

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

**Planavimo objektas** - žemės sklypas, esantis Pagiegalos kel.. Pagiegalos k., Karsakiškio sen., Panevėžio r.

**Sklypo kadastrinis numeris** – 6626/0011:

**Planavimo iniciatorius** – Sodininkų bendrija “Beržas”

### **Projektas rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:**

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas 2025-07-10 d. Nr. A-283 „Dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo“
- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus nustatytais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti, 2025-07-31, Nr. TP.132-25-Ž;
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos nustatytais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti, 2025-07-31, Nr. 1PLS-1739-(5.84 E.)
- AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ Panevėžio regiono išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2025-07-25 Nr.ZSFP-183193
- Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendruoju planu, patvirtintu Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2008-07-03 sprendimu Nr. T-154 ;
- Žemės sklypas formuojamas pagal Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės, patvirtintas Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. 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“;
- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu (Žin., 2013, Nr.76-3824); Lietuvos Respublikos žemės įstatymu (Žin., 1994, Nr. 34-620, Žin., 2004, Nr. 28-868);
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis nustatoma arba keičiama pagal Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašą, patvirtintą Lietuvo Respublikos Vyriausybės 2024 m. kovo 13 d. nutarimu Nr. 184 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimo Nr. 1073 „Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir keitimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo“;
- Servitutai nustatomi arba panaikinami vadovaujantis Lietuvos Respublikos Civilinio 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“;
- Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatomos vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų sąlygų įstatymu;
- Lietuvos Respublikos vyriausybės 2004 m. lapkričio 15 d. nutarimu Nr. 1443 „Dėl valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos mėgėjų sodo teritorijoje“
- Kitais teritorijų planavimą reglamentuojančiais teisės aktais.

## Projekto tikslai ir uždaviniai

Projekto tikslas ir uždaviniai: Suformuoti laisvos žemės sklypą kuris randasi Pagiegalos kel., Pagiegalos k., Karsakiškio sen., Panevėžio r. suformuotam sklypui numatyti paskirtį – žemės ūkio , būdas - sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai. Siekiant šio tikslo, parengiamas žemės sklypo formavimo pertvarkymo projektas, projektų rengimo, viešinimo, derinimo, tikrinimo ir tvirtinimo procedūros, išskyrus atvejus, kai objektas susijęs su įslaptinta informacija, vykdomos automatizuotai per ŽPDRIS.

### 1. Esamos būklės analizė

Žemės sklypas kuriame yra įrengta asfaltuota žaidimo aikštelė, šalia jos yra pasodinti medžių želdiniai, likusioje sklypo dalyje pasėta pieva. Sklypu naudojasi visuomenė.

*Infrastruktūros objektai.*

Šiaurinė sklypo riba projektuojama atsitraukiant nuo sklypo kad.Nr. 6626/0011:0183 taip paliekant valstybinės žemės dalį praėjimui ar pravažiavimui į kitus žemės sklypus. Rytinė sklypo dalis formuojama atsižvelgiant į sodininkų bendrijų esančią ribą, kuri natūroje apribota tvora. Pietinė ir vakarinė sklypo ribos yra suformuotas pagal vietovėje rastus riboženklis, bei sklypų naudojimą, kurie palyginti su sodininkų bendrijos „Beržas“ generaliniu planu.

*Reljefas ir dirvožemis.* Žemės sklypo paviršius sąlyginai lygus.

*Saugomos teritorijos.* Žemės sklypas nepatenka į valstybės saugomas gamtines ar į nekilnojamųjų kultūros vertybių ir jų apsaugos zonų teritorijas.

Vadovaujantis Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių grafine dalimi, planuojama teritorija yra Pagiegalos k. urbanizuotoje, intensyvaus užstatymo statybos plėtros zonoje. 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.:

Užstatymo aukštingumas neturi būti didesnis kaip 3 a., užstatymo intensyvumo rodikliai neturi viršyti:

gyvenamosios paskirties sklypams – 0, 4; negyvenamosios paskirties sklypams – 1, 2.

