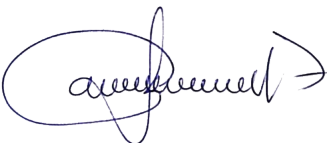


## ***MB “Ingvesta“***

Meldų g. 1, Teleičių k., Kauno r.; mob. tel. 8 686 87034; el. p.: [c40549@gmail.com](mailto:c40549@gmail.com)

### **Žemės sklypo Panevėžio r. sav., Miežiškių sen., Jočiūnų k., kad. Nr. 6617/0006:271 formavimo ir pertvarkymo projektas**

SUTARTIES NR.: 2025/02/20

PROJEKTO VADOVAS:  INGA GEČIENĖ

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

**Formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo tikslas** – rengti žemės ūkio paskirties žemės sklypo, esančio Panevėžio r. sav., Miežiškių sen., Jočiūnų k., kadastro Nr. 6617/0006:271, formavimo ir pertvarkymo projektą, kurio tikslas- padalyti žemės sklypą į atskirus žemės sklypus, pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir žemės naudojimo būdą (-us). **Paskirtis nebus keičiama.**

**Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto uždaviniai:** padalinti į du ar daugiau žemės sklypų.

**Planuojamos teritorijos adresas** – Panevėžio rajono savivaldybė, Miežiškių seniūnija, Jočiūnų k., žemės sklypo kadastrinis Nr. 6617/0006:271, žemės sklypo plotas 44,9280 ha.

**Savininkai** – A.D.

**Projekto rengėjas-** MB “Ingvesta“, matininkė Inga Gečienė.

Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektas parengtas vadovaujantis:

- *Nr. ŽSPR-154435;*
- *Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas (registracijos Nr. T00087555 (000661001024); 2008-07-03 patvirtintas Panevėžio rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-154, <http://www.panrs.lt>).*
- *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 (Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022 m. birželio 15 d. įsakymo Nr. 3D-395/D1-187 redakcija);*
- *Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-03-09 nutarimu Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“;*
- *Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-09-29 nutarimu Nr. 1073“ Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdų nustatymo ir keitimo tvarkos aprašu“.*
- *Statybos techniniu reglamentu STR2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai . Bendrieji reikalavimai“ patvirtintu Lietuvos Respublikos ministro 2014m. Birželio 17d. Įsakymu Nr. D1-533;*
- *Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014-01-15 nutarimu Nr. 44 patvirtintu Pagrindinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir keitimo tvarkos aprašu;*
- *Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo 2019-06-06 įstatymas Nr. XIII-2166;*

- Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2019-12-19 įsakymu Nr. 3D-711 Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų įrašų keitimo nekilnojamojo turto kadastrė ir nekilnojamojo turto registre aprašo patvirtinimo;
- Nacionalinės žemės tarnybos prie ŽŪM Direktorius 2014-12-17 įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-489 „Dėl žemėtvarkos planavimo dokumentų erdvinių objektų specifikacijos patvirtinimo“;
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr. 3D-37/D1-40 „Dėl Žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“;
- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu;
- Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos įstatymu;
- Lietuvos Respublikos žemės įstatymu;
- Lietuvos respublikos kelių įstatymu.

## **JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS**

Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektas rengiamas remiantis:

- 2024-12-16 Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus išduotais reikalavimai Dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo Nr. TP.214-24-Ž;
- 2024 m. gruodžio 05 d. Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas Nr. A-485 „Dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo“.
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regionas, 2024-12-16 išduoti reikalavimai Nr. 154435/12-16.

