

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## I V A D A S

Pertvarkomas žemės sklypas: Panevėžio raj. Panevėžio sen. Piniavos k. Eglyno g. 6 kad.Nr.6655/0001:0067;

Projekto tikslai: suformuoti įsiterpusį kitos paskirties valstybinės žemės plotą ir sujungti su besiribojančiu kitos paskirties žemės sklypu, kadastro Nr. 6655/0001:67, esančiu Panevėžio r. sav., Panevėžio sen., Piniavos k., Eglyno g. 6;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-205415;

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 aplinkkelio intensyvios plėtros teritorijos nuo Panevėžio miesto iki magistralinio kelio (VIA BALTICA) A9/272 specialusis planas (reg. Nr. 000662001623), patvirtintas Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2011m. vasario 23d. sprendimu Nr. T-36);

- Panevėžio rajono Paliūniškio kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektas, patvirtintas 2000m. sausio 25d. Panevėžio apskrities viršininko įsakymu Nr.89ž ir jo papildymai;

- Panevėžio rajono savivaldybės vietinės reikšmės kelių ir gatvių sąrašas, patvirtintas Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2026m. kovo 26d. sprendimu Nr. T-76;

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2026m. kovo 13d. įsakymas Nr.A-124 dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo;

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2026m. kovo 23d. Nr.TP.040-26-Ž parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Panevėžio skyriaus 2026m. kovo 19d. Nr.1PLSds-611-(5.84 E.) parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2026m. kovo 13d. Nr.205415/03-13 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Telia Lietuva. Resursų 1 komandos 2026m. kovo 16d. Nr.260316 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, Panevėžio seniūnijoje, Piniavos kaime, Eglyno gatvėje Nr. 6. Žemės sklypo kadastrinis Nr.6655/0001:0067, unikalus Nr.6655-0001-0067, plotas 1274m<sup>2</sup>. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis- kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypui atlikti kadastriniai matavimai. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų servitutų nėra.

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).

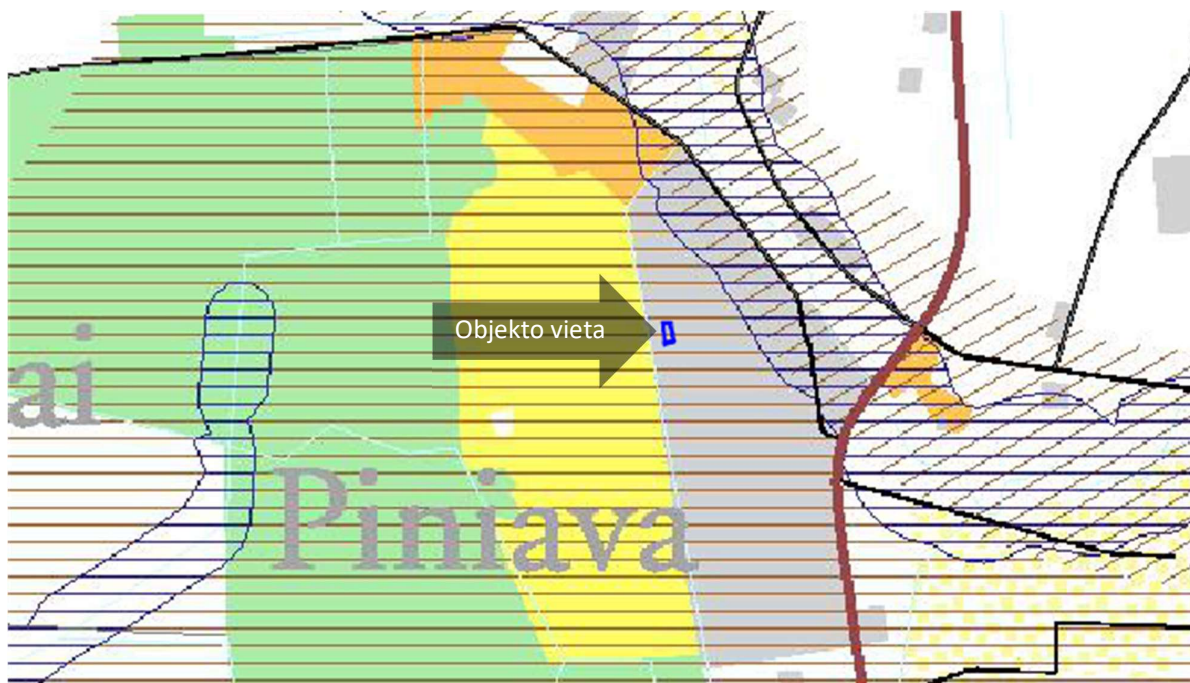
Registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 1m<sup>2</sup>, teritorijos unikalus numeris 100169420;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 5m<sup>2</sup>, teritorijos unikalus numeris 100144814.