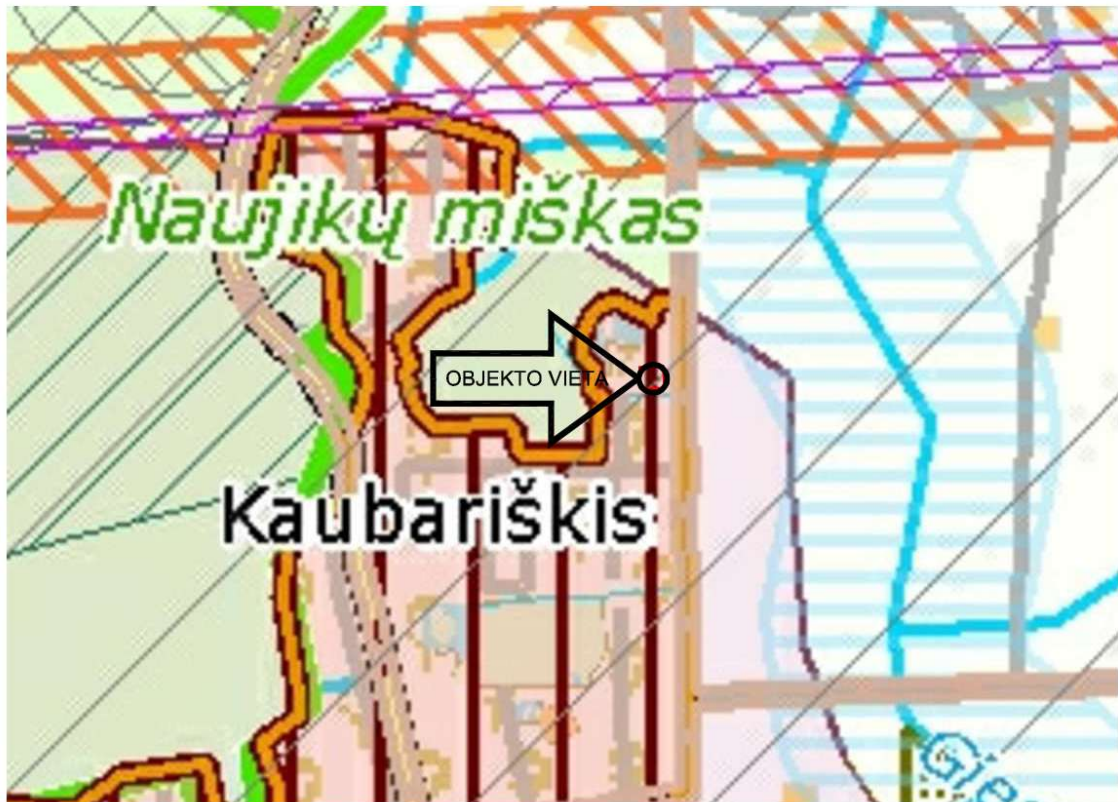
Gyvenamosios statybos sklypų plotas turi būti  $\geq 9$  arai

# Planuojamos teritorijos ryšys su galiojančiais aukštesnio lygmens kompleksinio ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentais

## 2. Ištraukos iš teritorijų planavimo dokumentų

2.1. Pagal Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą, patvirtintą Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2008 m. liepos 3 d. sprendimu Nr. T-154 „Dėl Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano tvirtinimo“;

(ištrauka iš Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos \_bp\_ Sprendiniai brėžinio):



### SPRENDINIAI

#### VEIKLOS PRIORITETŲ TERITORIJOS

##### Miškų ūkio paskirties žemė

Ekosistemų apsaugos miškai

Rekreaciniai miškai

Apsauginiai miškai

Ūkiniai miškai

Valstybinės reikšmės miškai

Projektuojami plotai miškui įveisti

plotas < 5 ha

plotas ≥ 5 ha

Gamtinis karkasas

Regioninio tarpsisteminio stabilizavimo ašys (geoekologinės takoskyros)

Rajoninio tarpsisteminio 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 - modyclinas

