

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## I V A D A S

Pertvarkomas žemės sklypas: Panevėžio raj. Panevėžio sen. Pažagienių k. Šilagalio g. 104 kad.Nr.6677/0001:0999;

Projekto tikslai: pertvarkyti žemės ūkio paskirties žemės sklypą, esantį Panevėžio r. sav., Panevėžio sen., Pažagienių k., Šilagalio g. 104, kadastro Nr. 6677/0001:999, - padalyti žemės sklypą į atskirus žemės sklypus;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-148468;

Dokumentai, kuriais vadovaujantis rengiamas projektas:

- Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas (reg. Nr.000661001024), patvirtintas 2008m. liepos 3d. Panevėžio rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T-154;

- Panevėžio priemiestinių gyvenamųjų teritorijų intensyvos plėtros specialusis planas (reg. Nr.T00071350), patvirtintas 2014m. gegužės 8d. Panevėžio rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-104;

- Panevėžio rajono savivaldybės vietinės reikšmės kelių ir gatvių sąrašas, patvirtintas Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2022m. sausio 27d. sprendimu Nr. T-23;

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024m. lapkričio 29d. įsakymas Nr.A-473 dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo;

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2024m. gruodžio 5d. Nr.TP.196-24-Ž parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2024m. gruodžio 3d. Nr.148468/12-05 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės patvirtintos LR žemės ūkio ministro ir LR aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. 3D452/D1-513;

- Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, patvirtintas Lietuvos Respublikos 2019 m. birželio 6 d. įstatymu Nr. XIII-2166.

- Lietuvos Respublikos žemės įstatymas;

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas;

- Kiti teritorijų planavimą reglamentuojantys įsakymai, nutarimai, taisyklės.

## ESAMA TERITORIJOS BŪKLĖ

Pertvarkomas žemės sklypas yra Panevėžio rajono savivaldybėje, Panevėžio seniūnijoje, Pažagienių kaime, Šilagalio gatvėje Nr. 104. Žemės sklypo kadastrinis Nr.6677/0001:0999, unikalus Nr.4400-3037-8108, plotas 0,2413ha. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - žemės ūkio paskirties žemė, žemės naudojimo būdas - kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Žemės ūkio naudmenų našumo balas -50.0. Sklype pastatytas pastatas - veršidė (unik.Nr.6697-5001-6015).

Žemės sklype registruotos žymos apie teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 293m<sup>2</sup>.

Registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 302m<sup>2</sup>, teritorijos unik.Nr.100160088;  
109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 2m<sup>2</sup>, teritorijos unik.Nr. 100640864.

Nekilnojamojo turto registre įregistruoti servitutai:

206-Servitutas-teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas- 293m<sup>2</sup>;  
207- Servitutas-teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas- 293m<sup>2</sup>;  
208- Servitutas-teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas- 293m<sup>2</sup>.

Žemės sklypą kerta 0,4kV orinė elektros linija. Į pastatą nutiestas požeminis elektros kabelis, vidutinio slėgio dujotiekio tinklai. Teritorija nemelioruota. Sklypas nepatenka į kultūros paveldo teritorijas, saugomas teritorijas, Natūra 2000 teritorijas. Gretimi žemės sklypai:

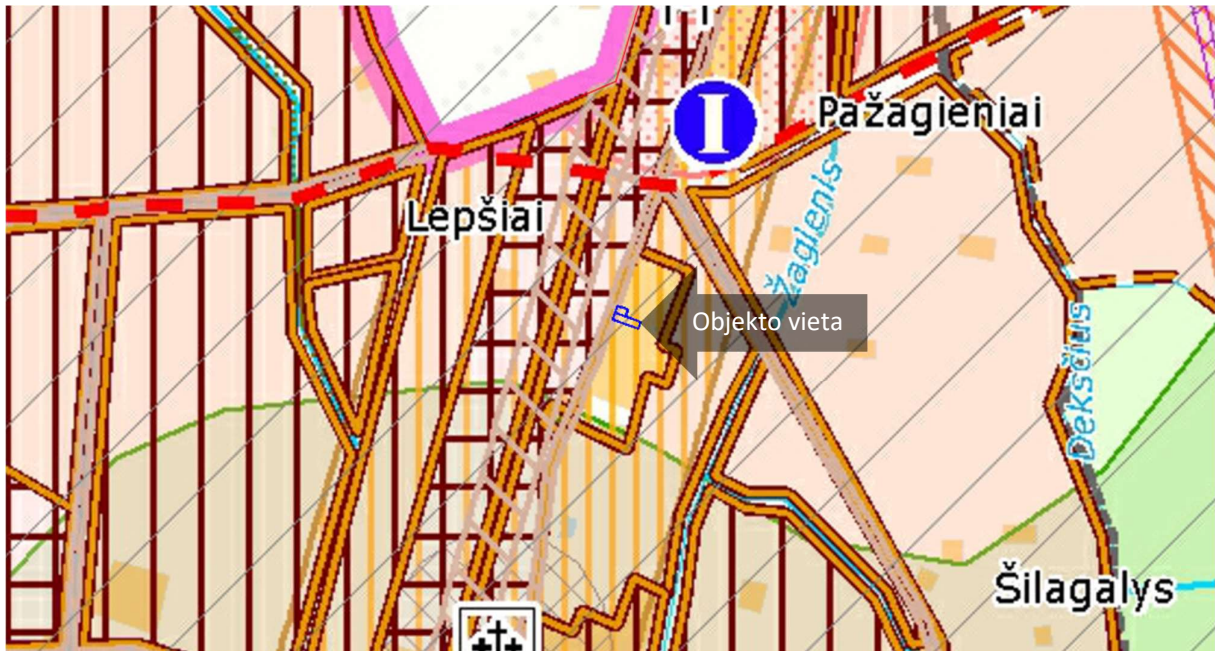
Gretimybė	Sklypo kadastrinis, unikalus Nr.	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis ir būdas	Nuosavybės forma	Matavimo tipas
1-5	6677/0001:0865 4400-1827-5644 Šilagalio g. 104B	Kitos paskirties žemė, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
5-6	Valstybinė žemė			
6-7	6677/0001:0715 4400-1084-3366 Šilagalio g. 106	Žemės ūkio paskirties žemė, kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Privati	Kadastriniai matavimai
7-1	Šilagalio gatvė (Ds kategorija)			

## REGLAMENTŲ, PLANAVIMO DOKUMENTŲ APŽVALGA



	Privačios žemės sklypai
	Laisvos žemės fondo (LŽF) žemės plotai
	LŽF žemei priskirti anksčiau patvirtintame žemės reformos žemėtvarkos projekte ar jam prilyginamuose žemės sklypų planuose suprojektuoti žemės sklypai

1pav. ištrauka iš Panevėžio rajono Šilagalio kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto



## SPRENDINIAI

### VEIKLOS PRIORITETŲ TERITORIJOS

#### Miškų ūkio paskirties žemė

- Ekosistemų apsaugos miškai
- Rekreaciniai miškai
- Apsauginiai miškai
- Ūkiniai miškai
- Valstybinės reikšmės miškas

#### Projektuojami plotai miškui įveisti

- plotas < 5 ha
- plotas ≥ 5 ha

#### Gamtinis karkasas

- Regioninio tarsisteminio stabilizavimo ašys (geoekologinės takoskyros)
- Rajoninio tarsisteminio stabilizavimo ašys (geoekologinės takoskyros)
- Rajoniniai ir svarbiausi vietiniai vidinio stabilizavimo mazgai ir juostos
- Regioniniai ir svarbiausi rajoniniai slėninės bei dubakloninės migracijos koridoriai
- Rajoniniai ir svarbiausi vietiniai slėninės bei dubakloninės migracijos koridoriai

#### Statybų plėtros zonos

- Intensyvaus užstatymo >9 a
- Vidutinio užstatymo >15 a
- Mažo intensyvumo užstatymo >25 a
- Ekstensyvaus užstatymo >40 a
- Negyvenamos statybos
- Intensyvi rekreacinė statyba
- Rekreacinė statyba
- Specializuota žemės ūkio veikla - medelynas
- Projektuojamas rekreacinis miškas
- Kapinių plėtra rezervuojama teritorija
- Rezervuojamos visuomenės poreikiams viešo naudojimo poilsio teritorija
- Užstatyta teritorija