Sklype esantys statiniai: gyvenamas namas (unik.Nr.6698-4001-7011, žym.plane 1A2/p), garažas (unik.Nr.6698-4001-7022, žym.plane 2G1p), ūkinis pastatas (unik.Nr.6698-4001-7033, žym.plane 3I1p), viralinė (unik.Nr.6698-4001-7044, žym.plane 4I1p), kiti inžineriniai statiniai - šulinys (unik.Nr. 4400-6622-0533, žym.plane k), kiti inžineriniai statiniai – terasa (unik.Nr.4400-6622-0522, žym.plane Tr).

Teritorija melioruota. Sklypas nepatenka į saugomas, kultūros paveldo, Natura 2000 teritorijas, tačiau patenka į gamtinio karkaso teritoriją.



### Gamtinis karkasas



Regioninė geoekologinė takoskyra



Užstatyta teritorija

## Gretimi žemės sklypai:

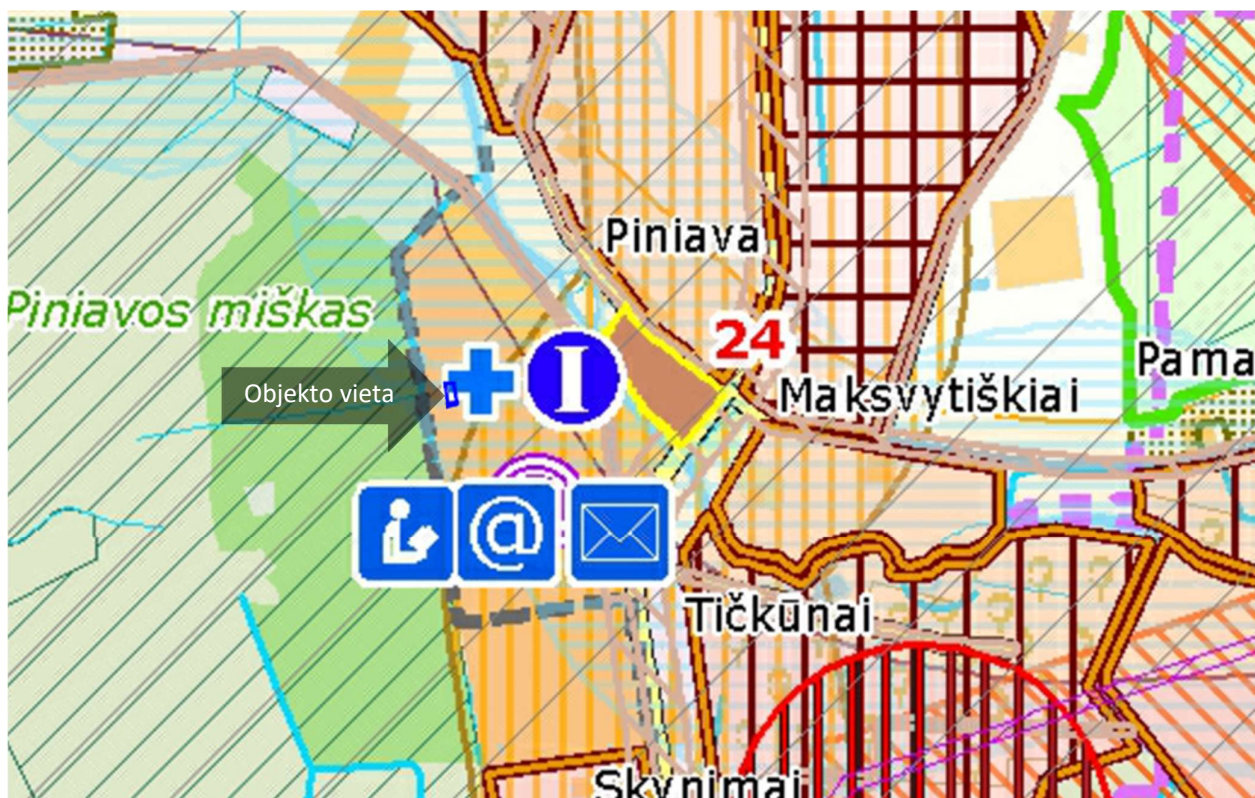
Gretimybė	Sklypo kadastrinis, unikalus Nr.	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis ir būdas	Nuosavybės forma	Matavimo tipas
1-2	6655/0001:0110 6655-0001-0110 Pilies g. 17A	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
2-3	6655/0001:0179 4400-0095-6656 Eglyno g. 4A	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
3-4	6655/0001:0178 4400-0095-6567 Eglyno g. 4	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
4-5, 6-7	Valstybinė žemė			
5-6	Eglyno gatvė, Ds kategorijos gatvė PAN-76			
7-1	6655/0001:0038 6655-0001-0038 Eglyno g. 8	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	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.

