

# ŽEMĖS SKLYPO FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## SKLYPO:

kadastrinė vietovė ..... Panevėžio m. 2701  
kadastrinis blokas ..... 12  
kadastrinis Nr. plane .....

Savininkai (naudotojai):

**J. K.**

---

## SKLYPO VIETA:

Gatvė, namo Nr. .... Utenos g. 14  
Kaimas (miestelis) ..... -  
Seniūnija ..... -  
Miestas (rajonas) ..... Panevėžys

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### IVADAS

**Planavimo organizatorius:** Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktorius;

**Planavimo iniciatorius:** fizinis asmuo;

**Projekto rengėjas:** UAB „Aukštaitijos matininkas“;

**Formuojamas žemės sklypas:** Utenos g. 14, Panevėžys;

**Projekto tikslas:** suformuoti žemės sklypą esamiems statiniams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto registre įrašytą jų tiesioginę paskirtį;

**Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje:** ZSFP-120604;

**Dokumentai, kuriais vadovaujantis rengiamas projektas:**

1. Panevėžio miesto bendrasis planas (keitimas) (reg. Nr. T00079711; patvirtintas 2016.11.24 Panevėžio miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-408);
2. Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialusis planas (reg. Nr. T00077538; patvirtintas 2015 m. lapkričio 26 d., Panevėžio miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-330);
3. Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus, 2023 m. 05 mėn. 04 d., priimtas įsakymas Nr. ADP-289 „Dėl žemės sklypo (Utenos g. 14, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų Teritorijų planavimo ir architektūros skyriui“;
4. Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir architektūros skyriaus 2023-05-05 Nr. ŽPRR-8 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
5. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Panevėžio skyriaus 2023-05-08 Nr. 23SD-3309-(14.23.137 E.) parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
6. AB „Energijos skirstymo operatorius“, inžineriniai tinklai, Panevėžio regionas 2023-05-05 Nr. 120604/05-05 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
7. Telia Lietuva, Panevėžio regionas 2023-05-10 Nr. 3-I-0240/23 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
8. UAB „Aukštaitijos vandenys“ 2023-05-05 Nr. 1.6.-ŽP-R162 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

9. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas (Žin., 2013, Nr.76-3824); Lietuvos Respublikos žemės įstatymas (Žin., 1994, Nr. 34-620, Žin., 2004, Nr. 28-868);
10. Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės patvirtintos 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 2014 m. sausio 2 d. įsakymo Nr. 3D-1/D1-1 redakcija);
11. Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašai;
12. Kiti teritorijų planavimą reglamentuojantys įsakymai, nutarimai, taisyklės.

### I. ESAMOS SITUACIJOS ANALIZĖ

Formuojamas naujas vastybinės žemės sklypas, kuris yra Panevėžio mieste, Utenos g. 14. Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo tikslas – suformuoti valstybinės žemės sklypą esamiems statiniams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto registre įrašytą jų tiesioginę paskirtį (pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos).

**Formuojamame sklype yra įregistruoti šie statiniai:**

1A1m – gyvenamas namas (un. Nr. 2795-7016-7011);

kiemo statiniai (šulinsys, kiemo aptvėrimas, kiemo aikštelė) (un. Nr. 2795-7016-7022).

**Gretimi žemės sklypai lentelė:**

Gretimybė	Sklypo kadastrinis Nr.	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas	Nuosavybės forma (savininkas)	Matavimo tipas
1-5	2701/0012:258	Kita; vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati (fiziniai asmenys)	Kadastriniai matavimai
5-6	2701/0012:270	Kita; vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	LR	Kadastriniai matavimai
6-1	2701/7001:119	Kita; susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	LR	Kadastriniai matavimai

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą, taip pat šioje vietoje nėra kultūros paveldo objektų.

Vadovaujantis Panevėžio miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių grafine

dalimi, planuojama teritorija yra Panevėžio „Centro zonoje T2“ dalyje. Planuojamai teritorijai taikomi šie Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniai:

- vyraujanti teritorijos (funkcinė zona) – centro zona (T2): mišri centro teritorija;
- galimas maksimalus užstatymo intensyvumas (naujai statybai): 1,2 (UI ≤ 3,0 iki 30% teritorijos leidžiama esant viešojo intereso prioritetui);
- galimas maksimalus pastatų aukštingumas (naujai statybai): 5a.

