

## II „GRAIDA“

Juridinių asmenų registras  
Kodas: 300621992  
PVM kodas LT100003760217

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

Tel.: +370 687 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

2025-05-07  
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 2014 m. sausio 2 d. įsakymu 3D-1/D1-1 „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymo Nr. 3D-452/D1-513 „Dėl žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“.

- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis nustatoma arba keičiama pagal Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašą, patvirtintą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2024 m. kovo 13 d. nutarimu Nr. 184 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimo 1073 „Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir keitimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo“.

- 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“.

- Servitutai nustatomi arba panaikinami 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“.

### Projektas parengtas pagal reikalavimus:

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. balandžio 24 d. įsakymu Nr. A-286 (2023-04-25 viešinimas).

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžinerinių tinklų, Panevėžio regiono 2023 m. balandžio 25 d. Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. 119934/04-25.

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2023 m. gegužės 4 d. Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. TP.72-23-Ž.

Projektas taip pat parengtas vadovaujantis GIS duomenimis, 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/> teikiami 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.

Projekto iniciatorius - **žemės sklypo savininkė (Br. R.)**.

Projekto organizatorius - **Panevėžio rajono savivaldybė**.

Žemės sklypo adresas - **Paparčių g. 1, 38134 Maženių k., Velžio sen., Panevėžio r. sav.**

Bendras formuojamos teritorijos plotas - **2,03 ha**.

Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto tikslas - padalinti žemės sklypą į du atskirus žemės sklypus ir pakeisti vieno sklypo pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį/naudojimo būdą.

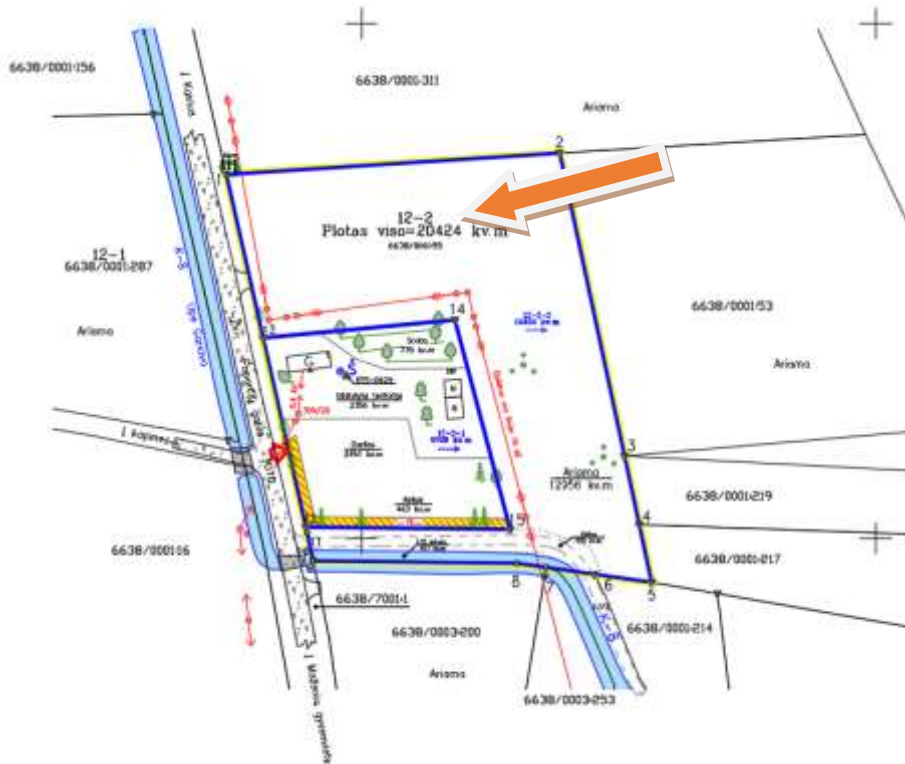
#### **Esamos būklės apžvalga:**

Projektas atliekamas Maženių (6638/0001) kadastro vietovėje, Maženių kaime, Velžio seniūnijoje, Panevėžio rajono savivaldybėje, 16 km į pietryčius nuo Panevėžio. Vakariniame buvusio gatvinio kaimo gale šiaurės kryptimi teka upelis Alanta. Rytinėje Maženių kapinių pusėje teka dešinysis Alantos intakas – Gariava.



