

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Pertvarkomas žemės sklypas: Panevėžio raj. Ramygalos sen. Raukštonių k. kad.Nr. 6601/0001:0095;

Projekto tikslai: Pertvarkyti žemės ūkio paskirties žemės sklypą, esantį Panevėžio r. sav., Ramygalos sen., Raukštonių k., kadastro Nr. 6601/0001:95, - padalyti žemės sklypą į atskirus žemės sklypus;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-200760;

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 Aukštadvario kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektas, patvirtintas 1999m. gruodžio 16d. Panevėžio apskrities viršininko įsakymu Nr.1432Ž ir jo papildymai;

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2026m. sausio 26d. įsakymas Nr.A-40 dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo;

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2026m. sausio 27d. Nr.TP.017-26-Ž parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklės, patvirtintos LR aplinkos ministro 2025 m. lapkričio 27d. įsakymu Nr. D1-190;

- 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, Raukštonių kaime. Žemės sklypo kadastrinis Nr.6601/0001:0095, unikalus Nr.4400-0077-1254, plotas 2,4700ha. Sklypui atlikti kadastriniai matavimai (2025-08-19). Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - žemės ūkio paskirties žemė, žemės naudojimo būdas nenustatytas. Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 43.7. Žemės sklype esantys ūkiniai pastatai nėra registruoti.

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

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

Pertvarkoma 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
1-4	Valstybinė žemė (4 m. pločio kelias ir projektuojamas sklypas Nr.8-1)			
4-6	6601/0001:0094 4400-0077-1206 Raukštonių k. 1	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Preliminarūs matavimai
6-7	6601/0001:0091 4400-0052-7240 Raukštonių k. 2	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Preliminarūs matavimai
7-8	6601/0001:0127 4400-1286-4423 Raukštonių k. 3	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Preliminarūs matavimai
8-9	6601/0001:0128 4400-1286-4489	Žemės ūkio paskirties žemė, kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Valstybinė	Preliminarūs matavimai
9-10	Valstybinė žemė			
10-1	6601/0001:0036 6601-0001-0036	Žemės ūkio paskirties žemė, kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	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 žemės sklypo dalis 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. Rytinė sklypo dalis patenka į 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 ir inžineriniams tinklams, įrenginiams statyti ir eksploatuoti. Čia mažaukščio 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.