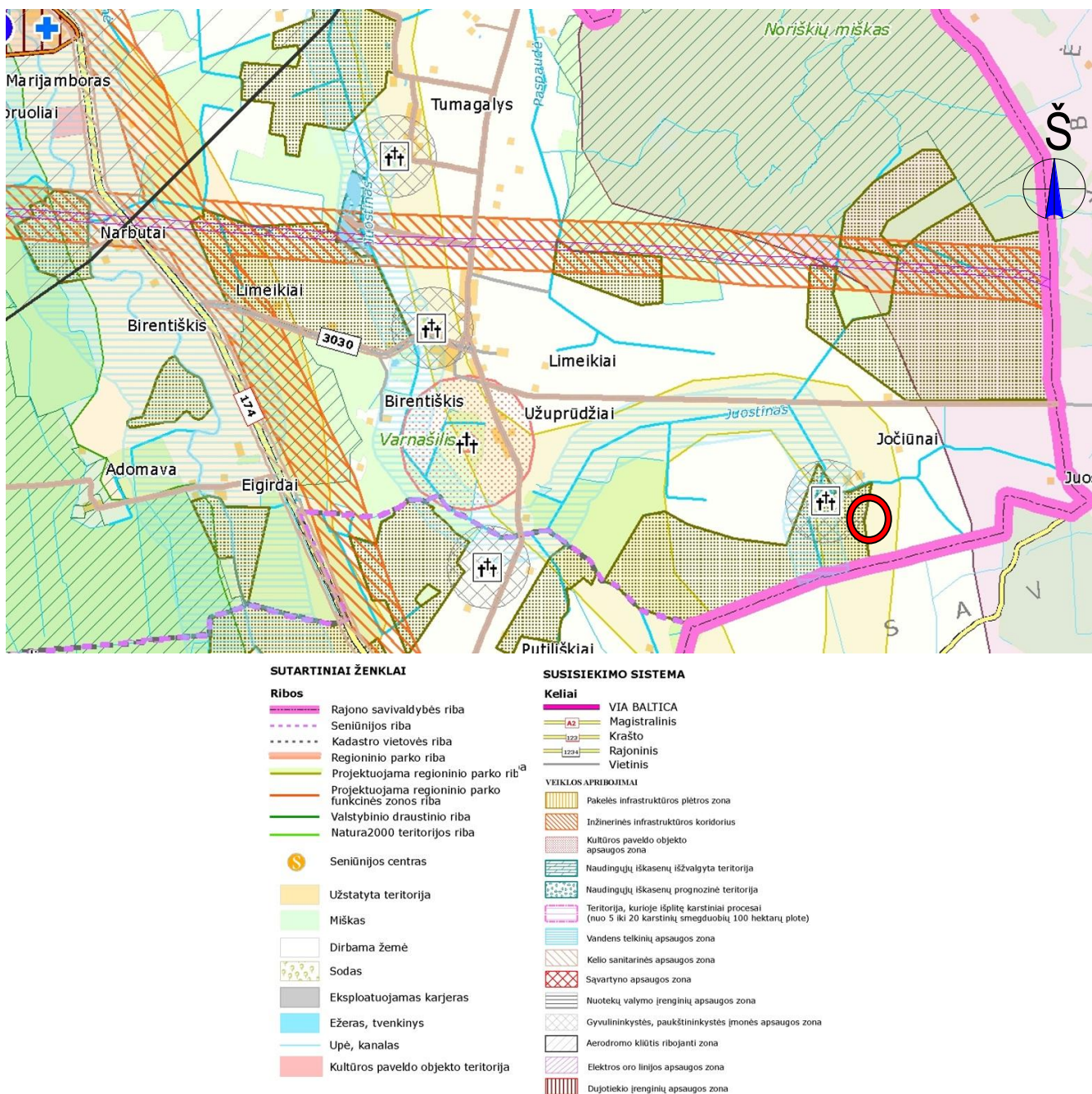
## ESAMOS SITUACIJOS ANALIZĖ.

Pertvarkomam žemės sklypui taikomi šie esamų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

- Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas (registracijos Nr. T00087555 (000661001024); 2008-07-03 patvirtintas Panevėžio rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-154.

Sprendiniai- Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio fragmentas (1 pav.).

