarių matavimų žemės sklypo planu bei gretimų sklypų preliminarių / kadastrinių matavimų duomenimis.



Ištrauka iš Daukniūnų kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto.

Atlikus žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą, naujai suformuotų sklypų 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
20-1-1	103122 (Z. Sk.)	Žemės ūkio (610). Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai (303).	1. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (101). 2. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) (102). 3. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (106). 4. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (121). 5. Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) (152).	0,0197 ha ploto kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis-215), pažymėtas „-S-“.

20-1-2	4400 (Ed. M./Ar. M.)	<i>Žemės ūkio (610). Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai (303).</i>	1. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (101). 2. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) (102). 3. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (106). 4. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (121). 5. Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) (152)	-
20-1-3	10654 (M. R.)	<i>Žemės ūkio (610). Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai (303).</i>	1. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) (102). 2. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (121). 3. Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) (152)	-
20-1-4	13377 (Z. Sk.)	<i>Žemės ūkio (610). Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai (303).</i>	1. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) (102). 2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (106). 3. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (121). 4. Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) (152)	-
20-1-5	13047 (S.Č./B.Č.)	<i>Žemės ūkio (610). Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai (303).</i>	1. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (101). 2. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) (102). 3. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (106). 4. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (121). 5. Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) (152)	-
Viso dalijamo sklypo:				
144600 kv.m				

Žemės sklypo Nr.	Žemės sklypo plotas viso:	Formuojamo žemės sklypo žemės naudmenų eksplikacija (kv. m) iki pertvarkymo											Nusausinta žemė
		Žemės ūkio naudmenos			Miškai	Keliai	Užstatyta teritorija	Vandenys	Kita žemė				
		Ariama	Sodai	Pievos					Želdiniai	Pelkės	Pažeista	Nenaud.	
20-1 (6611/0003:144)	144600	143466	-	-	-	197	-	937	-	-	-	-	144600

Žemės sklypo Nr.	Žemės sklypo plotas viso:	Formuojamų žemės sklypų žemės naudmenų eksplikacija (kv. m) po pertvarkymo											Nusausinta žemė
		Žemės ūkio naudmenos			Miškai	Keliai	Užstatyta teritorija	Vandenys	Kita žemė				
		Ariama	Sodai	Pievos					Želdiniai	Pelkės	Pažeista	Nenaud.	
20-1-1	103122	102672	-	-	-	197	-	253	-	-	-	-	103122
20-1-2	4400	4400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4400
20-1-3	10654	10654	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10654
20-1-4	13377	13003	-	-	-	-	-	374	-	-	-	-	13377
20-1-5	13047	12431	-	-	-	-	306	310	-	-	-	-	13047

Naujai suformuotą žemės sklypą Nr. 20-1-2 kerta požeminis RAIN (plačiajuosčio interneto) kabelis, sklypus Nr. 20-1-1; Nr. 20-1-5 - požeminis ryšių kabelis, nustatomos sklypams elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos 2 m pločio zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Naujai formuojami žemės sklypai yra išsidėstę pagal vietinės reikšmės bei valstybinės reikšmės kelius, nustatomos Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) (102).

Sklypus kerta dvi elektros oro linijos 10 kV, viena elektros oro linija 110 kV bei elektros oro linija 0,4 kV, sklypams Nr. 20-1-1; Nr. 20-1-2; Nr. 20-1-4; Nr. 20-1-5 nustatomos Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (106), elektros oro linijų apsaugos zona - išilgai oro linijos esanti žemės juosta, kurios ribos nustatomos matuojant horizontalų atstumą į abi puses nuo kraštinių oro linijos laidų, ir oro erdvė virš šios juostos.

Visi naujai suformuoti sklypai yra nusausinti, nustatomos Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (121).

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 110 straipsniu žemės ūkio paskirties žemės sklypuose dirvožemio apsaugos tikslais taikomos sąlygos pagal 1-4 dalyse nurodytus požymius. Kadangi naujai suformuoti sklypai nusausinti bei dirvožemio našumo balai didesni už vidutinį šalyje (39.79), taikoma sąlyga - Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) (152).

Naujai suformuotiems sklypams nustatomi šie specialiųjų sąlygų reikalavimai:

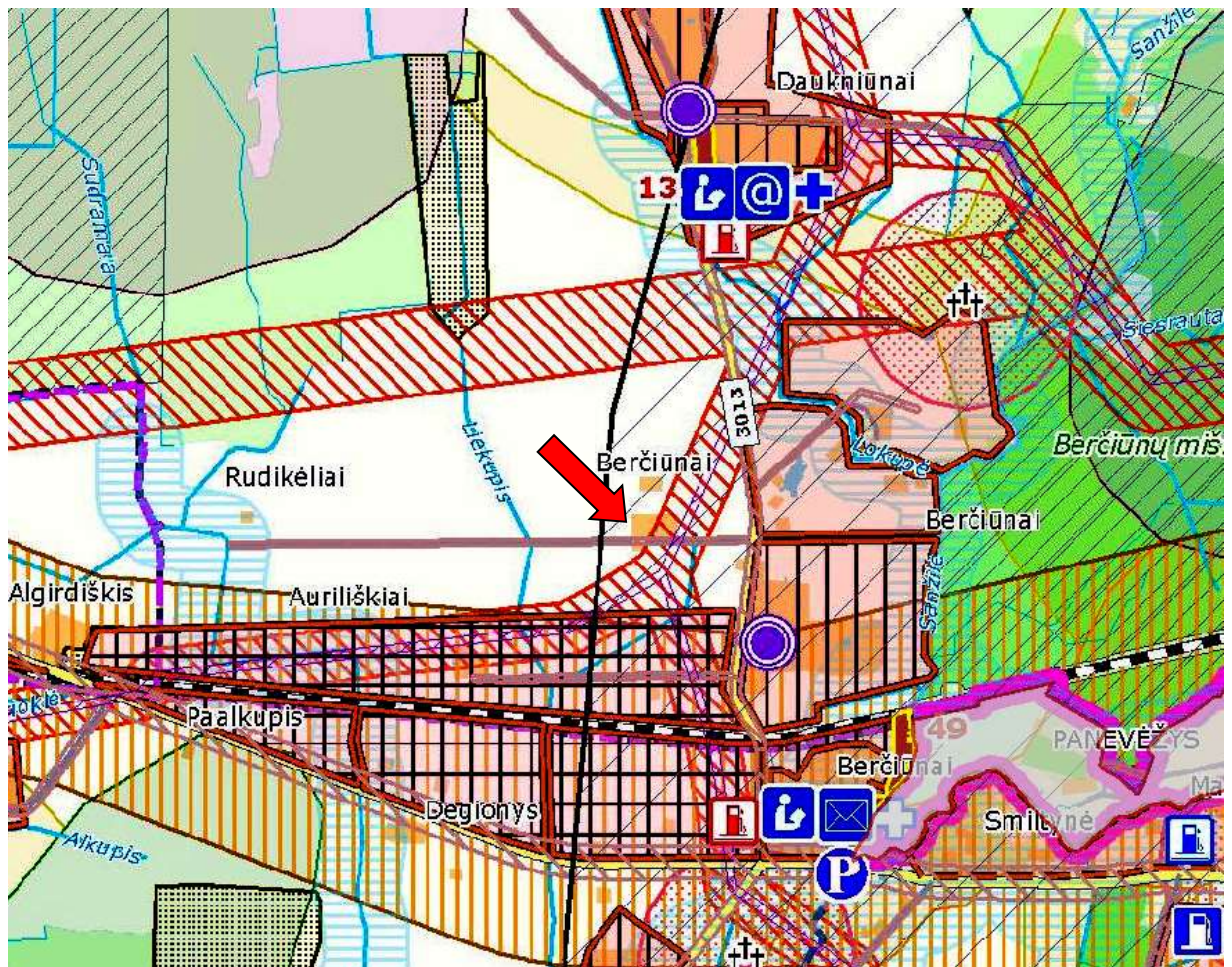
Duomenys apie žemės sklypų apribojimus (kv. m)				
Žemės sklypo Nr.	Numeris projekte	Kodas	Apribojimai po pertvarkymo	Plotas (kv. m)
20-1-1	1.	101	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)	41
	2.	102	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)	4505
	3.	106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	12378
	4.	121	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)	103122
	5.	152	Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis)	102672
20-1-2	6.	101	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)	10
	7.	102	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)	227
	8.	106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	133
	9.	121	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)	4400
	10.	152	Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis)	4400
20-1-3	11.	102	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)	1656
	12.	121	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)	10654
	13.	152	Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis)	10654
20-1-4	14.	102	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)	1874
	15.	106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	2474
	16.	121	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)	13377
	17.	152	Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis)	13003
20-1-5	18.	101	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)	96
	19.	102	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)	2691
	20.	106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	1053
	21.	121	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)	13047
	22.	152	Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis)	12431

Patekimas į naujai suformuotus žemės sklypus nustatomas nuo 10 metrų pločio vietinės reikšmės kelio esamomis kelio nuvažomis:



Kad užtikrinti patekimą į gretimus žemės sklypus sklype Nr. 20-1-1 nustatomas kelio servitutas - 0,0197 ha ploto Kelio servitutas (**teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis-215)**), pažymėtas „-S-“.

Reglamentų, planavimo dokumentų apžvalga



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

Šaltinis: <http://www.panrs.lt/>

Patvirtintas 2008-07-03 Panevėžio rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-154

Pagal Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą (patvirtintas Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2008 m. liepos 3 d. sprendimu Nr. T-154) sklypas patenka į Ekstensyvaus užstatymo statybų plėtros teritoriją. Šiai teritorijai užstatymo aukštingumas neturi būti didesnis kaip 3 aukštai, užstatymo intensyvumo rodikliai neturi viršyti gyvenamosios paskirties sklypams 0,4. Gyvenamosios statybos plotas turi būti ne mažesnis nei 40 arų.

Pagal Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinį planuojamojoje teritorijoje vykdoma intensyvi žemės ūkio veikla. Minėtoje teritorijoje galima ūkininkavimo veikla, inžinerinės infrastruktūros ir kelių tinklo plėtra, kaimo turizmo veikla, amatai ir smulkūs pagalbiniai verslai (bitininkystė, žvejyba, medžio apdirbimas, žemės ūkio produkcijos perdirbimas, technikos remontas ir kt.). Vadovaujantis parengtais ir patvirtintais detaliesiais planais buvusiuose ir apleistose kolūkių gamybinuose centruose ir technikos kiemuose galima plėtoti smulkų ir vidutinį verslą (mechanizmu remonto, medienos apdorojimą, baldų ar statybinių medžiagų gamybą, sandėliavimo, komercijos ir kitas veiklas), kurios nedaro neigiamo poveikio aplinkinės žemės dirvožemio savybėms, gyventojų sveikatai.

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“.

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-143891**. 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 Vešiota, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. FP-246

(pareigos, vardas ir pavardė)