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.

Pagal Panevėžio rajono bendrojo plano sprendinius žemės sklypas 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. 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

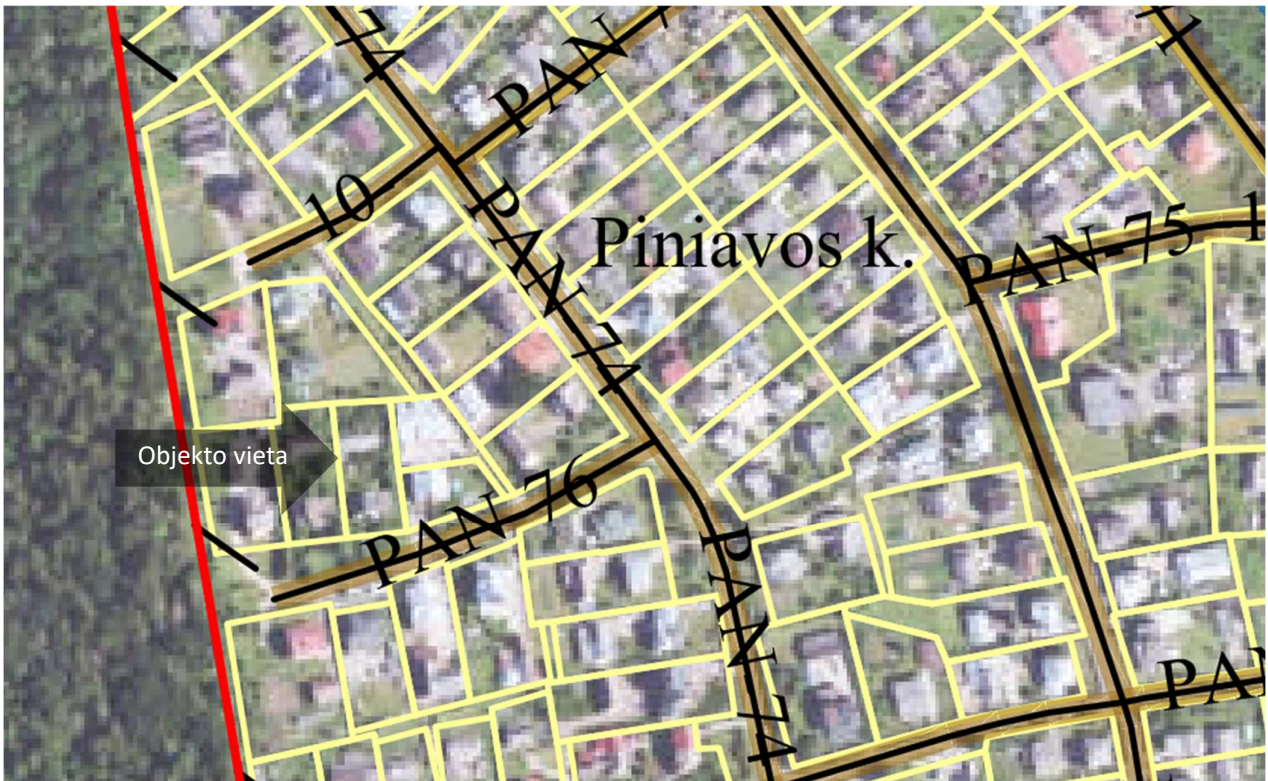
*Miškų ūkio paskirties žemė*

- Ekosistemų apsaugos miškai
- Rekreaciniai miškai
- Apsauginiai miškai
- Ūkiniai miškai
- Valstybinės reikšmės miškai
- 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
  - Užstatyta teritorija

