

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Pertvarkomas žemės sklypas: Panevėžio raj. Ramygalos sen. Pamplių k. 5 kad.Nr. 6603/0002:0023;

Projekto tikslai: atidalyti žemės sklypą tarp bendraturčių į atskirus žemės sklypus;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-157660;

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 vietinės reikšmės kelių ir gatvių sąrašas, patvirtintas Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2025m. gegužės 29d. sprendimu Nr. T-150;
- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2025m. sausio 9d. įsakymas Nr.A-15 dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo;
- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2025m. sausio 24d. Nr.TP.025-25-Ž parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2025m. sausio 21d. Nr.157660 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, Ramygalos seniūnijoje, Pamplių kaime Nr. 5. Žemės sklypo kadastrinis Nr.6603/0002:0023, unikalus Nr.6603-0002-0023, plotas 12,8300ha. Sklypui atlikti kadastriniai matavimai (2014-08-20). Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - žemės ūkio paskirties žemė, žemės naudojimo būdas - kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Žemės ūkio naudmenų našumo balas - 41.5. Žemės sklype registruoti statiniai: gyvenamas namas (unik.Nr.6693-7002-3014, žym. plane 1A1m), ūkinis pastatas (unik.Nr.6693-7002-3025, žym. plane 2I1m), ūkinis pastatas (unik.Nr.6693-7002-3036, žym. plane 3I1m), ūkinis pastatas (unik.Nr.6693-7002-3047, žym. plane 4I1ž).

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- 1400m²

