

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Pertvarkomi žemės sklypai: Panevėžio raj. Pajstrio sen. Preibių k. 4 kad.Nr. 6662/0003:0079, Preibių k. kad.Nr. 6662/0003:0008, Preibių k. 5 kad.Nr. 6662/0003:0091;

Projekto tikslai: pertvarkyti žemės sklypus, sujungti ir padalyti žemės sklypus į atskirus žemės sklypus, pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir naudojimo būdą;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-168973;

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 rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2025m. kovo 13d. įsakymas Nr.A-122 dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo;

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2025m. kovo 25d. Nr.TP.065-25-Ž 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

Pertvarkomi žemės sklypai yra Panevėžio rajono savivaldybėje, Pajstrio seniūnijoje, Preibių kaime. Pertvarkomo sklypo, esančio **Preibių kaime Nr. 4**, kadastrinis Nr.**6662/0003:0079**, unikalus Nr.6662-0003-0079, plotas 109499m². Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio paskirties žemė, naudojimo būdas - kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Žemės sklypui atlikti kadastriniai matavimai (2017-03-03). Žemės sklype registruoti statiniai: gyvenamas namas (unik.Nr.6693-3004-8019, žym. plane 1A1m), klėtis (unik.Nr.6693-3004-8028, žym. plane 2I1m), pirtis (unik.Nr.6693-3004-8030, žym. plane 3I1m), tvartas (unik.Nr.6693-3004-8040, žym. plane 4I1m), garažas (unik.Nr.6693-3004-8051, žym. plane 5I1m), šulinys (unik.Nr.6693-3004-8084, žym. plane k), lauko tualetas (unik.Nr.4400-1234-3089, žym. plane v).

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- 1038m²;

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 108088m²;

163-Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas- 25275m²;

164-Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), plotas- 1200m².

Registruotų teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, servitutų nėra.

Antro pertvarkomo sklypo kadastrinis Nr. **6662/0003:0008**, unikalus Nr. 6662-0003-0008, plotas 111002m². Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio paskirties žemė, naudojimo būdas - kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Žemės sklypui atlikti kadastriniai matavimai (2017-03-03).

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

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 111002m²;

163-Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas- 27857m²;

164-Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), plotas- 1335m².

Registruotų statinių, teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, servitutų nėra.

Pertvarkomo sklypo, esančio **Preibių kaime Nr. 5**, kadastrinis Nr. **6662/0003:0091**, unikalus Nr. 6662-0003-0091, plotas 2401m². Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypui atlikti kadastriniai matavimai (2017-03-03). Žemės sklype registruoti statiniai: gyvenamas namas (unik.Nr.6693-4001-0012, žym. plane 1A1m), ūkinis pastatas (unik.Nr.6693-4001-0023, žym. plane 2I1m), ūkinis pastatas (unik.Nr.6693-4001-0034, žym. plane 3I1m), ūkinis pastatas (unik.Nr.6693-4001-0045, žym. plane 4I1m), ūkinis pastatas (unik.Nr.6693-4001-0056, žym. plane 5I1m), ūkinis pastatas (unik.Nr.6693-4001-0067, žym. plane 6I1m), ūkinis pastatas (unik.Nr.6693-4001-0078, žym. plane 7I1m), ūkinis pastatas (unik.Nr.6693-4001-0089, žym. plane 8I1m).

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- 196m²;

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 2401m².

Registruotų teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, servitutų nėra.

Pertvarkomos teritorijos vakarinėje pusėje teka upė L – 1 (kadastro ind.k. 41011051, ilgis 6.55 km.), rytinėje pusėje teka upė Laidė (kadastro ind.k. 41011049, ilgis 9.71 km.). Pastatai elektros energija aprūpinami nuo 0,4kV orinės elektros linijos, teritorijoje nutiesti 0,4kV požeminiai elektros kabeliai. Teritorija melioruota.

