

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Pertvarkomas žemės sklypas: Panevėžio raj. Panevėžio sen. Molainių k. Ventos g. 19 kad.Nr.6644/0002:0197;

Projekto tikslai: suformuoti įsiterpusį kitos paskirties valstybinės žemės plotą ir sujungti su besiribojančiu kitos paskirties žemės sklypu, kadastro Nr. 6644/0002:197, esančiu Panevėžio r. sav., Panevėžio sen., Molainių k., Ventos g. 19;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-165049;

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 savivaldybės vietinės reikšmės kelių ir gatvių sąrašas, patvirtintas Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2023m. rugpjūčio 29d. sprendimu Nr. T-213;

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2025m. vasario 11d. įsakymas Nr.A-70 dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo;

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2025m. vasario 25d. Nr.TP.052-25-Ž parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Panevėžio skyriaus 2025m. vasario 24d. Nr.1PLS-399-(5.84 E.) parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2025m. vasario 18d. Nr.165049/02-18 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- UAB „Aukštaitijos vandenys“ 2025m. vasario 18d. Nr.1.6-ŽP-R251 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, Panevėžio seniūnijoje, Molainių kaime, Ventos gatvėje Nr. 19. Sklypo kadastrinis Nr.6644/0002:0197, unikalus Nr.6644-0002-0197, plotas 0,1825ha. Sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus (2006-04-07). Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis- kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklype registruoti statiniai: gyvenamas namas (unik.Nr.4400-0901-2495, žym. plane 1A1b), pirtis (unik.Nr.4400-1546-5111, žym. plane 2I1m), kiemo aikštelė (unik.Nr.4400-1728-5557, žym. plane b), pavėsinė (unik.Nr.4400-1728-5584, žym. plane p), kiemo aptvėrimas (unik.Nr.4400-1728-5535, žym. plane t).

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- 7m²;

109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 40m²;

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 1825m²;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 37m².

Į gyvenamąjį namą nutiesti elektroninių ryšių tinklai, požeminis elektros kabelis, mažo slėgio dujotiekio tinklai. Teritorijoje ir šalia jos nutiesti vandens tiekimo, buitinių nuotekų surinkimo ir šalinimo tinklai. Vietovė melioruota. Sklypas patenka į Panevėžio aerodromo D apsaugos zoną.

Gretimi žemės sklypai:

Gretimybė	Sklypo kadastrinis, unikalus Nr.	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis ir būdas	Nuosavybės forma	Matavimo tipas
1-2	Dvaro gatvė (Ds)			
2-4	Ventos gatvė (Ds)			
4-5	6644/0002:0199 6644-0002-0199 Ventos g. 17	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
5-6	6644/0002:0198 6644-0002-0198 Kęstučio g. 24	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
6-1	Valstybinė žemė			

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.

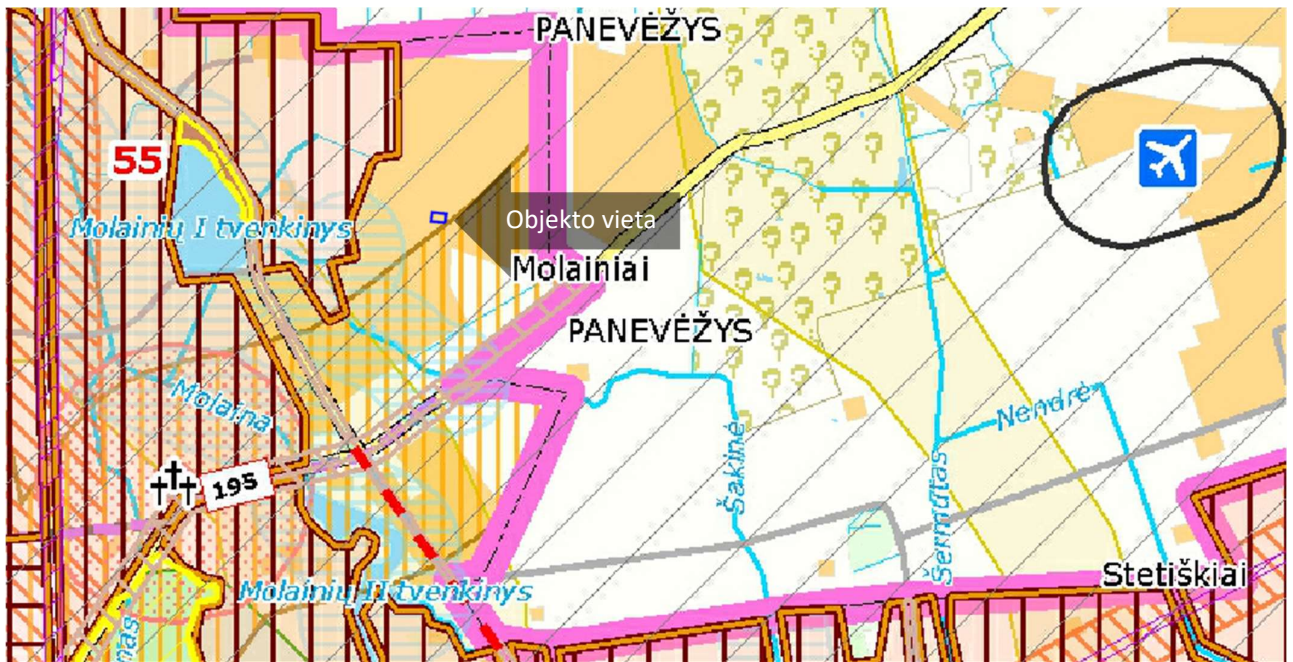
Minimalus atstumas tiesiamų inžinerinių tinklų iki kaimyninio žemės sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 1 metras, jei nepažeidžiami kaimyninio sklypo savininko (naudotojo) interesai. Mažinant tiesiamų inžinerinių tinklų atstumą iki kaimyninio žemės sklypo ribos, reikalingas šio sklypo savininko sutikimas raštu.

