

## ŽEMĖS SKLYPO FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### ***Projekto rengimo organizatorius:***

Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktorius.

### ***Projekto iniciatorius***

Žemės sklypo savininkas (naudotojas) Z.S.

### ***Rengėjas:***

VĮ Registrų centras, P. Puzino g. 7, Panevėžys, Tel. 862532706, el. paštas [edvinas.jankauskas@registrucentras.lt](mailto:edvinas.jankauskas@registrucentras.lt) , projekto rengėjas Edvinas Jankauskas

### ***Planuojama teritorija:***

Panevėžio apskr., Panevėžio miesto sav., Panevėžys, Saulės al. 45

### ***Projekto rengimo pagrindas:***

Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 rugsėjo 22d. įsakymas Nr. ADP-385 „, Dėl žemės sklypo (Saulės al.45, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų teritorijų planavimo architektūros skyriui“.

### ***Planavimo tikslas:***

Įsiterpusį (įsiterpusį žemės sklypą tarp žemės sklypo kurio kadastrinis numeris 2701/0001:0094 ir Panevėžio miesto šiaurinės dalies susisiekimo komunikacijų specialiuoju planu (Reg. Nr.T00077538) suplanuotomis Saulės al sklypo ribomis) valstybinės žemės plotą sujungti su besiribojančiu žemės sklypu, esančiu, Saulės al. 45, Panevėžyje.

### ***Bendras formuojamas teritorijos plotas***

0,0706ha

2022-09-30 Panevėžys

## *1. Projektas atitinka šių teisės aktų nuostatas:*

- 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 „Dėl žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“.
- Lietuvos Respublikos žemės įstatymų.
- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymų.
- Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymų (Žin., 2000, Nr. 58-1704; 2003, Nr.57-2530).
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15d. 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. įstatymų Nr. 3D-711 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų įrašų keitimo Nekilnojamojo turto kadastrė ir Nekilnojamojo 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).

## *2. Projektas parengtas pagal rengimo reikalavimus*

- Nacionalinės žemės tarnybos prie ŽŪM Panevėžio skyriaus vedėjo 2021-09-27 d. projekto rengimo reikalavimais Nr. 23SD-5960-(14.23.137E.)
- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir architektūros skyriaus 2021 m. rugsėjo 22 d. Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. ŽPRR-31

- Žemės sklypo ribų formavimas atliktas vadovaujantis Panevėžio miesto bendrojo plano keitimas (Nr. T00079711), patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016 m. lapkričio 24 d. sprendimu Nr. 1-408;
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2021-09-23 d. rengimo reikalavimais Nr. 97875/09-23
- Telia Lietuva Panevėžio regiono 2021-09-27 d. rengimo reikalavimais Nr. 3-I-0501/21
- Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialusis planas (Nr. T00077538), patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2015 m. lapkričio 26 d. sprendimu Nr. 1-330
- Nekilnojamojo turto centrinio duomenų banko išrašu (reg . Nr. 27/3244 ir reg. Nr. 27/3244)
- Matuojamo bei gretimų sklypų kadastrinių matavimų duomenimis.
- GIS duomenimis, topografinių planu ( jei parengtas), naudojantis šios vietovės skaitmeninius

rastinius ortofotografinius žemėlapius, aktualius šiai teritorijai, patvirtintus teritorijų planavimo dokumentus bei kita kartografinę medžiagą. Projekto parengiamųjų darbų metu buvo išanalizuota tinklalapių <https://www.geoportal.lt/>, <https://www.regia.lt/lt/zemelapis/>, <https://www.registrucentras.lt/> teikiami duomenys bei atsižvelgiant į žemės sklypo savininko (naudotojo ) 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.