Gretimi žemės sklypai:

Gretimybė	Sklypo kadastrinis, unikalus Nr.	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis ir būdas	Nuosavybės forma	Matavimo tipas
1-4	IIIv kat. kelias PAI-73, registruotas kelio statinys unik.Nr.4400-5279-7981			
4-8	6662/0003:0041 6662-0003-0041	Žemės ūkio paskirties žemė	Privati	Preliminarūs matavimai
8-9	6662/0003:0014 6662-0003-0014	Žemės ūkio paskirties žemė	Privati	Preliminarūs matavimai
9-10	6662/0003:0035 6662-0003-0035	Žemės ūkio paskirties žemė	Privati	Preliminarūs matavimai
10-12	6662/0003:0015 6662-0003-0015	Žemės ūkio paskirties žemė	Privati	Preliminarūs matavimai
12-16	4m. pločio kelias			
16-17	6662/0003:0090 6662-0003-0090	Žemės ūkio paskirties žemė	Privati	Kadastriniai matavimai

17-19	6662/0003:0026 6662-0003-0026	Žemės ūkio paskirties žemė, kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Privati	Kadastriniai matavimai
19-20	6662/0002:0055 6662-0002-0055	Miškų ūkio paskirties žemė	Privati	Preliminarūs matavimai
20-1	6662/0002:0052 6662-0002-0052	Miškų ūkio paskirties žemė	Privati	Kadastriniai matavimai

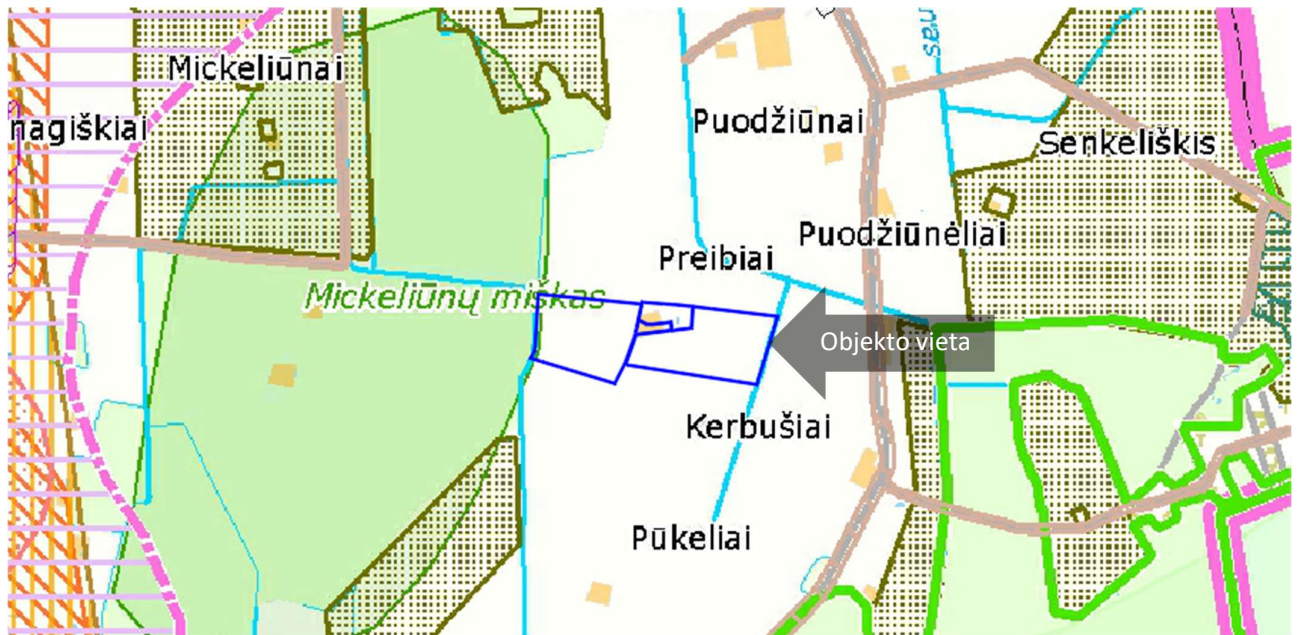
REGLAMENTŲ, PLANAVIMO DOKUMENTŲ APŽVALGA

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 atstumas didinamas 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.