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 114700m²

126-Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis), plotas- 5690m²

Registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 778m², teritorijos unikalus numeris 100178157

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 784m², teritorijos unikalus numeris 100165142

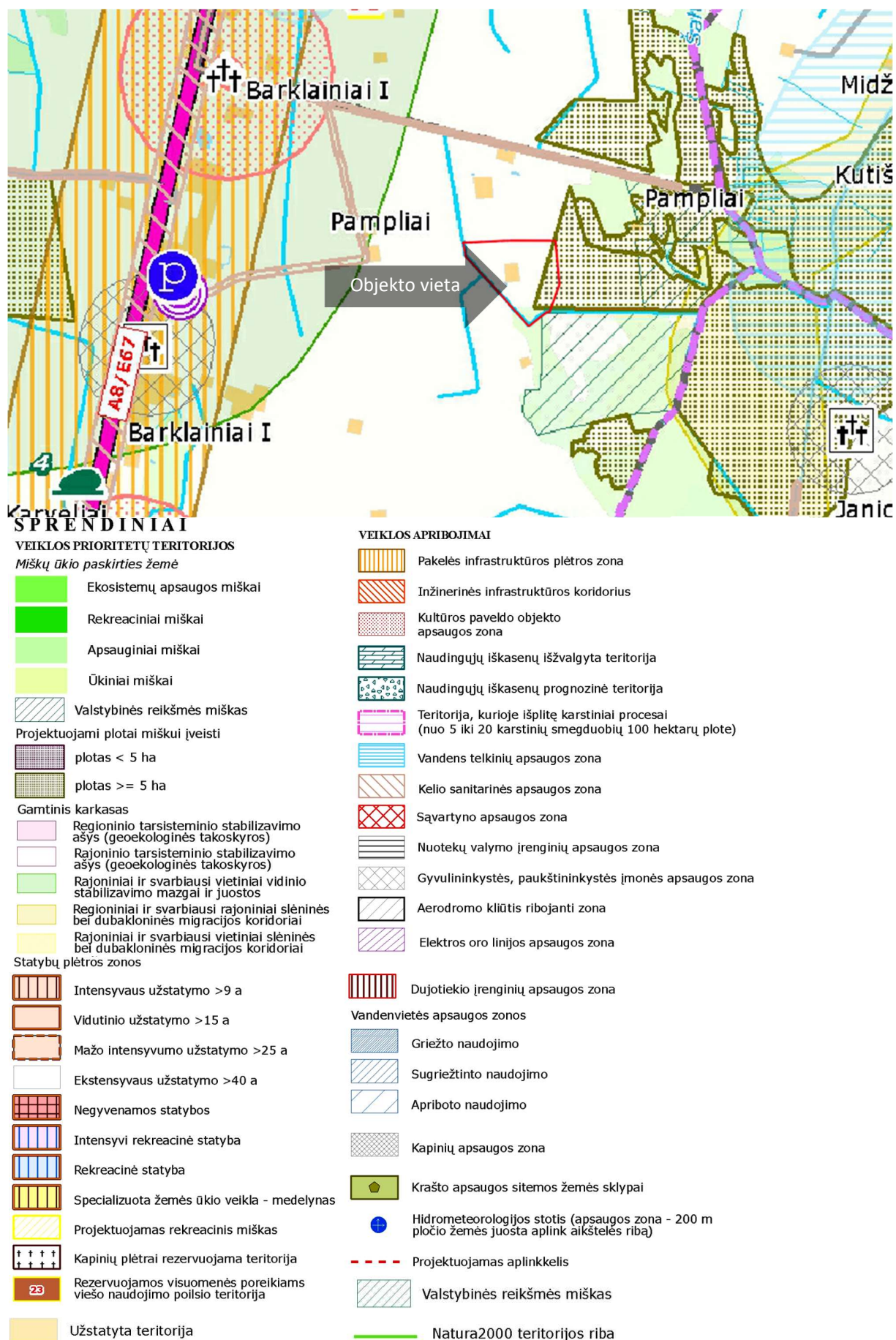
Sklypo teritorijoje įrengtos 0,4kV orinės elektros linijos. Gyvenamasis namas aprūpintas elektros energija požeminiu elektros kabeliu. Iškastas geriamo vandens šulinys. Didžioji pertvarkomos teritorijos dalis melioruota, vakarinėje ir šiaurinėje pusėse įrengti melioracijos grioviai. Sklypas nepatenka 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
1-5	IIIv kategorijos kelias RAM-125 ir 6 m. pločio kelias			
5-6	6603/0002:0061 6603-0002-0061	Žemės ūkio paskirties žemė	Privati	Preliminarūs matavimai
6-9	6603/0002:0083 4400-2791-2309	Žemės ūkio paskirties žemė, kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Privati	Kadastriniai matavimai
9-12	6603/0002:0419 4400-1498-8777	Miškų ūkio paskirties žemė, ūkinių miškų sklypai	Valstybinė	Kadastriniai matavimai
12-16	6603/0002:0059 6603-0002-0059	Žemės ūkio paskirties žemė	Privati	Kadastriniai matavimai
16-18	6603/0002:0770 4400-5263-0436	Žemės ūkio paskirties žemė	Privati	Kadastriniai matavimai
18-19	6603/0002:0293 4400-0572-2081	Žemės ūkio paskirties žemė	Privati	Preliminarūs matavimai
19-1	6603/0002:0049 6603-0002-0049	Žemės ūkio paskirties žemė	Privati	Kadastriniai matavimai