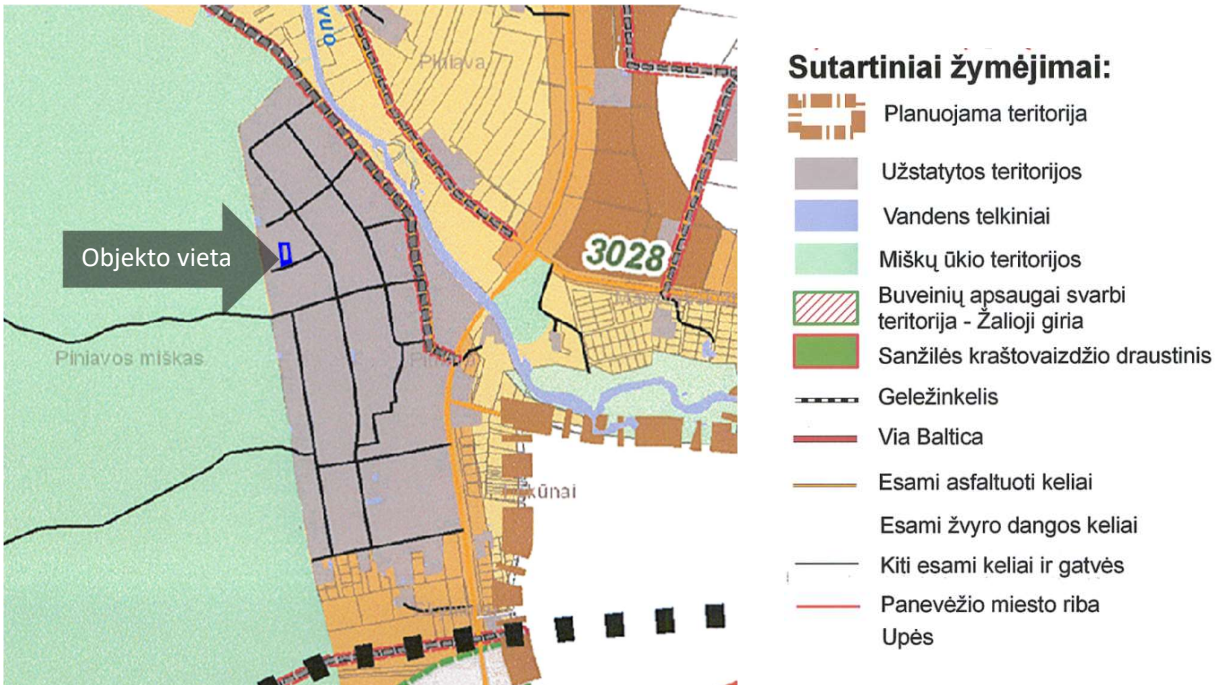
### VEIKLOS APRIBOJIMAI

- Pakelės infrastruktūros plėtros zona
- Inžinerinės infrastruktūros koridorius
- Kultūros paveldo objekto apsaugos zona
- Naudingųjų iškasenų išvalyta teritorija
- Naudingųjų iškasenų prognozė teritorija
- Teritorija, kurioje išplitę karstiniai procesai (nuo 5 iki 20 karstinių smegduobių 100 hektarų plote)
- Vandens telkinių apsaugos zona
- Kelio sanitarinės apsaugos zona
- Švartyno apsaugos zona
- Nuotekų valymo įrenginių apsaugos zona
- Gyvulininkystės, paukštinkystės įmonės apsaugos zona
- Aerodromo klūtis 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

