

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## ĮVADAS

Pertvarkomas žemės sklypas: Panevėžio raj. Panevėžio sen. Daukniūnų k. kad.Nr. 6611/0004:0049;

Projekto tikslai: padalyti žemės sklypą į atskirus žemės sklypus, pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir nustatyti žemės naudojimo būdus;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-182118;

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-304 dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo;

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2025m. liepos 30d. Nr.TP.128-25-Ž parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2025m. liepos 29d. Nr.ZSFP-182118 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Telia Lietuva, Resursų 2 komandos 2025m. liepos 30d. Nr.250730 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Via Lietuva“ 2025m. liepos 30d. Nr.(6.33 E)PS-25-418 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, Daukniūnų kaime. Žemės sklypo kadastrinis Nr.6611/0004:0049, unikalus Nr.6611-0004-0049, plotas 1,0990ha. Sklypui atlikti kadastriniai matavimai (2025-07-04). Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - žemės ūkio paskirties žemė, žemės naudojimo būdas nenustatytas. Žemės ūkio naudmenų našumo balas 63.0.

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

101-Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

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

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 10500m<sup>2</sup>;

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:

109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas - 109m<sup>2</sup>, teritorijos unikalus numeris 100640462;

102-Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas - 817m<sup>2</sup>, teritorijos unikalus numeris 100722675.

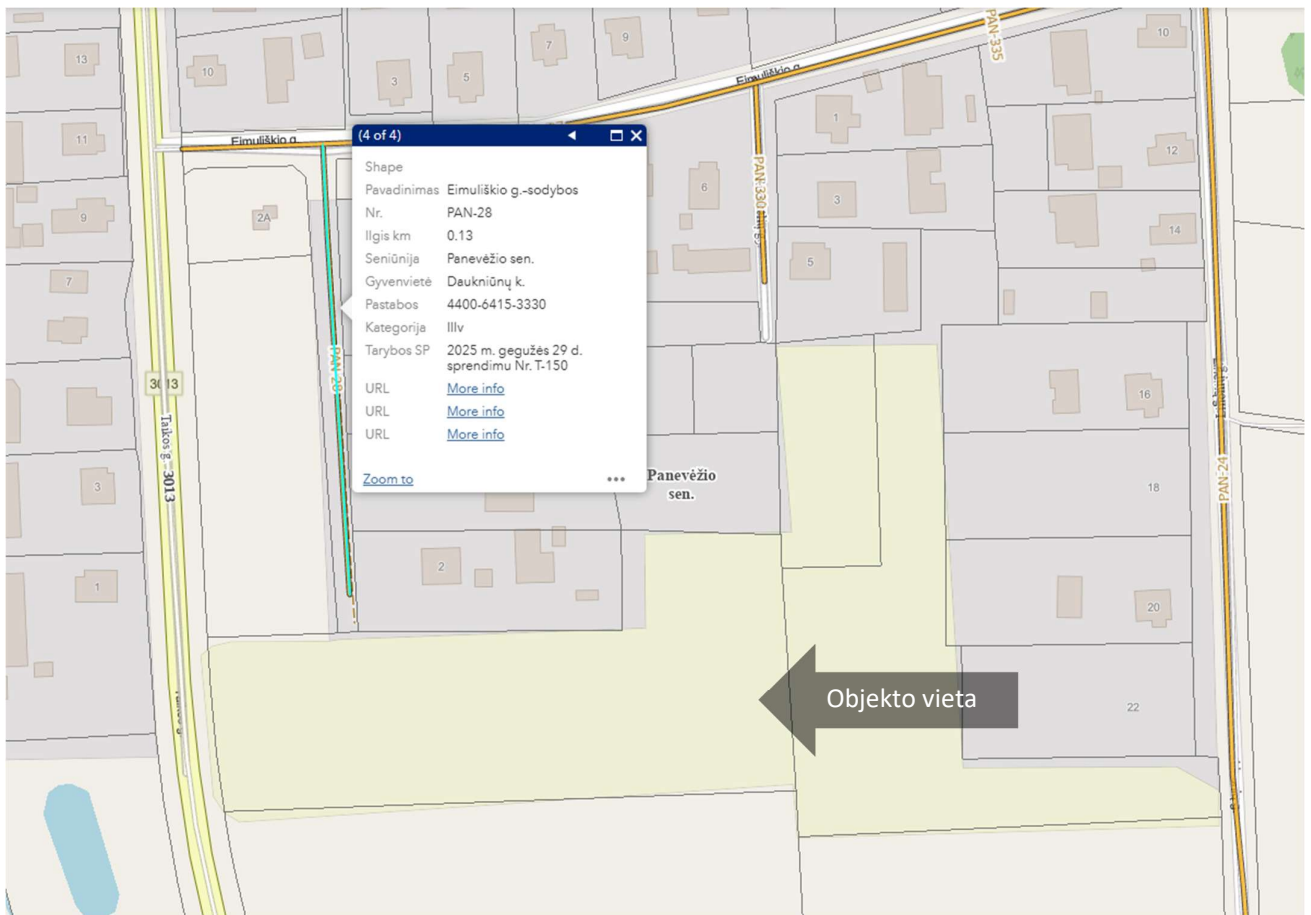
Netoli pertvarkomo sklypo, šiaurinėje pusėje, įrengta 0,4kV orinė elektros linija. Vakarinėje pusėje sklypas ribojasi su rajoniniu keliu Berčiūnai – Dranonys – Gailiūnai (Nr.3013). Už šio kelio teka upė Lokupė. Šalia Taikos gatvės (kelio Nr.3013) sklypą kerta vidutinio slėgio dujotiekio tinklai, elektroninių ryšių kabelis (vieta nustatyta kabelių ieškimu). Teritorija melioruota. 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
1-2	6611/0004:0021 6611-0004-0021	Žemės ūkio paskirties žemė	Privati	Kadastriniai matavimai
2-3	IIIv kategorijos kelias PAN-28			
3-6	6611/0004:0068 6611-0004-0068 Taikos g. 2	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Preliminarūs matavimai
6-7	6611/0004:0048 6611-0004-0048	Žemės ūkio paskirties žemė	Privati	Preliminarūs matavimai
7-8	6611/0004:0051 6611-0004-0051	Žemės ūkio paskirties žemė	Privati	Preliminarūs matavimai
8-9	6611/0004:0240 4400-0914-3844	Žemės ūkio paskirties žemė, kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Privati	Preliminarūs matavimai
9-12	6611/0004:0047 6611-0004-0047	Žemės ūkio paskirties žemė	Privati	Kadastriniai matavimai
12-1	6611/7001:0001 4400-4041-4728	Kitos paskirties žemė, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Valstybinė	Kadastriniai matavimai