Projektuojamas rekreacinis miškas

Kapinių plėtrai rezervuojama teritorija

Rezervuojamos visuomenės poreikiams viešo naudojimo poilsio teritorija

23

### VEIKLOS APRIBOJIMAI

Pakelės infrastruktūros plėtros zona

Inžinerinės infrastruktūros koridorius

Kultūros paveldo objekto apsaugos zona

Naudingųjų iškasenų išžvalgyta teritorija

Naudingųjų iškasenų prognozinė teritorija

Teritorija, kurioje išplite karštiniai procesai (nuo 5 iki 20 karštinų smegduobių 100 hektarų plote)

Vandens telkinių apsaugos zona

Kello sanitarinės apsaugos zona

Sąvartyno apsaugos zona

Nuotekų valymo įrenginių apsaugos zona

Gyvulininkystės, paukštinkystės įmonės apsaugos zona

Aerodromo klijatis ribojanti zona

Elektrės oro linijos apsaugos zona

Dujotiekio įrenginių apsaugos zona

Vandenvietės apsaugos zonos

Criėžto naudojimo

Sugriežtinto naudojimo

Apriboto naudojimo

Kapinių apsaugos zona

Krašto apsaugos sitmos žemės sklypai

Hidrometeorologijos stotis (apsaugos zona - 200 m pločio žemės juosta aplink aikštėlės ribą)

Projektuojamas aplinkkelis

Viešųjų paslaugų plėtojimas

2.2. Pagal Panevėžio rajono rekreacinių teritorijų specialųjį planą, patvirtintą Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2014 m. gegužės 8 d. sprendimu Nr. T-105 „Dėl Panevėžio rajono rekreacinių teritorijų specialiojo plano patvirtinimo“, (ištrauka iš Panevėžio rajono rekreacinių teritorijų \_ sp \_ Sprendinių brėžinio):



**SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI**

**ADMINISTRACINĖS RIBOS**

- Panevėžio rajono savivaldybės administracinė riba
- Panevėžio rajono seniūnijų administracinės ribos
- Gyvenamųjų vietovių administracinės ribos

**SAUGOMOS TERITORIJOS IR OBJEKTAI**

- Qarntos paveldo objektai vieta, ir eksploatacijos numeris
- Krekenavos regioninio parko teritorijos ir eksploatacijos numeris
- Urausiniai ir jų eksploatacijos numeriai
- Valstybiniai
- Savivaldybiniai
- Urausiniai (Krekenavos regioninio parko (Lankinės zonos)
- Biosferos ptilgonai ir jų eksploatacijos numeriai
- "Natura 2000" teritorijos (paveldų apsaugai svarbios teritorijos) ir jų eksploatacijos numeriai
- "Natura 2000" teritorijos (paukštų apsaugai svarbios teritorijos) ir jų eksploatacijos numeriai

**NEKILNOJAMOJO KULTŪROS PAVELDO OBJEKTAI**

- Nekilnojamojo kultūros paveldo objekto vieta ir eksploatacijos numeris
- Nekilnojamojo kultūros paveldo objekto teritorija ir eksploatacijos numeris
- Nekilnojamojo kultūros paveldo objekto apsaugos zona

**REKREACIJOS IR TURIZMO APŪSIAVIMO CENTRAI**

Pagal svarbą

- Rajoninės svarbos
- Rajoninės svarbos
- Lokalinės svarbos

Pagal specializaciją

- kultūrinis (pažintinis) turizmas
- poilsis gamtoje / laime
- pramoninė ir sportinė rekreacija
- bendras turizmas

**REKREACINIO PRIORITETO ZONOS**

1/2-PGM Rekreacinio prioritetų zonos pusė

Seniūnijų zonos numeris

**POILŠIO GAMTOJE PRIORITETO ZONOS**

- Mišku
- Vandens telkinių ir jų pakamžių (t.t. papildiniai)
- Gyvenamųjų vietovių želdynų