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

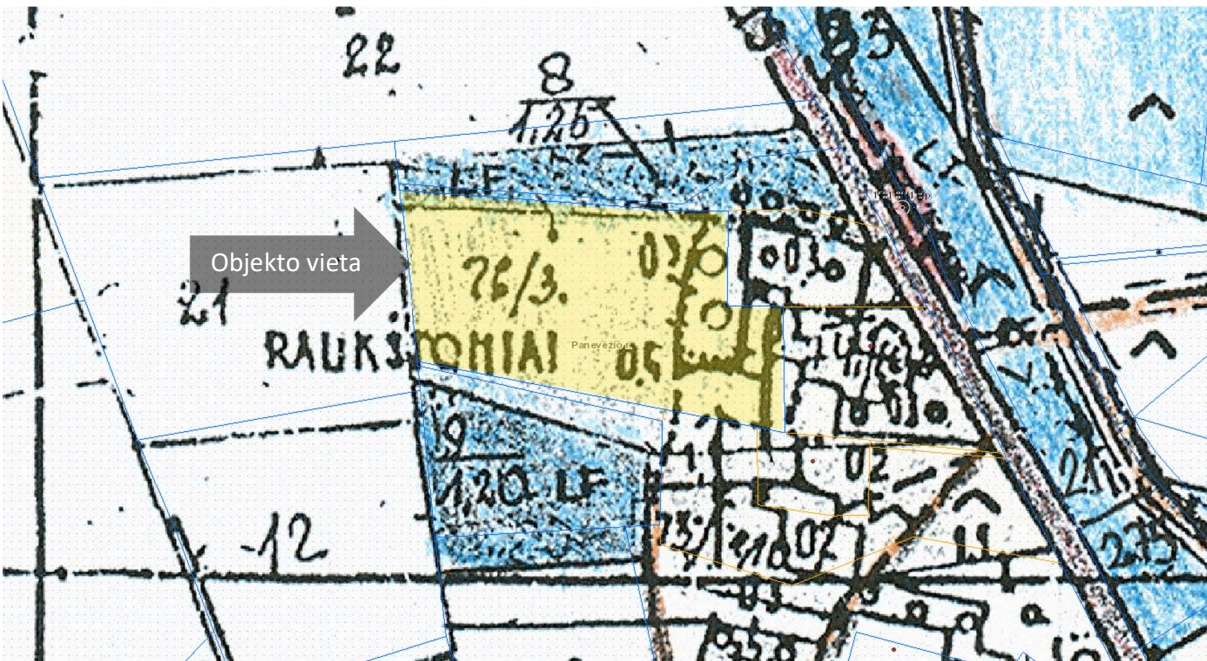
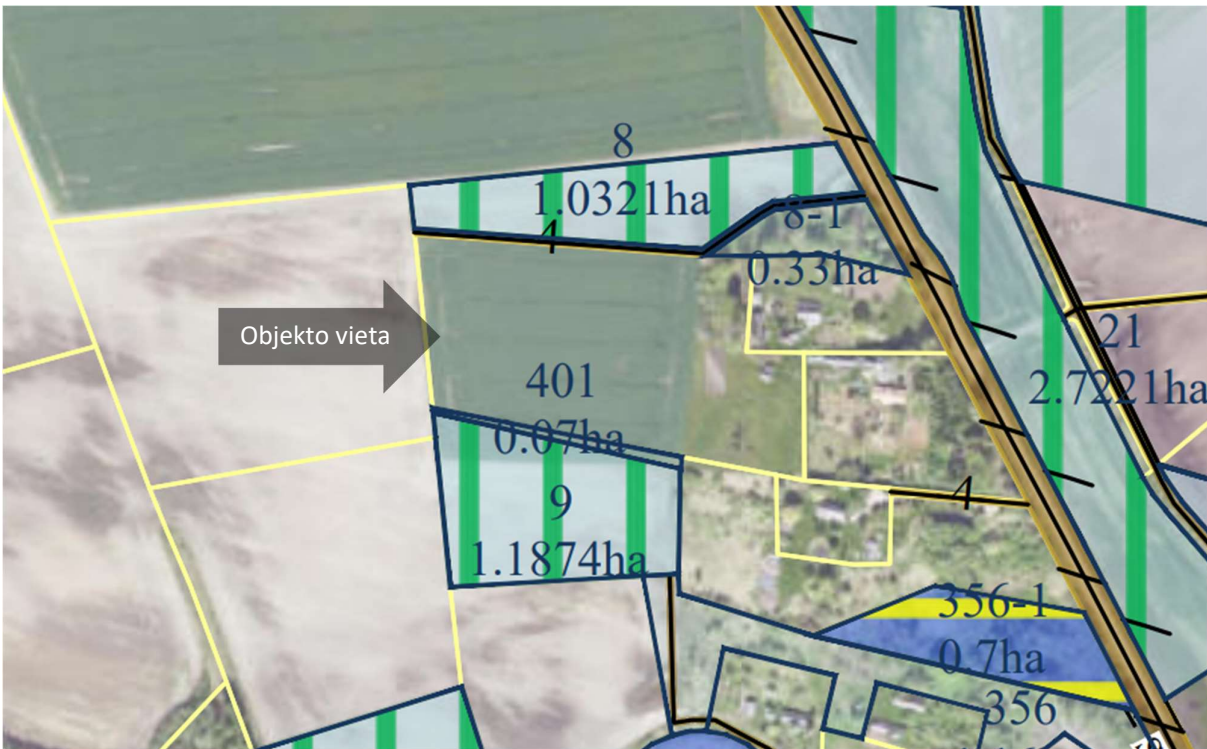
Statybų plėtros zonos

- 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 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, paukštininkystės įmonės apsaugos zona
- Aerodromo klišių ribojanti zona
- Elektros oro linijos apsaugos zona
- Dujotiekio įrenginių apsaugos zona
- Vandenvietės apsaugos zonos**
 - Griežto naudojimo
 - Sugriežtinto naudojimo
 - Atriboto 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