## REGLAMENTŲ, PLANAVIMO DOKUMENTŲ APŽVALGA

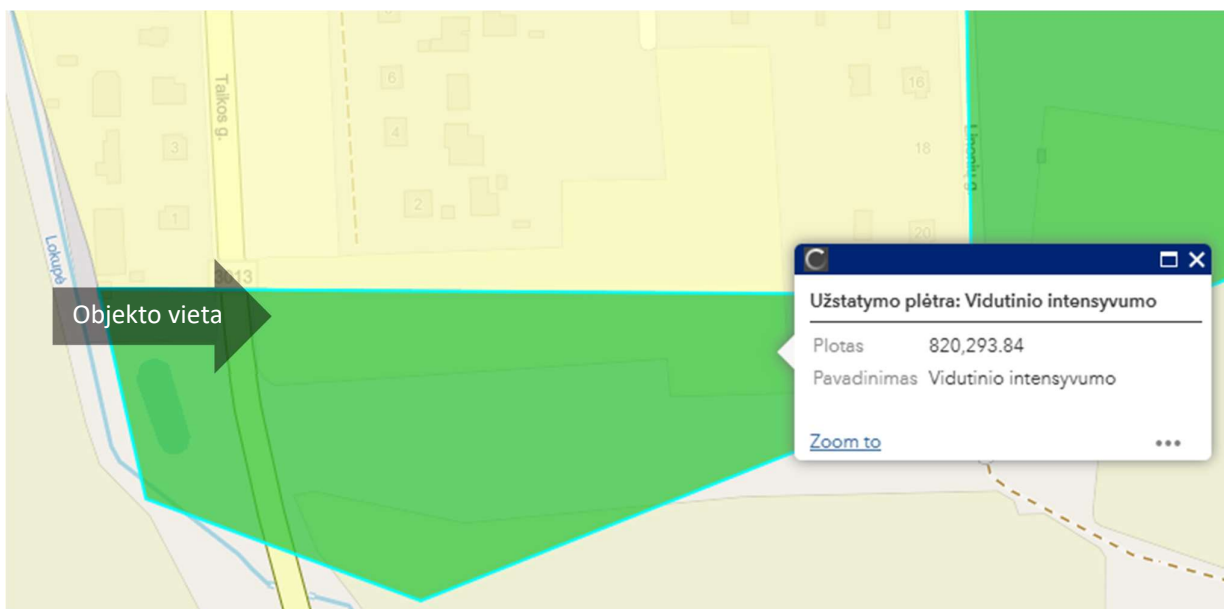
Statybos techniniame reglamente STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ nurodoma, kad minimalus atstumas nuo atskirai statomo namo ir jo priklausinių (išskyrus nesudėtingus statinius) iki kaimyninio žemės sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 3 metrai. 3 metrų atstumu nuo sklypo 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.