### Sąryšis su gretimais sklypais:

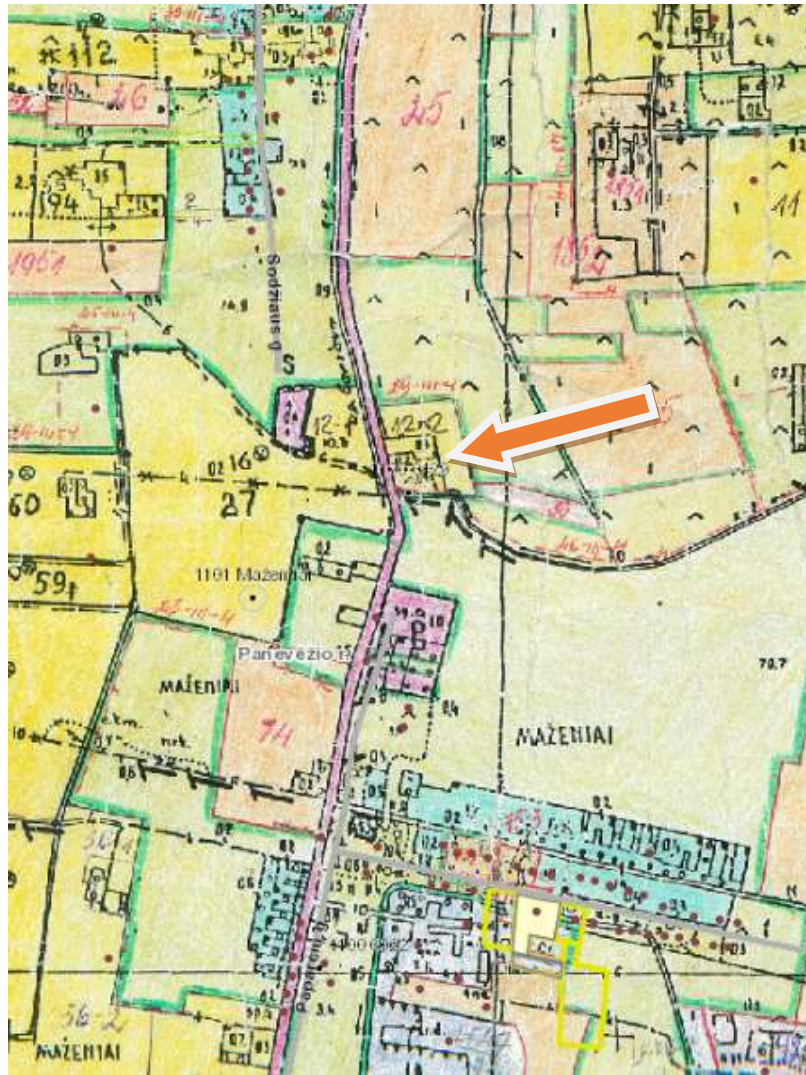
Aplink sklypą išsidėstę privatūs sklypai, sklypo vakarinėje pusėje - žvyro dangos V kategorijos valstybinės reikšmės kelias Nr. 3010 Preidžiai-Maženiai-Raguva. Privatūs sklypai registruoti Nekilnojamojo turto registre atlikus kadastrinius - preliminarius matavimus:



Informacija apie gretimus žemės sklypus yra:

Eil. Nr.	Gretimybė projekte	Gretimo žemės sklypo kadastro Nr.
1.	1-2	<b>6638/0001:311</b> (kadastriniai matavimai) (Z. Ant.)
2.	2-3	<b>6638/0001:53</b> (I.Sav. / S. Sav.)
3.	3-4	<b>6638/0001:219</b> (Kar. Kl. / L. Kl.)
4.	4-5	<b>6638/0001:217</b> (Kar. Kl. / L. Kl.)
5.	5-6	<b>6638/0001:214</b> (J. Kat)
6.	6-7	<b>Laisva valstybinė žemė</b>
7.	7-...-9	<b>6685/0003:200</b> (Z. Sim./ Vald. Sim.)
8.	9-...-1	<b>6638/7001:1</b> (AB „Lietuvos automobilių kelių direkcija“)

Žemės sklypo ribų formavimas atliktas vadovaujantis Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendruoju planu, patvirtintu 2008 m. liepos 3 d. sprendimu Nr. T-154; ištrauka iš Maženių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto (patvirtintas 2000 m. vasario 25 d. Panevėžio apskrities viršininko įsakymu Nr.245ž), Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu (reg. Nr. 66/23441), preliminarių matavimų žemės sklypo planu bei gretimų sklypų kadastrinių - preliminarių matavimų duomenimis.



