



## ŽEMĖS SKLYPO FORMAVIMO IR PERTVARKYMO ROJEKTO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

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

Panevėžio miesto savivaldybė.

### ***Projekto iniciatorius***

Žemės sklypo savininkas (naudotojas) V.J. ir O.B.

### ***Rengėjas:***

MB"Geolaikas"im .k.306995648, Senamiesčio g. 102. Tel.Nr.+37062532706,  
projekto rengėjas Edvinas Jankauskas

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

Panevėžio apskr., Panevėžio miesto sav., Panevėžys, Pievų g. 28.

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

Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 sausio 24d. įsakymas Nr. ADP-45 „, Dėl žemės sklypo (Pievų g. 28, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų teritorijų planavimo architektūros skyriui ir žemėtvarkos poskyriui“.

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

Suformuoti žemės sklypą esamiems statiniams Pievų g. 28, Panevėžys eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį (pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos)

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

0,1246ha

2025-04-18 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 Seimo 1994 m. balandžio 26d. įstatymų Lietuvos Respublikos žemės įstatymų ( Žin. 1994, Nr. 34-620).*
- *Lietuvos Respublikos Seimo 1995 m. gruodžio 12 d. įstatymų Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymų. (Žin. 1995, Nr. 107-2391)*
- *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“.*
- *Servitutai nustatomi 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“.*
- *Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir būdas nustatomi vadovaujantis pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašu, patvirtintu LR Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr.1073 "Dėl Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo patvirtinimo".*
- *Žemės naudojimo būdų turinio aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-199 „Dėl Žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“.*
- *Žemės sklypo dydis nustatomas vadovaujantis Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. liepos 19 d. įsakymu Nr. D1-247 „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos patvirtinimo“.*

- *Panevėžio miesto bendrojo plano (korektūra) patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016 m. lapkričio 24 d. sprendimu Nr. 1-408 (Reg. Nr. T00079711).*
- *Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2023 m. gegužės 25 d. sprendimu Nr. 1-161\_(Reg.Nr.T00089337);*
- *Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano dalies „Gamtinis karkasas ir želdynų bei rekreacijos teritorijų plėtra“ koregavimas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2023 m. gruodžio 28 d. sprendimu Nr.1-140 (Reg. Nr.T00090325).*
- *Laisvos valstybinės žemės ir probleminių teritorijų Panevėžio mieste detalusis planas. Teritorija Nr. 44, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. rugsėjo 26 d. įsakymu Nr. A-1049 (Reg. Nr.T00079816) (toliau – Detalusis planas).*
- *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.*

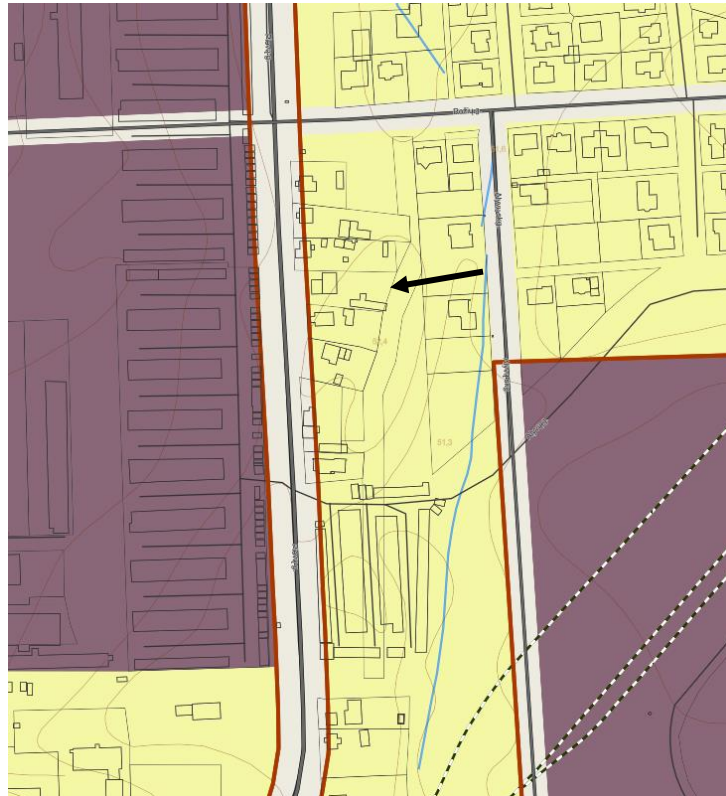
## *2. Projektas parengtas pagal rengimo reikalavimus*