**SPORTO REKREACIJOS PRIORITETO**

- Gulfo laukų
- Aviacijos sportu
- Motorbuočių ir dviračių (kalnu) sportu

**KITOS REKREACIJOS PRIORITETO ZONOS**

- Nokilnojamojo kultūros paveldo objektų (dvarų) viešajam puširmai ir naudojimui
- Teritorijose teikiamos maitinimo, apgyvendinimo paslaugos

**KREKENAVOS REGIONINIO PARKO KRAŠTOVAIZDŽIO TVARKYMO ZONOS (KTZ)**

**MISKŲ ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖ (KTZ)**

- Ekstensyvaus pritaikymo (miško parkų) (KTZ)
- Intensyvaus pritaikymo (poilsio parkų) (KTZ)

**REKREACINĖS PASKIRTIES ŽEMĖS (KTZ)**

- Suburbanios (nuorbanizuojamos) rekreacinės aplinkos (KTZ)
- Urbanizuotos rekreacinės aplinkos (KTZ)

**VANDENS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS (KTZ)**

- Rekreacinių vandenių KTZ grupė
- Ekstensyvaus rekreacinio pritaikymo (KTZ)

**ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS (KTZ)**

- Rekreacinių sągairinių teritorijų KTZ grupė
- Ekstensyvaus pritaikymo (KTZ)

**VIEŠOJI TURIZMO IR POILŠIO INFRASTRUKTŪRA**

**TURIZMO TRASOS**

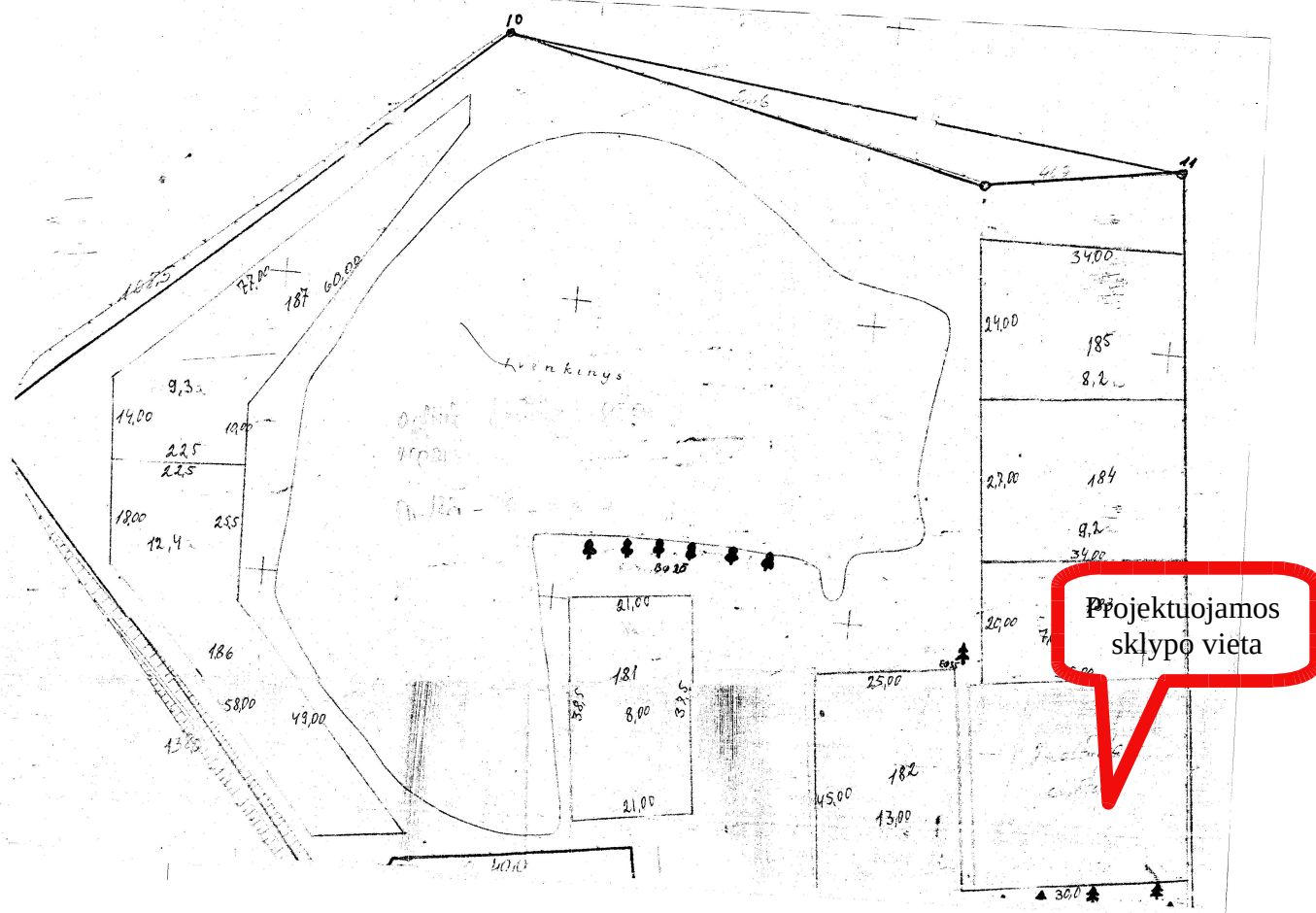
- Automobilių turizmo trasa
- Nacionalinės svarbos
- "Vidurio Lietuvos kelias"
- "Lietuvos istorijos / kultūros vėlinys"
- Regioninės svarbos
- "Vidurio Lietuvos parkų žiedas"
- "Panevėžio regiono žiedas"
- "Panevėžio apskrities autobusų trasos atšaka Panevėžys - Vabalinkas - Kušgalytė"
- Vietinės svarbos autobusų maršrutai
- Pilnuoju autobulizmo trasa
- Dviračių turizmo trasa
- Nacionalinės svarbos
- Lauke - Šiauriai - Panevėžys - Disietos
- Kaunas - Panevėžys
- Panevėžys - Joniškėlis - Biržai
- Čiobliškis - Ukmergė - Ramygala - Krekenava
- Regioninės svarbos
- "Šiurės Aukštųjų žiedas"
- Vietinės svarbos dviračių trasa
- Vandens turizmo trasa

