

II „GRAIDA“

Juridinių asmenų registras
Kodas: 300621992
PVM kodas LT100003760217

J. Žemgilio 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

2026-03-06

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 Aplinkos ministro 2025 m. lapkričio 27 d. įsakymu D1-190 „Dėl Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“ (galiojančia redakcija).

- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas nustatomi vadovaujantis Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašu, patvirtintu 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 specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

- 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 projekto rengimo reikalavimais:

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. liepos 15 d. įsakymu Nr. A-292 (Skelbimas apie priimtą sprendimą 2024-07-15).

- Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2024 m. liepos 19 d. projekto rengimo reikalavimais Nr. 1SD-46692-(15.6.48 E.).

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2024 m. liepos 22 d. žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. TP.114-24-Ž.

Projektiniai sprendiniai parengti atsižvelgiant į Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus pateiktus reikalavimus, projekto sprendinių brėžinys suderintas su šiuo skyriumi (brėžinys pridedamas papildomai).

Projektas parengtas naudojantis GIS duomenimis, topografiniu planu, šios teritorijos skaitmeniniais ortofotografiniais žemėlapiais, patvirtintais teritorijų planavimo dokumentais bei kita kartografinė medžiaga. Projekto rengimo metu buvo analizuoti viešai prieinami duomenys Registrų centro, Lietuvos erdvinės informacijos portalo (www.geoportal.lt) ir REGIA (www.regia.lt) informacinėse sistemose, taip pat atsižvelgta į žemės sklypo savininko (naudotojo) prašymą. Žemės sklypas formuojamas siekiant sudaryti sąlygas racionaliam teritorijos naudojimui ir pagerinti ekologines, rekreacines teritorijos sąlygas ir galimybes ūkinei veiklai vystyti bei veiklos sąlygas gretimų sklypų naudotojams.

Projekto iniciatorius - **Panevėžio rajono savivaldybė.**

Projekto organizatorius - **Panevėžio rajono savivaldybė.**

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

Bendras formuojamos teritorijos plotas - **1,3000 ha.**

Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo **projekto tikslas** - suformuoti valstybinės žemės sklypą kultūros paveldo objekto - Baimainių piliakalnio - teritorijos pažintiniam ir rekreaciniam naudojimui, taip pat kultūros paveldo objekto apsaugai ir priežiūrai.



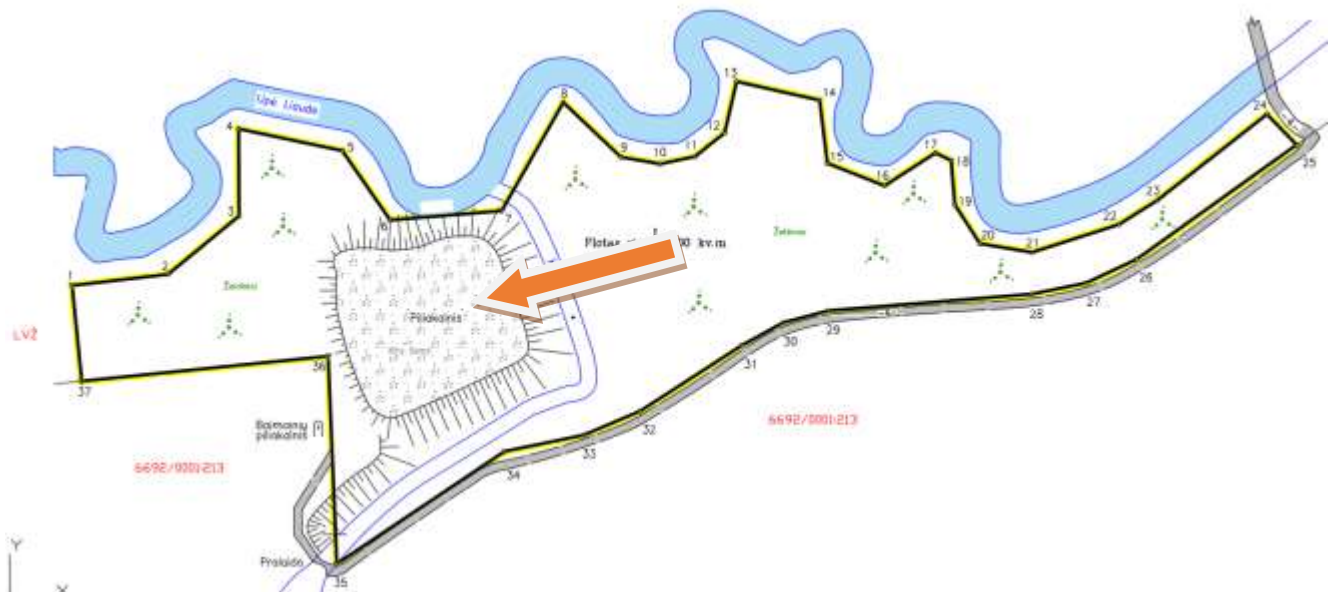
Esamos būklės apžvalga:

Formuojamas žemės sklypas yra Žibartonių (6692/0001) kadastro vietovėje, Panevėžio rajono savivaldybėje, Baimainių kaime. Pasiekiamas keliu Krekenava–Pociūnėliai, ties Baimainių piliakalnio nuoroda pasukus į kairę pietvakarių kryptimi važiuoti žvyro dangos keliu apie 280 metrų link upelio Liaudė, pravažiaus pralaidą ir pasukus į dešinę už 300 metrų piliakalnis pasiekiamas 4 metrų pločio servitutiniu keliu.



Sąryšis su gretimais sklypais:

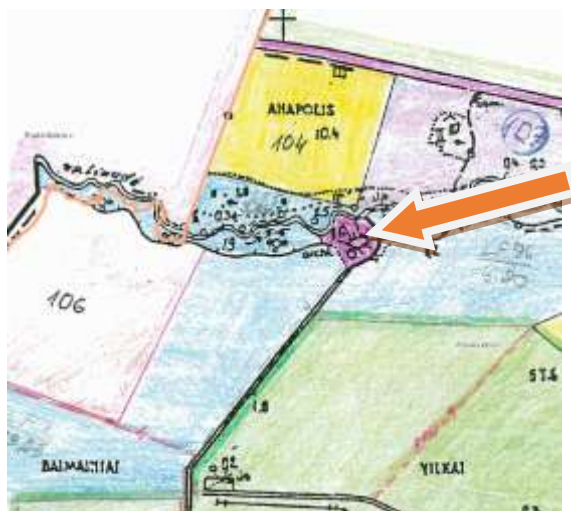
Formuojamo sklypo šiaurinė riba ribojasi su upeliu Liaudė, rytinėje pusėje - su 4 metrų pločio keliu, pietinėje - su privačiu žemės sklypu, vakarinėje pusėje - su laisva valstybine žeme:



Informacija apie gretimus žemės sklypus yra:

Eil. Nr.	Gretymybė projekte	Gretimo žemės sklypo kadastro Nr., saviniko (naudotojo) vardas, pavardė (pavadinimas)
1.	1-...-24	Laisva valstybinė žemė (upė Liaudė)
2.	24-25	Laisva valstybinė žemė (4 metrų pločio kelias)
3.	25-...-37	6692/0001:213 (Panevėžio rajono Žibartonių žemės ūkio bendrovė)
4.	37-1	Laisva valstybinė žemė

Žemės sklypo ribų formavimas atliktas vadovaujantis Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendroju planu, patvirtintu 2008 m. liepos 3 d. sprendimu Nr. T-154, Žibartonių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektu (patvirtintas Panevėžio apskrities viršininko 2000 m. sausio 25 d. įsakymu Nr. 88ž) bei jo papildymais, gretimų sklypų kadastrinių/preliminarių matavimų duomenimis.



Ištrauka iš Žibartonių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto.

Naujai suformuotam žemės sklypui nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - **Konservacinė (810)**, naudojimo būdas - **Kultūros paveldo objektų žemės sklypai (313)**.