- *Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir architektūros skyriaus Žemėtvarkos poskyrio 2025 m. sausio 29 d. Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. ŽPRR-2.*
- *AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2025 m. sausio 28 d. Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. 162208/01-28*
- *Telia Lietuva. Resusrų 2 komanda 2025 m. sausio 28 d. Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. 250128*
- *Projektuojamo sklypo 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 medžiaga. Projekto parengiamųjų darbų metu buvo išanalizuota tinklalapių <https://www.geoportal.lt/>, <https://www.regia.lt/lt/zemelapis/>, <https://www.registrucentras.lt/> teikiama 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:

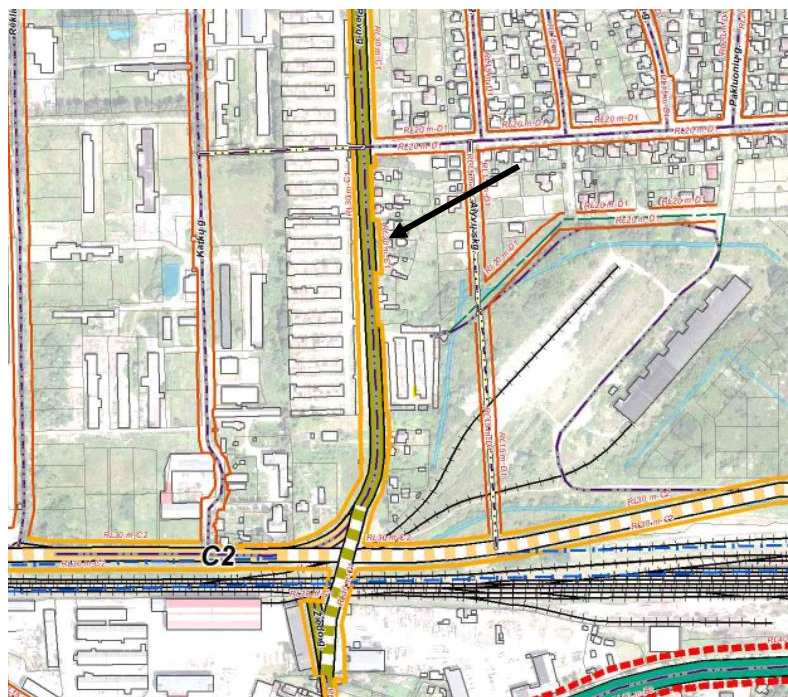
Formuojamas žemės sklypas patenka į Detaliuoju planu suplanuotos teritorijos ribas, tačiau žemės sklypo (Pievų g. 28, Panevėžys) ribos Detaliuoju planu nesuplanuotos. Detaliojo plano sprendiniai neturi įtakos Projekto sprendiniams.



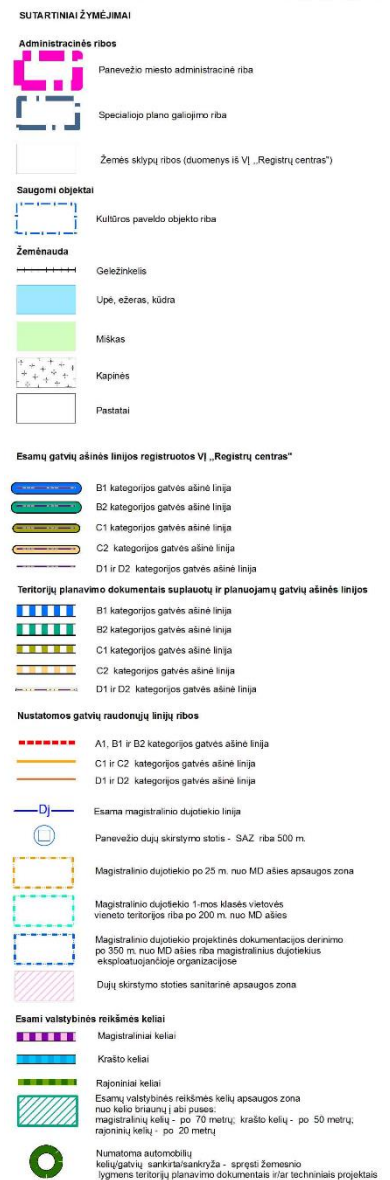
1pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio

	Esama Panevėžio miesto administracinė riba	<b>Funkcinės zonos:</b>
	Nagrinėjama teritorija ir jos numeris	<b>Miškų ir miškingų teritorijų zona</b>
	Miesto identitetą atspindinčios teritorijos riba	 Rekreacinių miškų zona
	Padidinto aukštingumo statybos vietos riba	<b>Vandenų zona</b>
<b>Nekilnojamojo kultūros paveldo objektai ir teritorijos</b>		 Vandenų zona
	Kultūros paveldo teritorija - Istorinis miesto centras (įregistruota 2008-05-23)	<b>Urbanizuotos ir numatomos urbanizuoti teritorijos zonos</b>
	Kultūros paveldo teritorija - Siaurojo geležinkelio kompleksas	<b>Užstatomos</b>
	Kultūros paveldo objektas	 Mažo užstatymo intensyvumo zona
	Kultūros paveldo objektų teritorija	 Vidutinio užstatymo intensyvumo zona
	Kultūros paveldo vertybių apsaugos pozonis	 Intensyvaus užstatymo zona
<b>Saugomos teritorijos</b>		 Centro zona
	Saugomos teritorijos	 Specializuotų kompleksų zona
	Teritorijos galimai žemės būdo konversijai	 Pramonės ir sandėliavimo zona
	Teritorijos numeris	 Inžinerinės infrastruktūros zona
	Natūraliais struktūriniais ryšiais su miestu susijusios periferinės zonos	<b>Neurbanizuojamos</b>
	Kapinės	 Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona
		 Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona

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%.

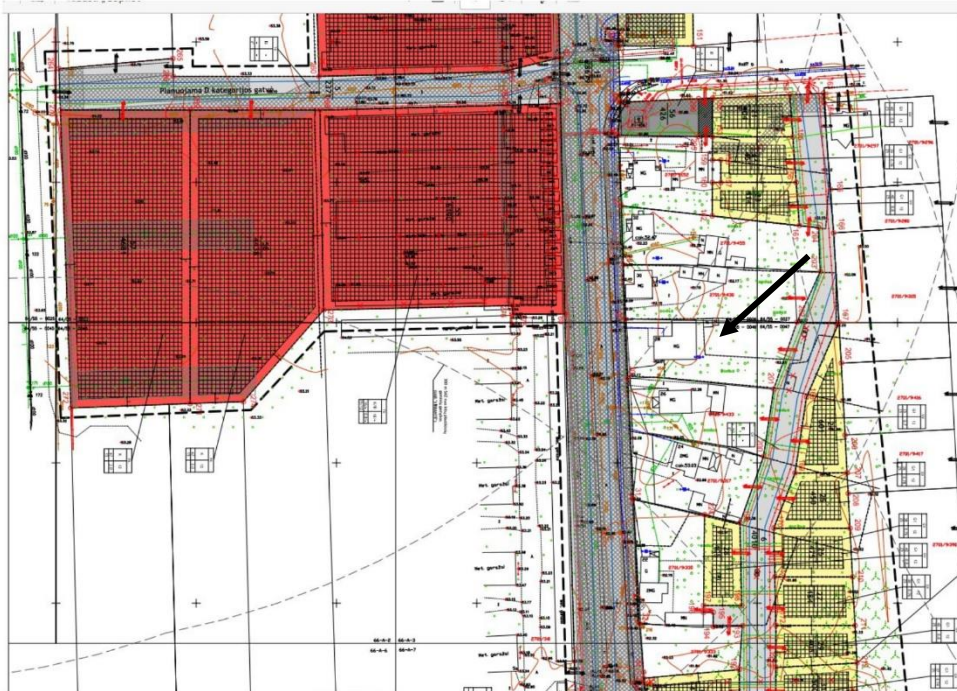


2 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialiojo plano.

