

**ŽEMĖS SKLYPO**  
**Bijūnų g. 105, Panevėžys**  
**FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTAS**  
**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**1. Bendroji dalis**

Rengiamas žemės sklypo, Bijūnų g. 105, Panevėžys, formavimo ir pertvarkymo projektas. Projekto rengimo tikslas – žemės sklypo suformavimas esamiems statiniams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį.

Sklypo planas rengiamas, laikantis galiojančių teritorijos planavimo dokumentų (bendrieji, specialieji, detalieji planai, projektai ir schemas) reikalavimų:

1. Panevėžio miesto teritorijos bendrasis planas (keitimas);
2. Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialusis planas;
3. Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas dėl žemės sklypo (Bijūnų g. 105, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų Teritorijų planavimo ir architektūros skyriui 2021-04-13 Nr. ADP-115 ;
4. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Panevėžio skyriaus 2021 m. balandžio 15d. parengtais žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. 23SD- -(14.23.137 E.)
5. UAB „Aukštaitijos vandenys“ 2021-04-13 išduotais reikalavimais Nr.1.6-ŽP-R51
6. AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regionas 2024-04-13 išduotais reikalavimais Nr.88517/04-13.

Planavimo pagrindas -

1. Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas dėl žemės sklypo (Bijūnų g. 105, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų Teritorijų planavimo ir architektūros skyriui 2021-04-13 Nr. ADP-115
2. Panevėžio teritorijos bendrasis planas M1:10 000
3. Situacijos schema M 1:500

**2. Esama padėtis**

Formuojamas žemės sklypas Bijūnų g. 105, sklypas yra šiaurinėje Panevėžio miesto dalyje, mažo užstatymo intensyvumo zonoje. Formuojamą sklypą iš vakarinės ir rytinės pusių riboja gyvenamoji individualių namų teritorija, iš pietinės pusės valstybinė žemė, o iš šiaurinės pusės Bijūnų g. Į formuojamą

sklypą patenkama iš Bijūnų g. Besiribojantis kitos paskirties žemės sklypas iš vakarinės pusės yra geodeziškai matuotas ir įregistruotas, nustatant formuojamo sklypo ribą buvo atsižvelgiama į sklype esančius pastatus, tvoras, kitus objektus ir gretimų geodeziškai matuotų ir įregistruotų sklypų ribas.

Sklype stovi gyvenamas namas bei pagalbinio ūkio pastatas. Gyvenamas namas yra registruotas VI „Registru centras“ pagalbinio ūkio pastatui nėra jokių duomenų apie įregistravimą. Šio pastato statybai yra parengtas tik techninis projektas. Šis pagalbinio ūkio pastatas randasi pietinėje sklypo dalyje prie kraštinės tarp taškų (projekto plane) 5-6, nutolusi nuo ribos vienoje pastato pusėje 0,33 m. ir kitoje 0,90 m. Formuojamame žemės sklype želdinių yra daugiau kaip 25%, kurie pagal LR AM 2014-01-14 įsakymą Nr. D1-36 nustatomi atsižvelgiant į žemės sklypo, kuriam želdynai priklauso, žemės naudojimo būdą, žemės sklypų naudojimo būdų turinį ir statinių klasifikavimą pagal jų naudojimo paskirtį - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Formuojamame sklype yra įregistruoti pastatai:

Nekilnojamas daiktas	Adresas	Unikalus Nr.	Pažymėjimas plane	Aukštų skaičius	Užstatytas plotas (kv.m.)	Savininkas	Statinio naudojimo paskirtis
Pastatas - Gyvenamas namas	Bijūnų g. 105	2798-0001-2016	1A2p	2	120	Fiziniai asmenys	Gyvenamoji (vieno buto pastatai)
Ūkinis pastatas	Bijūnų g. 105	neregistruotas	-	1	84	Fiziniai asmenys	-

Formuojamo žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas ir pobūdis :

1. Pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė
2. Naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

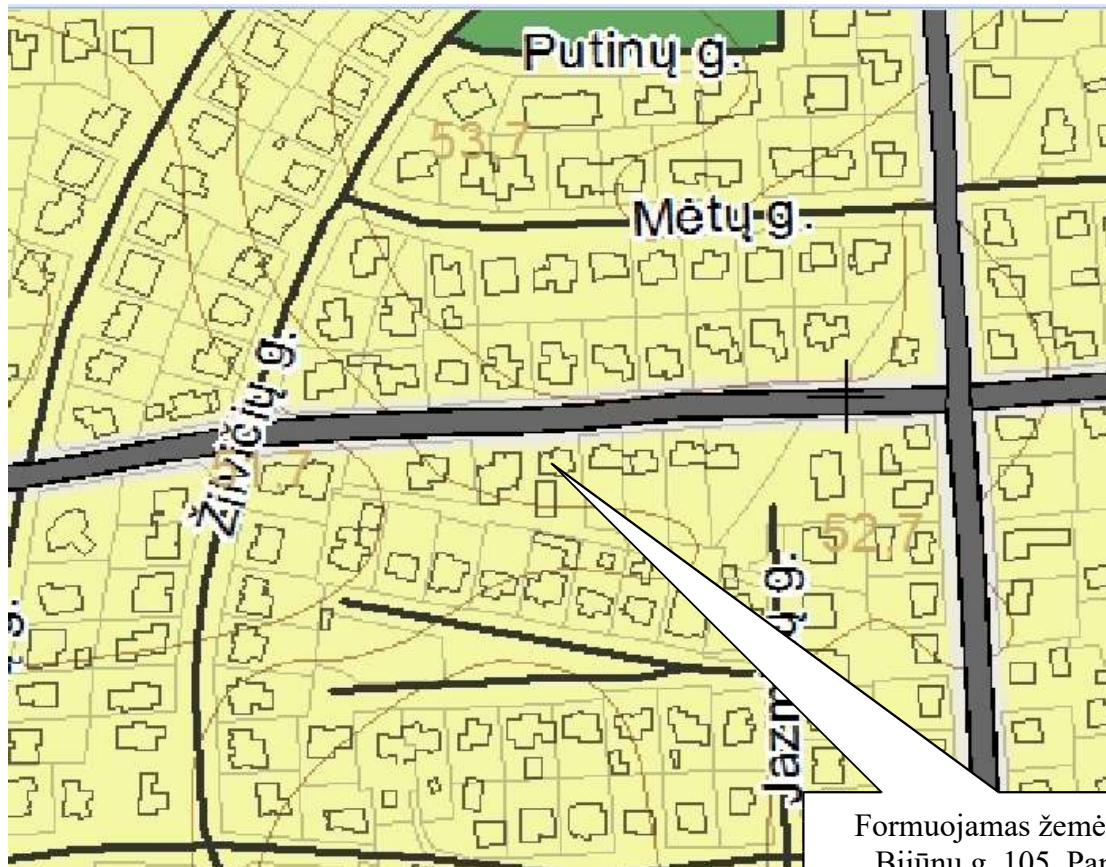
### **3. Projektiniai sprendiniai**

#### **3.1 Teritorijos planavimas**

Sklypo teritorijų planavimą sąlygoja Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir architektūros skyriaus 021-04-13 Nr. ADP-115 žemės sklypo rengimo reikalavimai, ir Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Panevėžio skyriaus Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai 2021-04-15 Nr. 23SD- (14.23.137 E.).

