

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## 1. Bendrieji duomenys

**Objektas:** 0,3149 ha žemės ūkio paskirties žemės sklypas kadastro Nr. 6613/0001:649, unikalus Nr. 4400-2055-9886, esantis Panevėžio rajono savivaldybėje, Velžio seniūnijoje, Dembavos kaime, Akacijų g. 15A (toliau – pertvarkoma teritorija), Dembavos kadastro vietovėje.

Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso L. K. pagal 1996-11-21 dovanojimo sutartį Nr. 10474. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas - kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

**Projekto rengimo organizatorius:** Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktorius.

**Projekto rengimo iniciatorius:** privačios žemės savininkas L. K.

**Projekto tikslas:** Nekilnojamojo turto registre įregistruoto žemės ūkio paskirties žemės sklypo kadastro Nr. 6613/0001:649, esančio Panevėžio rajono savivaldybėje, Velžio seniūnijoje, Dembavos kaime, Akacijų g. 15A pertvarkymas, padalijant į du atskirus žemės sklypus, vienam naujai suformuotam žemės sklypui pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, nustatyti naudojimo būdą – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Suprojektuoti servitutus elektros tinklų apsaugos zonų ribose.

**Projekto rengėjas:** P. K. Užkurėlio IĮ, buveinės adresas: Melioratorių g. 5-11, Dembavos k., Panevėžio r. sav., tel. +370 45 594714, +370 616 58907, projekto autorius Povilas Kęstutis Užkurėlis, kvalifikacijos pažymėjimas Nr. FP-250, išduotas 2006-11-17.

**Projekto rengimo pagrindas:**

1. Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. sausio 24 d. įsakymas „Dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo“ Nr. A-34;
2. AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regionas 2025-01-29 Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai Nr. 161525/01-29;
3. UAB „Aukštaitijos vandenys“ 2025-01-29 Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai Nr. 1.6-ŽP-R244;
4. Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2025 m. vasario 10 d. Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai Nr. TP.043-25-Ž;
5. Rašytinė Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo ir įgyvendinimo darbų sutartis Nr. FP-25-1, su projekto rengėju sudaryta 2025 m. kovo 13 d.

## 2. Teisės aktai

Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektas (toliau – projektas) žemėtvarkos planavimo dokumentas, priskiriamas žemės valdos projektams, parengtas vadovaujantis šiais pagrindiniais teisės aktais, reglamentuojančiais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo procesą:

1. Lietuvos Respublikos žemės įstatymu (Žin., 1994, Nr. 34-620);
2. Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymu (Žin., 1991, Nr. 24-635);
3. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu (Žin., 1995, Nr. 107-2391);
4. Lietuvos Respublikos kelių įstatymu (Žin., 1995, Nr. 44-1076);
5. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymu (Žin., 1996, Nr. 100-2261);
6. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymu (Žin., 2000, Nr. 58-1704);
7. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 2019 m. birželio 6 d. įstatymu Nr. XXII-2166 (TAR, 2019-06-19, Nr. 9862);
8. 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 Nr. 3D-452/D1-513 „Dėl Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 149-5420);
9. Pagrindinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir keitimo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1073 (Žin., 1999, Nr. 83-2471; 2011, Nr. 8-333);
10. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“ (Žin., 2002, Nr. 41-1539);
11. Nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenų nustatymo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos

- Respublikos aplinkos ministro 2024 m. spalio 22 d. įsakymu Nr. D1-349 „Dėl nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenų nustatymo taisyklių patvirtinimo“ (TAR, 2024-10-22, Nr. 18283);
12. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 14 d. nutarimu Nr. 1289 „Dėl žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 153-5579);
13. Civiliniu kodeksu (Žin., 2000, Nr. 74-2262);
14. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2024 m. gegužės 15 d. nutarimu Nr. 353 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimo Nr. 1079 „Dėl visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo“ (TAR, 2024-05-20, Nr. 9061);
15. Žemėtvarkos planavimo dokumentų erdviųjų objektų specifikacija, patvirtinta Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2014 m. gruodžio 17 d. įsakymu Nr. 1P-(1.3.)-489 (Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2022 m. lapkričio 14 d. įsakymo Nr. 1P-321-(1.3 E.) redakcija) „Dėl Žemėtvarkos planavimo dokumentų erdviųjų objektų specifikacijos patvirtinimo“ (TAR, 2014-12-30, Nr. 20835).