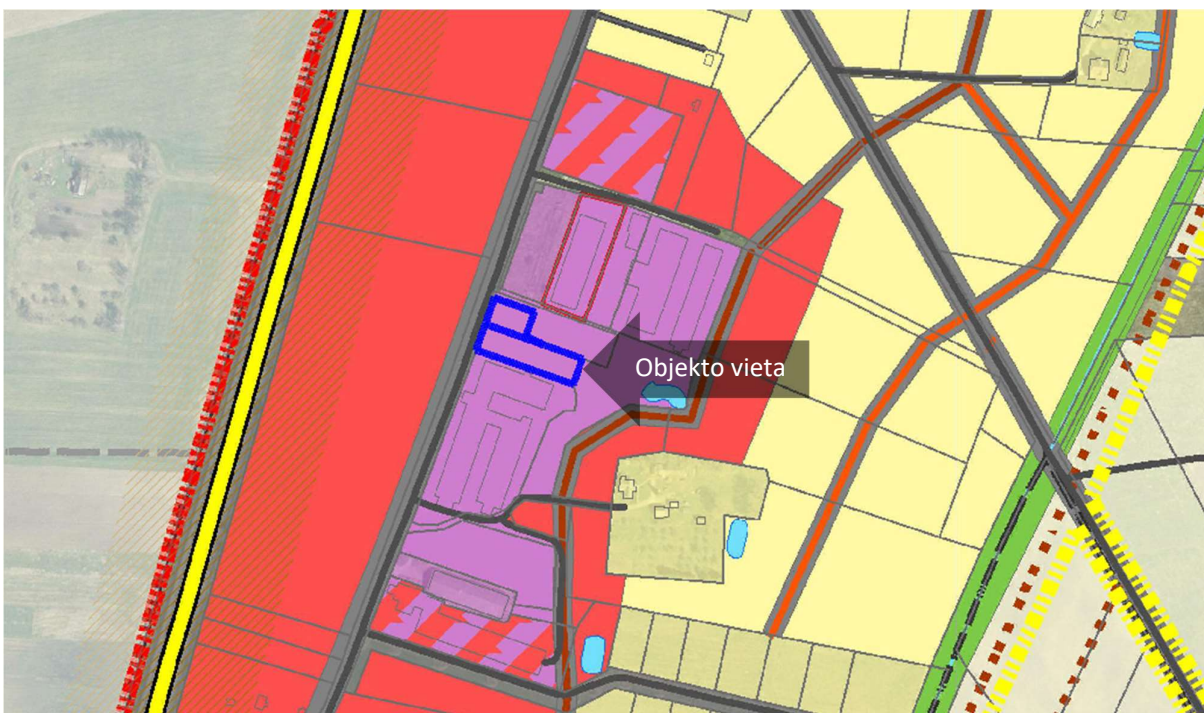
### VEIKLOS APRIBOJIMAI

- Pakelės infrastruktūros plėtros zona
  - Inžinerinės infrastruktūros koridorius
  - Kultūros paveldo objekto apsaugos zona
  - Naudingųjų iškasenų išvalyta teritorija
  - Naudingųjų iškasenų prognozinė teritorija
  - Teritorija, kurioje išplitę karstiniai procesai (nuo 5 iki 20 karstinių smegduobių 100 hektarų plote)
  - Vandens telkinių apsaugos zona
  - Kelio sanitarinės apsaugos zona
  - Sąvartyno apsaugos zona
  - Nuotekų valymo įrenginių apsaugos zona
  - Gyvulininkystės, paukštininkystės įmonės apsaugos zona
  - Aerodromo kliūtis ribojanti zona
  - Elektros oro linijos apsaugos zona
  - Dujotiekio įrenginių apsaugos zona
- #### Vandenvietės apsaugos zonos
- Griežto naudojimo
  - Sugriežtinto naudojimo
  - Atriboto naudojimo
  - Kapinių apsaugos zona
  - Krašto apsaugos sistemos žemės sklypai
  - Hidrometeorologijos stotis (apsaugos zona - 200 m pločio žemės juosta aplink aikštelės ribą)
  - Projektuojamas aplinkkelis
  - Viešųjų paslaugų plėtojimas

2pav. ištrauka iš Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio

Pagal Panevėžio rajono bendrojo plano sprendinius žemės sklypas patenka į užstatytą teritoriją. Gyvenamųjų namų teritorijos žemė gali būti naudojama gyvenamiems namams statyti, smulkaus ir vidutinio verslo ir viešųjų paslaugų (švietimo, sveikatos, sporto) patalpoms įrengti arba statiniams statyti, bendro naudojimo želdynams ir inžineriniams tinklams, įrenginiams statyti ir eksploatuoti. Mažaaukščio užstatymo aukštingumas neturi būti didesnis kaip 3 a., užstatymo intensyvumo rodikliai neturi viršyti: gyvenamosios paskirties sklypams - 0,4; negyvenamosios paskirties sklypams – 1,2. Naujos namų valdos sklypas kaimo vietovėje turi būti ne mažesnis kaip 9 arai.