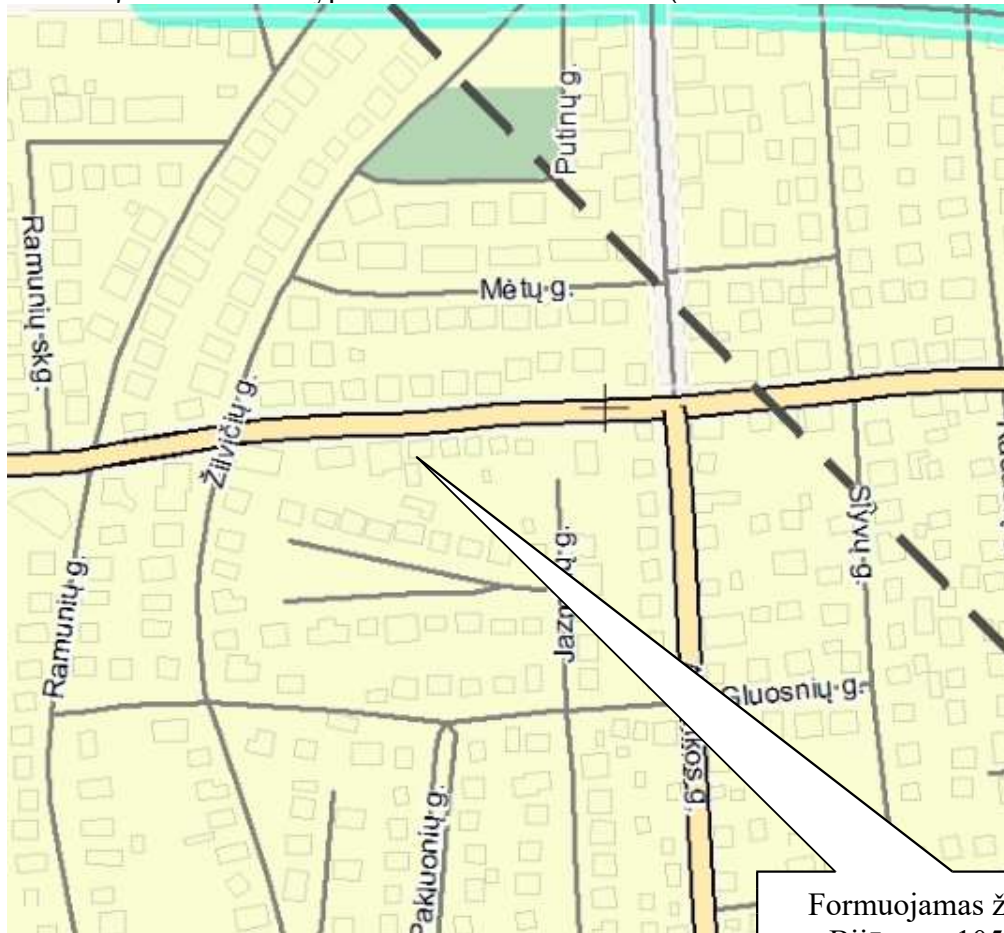
Žemės sklypo suformavimas esamiems statiniams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį.

1 pav. Formuojamo žemės sklypo vieta Panevėžio mieste (ištrauka iš Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo, žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio)



Formuojamas žemės sklypas  
Bijūnų g. 105, Panevėžys

2 pav. Formuojamo žemės sklypo vieta Panevėžio mieste (ištrauka iš Panevėžio miesto teritorijos



Formuojamas žemės sklypas  
Bijūnų g. 105, Panevėžys

### 3.2 Teritorijos tvarkymas ir naudojimas

Suformuojamas sklypas vadovaujantis tokias principais:

Teritorijos naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Lentelėje surašyti sklypo kampų pažymėjimai ir koordinatės, koordinacių sistema - valstybinė

LKS-94

Sklypo Nr.	Sklypo kampų pažymėjimas plane	Sklypo kampų koordinatės		Sklypo plotas, m <sup>2</sup>
1	1	6179984.19	521880.85	637 m <sup>2</sup>
	2	6179985.29	521899.30	
	3	6179953.87	521901.09	
	4	6179950.20	521901.33	
	5	6179952.69	521882.39	

**Suformuojamo žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas:**

1. Pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis – **kitos paskirties žemė**
2. Naudojimo būdas – **vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos**
3. Želdynai turi užimti ne mažiau kaip 25% sklypo, įskaitant medžius, vejas ir gėlynus.