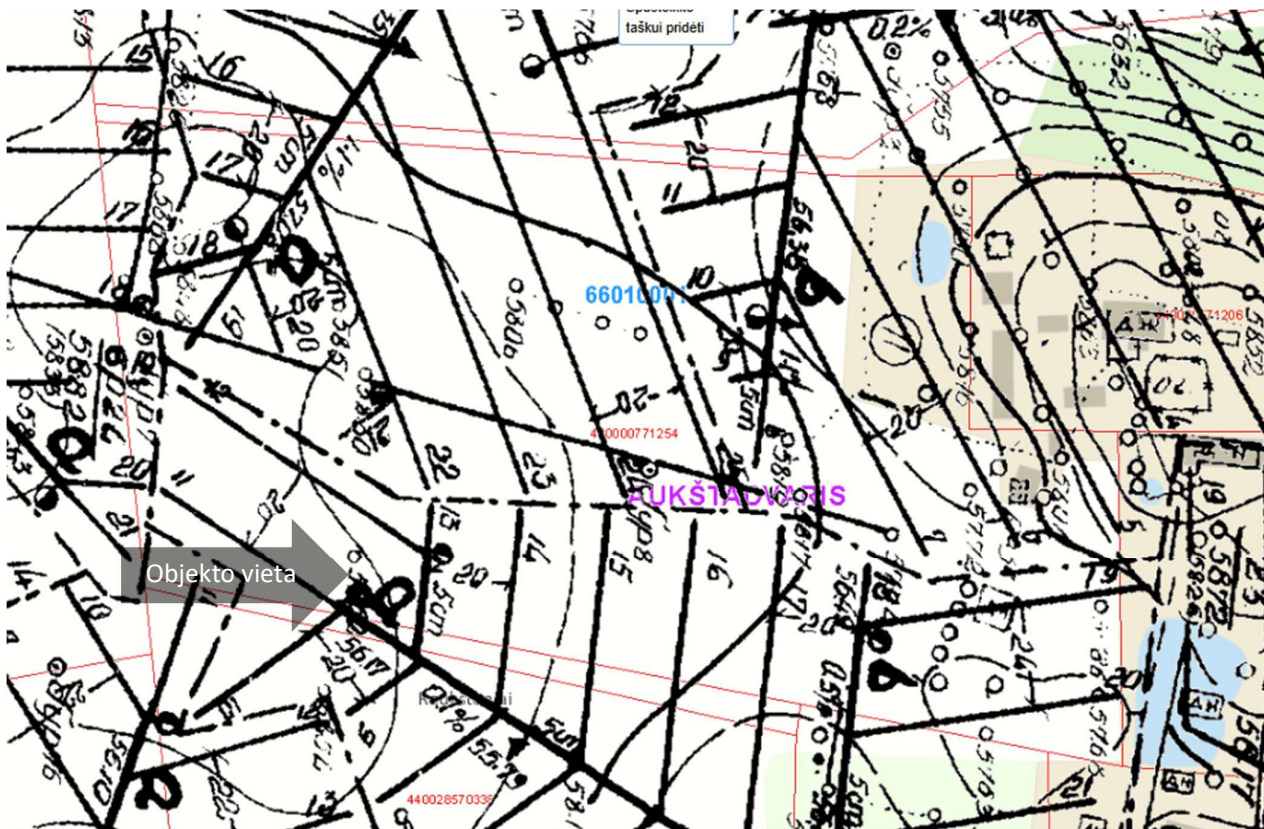
1 pav. ištrauka iš Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio



2pav. ištrauka iš Panevėžio rajono Aukštadvario kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektų

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 atsikarus 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 sodinti medžius ir (ar) krūmus; statyti statinius, įrengti įrenginius; įrengti nepratekamus dirbtinius vandens telkinius; arčiau kaip 5 metrai iki melioracijos griovio šlaito viršutinės briaunos tvirti tvoras, kitais statiniais, įrenginiais ir (ar) įveisiamais želdiniais sudaryti kliuvinius prižiūrėti, remontuoti ir (ar) rekonstruoti melioracijos statinius. 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. Savivaldybės administracija nepritaria projektui ar numatomai veiklai, jeigu darbai trukdys tinkamai funkcionuoti ar darys neigiamą įtaką melioracijos grioviams, bendrojo naudojimo drenažo rinktuvams ir (ar) polderiams.



3 pav. Melioracijos projektinė medžiaga (www.geoportal.lt)

PROJEKTO SPRENDINIAI

Žemės ūkio paskirties žemės sklypas padalijamas į du atskirus žemės sklypus. Sklypai formuojami atsižvelgiant į savininko pageidavimą. Žemės sklypuose numatoma toliau vykdyti žemės ūkio veiklą. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis lieka žemės ūkio paskirties žemė, nustatomas naudojimo būdas - kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Įvažiavimai į suprojektuotus žemės sklypus numatomi iš šalia sklypų numatyto 4m. pločio kelio.

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

Suformuoti žemės sklypai:

Žemės sklypas proj. Nr. 95-1

Sklypo plotas- 18000m²

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- 1800m²

152-Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), plotas- 1800m²

Siūloni nustatyti servitutai: nėra

Žemės sklypas proj. Nr. 95-2

Sklypo plotas- 6700m²

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - žemės ūkio paskirties žemė

Naudojimo būdas - kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai

Siūlomoms nustatyti teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 6700m²

152-Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), plotas- 5985m²

Siūloni nustatyti servitutai: nėra

Teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, apribojimai nurodyti specialiuju 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 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