

## II „GRAIDA“

Juridinių asmenų registras  
Kodas: 300621992  
PVM kodas LT100003760217

J. Žemgilio g. 46-113  
LT-35239 Panevėžys

Tel.: 8-687 49 697,  
El. p. [iigraida@gmail.com](mailto: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

2020-12-04  
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 žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymu 3D-452/D1-513 „Dėl žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“.

- Lietuvos Respublikos žemės įstatymu.
- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu.
- Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymu (Žin., 2000, Nr. 58-1704; 2003, Nr. 57-2530).
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. 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. įstatymu Nr. 3D-711 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų įrašų keitimo Nekilnojamojo turto kadastrė ir Nekilnojoamojo 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).

- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. liepos 16 d. nutarimu Nr. 920 „Dėl teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

- Panevėžio miesto bendrojo plano keitimu, patvirtintu Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016 m. lapkričio 24 d. sprendimu Nr. 1-408 (reg. Nr. T00079711).

- Girelės gyvenamojo rajono individualios statybos projektu, patvirtintu Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 1993 m. gruodžio 27 d. sprendimu Nr. 839v (reg. Nr. T00048677).

- Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialiuoju planu Nr. T00077538, patvirtintu Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2015 m. lapkričio 26 d. sprendimu Nr. 1-330.

Projektas atliktas vadovaujantis pateiktu Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu bei projektavimo reikalavimais:

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. birželio 9 d. įsakymu Nr. ADP-218 (Skelbimas apie priimtą skelbimą 2020-06-10).
- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus Architektūros ir urbanistikos skyriaus 2020-06-10 žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. ŽPRR-23.
- ESO Elektros tinklo Panevėžio regiono 2020-06-10 žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. 75279/06-10.
- ESO Dujų tinklo Panevėžio regiono 2020-06-10 žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. 75279/06-10.
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Panevėžio skyriaus 2020 m. birželio 16 d. projekto rengimo reikalavimais Nr. SFP-9068-(14.23.36).
- Telia Lietuva Panevėžio regiono 2020-07-02 žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. 3-I-0302/20.
- AUB Aukštaitijos vandenys 2020-07-07 žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. 1.6-ŽP-R7.

Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektas parengtas vadovaujantis GIS duomenimis <https://map.tpdr.lt/> (Panevėžio miesto bendrojo plano keitimas; Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialusis planas), topografiniu planu, naudojantis šios vietovės skaitmeninius rastrinius ortofotografinius žemėlapius, aktualius šiai teritorijai, patvirtintus teritorijų planavimo dokumentus bei kita kartografinę medžiagą. Projekto parengiamųjų darbų metu buvo išanalizuota tinklalapių <http://www.registrucentras.lt>, <https://www.geoportal.lt>, <http://www.regia.lt> teikiama duomenys bei atsižvelgiant į žemės sklypo savininko (naudotojo) prašymą. Žemės sklypas formuojamas taip, kad būtų galima racionaliai naudoti žemę ir pagerinti ekologines, rekreacines teritorijos sąlygas ir galimybes ūkinei veiklai vystyti bei veiklos sąlygas gretimų sklypų naudotojams.

Formuojamo žemės sklypo adresas - **Tylioji g. 9, 37452 Panevėžys, Panevėžio m. sav.**

ŽPDRIS paslaugos byla Nr. **ZSFP-75279**.

Projekto iniciatorius - **žemės sklypo savininkas (naudotojas)** (A. P.).

Projekto organizatorius - **Panevėžio miesto savivaldybė**.

Bendras formuojamos teritorijos plotas - **0,0600 ha**.

Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo **projekto tikslas** - žemės sklypo, reikalingo pastato savininko nuosavybės teisėmis valdomiems pastatams (gyvenamas namas unik. Nr. 2799-4004-2016; kiti inžineriniai statiniai - šulinys) eksploatuoti, suformavimas valstybinėje žemėje ir pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties / naudojimo būdo nustatymas.

### Esamos būklės apžvalga:

Formuojamas žemės sklypas yra Panevėžio m. (2701/0001) kadastro vietovėje, adresu Tylioji g. 9, 37452 Panevėžys, Panevėžio m. sav.