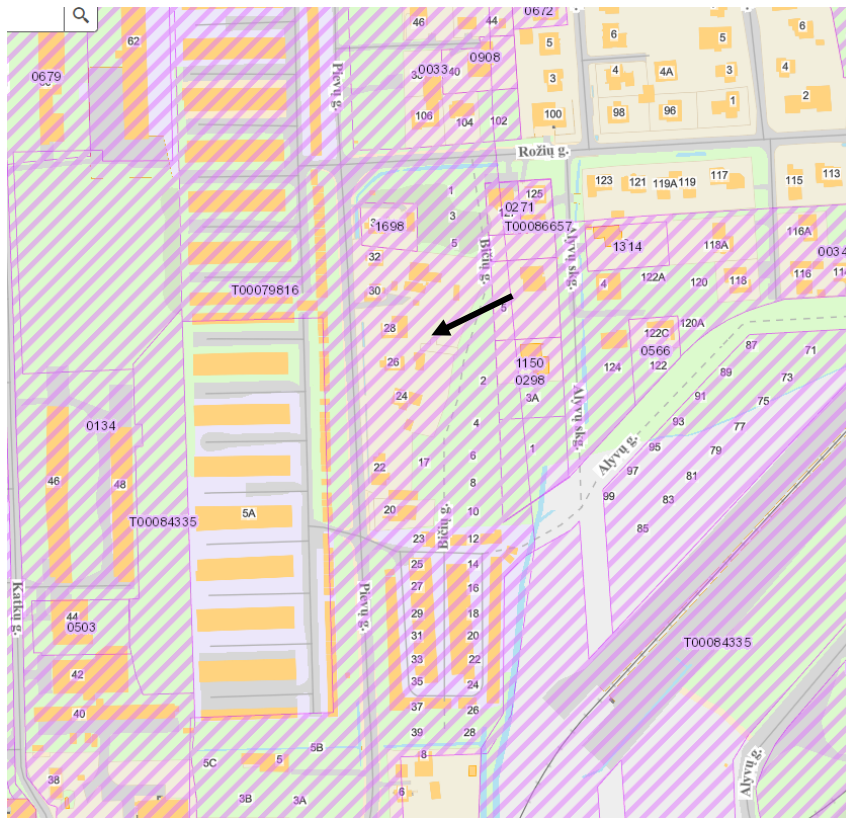


Gatvių raudonosios linijos (žr. 2 pav.) - Esama ir suplanuota susisiekimo komunikacijų sistema analizuojama bei gatvių raudonosios linijos nustatomos vadovaujantis Statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2011 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, Panevėžio miesto bendrojo plano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



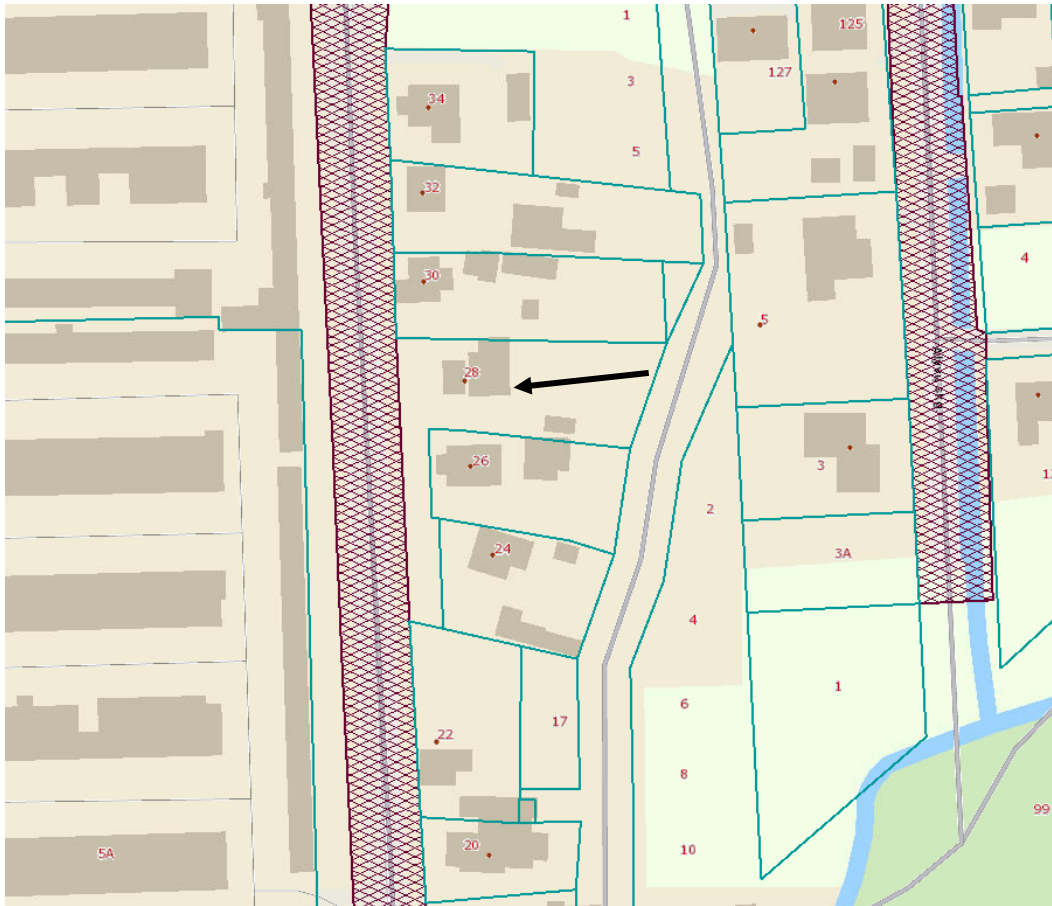
3 pav. Ištrauka iš detaliojo plano T0079816 (44 teritorija), patvirtinto 2016-09-26 įsakymų Nr. A-1049, sprendinių brėžinio



4 pav. Ištrauka iš teritorijų planavimo žemėlapiu.

