

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Pertvarkomi žemės sklypai: Panevėžio raj. Karsakiškio sen. Kaubariškio k. kad.Nr. 6655/0010:0035, kad.Nr.6655/0010:0043 (Pamiškės g. 31), kad.Nr.6655/0010:0037;

Projekto tikslai: pertvarkyti žemės sklypus: pakeisti bendrą ribą turinčių tos pačios pagrindinės žemės naudojimo paskirties žemės sklypų ribas; padalyti žemės sklypus į atskirus sklypus; pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir žemės naudojimo būdą; sujungti tos pačios pagrindinės žemės naudojimo paskirties žemės sklypus;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-197550;

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 2026m. sausio 6d. įsakymas Nr.A-2 dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo;
- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2026m. sausio 9d. Nr.TP.007-26-Ž parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2026m. sausio 7d. Nr.197550/01-07 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
- Aukštaitijos saugomų teritorijų direkcijos 2026m. kovo 14d. Nr.ZSFP-197550 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

Pertvarkomi žemės sklypas yra Panevėžio rajono savivaldybėje, Karsakiškio seniūnijoje, Kaubariškio kaime. Pirmo pertvarkomo sklypo kadastrinis Nr.**6655/0010:0035**, unikalus Nr.4400-1608-7755, plotas 4,9000ha. Sklypui 2025-12-30 atlikti kadastriniai matavimai. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - miškų ūkio paskirties žemė, žemės naudojimo būdas – ūkiniu miškų sklypai. Miško plotas, įregistruotas Miškų valstybės kadastrė 4,9478 ha.

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

126-Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis), plotas- 48800m².

Registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 2m², teritorijos unikalus numeris 100176044;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 104m², teritorijos unikalus numeris 100170078.

Registruoti servitutai:

203-Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis), plotas 200m². Servitutas suteikia teisę važiuoti 3 m. pločio keliu.

Antro pertvarkomo sklypo, esančio adresu Pamiškės gatvė Nr. 31, kadastrinis Nr. **6655/0010:0043**, unikalus Nr.4400-4910-4274, plotas 0,2291ha. Sklypui 2018-09-17 atlikti kadastriniai matavimai. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Sklype registruoti statiniai: gyvenamas namas (unik.Nr.6693-9009-2011, žym. plane 1A1m), ūkinis pastatas (unik.Nr.6693-9009-2022, žym. plane 2I1m), viralinė (unik.Nr.6693-9009-2033, žym. plane 3I1p), ūkinis pastatas (unik.Nr.6693-9009-2044, žym. plane 4I1m), ūkinis pastatas (unik.Nr.6693-9009-2055, žym. plane 5I1m), ūkinis pastatas (unik.Nr.6693-9009-2066, žym. plane 6I1m), ūkinis pastatas (unik.Nr.6693-9009-2077, žym. plane 7I1m), kiemo statiniai: šulinys, lauko tualetas (unik.Nr.6693-9009-2088).

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

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 427m².

Registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 42m², teritorijos unikalus numeris 100174113;

Registruoti servitutai:

103- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis), plotas 32m².

Trečio pertvarkomo sklypo kadastrinis Nr. **6655/0010:0037**, unikalus Nr.4400-1809-5813, plotas 1,1143ha. Sklypui 2017-05-09 atlikti kadastriniai matavimai. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - miškų ūkio paskirties žemė, žemės naudojimo būdas – ūkinių miškų sklypai. Miško plotas, įregistruotas Miškų valstybės kadastre 0,8195 ha.

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

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 114m²;

126-Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis), plotas- 8074m².

Registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 138m², teritorijos unikalus numeris 100174113.

Registruoti servitutai:

203-Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis), plotas 32m².