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.

Bendrojo naudojimo drenažo rinktuvų apsaugos zona – žemės juosta išilgai drenažo rinktuvo, kurios ribos yra po 15 metrų į abi puses nuo rinktuvo ašies. Tiksliai nustačius (atsikalus) drenažo rinktuvo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės administracijos direktoriaus įgaliotu savivaldybės administracijos atstovu, – po 5 metrus į abi puses nuo drenažo rinktuvo.



1pav. Ištrauka iš Panevėžio rajono teminių žemėlapių (melioracija)



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 išžvalgyta 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
- Sąvartyno apsaugos zona
- Nuotekų valymo įrenginių apsaugos zona
- Gyvulininkystės, paukštininkystės įmonės apsaugos zona
- Aerodromo klūtis ribojanti zona
- Elektros oro linijos apsaugos zona
- Dujotiekio įrenginių apsaugos zona
- Vandenvietės apsaugos zonos
 - Griežto naudojimo
 - Sugriežtinto naudojimo
 - Apriboto naudojimo
 - Kapinių apsaugos zona
 - Krašto apsaugos sitemos 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 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 (ne mažiau 10% teritorijos ploto) 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. Naujos namų valdos sklypas kaimo vietovėje turi būti ne mažesnis kaip 9 arai.

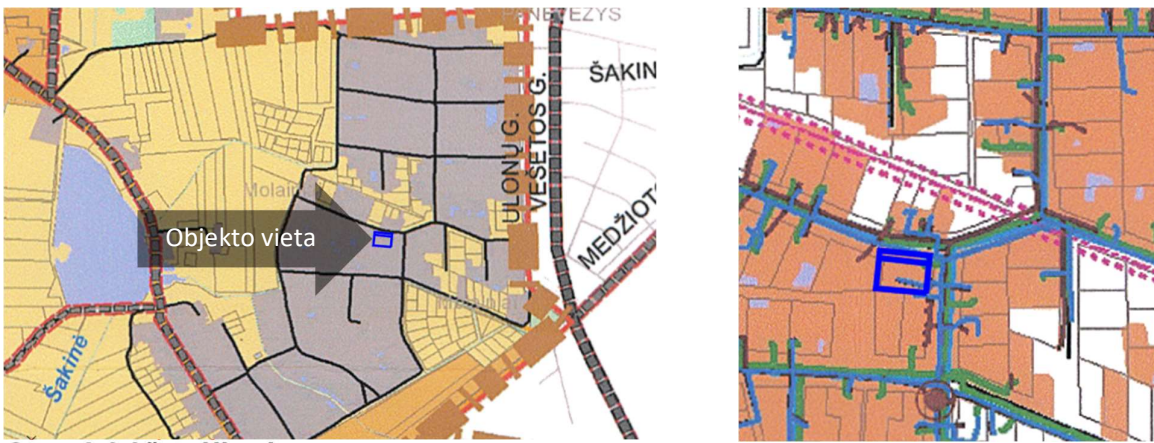


Nr. plotas	LŽF žemės plotai, kurie pagal bendrąjį teritorijų planavimo dokumentą numatyti naudoti ne žemės ūkio veiklai
------------	--

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











4 pav. ištrauka iš programos GeoMatininkas žemėlapis



Sutartiniai žymėjimai:

-  Planuojama teritorija
-  Užstatytos teritorijos
-  Vandens telkiniai
-  Miškų ūkio teritorijos
-  Buveinių apsaugai svarbi teritorija - Žalioji giria
-  Sanžilės kraštovaizdžio draustinis
-  Geležinkelis
-  Via Baltica
-  Esami asfaltuoti keliai
-  Esami žvyro dangos keliai
-  Kiti esami keliai ir gatvės
-  Panevėžio miesto riba
-  Upės

