

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## ĮVADAS

Pertvarkomas žemės sklypas: Panevėžio raj. Velžio sen. Staniūnų k. Daumėnų g. 8 kad.Nr.6690/0009:0676;

Projekto tikslai: suformuoti įsiterpusį kitos paskirties valstybinės žemės plotą ir sujungti su besiribojančiu kitos paskirties žemės sklypu, kadastro Nr. 6690/0009:676, esančiu Panevėžio r. sav., Velžio sen., Staniūnų k., Daumėnų g. 8;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-148658;

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 priemiestinių gyvenamųjų teritorijų intensyvios plėtros specialusis planas (reg. Nr.T00071350), patvirtintas 2014m. gegužės 8d. Panevėžio rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-104;

- Panevėžio rajono Velžio kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektas, patvirtintas 2000m. kovo 29d. Panevėžio apskrities viršininko įsakymu Nr.484ž ir jo papildymai;

- Panevėžio rajono savivaldybės vietinės reikšmės kelių ir gatvių sąrašas, patvirtintas Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2024m. lapkričio 7d. sprendimu Nr. T-261;

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024m. spalio 1d. įsakymas Nr.A-382 dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo;

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2024m. lapkričio 6d. Nr.TP.174-24-ž parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Panevėžio skyriaus 2024m. spalio 29d. Nr.6PLS-89-(15.6.39 E) parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2024m. spalio 23d. Nr.148658/10-25 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- UAB „Aukštaitijos vandenys“ 2024m. spalio 24d. Nr.1.6-ŽP-R227 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, Velžio seniūnijoje, Staniūnų kaime, Daumėnų gatvėje Nr. 8. Žemės sklypo kadastrinis Nr.6690/0009:0676, unikalus Nr.4400-5542-9888, plotas

0,0900ha. Sklypas suformuotas padalijus žemės sklypą kad.Nr.6690/0009:0267 (ZSFP-73931). Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis- kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

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

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 900m<sup>2</sup>;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 50m<sup>2</sup>.

Žemės sklype registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 454m<sup>2</sup>, teritorijos unikalus numeris: 100657378;

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 900m<sup>2</sup>, teritorijos unikalus numeris: 100649415.

Nekilnojamojo turto registre įregistruotų servitutų nėra.

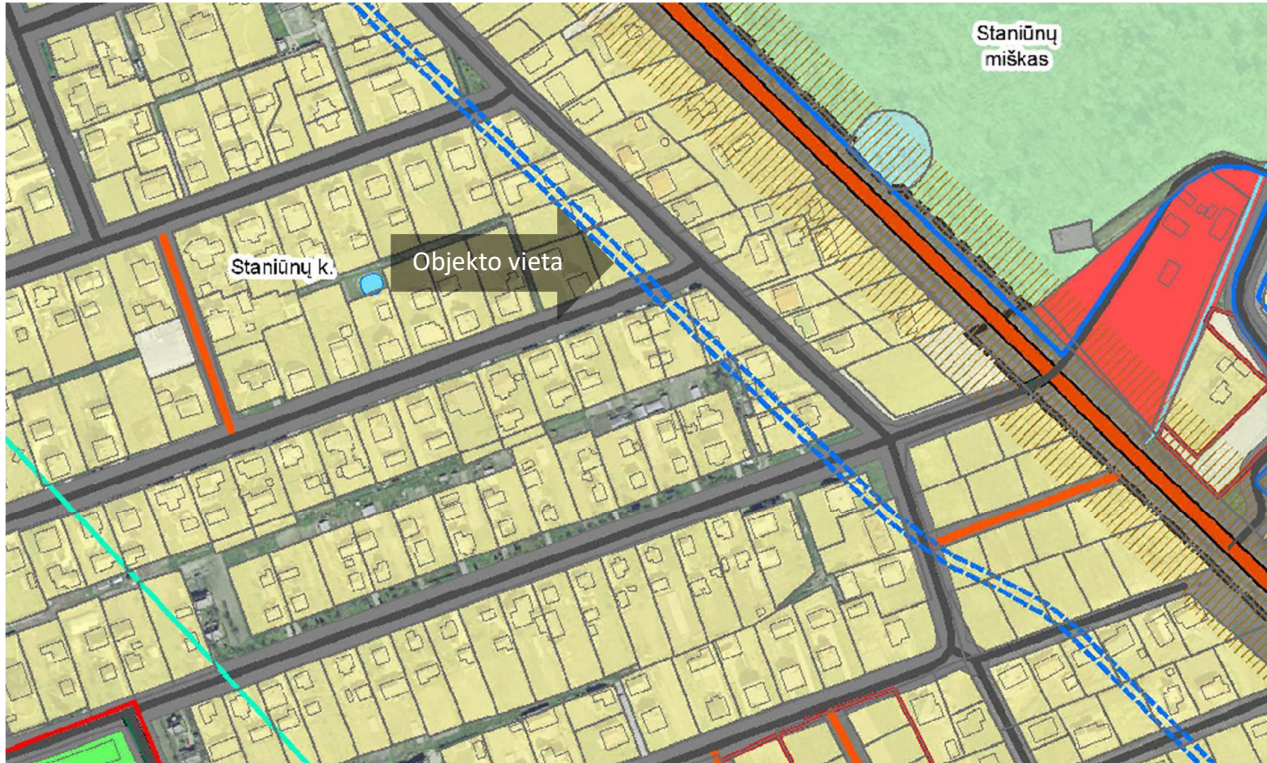
Sklype pastatytas vieno buto gyvenamasis namas (unik.Nr.4400-5653-2554). Į gyvenamąjį namą nutiestas elektroninių ryšių kabelis, vandens tiekimo, buitinių nuotekų surinkimo ir šalinimo tinklai. Pastatai elektros energija aprūpinami požeminiu kabeliu nuo elektros spintos KS-5607. Pertvarkomą teritoriją kertą lietaus nuotekų tinklai. Sklypai patenka į Panevėžio I vandenvietės apsaugos zoną, antrąją ir trečiąją apsaugos juostas. Teritorija nemelioruota. Sklypas nepatenka į saugomas, kultūros paveldo, gamtinio karkaso teritorijas. Gretimi žemės sklypai:

Gretimybė	Sklypo kadastrinis, unikalus Nr.	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis ir būdas	Nuosavybės forma	Matavimo tipas
1-2	6690/0009:0163 6690-0009-0163 Paplentės g. 3A	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
2-3	6690/0009:0675 4400-5542-9700 Daumėnų g. 6	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
3-4, 5-6	Laisva valstybinė žemė			
4-5	Daumėnų gatvė (Ds)			
6-1	6690/0009:0106 6690-0009-0106 Daumėnų g. 10	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.



#### Žemėnauda (esama)

- Žemės ūkio paskirties žemės sklypas
- Miškų ūkio paskirties žemės sklypas
- Vandens ūkio paskirties žemės sklypas
- Daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybai žemės sklypas
- Gyvenamosios teritorijos žemės sklypas
- Visuomeninės paskirties teritorijos žemės sklypas
- Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos žemės sklypas
- Komerinės paskirties objektų teritorijos žemės sklypas
- Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos žemės sklypas
- Žemės sklypas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams
- Bendro naudojimo teritorijos žemės sklypas

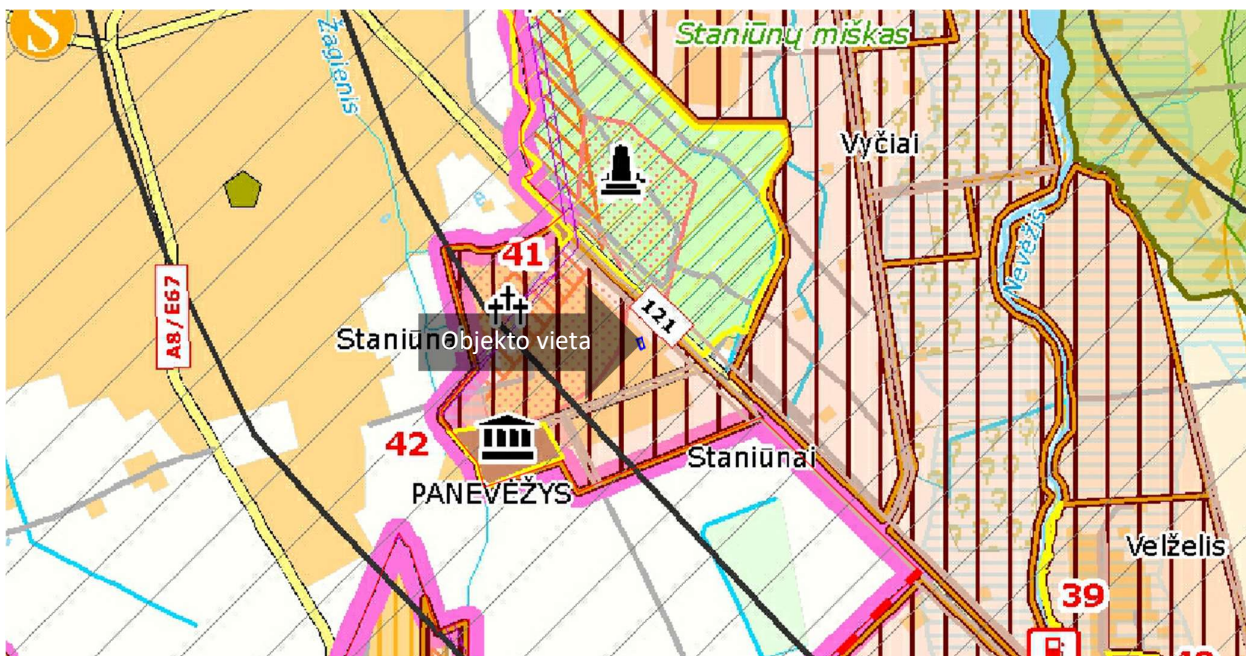
#### Apsaugos zonos

- 110 kV elektros oro linijos apsaugos zona po 20 m nuo kraštinių jos laidų
- Aerodromo apsaugos zonos (pagal Panevėžio rajono BP)
- Vandenvietės cheminės taršos apribojimo juosta (3-ioji A)
- Vandenvietės cheminės taršos apribojimo juosta (3-ioji B)
- Kultūros paveldo objekto apsaugos zona
- Paukštyno apsaugos zona (500 m)
- Užliejami plotai
- Kelių apsaugos zona (70 m, 50 m, 20 m)

#### Susisiekimo infrastruktūra

- Krašto kelias
- Rajoninis kelias
- Kiti keliai ir gatvės
- Geležinkelis
- Perspektyvinės gatvės
- Naujos gatvės
- Naujos pagalbinės gatvės
- Gatvės (Panevėžio miesto gyvenamųjų teritorijų SP)
- Gatvės (Panevėžio miesto BP)

1 pav. ištrauka iš Panevėžio priemiestinių gyvenamųjų teritorijų intensyvios plėtros specialiojo plano



## 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 (geoeologinės takoskyros)
  - Rajoninio tarsisteminio stabilizavimo ašys (geoeologinės 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 prognozinė 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

Pagal Panevėžio rajono bendrojo plano sprendinius žemės sklypas patenka į intensyvios statybų plėtros teritoriją. Šioje teritorijoje žemės sklypai gali būti naudojami naudingų iškasenų gavybai, pramonės ir infrastruktūros plėtrai, intensyviai gyvenamųjų namų, komercinei ir kitai statybai, turizmo paslaugoms, verslui ir