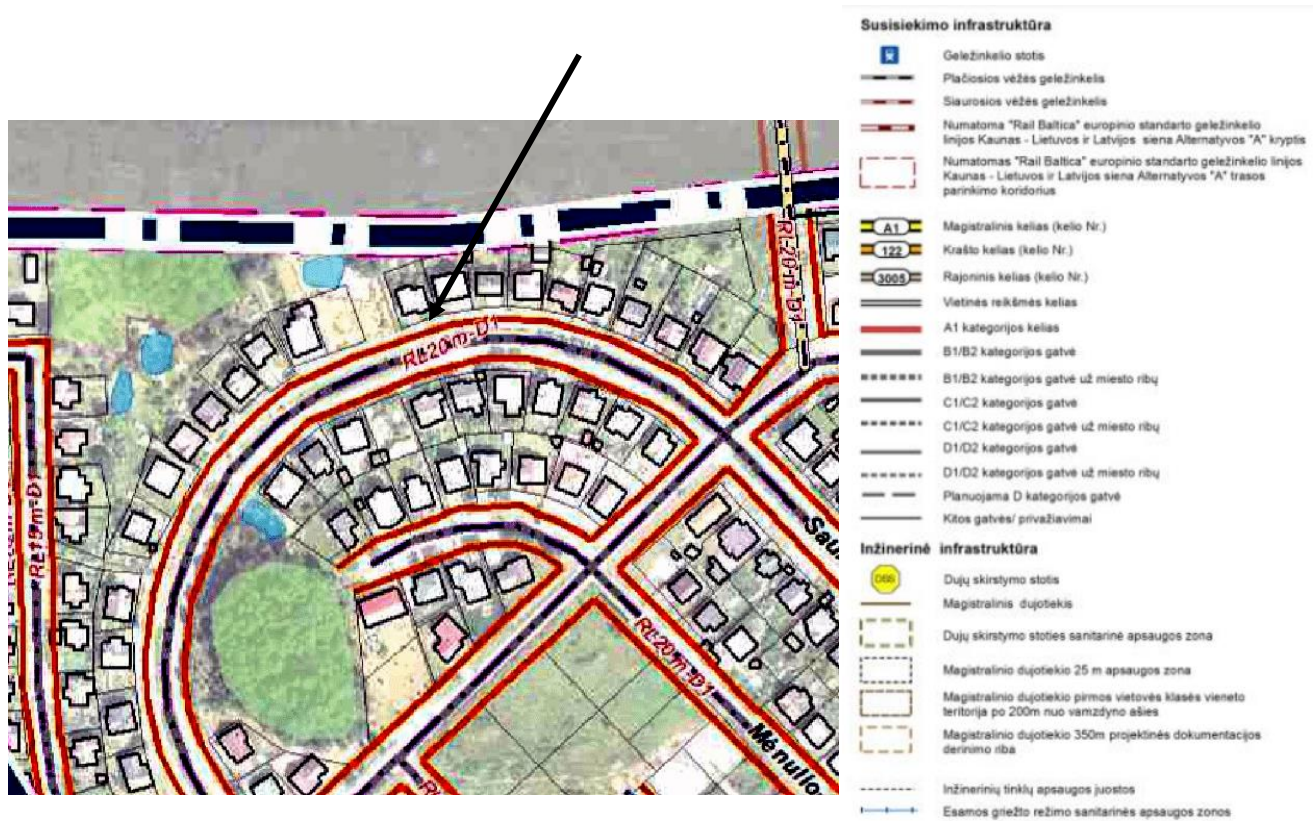
### 3. Reglamentų, planavimo dokumentų apžvalga:



1pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio.

Pagal Panevėžio miesto bendrąjį planą (žr. 1 pav.) žemės sklypas patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritoriją T18. Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI 0,8, aukštų skaičius 3. Galimi žemės naudojimo būdai G1/G2/K/I1/I2/E (G1-vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos). Maksimalūs sklypo užstatymo tankio dydžiai, sklypo užstatymo intensyvumas nustatomi pagal statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedo 1 punktą. 5 Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų)

nustatymo tvarkos apraše numatytas priklausomųjų želdynų norma procentais nuo žemės sklypo ploto. Želdinių įrengimui žemės sklypuose, kurių naudojimo būdas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, numatytas dydis - 25%.