REGLAMENTŲ, PLANAVIMO DOKUMENTŲ APŽVALGA

Statybos techniniame reglamente STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ nurodoma, kad rašytiniai besiribojančių žemės sklypų savininkų sutikimai privalomi statant stogo neturinčius inžinerinius statinius, inžinerinius tinklus ar susisiekimo komunikacijas arčiau kaip 1 m. atstumu nuo sklypo ribos. Taip pat statant pastatus ar stogą turinčius inžinerinius statinius arčiau kaip 3 m. atstumu nuo sklypo ribos, tačiau ne arčiau kaip 1 m. (skaičiuojant atstumą horizontalioje plokštumoje nuo labiausiai išsikišusių konstrukcijų). Statant inžinerinius statinius šie reikalavimai netaikomi jei turimi servituto nustatymą patvirtinantys dokumentai.

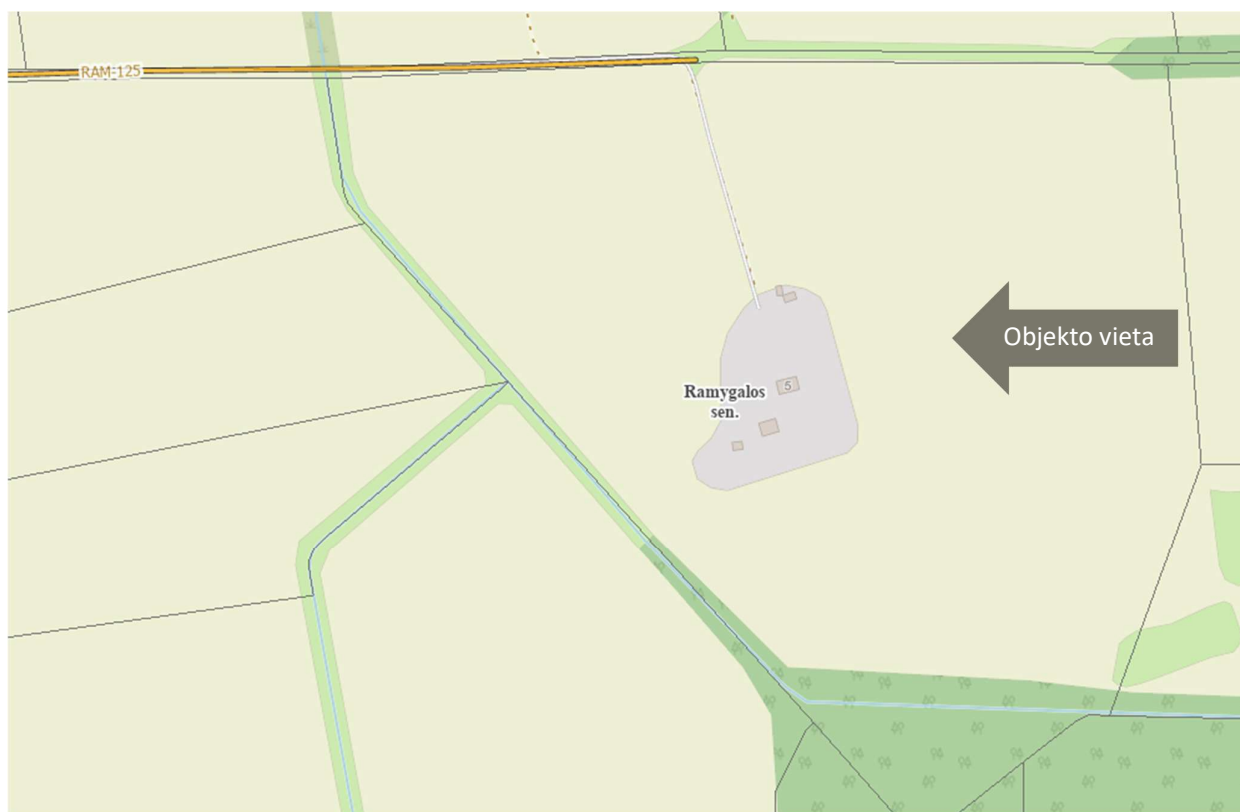
Pagal Panevėžio rajono bendrojo plano sprendinius didžioji dalis žemės sklypo patenka į *ekstensyvios statybos plėtros teritoriją*. Šioje teritorijoje žemės sklypai gali būti naudojami infrastruktūros plėtrai, ekstensyviai gyvenamųjų namų, komercinei ir kitai statybai, turizmo ir viešosioms paslaugoms 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.