Suformuojamo žemės sklypo Bijūnų g. 105, Panevėžio m. aprašomoji lentelė

Sklypo Nr.	Sklypo plotas (kv.m.)	Leidžiamas (esamas) sklypo užstatymo procentas	Sklypo naudojimo būdas	Specialiosios sklypo naudojimo sąlygos	Servitutai
1	637	34 %	G1-Pagrindinė tikslinė žemės paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	101 106 109 149)	222

Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

<b>Planuojami apribojimai</b>
101-Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0020 ha
106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0057 ha
109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) – 0,0011 ha
149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0,0063 ha

Teritorijos naudojimo reglamentai aprašyti 1 priede

### **3.3 Inžinerinė infrastruktūra**

Formuojamame žemės sklype yra įrengti ryšių, elektros, dujotiekio, vandentiekio ir buitinių nuotekų kanalizacijos tinklai.

### **3.4 Higieninė Būklė ir SAZ.**

Formuojamame žemės sklype yra vienbutis gyvenamasis namas, įvesti elektros, ryšių, dujų, vandentiekio, buitinių nuotekų kanalizacijos tinklai. Cheminės ir pavojingos sveikatai medžiagos nebus naudojamos. Sanitarinė apsaugos zona nenustatoma.

### **3.5 Eismo saugumas**

Įvažiavimas į žemės sklypą iš Bijūnų g. eismo saugumui įtakos neturės.

### **3.6 Aplinkos apsauga**

Numatoma (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija) veikla sklypuose, laikantis gamtos apsaugos bei higieninės saugos reikalavimų, neigiamo poveikio aplinkai bei kraštovaizdžiui nedarys. Dirvožemis, gruntiniai bei paviršiniai vandenys nebus teršiami. Saugotinių medžių nėra.

Kadangi neigiamo poveikio aplinkai nebus, dalis „Žemės apsauga“ neruošiama.