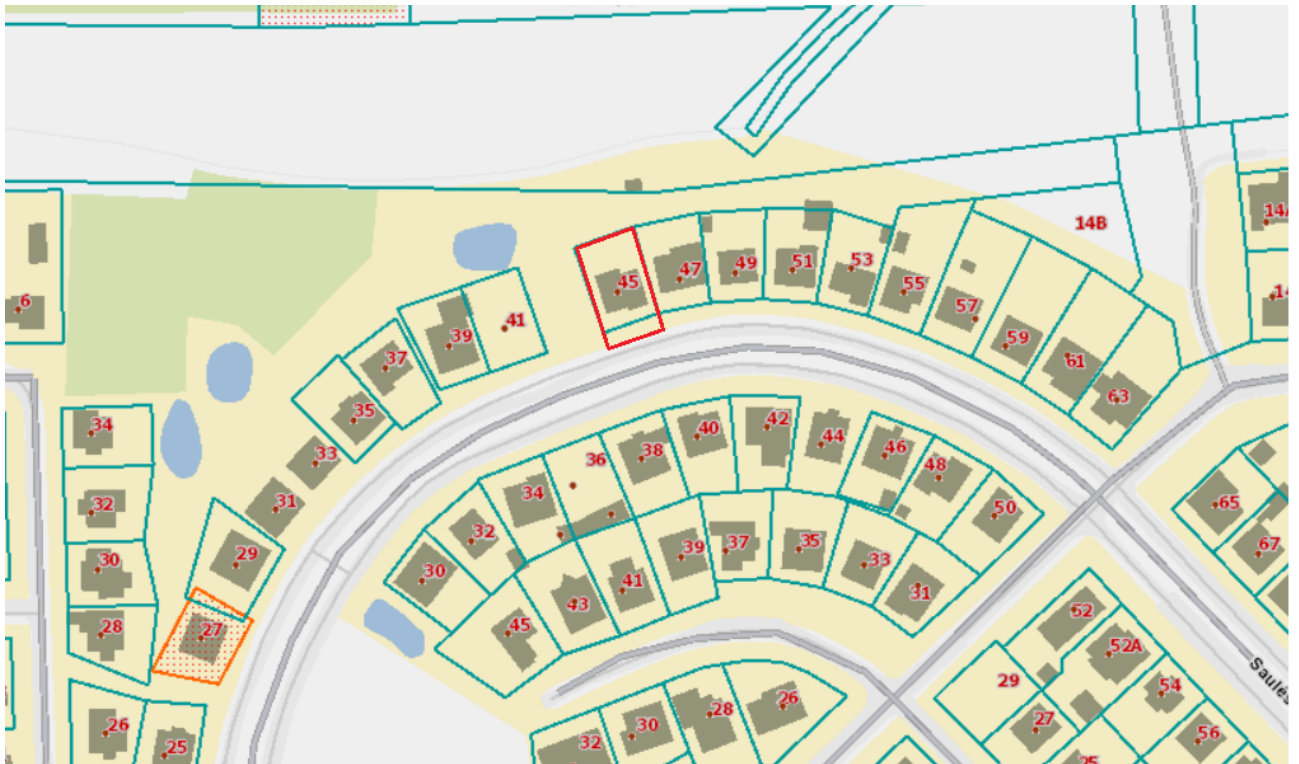
2 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialiojo plano.

Gatvių raudonosios linijos (žr. 2 pav.) - Esama ir suplanuota susisiekimo komunikacijų sistema analizuojama bei gatvių raudonosios linijos nustatomos vadovaujantis Statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2011 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, Panevėžio miesto bendrojo plano sprendiniais.

Statybos techniniame reglamente STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ nurodoma, kad minimalus atstumas nuo atskirai statomo namo ir jo priklausinių (išskyrus nesudėtingus statinius) iki kaimyninio žemės sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 3 metrai. 3 metrų atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m. Didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumą didinant po 0,5 m. Nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą. Minimalus atstumas tiesiamų inžinerinių tinklų iki kaimyninio žemės sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 1 metras, jei nepažeidžiami kaimyninio sklypo savininko (naudotojo) interesai. Mažinant tiesiamų inžinerinių tinklų atstumą iki kaimyninio žemės sklypo ribos, reikalingas šio sklypo savininko sutikimas raštu.