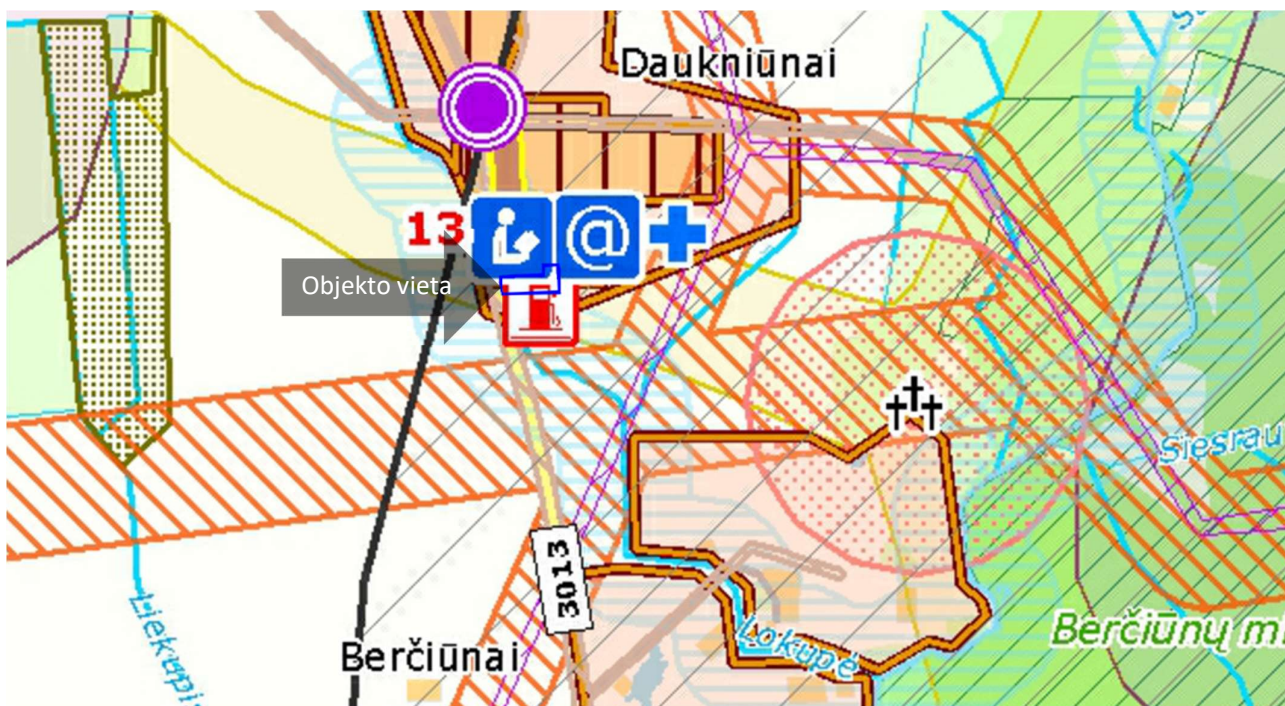
Minimalus atstumas tiesiamų inžinerinių tinklų iki kaimyninio žemės sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 1 metras, jei nepažeidžiami kaimyninio sklypo savininko (naudotojo) interesai. Mažinant tiesiamų inžinerinių tinklų atstumą iki kaimyninio žemės sklypo ribos, reikalingas šio sklypo savininko sutikimas raštu.