### 3. Esama padėtis

#### 3.1. Bendra informacija:

Pertvarkomas pagal 1996-11-21 dovanojimo sutartį Nr. 10474 nuosavybės teise valdomas 0,3149 ha žemės sklypas kadastro Nr. 6613/0001:649, esantis Panevėžio rajono savivaldybėje, Velžio seniūnijoje, Dembavos kaime, Akacijų g. 15A, Dembavos kadastro vietovėje priklauso privačiam asmeniui.

Žemės sklypo istorinė kilmė - gautas padalijus daiktą, unikalus numeris 6613-0001-0298.

Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Pertvarkomo žemės sklypo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Žemės ūkio naudmenų eksplikacija iki žemės sklypo pertvarkymo buvo patikslinta vietovėje, pateikta 1-oje lentelėje:

1 lentelė

Žemės naudmenų eksplikacija iki žemės sklypo pertvarkymo (ha)														
Žemės sklypo kadastro Nr.	Bendras plotas	Žemės ūkio naudmenos				Miškas	Keliai	Užstatyta teritorija	Vandenys	Kita žemė				Nusausinta žemė
		Iš viso	Ariama	Sodai	Pievos					Želdiniai	Pelkės	Pažeista	Nenaudojama	
6613/0001:649	0,3149	0,1845	-	0,1845	-	-	-	0,1179	-	0,0125	-	-	-	-

Iki žemės sklypo kadastro Nr. 6613/0001:694 pertvarkymo, remiantis 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 ir 2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymu Nr. 3D-711 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų įrašų keitimo Nekilnojamojo turto kadastrė ir Nekilnojamojo turto registre aprašo patvirtinimo“ nurodytos šios teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (toliau – SŽNS), neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre ir galiojančios nuo 2023-01-01:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) 0,0429 ha (teritorijos kodas 149);
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) 0,3067 ha (teritorijos kodas 121);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) 0,3149 ha (teritorijos kodas 120);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 0,0058 ha (teritorijos kodas 106).

Įregistruotos šios teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus Nr. 100144458 – 1 kv. m; (Lietuvos Respublikos energetikos ministerijos 2021-12-07 įsakymas dėl Panevėžio elektros tinklų teritorijos plano patvirtinimo Nr. 1-337);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), teritorijos unikalus Nr. 100649415 – 3149 kv. m; (Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2010-09-28 sprendimas dėl Panevėžio I vandenvietės sanitarinės apsaugos zonos ribų nustatymo specialiojo plano patvirtinimo Nr. 1-60-41);

Žemės sklypui nustatytų servitutų nėra.

Pertvarkomame žemės sklype kadastro Nr. 6613/0001:649 yra Nekilnojamojo turto registre Nr. 35/10413 įregistruoti šie nuosavybės teise priklausantys L. K pastatai, kurie atitinka esančius vietovėje:

**Statinio pavadinimas**

Pastatas – Klėtis  
 Pastatas – Ūkinis pastatas  
 Pastatas – Ūkinis pastatas  
 Pastatas – Ūkinis pastatas

**Unikalus Nr.**

6693-2002-6027  
 6693-2002-6038  
 6693-2002-6049  
 6693-2002-6058

**Pažymėjimas plane**

2I1m  
 3I1ž B. p. 3I1m  
 4I1p  
 5I1ž B. p. 5I1m

Į pertvarkomą žemės sklypą yra esamos nuovažos: viena 5 m. pločio skaldos danga, kita privažiuoti prie pastato 4I1p nuo esamų durų pagal jo perimetrą, tęsiasi pagal pastatą 5I1ž ir už jo dar 10 m žvyro danga.

Planuojamoje teritorijoje yra vandentiekio ir nuotekų tinklų linijos, kertančios pertvarkomą žemės sklypą, bei individualios elektros kabelių požeminės linijos. ESO priklausantys požeminiai elektros kabeliai yra: vienas 0,3 - 0,8 m atstumu nuo žemės sklypo ribos gretimame žemės sklype kadastro Nr. 6613/0001:708 ir antras 0,70 m atstumu nuo žemės sklypo ribos, Akacijų gatvės teritorijoje.