Ištrauka iš Mažėnių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto.

Atlikus žemės sklypo kad. Nr. 6638/0001:55 kadastrinius matavimus bei patikslinus kartografinę medžiagą gautas **2,0424 ha** plotas. Gautas sklypo plotas maksimalios leistinos (ribinės) paklaidos ribose:

$$0,06 \sqrt{P} = +/- 0,0855 \text{ ha.}$$

Nekilnojamojo turto registre registruoto žemės sklypo eksplikacija yra:

Žemės sklypo savininko vardas, pavardė	Žemės sklypo Nr.	Žemės sklypo plotas viso	Formuojamo žemės sklypo žemės naudmenų eksplikacija (kv. m) iki pertvarkymo										Nusausinta žemė
			Žemės ūkio naudmenos			Užstatyta teritorija	Keliai	Vandenys	Kita žemė				
			Ariama	Sodai	Pievos				Želdiniai	Pelkės	Pažeista	Nenaud.	
Br. R.	12-2 (6638/0001:55)	2,0300	1,6900	-	-	0,3000	-	0,0400	-	-	-	-	2,0300

Atlikus sklypo padalijimo projektą patikslinta žemės ūkio naudmenų eksplikacija, t. y. sklype yra pasodintas sodas, kelias, užstatyta teritorija bei likusi teritorija, naudojama žemės ūkio veiklai. Užstatytoje teritorijoje yra pastatai, registruoti Nekilnojamojo turto registre, t. y. gyvenamas namas, ūkiniai pastatai bei kiti inžineriniai statiniai (rūkykla, lauko tualetas):

Žemės sklypo savininko vardas, pavardė	Žemės sklypo Nr.	Žemės sklypo plotas viso	Formuojamų žemės sklypų žemės naudmenų eksplikacija (kv. m) po pertvarkymo										Nusausinta žemė
			Žemės ūkio naudmenos			Užstatyta teritorija	Keliai	Vandenys	Kita žemė				
			Ariama	Sodai	Pievos				Želdiniai	Pelkės	Pažeista	Nenaud.	
Br. R.	12-2-1	6020	2451	770	-	2356	443	-	-	-	-	-	6020
Br. R.	12-2-2	14404	12956	-	-	-	1031	417	-	-	-	-	14404

0,6020 ha žemės sklype Nr. 12-2-1 yra pastatai statyti 1887 m. bei 1979 m., sklypą sudaro užstatyta teritorija, sodas, daržas bei kelias (su tikslu patekti į gretimą sklypą). Todėl keičiama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis į kitą paskirtį (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (330)).

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. (iki pertvarkymo)	12-2 (6638/0001:55)	20424	Žemės ūkio (610)	1. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), (14 metrų pl.). 2. Gruntinių geodezinių ženklų apsaugos zonos (VII skyrius, šeštasis skirsnis), (1 metro pl.). 3. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis). 4. Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), (1 metro pl.).	—
<b>Po pertvarkymo</b>					
2.	12-2-1	6020	Kita (995). Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (330).	1. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), (20 metrų pl.). 2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), (0,4 kV - 4 m pl.; 10 kV - 20 m pl.). 3. Gruntinių geodezinių ženklų apsaugos zonos (VII skyrius, šeštasis skirsnis), (1 metro pločio). 4. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis). 5. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), (100 metrų pločio).	S - 0,0443 ha ploto Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas - 215)
3.	12-2-2	14404	Žemės ūkio (610). Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai (303).	6. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), (20 metrų pl.). 7. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), (10 kV - 20 metrų pl.). 8. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis). 9. Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis). 10. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), (100 metrų pl.). 11. Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), (5 metrų pl.). 12. Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis).	—

Naujai suformuoti žemės sklypai Nr. 12-2-1; Nr. 12-2-2 yra išsidėstę pagal V kategorijos valstybinės reikšmės kelią Nr. 3010 Preidžiai-Maženiai-Raguva, minėtiems sklypams nustatomos 20 metrų pločio Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).