1pav. Ištrauka iš Panevėžio rajono žemėlapio, vietinės reikšmės keliai ir gatvės

Pagal Panevėžio rajono bendrojo plano sprendinius didžioji žemės sklypo dalis patenka į vidutinio intensyvumo statybos plėtros zoną. Žemė gali būti naudojama infrastruktūros plėtrai, ekstensyviai gyvenamųjų namų, komercinei ir kitai statybai, turizmo ir viešosioms paslaugoms bei smulkiam ir vidutiniam verslui, bendro naudojimo teritorijoms plėtoti, gatvėms ir inžineriniams tinklams, įrenginiams statyti ir eksploatuoti. Užstatymo aukštį neturi būti didesnis kaip 2 aukštai, užstatymo intensyvumo rodikliai neturi viršyti: gyvenamosios paskirties sklypams – 0,2; negyvenamosios paskirties sklypams – 0,8. Gyvenamosios statybos sklypo plotas turi būti ne mažesnis kaip 15 arų.





## 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

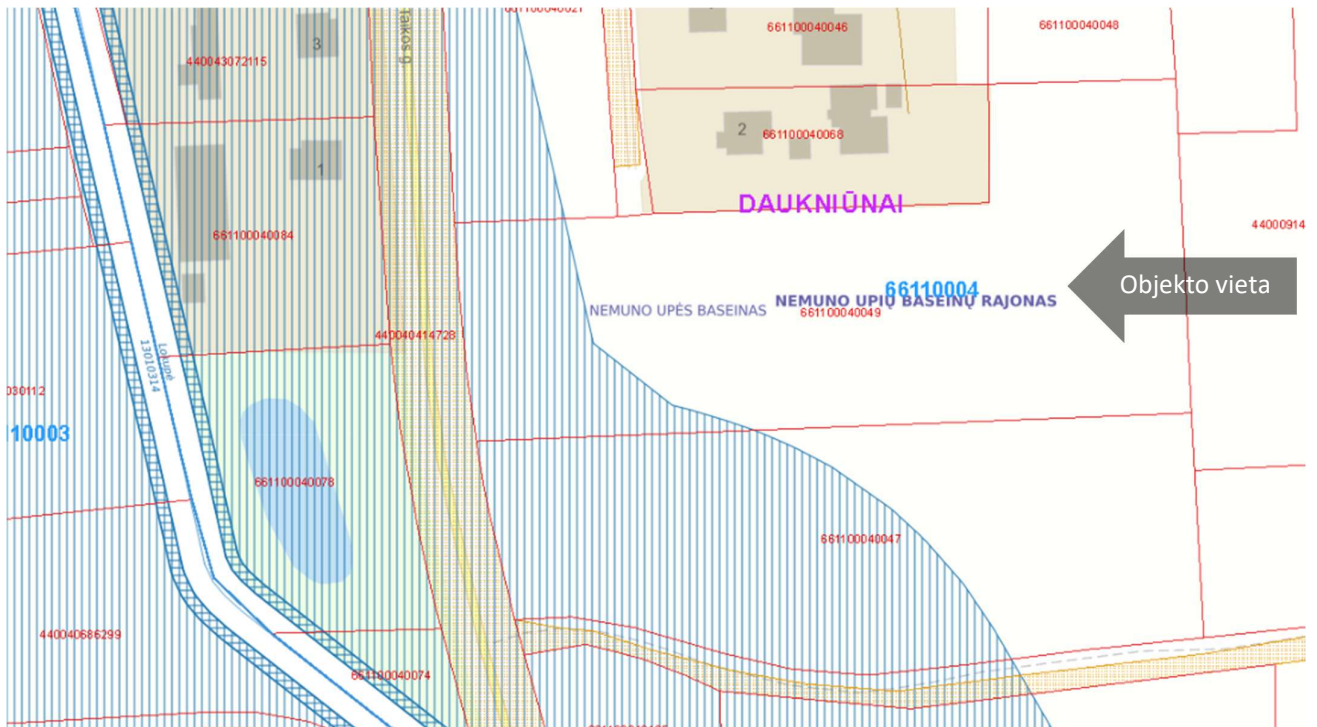
- Regioninio tarsisteminio stabilizavimo ašys (geoekologinės takoskyros)
- Rajoninio tarsisteminio stabilizavimo ašys (geoekologinės takoskyros)
- Rajoniniai ir svarbiausi vietiniai vidinio stabilizavimo mazgai ir juostos
- Regioniniai ir svarbiausi rajoniniai slėninės bei dubakloninės migracijos koridoriai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