Sklypas naudojamas žemės ūkio veiklai ir nuosavybės teise, esančių pastatų eksploatacijai.

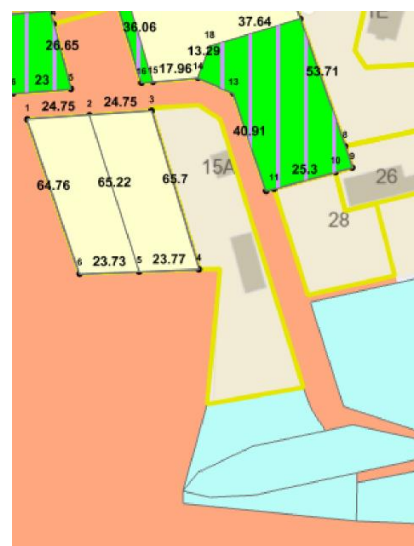
**3.2. Pertvarkomo žemės sklypo gretimybės:**

Pertvarkomas žemės sklypas kadastro Nr. 6613/0001:649 šiaurinėje ir rytinėje pusėse ribojasi su Akacijų gatve (vietinės reikšmės kelias VEL-18), pietinėje pusėje su Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos valstybinės žemės patikėjimo teise valdomu žemės sklypu kadastro Nr. 6613/0001:659, kuris išnuomotas žemės ūkio bendrovei „Karužiškiai“ (2017-12-19 Valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis Nr. 23SŽN-315-(14.23.55.), vakarinėje pusėje su valstybine žeme ir V. S. ir K. S. priklausančiu žemės sklypu kadastro Nr. 6613/0001:708.

Gretimų žemės sklypų informacija pateikia 2-oje lentelėje:

2 lentelė

Gretimybė	Žemės sklypo kadastro Nr.	Žemės naudojimo paskirtis	Nuosavybės forma	Pastabos
4-5	6613/0001:659	Žemės ūkio	Valstybinė	Naudojimo būdas: kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
7-8	6613/0001:708	Kita	Privati	Naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos



Valstybinės žemės sklypai

Žemės sklypais nesuforuota valstybinė žemė

Patikėtinis savivaldybė

Patikėtinis NŽT

1 pav. Planuojamos teritorijos gretimybių schemos

**3.3. Taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:**

1) Bendrųjų planų: Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2008 m. liepos 3 d. sprendimu Nr. T-154 (reg. Nr. T00087555 (000661001024); <http://www.panrs.lt/>).