Pertvarkomų sklypo teritorijoje įrengtos 0,4kV orinės elektros linijos. Gyvenamasis namas aprūpintas elektros energija. Iškastas gėlo vandens šulinys. Teritorija nemelioruota. Sklypas nepatenka į kultūros paveldo teritorijas, tačiau didžioji miško teritorijos dalis yra Natura 2000 teritorijoje: Buveinių apsaugai svarbi teritorija, Žalioji giria. Gretimi žemės sklypai:

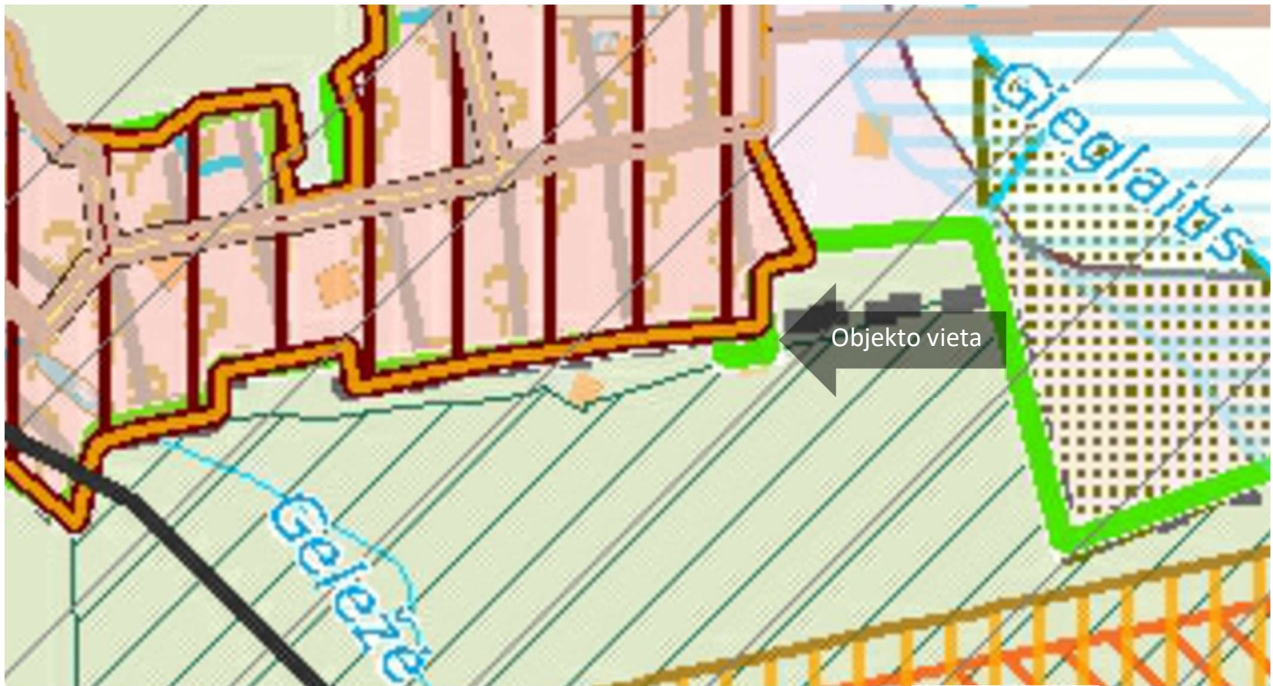
Gretimybė	Sklypo kadastrinis ir unikalus Nr.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis/žemės naudojimo būdas	Nuosavybės forma	Matavimo tipas
1-9	Valstybinė žemė			
9-11	6626/0012:0126 6626-0001-0035	Miškų ūkio paskirties žemė	Privati	Preliminarūs matavimai
11-19 23-29	6655/0010:0038 4400-2195-7302	Miškų ūkio paskirties žemė, ūkinių miškų sklypai	Valstybinė	Taisytina riba
19-23	6655/0010:0034 4400-1608-7622 Saulėtekio al. 26	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
29-1	6655/0010:0007 4400-4883-6812	Miškų ūkio paskirties žemė, ūkinių miškų sklypai	Privati	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.