### Sąryšis su gretimais sklypais:

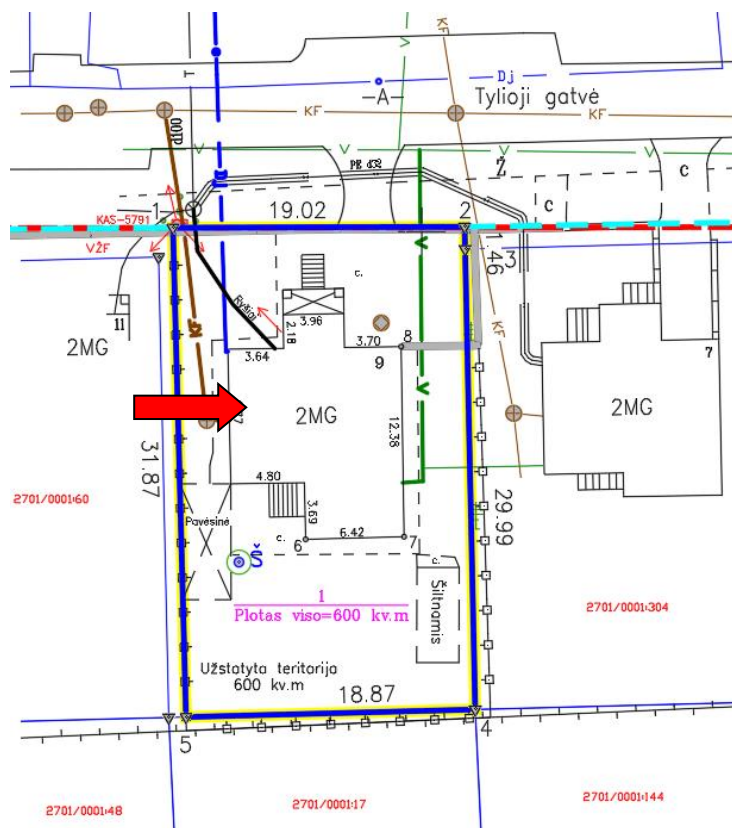
Formuojamas sklypas yra aptvertas tvora, kuri nesutampa su gretimų sklypų ribomis, registruotomis Nekilnojamojo turto registre. Nesutapimą galėjo įtakoti dėl naudotų skirtingų koordinacių sistemų matavimo metu. Visų gretimų sklypų ribos suformuotos atliekant kadastrinius matavimus Panevėžio miesto vietinėje sistemoje.

Gretimų sklypų kad. Nr. 2701/0001:304 bei kad. Nr. 2701/0001:17 registruota riba yra formuojamo sklypo pusėje. O gretimo sklypo kad. Nr. 2701/0001:60 riba apie 1 metrą nuo tvoros.

Vadovaujantis Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklių, patvirtintų 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 taisyklių patvirtinimo“, 33 punktu žemės sklypai turi būti formuojami ir pertvarkomi taip, kad nepablogėtų šių žemės sklypų sąlygos ir galimybės ūkinei veiklai vystyti bei veiklos sąlygos gretimų žemės sklypų naudotojams. Todėl priimtas sprendimas vietoje formuoti bendrą riba kuri sutaptų su tvora, t. y. paliekant apie 1 metro pločio laisvos valstybinės žemės sklypą.

Apie nesutapimus gretimų sklypų svininkai supažindinti vietoje, pridedamas suderintas sprendinių brėžinys.

Sklypo šiaurinėje pusėje yra inžinerinis įrenginys kelias unik. Nr. 4400-5340-7902, inžinerinis įrenginys bei gretimi sklypai registruoti Nekilnojamojo turto registre atlikus kadastrinius matavimus:



Informacija apie gretimus žemės sklypus yra:

Eil. Nr.	Gretimybė projekte	Gretimo žemės sklypo kadastro Nr.	Adresas
1.	1-2	VŽF (Tylioji gatvė) (statinio kadastriniai matavimai)	Tylioji g., 37452 Panevėžys, Panevėžio m. sav.
2.	2-3	Valstybinis žemės fondas	-
3.	3-4	<b>2701/0001:304</b> (kadastriniai matavimai) (V.G./A.G.)	Tylioji g. 7, 37452 Panevėžys, Panevėžio m. sav.
4.	4-5	<b>2701/0001:17</b> (kadastriniai matavimai) (A.S.)	Kirtimų g. 25C, 37452 Panevėžys, Panevėžio m. sav.
5.	5-1	Valstybinis žemės fondas	-

Planuojamoje teritorijoje saugomų gamtos, istorijos ir kultūros vertybių nėra. Aplink planuojamą teritoriją yra visos centralizuotos inžinerinio aprūpinimo sistemos. Rengiant techninius projektus, reikalinga gauti technines sąlygas iš tinklus eksploatuojančių organizacijų. Esama ūkinė veikla, įgyvendinus techninius sprendinius (keliamus tokio tipo statiniams) ir užtikrinus reikiamą statinio eksploatacijos priežiūrą, neigiamos įtakos gyvenamajai, visuomeninei aplinkai, gyventojų saugai ir visuomenės sveikatai neturės. Statybos techniniame reglamente STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ nurodyta, kad minimalus atstumas nuo atskirai statomo namo ir jo priklausinių (išskyrus nesudėtingus statinius) iki kaimyninio 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.

