

GAUTŲ PASTABŲ ĮVERTINIMAS	
Projekto pavadinimas:	
„Ažupiečių“ daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalo detaliojo plano keitimas	
TPD Nr. K-VT-00-23-256	
Teritorijų planavimo komisijos metu gautos pastabos iš:	
PASTABA	ĮVERTINIMAS
1. Akcinė bendrovė „Via Lietuva“, REG36238553, 2025-06-02.	
1.	Akcinė bendrovė „Via Lietuva“ (buvęs pavadinimas – akcinė bendrovė Lietuvos automobilių kelių direkcija) išnagrinėjo per Topografijos, inžinerinės infrastruktūros, teritorijų planavimo ir statybos elektroninių vartų informacinę sistemą pateiktus derinti „Ažupiečių“ daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalo detaliojo plano keitimo (toliau – DPK) sprendinius (teritorijų planavimo dokumento Nr. K-VT-00-23-256). Akcinė bendrovė „Via Lietuva“ nepritaria DPK sprendiniams ir teikia pastabas: 1. Žemės sklypas Nr. 15 suformuotas inžineriniam statiniui (šaligatviui), kurio unikalus Nr. 4400-3120-9919, eksploatuoti. Paminėtina, kad, vadovaujantis nekilnojamojo turto registro duomenimis, minėtas inžinerinis statinys nuosavybės teise priklauso Anykščių rajono savivaldybei. Tačiau atkreipiame dėmesį, kad, vadovaujantis Kelių įstatymo 2 straipsnio 5 dalimi, kelią (inžinerinį statinį) sudaro žemės sankasa, važiuojamoji dalis, kelkraščiai, kelio grioviai ir kitos vandens nuleidimo sistemos, pėsčiųjų ir dviračių takai, kelio statiniai, techninės eismo reguliavimo priemonės, želdiniai, esantys kelio juostoje, kelio oro sąlygų stebėjimo ir transporto eismo apskaitos, apšvietimo ir kiti įrenginiai kartu su šių elementų užimama žeme. Saugaus eismo automobilių keliais įstatymo 2 straipsnio 67 dalyje nurodyta, kad šaligatvis – kelio dalis pėstiesiems prie važiuojamosios kelio dalies, atskirta arba neatskirta nuo jos. Vadovaujantis Žemės įstatymo 6 straipsniu, valstybinės reikšmės keliams priskirta žemė išimtinė nuosavybės teise priklauso valstybei ir negali būti įgyta savivaldybių ar privačių nuosavybėn. Paminėtina ir tai, kad, vadovaujantis Kelių
1.	Į pastabą atsižvelgta. 1. Formuojamam žemės sklypui Nr. 15 nustatytas žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2). 2. Formuojamame žemės sklype Nr. 27, palei krašto kelią, projektuojamas 6 m pločio servitutas (inžinerinis koridorius) S5 - kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), kodas 202, plotas – 2283 m²; servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, plotas – 2283 m². 3. Pakoreguoti sutartiniai žymėjimai.

įstatymo 4 straipsnio 2 dalimi ir 10 straipsnio 2 dalimi, valstybinės reikšmės kelius ir jiems priskirtą žemę patikėjimo teise valdo, naudoja ir jais disponuoja akcinė bendrovė „Via Lietuva“. Atitinkamai manome, kad šio DPK sprendiniais suformuotam žemės sklypui Nr. 15 nustatytas žemės naudojimo būdas – bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos yra netinkamas. Įvertinus išdėstytus argumentus, akcinės bendrovės „Via Lietuva“ nuomone, formuojamo žemės sklypo Nr. 15 naudojimo būdas turėtų būti nustatytas atsižvelgiant į jame esančio inžinerinio statinio grupę (susisiekimo komunikacijų statiniai), t. y. formuojamam žemės sklypui Nr. 15 nustatant žemės naudojimo būdą – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (žemės sklypai, skirti susisiekimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams ir vandenvietėms). 2. Vadovaujantis Automobilių kelių juostos naudojimo inžineriniams tinklams kloti bendrųjų taisyklių BT ITK 09, patvirtintų Lietuvos automobilių kelių direkcijos prie Susisiekimo ministerijos generalinio direktoriaus 2009 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. V-329, nuostatomis, neužstatytose teritorijose inžinerinių tinklų klojimas išilgine kryptimi kelio juostoje nėra leistinas (t. y. neužstatytose teritorijose inžineriniai tinklai yra klojami už kelio juostos ribų). Šio DPK sprendiniuose inžinerinių komunikacijų koridoriai lygiagrečiai krašto keliui nėra numatyti, todėl akcinei bendrovei „Via Lietuva“ kyla pagrįstų abejonių, kad, vadovaujantis galiojančių teisės aktų nuostatomis bei nepažeidžiant trečiųjų asmenų teisėtų interesų, bus galimybė (esant poreikiui) lygiagrečiai krašto keliui (t. y. už krašto kelio juostos ribų) kloti inžinerinius tinklus ar įrengti kitas reikalingas komunikacijas (pvz.: pėsčiųjų-dviračių takus, privažiuojamuosius kelius ir t.t.). 3. DPK pagrindiniame brėžinyje tuo pačiu sutartiniu žymėjimu yra nurodyta kelių apsaugos zonos riba bei siūloma požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (3-oji apsaugos juosta)	
---	--