Sklypus kerta 0,4 kV elektros oro linija bei 10 kV elektros oro linija, nustatomos 4 metrų pločio bei 20 metrų pločio Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Sklype yra valstybinio geodezinio pagrindo sutankinimo punktas Nr. 65S-0429, naujai suformuoti sklypai nusausinti.

Sklypų vakarų bei pietinėje pusėje teka upelis Gariava (dešinysis Alantos upės intakas), kurio viduriu yra suformuota sklypo pietinė riba, todėl nustatoma Paviršinių vandens telkinių (VI skyrius, šeštasis skirsnis) (**128**) specialioji žemės naudojimo sąlyga, 100 m pločio Paviršinių vandens telkinių apsaugos zona (VI skyrius, septintasis skirsnis) (**163**) bei 5 m pločio Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juosta (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) (**164**).

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 110 straipsniu žemės ūkio paskirties žemės sklypuose dirvožemio apsaugos tikslais taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal 1-4 dalyse nurodytus požymius. Įgyvendinus projektą naujai suformuotas žemės ūkio paskirties žemės sklypas Nr. 12-2-2 yra nusausintas, naudmenų našumo balas - 44,7, todėl sklypui nustatomas apribojimas „Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) (152)“.

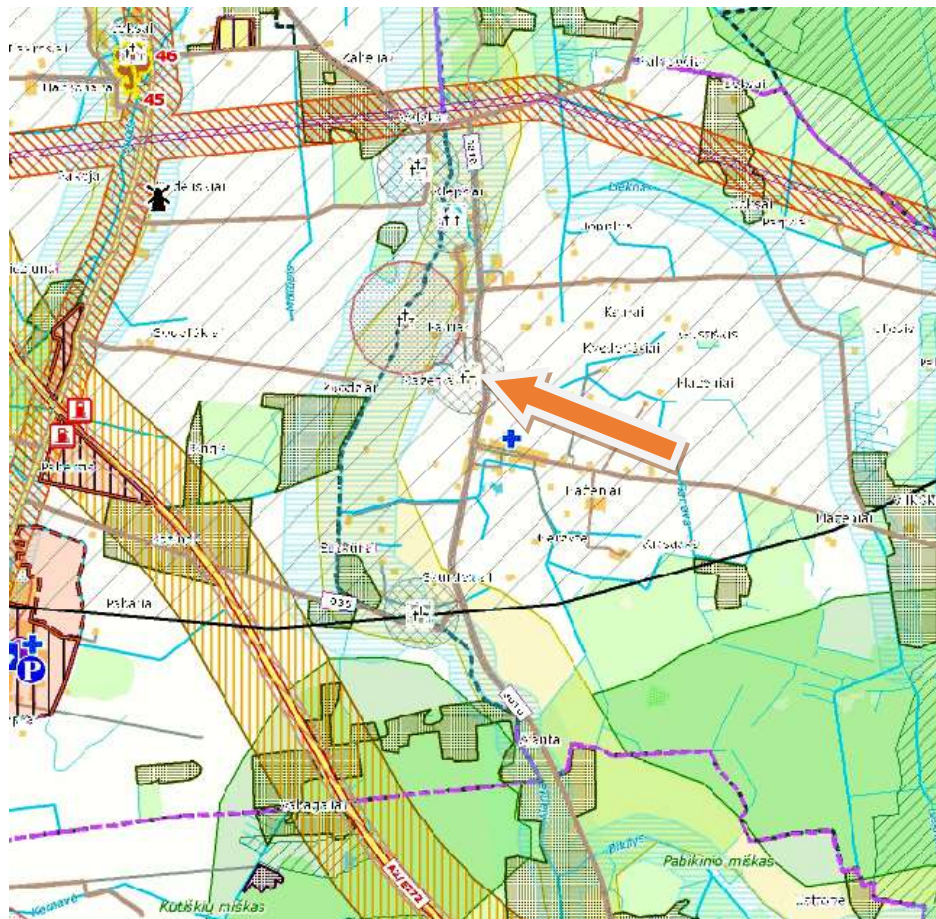
Naujai suformuotiems sklypams nustatomi šie specialiųjų sąlygų reikalavimai:

Duomenys apie žemės sklypų apribojimus (kv. m)			
Žemės sklypo Nr.	Numeris projekte	Apribojimai po pertvarkymo	Plotas (kv. m)
12-2-1	1.	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) (102)	1240
	2.	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) ( <b>106</b> )	466
	3.	Gruntinių geodezinių ženklų apsaugos zonos (VII skyrius, šeštasis skirsnis) ( <b>117</b> )	3
	4.	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) ( <b>121</b> )	6020
	5.	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) ( <b>163</b> )	6020
12-2-2	6.	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) (102)	1249
	7.	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) ( <b>106</b> )	4198
	8.	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) ( <b>121</b> )	14404
	9.	Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis) ( <b>128</b> )	417
	10.	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) ( <b>163</b> )	11618
	11.	Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) ( <b>164</b> )	552
	12.	Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) ( <b>152</b> )	12956

Į naujai suformuotus žemės sklypus Nr. 12-2-1; Nr. 12-2-2 numatomas patekimas iš valstybinės reikšmės kelio Nr. 3010 jau įrengta kelio nuovaža, naujų kelio nuovažų įrenginėti neplanuojama, nustatomas 0,0443 ha ploto kelio servitutas, projekte pažymėtas „S“:



### Reglamentų, planavimo dokumentų apžvalga



Šaltinis: <http://www.panrs.lt/>

Patvirtintas 2008-07-03 Panevėžio rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-154



Pagal Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą (patvirtintas Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2008 m. liepos 3 d. sprendimu Nr. T-154) sklypas patenka į Ekstensyvaus užstatymo statybų plėtros teritoriją. Šiai teritorijai užstatymo aukštingumas neturi būti didesnis kaip 3 aukštai, užstatymo intensyvumo rodikliai neturi viršyti gyvenamosios paskirties sklypams 0,4. Gyvenamosios statybos plotas turi būti ne mažesnis nei 40 arų.

Pagal Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinį planuojamojoje teritorijoje vykdoma intensyvi žemės ūkio veikla. Minėtoje teritorijoje galima ūkininkavimo veikla, inžinerinės infrastruktūros ir kelių tinklo plėtra, kaimo turizmo veikla, amatai ir smulkūs pagalbiniai verslai (bitininkystė, žvejyba, medžio apdirbimas, žemės ūkio produkcijos perdirbimas, technikos remontas ir kt.). Vadovaujantis parengtais ir patvirtintais detaliesiais planais buvusiuose ir apleistose kolūkių gamybinuose centruose ir technikos kiemuose galima plėtoti smulkų ir vidutinį verslą (mechanizmų remonto, medienos apdorojimą, baldų ar statybinių medžiagų gamybą, sandėliavimo, komercijos ir kitas veiklas), kurios nedaro neigiamo poveikio aplinkinės žemės dirvožemio savybėms, gyventojų sveikatai.

Inžinerinių tinklų apsaugos zonose vykdant statybas, 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.zpdri.lt>), paslaugos bylos Nr. **ZSFP-119934**. Susipažinimui su parengto projekto sprendimais 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).

Žemės sklypo matavimo darbai atlikti tridažniu geodezinių matavimų GNSS imtuvu **STONEX S800A**, kurio pasiekiamas tikslumas: statiniu metodu H **2.5 mm** + 0.1 ppm / V **3.5 mm** + 0.4 ppm. RTK metodu, kai atstumas < 30 km, H **8 mm** + 1 ppm / **15 mm** + 1ppm.

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.

Dėl ŽPDRIS sistemos erdvinių duomenų suapvalinimo, projekte suprojektuotų žemės sklypų plotai ir koordinatės gali nežymiai skirtis su po projekto parengtų kadastrinių matavimų planuose nurodytais plotais ir koordinatėmis.

**Projekto autorius:**

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

---

(pareigos, vardas ir pavardė)