1pav. ištrauka iš Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinys

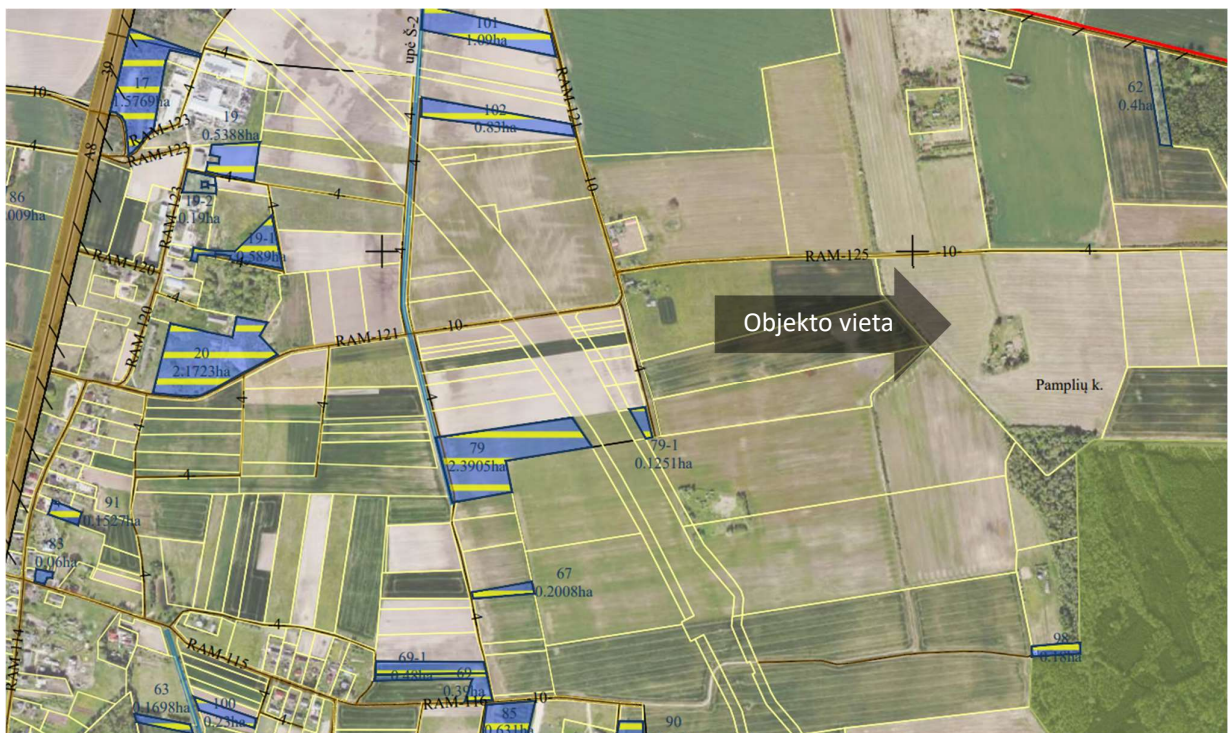
Maža dalis sklypo patenką į esamą *užstatytą teritoriją, kurioje* gyvenamųjų namų teritorijos žemė gali būti naudojama gyvenamiems namams statyti, smulkaus ir vidutinio verslo ir viešųjų paslaugų (švietimo, sveikatos, sporto) patalpoms įrengti arba statiniams statyti, bendro naudojimo želdynams ir inžineriniams tinklams, įrenginiams statyti ir eksploatuoti. Mažaaukščio užstatymo aukštingumas neturi būti didesnis kaip 3 a., užstatymo intensyvumo rodikliai neturi viršyti: gyvenamosios paskirties sklypams - 0,4; negyvenamosios paskirties sklypams – 1,2. Naujos namų valdos sklypas kaimo vietovėje turi būti ne mažesnis kaip 9 arai. Rytinėje sklypo pusėje yra teritorija, kurioje *projektuojami plotai miškui įveisti*.

Panevėžio rajono bendrojo plano aiškinamajame rašte nurodyta, kad teritorijų, žemės sklypų, pastatų, statinių ir įrenginių naudotojams, kurių nekilnojamojo turto iki bendrojo plano sprendinių įsigaliojimo dienos registruota tikslinė naudojimo paskirtis, būdas ir pobūdis prieštarauja šiems bendrojo plano sprendiniams, paliekama teisė naudotis nekilnojamoju turtu taip pat, kaip jis buvo naudojamas iki sprendinių įsigaliojimo dienos, nekeičiant jo naudojimo paskirties pobūdžio bei masto. Projekto tikslas yra atidalyti žemės sklypą tarp bendraturčių į atskirus žemės sklypus, todėl pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas nėra keičiami.