	riba. Akcinės bendrovės „Via Lietuva“ nuomone, planuojamai teritorijai taikomi minėtų apribojimų sutartiniai žymėjimai turėtų būti atskirti. Akcinė bendrovė „Via Lietuva“ spęs dėl šio DPK sprendinių derinimo, kai atitinkamai bus įvertintos pastabos ir pakoreguoti DPK sprendiniai.		
2. Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos, REG36341579, 2025-06-03.			
1.	Skyrius nederina teikiamo „Ažupiečių“ daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalo detaliojo plano keitimo detaliojo plano (K-VT-00-23-256) (toliau – Projektas). Paaiškina, kad pateiktame derinti Projekte neįvykdytas Skyriaus 2023 m. balandžio 5 d. išduotų Teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG271502 8 punkto reikalavimas „Jei Projekto sprendiniai įtakos esamų ar besiribojančių žemės sklypų naudojimui, sprendinius suderinti su šių žemės sklypų savininkais. Rengiant Projektą nepažeisti trečiųjų asmenų pagrįstų teisių“. Pateiktame derinti projekte nėra duomenų, kad šis reikalavimas iš viso nebuvo nagrinėtas: formuojamo žemės sklypo, unikalus Nr. 4400-2443-0802, kadastro Nr. 3403/0021:149, 21669/24700 dalis priklauso Lietuvos Respublikai, patikėtinis – Anykščių rajono savivaldybė, o 3031/2470 dalis, kurios plotas – 0,3031 ha nuosavybės teise priklauso fiziniams ir juridiniams asmenims ir ši dalis žemės sklypo yra priskirta pastatui – Bendrabučiu, unikalus Nr. 3498-5013-8017, eksploatuoti ir buvo parduota kartu su šiuo pastatu. Tuo tarpu Projekte šiam pastatui eksploatuoti formuojamas žemės sklypas Nr. 20, kurio plotas 0,2626 ha (formuojamo žemės sklypo plotas neatitinka pastatų savininkų nuosavybės teise turimos žemės plotui). Projekte nėra duomenų (išskyrus bendras viešinimo procedūras), kad į Projekto teritoriją patenkančios privačios žemės savininkai būtų buvę informuoti apie Projekto sprendinius. Taip pat atkreipiame dėmesį, kad Aiškinamajame rašte neteisingai nurodoma, kad Projekto teritorijoje esančios valstybinės žemės patikėtinis yra Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos, nes visos į Projekto teritoriją patenkančios valstybinės žemės	1.	Į pastabas atsižvelgta. Teoriškai detaliojo plano sprendiniai įtakoja visus planuojamojoje bei kaimyninėje teritorijoje gyvenančius ir dirbančius žmones. Teritorijų planavimo dokumento viešinimo procedūros tvarka, atsižvelgiant į teritorijų planavimo dokumento rūšį ir lygmenį, nustatoma Vyriausybės tvirtinamuose Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimančios sprendimus, dėl teritorijų planavimo, nuostatuose. Detaliojo plano viešinimo procedūra atlikta dviem etapais. Vadovaujantis Visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatų 20.2 punktu, pirmojo etapo metu buvo pateikta informacija, apie pradedamą rengti detalų planą, planavimo tikslus, pasiūlymų teikimo tvarką, taip pat planavimo darbų programą, kurioje nurodoma, ar bus atliekamas SPAV. O parengus detaliojo plano sprendinius ir baigus rengimo etapą, vadovaujantis nuostatų 22 punktu buvo atliktas antras viešinimo etapas, kurio metu visuomenei paskelbta informacija apie galimybes susipažinti su teritorijų planavimo dokumento sprendiniais, viešo svarstymo vietą ir laiką, pasiūlymų teikimo tvarką. Visos detaliojo plano viešinimo procedūros atliktos įstatymų nustatyta tvarka. Visi planuojamos teritorijos ir kaimyninių žemės sklypų savininkai ir naudotojai informuoti registruotais laiškais. Prievolės suderinti detaliojo plano sprendinius su visais sklypų savininkais ir naudotojais įstatymai nenumato, todėl nurodymas suderinti sprendinius su esamų ar besiribojančių žemės sklypų savininkais yra perteklinis ir neįgyvendinamas. Atkreipiame dėmesį, kad detaliojo plano sprendiniai trečiųjų šalių interesų nepažeidžia.