Pagal Panevėžio rajono bendrojo plano sprendinius didžioji pertvarkoma teritorijos dalis patenka į ūkinių miškų teritoriją, Natura 2000 teritoriją. Bendrajame plane numatyta, kad intensyvios miškų ūkio veiklos teritorijose leistina inžinerinės infrastruktūros ir kelių tinklo plėtra. Veiklą reglamentuoja Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas. Privatūs miškai turi būti tvarkomi pagal Privačių miškų tvarkymo ir naudojimo nuostatus. Saugomose teritorijose leistina inžinerinės infrastruktūros ir kelių tinklo plėtra, kaimo turizmo veikla, amatai ir smulkūs pagalbiniai verslai (bitininkystė, žvejyba, medžio apdirbimas, žemės ūkio produkcijos perdirbimas ir kt.). Plėtojant gamybą, gyvenamąją statybą, amatus ir smulkų verslą būtina įrengti vietinius nuotekų valymo įrenginius arba statomus objektus prijungti prie veikiančios centralizuotos nuotekynės. Veiklą reglamentuoja saugomų teritorijų bendrieji ir individualūs nuostatai, taip pat saugomų teritorijų planavimo dokumentai. Gamtinio karkaso teritorijose veiklą reglamentuoja Gamtinio karkaso nuostatai.

Teritorija, nepatenkanti į miško plotą, priskiriama į užstatytai teritorijai. Čia 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.



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
- Rezervuojamas visuomenės poreikiams viešo naudojimo poilsio teritorija

Natura2000 teritorijos riba

VEIKLOS APRIBOJIMAI

- Pakelės infrastruktūros plėtros zonos
- 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
- Aproboto 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

