

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## ĮVADAS

Pertvarkomas žemės sklypas: Panevėžio raj. Krekenavos sen. Ažuolytės I k. 3, kad.Nr.6629/0002:0239;

Projekto tikslai: suformuoti įsiterpusį valstybinės žemės plotą, esantį šiaurinėje žemės sklypo dalyje; suformuotą įsiterpusį žemės sklypą sujungti su besiribojančiu žemės sklypu, kadastro Nr. 6629/0002:239, esančiu Panevėžio r. sav., Krekenavos sen., Ažuolytės I k. 3;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-180492;

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. liepos 29d. įsakymas Nr.A-301 dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo;

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2025m. rugpjūčio 19d. Nr.TP.136-25-Ž parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Panevėžio skyriaus 2025m. rugpjūčio 5d. Nr.1PLS-1770-(5.84 E.) parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2025m. liepos 29d. Nr.180492 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Via Lietuva“ 2025m. liepos 31d. Nr.(6.33)PS-25-420 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, Krekenavos seniūnijoje, Ažuolytės I kaime Nr. 3. Sklypo kadastrinis Nr.6629/0002:0239, unikalus Nr.6629-0002-0239, plotas 0,2500ha. Sklypui atlikti kadastriniai matavimai (1997-10-17). Sklypo plotas pagal kadastrinių matavimų metu nustatytas koordinatas LKS-94 sistemoje yra 1m<sup>2</sup> mažesnis. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklype registruoti statiniai: gyvenamas namas (unik.Nr.6697-1009-6011, žym. plane 1A1m), ūkinis pastatas (unik.Nr.6697-1009-6022, žym. plane 2I1m), ūkinis

pastatas (unik.Nr.6697-1009-6033, žym. plane 3I1ž), ūkinis pastatas (unik.Nr.6697-1009-6044, žym. plane 4I1ž), ūkinis pastatas (unik.Nr.6697-1009-6055, žym. plane 5I1m), ūkinis pastatas (unik.Nr.6697-1009-6066, žym. plane 6I1ž), kiemo statiniai: šulinys, lauko tualetas (unik.Nr.6697-1009-6077).

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

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

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

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

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

Registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

102-Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 635m<sup>2</sup>, teritorijos unikalus numeris 100721754;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 122m<sup>2</sup>, teritorijos unikalus numeris 100145762.

Gyvenamasis namas elektros energija aprūpinamas nuo 0,4kV orinės elektros linijos. Iškastas geriamo vandens šulinys. Teritorijos šiaurinėje ir pietinėje pusėse įrengtos kūdros. Nedidelė teritorijos dalis vakarinėje pusėje yra melioruota. Rytinėje pusėje nutiestas Rajoninis kelias Nauradai - Naujamiestis - Krekenava (3007). Dalis sklypo patenka į Nevėžio upės paviršinių vandens telkinių apsaugos zoną.

Gretimi žemės sklypai:

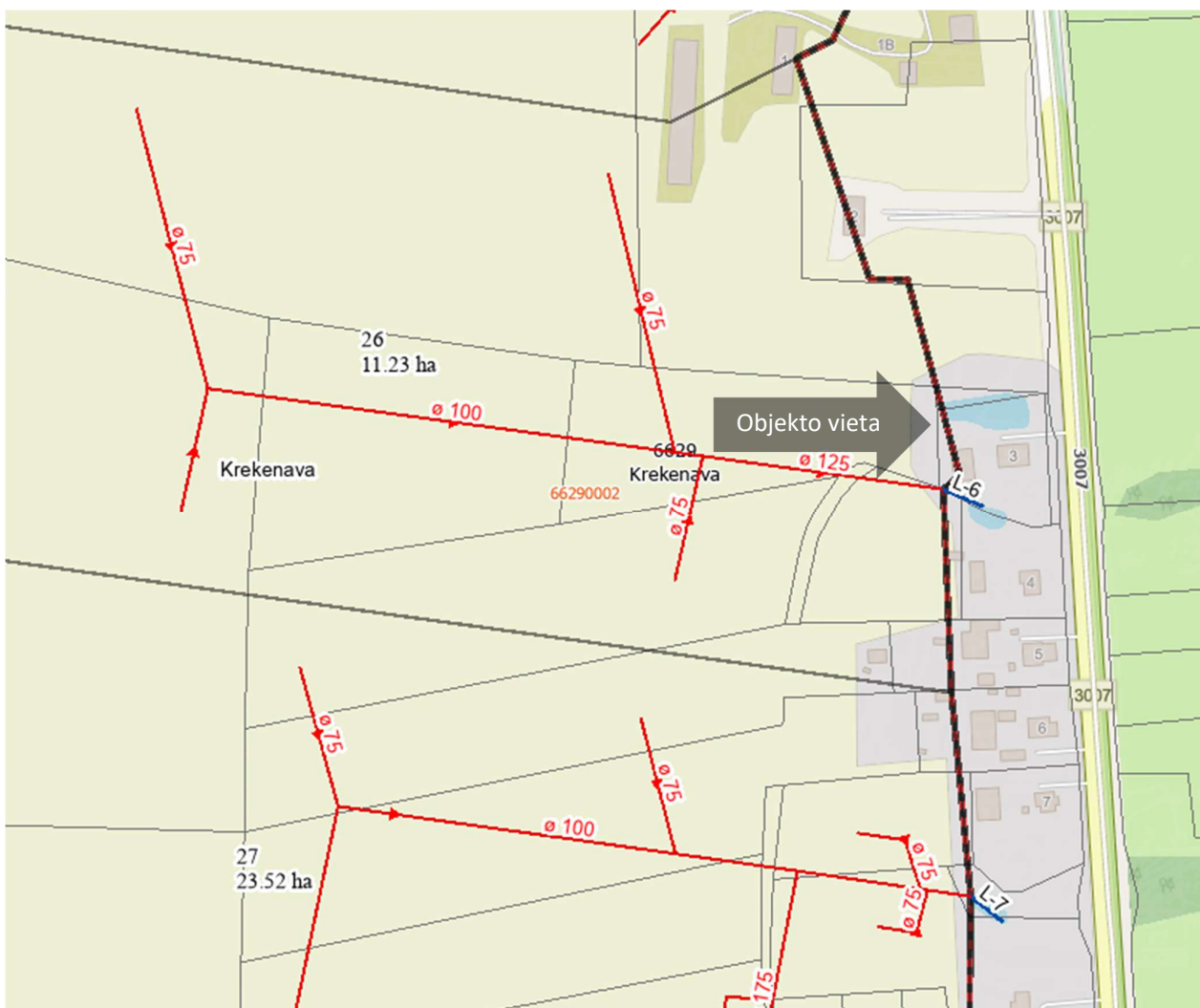
Gretimybė	Sklypo kadastrinis, unikalus Nr.	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis ir būdas	Nuosavybės forma	Matavimo tipas
1-2	6629/0002:0065 6629-0002-0065 Ažuolytės I k. 1	Žemės ūkio paskirties žemė	Privati	Preliminarūs matavimai
2-4	Valstybinė žemė			
4-7	6629/0002:0189 6629-0002-0189 Ažuolytės I k. 4	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Preliminarūs matavimai
7-8	6629/0002:0190 6629-0002-0190	Žemės ūkio paskirties žemė	Privati	Preliminarūs matavimai
8-1	6629/0002:0536 4400-1822-1062	Žemės ūkio paskirties žemė, kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Privati	Preliminarūs 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.

Melioruotoje žemėje draudžiama išilgai drenažo rinktovo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 15 metrų į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktovo ašinės linijos, o atsikarus bendrojo naudojimo drenažo rinktovo buvimo vietą ir parengus bendrojo naudojimo drenažo rinktovo inžinerinių tinklų planą – po 5 metrus į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktovo ašinės linijos, urbanizuotose ir (ar) urbanizuojamose teritorijose – išilgai drenažo rinktovo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktovo ašinės linijos (išskyrus taršos šaltinius), o atsižvelgiant į žemės sklype įrengtus inžinerinius įrenginius ir suderinus su savivaldybės administracija, – išilgai drenažo rinktovo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 1 metrą į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktovo ašinės linijos (išskyrus taršos šaltinius): sodinti medžius ir (ar) krūmus; statyti statinius, įrengti įrenginius; įrengti nepratekamus dirbtinius vandens telkinius. Melioruotoje žemėje, Statybos įstatyme ar žemės ūkio ministro nustatyta tvarka negavus savivaldybės administracijos pritarimo projektui ar numatomi veiksmai, draudžiama: vykdyti kasybos, statybos ir (ar) požeminius darbus didesniame kaip 0,7 metro gylyje; įrengti nepratekamus dirbtinius vandens telkinius; įveisti mišką, sodinti medžius ir (ar) krūmus.



1pav. Ištrauka iš Panevėžio rajono teminių žemėlapių, melioracijos duomenys



## SPRENDINIAI

### VEIKLOS PRIORITETŲ TERITORIJOS

#### Miškų ūkio paskirties žemė

- Ekosistemų apsaugos miškai
- Rekreatiniai miškai
- Apsauginiai miškai
- Ūkiniai miškai
- Valstybinės reikšmės miškai