patikėjimo teisės Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2024 m. sausio 10 d. nutarimu Nr. 32 ir Perdavimo – priėmimo 2024 m. sausio 24 d. aktu Nr. 1SD-269 (6.43 E)/6MŽP-5-(15.6.33 E.) perduotos Anykščių rajono savivaldybei. Be to Aiškinamojo rašto skyriuje „PLANUOJAMA TERITORIJA IR GRETIMYBĖS“ aprašant žemės sklypo, unikalus Nr. 4400-6084-9729, kadastro Nr. 3403/0021:162, faktinę situaciją neteisingai nurodyta, kad šiam sklypui „Sudaryta nuomos sutartis: ANYKŠČIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖ“. Šiam sklypui, iki patikėjimo teisių perdavimo Anykščių rajono savivaldybei, buvo su šia savivaldybe sudaryta panaudos sutartis, kuri nutraukta perdavus savivaldybei patikėjimo teises. Taip pat atkreipiame dėmesį, kad Aiškinamajame rašte neteisingai nurodyta, kad žemės sklype kadastro Nr. 3403/0021:126 „Žemės sklype registruoti pastatai (statiniai): - nėra“, nes šiame sklype yra pastatas unikalus Nr. 3499-5002-2034. Taip pat Projekte neišnagrinėtas esamų servitutų klausimas, o tik nurodyta, kad „Esami registruoti servitutai, esant poreikiui, siūlomi naikinti“ ir projektuojami keturi nauji servitutai, kurie sutampa su esamais. Projekte turėtų būti išanalizuoti esami servitutai ir sprendiniuose detalizuota, kurie iš jų išlieka konkrečiuose sklypuose (kaip pasidalina naujai formuojamuose sklypuose esami servitutai, į sklypą patenkantis esamo servituto plotas), kurie servitutai yra naikinami išnykus būtinumui bei kokie yra reikalingi nustatyti nauji. Projekte formuojant kitos paskirties žemės sklypus pastatams ir statiniams eksploatuoti nustatomas plotas nepagrįstas pagal Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos, patvirtintos 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“, reikalavimus (išskyrus privačios nuosavybės teise turimas žemės	Žemės sklypo Nr. 20 plotas pakoreguotas, pagal NT duomenis – 0,3031 ha. Pastato – Bendrabučio, unikalus Nr. 3498-5013-8017, bendrasavininkai, informuoti teisės aktų nustatyta tvarka (žr. Visuomenės dalyvavimo ataskaitą). Aiškinamajame rašte pakoreguoti duomenys apie planuojamų sklypų valstybinės žemės patikėtinį, nurodant Anykščių rajono savivaldybę, a.k. 111100241. Aiškinamajame rašte, aprašant žemės sklypo, unikalus Nr. 4400-6084-9729, kadastro Nr. 3403/0021:162, atnaujinta informacija panaikinant informaciją: „Sudaryta nuomos sutartis: ANYKŠČIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖ“. Papildytas Aiškinamasis raštas nurodant, kad žemės sklype kadastro Nr. 3403/0021:126, yra registruotas pastatas, unikalus Nr. 3499-5002-2034. Detaliajame plane išnagrinėti esami servitutai. Nurodyti Aiškinamajame rašte ir pagrindiniame brėžinyje. Esamas servitutas S01 naikinamas, todėl nerodomas grafiškai, o kiti siūlomi naikinti pagal poreikį, bet šiuo metu nurodomi, kaip esami. Aiškinamajame rašte, vadovaujantis 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“, patvirtintais reikalavimais nustatytas formuojamų žemės sklypų Nr. 25, 28, 29, 30, S_{min} – mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, kurį sudaro statinio ar įrenginio užimamas plotas ir statiniui ar įrenginiui prižiūrėti (prie jo privažiuoti, prieiti) reikalingas plotas. Visi projektuojami sklypai daug didesni už minimalų leistiną. Pateikta galiojanti ir pasirašyta žemės
---	--

sklypų dalis pastatams eksploatuoti, kuriems eksploatuoti atidalinamų žemės sklypų plotai turi atitikti nuosavybės teise turimos žemės plotą) . Atkreipiame dėmesį, kad rengiant Projektą naudota žemės sklypo kadastro Nr. 3403/0021:40 Žemės sklypo schema naudojimosi tvarkai nustatyti M 1:2000 yra negaliojanti, nes nesuderinta žemės sklypo savininkų bei naudotojų, šio sklypo naudojimosi tvarka nėra patvirtinta (naudojimosi tvarka tvirtinama notarine sutartimi ir registruojama Nekilnojamojo turto registre, sklypo išraše tokių duomenų nėra). Apibendrinant kas išdėstyta, neišsprendus aukščiau nurodytų aplinkybių, suderinus Projektą būtų pažeistos trečiųjų asmenų pagrįstos teisės, o dėl neišspęsto esamų servitutų perkėlimo į formuojamus sklypus klausimo bus neįmanoma įgyvendinti Projekto, todėl Skyrius atsisako derinti Projektą	sklypo kadastro Nr. 3403/0021:40 Žemės sklypo schema naudojimosi tvarkai. Visos pastabos pataisytos, trečiųjų šalių interesai nebus pažeidžiami.
---	--

Projekto vadovas

(parašas)

Tadas Markilevičius