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.

Pagal Panevėžio rajono bendrojo plano sprendinius didžioji žemės sklypo dalis patenka į ekstensyvios statybos plėtros teritoriją. Šioje teritorijoje žemės sklypai gali būti naudojami infrastruktūros plėtrai, ekstensyviai gyvenamųjų namų, komercinei ir kitai statybai, turizmo ir viešosioms paslaugoms bei smulkiam ir vidutiniam verslui, bendro naudojimo teritorijoms plėtoti. Užstatymo aukštingumas neturi būti didesnis kaip 2 a., užstatymo intensyvumo rodikliai neturi viršyti: gyvenamosios paskirties sklypams – 0,2, negyvenamosios paskirties sklypams – 0,8. Gyvenamosios statybos sklypo plotas turi būti ≥ 40 arų. Leistina žemės ūkio ir kita ūkinė veikla. Sklypuose statiniais užstatyta teritorija bendrajame plane priskirta prie užstatytos teritorijos. Čia bendrajame plane nurodoma, kad 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. Naujos namų valdos sklypas kaimo vietovėje turi būti ne mažesnis kaip 9 arai.



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

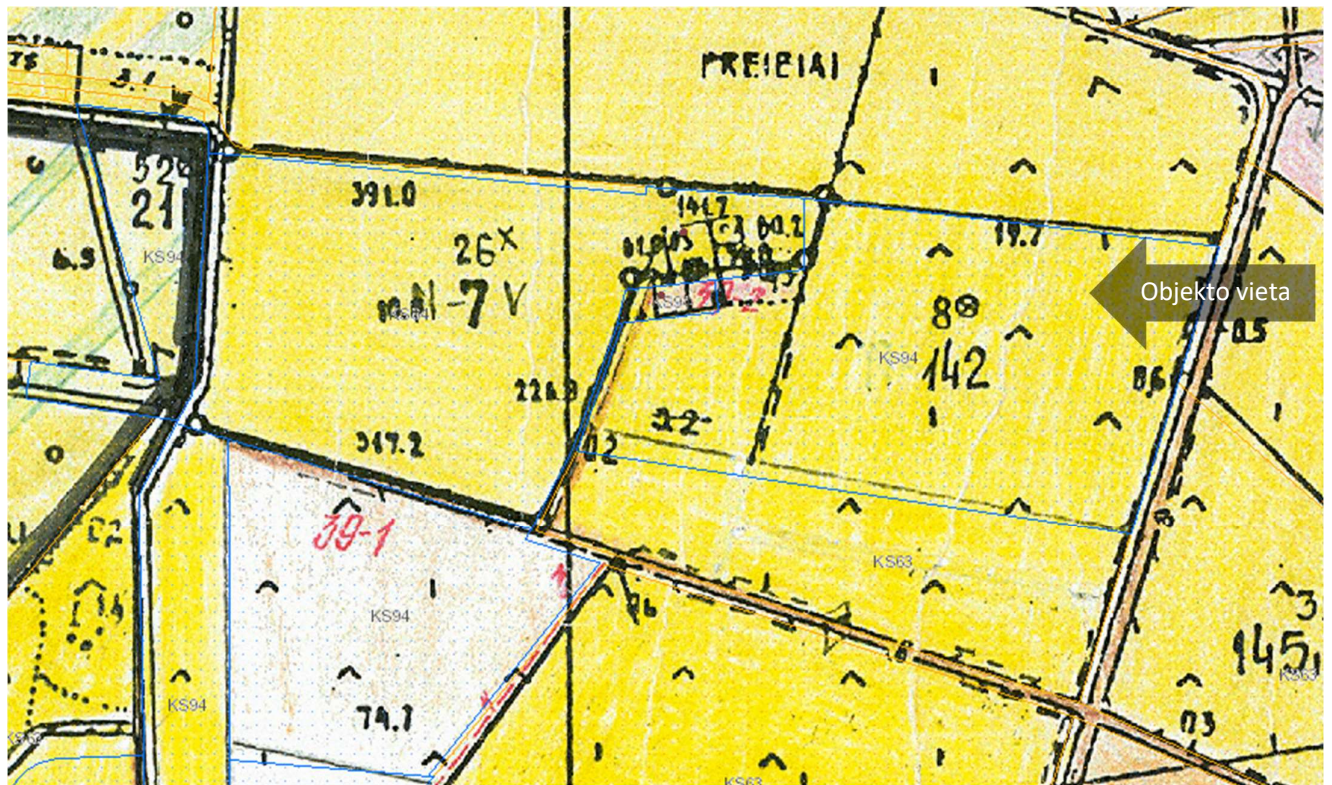
Statybų plėtros zonos

- 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 plėtrai rezervuojama teritorija
- Rezervuojamos visuomenės poreikiams viešo naudojimo poilsio teritorija

Užstatyta teritorija

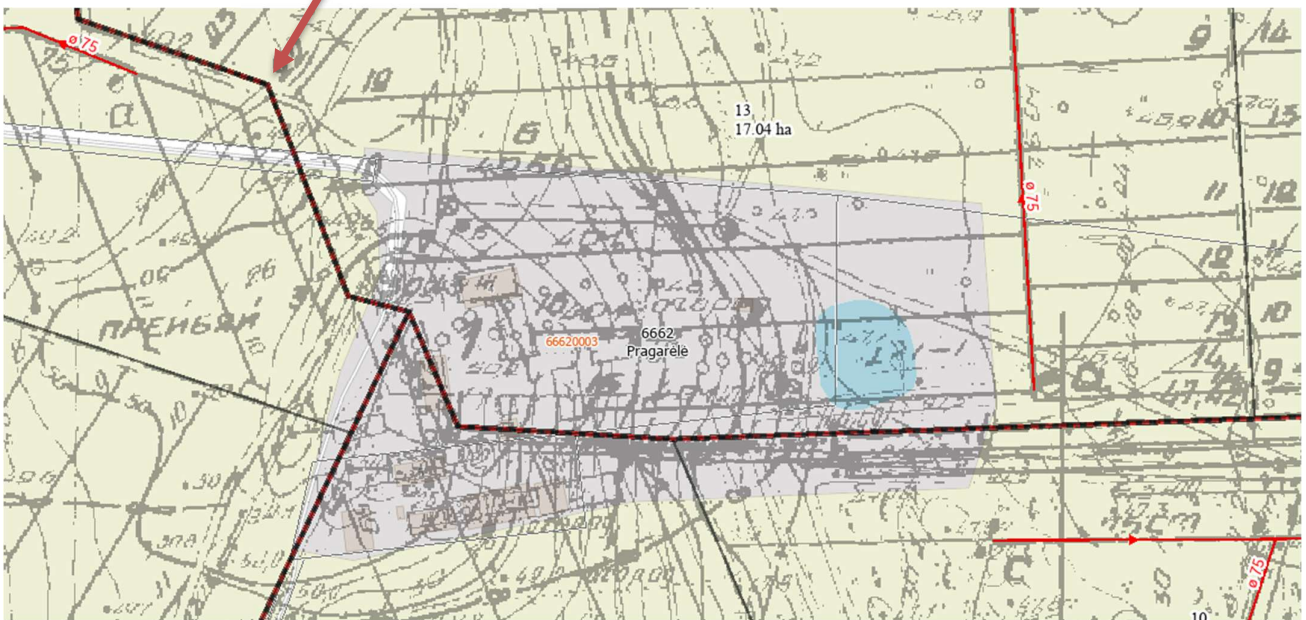
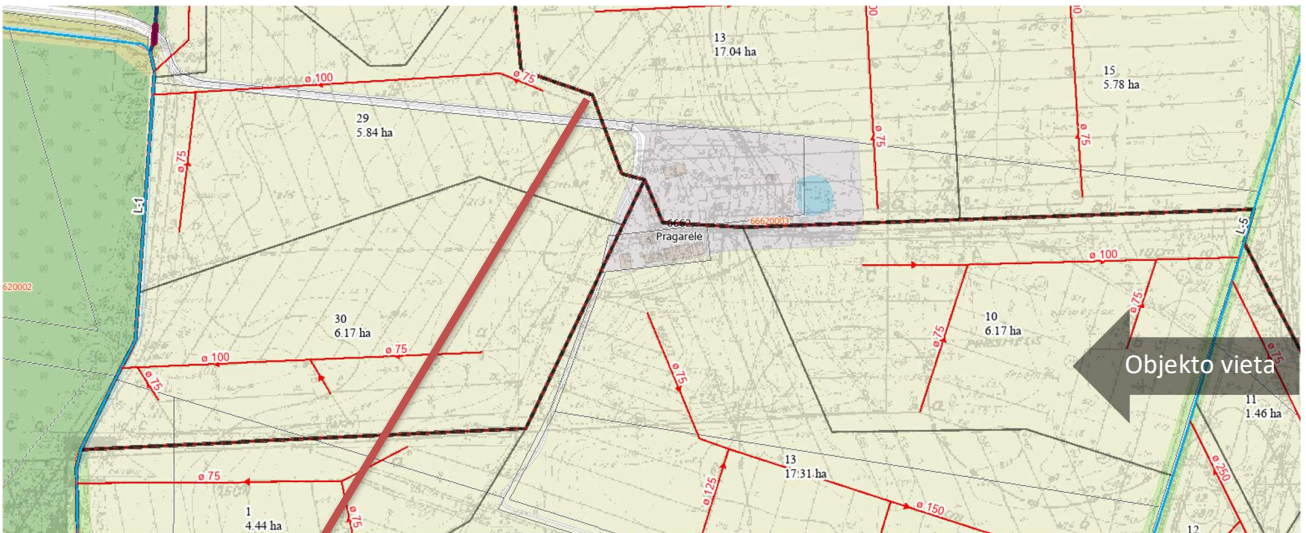
VEIKLOS APRIBOJIMAI