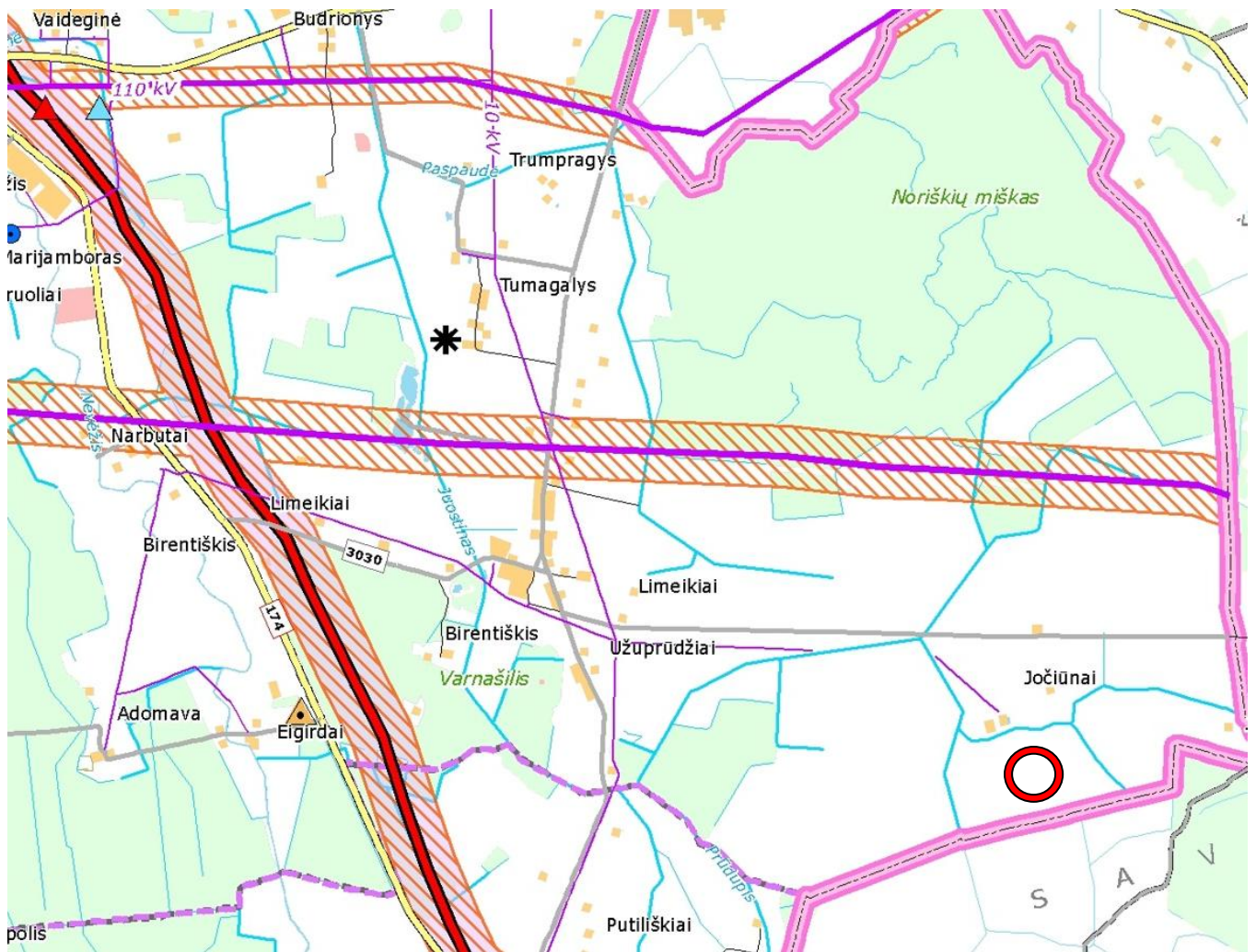
Pertvarkomas žemės sklypas patenka į žemės ūkio teritorijos.



1 pav. Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio fragmentas

## Sprendiniai- Inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinys

Į pertvarkomo sklypo teritoriją (Proj. Nr. 1, 2) patenkama pasukus nuo vietinės reikšmės kelio (4 m pločio), suprojektuotu servitutiniu keliu.



### SUTARTINIAI ŽENKLAI

#### Ribos

- Rajono savivaldybės riba
- Seniūnijos riba
- Kadastro vietovės riba
- Regioninio parko riba
- Projektuojama regioninio parko riba
- Valstybinio draustinio riba
- Natura2000 teritorijos riba

- Užstatyta teritorija
- Miškas
- Dirbama žemė
- Sodas
- Eksploatuojamas karjeras
- Ežeras, tvenkinys
- Upė, kanalas
- Kultūros vertybės teritorija

### Susisiekimo infrastruktūra

- VIA BALTICA
- Magistralinis
- Krašto
- Rajoninis
- Vietinis
- Geležinkelis
- Siaurasis geležinkelis
- Esama degalinė
- Suprojektuota degalinė
- Projektuojamos nacionalinės autoturizmo trasos
- Projektuojamos nacionalinės dviračių trasos
- Autoturizmo trasos
- Dviračių turizmo trasos
- Pėsčiųjų turizmo trasos
- Vandens turizmo trasos

### INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

- Savartynas
- Valymo įrenginiai
- Vandenvietė
- Esama priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba

#### Elektros tinklai

- 35/10 kV galios aukštos įtampos elektros tinklų pastotė
- 110 kV galios aukštos įtampos elektros tinklų pastotė
- 330 kV galios aukštos įtampos elektros tinklų pastotė
- 10 kV įtampos elektros tinklų oro linija
- 35 kV aukštos įtampos elektros tinklų oro linija
- 110 kV aukštos įtampos elektros tinklų oro linija
- 330 kV aukštos įtampos elektros tinklų oro linija
- 35 kV aukštos įtampos elektros tinklų kabelis

2 pav. Inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinio fragmentas

Žemės sklypo kad. Nr.	Adresas	Plotas (ha)	Žemės sklypo pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis	Žemės sklypo naudojimo būdas
6617/0006:271	Jočiūnų k. Panevėžio r.	44,9280	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai

Žemės sklype esantys statiniai: Nėra.