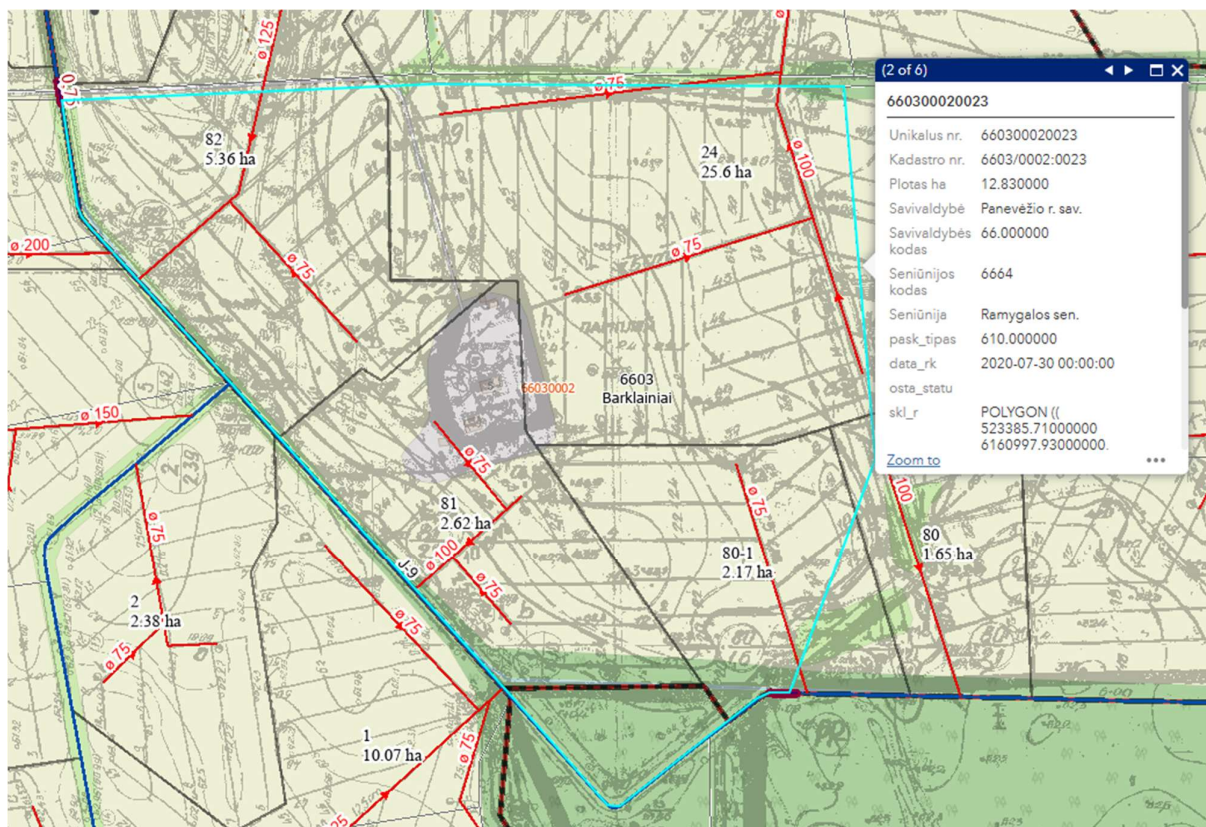
2pav. Ištrauka iš Panevėžio rajono žemėlapiu, vietinės reikšmės keliai ir gatvės

Nr.	Pavadinimas	Ilgis (km)	Gyvenvietė	Kategorija	Pastabos
RAM-125	Kelias RAM-121–Pampliai	0,690	Žumbrickių k.	IIIv	



3 pav. ištraukos iš Panevėžio rajono Barklainių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektų

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.



4 pav. Ištrauka iš Panevėžio rajono teritorijų planavimo žemėlapiu, melioracijos duomenys

PROJEKTO SPRENDINIAI

Žemės ūkio paskirties žemės sklypas padalijamas į keturis atskirus žemės sklypus. Žemės sklypai dalinami pagal bendraturčių turimas žemės sklypo dalis ir jų buvimo vietą. Sklypų pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas nekeičiami.

Įvažiavimai į žemės sklypus proj.Nr. 23-1, proj.Nr. 23-2 ir proj.Nr. 23-3 numatomi iš šiaurinėje pusėje esančių kelių RAM-125 ir jo tęsinyje esančio 6m. pločio kelio. Į žemės sklypą proj.Nr. 23-4 patenkama per žemės sklype proj.Nr.23-1 numatytą kelio servitutą.

Pastaba: įvažos vieta gali būti keičiama.

Suformuoti žemės sklypai:

Žemės sklypas proj. Nr. 23-1

Sklypo plotas- 38400m²

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- 1963m²

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 214m²

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 38400m²

152-Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), plotas- 37088m²

Siūlomi nustatyti servitutai:

203- Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis), plotas- 1637m². Viešpataujantis servitutas numatomas žemės sklypo proj.Nr. 23-4 savininkams/naudotojams

Žemės sklypas proj. Nr. 23-2

Sklypo plotas- 38500m²

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- 122m², 94m²

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 784m², 561m², 19m²

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 38500m²

152-Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), plotas- 31137m²

Žemės sklypas proj. Nr. 23-3

Sklypo plotas- 42800m²

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- 642m²

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 42800m²

152-Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), plotas- 42800m²

Žemės sklypas proj. Nr. 23-4

Sklypo plotas- 8600m²

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- 3365m²

126-Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis), plotas- 6713m²

152-Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), plotas- 63m²

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

Informacija apie parengtą projektą ir galimybes su juo susipažinti skelbiama ŽPDRIS interneto svetainėje (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 ir GeoMatininkas sistemos erdvinių duomenų suapvalinimo projekte suprojektuotų žemės sklypų linijų ilgiai, koordinatės gali nežymiai skirtis su parengtų kadastrinių matavimų plane nurodytais plotais, linijų ilgiais ir koordinatėmis.