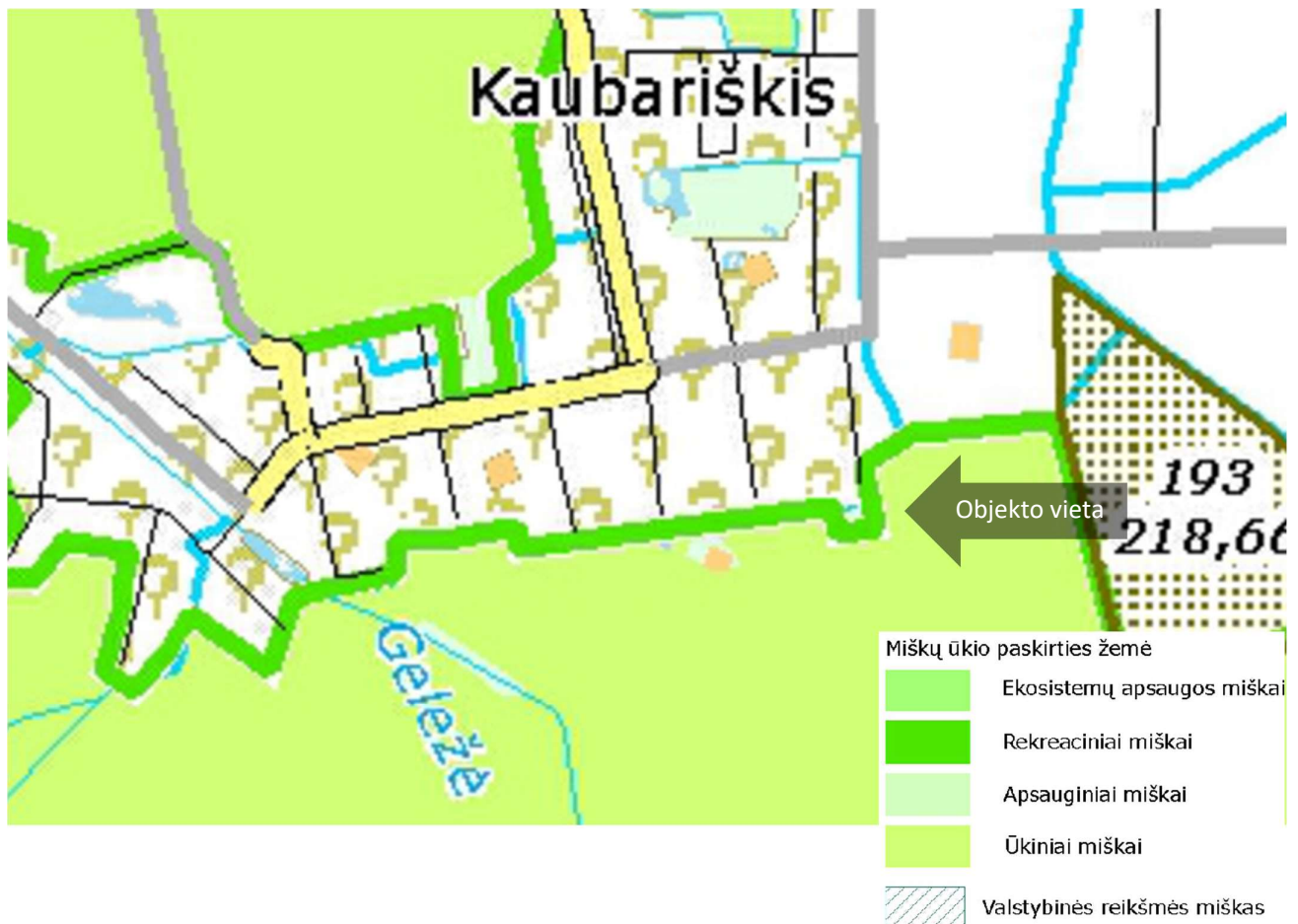
- Užstatyta teritorija



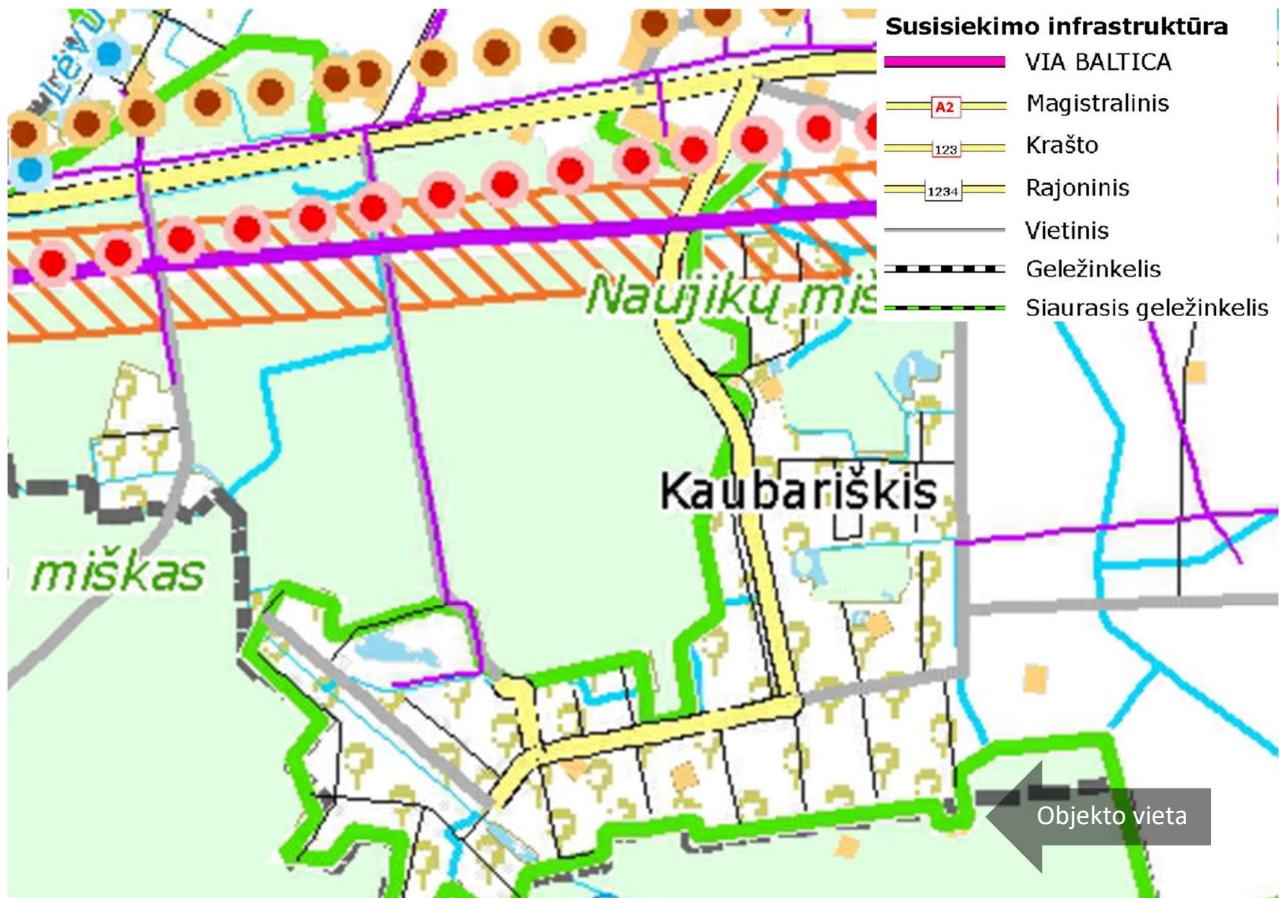
Gamtinis karkasas

Regioninė geoekologinė takoskyra

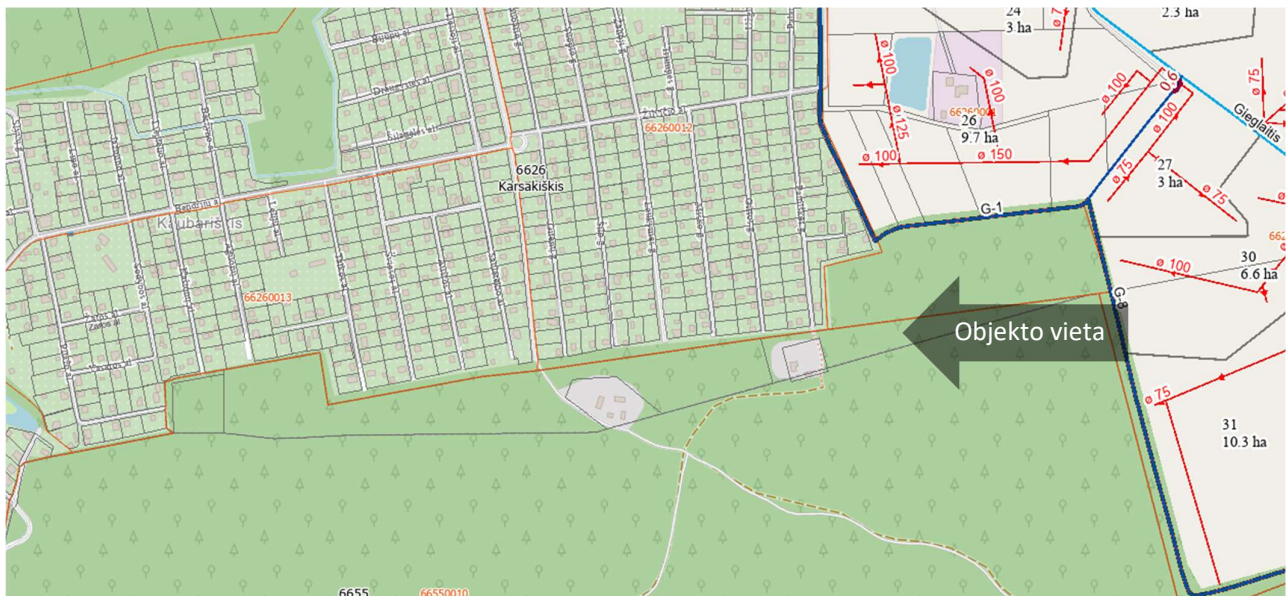
2 pav. ištrauka iš Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, esamos būklės analizės ir žemės naudojimo brėžinio



3 pav. ištrauka iš Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, miškų išdėstymo brėžinio