Žemės sklype esantys servitutai: Nėra.

Apribojimai iki pertvarkymo:

- *Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);*
- *Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);*
- *Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis);*
- *Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis).*

## SPRENDINIAI

Pertvarkomo sklypo sprendiniai, bei patekimas į dalinamus sklypus.



Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektu žemės sklypas (Kad. Nr. 6617/0006:271) padalijamas į du atskirus žemės sklypus (Proj. Nr. 1; 2).

Žemės sklypų savininkas: Proj. Nr. 1 (A.D.); Proj. Nr. 2 (A.D.);

Žemės sklypo kad. Nr.	Plotas (ha)	Žemės sklypo pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirti	Žemės sklypo naudojimo būdas	Žemės sklype esančios žemės ūkio naudmenos
Proj. Nr. 1	0,2000	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Ariama žemė
Proj. Nr. 2	44,7280	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Ariama žemė

PROJ. NR. 1

Formuojamam žemės sklypui taikomos ir siūlomos nustatyti spec. žemės naudojimo sąlygos (ha):

- 121- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,2000 ha;
- 152- Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – 0,2000 ha.

Siūloma nustatyti servitutus:

- S1- (203) Kelio servitutas- teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) skirtas UAB „Troškūnų vėjas“, Proj. Nr. 1- 0,2000 ha;
- S2- (103) Kelio servitutas- teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis) sklype Proj. Nr. 2- 1,6395 ha;
- S3- (103) Kelio servitutas- teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis) sklype Proj. Nr. 2- 0,1848 ha;
- S4- (222) Servitutas- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines antžemines komunikacijas (tarnaujantis) skirtas UAB „Troškūnų vėjas“- 0,0130 ha (Proj.).

PROJ. NR. 2

Formuojamam žemės sklypui taikomos ir siūlomos nustatyti spec. žemės naudojimo sąlygos (ha):

- 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) unikalus objekto. Nr. 100042949-0,1288 ha;
- 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) unikalus objekto. Nr. 100347414-0,0079 ha;
- 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) unikalus objekto. Nr. 100346749-0,0034 ha;
- 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) unikalus objekto. Nr. 100042507-0,2088 ha;
- 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)- 0,1105 ha;

- 121- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) –44,7280 ha;
- 150- Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis)- 1,2132 ha;
- 152- Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – 44,1318 ha;
- 163- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)- 2,3477 ha;
- 164- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis)- 0,1279 ha.

Siūloma nustatyti servitutus (ha):

- S2- (203) Kelio servitutas- teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) skirtas UAB „Troškūnų vėjas“, Proj. Nr. 1- 1,6395 ha;
- S3- (203) Kelio servitutas- teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) skirtas UAB „Troškūnų vėjas“, Proj. Nr. 1- 0,1848 ha (Proj.);
- S5- (222) Servitutas- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines antžemines komunikacijas (tarnaujantis) skirtas UAB „Troškūnų vėjas“- 0,6446 ha.

### Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos nustatymas

Nuo 2023-01-01 paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrančių apsaugos juostos tampa nekilnojamojo turto registro objektais ir pagal patvirtintą naują tvarką visai šalies teritorijai turės būti parengtas skaitmeninis duomenų sluoksnius su paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų bei pakrančių apsaugos juostų ribomis.

Pagal naują tvarką paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrančių apsaugos juostos bus nustatomos toms upėms, ežerams, tvenkiniams, kanalams, nepratekamiems dirbtiniams vandens telkiniams, kurie registruoti Upių, ežerų, tvenkinių kadastrė.

Minimalus pakrantės apsaugos juostos dydis yra 5 m. Tokio pločio pakrantės apsaugos juosta nustatoma prie 10 km ir trumpesnių upių, ežerų ir tvenkinių, kurių plotas – iki 10 ha, kūdrų iki 2 ha.

10 m pločio pakrantės apsaugos juosta nustatoma prie ilgesnių kaip 10 km, bet trumpesnių kaip 100 km upių, prie ežerų ir tvenkinių, kurių plotas yra 10–200 ha, dirbtinių vandens telkinių, kurių plotas – 2 ha ir daugiau, ir prie visų kanalų.

Prie 100 km ir ilgesnių upių, prie ežerų, tvenkinių, kurių plotas – 200 ha ir didesnis nustatoma 30 m pločio pakrantės apsaugos juosta. Didžiausia – 100 m pakrantės apsaugos juosta nustatoma Kuršių marių rytinei pakrantei.