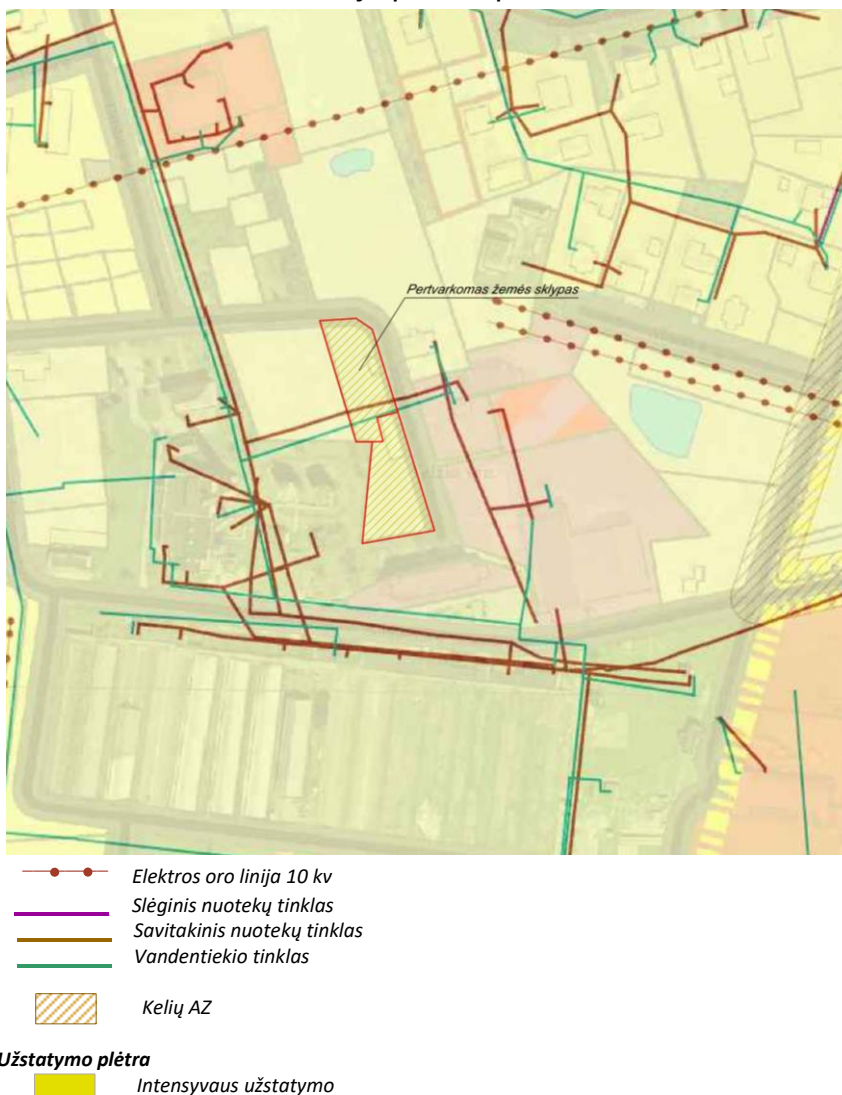
Pagal Teritorijos funkcinio naudojimo prioritetus pertvarkomas žemės sklypas Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrajame plane patenka į intensyvaus užstatymo statybų plėtros zoną. Panevėžio rajono savivaldybėje siūloma plėtoti daugiabučių, dvibučių ir vienbučių mažaaukščių gyvenamųjų namų statybą. Nauja gyvenamoji statyba gali būti plėtojama prie kompaktiškai apstatytų (gatvinio ar kupstinio tipo) kaimų ir miestelių, jungiant naujai statomus kvartalus prie esamos inžinerinės infrastruktūros arba diegiant naują bendrą (kaimo ir naujai statomo urbanistinio darinio) inžinerinę infrastruktūrą. Naujos namų valdos sklypas kaimo vietovėje turi būti ne mažesnis kaip 9 arai.

Žemės ūkio paskirties žemėje leidžiami naudojimo būdai ir jų keitimas LR įstatymų ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka. Žemės ūkio tikslinės paskirties keitimas galimas techninės ir socialinės infrastruktūros tikslais. Teritorijose, kuriose numatoma galimybė keisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, žemė gali būti naudojama pagal žemės nuosavybės dokumentuose įrašytą pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir pobūdį arba gali būti keičiama į kitą paskirtį rengiant teritorijų planavimo dokumentus. Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano reglamentų nuostatos (V.5.4.1.1 lentelė) įrašomos, išduodant sąlygas teritorijų planavimo dokumentams rengti. Mažaaukščio užstatymo aukštingumas neturi būti didesnis kaip 3 a., užstatymo intensyvumo rodikliai neturi viršyti: gyvenamosios paskirties sklypams - 0,4; negyvenamosios paskirties sklypams – 1,2.

2) Detaliųjų planų: nėra.

3) Specialiųjų planų: Panevėžio priemiestinių gyvenamųjų teritorijų intensyvios plėtros specialusis planas (reg. Nr. T00071350), patvirtintas Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2014 m. gegužės 8 d. sprendimu Nr. T-104.