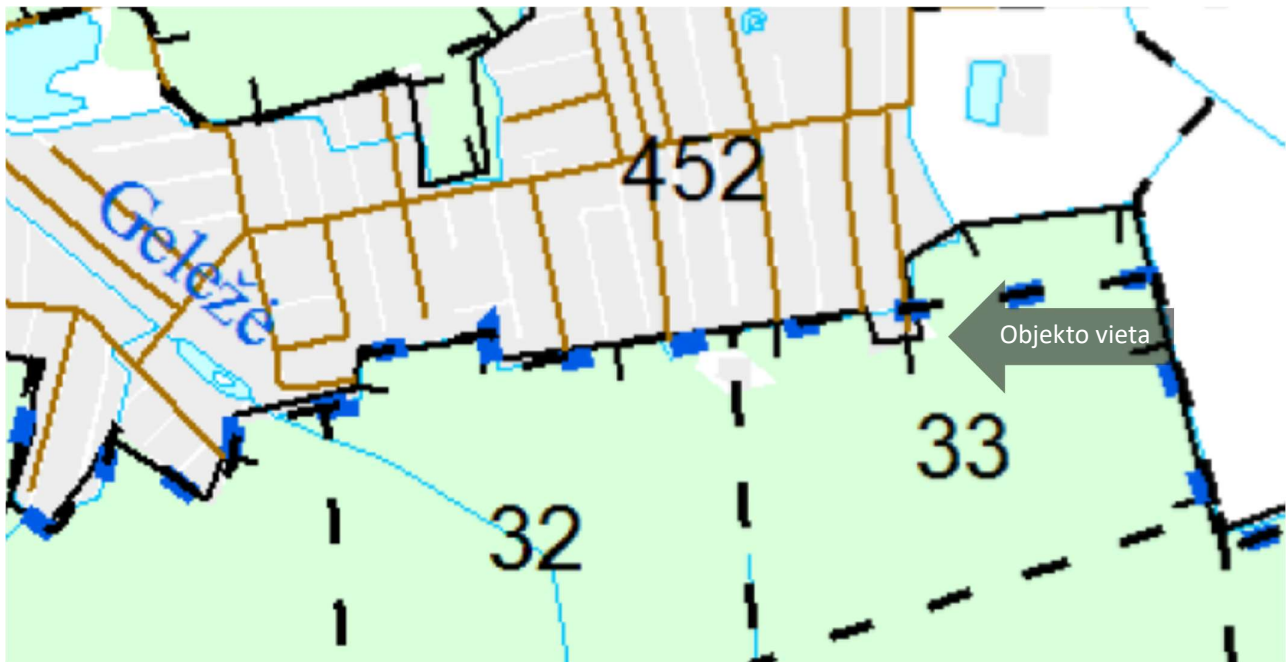


4 pav. ištrauka iš Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinio



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

Elektrų energetikos objektų ir įrenginių, esančių elektrų energetikos objektus ir įrenginius valdančiai elektrų energetikos įmonei nuosavybės teise ar kitais teisėtais pagrindais nepriklausančioje žemėje, eksploatavimui, aptarnavimui, remontui, rekonstravimui, modernizavimui ir naudojimui užtikrinti Lietuvos Respublikos elektrų energetikos įstatymu 75 str. 3p. nustatomi žemės ir kitų nekilnojamojų daiktų servitutai šių objektų ir įrenginių apsaugos zonų ribose.



IV grupė. Ūkiniai miškai. A. Normalaus kirtimo amžiaus ūkiniai miškai

40 - Normalaus kirtimo amžiaus ūkiniai miškai

6 pav. ištrauka iš Panevėžio apskrities miškų tvarkymo schemos, miškų grupių ir pogrupių (projektinių) brėžinio

PROJEKTO SPRENDINIAI

Projekto metu atliekami sklypų pertvarkymo veiksmai:

1. Pertvarkoma miškų ūkio paskirties žemės sklypų kad.Nr. 6655/0010:0037 ir kad.Nr. 6655/0010:0035 bendra riba, suformuojant tarpinius sklypus proj.Nr. A ir proj.Nr. B;
 2. Pertvarkomas miškų ūkio paskirties žemės sklypas proj.Nr. B atidalijant žemės ūkio naudmenas, suformuojant tarpinius sklypus: miškų ūkio paskirties sklypą proj.Nr. C ir žemės ūkio paskirties žemės sklypą proj.Nr. D;
 3. Tapiniam žemės ūkio paskirties žemės sklypui proj.Nr. D pagrindinė žemės naudojimo paskirtis keičiama į kitą, žemės naudojimo būdas keičiamas į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijas;
 4. Tarpinis žemės sklypas proj.Nr. D sujungiamas su kitos paskirties žemės sklypu kad.Nr. 6655/0010:0043 suformuojant žemės sklypą proj.Nr.2, kurio pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Projektu konkrečiai statinių statybos vieta nėra numatoma, poveikis Natura 2000 teritorijoms vertinamas statinių techninio projekto metu;
 5. Tarpinio žemės sklypo teritorijoje proj.Nr. A formuojamas žemės sklypas proj.Nr.1, kurio pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - miškų ūkio paskirties žemė, žemės naudojimo būdas - ūkinių miškų sklypai;
 6. Tarpinio žemės sklypo teritorijoje proj.Nr. C formuojamas žemės sklypas proj.Nr.3, kurio pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - miškų ūkio paskirties žemė, žemės naudojimo būdas - ūkinių miškų sklypai.
- Tarpinių žemės sklypų plotų, siūlomų nustatyti teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, servitutų, žemės naudmenų pokyčiai nurodyti projektinių pasiūlymų brėžinyje.

Servitutai. Pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.115 straipsnį padalijus tarnaujantįjį daiktą, anksčiau nustatytas servitutas lieka galioti visoms tarnaujančiojo daikto dalims, išskyrus atvejus, kai daikto padalijimo metu servitutas galiojo ar buvo nustatytas tik konkrečiai tarnaujančiojo daikto daliai.

Žemės sklype kad.Nr.6655/0010:0035 registruotas kelio servitutas (S1 kodas 203) lieka galioti naujai suformuotame žemės sklype proj.Nr. 1. Servituto vieta ir plotas tikslinami pagal esamą kelio vietą.

Žemės sklype kad.Nr.6655/0010:0037 registruotą tarnaujantį kelio servitutą (S2 kodas 203) ir žemės sklype kad.Nr.6655/0010:0043 registruotą viešpataujantį kelio servitutą (S2 kodas 103) siūloma naikinti. Naikinimo pagrindas: tam pačiam asmeniui tapus ir viešpataujančiojo, ir tarnaujančiojo daikto savininku.

Žemės sklypui proj.Nr. 2 siūlomas nustatyti kelio servitutas (S3 kodas 203), suteikiantis teisę žemės sklypo proj.Nr. 3 savininkui ar naudotojui patekti į naujai suformuotą žemės sklypą.

Įvažiavimai į žemės sklypus proj.Nr. 1 ir proj.Nr. 2 numatomi iš esamų įvažiavimų sodininkų bendrijos keliais ir gatvėmis. Į žemės sklypą proj.Nr. 3 patenkama per žemės sklype proj.Nr. 2 projektuojamą servitutinį kelią.

Pastaba: rengiant statinių techninius projektus įvažos vieta gali būti keičiama. Savininkams sutarus gali būti keičiama servituto S3 vieta ir plotas. Servitutas nustatomas notarinės formos sandoriu projekto įgyvendinimo metu.

Suformuoti žemės sklypai:

Žemės sklypas proj. Nr. 1

Sklypo plotas- 50553m²

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – miškų ūkio paskirties žemė

Žemės naudojimo būdas- ūkinių miškų sklypai

Siūlomos nustatyti teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotai- 2m², 104 m², 34m²

126-Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis), plotas- 49831m²

Servitutai:

S1 203-Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis), plotas 494m²

Žemės sklypas proj. Nr. 2

Sklypo plotas- 5239m²

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:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotai- 146 m², 23m²

Siūlomi nustatyti servitutai:

S3 203-Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis), plotas 92m²

Žemės sklypas proj. Nr. 3

Sklypo plotas- 7842m²

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – miškų ūkio paskirties žemė

Žemės naudojimo būdas- ūkinių miškų sklypai

Siūlomos nustatyti teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

126-Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis), plotas- 7842m²

Servitutai: nėra

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 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