**Upė Juostinas- 10 km ilgio. Paviršinio vandens apsaugos juosta taikoma 5 m. Į projektuojamą sklypą patenka, apribojimas uždėtas.**

Nustatant paviršinio vandens telkinio apsaugos zoną, jos išorinė riba matuojama nuo Georeferencinio pagrindo kadastre (toliau – GRPK) nustatytos paviršinio vandens telkinio arba jo dengiamos teritorijos ribos (kuri prilyginama vietovėje esančiai paviršinio vandens telkinio vandens paviršiaus ribai su sausumos teritorija). Paviršinio vandens telkinio apsaugos zonos išorinė riba suprantama kaip GRPK nustatytai paviršinio vandens telkinio arba jo dengiamos teritorijos ribai lygiagreti linija, nutolusi nuo paviršinio vandens telkinio nustatytu atstumu į sausumos pusę.

Paviršinio vandens telkinio apsaugos zonos išorinė riba nuo paviršinio vandens telkinio ribos arba jo dengiamos teritorijos ribos turi būti nutolusi tokiu atstumu:

1. prie Nemuno, Neries, Kuršių marių rytinėje pakrantėje, prie ežerų ir tvenkinių, kurių plotas yra didesnis kaip 200 ha, – 500 m;

2. prie 50 km ir ilgesnių upių, prie ežerų ir tvenkinių, kurių plotas yra 10–200 ha, – 200 m;

3. prie trumpesnių kaip 50 km upių, prie ežerų ir tvenkinių, kurių plotas yra 0,5–10 ha, prie dirbtinių nepratekamų paviršinių vandens telkinių, kurių plotas yra 2 ha ir didesnis, – 100 m, išskyrus išimtimis, nustatytas Tvarkos aprašas 6 punktas;

6. Paviršinio vandens telkinio apsaugos zonos plotis toks kaip pagal Tvarkos aprašo III skyriaus nuostatas nustatytos paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juostose prie šių paviršinių vandens telkinių:

6.1. dirbtinių nepratekamų paviršinių vandens telkinių, kurių plotas- iki 2 ha;

6.2. kanalų;

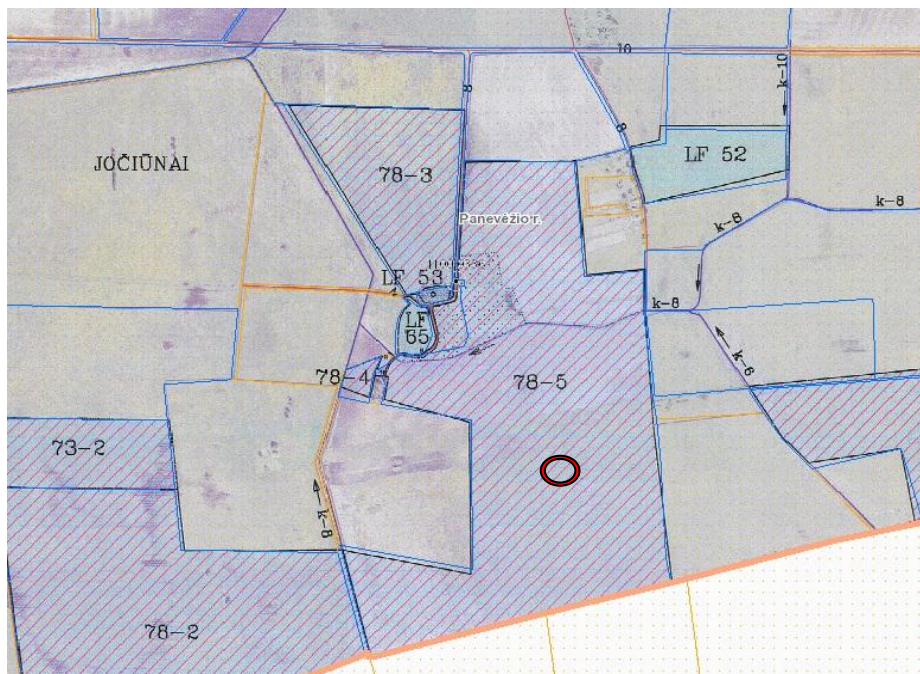
6.3. miesto ribose.