#### 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
- Užstatyta teritorija

### VEIKLOS APRIBOJIMAI

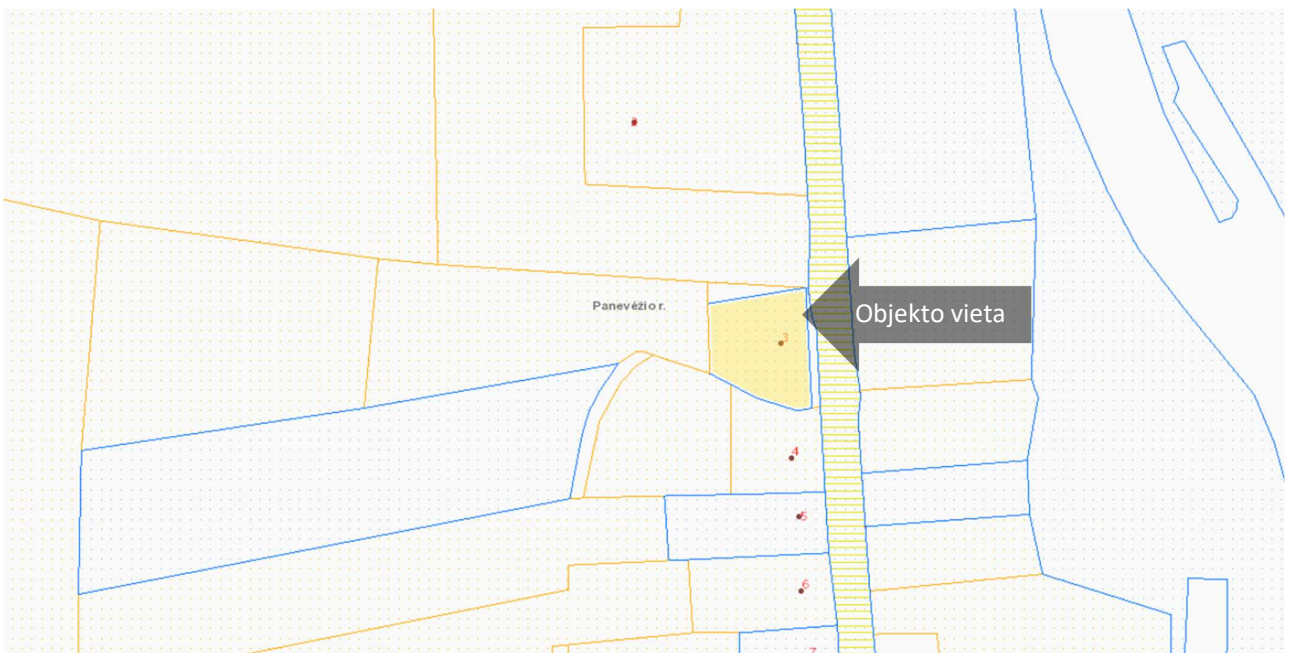
- Pakelės infrastruktūros plėtros zona
- Inžinerinės infrastruktūros koridorius
- Kultūros paveldo objekto apsaugos zona
- Naudingųjų iškasenų išžvalgyta teritorija
- Naudingųjų iškasenų prognozinė teritorija
- Teritorija, kurioje išplitę karstiniai procesai (nuo 5 iki 20 karstinių smegduobių 100 hektarų plote)
- Vandens telkinių apsaugos zona
- Kelio sanitarinės apsaugos zona
- Sąvartyno apsaugos zona
- Nuotekų valymo įrenginių apsaugos zona
- Gyvulininkystės, paukštinkystės įmonės apsaugos zona
- Aerodromo kliūtis 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. ištrauka iš Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio

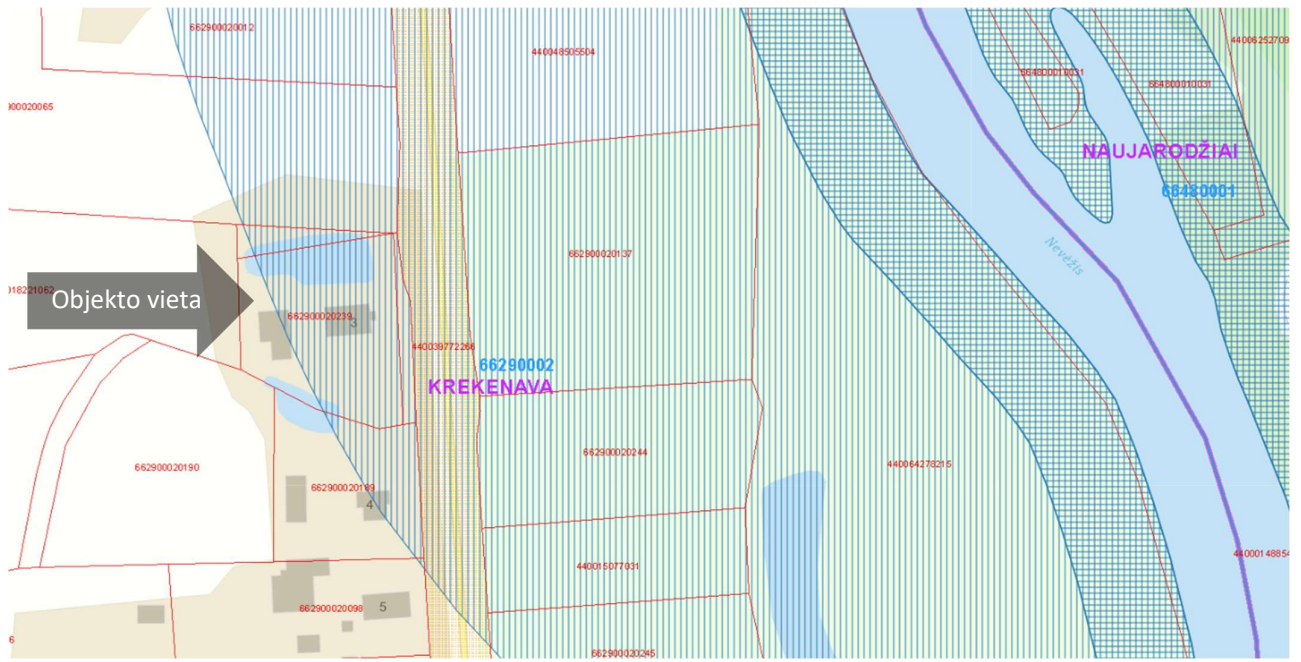
Pagal Panevėžio rajono bendrojo plano sprendinius žemės sklypas patenka į esamą užstatytą teritoriją. Gyvenamųjų namų teritorijos žemė gali būti naudojama gyvenamiems namams statyti, smulkaus ir vidutinio verslo ir viešųjų paslaugų (švietimo, sveikatos, sporto) patalpoms įrengti arba statiniams statyti, bendro naudojimo želdynams (ne mažiau 10% teritorijos ploto) 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.



3 pav. ištrauka iš Panevėžio rajono Krekenavos kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto



4 pav. ištrauka iš programos GeoMatininkas žemėlapis



5 pav. ištrauka iš paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostų žemėlapis (nepatvirtintas projektas)

Elektros energetikos objektų ir įrenginių, esančių elektros energetikos objektus ir įrenginius valdančiai elektros energetikos įmonei nuosavybės teise ar kitais teisėtai 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

Įsiterpęs valstybinės žemės plotas yra apribotas žemės sklypų kad.Nr.6629/0002:0065, kad.Nr.6629/0002:0239 ir kad.Nr.6629/0002:0536. Suformuoto valstybinės žemės sklypo plotas – 0,0264ha. Pagal kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 75p. įsiterpęs žemės plotas, kaip jis apibrėžiamas Žemės įstatymo 2 straipsnio 2 dalyje (esantis tarp žemės sklypų) ir 9 straipsnio 7 dalyje, esantis teritorijose, kuriose pagal teritorijų planavimo dokumentus ar žemės valdos projektus planuojama formuoti vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų naudojimo būdo valstybinės žemės sklypus, neviršijantis 0,04 ha, kitose kitos paskirties žemės teritorijose – 0,5 ha, parduodamas be aukciono besiribojančių privačios žemės sklypų savininkams.

Patekimas į naujai suformuotą sklypą numatomas esama nuovaža iš rajoninio kelio Nauradai – Naujamiestis – Krekenava (3007).

Suformuoti žemės sklypai:

### **Suformuotas įsiterpęs valstybinės žemės sklypas proj.Nr. 239-1**

Sklypo plotas- 264m<sup>2</sup>

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- 13m<sup>2</sup>;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 10m<sup>2</sup>;

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 6m<sup>2</sup>;

128- Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 196m<sup>2</sup>;

163-Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas- 225m<sup>2</sup>.

Siūlomi nustatyti servitutai: nėra

### **Suformuotas žemės sklypas proj. Nr. 239**

#### **(sujungiant sklypus proj.Nr. 239-1 ir kad.Nr.6629/0002:0239)**

Sklypo plotas- 2763m<sup>2</sup>

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- 648m<sup>2</sup>;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 132m<sup>2</sup>, 43m<sup>2</sup>;

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 180m<sup>2</sup>;

128- Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 692m<sup>2</sup>; 131m<sup>2</sup>;

163-Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas- 2163m<sup>2</sup>.

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](http://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.

Pastaba: dėl ŽPDRIS sistemos erdvinių duomenų suapvalinimo projekte suprojektuotų žemės sklypų plotai, linijų ilgiai, koordinatės gali nežymiai skirtis su parengtų kadastrinių matavimų plane nurodytais plotais, linijų ilgiais ir koordinatėmis. Taip pat suformuoto sklypo duomenis gali kisti atsižvelgiant į sklypo ribų ženklavimo metu pateiktas gretimų žemės sklypų savininkų pastabas.

Parengė matininkė Vaida Taurienė