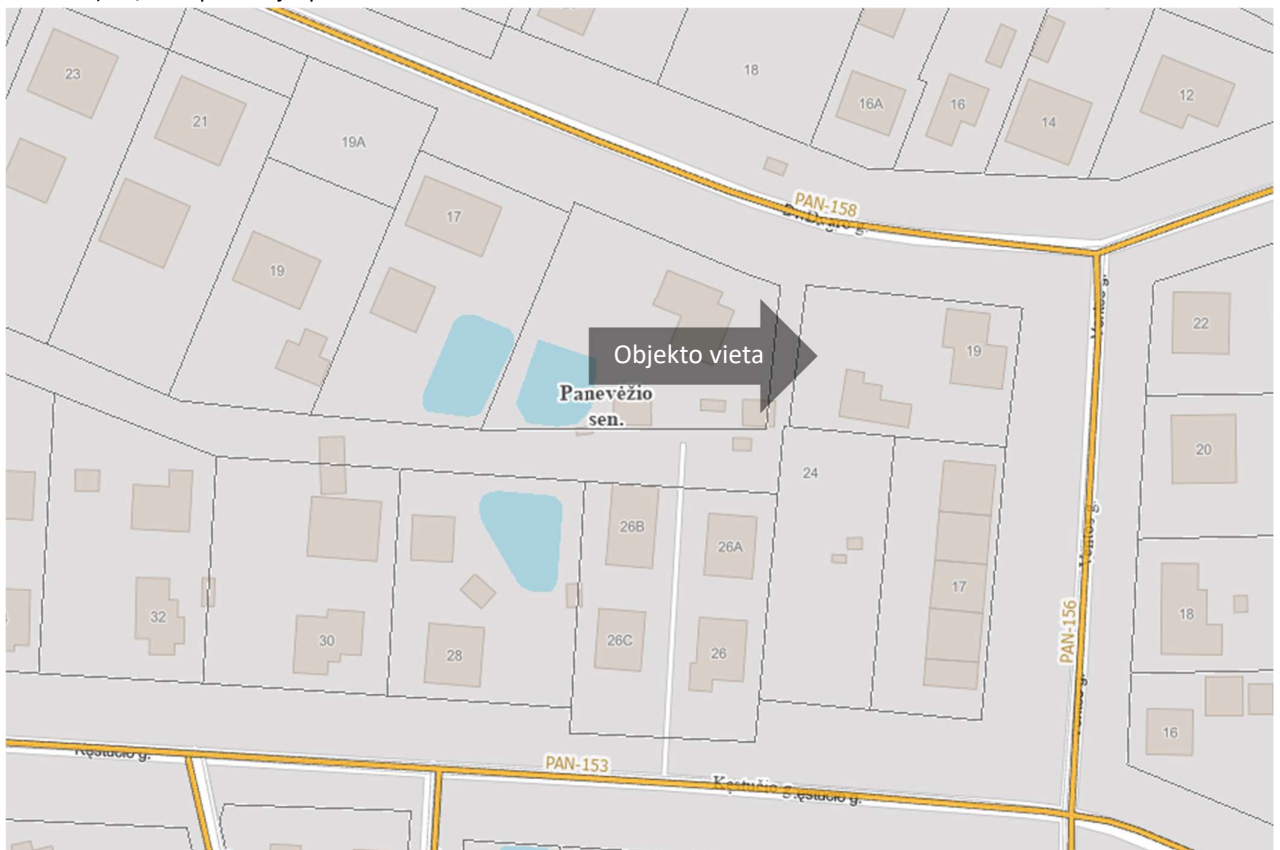
Susisiekimo infrastruktūra:

- Planuojamos gatvių kategorijos:
-  B1
 -  B2
 -  C1
 -  C2
 -  Magistralinio dujotiekio pirmos vietovės klasės riba (į abi puses po 200 m)
 -  Inžineriniai ir komunikaciniai koridoriai
 -  Projektuojami keliai pagal Nausodės specialųjį planą
 -  Perspektyvinės jungtys

Reglamentuojamas pastatų aukštumas:

-  iki 10 m;
-  iki 16 m;
-  iki 30 m.

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



6 pav. Ištrauka iš Panevėžio rajono žemėlapio, vietinės reikšmės keliai ir gatvės

Nr.	Pavadinimas	Ilgis (km)	Gyvenvietė	Kategorija
PAN-158	Dvaro g.	0,719	Molainių k.	Ds
PAN-156	Ventos g.	0,419	Molainių k.	Ds

PROJEKTO SPRENDINIAI

Įsiterpęs valstybinės žemės sklypas formuojamas pratęsus esamo sklypo ribos kraštines iki Dvaro gatvės raudonųjų linijų. Maksimalus ties pertvarkomu sklypu įsiterpusios laisvos valstybinės žemės plotis - 7,51m. 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.

Patekimas į naujai suformuotus sklypus galimas iš šalia sklypo esančių Ventos ir Dvaro gatvių.

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

Suformuoti žemės sklypai:

Suformuotas įsiterpęs valstybinės žemės sklypas proj.Nr. 197-1

Sklypo plotas- 390m²

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- 17m²

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 16m²

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 390m²

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 35m²

165-Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas- 390m²

Siūlomi nustatyti servitutai: nėra

Suformuotas žemės sklypas proj. Nr. 197

(sujungiant sklypus proj.Nr. 197-1 ir kad.Nr.6644/0002:0197)

Sklypo plotas- 2215m²

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- 24m²

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 24m²

109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 21m²

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 2215m²

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 233m²

165-Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas- 2215m²

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). 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