**Upė Juostinas- 10 km ilgio. Paviršinio vandens telkinio apsaugos zona taikoma 100 m. Į projektuojamą sklypą patenka, apribojimas uždėtas. Kitam vandens plotui apribojimas netaikomas.**

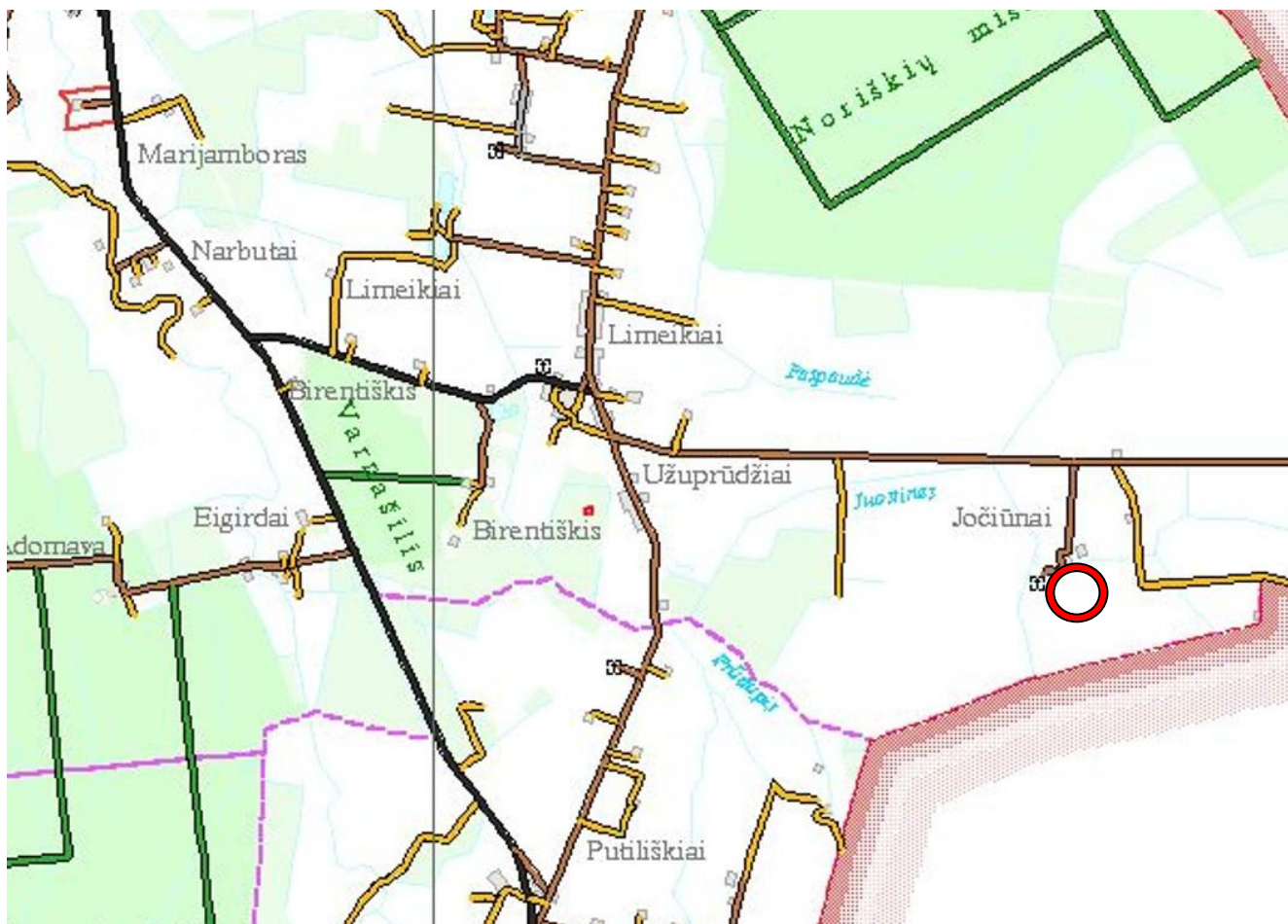
Žemės sklypo gretimybės:

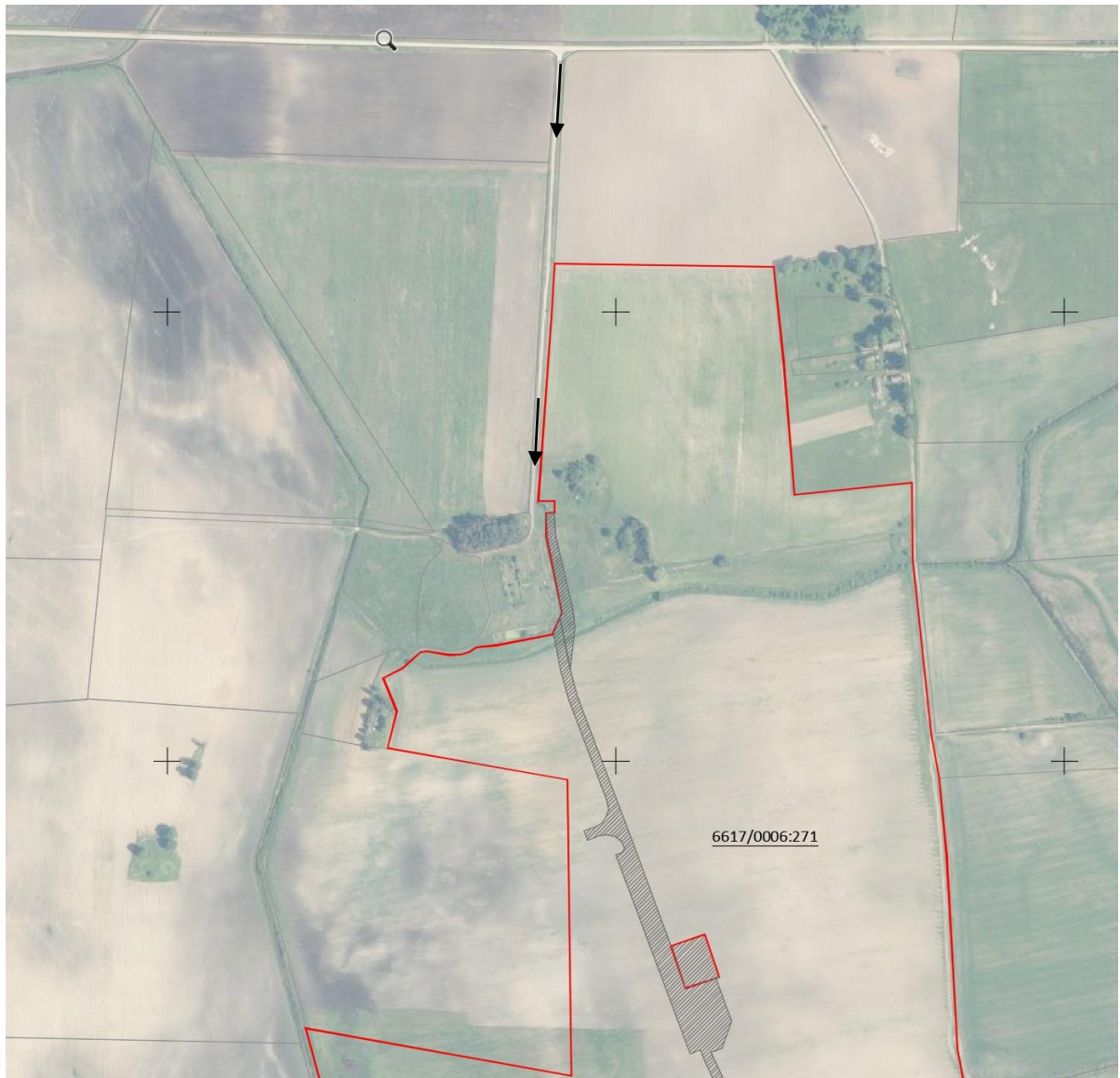
Gretimybė	Žemės sklypo kad. nr.	Pastabos
1-4		Valstybinė žemė (Upė Juostinas)
4-7	6617/0006:45	
7-9		Valstybinė žemė
9-17		Kelias
17-25		Valstybinė žemė
25-27		Kelias
27-28	6617/0006:318	
28-31		Valstybinė žemė
31-34		Kelias
34-39	6617/0006:13	
37-39	3448/0001:27	
39-1	3448/0001:36	