#### Bendrojo plano sprendiniai



2 pav. Ištrauka iš Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių



**Reglamentinė zona**

- Kitos reikšmės
- Miškai ir miškingos teritorijos
- Neužstatoma žemės ūkio teritorija
- Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai
- Gyvenamoji teritorija
- Mišri gyvenamoji teritorija
- Mišri centro teritorija
- Socialinės infrastruktūros teritorija
- Specializuotų kompleksų teritorija
- Paslaugų teritorija
- Pramonės ir sandėliavimo teritorija
- Inžinerinė infrastruktūros teritorija
- Inžinerinės infrastruktūros koridorius
- Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija
- Vandenys
- Aikštė
- Vandenvietė

**3 pav. Ištrauka iš Panevėžio priemiestinių gyvenamųjų teritorijų intensyvios plėtros specialiojo plano**

### **3.4. Formuojamam ar pertvarkomam žemės sklypui (teritorijai) taikomi galiojančių žemės valdos projektų sprendiniai:**

Dembavos kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektui prilyginamas planas, patvirtintas Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Panevėžio skyriaus vedėjo 2022 m. lapkričio 17 d. įsakymu Nr. 23VĮ-1243-(14.23.2 E.).

## **4. Projekto sprendiniai**

### **4.1. Projekto rengimui naudoti duomenys:**

- 4.1.1. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registro duomenys;
- 4.1.2. Georeferencinio pagrindo kadastro erdvinių duomenų rinkinys GRPK;
- 4.1.3. Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis ORT10LT, 2024 m.;
- 4.1.4. Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 žemių melioracinės būklės ir užmirkimo erdvinių duomenų rinkinys Mel\_DR10LT;
- 4.1.5. Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 specialiųjų žemės naudojimo sąlygų erdvinių duomenų rinkinys SŽNS\_DR10LT;
- 4.1.6. Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 dirvožemio erdvinių duomenų rinkinys Dirv\_DR10LT;
- 4.1.7. Ištrauka iš Dembavos kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto, kuriame buvo suprojektuotas pertvarkomas žemės sklypas plano ir paskiausiai 2022-11-17 Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Panevėžio skyriaus vedėjo įsakymu Nr. 23VĮ-1243-(14.23.2 E.) patvirtinto žemės reformos žemėtvarkos projektui prilyginamo plano;
- 4.1.8. Projekto teritorijoje esamų žemės sklypų Nekilnojamojo turto registro ir Nekilnojamojo turto kadastro duomenys;
- 4.1.9. Savivaldybės administracijos pateikta informacija apie vietinės reikšmės kelių tinklo, inžinerinių tinklų ir įrenginių išdėstymą bei kitus geoinformacinius duomenis.

### **4.2. Sklypų formavimas:**

Žemės sklypo kadastro Nr. 6613/0001:649 formavimo ir pertvarkymo projektas parengtas atsižvelgiant į žemės sklypo savininko L. K. 2025-01-14 Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriui pateiktą prašymą organizuoti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą ir papildomai pridėtą pageidaujamą žemės sklypo kadastro Nr. 6613/0001:649 padalijimo schemą M 1:1000, AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regionas 2025-01-29 Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimus Nr. 161525-29, UAB „Aukštaitijos vandenys“ 2025-01-29 Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimus Nr. 1.6-ŽP-R244, Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2025 m. vasario 10 d. Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimus Nr. TP.043-25-Ž ir rašytinę Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo ir įgyvendinimo darbų sutartį su projekto rengėju Nr. FP-25-1, sudarytą 2025 m. kovo 13 d.

Žemės sklypui yra atlikti kadastriniai matavimai. Jo ribos pažymėtos kadastro žemėlapyje. Žemės sklypo kadastro Nr. 6613/0001:649 plotas įregistruotas nekilnojamojo turto registre - 0,3149 ha.

Atliekant žemės sklypo pertvarkymą L. K. nuosavybės teise priklausantis žemės ūkio paskirties žemės sklypas kadastro Nr. 6613/0001:649 padalijamas, suformuojant 0,1528 ha kitos paskirties – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypą, sprendinių brėžinyje pažymėtą Nr. 1-1, ir 0,1621 ha nekeičiant žemės ūkio paskirties bei – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai naudojimo būdo žemės sklypą, sprendinių brėžinyje pažymėtą Nr. 1-2.

Pertvarkomame žemės sklype esančių pagalbinių pastatų – klėties ir ūkinių pastatų pagrindinis pastatas – gyvenamas namas yra žemės sklype kadastro Nr. 6613/0001:132, archyvinės bylos Nr. 66/1286, esantis Akacijų g. 24.