Pagal Panevėžio priemiestinių gyvenamųjų teritorijų intensyvios plėtros specialųjį planą sklypas yra teritorijoje, kurioje planuojama pramonės ir sandėliavimo objektų statyba. Aiškinamajame rašte nurodoma, kad pakeitus žemės naudojimo būdus ir pobūdžius, išlieka ir esami žemės naudojimo būdai ir pobūdžiai, nustatyti Panevėžio rajono bendrajame plane iki tol, kol Panevėžio rajono bendrasis planas bus pakeistas. Brėžinyje funkcinių zonų ribos yra sąlyginės. Rengiant žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus, teritorijų veiklos apibūdinimo skiriamąją ribą būtina tikslinti, pagal specifinius teritorijų požymius. Numatytos funkcinės zonos 30 % gali būti keičiamos į kitos paskirties funkcinę zoną.



#### Žemėnauda (planuojama)

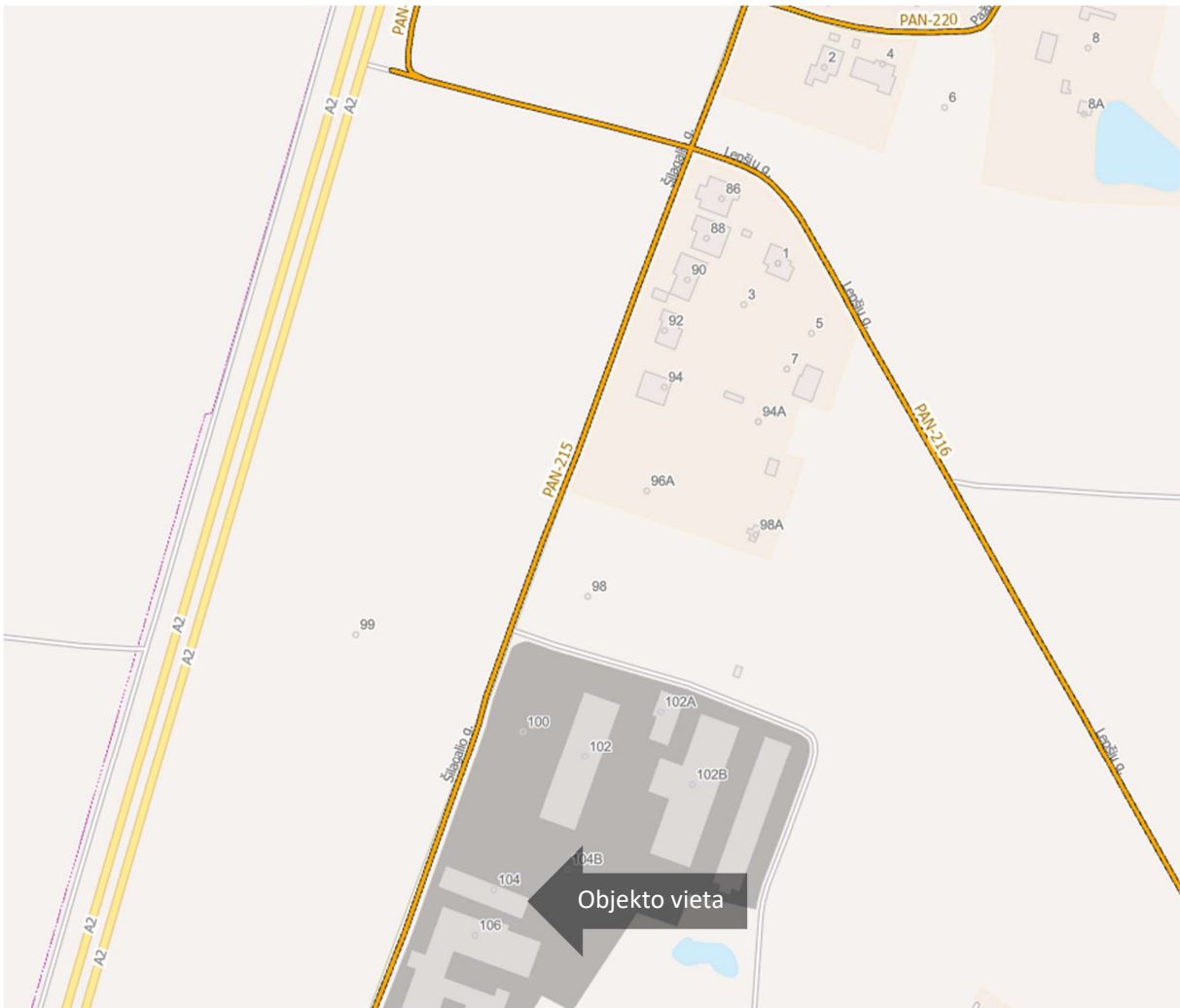
- Gyvenamosios teritorijos žemės sklypas
- Komerinės paskirties objektų teritorijos žemės sklypas
- Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos žemės sklypas
- Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos žemės sklypas/Komerinės paskirties objektų teritorijos žemės sklypas
- Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos žemės sklypas
- Žemės sklypas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams
- Atskirųjų želdynų teritorijos žemės sklypas
- Rekreacinės teritorijos žemės sklypas
- Konservacinės paskirties žemės sklypas