### VEIKLOS APRIBOJIMAI

- Pakelės infrastruktūros plėtros zona
  - Inžinerinės infrastruktūros koridoriai
  - 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 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 šitamos žemės sklypai
  - Hidrometeorologijos stotis (apsaugos zona - 200 m pločio žemės juosta aplink aikštelės riba)
  - Projektuojamas aplinkkelis
  - Viešųjų paslaugų plėtojimas



3 pav. Ištrauka iš Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostų žemėlapis (nepatvirtintas projektas)

Melioruotoje žemėje draudžiama išilgai drenažo rinktuvo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 15 metrų į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos, o atsikalus bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo buvimo vietą ir parengus bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo inžinerinių tinklų planą – po 5 metrus į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos, urbanizuotose ir (ar) urbanizuojamose teritorijose – išilgai drenažo rinktuvo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos (išskyrus taršos šaltinius), o atsižvelgiant į žemės sklype įrengtus inžinerinius įrenginius ir suderinus su savivaldybės administracija, – išilgai drenažo rinktuvo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 1 metrą į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo 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.

## PROJEKTO SPRENDINIAI

Žemės ūkio paskirties žemės sklypas padalijamas į tris atskirus žemės sklypus. Žemės sklypui proj.Nr. 49-1 pagrindinė žemės naudojimo paskirtis keičiama į kitos paskirties žemė, naudojimo būdas nustatomas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Pagal žemės naudojimo būdų turinio aprašą, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų būdo žemės sklypai skirti vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatams ir įvairių socialinių grupių paskirties pastatams, skirtiems socialinės globos ar socialinės priežiūros paslaugoms su apgyvendinimu ne daugiau kaip 10 paslaugų gavėjų, nurodytų prie konkrečios socialinės paslaugos socialinės apsaugos ir darbo ministro tvirtinamame socialinių paslaugų kataloge, teikti.

Suformuotuose žemės sklypuose proj.Nr. 49-2 ir proj.Nr.49-3 numatoma toliau vykdyti žemės ūkio veiklą, todėl pagrindinė žemės naudojimo paskirtis nekeičiama, nustatomas naudojimo būdas - kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Įvažiavimas į žemės sklypą proj.Nr. 49-1 numatomi iš IIIv kategorijos kelio PAN-28. Į žemės sklypus proj.Nr. 49-2 ir proj.Nr.49-3 patenkama iš IIIv kategorijos kelio PAN-28 per žemės sklype proj.Nr.49-1 projektuojamą servitutinį kelią.

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

Suformuoti žemės sklypai:

#### **Žemės sklypas proj. Nr. 49-1**

Sklypo plotas- 3000m<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:

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 3000m<sup>2</sup>;

163-Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas- 212m<sup>2</sup>.

Siūlomi nustatyti servitutai:

203- Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis), plotas- 454m<sup>2</sup>.

Viešpataujantys servitutai numatomi žemės sklypams proj.Nr. 49-2 ir proj.Nr.49-3. Servitutas nustatomas notaro patvirtintu sandoriu. Savininkams sutarus servituto vieta gali būti tikslinama.

#### **Žemės sklypas proj. Nr. 49-2**

Sklypo plotas- 2112m<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:

101-Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 49m<sup>2</sup>;

102-Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 817m<sup>2</sup>;

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

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 2112m<sup>2</sup>;

152-Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), plotas- 2112m<sup>2</sup>;

163-Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas- 1774m<sup>2</sup>.

Siūlomi nustatyti servitutai: nėra.

#### **Žemės sklypas proj. Nr. 49-3**

Sklypo plotas- 5878m<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:

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 5878m<sup>2</sup>;

152-Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), plotas- 5878m<sup>2</sup>.

Siūlomi nustatyti servitutai: nėra.

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

Informacija apie parengtą projektą ir galimybes su juo susipažinti skelbiama ŽPDRIS interneto svetainėje ([www.zpdris.lt](http://www.zpdris.lt)). Susipažinti su projekto sprendiniais skiriamas 10 darbo dienų arba kai visuomenei susipažinti projektas teikiamas pakartotinai – 5 darbo dienų laikotarpis, per kurį suinteresuoti asmenys pasiūlymus dėl projekto sprendinių teikia raštu arba ŽPDRIS priemonėmis.

Pastaba: dėl ŽPDRIS sistemos erdvinių duomenų suapvalinimo projekte suprojektuotų žemės sklypų linijų ilgiai, koordinatės gali nežymiai skirtis su parengtų kadastrinių matavimų plane nurodytais linijų ilgiais ir koordinatėmis.

Parengė matininkė Vaida Taurienė