## **II. PROJEKTO SPRENDINIAI**

Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektas parengtas ortofotografiniame žemėlapyje (ORT10LT\_2009\_2010). Žemės sklypas suformuotas pagal Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 04 d. įsakymu Nr. 3D-452/D1-513 „Dėl žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 149-5420; 2007, Nr. 63-2430). Formuojamas žemės sklypas buvo kartografuojamas vietovėje naudojantis GPS prietaisu HIPer SR, LKS-94 koordinacių sistemoje.

Rengiant žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą yra naudojamos Registrų centro duomenų bazėje įklotos gretimų žemės sklypų ribos.

Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo metu formuojamas naujas kitos paskirties (naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos) valstybinės žemės sklypas, reikalingas esamiems statiniams eksploatuoti, kurio projektinis numeris yra 2701/12-2. Į planuojamą teritoriją patenkama iš Utenos gatvės esančiu privažiuoju.

### **Suformuoti žemės sklypai:**

#### **PROJ. NR. 2701/12-2**

Sklypo plotas: 0,0431 ha.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: 995 – Kita.

Žemės naudojimo būdas: 330 – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

101 - Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (10 m<sup>2</sup>);

106 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (49 m<sup>2</sup>);

109 - Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) (8 m<sup>2</sup>);

149 - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (76 m<sup>2</sup>).

Siūlomi servitutai: nėra.

Pažymėjimas sprendinių plane, gretimybės: pažymėjimas plane 1-2-3-4-5-6-7-1. Formuojamas žemės sklypas vakarinėje ir šiaurinėje pusėse ribojasi su žemės sklypu, kad. Nr. 2701/7001:119, rytinėje pusėje su žemės sklypu, kad. Nr. 2701/0012:258 ir pietinėje pusėje su žemės sklypu, kad. Nr. 2701/0012:270.

Duomenys apie eksploatuojamus statinius:

1A1m – gyvenamas namas (un. Nr. 2795-7016-7011);

kiemo statiniai (šulinys, kiemo aptvėrimas, kiemo aikštelė) (un. Nr. 2795-7016-7022);

3 neregistruoti statiniai (2I1b, 3G1b pažymėti statinių išdėstymo plane, tačiau neregistruoti).

**Žemės sklypo, proj. Nr. 2701/12-2, naudmenų eksplikacija, lentelė:**

Formuojamo žemės sklypo (sklypų) žemės naudmenų eksplikacija (ha)													
Žemės sklypo Nr.	Bendr as plotas (ha)	Žemės ūkio naudmenos				miškai	krūmai	keliai					
		iš viso	ariama	sodai	pievos			iš viso	iš jų servitutiniai	užstatyt a teritorij a	vanden ys	kita žemė	nusaus inta žemė
2701/12-2	0.0431	0.0061	-	0.0061	-	-	-	-	-	0.0370	-	-	-

Sklypo kampų koordinatės ir kiti parametrai pateikiami projekto sprendinių erdviniuose duomenyse.

Projekto sprendiniai neigiamo poveikio ekonominei ir socialinei aplinkai nesudaro. Taip pat projekto sprendiniai neigiamo poveikio gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui nesudaro.

Sklypo naudojimo reglamentus žiūrėti „TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠOMOJILENTELĖ“.

Kitos paskirties žemės sklype formuojant užstatymą statiniai turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“).

Galimas aprūpinimo inžineriniais tinklais būdas sprendžiamas techninio darbo projekto

stadijoje, įvertinant esamą situaciją ir ekonominį naudingumą.

Vadovaujantis aplinkos ministro 2014 m. sausio 14 d. įsakymu Nr. D1-36 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ priklausomųjų želdinių norma sklypui nustatoma ne mažiau 25% nuo viso žemės sklypo ploto.

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma veikla, kuriai būtų nustatytos sanitarinės apsaugos ir apsaugos zonos, nustatytos pagal 2019-06-06 LRV įstatymą Nr. XIII-2166 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“. Buitinių atliekų šalinimas numatant atliekų kaupimą konteineriuose. Buitines atliekas privalu rūšiuoti. Pagal sutartį su komunaline įmone atliekos pridodamos atliekų tvarkytojams.