Prieš rengiant žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą vietovėje buvo patikslintos požeminės elektros kabelių linijos, koordinuoti esami nuotekų ir vandentiekio šuliniai, todėl vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, Teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos 2023 m. sausio 4 d. įsigaliojusia Žemėtvarkos planavimo dokumentų erdvinių objektų specifikacija, patvirtinta Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2022 m. lapkričio 14 d. įsakymu Nr. 1P-321-(1.3 E.)“ Dėl Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2014 m. gruodžio 17 d. įsakymo Nr. 1P-(1.3.)-489 „Dėl

Žemėtvarkos planavimo dokumentų erdvinių objektų specifikacijos patvirtinimo“ pakeitimo“ siūloma pakeisti arba naikinti šias teritorijas, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotas Nekilnojamojo turto registre, kaip neatitinkančių faktinės padėties ir nustatomų apsaugos zonų ribų:

1. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – pakeisti teritorijos ribas ir plotą iš 0,0429 ha į 0,0256 ha;
2. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos ((VI skyrius, antrasis skirsnis) – panaikinti teritoriją 0,3067 ha (Taikyti šį specialiųjų žemės naudojimo sąlygų apribojimą nėra pagrindo, nes pagal Žemių melioracinės būklės ir užmirkimo erdvinių duomenų rinkinį (MEL\_DR10LT) sklypas nepatenka į nusausintų žemių plotą);
3. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – pakeisti teritorijos ribas ir plotą iš 0,0058 ha į 0,0024 ha.

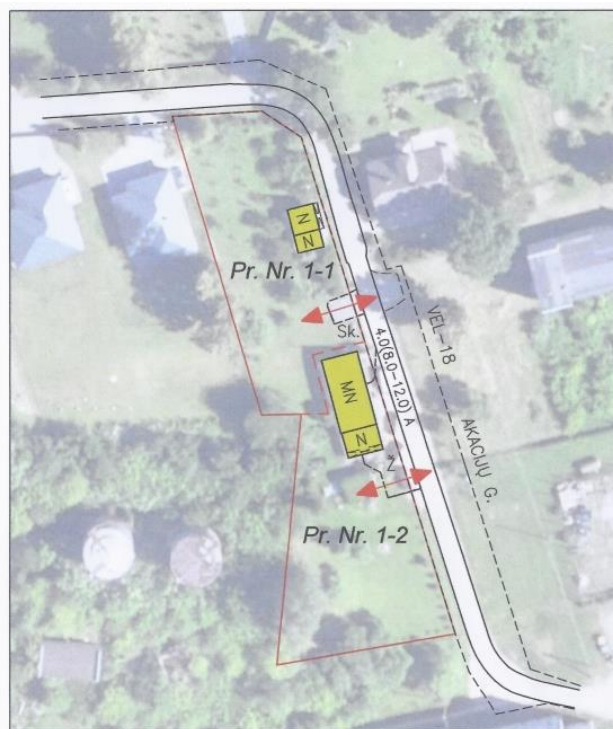
Esamos įregistruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus Nr. 100144458 – 1 kv. m;
2. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), teritorijos unikalus Nr. 100649415 – 3149 kv. m.

Atsižvelgiant į AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regionas 2025-01-29 Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimus Nr. 161525/01-29 į planuojamą teritoriją patenkančių elektros kabelių požeminių linijų apsaugos zonose naudojimui užtikrinti (LR Elektros energetikos įstatymas Nr. VIII-1881, 2000-07-20) suprojektuoti servitutai - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 207.

Žemės sklypų ribos, naikinamos, projektuojamos ir esamos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos bei siūlomi servitutai sutartiniais ženklais nubraižyti sprendinių brėžinyje.

Įvažiavimui į suprojektuotus žemės sklypus bus naudojamos esamos nuovažos nuo vietinės reikšmės kelio VEL-18, vadinamo Akacijų gatve. Jų vieta nurodyta privažiavimo schemoje (4 pav.).



4 pav. Privažiavimo schema

Dėl programos apvalinimo paklaidos skaičiuojami ž. ū. naudmenų ir SŽNS teritorijų plotai ŽPDRIS sistemoje gali nesutapti ~1 m<sup>2</sup>.