#### Susisiekimo infrastruktūra

- Magistralinis kelias
- Kiti keliai ir gatvės
- Perspektyvinės gatvės
- Naujos gatvės
- Naujos pagalbinės gatvės

Gyvenamųjų teritorijų II plėtros etapas

3pav. ištrauka iš Panevėžio priemiestinių gyvenamųjų teritorijų intensyvios plėtros specialiojo plano, žemės naudojimo brėžinio



Nr.	Pavadinimas	Ilgis (km)	Gyvenvietė	Kategorija	Pastabos
PAN-215	Šilagalio g.	2,762	Pažagių k.	Ds	

4pav. Ištrauka iš Panevėžio rajono žemėlapis, vietinės reikšmės keliai ir gatvės

Elektros energetikos objektų ir įrenginių, esančių elektros energetikos objektus ir įrenginius valdančiai elektros energetikos įmonei nuosavybės teise ar kitais teisėtais pagrindais nepriklausančioje žemėje, eksploatavimui, aptarnavimui, remontui, rekonstravimui, modernizavimui ir naudojimui užtikrinti Lietuvos Respublikos elektros energetikos įstatymu 75 str. 3p. nustatomi žemės ir kitų nekilnojamųjų daiktų servitutai šių objektų ir įrenginių apsaugos zonų ribose.

## PROJEKTO SPRENDINIAI

Žemės ūkio paskirties žemės sklypas padalijamas į du atskirus žemės sklypus. Sklypai formuojami atsižvelgiant į savininko pageidavimą. Suformuotų žemės sklypų pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas nekeičiami. Pastate nėra vykdoma veikla dėl kurios reikėtų nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.115 straipsnį padalijus tarnaujantįjį daiktą, anksčiau nustatytas servitutas lieka galioti visoms tarnaujančiojo daikto dalims, išskyrus atvejus, kai daikto padalijimo metu servitutas galiojo ar buvo nustatytas tik konkrečiai tarnaujančiojo daikto daliai. Žemės sklype

kad.Nr.6677/0001:0999 registruoti servitutai, suteikiantys teisę tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodai 206, 207, 208) lieka galioti žemės sklypuose proj.Nr. 999-1 ir proj.Nr.999-2.

Ivaziavimai į suprojektuotus žemės sklypus numatomi iš Šilagalio gatvės.

Pastaba: rengiant statinių techninius projektus įvažos vieta gali būti keičiama.

Suformuoti žemės sklypai:

#### **Žemės sklypas proj. Nr. 999-1**

Sklypo plotas- 650m<sup>2</sup>

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - žemės ūkio paskirties žemė

Naudojimo būdas - kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai

Siūlomos nustatyti teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 86m<sup>2</sup>.

Servitutai:

S1 206-Servitutas-teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas- 68m<sup>2</sup>;

S1 207- Servitutas-teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas- 68m<sup>2</sup>;

S1 208- Servitutas-teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas- 68m<sup>2</sup>.

#### **Žemės sklypas proj. Nr. 999-2**

Sklypo plotas- 1763m<sup>2</sup>

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - žemės ūkio paskirties žemė

Naudojimo būdas - kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai

Siūlomos nustatyti teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 232m<sup>2</sup>;

109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 10m<sup>2</sup>.

Servitutai:

S2 206-Servitutas-teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas- 225m<sup>2</sup>;

S2 207- Servitutas-teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas- 225m<sup>2</sup>;

S2 208- Servitutas-teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas- 225m<sup>2</sup>.

Teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, apribojimai nurodyti specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatyme.

Parengto projekto viešinimas vykdomas ŽPDRIS interneto svetainėje ([www.zpdris.lt](http://www.zpdris.lt)). Susipažinimui su parengto projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų laikotarpis, per kurį suinteresuoti asmenys pasiūlymus dėl projekto sprendinių gali pateikti nurodytiems asmenims raštu arba ŽPDRIS priemonėmis.

Parengė matininkė Vaida Taurienė