viešosioms paslaugoms, bendro naudojimo teritorijoms plėtoti. Užstatymo aukštingumas neturi būti didesnis kaip 3 a., užstatymo intensyvumo rodikliai neturi viršyti: gyvenamosios paskirties sklypams – 0,4. Gyvenamosios statybos plotas turi būti  $\geq 9$  arai.

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.



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



Nr.	Pavadinimas	Ilgis (km)	Gyvenvietė	Kategorija
VEL-105	Daumėnų g.	0,567	Staniūnų k.	Ds

4 pav. Panevėžio rajono savivaldybės keliai

## PROJEKTO SPRENDINIAI

Įsiterpęs valstybinės žemės sklypas formuojamas pratęsus esamo sklypo ribų kraštines iki Daumėnų gatvės raudonųjų linijų. Parengtame žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekte ZSFP-73840 Panevėžio rajono architektūros skyrius derina 10m. pločio Daumėnų gatvės raudonąsias linijas. Maksimalus įsiterpusios laisvos valstybinės žemės juostos plotis ties pertvarkomu sklypu - 4.10m. Suformuotas įsiterpęs vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų būdo žemės sklypas nėra didesnis kaip 0,04ha. ploto.

Įvažiavimai į suformuotus žemės sklypus numatomi iš Daumėnų gatvės.

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

### **Suformuotas valstybinės žemės sklypas proj.Nr. 676-1**

Sklypo plotas- 88m<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-Elektronių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 9m<sup>2</sup>;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 3m<sup>2</sup>;

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotai- 0,24 ir 88m<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

### **Suformuotas žemės sklypas proj. Nr. 676**

#### **(sujungiant sklypus kad.Nr. 6690/0009:0676 ir proj.Nr.676-1)**

Sklypo plotas- 988m<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-Elektronių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 23m<sup>2</sup>;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 24m<sup>2</sup>;

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotai- 454 ir 988m<sup>2</sup>;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 160m<sup>2</sup>.

Siūlomi nustatyti servitutai: nėra

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

Parengto projekto viešinimas vykdomas ŽPDRIS interneto svetainėje ([www.zpdris.lt](http://www.zpdris.lt)). Susipažinimui su parengto projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų laikotarpis, per kurį suinteresuoti

asmenys pasiūlymus dėl projekto sprendinių gali pateikti nurodytiems asmenims raštu arba ŽPDRIS priemonėmis.

Parengė matininkė Vaida Taurienė