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

Žemės sklypo Nr. projekto plane	Plotas, kv. m	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas	Specialiosios žemės, miško ir vandens telkinių naudojimo sąlygos	Žemės sklypams nustatyti servitutai
2	3	4	5	6
1	13000	Konservacinė (810). Kultūros paveldo objektų žemės sklypai (313).	Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis) (119). Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (121). Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) (126). Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septyntasis skirsnis) (163).	—

Piliakalnis įrengtas aukštumos kyšulyje, upelio Liaudė dešiniajame krante, prie santakos su bevardžiu upeliu. Aikštelė trapecinė, pailga rytų – vakarų kryptimi, 42 m ilgio, 42 m pločio vakaruose, 30 m pločio rytiniame gale. Jos vakariniame krašte supiltas tiesus 30 m ilgio, 1,7 m aukščio, 6 m pločio pylimas, už kurio iškastas 57 m ilgio griovys, dab. užslinkęs. Rytiniame aikštelės krašte yra 0,3 m aukščio, 2 m pločio pylimas, už kurio iškastas 10 m pločio, 4 m gylio griovys, už jo supiltas 2 m aukščio, 9 m pločio pylimas. Šlaitai statūs, 6 m aukščio. Piliakalnį apardė aikštelėje XVII a. - XVIII a. buvusios kapinės. Vakarinis pylimas pietinėje ir centrinėje dalyje nukastas, rytiniu grioviu teka upelis, įsigraužęs į jį per 2 m. 1968 m. piliakalnį žvalgė Lietuvos istorijos institutas. Piliakalnis datuojamas I tūkstantmečiu - II tūkstantmečio pradžia. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu piliakalnis paskelbtas kultūros paminklu (1998-05-19; Nr.612). Paminklo teritorijos plotas 7700 kv. m, fizinės apsaugos zonos pozonio plotas 10000 kv. m.

Formuojamas žemės sklypas apima Baimainių piliakalnio teritoriją bei upelio Liaudė pakrantės miško bei želdinių teritoriją. Formuojamo žemės sklypo ribos nustatytos taip, kad būtų išsaugota Baimainių piliakalnio kraštovaizdinė aplinka ir užtikrintas vizualinis ryšys su Liaudės upelio pakrante. Į sklypo sudėtį įtraukiama pakrantės želdinių teritorija. Ji sudaro natūralų kraštovaizdinį foną kultūros paveldo objektui, prisideda prie jo vizualinės apsaugos bei sudaro sąlygas tvarkingai organizuoti pažintinį ir rekreacinį teritorijos naudojimą. Įtraukus pakrantės teritoriją į formuojamą sklypą sudaromos prielaidos tvarkyti pakrantės želdinius, įrengti pėsčiųjų takus ir poilsio vietas bei užtikrinti tinkamą piliakalnio prieigų ir aplinkinio kraštovaizdžio priežiūrą.

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	Pažaisla	Nenaud.	
1	13000	-	-	-	9057	-	-	-	3072	-	-	871	496

Baimainių piliakalnis yra įrašytas į Kultūros vertybių registrą ir yra saugomas valstybės, todėl ši teritorija pripažinta kultūros paveldo teritorija, teritorijai taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga - Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos ir jų apsaugos zonos.

Dalis planuojamos teritorijos nusiausinta, nustatoma sklypui Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zona (nustatyta pagal Mel_DR10LT duomenis).

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos miškų kadastro duomenimis į naujai formuojamą sklypą patenka 0,9057 ha miško, nustatoma sklypui specialioji žemės naudojimo sąlyga - Miško žemė.