#### 4. Esamos būklės apžvalga:

Panevėžys – miestas šiaurės Lietuvoje, vidurio Lietuvos žemumoje, abipus Nevėžio, 136 km į šiaurės vakarus nuo Vilniaus. Vienas didžiųjų Lietuvos miestų. Formuojamas žemės sklypas yra Panevėžio miesto šiaurinėje dalyje Saulės alėjoje 45 (žr. 3. pav.). Projektuojama teritorija yra Panevėžio miesto (2701/0001) kadastro vietovėje.



3 pav. Ištrauka iš Kadastro plano žemėlapis

#### 4.1. Žemės sklypui nustatytos ir įregistruotos šios specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

Įregistruotų apribojimų žemės sklypo kad Nr. 2701/0001:0094 nėra.

#### 4.2. Žemės sklype kad Nr. 2701/0001:0094 esantys pastatai:

Pastatas – Gyvenamas namas (Unikalus Nr.: 2700-3002-2016)

Kiti inžineriniai statiniai- Kiemo aikštelė ( unikalus Nr. 700-3002-2027)

#### 4.3. *Sąryšis su gretimais sklypais:*

Projektinis(-iai) sklypas(-ai), besiribojantys su gretimais žemės sklypais, įregistruotais VĮ Registrų centras NT registre, laisva valstybine žeme ir su Saulės alėja : (žr. 1 lentelė)

Eilės Nr.	Gretimybės projekte	Gretimo žemės sklypo kadastro Nr.
1	1-2	LVŽ
2	2-3	2701/0001:0232
3	3-4	LVŽ
4	4-6	Saulės al.
5	6-1	LVŽ

1 lentelė Informacija apie gretimus žemės sklypus

#### 5. *Sprendiniai:*

Projekto metu suformuojamas įsiterpęs valstybinis žemės sklypas (Proj. Nr. 1- 103 kv. m.) kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų būdo žemės sklypas. (žr. 2 lentelė) Įsiterpęs valstybinės žemės sklypas formuojamas pratęsus žemės sklypo, kurio (kad.Nr.2701/0001:0094) ribų kraštines iki Panevėžio miesto šiaurinės dalies susisiekiama komunikacijų specialiuoju planu suplanuotų Saulės al. sklypo ribų. Įsiterpusios laisvos valstybinės žemės juostos plotis ties pertvarkomu sklypu nuo 5,35m. iki 5,56m., sklypo plotas nėra didesnis kaip 0,04ha.

Suformuotas sklypas (Proj. Nr. 1- 103 kv. m.) sujungiamas su esamu registruotu žemės sklypu kurio kad.Nr.2701/0001:0094 (603 kv. m.) gaunamas kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų būdo žemės sklypas (Proj. Nr. 2 – 706 kv. m.), (žr. 2 lentelė).

Pagal LR vyriausybės 1999m. birželio 2d. nutarimą Nr.692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ 2.15 papunktį laisvos valstybinės žemės plotai, įsiterpę tarp privačių žemės sklypų ir kelių (gatvių), jeigu šiuose plotuose negalima suformuoti racionalaus dydžio ir ribų žemės sklypų Nacionalinės žemės tarnybos vadovo ar jo įgalioto teritorinio padalinio vadovo sprendimu gali būti parduodami ne aukciono būdu besiribojančių nekilnojamojo turto registre įregistruotų privačios žemės sklypų savininkams. Jeigu žemės sklypo, įsiterpusio tarp privačių žemės sklypų ir kelių (gatvių) nesuformuotų kaip atskiras žemės sklypas, plotis neviršija 10 metrų, laikoma, kad įsiterpusį žemės sklypą sudaro siaura juosta.