#### 4.3. Suformuotų žemės sklypų duomenys:

**Skl. Nr. 1-1 plotas 0,1528 ha**

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – *kita*, naudojimo būdas – *vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos*;

Projekte nustatytų žemės naudmenų eksplikacija (ha)															
Žemės sklypo proj. Nr.	Žemės sklypo bendras plotas	Žemės ūkio naudmenos				Miškai	Keliai		Užstatyta teritorija	Vandenys	Kita žemė				Nusausinta žemė
		Iš viso	Ariama	Sodai	Pievos ir natūralios ganyklos		Keliai	Servitutiniai keliai			Medžių ir krūmų želdiniai	Pelkės	Pažeista žemė	Nenaudojama žemė	
1-1	0,1528	0,0899	-	0,0899	-	-	-	0,0553	-	0,0076	-	-	-	-	

Žemės sklype yra įregistruoti šie statiniai:

klėtis, plane pažymėta 2I1m, unikalus Nr. 6693-2002-6027;

ūkinis pastatas, plane pažymėtas 3I1ž, B.p. 3I1m, unikalus Nr. 6693-2002-6038;

Siūlomos pakeisti arba panaikinti teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

1. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – pakeisti teritorijos ribas ir plotą iš 0,0404 ha į 0,0252 ha;
2. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos ((VI skyrius, antrasis skirsnis) – panaikinti teritoriją 0,1446 ha (Taikyti šį specialiųjų žemės naudojimo sąlygų apribojimą nėra pagrindo, nes pagal Žemių melioracinės būklės ir užmirkimo erdviųjų duomenų rinkinį (MEL\_DR10LT) sklypas nepatenka į nusausintų žemių plotą);
3. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – pakeisti teritorijos ribas ir plotą iš 0,0055 ha į 0,0014 ha.

Esamos įregistruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus Nr. 100144458 – 1 kv. m;

2. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), teritorijos unikalus Nr. 100649415 – 1528 kv. m.

Siūlomi nustatyti servitutai:

Kodas 207. Servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 15 m<sup>2</sup>. Projektuojamas atsižvelgiant į AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regionas 2025-01-29 Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimus Nr. 161525-29; Servitutų pažymėjimas sprendinių brėžinyje S1 – 1 m<sup>2</sup>, S2 – 14 m<sup>2</sup>;

Privažiavimas: nuo vietinės reikšmės kelio Nr. VEL-18 (Akacijų g-vės) esamos 5 m. pločio nuovažos skaldos danga (žiūr. Privažiavimo schemą 4 pav.).

**Skl. Nr. 1-2 plotas – 0,1621 ha**

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – **žemės ūkio**, naudojimo būdas – **kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai**;

Suformuoto žemės sklypo naudmenų eksplikacija pateikta 4-oje lentelėje:

Projekte nustatytų žemės naudmenų eksplikacija (ha)															
Žemės sklypo proj. Nr.	Žemės sklypo bendras plotas	Žemės ūkio naudmenos				Miškai	Keliai		Užstatyta teritorija	Vandenys	Kita žemė				Nusausinta žemė
		Iš viso	Ariama	Sodai	Pievos ir natūralios ganyklos		Keliai	Servitutiniai keliai			Medžių ir krūmų želdiniai	Pelkės	Pažeista žemė	Nenaudojama žemė	
1-2	0,1621	0,0946	-	0,0946	-	-	-	0,0626	-	0,0049	-	-	-	-	

Žemės sklype yra įregistruoti šie statiniai:

ūkinis pastatas, plane pažymėtas 4I1p, unikalus Nr. 6693-2002-6049;

ūkinis pastatas, plane pažymėtas 5I1ž, B.p. 5I1m, unikalus Nr. 6693-2002-6058;

Siūlomos pakeisti arba panaikinti teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

1. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – pakeisti teritorijos ribas ir plotą iš 0,0025 ha į 0,0004 ha;
2. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos ((VI skyrius, antrasis skirsnis) – panaikinti teritoriją 0,1621 ha (Taikyti šį specialiųjų žemės naudojimo sąlygų apribojimą nėra pagrindo, nes pagal Žemių melioracinės būklės ir užmirkimo erdviųjų duomenų rinkinį (MEL\_DR10LT) sklypas nepatenka į nusausintų žemių plotą);

3. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – pakeisti teritorijos ribas ir plotą iš 0,0003 ha į 0,0010 ha.