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

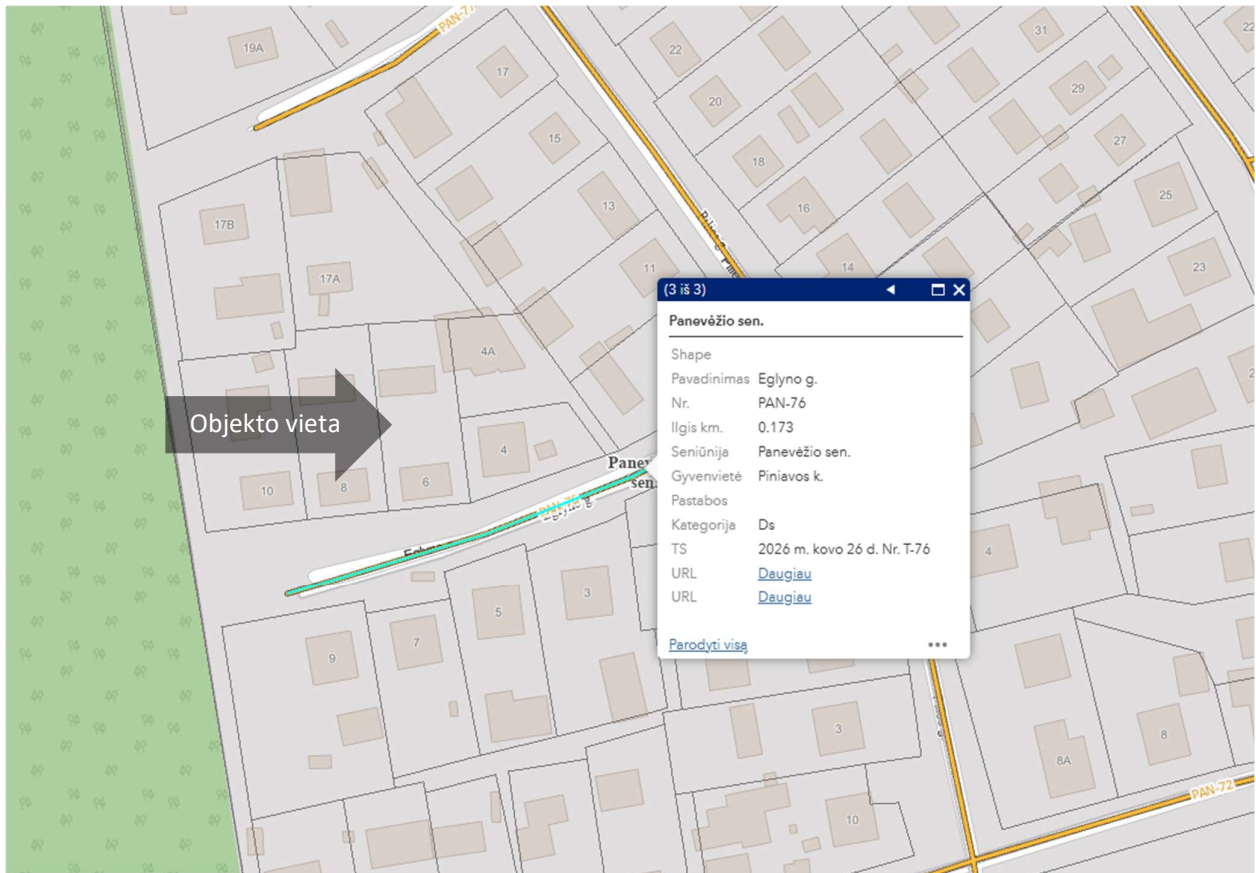


3 pav. ištrauka iš Panevėžio rajono Paliūniškio kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto



4 pav. ištrauka iš Panevėžio aplinkkelio intensyvios plėtros teritorijos nuo Panevėžio miesto iki magistralinio kelio (VIA BALTICA) A9/272 specialiojo plano

Elektros energetikos objektų ir įrenginių, esančių elektros energetikos objektus ir įrenginius valdančiai elektros energetikos įmonei nuosavybės teise ar kitais teisėtais 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.



5 pav. Panevėžio rajono savivaldybės keliai

## PROJEKTO SPRENDINIAI

Įsiterpęs valstybinės žemės sklypas formuojamas pratęsus esamo sklypo ribų kraštines iki Eglyno gatvės raudonųjų linijų. Eglyno gatvės plotis lieka ne mažesnis nei 12m. Elektros stulpai ir elektros apskaitos spintos lieka Eglyno gatvės ribose. Eglyno gatvės pabaigoje gali būti įrengiama apsisukimo aikštelė. Maksimalus įsiterpusios laisvos valstybinės žemės juostos plotis ties pertvarkomu sklypu yra 8,15m. Laikoma, kad įsiterpusį žemės plotą sudaro siaura juosta, jeigu šio žemės ploto plotis bet kuriame taške neviršija 10m. Suformuotas įsiterpęs vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų būdo žemės sklypas nėra didesnis kaip 0,04ha. ploto.

Įvažiavimai į suformuotus žemės sklypus numatomi iš Eglyno gatvės.

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

Suformuoti žemės sklypai:

### **Suformuotas įsiterpęs valstybinės žemės sklypas proj.Nr. 67-1**

Sklypo plotas- 133m<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:

101-Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 10m<sup>2</sup>;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotai- 5m<sup>2</sup>, 96m<sup>2</sup>, 7m<sup>2</sup>, 6m<sup>2</sup>;

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 133m<sup>2</sup>;  
149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 28m<sup>2</sup>.

Siūlomi nustatyti servitutai: nėra

**Suformuotas žemės sklypas proj. Nr. 67**

**(sujungiant sklypus proj.Nr. 67-1 ir kad.Nr.6655/0001:0067)**

Sklypo plotas- 1407m<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:

101-Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 20m<sup>2</sup>;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotai- 6m<sup>2</sup>, 101m<sup>2</sup>, 21m<sup>2</sup>, 6m<sup>2</sup>;

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 1407m<sup>2</sup>;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 64m<sup>2</sup>.

Siūlomi nustatyti 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](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 erdvinį 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