**VIEŠIEJI TURIZMO IR POILŠIO INFRASTRUKTŪROS OBJEKTAI**

LIETUVIJA

- POILŠIO aikštėles
- Stovėjimo aikštėles
- Stovyklavietis
- Paūlėdiniui, maudyklis (su jūnaga)

2.3 Pagal Panevėžio rajono sodininkų bendrijos „Beržas“ generalinį planą, patvirtintą 1992-09-11 Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2011 m. gegužės 18 d. potvarkiu Nr. 322v (ištrauka iš Panevėžio rajono sodininkų bendrijos „Beržas“ generalinio plano):



### 3. Sprendiniai

Projektavimo metu formuojamas žemės ūkio paskirties žemės sklypas visuomenės reikmėms. Naujai suformuotam sklypui numatoma paskirtis-žemės ūkio naudojimo būdas – sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai. Sklypai suformuotas taip, kad būtų galima kuo racionaliau juo naudotis ir nepablogintų esamos situacijos tretiesiems asmenims.

**Naujai suformuotas sklypas Nr.1** plotas – 1306 m<sup>2</sup>, paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai

#### **Naudojimo apribojimai:**

*Formuojamam sklypui žemės naudojimo apribojimų nėra.*

#### **Servitutai:**

*Naujai projektuojamam sklypui servitutai nenumatomi.*

#### **Naudojimo reglamentai:**

Įvažiavimas į projektuojamą sklypą numatomas iš šiaurinės sklypo pusės per valstybinę žemės (projektuojamą pravažiavimą. Galimas aprūpinimas inžineriniais tinklais būdas sprendžiamas techninio darbo projekto metu. Inžinerinių tinklų, susisiekimo komunikacijų bei kitų objektų, kurių pagrindu nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, valdytojai, nustato sąlygas, kurių

laikantis nurodytųjų specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų apsaugos zonose galima atlikti šiuos darbus: statyti pastatus ir įrenginius, sodinti medžius ir krūmus, melioruoti, drėkinti ir sausinti žemę, kasti ir lyginti gruntą. Be minėtų sąlygų, tinklų ir įrenginių apsaugos zonose vykdyti darbus draudžiama. Planuojama teritorija nepatenka į komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonas.