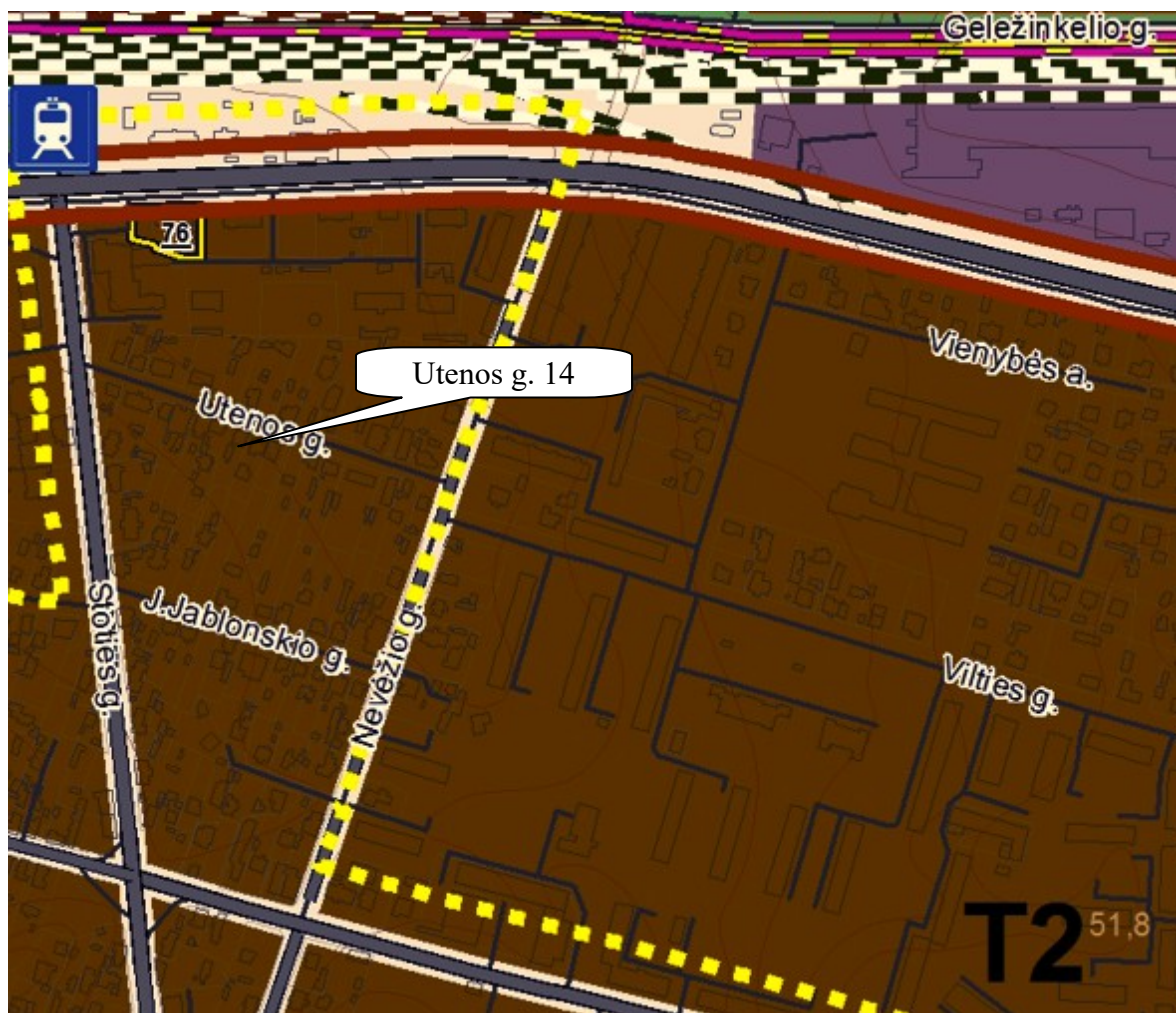
Pastaba: dėl ŽPDRIS sistemos erdviųjų duomenų suapvalinimo projekte suprojektuotų žemės sklypų, taikomų specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų, naudmenų plotai ir koordinatės gali nežymiai skirtis su parengtų kadastrinių matavimų plane nurodytų plotų ir koordinatė. Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, gali būti tikslinamos kadastrinių matavimų metu.