Projektą rengė

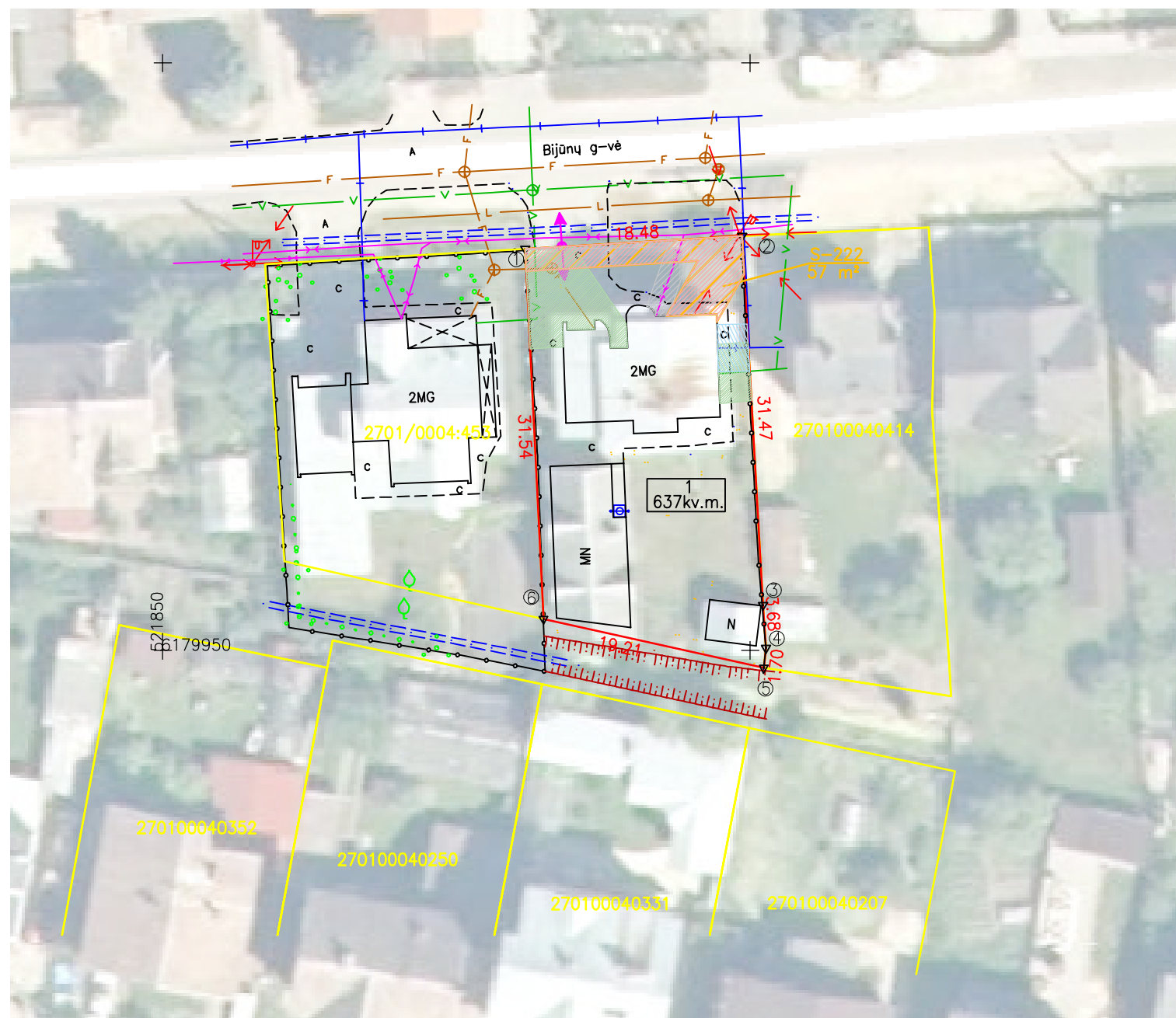


Donatas Rapkevičius



PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI M 1:500  
SPRENDINIŲ BRĖŽINYS  
Planuojamos teritorijos bendras plotas 637 m<sup>2</sup>

Kadastras:	vietovė	Panevėžio m.	blokas	sklypas
Žemės sklypo kadastro Nr.			2 7 0 1 0 0 0 4	
Gatvė, namo Nr.		Bijūnų g. 105		
Miestas (rajonas)		Panevėžio		



Sklypo kampų pažymėjimas plane	Sklypo kampų koordinatės LKS-94 koordinacių sistemoje	
	X (m)	Y (m)
1	6179984.19	521880.85
2	6179985.29	521899.30
3	6179953.87	521901.09
4	6179950.20	521901.33
5	6179948.51	521901.14

SUDERINTA

Žemės savininkas (naudotojas): V.S. *[Signature]*



Lietuvos Respublikos teritorijos M:10000 skaitmeninis rastrinis ortofotograminis žemėlapis ORTIOILT c Nacionalinė žemės tarnyba prie ŽŪM, 2018–2020 m.m.

Sutartiniai ženklai	
	Sutartinio ženklo aprašymas
	Esamų žemės sklypų ribos
	Projektuojami sklypai
	Numatomas/esamas įvaziavimas
	Dujotiekio tinklai
	Vandentiekio tinklai
	Fekalinės kanalizacijos tinklai
	Elektrinės linijos
	Ryšių linijos
	Ryšių linijų apsaugos zonos
	Elektrinių linijų apsaugos zonos
	Dujotiekių apsaugos zonos
	Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos
	Numatomi servitutai

Gretimybė		Pastabos
Ind.	Kadastras Nr.	
1-2		Bijūnų g.
2-5	2701/4: 414	Bijūnų g. 103
5-6		VŽF
6-1	2701/0004: 453	Bijūnų g. 107