Planuojamoje teritorijoje statant (rekonstruojant) statinius vadovautis nurodytu teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimu, statybos techniniu reglamentu STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ ir kitais Lietuvos Respublikos teisės aktais

Plėtoti Panevėžio rajono savivaldybės gamtinę aplinką reiktų, ne tik vystant rajono saugomų teritorijų sistemą, bet ir ugdant gamtinę karkasą. Juo labiau, kad būtent bendrojo teritorijų planavimo dokumentams yra numatytas teritorinis gamtinio karkaso sistemos nustatymas. Jis leistų teisinėmis bei planavimo priemonėmis sudaryti išaiškintoms geoekologiškai svarbioms teritorijoms geresnes sąlygas jų vykdomoms kompensacinėms funkcijoms atlikti, kultūrinio kraštovaizdžio struktūrai harmonizuoti.

Gamtinio karkaso paskirtis - užtikrinti ryšius tarp gamtinių saugomų teritorijų bei sukurti vientisą ekologinio kompensavimo teritorijų tinklą, jungiantį vertingas bei pakankamai natūralias gamtinio pobūdžio teritorijas į bendrą kraštotvarkinę ekologinio kompensavimo zonų sistemą.

Gamtinio karkaso teritorijos - labai svarbi daugiafunkcinė sistema, užtikrinanti teritorijos kraštovaizdžio stabilumą, gyvybingumą bei jame vykstančių migracinių ryšių nepertraukiamumą. Funkcionuojantis gamtinis karkasas padėtų saugoti biologinę įvairovę, gamtinius rekreacinius išteklius, sudaryti sąlygas augalų ir gyvūnų migracijai ir miškų atkūrimui, optimizuoti agrarinio kraštovaizdžio struktūrą geoekologiniu požiūriu, reguliuoti agrarinės veiklos ir kraštovaizdžio plėtrą.

Gamtinės aplinkos stabilumo užtikrinimas, palaikant, formuojant ar gausinant gamtinio karkaso elementų kokybę, garantuoja didesnę teritorijos ūkinį potencialą bei geresnę žmonių gyvenamosios aplinkos kokybę.

Gamtinį karkasą sudarančios dalys yra labai susiję ir gyvybiškai priklauso viena nuo kitos. Dėl to, nagrinėjant ir formuojant rajono gamtinę aplinką, negalima apsiriboti vien tik svarbiausiomis gamtinio karkaso struktūros dalimis. Plėtoti Panevėžio rajono gamtinį karkasą reikia kompleksiskai, susiejant visas jo dalis į vieną visumą.

Probleminiai gamtinio karkaso plotai – tai gamtinio karkaso užimamos teritorijos dalys, kurios persidengia su urbanistinio karkaso ašimis ir branduoliais ar yra užimtos kompaktiškai urbanizuotomis (ne sodybinio užstatymo) teritorijomis.

Išmatuotam sklypui įvertinti ir nustatyti žemės naudojimo apribojimai, servitutai, paskaičiuoti jų plotai, parengti kadastro duomenys, reikalingi Nekilnojamojo turto registro įrašams patikslinti.

Planuojamoje teritorijoje saugomų gamtos ir kultūros vertybių nėra.

Žemės sklypo formavimo pertvarkymo projekto sprendiniai ekosistemai, biologinei įvairovei, kraštovaizdžio ekologiškai pusiausvyrai ir estetinei kokybei bei neigiamo poveikio aplinkai neturės.

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

Vykdytojas

  
Donatas Rapkevičius