

II „GRAIDA“

Juridinių asmenų registras
Kodas: 300621992
PVM kodas LT100003760217

J. Žemgulio 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

2025-04-09
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 servitutų 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 2025 m. vasario 26 d. įsakymu Nr. A-89.
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžinerinių tinklų, Panevėžio regiono 2025 m. kovo 25 d. Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. 167593/03-25.
- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2025 m. kovo 26 d. Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. TP.068-25-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 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** (V.P.; Irm. Ab.; Alv. Ab.)

Projekto organizatorius - **Panevėžio rajono savivaldybė.**

Žemės sklypo adresas - **Miežiškių mstl., Miežiškių sen., Panevėžio r. sav.**

Bendras formuojamos teritorijos plotas - **2,1100 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.

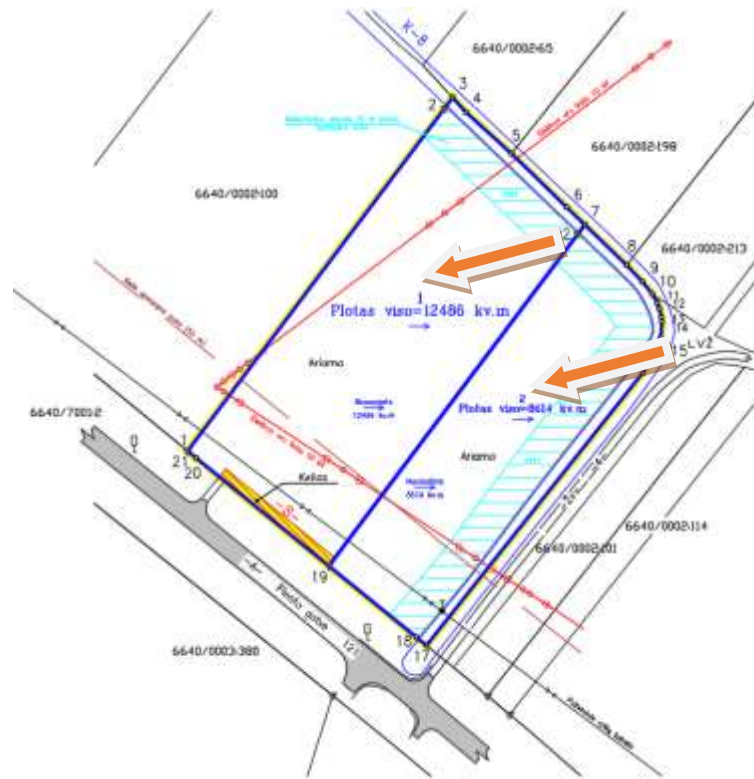
Esamos būklės apžvalga:

Pertvarkoms žemės sklypas yra Miežiškių (6640/0002) kadastro vietovėje, Miežiškių miestelyje, Miežiškių seniūnijoje, Panevėžio rajono savivaldybėje, šalia plento Anykščiai-Troškūnai-Panevėžys, 13 km į pietryčius nuo Panevėžio.



Sąryšis su gretimais sklypais:

Dalijamo sklypo vakarinėje bei šiaurinėje pusėse yra privatūs žemės ūkio paskirties žemės sklypai, sklypo rytinėje pusėje - laisva valstybinė žemė, sklypo vakarinėje pusėje - valstybinės reikšmės kelias Nr. 121 Anykščiai-Troškūnai-Panevėžys:



Informacija apie gretimus žemės sklypus yra:

Eil. Nr.	Gretimybė projekte	Gretimo žemės sklypo kadastro Nr. / pastabos
1.	1-...-3	6640/0002:100 (A. M.)
2.	3-...-5	6640/0002:65 (T. L.)
3.	5-...-8	6640/0002:198 (V. S.)
4.	8-...-10	6640/0002:213 (T. L.)
5.	10-...-17	Laisva valstybinė žemė
6.	17-...-21-1	6640/7001:2, kadastriniai matavimai (Valstybinės reikšmės kelias Nr. 121 Anykščiai-Troškūnai-Panevėžys)

Žemės sklypo ribų formavimas atliktas vadovaujantis Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendroju planu, patvirtintu Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2008 m. liepos 3 d. sprendimu Nr. T-154, Miežiškių miestelio teritorijos bendroju planu (patvirtintu Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2013 m. kovo 28 d. sprendimu Nr. T-65), ištrauka iš Miežiškių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto (patvirtintas Panevėžio apskrities viršininko 2000 m. vasario 29 d. įsakymu Nr. 263Ž), Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko įsirašu (žemės sklypo NTR Nr. 66/17127), kadastrinių matavimų žemės sklypo planu bei gretimų sklypų preliminarų / kadastrinių matavimų duomenimis.



Ištrauka iš Miežiškių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto.