Žemės sklypo (sklypų) pagrindinė naudojimo paskirtis, būdas			
Nr.	plotas	paskirtis	būdas
1	637	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Žemės sklypo savininko/naudotojo vardas, pavardė ar pavadinimas	Žemės naudmenų eksplikacija (ha) iki žemės sklypo (sklypų) pertvarkymo													
	žemės sklypo Nr.	bendras plotas	žemės ūkio naudmenos iš viso	ariama	sodai	pievos	miškas	krūmai	keliai iš viso	iš jų servitutiniai	užstatyta teritorija	vandenyms	kita žemė	nusausinta žemė
Aldona Paliakienė	1	637									637			

**UAB "Geodera"**  
PASTYMO NR.22-PP-493  
J.ŽEMAJULIO G.46, PANEVĖŽYS TEL.8-675-40368

Direktorius D.Rapkevičius 2022-02-15

PLANAVIMO ORGANIZATORIUS:  
V. S.

OBJEKTAS	ŽEMĖS SKLYPO (2701/0004), BIJŪNŲ G. 105 PANEVĖŽIO M. ŽEMĖS SKLYPO FORMAVIMO IR IR PETVARKYMO PROJEKTAS		
BRĖŽINYS	PAGRINDINIS BRĖŽINYS M 1:500		
ADRESAS	BIJŪNŲ G. 107, PANEVĖŽIO M.		Lapas Lapų
			SP-1 1

ŽEMĖS SKLYPO (2701/0004), BIJŪNŲ G. 105,  
PANEVĖŽIO M.  
ŽEMĖS SKLYPO FORMAVIMO IR IR PETVARKYMO  
PROJEKTAS

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠAMOJI LENTELE

Teritorijos (jos dalies) Nr.	sklypo (jo dalies) Nr.	sklypo (jo dalies) plotas, kv.m.	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai									Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai		
			teritorijos naudojimo tipas	žemės naudojimo paskirtis	žemės naudojimo būdai	leistinas pastatų aukštis		užstatymo tankis, %	užstatymo intensyvumas	užstatymo tipas	priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijū daly, %	pastatų aukštų skaičius (esamas)	statinių paskirtys	kiti reglamentai
						nuo žemės paviršiaus, m	altitudė, m							
	1	637	GV	KT	G1	8,5	62,10	34	0,4	sodybinis užstatymas	25	2	GV	-