Panevėžio miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane (keitime) (toliau - Bendrasis planas), patvirtintame Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016 m. lapkričio 24 d. sprendimu Nr. 1-408, žemės sklypas patenka į mažo intensyvumo zoną, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritoriją T18. Didžiausias leistinas maksimalus užstatymo intensyvumas UI - 0,8, leistinas maksimalus pastatų aukštingumas - 3 aukštai.



	Esama Panevėžio miesto administracinė riba	<b>FUNKCINĖS ZONOS:</b>	
	Nagrinėjama teritorija ir jos numeris	<b>Mėkų ir miškingų teritorijų zona</b>	
	Miesto identitetai atspindinčios teritorijos riba		Rekreacinių miškų zona
	Padidinto aukštingumo statybos vietos riba	<b>Vandenių zona</b>	
<b>Nekilnojamojo kultūros paveldo objektai ir teritorijos</b>			Vandenių zona
	Kultūros paveldo teritorija - Istorinis miesto centras (registruota 2006-05-23)	<b>Urbanizuotos ir numatomos urbanizuoti teritorijos zori</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 pozoris		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 ryškiais su miestu susijusios periferinės zonos	<b>Neurbanizuojamos</b>	
	Kapinės		Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona
			Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona

Pagal atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą, patvirtintą LR aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto žemės sklypams, kurių naudojimo būdas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos yra 25%.

Įvažiavimas į suformuotą žemės sklypą numatomas esama įvažia iš Tyliosios gatvės.

Atlikus žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą suformuotas 600 kv. m. ploto valstybinės žemės sklypas Nr. 1, kurio techniniai duomenys yra:

Eil. Nr.	Žemės sklypo Nr. projekto plane	Plotas, m <sup>2</sup>	Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas	Specialiosios žemės, miško ir vandens telkinių naudojimo sąlygos	Žemės sklypams nustatyti servitutai
1	2	3	4	5	6
1.	1	600	Kita (žemės) (995) Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (330)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (101).</li> <li>Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (106).</li> <li>Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) (109).</li> <li>Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (149).</li> </ul>	-

Pastaba: servitutų nėra.

Žemės sklypo Nr.	Žemės sklypo plotas viso:	Formuojamų žemės sklypų žemės naudmenų eksplikacija (kv. m)										Nusausinta žemė
		Žemės ūkio naudmenos			Užstatyta teritorija	Keliai	Vandens	Kita žemė				
		Ariama	Sodai	Pievos				Želdiniai	Pelkės	Pažeista	Nenaud.	
1	600	-	-	-	600	-	-	-	-	-	-	-

Naujai suformuotą žemės sklypą kerta ryšių linijos įvadas, 0,4 kV elektros oro linijos įvadas, žemo slėgio dujotiekio įvadas, vandentiekio bei nuotekų tinklai, sklypas nesusausintas. Todėl naujai suformuotam sklypui nustatomi 101; 106; 109; 149 punktų specialiųjų sąlygų reikalavimai:

Duomenys apie žemės sklypų apribojimus (kv. m)			
Žemės sklypo Nr.	Kodas	Apribojimai po pertvarkymo	Plotas (kv. m)
1	101	Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)	35
2	106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	34
3	109	Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)	36
4	149	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)	137

Inžinerinių tinklų apsaugos zonose vykdant statybos, žemės kasinėjimo darbus būtina suderinti su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis organizacijomis. Privaloma laikytis apsaugos zonoms taikomų apribojimų, patvirtintų 1992 m. gegužės 12 d. Vyriausybės nutarimu Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“.

### 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-75279. 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), suderintas su Panevėžio miesto savivaldybės architektu.

Žemės sklypo matavimo darbai atlikti GPS imtuvu Javad Maxor GD, kurio tikslumas (matuojant Statik režimu) 5 mm + 1,5 mm/km (L1), 3 mm + 1 mm/km (L1+L2), tikslumas (matuojant RTK režimu) 15 mm + 2 mm/km (L1), 10 mm+1,5 mm/km (L1+L2). Matavimai atlikti valstybinėje koordinatinių sistemoje (LKS-94) realaus laiko kinematinių metodu, naudojantis nuolat veikiančių LitPOS stočių tinklu. Vietoje nustatytos žemės sklypo ribos ir situacijos elementai.

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.

**Projekto autorius:**

**Darbų vadovas Aidas Vešiotas**, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. FP-246

---

(pareigos, vardas ir pavardė)