## Žemės reformos projektas



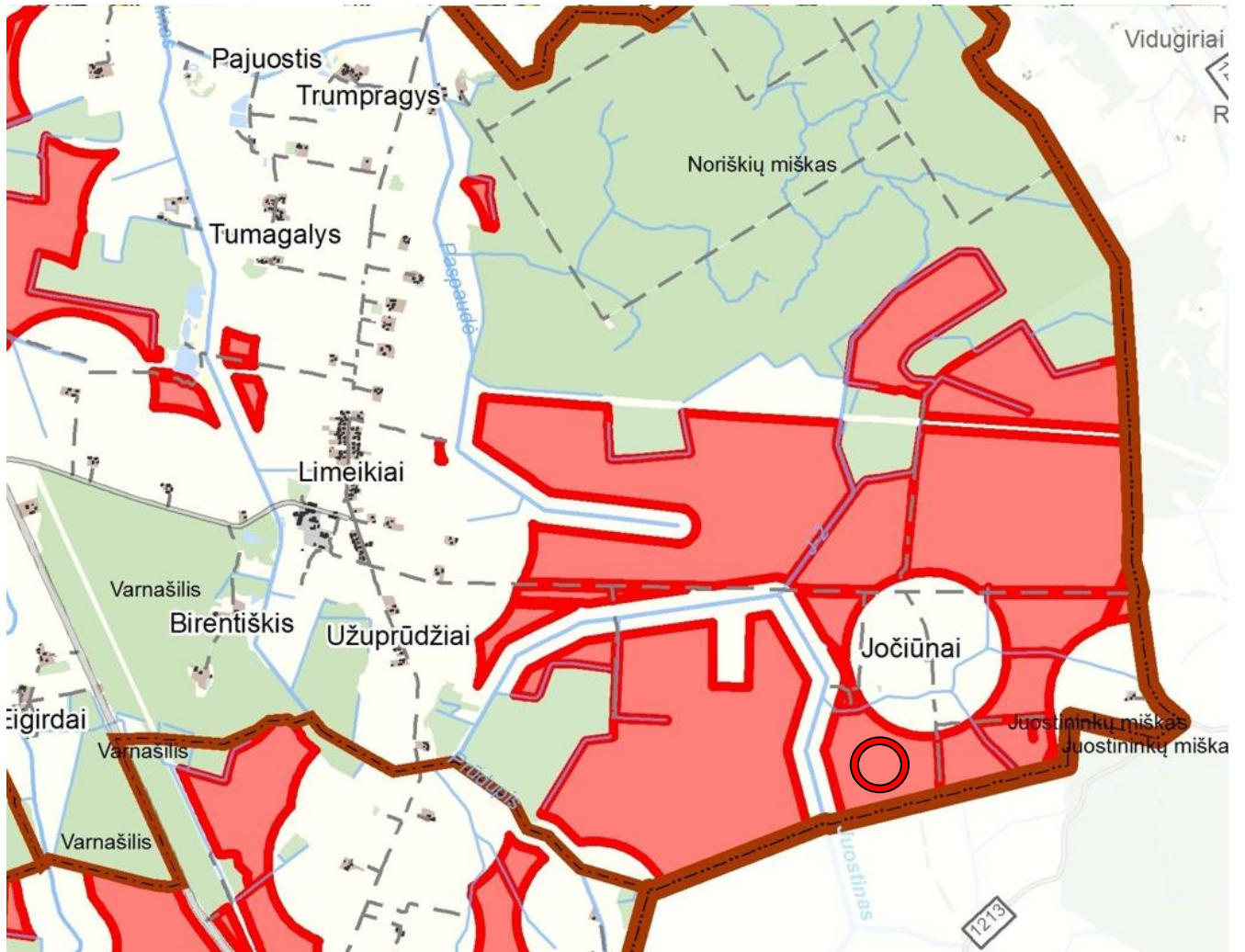
Keliai: Į pertvarkomo sklypo teritoriją (Proj. Nr. 1, 2) patenkama pasukus nuo vietinės reikšmės kelio, ir pertvarkomame sklype suprojektuotu, įregistruotu servitutu. Servitutai yra suprojektuoti kelioms VE (vėjo elektrinėms). Servitutai dar bus koreguojami, derinami.





4 pav. Kelių schema ir suprojektuotų servitūtų padėtis sklype

# Vėjo elektrinių užstatymas



1 priedas. Potencialios teritorijos vėjo elektrinių stat

## SUTARITINIAI ŽYMĖJIMAI

Potencialios teritorijos vėjo elektrinių statybai



## Administracinės ribos

— savivaldybės riba

— seniūnijos, kuriai rengiamas specialusis planas riba

— kitos seniūnijos riba

— miesto, miestelio riba

## **Viešinimas**

Formavimo ir pertvarkymo projektas (-toliau Projektas) yra viešai svarstomas, vadovaujantis Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo 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 taisyklių patvirtinimo“ (suvestinė redakcija nuo 2020-02-01). Informacija apie parengtą Projektą bei galimybes su juo susipažinti skelbiama žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinėje sistemoje (ŽPDRIS), interneto svetainės adresas: [www.zpdris.lt](http://www.zpdris.lt) (paslaugos Nr. ZSFP-154435). 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.

## **IŠVADA**

Formuojamo žemės sklypo Panevėžio rajono savivaldybė, Miežiškių seniūnija, Jočiūnų k., žemės naudojimo paskirtis ir būdas nustatytas vadovaujantis LR Vyriausybės 1999-09-29 nutarimu Nr. 1073. Projekto sprendiniai neprieštarauja Panevėžio rajono savivaldybės administracijos išduotų žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimų ir administracijos direktoriaus įsakymui dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo rengimo reikalavimų.