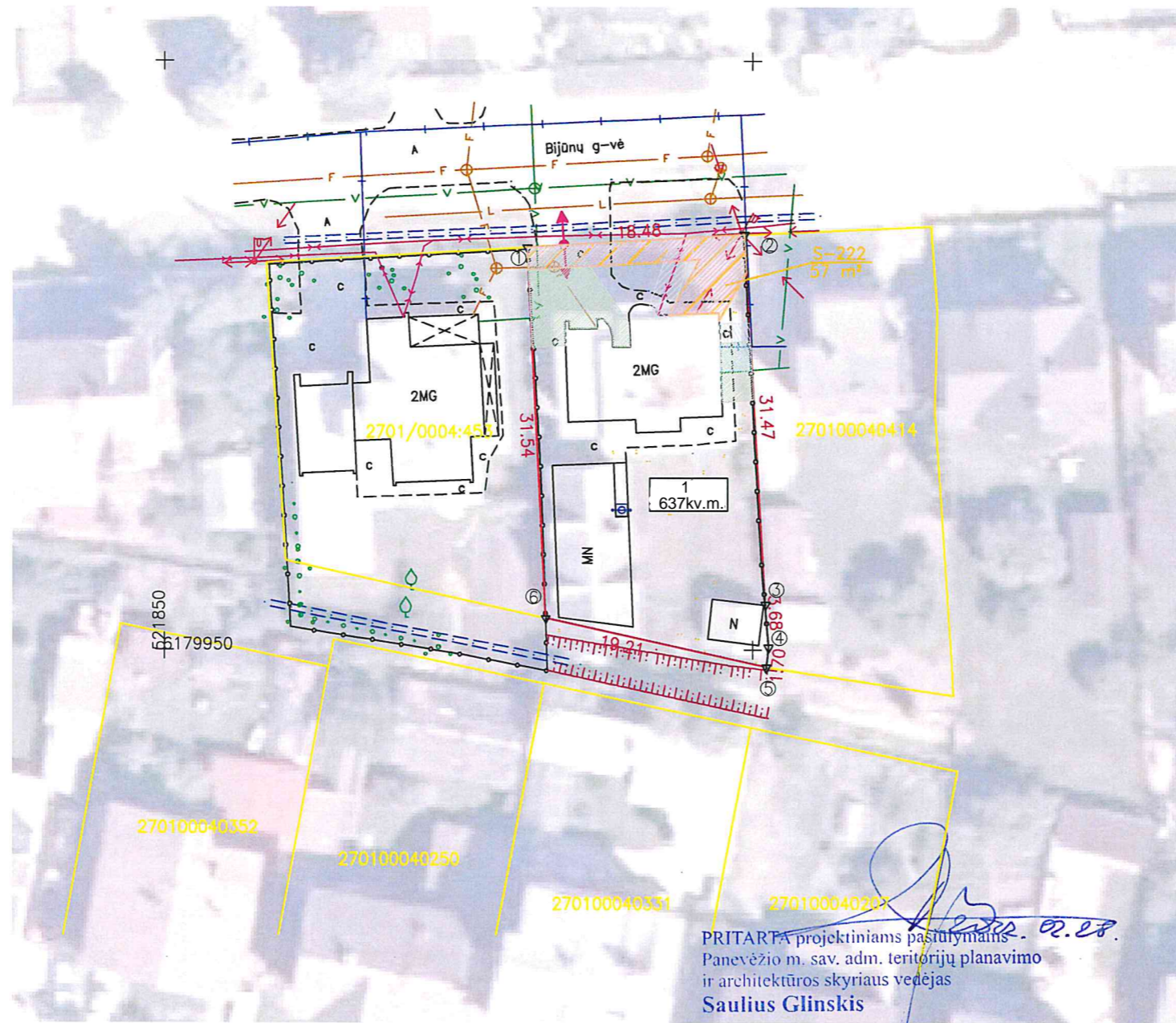
Žemės sklypo (sklypų) pertvarkymo jam (jiems) taikytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos nustatytos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr.343 (žin.1992, Nr.22-652)

Eil. Nr.	Kodas	Aprašymai	Žemės plotas m <sup>2</sup>
1	101	Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)	20
2	106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	57
3	109	Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)	10
4	149	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)	63

SERVITUTAS			Plotas, m <sup>2</sup>
Sklp. Nr.	Kodas	Servituto rūšis	
1	222	Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)	57

Kadastras:	vietovė	Panevėžio m.	blokas	sklypas
Žemės sklypo kadastro Nr.		2 7 0 1 0 0 0 4		
Gatvė, namo Nr.		Bijūnų g. 105		
Miestas (rajonas)		Panevėžio		

PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI M 1:500  
SPRENDINIŲ BRĖŽINIŲ  
Planuojamos teritorijos bendras plotas 637 m<sup>2</sup>



Sklypo kampų pažymėjimas plane	Sklypo kampų koordinatės LKS-94 koordinatinių sistemoje	
	X (m)	Y (m)
1	6179984.19	521880.85
2	6179985.29	521899.30
3	6179953.87	521901.09
4	6179950.20	521901.33
5	6179948.51	521901.14

SUDERINTA

Žemės savininkas (naudotojas): V.S.



Lietuvos Respublikos teritorijos M:10000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis ORTOILT c Nacionalinė žemės tarnyba prie ŽŪM, 2018–2020 m.m.