Parengė matininkė Vaida Taurienė

2025-10-06

VIDUTINIO ŽEMĖS ŪKIO NAUDMENŲ NAŠUMO BALO
SKAIČIAVIMO ŽINIARAŠTIS

Žemės sklypo adresas: Proj.Nr. 23-1

Eil. Nr.	Naudmena	Našumo balas	Ž. ū. naudmenų plotas (ha)	Našumo balo ir ž. ū. naudmenų ploto (ha) sandauga
1	2	3	4	5
1		37.1	0.142	5.2682
2		37.1	0.194	7.1974
3		37.1	0.0066	0.2449
4		37	1.4132	52.2884
5		44.3	1.4844	65.7589
6		50.8	0.0607	3.0836
7		49	0.3257	15.9593
8		40.4	0.0242	0.9777
9		40.4	0.0165	0.6666
10		40.2	0.0007	0.0281
11		40.2	0.0223	0.8965
12		40.2	0.0193	0.7759
13		48.2	0.0004	0.0193

Vidutinis žemės našumo balas: **41.28**

Žemės vertinimo plotus ir žemės našumo balą skaičiavo:

Matininkė
Vaida Taurienė



**VIDUTINIO ŽEMĖS ŪKIO NAUDMENŲ NAŠUMO BALO
SKAIČIAVIMO ŽINIARAŠTIS**

Žemės sklypo adresas: **Proj.Nr. 23-2**

Eil. Nr.	Naudmena	Našumo balas	Ž. ū. naudmenų plotas (ha)	Našumo balo ir ž. ū. naudmenų ploto (ha) sandauga
1	2	3	4	5
1		40	0.0082	0.328
2		37.1	0.0217	0.8051
3		37	1.1305	41.8285
4		44.3	0.0128	0.567
5		44.3	0.0001	0.0044
6		44.3	1.1315	50.1254
7		49	0.3409	16.7041
8		49	0.4335	21.2415
9		40.2	0.0134	0.5387
10		40.2	0.001	0.0402
11		40.2	0.0037	0.1487
12		48.2	0.0146	0.7037
13		48.2	0.0011	0.053
14		48.2	0.0025	0.1205
15		48.2	0.0032	0.1542
16		48.2	0.0009	0.0434
17		48.2	0.0032	0.1542

Vidutinis žemės našumo balas: **42.77**

Žemės vertinimo plotus ir žemės našumo balą skaičiavo:

Matininkė
Vaida Taurienė 

2025-10-06

VIDUTINIO ŽEMĖS ŪKIO NAUDMENŲ NAŠUMO BALO
SKAIČIAVIMO ŽINIARAŠTIS

Žemės sklypo adresas: **Proj.Nr. 23-3**

Eil. Nr.	Naudmena	Našumo balas	Ž. ū. naudmenų plotas (ha)	Našumo balo ir ž. ū. naudmenų ploto (ha) sandauga
1	2	3	4	5
1		37	1.2327	45.6099
2		44.3	0.5445	24.1213
3		49	0.0164	0.8036
4		49	1.1507	56.3843
5		49	1.3318	65.2582
6		48.2	0.0038	0.1832

Vidutinis žemės našumo balas: **44.95**

Žemės vertinimo plotus ir žemės našumo balą skaičiavo:

Matininkė
V. Taurienė



VIDUTINIO ŽEMĖS ŪKIO NAUDMENŲ NAŠUMO BALO
SKAIČIAVIMO ŽINIARAŠTISŽemės sklypo adresas: **Proj.Nr. 23-4**

Eil. Nr.	Naudmena	Našumo balas	Ž. ū. naudmenų plotas (ha)	Našumo balo ir ž. ū. naudmenų ploto (ha) sandauga
1	2	3	4	5
1		40	0.003	0.12
2		37.1	0.004	0.1484
3		37.1	0.0003	0.0111
4		37	0.0205	0.7585
5		43.5	0.0028	0.1218
6		40.2	0.0027	0.1085
7		40.4	0.0017	0.0687

Vidutinis žemės našumo balas: **38.2**

Žemės vertinimo plotus ir žemės našumo balą skaičiavo:

Matininkė
Vaida Taurienė