Žemės sklypo kurio kad. Nr.2701/0001:0094 žemės ūkio naudmenos- užstatytą teritoriją (603 kv.m.). Proj. Nr. 1 žemės ūkio naudmenos yra pieva (103 kv.m.), o sujungto žemės sklypo Proj. Nr. 2 žemės ūkio naudmenos 103 kv. m pievos ir 603 kv. m užstatytos teritorijos.(žr. 3 lentelė).

Žemės naudmenos – žemės plotai, kurie nuo kitų žemės plotų skiriasi jiems būdingomis gamtinėmis savybėmis arba ūkinio naudojimo ypatumais.

Žemės sklypo Nr. projekto plane	Plotas m <sup>2</sup>	Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas(a)	Specialiosios žemės, miško ir vandens naudojimo sąlygos	Žemės sklypams nustatyti servitutai
1	103	kitos paskirties žemė ( 995),  Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (330)	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (101)  Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)(102)  Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (106)  Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)(109)  Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)(149)	nėra
2	706	kitos paskirties žemė ( 995),  Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (330)	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (101)  Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)(102)  Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (106)  Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)(109)  Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)(149)	nėra

--	--	--	--	--

2 lentelė projektinių sklypų techniniai duomenys

Žemės sklypo Nr. projekto plane	Žemės sklypo plotas viso:	Žemės ūkio naudmenos				Keliai	Vandenys	Kita Žemė				Nusausinta žemė
		Ariama	Sodas	Pievos	Užstatyta teritorija			Želdiniai	Pelkės	Pažeista	Nenaud.	
1	103	-		103	-	-	-	-	-	-	-	-
2	706			103	603	-	-	-	-	-	-	-

3 lentelė projektinių žemės sklypų naudmenos

Projektinį sklypą Nr. 1 ir Nr. 2 kerta elektros oro linijų tinklai, požeminis dujotiekio vamzdis, vandentiekio ir buitinių nuotekų vamzdžiai bei ryšių kabelis. Projektuojama teritorija nėra nusausinta. Naujai suformuotiems sklypams nustatomi 106 ir 109 ir 101 ir 149 punktų specialiųjų sąlygų reikalavimai (žr. 4lentelė):

Žemės sklypo Nr.	Kodas	Apribojimai po pertvarkymo	Plotas (kv.m.)
1	101	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)	15
	102	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)	56
	106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	84

	109	Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)	6
	149	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)	48
2	106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	88
	102	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)	56
	101	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)	33
	109	Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)	19
	149	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)	89

#### 4 projektinių sklypų specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 18 straipsnio 5 punktą vietinės reikšmės IV kategorijos kelių apsaugos zona – žemės juosta po 3 metrus į abi puses nuo kelio briaunų.

#### 5.1. Patekimas į naujai suformuotą sklypą:

Į naujai suformuotą sklypą patenkama iš pietinės sklypo pusės esančia Saulės alėja.

Projekto metu naujai suformuotam sklypui Nr.1 ir Nr. 2 servitutai neprojektuojami.

#### 6. Visuomenės informavimas ir supažindinimas su projektu:

Informacija apie parengtą projektą bei galimybes su juo susipažinti skelbiama ŽPDRIS interneto svetainėje (<http://www.zpdris.lt>) paslaugos bylos Nr. **ZSFP-97875**. 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.

#### *7. Kita informacija:*

Projekto sprendinių brėžinys parengtas naudojantis naujausia kartografinė medžiaga (ortofotografiniu žemėlapiu kartu su geoferenčinio pagrindo informacija), brėžinys suderintas su Panevėžio miesto savivaldybės architektu.

Lauko matavimo duomenys apdoroti „GeoMAP 2021“ vadovaujantis geodezijos ir kartografijos techninio reglamento GKTR 2.8.01.2000 IV skyriaus, techninių reikalavimų reglamento GKTR 2.11.02.2000 bei integruotos geinformacinės sistemos geoduomenų specifikacijos nuostatomis.

Projekto Autorius:

Edvinas Jankauskas, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2R-FP-991  
(pareigos vardas ir pavardė)