Sutartiniai ženklai	
Sutartinis ženklo apibrėžimas	Sutartinio ženklo aprašymas
	Esančių žemės sklypų ribos
	Projektuojami sklypai
	Numatoma/esamas įvažiavimas
	Dujotiekio tinklai
	Vandentiekio tinklai
	Fekalinės kanalizacijos tinklai
	Elektrės linija
	Ryšių linija
	Ryšių linijų apsaugos zonos
	Elektrės linijų apsaugos zonos
	Dujotiekio apsaugos zonos
	Vandentiekio, šilumos ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos
	Numatomi servitutai

Gretimybė		Pastabos
Ind.	Kadastro Nr.	
1-2		Bijūnų g.
2-5	2701/4: 414	Bijūnų g. 103
5-6		VZF
6-1	2701/0004: 453	Bijūnų g. 107

Žemės sklypo (sklypų) pagrindinė naudojimo paskirtis, būdas			
Nr.	plotas	paskirtis	būdas
1	637	Kita	Vienbučių ir dviabučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Žemės sklypo savininko/naudotojo vardas, pavardė ar pavadinimas	Žemės naudojimo eksplikacija (ha) iki žemės sklypo (sklypų) pertvarkymo													
	Žemės sklypo Nr.	bendras plotas	Žemės ūkio naudojimas					kellai		uzstatyta teritorija	vandenys	kita žemė	nusausinta žemė	
			iš viso	ariama	sodai	plevos	miškas	krūmai	iš viso	iš jų servitutiniai				
Aldona Paliakienė	1	637									637			

 UAB "Geodera" PASTATYMO NR. 22-PP-193 J. ŽEMČIULO G. 46, PANEVĖŽIS TEL. 8-675-40368	OBJEKTAS	ŽEMĖS SKLYPO (2701/0004), BIJŪNŲ G. 105 PANEVĖŽIO M. ŽEMĖS SKLYPO FORMAVIMO IR IR PETVARKYMO PROJEKTAS	
	BRĖŽINYS	PAGRINDINIS BRĖŽINYS M 1:500	
PLANAVIMO ORGANIZATORIUS:	ADRESAS	BIJŪNŲ G. 107, PANEVĖŽIO M.	Lapas Lapų
V. S.			SP-1 1

**DETALŪS METADUOMENYS**

<b>Dokumento sudarytojas (-ai)</b>	DONATAS RAPKEVIČIUS 38106260291, Panevėžio apskr., Panevėžio miesto sav., Panevėžys, J. Žemglio g. 46/210, LT-35239
<b>Dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	D9-ZSFP AIŠKINAMASIS RAŠTAS
<b>Dokumento registracijos data ir numeris</b>	–
<b>Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris</b>	–
<b>Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo</b>	ADOC-V1.0
<b>Parašo paskirtis</b>	Tvirtinimas
<b>Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos</b>	DONATAS RAPKEVIČIUS
<b>Sertifikatas išduotas</b>	DONATAS RAPKEVIČIUS LT
<b>Parašo sukūrimo data ir laikas</b>	2022-04-28 15:52:05 (GMT+03:00)
<b>Parašo formatas</b>	XAdES-T
<b>Laiko žymoje nurodytas laikas</b>	2022-04-28 15:52:22 (GMT+03:00)
<b>Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją</b>	RCSC IssuingCA, VI Registru centras - i.k. 124110246 LT
<b>Sertifikato galiojimo laikas</b>	2021-12-07 11:20:04 – 2023-12-07 11:20:04
<b>Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti</b>	–
<b>Pagrindinio dokumento priedų skaičius</b>	3
<b>Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius</b>	–
<b>Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)</b>	–
<b>Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	–
<b>Priedamo dokumento registracijos data ir numeris</b>	–
<b>Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas</b>	Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo sistema
<b>Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)</b>	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2022-07-07 11:28:39)
<b>Paieškos nuoroda</b>	–
<b>Papildomi metaduomenys</b>	Nuorašą suformavo 2022-07-07 11:28:39 Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo sistema