Šaltinis <https://www.registrucentras.lt/>

Atlikus žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą, naujai suformuotų sklypų techniniai duomenys yra:

Zemės 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	12486 (Al.A. / Ir.A.)	<i>Žemės ūkio (610). Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai (303).</i>	<ol style="list-style-type: none"> 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. Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis) (128). 6. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) (163). 7. Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) (152). 	0,0225 ha ploto kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis-215), projekte pažymėtas „S“.
2	8614 (V.P.)	<i>Žemės ūkio (610). Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai (303).</i>	<ol style="list-style-type: none"> 8. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (101). 9. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) (102). 10. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (106). 11. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (121). 12. Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis) (128). 13. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) (163). 14. Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) (152). 	0,0225 ha ploto kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis-115), projekte pažymėtas „S“.
Viso dalijamo sklypo:				
<u>21100 kv.m</u>				

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.	
6640/0002:95	21100	19882	-	-	-	-	-	1218	-	-	-	-	19882

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.	
1	12486	11936	-	-	-	225	-	325	-	-	-	-	12486
2	8614	7687	-	-	-	-	-	927	-	-	-	-	8614
Viso:	21100												

Naujai suformuotus žemės sklypus kerta požeminis ryšių kabelis, nustatoma 2 metrų pločio elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zona (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (101).

Naujai formuojami žemės sklypai yra išsidėstę pagal valstybinės reikšmės kelią Nr. 121 Anykščiai-Troškūnai-Panevėžys, nuo kelio briaunos nustatoma 50 m pločio Kelių apsaugos zona (III skyrius, antrasis skirsnis) (102).

Abu sklypus kerta elektros oro linija 10 kV, nustatoma 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.

Sklypai nusausinti, nustatoma melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zona (VI skyrius, antrasis skirsnis) (121).

Sklypų šiaurinė bei rytinė ribos suformuotos 8 m pločio griovio viduriu (Nevėžio intakas), nustatoma Paviršinių vandens telkinių (VI skyrius, šeštasis skirsnis) (128) specialioji žemės naudojimo sąlyga bei Paviršinių vandens telkinių 15 m pločio apsaugos zona (VI skyrius, septintasis skirsnis) (163).

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 žemės 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)
1	1.	101	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)	145
	2.	102	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)	2568
	3.	106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	4083
	4.	121	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)	12486
	5.	128	Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis)	325
	6.	163	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)	1094
	7.	152	Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis)	11936
2	8.	101	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)	101
	9.	102	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)	1791
	10.	106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	1075
	11.	121	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)	8614
	12.	128	Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis)	927
	13.	163	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)	2887
	14.	152	Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis)	7687

Patekimas į naujai suformuotus žemės sklypus nustatomas nuo valstybinės reikšmės kelio Nr. 121 jau esama kelio nuovaža:

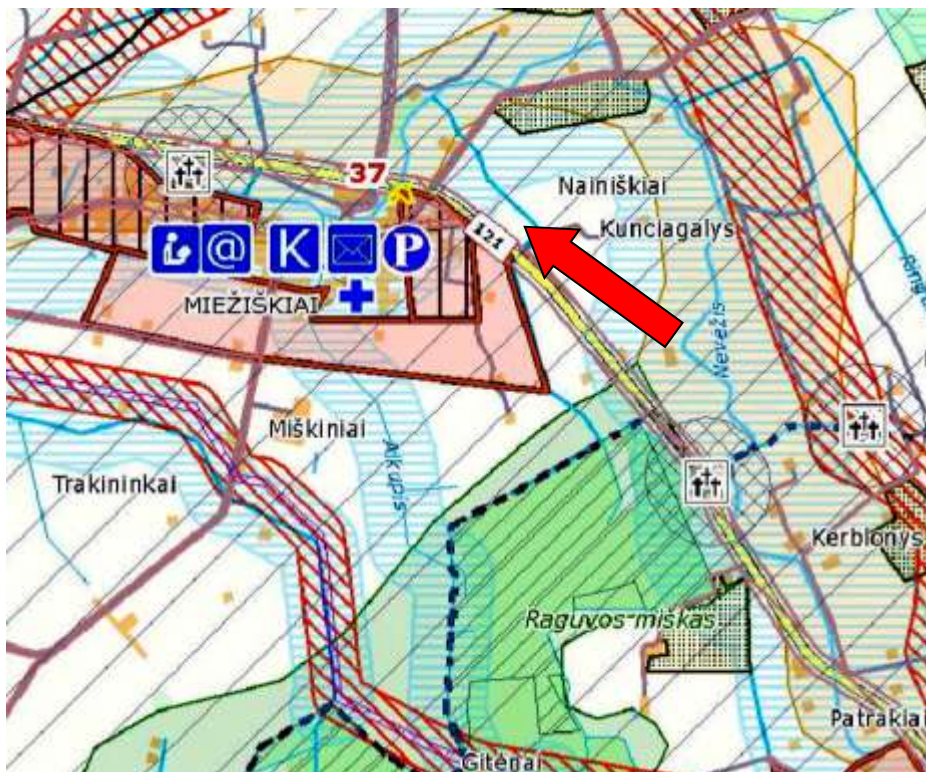


Kad užtikrinti patekimą į naujai suformuotus žemės sklypus nustatomi kelio servitutai:

- Sklypui Nr. 1 nustatomas 0,0225 ha ploto Kelio servitutas (**teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis-215)**), projekte pažymėtas -S-.
- Sklypui Nr. 2 nustatomas 0,0225 ha ploto Kelio servitutas (**teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis-115)**), projekte pažymėtas -S-.



Reglamentų, planavimo dokumentų apžvalga





Ištrauka iš Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano

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 gamybiniuose centruose ir technikos kiemuose galima plėtoti smulkų ir vidutinį verslą (mechanizmų 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.zpdri.lt>), paslaugos bylos Nr. **ZSFP-167593**. 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)