#### 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 Pievų g. 28 (žr. 4. pav.). Projektuojama teritoriją yra Panevėžio miesto (2701/0009) kadastro vietovėje.



4 pav. Ištrauka iš Kadastro plano žemėlapio

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

Įregistruotų apribojimų žemės sklypui nėra.

#### 4.2. Žemės sklype esantys pastatai:

Esamas gyvenamas namas ir inžineriniai statiniai. ( Tiksliau nustatyti ar sklype yra kitų statinių galimybė bus tik per kadastrinius matavimus)

Pastatas – Gyvenamas namas (Unikalus Nr.: 2793-2003-4016)

Kiti inžineriniai statiniai- Kiemo aikštelė ( unikalus Nr. 2793-2003-4027)

#### 4.3. Sąryšis su gretimais sklypais:

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

Eilės Nr.	Gretimybės projekte	Gretimo žemės sklypo kadastro Nr.
1	1-2	2701/0009:0430
2	2-3	2701/7001:0031 (Byčių g.)
3	3-5	2701/0009:0433
4	5-6	LVŽ
5	6-1	Pievų g. (inžinerinis statinys 4400-5420-0584)

1 lentelė Informacija apie gretimus žemės sklypus

#### 5. Sprendiniai:

Projekto metu suformuojamas valstybinis žemės sklypas (Proj. Nr. 1- 1246 kv. m.) kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų būdo žemės sklypas. (žr. 2 lentelė) Valstybinės žemės sklypas formuojamas pratęsus žemės sklypo, kurio (kad.Nr. 2701/0009:0433) ribos kraštinę iki Panevėžio miesto šiaurinės dalies susisiekiimo komunikacijų specialiuoju planu suplanuotos Pievų g. kuriai yra registruotas inžinerinis plotinis statinys (unikalus kodas 4400-5420-0584).

Proj. Nr. 1 žemės ūkio naudmenos yra užstatytos teritorijos (730 kv.m) ir ariamos žemės (516 kv.m.) (žr. 3 lentelė).

Žemės naudmenos – žemės plotai, kurie nuo kitų žemės plotų skiriasi jiems būdingomis gamtinėmis savybėmis arba ūkinio naudojimo ypatumais. Naudmenų tikslūs plotai bus nustatyti atliekant kadastrinius matavimus.

Žemės sklypo Nr. projekto plane	Plotas m <sup>2</sup>	Pagrindinė tiksline žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas(ai)	Specialiosios žemės, miško ir vandens naudojimo sąlygos	Žemės sklypams nustatyti servitutai
1	1246	kitos paskirties žemė ( 995),  Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (330)	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (101) 36kv.m  Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (106) 37kv.m  Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)(109) 34kv.m  Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)(149) 99kv.m	222 Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 0,0041 ha;

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	1246	516	-	-	730	-	-	-	-	-	-	-

3 lentelė projektinių žemės sklypų naudmenos

Projektinį sklypą Nr. 1 kerta elektros oro linijų tinklai, požeminis dujotiekio vamzdis, vandentiekio ir buitinių nuotekų vamzdžiai bei ryšių kabelis. Projektuojama teritorija nėra nusausinta. Naujai suformuotam sklypui 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)	36
	106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	37
	109	Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)	34
	149	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)	99

#### 4 projektinių sklypų specialiosios žemės naudojimo sąlygos

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

Į naujai suformuotą sklypą patenkama iš vakarinės sklypo pusės esančia Pievos g. Iš Bičių g. ritynės pusės numatomas projektinis įvažiavimas. Patekimui nereikalingas kelio servitutas.

Naujai suformuotam sklypui Nr.1 nustatomas servitutas kodu S-222 Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), skirtas elektros ir ryšių aptarnavimui, priežiūrai ir tiesimui plotas (41 m<sup>2</sup>).

(žr. 2 lentelė)

##### 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-162208**. 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 geoferencinio pagrindo informacija), brėžinys suderintas su Panevėžio miesto savivaldybės architektu.

Lauko matavimo duomenys apdoroti „GeoMAP 2024“ vadovaujantis geodezijos ir kartografijos techninio reglamento GKTR 1.01:2023 IV skyriaus, techninių reikalavimų

reglamento GKTR 1.01:2023 bei integruotos geinformacinės sistemos geoduomenų specifikacijos nuostatomis.

Projekto Autorius:

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