- Pakelės infrastruktūros plėtros zona
- Inžinerinės infrastruktūros koridorius
- Kultūros paveldo objekto apsaugos zona
- Naudingųjų iškasenų išžvalgyta 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 klišitis ribojanti zona
- Elektros oro linijos apsaugos zona
- Dujotiekio įrenginių apsaugos zona
- Vandenvietės apsaugos zonos**
 - Griežto naudojimo
 - Sugriežtinto naudojimo
 - Apriboto 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



2 pav. ištraukos iš Panevėžio rajono Pragarėlės kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektų

Melioracijos griovio apsaugos zona – žemės juosta išilgai šio griovio, kurios ribos yra 15 metrų nuo griovio šlaito viršutinės briaunos. Bendrojo naudojimo drenažo rinktuvų apsaugos zona – žemės juosta išilgai drenažo rinktuvo, kurios ribos yra po 15 metrų į abi puses nuo rinktuvo ašies. Tiksliai nustačius (atsikalus) drenažo rinktuvo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės administracijos direktoriaus įgaliotu savivaldybės administracijos atstovu, – po 5 metrus į abi puses nuo drenažo rinktuvo. Parenkant vietas pastatams ir inžinerinėms komunikacijoms nepažeisti valstybei priklausančių ar bendrojo naudojimo melioracijos statinių apsaugos zonų, o nesant galimybės ruošti melioracijos statinių pertvarkymo projektą.