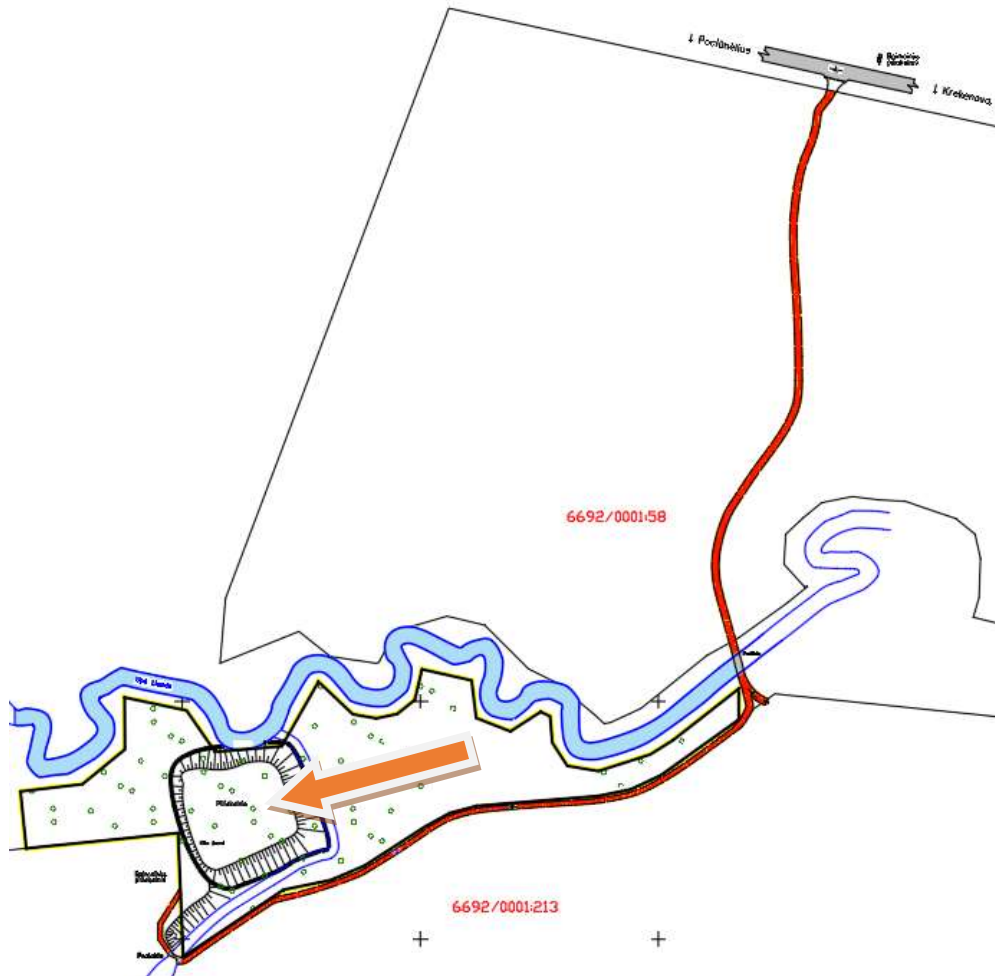
Formuojamo sklypo šiaurinė riba ribojasi su upeliu Liaudė (Nevėžio dešinysis intakas). Upė Liaudė yra Nevėžio baseino upė, o jos baseino plotas apie 140–150 kv. km, todėl žemės sklypui nustatoma Paviršinių vandens telkinių apsaugos zona (500 m nuo kranto linijos).

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 92 straipsniu, kai upės plotis mažesnis kaip 10 m, nustatoma sklypui paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juosta, kurios plotis yra 5 m nuo kranto linijos.

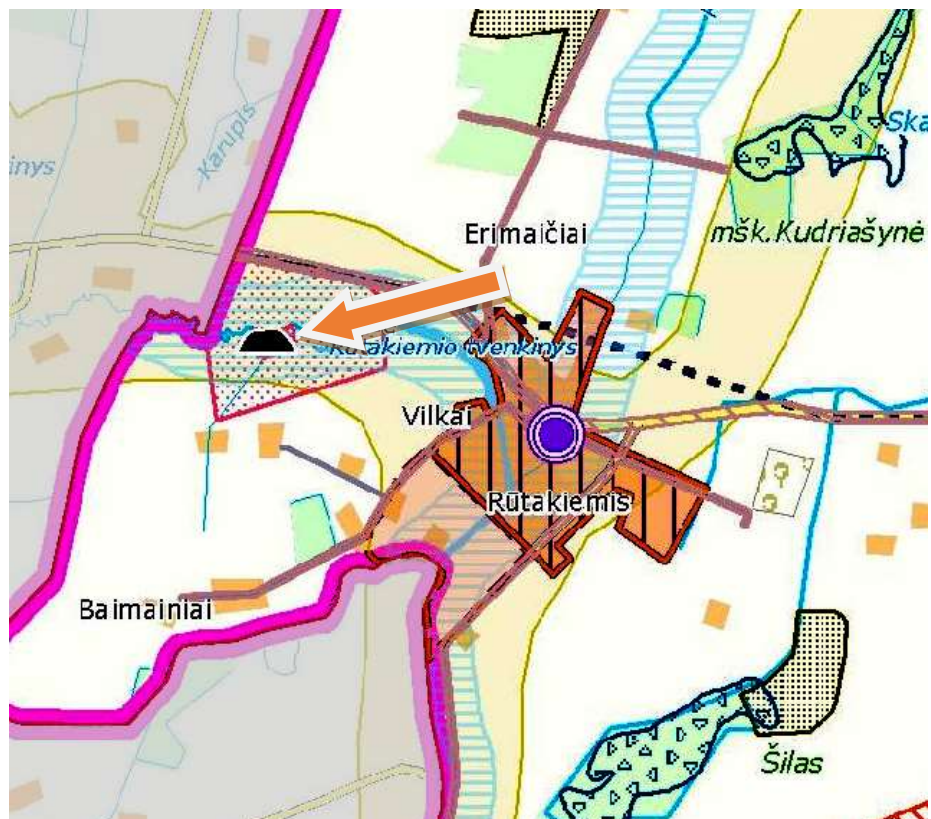
Naujai suformuotam sklypui nustatomi šie specialiųjų žemės naudojimo sąlygų reikalavimai:

Duomenys apie žemės sklypui taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas (kv. m)				
Žemės sklypo Nr.	Numeris projekte	Kodas	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos po pertvarkymo	Plotas (kv. m)
1	1.	119	<i>Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis)</i>	13000
	2.	121	<i>Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)</i>	496
	3.	126	<i>Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis)</i>	9057
	4.	163	<i>Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)</i>	13000
	5.	164	<i>Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis)</i>	1040

Patekimas į naujai suformuotą žemės sklypą Nr. 1 numatomas 4 metrų pločio keliu, vedančiu nuo asfalto dangos kelio Krekenava–Pociūnėliai per du privačius sklypus. Sklype kadastro Nr. 6692/0001:213 yra nustatytas kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis). Sklypų savininkams, per kurių teritoriją planuojamas patekimas į formuojamą sklypą, išsiųsti informaciniai pranešimai (pridedami prie projekto papildomai), sklype kad. Nr. 6692/0001:58 bus nustatomas kelio servitutas patvirtintus projektą:



Reglamentų, planavimo dokumentų apžvalga



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



Pagal Bendrojo plano žemės naudojimo ir apsaugos reglamentus pertvarkoma teritorija patenka į žemės ūkio paskirties žemę gamtinio karkaso teritorijoje. Šioje teritorijoje leistina kita naudojimo paskirtis, būdai ir pobūdžiai - 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.). Skatintinas ekologinių ūkių kūrimas. Būtinai žemėnaudos sąskaidos didinimas, sukuriant priešerozinius, laukų ir vandens apsauginius želdinius, taip pat mažesnio našumo žemių pavertimas į pievas ir ganyklas. Plėtojant gamybą, gyvenamąją statybą, amatus ir smulkų verslą būtina įrengti vietinius nuotekų valymo įrenginius arba statomus objektus prijungti prie veikiančios centralizuotos nuotekynės. Draudžiama laistyti laukus gyvulininkystės kompleksų gamybos atliekomis (skystu mėšlu), statyti pramonės įmones, kuriose reikalingi taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimai, ir gyvenamuosius kvartalus.

Pagal LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymą kultūros paminklo apsaugos zonoje be leidimo draudžiama atlikti bet kokius žemės darbus ar statybas, kurios gali:

- keisti reljefą, griauti piliakalnio teritoriją;
- sukelti grunto deformacijas ar vibracijas;
- statyti naujus pastatus (nebent skirtus piliakalnio apsaugai ir patvirtinti).
- Laikyti pavojingų, degių ar cheminių medžiagų piliakalnio teritorijoje, kurios gali pažeisti reljefą ar objekto būklę.
- Statyti infrastruktūrą ar konstrukcijas, neturinčias ryšio su piliakalnio apsauga ar išsaugojimu.
- Bet kokie veiksmai, kurie gali fiziškai pakenkti piliakalnio būklei (kasimas, gręžimas, kasinėtojai be leidimo).

Baiminių piliakalnio teritorijoje leidžiama:

- Moksliniai, archeologiniai tyrimai, bet tik su leidimu iš Kultūros paveldo departamento ar atsakingos institucijos.
- Piliakalnio priežiūra ir konservavimo darbai, kurie suderinti su departamento taisyklėmis.
- Lankymas, edukacinė veikla ir kultūrinis turizmas – žmonės gali lankyti piliakalnį kaip atvirą kultūros paveldo objektą.
- Rekultivacija ir priežiūra, kai ji neatliekama taip, kad pakenktų piliakalnio struktūrai ar archeologiniam sluoksniui (taip pat koordinuojama su paveldo institucija).

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

Nagrinėjamoje teritorijoje naudingų iškasenų telkinių bei karjerų nėra.

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-141610**. 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)