Esama įregistruota teritorija, kurioje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), teritorijos unikalus Nr. 100649415 – 1621 kv. m.

Siūlomas nustatyti servitutas:

Kodas 207. Servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 10 m<sup>2</sup>. Numatomas atsižvelgiant į AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regionas 2025-01-29 Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimus Nr. 161525-29; Servituto pažymėjimas sprendinių brėžinyje S3;

Privažiavimas: nuo vietinės reikšmės kelio Nr. VEL-18 (Akacijų g-vės) esamos nuovažos žvyro danga (žiūr. Privažiavimo schemą 4 pav.).

#### **Pastabos:**

1. Sklypo savininkas informuotas, kad pagal CK 4.124 straipsnio 2 dalies nuostatas iš servituto kylančios teisės ir pareigos subjektams atsiranda tik įregistravus servitutą, todėl siūlomi servitutai turi būti patvirtinti notarine sutartimi;

2. Gyvenamoji statyba gali būti plėtojama prie kompaktiškai apstatytų kaimų, jungiant naujai statomus kvartalus prie esamos inžinerinės infrastruktūros arba diegiant naują bendrą (kaimo ir naujai statomo urbanistinio darinio) inžinerinę infrastruktūrą. Užstatymo aukštingumas neturi būti didesnis kaip 3 a.; užstatymo intensyvumo rodikliai neturi viršyti: gyvenamosios paskirties sklypams – 0,4, negyvenamosios paskirties sklypams – 1,2; gyvenamosios statybos sklypo plotas turi būti ne mažesnis kaip 9 arai.

Patvirtinus žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą bus atliekami žemės sklypų kadastriniai matavimai, pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatus, patvirtintus Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 (Žin., 2002, Nr. 41-1539); (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. birželio 23 d. nutarimo Nr. 695 redakcija, (Žin., 2005, Nr. 80-2899)) ir parengtos jų el. kadastro duomenų bylos.

## **5. Sprendinių poveikio aplinkai vertinimas**

Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto sprendiniai gamtinei aplinkai neigiamos įtakos neturės, kraštovaizdžio būsenai nesikeis, nes formuojami žemės sklypai bus naudojami pagal jiems nustatytą paskirtį ir naudojimo būdą.

Suformavus naujus sklypus bus galima racionaliau naudoti žemę, ekologinės rekreacinės teritorijos sąlygos ir galimybė vystyti ūkinę veiklą bei veiklos sąlygos gretimų žemės sklypų naudotojams nepablogės. Sprendinių įgyvendinimas nepareikalaus valstybės ir savivaldybės biudžeto išlaidų.

Projekto sprendiniai pagerins savininkui žemės naudojimą ir administravimą. Suformavus žemės sklypą naujų pastatų statybai, padidės investicijų galimybė ne tik pastatų rekonstrukcijai ir renovavimui, bet ir aplinkos tvarkymui, kultūrinei ir edukacinei veiklai plėsti.

Padidės nekilnojamojo turto vertė. Planavimo iniciatorius galės pagerinti sklypų funkcionalaus panaudojimo sąlygas, planuoti patogesnę aplinkos sutvarkymą bei jos priežiūrą.

Buitinės atliekos bus rūšiuojamos ir išvežamos atliekų tvarkytojų į tam skirtas vietas. Sklype bus išsaugomi esami želdiniai.

Sprendiniai atitinka Dembavos kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektą, neprieštaruja Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrajam planui, patvirtintam Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2008 m. liepos 3 d. sprendimu Nr. T-154, išduotiems reikalavimams, bei kitiems Lietuvos Respublikos teisės aktams.

## **6. Visuomenės informavimas ir supažindinimas su žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektu**

Informacija apie parengtą žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą bei galimybes su juo susipažinti skelbiama ŽPDRIS interneto tinklalapyje ([www.zpdris.lt](http://www.zpdris.lt)), paslaugos užsakymo numeris ŽPDRIS - Nr. ZSFP-161525. 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.

Projekto rengėjas (kval. paž. FP-250)

Povilas Kęstutis Užkurėlis