3 pav. Ištrauka iš Panevėžio rajono žemėlapio (melioracija)



4 pav. Ištrauka iš Panevėžio rajono žemėlapio (vietinės reikšmės keliai ir gatvės)

Nr.	Pavadinimas	Ilgis (km)	Gyvenvietė	Kategorija	Pastabos
PAI-73	Preibių k. kelias	1,130	Preibių k.	IIIv	4400-5279-7981

PROJEKTO SPRENDINIAI

Žemės ūkio paskirties žemės sklypas kad.Nr.6662/0003:0079 dalinamas į tris dalis: A (10513m²), B (751m²) ir C (98235m²). Žemės ūkio paskirties žemės sklypas kad.Nr.6662/0003:0008 dalinamas į tris dalis: D (1348m²), E (4987m²) ir F (104667m²). Padalintoms sklypo dalims A, B, D, E pagrindinė žemės naudojimo paskirtis keičiama į kitos paskirties žemę, naudojimo būdas keičiamas į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Sujungiant sklypų dalis A, E suformuojamas žemės sklypas proj.Nr. 1, kurio pagrindinė žemės naudojimo paskirtis kitos paskirties žemė, naudojimo būdas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Sujungiant sklypų dalis B, D ir sklypą kad.Nr. 6662/0003:0091 suformuojamas žemės sklypas proj.Nr. 2, kurio pagrindinė žemės naudojimo paskirtis kitos paskirties žemė, naudojimo būdas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Atidalinto sklypo dalyje C formuojamas žemės sklypas proj.Nr. 3 ir atidalinto sklypo dalyje F formuojamas žemės sklypas proj.Nr. 4. Šių sklypų pagrindinė žemės naudojimo paskirtis lieka žemės ūkio paskirties žemė, naudojimo būdas - kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Įvažiavimas į žemės sklypą proj.Nr.1 galimas iš IIIv kategorijos kelio PAI-73 ir iš 4m. pločio kelio per žemės sklype proj.Nr. 2 projektuojamą servitutinį kelią. Įvažiavimas į žemės sklypą proj.Nr.2 galimas iš 4m. pločio kelio ir iš IIIv kategorijos kelio PAI-73 per žemės sklype proj.Nr. 1 projektuojamą servitutinį kelią. Į žemės sklypą proj.Nr.3 patenkama iš IIIv kategorijos kelio PAI-73 ir iš 4m. pločio kelio, į žemės sklypą proj.Nr. 4 patenkama iš 4m. pločio kelio.

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

Suformuoti žemės sklypai:

Žemės sklypas proj. Nr. 1

Sklypo plotas- 15500m²

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Siūlomos nustatyti teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

102-Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 121m²;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 138m²;

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 14548m²;

128-Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 952m².

Siūlomi nustatyti servitutai:

S1 203-Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis), plotas- 284m². Viešpataujantis servitutas numatomas žemės sklypui proj.Nr. 2.

Žemės sklypas proj. Nr. 2

Sklypo plotas- 4500m²

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Siūlomos nustatyti teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 248m²;

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 4500m².

Siūlomi nustatyti servitutai:

S2 203-Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis), plotas- 224m². Viešpataujantis servitutas numatomas žemės sklypui proj.Nr. 1.

Žemės sklypas proj. Nr. 3

Sklypo plotas- 98235m²

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:

102-Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 3497m²;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 764m²;

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 95951m²;

128-Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 2284m²;

152-Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), plotas- 95633m²;

163-Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas- 25307m²;

164-Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), plotas- 731m².

Siūlomi nustatyti servitutai: nėra

Žemės sklypas proj. Nr. 4

Sklypo plotas- 104667m²

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:

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 102853m²;

128-Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 1814m²;

152-Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), plotas- 102853m²;

163-Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas- 26297m²;

164-Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), plotas- 794m².

Siūlomi nustatyti servitutai: nėra

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

Parengto projekto viešinimas vykdomas ŽPDRIS interneto svetainėje (www.zpdri.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.