UAB „Aukštaitijos matininkas“  
Lauko g. 7, Panevėžys  
Tel. 8-626-72222

Projektuotoja, Laima Samienė



## PRIEDAI

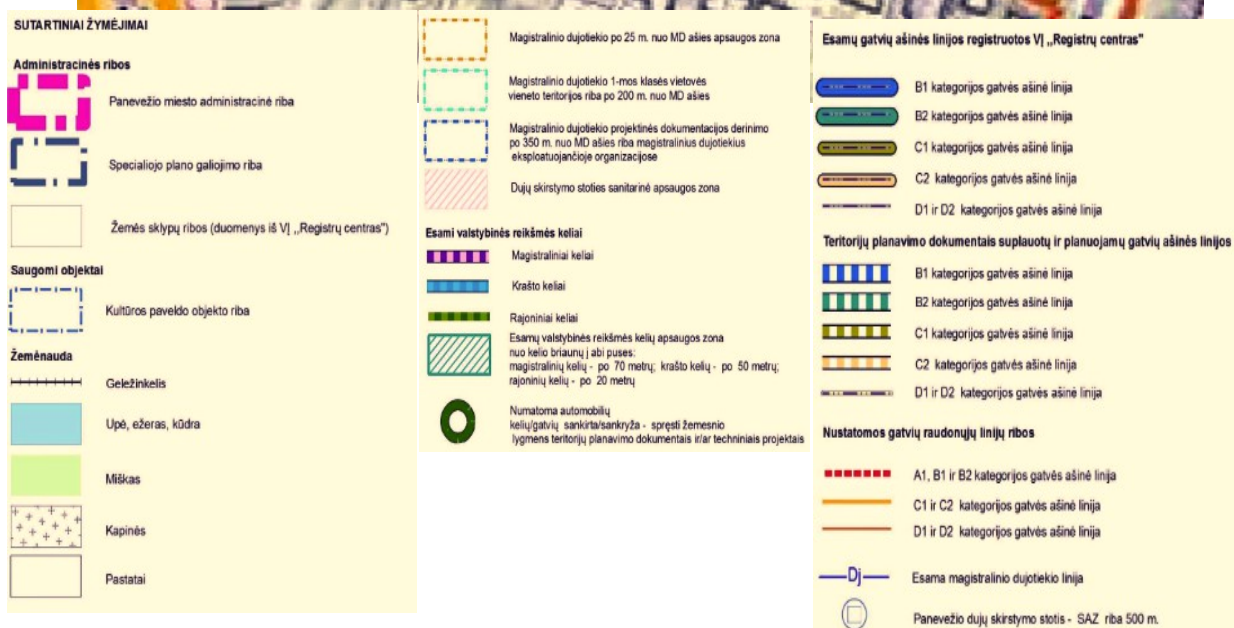
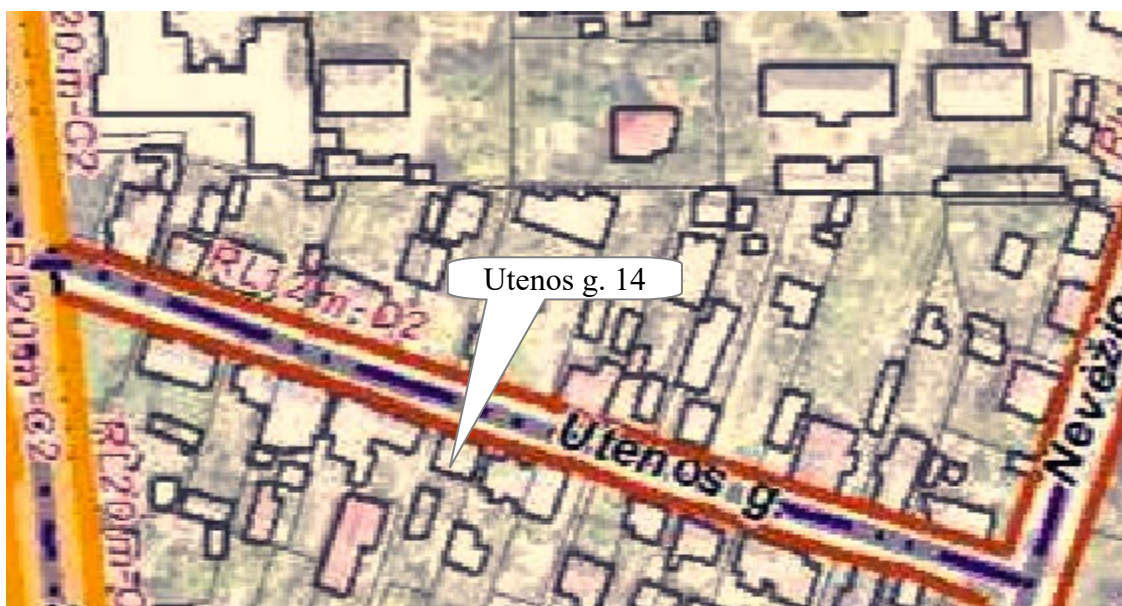


### 1. Pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (keitimas) (2016.11.24. Nr. 1-408)

Vadovaujantis Panevėžio miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (keitimu) (2016.11.24. Nr. 1-408), matyti, jog pertvarkoma teritorija patenka į centro zoną, mišri centro teritorija.

### SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

	Esama Panevėžio miesto administracinė riba		Geležinkelio stotis
	Nagrinėjama teritorija ir jos numeris		Plačiosios vėžės geležinkelis
	Miesto identitetą atspindinčios teritorijos riba		Siaurosios vėžės geležinkelis
	Padidinto aukštumo statybos vietos riba		Numatoma "Rail Baltica" europinio standarto geležinkelio linijos Kaunas - Lietuvos ir Latvijos siena Alternatyvos "A" kryptis
<b>Nekilnojamojo kultūros paveldo objektai ir teritorijos</b>			Numatomas "Rail Baltica" europinio standarto geležinkelio linijos Kaunas - Lietuvos ir Latvijos siena Alternatyvos "A" trasos parinkimo koridorius
	Kultūros paveldo teritorija - istorinis miesto centras (registruota 2008-05-23)		Magistralinis kelias (kelio Nr.)
	Kultūros paveldo teritorija - Siaurjo geležinkelio kompleksas		Krašto kelias (kelio Nr.)
	Kultūros paveldo objektas		Rajoninis kelias (kelio Nr.)
	Kultūros paveldo objektų teritorija		Vietinės reikšmės kelias
	Kultūros paveldo vertybių apsaugos pozonis		A1 kategorijos kelias
<b>Saugomos teritorijos</b>			B1/B2 kategorijos gatvė
	Saugomos teritorijos		B1/B2 kategorijos gatvė už miesto ribų
	Teritorijos galimai žemės budo konversijai		C1/C2 kategorijos gatvė
	Teritorijos numeris		C1/C2 kategorijos gatvė už miesto ribų
	Natūraliais struktūriniais ryšiais su miestu susijusios periferinės zonos		D1/D2 kategorijos gatvė
	Kapinės		D1/D2 kategorijos gatvė už miesto ribų
<b>Funkcinės zonos:</b>			Planuojama D kategorijos gatvė
<b>Miškų ir miškingų teritorijų zona</b>			Kitos gatvės/ privažiavimai
	Rekreacinių miškų zona	<b>Inžinerinė infrastruktūra</b>	
<b>Vandenių zona</b>			Dujų skirstymo stotis
	Vandenių zona		Magistralinis dujotiekis
<b>Urbanizuotos ir numatomos urbanizuoti teritorijos zonos</b>			Dujų skirstymo stoties sanitarinė apsaugos zona
<b>Užstatomos</b>			Magistralinio dujotiekio 25 m apsaugos zona
	Mažo užstatymo intensyvumo zona		Magistralinio dujotiekio pirmos vietovės klasės vieneto teritorija po 200m nuo vamzdyno ašies
	Vidutinio užstatymo intensyvumo zona		Magistralinio dujotiekio 350m projektinės dokumentacijos derinimo riba
	Intensyvaus užstatymo zona		Inžinerinių tinklų apsaugos juostos
	Centro zona		Esamos griežto režimo sanitarinės apsaugos zonos
	Specializuotų kompleksų zona		
	Pramonės ir sandėliavimo zona		
	Inžinerinės infrastruktūros zona		
<b>Neurbanizuojamos</b>			
	Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona		
	Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona		



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

Utenos gatvė yra priskiriama D2 gatvių kategorijai (atstumas tarp raudonųjų linijų – 12 m) . D – pagalbinės gatvės – lokalinės funkcinės ir kompozicinės ašys. Srautų paskirstymas į smulkias teritorijas, privažiavimai prie atskirų statinių ir kitų objektų.

Utenos gatvė (PNV - 321) patenka į Panevėžio miesto savivaldybės vietinės reikšmės kelių sąrašą, patvirtintą Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2022-12-29 sprendimu Nr. 1-447, "Dėl Savivaldybės tarybos 2016 m. sausio 28 d. sprendimo Nr. 1-8 "dėl Panevėžio miesto savivaldybės vietinės reikšmės kelių sąrašo patvirtinimo" pakeitimo".

Apskaičiuota kelio apsaugos zona nuo Utenos gatvės – 3 m pločio juosta į abi puses nuo kelio briaunos. Planuojama teritorija nepatenka į kelio apsaugos zoną.